

ES T O S

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

AJANKOHTAISTA
KIINTEISTÖJURIDIIKASSA 2015

Sisältö



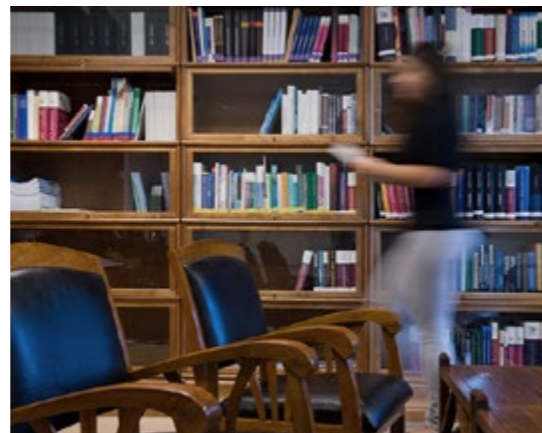
Sisällysluettelo.....	3	Ajankohtaista ja terveiset 15-vuotisjuhlitamme	18
Toimitusjohtajan tervehdys.....	5	Nuori taiteilija: Jenni Yppäriä	20
Yritysesittely	6	Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä.....	22
Asiantuntijamme kirjoittavat		Vapaalla	24
Maankäyttösopimus vai kehittämiskorvaus.....	8	Yhteystiedot	26
Pilaantuneiden maiden arviointi uudistumassa ...	10		
Vuokran määrä	12		
Vuokralaisen konkurssi	14		
Itsesääntelyllä vähemmän virallissääntelyä	16		

Vankkaa kokemusta ja tuoreinta tietoa kiinteistöjuridiikasta

Olemme Suomen suurin yksinomaan kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto.

Asiakkaamme toimivat kiinteistöalan kysymysten parissa, olivatpa he sitten yrityksen tai yhteisön edustajia tai yksityishenkilöitä. Palvelemme heitä kiinteistöalan prosessien kaikissa vaiheissa. Koska me tunnemme perin pohjin kiinteistöihin ja rakentamiseen liittyvän lainsäädännön ja juridiset käytännöt, asiakkaamme voivat luottaa asioiden hoitumiseen kauttamme.

Tarvitset vain yhden koordinaatin. Se riittää. Soita siis palvelemaan puhelinnumeroomme, (09) 5860 750 ja käy myös tutustumassa uudistuneisiin kotisivuihimme, www.kak-laki.fi.



Hyvät lukijamme,

tarjoamme teille vuoden alussa jo viidettä kertaa kiinteistöjuridiikan ajankohtaisia teemoja käsittelevän julkaisun. Tänä vuonna toteutimme sen kahdessa osassa ja kädessäsi on nyt ensimmäistä kertaa erityisesti kiinteistösijoittamisen näkökulmasta asioita tarkasteleva osa. Allekirjoittaneelle nämä ovat samalla ensimmäiset, joiden tekemiseen olen osallistunut. Prosessi on ollut mielenkiintoinen katsaus vuoteen 2014, sillä julkaisut sisältävät kaikkien asiantuntijoidemme laatimia artikkeleita, sekä materiaalia kiinteistöalan kiinnostavimmista oikeudellisista ongelmista ja ratkaisuksista.

Asianajotoimistomme perustamisesta tuli tänä vuonna kuluneeksi 15 vuotta. Kiitämme kaikkia yhteistyöstä menneinä vuosina, ja luonnollisesti olemme entistäkin valmiimpia tekemään työtä kanssanne tulevana aikoina.

Vuonna 2014 vahvistimme toimintaamme ja laajensimme palvelutarjontaamme kattamaan entistä laajemmin myös toimitilasektorin sekä kiinteistösijoittamisen toimintaa. Tätä osaamista edustan itse, minkä lisäksi teemme verotuksellisiin kysymyksiin liittyen yhteistyötä Taxpoint Oy:n kanssa. Kysymyksiin palveluistamme vastaamme mielellään henkilökohtaisesti, mutta niihin pääset tutustumaan myös uudistuneilla sivuillamme osoitteessa www.kak-laki.fi.

Olemme jo useana vuonna valinneet nuoren taiteilijan, jota haluamme kannustaa. Vuonna 2014 useasta ehdokkaasta meitä puhutteli erityisesti Jenni Yppäri. Maata monesta kulmasta katsellut Yppäri on tutkinut muun muassa erilaisia kaupunki- ja kyläyhteisöjä ja niissä paikkoja ja rakennuksia, joiden läheisyydessä väki liikkuu ja viettää aikaansa. Rakennuksiin ja kiinteistöihin siirtyy näin kirjoituksia, muotoja, ihmiselämän kosketus. Onko siis ihme, että nämä työt puhuttelivat meitä! Hänen taidettaan näet jatkossa myös toimistossamme.

Aloitin minulle perustamisestaan asti tutun asianajotoimiston toimitusjohtajana syyskuussa 2014. Taakseni jäi noin 25 vuoden ura kiinteistöalan järjestötyössä, viimeksi RAKLI ry:n toimitusjohtajana. Tänä aikana olen osallistunut kiinteistöalaaan vaikuttavien lakien ja säädösten valmisteluun. Tämän lisäksi olen tehnyt työtä lukuisien alamme yritysten kanssa, pohtien ja ratkoen heidän kanssaan arjen työhaasteita.

Toivotan kaikille hyödyllisiä lukuhetkiä julkaisumme parissa. Lisäksi toivotan teidät lämpimästi tervetulleeksi asioimaan kanssamme Eteläranta 12:ssa sijaitsevaan toimistoomme.

Hele Rönkä



ME



Henkilöstömme, vasemmalta oikealle:

Ari Kanerva, asianajaja, OTK; Jaakko Kanerva, OTM; Ville Peltokorpi, oik. yo; Joel Sariola, OTM; Petteri Kuhanen, asianajaja, varatuomari, OTL; Kirsti Kilpinen, asianajosihteeri; Laura Veltheim-Asikainen, asianajaja, varatuomari;

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on perustettu vuonna 1999. Yrityksen kaikilla juristeilla on pitkä kokemus kiinteistöalalta ennen asianajotehtäviin siirtymistä. Useilla meistä on myös pitkä järjestökokemus, mikä on tarjonnut muun muassa tilaisuuden osallistua toimialaa koskevan lainsäädännön valmisteluun. Yhteensä laskettuna 15 vuotta toimineessa yrityksessämme on ammatillista kokemusta jo yli 200 vuotta. Olemme aina varmistaneet myös sen, että toimistossamme on alan tuoreinta osaamista.

Helena Kinnunen, toimitusjohtaja, OTK; Annikki Järvinen, asianajosihteeri; Annika Kemppinen, OTM; Seija Björklund, asianajosihteeri ja toimiston esimies; Jenni Lauhia, oik. yo; Matti Kasso, asianajaja, OTK; Jarmo Asikainen, asianajaja, varatuomari, MBA; Aki Rosén, varatuomari.

