

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 konsumenttvistenämnden

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att det stiftas en lag om gruppbyggande samt att lagen om bostadsköp och lagen om konsumenttvistenämnden 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 maximivgifter 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 konsultarvodet. Dessutom ska det föreskrivas om fel och dröjsmål i konsultens prestation och om påföljderna 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 bostadssam-

manslutning 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 stadfästa.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	3
ALLMÅN MOTIVERING	5
1 INLEDNING.....	5
2 NULÄGE	5
2.1 Allmänt.....	5
2.2 Marknadsföring av projekt för gruppbyggande	5
2.3 Genomförande av ett projekt för gruppbyggande	6
2.4 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet.....	7
3 BEDÖMNING AV NULÄGET.....	7
4 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	8
4.1 Allmänt.....	8
4.2 Tillämpningsområdet för lagen om gruppbyggande	9
4.3 Marknadsföring av projekt för gruppbyggande	10
4.4 Bestämmelser om de tjänster som en konsult för gruppbyggande tillhandahåller.....	10
4.5 Avtal om gruppbyggande.....	11
4.6 Handlingar om gruppbyggande vid projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning	12
4.7 Entreprenad- och andra upphandlingsavtal	12
5 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	13
5.1 Konsekvenser för statsfinanserna och för myndigheterna	13
5.2 Ekonomiska konsekvenser	14
6 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	15
DETALJMOTIVERING	17
1 LAGFÖRSLAG	17
1.1 Lag om gruppbyggande.....	17
1 kap. Allmänna bestämmelser.....	17
2 kap. Marknadsföring av projekt för gruppbyggande	19
3 kap. Konsult för gruppbyggande.....	23
4 kap. Specialbestämmelser om projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning	29
5 kap. Specialbestämmelser om gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning.....	34
1.2 Lagen om bostadsköp.....	42
2 kap. Köparens skydd under byggnadsfasen	42
7 kap. Särskilda stadganden.....	42
1.3 Lagen om konsumenttvistenämnden.....	43
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER.....	43
3 IKRAFTTRÄDANDE	43
4 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING	43
LAGFÖRSLAG	45
1. Lag om gruppbyggande.....	45
2. Lag om ändring av 2 och 7 kap. i lagen om bostadsköp	56
3. Lag om ändring av 2 § i lagen om konsumenttvistenämnden	57
BILAGA	58
PARALLELLELTEXT	58
2. Lag om ändring av 2 och 7 kap. i lagen om bostadsköp	58

3. Lag om ändring av 2 § i lagen om konsumenttvistenämnden	60
BILAGA	61
FÖRORDNINGSUTKAST	61
Justitieministeriets förordning om handlingar om gruppbyggande	61

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

Ett mål i regeringsprogrammet för statsminister Jyrki Katainens regering var att förbättra förutsättningarna för gruppbyggande och inleda ett program för att främja gruppbyggande och andra nya boendekoncept, inbegripet produktion av ägarbostäder till rimliga priser (Regeringsprogrammet för statsminister Jyrki Katainens regering 22.6.2011, s. 79—80). Också den nya regeringen under statsminister Alexander Stubb fullföljer den tidigare regeringens program (Regeringsprogrammet för statsminister Alexanders Stubbs regering 24.6.2014, s. 1).

Gruppbyggande saknar en officiell definition, och begreppet är inte heller annars etablerat. I princip kan man dock konstatera att gruppbyggande avser en mellanform av byggande på eget initiativ och bostadsbyggande i ett byggföretags regi. Det innebär att en grupp av blivande invånare organiserar sig och startar ett projekt för att låta bygga bostäder tillsammans.

Det är först nyligen som intresset för gruppbyggande som ett alternativ till byggande på eget initiativ i fråga om småhus och till byggande som omfattas av lagen om bostadsköp (843/1994) i fråga om flervåningshus har väckts. Syftet med gruppbyggande anges oftast vara att öka de blivande invånarnas möjligheter att påverka lösningar i fråga om sitt boende, att sänka anskaffningskostnaderna och förbättra öppenheten i fråga om dem, att öka konkurrensen vid bostadsbyggande samt att stärka gemenskapskänslan. Intresset för gruppbyggande har bidragit till att Helsingfors och vissa andra kommuner har stött gruppbyggande genom att reservera tomter för dylika projekt.

Ett fåtal projekt för gruppbyggande är aktuella, högst några tiotal. Några av dessa projekt är omfattande och innebär att man låter bygga ett flervåningshus för det bostadsaktiebolag som de deltagande i projektet har

bildat, men största delen av de kända projekten är mindre och omfattar några få bostäder. I de aktuella projekten är det vanligen fråga om nybyggnad, men åtminstone i ett projekt har man sanerat en gammal fastighet och ombildat den till bostadsaktiebolag genom gruppbyggande. Det finns också skillnader i sättet på vilket projekten för gruppbyggande har startat. En del av projekten har startat på invånarnas eget initiativ, medan det i en del fall har varit en s.k. byggkonsult som gjort en preliminär reservering av tomten och varit den som samlat gruppen. Sammanfattningsvis kan det konstateras att projekten är av väldigt olika slag och att det inte heller har utformats enhetliga tillvägagångssätt när det gäller att genomföra dem.

2 Nuläge

2.1 Allmänt

Karaktäristiskt för projekt för gruppbyggande är att de som deltar i ett sådant projekt inte köper en bostad och således inte får det skydd som bestämmelserna i lagen om bostadsköp eller i jordabalken (540/1995) ger köpare av en bostad eller en bostadsfastighet. De personer som deltar i ett projekt för gruppbyggande eller den bostadssammanslutning som dessa personer bildat betraktas som den som påbörjar ett byggprojekt i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (132/1999). De berörs av de omfattande förpliktelser som anges i den lagen och bär i sista hand också risken för projektets utfall i tekniskt och ekonomiskt avseende.

2.2 Marknadsföring av projekt för gruppbyggande

Om en näringsidkare, såsom en byggkonsult eller en fastighetsförmedlingsrörelse, marknadsför gruppbyggande till konsumenter, tillämpas på marknadsföringen vad som

föreskrivs om marknadsföring samt förfaranden i kundrelationer i 2 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978, KSL). En näringsidkare får t.ex. inte lämna osann eller vilseledande information om den kan leda till att konsumenten fattar ett sådant köpbeslut eller något annat beslut om en konsumtionsnyttighet som han eller hon annars inte skulle ha fattat. Osann eller vilseledande information kan gälla t.ex. konsumentens rättigheter, skyldigheter eller risker. (KSL 2 kap. 6 §) En näringsidkare får inte heller vid marknadsföring och i kundrelationer utelämna sådan information som i sitt sammanhang är väsentlig och som konsumenten behöver för att fatta ett köpbeslut eller något annat beslut om en konsumtionsnyttighet, om avsaknaden av informationen kan leda till att konsumenten fattar ett beslut som konsumenten inte skulle ha fattat, om han eller hon hade fått tillräcklig information (KSL 2 kap. 7 §).

Också bestämmelserna i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001, *bostadsmarknadsföringsförordningen*) i fråga om de uppgifter som ska lämnas i en annons eller broschyr om bostaden, kan bli tillämpliga på marknadsföring av ett projekt för gruppbyggande. Huruvida det finns faktiska möjligheter att lämna de uppgifter som nämns i förordningen är dock beroende av hur långt planeringen av projektet för gruppbyggande har avancerat i marknadsföringskedet. Till den del marknadsföringen till konsumenterna gäller de tjänster som en byggkonsult tillhandahåller, tillämpas också bestämmelserna i statsrådets förordning om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter (553/2013) på marknadsföringen.

Det har lagts fram divergerande tolkningar av huruvida straffbestämmelsen i 7 kap. 5 § 2 mom. 3 punkten i lagen om bostadsköp är tillämplig på sådan marknadsföring av ett projekt för gruppbyggande som sköts av en byggkonsult. Syftet med straffbestämmelsen har varit att förhindra att marknadsföring om att bli stiftande delägare i en bostadssammanslutning inte ska riktas till konsumenter. Straffbestämmelsen gäller marknadsföring som en näringsidkare riktar till konsumenter. Med näringsidkare avses i lagen om bostads-

köp sådana som yrkesmässigt säljer bostadslägenheter eller bjuder ut sådana för anskaffning mot vederlag. Sådana är förutom byggnadsfirmor och entreprenadsammanslutningar också t.ex. fastighetsmäklare (RP 14/1994 rd, s. 51). När byggkonsulter skaffar stiftande delägare handlar de på ett mycket liknande sätt som fastighetsmäklare, eftersom det centrala i en fastighetsmäklares verksamhet är att sammanföra avtalsparterna i syfte att åstadkomma ett avtal. Det är därför inte uteslutet att en byggkonsults verksamhet skulle vara straffbar med stöd av straffbestämmelsen i lagen om bostadsköp.

2.3 Genomförande av ett projekt för gruppbyggande

Vid gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning ingås de avtal som hänför sig till projektet för gruppbyggande i allmänhet mellan de enskilda konsumenterna som deltar i projektet och en näringsidkare. Tillämpliga bli då bestämmelserna i KSL, av vilka de viktigaste att nämna i detta sammanhang är bestämmelserna om byggnadsentreprenader i 9 kap. och bestämmelserna om vissa konsumenttjänstavtal i 8 kap. i fråga om mindre delentreprenader samt bestämmelserna om köp av varor i 5 kap.

Om ett bostadsaktiebolag eller någon annan bostadssammanslutning är byggherre, kommer man vanligen överens om att tillämpa de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader (YSE 1998, YSE). Enligt YSE är garantitidens längd två år. Också efter det att garantitiden löpt ut svarar entreprenören under tio års tid efter det att objektet tagits emot för sådana fel som beställaren visar har förorsakats av grov underlåtelse eller bristande prestation på entreprenörens sida eller visar vara följden av väsentlig underlåtelse att säkerställa överenskommen kvalitet och som beställaren rimligen inte har kunnat upptäcka vid mottagningssynen eller under garantitiden. Dessutom är entreprenören enligt YSE skyldig att ge beställaren en säkerhet, som, om inte annat avtalas, under byggnadsfasen ska motsvara tio procent och under garantitiden två procent av det mervärdesskattefria entreprenadpriset. I YSE åläggs entreprenören inte att ställa säkerhet för tiden efter ga-

rantitiden. Beställaren skyddas således inte t.ex. för den händelse att entreprenören blir insolvent och inte längre kan svara för sina förpliktelser.

I lagen ingår inga specialbestämmelser om konsultavtal. Om en konsult ingår ett avtal om konsulttjänster med de konsumenter som deltar i ett projekt för gruppbyggande, tillämpas KSL:s allmänna bestämmelser bl.a. om oskäliga avtalsvillkor på avtalet. Avtal som ingås med en bostadssammanslutning omfattas däremot inte av KSL:s tillämpningsområde. Vid avtal mellan en bostadssammanslutning och en byggkonsult kommer man vanligen överens om att tillämpa de allmänna avtalsvillkoren för konsultverksamhet (KSE 1995 eller KSE 2013). I dessa villkor begränsas bl.a. konsultens ansvar jämfört med vad ansvaret skulle vara enligt allmänna avtalsrättsliga principer. Enligt villkoren utgör konsultens skadeståndsansvar högst ett belopp som motsvarar konsultens totalarvode. Ansvaret upphör enligt de nya KSE 2013-villkoren två år efter det att planeringsobjektet färdigställts, om det inte är fråga om uppsåt eller grov oaktsamhet, medan ansvaret enligt de tidigare KSE 1995-villkoren upphörde redan efter ett år. I de nya villkoren har också beställarens ansvar utökats genom att det i villkoren tagits in en bestämmelse bl.a. om dröjsmålsavgift för beställaren.

2.4 Den internationella utvecklingen samt lagstiftningen i utlandet

Internationellt sett är gruppbyggande veterligen mest utbrett i Tyskland. Från Tyskland eller de nordiska länderna har man dock inte kunnat få regleringsmodeller för att trygga ställningen för dem som deltar i ett projekt för gruppbyggande. Regleringen av bostadsbyggandet har också en mycket nationell prägel, och det finns därför inte någon EU-reglering eller internationell reglering inom branschen.

3 Bedömning av nuläget

Gruppbyggande i dess nuvarande form är ett rätt nytt fenomen och har därför inte beaktats när lagstiftningen om boende utformats.

Det har därför uppstått oklarhet vid tolkningen särskilt när det gäller huruvida vissa bestämmelser i lagen om bostadsköp är tillämpliga på sådana projekt för gruppbyggande i bostadssammanslutningsform som har initierats av en byggkonsult. Eftersom det endast förekommit ett mindre antal projekt för gruppbyggande och endast få av dem hunnit bli slutförda, har det inte heller i praktiken utformats etablerade tillvägagångssätt för att genomföra projekt för gruppbyggande.

Gruppbyggande kan medföra många fördelar jämfört med köp av bostad. Den som deltar i ett projekt för gruppbyggande har i allmänhet större möjlighet att påverka de lösningar som gäller byggandet av bostaden och eventuella utrymmen som är i gemensam användning än en köpare av ny bostad i genomsnitt. På detta sätt är det också möjligt att få en bostad till ett förmånligare pris än normalt marknadspris. Fördelen jämfört med att själv låta bygga ett småhus är också att gruppbyggande innebär mindre besvär för byggherren i och med att sakkunnigtjänster anlitas.

Å andra sidan är ställningen för den som skaffar sig en bostad genom gruppbyggande i många avseenden mindre förmånlig än för den som köper en bostad. De som låter bygga en bostad genom gruppbyggande bär risken för projektets ekonomiska utfall i enlighet med planerna, medan en bostadsköpare i regel inte bär någon risk för att köpesumman höjs efter köpslutet. De som låter bygga en bostad genom gruppbyggande bär också en större risk än bostadsköpare för att projektet inte utfaller på planerat sätt i tekniskt avseende. I projekt för gruppbyggande finns det ingen aktör som skulle ha ett sådant säljaransvar för de färdiga bostäderna i förhållande till byggherrarna som i 4 kap. i lagen om bostadsköp. Entreprenörens ansvar enligt YSE är mer begränsat än säljarens ansvar enligt 4 kap. i lagen om bostadsköp, och i YSE förutsätts inte heller att entreprenören ställer säkerhet för den händelse att denne inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. Den som förbundet sig till ett projekt för gruppbyggande har inte heller samma slags möjlighet att dra sig ur projektet som en köpare av en ny bostad har under byggnadsfasen enligt lagen om bostadsköp. Oförmånligt jämfört med att låta bygga ett småhus på eget initiativ kan

vara att de lösningar som de övriga personerna i projektet stannar för och de ändringar som sker i förhållandena kan återspegla sig negativt på byggherren.

Bl.a. på grund av de risker som hänför sig till ställningen för de enskilda personer som deltar i ett projekt för gruppbyggande samt till genomförandet av hela projektet har de deltagande haft svårt att få finansiering för projekten under byggnadstiden. Svårigheter har särskilt förekommit i samband med ansökan om lån i ett bostadsaktiebolags namn, och också enskilda aktieägare har veterligen fått lån närmast då de haft möjlighet att ställa annan egendom som säkerhet än aktierna i det bildade bostadsaktiebolaget.

I syfte att främja gruppbyggande behövs det lagstiftning om detta. Lagstiftningen ska sträva efter att skapa en grundtrygghet till skydd för dem som deltar i projekt för gruppbyggande och på så sätt också främja projektens finansieringsduglighet. Oberoende av det skydd som skapas kommer ställningen för den som deltar i ett projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning avsevärt att avvika från den ställning en köpare av en ny bostad har enligt lagen om bostadsköp, och det är därför viktigt att se till att deltagarna får tillräcklig information om sin ställning innan de förbinder sig till projektet. Likaså bör det ses till att deltagarna får relevant information om själva projektet innan de förbinder sig till det.

För att skydda dem som deltar i projekt för gruppbyggande är det befogat att i lagen ta in bestämmelser också om byggkonsulter. Dessutom behöver byggkonsulternas ställning klargöras i sådana projekt för gruppbyggande i bostadssammanslutningsform som initieras av en konsult.

4 Målsättning och de viktigaste förslagen

4.1 Allmänt

I propositionen föreslås det att det stiftas en lag om gruppbyggande. Man har stannat för att föreslå en egen lag om gruppbyggande i stället för en ändring av lagen om bostadsköp, eftersom det då blir klarare att det inte handlar om att köpa en bostad utan om att

vara byggherre. Eftersom det anses befogat att utsträcka regleringen om gruppbyggande också till andra projekt än sådana som har formen av en bostadssammanslutning, skulle det inte ens ha varit ändamålsenligt tekniskt sett att ta in bestämmelser om gruppbyggande i lagen om bostadsköp med beaktande av att tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp endast omfattar projekt som har formen av en bostadssammanslutning.

Syftet med stiftandet av lagen är att förbättra förutsättningarna för gruppbyggande genom att trygga den rättsliga ställningen för dem som deltar i projekt för gruppbyggande och den vägen förbättra möjligheterna att få finansiering. Det föreslås att de deltagandes rättsliga ställning ska tryggas delvis med samma slags mekanismer som för närvarande tillämpas på projekt som hör till tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp. Projektet för gruppbyggande avviker dock i så stor utsträckning från de projekt som anges i lagen om bostadsköp att det inte är ändamålsenligt och inte till alla delar ens möjligt att utsträcka det skydd som anges i den lagen till att gälla också projekt för gruppbyggande. Till den del ställningen för dem som deltar i ett projekt för gruppbyggande inte föreslås bli tryggad genom uttryckliga skyddsmekanismer, ska deras ställning om möjligt tryggas genom en mer omfattande informationsskyldighet än för närvarande. Detta sker för att säkerställa att de som deltar i ett projekt ska ha en verklig möjlighet att förstå bl.a. vilka ekonomiska och andra risker som är förenade med projektet.

I en del projekt för gruppbyggande har en byggkonsult en central ställning antingen så att konsulten är med om alla skeden allt från det att projektet startar, eller så att konsulten kommer med i ett senare skede och utför olika uppgifter för att genomföra projektet. I lagen om gruppbyggande föreslås det därför bestämmelser också om centrala omständigheter som hänför sig till konsultens verksamhet. I lagen används benämningen konsult för gruppbyggande. Det föreslås också att lagen om bostadsköp ändras för att det ska bli klart att en konsult för gruppbyggande vid marknadsföring av gruppbyggande inte gör sig skyldig till brott mot bestämmelserna om skydd för köpare i den lagen.

4.2 Tillämpningsområdet för lagen om gruppbyggande

Propositionens syfte är att skydda särskilt de fysiska personer som deltar i ett projekt för gruppbyggande för att skaffa sig eller en familjemedlem en bostad. I enlighet med detta föreslås det att lagen om gruppbyggande framför allt ska täcka projekt vars enda syfte är att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad.

Det kan i praktiken uppstå situationer då det skulle vara vettigt att ta med också t.ex. enskilda allmännyttiga aktörer i projektet, såsom föreningar eller stiftelser, eller personer som skaffar en bostad i investeringssyfte. Detta kan bli aktuellt t.ex. när det visserligen finns fysiska personer som är intresserade av projektet och vill skaffa en bostad för eget eller en familjemedlems bruk, men de är för få för att projektet ska kunna starta inom rimlig tid. För att de som deltar i projektet i syfte att skaffa en bostad inte i sådana situationer ska bli helt utan det skydd som lagen om gruppbyggande ger av den anledningen att också andra fysiska personer kommer med i projektet än sådana som skaffar en bostad till sig eller sina familjemedlemmar, föreslås att t.ex. allmännyttiga aktörers eller enskilda investerarens medverkan i projektet inte ska innebära att projektet lämnas utanför lagens tillämpningsområde. Också då ska projektets primära syfte vara att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad för att projektet ska betraktas som ett sådant projekt för gruppbyggande som avses i lagen om gruppbyggande.

Enligt propositionen ska tillämpningsområdet omfatta såväl projekt som har formen av en bostadssammanslutning som projekt i annan form. För projekt som inte har formen av en bostadssammanslutning används här benämningen "projekt i fastighetsform". Med tanke på omfattningen av lagens tillämpningsområde saknar det också betydelse om projektet har inletts på initiativ av en konsult för gruppbyggande, om en konsult för gruppbyggande kommer med i projektet i ett senare skede eller om projektet över huvudtaget har en konsult.

Det föreslås att lagen inte ska tillämpas på projekt i liten skala där man låter bygga sammanlagt högst tre bostäder. I sådana projekt kan regleringen anses onödigt tung. När begränsningen i tillämpningsområdet övervägdes fungerade bestämmelserna om köparens skydd under byggnadsfasen i 2 kap. i lagen om bostadsköp som jämförelseobjekt. Det kapitlet ska inte tillämpas på projekt som omfattar högst tre bostäder, om det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag eller ett bostadsandelslag.

