

NYT: 17. Myydään 2 h + k ja kesämökki

Lue kappale ja tee tehtävät:

- 1. Minkälaisia asioita osakehuoneiston ostajan on hyvä huomioida? Tee lista**
- 2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?**
 - a) osakehuoneisto – kiinteistö**
 - b) lainhuuto – rasite**
- 3. Perustele väite: Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi.**
- 5. Mikä on käsirahan oikeudellinen merkitys?**

→ Tee kertausjaottelu osakehuoneiston ja kiinteistön tärkeimmistä eroista!

K2020/5:

Osakehuoneiston ja kiinteistön kauppa

Vertaile, miten toisaalta osakehuoneiston ja toisaalta kiinteistön kaupat toteutuvat.

Asunnon kauppa

Asunto-osake



Muistilista asunnon ostajalle

- ◆ Tee lista asioista, jotka pitää muistaa kun olet ostamassa omaa asunto-osaketta.

- ◆ 5-8 asiaa

- **Omat muistiinpanot**

- (Kirjoita socrativeen!)

- ◆ socrative.com – Room273010

Asunto-osakkeen ostajan tarkistuslista 1:

- ◆ **Valitse asuinalue huolella**
- ◆ **Lähialueen palvelut ja kulkuyhteydet**
- ◆ **Sijainti**
- ◆ **Selvitä minkälaista porukkaa taloyhtiössä asuu**
- ◆ **Älä maksa liikaa**
- ◆ **Tingi kauppahinnasta**
- ◆ **Sähkön ja veden kilpailuttaminen (muuton jälkeen)**
- ◆ **Kilpailuta pankkeja, mistä ottaa asuntolaina (korot yms. maksut)**

Asunto-osakkeen ostajan tarkistuslista 2:

- ◆ Asunto on olemassa/valmis (uudet)
 - ◆ Tarpeisto/irtaimisto
 - ◆ Rakennusten kunto
 - ◆ Taloyhtiön taloustilanne – onko lainaa
 - velaton hinta - kauppahinta
 - ◆ Tontin omistus, kaavoitustilanne
 - ◆ Yhtiövastikkeet – suuruus/maksettu
 - ◆ Onko myyjällä oikeus myydä
 - perikunta, puolison suostumus
 - ◆ Lunastuslauseke
 - ◆ Remonttisuunnitelmat (PTS = 5-10v.)
 - ◆ Energiatodistus (lämmitys!)
- **KAUPPAKIRJAN TARKISTUS!**
- "Muotoseikat" täyttyvät! Ostaja maksaa varainsiirtoveron!

2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

a) osakehuoneisto – kiinteistö

- ◆ Osakehuoneisto on asunto taloyhtiössä (kerros-, rivi- tai paritalossa).
- ◆ Osakehuoneiston osakkeiden omistaminen oikeuttaa asunnon hallintaan.

Asunto-osakeyhtiö

- ◆ Kerros-, rivi- ja paritalot
- ◆ Ostaessasi asunnon ostat irtainta omaisuutta eli osakkeita, jotka oikeuttavat asumaan asunto-osakeyhtiön jossain asunnossa.
- ◆ Et omista seiniä - omistat osuuden taloyhtiöstä
- Vastaat myös yhtiön menoista yhdessä muiden omistajien kanssa!

Uuteen vai vanhaan?

Mitä eroa on ostaa osakkeita uudesta, rakenteilla olevasta talosta tai vanhasta asunto-osakeyhtiöstä?

→ **Toisessa ostetaan ”lupaus”, toisessa konkreettista tarkastettavissa olevaa omaisuutta. Erot johtuvat siitä:**

- Uudessa ostajaa suojelevat niin kutsutut turva-asiakirjat, **vanhaan asuntoon jokaisella on mahdollisuus ja velvollisuus tutustua ennen ostoa, uuteen ei.**
- Vanhassa yhtiössä turva-asiakirjoissa mainitut seikat ovat tarkastettavissa, uudessa niistä voi saada vain lupauksen, joiden katteeksi on luotu turvajärjestelmä.
- Lupausta ostavaa suojellaan enemmän tästä syystä.

