

TALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 24/2014 vp

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

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 18 päivänä marraskuuta 2014 lähettänyt talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen eduskunnalle ryhmärakennuttamislaki sekä laeiksi asuntokauppalain 2 ja 7 luvun ja kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta (HE 228/2014 vp).

Lausunto

Eduskunnan päätöksen mukaisesti ympäristövaliokunta on antanut asiasta lausunnon (YmVL 24/2014 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen, oikeusministeriö
- apulaisjohtaja Outi Haunio-Rudanko, Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- toimistopäällikkö Sami Haapanen, Helsingin kaupunki
- lakimies Eeva Lahikainen, Finanssialan Keskusliitto
- johtaja Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry
- päälakimies Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto ry
- hallituksen puheenjohtaja Juha Sarakorpi, Ryhmärakennuttajat ry.

Lisäksi kirjallisen lausunnon ovat antaneet

- työ- ja elinkeinoministeriö
- Kuluttajaliitto — Konsumentförbundet ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki sekä muutettaviksi 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 rakennut-

tajina. 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 kiinteistömuotoisiakin ryhmärakennuttamishankkeita. Markkinointia koskevalla säännöksillä on tarkoitus turvata se, että ryhmärakennuttamishankkeesta kiinnostuvat saavat jo hankkeen alkuvaiheessa tiedon, mistä ryhmärakennuttamisessa on kyse ja minkälainen hanke on suunnitella. Samoin säädettäisiin hankkeesta kiinnostuneiden suojaksi enimmäismaksuista, joita voidaan kerätä 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 viivästymisestä sekä näiden seura-

muksista. 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 tiettyntyyppisiä vahinkoja.

Itse ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta tehtävään sopimukseen, jonka hankkeeseen osallistuvat keskenään tekevät, sekä uraka- 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 luotottavalle pankille tai, jos luottoa ei hankita, aluehallintovirastoon. Samoin asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa edellytettäisiin, että urakoitsijat asettavat laissa säädetyt vaatimukset täyttävät rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeiset va- kuudet.

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

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Talousvaliokunta pitää hallituksen esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomautuksin.

Talousvaliokunta pitää hallituksen esityksessä ehdotettua sääntelyä tervetulleena lisänä niiden toimien joukkoon, joilla pyritään korjaamaan erityisesti pääkaupunkiseudulla kärjistynyttä asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan epätasapainotilannetta. Ehdotetun sääntelyn avulla pyritään osaltaan vaikuttamaan asuntotar-

jonnin ja asuntojen hankintamuotojen monipuolistumiseen, millä odotetaan olevan vaikutusta myös perinteiseen perustajarakentamiseen. Talousvaliokunta yhtyy ympäristövaliokunnan toteamukseen siitä, että ryhmärakennuttamiselle on nähtävissä selkeä sosiaalinen tilaus ja kysyntää. Taustalla on muun muassa näkemyksiä siitä, että asuntojen hinta-laatusuhde ei usein koh- ta ja että yksilöllisiä tai muuntelukelpoisia asu- misratkaisuja on tarjolla hyvin vähän, minkä lisäksi rakennusalan kilpailu on koettu vähäiseksi.

Tällä hetkellä ryhmärakentamishankkeita vaikeuttaa erityisesti oikeustilan epäselvyys. Selkeä säädösviitekehys on välttämätön edellytys tämän rakentamismuodon yleistymiselle. Uuden sääntelyn odotetaan helpottavan tähän saakka ongelmalliseksi osoittautunutta rahoituksen järjestämistä ja siten kasvattavan kiinnostusta ryhmärakentamista kohtaan. Talousvaliokunta huomauttaa, että rahoituspäätökset ovat kuitenkin aina yksittäistapauksia eikä sääntelyllä voida taata markkinaehtoisen rahoituksen järjestymistä.

