



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**

# Lakivinkkejä taloyhtiön täydennysrakentamis- hankkeeseen

Täydennysrakentamistreffit  
3.10.2017

päälakimies, VT Jenni Hupli  
Kiinteistöliitto



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY  
FEDERATION

# SISÄLTÖ

- Asunto-osakeyhtiölaki täydennysrakentamishankkeen mahdollistajana
  - Päätöksenteko
  - Purkavan täydennysrakentamisen lakimuutoshanke
- Vinkkejä
  - sopimiseen
  - hankevaiheeseen



# AOYL täydennysrakentamishankkeen mahdollistajana



# Päätöksentekovaateet kiteytetysti

(Huom! Esitys ei tyhjentävä)

Toimi	Päätös	Lisäedellytys
Tontinosan (määräala tai määräosa) myynti	Enemmistöpäätös (AOYL 6:37 §)	Alueella ei osakashallintatiloja, ei olennaista vaikutusta osakkaiden huoneistojen käyttämiseen/huoneistoista aiheutuviin kuluihin
Suunnattu osakeanti (rakennusoikeuden myynti) esim. rakennusliikkeelle	2/3 määräenemmistöpäätös tai yhtiöjärjestyksen mukainen tiukempi (hanke edellyttää käytännössä yhtiöjärjestysmuutosta, AOYL 6:27 §)	Yhdenvertaisuusperiaate huomioon
Yhtiö gryndaa lisärakennushankkeen	Yksimielisyys (AOYL 6:35§)	
Purkava lisärakentaminen	Kaikkien osakkaiden suostumus (mm. AOYL 6:35 §)	



# Purkava lisärakentaminen - lakimuutoshanke

- Eduskuntaan jätetty yli 100 kansanedustajan lakialoite purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi
- Oikeusministeriö selvittänyt tarvetta lakimuutokselle
- Tilanne 29.9.2017: Odotellaan oikeusministeriön seuraavaa liikettä asiassa



# Vinkkejä sopimiseen ja hankkeeseen



# Vinkkilista 1/2

- Tahtotilan varmistaminen taloyhtiössä
  - Riittävän hyvissä ajoin, säännöllisesti hankkeen edetessä
- Konsulttiapuun kannattaa turvautua riittävän ajoissa
  - OMA juridinen konsultti apuun jo hankestrukturointivaiheessa, verokonsultinkin käyttäminen tärkeää
- Rakennusliikkeen / kiinteistökehittäjän sitominen hankkeeseen
  - Esisopimus vs. aiesopimus
  - Vetäytymisehdot ja varautuminen hankkeen raukeamiseen
- Asemakaavamuutos ja siihen liittyvä maankäytösopimus
  - Mm. maksuvelvoitteiden sitominen tavoiteltuun hyötyyn



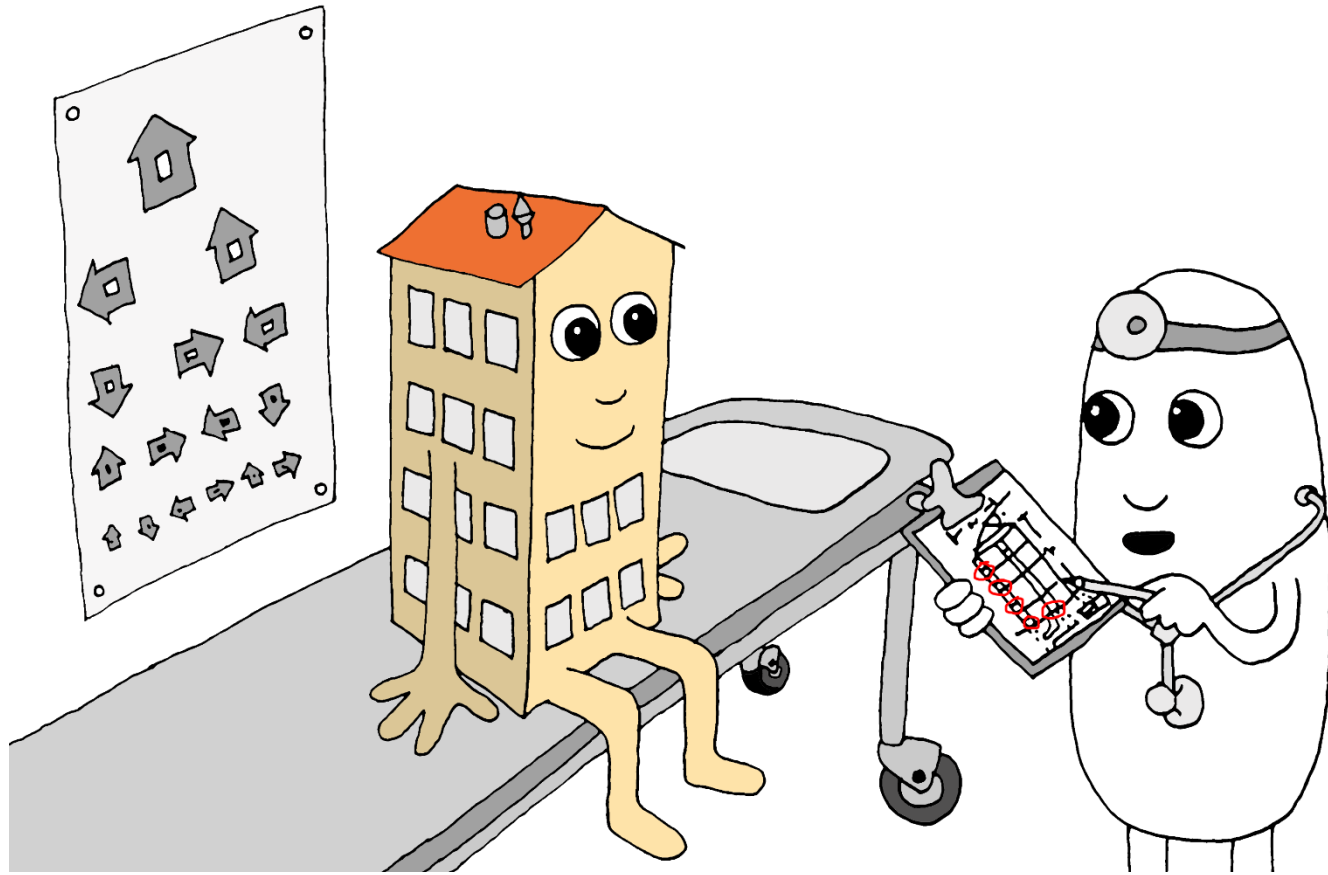
# Vinkkilista 2/2

- Käypä hinta taloyhtiön luovuttaessa ns. rakennusoikeutta?
  - Merkintähinnasta/rakennusoikeuden hinnasta yhden tai useamman kiinteistönvälittäjän arvio
  - Tarve varustautua hinnantarkistukseen?
- Yhtiön sisäiset hankkeet – tapaukseen soveltuva riskinjako urakan tilaamisen suhteen
- Vakuutusturvan lisääminen





# Hyvin suunniteltu on melkein valmis!





kiinteistoliitto.fi



facebook.com/  
kiinteistoliitto



@kiinteistoala



