

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

Lisä- ja täydennysrakentamisen webinaari

2.2.2021

Asianajaja Ari Kanerva





KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO



Olemme hoitaneet laaja-alaisesti
kiinteistöalan toimeksiantoja jo
vuodesta 1999

**Toimistomme ovat
Helsingissä ja Tampereella**

Osaava juristi kumppaniksesi, tuorein tieto käyttöösi.

- Olemme Suomen johtava kiinteistöalan juridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto
- 17 juristia
- Osaamisalueemme kattaa mm.
 - Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöasiat
 - Asunto- ja kiinteistökaupat
 - Kiinteistöjen omistamisen ja käytön
 - Vuokrasopimukset
 - Rakennus- ja korjausurakat
 - Maankäytön ja ympäristöasiat
 - Kiinteistöpalvelu- ja isännöintisopimukset

Huomioitavaa - reunaehdoja - edellytyksiä

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

Esimerkkejä – lisärakentaminen ym.

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

Esimerkkejä - lisärakentaminen ym.

- Myydään määräala (eli tietty alue tontista ja siihen kohdistuva 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)
- Purkavan uusrakentamisen keinot

Oma tontti - maankäyttösopimus

- Tehdään maankäyttösopimus kaupungin kanssa, jos tontinomistajalle tulee täydennys- tai lisärakentamisesta johtuvasta kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä
- Maankäyttösopimuskorvaus käytäntö vaihtelee kaupunkien välillä
- Tampere:
 - 40 prosenttia arvonnoususta
 - Ei kuitenkaan alle 100.000 euron arvonnoususta
 - Jos omistustontilla sijaitsevassa asuinkorttelissa tehtävä lisärakentaminen vaatii kaupungilta vain vähän uuden kunnallistekniikan ja muun infrastruktuurin rakentamista, voidaan maankäyttösopimuksessa jättää enintään 85 prosenttia kaavamuutoksella saatavasta arvonnoususta huomioimatta.
 - Vastaava arvonnousun alennus toteutetaan myös puutalorakentamiskohteissa.
- Maanomistajan tulee luovuttaa sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vakuus, joka määritellään aina tapauskohtaisesti sellaiseksi, että se kattaa sopimusvelvoitteet. Vakuus voi olla suuruudeltaan esimerkiksi 1,15 kertaa maankäyttösopimuskorvaus ilman vähennyksiä.
 - Pankkitakaus
 - Kiinnitys ja panttikirjat kaupungille vakuudeksi

Vuokratontti – Tampereen käytäntö

- Asunto-osakeyhtiö saa täydennysrakentamiskorvausta tontin rakennusoikeuden kasvamisesta
 - korvaus toteutetaan alentamalla tontin vuokraa
 - vuokranalennus enintään 85 % ja enintään 10 vuodeksi
 - edellytyksenä on, että asemakaavamuutoksella saadaan merkittävästi lisää uutta rakennusoikeutta.
- Vähintään neljän seuraavista kohdista tulee toteutua korvauksen saamiseksi:
 - lisärakentamista tehdään korottamalla nykyistä rakennusta tai rakentamalla ullakolle
 - kyseessä on laitospysäköintiä edellyttävä lisärakentaminen tontin tai korttelin sisällä
 - useamman tontin tai korttelin hanke, joita suunnitellaan kokonaisuutena
 - rakennuksen sisällä tehdään käyttötarkoituksen muutos asuntojen rakentamiseksi
 - täydennysrakentamishanke ja peruskorjaus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta
 - täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten rakennusten purkua
 - Hissi tai muu esteettömyyden parantaminen
 - Innovatiiviset ratkaisut, joilla edistetään esim. rakennusten älykkyyttä
- Asunto-osakeyhtiö on myös oikeutettu myymään uusi rakennus- tai vuokraoikeus esimerkiksi ulkopuoliselle toteuttajalle, kuten rakennusliikkeelle