Työskentelemme tiiviisti asiakkaidemme hankkeissa. Tarjoamme laadukkaita, oikea-aikaisia ja kustannustehokkaita palveluita kaikissa kiinteistöihin, asumiseen, toimitiloihin, rakentamiseen, työsuhteisiin ja ympäristöön liittyvissä juridisissa kysymyksissä.

Seuraamme aktiivisesti lainsäädäntömuutoksia ja oikeuskäytäntöä, joista kirjoitamme artikkeleita muun muassa Suomen Kiinteistölehteen ja Isännöintilehteen. Julkaisemme toimialaamme koskevia kirjoja ja oppaita, minkä lisäksi toteutamme vuosittain kymmeniä koulutustilaisuuksia.

Helena Kinnunen
toimitusjohtaja, OTK

Maankäyttösopimus vai kehittämiskorvaus

Maanomistajan ja kunnan välillä sopimusmenettely on ensisijaisena, kun on kyse alueiden kaavoittamisesta ja asemakaavan toteuttamisesta tai yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Maankäyttösopimus perustuu sopimusvapauden periaatteelle, ja se syntyy neuvottelujen tuloksena. Sopimuksen sisältöön vaikuttavat molempien osapuolten kokemat hyödyt ja toisaalta hankkeesta aiheutuvat kustannukset.

Teksti Helena Kinnunen

Maankäyttösopimusten sisällöstä ei ole otettu mainintoja maankäyttö- ja rakennuslakiin muutoin kuin todettu, että maankäyttösopimuksella voidaan kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Kunta ja maanomistaja voivat sopia kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä, kuten maanomistajan osallistumisesta koulu-, päiväkotij- ja muiden vastaavien palvelujen toteuttamiseen sekä esimerkiksi asuntotuotannon hallintamuodon jakautumisesta sopimusalueella. Maankäyttösopimuksilla ei kuitenkaan saa sitovasti sopia kaavan sisällöstä.

Vaikka kunnalla on oikeus lain mukaan periä tietyin edellytyksin kustannuksia kehittämiskorvauksen muodossa, ei tämä tarkoita mahdollisuutta pakottaa maanomistajia sopimukseen. Maankäyttösopimus on aitoon vapaaehtoisuuteen perustuva ensisijainen keino jakaa kaavoituksen aiheuttamia kustannuksia ja hyötyjä maanomistajan ja kunnan välillä.

Menettely maankäyttösopimuksissa

Sopimusneuvotteluja ei ole ohjeistettu laissa. Neuvottelut käydään sopijapuolten intressien pohjalta punniten kummallekin osapuolelle tulevia kustannuksia ja hyötyjä. Kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu ei sellaisenaan edellytä, että kunnan pitäisi kaikessa kaavoitustoimessa käyttää samoja sopimusperusteita. Kunta voi omista lähtökohdistaan arvioida kunkin kaavoitustoimenpiteen merkitystä omalta kannaltaan ja tehdä sen mukaisia sopimuksia.

Sopimusmenettelyn lähtökohdana on, että kaavasta hyötyä saavat maanomistajat neuvottelevat kunnalle asemakaavoituksen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista siten kuin kussakin tilanteessa arvioidaan parhaaksi kummankin neuvotteluosapuolen välillä.

Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvausta ja sen perimisen mahdollisuutta ei pidä sekoittaa maankäyttösopimukseen liittyvään sopimusmenettelyyn. Kehittämiskorvauksen perintä tulee kyseeseen vasta, kun on käynyt ilmeiseksi, ettei sopimusta synny.

Kehittämiskorvauksen periminen ei ole mahdollista kaikissa tilanteissa, joissa yksityisen maanomistajan maata kaavoitetaan. Jotta periminen olisi mahdollista,

- kaavan tulee tuottaa merkittävää hyötyä maanomistajille ja
- kaavan tulee aiheuttaa laissa erikseen määrättyjä kustannuksia kunnalle.

Kunta voi myös aina päättää, ettei se peri kehittämiskorvausta lainkaan, vaikka edellytykset olisivatkin olemassa.

Perittävät kustannukset

Kehittämiskorvausta voidaan periä ainoastaan asemakaavan toteuttamisesta tai yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuvien ja laissa erikseen yksilöityjen kustannusten kattamiseksi. Kehittämiskorvaus on vahvasti kustannussidonnainen, toisin kuin maankäyttösopimus.

Laissa on erikseen lueteltu ne kustannukset, joita kehittämiskorvauksella saa kattaa. Lisäksi kunnan on pystyttävä osoittamaan kehittämiskorvauksen perimisen perusteeksi kustannusten suuruus. Kehittämiskorvauksena voidaan periä kuitenkin enintään 60 prosenttia tontin arvonnoususta, vaikka todelliset kustannukset olisivat tätäkin suuremmat.

Kehittämiskorvauksella saa kattaa kustannukset, jotka syntyvät:

- kaava-alueella ja sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueen merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinnasta, suunnittelusta ja rakentamisesta
- maanhankinnasta kaava-alueen merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueella
- kaava-alueen maaperän kunnostamisesta
- kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta
- kunnalle aiheutuvista kaavoituskustannuksista

Kunta ei saa periä kehittämiskorvauksena muita kuin edellä mainittuja kustannuksia. Esimerkiksi vesi- ja viemärijohtojen rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ei kehittämiskorvauksella saa periä. ■

Pilaantuneiden maiden arviointi uudistumassa

Suomessa on lähes 24 000 pilaantuneeksi epäiltyä, todettua tai jo kunnostettua maa-aluetta. Pelkästään Helsingissä vuonna 2013 maaperää kunnostettiin 33:ssa eri kohteessa. Maaperän pilaantuminen nousee esille mitä erilaisimmissa maankäytön muutoksien ja rakentamisen hankkeissa. Myös muutokset alueiden omistus- tai hallintasuhteissa laukaisevat mahdollisesti pilaantumisen selvityksen tarpeellisuuden. Pilaantuneen maaperän kunnostaminen aiheuttaa usein merkittäviä kustannuksia.

Teksti Jaakko Kanerva

Maaperää tyypillisesti pilaavia toimintoja ovat polttoaineiden jakelu, kaatopaikat sekä moottoriajoneuvojen huolto ja korjaus. Pilaantuneita maita löytyy myös yleisesti teollisuus-, varasto- ja kaivosalueilta. Tavallisin kunnostusmuoto on pilaantuneen maa-aineksen kaivaminen ja poiskuljettaminen käsiteltäväksi. Toisinaan kunnostuskohteissa on riskien arvioinnin jälkeen jätetty pilaantuneita maita alueelle puhtaan täyttömaakerroksen tai muun eristerakenteen alle.

