

MERILAMPI

# Kiinteistökaupan prosessi ja Legal Due Diligence

Tommi Elo

RIL 10.9.2019

# Lähtökohtia

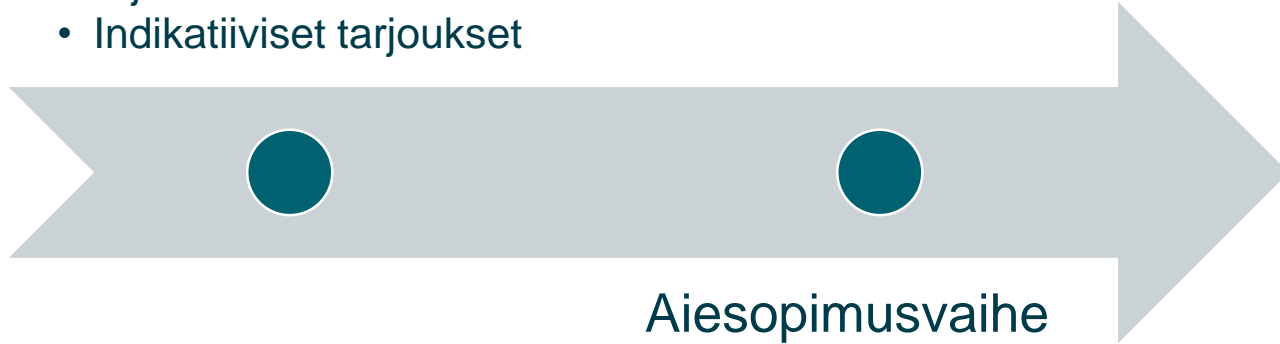
- Kiinteistöjä voi Suomessa ostaa joko suoraan (kiinteistö, maapohja, asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet) tai epäsuorasti.
  - Epäsuoriin kiinteistösijoituksiin luetaan sekä listaamattomat sijoitusinstrumentit (rahastot, yhtiöt, rahastojen rahastot) että listatut kiinteistösijoitusyhtiöt ja –rahastot.
- Varainsiirtoverotus on ohjannut kiinteistöjen omistusta yhtiörakenteisiin
  - oletuksena vähänkin suuremmassa kiinteistökaupassa on nykyään kauppa asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeilla.
- Suurempien kohteiden kaupat toteutetaan tyypillisesti
  - niihin erikoistuneiden välittäjien välityksellä
  - ns. suljetussa huutokauppamenettelyssä
  - prosessi muistuttaa yrityskauppaa