Asunto-osakeyhtiön kauppa

Asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet

Uusi

Rakennuttaja - ostaja



Turva-asiakirjat

- varausmaksu
 - takapainotteinen maksutaulukko
- vakuudet



Varainsiirtovero (2%)



Yhtiökokous



Hallitus



Merkintä osakekirjaan
ja isännöitsijäntodistukseen

Vanha

Myyjä - ostaja



Huom! Käyttörajoitukset!

- perikunta, puoliso
- lunastuslauseke

Asiakirjat

- yhtiöjärjestys
- osakekirja
- isännöitsijäntodistus



Käsiraha/vakiokorvaus (4%)



Varainsiirtovero (2%)



2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

a) osakehuoneisto – kiinteistö

- ◆ Osakehuoneisto on asunto taloyhtiössä (kerros-, rivi- tai paritalossa).
- ◆ Osakehuoneiston osakkeiden omistaminen oikeuttaa asunnon hallintaan.
- ◆ Kiinteistö on maa-ala ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset.
- ◆ Tontit ovat asemakaava-alueella sijaitsevia kiinteistöjä, tilat sijaitsevat sen ulkopuolella.
- ◆ Kiinteistön maa-alan voi omistaa tai se voi olla vuokrattu.

Kiinteistö = tila tai tontti

◆ Kiinteistöön kuuluvat;

- sen tilukset eli yksilöity osa maapohjaa
- sen ainesosat ja tarpeisto
 - ◆ Ainesosia ovat maapohjan substanssi (esim. multa ja sora) ja kasvu (esim. metsä ja vilja)
 - ◆ Kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoitusta pysyvästi palvelemaan tarkoitettut esineet.
- kiinteistöön kuuluvat rakennukset
- lisäksi voi kuulua osuuksia yhteisistä alueista sekä rasiteoikeus (toisen kiinteistön alueella)
 - ◆ Tyypillinen rasiteoikeus on tieoikeus.

Tila → maalla

Tontti → kaava-alueella (=taajama)

Tarpeisto

- ◆ **Kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoitusta pysyvästi palvelemaan tarkoitettut esineet.**
 - Esim. hakatut halot, kiinteistöä koskevat tärkeät asiakirjat (kuten panttikirjat ja mahdolliset maanvuokrasopimukset). Rakennuksen tarpeistoesineinä voidaan mainita esim. avaimet ja tikapuut.
- ◆ **Asuinrakennus +**
 - jääkaappi, astianpesukone, liesi, liesituuletin, kylpyhuoneen kaapistot, ulkovalaisimet jne.

Määräala ja lohkominen

- ◆ Määräala on rajoiltaan määrätty alue kiinteistöstä
- ◆ **Lohkominen:** on kiinteistötoimitus, jossa kiinteistöstä luovutettu alue eli määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi
 - haettava **lainhuuto 6 kk kuluessa**
 - ◆ voidaan myös siirtää määräala toiseen kiinteistöön
- ◆ Lohkomisessa vahvistetaan muodostettavan kiinteistön rajat sekä kiinteistön käyttöä palvelevat ja rasittavat oikeudet
- ◆ Merkitään kiinteistörekisteriin
 - lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri
 - www.maanmittauslaitos.fi

Määräalan lohkominen

**Itsenäinen
kiinteistö**

Määräalan kauppa

**Itsenäinen
kiinteistö**

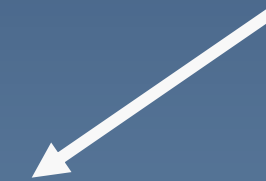
Määräala



Lohkominen

**Itsenäinen
kiinteistö**

**Lohko-
kiinteistö**



**Lainhuuto
kiinteistö-
rekisteriin**

Määräosa ja halkominen

- ◆ **Määräosa** on osa kiinteistöstä
 - Omistetaan ***osuus kiinteistöstä***, ei tiettyä aluetta
- ◆ Halkominen on jakotoimitus, ***jolla puretaan tilan yhteisomistus***
 - perustuu omaisuuden arviointiin
 - esim. perintö