Päätöksenteosta yhtiössä

Hankkeen päävaiheet – eräs esimerkki



Päätöksenteossa huomioon otettavaa

- Muotomääräykset:
 - Kokouksen koolle kutsuminen; kutsun sisältö, kutsuajat
 - Kokouksessa toimiminen, äänten laskeminen jne
 - Esteellisyyssäännösten noudattaminen
- Itse päätökseen liittyen:
 - Riittävän enemmistön saavuttaminen
 - Tarvitaanko suostumuksia joiltain / kaikilta osakkailta
 - Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen
 - rakennusmassojen sijoittelu, osakkaiden keskinäinen asema
- Mistä päätetään?
 - Mistä pitää, mistä kannattaa

Lisä- tai täydennysrakentaminen osaksi olemassaolevaa yhtiötä

- Rakennusoikeuden myyminen
 - osakeanti
 - yhtiöjärjestyksen muutos; 2/3 enemmistö yhtiökokouksessa
 - Rakentaminen
- Rakentamisen toteuttaminen itse
 - rakentaminen
 - osakeanti
 - yhtiöjärjestyksen muutos;
 - sisältää päätöksenteon osalta riskin, koska ei vastaa yhtiön tarkoitusta ja toimialaa - suositus kaikkien suostumus

Myydään tai vuokrataan yhtiön hallinnassa oleva maa-alue

- Jos ei vaikuta huoneistojen käyttöön
 - enemmistöpäätös yhtiökokouksessa
- Jos vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin tai luovutettavalla alueella on osakashallinnassa olevia tiloja;
 - yksimielinen päätös ja kaikkien suostumus

Virheellisen päätöksen vaikutukset

- Jos päätöksenteossa virheitä, päätös moitteenvertainen tai mitätön
- Riidat merkitsevät
 - viivästystä
 - kuluja
 - epävarmuutta
 - mahdollisesti hankkeen peruuntumista
- Moitteenvertainen päätös: Mahdollisuus nostaa kanne 3 kk:n kuluessa
- Mitätön päätös: Niin virheellinen, ettei välttämätöntä edes nostaa kannetta, ei laissa määrättyä aikaa jossa vedottava

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 ”samankaltaiset” fyysiset ominaisuudet ja arvo) yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen
- Jos puretaan vain osa -> 4/5 enemmistö purettavista ja muuten 2/3 enemmistöpäätös
- 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
- Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on *oikeus vaatia* **osakkeidensa lunastamista käypään hintaan**
- 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 osakkeet lunastetaan
- Lunastaja yleensä esim. rakennusliike
- Lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa äänestysrajoitusta ei oteta huomioon lunastajan ääniä laskettaessa
- Vapaaehtoiset kaupat tai käräjäoikeus
 - Yhtiön haettava uskottu mies valvomaan lunastettavien osakkeenomistajien etua oikeudessa

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 tuota osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa
- 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



Sopimukset ja maankäytön juridiikka

Sopimuksista – lisärakentaminen ym.

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

Lisä- ja täydennysrakentaminen – prosessin keskeinen maankäytöllinen juridiikka

- Maankäyttö- ja rakennuslaki
 - Kaavaprosessi, -valitus
 - Maankäyttösopimukset
 - Rakennus- ja poikkeamis- ym. luvat,
 - Rakennusrasitteet, kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimukset
 - Tonttijako
- Maakaari
 - Kiinteistön kauppa, esisopimus – lopullinen kauppa
 - Hallinnanjakosopimukset
- Kiinteistönmuodostamislaki
 - Kiinteistörasitteet, maanmittaustoimitukset
- Maanvuokralaki

Asemakaavamuutos vai poikkeaminen?

- Maankäyttö- ja rakennuslaki ei määrittele täsmällisesti rajanvetoa
- Kuntien ja kaupunkien käytännöt ja ohjeet määräävät
- Jos hanke perustuu poikkeamiseen, kaupunki ei voi edellyttää maankäytösopimusta/ korvausta
- Poikkeamislupaprosessi (n. 4-8 kk) hieman nopeampi kuin kaavamuutos
 - Jos poikkeamisesta valitetaan niin nopeushyöty vähenee
- Asemakaavamuutos (n. 1-2 v)
 - Valitukset n. 1-2 v



Kiitos mielenkiinnosta!

Tarvitset vain yhdet koordinaatit

www.kak-laki.fi

ari.kanerva@kak-laki.fi