

## Luku 17: Näkökulmia tehtäviin ja kuviin

### 1. Minkälaisia asioita osakehuoneiston ostajan on hyvä huomioida?

- Millainen on asunnon hinta suhteessa alueen hintatasoon ja asunnon kuntoon?
- Mikä on oma rahatilanne ja mahdolliset lainakustannukset? On hyvä muistaa, että kauppahinnan lisäksi on maksettava 2 %:n varainsiirtovero, paitsi jos on kyse 18–39-vuotiaasta ensiasunnon ostajasta.
- Kuinka suuria ovat yhtiövastike ja muut maksut (esimerkiksi vesi ja sauna)?
- Myykö asuntoa omistaja itse vai kiinteistönvälittäjä? Kiinteistönvälittäjällä on vastuu selvittää myytävään kohteeseen liittyvien tietojen oikeellisuus.
- Onko myyjällä oikeus myydä asunto? Estääkö esimerkiksi vallintarajoitus asunnon myynnin?
- Mitä isännöitsijäntodistuksessa lukee taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta ja tulevista remonteista?
- Onko kauppakirjaan merkitty kaikki tarvittava tieto?
- Huoneistoon tulee perehtyä kunnolla ja etsiä havaittavia puutteita ja virheitä.
- Alueen kaavaan kannattaa tutustua, ettei ostajalle tule yllätyksenä esimerkiksi alueella alkava iso rakennusprojekti.

### 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.

#### b) lainhuuto – rasite

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

### 3. Perustelee väite: Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi.

- Kauppa pitää solmia kirjallisesti. Molempien osapuolten on oltava samaan aikaan läsnä.
- Kaupalle tarvitaan julkinen vahvistaja, tai sitten se pitää tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen järjestelmässä.

### 4. Minkälaisia velvollisuuksia asunto-osake- tai kiinteistökaupassa on

#### a) ostajalla

- Ostajan pitää

- perehtyä myytävään kohteeseen, esimerkiksi selvittää asunnon tai kiinteistön puutteet ja virheet
- varmistaa myyjän oikeus asunnon myyntiin
- maksaa kaappasumma sovittuna aikana
- maksaa mahdolliset verot.

## b) myyjällä?

- Myyjällä on
  - tiedonantovelvollisuus
    - kaupan kohteen mahdollisista virheistä
    - yhtiön lähiajan remonteista
    - kiinteistöön mahdollisesti liittyvistä rasituksista.
  - velvollisuus puhua totta kaupan kohteesta
  - velvollisuus luovuttaa asunto tai kiinteistö ostajalle
  - velvollisuus pitää huolta kaupan kohteesta ennen sen luovuttamista.

## 5. Mikä on käsirahan oikeudellinen merkitys?

- Asuntokauppa:
  - Asuntokauppalain mukaan käsiraha on ostajan etumaksu myyjälle. Sen tarkoituksena on varmistaa, että kauppa todella tehdään myöhemmin. Käsiraha voi olla enintään 4 % kauppahinnasta.
  - Käsirahan tarkat ehdot on tärkeä sopia ennen sen maksamista. Käsirahaehto voi olla esimerkiksi se, että ostaja selvittää, saako hän pankista lainan, saako hän omaa asuntoa myytyä tai onko myytävä kohde oletetussa kunnossa.
  - Jos ostaja vetäytyy kaupasta muusta kuin sovittuista syistä, hän menettää käsirahan.
  - Jos myyjä vetäytyy kaupasta ilman sovittuja perusteita, hän joutuu maksamaan käsirahan takaisin ja sen lisäksi yleensä samansuuruisen hyvitysmaksun ostajalle.
  - Lisätietoa opettajalle:
    - Käsirahariidat johtuvat usein siitä, että käsirahan ehdoista ei ole sovittu tarkasti. Yleinen riidan aihe on asunnon kunto, jonka vuoksi ostaja ei halukaan tehdä kauppaa. Korkein oikeus on linjannut (KKO: 2009:48), että jos asunnosta löytyy virhe käsirahan maksamisen jälkeen, ostaja saa vetäytyä kaupasta.
    - Jos asuntokauppaa välittää ammattimainen kiinteistönvälittäjä, hänen velvollisuutenaan on selvittää ostajalle käsirahan tarjoamisen vaikutukset ja ehdot. Tämän laiminlyönti voi johtaa kiinteistönvälittäjän korvausvelvollisuuteen.
- Kiinteistökauppa:
  - Kiinteistökaupassa tehdään yleensä määrämuotoinen esisopimus, joka velvoittaa osapuolia. Jos sen yhteydessä on sovittu käsirahasta, ostaja voi menettää sen vetäytyessään kaupasta tai myyjä joutua korvaamaan, mikäli hän vetäytyy sopimuksen vastaisesti.
  - Jos käsiraha on kiinteistökaupassa maksettu ilman esisopimusta, se ei sido ostajaa eikä myyjää. Kumpikin osapuoli on sen sijaan oikeutettu saamaan kohtuullisen korvauksen kaupasta vetäytyvältä osapuolelta. Tällaisia kuluja voi syntyä esimerkiksi kiinteistöön tutustumisesta tai myynti-ilmoituksista.

## 6. Vastaa kysymyksiin asunto- tai kiinteistökaupasta.

### a) Mitä ostajan pitää kaupan solmimisen jälkeen tehdä, jos hän huomaa ostamassaan asunnossa tai kiinteistössä virheen?

- Virheestä pitää tehdä kirjallinen reklamaatio.
- Asuntokaupassa yleinen reklamaatioaika on kaksi vuotta kaupan solmimisesta, kiinteistökaupassa viisi vuotta.
- Ostaja voi vaatia virheen korjaamista, hinnanalennusta tai kaupan purkua.

### b) Miten myyjä voi reagoida tilanteeseen?

- Myyjä voi myöntää virheen olemassaolon ja suostua ostajan vaatimukseen. Hän voi myös ehdottaa sovittelua asiasta.
- Myyjä voi viedä asian kuluttajariitalautakuntaan, paitsi jos asunnon on välittänyt ammattimainen kiinteistönvälittäjä.
- Kuluttajariitalautakunta voi antaa asiasta vain suosituksen.
- Myyjä voi kieltää virheen olemassaolon. Jos myyjä ei suostu vaatimukseen, ostaja voi viedä asian käräjäoikeuteen, jolloin se käsitellään riita-asiana.

## 7. Lue teksti ja vastaa kysymyksiin sen perusteella.

Ella ja Konsta olivat katsomassa myynnissä olevaa kerrostalokolmiota. He ihastuivat näkemäänsä, sillä asunto sijaitsi viihtyisän puiston laidalla ja läheiseen päiväkotiin oli lyhyt matka. Asuntoa myyvä välittäjä tuli juttelemaan mukavasti ja kehui sijaintia ja taloyhtiötä. Ella oli raskaana, joten pariskunnalla oli kiire löytää asunto ennen lapsen syntymää. Näytössä oli paljon katsojia, ja moni muukin oli hyvin kiinnostunut asunnosta.

Ella ja Konsta päättivät toimia nopeasti. Konsta juoksi pankkiautomaatille ja nosti käsirahan, jonka hän ojensi välittäjälle näytön vielä jatkuessa. Eräs toinen pariskunta huomasi tilanteen ja lupasi maksaa asunnosta 5 000 euroa pyydettyä enemmän.

### a) Arvioi asunnosta syntyneitä hintakilpailua oikeudellisesta näkökulmasta.

- Asuntoa myyvän kiinteistönvälittäjän velvollisuutena on tehdä ostotarjouksen tekijöille tarkasti selväksi, mikä on käsirahan oikeudellinen merkitys.
- Tässä tapauksessa Ellan ja Konstan tarjouksen pitää olla sama kuin asunnon hintapyyntö, jotta tarjous menee läpi. Kiinteistönvälittäjä ei voi yleensä hyväksyä alempaa tarjousta ilman omistajan lupaa. Konstan maksama käsiraha on lupaus myyjälle, että kauppa syntyisi. Se voi olla korkeintaan 4 % asunnon hinnasta.
- Tarjouksen saaja voi joko hylätä tarjouksen, suostua siihen tai tehdä vastatarjouksen. Tehtävässä voidaan olettaa, että myyjä otti Ellan ja Konstan tarjouksen vastaan.
- Muutkin ostajat voivat tehdä tarjouksia myyjälle. Jos myyjä tekee vastatarjouksen Ellalle ja Konstalle, hän ei voi sen aikana hyväksyä muita tarjouksia. Jos myyjä kieltäytyy Ellan ja Konstan tarjouksesta, hän voi hyväksyä muita tarjouksia. Jos myyjä hyväksyy Ellan ja Konstan tarjouksen, hän ei voi hyväksyä muita tarjouksia.