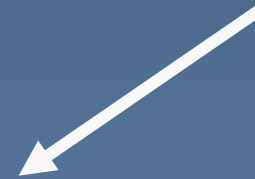
Määräosan halkominen, esim. 4 perillistä

**Itsenäinen
kiinteistö, 100
(yhteinen)**

**Yhteisomistus
puretaan**



Halkominen



1. määräosa, 25	3. määräosa, 25
2. määräosa, 25	4. määräosa, 25



**Tila säilyy
yhtenäisenä**

2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

b) lainhuuto – **rasite**

- ◆ Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden merkitsemistä Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.
- ◆ **Rasite tarkoittaa jonkin toisen kiinteistön käyttöoikeutta tiettyyn kiinteistöön, esim. kaivoon tai tiehen.**
 - Rasitteet voivat siis rajoittaa kiinteistön omistajan oikeutta kiinteistöönsä. Kiinteistöön voi kohdistua rasitteita tai se voi olla oikeutettu niihin.

Kiinteistön ostajan muistilista*:

- **Etuosto-oikeus?**
- **Kiinteistön perustiedot:** esim. kiinteistötunnus, kaavatilanne, rakennus
- **Rasitukset ja oikeudet:** Muotoseikat, tarkka yksilöinti.
 - Kiinnitykset ja niistä vapautuminen
 - Vesi- ja kalastusoikeudet
 - Tiekysymys
 - Naapurusto ja sen oikeudet
- **Varainsiirtovero (4%)**
- **Lainhuuto (6kk)! (kaupanvahvistaja)**
 - kiinteistön omistuksen rekisteröinti
- **Rakennus ja ympäristö = sama kunto- osakkeessa**

Kauppakirja!

Kuntotarkistus!

Kiinteistön asiakirjat (Maanmittauslaitos)*:

1. Lainhuutotodistus

- **Kiinteistön omistaja todistetaan**
- **Määräalan yksilötiedot**

2. Rasitustodistus

- **Ulkopuolisten oikeudet**
- **Kiinnitykset**
- **Erityisoikeudet**

Kiinteistön asiakirjat:

3. Kiinteistörekisteriote

→ **Maanmittauslaitos** kunnan kiinteistövirasto

- **Julkinen perusrekisteri esim. kiinteistön kauppaa harkitessa**

● **Lisäksi:**

- **Selvitys kaavoituksesta**

- **Kiinteistön käyttötarkoitus ja rakennusoikeus**

- **Kuntotarkastusraportti**

- **Energiatodistus**

Asuntokaupan virheet

1. **Viivästys** → Reklamaatioaika 5 v.
2. **Laatuvirhe**
 - ei ominaisuuksiltaan sovitunlainen
3. **Vallintavirhe**
 - virheellinen tai harhaanjohtava tieto voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä rajoittavasta asiasta
4. **Oikeudellinen virhe**
 - Ei ole oikeutta myydä → ostaja voi menettää
→ Maksusta pidättäminen, viivästyskorko, kaupan purku, vahingonkorvaus

3. Perustele väite: Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi.

- 1. Kauppa pitää solmia kirjallisesti.**
 - 2. Molempien osapuolten on oltava samaan aikaan läsnä.**
 - 3. Kaupalle tarvitaan julkinen vahvistaja, tai sitten se pitää tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen järjestelmässä.**
- 
- A stylized, dark teal silhouette of a mountain range is positioned in the bottom right corner of the slide, adding a decorative element to the background.

5. Mikä on käsirahan oikeudellinen merkitys?

Asuntokauppa:

- ◆ **Käsiraha on ostajan etumaksu myyjälle.**
- ◆ **Tarkoitus varmistaa, että kauppa todella tehdään.**
- ◆ **Voi olla enintään 4 % kauppahinnasta.**
 - ◆ Käsirahan tarkat ehdot on tärkeä sopia ennen sen maksamista. Käsirahaehto voi olla esim. se, että ostaja selvittää, saako hän pankista lainan, saako hän omaa asuntoa myytyä tai onko myytävä kohde oletetussa kunnossa.