Det föreslås att tillämpningsområdet inte heller ska omfatta sådana projekt där man låter bygga bostadsrättsbostäder. När det gäller byggandet av bostadsrättsbostäder finns det inga sådana tolkningsproblem som vid normala projekt i form av ett bostadsaktiebolag, eftersom lagen om bostadsköp inte tillämpas på överlåtelse av en bostadsrätt enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). En eventuell konsults åtgärder för att samla en grupp kan således inte omfattas av kriminaliseringsbestämmelsen i 7 kap. 5 § 2 mom. 3 punkten i lagen om bostadsköp. Det är inte heller känt att det i samband med finansieringen av projekt som gäller bostadsrättsbostäder skulle ha förekommit motsvarande problem som vid normala projekt i form av ett bostadsaktiebolag. Å andra sidan innehåller lagstiftningen om bostadsrättsbostäder vissa bestämmelser som svårigen skulle kunna anpassas till bestämmelserna i den föreslagna lagen om gruppbyggande. Det anses därför motiverat att lagen om gruppbyggande åtminstone inte i detta skede ska tillämpas på byggande av bostadsrättsbostäder, utan att den reglering som gäller dem ska kvarstå.

Det är viktigt att lagen om gruppbyggande inte ska kunna användas för att kringgå bestämmelserna om köparens skydd i 2 kap. i lagen om bostadsköp. Det föreslås därför bestämmelser om att lagen om gruppbyggande inte ska tillämpas vid sådana projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning och där en i lagen om bostadsköp avsedd näringsidkare, dvs. någon som yrkesmässigt saluför eller bjuder ut bostäder, under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostad.

4.3 Marknadsföring av projekt för gruppbyggande

I lagen om gruppbyggande föreslås det bestämmelser om den information som ska ges vid marknadsföringen av ett projekt. Syftet med regleringen är att säkerställa att de som är intresserade av ett projekt för gruppbyggande i ett så tidigt skede som möjligt får veta bl.a. vad gruppbyggande är och hurudant objekt som avses bli genomfört genom projektet. Det är viktigt att de grundläggande dragen hos gruppbyggande beskrivs om man beaktar att det är fråga om en rätt ny byggnadsform vars viktigaste drag och risker ännu inte är allmänt kända. Till den del särdragen hos ett projekt för gruppbyggande inte förutsätter annat, har strävan varit att skapa en reglering som överensstämmer med bestämmelserna i bostadsmarknadsföringsförordningen. Till skillnad för bostadsmarknadsföringsförordningen ska bestämmelserna om marknadsföring i den föreslagna lagen dock inte gälla endast näringsidkare när de marknadsför ett projekt för gruppbyggande till konsumenter, utan bestämmelserna ska tillämpas också t.ex. när en allmännyttig förening marknadsför ett projekt till privatpersoner. Den föreslagna informationsskyldigheten ska gälla marknadsföringen av ett projekt för gruppbyggande innan byggnadsfasen avslutas. Efter det att byggnadsfasen avslutats ska bestämmelserna i bostadsmarknadsföringsförordningen tillämpas.

Vid projekt för gruppbyggande kan man redan i marknadsföringsskedet ta ut avgifter av dem som är intresserade av projektet. De reserverar på så sätt rätten att delta i projektet. I syfte att trygga den ekonomiska ställningen för dem som deltar i projektet ska det i lagen föreskrivas om den handling som ska upprättas över deltagaravgiften samt deltagaravgiftens maximibelopp. Bestämmelserna om deltagaravgifter i konsultinitierade projekt ska vara striktare än i andra projekt, eftersom det anses befogat att konsulten som fackman bär de ekonomiska riskerna i anslutning till projektet i det skede då projektet startar. I konsultinitierade projekt föreslås den högsta deltagaravgiften bli lägre än i andra projekt. De medel som samlas in som

deltagaravgifter i sådana projekt får inte heller användas innan ett avtal om gruppbyggande har ingåtts. Deltagaravgifternas maximibelopp ska kunna justeras genom förordning av justitieministeriet så att de motsvarar förändringen i penningvärdet.

I sådana projekt som inte är konsultinitierade ska det i lagen inte ställas något hinder för att medel som insamlats som deltagaravgifter får användas redan innan ett avtal om gruppbyggande ingås. Oftast är det nödvändigt att använda deltagaravgifterna för att föra projektet framåt, eftersom andra medel ofta inte finns att tillgå i initialskedet. Till skydd för dem som betalar en deltagaravgift föreslås det dock bli föreskrivet att medlen får användas endast för sådana åtgärder i anslutning till beredningen av projektet som nämns i handlingen gällande deltagaravgiften. De bestämmelser som gäller andra än konsultinitierade projekt ska tillämpas oberoende av om deltagaravgiften tas ut hos en näringsidkare, en allmännyttig förening eller någon annan aktör.

4.4 Bestämmelser om de tjänster som en konsult för gruppbyggande tillhandahåller

När det gäller de tjänster som en konsult för gruppbyggande tillhandahåller ska det i lagen föreskrivas bl.a. om konsultens skyldighet att lämna information innan ett konsultavtal ingås, om omständigheter i samband med ingåendet av det egentliga konsultavtalet, om konsultens skyldighet att utföra sitt uppdrag med yrkesskicklighet och omsorg samt om konsultarvodet. I syfte att säkerställa konsultens opartiskhet ska konsulten för det första inte få ta emot arvode av andra än den bostadssammanslutning som är byggherre och de personer som deltar i projektet för gruppbyggande. Förskottsposterna på arvodet får inte heller förfalla till betalning så tidigt att de står i disproportion till det arbete som utförts. På så sätt får konsulten också ett ekonomiskt intresse av att se till att projektet slutförs.

Lagen ska också innehålla uttryckliga bestämmelser om fel och dröjsmål i konsultens prestation och om påföljderna i sådana fall.

De föreslagna bestämmelserna motsvarar de konsumenträttsliga bestämmelserna om tjänster, och syftet med dem är att förbättra ställningen för de deltagande i projektet i synnerhet i sådana slags projekt där det för närvarande används KSE-villkor, vilka kraftigt begränsar konsultens ansvar. Däremot har man kommit fram till att innehållet i de tjänster som en konsult för gruppbyggande tillhandahåller inte ska definieras i lagen i detalj, eftersom projekten och byggherrarnas behov är olika. I regel ska tjänsternas innehåll anges i konsultavtalet.

För att trygga den ekonomiska ställningen för dem som deltar i projektet ska konsulten i lagen också åläggas en skyldighet att ta och hålla i kraft en ansvarsförsäkring för ersättande av skador som konsulten är ansvarig för enligt lagen om gruppbyggande. Försäkringen ska uppfylla de i lagen angivna villkoren i fråga om bl.a. försäkringsbelopp och ansvarstid. Försummelse att teckna försäkring ska vara straffbart.

Syftet med en obligatorisk ansvarsförsäkring är att se till att en skadelidande beställare ska ha möjlighet att få ersättning oberoende av konsultens betalningsvilja eller betalningsförmåga. En försäkring underlättar också ersättningsförfarandet, eftersom den skadelidande i enlighet med lagen om försäkringsavtal (543/1994) har rätt att yrka ersättning direkt av försäkringsbolaget, om tecknandet av ansvarsförsäkringen har grundat sig på lag. Å andra sidan bör det beaktas att försäkringsskyddet inte är utan begränsningar. På sedvanligt sätt torde försäkringsbeloppet bli begränsat till det minimibelopp som förutsätts i lagen, dvs. till ett belopp som är tre gånger arvodets belopp. Ersättningsansvar för vissa typer av skador ska också kunna uteslutas ur försäkringen. Dessutom kommer ansvarsförsäkringsskyddet självfallet inte de deltagande till godo i sådana fall då konsulten trots straffbestämmelsen om försummelse att teckna försäkring inte har tecknat någon sådan. Å andra sidan bör det observeras att konsulten trots begränsningar i försäkringsskyddet eller trots att försäkring rentav saknas svarar för sådan skada som en fördröjd eller felaktig prestation förorsakat beställaren i enlighet med bestämmelserna i lagen.

4.5 Avtal om gruppbyggande

I lagen ska det föreskrivas om den information som konsulten för gruppbyggande ska lämna innan ett avtal om gruppbyggande ingås till beställarna eller till kommande aktieägare eller medlemmar vid gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning. Eftersom informationsskyldigheten gäller konsulten, ska bestämmelsen bli tillämplig endast i projekt där en konsult finns med redan innan ett avtal om gruppbyggande ingås. En avgränsning behövs, eftersom det i andra projekt saknas en aktör som på ett naturligt sätt kan åläggas en informationskyldighet. I princip ska ett projekt genomföras i enlighet med förhandsinformationen, om inte parterna avtalar något annat.

Enligt propositionen ska det i lagen om gruppbyggande föreskrivas också om de omständigheter som ska nämnas i själva avtalet om genomförandet av projektet för gruppbyggande, dvs. det s.k. avtalet om gruppbyggande. Sådana omständigheter är bl.a. uppgifter om avtalsparterna, projektet och den planerade tidtabellen för det samt utredningar om kostnaderna för projektet. Både bestämmelserna om förhandsinformation och bestämmelserna om avtalets innehåll anses behövliga framför allt därför att parterna när de förbinder sig till projektet för gruppbyggande bör veta vilka slags ekonomiska förpliktelser som följer av det. Särskilt de bestämmelser som gäller avtalets innehåll syftar till att försöka se till att parterna redan på förhand kommer överens om sådana omständigheter som är centrala med tanke på projektet och som senare kan leda till tvister om ingen överenskommelse träffas. Detta är viktigt inte minst därför att risken för att projektet genomförs planenligt bärs av de deltagande själva, och det kan också vara svårt att dra sig ur projektet efter det att avtalet om gruppbyggande har ingåtts.

Regleringen ska i någon mån variera beroende på om det är fråga om ett projekt som har formen av en bostadssammanslutning eller projekt i annan form. Det här beror på att projekt som har formen av en sammanslutning har vissa särdrag som inte blir aktuella i andra projekt. Sådana särdrag är t.ex. företräddande av sammanslutningen, sammanslut-

ningens finansiering och tryggande av dess likviditet.

4.6 Handlingar om gruppbyggande vid projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning

Enligt propositionen ska konsulten vid projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning se till att vissa handlingar som gäller byggprojektet och bostadssammanslutningen, dvs. handlingarna om gruppbyggande, deponeras antingen hos den bank som beviljar sammanslutningen kredit eller, om kredit inte tas upp, hos regionförvaltningsverket. Enligt huvudregeln ska detta ske innan ett avtal om gruppbyggande ingås. Närmare bestämmelser om de handlingar som deponeras ska tas in i en förordning av justitieministeriet. I lagen ska det också föreskrivas om uppgifter för den som förvarar handlingar om gruppbyggande, såsom granskning av handlingarna, tryckning av aktiebrev och utlämnande av upplysningar om handlingarnas innehåll samt om förvararens ansvar.

Bestämmelserna om handlingar om gruppbyggande ska påminna om bestämmelserna om säkerhetsdokument i lagen om bostadsköp. En principiell skillnad är dock att när ett aktiebolag i lagen om bostadsköp under byggnadsfasen t.ex. får ta upp kredit, ställa sin förmögenhet som säkerhet eller ingå andra förbindelser endast i enlighet med den ekonomiplan som ingår i skyddsdokumenten, kommer handlingarna om gruppbyggande inte att ha motsvarande ställning, utan dessa handlingar beskriver snarare de planer som gäller vid tidpunkten i fråga. Strävan med den föreslagna regleringen är alltså inte att på samma sätt som motsvarande reglering i lagen om bostadsköp skydda den rättsliga och ekonomiska ställningen för den som skaffar sig en bostad, vilket beror på att det vid projekt för gruppbyggande är byggherren som har beslutanderätten. Också risken för att projektet genomförs enligt planerna bärs i sista hand oundvikligen av byggherren. I lagen om gruppbyggande är syftet med att dessa handlingar upprättas att främja finansieringsbesluten i fråga om projekten, eftersom

skapandet av enhetliga handlingar kan antas underlätta möjligheterna att få en helhetsbild av projektet och av förutsättningarna för att genomföra det. Regleringen bidrar också till att de viktigaste handlingarna i projektet finns tillgängliga t.ex. för någon som ansluter sig till projektet senare.

4.7 Entreprenad- och andra upphandlingsavtal

Även om det enligt vad som konstaterats ovan inte föreslås att uppgifterna för en konsult för gruppbyggande anges i detalj, ska konsulten dock alltid bereda de entreprenad- och andra upphandlingsavtal som behövs för att genomföra projektet, i det fall att det valts en konsult för projektet.

Enligt förslaget ska konsulten innan ett entreprenad- eller upphandlingsavtal ingås ge de personer som är beställare eller, vid ett projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning, ge bostadssammanslutningen alla de uppgifter som konsulten vet eller borde veta inverkar på beslutsfattandet i fråga om avtalet. I syfte att klarlägga konsultens bindningar ska det särskilt föreskrivas om konsultens skyldighet att underrätta beställarna om konsulten eller någon i konsultens tjänst har ett särskilt intresse att bevaka i avtalet.

När det gäller projekt som har formen av en bostadssammanslutning ska det också föreskrivas om förfarandet för beslutsfattande under byggnadsfasen i det fall att ingåendet av det entreprenad- eller upphandlingsavtal som är under beredning leder till att de planerade totalkostnader som nämns i avtalet om gruppbyggande överskrids. För att trygga aktieägarnas ekonomiska ställning ska entreprenören vid projekt som har formen av en bostadssammanslutning vara skyldig att ställa säkerhet för fullgörande av entreprenadavtalet, med undantag för entreprenader där kostnaderna är ringa. När denna säkerhet för byggnadsfasen upphör att gälla ska den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen. Lagen ska innehålla detaljerade bestämmelser om minimibelopp, giltighetstid och frigörande i fråga om vardera säkerheten.

Bestämmelserna om arrangemang med säkerhet ska enbart gälla projekt som har formen av en bostadssammanslutning, men inte andra projekt, dvs. projekt som i praktiken i allmänhet är mindre än projekt i bostadssammanslutningsform. Om bestämmelserna utsträcktes till att gälla också andra än projekt som har formen av bostadssammanslutning, skulle risken vara att dessa projekt inte skulle få några anbud, eftersom villkoren ur entreprenörerna sida skulle vara mindre förmånliga än normalt.

Bestämmelserna om arrangemang med säkerhet ska påminna om bestämmelserna i lagen om bostadsköp och å andra sidan om villkoren i YSE. En viktig skillnad jämfört med det system med säkerhet som anges i YSE är att skyldigheten att ställa säkerhet baserar sig på lag och dessutom föreslås beloppet bli högre än för en säkerhet enligt YSE. Den viktigaste skillnaden jämfört med systemet i lagen om bostadsköp är framför allt att det i de projekt som regleras i lagen om gruppbyggande inte krävs en insolvenssäkerhet. En insolvenssäkerhet kommer inte i fråga vid projekt för gruppbyggande, eftersom dessa projekt för det första saknar en naturlig aktör som skulle ställa denna säkerhet. Samma skydd som i lagen om bostadsköp skulle i praktiken innebära att insolvenssäkerhet krävdes av alla entreprenörer verkamma i projektet och alla andra som är involverade i avtalet. Den viktigaste orsaken till att insolvenssäkerhet, dvs. i praktiken försäkring, inte krävs är dock att rent avtalsansvar inte kan försäkras.

5 Propositionens konsekvenser

5.1 Konsekvenser för statsfinanserna och för myndigheterna

Projekt för gruppbyggande hör med stöd av de allmänna tillsynsbestämmelserna till konsumentombudsmannens tillsynsansvar redan nu till den del det är fråga om förhållanden mellan en näringsidkare och en konsument. Den föreslagna lagen om gruppbyggande (lagförslag 1) kan å ena sidan underlätta detta tillsynsarbete, eftersom den bidrar till att minska de oklara tolkningar som särskilt gällt frågan hur lagen om bostadsköp ska tilläm-

pas på gruppbyggande. Å andra sidan kan en eventuell ökning av antalet projekt för gruppbyggande och den nya lagstiftningen också i mindre utsträckning öka konsumentombudsmannens arbetsmängd. Propositionens verkningar på konsumentombudsmannens uppgifter bedöms dock som helhet vara så små att utökade resurser inte behövs.

Regionförvaltningsverken ska i vissa fall vara skyldiga att förvara handlingar om gruppbyggande. Redan för närvarande är regionförvaltningsverken sådana förvarare av skyddsdocument som avses i lagen om bostadsköp i motsvarande situationer, dvs. när bolaget inte tar upp kredit för ett byggprojekt. Det är inte möjligt att lägga fram en exakt uppskattning av antalet ärenden, men ökningen i arbetsmängden bedöms bli liten redan av den anledningen att de problem som framkommit i sammanslutningarnas finansiering och således de situationer då skyldigheten att förvara handlingar kan gälla regionförvaltningsverken troligen kommer att minska i och med att lagen stiftas. Propositionens verkningar på regionförvaltningsverkens uppgifter bedöms som helhet vara så små att utökade resurser inte behövs. Bestämmelser om ett regionförvaltningsverks rätt att ta ut en avgift för utförande av sina uppgifter finns i 27 § i lagförslag 1.

Enligt förslaget ska konsumenttvistnämndens behörighet utvidgas till att också gälla ärenden som avser frigörande av en säkerhet enligt lagen om gruppbyggande. Behandlingen av ärenden som gäller säkerheter enligt lagen om bostadsköp hör till nämndens behörighet redan nu. T.ex. år 2013 inleddes 84 sådana ärenden vid konsumenttvistnämnden. Eftersom antalet projekt för gruppbyggande även i framtiden torde bli betydligt färre än antalet projekt enligt lagen om bostadsköp, bedöms den utvidgade behörigheten inte öka nämndens arbetsmängd i nämnvärd grad. När antalet ärenden uppskattas bör det också tas hänsyn till att kravet att ställa säkerhet endast gäller projekt som har formen av en bostadssammanslutning, och också i dem är det bara sammanslutningen som har rätt att vägra frigöra säkerheten och inte, såsom enligt lagen om bostadsköp, de enskilda aktieägarna eller medlemmarna. Å andra sidan kan det finnas fler säkerheter för

ett projekt, medan det i projekt enligt lagen om bostadsköp endast är de stiftande delägarna som är skyldiga att ställa säkerhet.

5.2 Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna lagstiftningen ska trygga rätten för dem som är intresserade av gruppbyggande att få mer heltäckande information än för närvarande om sådana projekt och om sin rättsliga ställning i projekten, vilket kan anses leda till att också den allmänna kännetecken om gruppbyggande ökar. Den rättsliga ställningen för dem som deltar i ett projekt ska också tack vare de uttryckliga skyddsmekanismerna vara bättre tryggad än för närvarande. Den föreslagna lagen ska också minska de oklarheter vid tolkningen som på det sätt som konstaterats ovan i avsnitt 2.2 har uppkommit i synnerhet kring frågan huruvida en konsults marknadsföring till konsumenter av ett projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning ska vara straffbar med stöd av straffbestämmelsen i lagen om bostadsköp. Av de skäl som nämnts ovan kan propositionen främja gruppbyggande och minska de svårigheter som hänför sig till finansieringen av projekten. En eventuell ökning av projekt som gäller gruppbyggande kommer också att föra med sig fler alternativ vid byggandet av bostäder.

Den föreslagna regleringen inverkar också i väsentlig grad på ställningen för dem som arbetar som konsulter för gruppbyggande. Vederligen är det hittills endast ett fåtal aktörer som varit konsulter vid projekt för gruppbyggande, men intresset för konsultuppdrag kan öka i och med att projekten blir vanligare och regleringen medför förbättrad rättssäkerhet. Å andra sidan kommer bestämmelserna särskilt om informationsskyldigheten, fel och dröjsmål, obligatorisk ansvarsförsäkring samt användningen av deltagaravgifter och när konsultarvodet förfaller till betalning att öka konsulternas skyldigheter och risker samt förorsaka dem kostnader, vilket för sin del i vissa fall kan höja tröskeln för att åta sig konsultuppdrag. Skyldigheten att teckna obligatorisk ansvarsförsäkring kan rentav leda till att enstaka konsulter inte längre kan arbeta som konsulter för gruppbyggande av den

anledningen att de inte beviljas ansvarsförsäkring. Denna fråga behandlas närmare i detaljmotiveringen under avsnitt 4 (Förhållande till grundlagen och lagstiftningsordning).

Konsulternas ökade kostnader kan också leda till att priserna på deras tjänster stiger. Detsamma gäller de entreprenörer som är med i projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning och som i framtiden ska ställa en större säkerhet för fullgörande av entreprenadavtalet än vad som anges i YSE-villkoren. Det är dock svårt att uppskatta vilken effekt regleringen har på de kostnader som tas ut hos dem som deltar i ett projekt, eftersom effekten i stor grad är beroende av konkurrenssituationen på marknaden.

Propositionen kommer att ha effekter också på andra aktörer som startar projekt än på konsulterna för gruppbyggande, såsom föreningar som bereder projekt, eftersom bestämmelserna om marknadsföring och deltagaravgift kommer att gälla också dem. Även om reformen kommer att medföra ytterligare skyldigheter för dem, kan regleringen å andra sidan underlätta uppgifterna för dem som startar projekt såtillvida att förfarandet i de olika faserna av projektet är reglerat i lag och således mer strukturerat och klarare än för närvarande.

