



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta

- lisä- ja täydennysrakennushankkeet

Sanni Nuutinen, juristi, OTM

9/2024

Kiinteistöliitto Uusimaa

Suurin alueellinen taloyhtiöiden edunvalvontajärjestö

Palvelee

13 000

jäsentaloyhtiön
luottamushenkilöä
ja isännöitsijää

Järjestää

webinaareja ja tapahtumia

19 asiantuntijaa: 10 juristia ja 3 teknistä asiantuntijaa



96 %
suosittelee
jäsenyyttä

Auttaa

yli 10 000

soittajaa vuosittain

- Lakineuvonta
- Tekninen neuvonta
- Talousneuvonta

4 jäsenlehteä
vuodessa

11 uutiskirjettä
vuodessa

Yhdistyksen tärkeimmät jäsenpalvelut



76 %

Neuvontapalvelut



52 %

Koulutustilaisuudet
ja tapahtumat



40 %

Viestintä ja
tiedottaminen



Yli **13 000 jäsentä** 2024

- Jäsenmaksu
n. 200 € /vuosi
- Palveluksessa
19 asiantuntijaa

96%

Suosittelen
jäsenyyttä



Sisältö

1. Tontinosan luovutus
2. Suunnattu osakeanti
3. Purkava uusrakentaminen



Aluksi

- Päätöksentekoa sääntelee **asunto-osakeyhtiölaki**
 - ▶ Huomioitava myös yhtiöjärjestys
- Epätavalliset ja laajakantoiset päätökset tehtävä yhtiökokouksessa
- **Yhdenvertaisuusperiaate**
 - ▶ Kaikkia samassa asemassa olevia osakkaita kohdeltava samalla tavalla
 - ▶ Arvioinnissa kiinnitettävä huomiota mm. siihen, miten toimenpide vaikuttaa osakkeiden arvoon
 - ▶ Objektiiivinen arviointi

Tontinosan luovutus



Tontinosan luovutus

Yhtiökokouksen enemmistöpäätös, jos

1. Luovutettavalla alueella ei sijaitse osakashallinnassa olevia tiloja tai –alueita
2. Luovutus ei olennaisesti vaikuta osakkaiden huoneistojen käyttämiseen
3. Luovutus ei olennaisesti vaikuta huoneistojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin

+ Yhdenvertaisuusperiaate

→ esim. peittääkö uusi rakennus vain jonkin huoneiston näköalan?



Suunnattu osakeanti rakennusliikkeelle



Suunnattu osakeanti

- Osakeanti = yhtiö antaa uusia osakkeita
- Pääsääntöisesti hankkeissa mukana rakennusliike, jolle osakeomistus suunnataan ja joka omalla liiketoimintariskillään toteuttaa uusien huoneistojen rakentamisen ja myynnin
- As Oy ”grynderinä”?
 - ▶ Merkittävä riski osakkaille
 - ▶ Edellyttää kaikkien osakkaiden suostumuksia

Suunnattu osakeanti

- Tyypiesimerkkinä ullakkorakennushanke tai lisäkerrosten rakentaminen
- Päätöksentekovaade: 2/3 määräenemmistö (tai tiukempi)
- Sopimusten lisäksi yhtiöjärjestysmuutos
 - ▶ Uudet osakkeet ja niiden tuottama hallintaoikeus, vastikkeet, kunnossapitovelvoitteet jne.

Purkava uusrakentaminen



Purkava uusrakentaminen

- Yhtiön vanhan rakennuksen purkaminen uuden rakennuksen tieltä
- 4/5 määräenemmistöpäätös, jos
 1. Osakas saa vanhaa osakehuoneistoa vastaavan uuden osakehuoneiston
 2. Uuden huoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike vastaa vähintään nykyisen osakehuoneiston arvoa
 3. Uusien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen ja muiden vastikkeiden suhde vähintään nykyisellä tasolla
 4. Maksuvelvoitteita ei lisätä, huoneiston käyttötarkoitusta ei muuteta, oikeutta luovuttamiseen ei rajoiteta, oikeutta yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä
- Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan

Purkava uusrakentaminen

- Käytännössä hankkeet pyritään kuitenkin toteuttamaan **yksimielisesti** myymällä koko yhtiön osakekanta hankkeeseen ryhtyvälle **vapaaehtoisin** kaupoin
- Vaihtoehtoisesti **vähemmistöosakkeiden lunastaminen**
 - Sillä, joka omistaa yli 9/10 yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeus lunastaa vähemmistöosakkeet käypähintaisesti pois
 - Vastaavasti vähemmistöosakkaalla oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista
 - Edellyttäen, että
 - A) Yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaa osakkaille huomattavaa vahinkoa
 - B) Lunastus tapahtuu käypään hintaan