K2020/5:

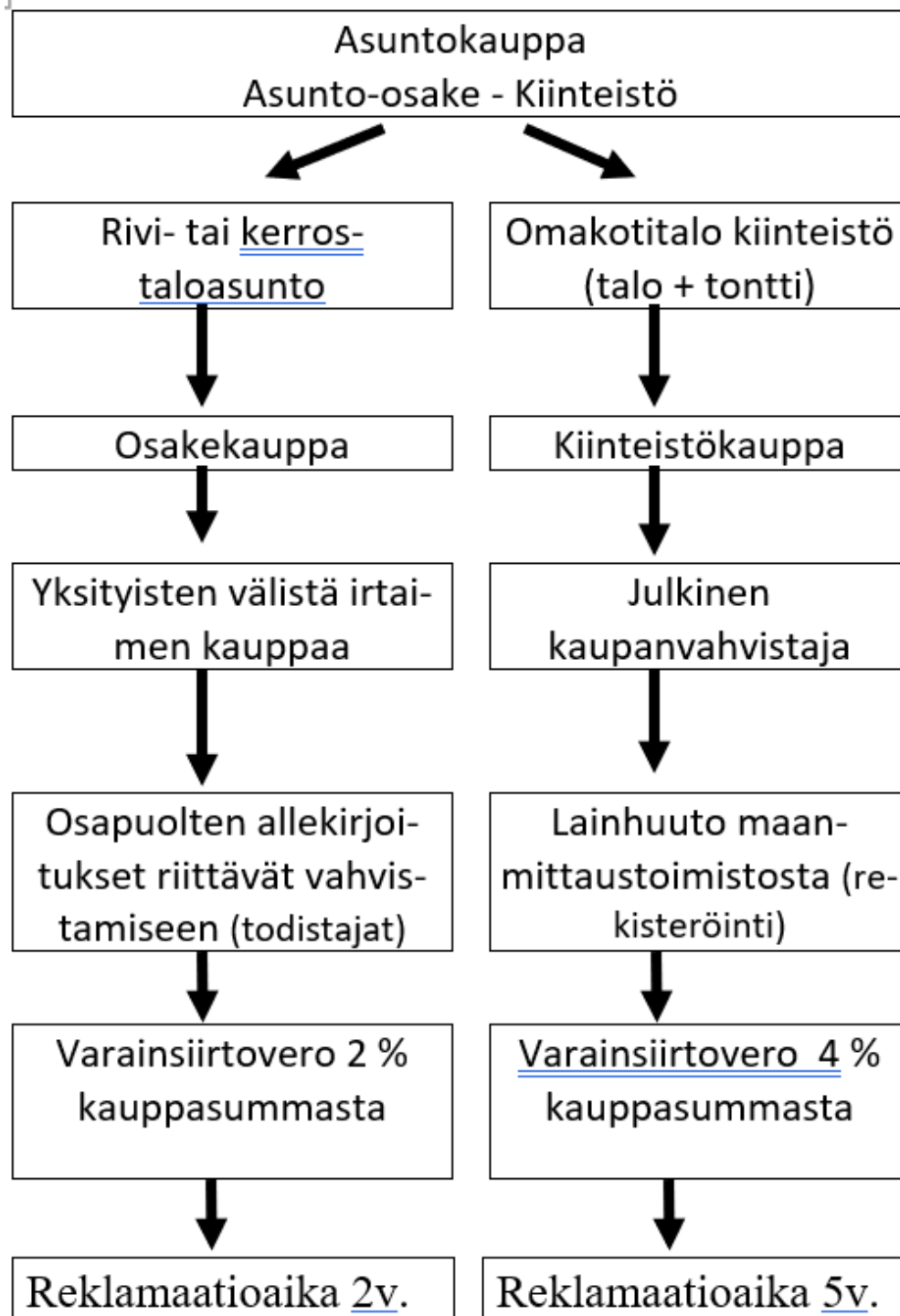
Osakehuoneiston ja kiinteistön kauppa

Vertaile, miten toisaalta osakehuoneiston ja toisaalta kiinteistön kaupat toteutuvat.

2020K/5

**Osakehuoneiston ja kiinteistön
kauppa. 20 p.**

- **Vertaile, miten toisaalta
osakehuoneiston ja toisaalta
kiinteistön kaupat toteutuvat.**



K2020/5: Osakehuoneiston ja kiinteistön kauppa

- Käsitteet **osakehuoneisto** ja **kiinteistö** on määritelty.
 - Osakehuoneisto on se osa asunto-osakeyhtiön omistamasta kiinteistöstä, jonka hallintaan osakkeiden omistajalla on oikeus.
 - Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maa-ala ja sillä mahdollisesti olevat rakennukset.

Yhteistä:

- Kummassakin tapauksessa ostajalla on kohteen ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjällä tiedonantovelvollisuus.
 - Myyjän on siis annettava kaupan kohteesta riittävää ja paikkansa pitävää tietoa, ja ostajan on tarkastettava kaupan kohde.
- Kummastakin kaupasta pitää maksaa varainsiirtovero → pankki/verotoimisto.

2020K/5

- Osakehuoneisto on se osa asunto-osakeyhtiön omistamasta kiinteistöstä, jonka hallintaan osakkeiden omistajalla on oikeus.
- Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maa-ala ja sillä mahdollisesti olevat rakennukset.
- Joitain eroja ja yhtäläisyyksiä kaupan tekemisessä:
 - Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, esim. se on tehtävä kirjallisesti.
 - Osakehuoneiston kauppa ei ole määrämuotoinen oikeustoimi, siinä kirjallinen sopimus on suositeltava.
 - Kauppojen välisenä erona on esimerkiksi kiinteistökaupan monimutkaisuus, kuten rasiustodistuksen tai lainhuudon vaatiminen.
 - Kummastakin kaupasta pitää maksaa varainsiirtovero.

2020K/5

Kiitettävässä vastauksessa syvennetään:

- Erona esim.:
 - kiinteistökaupan kohteesta saa tietoa kiinteistörekisteristä, kun taas osakehuoneiston ja -yhtiön tiedot selviävät isännöitsijäntodistuksesta
 - Kiinteistökaupan tekemiseen tarvitaan kaupanvahvistaja, osakehuoneiston kauppaan ei.
 - Osakehuoneiston kaupassa ostaja merkitään yhtiön osakasrekisteriin, kiinteistökaupassa lainhuudon jälkeen kiinteistörekisteriin.

2020K/5

Kiitettävässä vastauksessa syvennetään:

- **Yhteistä:**

- kummassakin tapauksessa ostajalla on kohteen ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjällä tiedonantovelvollisuus
- myyjän on siis annettava kaupan kohteesta riittävää ja paikkansa pitävää tietoa, ja ostajan on tarkastettava kaupan kohde

K2020/5: Osakehuoneiston ja kiinteistön kauppa

Eroja:

- **Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, esim. se on tehtävä kirjallisesti.**
- **Osakehuoneiston kauppa ei ole määrämuotoinen oikeustoimi, siinä kirjallinen sopimus on suositeltava.**
- **Kiinteistökauppa monimutkaisempi: rasitustodistus ja lainhuuto.**
- **Kiinteistökaupan kohteesta saa tietoa kiinteistörekisteristä, kun taas osakehuoneiston ja -yhtiön tiedot selviävät isännöitsijäntodistuksesta.**
- **Kiinteistökaupan tekemiseen tarvitaan kaupanvahvistaja, osakehuoneiston kauppaan ei tarvita ulkopuolisia (pankki).**
- **Osakehuoneiston kaupassa ostaja merkitään yhtiön osakasrekisteriin, kiinteistökaupassa lainhuudon jälkeen kiinteistörekisteriin.**