Ett kreditinstitut ska ha i uppgift att förvara handlingarna om gruppbyggande vid projekt som har formen av en bostadssammanslutning i det fall att kreditinstitutet beviljar bostadssammanslutningen kredit under byggnadsfasen. Denna ändring kan göra det lättare för kreditinstitutet att fatta finansieringsbeslut. Såsom konstaterats ovan under avsnitt 4.6 kan man nämligen anta att skapandet av enhetliga handlingar gör det lättare att bilda sig en helhetsbild av projektet och av förutsättningarna att genomföra det. När det gäller gruppbyggande är uppgiften att förvara handlingar en ny uppgift för kreditinstitutet, men redan nu har de en motsvarande uppgift när det gäller att förvara skyddsdocument i projekt enligt lagen om bostadsköp. Bestämmelser om rätten för ett kreditinstitut som förvarar handlingar om gruppbyggande att ta ut ett arvode för utförande av dessa uppgifter finns i 27 § i lagförslag 1.

6 Beredningen av propositionen

Hösten 2011 sammanställdes en promemoria på justitieministeriet om behoven att revidera lagen om bostadsköp i syfte att förbättra verksamhetsbetingelserna för gruppbyggande (OM 8/42/2011, på finska). Med utgångspunkt i promemorian ordnades det i november 2011 ett utfrågningmöte med företrädare för centrala myndigheter och organisationer. Dessutom har den arbetsgrupp som berett bildandet av en rikstäckande förening för gruppbyggande lagt fram ett initiativ till revidering av lagen om bostadsköp för statsrådet.

I januari 2013 tillsatte justitieministeriet en arbetsgrupp med uppgift att bereda lagstiftning om gruppbyggande. Arbetsgruppen skulle utarbeta sådana förslag den fann behövliga i syfte att förbättra verksamhetsbetingelserna för gruppbyggande så att tillämpningen av bestämmelserna i lagen om bostadsköp vid gruppbyggande blir klar och tydlig och att den rättsliga ställningen för dem som deltar i ett projekt för gruppbyggande blir tryggad på behörigt sätt. Företrädarna i arbetsgruppen var justitieministeriet, miljöministeriet, Konkurrens- och konsumentverket, Finansbranschens Centralförbund, Kiinteistövaliutusa Keskusliitto ry, Kuluttajaliitto — Konsumentförbundet ry, Byggnadsindustrin RT rf, Finlands Fastighetsförbund rf samt Ryhmärakennuttajat ry. Under arbetets gång hörde arbetsgruppen också andra aktörer av betydelse för gruppbyggande än dem som var företrädarna i arbetsgruppen, såsom personer som deltagit i projekt för gruppbyggande, konsulter för gruppbyggande samt Helsingfors stad. Ett betänkande av arbetsgruppen för gruppbyggande (justitieministeriets betänkanden och utlåtanden 12/2014) blev klart i mars 2014.

Justitieministeriet bad 27 myndigheter och sammanslutningar yttra sig om betänkandet. Av dem gav 16 ett utlåtande. Dessutom gav en annan instans ett utlåtande. Ett sammandrag av utlåtandena har sammanställts på justitieministeriet (Justitieministeriets betänkanden och utlåtanden 36/2014).

Med undantag för en förhöll sig remissinstanserna i princip positivt till arbetsgruppens förslag och ansåg att de behövs för att för-

bättra verksamhetsbetingelserna för gruppbyggande samt för att skapa klarhet i den rättsliga ställningen för dem som deltar i sådana projekt. Remissinstanserna framförde detaljerade kommentarer och ändringsförslag i fråga om flera bestämmelser i den föreslagna lagen om gruppbyggande, men av remisssvaren kom det inte fram någon sådan central fråga som remissinstanserna i större utsträckning skulle ha varit av olika åsikt om sinsemellan eller haft en annan syn på än arbetsgruppen.

Vid den fortsatta beredningen av propositionen har det inte ansetts befogat att ändra de grundläggande utgångspunkterna i lagen om gruppbyggande, men i fråga om detaljerna har det gjorts en del ändringar. Av de ändringar som gäller tillämpningsområdet kan man för det första nämna att projekt som gäller bostadsrättsbostäder inte ska omfattas av tillämpningsområdet. Orsaken till detta förklaras ovan i avsnitt 4.2. Vid den fortsatta beredningen har också sådana projekt lämnats utanför tillämpningsområdet där en i lagen om bostadsköp avsedd näringsidkare under byggnadsfasen äger en andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostad. Detta är ett sätt att förhindra att lagen om gruppbyggande ska kunna användas för att kringgå de bestämmelser i lagen om bostadsköp som gäller köparens skydd under byggnadsfasen.

De mest betydelsefulla bland de materiella bestämmelserna är ändringen av bestämmelserna om obligatorisk ansvarsförsäkring för konsulten så att ersättningsansvar för skador som förorsakas av dröjsmål i konsultens prestation kan uteslutas ur försäkringen. Ett sådant begränsningsvillkor är normalt i de ansvarsförsäkringar för konsultverksamhet som bjuds ut för närvarande, och att det tillåts kan bidra till att försäkring kan fås och ha en sänkande inverkan på försäkringens prissättning.

För att främja den ekonomiska tryggheten för dem som låter bygga genom gruppbyggande har det däremot ansetts motiverat att ansvarsförsäkringen förblir obligatorisk. Vid den fortsatta beredningen av propositionen har lagens tillämpningsområde inte heller utvidgats så att lagen skulle gälla också mindre projekt som avser renovering av småhus. Det

är mer ändamålsenligt att ta ställning till en sådan utvidgning först när det finns erfarenhet av hur bestämmelserna i lagen fungerar vid nybyggnad och vid tyngre renoveringar som kan jämföras med nybyggnad. Vissa sådana förslag av remissinstanserna som skulle öka kostnaderna för gruppbyggande har inte heller förverkligats, såsom förslaget om att de kostnadsberäkningar som ges dem som deltar i projektet ska vara gjorda av utomstående oberoende kostnadsberäknare.

I september 2014 ordnades det ett diskussionstillfälle på justitieministeriet om de ändringar som tagits in i propositionen utgående från utlåtandena. Vid diskussionstillfället framfördes särskilt oro över konsulternas tillgång till ansvarsförsäkring. Av denna anledning har övergångsperioden förlängts till sex månader från de tre månader som föreslogs i arbetsgruppsbetänkandet.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag**1.1 Lag om gruppbyggande****1 kap. Allmänna bestämmelser**

1 §. Tillämpningsområde. Paragrafen innehåller en allmän bestämmelse om lagens tillämpningsområde. Enligt 1 mom. ska lagen gälla gruppbyggande. Med gruppbyggande avses 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. Det är fråga om renovering eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad om byggnaden genomgår omfattande reparationer eller ändringar vars syfte är att byggnaden eller en del av den blir som ny. Ett exempel på sådant byggande är då en gammal fabriksbyggnad eller affärlägenheter i ett bostadshus omvandlas till bostadslägenheter. När man ska ta ställning till om det är fråga om renovering eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad gäller det att fästa uppmärksamhet vid om projektet avser omfattande arbeten som ansluter sig till fastighetens grundläggande konstruktioner och som utöver en fullständig lätt renovering och byte av fast inredning också innefattar t.ex. heltäckande el-, rör- och ventilationsarbeten.

Det primära syftet med ett projekt som gäller gruppbyggande bör vara att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad. Om bostaden förutom för personens eget eller hans eller hennes familjs boende också används för yrkesutövning, ska boende vara bostadens huvudsakliga användningsändamål. Med tanke på tillämpningen av lagen finns det dock inget hinder för att också t.ex. enskilda fysiska eller juridiska personer som skaffar bostaden i investeringssyfte deltar i projektet. Det är också möjligt att byggnaden förutom bostäder inrymmer enstaka affärslokaler eller andra motsvarande utrymmen. Ett projekt

kan behöva få med personer som skaffar en bostad i investeringssyfte t.ex. när det annars inte skulle vara möjligt att inom rimlig tid få ihop det antal deltagare som är nödvändigt för att inleda projektet. Projektets primära syfte bör dock vara att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad, och investerarnas andel och affärslokalernas andel i projektet får därför endast vara obetydlig.

Projekt för gruppbyggande kan genomföras på flera olika sätt. Projekten kan utgå såväl från invånarna som från en konsult. Själva bostadsbyggnaden kan t.ex. vara ett egna-hemshus, ett radhus eller ett flervåningshus och det kan vara avsett för åretruntboende eller för tillfälligt boende, t.ex. som sommarbostad. I synnerhet små projekt torde ofta genomföras i fastighetsform, men gruppbyggande kan genomföras också i form av ett bostadsaktiebolag eller i någon annan bostadssammanslutningsform. Med gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning avses byggande där en grupp 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 och där det primära syftet är att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad. Det avgörande är vad lägenheterna verkligen används till, inte det ändamål som bestäms i bolagsordningen.

Enligt 2 mom. ska det i lagen föreskrivas också om de konsulttjänster som tillhandahålls för att starta och genomföra gruppbyggande. En definition av en konsult för gruppbyggande, vars tjänster alltså ska omfattas av lagens tillämpningsområde, ges i 3 § 1 punkten. För klarhetens skull kan det konstateras att en förutsättning för att lagen ska tillämpas inte är att en konsult är med i projektet redan från början eller att projektet över huvudtaget har en konsult.

2 §. Begränsningar av tillämpningsområdet. Enligt 1 mom. 1 punkten ska projekt där avsikten är att låta bygga sammanlagt högst tre bostäder som gruppbyggande inte omfattas av tillämpningsområdet. Med tanke på begränsningen saknar det betydelse om det är fråga om ett projekt som har formen av en bostadssammanslutning eller ett projekt i fastighetsform. Det saknar också betydelse om projektet gäller t.ex. egnahemshus, radhus eller flervåningshus, det avgörande är antalet bostäder som ska byggas.

Enligt 2 punkten i momentet ska lagen inte tillämpas på projekt där avsikten är att rätten till bostaden för de personer som deltar i projektet ska basera sig på ett sådant bostadsrättsavtal som avses i lagen om bostadsrättsbostäder. I fråga om byggande av bostadsrättsbostäder ska den speciallagstiftning som gäller dem tillämpas också i fortsättningen.

Enligt 3 punkten i momentet ska lagen inte tillämpas på projekt där en i lagen om bostadsköp avsedd näringsidkare under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostad. I lagen om bostadsköp är begreppet näringsidkare snävare än i konsumentskyddslagen. Som näringsidkare enligt lagen om bostadsköp ska endast de anses som yrkesmässigt köper och säljer bostäder (RP 14/1994 rd. s. 51). De som yrkesmässigt köper och säljer bostäder är enligt vad som sägs i avsnitt 2.2 byggnadsfirmor, entreprenadföretag och entreprenadsammanslutningar samt fastighetsmäklare. Sådana näringsidkare som avses i punkten är däremot i allmänhet inte t.ex. privatpersoner som deltar i ett projekt för gruppbyggande som investerare för att senare hyra ut den bostad som byggs.

Med tanke på överskådligheten i lagen uppräknas det i paragrafens 2 mom. vilka bestämmelser som inte blir tillämpliga om projektet inte har någon konsult för gruppbyggande. För klarhetens skull kan det konstateras att en förutsättning för att de bestämmelser som nämns i paragrafen ska tillämpas inte är att ett konsultavtal redan har ingåtts, utan det avgörande är konsultens faktiska verksamhet.

3 §. Definitioner. I paragrafen definieras vissa begrepp av betydelse med tanke på lagen.

Enligt 1 punkten avses med en konsult för gruppbyggande en fysisk person eller juridisk person som i syfte att få ekonomisk nytta yrkesmässigt tillhandahåller konsulttjänster mot vederlag för att inleda eller genomföra ett projekt för gruppbyggande. En konsult kan alltså tillhandahålla tjänster enbart för att inleda projektet eller för att genomföra det eller för bägge syftena. Att utföra en enskild eller med tanke på projektet som helhet mindre åtgärd, t.ex. att endast göra arkitekturritningar, innebär däremot ännu inte att personen i fråga motsvarar definitionen.

Det saknar betydelse under vilken yrkesbeteckning konsulten arbetar, och det är möjligt t.ex. för en byggnadsingenjör, byggmästare eller arkitekt att arbeta som konsult. Konsultens uppgifter kan variera väldigt mycket beroende på projektet, men typiska konsultuppgifter är att förbereda de avtal som behövs i projektet, konkurrensutsätta entreprenader och upphandlingar samt att leda projektet och övervaka hur det framskrider. Om det är fråga om ett konsultinitierat projekt för gruppbyggande, sköter konsulten vanligen också bl.a. reserveringen av tomt samt marknadsföringen av projektet och de övriga åtgärder som siktar på att samla en grupp.

Eftersom ett villkor för att definitionen ska uppfyllas är att det är fråga om utövande av näringsverksamhet, ska definitionen inte omfatta t.ex. en arkitekt som är med i ett invånarinitierat projekt för gruppbyggande och som utan att eftersträva ekonomisk nytta lovar att sköta vissa sådana uppgifter i projektet som en konsult för gruppbyggande vanligen svarar för.

Paragrafens 2 punkt innehåller en definition av avtal om gruppbyggande. Med avtal om gruppbyggande avses ett avtal om genomförande av ett projekt för gruppbyggande som ingås av de personer som deltar i projektet. Med person som deltar i projektet avses här inte t.ex. en konsult eller motsvarande aktör som tillhandahåller sina tjänster i projektet och som inte har för avsikt är att skaffa sig en bostad i objektet. En konsult för gruppbyggande är således inte en sådan part i ett avtal om gruppbyggande som avses i lagen.

Bestämmelser om innehållet i ett avtal om gruppbyggande finns i 18 § i fråga om pro-

jekt som inte har formen av en bostadssammanslutning och i 22 § i fråga om projekt som har formen av en bostadssammanslutning.

I 3 punkten definieras vad som avses med ett konsultinitierat projekt för gruppbyggande. Definitionen är av betydelse med tanke på bestämmelserna om deltagaravgift.

Med ett konsultinitierat projekt för gruppbyggande avses ett projekt för gruppbyggande som inleds av en konsult för gruppbyggande. Det vanligaste är att projektet inleds genom marknadsföring för att samla deltagare i projektet. Det saknar betydelse hur detaljerat projektet har planerats, bara konsultens syfte är att starta ett projekt. Å andra sidan bör det noteras att enbart marknadsföring av de tjänster en konsult för gruppbyggande tillhandahåller utan ett bestämt projekt inte motsvarar definitionen av ett konsultinitierat projekt för gruppbyggande. Det är inte heller fråga om ett sådant projekt t.ex. när en grupp privatpersoner har varit initiativtagare i projektet, men gruppen redan alldeles i början av projektet har tagit kontakt med en konsult, som efter det har svarat för marknadsföringen av projektet t.ex. för att samla en större grupp.

För att bestämmelserna inte ska kunna kringgå ska också ett projekt som inleds av någon annan näringsidkare än en konsult för gruppbyggande och som med konsulten ingått ett avtal eller gjort något annat arrangemang gällande konsultens medverkan i projektet jämföras med ett konsultinitierat projekt. Det är således fråga om ett konsultinitierat projekt för gruppbyggande också t.ex. när det redan utsetts en konsult för ett projekt som marknadsförs, men marknadsföringen sköts t.ex. av en näringsidkare som säljer huspaket i stället för av konsulten.

Paragrafens 4 punkt innehåller en definition av byggnadsfasen. Det har inte ansetts behövt att definiera tidpunkten då byggnadsfasen inleds, eftersom rättsverkningarna i den föreslagna lagen endast hänför sig till avslutandet av byggnadsfasen. I den föreslagna lagen anses byggnadsfasen ha avslutats i det skede då det förrättats slutsyn vid bygget och alla byggnader eller bostäder har godkänts för användning. Om byggnaderna eller bostäderna färdigställs vid olika tid-

punkt, ska slutsynen alltså ha förrättats på godkänt sätt också i den byggnad eller bostad som blir färdig sist innan byggnadsfasen kan anses avslutad. Detta innebär att den säkerhet för byggnadsfasen som förutsätts i denna lag ska vara i kraft längre än motsvarande säkerhet som förutsätts i lagen om bostadsköp.

I 5 punkten definieras bostadssammanslutning. Med en sådan avses för det första ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag i vilket en aktie ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en bostad, dvs. i praktiken ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Med bostadssammanslutning avses också ett bostadsandelslag.

4 §. Bestämmelsernas tvingande natur. Enligt paragrafen är lagens bestämmelser tvingande, om inte något annat föreskrivs, till förmån för en sådan fysisk person som skaffar en bostad i huvudsak för ett annat ändamål än för sin näringsverksamhet. På motsvarande sätt är bestämmelserna tvingande till förmån också för en bostadssammanslutning eller dess aktieägare eller medlemmar. Ogiltighet hos ett avtalsvillkor ska vid i domstol liksom vid konsumenttvistenämnden beaktas på tjänstens vägnar. Ogiltigheten ska inte heller påverkas av att en aktör som ska skyddas genom denna lag eventuellt har en bättre ställning enligt de övriga avtalsvillkoren än enligt lagen.

2 kap. **Marknadsföring av projekt för gruppbyggande**

5 §. Information vid marknadsföring av projekt för gruppbyggande. I paragrafen föreskrivs det om den information som åtminstone ska ges vid marknadsföring av ett projekt för gruppbyggande. Marknadsföring är ett etablerat begrepp och har en vid betydelse. Med marknadsföring avses kommersiell kommunikation, såsom reklam och annan information som ges i samband med köp samt vissa andra olika säljfrämjande metoder. Att t.ex. annonsera i tidningar och på nätet om ett projekt för gruppbyggande är sådan marknadsföring som avses i denna lag. Den information som anges i paragrafen ska ges oberoende av om marknadsföringen sköts av en konsult för gruppbyggande, en fastighetsförmedlingsrörelse, någon annan näringsid-

kare, en stad eller t.ex. en förening, såsom en boendeförening. Det är fråga om sådan marknadsföring som avses här också när ett nybildat bostadsaktiebolag eller en enskild aktieägare i bolaget annonserar om möjligheten att delta i projektet. Om projektet marknadsförs av en fastighetsförmedlingsrörelse, blir också den upplysningsplikt som anges i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000) tillämplig.

Den informationsskyldighet som anges i paragrafen gäller marknadsföring av ett projekt för gruppbyggande innan byggnadsfasen avslutas. När byggnadsfasen avslutats blir, beroende på fallet, förutom ovan nämnda bestämmelser i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter också bestämmelserna i bostadsmarknadsföringsförordningen tillämpliga.

Vid en bedömning av om den information som anges i paragrafen har lämnats på behörigt sätt, tas hänsyn till om informationen har varit klar, begriplig och lämnats vid rätt tidpunkt. Informationsskyldigheten anses alltså ha åsidosatts även om informationen lämnats, om den eller en del av den har lämnats på ett oklart sätt eller alltför sent med tanke på beslutsfattandet.

Enligt 1 punkten ska det av marknadsföringen framgå att det är fråga om gruppbyggande med de risker som är förenade med byggande och inte om köp av bostad. Denna information är viktig för att den som blir intresserad av ett projekt ska vara medveten om att de som deltar i projektet kommer att vara byggherrar och att detta är förenat med risker som inte förekommer vid köp av bostad. Byggherrarna bär i sista hand risken för att projektet utfaller på planerat sätt både tekniskt och ekonomiskt.

Enligt 2 punkten ska det av marknadsföringen framgå areal och grund för besittningen för den byggplats som planerats för gruppbyggande, dvs. om det är fråga om en arrenderad eller ägd tomt. Dessutom ska det anges i vilken kommun och stadsdel byggplatsen är belägen eller ges någon annan information som närmare anger var byggplatsen finns. Om det är fråga om ett projekt för gruppbyggande som sker i fastighetsform och det finns flera byggplatser, ska nämnda uppgifter ges om alla byggplatser.

Enligt 3 punkten ska byggnadsrättens art och omfattning samt typ av byggnad anges. De uppgifter som gäller byggnadsrättens art och omfattning ska basera sig på bestämmelser i detaljplanen eller byggnadsordningen. Typ av byggnad är t.ex. flervåningshus, radhus eller egnahemshus. Enligt 4 punkten ska det av marknadsföringen framgå huruvida avsikten är att genomföra projektet i form av en bostadssammanslutning eller på något annat sätt.

Enligt 5 punkten ska det av marknadsföringen framgå i vilket skede en deltagande förbinder sig till projektet på ett sådant sätt att denne inte längre utan påföljder kan dra sig ur det. Att förbinda sig på ett sådant sätt som avses i punkten är t.ex. att underteckna ett avtal om gruppbyggande, att teckna aktier i det bolag som är under bildning eller att betala en deltagaravgift, om det är fråga om ett annat projekt än ett konsultinitierat projekt för gruppbyggande. Enligt 6 punkten ska det av marknadsföringen framgå om det finns en konsult för gruppbyggande och det viktigaste innehållet i de konsulttjänster som tillhandahålls.

I 7 punkten föreskrivs det om en kostnadsberäkning som ges i samband med marknadsföringen. Det är inte obligatoriskt att uppge kostnaderna i marknadsföringsskedet. Om en kostnadsberäkning dock ges vid marknadsföringen, ska det samtidigt anges vad de uppgivna kostnaderna inkluderar och vad uppgifterna grundar sig på. Det väsentliga är här huruvida kostnadsberäkningen för projektet bygger på redan existerande konkreta planer eller på en grov uppskattning.

Enligt 8 punkten ska namn på och besöksadress till den aktör som svarar för marknadsföringen uppges. Med besöksadress avses den geografiska adressen till verksamhetsstället för den aktör som svarar för marknadsföringen, den adress där t.ex. affärslokalen ligger och kunden kan besöka, men inte en postbox. Det finns inget hinder för att den aktör som svarar för marknadsföringen lämnar också andra uppgifter, såsom e-postadress eller telefonnummer.

Enligt 9 punkten ska det nämnas 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. Att denna information ges anses viktigt för att den som överväger att delta i ett projekt ska kunna uppskatta de verkliga totala anskaffningskostnaderna för bostaden och när den står färdig. Om ett projekt för gruppbyggande genomförs så att bostäderna är långt ifrån färdigställda och har en väldigt låg utrustningsnivå och var och en som skaffar en bostad ska se till att den och utrustningen får den standard som personen i fråga önskar, kan anskaffningskostnaderna för bostaden bli betydligt högre än vad som angivits i kostnadsberäkningen. Också den slutliga tidpunkten då bostad står färdig kan infalla senare än vad som meddelats.

Enligt 10 punkten bör också annan väsentlig information om projektet ges, såsom om systemet för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder, dvs. de s.k. hitas-villkoren, tillämpas på projektet.

6 §. Deltagaravgift. Vid projekt för gruppbyggande är det vanligt att de som är intresserade av projektet redan i marknadsföringskedet kan reservera rätten att delta i projektet genom att betala en bestämd penningssumma som säkerhet för sitt deltagande. I paragrafen föreskrivs det om denna avgift, kallad deltagaravgift, om den handling som ska upprättas över deltagaravgiften samt om avgiftens maximibelopp. Paragrafen ska gälla reserveringar som gjorts av såväl fysiska som juridiska personer.

Enligt 1 mom ska den som tar emot deltagaravgiften, om en sådan tas ut, upprätta en handling över mottagandet. Den som tar emot deltagaravgiften och som alltså är skyldig att upprätta handlingen kan beroende på projektet vara t.ex. en konsult för gruppbyggande, en förening som grundats för projektet eller en fastighetsförmedlingsrörelse. För klarhetens skull kan det konstateras att den omständigheten att deltagaravgiften betalas in på ett bankkonto inte medför någon skyldighet för banken att upprätta en handling över deltagaravgiften eller sköta andra förpliktelser i samband med avgiften.

Enligt 1 mom. 1 punkten ska det av handlingen framgå grundläggande information om det projekt för gruppbyggande som är under planering och om förutsättningarna för att inleda det. Med grundläggande information av-

ses uppgifter med vars hjälp projektet kan individualiseras så att det inte förblir oklart vilket projekt deltagaravgiften hänför sig till. En förutsättning för att inleda projektet kan t.ex. vara att alla aktier i ett projekt för gruppbyggande som sker i form att ett aktiebolag har tecknats eller att en viss mängd deltagare i fråga om ett projekt som inte har formen av en bostadssammanslutning har samlats ihop före en viss tidpunkt. Enligt 2 och 3 punkten i momentet ska handlingen också innehålla information om namn på och kontaktinformation för den som betalar och den som tar emot deltagaravgiften samt deltagaravgiftens belopp.

Oberoende av om det är fråga om ett konsultinitierat projekt eller ett projekt av något annat slag, ska det av handlingen över deltagaravgiften i enlighet med den föreslagna 1 mom. 4 punkten dessutom framgå på vilka villkor den som betalar deltagaravgiften har rätt att få tillbaka avgiften eller en del av den. Bestämmelser om återbetalning av deltagaravgiften ska tas in i 7 §, och regleringen skiljer sig till denna del något beroende på om det är fråga om ett konsultinitierat projekt eller inte. Den som betalat en deltagaravgift får inte ha en svagare ställning än vad som föreskrivs i 7 §, om deltagaravgiften betalas av en person till vars förmån lagen enligt 4 § är tvingande. Om parterna kommer överens om att deltagaravgiften återbetalas på villkor som är förmånligare för betalaren, ska dessa uppgifter framgå av handlingen.

Om det är fråga om annat än konsultinitierat gruppbyggande ska det enligt 1 mom. 5 punkten också framgå av handlingen vad de medel som tas ut i form av deltagaravgifter används för. Användningsändamålet ska enligt det föreslagna 7 § 2 mom. hänföra sig till beredningen av ett projekt för gruppbyggande och enligt den föreslagna 6 § 1 mom. 5 punkten ska det därför i den handling som gäller deltagaravgiften beskrivas för vilka åtgärder i anslutning till beredningen av projektet medlen är tänkta att användas.

Enligt 2 mom. får deltagaravgiften vid projekt för gruppbyggande som inte är initierade av en konsult vara högst 100 euro per kvadratmeter bostadsyta som planeras bli byggd för en deltagare i projektet, dock högst 10 000 euro per planerad bostad. Om alltså en

person avser låta bygga t.ex. en höghuslägenhet på 65 kvadratmeter, får deltagaravgiften vara högst 6 500 euro. Om det byggs två sådana lägenheter för samma person, är beloppet högst 13 000 euro. Om det är fråga om att låta bygga en lägenhet eller ett hus som omfattar 100 kvadratmeter bostadsyta eller mer, är beloppet högst 10 000 euro. Vid konsultinitierade projekt för gruppbyggande föreslås lägre maximibelopp, dvs. 30 euro per planerad kvadratmeter bostadsyta, dock högst 3 000 euro per planerad bostad. Maximibeloppen ska kunna justeras genom förordning av justitieministeriet så att de motsvarar förändringen i penningvärdet.

När en deltagaravgift har tagits emot för en planerad bostad, får det enligt 3 mom. inte tas ut en ny deltagaravgift för bostaden förrän den första deltagaravgiften har återbetalats. Det får alltså inte samtidigt tas ut en deltagaravgift för samma planerade bostad hos två olika aktörer. Enligt det planerade momentet är deltagaravgiften också den enda avgift som kan tas ut hos en person innan ett avtal om gruppbyggande ingås. Bestämmelsen betyder samtidigt att de bestämmelser som gäller deltagaravgift inte kan kringgå så att man kallar deltagaravgiften något annat och på så sätt undviker bestämmelserna om deltagaravgift. Det finns självfallet inget hinder för att avgiften kallas något annat, förutsatt att de bestämmelser som gäller deltagaravgift tillämpas på avgiften i fråga. Av 4 §, som gäller bestämmelsernas tvingande natur, följer att det inte finns något hinder för att avtala om en större deltagaravgift eller avtala om någon annan avgift utöver deltagaravgiften om den som betalar deltagaravgiften är någon annan än en fysisk person som skaffar en bostad i huvudsak för något annat ändamål än för sin näringsverksamhet.

7 §. Användning och återbetalning av deltagaravgift. Det föreslagna 1 mom. ska endast gälla konsultinitierade projekt för gruppbyggande, som definieras i 3 § 3 punkten i förslaget. I sådana projekt får de medel som samlats in i form av deltagaravgifter inte användas förrän ett avtal om gruppbyggande har ingåtts. En person har rätt att få deltagaravgiften tillbaka utan dröjsmål till fullt belopp till dess att ett sådant avtal har ingåtts. Rätten att få deltagaravgiften tillbaka gäller

för de första situationer då en persons deltagande i projektet ställs in. Orsaken till att deltagandet ställs in saknar betydelse i sammanhanget. Rätten att få deltagaravgiften tillbaka ska också gälla situationer då projektet förfaller innan ett avtal om gruppbyggande ingåtts, t.ex. av den anledningen av projektet inte samlat tillräckligt med deltagare för att kunna genomföras. Risken för de kostnader som projektet förorsakar innan ett sådant avtal har ingåtts bärs således av konsulten.

Om det inte är fråga om ett konsultinitierat projekt, är det ofta nödvändigt att använda de medel som samlats in som deltagaravgifter redan innan avtalet om gruppbyggande ingås, eftersom det i det skedet ofta inte finns andra medel att tillgå för att föra projektet vidare. Även om de medel som insamlats som deltagaravgifter inte i sådana projekt behöver hållas åtskilda innan avtalet om gruppbyggande ingås, sägs det i 2 mom., i syfte att trygga de deltagandes ställning, att ett villkor för att deltagaravgifterna ska kunna användas är att användningsändamålet är en åtgärd som hänför sig till beredningen av projektet. För det andra förutsätts att denna åtgärd har nämnts i den handling över deltagaravgiften som avses i 6 § 1 mom. Åtgärder som hänför sig till beredningen kan vara av mycket olika slag, men som exempel kan nämnas planering av byggnader, reservering av tomt, marknadsföring av projektet i syfte att få ihop invånare samt beredning av de handlingar som gäller projektet.

I 2 mom. föreskrivs det också om på vilka villkor en person vid gruppbyggande som inte är konsultinitierat har rätt att återfå deltagaravgiften då han eller hon ställer in sitt deltagande i projektet innan ett avtal om gruppbyggande ingås. I sådana fall ska deltagaravgiften återbetalas omedelbart dröjsmål, när en annan person har ersatt den person som ställt in sitt deltagande. Deltagaravgiften kan då tas ut hos den person som trätt in i stället. På så sätt kan man sörja för ställningen för den som lämnar projektet samtidigt som man försöker trygga genomförandet av projektet. Om ett projekt som inte är konsultinitierat däremot förfaller helt innan avtalet ingås, ska eventuella oanvända medel återbetalas till de personer som betalat deltagarav-

gift i samma proportion som de avgifter de betalat.

Efter det att ett avtal om gruppbyggande har ingåtts ska deltagaravgiften i enlighet med 3 mom. betraktas som en delbetalning av anskaffningskostnaderna för den bostad som betalaren förvärvat. Deltagaravgiften eller en del av den får således till sin karaktär inte vara en ersättning som är fristående från anskaffningskostnaderna t.ex. för att hålla reserveringen i kraft. Till anskaffningskostnaderna räknas också kostnader som har uppstått innan avtalet om gruppbyggande ingicks. I fråga om projekt som inte är konsultinitierade kan det för klarhetens skull konstateras att medlen efter det att avtalet om gruppbyggande ingåtts kan användas också för andra anskaffningskostnader än för dem som har nämnts i handlingen gällande deltagaravgiften.

3 kap. **Konsult för gruppbyggande**

8 §. Informationsskyldigheten innan ett konsultavtal ingås. I paragrafen föreskrivs det om minimimängden information som konsulten ska lämna beställaren i god tid innan ett konsultavtal ingås. Informationen ska ges i skriftlig eller annan varaktig form, dvs. så att beställaren kan bevara och återge informationen i oförändrad form. Om informationen levereras i elektronisk form, är det väsentligt att beställaren får informationen personligen och att han eller hon har en verklig möjlighet att bevara och återge den. Informationen kan sändas till beställare t.ex. via e-post.

Beställare kan vara de personer som deltar i projektet eller personer som arbetar för ett bostadsaktiebolag eller någon annan bostadsammanslutning under bildning. Beställare kan också vara en redan bildad bostadssammanslutning.

Det förutsätts inte i lagen att en konsult för gruppbyggande ska ha en viss yrkesbehörighet, och konsultens utbildningsbakgrund kan därför variera. Innan ett konsultavtal ingås är det viktigt att beställaren får information om konsultens behörighet och arbetserfarenhet för att bedöma om konsulten är lämplig att sköta uppdraget. Det föreslås därför i 1 punkten bli föreskrivet att beställaren ska ges en

redogörelse för konsultens yrkesmässiga behörighet och arbetserfarenhet. Om konsulten är en juridisk person, ska motsvarande redogörelse ges för de personer som sköter uppgifterna.

En konsult för gruppbyggande ska enligt 15 § ha en ansvarsförsäkring för ersättande av skador som konsulten är ansvarig för enligt lagförslaget. En ansvarsförsäkring kan vara av stor betydelse med tanke på beställarens rättigheter i en situation då konsultens prestation inte motsvarar vad som föreskrivs i lagen eller vad parterna avtalat om. Det är därför viktigt att konsulten med stöd av 8 § 2 punkten, innan ett konsultavtal ingås, ska ge beställaren en redogörelse för att konsulten har en giltig ansvarsförsäkring som uppfyller de villkor som anges i lagen. Enligt samma punkt ska beställaren också ges en redogörelse för de väsentliga begränsningarna i försäkringsskyddet enligt försäkringen.

Om beställarna är flera ska de enligt 3 punkten innan ett konsultavtal ingås informeras om huruvida de solidariskt ansvarar för förpliktelserna i konsultavtalet. Denna information ska ges för att de som deltar i projektet innan konsultavtalet ingås ska kunna bedöma de risker som hänför sig till avtalet i det fall att någon av de övriga beställarna inte förmår uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser. I paragrafen tas det inte ställning till vad parterna avtalar i frågan, utan där åläggs konsulten endast att meddela om hans eller hennes avsikt är att beställarna ska svara solidariskt för förpliktelserna. På basis av avtalsförhandlingarna kan resultatet alltså också i sådana fall vara att varje beställare svarar endast för sina egna förpliktelser.

9 §. Konsultavtal. Enligt 1 mom. ska ett konsultavtal som gäller genomförande av ett projekt för gruppbyggande ingås skriftligt. Kravet på ett skriftligt avtal uppfylls enligt 12 § i lagen om tillhandahållande av informationssamhällets tjänster (458/2002) även genom ett sådant elektroniskt avtal vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt för beställaren. Bestämmelserna i den lagen ersätts av bestämmelserna i 181 § i informationssamhällsbalken, som har antagits av riksdagen men som ännu inte har stadfäst. Innehållsmässigt kvarstår bestämmelserna oförändrade. Det är klart att bestäl-

laren ska ges ett exemplar också om avtalet ingås på papper.

Enligt 2 mom. 1 och 2 punkten ska konsultavtalet för det första innehålla uppgifter om avtalsparterna, dvs. beställarens namn och adress samt konsultens namn och adress samt namnet på de personer som sköter uppgifterna. Enligt 3 punkten ska det också ges grundläggande information om det projekt för gruppbyggande som är under planering. Denna information omfattar åtminstone de uppgifter som anges i 5 § 2—4 punkten i fråga om den planerade byggplatsen, grund för besittningen och var byggplatsen finns, byggnadsrättens art och omfattning samt typ av byggnad och huruvida avsikten är att genomföra projektet i form av en byggnadssammanslutning eller på något annat sätt.

Enligt 4 punkten ska konsultens uppgifter nämnas i konsultavtalet. Dessa uppgifter kan t.ex. gälla tomtreservering, förberedande planering av objektet, uppgörande av kostnadsberäkning, beredning av avtal, projektledning, hopsamling av de personer som deltar i projektet samt konkurrensutsättning av entreprenader och upphandling. Konsultens uppgifter ska anges tillräckligt specificerade. Att t.ex. använda projektledning som uppgiftsbeskrivning som sådan utan någon närmare utredning av vad projektledningen omfattar är inte tillräckligt specificerat. Gränsen mellan konsultens uppgifter och de övriga aktörernas uppgifter i projektet ska också markeras tydligt. Också med tanke på ansvarsförsäkringen är det viktigt att konsultens uppgifter specificeras och att det görs en gränsdragning i förhållande till de övriga aktörernas uppgifter, eftersom ansvarsförsäkringen endast täcker skador som förorsakas av konsultens egna uppgifter. En oklar specificering av uppgifterna kan leda till ersättningstvister mellan försäkringsbolaget, konsulten och beställaren.

Enligt 5 punkten ska avtalet också innehålla uppgifter om det totala arvudet till konsulten eller, om det inte avtalas om något totalt arvode, grunderna för hur konsultens arvode bestäms samt tidtabell för betalning av arvudet. Bestämmelser om konsultarvode finns i lagens 11 §. Också övriga avtalsvillkor ska enligt 6 punkten skrivas in i avtalet.

Enligt 3 mom. kan en konsult för gruppbyggande inte åberopa ett avtalsvillkor om vilket det inte överenskommit i det avtal som avses i 1 mom.

10 §. Utförande av konsultens uppgifter. I syfte att skydda beställaren föreslås en paragraf om konsultens verksamhet. Enligt dess 1 mom. ska en konsult för gruppbyggande utföra sitt uppdrag med omsorg och yrkesskicklighet. Beställaren är ofta lekman, och en yrkesskicklig konsult som noggrant sätter sig in i projektet är av avgörande betydelse för att det ska falla väl ut.

Innehållet i konsultavtalet och de uppgifter som enligt avtalet ankommer på konsulten inverkar naturligtvis i väsentlig grad på vilket slags kunnande som krävs av konsulten i varje enskilt fall, men kravet på yrkesskicklighet innebär vanligen att konsulten på lämpligt sätt kan ta reda på vilka åtgärder som förutsätts för att uppnå önskat resultat och vad prestationen alltså exakt kommer att innehålla. I kravet på yrkesskicklighet ingår för det andra att ta reda på hur uppgifterna kan utföras på ett lämpligt sätt. I detta ingår bl.a. att bedöma vilket av olika möjliga alternativ är det mest ändamålsenliga utförandet i det aktuella fallet. Till yrkesskickligheten hör också att organisera utförandet av konsulttjänsten tillräckligt omsorgsfullt och rationellt. Detta kräver t.ex. att de olika arbetsfaserna i samband med tjänsten organiseras och samordnas så att olika faser följer i lämplig ordning och inte i onödan stör varandra och så att utförandet av tjänsten inte tar onödigt mycket tid i anspråk och så att inte ogrundade kostnader uppstår. När det gäller beredningen av avtal som en del av konsultens uppgifter omfattar kravet på yrkesskicklighet också bl.a. att konsulten ser till att säkerheter krävs och att de är korrekta, om användningen av säkerheter är vanligt i samband med det avtal som är under beredning vid tillfället i fråga. Detta ska alltså också gälla situationer då ställande av säkerhet inte grundar sig på lagen, men är etablerad praxis.

Kravet på yrkesskicklighet och kravet på omsorgsfullhet hör till stora delar ihop. Kravet på omsorgsfullhet sträcker sig dock längre än kravet på yrkesskicklighet, där kärninnehållet framför allt är den tekniska kunskap, färdighet och annan motsvarande förmåga

som uppgiften kräver. Kravet på omsorgsfullhet kräver att en konsult för gruppbyggande såväl när avtalet ingås och vid kontakter och förhandlingar före det samt under avtalsförhållandet handlar på ett oklanderligt sätt med beaktande av vad som rimligen kan krävas av en yrkesmässig konsult inom ramen för avtalsförhållandet. Omsorgsfullhet är t.ex. att konsulten skaffar tillräckligt med information om omständigheter som hänför sig till projektet och som kan ha effekter med tanke på genomförandet av projektet eller kostnaderna för projektet. Kravet på omsorgsfullhet kan också innebära att konsulten presenterar olika alternativ som beställaren kanske annars inte känner till eller kan beakta.

Även om utgångspunkten vid bedömningen av kravet på yrkesskicklighet och kravet på omsorgsfullhet är vad som kan anses vara ett lämpligt förfarande i relation till den allmänna, objektiva måttstock som iakttas inom branschen, bör också omständigheterna i det enskilda fallet och innehållet i avtalet i fråga beaktas. Om beställaren t.ex. — trots konsultens råd — har avgränsat sitt uppdrag så att det täcker endast en del av de uppgifter som kan anses nödvändiga i det aktuella fallet, har kravet på yrkesskicklighet ett annat innehåll när resultatet bedöms än om konsulten hade handlat utgående från ett öppet uppdrag.

Vad beställaren har rätt att kräva när det gäller konsultens yrkesskicklighet och kvaliteten är också beroende av vilken information konsulten har lämnat t.ex. vid marknadsföringen av tjänsten. Även annars kan beställarens befogade förväntningar i fråga om nivå på utförandet av tjänsten variera i fråga om olika konsulter för gruppbyggande. Prisnivån kan också vara av betydelse.

Vid utförandet av uppgifterna bör också målen för projektet och beställarens intressen beaktas. Beroende på projektet kan målen för ett projekt för gruppbyggande vara t.ex. låga kostnader, gemenskap eller särskilt beaktande av miljösynpunkter. Beaktande av beställarens intressen hänvisar för sin del till konsultens lojalitetsplikt i förhållande till beställaren. Konsulten är beställarens ombud och ska i projektet arbeta för beställarens bästa med beaktande av beställarens ekonomiska och andra intressen. Konsulten ska också

undvika att förorsaka beställaren onödiga kostnader. Bestämmelsen hänger samman med det föreslagna 11 § 1 mom., enligt vilket en konsult inte får ta emot arvode av andra än den bostadssammanslutning som är byggherre och de personer som deltar i projektet.

I paragrafen förutsätts separat att konsulten ska medverka till att lag och god byggnads sed iakttas i projektet. Centrala bestämmelser om byggande finns i markanvändnings- och bygglagen samt i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) som utfärdats med stöd av den och i byggbestämmelsesamlingen. Som exempel på annan lagstiftning som hänför sig till byggande kan nämnas de förpliktelser som siktar på bekämpning av grå ekonomi i lagen om beskattningsförfarande (1558/1995).

I markanvändnings- och bygglagen ingår bestämmelser om den som påbörjar ett byggprojekt, dvs. om förpliktelserna för beställarna när det gäller projekt för gruppbyggande, och konsultens uppgift är för sin del att se till att dessa förpliktelser uppfylls i projektet. Det är dock klart att beställaren ska ha beslutanderätten i ärendena, och konsulten är således inte ansvarig i förhållande till beställaren för sådana beslut av beställaren som är felaktiga eller eventuellt förorsakar skada, om konsulten uppfyllt sin informations- och andra plikter på behörigt sätt. Det är likaså klart att konsulten inte är ansvarig för underlåtenhet att uppfylla förpliktelserna i markanvändnings- och bygglagen i förhållande till tillsynsmyndigheten, utan ansvaret till denna del bärs av den som påbörjar ett byggprojekt.

