

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

- 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.

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.**

