

RIKSDAGENS SVAR 233/2014 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 konsumenttvistenumnden

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin 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 konsumenttvistenumnden (RP 228/2014 rd).

Beredning i utskott

Ekonomiutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (EkUB 24/2014 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om gruppbyggande

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag gäller byggande där en grupp personer tillsammans låter uppföra en eller flera nybyggnader eller låter renovera eller bygga om en eller flera byggnader på ett sätt som kan jämföras med nybyggnad med det primära syftet att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad (*gruppbyggande*). Som gruppbyggande betraktas också byggande där en grupp i ovannämnda syfte bildar ett bostadsaktiebolag eller någon annan bostadssammanslutning för vilken gruppen låter

uppföra en eller flera nybyggnader eller där gruppen på ett sätt som kan jämföras med nybyggnad låter renovera eller bygga om byggnader som aktiebolaget eller bostadssammanslutningen äger eller förvärvar (*gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning*).

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

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte om

1) avsikten är att låta bygga sammanlagt högst tre bostäder som gruppbyggande,

2) avsikten är att rätten till bostaden för de personer som hör till gruppen ska basera sig på ett sådant bostadsrättsavtal som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990),

3) en i lagen om bostadsköp (843/1994) avsedd näringsidkare under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostad.

Bestämmelserna i 8—17, 19, 21 och 23—29 § tillämpas inte om det projekt som gäller gruppbyggande inte har någon konsult för gruppbyggande.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

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

2) *avtal om gruppbyggande* ett avtal om genomförande av ett projekt för gruppbyggande som ingås av de personer som deltar i projektet,

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

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

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

4 §

Bestämmelsernas tvingande natur

Om inte något annat föreskrivs nedan är ett sådant avtalsvillkor ogiltigt som inskränker de rättigheter som enligt denna lag tillkommer en fysisk person som skaffar en bostad i huvudsak för ett annat ändamål än för sin näringsverksamhet eller de rättigheter som en bostadssammanslutning eller dess aktieägare eller medlemmar har enligt denna lag.

2 kap.

Marknadsföring av projekt för gruppbyggande

5 §

Information vid marknadsföring av projekt för gruppbyggande

När ett projekt för gruppbyggande marknadsförs innan byggnadsfasen har avslutats ska följande information framgå av marknadsföringen:

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

2) areal och grund för besittningen för den planerade byggplatsen, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som närmare anger var byggplatsen finns,

3) byggnadsrättens art och omfattning samt typ av byggnad,

4) huruvida avsikten är att genomföra projektet i form av en bostadssammanslutning eller på något annat sätt,

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

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

7) i det fall att marknadsföringen innehåller uppgifter om de planerade bostäderna och de uppskattade anskaffningskostnaderna för dem, inklusive arvode till konsulten för gruppbyggande.

de, information om vad de uppgivna kostnaderna inkluderar och vad uppgifterna grundar sig på,

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

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

10) annan väsentlig information om projektet.

6 §

Deltagaravgift

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

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

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

3) deltagaravgiftens belopp,

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

5) vad de medel som tas ut i form av deltagaravgifter används för, om projektet inte är konsultinitierat.

Deltagaravgiften får inte vara mer än 100 euro per kvadratmeter bostadsyta som planeras bli byggd för en deltagare i projektet, dock högst 10 000 euro per planerad bostad. Vid konsultinitierade projekt får motsvarande summor dock vara högst 30 och 3 000 euro. Deltagaravgifternas maximibelopp får justeras genom förordning av justitieministeriet så att de motsvarar förändringen i penningvärdet.

När en deltagaravgift har tagits emot för en planerad bostad, får en ny deltagaravgift inte tas

ut för bostaden förrän den första deltagaravgiften har återbetalats. Utöver deltagaravgiften får det inte tas ut andra avgifter hos någon förrän ett avtal om gruppbyggande har ingåtts.

7 §

Användning och återbetalning av deltagaravgift

Medel som insamlats som deltagaravgifter i ett konsultinitierat projekt för gruppbyggande får inte användas förrän ett avtal om gruppbyggande har ingåtts. Om någons deltagande i ett sådant projekt ställs in innan avtalet ingås eller om projektet förfaller före det, ska konsulten utan dröjsmål återbetala deltagaravgiften till den som betalat den.

Vid ett projekt för gruppbyggande som inte är konsultinitierat får medel som insamlats som deltagaravgifter användas för sådana åtgärder i anslutning till beredningen av projektet som nämns i den handling som avses i 6 § 1 mom. Om någons deltagande i ett sådant projekt ställs in innan ett avtal om gruppbyggande ingås, ska deltagaravgiften återbetalas till betalaren utan dröjsmål efter det att någon annan trätt in i hans eller hennes ställe. Om projektet förfaller innan ett avtal om gruppbyggande ingås, ska de oanvända medlen återbetalas till dem som betalat deltagaravgift i samma proportion som de avgifter de betalat.

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

3 kap.

Konsult för gruppbyggande

8 §

Informationsskyldigheten innan ett konsultavtal ingås

En konsult för gruppbyggande ska i god tid innan ett konsultavtal ingås ge beställaren föl-

jande information i skriftlig eller annan varaktig form:

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

2) en redogörelse för att konsulten har en giltig ansvarsförsäkring enligt 15 § samt för de väsentliga begränsningarna i försäkringsskyddet enligt försäkringen,

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

9 §

Konsultavtal

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

Följande ska nämnas i avtalet:

1) beställarens namn och adress,

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

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

4) konsultens uppgifter tillräckligt specificerade,

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

6) övriga avtalsvillkor.

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

10 §

Utförande av konsultens uppgifter

En konsult för gruppbyggande ska utföra sitt uppdrag med omsorg och yrkesskicklighet med beaktande av målen för projektet och beställa-

rens intressen. Konsulten ska också medverka till att lag och god byggnadssed iakttas i projektet.

Konsulten ska förvara de deltagaravgifter som denne mottagit, och de övriga medel som tillhör beställaren och som konsulten har hand om, på ett bankkonto åtskilda från konsultens egna medel.

11 §

Konsultens arvode

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

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

Ett belopp som motsvarar minst tio procent av arvodet får förfalla till betalning först efter det att byggnadsfasen har avslutats. En av parterna överenskommen del av arvodet, minst två procent av beloppet, ska betalas genom att den för konsultens räkning sätts in i en inlåningsbank som konsulten väljer. Konsulten får lyfta det insatta beloppet med eventuell ränta två år efter det att byggnadsfasen har avslutats, om inte beställaren utnyttjar sin rätt enligt lag till prisnedsättning, till att hålla inne arvodet eller till skadestånd och förbjuder banken att betala ut beloppet eller en del av det till konsulten.

12 §

Fel i konsultens prestation

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

13 §

Påföljder vid fel

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

1) på konsultarvodet och den kostnadsersättning som eventuellt avtalats kräva ett avdrag som svarar mot felet, eller

2) häva konsultavtalet, utom när felet när ringa.

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

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

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

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

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

14 §

Dröjsmål i konsultens prestation

Vid dröjsmål på konsultens sida har beställaren rätt att hålla inne konsultarvodet. Beställaren får dock inte hålla inne ett belopp som uppenbart överskrider vad denne har rätt att kräva på grund av dröjsmålet.

Beställaren får häva avtalet på grund av konsultens dröjsmål, om avtalsbrottet är väsentligt. Om en avsevärd del av tjänsten har utförts, har beställaren dock rätt att häva avtalet endast beträffande den återstående delen av tjänsten. Om dock syftet med tjänsten är väsentligt förfelat genom dröjsmålet, har beställaren rätt att häva avtalet i sin helhet. För en prestation som inte

kan återlämnas utan väsentlig olägenhet ska beställaren då betala konsulten en ersättning som motsvarar det värde som prestationen har för beställaren.

På beställarens rätt att få ersättning för skada på grund av dröjsmålet tillämpas vad som föreskrivs i 13 § 2 och 3 mom.

15 §

Ansvarsförsäkring

En konsult för gruppbyggande ska ha en ansvarsförsäkring för ersättande av skador som konsulten är ansvarig för enligt denna lag. Ur ansvarsförsäkringen kan dock uteslutas ersättningsansvar för

1) avhjälpande av fel i konsultens prestation så att den överensstämmer med avtalet,

2) sådana indirekta skador som avses i 13 § 2 mom.,

3) skador som förorsakats av dröjsmål i konsultens prestation.

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

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

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

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

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

sägning som inte görs på det sätt som föreskrivs i detta moment är ogiltig.

16 §

Straffbestämmelse

En konsult för gruppbyggande som uppsåtligt försummar skyldigheten att teckna eller hålla i kraft en ansvarsförsäkring enligt 15 § ska för *försummelse att teckna försäkring* dömas till böter.

4 kap.

Specialbestämmelser om projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning

17 §

Förhandsinformation vid projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning

Vid ett projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning ska konsulten för gruppbyggande i god tid innan ett avtal om gruppbyggande ingås lämna dem som deltar i projektet följande information i skriftlig eller annan varaktig form:

1) att det är fråga om ett projekt för gruppbyggande där var och en som deltar i projektet betraktas som den som påbörjar ett byggprojekt i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, samt en redogörelse för vilka förpliktelser och vilket ansvar som följer av att delta i projektet,

2) förutsättningarna för att inleda projektet,

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

4) grund för besittningen av byggplatsen och, om besittningen kommer att grunda sig på ett arrendeavtal, arrendegivaren, arrendetiden, arren-

dets storlek och begränsningar i fråga om överföring av arrenderätten,

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

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

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

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

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

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

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

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

13) en redogörelse för vilken ställning en deltagande i projektet har, om denne på grund av arbetslöshet, äktenskapsskillnad eller någon annan oväntad omständighet inte kan klara av de betalningsåligganden som hänför sig till bygandet eller av någon annan orsak vill avstå från projektet,

14) andra väsentliga omständigheter som gäller projektet.

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

18 §

Avtal om gruppbyggande vid projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning

Vid ett projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning ska ett skriftligt avtal om gruppbyggande ingås innan entreprenad- och upphandlingsavtal ingås. I avtalet ska följande nämnas:

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

Dessutom ska det i avtalet finnas information om de omständigheter som avses i 17 § 1 mom. 7 och 9 punkten, om denna information inte har givits avtalsparterna innan avtalet om gruppbyggande ingicks.

19 §

Beredning och beslutsfattande som gäller entreprenad- och andra upphandlingsavtal

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

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

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

5 kap.

Specialbestämmelser om gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning

20 §

Tillämpning av bestämmelserna på andra bostadssammanslutningar än bostadsaktiebolag

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

21 §

Förhandsinformation vid projekt för gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag

Vid gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag ska konsulten för gruppbyggande i god tid innan ett avtal om gruppbyggande ingås lämna aktieägarna i det bostadsaktiebolag som bildas följande information i skriftlig eller annan varaktig form:

- 1) att det är fråga om ett projekt för gruppbyggande där de som deltar i projektet bildar ett bo-

stadsaktiebolag och att detta bostadsaktiebolag betraktas som den som påbörjar ett byggprojekt i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, samt en redogörelse för vilka förpliktelser och vilket ansvar som följer av att delta i projektet för bolaget och dess aktieägare,

2) att det i projektet inte finns någon sådan stiftande delägare enligt lagen om bostadsköp som skulle ha samma ansvar inför bolaget och aktieägarna som en försäljare av en ny bostad och för vilken det skulle ha ställts en insolvenssäkerhet, samt en redogörelse för hur denna omständighet inverkar på bolagets och dess aktieägars ställning om det senare kommer fram byggfel i byggnaden,