Enligt 2 mom. ska en konsult för gruppbyggande också vara skyldig att förvara de deltagaravgifter som denne mottagit och de övriga medel som tillhör beställaren på ett bankkonto åtskilda från konsultens egna medel. De deltagaravgifter som konsulten har hand om och de övriga medel som tillhör beställaren är inte en del av konsultens egendom. De får inte utmätas för konsultens skuld och de ingår inte heller i konsultens konkursbo. Genom att deltagaravgifterna och de övriga medel som tillhör beställaren hålls åtskilda från konsultens egna medel förhindras en sammanblandning av dem. Att medlen hålls åtskilda innebär också en tryggad ställ-

ning för en person som är berättigad till återbetalning av deltagaravgiften.

11 §. Konsultens arvode. I 1 mom. föreskrivs det om konsultens arvode. Med arvode avses ersättning i pengar eller någon annan förmån med ett värde i pengar. En konsult för gruppbyggande får vid ett projekt för gruppbyggande ta emot arvode bara av den bostadssammanslutning som är byggherre och de personer som deltar i projektet. Arvodet betalas alltså av den som konsulten företräder i projektet och enligt vars intressen konsulten är skyldig att handla. Det är förbjudet att i anslutning till ett projekt för gruppbyggande ta emot en penningersättning eller någon annan förmån med ett värde i pengar av andra aktörer. Det är klart att en konsult för gruppbyggande kan ha flera projekt som pågår samtidigt, och den begränsning som gäller mottagande av arvode ska därför gälla projektvis.

Paragrafens 2 mom. gäller en sådan vid projekt för gruppbyggande vanlig situation då det har avtalats att en del av konsultens arvode ska betalas innan alla byggnader har godkänts för användning. Förslaget förutsätter att om en del av arvodet förfaller till betalning innan byggnadsfasen avslutas, ska betalningsschemat vara sådant att förskottsposterna inte står i disproportion till konsultens prestation vid den tidpunkt då respektive post ska betalas. Det är i praktiken inte möjligt att knyta förfalldagarna för arvodesposterna till hur byggnadsprojektet framskrider så att de exakt motsvarar varandra. Det är tillräckligt att motsvarigheten genomförs så att det inte uppstår en klar och fortgående obalans till skada för beställaren.

Enligt 3 mom. får ett belopp som motsvarar minst 10 procent av arvodet förfalla till betalning först efter det att byggnadsfasen har avslutats, dvs. högst 90 procent av arvodet får förfalla till betalning före det. Enligt bestämmelsen ska en av parterna överenskommen del av arvodet, dock minst 2 procent av beloppet, betalas genom att den sätts in för konsultens räkning i en inlåningsbank som konsulten väljer och där konsulten får lyfta beloppet två år efter det att byggnadsfasen har avslutats. En förutsättning för detta är dock att beställaren inte utnyttjar sin rätt enligt lagen till prisnedsättning, till att låta bli

att betala arvode eller till skadestånd och förbjuder banken att betala ut beloppet eller en del av det till konsulten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en reell möjlighet för beställaren att avgöra om konsultens prestation är avtalsenlig. Då får konsulten också ett påtagligare intresse att snabbt avhjälpa en avtalsvidrig situation.

Om öppnande av ett konto och om de närmare villkor som ska tillämpas på det avtalas med banken genom ett separat avtal mellan konsulten, beställaren och banken, och banken har självfallet rätt att ta ut ett skäligt arvode för kontoarrangemanget. Det föreslagna kontoarrangemanget skiljer sig från vanliga spärrkonton i det avseendet att pengarna automatiskt frigörs för att användas av konsulten efter en vis tid, om inte beställaren uttryckligen meddelar att han eller hon förbjuder att pengarna frigörs antingen delvis eller helt. Om ingen anmälan görs inom utsatt tid får banken frigöra pengarna för att användas av konsulten. Banken får information om tidigaste möjliga dag för frigörande av arvodet genom att be konsulten lämna in ett protokoll över slutsynen, av vilket godkännandet av slutsynen framgår. Det är naturligtvis också i konsultens eget intresse att protokollet lämnas in till banken.

Beställaren är vanligen ansvarig för att det meddelande som gäller förbud att frigöra deponeringen når fram, men banken är i oklara fall skyldig att försäkra sig om beställarens vilja. Oklarheten kan uppstå t.ex. om beställaren gör en anmälan till banken men syftet med att hålla inne betalningen eller storleken av den summa som ska hållas inne inte är tillräckligt klart angiven. Det föreslås inga särskilda formföreskrifter för beställarens meddelande. Därför kan det lika väl göras skriftligen som muntligen. Det är dock i beställarens intresse att meddelandet görs bevisligen.

Innehållningen av arvodet sker alltid på beställarens ansvar. Banken har därför ingen skyldighet att utreda om det har funnits fog för att hålla inne betalningen. Det är skäl att framhäva att orsaken till innehållningen uttryckligen ska vara en bristfällig prestation på konsultens sida. Om det visar sig ha varit obefogat att hålla inne betalningen, har konsulten samma rätt till dröjsmålsränta som om

beställaren hade dröjt med betalningen. Om beställaren har förbjudit att pengarna överläts till konsulten, får banken efter det överlåta dem till konsulten endast med beställarens samtycke eller med stöd av ett domstolsavgörande.

Den depositionsränta som eventuellt inflyter är konsultens i samma mån som det insatta arvodet. Detta innebär att när konsulten lyfter den insatta summan får han eller hon samtidigt den ränta som har inlutit på beloppet, om inte annat följer av villkoren för det konto som används. Om beställaren endast har hållit inne en del av den insatta summan, får konsulten genast lyfta den ränta som motsvarar den summa som frigörs. Om den del av arvodet som har satts in på kontot till någon del måste återbetalas till beställaren, t.ex. som prisavdrag eller skadestånd, är också den ränta som motsvarar det återbetalda beloppet beställarens.

12 §. Fel i konsultens prestation. I paragrafen föreskrivs det om när en konsults prestation anses vara behäftad med fel. Enligt den föreslagna paragrafen ska en prestation av en konsult för gruppbyggande i fråga om innehåll, utförande eller resultat överensstämma med vad som föreskrivs i den föreslagna lagen eller med det som kan anses vara avtalat mellan avtalsparterna. I annat fall är prestationen behäftad med fel. Denna definition motsvarar det allmänna avtalsrättsliga begreppet fel.

13 §. Påföljder vid fel. Enligt 1 mom. är utgångspunkten vid fel att felet avhjälpas. Om avhjälpande av fel inte alls kommer i fråga eller om konsulten trots beställarens yrkande eller konsultens erbjudande inte avhjälpas ett fel inom skälig tid och så att beställaren inte åsamkas kostnader eller väsentlig skada, har beställaren rätt att kräva ett avdrag som svarar mot felet på konsultarvodet och den kostnadsersättning som eventuellt avtalats. Om felet inte är ringa, kan beställaren alternativt häva konsultavtalet. Ett prisavdrag kan däremot komma i fråga också när felet är ringa.

I 2 mom. finns bestämmelser om beställarens rätt till skadestånd på grund av fel i de tjänster som konsulten tillhandahåller. Av momentet framgår att beställaren alltid har rätt till ersättning för den direkta skada som beställaren lider. Direkt skada som ersätts är

bl.a. olika utredningskostnader på grund av en felsituation, såsom telefon- och postkostnader. Detsamma gäller kostnader som åsamkas beställaren då denne blir tvungen att skaffa en tillfällig bostad då en flyttning fördröjs på grund av konsultens fel. Direkt skada kan uppstå också t.ex. om konsulten har förbundit sig att sköta uppgörandet av byggnadsritningarna, och ritningarna har haft ett fel som konsulten inte avhjälpas. I stället måste beställaren då låta avhjälpas det på annat håll eller så måste arbetet helt och hållet göras om.

Enligt momentet är konsulten skyldig att ersätta indirekt skada endast om skadan beror på vårdslöshet på konsultens sida. I 1—3 punkten preciseras vad som anses som indirekt skada. Enligt momentet anses som indirekt skada för det första inkomstförlust som beställaren lider på grund av konsultens felaktiga förfarande eller av åtgärder som föranleds av detta. Om t.ex. bostäderna på grund av konsultens fel inte blir klara inom den tid som krävs, är förlorad hyresinkomst som eventuellt följer av detta en indirekt skada. Som indirekt skada anses också skada som beror på en förpliktelse som grundar sig på något annat avtal. Också annan skada av samma slag som är svår att förutse anses vara indirekt skada.

En skada som avses i 2 mom. anses dock enligt 3 mom. inte som indirekt skada i den mån den orsakas av åtgärder för att begränsa annan typ av skada. Ersättning förutsätter alltså då inte vårdslöshet på konsultens sida, utan bestäms enligt 1 mom. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att beställaren råkar i en sämre situation då han eller hon försöker begränsa sin skada.

Enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer kan endast sådana skador bli ersättningsbara med stöd av den aktuella paragrafen som står i ett kausalitetsförhållande till konsultens lagstridiga eller avtalsvidriga förfarande och som konsulten rimligen kunnat förutse.

14 §. Dröjsmål i konsultens prestation. I paragrafen föreskrivs det om påföljderna vid dröjsmål i konsultens prestation. Det har inte ansetts nödvändigt att föreskriva om när en prestation anses vara fördröjd. En konsult för gruppbyggande ska utföra sitt uppdrag vid

avtalad tidpunkt. Beroende på uppgifternas art och andra omständigheter kan det avtalas om prestationstiden på olika sätt. Om uppgifterna inte har utförts vid avtalad tidpunkt, är det fråga om ett dröjsmål oberoende av vad orsaken till dröjsmålet är. Orsaken till dröjsmålet kan dock vara av betydelse med tanke på konsultens skadeståndsskyldighet. Av de allmänna principerna följer dessutom att det inte anses vara ett dröjsmål i uppdragstagarens, i detta fall konsultens, prestation om förseningen beror på beställaren eller någon orsak på beställarens sida.

Enligt 1 mom. har beställaren rätt att hålla inne konsultarvodet på grund av dröjsmål i konsultens prestation. Om endast t.ex. en del av prestationen har fördröjts, ska den andel av betalningen som innehålls inte stå i disproportion till de återstående uppgifternas andel av konsultarvodet. Om beställaren på grund av dröjsmålet har rätt till skadestånd, kan denne hålla inne arvudet också i fråga om den del som motsvarar yrkandet på skadestånd.

Om beställaren utövar sin rätt att hålla inne betalningen på grund av konsultens dröjsmål, är det inte fråga om dröjsmål med betalningen. Konsulten ska således inte ha rätt till dröjsmålsränta för den tid då betalningen med stöd av bestämmelsen har skjutits upp, och inte heller rätt att häva avtalet på grund av dröjsmål med betalningen.

Bestämmelser om beställarens rätt att häva avtalet på grund av konsultens dröjsmål finns i 2 mom. Huvudprinciperna är desamma som i fråga om de tjänster som hör till tillämpningsområdet för 8 kap. i konsumentskyddslagen. Enligt momentet får beställaren häva avtalet på grund av konsultens dröjsmål, om dröjsmålet är väsentligt. Utgångspunkten när man bedömer huruvida dröjsmålet är väsentligt är vilken betydelse dröjsmålet har för beställaren. Något som dock också bör beaktas är om konsulten borde ha förstått att dröjsmålet är väsentligt ur beställarens synvinkel. Orsaken till dröjsmålet saknar däremot betydelse med tanke på beställarens hävningsrätt.

I momentet begränsas beställarens hävningsrätt i sådana fall då en betydande del av uppgifterna redan är utförda. Beställarens rätt att häva avtalet gäller då endast de uppgifter som ännu inte har utförts. För redan utförda

uppgifter ska beställaren i princip betala fullt arvode.

Om dock avtalets syfte är väsentligt förfelat på grund av konsultens dröjsmål, ska beställaren enligt momentet ha rätt att häva avtalet i dess helhet. För en prestation som i samband med hävning av avtalet inte kan återlämnas utan väsentlig olägenhet, ska beställaren betala konsulten en ersättning som motsvarar det värde som prestationen har för beställaren. Då ersättningens storlek bedöms är det avgörande alltså vilket värde den prestation som inte kan återlämnas har för beställaren. Detta värde är inte nödvändigtvis detsamma som värdet för uppdragstagaren, dvs. konsulten.

Enligt 3 mom. tillämpas 13 § 2 och 3 mom. på beställarens rätt att få ersättning för skada på grund av dröjsmålet. Beställarens rätt att få skadestånd på grund av konsultens dröjsmål bestäms således enligt samma grund som vid felsituationer.

15 §. Ansvarsförsäkring. I 1 mom. föreskrivs det att konsulten är skyldig att teckna och hålla i kraft en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska tas för ersättande av de skador som konsulten är ansvarig för enligt den föreslagna lagen. Bestämmelser om en konsults skadeståndsansvar finns i de föreslagna 13 och 14 §.

De ansvarsförsäkringar som för närvarande erbjuds konsulter baserar sig vanligen på KSE-villkoren och uppfyller således inte de krav på en ansvarsförsäkring som anges i paragrafen. En sådan ansvarsförsäkring som anges i paragrafen kan gälla ett visst projekt eller vara fortlöpande. Om ansvarsförsäkringen är fortlöpande, ska konsulten se till att försäkringen är tillräcklig med beaktande av alla aktuella pågående projekt. När konsulten ingår nya konsultavtal kan det finnas behov att komplettera den existerande fortlöpande försäkringen med extra trygghet t.ex. så att försäkringsbeloppet höjs eller så att försäkringen börjar omfatta nya typer av uppgifter.

Ersättningsansvar för avhjälpande av konsultens prestation så att den överensstämmer med avtalet kan enligt 1 punkten uteslutas ur ansvarsförsäkringen. Det saknar betydelse om konsulten själv avhjälpes ett fel i sin prestation eller om arbetet utförs av någon annan. Ersättningsansvar för andra skador som

försakats av en felaktig prestation, såsom rivning och uppbyggnad av en konstruktion som uppförts felaktigt på grund av att konsulten gjort ett fel i konstruktionsplanen, kan inte uteslutas ur försäkringen. Enligt 2 punkten kan det ur ansvarsförsäkringen uteslutas ersättningsansvar för sådana indirekta skador som avses i 13 § 2 mom. och enligt 3 punkten skador som försakats av att konsultens prestation fördröjts.

I 2 mom. föreskrivs det om de övriga krav som en konsults ansvarsförsäkring ska uppfylla. För det första ska ansvarsförsäkringens försäkringsbelopp uppgå till minst tre gånger det avtalade arvodets belopp. Om det i ett senare skede avtalas att arvodet för projektet ska höjas t.ex. på grund av extra arbeten, ska konsulten se till att försäkringsbeloppet också efter det är tillräckligt högt.

Enligt 1 punkten ska försäkringsgivaren ha hemort i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Om försäkringen inbegriper självrisk, ska försäkringsgivaren enligt 2 punkten betala försäkringsersättningen till den skadelidande utan avdrag för självrisken. En ytterligare förutsättning är att det av försäkringen ska ersättas en skada som har uppstått till följd av en gärning eller försummelse som har inträffat under försäkringens giltighetstid och beträffande vilken skriftliga ersättningsanspråk har framställts hos konsulten för gruppbyggande eller försäkringsgivaren inom två år från det att byggnadsfasen avslutades.

Paragrafens 3 mom. gäller uppsägning av ansvarsförsäkringen. Om konsulten säger upp ansvarsförsäkringen ska uppsägningen enligt förslaget för det första ske skriftligt. För att säkerställa att försäkringskedjan inte bryts ska det till anmälan om uppsägning också fogas ett intyg över en ny försäkring som uppfyller kraven i 1 och 2 mom. Detta behövs dock inte när konsulten upphör att vara konsult för gruppbyggande. En förutsättning för uppsägning är i sådana fall att konsulten meddelar försäkringsbolaget att uppdraget som konsult för gruppbyggande har upphört. En uppsägning som inte görs på det sätt som föreskrivs i momentet är ogiltig. För klarhetens skull är det skäl att konstatera att det i momentet inte föreskrivs om försäk-

ringsbolagets uppsägningsrätt. Den bestäms enligt lagen om försäkringsavtal.

16 §. Straffbestämmelse. I paragrafen föreskrivs det om följderna vid försummelse att teckna eller hålla i kraft en ansvarsförsäkring enligt 15 §. Syftet med straffbestämmelsen är att trygga egendomsskyddet för dem som deltar i ett projekt för gruppbyggande. En konsult för gruppbyggande som uppsåtligen försummar skyldigheten att teckna eller hålla i kraft en ansvarsförsäkring ska för försummelse att teckna försäkring dömas till böter. En konsult kan dömas till böter för försummelse då konsulten helt saknar en giltig försäkring men också t.ex. när konsulten visserligen har en försäkring men den inte uppfyller de krav som anges i 15 §, såsom det försäkringsbelopp som krävs.

De försummelser som hänför sig till gruppbyggande kan uppfylla rekvisitet också för andra egendomsbrott. Om t.ex. deltagarna uppsåtligen vilseleds i fråga om ansvarsförsäkrings giltighet och detta åsamkar dem ekonomisk skada, kan bestämmelserna om bedrägeribrott i 36 kap. i strafflagen (39/1889) bli tillämpliga. Om konsultens gärning uppfyller brottsrekvisitet också för ett egendomsbrott som bestraffas strängare, tillämpas på basis av vedertagna lagkonkurrensregler bestämmelserna om nämnda egendomsbrott i stället för försummelse av försäkringsskyldighet.

Om konsulten är en juridisk person, kan konsulten inte direkt ställas till straffrättsligt ansvar. Att notera är dock med stöd av 5 kap. 8 § 1 mom. i strafflagen att den som hör till ett samfunds, en stiftelses eller någon annan juridisk persons lagstadgade organ eller ledning samt den som utövar faktisk beslutanderätt inom en juridisk person eller som på grundval av ett anställnings- eller tjänsteförhållande eller ett uppdrag annars handlar på den juridiska personens vägnar kan dömas för ett brott som har begåtts i den juridiska personens verksamhet trots att han eller hon inte uppfyller de särskilda brottsbeskrivningsenliga villkor som gäller för gärningsmän, om den juridiska personen uppfyller dem.

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. I paragrafen föreskrivs det om en skyldighet att lämna förhandsinformation vid gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning. Den information som anges i lagen ska ges dem som deltar i projektet i god tid innan ett sådant avtal om gruppbyggande som avses i 18 § ingås. De som deltar i projektet ska ha en verklig möjlighet och tillräckligt med tid att sätta sig in i informationen och utifrån den ta ställning till ett eventuellt deltagande. Informationen ska lämnas i skriftlig eller annan varaktig form.

Informationsskyldigheten gäller konsulten för gruppbyggande. Bestämmelserna ska inte tillämpas t.ex. på invånarinitierade projekt för gruppbyggande där det inte finns någon konsult när avtalet om gruppbyggande ingås. Bestämmelserna ska inte heller gälla fastighetsförmedlingsrörelser som marknadsför ett projekt. Vilken deras informationsskyldighet är utreds ovan i samband med 5 §.

Enligt 1 mom. 1 punkten ska förhandsinformation för det första ges om att det är fråga om gruppbyggande och att var och en som deltar i projektet betraktas som den som påbörjar ett byggprojekt i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. I förhandsinformationen ska det också ges en redogörelse för vilka förpliktelser och vilket ansvar som följer av att delta i projektet. Förpliktelserna och ansvaret för de deltagande kan variera projekt- och avtalsvis. En del förpliktelser följer dock av lagen. Den som påbörjar ett byggprojekt har enligt markanvändnings- och bygglagen omfattande förpliktelser. Utöver den allmänna aktsamhetsplikt som gäller i projektet kan det nämnas ansvar för konstruktions hållfasthet och stabilitet, byggnadens brandsäkerhet, sundhet, säkerhet vid användning, tillgänglighet, bullerskydd och ljudförhållanden samt energiprestanda. Med stöd av annan lagstiftning är en byggherre dessutom skyldig att se till att bl.a. arbetarskyddsbestämmelserna följs, att skatter och andra lagstadgade avgifter, såsom arbetstagnings sociala utgifter, betalas och att grå

ekonomi bekämpas. Väsentligt på ett allmänt plan är att de som deltar i ett projekt bär risken för projektets tekniska och ekonomiska utfall.

Enligt 2 punkten ska de som deltar i projektet underrättas om förutsättningarna för att inleda det. Att projektet inleds innebär att byggprojektet börjar genomföras och att de deltagande förbinder sig till t.ex. entreprenad- och upphandlingsavtal. En förutsättning för att projektet ska kunna inledas kan t.ex. vara att ett visst antal personer deltar i det.

I 3 punkten föreskrivs det om information som ska ges om den planerade byggplatsen. Förhandsinformationen ska innehålla uppgift om areal för den planerade byggplatsen, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som på motsvarande sätt närmare anger var byggplatsen finns. Dessutom ska bygggrättnings art och omfattning samt typ av byggnad anges. Om projektet omfattar fler byggplatser, ska denna information ges för samtliga byggplatser.