Vastuu pilaantuneen alueen selvittämis- ja puhdistamistoimista jakautuu julkisoikeudelliseen, siviilioikeudelliseen ja rikosoikeudelliseen vastuuseen. Ympäristöviranomaisten julkisoikeudellisesta näkökulmasta tärkeintä on alueen saataminen sellaiseen kuntoon, että pilaantuneisuus ei aiheuta riskiä alueen nykyiselle tai vastaiselle käytölle. Siviilioikeudelliseen vastuuseen liittyy vahingonkorvauskysymykset ja tyypillisesti erilaiset sopimukset puhdistamisvastuun jakautumisesta. Vastuun jakautumiseen kannattaa pyrkiä varautumaan, mutta usein joudutaan jälkikäteen pohtimaan, kuka pilaantumisesta vastaa. Vastuun eri muodot eivät varsinaisesti keskustele keskenään, mikä osaltaan tekee käytännön tilanteista mielenkiintoisia.

Pilaantuneiden maiden lainsäädäntöperusta on ympäristönsuojelulain säännöksissä. Lainsäädännön tarkoituksena on estää pilaantumisesta ympäristölle tai terveydelle aiheutuvat haitat. Laki määrittelee mm. toiminnanharjoittajia ja viranomaisia koskevat velvoitteet ja vastuut sekä avaa soveltamisen kannalta tärkeitä määritelmiä. Tarkemmat säännökset sisältyvät kuitenkin valtioneuvoston asetukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista eli ns. PIMA-asetukseen. Asetuksen mukaan maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi perustuu riskinarviointiin, jossa maaperässä olevien haitallisten aineiden mahdollisesti aiheuttama vaara tai haitta terveydelle ja ympäristölle arvioidaan kohdekohtaisesti. Asetuksen liite sisältää 52:n yleisimmin maaperää pilanneen haitallisen aineen pitoisuuksien kynnys- ja ohjearvot, joita käytetään arvioinnin apuna.

PIMA-asetuksen soveltamisessa käytetään avuksi erilaisia ohjearvoja. Pilaantuneisuus tulee selvittää, mikäli asetuksen kynnysarvo ylittyy joidenkin pilaavien aineiden osalta. Selvi-

tyksien perusteella ryhdytään mahdollisesti kunnostustoimiin, mikäli asetuksen ohjearvot ylittyvät. Teollisuus-, varasto- tai liikennealueilla noudatetaan ns. ylempää ohjearvoa, mikä sallii alueelle jäävän pilaantuneisuutta enemmän kuin muilla alueilla. Alempaa ohjearvoa sovelletaan mm. asuin- ja virkistysalueilla, joilla puhdistamistoimiin ryhdytään herkemmin. Puhdistustoimiin ryhtymisen selvitetään kuitenkin aina riskienarvioinnin perusteella, vaikka yksittäiset ohjearvot ylittyisivätkin.

PIMA-asetuksen yleisiä periaatteita tarkennetaan ympäristöministeriön antamalla ohjeella. Ympäristöministeriö on parhaillaan uudistamassa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin ohjeistusta. Uusi PIMA-ohje annetaan vuoden 2014 puolella ja se tulee korvaamaan ympäristöministeriön ohjeen vuodelta 2007. Ohje on merkittävässä asemassa varmistamassa ja kehittämässä pilaantuneiden maiden puhdistustarpeen ja riskien arviointia. PIMA-asetus ja -ohje ulottuvat myös siviilioikeudellisen vastuun puolelle sikäli, että usein esim. kunnostustoimien laajuus sovitaan ympäristöviranomaisten määrittelemän tason mukaan.

PIMA-ohjeen uudistuksessa otetaan entistä paremmin huomioon riskinhallinnan ja kunnostamisen kestävyys ja niihin liittyen annetaan yleisiä suosituksia. Muutoksia tulee myös mm. arvioinnin lähtökohtien ja riskien määrittämisessä käytettävien kohdetietojen ja vertailuarvojen soveltamiseen. Ohje ohjaa jatkossa paremmin riskienarvioinnin suorittamista ja tarjoaa päätöksentekoa tukevaa taustatietoa.

Käytännössä riskien arviointi tehdään alueen pitoisuuksia ja PIMA-ohjearvoja vertailemalla. Selvitystyössä korostuu maaperänäytteiden huolellinen otto ja analysointi. Näytteiden tulee edustaa alueen tilaa mahdollisimman hyvin. Ohjearvojen ylittyessä kunnostamista pidetään yleensä tarpeellisena, ellei tarkemman arvioinnin perusteella osoiteta riskien olevan hyväksyttävissä kohonneista pitoisuuksista huolimatta. Eräissä tapauksissa on myös mahdollista, että ohjearvojen alittuessa esimerkiksi mahdollinen pohjaveden pilaantumisriski laukaisee kunnostustarpeen. Mikäli arvioinnissa voidaan todeta olennaisen riskien olevan hyväksyttävissä, maaperään voidaan jättää pilaantuneita aineksia. Tällaiseen kohteeseen voi kuitenkin jäädä maa-ainesten tai maankäytön rajoituksia, jotka tulee ottaa tulevaisuudessa huomioon. ■

Vuokran määrä

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat käytännössä sopia vapaasti vuokran määrästä. Kohtuullisuusarvioinnin perusajatus on se, että vuokra ei saa olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella perittyjä käypiä vuokria ilman, että korkeampaan vuokraan on huoneen-vuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä.

Liikehuoneistoista maksettavat vuokrat vaihtelevat paljon samallakin paikakakunnalla ja jopa samassa rakennuksessa huoneiston sijainnin ja käyttötarkoituksen mukaan. Käytännössä vuokrataso perustuu osapuolten keskinäiseen näkemukseen vuokrattavan kohteen vuokra-arvosta, eivätkä ulkopuoliset tahot yleensä puutu siihen jälkikäteen.

Teksti Helena Kinnunen

Erilaiset vuokranmääräytymismekanismit
Liikehuoneiston vuokra voidaan sopia perittäväksi brutto- eli kokonaisvuokrana, netto- eli pääomavuokrana tai jaettuna vuokrana, jolloin vuokralainen maksaa pääomavuokraa ja ylläpitovuokraa erikseen.

Brutto- eli kokonaisvuokra

Bruttovuokra on vuokralaisen tilasta maksama kokonaisvuokra, joka sisältää korvauksen sidotulle pääomalle (pääomakustannukset ja pääoman erilliskustannukset) sekä ylläpidon kustannuksille. Bruttovuokra voi myös sisältää tapauskohtaisesti käyttö- ja käyttäjäpalvelumaksuja.

