

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

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!

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 (esim. vesi ja sauna)?
- ◆ Myykö asuntoa omistaja itse vai kiinteistönvälittäjä? Kiinteistönvälittäjällä on vastuu selvittää myytävään kohteeseen liittyvien tietojen oikeellisuus.
- ◆ Onko myyjällä oikeus myydä asunto? Estääkö esim. 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 esim. 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.

Asunto-osakeyhtiö

- ◆ Kerros-, rivi- ja paritalot voivat olla asunto-osakeyhtiöitä
- ◆ **Ostaessasi asunnon ostat irtainta omaisuutta eli osakkeita, jotka oikeuttavat asumaan** asunto-osakeyhtiön jossain asunnossa.

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%)



1. 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	2. määräosa, 25
3. 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. sen kaivoon tai tiehen.**
 - Rasitteet voivat siis rajoittaa kiinteistön omistajan oikeutta kiinteistöön. Kiinteistöön voi kohdistua rasitteita tai se voi olla oikeutettu niihin.

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!

3. Perustelevä 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.**

Kiinteistön asiakirjat:

1. Lainhuutotodistus

- Kiinteistön omistaja todistetaan
- Määräalan yksilötiedot
- Maanmittauslaitos

2. Rasiustodistus

- Ulkopuolisten oikeudet
 - Kiinnitykset
 - Erityisoikeudet
- 

Kiinteistön asiakirjat:

3. Kiinteistörekisteriote

→ **Maanmittauslaitos** kunnan kiinteistövirasto

- Julkinen perusrekisteri esim. kiinteistön kauppaa harkitessa
- Kiinteistörekisteriote!

● **Lisäksi:**

- **Selvitys kaavoituksesta**

- Kiinteistön käyttötarkoitus ja rakennusoikeus

- **Kuntotarkastusraportti**

Kiinteistön kaupan virheet

1. **Viivästys** → Reklamaatioaika 5 v.
2. **Laatuvirhe**
 - ei ominaisuuksiltaan sovituslainen
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

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 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 sovitusta syystä, hän menettää käsirahan.**
- ◆ **Jos myyjä vetäytyy kaupasta ilman sovittuja perusteita, hän joutuu maksamaan käsirahan takaisin ja sen lisäksi yleensä samansuuruisen hyvitysmaksun ostajalle.**

5. Mikä on käsirahan oikeudellinen merkitys?

Kiinteistökauppa:

- ◆ **Kiinteistökaupassa tehdään yleensä määrämuo-
toinen 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 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 esim. kiinteistöön
tutustumisesta tai myynti-ilmoituksista.**

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:

- **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

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.

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: rasiustodistus 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.**