

# Lisä- ja täydennysrakentaminen Purkava uusrakentaminen

Taloyhtiötapahtuma

10.4.2019

Asianajaja Jaakko Kanerva





KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO



Olemme hoitaneet laaja-alaisesti  
kiinteistöalan toimeksiantoja jo  
vuodesta 1999

**Toimistomme ovat  
Helsingissä ja Tampereella**

# Huomioitavaa - reunaehdoja - edellytyksiä

- Yhtiön tahtotila, yhtiön tietotila
- Kiinteistötiedot, kaavatilanne, rasitteet, sopimukset ym.
- Tontin koko ja muoto
  - Mahtuuko?, pysäköinti, pihan käyttö, maaperä, putket ym.
  - Muiden kanssa?
- Taloudellinen kannattavuus
  - Markkina, k-m2 määrä, korjausvelka, hankkeen menot, verot, kirjanpito
- Hankkeen ajoitus ja aikataulu
- Kumppanit, viranomaiset, naapurit

I H A  
S A S  
Ä L I  
N L A  
N I N  
Ö T T  
I U U  
N S N  
T I T  
I J  
A  
T

# Esimerkkejä – lisärakentaminen ym.

- Uudet kerrostalot, rivitalot, pientalot
- Rakennusten laajentaminen
  - Lisäosat, uusi kerros / uudet kerrokset
- Tilojen uusi käyttö
  - Ullakot, maanpäälliset kellarit, liiketilat, piharakennukset, saunat, pesutuvat
- Pääkäyttötarkoituksen muutokset
  - Toimistorakennukset -> asuinrakennuksiksi
- Puretaan nykyinen rakennus / rakennukset
  - Ostarit, toimistorakennukset, asunto-osakeyhtiöt

# Esimerkkejä - lisärakentaminen ym.

- Myydään määräala (eli tietty alue ja sen rakennusoikeus)
  - Muodostuu oma kiinteistö, uusi tontti
- Myydään määräosa (eli tontista tietty osuus ja sen rakennusoikeus)
  - Yhteisomistus, ei uutta tonttia, hallinnanjakosopimuksella hallinta
- Vuokrataan tontinosa / määräala
  - Myydään vuokraoikeus = rakennusoikeus ja tehdään maanvuokrasopimus
- Osakeanti, osaksi olemassa olevaa yhtiötä (2/3 määräenemmistöpäätös, YJ-muutos)
  - esim. ullakkorakentaminen, uusien rakennusten uudisrakentaminen
- Myydään koko osakekanta (kaikki sitoutuu myymään osakkeensa sopimuksen nojalla)
- Yhdessä muiden kiinteistönomistajien kanssa

# Hankkeen päävaiheet – eräs esimerkki



# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen

- Hallituksen esitys [HE 210/2018](#) eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta annettiin 25.10.2018.
  - Valiokuntakäsittely loppuvuodesta 2018
  - Voimaantulo 1.3.2019
  - 8 uutta pykälää asunto-osakeyhtiölakiin, lisäksi joukko muutoksia / täydennyksiä olemassa oleviin pykäliin.
- Lisä- ja täydennysrakentamista, sekä purkavaa rakentamista on toki tehty ennen tätä tulevaa sääntelyäkin, nyt päätöksentekoa helpotetaan ja tuodaan lisää vaihtoehtoja hankkeiden käynnistämiseksi.

# Päätöksenteko - lisärakentaminen ym. AOYL 6 luvun 37 §

- Yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi on saatava suostumus myös muilta osakkeenomistajilta, kun päätös koskee
  - yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamista. [tämä säilyy edelleen]
- Yhtiökokous voi kuitenkin päättää normaalilla enemmistöpäätöksellä, jos luovutus koskee vain sellaista *kiinteistön ja rakennuksen osaa tai rakennusta, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja* eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. [tämä säilyy edelleen]



# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 1

- Taloyhtiön yhtiökokous voi päättää **4/5 määräenemmistöllä** kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista sellaisesta purkavasta uusrakentamisesta, jossa osakkaat saavat uudesta rakennuksesta uudet vastaavat huoneistot (= vähintään samat fyysiset ominaisuudet ja arvo) yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen
- Jos puretaan vain osa -> 4/5 enemmistö purettavista ja muuten 2/3 enemmistöpäätös
- Huoneiston hallintaoikeutta ja osakkeiden tuottamia muita oikeuksia ja velvollisuuksia ei muuteta

# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 1

- Purkava uusrakentaminen:
  - Yhtiön hallitsema rakennus puretaan ja rakennetaan uudelleen, tai
  - Yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden *luovutus* purkamista ja uusrakentamista varten
- Yhtiökokouksen päätöstä vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuluriskiä pienennetään niin, että taloyhtiö vastaa yleensä omista oikeudenkäyntikuluistaan

# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 1

- Taloyhtiön hallituksen on laadittava purkavasta uusrakentamisesta **suunnitelma**, jonka tietojen perusteella osakkaat voivat kattavasti arvioida tilannetta
  - Tekninen, taloudellinen, juridinen asiantuntemus (22-kohtainen lista)
- Taloyhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan **lausunto** suunnitelmasta
  - Lausunnossa tekninen, taloudellinen, juridinen asiantuntemus

# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 1

- Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on *oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan*
  - Määräaika 2 kk yhtiökokouksen päätöksestä, jos ei sovita, nostettava kanne 4 kk yhtiökokouksesta
- Käyvän hinnan arvioinnissa otetaan huomioon niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä muut osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet (sisältää purkavan uusrakentamisen tuotto-odotuksen ja riskin)
- Lunastaja on Yhtiö tai Yhtiön päätöksessä yksilöity ”muu taho”, eli käytännössä esim. rakennusoikeuden ostaja

# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 2

- Vähemmistöosakkeiden lunastaminen *käypään hintaan*
- *yli 90 prosenttia* taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla on lunastusoikeus *silloin, kun* yhtiön peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti eikä asuntojen käytettävyyden kannalta kannattavaa
- Alle 10 % omistavalla on *vastaavasti oikeus vaatia*, että hänen osakkeensa lunastetaan
- Lunastaja yleensä esim. rakennusliike

# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 2

- Lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa äänestysrajoitusta ei oteta huomioon lunastajan ääniä laskettaessa
- Vapaaehtoiset kaupat tai käräjäoikeus
  - Yhtiön haettava uskottu mies valvomaan lunastettavien osakkeenomistajien etua oikeudessa
- Yhtiö ilmoittaa: kaupparekisteri ja osakkeenomistajat, osakeluettelomerkintä

# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 3

- Yhtiökokous voi 4/5 määräenemmistöllä päättää
  - yhtiön rakennuksen ja kiinteistön *luovuttamisesta ja selvitystilasta* yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa
- Edellytyksenä tässäkin se, että yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaa osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen

# Purkava uusrakentaminen/lisärakentaminen vaihtoehto 3

- Purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa
- Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille
- Selvitysmenettely AOYL 22 luku



# Sopimuksista – lisärakentaminen ym.

- Tyypillisessä hankkeessa on useita sopimuksia:
  - Aiesopimus, sopimus kaavoitusyhteistyöstä investorin kanssa
  - Merkintäsopimus (esi- ja lopullinen)
  - Esisopimus ja kauppasopimus (osakekauppa tai kiinteistökauppa)
  - Maanvuokrasopimus
  - Maankäytösopimus (kaupungin kanssa)
  - Hallinnanjakosopimus (määräosainen omistus)
  - Rasitesopimus (kiinteistöjen välinen)
  - Yhteisjärjestelysopimus (useampi kiinteistö mukana)
  - Osakassopimus (Koy)

# Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus

- Peruste maankäyttö- ja rakennuslaissa
- Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle *asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä*, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin
  - Kunnan kohdeltava maanomistajia yhdenvertaisesti
    - Kuntien päättämät käytännöt avainasemassa, käytännöt hieman vaihtelevat
- Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa -> maankäyttösopimus

# Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus

- Jos ei sopimusta, kunta voi määrätä kehittämiskorvauksen, max. 60 % arvonnoususta. On valituskelpoinen päätös.
- Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 k-m<sup>2</sup>



## Kiitos mielenkiinnosta!

Tarvitset vain yhden koordinaatin  
[www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

Asianajaja Jaakko Kanerva  
jaakko.kanerva@kak-laki.fi