



Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Lausuntopyyntö HE 228/2014 vp

## HALLITUKSEN ESITYS RYHMÄRAKENNUTTAMISLAIKSI

Finanssialan Keskusliitto (FK) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä ryhmärakennuttamislainsäädännön tarkoituksena on edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille. FK esittää lausuntonaan seuraavan.

### Lainsäädäntö helpottaa, mutta ei takaa rahoitusta

FK suhtautuu uuden ryhmärakennuttamislain säätämiseen myönteisesti. On hyvä, että ryhmärakennuttamishankkeiden toteuttamiselle muodostuu nykyistä yhtenäisemmät menettelytavat. Ryhmärakennuttamiselle lainsäädännöllä luotavat pelisäännöt helpottavat omalta osaltaan myös hankkeiden rahoittamista.

Yksittäiset rahoituspäätökset ovat kuitenkin aina pankkikohtaisia ja niihin vaikuttavat useat eri tekijät. Ehdotetut ryhmärakennuttamislain säännökset eivät sellaisenaan tarkoita, että lain voimaantulon jälkeen ryhmärakennuttamishankkeet saisivat automaattisesti rahoitusta. Kukin rahoittaja tekee jatkossakin oman arvionsa hankkeiden rahoittamisesta muun muassa oman luottopolitiikkansa mukaisesti. Kuten muissakin rahoitushankkeissa, myös ryhmärakennuttamisessa rahoittamista koskeviin päätöksiin vaikuttaa aina esimerkiksi asiakkaan maksukyky.

On lisäksi huomioitava, että ehdotettu ryhmärakennuttamislaki jättää hankkeen toteuttamisen yksityiskohdat rakennuttajien itsensä sovittavaksi. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa rakennuttajien on sovittava keskenään yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tehtävistä järjestelyistä. Rakennuttajien sopimilla järjestelyillä ja valitsemilla ratkaisuilla voi omalta osaltaan olla vaikutusta myös hanketta koskeviin rahoituspäätöksiin. Ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien välille solmittavaa ryhmärakennuttamissopimusta on myös mahdollista muuttaa rakennushankkeen aikana.

Myös luottoriskin varalta asetettavalla vakuudella on merkitystä luottopäätöstä tehtäessä. Kuten mietinnössä on todettu, ostajan löytäminen ja käyvän hinnan saaminen rakentamisvaiheessa olevalle kohteelle saattaa olla vaikeaa. Pakkorealisaatiotilanteessa keskeneräisen tai kovin yksilöllisen ryhmärakennuttamiskohteen arvo saattaa vaihdella merkittävästikin. Myös tämä seikka saattaa omalta osaltaan heijastua hankkeen rahoittamista koskeviin päätöksiin sekä vaadittaviin vakuuksiin, mikäli rakennettavaa kohdetta on tarkoitus käyttää vakuutena.



## **Vapaaehtoisuus toimivampi malli vastuuvakuutukseen**

Ehdotetussa ryhmärakennuttamislaissa säädetään ryhmärakennuttajakonsultin velvollisuudesta ottaa ja pitää voimassa vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista konsultti on lain mukaan vastuussa. Sääntelyn tarkoituksena on turvata hankkeeseen osallistuvien taloudellista asemaa.

Vakuutusyhtiöiden näkökulmasta ryhmärakennuttamislaissa ehdotettu pakollinen vastuuvakuutus tarkoittaa käytännössä sitä, että vakuutusmarkkinoille on luotava kokonaan uusi vakuutus tuote. Jokainen vakuutusyhtiö päättää itsenäisesti siitä, ryhtyykö se tarjoamaan ehdotetussa laissa tarkoitettua vastuuvakuutusta sekä siitä, mikä mahdollisen vakuutuksen hinta on.

Ehdotettu sääntelymalli eroaa tavanomaisista pakollisista vastuuvakuutuksista monella tapaa. Tyypillisesti pakollisiin vastuuvakuutuksiin kuuluu keskeisenä elementtinä mm. ammatinharjoittamiseen liittyvä viranomaisvalvonta ja rekisteröintivelvollisuus sekä ammatinharjoittamisen kelpoisuusvaatimukset. Nämä elementit puuttuvat ehdotetusta ryhmärakennuttamislaista. On myös tärkeää huomioida, että ehdotettu sääntelymalli ei tarjoa rakennuttajille aukotonta suojaa, mikä voi antaa harhaanjohtavan kuvan vakuutuksen luonteesta. Hankkeeseen osallistuvat eivät saisi hyväkseen vastuuvakuutuksen mukaista turvaa esimerkiksi niissä tapauksissa, joissa ryhmärakennuttajakonsultin vakuutus sopimus irtisanotaan maksamattomien vakuutusmaksujen vuoksi.

FK onkin hankkeen valmistelun aikana esittänyt vaihtoehtona, että pakollisen vastuuvakuutuksen sijaan vakuutus turva rakentuisi vapaaehtoisen vakuutuksen varaan. Ryhmärakennuttajakonsultilla olisi tällöin velvollisuus kertoa tilaajalle mahdollisesta vastuuvakuutuksesta ja sen kattavuudesta ennen konsulttisopimuksen tekemistä sekä ilmoittaa mahdollisista vakuutusta koskevista muutoksista sopimussuhteen aikana.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Lea Mäntyniemi