Jos vuokra sovitaan maksettavaksi bruttovuokrana, tilan ylläpitovastuu jää ainakin pääosin vuokranantajalle. Samalla myös riski ylläpito- ja pääomakustannusten noususta jää kokonaan vuokranantajalle. Käytännössä nousevat ylläpitokustannukset vähentävät vuokranantajalle tulevaa tuottoa, ja riski tuottojen pienenemisestä jää kokonaan hänelle. Riskiä voidaan toki pienentää sitomalla vuokrankorotus esimerkiksi ylläpitokustannusindeksiin.

Jaettu vuokra

Jaetun vuokran sopimuksessa sovitaan erikseen vuokralaiselta perittävästä pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Vuokranantaja vastaa tällöin kohteen ylläpidosta, mutta ylläpidon kulut siirteään tiloja käyttävän vuokralaisen maksettaviksi. Erillinen ylläpitovuokra voi kannustaa vuokralaista kiinnittämään huomiota oman toimintansa aiheuttamiin kustannuksiin. Kustannustietoisuuden merkitys onkin lisääntynyt, kun kiinteistöjen energiatehokas käyttö on yleistynyt.

Yleistä määritelmää ylläpitovuokraan sisällyvistä ylläpitokustannuksista ei ole, joten ylläpitovuokralla katettavat kustannukset on määriteltävä erikseen vuokrasopimuksessa. Tämän voidaan sopia esimerkiksi siten, että ylläpitovuokrassa veloi-

tettavia kuluja ovat kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt Kiinteistön hoitokulut. Näitä kuluja ovat muun muassa henkilöstö-, hallinto-, käyttö- ja huoltokulut sekä ulkoalueiden hoidosta ja siivouksesta aiheutuvat kulut.

Ylläpitovuokra perustuu kiinteistön kuluista laadittuun talousarvioon. Jos ylläpitokulut ovat suuremmat tai pienemmät kuin talousarviossa on arvioitu ja peritty ylläpitovuokra on siten liian suuri tai pieni, voidaan sopia, että vuokra tasataan todellisten kulujen selvittyä. Ylläpitovuokran yli- tai alijäämä voidaan myös siirtää pienentämään tai suurentamaan seuraavana vuonna perittävää ylläpitovuokraa.

Jos toimitila on vuokrattu keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiön osakkaalta, voidaan sopia, että ylläpitovuokra koostuu vuokranantajana olevan osakkeenomistajan hoitovastikkeesta ilman vastikkeeseen sisältyviä rahoituskuluiksi laskettavia kuluja.

Nettovuokra

Nettovuokralla katetaan vuokrauksen pääomakustannukset ja yleensä myös pääoman erilliskustannukset (verot ja vakuutukset). Ylläpidon järjestäminen ja ylläpitokustannukset jäävät kokonaan vuokralaisen maksettaviksi. Nettovuokrasta sovit- taessa on siis sovittava samalla ylläpitovastuun jäämisestä vuokralaiselle.

Nettovuokrasuhteessa riski ylläpitokustannusten muutoksesta lankeaa vuokralaiselle. Vuokranantajalla puolestaan on riski siitä, hoitaako vuokralainen todella vastuulleen kuuluvan ylläpidon. Tätä riskiä voidaan pienentää ottamalla sopimuksen liitteeksi kunnossapito-ohjelma, jonka mukaiset kunnossapitotoimet vuokralainen sitoutuu hoitamaan ja jossa sovitaan vuokranantajan valvontamahdollisuudesta. Riskiä voidaan pienentää myös sopimalla riittävän vakuuden perimisestä vuokralaiselta. ■

Esimerkkikirjauksia sopimuksiin

Bruttovuokra

Kokonaisvuokra

Tilasta perittävä kokonaisvuokra on x euroa / kk. Vuokranmaksukausi on 1 kuukausi. Vuokran määrä ei perustu yksinomaan vuokrattavan tilan pinta-alaan vaan vuokrattavaan kokonaisuuteen, johon vaikuttavat muutkin seikat kuin vuokrattavan tilan pinta-ala.

Kokonaisvuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen siten, että se on vuokranantajan erikseen ilmoittamalla pankkitilillä viimeistään kunkin kuukauden toisena (2.) päivänä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on x % / korkolain mukainen.

Jaettu vuokra

Huoneistosta perittävä vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen siten, että se on vuokranantajan erikseen ilmoittamalla pankkitilillä viimeistään kunkin kuukauden toisena (2.) päivänä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on x % / korkolain mukainen.

Pääomavuokra

Tilasta perittävä pääomavuokra on x euroa / kk. Vuokran määrä ei perustu yksinomaan vuokrattavan tilan pinta-alaan vaan vuokrattavaan kokonaisuuteen, johon vaikuttavat muutkin seikat kuin vuokrattavan tilan pinta-ala.

Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, jolla katetaan vuokranantajalle kiinteistön ylläpidosta johtuvat kulut. Ylläpitovuokra peritään muun vuokranmaksun yhteydessä vuokranmaksukausittain. Ylläpitovuokrassa velotettavia ylläpitokuluja ovat kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistöjen tuloslaskelmakaavassa mainitut kiinteistön hoitokulut.

Ylläpitovuokrana velotettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta.

Nettovuokra

Pääomavuokra

Tilasta perittävä pääomavuokra on x euroa / kk. Vuokran määrä ei perustu yksinomaan vuokrattavan tilan pinta-alaan vaan vuokrattavaan kokonaisuuteen, johon vaikuttavat muutkin seikat kuin vuokrattavan tilan pinta-ala.

Vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen siten, että se on vuokranantajan erikseen ilmoittamalla pankkitilillä viimeistään kunkin kuukauden toisena (2.) päivänä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on x % / korkolain mukainen.

Pääomavuokralla katetaan pääomakustannukset/ pääomakustannukset sekä kiinteistövero ja pakolliset vakuutusmaksut. Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Kohteen ylläpito

Vuokralainen vastaa vuokraamisensa tilojen ylläpidosta. Ylläpito käsittää kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon. Peruskorjauksista ja perusparannuksista ja niiden rahoituksesta sovitaan erikseen.



Vuokralaisen konkurssi

Vuokralaisen konkurssi johtaa usein vuokrasopimuksen päättämiseen. Tämän lisäksi on oltava erityisen huolellinen vuokrasaattavien asianmukaisesta hoidosta.

Teksti Helena Kinnunen

Jos vuokralaisen omaisuus on luovutettu konkurssiin, vuokrasopimus ei automaattisesti lakkaa. Jos konkurssipesä ei ota vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen, vuokranantajalla on kuitenkin oikeus purkaa sopimus. Konkurssipesä voi oma-aloitteisesti ilmoittaa, ettei ota vastatakseen sopimuksesta. Ellei näin tapahdu vuokranantajan tulee tiedustella tätä, jos haluaa konkurssin perusteella purkaa sopimuksen. Konkurssipesälle on annettava vähintään yksi kuukausi vastausaikaa.

