

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Täydennysrakentaminen

AA, TJKai Haarma



Sopimukset rakennushankkeessa

Hyvä ja selkeä sopimus voi estää ison oikeusriidan

Sopimusten tärkeys korostuu, kun jotain menee pieleen

Vastuut eri toimijoiden kesken, kullekin kuuluvat tehtävät
- Taloyhtiö, konsultit, hankkeen toteuttaja,

Sopimuksissa otettava huomioon

- osapuolten tavoitteet ja tahtotila
- pakottava lainsäädäntö ja velvoitteet
- alan yleiset sopimusehdot ja käytännöt

Sopimuksia täydennysrakennushankkeessa

- **Konsulttisopimus projektinjohdo-organisaation kanssa**
 - Hankkeen toteuttamisvastuu käytännössä, rakennusoikeudelliset selvitykset, keskustelut kaavoittajan kanssa, toteuttajan (urakoitsijan) etsiminen ja kilpailuttaminen, tarjousten vertailu jne jne
- **Toimeksiantosopimus asianajotoimiston kanssa**
 - Sopimusten läpikäynti tai laatiminen, juridinen tuki koko hankkeen ajan tarvittavissa määrin
- **Yhteistyösopimus tulevan rakennuttajan kanssa**

Sopimuksia täydennysrakennushankkeessa

- **Sopimukset osakkaiden kanssa**
 - Mahdolliset suostumukset tai kompensatiot
- **Esisopimus hankkeesta/kiinteistönkaupasta**
 - rakennusliike ei käytännössä halua ostaa määrää osaa tai sitoutua pysyvästi hankkeeseen ennen kuin asemakaavan muutos on saanut lainvoiman
- **Hallinnanjakosopimus**
 - Jos rakennettavaa tontin osaa ei lohkota omaksi kiinteistöksi
- **Rasitesopimukset**
 - Pakkorasitteet ja sopimusrasitteet

Sopimuksia täydennysrakennushankkeessa

- **Maankäyttösopimus**
 - maanomistajan edellytetään osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan.
- **Kiinteistön kauppasopimus**
 - Ehdot pääosin sovittu jo esisopimuksen yhteydessä

Helsingin hovioikeus 26.2.2024, tuomio nro 970
(ei lainvoimaa)



Helsingin hovioikeus 26.2.2024 (1/4)

- Vastaajana oleva asunto-osakeyhtiö oli aiemmin selvittänyt yhtiön tontin lisärakennusoikeuden hyödyntämistä, mutta päättänyt yhtiökokouksessaan vuonna 2007 luopua selvittämisestä enemmälti.
- Kantajat olivat ostaneet taloyhtiön huoneiston E hallintaan oikeuttavat osakkeet noin viikkoa myöhemmin edellä mainitun vuoden 2007 yhtiökokouksen jälkeen. Kantajien mukaan hallituksen päätös luopua lisärakentamisesta oli olennaisesti vaikuttanut kiinnostukseen huoneistoa kohtaan. Kantajien ensisijainen ostokriteeri oli ollut, että omakotitalomainen asuminen, rauhallisuus ja yksityisyys toteutuivat hallituksen linjaaman ja kantajille luvattun mukaisena.
- Kuitenkin ylimääräisessä yhtiökokouksessa 24.5.2018 oli käsiteltävänä hallituksen esitys rakennusoikeuden myymisestä sekä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiökokous oli katsonut esityksen tulleen hyväksytyksi määränemmistöllä muiden osakkaiden hyväksyessä esityksen. Kantajat olivat vastustaneet esitystä.
- **Ovatko yhtiön yhtiökokouksen päätökset yhtiön rakennusoikeuden myymisestä ja yhtiöjärjestyksen muuttamisesta olleet yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia ja siten mitättömiä tai pätemättömiä sekä olisivatko päätökset edellyttäneet kantajien eli huoneiston E osakkeidenomistajien suostumusta?**

Helsingin hovioikeus 26.2.2024, yhdenvertaisuusperiaatteesta (2/4)