**b) Kahden viikon kuluttua käsirahan maksamisesta Ellaa ja Konstaa alkoi kaduttaa. He ehdottivat myyjälle kaupan purkamista ja käsirahan palauttamista, olihan asunnolle paljon muitakin ostajia. Taloyhtiö oli pian käsirahasopimuksen jälkeen päättänyt aloittaa putkiremontin suunnittelun. Siitä ei ollut isännöitsijäntodistuksessa mitään mainintaa. Paikallislehti puolestaan oli uutisoinut, että läheisestä päiväkodista oli löydetty hometta ja että kaupunki harkitsi sen purkamista. Arvioi pariskunnan mahdollisuuksia purkaa kauppa.**

- Näkökulmia:
  - Ella ja Konsta voivat joka tapauksessa purkaa kaupan, mutta he menettävät käsirahan.
  - Tilanne ei ole selkeä, jos he haluavat saada käsirahan takaisin. Jos myyjä on kertonut ostajalle asunnosta kaikki sellaiset kauppaan mahdollisesti vaikuttavat asiat, jotka hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, olisi käsirahan saamiseen takaisin kaupan purun yhteydessä heikot mahdollisuudet.
  - Putkiremonttia on alettu kaupantekohetken jälkeen vasta suunnitella eikä siitä ole tehty virallisia päätöksiä, joten myyjä ei ole jättänyt olennaista asiaa kertomatta. Lisäksi ostajalla on selonottovelvollisuus kaupan kohteesta ja sen taloyhtiöstä.
  - Läheisellä päiväkodilla ei ole merkitystä kaupan purkuun. Päiväkoti on julkinen palvelu eikä liity ostettavaan asuntoon tai sen taloyhtiöön. Julkisissa palveluissa voi olettaa aina tapahtuvan muutoksia. Lisäksi päiväkodin homeongelmat olivat paljastuneet vasta tarjouksen jättämisen jälkeen, joten myyjän ei voi katsoa pimeittäneen tietoa asiasta.

## **8. Esseetehtävä: Vertaile, miten toisaalta osakehuoneiston ja toisaalta kiinteistön kaupat toteutuvat. (yo-tehtävä K2020)**

- On hyvä määritellä käsitteet osakehuoneisto ja kiinteistö.
- Osakehuoneisto on osuus asunto-osakeyhtiön omistamasta kiinteistöstä. Käytännössä kyse on asunnosta, jota asunto-osakkeiden omistaja hallitsee. Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maa-ala (tila tai tontti) ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset.
- Tehtävässä pyydetään vertailemaan kauppoja. Vertailussa on siis tärkeää tuoda esiin, mitä yhtäläisyyksiä ja eroja näiden kauppojen tekemisessä on.
- Kummankin kaupan toteutumisen yhtäläisyyksiä:
  - Molemmissa kaupoissa laaditaan kauppakirja, josta käy ilmi ainakin kaupan kohde, myyjä, ostaja, päivämäärä ja kauppahinta.
  - Myyjällä on velvollisuus antaa avoimesti, riittävästi ja paikkansa pitävästi tietoa myytävästä kohteesta, ja ostajalla on velvollisuus tutustua ennakkoon kaupan kohteeseen. Myyjän tiedonantovelvollisuus sisältää esimerkiksi
    - osakehuoneiston kaupassa taloyhtiön tulevat remontit ja asunnon tiedossa olevat viat
    - kiinteistön kaupassa kiinteistön rasitteet, kuten jonkin toisen kiinteistön käyttöoikeus myytävään kiinteistöön tai kiinteistön kiinnitykset velan vakuudeksi.
  - Kaupasta on maksettava varainsiirtovero.
  - Jos ostajan mielestä kohteessa on virhe, kaupasta pitää reklamoida kirjallisesti.
- Kummankin kaupan toteutumisen eroja:

- Osakehuoneiston ja -yhtiön tiedot selviävät isännöitsijäntodistuksesta, kiinteistökaupan kohteesta saa tietoa kiinteistörekisteristä.
- Osakehuoneiston kauppa on vapaamuotoisempi oikeustoimi kuin kiinteistön kauppa, joka on määrämuotoinen oikeustoimi. Periaatteessa osakehuoneiston kaupassa jopa suullinen sopimus on mahdollinen, mutta käytännössä kauppa olisi vaikea toteuttaa vain niin, eikä se ole tietenkään suositeltavaa. Kauppaan liittyvät muut asiakirjat, esimerkiksi osakkeiden siirto sekä varainsiirtoveron maksaminen, pitää tehdä kirjallisesti. Rakentamisolosuhteissa olevan osakehuoneiston kauppa on pakko tehdä kirjallisesti.
- Kiinteistökauppa on monivaiheisempi ja määrämuotoisempi. Siihen tarvitaan julkinen kaupanvahvistaja tai sitten kauppa tehdään sähköisesti Maanmittauslaitoksen järjestelmässä.
- Varainsiirtovero on osakehuoneistokaupassa 2 % ja kiinteistökaupassa 4 % kauppahinnasta.
- Osakehuoneiston ostaja merkitään yhtiön osakasrekisteriin. Kiinteistön omistaja merkitään lainhuudon jälkeen kiinteistörekisteriin.
- Osakehuoneistokaupan reklamaatioaika on kaksi vuotta, kiinteistökaupan viisi vuotta.
- Ns. piilevän virheen osalta myyjän vastuu säilyy osakehuoneiston kaupassa kaksi vuotta ja kiinteistön kaupassa viisi vuotta.

## **9. Toni ja Maija ovat kumpikin tahoillaan asuneet opiskelija-asunnossa, mutta nyt he ovat suunnittelemassa muuttoa avoliitossa yhteiseen kotiin. Toni haluaisi vuokra-asuntoa, Maija puolestaan haluaisi hankkia omistusasunnon.**

### **a) Vertaa vuokra- ja omistusasumisen hyviä ja huonoja puolia Tonin ja Maijan tilanteen kannalta.**

- Omistusasuminen vaatii paljon pääomaa tai asuntolainan; vuokra-asuntoon pääsee asumaan helpommin.
- Vuokralla asuminen on vaivattomampaa ja asumiskustannukset ovat etukäteen tiedossa. Omistusasumiseen kuuluu asunnon kunnossapito ja siihen liittyvät mahdolliset remonttikustannukset.
- Vuokra-asunnosta on helpompi päästä eroon elämäntilanteen muuttuessa. Toisaalta vuokra-asunnosta voi joutua muuttamaan pois vasten tahtoaan.
- Omistusasuminen on varmempaa. Toisaalta omistusasuntoa voi olla vaikea saada myydyksi, jos siitä haluaa luopua.
- Omistusasuminen kartuttaa varallisuutta ainakin muuttovoittopaikkakunnalla, jossa asuntojen hintojen voi odottaa kohoavan. Vuokra-asuminen kartuttaa vuokranantajan varallisuutta.
- Asuntojen hinnat ja vuokrat voivat olla korkeat etenkin kasvukeskuksissa.

### **b) Mitä oikeustoimia liittyy yhtäältä vuokra-asunnon ja toisaalta omistusasunnon hankkimiseen?**

- Asunnon vuokraamisesta tehdään vuokrasopimus. Se on voimassa joko määräajan tai toistaiseksi. Vuokrasopimuksessa sovitaan ainakin vuokrattavasta

kohteesta ja vuokrasta. Vuokraamiseen liittyy usein vakuus, joka saa olla korkeintaan kolmen kuukauden vuokran suuruinen.

- Omistusasunnon hankkimisesta tehdään kauppakirja. Siitä pitää käydä ilmi esimerkiksi ostaja ja myyjä, kaupan kohde, kauppahinta ja muut mahdolliset maksuehdot.
- Jos kaupan kohteena on kiinteistö, kauppa on määrämuotoisempi. Siinä pitää olla mukana julkinen kaupanvahvistaja – ellei kauppaa ole tehty virallisessa sähköisessä järjestelmässä. Kiinteistökaupalle on hankittava lainhuuto, ellei kyse ole vuokratontilla sijaitsevasta kiinteistöstä, jolloin vuokraoikeudelle haetaan kirjaamista.

### **c) Mitä muita asumismuotoja Tonille ja Maijalle on tarjolla, ja miten ne eroavat yllä mainituista asumismuodoista? (yo-tehtävä S2011)**

- Toni ja Maija voivat yrittää saada asumisoikeusasunnon, joka on vuokralla asumisen ja omistusasumisen välimuoto. Sitä haetaan kunnan asukastoimistosta. Asumisoikeusmaksu on valtion tukemassa asumisoikeustalossa enintään 15 % asunnon alkuperäisestä hinnasta ja vapaarahoitteisessa asumisoikeustalossa enintään 30 % asunnon rakentamiskustannuksista. Sen saa takaisin, kun muuttaa pois. Lisäksi asumisesta maksetaan vuokrankaltaista käyttövastiketta.
- Osaomistusasunnossa Toni ja Maija omistavat asunnon ensin osittain maksamalla rakennuttajalle 10–20 % asunnon hankintahinnasta. He asuisivat asunnossa vuokralla, mutta voisivat vuokrasopimuksen päätyttyä lunastaa asunnon itselleen.
- Alivuokraaminen on myös mahdollista. Silloin Toni ja Maija vuokraavat esimerkiksi yhden huoneen isommasta vuokra-asunnosta ja maksavat siitä vuokraa.

## **10. Vuonna 2020 koronaviruspandemian aikaan kesämökkien ja kesämökkitonttien kysyntä lisääntyi Suomessa voimakkaasti. Myös Vieno Lepikko päätti ostaa kesämökkitontin rakennuttaakseen sinne kesämökin.**

**Mitä tekijöitä Vieno Lepikon tulee ottaa huomioon kaupanteossa, ja mitä asioita tontin kauppakirjasta täytyy käydä ilmi?**

### **(yo-tehtävä K2022)**

- Kesämökkitontin ostaminen on kiinteistökauppa. Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maa-ala (tila tai tontti) ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset. Vieno Lepikon kaupan kohde on pelkkä tontti, jolla ei ole rakennuksia.
- Ennen kauppaa Lepikon on syytä selvittää, voiko tontille rakentaa. Tämän hän voi tehdä perehtymällä kunnan kaavoitukseen.
- Ennen kauppaa Lepikon on vaadittava, että hän näkee lainhuutotodistuksen, joka todistaa myyjän omistusoikeuden kesämökkitonttiin. Sen lisäksi hänen on tarpeen nähdä rasiustodistus, josta käyvät ilmi mahdolliset kiinteistön kiinnitykset. Lepikon on myös

saatava kiinteistörekisteriote, josta tulevat ilmi mm. kiinteistön muodostamista koskevat tiedot sekä kiinteistöön liittyvät oikeudet ja rasitteet.

- Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Kauppa pitää tehdä kirjallisesti. Myyjä ja ostaja (Vieno Lepikko) ovat yhtä aikaa läsnä ja allekirjoittavat kauppakirjan. Siinä tulee olla tiedot kiinteistöstä, sopimusosapuolista ja kauppahinnasta.
- Paikalla on myös julkinen kaupanvahvistaja, joka todistaa sopimuksen allekirjoituksellaan. Hän tarkistaa, että tiedot kiinteistön omistamisesta sekä kiinteistöön mahdollisesti liittyvät oikeudet ja rasitteet pitävät paikkansa.
- Kiinteistökaupan voi tehdä myös sähköisesti Maanmittauslaitoksen sivuilla. Sähköinen tunnistautuminen riittää, eikä julkista kaupanvahvistajaa silloin tarvita.
- Lepikon on ostajana haettava kaupalle lainhuuto. Lainhuudolla rekisteröidään hänen laillinen omistusoikeutensa kiinteistöön. Lainhuudon jälkeen omistusoikeus näkyy kiinteistörekisterissä, jossa jokaisella kiinteistöllä on oma rekisterinumero ja kiinteistötunnus. Jos kauppa tehdään sähköisesti, lainhuudatus tulee vireille automaattisesti eikä Lepikon tarvitse erikseen hakea lainhuutoa.
- Vieno Lepikon tulee maksaa kauppahinnasta neljän prosentin varainsiirtovero.