Jos konkurssipesä ilmoittaa annetussa määräajassa ottavansa vastatakseen konkurssin jälkeen alkaneista vuokrasuhteeseen liittyvistä velvoitteista tai vuokralainen asettaa samassa ajassa vakuuden, sopimus jatkuu ennallaan.

Vuokranantajan oikeus purkaa sopimus

Jos konkurssipesä ilmoittaa, ettei ota vastatakseen vuokrasuhteeseen liittyvistä velvoitteista tai on täysin passiivinen, eikä ilmoita mitään, vuokranantaja saa purkaa vuokrasopimuksen päättymään välittömästi.

Purkuilmoitus annetaan todistettavasti tiedoksi konkurssipesälle. Jos pesä ei huolehdi tilan tyhjentämisestä, tulee vuokranantajan hakea käräjäoikeudesta häätöpäätös. Kustannukset häädöstä ja sen täytäntöönpanosta voidaan vaatia konkurssipesältä. Ensisijaisesti niitä kannattaa vaatia massavelkana, jolloin ne maksetaan ennen kaikkia muita kustannuksia.

Vuokralaisen omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ei luonnollisestikaan estä vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista muilla perusteilla. Vuokranantajalla ei kui-

tenkaan ole oikeutta konkurssin alkamisen jälkeen purkaa sopimusta sen johdosta, että vuokraa on maksamatta konkurssin alkamista edeltäneeltä ajalta. Sen sijaan konkurssin alkamisen jälkeen erääntyvien vuokrien maksamattomuus oikeuttaa purkamaan sopimuksen.

Vuokranantaja voi myös vaatia korvausta vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättämisestä. Vahingonkorvaus on valvottava. Sen saa myös kuitata mahdollisesta vakuudesta, jos sellainen on olemassa.

Pesän vastuu vuokrista

Konkurssipesä vastaa konkurssin alkamisen jälkeen syntyneistä vuokrista, jos se ilmoittaa ottavansa vastatakseen vuokrasopimukseen kuuluvista velvoitteista.

Vaikka konkurssipesä ei ottaisikaan vastatakseen vuokrasuhteeseen liittyvistä velvoitteista, se vastaa kuitenkin vuokrasta niin kauan kuin käyttää vuokrattua huoneistoa. Käytännössä tämä tarkoittaa vastuuta siihen saakka, kun tila on tyhennetty ja jälleen vapaa vuokranantajan käyttöön.

Konkurssin asettamisen jälkeen erääntyneet vuokrat ovat massavelkaa. Niitä ei tarvitse valvoa ja ne maksetaan pesän varoista ennen muita velkoja.

Vuokrat ennen konkurssiin asettamista

Mahdolliset vuokratilaukukset, jotka ovat syntyneet ennen konkurssiin asettamista, on valvottava. Niillä ei ole etusijaa ja ne saavat jako-osuuden muiden velkojen kanssa, yleensä n. 10 % pääomasta. Jos vuokranantajalla on vakuus, voidaan valvontakirjelmässä ilmoittaa, että vakuutta käytetään vuokratilauksien kuittaamiseen. ■





Itsesäätelyllä vähemmän virallissääntelyä

Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista toi säätelyn piiriin myös kiinteistöihin sijoittavien rahastojen hoitajia. Lain mukanaan tuomat hallinnollisen työn ja raportoinnin kustannukset samoin kuin säilytysyhteisöpalvelujen saatavuus ovat olleet huolenaiheena. Pelkona on jopa ollut pienimpien toimijoiden poistuminen markkinoilta ja rahastomuotoisen kiinteistösijoittamisen jääminen ainoastaan suurten kansainvälisten rahastomanagerien varaan.

Teksti Helena Kinnunen

Yksi lain mukanaan tuoma uutuus on ns. itsesäätelyelin, jonka ohjeita ja suosituksia rahastonhoitajien on sitouduttava noudattamaan. Lain perusteluissa todetaan, että itsesäätelyelimet voivat toimia vaihtoehtorahastojen hoitajien toimialajärjestöjen yhteydessä ja tällaisia toimialajärjestöjä voivat olla esimerkiksi RAKLI ry, Finanssialan Keskusliitto FKL ry ja Suomen pääomasijoitusyhdistys FVCA ry. Lain voimaantulon jälkeen voidaan myös perustaa tarpeen mukaan uusia toimielimiä. Sellaistenkin vaihtoehtorahastojen hoitajien, jotka eivät ole jäsenenä itsesäätelytoimielimessä, tulee noudattaa tällaisen, alan toimijoita laajasti edustavan toimielimen suosituksia.

Vaihtoehtorahastojen hoitajan toimintaa voi ohjata useamman toimielimen suositukset. Vaihtoehtorahastojen hoitajan tulisi tällöin noudattaa suosituksia tarkoituksenmukaisesti ottaen erityisesti huomioon yksittäisten toimielinten erityisasiantuntemus tietystä vaihtoehtorahastojen hoitajan toiminnan osasta. Vaihtoehtorahastojen hoitajan oman toiminnan tai sen hoitamien vaihtoehtorahastojen toiminnan järjestämisestä voi olla saatavissa asiantuntevaa itsesäätelyä yhdeltä itsesäätelytoimielimeltä, kun taas esimerkiksi tiettyjen vaihtoehtorahastojen, kuten esimerkiksi kiinteistörahastojen, arvonnäilyssä on perustellumpaa noudattaa tällaisia varoja koskevia arvostussuosituksia toiselta toimielimeltä.

Itsesäätelytoimielimen tulee olla sellainen, jossa vaihtoehtorahastojen hoitajat ovat laajalti edustettuna ja jolla on siten riittävät resurssit sekä riittävä toimialatuntemus. Avoimuuden ja läpinäkyvyyden edistäminen on toimialalle itselleen luontevasti soveltuva kehityskohde, josta ei ole näköpiirissä tarkempaa virallissääntelyä.

Avoimuuden ja läpinäkyvyyden edistämisen lisäksi itsesäätelytoimielin voi myös antaa suosituksia hyväksi havaituiksi toimintakäytännöiksi. Tällaisia suosituksia voivat olla esimerkiksi lain 18 luvun 4 §:n mukainen velvollisuus tiedottaa aikomuksista, velvollisuus antaa tieto määräysvallan hankkimisen rahoituksesta sekä velvollisuus laatia toimintakertomus. Lisäksi esimerkiksi riskienhallinnan järjestämisessä tulee ottaa huomioon vaihtoehtorahastojen hoitajan toiminnan erityispiirteet, jolloin alan itsesäätely on hyvä tapa saada arvioon alan omaa asiantuntemusta. Samoin arvonnäilyksestä erityisesti kiinteistörahastoissa on perusteltua antaa tarkempaa ohjeistusta itsesäätelyllä.

Itsesäätely antaa oivan mahdollisuuden vähentää lakitasoista säätelyä ja saada kunkin toimialan erityisosaaminen hyödynnetyksi. Nähtäväksi jää, miten haaste itsesäätelyelimestä otetaan vastaan esimerkiksi kiinteistöalalla ja miten sen suositukset käytännössä ohjaavat toimintaa. ■

2015

Ajankohtaista

Vuoden 2015 tapahtumia leimaa kevään eduskuntavaalit. Uusi hallitus ja uusi hallitusohjelma tulevat vaikuttamaan myös lainsäädäntöympäristön kehittämiseen seuraavien vuosien aikana. Vuonna 2015 tulee toki lakeja valmisteluun jo ennen vaaleja, ohessa vain muutamia nostoja tulevasta. Seuraa jatkossa uudistuneita kotisivujamme osoitteessa www.kak-laki.fi, siellä kerromme ajankohtaisista kiinteistöalan lakimuutoksista ja tuoreesta oikeuskäytännöstä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on odotettavissa useita muutoksia vuoden 2015 aikana. Muutokset liittyvät muun muassa hallituksen hyväksymän rakennepoliittisen ohjelman toteuttamiseen. Syksyllä 2014 on annettu hallituksen esitys, jolla sisällytetään kilpailun toimivuuden näkökulma maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitusta koskeviin säännöksiin sekä vähittäiskauppa koskeviin erityissäännöksiin. Myös metropolihallintoa ja siihen liittyvää metropolikaavojen laatimista käsittelevät maankäyttö- ja rakennuslain muutokset ovat valmistelussa.

Edellä esitettyjen muutosten lisäksi on odotettavissa muitakin muutoksia, joiden tarpeellisuus nousi esiin maankäyttö- ja rakennuslain arviointityössä. Näitä muutostarpeita olivat esimerkiksi täydennysrakentamisen mahdollistaminen, rakentamisen olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevien asetusten uudistaminen, rakennusvalvontatoimen yksiköiden kokojen kasvattaminen sekä vastuiden selkiyttäminen rakennusten elinkaaren aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimenpiteistä. Voit tutustua tarkemmin arviointiraporttiin Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 ympäristöministeriön sivuilla www.ym.fi.

Pilaantuneet maa-alueet

Pilaantuneita alueita koskevat ympäristönsuojelulain ja -asetuksen pykälät uudistettiin 1.9.2014 voimaan tulleen ympäristönsuojelulain kokonaisuudistuksen yhteydessä. Maaperän pilaantumisen ja puhdistustarpeen arvioinnista annettua ympäristöministeriön ohjetta ollaan päivittämässä. Se tulee kattamaan jatkossa aiempaa laajemmin kaikki ympäristön osat sekä riskinhallinnan.

Henkilöyhtiöitä koskeva muutoksen valmistelu

Oikeusministeriössä on arvioitu avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain muutostarpeita muun muassa yhtiön syntyedellytyksiä, yhtiökauden pituutta, yhtiön purkamista ja yhtiöosuuden lunastamista koskevien säännösten osalta. Tarkoituksena on, että asiaa koskeva hallituksen esitys annetaan vuonna 2015. Mahdollisella muutoksella tulee olemaan vaikutuksia muun muassa kommandiittiyhtiömuotoisiin kiinteistörahastoihin.

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy juhlisti marraskuussa 2014 yhtiön 15-vuotispäivää. Vuonna 1999 perustettu toimisto on kasvanut neljän osakkaan asunto-osakeyhtiöiden juridiikkaan perehtyneestä toimistosta koko kiinteistöalaa palvelevaksi yritykseksi. Toimistossamme työskentelee nyt yhteensä 16 henkilöä.

Kuvat kertovat asiakkaidemme ja muiden sidosryhmiemme kanssa vietetystä lämminhenkisestä juhlasta. Kiitämme kaikkia sydämellisesti yhteisistä vuosista!



KIRJALISTA

HYVÄ VUOKRASUHDE – KÄYTÄNNÖN OPAS ASUNNON VUOKRAUKSEEN (päivitys valmistuu 1/2015)
Virpi Hienonen, Helena Kinnunen, Helena & Anne Viita, Kiinteistöalan Kustannus
(Vanha painos, ISBN 978-951-685-266-2)

KIINTEISTÖNVÄLITYS JA -ARVIOINTI (2. uudistettu painos, 2014)
Matti Kasso
2014 Talentum, ISBN: 978-952-14-2159-4

KIINTEISTÖN KAUPPA JA OMISTAMINEN (2. uudistettu painos, 2014)
Matti Kasso
2014 Talentum, ISBN: 978-952-14-2155-6

ASUNTO- JA KIINTEISTÖOSAKKEEN KAUPPA JA OMISTAMINEN (2. uudistettu painos, 2014)
Matti Kasso
2014 Talentum, ISBN: 978-952-14-2157-0

HUONEISTON HALLINTAANOTTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ
Essi Aunola & Aki Rosén
2013 Rakennustieto, ISBN: 978-952-267-037-3

LAKI LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESTA (4. painos)
Ari Kanerva & Petteri Kuhanen
2013 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-229-7

HALLITUKSEN PIKAOPAS (2. painos)
Marina Furuholm, Annika Kemppinen & Mia Pujals
2013, Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-333-1

LIIKEHUONEISTON VUOKRAAMINEN – KÄYTÄNNÖN OPAS JA SOPIMUSMALLIT
Marina Furuholm & Helena Kinnunen
2012, Kiinteistöalan kustannus ISBN: 978-951-685-280-8

KIINTEISTÖN ASIAKIRJAOPAS + CD-ROM (7. painos)
Päivi Kaari, Keijo Kaivanto, Ari Kanerva & Petteri Kuhanen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-279-2

TALOYHTIÖN KOKOUSOPAS (6. painos)
Petteri Kuhanen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-245-7

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA (3. painos)
Ari Kanerva & Petteri Kuhanen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-228-0

YHTIÖJÄRJESTYSMALLIT (2. painos)
Marina Furuholm, Annika Kemppinen & Mia Pujals
2011, Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-258-7

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI PÄHKINÄNKUORESSA (9. painos)
Marina Furuholm, Petteri Kuhanen, Ari Kanerva & Helena Kinnunen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-260-0

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI – KOMMENTAARI (2. painos)
Petteri Kuhanen, Ari Kanerva, Marina Furuholm & Helena Kinnunen
2010 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-243-3



Nuori taiteilija: Jenni Yppärilä

Kuvataiteilija Jenni Yppärilä kuvaa töissään elinympäristöämme hymyilevin vedoin, monenkirjavien värisutien avulla. Paitsi värisuteja, niin Yppärilä rakastaa myös kotoisia kadunkulmia, mikä näkyy hänen kolmiulotteisissa, reliefimäisesti toteutetuissa töissään.

