

Seurattu SDK 541/2022 saakka.

6.3.2015/190

Ryhmärakennuttamislaki

Katso tekijänoikeudellinen huomautus [käyttöehdoissa](#).

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tämä laki koskee rakennuttamista, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai uudisrakennuksia taikka korjauttamaan tai muuttamaan rakennusta tai rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksena hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto (*ryhmärakennuttaminen*). Ryhmärakennuttamisena pidetään myös rakennuttamista, jossa ryhmä edellä mainitussa tarkoituksessa perustaa asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön, jolle rakennutetaan uudisrakennus tai uudisrakennuksia taikka jonka omistamia tai jolle hankittavia rakennuksia korjautetaan tai muutetaan uudistamisrakentamiseen verrattavalla tavalla (*asuntoyhteisömuotoinen ryhmärakennuttaminen*).

Ryhmärakennuttamisen lisäksi tässä laissa säädetään ryhmärakennuttamisen käynnistämiseksi ja toteuttamiseksi tarjottavista konsulttipalveluista.

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta, jos:

- 1) tarkoituksena on ryhmärakennuttaa yhteensä enintään kolme asuntoa;
- 2) ryhmään kuuluvien henkilöiden oikeus asuntoon on tarkoitus perustua asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ([650/1990](#)) tarkoitettuun asumisoikeussopimukseen;
- 3) asuntokauppalaissa ([843/1994](#)) tarkoitettu elinkeinonharjoittaja merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asunnon hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheessa.

Tämän lain 8–17, 19, 21 ja 23–29 §:n säännöksiä ei sovelleta, jos ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole ryhmärakennuttajakonsulttia.

3 §

Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *ryhmärakennuttajakonsultilla* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka taloudellista hyötyä saadakseen ammattimaisesti tarjoaa vastiketta vastaan konsulttipalveluja ryhmärakennuttamishankkeen käynnistämiseksi tai toteuttamiseksi;
- 2) *ryhmärakennuttamissopimuksella* sopimusta, jonka ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat henkilöt tekevät ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta;
- 3) *konsulttialoitteisella ryhmärakennuttamishankkeella* ryhmärakennuttamishanketta, jonka ryhmärakennuttajakonsultti itse taikka muu elinkeinonharjoittaja ryhmärakennuttajakonsultin kanssa tekemänsä sopimuksen tai muun järjestelyn perusteella käynnistää;
- 4) *rakentamisvaiheella* ajanjaksoa, joka päättyy, kun rakennutettavassa kohteessa on toimitettu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki rakennutettavat rakennukset tai asunnot käyttöön otettaviksi;
- 5) *asuntoyhteisöllä* asunto-osakeyhtiötä tai muuta osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuntoa, ja asunto-osuuskuntaa.

4 §

Pakottavuus

Jollei jäljempänä toisin säädetä, sopimusehto, jolla vähennetään luonnolliselle henkilölle, joka hankkii asunnon pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten, asuntoyhteisölle taikka sen osakkaalle tai jäsenelle tämän lain säännösten mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

2 luku

Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi

5 §

Ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa annettavat tiedot

Markkinoitaessa ryhmärakennuttamishanketta ennen rakentamisvaiheen päättymistä markkinoinnista on käytävä ilmi:

- 1) se, että kyse on ryhmärakennuttamisesta rakennuttamiseen sisältyvine riskeineen eikä asunnon ostamisesta;
- 2) rakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala, hallintaperuste ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto;
- 3) tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;
- 4) onko hanke tarkoitus toteuttaa asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla;
- 5) missä vaiheessa hankkeeseen osallistuva ei voi enää seuraamuksitta vetäytyä hankkeesta;
- 6) tiedot mahdollisesta ryhmärakennuttajakonsultista ja tarjottavan konsulttipalvelun keskeisestä sisällöstä;

- 7) jos markkinointi sisältää tietoja suunnitelluista asunnoista ja niiden arvioituista hankintakustannuksista, mukaan lukien ryhmärakennuttajankonsultin palkkiosta, tieto siitä, mitä ilmoitetut kustannukset sisältävät ja mihin annetut tiedot perustuvat;
- 8) markkinoinnista vastaavan tahon nimi ja käytösosoite;
- 9) jos suunniteltujen asuntojen valmiusasteen tai varustuksen on tarkoitus olla olennaisesti alempi kuin tavanomaisesti vastaaventyypisten asuntojen;
- 10) hanketta koskevat muut olennaiset tiedot.