Lopuksi

- Toteutusvaihtoehtoja useita
- Päätöksentekomenettelyä **aina arvioitava tapauskohtaisesti** hankkeen erityispiirteet huomioon ottaen
- Hankkeen edistymistä auttaa, jos osakkailla yhteinen tahtotila
- Ota kiinteistöjuridiikan asiantuntija mukaan jo hankkeen alkumetreillä

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvontamme on maksutonta jäsenillemme

Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvonta palvelee jokaisena arkipäivänä:

ma, ti ja to klo 9-15

ke ja pe klo 10-15

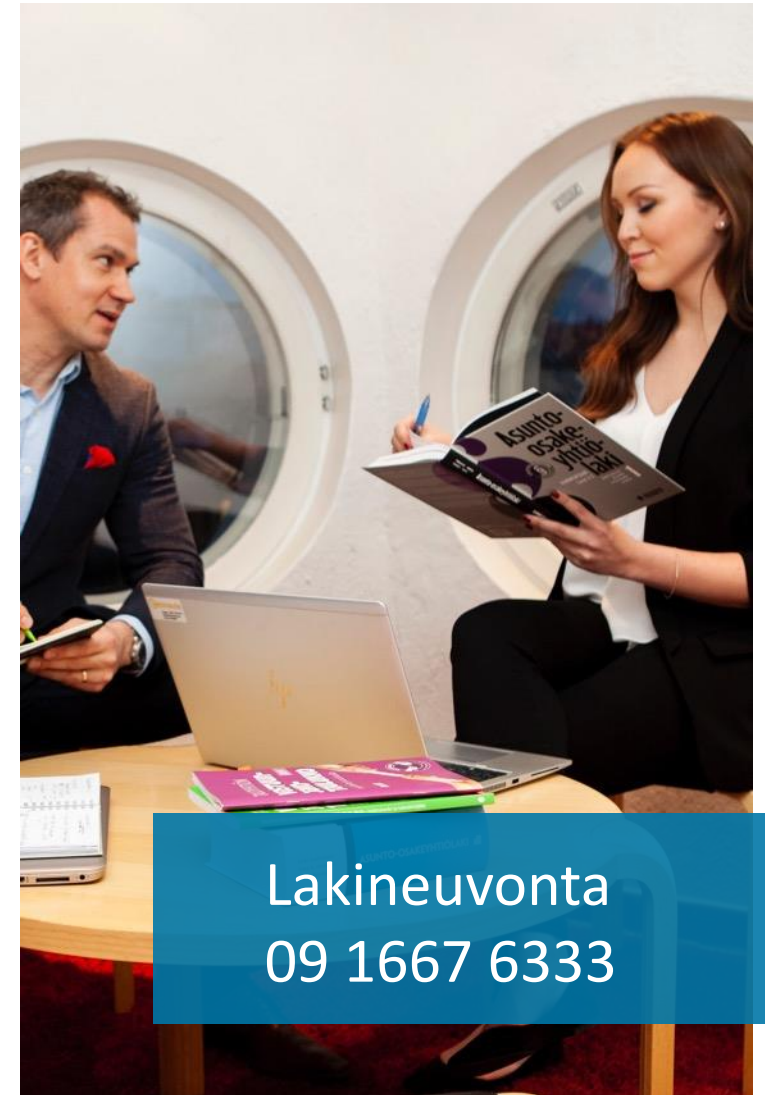
Puh.09 1667 6333



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Lakineuvonta

- Taloyhtiöasioiden asiantuntijoita
 - ▶ Vastuukysymyksissä esim. remonteissa ja vauriotilanteissa
 - ▶ Yhtiökokouksen käytännöissä
 - ▶ Ajankohtaisissa asioissa: ilmalämpöpumppujen asennukset, sähköautojen latauspisteet, sähköiset osakekirjat...
 - ▶ Maksulliset toimeksiannot



Lakineuvonta
09 1667 6333

Tekninen neuvonta

- LVI-asiat ja rakennustekniset kysymykset, kuten:
 - ▶ Energia-asiat ja remontit
 - ▶ Kosteusvaurioiden korjaaminen
 - ▶ Kuntoarvioiden teettäminen ja rakennuslupa-asiat
 - ▶ Maksulliset toimeksiannot



Rakennustekniikka
09 1667 6343

LVI-tekniikka
09 1667 6353



facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa



instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa



[linkedin.com/company/
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



youtube.com/kiinteistoliitto