

Asunnon kauppa

	Asunto-osakkeen kauppa	Kiinteistön kauppa
Kaupan kohde	Huoneiston hallintaan oikeuttava osake/osakeryhmä	Kiinteistö (omakotitalo tontteineen, tai vain tontti: rajoiltaan määrätty itsenäinen maanomistuksen yksikkö) HUOM: Rakennus kuuluu aineosana kiinteistöön (vrt. puut pensaat...) Kiinteistön määräosa (esim. ¼ kiinteistön arvosta > maanmittausinsinööri HALKOO tilan) Määräala (maastoon merkitty alue, joka määrittellään kauppakirjassa)
Ennen kauppaa	Uusi asunto (elinkharj. – kuluttaja): - Perustajaosakas omistaa kaikki yhtiön osakkeet, teettää rak.suunnitelman, hoitaa rahoituksen, rakentaa talon - Turva-asiakirjat pankissa – ostajan perehdyttävä (yhtiön lainat, vakuudet, vastike...) - Kun ¼ asunnoista myyty ostajat voi valita tilintarkastajan ja rak.työn valvojan - Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy yhtiön rakennuksen > yhtiökokous > normaaliin yhtiötoimintaan siirtyminen Käytetyn asunnon kauppa (yksit.hlöt.) - Isännöitsijätodistus	Selvitä kiinteistörekisteristä maanmittaukselliset perustiedot Kiinteistörekisterin ote Rasitustodistukseen perrehtyminen
Kauppaa ei voi tehdä jos	<ol style="list-style-type: none"> 1. osakekirja ei myyjän hallinnassa 2. huoneiston hallintaan kohdistuvia käyttörajoituksia (lesken asumisoikeus) 3. Myyjän puolison ei suostu (jos yht. koti) 4. lunastuslauseke yhtiöjärjestyksessä (oikeuttaa muut osakkaat määräajassa lunastamaan osakkeet) 	
Kaupan valmisteluvaiheen maksut	Varausmaksu (asuntojen ennakkomarkkinoinnissa) Käsiraha (ostotarjouksen yhteydessä) Vakiokorvaus (käsirahan sijaan, jos tarjouksen tekijä vetäytyy kaupasta) MAX 4%	
Kaupan tekeminen	Kauppakirjan laatiminen, merkitään kaikki sovitut ehdot	Kauppakirja (määrämuoto: myyjän ja ostajan allekirjoitukset, kaupanvahvistajan allekirjoitus todistajien läsnä ollessa) Kauppakirjassa: kohde, hinta, omistusoikeudenluovutus Lainhuudon hakeminen käräjäoikeudelta 6 kk kuluessa (=osoitetaan saannon laillisuus)
Varainsiirtovero	1,6% kauppahinnasta, nuori ensiasunnon hankkija vapautettu	4% kauppahinnasta, nuori ensiasunnon hankkija vapautettu
Virhe kaupassa	Asunnon vastattava sitä, mitä sovittu Ostaja: reklamaatio (2 vuoden kuluessa) Keinot: älä maksa, virheen korjaaminen, hinnanale, kaupan purku	Laatuvirhe = ei vastaa ominaisuuksiltaan sovittua Vastattava myyjän antamia tietoja Myyjän annettava KAIKKi kauppaan vaikuttavat tiedot Vallintavirhe = myyjä ei ole kertonut käytön rajoituksista (esim. vuosittainen tulva) Ostajalla tarkastus ja selonottovelvollisuus!

ASUNNON KAUPPA

	Asunto-osakkeen kauppa (s.126-137, 146-147)	Kiinteistön kauppa (s. 137-145, 147)
Kaupan kohde		
Paperit, joihin ostajan kannattaa perehtyä ennen kauppaa		
Kauppaa ei voi tehdä jos		
Kaupan tekeminen		
Varainsiirtovero		
Virhe kaupassa		