# Prosessi ns. suljetussa huutokauppamenettelyssä

## Tarjousvaihe

- Teaser
- Salassapitositomus
- Sijoitusmuistio
- Indikatiiviset tarjoukset



## Aiesopimusvaihe

- Ostajalle yksinoikeus
- Due diligence – tarkastukset
- Kauppakirjaneuvottelut

# Prosessi ns. suljetussa huutokauppamenettelyssä

Sitova sopimus

- Kauppakirja



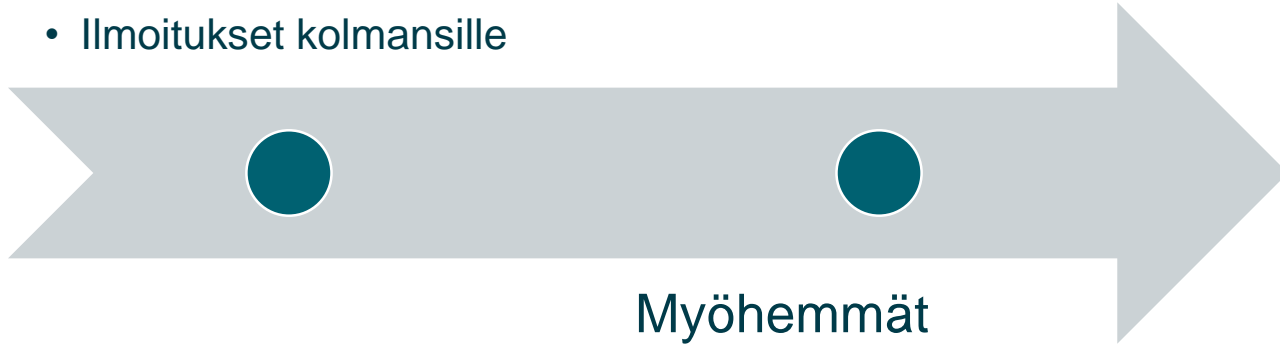
Kauppan toteutus

- Closing memorandum
- Mahdolliset  
liitännäissopimukset

# Prosessi ns. suljetussa huutokauppamenettelyssä

## Välittömät jälkitoimet

- Kohteen haltuunotto
- Ilmoitukset kolmansille



## Myöhemmät jälkitoimet

- Kauppahinnan tarkistus
- Vastuuvapauspäätökset
- Muut sovitut asiat

# Muita prosessivaihtoehtoja

- Kahdenvälisessä kauppaprosessissa (*ns. off-market*) menettely muuten sama kuin suljetussa huutokaupassa, mutta tarjousvaihe teasereineen ja sijoitusmuistioineen usein puuttuu
  - Off market –kauppoja toteutetaan myös useammin ilman välittäjää
- Kauppa voidaan myös toteuttaa samanaikaisesti kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa, jos tälle ei ole esim. rahoituksesta tai kolmansien suostumuksista johtuvia esteitä.
  - Samanaikainen allekirjoitus ja toteutus on usein kaikkien osapuolten kannalta selkein vaihtoehto.



# Legal Due Diligence

## Kuka, mitä, miksi, milloin, miten?

- Kuka tekee?
  - Myyjä ja/tai ostaja.
  - Neuvonantajat ja välittäjä koordinoivat
- Miksi myyjä tekee?
  - Auttaa kaupan kohteen myymisessä ja rajoittaa myyjän vastuuta
- Miksi ostaja tekee?
  - Vastaako kohde ostajan oletuksia?
  - Riskit?
  - Mahdollisuudet?
- Mitä tarkastetaan, mm.?
  - Omistus- ja hallintaoikeus sekä niiden rajoitteet
  - Kassavirtakohteissa kaikki nettokassavirtaan vaikuttavat sitoumukset
  - Kehityskohteissa kehittämistä rajoittavat tekijät



# Legal Due Diligence

## Kuka, mitä, miksi, milloin, miten?

- Milloin tehdään?
  - Ostaja tekee ennen kauppaa tyypillisesti siinä vaiheessa kun aiesopimus on allekirjoitettu ja kauppakirjaa neuvotellaan
  - Myyjä tekee (silloin kun tekee) ennen myyntiprosessiin lähtemistä
  - Ostajan intressissä vaatia neuvotteluyksinoikeus ennen dd:n aloittamista
- Kuka tekee mitäkin?
  - Legal Due Diligence –tarkastuksen tekninen toteutus tyypillisesti se, että myyjä kokoaa aineiston ostajan tekemän aineistopyynnön perusteella
  - Datahuoneet ovat enimmäkseen sähköisiä → helpottaa myyjälle annetun dokumentointia
- Miten tarkastushavainnot vaikuttavat?
  - Kauppahinta
  - Myyjän vakuutukset
  - Myyjän korvaussitoumukset
  - **Hyvä LDD-raportti sisältää havaintoihin liittyvät toimintasuositukset**

# Legal Due Diligence

## Kuka, mitä, miksi, milloin, miten?

- Mitä LDD:ssä ei yleensä tarkasteta tai saada luotettavasti selville?
  - Verovastuut, vakuutusturvan riittävyys, ympäristövastuut
  - **Hyväkään LDD ei yleensä kykene paljastamaan myyjän tietoista ja taitavaa väärinkäytöstä**
- Mitä muuta on hyvä muistaa?
  - Suhteellisuusperiaate on hyvä pitää mielessä. **Jos kaupan kohteena on alle 3 miljoonan euron yhdelle käyttäjälle triple net -pohjalta vuokrattu uudisrakennuskohde, myyjän ja ostajan päällekkäisten dd-tarkastusten teettäminen on yleensä liioittelua.**
  - Prosessin alussa tulisi myös käyttää säästelemättä aikaa siihen, että mietitään, mitä oikeasti halutaan tarkastaa. **Usein riskitekijät on mahdollista tunnistaa jo ennalta, jolloin tarkastus voidaan kohdistaa suoraan niihin.**

