

# **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!

# Asunnon kauppa

Asunto-osake

A stylized silhouette of a mountain range in a darker teal color, located in the bottom right corner of the slide.

# Asunto-osakkeen ostajan tarkistuslista 1:

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

# 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! Kumpi 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.
- ◆ 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.

# 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

- kirjan s. 127
- varausmaksu
- takapainotteinen maksutaulukko



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. 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](http://www.maanmittauslaitos.fi)

# Määräalan lohkominen

**Itsenäinen  
kiinteistö**

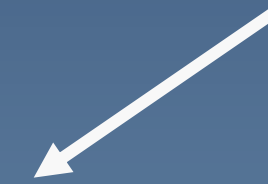
Määräalan kauppa

**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**

<b>1. määräosa, 25</b>	<b>2. määräosa, 25</b>
<b>3. määräosa, 25</b>	<b>4. määräosa, 25</b>

**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. sen kaivoon tai tiehen.**
  - **Rasitteet voivat siis rajoittaa kiinteistön omistajan oikeutta kiinteistöön. Kiinteistöön voi kohdistua rasitteita tai se voi olla oikeutettu niihin.**

# Asunto-osakkeen ostajan tarkistuslista:

- ◆ 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
- **KAUPPAKIRJAN TARKISTUS!**
- ”Muotoseikat” täyttyvät, kumpi maksaa varainsiirtoveron!

# Kiinteistön ostajan muistilista:

## **Kauppakirja!**

Muotoseikat, tarkka yksilöinti.

- **Etuosto-oikeus?**
- **Kaavatilanne**
- **Rasitukset:**
  - Kiinnitykset ja niistä vapautuminen
  - Vesi- ja kalastusoikeudet
  - Tiekysymys
  - Naapurusto ja sen oikeudet
- **Varainsiirtovero (4%)**
- **Omistusoikeuden siirtyminen**
- **Lainhuuto (6kk)! (kaupanvahvistaja)**
  - kiinteistön omistuksen rekisteröinti
- **(Lohkominen)**

**Kuntotarkistus!**

# Kiinteistön asiakirjat (maanmittaustoimisto):

## 1. Lainhuutotodistus

- Kiinteistön omistaja todistetaan
- Määräalan yksilötiedot

## 2. Rasitustodistus

- Ulkopuolisten oikeudet
- Kiinnitykset
- Erityisoikeudet

**Kiinteistön asiakirjat** (maanmittaustoimisto):

### **3. Kiinteistörekisteriote**

→ **Maanmittauslaitos** kunnan kiinteistövirasto

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

#### **● Lisäksi:**

- **Selvitys kaavoituksesta**

- **Kiinteistön käyttötarkoitus ja rakennusoikeus**

- **Kuntotarkastusraportti**

- **Energiatodistus**

# Kiinteistön kaupan 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. Perustelevä 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.**

# 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.**
- ◆ **Jos ostaja vetäytyy kaupasta muusta kuin sovituista syistä, hän menettää käsirahan.**
- ◆ **Jos myyjä vetäytyy kaupasta ilman sovittuja perusteita, hän joutuu maksamaan käsirahan takaisin ja sen lisäksi yleensä samansuuruisen hyvitysmaksun ostajalle.**