

MILJÖUTSKOTTETS UTLÅTANDE 24/2014 rd

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 konsumenttvistnämnden

Till ekonomiutskottet

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 18 november 2014 regeringens proposition 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 konsumenttvistnämnden (RP 228/2014 rd) till ekonomiutskottet för beredning och bestämde samtidigt att miljöutskottet ska lämna utlåtande i ärendet till ekonomiutskottet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Katri Kummoinen, justitieministeriet
- överarkitekt Timo Saarinen, miljöministeriet
- verkställande direktör Jaakko Taivalkoski, Rakennusosakeyhtiö Hartela
- byråchef Sami Haapanen, Helsingfors stad, fastighetsverket
- jurist Eeva Lahikainen, Finansbranschens Centralförbund
- ordförande Juha Sarakorpi, Ryhmärakennuttajat ry.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Regeringen föreslår att det stiftas en lag om gruppbyggande i syfte att främja gruppbyggande genom att trygga den rättsliga ställningen för dem som deltar i projekt och på detta sätt bidra till att projekten får finansiering. Utskottet stöder propositionen och anser att lagen är behövlig och lämplig med tanke på en mångsidig bostadsmarknad.

Gruppbyggande är ännu ett marginellt sätt att låta bygga men som dock håller på att bli allmän-

nare och som för sin del ger flera alternativ och bättre urval på bostadsmarknaden och därigenom främjar målet om boende till rimligt pris. Alla åtgärder som ökar utbudet av bostäder bidrar för sin del till boende till rimligt pris.

Gruppbyggande saknar ännu en officiell definition och begreppet är inte heller annars etablerat. Med gruppbyggande har avsetts en mellanform av byggande på eget initiativ och bostadsbyggande i ett byggföretags regi. Det innebär att en grupp blivande invånare organiserar sig och

startar ett projekt för att bygga bostäder tillsammans. Tanken om gruppbyggande är i och för sig inte ny, eftersom det t.ex. i början av 1900-talet byggdes ett betydande antal höghus i Helsingfors på motsvarande sätt på eget initiativ. Man kan säga att gruppbyggande dels baserar sig på byggande på andelslagsbasis och dels på den efterkrigstida traditionen att bygga själv som fortfarande förekommer i fråga om egnahemshus och sommarstugor. Först under det senaste årtiondet har detta åter blivit ett relevant sätt att producera bostäder till konkurrenskraftigt pris. Trots vissa finansieringssvårigheter har redan ett tiotal projekt för gruppbyggande genomförts i Helsingfors. Dessutom finns det gott om objekt där arbeten pågår. Gruppbyggnadsobjekten finns dock i goda områden och har hög standard, vilket innebär att byggandets natur till en viss del har ändrats. Viktigt i tillvägagångssättet är dock invånarnas behov: invånarna förbinder sig till projektet och kan påverka dess innehåll och fortskridande från första början. Den vinstmarginal som byggföretaget normalt förtjänar kommer de boende till godo.

I lagförslaget om gruppbyggande definieras gruppbyggande officiellt. Gruppbyggande är enligt lagförslaget 1 § 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. Det primära syftet är att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad. Som gruppbyggande betraktas också byggande där en grupp i ovannämnda syfte bildar ett bostadsaktiebolag eller någon annan bostadssammanslutning för vilken gruppen låter uppföra ett objekt på ett jämförbart sätt.

Utskottet välkomnar begränsningen i 2 § om att lagen inte tillämpas om avsikten är att låta bygga sammanlagt högst tre bostäder som gruppbyggande. Man är sålunda inte tvungen att tillämpa den föreslagna lagen på byggande av t.ex. parhus, vilket är motiverat för att undvika att det uppstår en administrativ börda.

Utskottet konstaterar att i gruppbyggande har de boende bättre möjligheter att påverka planlös-

ningarna. Genom gruppbyggande får man också större möjligheter till individuella lösningar för boende i höghus. Det finns allt större efterfrågan på individuella lösningar samtidigt som man å andra sidan sätter stort värde på samhörighet och lösningar i anknytning till boende kan få nya former. De som har förbundit sig till gruppbyggande kan genom planlösningarna skapa gemenskapskänsla och gemensamma funktionssätt. I många projekt för gruppbyggande finns också mer gemensamma utrymmen än normalt och därför kan dessa projekt fungera som föregångare när det gäller försök med nya typer av service- och vårdlösningar.

Med tanke på en sund bostadsmarknad och förebyggande av segregation är det viktigt med mångsidiga finansierings- och besittningsformer för bostadsproduktion och bostadsområden, menar utskottet. När gruppbyggande blir allmännare kan det utgöra en form av byggande som främjar en fungerande marknad och målet med boende till skäligt pris. Det synliggör också kostnaderna bättre och kan därigenom utmana prismässigt traditionella aktörer.

Propositionen är behövlig eftersom tillvägagångssätten i fråga om gruppbyggande har varierat, vilket har gjort det svårt att få finansiering. Lagstiftningen behövs som skydd för dem som deltar i projektet och för att klarlägga byggkonsulternas ställning. Beaktansvärt är att byggkonsultens ansvar i lagförslaget är större än normalt. Byggkonsulten måste också ta en obligatorisk ansvarsförsäkring för ersättning av skador som konsulten är ansvarig för enligt lagen.

Utskottet understryker att det avgörande för att ett projekt ska lyckas är att det finns yrkesskickliga planerare och kunniga byggare och andra som genomför projektet. Gruppbyggande i byggkonsultens regi torde i framtiden vara den mest allmänna formen av gruppbyggande men alla former för att genomföra gruppbyggandet behövs. Det har uppskattats att antalet konsultföretagare kommer att öka. Byggkonsulternas kompetensnivå måste kontinuerligt uppmärksammas. Utskottet konstaterar att den föreslagna lagen inte innehåller bestämmelser om behörighetsvillkor för byggkonsulter.

Utskottet understryker att utöver den nya lagstiftningen är det viktigt att främja bästa praxis och ta fram avtals- och handlingsmodeller. Till exempel modellavtal måste finnas allmänt tillgängliga för dem som är intresserade av gruppbyggande.

Ställningstagande

Miljöutskottet föreslår

att ekonomiutskottet beaktar det som sägs ovan.

Helsingfors den 27 november 2014

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Martti Korhonen /vänst
medl. Tarja Filatov /sd
Timo Heinonen /saml
Pauli Kiuru /saml
Jukka Kärnä /sd
Jari Lindström /saf

Eeva-Maria Maijala /cent
Martti Mölsä /saf
Raimo Piirainen /sd
Anni Sinnemäki /gröna
Mirja Vehkaperä /cent
Juha Väättäinen /saf.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.