3) förutsättningarna för att inleda projektet,

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

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

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

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

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

9) de uppskattade totalkostnaderna för projektet och de uppskattade anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbeten och ändringsarbeten samt uppgift om att kostnaderna för eventuella extra arbeten och ändringsarbeten som en aktieägare önskar läggs till anskaffningskostnaderna,

10) hur det är tänkt att de extra arbeten och ändringsarbeten som en aktieägare önskar ska konkurrensutsättas, hur besluten om dem ska fattas och hur underhållsansvaret för dem bestäms med beaktande av lag och utkastet till bolagsordning samt huruvida en aktieägare har rätt att själv utföra byggarbeten,

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

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

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

14) en redogörelse för vilken ställning en aktieägare har, om denne på grund av arbetslöshet, äktenskapsskillnad eller någon annan oväntad omständighet inte kan klara av de betalningsåligganden som hänför sig till byggandet eller av någon annan orsak vill avstå från aktieinnehavet,

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

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

17) andra väsentliga omständigheter som gäller projektet.

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

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

22 §

Avtal om gruppbyggande vid projekt för gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag

Vid ett projekt för gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag ska ett skriftligt avtal om gruppbyggande ingås innan bostadsaktiebolaget bildas. I avtalet ska följande nämnas:

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

Dessutom ska det i avtalet finnas information om de omständigheter som avses i 21 § 1 mom. 8 och 10 punkten, om denna information inte har givits avtalsparterna innan avtalet om gruppbyggande ingicks.

23 §

Handlingar om gruppbyggande

Vid gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag ska konsulten för gruppbyggande se till att den förhandsinformation och de handlingar som anges i 21 § 1 och 2 mom., utkastet till avtal om gruppbyggande samt de övriga handlingar som gäller byggnadsprojektet och bostadsaktiebolaget (*handlingar om gruppbyggande*) blir deponerade enligt denna paragraf. Bestämmelser om vilka de ovannämnda övriga handlingarna är utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

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

Handlingarna om gruppbyggande ska deponeras innan ett avtal om gruppbyggande ingås, om inte något annat föreskrivs genom förordning av justitieministeriet beträffande någon av handlingarna.

Förvararen ska utan dröjsmål underrättas om ändringar som gäller handlingarna om gruppbyggande eller omständigheter som framgår av dem. Närmare bestämmelser om hur underrättelsen ska lämnas utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

24 §

Granskning av handlingarna om gruppbyggande och överlämnande av dem efter det att byggnadsfasen avslutats

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

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska under byggnadsfasen övervaka och granska att de säkerheter som avses i 31 § 2 mom. motsvarar uppställda krav samt underrätta konsulten för gruppbyggande och det aktiebolag som är byggherre om brister som upptäcks i säkerheterna.

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

25 §

Förvararens uppgifter med avseende på aktiebrev

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

Förvararen får inte utan samtycke av bostadsaktiebolagets styrelse överlåta ett aktiebrev till en aktietecknare eller till den som fått aktien genom överlåtelse förrän det har utretts att denne har fullgjort sina betalningsåligganden till bostadsaktiebolaget i enlighet med avtalet om gruppbyggande.

Om en aktie har pantsatts, ska aktiebrevet inte överlåtas till den person som avses i 2 mom. utan till innehavaren av panträtten eller, om det finns flera av dem, till den som har den bästa förmåns-

rätten. Samtidigt ska den som får aktiebrevet i sin besittning ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträtter.