Enligt 4 punkten ska grund för besittningen av byggplatsen i projektet anges. Om besittningen av byggplatsen kommer att grunda sig på ett arrendeavtal, ska arrendegivaren, arrendetiden, arrendets storlek och begränsningar i fråga om överföring av arrenderätten anges.

Enligt 5 punkten ska det på förhand informeras om omständigheter som begränsar användning eller överlåtelse av byggplatsen. Olika begränsningar i fråga om användningen av fastigheten kan bero på t.ex. planläggningen eller myndighetsbeslut som baserar sig på speciallagstiftning. En begränsning som gäller överlåtelse kan t.ex. vara ett sådant villkor i anslutning till förvärv som avses i 12 kap. 5 § i jordabalken och som begränsar ägarens rätt att överlåta fastigheten. Enligt punkten ska också inteckningar samt andra gravationer och servitut som belastar byggplatsen uppges i förhandsinformationen. Andra gravationer som belastar byggplatsen är särskilda rättigheter, lagstadgade panträtter och andra gravationer som framgår av ett gravationsbevis. Servitut som belastar byggplatsen är för sin del olika servitut som framgår av fastighetsregistret.

En del av förhandsinformationen är enligt 6 punkten preliminära planer som gäller

byggnaden och byggsättet, såsom en projektplan och en allmän plan. En projektplan innehåller vanligen mål i fråga om projektets omfattning, art, kostnader och tidtabell medan en allmän plan innehåller uppgifter om byggnadens fasta stomme samt om planering av eventuella föränderliga rumsdelar. Dessutom ska det ges en preliminär utredning över byggsättet, där det vanligen ges en beskrivning av standarden på byggnaden och dess utrymmen, såsom lägenheternas ytmaterial, och de huvudsakliga egenskaperna hos de tekniska systemen, såsom byggnadens uppvärmningssystem.

Förhandsinformationen ska enligt 7 punkten innefatta uppgift om hur det är tänkt att entreprenad- och andra upphandlingsavtal för genomförandet av projektet ska konkurrensutsättas, dvs. om avsikten är att byggandet ska ske som en totalentreprenad eller som delentreprenader. Om projektet genomförs som delentreprenader ska det anges hur det är tänkt att entreprenaderna ska delas. I förhandsinformationen ska det också anges hur beslut om entreprenad- och andra upphandlingsavtal fattas. Förfarandet för beslutsfattande kan variera beroende på vad beslutet gäller. Det ska också ges information om huruvida de som deltar i projektet är solidariskt ansvariga för entreprenad- och upphandlingsavtalen. Enligt punkten ska skyldigheten att lämna förhandsinformation inte gälla extra arbeten och ändringsarbeten som de deltagande i projektet önskar. Bestämmelser om den information som gäller dem ingår separat i 9 punkten.

Enligt 8 punkten ska det också ges en uppskattning av de totala kostnaderna för projektet. Uppskattningen ska basera sig på planerna för projektet. Kostnadsberäkningen ska uppgöras enligt allmänt godkända och anlitade metoder samt med iakttagande av försiktighetsprincipen. Om besittningen av byggplatsen i projektet grundar sig på ett arrendavtal, är det att märka att uppskattningen också ska innehålla arrendeavgifterna för den tid byggnadsfasen varar. Likaså ska det ges en uppskattning av anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbeten och ändringsarbeten samt nämnas att kostnaderna för eventuella extra arbeten och ändringsarbeten som de deltagande önskar kommer att läggas

till anskaffningskostnaderna. Det anses särskilt viktigt att denna information lämnas, eftersom det vid projekt för gruppbyggande är typiskt att de extra arbetena och ändringsarbetena kan vara omfattande och de kostnader som följer av dem betydande.

Enligt 9 punkten ska det anges hur det är tänkt att de extra arbeten och ändringsarbeten som de deltagande önskar ska konkurrensutställas och hur besluten om dem ska fattas. I förhandsinformationen ska det också nämnas huruvida de deltagande själva har rätt att utföra byggarbeten. Om en deltagande inte har rätt att utföra byggarbeten själv, inverkar detta självfallet på kostnaderna för projektet.

Enligt 10 punkten ska förhandsinformationen innehålla en uppmaning till de deltagande att bereda sig på att totalkostnaderna kan bli större än vad som angivits i förhandsinformationen. Det är viktigt att de som deltar i projektet beaktar detta i sina finansieringsarrangemang. Vid ett projekt för gruppbyggande svarar de deltagande för överraskande kostnader som framkommer under byggnadsarbetet. Om de deltagande fattar beslut om att genomföra projektet på ett sätt som i något avseende avviker från de ursprungliga planerna kan detta också leda till att de totala kostnader som nämnts i förhandsinformationen överskrids.

Enligt 11 punkten ska det informeras om finansieringsplanen för projektet. Den ska basera sig på de uppskattade totala kostnader för projektet som avses i 8 punkten. Förhandsinformationen ska innehålla uppgift om vilka avgifter som ska tas ut hos byggherrarna för finansiering av projektet och när avgifterna förfaller till betalning.

Enligt 12 punkten ska det anges hur de som deltar i projektet informeras om projektets framskridande och kostnadsutfallet. Denna rapportering kan ske t.ex. på möten som hålls med jämna mellanrum eller genom skriftliga rapporter som sänds till de deltagande med jämna mellanrum.

Enligt 13 punkten ska det ges 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 byggandet eller om denne av någon annan orsak vill

avstå från projektet. Enligt 4 kap. 32 § i lagen om bostadsköp har köparen rätt att frånträda köpet fram till dess att han har fått bostaden i sin besittning. Till skillnad från köp av ny bostad finns det vid projekt för gruppbyggande ingen sådan möjlighet att frånträda köpet. Vid ett projekt för gruppbyggande ska den deltagande själv sälja det objekt som byggs, om inte något annat följer av avtalet om gruppbyggande. Det ska av förhandsinformationen framgå att det kan vara svårt att finna en köpare och få ut det verkliga värdet, om en deltagande blir tvungen att avstå från projektet under byggnadsfasen.

Enligt 14 punkten ska förhandsinformationen också omfatta andra väsentliga omständigheter som gäller projektet. Som exempel på sådan väsentlig information kan nämnas åtaganden som gäller t.ex. en gemensam värmecentral, för vilka de deltagande förorsakas kostnader även efter det att byggnadsfasen har avslutats.

Enligt 2 mom. är utgångspunkten att ett projekt för gruppbyggande ska genomföras i enlighet med förhandsinformationen. De som deltar i projektet kan dock i avtalet om gruppbyggande eller senare under projektets gång komma överens om annat i fråga om genomförandet. En konsult för gruppbyggande svarar därför för att den information han eller hon ger är korrekt endast i den mån de deltagande inte senare kommer överens om något annat i fråga om någon omständighet, t.ex. i och med att planerna preciseras.

18 §. Avtal om gruppbyggande vid projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning. De som deltar i ett projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning ska enligt 1 mom. ingå ett avtal om gruppbyggande innan entreprenad- och upphandlingsavtal ingås. En definition av avtal om gruppbyggande finns i 3 § 2 punkten. Det är enligt vad som sägs där ett avtal om genomförande av ett projekt som ingås av dem som deltar projektet.

Ett avtal om gruppbyggande ska enligt momentet ingås skriftligen. Så som konstaterats ovan i samband med 9 § uppfylls kravet på ett skriftligt avtal även genom ett sådant elektroniskt avtal vars innehåll inte kan änd-

ras ensidigt och som finns tillgängligt för beställaren.

Enligt 1—4 punkten ska datum för avtalet, avtalets syfte, avtalets löptid och avtalsparterna nämnas i avtalet. Med avtalets syfte hänvisas det till att det är fråga om att genomföra ett projekt för gruppbyggande. Ett avtal kan gälla tills vidare eller en viss tid så att det upphör t.ex. när byggnadsfasen avslutas.

Enligt 5 punkten ska uppgift om de byggnader och gårdsområden som omfattas av gruppbyggande nämnas i avtalet. Byggnader kan förutom bostadsbyggnader också omfatta t.ex. garage, täckt bilparkering, sopskjul samt förvaringsutrymmen.

I 6 punkten föreskrivs det om information om byggplatsen. Avtalet ska innehålla uppgift om areal för den byggplats som planerats för gruppbyggande, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som på motsvarande sätt närmare anger var byggplatsen finns.

Enligt 7 punkten ska också den planerade tidtabellen för projektet nämnas i avtalet.

Enligt 8 punkten ska de totala kostnaderna för projektet och anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbeten och ändringsarbeten nämnas i avtalet. Det är fråga om en plan över avtalsparternas kostnader och planen kan av olika skäl genomgå ändringar senare. Också vilka avgifter som ska tas ut hos avtalsparterna, dvs. hos byggherrarna, för täckande av kostnaderna och hur avgifterna förfaller till betalning ska nämnas i avtalet.

Enligt 9 punkten ska förfarandena vid betalning av fakturor som hänför sig till entreprenad- och andra upphandlingsavtal nämnas i avtalet. Betalningen av fakturor kan ske t.ex. centraliserat via konsulten för gruppbyggande, och denne kan samtidigt övervaka att fakturorna är avtalsenliga och fördela de summor som debiteras i rätt proportion mellan de deltagande.

Enligt 10 punkten ska de villkor enligt vilka avtalet kan ändras nämnas i avtalet.

I avtalet ska det enligt 11 punkten också nämnas villkor som gäller avslutning av avtalet, såsom uppsägning eller hävning. Ett avtal kan också innehålla villkor om avslutande av avtalet på grund av att projektet förfaller.

Enligt 12 punkten ska också övriga avtalsvillkor nämnas i avtalet.

I 2 mom. föreskrivs det om de situationer då de som deltar i projektet inte har fått den förhandsinformation som anges i 17 § innan ett avtal om gruppbyggande ingås. Detta är oftast fallet om en konsult för gruppbyggande inte är med i projektet vid det skede då avtalet om gruppbyggande ingås. Utöver den information om vilken det föreskrivs 18 § 1 mom. ska också de omständigheter som avses i 17 § 1 mom. 7 och 9 punkten nämnas i avtalet.

19 §. Beredning och beslutsfattande som gäller entreprenad- och andra upphandlingsavtal. Konsulten för gruppbyggande ska enligt 1 mom. bereda de entreprenad- och andra upphandlingsavtal som behövs för att genomföra projektet. Skyldigheten i paragrafen gäller projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning. En motsvarande skyldighet i fråga om projekt som har formen av en bostadssammanslutning finns i 29 §.

I beredningen av entreprenad- och upphandlingsavtal ingår flera olika uppgifter. Till beredningen hör för det första att ange gränserna för entreprenader och upphandling i enlighet med de riktlinjer som nämnts i förhandsinformationen, om inte beställarna på grund av den fortsatta beredning som konsulten utför beslutar något annat. Beredningen av entreprenadavtal handlar också vanligen om att upprätta de kommersiella entreprenadhandlingarna, samla de tekniska handlingar som gäller anbudsbegäran, upprätta säkerhetshandlingar för byggherren, vidta åtgärder som hänför sig till val av entreprenör, såsom att jämföra entreprenadanbud genom att göra ett sammandrag av inlämnade anbud, samt föra de anbuds- och entreprenadförhandlingar som behövs. Att bereda entreprenad- och andra upphandlingsavtal innefattar i sista skedet också att upprätta själva avtalshandlingarna eller, om de innehåller komplicerade rättsliga eller tekniska frågor, att låta upprätta dem hos en expert.

Liksom vid utförande av sina övriga uppgifter ska konsulten också vid beredning av entreprenad- och upphandlingsavtal utföra sitt uppdrag på det sätt som förutsätts i lagens 10 §, dvs. med omsorg och yrkesskicklighet

med beaktande av målen för projektet och beställarens intressen. Dessutom ska konsulten vid beredningen av entreprenadavtal medverka till att lag och god byggnadsed iaktas i projektet. I enlighet med vad som sagts ovan i motiveringen till 10 § innebär detta bl.a. att se till att det krävs säkerhet för fullgörandet av avtalet åtminstone i de fall då det är vanligt vid avtal av detta slag.

Konsulten ska enligt 2 mom. innan ett entreprenad- eller något annat upphandlingsavtal ingås ge beställarna alla de uppgifter som konsulten vet eller borde veta inverkar på beslutsfattandet i fråga om varje enskilt avtal. Eftersom beställaren inte är en sammanslutning såsom vid gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning, ska informationen ges varje enskild person som är beställare. Konsulten ska enligt momentet uppmärksamma beställaren bl.a. på sådana villkor i entreprenadanbudet som avviker från anbudsbegäran. Konsulten ska också underrätta beställaren om det på grund av de ekonomiska och funktionella referenser som konsulten skaffat om givarna av entreprenadanbud är osäkert huruvida någon eller några av anbudsgivarna kan svara för uppfyllandet av sina avtalsförpliktelser, eller om någon av anbudsgivarna utgående från referenserna tvärtom förefaller klart mer meriterad att utföra uppdraget än de övriga.

Enligt momentet ska konsulten också underrätta beställarna om konsulten eller någon i konsultens tjänst har ett särskilt intresse att bevaka i avtalet. Med någon i konsultens tjänst avses förutom arbetstagare anställda av konsulten också personer som hör till konsultföretagets ledning, såsom verkställande direktören. Konsulten ska alltså nämna för beställaren om en sådan aktör deltar i anbudstävlan i fråga om ett entreprenad- eller upphandlingsavtal. Anmälningsskyldigheten gäller också fall där konsulten eller en nära släkting i konsultens tjänst eller någon annan närstående person, såsom maken, deltar i anbudstävlan. Konsulten ska anses ha ett särskilt intresse i det avtal som är under beredning också om konsultföretaget hör till samma koncern som ett företag som deltar i anbudstävlan.

Enligt 3 mom. är utgångspunkten att beslut om entreprenad- och upphandlingsavtal fattas

enligt det förfarande som bestämts i avtalet om gruppbyggande. Besluten kan fattas med iakttagande av något annat förfaringssätt, om beställarna enhälligt kommer överens om det.

5 kap. **Specialbestämmelser om gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning**

Allmänt. De bestämmelser i kapitlet som gäller förhandsinformation och avtal om gruppbyggande motsvarar i många avseenden de bestämmelser i 4 kap. som gäller projekt för gruppbyggande som inte har formen av en bostadssammanslutning. Omständigheten att ett projekt har formen av en bostadssammanslutning för dock med sig vissa särdrag och det är därför ändamålsenligt att beskriva om dessa projekt i ett eget kapitel. I detta sammanhang redogörs det för bestämmelserna bara till den del de avviker från motsvarande bestämmelser i 4 kap.

20 §. Tillämpning av bestämmelserna på andra bostadssammanslutningar än bostadsaktiebolag. I paragrafen föreskrivs det om tillämpning av bestämmelserna i kapitlet på andra projekt för gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning än sådana som har formen av ett bostadsaktiebolag. Bostadssammanslutning definieras i 3 § 5 punkten i den föreslagna lagen.

21 §. Förhandsinformation vid projekt för gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag. I paragrafen föreskrivs det om skyldigheten att lämna förhandsinformation vid gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag. En konsult för gruppbyggande ska på samma sätt som i 17 § uppfylla denna skyldighet i god tid och i skriftlig eller annan varaktig form. Den förhandsinformation som anges i paragrafen ska ges aktieägarna i det bostadsaktiebolag som är under bildning.

Enligt 1 mom. 1 punkten ska konsulten innan ett avtal om gruppbyggande ingås informera om att det är fråga om ett projekt för gruppbyggande där de som deltar i projektet bildar ett bostadsaktiebolag och att detta bostadsaktiebolag betraktas som den som påbörjar ett byggprojekt i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Det ska också

ges en redogörelse för vilka förpliktelser och vilket ansvar som följer av att delta i projektet för bolaget och dess aktieägare. Situationen skiljer sig från det som avses i 17 § 1 mom. 1 punkten såtillvida att byggherre är ett bostadsaktiebolag och de som deltar i projektet för gruppbyggande är aktieägare i bostadsaktiebolaget. Deras ställning och ansvar bestäms enligt bestämmelserna i lagförslaget och i lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt 2 punkten ska konsulten informera om 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 vilket det skulle ha ställts en insolvenssäkerhet. Det ska också ges en redogörelse för hur denna omständighet inverkar på bolagets och dess aktieägars ställning om det senare kommer fram byggfel i byggnaden. I förhandsinformationen ska det således nämnas att det efter den ansvarstid som anges i entreprenadavtalet är bolaget eller aktieägarna som i enlighet med fördelningen av underhållsansvaret i bostadsaktiebolaget ansvarar för reparation av eventuella byggfel. Bolaget eller aktieägarna ansvarar likaså för reparation av sådana byggfel vilka entreprenören i och för sig ansvarar för enligt entreprenadavtalet, men som entreprenören på grund av insolvens inte kan utföra. Detsamma ska självfallet förutom bostadsbyggnader gälla också andra utrymmen och områden i bolagets besittning.

Enligt 3 punkten ska konsulten också berätta om förutsättningarna för att inleda projektet. När det gäller projekt som har formen av ett bostadsaktiebolag hänvisas det här till de åtgärder genom vilka byggprojektet börjar genomföras och det görs förbindelser i bolagets namn eller för bolagets räkning t.ex. i entreprenadavtal. En förutsättning för att inleda projektet kan t.ex. vara att alla aktier i det bostadsaktiebolag som bildas har tecknats före en viss tidpunkt.

I 4 punkten föreskrivs det om information som ska ges om den planerade byggplatsen. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 3 punkten.

I 5 punkten föreskrivs det om grund för besittningen av byggplatsen. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 4 punkten.

Enligt 6 punkten ska det på förhand informeras om omständigheter som inverkar på användning eller överlåtelse av byggplatsen. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 5 punkten.

Enligt 7 punkten ska det ges preliminära planer för projektet, inklusive en preliminär utredning över byggsättet. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 6 punkten.

Förhandsinformationen ska enligt 8 punkten innefatta information om hur det är tänkt att entreprenad- och andra upphandlingsavtal för genomförandet av projektet ska konkurrensutsättas och hur besluten om dem ska fattas. Vid projekt för gruppbyggnad som har formen av ett bostadsaktiebolag är det bostadsaktiebolaget som beslutar om entreprenad- och upphandlingsavtal på det sätt som föreskrivs i 30 § och i lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt 9 punkten ska det ges en uppskattning av de totala kostnaderna för projektet. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 8 punkten. Vid projekt för gruppbyggnad som har formen av ett bostadsaktiebolag ska varje bostads anskaffningskostnader förutom bostaden också täcka de bostadsvisa kostnader som föranleds av andra utrymmen och områden som aktieägarna eller bolaget besitter, såsom gemensam bastu och gårdsområden.

Enligt 10 punkten ska det anges hur det är tänkt att de extra arbeten och ändringsarbeten som en aktieägare önskar ska konkurrensutsättas och hur besluten om dem ska fattas. Aktieägarna kan i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag låta göra extra arbeten och ändringsarbeten i sin bostad och i andra utrymmen de besitter, men det är också möjligt att aktieägarna i avtalet om gruppbyggnad kommer överens om att konkurrensutsetta de extra arbetena och ändringsarbetena centraliserat med bostadsaktiebolaget som beställare. Underhållsansvaret i anknytning till extra arbeten och ändringsarbeten har förorsakat en mängd meningsskiljaktigheter i bostadsaktiebolagen. Av denna anledning ska förhandsinformationen också innehålla uppgift om hur underhållsansvaret bestäms för deras del med beaktande av bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag samt de bestämmelser som eventuellt finns om saken i utkastet till bolagsordning. Dessutom ska det

anges huruvida en aktieägare har rätt att själv utföra byggarbeten i sin bostad och i andra utrymmen som han eller hon besitter.

Enligt 11 punkten ska konsulten i förhandsinformationen uppmana aktieägarna att bereda sig på att de uppskattade totalkostnaderna kan överskridas. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 10 punkten.

Enligt 12 punkten ska förhandsinformationen innehålla 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.

Enligt 13 punkten ska det anges hur aktieägarna informeras om hur projektet framskrider och om kostnadsutfallet. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 12 punkten.

Förhandsinformationen ska enligt 14 punkten också innehålla 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 som av någon annan orsak vill avstå från aktieinnehavet. Denna punkt motsvarar 17 § 1 mom. 13 punkten.

Om någon av aktieägarna inte klarar av sina betalningsåligganden under byggnadstiden, kan de övriga aktieägarna bli tvungna att göra tilläggsbetalningar för att projektet ska kunna slutföras. Enligt 15 punkten ska denna risk för tilläggsbetalningar nämnas i förhandsinformationen.

Enligt 16 punkten ska det ges en uppskattning av boendekostnaderna för varje bostad under den första räkenskapsperiod som följer efter det att byggnadsfasen har avslutats. De boendekostnader som ska nämnas i förhandsinformationen är vederlag, vattenavgifter samt andra ersättningar som tas ut för användningen av bostaden.

Enligt 17 punkten ska förhandsinformationen också omfatta andra väsentliga omständigheter som gäller projektet. Exempel på sådana är hitas-villkor eller rätt att lösa in tomten då besittningen av byggplatsen baserar sig på ett arrendeavtal.