Osuuden siirrettävyys. Talousvaliokunnan asiantuntijakuulemisessa on herännyt kysymyksiä siitä, kuinka varmistetaan, että ryhmärakentamishankkeen osalliset voivat tarvittaessa luovuttaa edelleen osuutensa hankkeessa. Pakkorealisointitilanteessa keskeneräisen tai hyvin yksilöllisen rakennuttamiskohteen arvo saattaa vaihdella merkittävästikin. Tämä saattaa heijastua myös hankkeen rahoittamista koskeviin päätöksiin sekä vaadittaviin vakuuksiin, mikäli rakennettavaa kohdetta on tarkoitus käyttää vakuutena. Osuuden tosiasiallista siirrettävyyttä ja arvoa koskeva kysymys koskee kuitenkin kaikkea muutakin rakentamista, jossa uudiskohde hankitaan muutoin kuin perustajarakentajalta. Valiokunta muistuttaa, että yksinomaan sääntelyn keinoin ei pystytä aukottomasti varmistamaan, että rakennushankkeisiin osalliset löytävät mahdollisissa realisointitilanteissa osuudelleen ostajan ehdoilla, joiden katsoo tyydyttävän omaa näkemystään osuutensa arvosta.

Vastuuvakuutus. Ehdotettu sääntely merkitsee vakuutusyhtiöille tarvetta luoda täysin uudenlainen tuote ryhmärakennuttajakonsultin vastuuvakuutukseksi. Jokainen vakuutusyhtiö päättää itsenäisesti siitä, ryhtyykö se tarjoamaan ehdote-

tussa laissa tarkoitettua vastuuvakuutusta, sekä siitä, minkä tasoiseksi vakuutuksen hinta muodostuu. Ehdotettu sääntelymalli eroaa tavanomaisista pakollisista vastuuvakuutuksista siten, että ehdotetusta laista puuttuvat muun muassa ammatinharjoittamiseen liittyvä viranomaisvalvonta ja rekisteröintivelvollisuus sekä ammatinharjoittamisen kelpoisuusvaatimukset. Ehdotettu sääntely ei tarjoa rakennuttajille aukotonta suojaa, mikä voi antaa harhaanjohtavan kuvan vakuutuksen luonteesta; hankkeeseen osallistuvat eivät saisi vastuuvakuutuksen mukaista turvaa esimerkiksi niissä tapauksissa, joissa vakuutussopimus irtisanotaan maksamattomien vakuutusmaksujen vuoksi. Talousvaliokunta pitää tärkeänä, että säännöksen tavoitteen toteutumista seurataan ja tarvittaessa otetaan harkittavaksi, että pakollisen vastuuvakuutuksen sijaan vakuutusturva rakentuisi vapaaehtoisen vakuutuksen varaan.

Talousvaliokunta korostaa tiedottamisen merkitystä sääntelyn voimaantulon yhteydessä. Esimerkiksi mallisopimuksia olisi hyvä saattaa yleisesti saataville ja ryhmärakentamisesta kiinnostuneiden hyödynnettäviksi. Ottaen huomioon, että kysymyksessä on aikaisemmin sääntelemätön toiminta, on tärkeää, että uuden lain-säädännön vaikutuksista osapuolten oikeusasemaan tiedotetaan tehokkaasti; erityisesti hankkeiden kustannuksia ja erityispiirteitä koskevien tietojen oikeellisuus ja realistisuus ovat avainasemassa kuluttajien tehdessä asunnonhankintaa koskevia päätöksiä.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotukset hyväksytään muutamattomina.

TaVM 24/2014 vp — HE 228/2014 vp

Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 2014

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Mauri Pekkarinen /kesk	Päivi Lipponen /sd
vpj.	Marjo Matikainen-Kallström /kok	Jari Myllykoski /vas
jäs.	Lars Erik Gästgivars /r	Martti Mölsä /ps
	Teuvo Hakkarainen /ps	Johanna Ojala-Niemelä /sd
	Harri Jaskari /kok	Arto Pirttilahti /kesk
	Antti Kaikkonen /kesk	Kaj Turunen /ps
	Pia Kauma /kok	Harry Wallin /sd.
	Jukka Kärnä /sd	

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Teija Miller.