

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 10 päivänä maaliskuuta 2015

190/2015

## Ryhmärakennuttamislaki

Annettu Helsingissä 6 päivänä maaliskuuta 2015

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 asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuun asumisoikeussopimukseen;

3) asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitettu elinkeinonharjoittaja merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asunon 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 ryhmärakennuttamishankkeeseen 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 loppukatselmus 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*

Markkinoitaessa ryhmärakennuttamishanketta ennen rakentamisvaiheen 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 ryhmärakennuttajakonsultin palkkiosta, tieto siitä, mitä ilmoitetut kustannukset sisältävät ja mihin annetut tiedot perustuvat;

8) markkinoinnista vastaavan tahon nimi ja käyntiosoite;

9) jos suunniteltujen asuntojen valmiusasteen tai varustuksen on tarkoitus olla olennaisesti alempi kuin tavanomaisesti vastaavantyyppisten 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 tarkoitetussa 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, käytämättä jääneet varat on palautettava osallistumismaksun suorittaneille heidän suorittamansa maksujen mukaisessa suhteessa.

Jos ryhmärakennuttamissopimus tehdään, osallistumismaksu on luettava osaksi maksajan hankkiman asunnon hankintakustannusten maksua.

### 3 luku

#### **Ryhmärakennuttajakonsultti**

#### 8 §

#### *Tiedonantovelvollisuus ennen konsulttisolimuksen tekemistä*

Ryhmärakennuttajakonsultin on hyvissä ajoin ennen konsulttisolimuksen tekemistä annettava tilaajalle kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla:

1) selvitys ammatillisesta pätevyystään 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 konsulttisolimuksen mukaisista velvoitteista.

#### 9 §

#### *Konsulttisolimus*

Ryhmärakennuttamishankkeeseen liittyvä konsulttisolimus 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, ennakoerat eivät saa olla niin suuria, että ne ovat epäsuhteessa konsultin suorituksen 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 kohtuullisessa 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 pidättää makсамasta konsultin palkkiota. Tilaaja ei saa

kuitenkaan pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on viivästyksen perusteella oikeus.

Tilaaaja 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 suorituksesta, jota ei voida palauttaa ilman olennaista haittaa, korvaus, joka vastaa sen arvoa tilaajalle.

Tilaaajan 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 viivästyisestä 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 voimassa 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 tarkoitettuista 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 te-

kemistä 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 suorituskyvyttö-

myysvakuus, 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 rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyypistä;

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 kokonaiskustan-

nuksista 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 tarkoitetuista 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. Oikeusministeriön 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 täytännyt ryhmärakennuttamis-

pimuksen mukaiset maksuvelvoitteensa asunto-osakeyhtiölle.

Jos osake on pantattu, osakekirja on 2 momentissa tarkoitetun 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 sisälöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia asunto-osakeyhtiön osakkaille, ryhmärakennuttajakonsultille, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen merkitsemistä, ostamista, panttausta tai välitystoimeksianon 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 tarkoitetulla 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 estämättä päättää sopimuksesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöpäätöksellä.

## 31 §

*Vakuus urakkasopimuksen täyttämisestä*

Urakoitsijan on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa asetettava

urakkasopimusten täyttämisestä 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 tarkoitetun vakuuden vapauttaminen, että ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakentamisvaihe on päättynyt.

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

Helsingissä 6 päivänä maaliskuuta 2015

kustannuksia koskevan suunnitelman toteutumisesta sekä tilintarkastajan lausunto siitä;  
2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta.

## 35 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 2015.

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta ryhmärakennuttamishankkeeseen, jossa on ennen lain voimaantuloa kerätty osallistumismaksuja taikka tehty konsultti- tai ryhmärakennuttamissopimus.

**Tasavallan Presidentti**

**SAULI NIINISTÖ**

Oikeusministeri *Anna-Maja Henriksson*