Enligt 2 mom. ska förhandsinformationen också omfatta ett utkast till avtal om bolagsbildning, inklusive ett utkast till bolagsordning. Bestämmelser om avtal om bolagsbildning finns i 12 kap. 1 och 2 § i lagen om bostadsaktiebolag och om bolagsordningen i 1 kap. 13 § i samma lag.

Enligt 3 mom. är utgångspunkten att ett projekt för gruppbyggande ska genomföras i enlighet med förhandsinformationen. Momentet motsvarar 17 § 2 mom.

22 §. Avtal om gruppbyggande i projekt för gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag. Vid ett projekt för gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag ska ett avtal om gruppbyggande ingås innan bostadsaktiebolaget bildas. En definition av avtal om gruppbyggande finns i 3 § 2 punkten. Avtalet ska vara skriftligt. Så som konstaterats ovan i samband med 9 § uppfylls kravet på ett skriftligt avtal även genom ett sådant elektroniskt avtal vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt för beställaren.

Enligt 1 mom. 1—3 punkten ska datum för avtalet, avtalets syfte och avtalets löptid nämnas i avtalet. Punkterna motsvarar 18 § 1 mom. 1—3 punkten.

Enligt 4 och 5 punkten ska avtalsparterna och de aktier var och en aktieägare äger samt namnet på det bolag som bildas nämnas i avtalet.

Enligt 6 punkten ska uppgifter om den planerade byggplatsen nämnas i avtalet. Denna punkt motsvarar 18 § 1 mom. 6 punkten.

Enligt 7 punkten ska det i avtalet finnas uppgifter om de byggnader som uppförs för bolaget och om de bostadslägenheter och andra lägenheter, såsom affärlägenheter, i en aktieägars besittning som planeras i byggnaderna samt om utrymmen och områden som kvarstår i bolagets omedelbara besittning och om deras användningsändamål. Utrymmen och områden som kvarstår i bolagets omedelbara besittning är t.ex. husets tvättstuga och bastu samt bilplatser och gårdsområden.

Enligt 8 punkten ska den planerade tidtabellen för projektet nämnas i avtalet.

Enligt 9 punkten ska avtalet uppta de totala kostnaderna för projektet och anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbe-

ten och ändringsarbeten. Denna punkt motsvarar 18 § 1 mom. 8 punkten.

Enligt 10 punkten ska det i avtalet finnas uppgift om 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. Finansieringen kan ske t.ex. med aktieägarnas eget kapital, och det är också möjligt att en del av finansieringen skaffas som bolagslån så att aktieägarna via ett finansieringsvederlag svarar för amorteringar och andra låneutgifter.

I avtalet ska det enligt 11 punkten nämnas vilka arrangemang som görs för att trygga bolagets likviditet, såsom vilka säkerheter aktieägarna ska ställa för att uppfylla sina betalningsåligganden. Det är också möjligt att det krävs betalningar av aktieägarna i början av projektet för att trygga bolagets likviditet.

Enligt 12 punkten ska det i avtalet nämnas vem som företräder bolaget under byggnadsfasen. Under byggnadsfasen kan bolaget företrädas förutom av bolagets styrelse t.ex. också av konsulten för gruppbyggande eller disponenten.

Enligt 13 punkten ska också eventuella begränsningar och villkor för överlåtelse av aktier under byggnadsfasen nämnas i avtalet. Vissa slag av mål eller ideologier kan vara knutna till ett projekt för gruppbyggande. Av den anledningen kan avtalet om gruppbyggande innehålla bestämmelser genom vilka överlåtelse av aktier begränsas eller villkor för en överlåtelse ställs. Ett villkor för överlåtelse kan t.ex. vara att den nya aktieägaren hör till en viss förening. Också t.ex. prisregleringsvillkor, dvs. hitas-villkor, kan begränsa en överlåtelse. Överlåtelse kan begränsas också med en sådan inlösenklausul i bolagsordningen som avses i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag. Genom den kan bostadsaktiebolagets aktieägare, bolaget eller någon annan erbjudas rätt att lösa in aktier som överläts.

Enligt 14 punkten ska de villkor enligt vilka avtalet kan ändras nämnas i avtalet. Denna punkt motsvarar 18 § 1 mom. 10 punkten.

I avtalet ska det enligt 15 punkten också nämnas villkor som gäller avslutning av avtalet. Denna punkt motsvarar 18 § 1 mom. 11 punkten.

Enligt 16 punkten ska dessutom eventuella övriga avtalsvillkor som gäller gruppbyggande nämnas i avtalet.

I 2 mom. föreskrivs det på samma sätt som i 18 § 2 mom. om ytterligare information som ska finnas i avtalet om avtalsparterna inte har fått förhandsinformation innan avtalet om gruppbyggande ingicks.

23 §. Handlingar om gruppbyggande. Enligt 1 mom. ska en konsult 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 anges genom förordning av justitieministeriet och som gäller byggnadsprojektet och bostadsaktiebolaget blir deponerade. I stället för begreppet "säkerhetsdokument" som används i lagen om bostadsköp används här begreppet "handlingar om gruppbyggande". Det anses befoget att använda ett annat begrepp, eftersom de handlingar som deponeras har en annan juridisk betydelse i den föreslagna lagen än de skyddsdokument som avses i lagen om bostadsköp. Syftet med handlingarna om gruppbyggande är att göra det lättare att fatta finansieringsbeslut i anslutning till projekt för gruppbyggande genom att förenhetliga de handlingar som ska upprättas över projekten.

Handlingarna om gruppbyggande ska deponeras endast i fråga om projekt för gruppbyggande som har formen av en bostads-sammanslutning. Någon sådan skyldighet föreslås inte i fråga om andra projekt, eftersom antalet bostäder i dem torde vara mycket färre än i projekt som har formen av en bostads-sammanslutning och en deponeringsskyldighet skulle därför medföra oproportionerliga kostnader jämfört med den nytta som uppnås.

Det är konsultens uppgift att deponera handlingarna om gruppbyggande. Om det inte finns någon konsult i projektet, finns det inte heller någon skyldighet att upprätta och deponera handlingarna.

Enligt 2 mom. är det kreditinstitut som beviljar bostadsaktiebolaget kredit under byggnadsfasen skyldig att förvara handlingarna. Om kredit inte tas upp under byggnadsfasen, ska handlingarna förvaras av det regionförvaltningsverk inom vars verksamhetsområde bolagets byggnader kommer att vara belägna. 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. Detta är nämligen praktiskt med tanke på dem som deltar i projektet för gruppbyggande och med tanke på andra som behöver få uppgifter om handlingarna. Handlingarna kan förvaras på annat håll endast om det inte finns förvaringsmöjligheter på den ort där byggnaderna är belägna. Så är fallet t.ex. om det kreditinstitut som förvarar handlingarna inte har något verksamhetsställe på orten i fråga. Också då ska man försöka förvara handlingarna så nära den ort där byggnaderna är belägna som möjligt.

Huvudregeln är enligt 3 mom. att handlingarna om gruppbyggande ska deponeras innan ett avtal om gruppbyggande ingås. Att ingå ett avtal om gruppbyggande innebär i allmänhet att de involverade förbinder sig till projektet, och handlingar om gruppbyggande behöver därför upprättas och deponeras innan avtalet ingås. I detta skede av projektet torde det också bli vanligt att försöka skaffa bolaget finansiering för byggnadstiden, vilket också talar för att handlingarna om gruppbyggande ska deponeras senast då. Genom förordning av justitieministeriet kan det dock föreskrivas annat om deponeringstidpunkten i fråga om någon av handlingarna.

Enligt 4 mom. ska förvararen så som närmare föreskrivs genom förordning av justitieministeriet underrättas om ändringar som gäller handlingarna. Samma skyldighet gäller också situationer då det skett ändringar i de omständigheter som framgår av handlingarna.

24 §. Granskning av handlingarna om gruppbyggande och överlämnande av dem efter det att byggnadsfasen avslutats. Enligt 1 mom. är den som förvarar handlingar om gruppbyggande skyldig att granska att den förhandsinformation och de handlingar som lämnas för förvaring motsvarar föreskrivna krav. I praktiken innebär granskningsskyldigheten att förvararen ser till att det material som lämnas för förvaring innehåller de uppgifter som krävs. Förvararen är inte skyldig att granska att uppgifterna är korrekta, om det inte kommer fram uppenbara fel eller

motstridigheter av materialet. Det är klart att förvararen med stöd av granskningsskyldigheten inte heller är skyldig att ta ställning till om de utredningar som gäller byggprojektet är tillräckliga eller om projektet är ändamålsenligt eller undersöka byggnadstekniska omständigheter.

Enligt momentet ska förvararen också utan dröjsmål underrätta såväl konsulten för gruppbyggande som det bostadsaktiebolag som är byggherre om fel och brister som upptäcks och ge dem möjlighet att rätta dem. Det bör noteras att förhandsinformationen och handlingarna ska anses ha blivit överlätna till förvararen i enlighet med det föreslagna 23 § 3 mom. först när eventuella fel och brister har avhjälpats.

Under byggnadsfasen ska förvararen enligt 2 mom. övervaka och granska att de säkerheter som avses i 31 § 2 mom. motsvarar uppställda krav. Så som i 1 mom. ska också brister i säkerheterna anmälas till konsulten för gruppbyggande och det bostadsaktiebolag som är byggherre. För klarhetens skull kan det konstateras att det kreditinstitut som förvarar handlingarna inte är skyldigt att följa bostadsaktiebolagets penningtrafik för att försäkra sig om att entreprenadpriset eller en del av det betalas innan säkerhet ställs.

När byggnadsfasen har avslutats ska de förvarade handlingarna om gruppbyggande enligt paragrafens 3 mom. överlämnas till bostadsaktiebolaget.

25 §. Förvararens uppgifter med avseende på aktiebrev. Såsom i lagen om bostadsköp sägs det i 1 mom. att den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska låta trycka aktiebrev. De ska tryckas på ett tryckeri som finansministeriet med stöd av 2 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag har godkänt för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev.

Till förvararens skyldigheter hör att förvara aktiebrev eller eventuella interrimsbevis till dess att de i enlighet med 2 mom. efter byggnadsfasen kan överlätas till aktietecknare eller till andra ägare. Om inte bostadsaktiebolagets styrelse har givit sitt samtycke till en överlåtelse, ska förvararen före överlåtelsen utreda att en aktietecknare eller den som fått aktien genom överlåtelse har fullgjort sina betalningsåligganden till bostadsaktiebolaget

i enlighet med avtalet om gruppbyggande. Om det under projektets gång gjorts ändringar i avtalet om gruppbyggande och dessa ändringar har anmälts till förvararen, ska förvararen före överlåtelsen utreda att också de eventuella tilläggsprestationer som ändringarna medför för aktieägaren har fullgjorts till bostadsaktiebolaget.

I 3 mom. föreskrivs det om överlåtelse av aktiebrev som gäller en pantsatt aktie. Aktiebrev ska i sådana fall överlätas till innehavaren av panträtten eller, om det finns flera av dem, till den som har den bästa förmånsrätten. I det sistnämnda fallet ska förvararen enligt momentet också ge den som får aktiebrevet i sin besittning behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträtter.

26 §. Utlämnande av upplysningar i handlingar om gruppbyggande. Syftet med paragrafen är att se till att de aktörer som behöver information har möjlighet att få upplysningar om handlingarna om gruppbyggande. Dessa aktörer är de som deltar i ett projekt för gruppbyggande, dvs. de som tecknat en aktie i bostadsaktiebolaget eller fått en aktie genom överlåtelse, revisorn samt de som behöver information för att köpa eller pantsätta en aktie eller för att sköta ett förmedlingsuppdrag.

27 §. Arvoden för förvararens uppdrag. I paragrafen föreskrivs det om förvararens rätt att få ett arvode för de i lag föreskrivna uppgifterna. Om förvararen är ett kreditinstitut är regeln att det har rätt till ett skäligt arvode, som förutom kostnaderna för uppgifterna kan täcka också skäliga intäkter för tillhandahållandet av tjänsten. Om förvararen är ett regionförvaltningsverk har det rätt att ta ut en avgift som bestäms enligt 6 § i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992). Utgångspunkten i nämnda paragraf är att storleken på avgiften ska motsvara beloppet av statens totalkostnader för prestationen.

28 §. Ansvar för den som förvarar handlingar om gruppbyggande. Den som förvarar handlingar om gruppbyggande ska enligt paragrafen vara skyldig att ersätta en skada som denne har vållat vid fullgörande av uppgifter enligt lagen, om inte förvararen kan visa att tillbörlig aktsamhet har iakttagits. Ett förfarande som medför skadeståndsansvar kan komma i fråga t.ex. när förvararen tar emot

bristfälliga handlingar om gruppbyggnad, försummar att granska att säkerheter enligt de krav som anges i lagen har ställts för fullgörande av entreprenadavtalen eller ger felaktig information om handlingarna. Med stöd av paragrafen svarar förvararen däremot inte för att byggandet lyckas tekniskt eller ekonomiskt t.ex. om konsulten för gruppbyggnad eller entreprenören går i konkurs.

Förvararen kan vålla skada genom sin verksamhet eller genom försummelse både gentemot dem förvararen står i avtalsförhållande till och mot utomstående. Paragrafen ska gälla vartdera fallet. På grund av 4 § kan förvararen inte genom avtal begränsa sitt skadeståndsansvar i förhållande till bostadsaktiebolaget eller dess aktieägare.

Ansvar ska vara vållandeansvar med omvänd bevisbörda. Den som förvarar handlingar om gruppbyggnad ska befrias från ansvar, om förvararen kan visa att tillbörlig aktsamhet har iakttagits.

29 §. Beredning av entreprenad- och andra upphandlingsavtal. Konsulten för gruppbyggnad ska enligt 1 mom. bereda de entreprenad- och andra upphandlingsavtal som behövs för att genomföra projektet. Skyldigheten i paragrafen gäller projekt för gruppbyggnad som har formen av ett bostadsaktiebolag. Med stöd av den föreslagna 20 § ska skyldigheten också gälla andra projekt som har formen av en bostadssammanslutning. I fråga om skyldighetens innehåll hänvisas till motsvarande bestämmelse i 19 § 1 mom. som gäller projekt för gruppbyggnad som inte har formen av en bostadssammanslutning. Dessutom kan det konstateras att konsulten vid projekt som har formen av ett bostadsaktiebolag ska se till att entreprenören ställer en sådan säkerhet för fullgörande av entreprenadavtalet som anges i 31 § 2 mom.

I 2 mom. föreskrivs det om konsultens skyldighet att ge det bostadsaktiebolag som är beställare uppgifter innan ett entreprenad- eller något annat upphandlingsavtal ingås. Momentet motsvarar innehållsmässigt 19 § 2 mom. som gäller projekt som inte har formen av en bostadssammanslutning. Skillnaden är den att informationsskyldigheten vid projekt som har formen av ett bostadsaktiebolag riktar sig till bolaget, medan den i

andra projekt riktar sig till de enskilda personer som är beställare.

30 §. Förfarandet för beslutsfattande under byggnadsfasen. I de projekt som anges i lagen om bostadsköp är det de stiftande delägarna som bär risken för priset. I projekt för gruppbyggnad bärs risken däremot av dem som deltar i projektet. Det är också svårare att lösgöra sig från ett projekt för gruppbyggnad än från ett projekt enligt lagen om bostadsköp. Det anses därför nödvändigt att ta in delvis striktare bestämmelser än i lagen om bostadsaktiebolag när det gäller förfarandet för hur beslut om entreprenad- eller upphandlingsavtal ska fattas under byggnadsfasen, om den plan gällande totalkostnaderna för projektet som nämns i avtalet om gruppbyggnad överskrider på grund av att ett entreprenad- eller upphandlingsavtal ingås. På beslutsfattandet i bostadsaktiebolag tillämpas i övrigt vad som föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag.

Enligt 1 mom. ska beslut om att ingå ett entreprenad- eller upphandlingsavtal för ett bostadsaktiebolags räkning fattas vid bolagsstämman, om ingåendet av det entreprenad- eller upphandlingsavtal som är under beredning leder till att den kostnadsplan som nämns i avtalet om gruppbyggnad överskrider. Det ska således aldrig ingå i styrelsens behörighet att fatta beslut om avtal.

I 1 mom. föreskrivs det också om med vilken majoritet beslut om avtal ska fattas vid bolagsstämman. Om den plan för projektets totalkostnader som nämns i avtalet om gruppbyggnad överskrider med minst 10 procent men högst 15 procent på grund av att ett avtal ingås, ska beslutet fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag. Om planen överskrider ännu mer, med mer än 15 procent, krävs samtliga aktieägares samtycke till att avtalet ingås. Om planen överskrider med mindre än 10 procent kan beslutet i allmänhet fattas som majoritetsbeslut.

Paragrafens 1 mom. gäller framför allt situationer då orsaken till att planen för totalkostnaderna överskrider t.ex. är att de som deltar i projektet önskar höja byggnadernas standard jämfört med vad som planerats tidigare. Ibland kan planen överskridas på grund av en omständighet som skäligen inte kan

undvikas eller övervinnas. Ett exempel på detta är en situation då det kommer fram något sådant överraskande i fråga om byggplatsens jordmån som ofrånkomligen höjer byggnadskostnaderna. Också en allmän stegring i kostnadsnivån kan leda till att en tidigare kostnadsplan visar sig vara så knappt tilltagen att projektet helt enkelt inte kan genomföras till de kostnader som anges i planen. I sådana fall kan bolagsstämman enligt det föreslagna 2 mom. trots 1 mom. fatta beslut om avtalet genom ett sådant majoritetsbeslut som avses i 6 kap. 26 § i lagen om bostadsaktiebolag.

Om det är fråga om ett annat projekt som har formen av en bostadssammanslutning, ska bestämmelserna tillämpas på det i tillämpliga delar. T.ex. i fråga om ömsesidiga fastighetsaktiebolag ska bestämmelserna tillämpas som sådana. I bostadsandelslag motsvaras bolagsstämman av andelsstämman. Bestämmelser om beslut med kvalificerad majoritet finns i 5 kap. 29 § i lagen om andelslag (421/2013) och om majoritetsbeslut i 28 § i samma kapitel.

31 §. Säkerhet för fullgörande av entreprenadavtal. Vid gruppbyggande i form av bostadsaktiebolag ska entreprenören ställa en sådan säkerhet för fullgörande av entreprenadavtalet som anges i paragrafen. Enligt 1 mom. ska säkerheten vara en banksättning, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring. Eventuella säkerheter ska således motsvara de former av säkerheter som förutsätts i lagen om bostadsköp. Till skillnad från lagen om bostadsköp förutsätts inte att säkerheten ska gälla till förmån för enskilda aktieägare i bostadsaktiebolaget, utan endast till förmån för bolaget. Detta anses motiverat, eftersom bostadsaktiebolaget är beställare och således entreprenörens avtalspart, och vid gruppbyggande som har formen av ett bostadsaktiebolag finns det i allmänhet inget avtalsförhållande mellan entreprenören och de enskilda aktieägarna. Det finns dock inget hinder för att avtala att säkerheten ska gälla också till förmån för aktieägarna.

Om gruppbyggandet genomförs som delentreprenader i stället för som totalentreprenad, ska en sådan säkerhet som avses i paragrafen ställas för fullgörande av varje enskild

entreprenad. Det bör ytterligare noteras att om parterna i entreprenadavtalet under avtalets gång kommer överens om extra arbeten och ändringsarbeten, ska den säkerhet som ställts för fullgörande av entreprenadavtalet kompletteras på motsvarande sätt.

Eftersom det enligt 29 § är konsulten för gruppbyggande som ska bereda entreprenadavtal, ska konsulten i praktiken se till att entreprenören ställer den säkerhet som förutsätts i lagen. Om projektet inte har någon konsult, ska disponenten eller någon annan aktör som upprättar de anbudsbegäranden som gäller entreprenadavtalet ta hand om saken. Trots dessa aktörers omsorgsplikt är det klart att det i sista hand är entreprenören som svarar för att ställa den säkerhet som förutsätts i lagen.

Skyldigheten att ställa säkerhet ska dock enligt 1 mom. inte gälla sådana entreprenadavtal där kostnaderna med beaktande av totalkostnaderna för projektet för gruppbyggande är ringa. I allmänhet kan kostnaderna för ett entreprenadavtal anses ringa om entreprenadpriset uppgår till högst omkring en procent av totalkostnaderna för projektet. Av lagen följer i sådana fall alltså ingen skyldighet att ställa säkerhet, men det finns naturligtvis inget hinder för att bostadsaktiebolaget också vid sådana entreprenadavtal kräver att säkerhet ställs.

Enligt 2 mom. ska säkerheten för byggnadsfasen uppgå till minst tio procent av det avtalade entreprenadpriset, inklusive mervärdesskatt. Säkerhetsbeloppet är således något högre än beloppet enligt YSE. Skillnaden är dessutom att det enligt den föreslagna lagen inte är möjligt att avtala om ett lägre belopp.