- Yhtiö katsoi, että lisärakentamispäätös ei ole yhdenvertaisuuden vastainen, sillä päätöksen kokonaisvaikutus huoneiston E osakkeisiin on kokonaisuudessaan positiivinen.
 - Toisaalta lisärakentamisen aiheuttama haitta tilanteessa kohdistuu käytännössä yksinomaan huoneistoon E.
- Lisärakentamishankkeen myötä huoneiston E:n päätyhuoneistolle ominainen yksityisyys poistuisi, näkymä itään suuntautuvista ikkunoista rajautuisi läheiseen rakennukseen, luonnonvalo tulisi vähentymään ja lisärakentamisesta aiheutuisi myös muita vähemmän merkittäviä haittoja.
- Käräjäoikeus katsoi, että tilanne jossa osakemerkinnästä saatavasta kauppahinnasta hyötyvät kaikki, mutta lisärakentamishankkeen haitat kohdistuvat ainoastaan yhteen tai osaan huoneistoista, on jo lähtökohtaisesti haittaa kärsivän kannalta yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.
- Tällä perusteella käräjäoikeus katsoi lisärakentamista koskevan päätöksen lähtökohtaisesti olleen yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja edellyttäneen huoneiston E osakkeenomistajien suostumusta

Helsingin hovioikeus 26.2.2024, yhdenvertaisuusperiaatteesta (3/4)

- Asunto-osakeyhtiö valitti käräjäoikeuden päätöksestä hovioikeuteen vedoten muun muassa käräjäoikeuden virheelliseen yhdenvertaisuusperiaatteen arviointiin.
- Hovioikeuden mukaan Lisärakentamisen vaikutusta huoneiston E osakkeiden arvoon ei voitu pitää siinä määrin vähäisenä, että osakkaiden tulisi sietää ja hyväksyä hankkeesta aiheutuva epäyhdenvertaisuus. Riidatonta oli, että hanke vaikuttaisi toteutuessaan huoneiston E osakkeiden arvoon sitä laskevasti ja että arvon aleneminen tapahtuisi ainoastaan huoneiston E osakkeille.
- Yhdenvertaisuusperiaatteen arvioinnin osalta hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion perustelut ja johtopäätöksen siitä, että lisärakentamishanketta koskevat yhtiökokouksen päätökset ovat lähtökohtaisesti olleet yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia ja olisivat siten edellyttäneet huoneiston E osakkeenomistajien suostumusta

Helsingin hovioikeus 26.2.2024, yhdenvertaisuuden vastaisuuden ja taloudellisen kompensaaation suhde (4/4)

- Arvioitavana kysymys siitä, onko yhdenvertaisuuden vastaisuus edellä kuvatun kaltaisessa tilanteessa ylipäätään poistettavissa yksipuolisesti määritellyllä taloudellisella kompensatiolla ja toiseksi jos on, voidaanko moitteenalaisen päätöksen arvioinnissa ottaa huomioon myöhempi yhtiökokouksen päätös.
- Käräjäoikeus katsoi, että yhdenvertaisuuden vastaisuutta ei voida poistaa yksipuolisesti määrittävällä taloudellisella kompensatiolla.
 - Toisenlainen johtopäätös merkitsisi käytännössä, että vähemmistöosakkeenomistajan suostumuksen tarve olisi aina ohitettavissa taloudellisella kompensatiolla.
- **Hovioikeus katsoi kompensaaation osalta kuten käräjäoikeus, että yhdenvertaisuuden loukkausta ei voida ohittaa yhtiön yksipuolisesti määrittämällä hyvityksellä, johon haittaa kärsivän tulisi suostua.**
- Käräjäoikeus julisti 24.5.2018 yhtiökokouksessa tehdyt päätökset pätemättömiksi ja kielsi vastaajaa panemasta päätöksiä täytäntöön. Lisäksi vastaaja veloitettiin maksamaan kantajien oikeudenkäyntikulut.
- Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota lukuun ottamatta muutoksia maksettavien oikeudenkäyntikulujen määrään.