Teksti Satu Juvonen

”Jenni Yppärilän teoksissa taajama on taidetta”, kuvataidekriitikko Veikko Halmetoja otsikoi arvionsa Jenni Yppärilän näyttelystä Helsingin Sanomien kulttuurisivuilla 4.3.2014. Was Here – Been There -näyttely herätti hänessä ajatuksen, että ”suomalainen rakentaminen ja taajamien kadunvarsiestetiikka eivät säväytä kauneudellaan. Jonkinlaisia nostalgisia sympatiapisteitä ne ovat silti alkaneet kerätä.”

Tutustuin Jenni Yppärilään ja muun muassa Was here -projektissa nähtyihin töihin taiteilijan työhuoneella Tampereen Pyynikillä, vanhan trikooetehtaan uumenissa. Jenni Yppärilä kertoi tuokiokuvia työstään:

”Kun olen tehnyt näitä töitä, olen ensin tutustunut kohteeseen seuraamalla ihmisiä ja tapahtumia. Olen yrittänyt ymmärtää, missä ihmiset viettävät aikaansa, missä he pysähtyvät juttelemaan. Yritän löytää paikkoja, joihin ihmiset ovat jättäneet

”tägejä”, merkkejä itsestään, jolloin rakennuksissa on jälkiä. Niihin on jäänyt ihmisten ja elämän tuottamaa kuonaa.”

Yppärilän taideteokset ovat herättäneet huomiota viime vuosien aikana. Hän on aktiivinen taiteilija, joka haluaa tuoda työnsä näkyviin. ”On tärkeää, että ihmiset näkevät taidetta. Toivon, että taidettari on helppo lähestyä ja että se herättäisi katsojassa tuttuuden tunteen tai elämyksen”, Yppärilä kertoo.

Taidearvioissa on vuonna 2014 pohdittu Yppärilän taiteen viehätystä. Teosten muoto on uutta, tätä kuvaillaan myös Taide-lehdessä (2/2014). Artikkelissa kirjoitetaan pikkukarasta, olemassa olevien, arkisten rakennusten kuvaamisesta ja kolmiulotteisten, reliefimäisten muotojen seinälle heijastamasta varjosta: ”Yppärilän reliefien suuri ansio on niiden sekä muodon että sisällön pienieleinen uusiksi ajattelu.”

Yppärilä tunnistaa itsekkin teostensa uutuuden viehätysten. Minä nimesin hänet – vaikka Yppärilä ei luokitteluista piittaa – ”nykyajan Lönnrotiksi”. Taiteilija kiertää eri paikkoja, seuraa ihmisten elämää ja kertoo siitä tarinan. Hän haluaa vaikuttaa siihen, että vanhoja rakennuksia ei hävitettäisi. Tarina on tehty lempeästi hymyillen, ilman ulkopuolisen katsojan ironista otetta.

Oulaisissa syntynyt Jenni Yppärilä (s. 1980) on valmistunut Taiteen maisteriksi Aalto Yliopiston Taideteollisesta korkeakoulusta 2010. Tätä ennen hän opiskeli kuvataidetta Kemi-Tornion ammattikorkeakoulussa (Lapin AMK). Hän asuu ja työskentelee Tampereella. Was here -projektia on tukenut Suomen Kulttuurirahasto, Taiteen edistämiskeskus ja Pirkanmaan taidetoimikunta. Kuvissa näkyvät teokset on toteutettu sekatekniikalla. ■

KIINTEISTÖALAN OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

KHO2014:143 Lyhytkestoisen majoituksen soveltuminen erillispientaloalueelle

Ympäristölautakunta oli kieltänyt yhtiötä käyttämästä asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) osoitetulla korttelialueella sijaitsevaa tonttia majoitustoimintaan. Asemakaavamääräysten mukaan alueelle oli sallittua sijoittaa myös työ- ja palvelutiloja enintään 50 prosenttia tontin käytetystä rakennusoikeudesta. Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiselle asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei ole haettu lupaa.

KHO totesi, että kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan kannalta arvioitaessa ratkaisevia olivat toiminnan tyypilliset vaikutukset. Vaikutusten kannalta se, että puheena oleva kiinteistön käyttö perustui vuokrasuhteisiin eikä omistusasumiseen, tai se, että kysymys oli liiketoiminnasta, ei sellaisenaan ollut ratkaisevaa. Olennaista oli sen sijaan se, että kysymys oli omakoti-alueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, osin loma-asuntokäytöstä. Tontille majoittuvat henkilöt olivat alueella vieraina toisin kuin alueella pysyvästi asuvat omakotiasukkaat. Tämä merkitsi naapuruston kannalta muun muassa pysyvään asutukseen nähden heikompaa sosiaalista kontrollia. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiasumista. Kyseinen ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön laajamittainen vuokraaminen loma-asuntokäyttöön ei liioin vastannut vaikutuksiltaan kyseisessä asemakaavassa nimenomaisesti sallittua pienimuotoisten työ- ja palvelutilojen sijoittamista asuntotonteille. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta oli näin ollen asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista.

KHO 2014:54 Yksittäisen tontin jakamista koskeva asemakaavan muutos

Yhdyskuntalautakunta oli hyväksynyt yhtä tonttia koskevan asemakaavan muutoksen, jolla yksi tontti oli jaettu kahdeksi tontiksi. Samassa korttelissa oli useita tontteja, jotka vastasivat pinta-alaltaan asemakaavamuutoksen kohteena ollutta tonttia.

Vain yhtä tonttia koskeneen kaavamuutoksen puitteissa ei ollut mahdollista varmistua siitä, että näillä muilla tonteilla olisi myöhemmin mahdollista sallia vastaava täydennysrakentaminen ja laatia sen mukainen kokonaisasemakaava maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset täyttäväksi. Vuonna 1988 kaavoituksen tueksi täydennysrakentamismahdollisuuksien näkökulmasta laadittu selvitys ei itsessään ollut sellainen oikeusvaikutteinen yleispiirteinen suunnitelma, jonka tuella kaavan muuttaminen vain yhden korttelin osalta olisi ollut mahdollista. Kaava-aineiston perusteella ei siten ollut mahdollista arvioida, täyttikö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettu sisältövaatimukset. Tämän vuoksi hallinto-oikeuden ja yhdyskuntalautakunnan päätökset kumottiin.

KKO 2014:36 Sale and leaseback -sopimus

Leasingyhtiö oli niin sanotulla sale and lease back -leasingsopimuksella ostanut yritykseltä sen omistamalla kiinteistöllä olleet, elinkeinotoiminnassa käytettävät kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevat koneet ja laitteet ja vuokrannut ne samana päivänä takaisin yritykselle. Leasingsopimukseen perustuva oikeus ei ollut kirjaamiskelpoinen.