Säkerheten för byggnadsfasen ska enligt momentet ställas innan entreprenadpriset eller en del av det betalas till entreprenören och inom 14 dygn från det att entreprenadavtalet ingicks. Utgångspunkten är att säkerheten ska gälla till dess den frigörs. Säkerheten ska dock gälla i minst tre månader efter det att byggnadsfasen har avslutats. Säkerhetens minimigiltighetstid är således längre än giltighetstiden för motsvarande säkerhet enligt YSE. Syftet med bestämmelsen är att tillförsäkra bostadsaktiebolaget en möjlighet att bedöma avtalsenligheten i olika entreprenader i det skede då hela objektet står klart.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör att gälla ska den enligt 3 mom. ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som till sitt belopp ska utgöra minst fyra procent av det avtalade entreprenadpriset inklusive mervärdesskatt. Beloppet av den säkerhet som krävs är högre än motsvarande säkerhet enligt lagen om bostadsköp eller YSE, och den ska också gälla längre. Det anses motiverat med ett högre belopp och en längre giltighetstid eftersom det vid gruppbyggande, till skillnad från vad som föreskrivs i lagen om bostadsköp, inte förutsätts att det till förmån för bostadsaktiebolaget har ställts en insolvenssäkerhet som gäller i tio år.

32 §. Frigörande av säkerhet. I paragrafen föreskrivs det om förfarandet för frigörande av de säkerheter som avses i 31 §. Enligt 1 mom. är ett villkor för att en säkerhet helt eller delvis ska kunna frigöras att bostadsaktiebolaget samtycker till det. I momentet anges det inte vilket av bostadsaktiebolagets organ som kan lämna samtycke, utan detta bestäms enligt bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Enligt momentet är ett villkor för att en säkerhet ska kunna frigöras förutom samtycke att den som förvarar handlingarna om gruppbyggande tillställts en utredning över att byggnadsfasen har avslutats. En sådan utredning kan t.ex. vara ett av byggnadstillsynsmyndigheten upprättat protokoll över slutsynen där det framgår att alla byggnader eller bostäder har godkänts för användning.

Om bostadsaktiebolaget har vägrat frigöra säkerheten helt eller delvis, ska entreprenören och bolaget först försöka reda ut meningsskiljaktigheterna kring säkerheten genom inbördes förhandlingar och genom att komma överens om vilka åtgärder som behövs. I 2 mom. finns en bestämmelse för den händelse att parterna inte når en lösning i säkerhetstvisten. Enligt momentet kan entreprenören inhämta samtycke att frigöra säkerheten av en domstol, om samtycke till att frigöra säkerheten har vägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskäligt dröjsmål t.ex. för att bolaget inte är villigt att förhandla om saken. I stället för att föra en tvist om frigörande av säkerhet till domstol kan den behandlas också av konsu-

menttvistenämnden, dit vilken som helst av parterna kan föra tvisten för behandling.

Även om konsumenttvistenämndens beslut i ärendet inte är verkställbart, kan det med stöd av 3 mom. leda till att bolaget blir skadeståndsskyldigt, om bolaget i strid med nämndens beslut utan fog har vägrat att frigöra en säkerhet. Till de skador som ersätts hör närmast kostnaderna för att säkerheten hålls i kraft. Huruvida frigörandet av en säkerhet har vägrats utan fog prövas i varje enskilt fall av domstol. Om ärendet avgörs till bolagets nackdel också i domstol leder detta inte automatiskt till skadeståndsskyldighet, om sådana skäl har kommit fram i ärendet som har motiverat en domstolsbehandling trots att nämnden fattat beslut i ärendet.

33 §. Revisor. För att säkerställa att bokföringen och eventuella låneandelsberäkningar i samband med byggnadsarbetet är som sig bör, anses det befogat att projekt för gruppbyggande har en revisor under byggnadsfasen också när det är fråga om ett bolag som omfattar mindre än 30 lägenheter som aktieägarna besitter och för vilket det enligt 9 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag inte ska väljas revisor. I paragrafen föreskrivs det om en skyldighet att välja revisor. Den ska tillämpas på projekt för gruppbyggande under byggnadsfasen i stället för ovan nämnda paragraf i lagen om bostadsaktiebolag. Till övriga delar iakttas bestämmelserna om revisor i lagen om bostadsaktiebolag och i revisionslagen (459/2007).

34 §. Avslutande av byggnadsfasen. Enligt 1 punkten ska det vid den första ordinarie bolagsstämma som hålls efter det att byggnadsfasen har avslutats läggas fram en redogörelse för hur planen över projektets totalkostnader har förverkligats. Om det finns en konsult i projektet, är det konsultens uppgift att lägga fram redogörelsen. Om någon konsult inte finns, läggs redogörelsen fram av styrelsen. Revisorn ska lämna bolagsstämman ett yttrande om den redogörelse konsulten eller styrelsen lagt fram.

Enligt 2 punkten ska konsulten eller, om projektet saknar konsult, styrelsen vid bolagsstämman lämna information om hur byggnadsarbetet utfallit i tekniskt hänseende. Den information som lämnas är av samma slag som den som enligt 2 kap. 23 § i lagen

om bostadsköp ska lämnas vid det möte då bolagets förvaltning överläts. Redogörelsen ska för det första innehålla tidpunkterna för skeden som varit av central betydelse med tanke på byggnadsarbetet, såsom när byggnadsarbetet inletts, när grunden stått färdig, när yttertaket blivit klart och när värmen kopplats på. För det andra ska redogörelsen innehålla uppgifter om inspektioner och syneförättningar som myndigheterna utfört, tidpunkterna för dem samt vilka åtgärder som vidtagits på grund av eventuella anmärkningar. För det tredje ska redogörelsen också innehålla ett omnämnande av eventuella andra betydande händelser som inträffat under byggandet, såsom att arbetena avbrutits och återupptagits t.ex. på grund av konjunkturväxlingar.

Till skillnad från projekt som omfattas av lagen om bostadsköp är det vid projekt för gruppbyggande inte nödvändigt att bolagets förvaltning överläts, eftersom bolaget redan under byggnadsfasen förvaltas av aktieägarna. Av den anledningen anses det inte heller nödvändigt att det ordnas en extraordinarie bolagsstämma där redogörelserna lämnas, utan det är nog att redogörelserna lämnas vid den stadgeenliga bolagsstämma som följer efter det att byggnadsfasen har avslutats.

1.2 Lagen om bostadsköp

2 kap. Köparens skydd under byggnadsfasen

1 b §. Begränsningar i tillämpningsområdet. I paragrafen tas det in en bestämmelse enligt vilken bestämmelserna i kapitlet om köparens skydd under byggnadsfasen inte tillämpas, om det är fråga om sådant gruppbyggande i form av en bostadssammanslutning som hör till tillämpningsområdet för lagförslag 1. Utan den föreslagna bestämmelse kunde nämnda bestämmelser i lagen om bostadsköp i vissa fall bli tillämpliga samtidigt med bestämmelserna i lagen om gruppbyggande i fråga om sådana projekt för gruppbyggande där några investerare deltar. Så kan det gå t.ex. om en person som är aktieägare i ett projekt för gruppbyggande blir

tvungen att avstå från projektet på grund av betalningssvårigheter och de aktier personen tecknat därför börjar saluföras till konsumenter under byggnadsfasen. På grund av skillnaderna mellan bestämmelserna är det inte tänkbart att båda bestämmelserna skulle kunna tillämpas i samma projekt. Det anses inte heller lämpligt att de förpliktelser för stiftande delägare som anges i 2 kap. i lagen om bostadsköp i sådana fall skulle börja tillämpas på investerare under pågående projekt.

6 a §. Förvaring och överlåtelse av pantbrev. För klarhetens skull ska det i paragrafen tas in ett nytt 3 mom., som gäller sådana elektroniska pantbrev som avses i lagen (96/2011) om ändring av jordabalken. På samma sätt som i jordabalkens bestämmelser om panträtt ska ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare. När den som inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare ansöker om inskrivning av en ny mottagare av pantbrev jämföras detta med överlåtelse av innehavet av ett skriftligt pantbrev.

Av 1 mom. följer således bl.a. att sådana elektroniska pantbrev som enligt ekonomiplanen inte utgör säkerhet för bostadssammanslutningens skulder, under byggnadsfasen ska deponeras genom att de skrivs in i den aktörs namn som förvarar skyddsdocumenten, om inte de inteckningar de avser dödas. Av 2 mom. följer på motsvarande sätt att förvararen av skyddsdocumenten efter det att byggnadsfasen avslutats ska ansöka om att sådana elektroniska pantbrev som inte har överlåtits som säkerhet för bostadssammanslutningens skulder skrivs in i bostadssammanslutningens namn.

7 kap. Särskilda stadganden

5 §. Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare. I paragrafen tas det in ett nytt 3 mom., där det föreskrivs att straffbestämmelsen i 2 mom. 3 punkten inte tillämpas på konsulter för gruppbyggande som marknadsför sådant gruppbyggande som avses i lagförslag 1 till konsumenter. Enligt vad som konstateras i avsnitt 2.2 i den allmänna motiveringen har det i praktiken varit oklart huruvida en konsult för gruppbyggande är en

sådan näringsidkare som avses i lagen om bostadsköp och huruvida konsulten då denne marknadsför ett projekt för gruppbyggande till konsumenter gör sig skyldig till brott mot bestämmelserna om skydd för köpare i lagen om bostadsköp. Det anses därför nödvändigt att skapa klarhet i regleringen genom att till nämnda straffbestämmelse ta med ett uttryckligt undantag i fråga om konsulter för gruppbyggande i sådana fall då dessa marknadsför gruppbyggande till konsumenter. Det bör observeras att undantagsbestämmelsen också gäller fall då en konsult för gruppbyggande marknadsför gruppbyggande där syftet är att bygga högst tre bostäder, vilket således inte hör till tillämpningsområdet för lagen om gruppbyggande.

1.3 Lagen om konsumenttvistenämnden

2 §. *Nämndens behörighet.* Det föreslås att det till 2 § i lagen om konsumenttvistenämnden fogas en ny 5 a-punkt. Nämndens behörighet ska utsträckas till att också gälla ärenden som gäller frigörande av sådan säkerhet som avses i 31 § i lagförslag 1. Alla parter i tvisten ska ha rätt att anhängiggöra ett ärende. Förslaget innebär en naturlig utvidgning av nämndens behörighet, eftersom nämnden också för närvarande får behandla ärenden som gäller frigörande av sådana säkerheter som avses i lagen om bostadsköp.

2 Närmare bestämmelser

Som bilaga till propositionen finns ett utkast till justitieministeriet förordning om handlingar om gruppbyggande. Utkastet till förordning motsvarar innehållsmässigt i stor utsträckning statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp (835/2005).

Avsikten är dessutom att se över tillämpningsområdet för bostadsmarknadsföringsförordningen så att den inte tillämpas på marknadsföring under byggnadsfasen av sådana projekt för gruppbyggande som hör till tillämpningsområdet för lagen om gruppbyggande. På marknadsföring under byggnadsfasen tillämpas bestämmelserna om marknadsföring av projekt för gruppbyggande i 5 § i lagförslag 1. Efter det att byggnadsfasen för ett projekt för gruppbyggande avslutats ska

förordningens bestämmelser tillämpas på marknadsföringen av de färdiga bostäderna på samma sätt som på marknadsföringen av bostäder som byggts på annat sätt. Avsikten är också att i förordningen ta in en särskild skyldighet att informera om att en lägenhet eller någon annan bostad som har formen av en bostadssammanslutning har byggts som ett projekt för gruppbyggande. I den broschyr som gäller bostaden ska det också ges en redogörelse för hur denna omständighet inverkar på bostadssammanslutningens och dess aktieägares ställning om det senare kommer fram byggfel.

3 Ikraftträdande

Innan lagförslag 1 i propositionen träder i kraft ska konsulterna för gruppbyggande anpassa sina handlingsmodeller till de nya bestämmelserna och försäkringsbolagen ska ha möjlighet att utveckla en sådan obligatorisk ansvarsförsäkring för konsulter som förutsätts i propositionen. Också de boendeföreningar som är initiativtagare i projekt för gruppbyggande ska gå igenom sina handlingsmodeller för att säkerställa att de stämmer överens med de föreslagna bestämmelserna. Mellan det att lagarna stadfästs och träder i kraft bör det därför finnas en rimlig övergångstid, som kunde vara omkring sex månader.

De föreslagna lagarna är inte till någon del retroaktiva.

4 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

I lagförslag 1 föreslås det att konsulter för gruppbyggande ska ha en obligatorisk ansvarsförsäkring. Försäkringsbolagen är inte skyldiga att bevilja en sådan försäkring. Viktiga faktorer som inverkar på beviljande av en ansvarsförsäkring är i allmänhet yrkesskicklighet, erfarenhet, ekonomisk situation och tillförlitlighet hos den som ansöker om försäkring. Alla de som vill arbeta som konsulter för gruppbyggande kanske inte alls får någon försäkring. Avslag på en ansökan om

försäkring skulle innebära att konsulten i fråga inte kan arbeta som konsult för gruppbyggande, och propositionen kan således begränsa utövandet av näringsverksamhet för vissa konsulter, varför propositionen till denna del måste bedömas utgående från den i 18 § i grundlagen tryggade näringsfriheten. Enligt 1 mom. i den paragrafen har var och en i enlighet med lag rätt att skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som han eller hon valt fritt.

Begränsningens grundlagsenlighet avgörs utifrån de allmänna villkoren för begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna. Ur denna synvinkel är det viktigt om det med hänsyn till de grundläggande fri- och rättigheterna i sin helhet finns godtagbara skäl för begränsningen och om begränsningen motiveras av vägande samhälleliga behov samt om proportionalitetskravet för en inskränkning av de grundläggande fri- och rättigheterna fylls, dvs. om begränsningen är nödvändig för att målet ska nås och även i övrigt proportionell.

Vid beredningen av propositionen har

vägande samhälleliga orsaker ansetts tala för att den rättsliga ställningen för dem som deltar i projekt för gruppbyggande förbättras. I enlighet med vad som konstaterats i avsnitt 4.4 i den allmänna motiveringen är syftet med en obligatorisk försäkring att säkerställa att den skadelidande har möjlighet att få ersättning oberoende av konsultens betalningsvilja eller betalningsförmåga. En försäkring underlättar också ersättningsförfarandet, eftersom den skadelidande i enlighet med lagen om försäkringsavtal har rätt att yrka ersättning direkt av försäkringsbolaget, om tecknandet av ansvarsförsäkringen har grundat sig på lag.

Kravet på försäkring kan inte heller ses som en särskilt tung skyldighet för konsulterna med beaktande av att konsulterna redan för närvarande rätt allmänt har en ansvarsförsäkring, som visserligen i allmänhet ur den skadelidandes synvinkel är något snävare än den försäkring som föreslås nu. Kravet att teckna försäkring är inte heller exceptionellt i den lagstiftning som gäller näringsidkare, utan försäkringsskyldighet förekommer redan nu t.ex. för fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser som förmedlar hyreslägenheter samt för försäkringsrepresentanter. Det kommer säkert också att höra till undantagen att en person inte kan börja arbeta som konsult för gruppbyggande på grund av att försäkring inte beviljas.

Av de skäl som anförts ovan uppfyller lagförslagen de krav som grundlagen ställer, och lagarna kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

Lagförslag

1.

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 bostads-sammanslutning 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 bostads-sammanslutningen äger eller förvärvar (*gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning*).

Förutom om gruppbyggande föreskrivs i denna lag om konsulttjänster som tillhand-

hålls 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, 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 hen-

nes 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 följande 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 försäkringskyddet 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 beställarens intressen. Konsulten ska också medverka till att lag och god byggnadssed iaktas 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 byggnads-

fasen har avslutats, om inte beställaren utnyttjar sin rätt enligt lagen 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 uppsägning 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 arrendavtal, arrendegivaren, arrendetiden, arrendets storlek och begränsningar i fråga om överföring av arrenderätten,

5) begränsningar som gäller användning eller överlåtelse av byggplatsen och inteckningar 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 byggandet 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 bostadsaktiebolaget 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 bostadsaktiebolag 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 läggas 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 lagen 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 använts 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 som 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 i 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 och andra lägenheter i aktieägarnas besittning 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 ovan nämnda 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. Säkerheter kan dock trots vad som föreskrivs i detta moment kompletteras under byggnadsfasen enligt 31 § 2 mom.

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 aktiebrev 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 förmånsrätten. 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 aktsamhet har iakttagits.

29 §

Beredning av entreprenad- och andra upp-handlingsavtal

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

Innan ett entreprenad- 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 överskrids, ska beslut om avtalet fattas vid bostadsaktiebolagets bolagsstämma. Om ingåendet av avtalet innebär att totalkostnaderna överskrids 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 överskrids med mer än 15 procent, kan beslut om avtalet fattas endast med samtliga aktieägares samtycke.

Om totalkostnaderna överskrids 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 entreprenadavtalen ställa säkerhet till förmån för bostadsaktiebolaget så som anges i denna paragraf. Säkerheten ska vara en bankinsättning, 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.

2.

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 överläm-

nats till den som i lagfarts- och inteckningsregistret inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare.

7 kap.

Särskilda stadganden

5 §

Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare

Bestämmelserna i 2 mom. 3 punkten tillämpas inte på konsulter för gruppbyggande som marknadsför sådant gruppbyggande som avses i lagen om gruppbyggande (/) till konsumenter.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag**om ändring av 2 § i lagen om konsumenttvistenämnden**

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

2 § (/) oberoende av vilkendera parten i
Nämndens behörighet tvisten som för ärendet till nämnden,

Nämnden har till uppgift att ge rekomen-
dationer om hur enskilda tvister bör lösas

5 a) i ärenden som gäller frigörande av sä- Denna lag träder i kraft den
kerhet enligt 31 § i lagen om gruppbyggande 20 .

Helsingfors den 13 november 2014

Statsminister

ALEXANDER STUBB

Justitieminister *Anna-Maja Henriksson*

2.

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:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 kap.

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen**Köparens skydd under byggnadsfasen**

1 b §

1 b §

*Begränsningar i tillämpningsområdet**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 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 förmen 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

5 §

Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare

Bestämmelserna i 2 mom. 3 punkten tillämpas inte på konsulter för gruppbyggande som marknadsför sådant gruppbyggande som avses i lagen om gruppbyggande (/) till konsumenter.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

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:

Gällande lydelse

2 §

Nämndens behörighet

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

Föreslagen lydelse

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 .

*Bilaga
Förordningsutkast*

Justitieministeriets förordning

om handlingar om gruppbyggande

I enlighet med justitieministeriets beslut föreskrivs med stöd av 23 § 1, 2 och 4 mom. i lagen om gruppbyggande (/):

1 §

Handlingar om gruppbyggande

Sådana andra handlingar om gruppbyggande som avses i 23 § 1 mom. i lagen om gruppbyggande (/) är

1) avtal om bolagsbildning för ett bostadsaktiebolag, inklusive bolagsordning, och handelsregisterutdrag samt motsvarande handlingar som gäller en bostadssammanslutning,

2) lagfartsbevis, köpebrev eller någon annan åtkomsthandling för fastigheten eller intyg över inskrivning av hyres- eller nyttjanderätt samt arrendeavtal för jordområde eller någon annan utredning om besittningsrätten till det jordområde på vilket byggnaderna uppförs eller de byggnader som ska renoveras eller byggas om finns,

3) gravationsbevis och utdrag ur fastighetsregistret samt vid behov någon annan kompletterande utredning om servitut och gravationer som gäller fastigheten eller arrenderätten till marken och byggnaderna på marken,

4) bygglov och i 49 § i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) avsedda huvudritningar,

5) entreprenad- och andra upphandlingsavtal som ingåtts för genomförande av ett projekt för gruppbyggande,

6) säkerhetshandlingar som gäller sådan säkerhet som avses i 31 § i lagen om gruppbyggande,

7) konsultavtal,

8) försäkringsbrev och försäkringsvillkor som gäller ansvarsförsäkring för en konsult för gruppbyggande,

9) uppgifter om vilka slags andra försäkringar som tas till förmån för bostadssammanslutningen eller under byggnadsfasen som kommer sammanslutningen till godo samt om försäkringsgivarna och försäkringsbeloppen.

2 §

Krav på förvaring och uppvisande av handlingar om gruppbyggande i original

De säkerhetshandlingar som avses i 1 § 6 punkten ska överlämnas i original till den som förvarar handlingarna om gruppbyggande. Övriga handlingar om gruppbyggande kan tas emot för förvaring i form av bestyrkta kopior. Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande har dock alltid rätt att få handlingarna till påseende i original.

3 §

Deponering av vissa handlingar om gruppbyggande

De handlingar och uppgifter som avses i 1 § kan lämnas till förvaring senare än vad som förutsätts i 23 § 3 mom. i lagen om gruppbyggande, dock så snart konsulten för gruppbyggande har fått tillgång till dem.

4 §

Skyldigheten att anmäla ändringar

En konsult för gruppbyggande ska utan dröjsmål skriftligen underrätta den som för-

varar handlingarna om gruppbyggande om ändringar som gäller handlingarna eller omständigheter som framgår av dem så snart konsulten fått vetskap om en ändring. Anmälningsskyldigheten gäller dock inte ändringar som endast är av ringa betydelse med tanke på genomförandet av projektet.

I anmälan ska det anges vilken handling om gruppbyggande och vilken omständighet ändringen gäller. Konsulten ska se till att den deponerade handlingen om gruppbyggande

rättas i enlighet med ändringen eller att en ny handling så snart konsulten fått tillgång till den överlämnas till den som förvarar handlingarna.

5 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 201 .