# Legal Due Diligence

## Sisältö

- Pyyntö sisältää tyypillisesti ainakin seuraavat aihealueet:
  - Kaupparekisteritiedot
  - Osakkeet ja osakkeenomistajat
  - Yhtiökokoukset ja hallituksen kokoukset
  - Kiinteistöä koskevat rekisteriotteet
  - Urakat
  - Vuokrasopimukset
  - Liittymä-, rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset
  - Kiinteistön ylläpitoon liittyvät sopimukset
  - Kaavoitus ja rakennusluvut sekä viranomaispöytäkirjat
  - Ympäristö ja maaperä
  - Rahoitus ja vakuutukset
  - Riidat



# Legal Due Diligence Kaupparekisteritiedot

- Palvelee lähinnä yleistä tiedonsaantitarkoitusta
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Lunastus- ja suostumuslausekkeet yhtiöjärjestyksessä
  - Vastuuhenkilöt

**Ilmoitus kaupparekisteriin.**  
Helsingin kaupunki valvottuina, välityksin liipokkain: kaupparekisteri.

Yhtiön toimiala: suunnittelu, valmistus, rakentaminen, välittäminen myyjäisrakenteista, rakennusaineista, rakennuksista, tarvikkeista ja laitteista erillaisia rakennuksia varten sekä sen läsnä alen liiketoimintaa Suomessa ja ulkomailla yhtiön kiinteistöjen omistaminen ja hallitseminen (1 §).

Kunta, joka on yhtiön kotipaikkana: Helsingin kaupunki (1 §).

Osakepääoma: 300.000 mk. Osakepääomasta on maksettu: 100.000 mk.

Osakepääoma on kokonaudessaan maksettava 27/12 1951 mennessä.

Osakkeet: 100 kpl 4 3.000 mk. asetettu määrättyä henkilöä: [handwritten]

Onko yhtiön yhtiöjärjestyksessä ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen osakkeista omistaja ja hallitsijaksi osastoita ja osakkeita 27/7 1950 annetun lain 3 §:n mukaisesti, ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen osakkeista omistaja yhtiön osakkeita rajoittava määräys: on (2 §).

Osakepääoma voidaan korottaa: 900.000 mk:aan. Osakepääoman korotus on suoritettava vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä (2 §).

Yhtiökokous on pidettävä kokouksen kutsuun päivän ennen kokousta kirjallisessa kirjeessä (1 §).

Muut tiedonantajat osakkeille on toimitettava kuten yhtiökokouksesta on määrätty.

Paikallinen toimintatiedote: 27/4 1951

# Legal Due Diligence

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

- Tieto kohteen omistusoikeudesta on ehkä keskeisin LDD:ssä selvitettävä asia
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Onko kohteen osakkeista annettu osakekirjat tai väliaikaistodistukset?
  - Onko osakkeiden siirtoketju ehjä?
  - Kohdistuuko osakkeisiin panttioikeuksia?



# Legal Due Diligence

## Yhtiökokoukset ja hallituksen kokoukset

- Palvelee lähinnä yleistä tiedonsaantitarkoitusta
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Pöytäkirjojen puuttuminen kertoo yleensä siitä, että asioita ei ole muutenkaan hoidettu niin kuin pitäisi
  - Ei kokonaan omistetuissa yhtiöissä pöytäkirjojen sisällöstä voi usein päätellä, millainen suhde muihin osakkeenomistajiin on



# Legal Due Diligence

## Kiinteistöä koskevat rekisteriotteet

- Selvitetään virallislähteistä kiinteistön omistus sekä siihen kohdistuvat rasitukset ja rasitteet
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Panttikirjojen sijainti
  - Kiinteistörekisteriotteessa rakennuskiellot



# Legal Due Diligence Urakat

- Selvitetään kohteessa toteutetut rakennus- ja muut urakat
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Urakkasopimukseen liittyvät maksamattomat urakkahinnat
  - Urakkasopimus jonkun muun nimissä kuin pitäisi
  - Takuuajat
  - Tilaajavastuuta koskevien säännösten noudattaminen





# Legal Due Diligence

## Vuokrasopimukset ja -vakuudet

- Selvitetään vuokrasopimusten ja -vakuuksien voimassaolo, ehdot sekä se, kenen nimissä ne ovat
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Vuokrasopimusten voimassaoloon ja/tai niiden tarjoamaan vuokratuottoon liittyvät ehdot (esim. neliöperusteinen vuokra, break-optiot, vuokravapaat)
  - Vuokravakuuksien siirtokelpoisuutta rajoittavat ehdot



# Legal Due Diligence

## Liittymä-, rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset

- Tarkistetaan, että kiinteistöllä on sen käytön edellyttämät liittymät ja rasitteet sekä se, millaiset rasitteet kiinteistöä rasittavat
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Liittymät eivät ole kiinteistön omistajan nimissä
  - Kiinteistöön kohdistuu tai sen hyväksi on sovittu rekisteröimättömiä rasitteita



# Legal Due Diligence

## Kiinteistön ylläpitoon liittyvät sopimukset

- Varmistetaan, että kiinteistöllä on sen ylläpidon edellyttämät sopimukset
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Pitkät irtisanomisajat



# Legal Due Diligence

## Kaavoitus ja rakennusluvut sekä viranomaispöytäkirjat

- Selvitetään, että kohteen käyttö on kaavan mukaista ja että mahdollisilla rakennuksilla on tarvittavat luvat
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Kohteen todellinen käyttö poikkeaa kaavamerkinnästä (joillain alueilla systemaattista)
  - Rakennuksen loppukatselmus on pitämättä



# Legal Due Diligence

## Ympäristö ja maaperä

- Käydään läpi mahdolliset ympäristöä koskevat raportit sekä MATTI-tietokanta
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - LDD:ssä ympäristöön ja maaperään liittyen tehdyt havainnot ovat tyypillisesti signaaleja, jotka edellyttävät lisätutkimuksia muissa dd-haaroissa



# Legal Due Diligence

## Rahoitus ja vakuutukset

- Kohteen rahoitus tutkitaan yleensä lähinnä siitä syystä, että ostaja joutuu maksamaan sen takaisin kaupan toteutuksen yhteydessä
- Vakuutuksista selvitetään niiden numeerinen kattavuus sekä voimassaolo
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Rahoituksen ennakaiseen takaisinmaksuun liittyvät kustannukset
  - Vakuutukset ovat muun kuin myyjän tai kohdeyhtiön nimissä



# Legal Due Diligence Riidat

- Selvitetään paitsi kysymällä myyjältä, myös soittamalla kohdeyhtiön käräjäoikeuteen
- Tärkeimpiä red flag -havaintoja yleensä:
  - Olennaiset löydökset ovat melko harvinaisia kiinteistökaupoissa
  - Riitaisuuksia voi kuitenkin liittyä esim. vuokrasopimukseen sekä urakoihin




# MERILAMPI

Merilampi Attorneys Ltd.  
Keskuskatu 7, 00100 Helsinki  
+358 9 686 481

[merilampi.com](http://merilampi.com)

 [company/Merilampi-Attorneys](https://www.linkedin.com/company/Merilampi-Attorneys)

 [MerilampiAttorneys](https://www.facebook.com/MerilampiAttorneys)

 [Merilampi](https://twitter.com/Merilampi)

 [merilampiattorneys](https://www.instagram.com/merilampiattorneys)