KKO 2014:30 Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkamista koskevan sopimuksen kohtuullisuus

A oli vuokrannut asunnon B:ltä määräaikaisella vuokrasopimuksella. C ja D olivat antaneet yhteisvastuullisen omavelkaisen takauksen vuokrasopimuksen vuokrien maksamisesta ja muiden vuokraehtojen täyttämisestä. A:n laiminlyötyä vuokranmaksun usealta kuukaudelta A ja B tekivät sopimuksen vuokrasopimuksen purkamisesta. Tuon sopimuksen ehtojen mukaan A:n tuli maksaa kaikki erääntyneet ja maksamattomat vuokrat sekä kertakorvauksena määräaikaisen vuokrasopimuksen ennenaikaisesta purkamisesta neljän kuukauden vuokraa vastaava 3 500 euroa. Kertakorvausta koskevaa ehtoa ei pidetty vuokralaisen kannalta kohtuuttomana. Takaajien ei katsottu olevan vastuussa erilliseen sopimuksen perustuvan kertakorvauksen maksamisesta.

KKO 2014:26 Tilaaaja ei menettänyt puhevaltaansa sen vuoksi, ettei se ollut sisällyttänyt korvausvaatimusta urakoitsijan lopputilitykseen antamaansa vastineeseen eikä esittänyt vaatimustaan loppuselvitystilaisuudessa

Urakoitsija oli aiheuttanut vesivahingon, jonka johdosta tilaaja oli vaatinut korvausta. Vaatimus oli perusteeltaan ollut esillä vastaanottotarkastuksessa ja se oli käsiteltävänä urakoitsijan vakuutusyhtiössä, kun urakan loppuselvitys toimitettiin. Urakoitsijan mukaan tilaaja oli menettänyt puhevaltansa, koska korvausvaatimusta ei ollut esitetty loppuselvityksessä.

Korkein oikeus totesi ratkaisussaan mm. seuraavaa: Kun urakoitsija ei ollut riitauttanut tilaajan Oy:n laskusaan esittämää vahingonkorvausvaatimusta eikä esittänyt sitä lopputilityksessään epäselvänä vaatimuksena ja kun vaatimus oli molempien osapuolten tietien ollut urakoitsijan vakuutusyhtiön käsiteltävänä, tilaaja oli urakoitsijan menettelyn perusteella saanut luottaa siihen, että vesivahinkoa koskeva vaatimus ratkaistaan vakuutusasian yhteydessä eikä vaatimusta siksi käsitellä koko urakan loppuselvitystilaisuudessa. Edellä mainittujen seikkojen perusteella tilaaja oli voinut läheteä siitä, että osapuolten kesken vallitsi yhteisymmärrys vahingonkorvausvaatimuksen käsittelemisestä erikseen vakuutusyhtiön toimesta ja ettei yhtiön tarvinnut vain puhevaltansa säilyttämiseksi esittää korvausvaatimusta uudelleen loppuselvityksessä. Näistä syistä tilaaja ei ollut menettänyt puhevaltaansa sen vuoksi, ettei se ollut sisällyttänyt korvausvaatimusta urakoitsijan lopputilitykseen antamaansa vastineeseen eikä esittänyt vaatimustaan loppuselvitystilaisuudessa. Merkitystä ei voitu antaa myöskään lopputilityksen pöytäkirjaan tyypillisesti sisältyvälle merkinnälle, jonka mukaan tilaajalla ei ollut muita vaatimuksia urakoitsijoihin nähden.

KKO 2014:49 Vuokraoikeuden väliaikainen luottaminen vankilassa oleskelun vuoksi

Vuokralaisella oli asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n 1 momentin nojalla oikeus luovuttaa asuinhuoneisto väliaikaisesti toisen käytettäväksi, kun hän oli itse estynyt käyttämästä huoneistoa ollessaan vankilassa, ja vaikka vankila sijaitsi samalla paikkakunnalla kuin asuinhuoneisto.

Vapaalla

Vapaalla astumme
mielikuvituksemme
saattelemina
ympäri maapalloa.
Kukin meistä viettäisi
silloin aikaa kuvan
osoittamassa paikassa.
Minne sinä lähtisit?



Kiinteistöalan vankkaa juridista osaamista

Palvelumme yritysasiakkaille

Palvelemme kattavasti kiinteistösijoittajia, kiinteistön omistajia ja käyttäjiä, vuokraloyhtiöitä sekä isännöitsijöitä, managereita ja muita kiinteistöpalveluyrityksiä. Tarjoamme asiakkaillemme juridista konsultointia, avustamme ja edustamme neuvotteluissa sekä asiakirjojen ja asiantuntijalausuntojen laadinnassa tahi riita-asioissa.

Palvelumme asunto- ja kiinteistöyhtiöille

Avustamme ja edustamme asiakkaitamme kaikissa yhtiölainsäädäntöön ja hallintoon liittyvissä asioissa, kuten yhtiö- ja hallituksen kokouksissa, hallituksen vastuukysymyksissä, hallintaanotoissa ja yhtiöjärjestyksen muutoksissa. Toimimme myös asiakkaidemme asiamiehinä tuomioistuimissa.

Palvelumme henkilöasiakkaille

Avustamme kaikissa yksityishenkilöiden kiinteistöihin liittyvissä juridisissa kysymyksissä kuten asunto- ja kiinteistökauppariidoissa, yhtiön ja osakkaan välisissä erimielisyyksissä, asiakirjojen laatimisessa ja oikeudenkäynneissä.

Tarvitset vain yhden koordinaatin

Meiltä saat asiantuntijan ratkaisun, sillä juristeillamme on monipuolinen kokemus kiinteistöalan juridiikan ja työsuhteasioiden hoitamisesta. Tämä luo varman pohjan osaamiselle, jonka perusteella me tarjoamme palveluamme kaikissa kiinteistöihin, asumiseen, toimitiloihin, rakentamiseen, työsuhteisiin ja ympäristöön liittyvissä juridisissa kysymyksissä. Meidän koordinaattimme löydät täältä: tutustu samalla palveluihimme uusituilla kotisivuillamme **kak-laki.fi**.



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Eteläranta 12, 00130 Helsinki

Käyntiosoite 1.4.2015 alkaen Unioninkatu 13, 7. krs

Puh. (09) 5860 750

Fax (09) 5860 7511

www.kak-laki.fi

60°9'57.174"N, 24°57'8.311"E

60°7'25"N, 024°24'20"E

60°12'48.7"N, 024°45'9.24"E

60°17'40"N, 025°02'25"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°9'77"N, 024°54'136"E

60°17'40"N, 025°02'25"E

60°17'88.9"N, 025°02'43.9"E