26 §

Utlämnande av upplysningar i handlingar om gruppbyggande

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

27 §

Arvoden för förvararens uppdrag

Ett kreditinstitut som förvarar handlingar om gruppbyggande har rätt att ta ut ett skäligt arvode för tryckning av aktiebrev, för förvaring av handlingar om gruppbyggande och aktiebrev samt för utförande av de övriga uppgifter som föreskrivs i lag. Arvodet tas ut hos bostadsaktiebolaget samt när det gäller utfärdande av intyg och kopior hos dem som begär sådana. Bestämmelser om avgifter som regionförvaltningsverk som förvarar handlingar om gruppbyggande tar ut för att sköta dessa uppgifter finns i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

28 §

Ansvar för den som förvarar handlingar om gruppbyggande

Den som förvarar handlingar om gruppbyggande är skyldig att ersätta skada som denne har vållat vid fullgörande av uppgifter enligt denna lag, om inte förvararen kan visa att tillbörlig akt-samhet har iakttagits.

29 §

Beredning av entreprenad- och andra upphandlingsavtal

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

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

30 §

Förfarandet för beslutsfattande under byggnadsfasen

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

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

31 §

Säkerhet för fullgörande av entreprenadavtal

Vid gruppbyggande i form av bostadsaktiebolag ska entreprenören för fullgörande av entre-

prenadavtalen ställa säkerhet till förmån för bostadsaktiebolaget så som anges i denna paragraf. Säkerheten ska vara en banksättning, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring. Säkerhet behöver dock inte ställas, om det är fråga om ett entreprenadavtal där kostnaderna med beaktande av totalkostnaderna för projektet för gruppbyggande är ringa.

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

När säkerheten för byggnadsfasen upphör att gälla ska den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som till sitt belopp ska utgöra minst fyra procent av det avtalade entreprenadpriset. Säkerheten ska gälla till dess den frigörs, dock i minst två år efter det att byggnadsfasen har avslutats.

32 §

Frigörande av säkerhet

Ett villkor för att en säkerhet helt eller delvis ska kunna frigöras är att bostadsaktiebolaget skriftligen samtycker till det och, om det är fråga om att frigöra en säkerhet som avses i 31 § 2 mom., att den som förvarar handlingarna om gruppbyggande tillställs en utredning över att byggnadsfasen har avslutats.

Om samtycke till att frigöra säkerheten har vägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskälig olägenhet eller oskäligt dröjsmål, kan en domstol på ansökan bevilja tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis. Konsumenttvistenämnden ger med stöd av lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007) rekommendationer i ärenden som gäller frigörande av säkerhet.

Ett bolag som utan fog och i strid med konsumenttvistenämndens rekommendation har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs

kan åläggas att med ett skäligt belopp ersätta entreprenören den skada som vållats denne.

33 §

Revisor

Ett bostadsaktiebolag ska ha en revisor under byggnadsfasen.

34 §

Avslutande av byggnadsfasen

Vid den första ordinarie bolagsstämma som hålls efter det att byggnadsfasen har avslutats

ska konsulten för gruppbyggande eller, om det inte finns någon konsult, bolagets styrelse

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

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

35 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

Lag

om ändring av 2 och 7 kap. i lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 1 b §, sådan den lyder i lag 795/2005, och
fogas till 2 kap. 6 a §, sådan den lyder i lag 795/2005, ett nytt 3 mom. och till 7 kap. 5 §, sådan den lyder i lag 795/2005, ett nytt 3 mom. som följer:

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

1 b §

Begränsningar i tillämpningsområdet

Detta kapitel tillämpas inte om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag eller ett bostadsandelslag. Detta kapitel tillämpas inte heller om det är fråga om sådant gruppbyggande

som har formen av en bostadssammanslutning och som hör till tillämpningsområdet för lagen om gruppbyggande (/).

6 a §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

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

7 kap.
Särskilda stadganden

konsumenter marknadsför sådant gruppbyggande som avses i lagen om gruppbyggande.

5 §

Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare

Bestämmelserna i 2 mom. 3 punkten tillämpas inte på konsulter för gruppbyggande som till

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lag

om ändring av 2 § i lagen om konsumenttvistenämnden

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

2 §

Nämndens behörighet

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

5 a) i ärenden som gäller frigörande av säkerhet enligt 31 § i lagen om gruppbyggande (/) oberoende av vilkendera parten i tvisten som för ärendet till nämnden,

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 21 januari 2015