



ASUNNON KAUPPA

Kuusankosken lukio/ Päivi Parkkonen

Ole tarkkana: asuntokaupoista riidellään Suomessa paljon!

- ***Ostajan velvollisuutena on perehtyä huolellisesti myytävään kohteeseen.***
- ***Myyjän tärkein velvollisuus on kertoa ostajalle avoimesti kaikki sellaiset olennaiset asiat, jotka saattaisivat vaikuttaa kaupantekoon.***
- *Kiinteistökauppa on osakehuoneiston kauppaa monimutkaisempi: myyjän tiedonantovelvollisuus korostuu.*

Asunnon ostossa huomioitavia seikkoja:

- Asunto-osakkeen/kiinteistön kunto, tulevat remontit ym. vastaavat seikat
- Taloyhtiön kunto/talous/miten asiat taloyhtiössä hoidetaan
- Hintapyyntö/oma tarjous
- Sijainti
- Kuinka rahoitan asuntokaupan? (säästöt, pankki, vakuudet)
- Viralliset asiakirjat ja omistajat, onko myyntirajoituksia (esim. lesken asumissuoja tai perheen koti)
- Veroseuraamukset (varainsiirtovero) ja muut viranomaismaksut?

Suomessa
pankkien
myöntämään
asuntolainan
marginaaliin
vaikuttavat
mm.
seuraavat
tekijät:

Työhistorian pituus.

- Jos luottoa hakeva henkilö on ollut pitkään töissä samassa, vakituksessa työpaikassa, saa hän lainaa halvemmalla.

Koulutus ja ammatti.

- Sairaanhoidajan leipä on turvatumpi kuin apurahoilla elävän taiteilijan, joten sairaanhoitaja saa lainaa halvemmalla.

Ikä.

- Mitä vanhempi henkilö on, sitä todennäköisemmin hän kuolee ennen kuin ehtii maksaa lainansa takaisin. Nuoremmat saavat pääasiassa lainaa halvemmalla.

Yrittäjyys.

- Mikäli lainaa hakeva henkilö on yrittäjä, on pyydettävä lainan marginaali huomattavan korkea.

Tulot.

- Mitä suuremmat, vakituiset ja pysyvät kuukausitulot, sitä alhaisemmalla marginaalilla lainaa voidaan myöntää.

	Matti	Pekka
Lainamäärä	200 000 €	200 000 €
Viitekorko	3,00 %	3,00 %
Marginaali	1,00 %	0,50 %
Kokonaiskorko	4,00 %	3,50 %
Vuosia	20	20
Lyhennyksiä vuodessa	12	12
Lyhennyksiä yhteensä	240	240
Kuukausierä	1 212 €	1 160 €
Kuukausierien summa	290 871 €	278 381 €
Lainan hinta	90 871 €	78 381 €

MARGINAALIN VAIKUTUS KULUIHIN:



ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA

Vallila 58(65)m²

2h+k+wc. Todella nätti ja valoisa kulmahuoneisto. 4. krs.
Täysin peruskorjattu talo. Mh. 270.000,-. TULE JA TUTUS-
TU! Esittely klo 14.45-15.15. Os. Mäkelänkatu 19 B (käynti
Ähtärintien puolelta). Tied. Metso



Asunto- osakeyhtiö:

- AsuntokauppaL
- Rivitaloasunto (RT) tai kerrostaloasunto (KT)
- **Kyseessä arvopaperikauppa** (asunnot on jaettu asunto-osakkeiksi)
- **Mitä seuraa?**
 - Osakkuus taloyhtiössä
 - Yhtiökokous
 - taloyhtiön hallitus
 - isännöitsijä (tj)

Asiakirjat ja maksut

- **Kauppakirja** (kuva 24 s. 128)
 - Vapaamuotoinen, suositellaan kirjallista
 - Kaupan osapuolet, myyntihinta, omistusoikeuden siirtyminen.
 - Varainsiirtovero = ostaja maksaa 2% kauppahinnasta asunto-osakkeen kaupassa
 - Nuori (18-39-v) ensiasunnon ostaja vapautettu verosta
- **Varausmaksu** = vakuutena varauksesta asuntoon. Hyvitetään kauppahinnassa. Palautetaan, ellei kauppoja synny.
- **Käsiraha** (tai vakiokorvaus)= ostotarjouksen vakuus. Ostaja menettää, jos peruu kaupan. Myyjän peruessa, maksu palautettava. Summa voi olla 4% kauppahinnasta.

Asunto-osakeyhtiö:

Tärkeät paperit?

- Isännöitsijätodistus
- Yhtiöjärjestys
- Energiatodistus
- Yhtiön tuloslaskelma ja tase sekä kuluva vuoden tulo- ja menoarvio

Mistä taloyhtiö vastaa?

- Rakenteista, ulkopinnoista, parvekkeista sekä ilmanvaihto-, sähkö- ja vesijärjestelmistä.
- Menoja esim. siivous, lumityöt, jätehuolto, isännöitsijän palkkiot sekä kiinteistöverot.
- Taloyhtiö kerää yhtiövastiketta kattakseen kulut.
- Tarvittaessa rahoitusvastike, jos yhtiölle otetaan lainaa.
- Yhtiökokous, taloyhtiön hallitus, isännöitsijä, järjestyssäännöt.