6 §

Osallistumismaksu

Jos joku ryhmärakennuttamishanketta markkinoitaessa varaa itselleen oikeuden osallistua ryhmärakennuttamiseen ja maksaa osallistumisensa vakuudeksi rahasumman (*osallistumismaksu*), sen, joka vastaanottaa osallistumismaksun, on laadittava asiakirja, josta ilmenevät seuraavat tiedot:

- 1) perustiedot suunnitteilla olevasta hankkeesta ja sen käynnistämisen edellytyksistä;
- 2) osallistumismaksun suorittajan ja sen vastaanottajan nimi ja yhteystiedot;
- 3) suoritettavan osallistumismaksun määrä;
- 4) se, millä edellytyksillä maksun suorittajalla on oikeus saada osallistumismaksu tai osa siitä takaisin, jos hänen osallistumisensa hankkeeseen peruuntuu tai hanke raukeaa;
- 5) mihin osallistumismaksuina perittäviä varoja käytetään, jos kyse on muusta kuin konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamishankkeesta.

Osallistumismaksu ei saa olla enempää kuin 100 euroa kutakin ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvalla rakennutettavaksi suunniteltua asuinneliötä kohti, enintään kuitenkin 10 000 euroa kutakin suunniteltua asuntoa kohti.

Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa vastaavat summat saavat olla kuitenkin enintään 30 ja 3 000 euroa. Osallistumismaksujen enimmäismääriä voidaan tarkistaa oikeusministeriön asetuksella rahanarvon muutosta vastaavasti.

Kun suunnitellusta asunnosta on vastaanotettu osallistumismaksu, siitä ei saa periä toista osallistumismaksua ennen kuin ensimmäinen osallistumismaksu on palautettu.

Osallistumismaksun lisäksi keneltäkään ei ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä saa periä muita maksuja.

7 §

Osallistumismaksun käyttäminen ja palauttaminen

Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa osallistumismaksuina kerättyjä varoja ei saa käyttää ennen kuin ryhmärakennuttamissopimus on tehty. Jos jonkun osallistuminen tällaiseen hankkeeseen peruuntuu ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä tai jos hanke sitä ennen raukeaa, konsultin on viipymättä palautettava suoritettu osallistumismaksu sen suorittaneelle.

Muussa kuin konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa osallistumismaksuina kerättyjä varoja saa käyttää 6 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiakirjassa mainittuihin

hankkeen valmisteluun liittyviin toimiin. Jos jonkun osallistuminen tällaiseen hankkeeseen peruuntuu ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, osallistumismaksu on palautettava sen suorittaneelle viipymättä sen jälkeen, kun joku toinen on saatu hänen tilalleen. Jos hanke raukeaa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, käyttämättä jääneet varat on palautettava osallistumismaksun suorittaneille heidän suorittamiensa maksujen mukaisessa suhteessa.

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

3 luku

Ryhmärakennuttajakonsultti

8 §

Tiedonantovelvollisuus ennen konsulttisopimuksen tekemistä

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

- 1) selvitys ammatillisesta pätevydestään ja työkokemuksestaan, tai jos kyseessä on oikeushenkilö, vastaava selvitys tehtäviä hoitavista henkilöistä;
- 2) selvitys siitä, että ryhmärakennuttajakonsultilla on voimassa oleva 15 §:n mukainen vastuuvakuutus sekä vakuutukseen sisältyvistä vakuutusturvan olennaisista rajoituksista;
- 3) jos tilaajia on useita, tieto siitä, vastaavatko tilaajat yhteisvastuullisesti konsulttisopimuksen mukaisista velvoitteista.

9 §

Konsulttisopimus

Ryhmärakennuttamishankkeeseen liittyvä konsulttisopimus on tehtävä kirjallisesti.

Sopimuksessa on mainittava seuraavat seikat:

- 1) tilaajan nimi ja osoite;
- 2) ryhmärakennuttajakonsultin nimi ja osoite sekä suoritettavia tehtäviä hoitavien henkilöiden nimi;
- 3) perustiedot suunnitteilla olevasta hankkeesta;
- 4) konsultin tehtävät riittävästi yksilöityinä;
- 5) konsultin kokonaispalkkio tai, jos kokonaispalkkiosta ei sovita, konsultin palkkion määräytymisperusteet sekä palkkion maksuaikataulu;
- 6) muut sopimusehdot.

Ryhmärakennuttajakonsultti ei voi vedota sopimusehtoon, josta ei ole sovittu 1 momentissa tarkoitetussa sopimuksessa.

10 §

Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävien suorittaminen

Ryhmärakennuttajakonsultin on suoritettava tehtävänsä huolellisesti ja ammattitaitoisesti ottaen huomioon hankkeen tavoitteet ja tilaajan edut. Ryhmärakennuttajakonsultin on myös myötävaikutettava siihen, että hankkeessa noudatetaan lakia ja hyvää rakentamistapaa.

Ryhmärakennuttajakonsultin on säilytettävä vastaanottamansa osallistumismaksut ja hallussaan olevat tilaajalle kuuluvat muut varat pankkitilillä erillään omista varoistaan.

11 §

Ryhmärakennuttajakonsultin palkkio

Ryhmärakennuttajakonsultti ei ryhmärakennuttamishankkeessa saa ottaa palkkiota vastaan muilta kuin rakennuttajana toimivalta asuntoyhteisöltä ja ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvilta.

Jos tilaajan kanssa sovitaan ryhmärakennuttajakonsultin palkkion erääntymisestä joltakin osin ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ennakoerat eivät saa olla niin suuria, että ne ovat epäsuhteessa konsultin suoritukseen erien erääntymisajankohtana.

Palkkiosta vähintään kymmenen prosenttia saa erääntyä maksettavaksi vasta rakentamisvaiheen päätyttyä. Osapuolten sopima osa palkkiosta, määrältään vähintään kaksi prosenttia, on maksettava tallettamalla se konsultin lukuun tämän valitsemaan talletuspankkiin. Konsultti saa nostaa talletetun summan ja sille mahdollisesti kertyneen koron kahden vuoden kuluttua rakentamisvaiheen päättymisestä, jollei tilaaja käytä lain mukaista oikeuttaan hinnanalennukseen, palkkion suorittamatta jättämiseen tai vahingonkorvaukseen ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä konsultille.

12 §

Virhe ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa

Ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa on virhe, jos se ei sisällöltään, suoritustavaltaan tai tulokseltaan vastaa sitä, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.

13 §

Virheen seuraamukset

Jollei virheen korjaaminen tule kyseeseen tai jollei konsultti korjaa virhettä kohtuullisessa ajassa ja siten, ettei tilaajalle aiheudu siitä kustannuksia tai olennaista haittaa, tilaajalla on oikeus:

- 1) vaatia virhettä vastaavaa alennusta konsulttipalkkiosta ja mahdollisesti sovitusta kustannusten korvauksesta; tai
- 2) purkaa konsulttisopimus, ellei virhe ole vähäinen.

Tilaajalla on oikeus saada konsultilta korvaus vahingosta, jonka konsultin suorituksessa oleva virhe on tilaajalle aiheuttanut. Tilaajalle aiheutuneen välillisen vahingon konsultti on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos vahinko johtuu huolimattomuudesta konsultin puolella. Välillisenä vahinkona pidetään:

- 1) tulon menetystä, joka tilaajalle aiheutuu konsultin virheellisen menettelyn tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi;
- 2) vahinkoa, joka johtuu muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta;