

Kiinteistötalouden ja -arvioinnin perusteet

Epäsuora kiinteistönomistus



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Eero Valtonen

21.5.2019

Viimeksi opittua

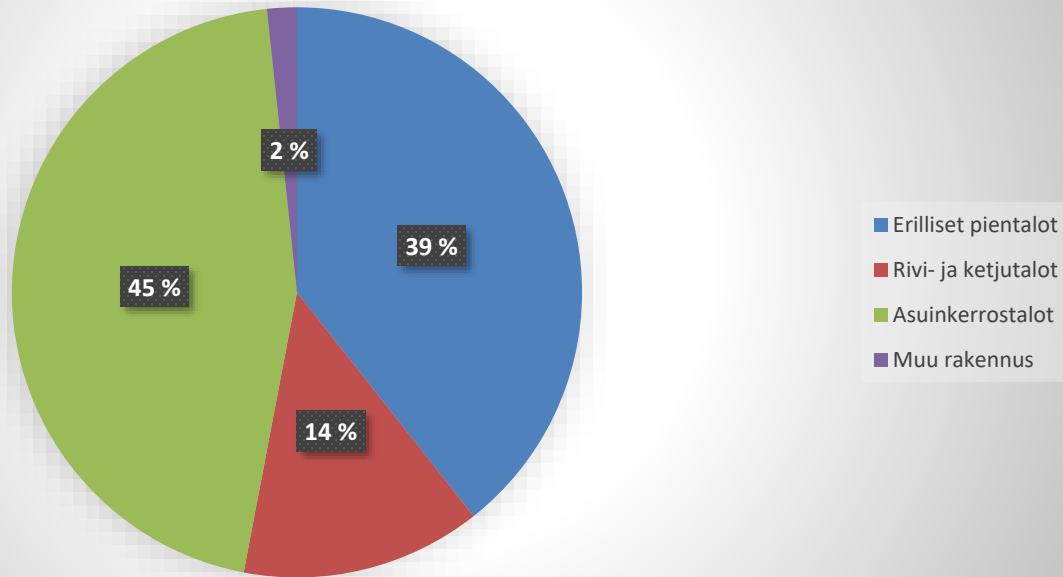
Kiinteistökaupat julkisia

Kiinteistöomistukset julkisia

Mutta...

Julkista?

Suomen vakinaisesti asuttu asuntokanta 2017



Epäsuora kiinteistönomistus

Kiinteistön jakaminen pienempiin omistusosuuksiin

- Riskin hajauttaminen
- Kiinteistön yhteisesti käytettävien osien hallinta
- Mahdollisuus sijoittaa kiinteään omaisuuteen pienemmällä pääomalla

Epäsuora kiinteistönoministus Suomessa

Asunto-osakeyhtiö

- Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

- Osakeyhtiölaki (624/2006) ja/tai asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Kiinteistöosakeyhtiö

- Osakeyhtiölaki (624/2006)

Kiinteistösijoitusyhtiöt

- Julkiset (esim. Kojamo, Citycon, Technopolis)
- Yksityiset (esim. Sponda, SATO)

Kiinteistörahastot

- Julkiset (REIT, Kiinteistörahastolaki (1173/1997))
- Yksityiset (esim. eQ Real Estate Funds, Bank of Åland Real Estate Investment Funds)



Asunto-osakeyhtiö (AsOyL 1:2§)

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Asunto-osakeyhtiö suomalainen erikoisuus

Vahvuudet

- Lainan saanti yhtiön hankkeisiin
 - KV: Condominium-kohteissa vaikeaa saada rahoitusta yhteisiä osia koskeviin hankkeisiin
- Osakkaat hakevat yksityisesti lainaa vain osakkeiden hankintaan
- Rakennusaikainen yhtiölaina → Osakas tarvitsee vähemmän omaa lainaa

Heikkoudet

- Rakennusaikainen yhtiölaina → kollektiivinen riski
- Oikeudet omaa asuntoa koskeviin muutoksiin rajoitettuja
- Enemmistön tyrannia (rajoitettu!!!)
- Päätöksenteko hankalaa
 - KV: Condominiumeissa voi olla vielä vaikeampaa...

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

AsOyL 28:2§

- ”Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.”

AsOyL soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön

- Yhtiö perustettu 1.1.1992 jälkeen
 - Sovelletaan ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä
- Yhtiö perustettu ennen 1.1.1992
 - Sovelletaan vain, jos näin määrätään yhtiöjärjestyksessä

Kiinteistöosakeyhtiö

Normaali osakeyhtiö

- Nimitys kiinteistöosakeyhtiö kuvaa vain toimintaa

HUOM!: Vuokra-asuntotalot voivat olla kiinteistöosakeyhtiöitä tai asunto-osakeyhtiöitä!

Tärkeitä pointteja AsOyL vaatimuksista

Yhtiön menot katetaan osakkailta kerättävällä yhtiövastikkeella

- Maksuperuste yhtiöjärjestyksessä: esim. huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä

Kunnossapitovastuu

- Osakkeenomistajan pidettävä kunnossa huoneiston sisäosat
- Yhtiö vastaa muusta

AsOyL päätöksenteko

Äänileikkuri

- Yhden osakkaan äänimäärä äänestyksissä korkeintaan 1/5 edustetuista osakkeista (yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa)

Tarvitaan suostumus kaikilta osakkailta:

1. yhtiömuodon muuttamiseen
2. selvitystilaan asettamiseen tai selvitystilan lopettamiseen
3. sulautumiseen toiseen yhtiöön
4. jakautumista; taikka
5. yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamista

1.3.2019 alkaen

Yhtiökokous voi päättää yhtiön hallitseman rakennuksen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta tai kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään **neljä viidesosaa** yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista ja:

1. Jokainen osakkeenomistaja saa päätöshetkellä hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa (nykyinen osakehuoneisto) vähintään vastaavan uuden osakehuoneiston hallinnan;
2. jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan uuden osakehuoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike vastaa vähintään hänen nykyisen osakehuoneistonsa arvoa;
3. osakkeenomistajille tulevien uusien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhde vastaa heidän nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmien käypien arvojen suhdetta;
4. osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä, hänen osakehuoneistonsa käyttötarkoitusta ei muuteta, hänen oikeutta osakkeensa luovuttamiseen ei rajoiteta ja hänen oikeutta yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä 35 §:n 1 momentin 2–5 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

AsOy hallintamuodon sääntelynä

Kunnat luovuttavat tontteja siten, että luovutusehtoihin on kirjattu

- Tontti luovutetaan omistusasuntohanketta varten
- Tontti luovutetaan vuokra-asuntohanketta varten

Kumpi näistä pysyvämpi?

Ellei toisin säädetä, kiinteistön kaupassa ei ole sitova

- ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä

Miksi käytetään laittomia ehtoja?



Palautetta

Muistakaa vastata viralliseen kurssipalautteeseen, kiitos. 😊

Sana on vapaa...