

Oikeusministeriö
ryhmärakennuttamistyöryhmä

Viite OK 8/42/2011

Asia: **Kuulemistilaisuus ryhmärakennuttamiseen liittyvän lainsäädännön muuttamista**

Suomen Omakotiliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

1. YLEISTÄ

Ryhmärakennuttaminen tulee lisääntymään tulevaisuudessa. Ryhmärakentaminen, jolla ymmärretään rakennusliikevetoisen ja omatoimisen rakennuttamisen välimuotoa, on monestakin syystä houkutteleva tapa toteuttaa oman uuden talon rakennuttaminen.

Omakotiliiton näkemyksen mukaan juuri yhdessä muiden rakennuttajien kanssa toteutetun useamman omakotitalon rakennuttamisesta saatava mahdollinen kustannussäästö innostaa kansalaisia toteuttamaan hanke ryhmärakennuttamisena. Mahdollisen kustannussäästön merkitys ryhmärakennuttamista edistävänä seikkana korostuu kasvukeskusten alueilla, joissa omakotitalojen markkinahinnat ovat korkeita.

Koska ryhmärakennuttamisella hankintaan kustannussäästöjä esimerkiksi yhtäaikaisten toimitusten ja urakoiden kautta, yhteisiin aikatauluihin sitoutuminen on tärkeää.

Omakotitalopuolella perinteinen ryhmärakennuttamisen muoto on ollut kahden erillistalon rakennuttaminen yhteiselle tontille hallinnanjakosopimuksin.

Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuusuudistus ja sen voimaan tulo 1.7.2010 merkitsi muutosta omakotitalojen yhtiöittämismahdollisuuteen. Lain 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö voidaan perustaa myös yksihuoneistoisena osakeyhtiönä. Tämä mahdollistaa ilman keinotekoisia järjestelyjä yksittäisen omakotitalon perustamisen asunto-osakeyhtiömuotoon. Yhtiömuotoisen omakotitalon ostaja maksaa varainsiirtoveroa 2 %:ia kiinteistön 4 %:n varainsiirtoveron sijaan.

Tämä pienempi varainsiirtoveron määrä luonnollisesti houkuttelee toteuttamaan omakotitalon rakentamisen asunto-osakeyhtiömuotoisesti, myös ryhmärakentamishankkeena. Kiinteistömuotoisessa ryhmärakentamishankkeessa tämä hyöty puuttuu.

Pientalon rakennuttaminen on kansalaisen elämän suurimpia asioita. Pientalon rakentaminen ryhmärakentamishankkeena erittäin vaativa ja riskialtis prosessi ja on perusteltua, että sitä ohjataan lainsäädännön keinoin.

Omakotiliitto näkee vahvan tilauksen ryhmärakennuttamislain säätämislle.

2. PÄÄKOHDAT

1§ Soveltamisala

Luonnoksen laiksi ryhmärakentamislainsäädännön mukaan 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 asunto.

Suomalaisen vanhan pientalokannan korjaustarve kasvaa. Suomessa on runsaasti vanhoja pientaloalueita, joissa rakennuskanta on samanlaista (vrt. rintamamiestaloalueet). Tällaisilla alueilla ryhmäkorjausrakentaminen saattaa laajemmassa mittakaavassa olla todellisuutta tulevaisuudessa. Hankkeet vaativat onnistuakseen ryhmärakennuttamiskonsultin palveluita.

Omakotiliiton mukaan tässä yhteydessä pitäisi miettiä, onko perusteltua lieventää soveltamisalapykälää niin että se koskisi myös muuta kuin uudisrakentamiseen verrattavaa korjausrakentamista.

2§ Soveltamisalan rajoitukset

Pykäläehdotuksen mukaan lakia ei sovellettaisi, jos tarkoituksena on ryhmärakennuttaa yhteensä enintään kolme asuntoa.

Lakiluonnoksen perusteluissa todetaan, että hallinnollinen taakka olisi näin pienissä hankkeissa liian suuri. Omakotitalohankkeet myös ryhmärakentamisena ovat aina isoja haasteita yksittäiselle rakennuttajalle. Ryhmärakennuttamislakia ollaan valmistelemassa, jotta toimintaedellytykset ryhmärakentamiselle olisivat paremmat ja toisaalta lailla pyritään turvaamaan kuluttajan asemassa olevaa rakennuttajaa. Vaikka lakia ei sovellettaisi näin pieniin hankkeisiin, niin tällaistenkin hankkeiden osallistujien oikeusturvasta tulee huolehtia, vaikka luomalla heitä varten oma vapaaehtoinen toimintamalli, joka perustuu ryhmärakennuttamislain sisältöön.

17§ Ryhmärakentamissopimus muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavassa ryhmärakennuttamishankkeessa

Ryhmärakentamissopimuksessa olisi ehkä paikallaan todeta, että miten projektinjohdon ja valvonnan kustannukset jaetaan hankkeen osanottajien kesken.

3. TIIVISTELMÄ

- Ryhmärakennuttamislaki on tarpeellinen lainsäädäntöhanke, joka myös selkiyttää ryhmärakentamisprosessia, turvaa rakennuttajan asemaa ja yleisesti luo parempia edellytyksiä ryhmärakentamiselle
- Myös pienten, alle 3 asunnon, ryhmärakentamishankkeiden paremmista toimintaedellytyksistä on huolehdittava, esimerkiksi luomalla omatoimintamalli näitä varten
- On syytä arvioida tässä yhteydessä pitäisikö konsulttivetoiset, yhteiset pientalojen korjausrakentamishankkeet ottaa lain soveltamisalan piiriin, vaikka ne eivät olisi uudisrakentamiseen verrattavissa olevaa korjaamista
- Ryhmärakennuttajakonsultin palvelua koskeva sääntely vaikuttaa onnistuneelta, on oikein, että konsultilla on taloudellinen intressi huolehtia hankkeen loppuunsaattamisesta

Suomen Omakotiliitto ry



Mauri Harjula
puheenjohtaja



Kaija Savolainen
toiminnanjohtaja