Mistä asukas vastaa?

- Asunnon sisäosat yhtiöjärjestys ja taloyhtiön järjestyssäännöt rajoittavat
- Yhtiövastikkeen maksu.
- Tarvittaessa rahoitusvastikkeen maksu.
- Asukkaan on ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti lähes kaikista remonteistaan!

Käytetyn asunnon kauppa

- AsuntokauppaL
 - Yleensä yksityishenkilöiden välillä, osapuolet tasa-arvoisia sopijapuolia
- **Riskien selvittäminen**
- Isännöitsijäntodistus
 - Yhtiön taloudellinen tilanne
 - perustiedot rakennuksesta ja huoneistosta
 - tehdyt ja suunnitellut remontit
 - tontin omistus
- Ostettavien osakkeiden osuus yhtiön lainoista?
- Maksamattomat yhtiövastikkeet (yhteisvastuu entisen omistajan kanssa 3kk)?
- Ovatko ostettavat osakkeet myyjän omaisuutta?
- Osakekirja saatava haltuun ostotilanteessa
- Myyjän puolison suostumus (mahdollinen vallintarajoitus)?
- Hallintaan kohdistuva käyttörajoitus (lesken asumisoikeus)?
- Rasitustodistus: asunto pantattu velan vakuudeksi ja osakekirja pantinhaltijalla?
- Yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke (yhtiön osakkaan etuosto-oikeus)?

Perustietoja asunto- osakeyhtiöstä

- OsakeyhtiöL
 - Menot katetaan yhtiövastikkeella
 - Yhtiökokous (1krt. vuosi), ylimääräinen yhtiökokous, jos tarvetta.
 - Tarvittaessa valtuutus (asiamies) tai avustaja
 - Jokainen osake tuottaa yhden äänen, yksinkertainen äänten enemmistö
 - Yhtiökokous valitsee hallituksen (hallinto, toiminta)
 - Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, joka huolehtii käytännön asioiden hoitamisesta (tj)
 - tilintarkastaja

Muita asumis- muotoja:

Asumisoikeusasunto

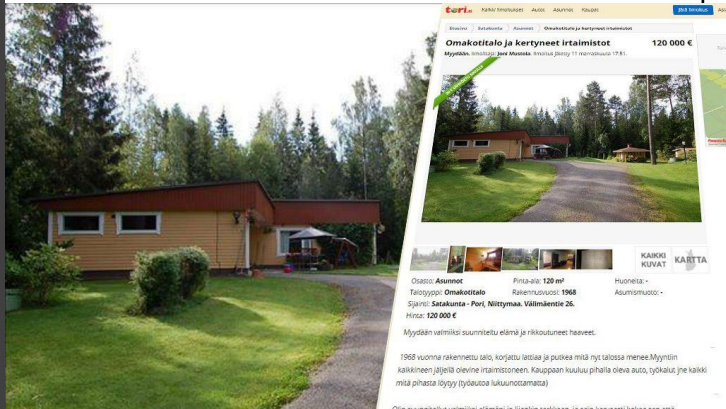
- asumisoikeusmaksu
- Vastike
- Ei voi lunastaa omaksi

Osaomistusasunto

- osa hallintaan oikeuttavista osakkeista ostetaan
- lopuista vuokraa
- voi lunastaa omaksi

KIINTEISTÖKAUPPA

Kiinteistökauppa



- **Määrämuotoinen oikeustoimi, kirjallinen kauppakirja, jonka julkinen kaupanvahvistaja todistaa.**
- Ostat "omakotitalon" eli **maa-alan**, joka on merkitty kiinteistörekisteriin, ja **sillä mahdollisesti sijaitsevat** rakennukset.
 - **Tontti** (asemakaava-alue) **tai tila** (maaseutu)
- **Kauppakirjassa on oltava:** kaupan kohde, osapuolet, kauppahinta, sopimuksen tarkoitus = luovuttaa omistusoikeus
- **Lainhuutotodistus** (maanmittauslaitos) = omistus näkyy **kiinteistörekisterissä**.
- Ostaja maksaa **varainsiirtoveroa 4%** kauppahinnasta (nuori ensiasunnon ostaja vapautettu verosta)

Mikä voi olla virhe?

- Myydyssä asunnossa tai kiinteistössä on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä on sovittu, tai jos myyjä on jättänyt antamatta kaupankäynnin kohteesta merkittäviä tietoja.
- Reklamaatio (2v/5v)
- Myyjän virhe = ostaja voi vaatia virheen korjaamista, hinnanalennusta tai jopa kaupan purkua, jos virhe on olennainen.
- Ostajan virhe = esim. viivästys maksussa = myyjän vaatimus, viivästyskorko, purku, vahingonkorvaus
- Sovittelu (edullisin kummallekin osapuolelle)
- HUOM! Ostaja ei voi vedota virheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa!