

KIINTEISTÖN MYYNTIIN VALMISTAUTUMINEN

Mattila Nina

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2022

Tekniikka ja Liikenne
Maanmittaustekniikka
Maanmittausinsinööri (AMK)

Tekijä	Nina Mattila	Vuosi	2022
Ohjaaja(t)	Katja Palo		
Toimeksiantaja			
Työn nimi	Kiinteistön myyntiin valmistautuminen		
Sivu- ja liitesivumäärä	25		

Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda selkeä ja helposti sisäistettävä ohjeistus kiinteistön myyntiin valmistautumisesta. Aiheeseen perehdyttiin kiinteistön myyntiprosessiin valmistautuvan kiinteistönomistajan näkökulmasta.

Työssä on käytetty pääasiallisena tietopohjana lainsäädäntöä. Lisätietona on hyödynnetty kiinteistönkauppaan liittyvää yleistä ja ammatillista ohjeistusta sekä käytännön kokemusta kiinteistönvälitysalalta. Useat keskustelut ja haastattelut ovat antaneet perspektiiviä tiedon tarpeellisuuden arviointiin.

Lopputuloksena syntyi tiivis ja selkeä kirjallinen ohjeistus, jonka avulla kiinteistönmyyntityöhön ryhtyminen on helpompaa. Opas toimii myös kiinteistönvälittäjän apuna hankintakäynneillä sekä asiakaspalvelutilanteissa.

Avainsanat

kiinteistönkauppa, kiinteistö, kiinteistönomistus

Technology, Communication and
Transport
Degree Programme in Land
Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Nina Mattila	Year	2022
Supervisor	Katja Palo		
Commissioned by			
Subject of thesis	Preparation for Conveyance of Real Property		
Number of pages	25		

The aim of this thesis study was to generate a clear and easily understandable preparation guide for selling premises. The topic was examined from the perspective of the owner who is willing to sell his premises.

The main information source of the thesis was legislation. Additional information was received from general and professional selling guides of real estates, as well as from the author's personal experience as a real estate agent. Several discussions and interviews gave perspective to the evaluation of the necessity of information.

The result of this thesis study is a compact and clear written guide that makes it easier for an individual to go ahead with selling his premises. The guide will also help real estate agents as they meet potential customers and in other customer service situations.

Key words

conveyance of real property, real estate, property ownership

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 KIIINTEÄN OMAISUUDEN MYYMINEN.....	7
2.1 Kiinteistö	7
2.2 Myyntityö.....	7
3 KIIINTEISTÖN PERUSTIEDOT	9
3.1 Myyntiasiakirjat ja kiinteistötietojärjestelmä.....	9
3.2 Myyjän ja ostajan velvollisuudet.....	12
3.3 Kuntotarkastus ja energiatodistus	13
4 MYYJÄN ASEMA.....	17
4.1 Kiinteistön omistaja.....	17
4.2 Avioliitto ja rekisteröity parisuhde.....	17
4.3 Edunvalvonta ja holhous.....	18
4.4 Kuolinpesä	18
5 KAUPPA	20
5.1 Kauppakirja.....	20
5.2 Kauppa ja kaupanvahvistus	21
5.3 Kauppahinnan maksu ja panttikirjat	22
5.4 Toimenpiteet kaupan jälkeen	22
6 POHDINTA	24
LÄHTEET.....	25

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

AKK	Asuntokaupan kuntotarkastajan pätevyys
AL	Avioliittolaki
AVI	Aluehallintovirasto
DVV	Digi- ja väestötietovirasto
KH-kortit	Rakennustiedon ylläpitämä kiinteistönpitoa ohjaava tieto: ohjeet, lait, määräykset ja laatuvaatimukset
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
MK	Maakaari
MML	Maanmittauslaitos

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä perehdytään kiinteistön myyntiin valmistautumista myyjän näkökulmasta. Tarkoituksena on perehtyä seikkoihin, jotka myyjän tulisi huomioida jo siinä vaiheessa, kun ajatus kiinteän omaisuuden myymisestä herää tai on jollain aikavälillä tulossa ajankohtaiseksi. Suomessa tehtiin vuonna 2021 yhteensä yli 75 000 kiinteistönkauppaa, mukaan lukien lahjoina, vaihtoina ja muina luovutuksina tehdyt kaupat. Pinta-alaksi muutettuna omistajaa vaihtoi yli 400 000 hehtaaria. (Maanmittauslaitos 2022, Tilastotietoa kiinteistökaupoista)

Kiinteistönkauppaa säädellään useissa eri lainsäädännön kohdissa ja myyjän vastuu ulottuu pitkälle, jopa vuosia kaupanteon jälkeen. Kyseessä on henkilöillä verrattain harvinainen kauppa, sillä suomalaiset viihtyvät omissa kodeissaan jopa vuosikymmeniä. Kiinteistönkaupan luonne kuitenkin muuttuu huomattavasti niissä tilanteissa, joissa myyjän asema on tavanomaisesta poikkeava tai myyjää sitovat erilaiset rajoitteet.

Opinnäytetyöni pohjautuu pitkälti Suomen kiinteistölainsäädäntöön sekä käytännön työssä kohdattuihin kysymyksiin ja toimintatapoihin. Kiinteän omaisuuden myymisestä on tunnettava lain vaatimukset, jotta voidaan tehdä pätevä ja osapuolia tyydyttävä kauppasopimus. Ajatukseni tiivistää kiinteistönkauppaa koskevaa materiaalia, lainsäädäntöä ja toimintatapoja opinnäytetyöksi syntyä arjen kohtaamisissa sekä myyjä- että ostaja-asiakkaiden kanssa.

2 KIINTEÄN OMAISUUDEN MYYMINEN

2.1 Kiinteistö

Koko Suomen valtio on jaettu maantieteellisesti kiinteistöjärjestelmän yksiköihin: maanomistusoikeuden yksiköihin eli kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin eli yhteisiin alueisiin ja yleisiin teihin. Jokaisella rekisteriyksiköllä on oma kiinteistö-tunnuksensa.

Yksittäisen kiinteistön rajat käyvät ilmi toimituskartoista sekä rekisterikartoista. Kiinteistönmuodostamistoimituksen yhteydessä laadittu toimituskartta rajamerkkeineen on oikeudellisesti sitova. Rekisterikartta taas kattaa koko maan voimassa olevat rekisteriyksiköt sekä tiedot kaavoista ja rasitteista. Sen tarkoituksena on antaa yleiskuva kiinteistöjaotuksesta. (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554 1:2 §)

”Kiinteää omaisuutta ovat kiinteistöt, niiden määräalat ja määräosat ainesosineen ja tarpeistoineen” (Haulos, Nevala, Sirén & Tolvanen 2019, 221). Kiinteistön alue on kiinteistön merkityksellisin aineosa. Muihin ainesosiin kuuluvat esimerkiksi puusto, kasvillisuus ja alueen maa-ainekset sekä rakennukset ja rakennelmat, mikäli niiden omistus on sama kuin maapohjalla. Mikäli rakennuksilla on eri omistaja, ne ovat irtainta omaisuutta. (Haulos ym. 2019, 221)

2.2 Myyntityö

Kiinteistön omistaja voi ryhtyä myyntitoimeen itse tai hän voi tehdä toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälitysliikkeen kanssa. Kiinteistönvälittäjän asema myyjän asiamiehenä myyntitoimeksiannon perusteella ulottuu myös huolenpitovelvollisuuteen ostajaa kohtaan. Välittäjän käyttäminen ei vähennä eikä poista myyjän velvollisuutta antaa kaikki ostajan ostopäätöksen kannalta olennainen tieto.

Kiinteistönvälitystoimintaa säätelevät muun muassa laki kiinteistönvälitysliikkeistä, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiden välityksestä sekä valtioneuvoston

asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Kiinteistönvälitystoimintaa valvoo Aluehallintovirasto (AVI). (Haulos ym. 2019, 547-548, 560)

Kiinteistönvälittäjällä on ajankohtaista tietoa alueensa markkinoista ja hinnoittelusta. Välitysliikkeillä on usein myös laaja ostajarekisteri tietyntyyppisille kohteille sekä hyvä näkyvyys asuntomarkkinoilla. Toimeksiantosopimus välitysliikkeen kanssa sisältää yksilöidyt tiedot palkkiosta, markkinoinnista sekä oikeudesta kohteen kuvaamiseen ja kuvien käyttämiseen. Toimeksiantosopimuksen välityslain mukainen enimmäisvoimassaoloaika on neljä kuukautta kerrallaan, mutta sitä voidaan jatkaa aikaisintaan kuukautta ennen sopimuksen päättymistä samoilla ehdoilla. Jatkosopimus on tehtävä kirjallisesti ja vaatii molempien osapuolten allekirjoitukset. (Haulos ym. 2019, 579)

3 KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT

3.1 Myyntiasiakirjat ja kiinteistötietojärjestelmä

Suomessa Maanmittauslaitos pitää yllä rekisteriä kiinteistöistä. Maanmittauslaitos on valtion viranomainen. Asemakaava-alueella, pois lukien ranta-asemakaava-alueet, kiinteistörekisterinpitäjä voi olla myös kunta. Henkilöasiakkaat voivat tilata asiointipalvelun kautta ajantasaiset tiedot kiinteistöstä. (Haulos ym. 2019, 232)

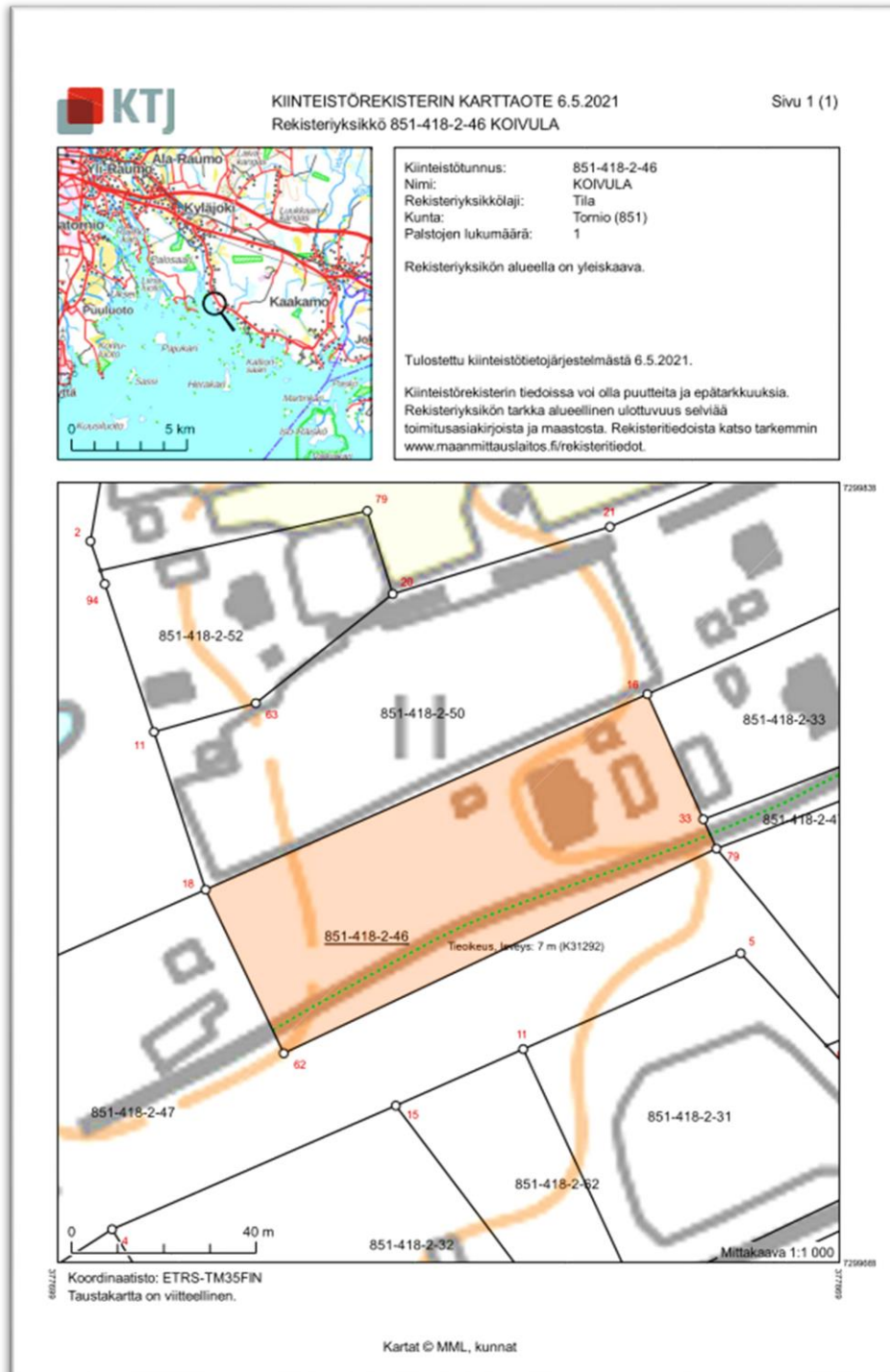
Kiinteistörekisteriotteen (kuva 1) perustietoja ovat kohteen kiinteistötunnus, rekisteröintipäivä ja pinta-ala. Lisäksi tältä otteelta löytyvät tiedot rekisteriyksikön muodostumisesta, alueen kaavatiedot, kiinteistön rasitteet ja käyttöoikeudet (toisen kiinteistön omistajalla oikeus käyttää rasitettua kiinteistöä) sekä osuudet yhteisiin alueisiin, jotka tarkoittavat kiinteistön olevan omistajana jossain toisessa alueessa, esimerkkinä mainittakoon vesialueet. Rasitteet ovat sitovia ja ne seuraavat aina mukana kiinteistönkaupassa. (Haulos ym. 2019, 345)

Kiinteistörekisteriotteelta selviää siis kiinteistönkaupassa usein kysymyksiä aiheuttavat kulkuoikeudet kiinteistölle, yksityistiet sekä kaavat, joiden määräykset esimerkiksi kiinteistölle rakentamista varten ovat merkittäviä ostajan tulevaa käyttötarkoitusta ajatellen. Kaavamerkinnät ja määräykset taas löytyvät kyseisen kunnan tai kaupungin virallisesta karttapalvelusta, ja yleensä näihin linkki on esimerkiksi kunnan kotisivuilla. Kaava-asioissa tietoja voi kysyä myös suoraan kunnan kaavoitusviranomaiselta ja rakennusvalvonnasta. Kunnassa suunnitteilla olevat hankkeet selviävät kaavoituskatsauksesta.

		KIINTEISTÖREKISTERIOTE 6.5.2021 Rekisteriyksikkö 851-418-2-46 KOIVULA		Sivü 1 (1)
Perustiedot				
Kiinteistötunnus:	851-418-2-46	Rekisteröintipvm:	2.4.1997	
Nimi:	KOIVULA	Kokonaispinta-ala:	0,4040 ha	
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4040 ha	
Kunta:	Tornio (851)	Palstojen lukumäärä:	1	
Arkistoviite:	18:79			
Muodostumistiedot				
Kiinteistöoimitus tai viranomaispäätös:				
Lohkominen Rekisteröintipvm: 2.4.1997				
Rekisteriyksiköt ja määraalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:				
Määräala:	Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala	(ha)	
851-418-2-34-M501	851-418-2-34 PERTANNIEMI			
851-418-2-34-M502	851-418-2-34 PERTANNIEMI			
Yhteensä rekisteriyksikön 851-418-2-34 määraaloista (ha):			0,4040	
Muodostumisheiken pinta-ala yhteensä (ha):			0,4040	
Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet				
Kaavat ja rakennuskieillog				
1)	Yleiskaava(851-141209§103)	Kaavan arkistotunnus:	MMLm/11514/423/2012	
	Hyväksymis-vahvistamispvm: 14.12.2009	Voimaantulopvm: 16.12.2010		
Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset				
1)	Tieoikeus (000-2017-K31292) / Leveys: 7 m	Rekisteröintipvm:	30.6.2017	
		Voimaantulopvm:	4.4.1985	
	Arkistoviite: 418:296, 18:79			
	Oikeudet: 851-418-2-33 TUPALA, 851-418-2-46 KOIVULA, 851-418-2-47 PERTANNIEMI			
	Rasitteet: 851-418-2-46 KOIVULA, 851-418-2-47 PERTANNIEMI			
Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin				
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset				
Muita tietoja				
Tulostettu kiinteistötoimitusjärjestelmästä 6.5.2021.				
Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarikkuuksia.				
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.				

Kuva 1. Kiinteistörekisteriote

Kiinteistörekisterin karttaotteelta (kuva 2) saa yleiskuvan rajapyykkien paikoista maastossa, kiinteistöön kuuluvat erilliset palstat sijainteineen ja karttamerkinnöistä löytyvät mm. yksityistiet, veto-ojat ja runkovesilinjojen sijainnit. Kiinteistöjen tarkat ulottuvuudet määräytyvät kuitenkin maastoon rakennettujen rajamerkkien, kiinteistötoimituskarttojen ja asiakirjojen perusteella. (Haulos ym. 2019, 233-234)



Kuva 2. Kiinteistörekisterin karttaote

Lainhuutotodistuksesta selviää kiinteistön omistajatiedot. Siitä selviää myös, mikäli lainhuuto on jostain syystä jäänyt hakematta. Selvennyslainhuutoa voidaan hakea tilanteessa, jossa omistajatiedot halutaan ajan tasalle ilman luovutusta, esimerkiksi silloin kun kyseessä on kuolinpesien perimät kiinteistöt. (Maanmittauslaitos 2022)

Rasitustodistukselle kirjataan kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset (tieto mahdollisista panttikirjoista), erityiset oikeudet (vuokraoikeus, hallinta-, eläke- tai käyttöoikeus) sekä muistutustiedot (hallinnanjakosopimukset, ulosmittausmerkinnät).

Vuokraoikeustodistuksella on kiinteistöllä olevan vuokralaisen tiedot, vuokranantajan tiedot sekä vuokraoikeuden rekisteröinti- sekä vuokrasopimuksen päättämispäivä. Vuokraoikeuden tunnus on niin sanottu laitostunnus, jossa kiinteistötunnuksen perässä on merkintä -L ja jokin numero. (Maanmittauslaitos 2022.)

3.2 Myyjän ja ostajan velvollisuudet

Kiinteistönkaupassa noudatetaan kiinteistölainsäädäntöä. Kiinteistönkaupasta säädetään tarkemmin maakaassa. Tietyissä tapauksissa sovelletaan myös oikeustoimilakia, asuntomarkkinointiasetusta, etuostolakia sekä varainsiirtoverolakia. Lainsäädännössä kiinteistökaupan osapuolia sitovat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus (MK 2:22 §) ja myyjän tiedonantovelvollisuus.

Maakaaren mukaan myyjällä on laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kiinteistön laatua (MK 2:17 §), vallintaa (MK 2:18 §) ja oikeudellista (MK 2:19 §) asemaa koskevissa asioissa. Kiinteistönkaupassa myyjän antamat tiedot kohteesta eivät saa olla virheellisiä tai harhaanjohtavia, ja myyjän on ennen kaupantekoa myös oikaistava havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys, mikäli se vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen johonkin ostajan tarkoittamaan käyttöön. Myyjän tulee ilmoittaa, mikäli hänellä ei ole viranomaisen päätöksen vuoksi oikeutta määrätä myytävästä kiinteistöstä tai sen luovutuksesta, esimerkiksi ulosmittauksen vuoksi. Lisäksi myyjän tulee antaa ostajalle tieto muun muassa voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta tai mikäli kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten, laitteiden tai tavanomaisen kiinteistöön kuuluvan tarpeiston omistaja on joku muu kuin myyjä. (Haulos ym. 2019, 348-350)

Välttääkseen virhevastuun, myyjän tulisi hankkia mahdollisimman laajat tiedot sellaisista merkittävistä seikoista, joita ei voida olettaa ostajan havaitsevan oman ennakkotarkastusvelvollisuutensa puitteissa, ja jotka tulevat jatkossa vaikutta-

maan kaupan toteutumiseen tai sen ehtoihin. Ostajan tavanomainen ennakkotarkastusvelvollisuus tarkoittaa käytännössä huolellista tutustumista kiinteistöön ilman mittauksia ja rakenteiden tutkimista. Mikäli ostaja ei ennen kauppaa selvitä havaitsemaansa vikaa, sen aiheuttamaan mahdollisesti suurempaan vaurioonkaan ei kaikissa tapauksissa voi kaupan jälkeen virheenä vedota. (Tunne talosi, turvaa kauppasi-opas, 3)

Kiinteistöön liittyvien asiakirjojen osalta Maakaarella ei ole säädetty erityisiä tarkastusvelvoitteita, mutta kaupankäyntiä sujuvoittaakseen ostajalle tulisi esittää aiemmin mainitut KTJ-asiakirjat, kaavaote, liittymäsopimukset (vesi, sähkö, viemärointi, turvalaitteet jne.) sekä rakennuslupapiirustukset tai muut olemassa olevat selvitykset rakennuksesta. Vanhempien rakennuksien osalta piirustuksia voi joskus joutua kysymään kunnan rakennusvalvonnasta. (Haulos ym. 2019, 349-350)

3.3 Kuntotarkastus ja energiatodistus

Asuinrakennusten kunnolla on iso merkitys kiinteistönkaupassa ja se vaikuttaa suurelta osin kohteen hinnanmuodostukseen. Huolellisesti tehty puolueeton kuntotarkastus tarvittavine lisätutkimuksineen antaa hyvän pohjan ostajalle kohteseen tutustumiseen ja luo myyjälle turvaa kaupantekoon. Kuntotarkastuksen teettäminen jo myynnin suunnitteluvaiheessa antaa hyvät lähtökohdat hinnoitteluun ja totuudenmukaiseen markkinointiin. Usein ostajan ensimmäinen askel kohti esittelyä ja tarjouksen tekemistä, on kuntotarkastukseen tutustuminen. Useimmat rahoittajatkin vaativat kohteesta kuntotarkastuksen lainan myöntämistä varten.

Kuntotarkastuksen sisältö ja raportointi perustuu Rakennustiedon julkaisemien KH-korttien suoritusohjeeseen. Pakollista pätevyyttä kuntotarkastajille ei ole Suomessa määritelty, mutta FISE Oy myöntää hakemuksesta Asuntokaupan kuntotarkastajan (AKK) vapaaehtoisia pätevyksiä. Kuntotarkastuksesta on laadittava kirjallinen raportti. Kauppakirjassa on mahdollista yksilöidä kuntotarkastuksen perusteella todettujen virheiden ja vaurioiden vastuista. Tällaiset vastuunrajoitusehdot tulee yksilöidä riittäväällä tarkkuudella eivätkä ne saa olla kohtuuttomia. Mahdollisten kaupan jälkeisten riitatilanteiden välttämiseksi kauppakirjan laadinnassa

kannattaa käyttää kiinteistönvälittäjää tai lakimiestä. (Tunne talosi, turvaa kaup-pasi-opas, 4)

Kuntotarkastaja vastaa kuluttajasuojalain mukaisesti toimeksiannosta suhteessa tilaajaan, joka on kuluttaja. Kuntotarkastaja on vastuussa vain omasta työstään ja reklamaatiotilanteessa vaihtoehtoina ovat sopimuksen purkamisen lisäksi palk-kion alentaminen tai palautus. Mikäli kaupanteon jälkeen kohteessa ilmenee vika, jota kuntotarkastuksessa ei mainita, vastuu virheestä on myyjällä. (Kilpailu- ja ku-luttajavirasto 2022)

Laki rakennuksen energiatodistuksesta määrää, että myyntitilanteessa pienta-losta tulee olla laadittuna energiatodistus (kuva 3). Energiatodistusmenettely li-sää mahdollisuuksia energiatehokkuuden vertailuun, edistää energiatehokkuutta sekä uusiutuvan energian käyttöä. Ympäristöministeriö vastaa energiatodistuk-siin liittyvästä lainsäädännöstä, ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA valvoo energiatodistusten laadintaa ja käyttöä sekä ylläpitää rekistereitä ja vastaa seuraamusten määräämisestä. Energiatodistus on laskennallinen ja pohjautuu laskettuun energiatehokkuuden vertailulukuun eli E-lukuun. Todistus on voi-massa 10 vuotta ja sen hankinnasta on vastuussa kiinteistön omistaja tai joissa-kin tapauksissa kiinteistön haltija. Energiatodistuksen voi laatia ainoastaan ener-giatodistuksenlaatijan pätevyyden saanut henkilö.

ENERGIATODISTUS 2018																	
Rakennuksen nimi ja osoite:	Villa ARA Mallikatu 1 15140, LAHTI																
Pysyvä rakennustunnus:	101089527F																
Rakennuksen valmistusvuosi:	2005																
Rakennuksen käyttötarkoitusluokka:	Yhden asunnon talot																
Todistustunnus:	1688																
Energiatodistus on laadittu <input type="checkbox"/> Uudelle rakennukselle rakennuslupaa haattaessa <input type="checkbox"/> Uudelle rakennukselle käyttöönottoaiheessa <input checked="" type="checkbox"/> Olemassa olevalle rakennukselle, havainnointikäynnin päivämäärä: 14.2.2018																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Energiatodistuksen luokka</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>C₂₀₁₈</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Energiatodistuksen luokka	A		B		C	C₂₀₁₈	D		E		F		G	
	Energiatodistuksen luokka																
A																	
B																	
C	C₂₀₁₈																
D																	
E																	
F																	
G																	
Rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku Uuden rakennuksen E-luvun vaatimustaso	kWh _e /(m ² vuosi) 168 ≤ 140																
Todistuksen laajaja: HST-PRÄVSTRÖM, TESTKORT3844	Yritys: Yritys Oy Yrittäjänkatu 1 15140, LAHTI																
Sähköinen allekirjoitus: HST-PRÄVSTRÖM, TESTKORT3844 15.2.2018 13:38:47																	
Todistuksen laatimispäivä: 15.2.2018	Viimeinen voimassaolopäivä: 15.2.2028																

Kuva 3. Energiatodistus (Motiva 2022, Energiatodistusmalli)

Kevennettyä energiatoistustusmenettelyä voidaan käyttää tapauksissa, joissa kohteen myyntihinta on alle 50.000 euroa, kohde myydään lähisukulaisten välillä tai jos kohde ei ole julkisessa esittelyssä tai myynnissä. Tällöin energiatehokkuutta kuvataan tunnuksella H. Todistusta ei toimiteta energiatoistustusrekisteriin, mutta se suositellaan liitettäväksi kauppakirjaan. Kevennetyn energiatoistustuksen laatijan pätevyyydestä ei säädetä laissa.

Energiatoistustusta ei vaadita rakennuksista, 1) joiden kerrosala on alle 50m²; 2) loma-asumiseen tarkoitettu asuinrakennus, jota ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen; 3) määräajan paikallaan pysyttävä tai tilapäinen rakennus, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta; 4) teollisuus- ja korjaamorakennus; 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettumaatilarakennus, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energia-

tehokkuussopimus; 6) rakennus, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan; 7) rakennus, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin, kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä ja 8) sellainen puolustushallinnon käytössä oleva rakennus, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa. (Motiva 2022)

4 MYYJÄN ASEMA

4.1 Kiinteistön omistaja

Oikeus kiinteistön myyntiin on omistajalla. Omistusoikeuden voi tarkastaa lainhuutotodistuksesta. Lainsäädännössä ei ole määritelty kelpoisuusvaatimuksia kiinteistökaupan osapuolille. Kauppaa tehtäessä on kuitenkin huomioitava muissa laeissa, kuten avioliitto- tai holhoustoimilaissa, annetut rajoitukset. Yhteisomistuksessa olevan kiinteistön myymiseen tarvitaan kaikkien omistajien suostumus, mutta yksi yhteisomistajista voi myydä oman osuutensa erikseen. Yhteisomistukseen sovelletaan yhteisomistustilaa (180/1958). Yhteisomistajiksi luetaan myös avopuolisot, joiden omistusosuudet ovat yhtä suuret, ellei kauppakirjassa ole muuta sovittu. Yhdenkin kiinteistön osuuden eli määräosan myynti on kiinteistökauppaa ja siinä on noudatettava maakaaren 2:1-muotoa ja ostajan on haettava määräosalle lainhuuto. (Haulos ym. 2019, 355-357)

4.2 Avioliitto ja rekisteröity parisuhde

Tapauksissa, joissa myyjä on avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa, tarvitaan yhteisenä kotina pidetyn kiinteistön myyntiin, vaihtoon, lahjoittamiseen sekä apportiin (kiinteistön sijoittaminen osakepääomana) puolison kirjallinen suostumus (AL 1:38.1 §). Säännös koskee myös vuokraamista sekä käyttö- ja hallintaoikeuden luovuttamista. Rakentamattoman kiinteistön luovutukseen ei tarvita puolison suostumusta eikä silloin, jos kiinteistöstä myydään määräala, joka jää yhteisenä kotina käytettävän rakennuksen ja sen piha-alueen ulkopuolelle. Kirjaamismenettelyssä asiaa arvioidaan väestötietojärjestelmän luovutus hetken asumistietojen mukaan. Mikäli puoliso on muuttanut pois kiinteistöltä ennen luovutusajankohtaa, suostumusta ei tarvita. Tilapäisen muuton ollessa kyseessä suostumus tarvitaan.

Avioliiton vallintarajoitukset päättyvät vasta kun ero ja ositus ovat lainvoimaiset. Mikäli puolisoilla on avio-oikeuden poissulkeva avioehto, katsotaan vallintarajoituksen päättyvän jo avioeroon. Rajoitus ei koske avioliiton purkautumisen jälkeen hankittua kiinteistöä. (Haulos ym. 2019, 357-359)

Suostumus on tehtävä kirjallisesti. Sen tulee olla päivätty, allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama. Kauppakirjaan sisältyvän suostumuksen todistajaksi riittää kaupanvahvistaja. Sähköinen suostumus on mahdollista tehdä silloin, kun koko luovutus tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. (Avioliittolaki 6:66 §)

4.3 Edunvalvonta ja holhous

Holhoustoimi valvoo sellaisten henkilöiden etua ja oikeutta, jotka eivät vajaavaltaisuuden (alaikäisyys tai vajaavaltaiseksi julistettu täysi-ikäinen), sairauden, poissaolon tai muun syyn vuoksi pysty itse pitämään huolta taloudellisista asioistaan. Alaikäisen edunvalvojana voi toimia oma huoltaja tai tuomioistuin voi määrätä tehtävään jonkun muun henkilön. Täysi-ikäisen edunvalvoja on tuomioistuimen tai holhousviranomaisen tehtävään määräämä henkilö. (Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442 1:1-2 §)

Kiinteistönkaupassa edunvalvojan toimivaltaa on kuitenkin rajoitettu ja kaupalle tarvitaan aina holhousviranomaisen eli Digi- ja väestötietoviraston (ent. maistraatti) lupa. Säännös koskee myös edunvalvojina toimivia vanhempia. Lupa tarvitaan myös muun muassa maanvuokrasopimuksiin, kiinteän omaisuuden hankkimiseen sekä panttioikeuden perustamiseen. Luvan hakijana toimii edunvalvoja. (Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442 5:34 §)

Tällaisessa tapauksessa kiinteistönkauppa voidaan tehdä lykkäävin ja purkavin ehdoin (omistusoikeuden siirto ja kauppahinnan maksu vasta lupapäätöksen jälkeen) esisopimuksella tai ilman sopimusta, jolloin kauppakirjaluonnos toimitetaan edunvalvojalle ja kaupantekoon voidaan alkaa, kun lupa on myönnetty. Aikaa voi kulua jopa useampi kuukausi. (Haulos ym. 2019, 363)

4.4 Kuolinpesä

Jos kiinteistön omistaja on kuollut, myyntiin voi ryhtyä vasta perunkirjoituksen jälkeen. Perunkirjoitus on tehtävä viimeistään kolme kuukautta vainajan kuolinpäi-

västä, ja perukirjaan tulee liittää katkeamaton sukuselvitys hänen koko elinajaltaan. Kuolinpesän osakkaiksi lasketaan perilliset, yleistestamentin saajat ja vainajan elossa oleva puoliso.

Kiinteistönkauppaan tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus. Perukirjaan on merkitty kaikki kuolinpesän osakkaat henkilötietoineen ja se toimii luotettavana asiakirjana kiinteistönkaupassa niin ostajalle kuin esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle. Halutessaan kuolinpesä voi hakea kiinteistölle selvennyslainhuutoa, jolloin perukirja ei ole enää välttämätön myynnin yhteydessä. (Haulos ym. 2019, 361)

Perunkirjoituksessa tulee määritellä kiinteistölle arvo. Puolueettoman ja mahdollisimman realistisen arvion tulevaa myyntiä varten voi hankkia kiinteistönvälittäjältä. Asiantuntijan tekemästä arviosta voi hyötyä tulevaisuudessa, mikäli perikunta päättää myydä kiinteistön. Usein osakkailla voi olla erilaisia näkemyksiä myyntihinnasta, kun ei välttämättä tunneta kyseisen alueen markkinoita tai kiinteistön ominaisuuksia riittävän hyvin. Kuolinpesän osakkaiden tulee myös huomioida lainsäädäntöä edellä mainitun holhustoimen osalta: lupa kaupalle tulee hakea holhousviranomaiselta kaikkien edunvalvonnassa olevien osalta.

5 KAUPPA

5.1 Kauppakirja

Kiinteistönkauppa on tehtävä aina kirjallisesti. Kaupan osapuolten tai heidän valtuuttamiensa henkilöiden on allekirjoitettava kauppakirja joko kaupanvahvistajan läsnä ollessa tai sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, jolloin on käytettävä luotettavaa, vahvaa sähköistä tunnistautumista. (Maakaari 12.4.1995/540 2:1.1-2 §)

Laki määrittelee kauppakirjan minimivaatimukset. Kauppakirjassa tulee olla luovutustarkoitus, kiinteistön yksilöinti, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta ja mahdollinen muu vastike. Myyjällä on oikeus saada kauppahintana vain kauppakirjaan merkitty kauppasumma. (Maakaari 12.4.1995/540 2:1.3 §)

Mikäli myyjä valtuuttaa toisen henkilön puolestaan tekemään kaupan, on valtakirja tehtävä kirjallisesti. Siinä tulee nimetä asiamies, kaupan kohteena oleva kiinteistö ja myyjän on allekirjoitettava se käsin. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä on mahdollista käyttää myös sähköistä valtakirjaa. (Maakaari 12.4.1995/540 2:3 §)

Etenkin rakennetun kiinteistön osalta kauppakirjan tulisi olla lain minimivaatimuksia kattavampi asiakirja. Myyjän vastuu ulottuu vielä vuosia kaupanteon jälkeiseen aikaan. Määrämuotoisen kauppakirjan vaatimuksesta huolimatta kiinteistönkaupassa noudatetaan myös sopimusvapauden periaatetta (MK 2:9), jota kuitenkin on rajoitettu tietyiltä osin yksilöitäviin ehtoihin ja ehtoihin, joista ei voi sopia ostajan vahingoksi. Lisäksi kokonaan pätemättömiä ovat lunastus- ja takaisinos-toehto, ostajan määräämisvaltaa rajoittava ehto, myyjän kaupanvastuuta rajoittava ehto ja sopimaton tai lainvastainen ehto (MK 2:11) Mikäli kiinteistö tai sillä olevat rakennukset ovat laadultaan tai kunnoltaan normaalista tai oletetusta poikkeavia, niissä on tiedossa olevia vaurioita tai esimerkiksi kuntotarkastuksessa ilmenneitä vikoja, tulisi tällaiset seikat kirjata kauppakirjaan. (Haulos ym. 2019, 370-375)

Kauppakirjassa tulee sopia, miten kiinnityksiä vastaavat panttikirjat luovutetaan ostajalle. Pantatuista eli lainan vakuutena olevista kiinnityksistä pankki antaa siirtoisuuden ostajalle tai ostajan pankille. Panttikirjat ovat nykyään yleisimmin sähköisiä, mutta kirjallisiakin vielä löytyy. Kaupan vakuusjärjestelyissä myyjän tulisi ensimmäisenä ottaa yhteys omaan pankkiin. Panttikirjojen siirtoon tulee varata aikaa 1-2 viikkoa ennen varsinaista kaupantekotilaisuutta. (Haulos ym. 2019, 383-384)

Hallintaoikeuden siirrosta eli muuttopäivästä kannattaa sopia hyvissä ajoin. Mikäli siitä ei ole muuta päätetty, ostajalla on oikeus kiinteistön hallintaan heti allekirjoitettuaan kauppakirja. Jos myyjä on vuokrannut rakennuksen, sitoo vuokrasopimus ostajaa huoneenvuokralain mukaisesti ja vapautuminen ostajan omaan käyttöön voi viedä useita kuukausia. Vuokralaiselle on ilmoitettava kaupasta sekä muutoksista vuokranmaksussa. Vuokravakuuden siirrosta ostajalle on sovittava erikseen. (Haulos ym. 2019, 385)

5.2 Kauppa ja kaupanvahvistus

Kiinteistönkauppa on tehtävä aina kaikkien osapuolten läsnä ollessa (pl. sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä tehty luovutus). Kaupanvahvistaja tarkistaa kaupan osapuolten henkilöllisyydet, kauppakirjan oikeellisuuden sekä luovutettavan rekisteriyksikön. Ainoastaan kaupanvahvistajan todentamalle luovutukselle voi hakea lainhuutoa eli omistusoikeuden kirjaamista. Kaupanvahvistaja voi ostajan pyynnöstä käynnistää lainhuudatusprosessin.

Laki kaupanvahvistajista määrää, että kaupanvahvistajana voi toimia tietyn virka-aseman perusteella tai Maanmittauslaitoksen määräämänä. Toimintaa valvoo ja rekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos. Kaupanvahvistajan kulusta osapuolet voivat sopia kauppakirjassa. (Maanmittauslaitos 2022, Huoneistot ja kiinteistöt)

5.3 Kauppahinnan maksu ja panttikirjat

Kauppakirjasta on käytävä ilmi kauppahinta tai muu vastike. Vastikkeena voi olla esimerkiksi toinen kiinteistö. Maksuaikatauluista on mahdollista halutessaan sopia myös vahvistetun kauppakirjan ulkopuolella. Mikäli osapuolet hyväksyvät korolain mukaisen viivästyskoron, erillistä lauseketta ei ole välttämätöntä kauppakirjaan merkitä.

Kauppahinta voidaan maksaa kaupantekotilaisuudessa ja kauppahinta kuitata maksetuksi pankin antamalla tositteella. Käteiskauppa on useista mahdollisista ja sallituista variaatioista huolimatta selkein ja turvallisin tapa, eikä huolta maksun saamisen ongelmista pääse syntymään. Tällöin omistusoikeus vastuineen voidaan siirtää ostajalle saman tien. Myyjä tai myyjän pankki luovuttaa myös mahdolliset hallussaan olevat panttikirjat kauppahinnan maksua vastaan.

Mikäli kauppahinnan maksulle sovitaan jokin muu tapa, myyjä voi pidättää itsellään omistusoikeuden siihen asti, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu. Omistuksenpidätysehdon lisäksi kannattanee kuitenkin kirjata myös purkava ehto, jolloin myyjällä on oikeus kaupanpurkuun maksujen laiminlyöntitapauksessa. Sopimussakkona myyjällä on oikeus pidättää maksetusta osuudesta vakiokorvaus, mikäli tämä on määritelty kauppakirjassa. Myyjän on kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä aloitettava perintä oikeusteitse. Kaupanpurkua varten on tehtävä kanne. (Haulos ym. 2019, 375-379)

5.4 Toimenpiteet kaupan jälkeen

Kaupan jälkeen myyjän tulee tehdä luovutuksesta ilmoitus verottajalle. Vero.fi-sivustolta löytyy tarkemmat ohjeistukset erilaisiin tilanteisiin, mutta pääasialliset toimintatavat kiinteistönkaupan jälkeen ovat joko luovutusvoiton/-tappion tai verovapaan luovutuksen ilmoitukset.

Luovutusvoitto lasketaan joko vähentämällä myyntihinnasta ostohinta, varainsiirtovero ja voitonhankkimiskulut (toimitusmaksut, välityspalkkio) tai hankintameno-

olettamaa käyttämällä alle 10 vuotta omistuksessa olleen kiinteistön myyntihinnasta vähennetään 20% ja yli 10 vuotta omistuksessa olleesta 40%. Luovutusvoitosta maksetaan vero 30% 30 000 euroon asti ja 34% sen ylittävältä osalta. Lahjana tai perintönä saadun kiinteistön myyntihinnasta vähennetään lahja- tai perintöverotusarvo.

Kiinteistön myynnin katsotaan olevan verovapaata, mikäli myyjä on omistanut kiinteistön kaksi vuotta yhtäjaksoisesti ja hän itse tai joku perheestä (puoliso ja alaikäiset lapset) on asunut siinä vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti. Verovapaan kiinteistön myyntitappiota ei voi vähentää verotuksessa. (Verohallinto 2022. Asunnon myynti)

Maakaaren mukaan kaupanteon jälkeen vaaranvastuu on ostajalla. Tällöin ostaja vastaa kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi tapahtuneesta vahingosta huolimatta siitä onko kiinteistön hallinta vielä siirtynyt ostajalle. Vakuutusten voimassaolo on syytä ulottaa ainakin ostajan omistusoikeuden siirtymiseen ja myyjän hallintaoikeuden luovutukseen asti. On hyvä varmistaa, että ostaja on tehnyt sopimuksen omaan vakuutusyhtiönsä ajoissa. Myös irtaimiston vakuutusasiat on syytä huomioida hallintaoikeuden siirtymisen aikaan. Vaaranvastuusta on mahdollisuus sopia kauppakirjassa myös muulla tavalla. (Haulos ym. 2019, 386)

Myyjän tulisi pyrkiä pitämään tallessa kaikki tekemänsä liittymäsopimukset. Yleisimmät vesi- ja sähkölaitoksen kanssa tehdyt liittymäsopimukset seuraavat kiinteistön mukana ja kauppakirjassakin löytyy yleensä maininta niistä. Tavallisimmin ostajan vastuulla on toimittaa sopimusyhtiöille kopio kauppakirjasta, jonka perusteella liittymät rekisteröidään uuden omistajan nimiin.

6 POHDINTA

Suomen lainsäädäntö säätelee kiinteistönkauppaa useasta lähtökohdasta. Kaupan osapuolille on määritelty vastuut tietojen antamisesta ja selvittämisestä sekä velvollisuus ostettavan kohteen tarkastamisesta. Kiinteistönkaupassa kauppakirjalle annetaan muotovaatimukset sekä sopimusvapautta, mutta toisaalta pidetään ehtoja, jotka voivat vahingoittaa ostajan asemaa. Myyjän vastuu kiinteistön virheestä on ajallisesti verrattain pitkä.

Kiinteistönkaupassa on paljon käsitteitä, jotka eivät välttämättä kovinkaan tuttuja tai ne ovat muuntuneet kansankielellä tarkoittamaan eri kokonaisuuksia. Eräs tällainen, johon työssäni kiinteistönvälittäjänä usein törmään, on termi ”kiinteistö”. Hyvin usein kiinteistöksi mielletään jokin rakennus. Myöskään termien ”vuokraoikeus” ja ”kiinteistö” välillä ei välttämättä ole selvää eroa. Kiinteistönkaupassa tulee tunnistaa nämäkin käsitteet ja niiden erityispiirteet.

Keskusteluissa asiakkaiden kanssa olen havainnut usein varautuneisuutta kiinteistön myyntiä kohtaan. Täysin tarkkaa rajausta siihen, mihin myyjän vastuu rajoittuu, onkin vaikea kertoa. Vastuukysymysten lisäksi kiinteistönkaupan muoto-seikat ovat usein epäselviä. Kauppakirjan sisältöä laki ei määrittele kovin tarkoin, mutta osapuolten turvaksi ja väärinkäsitysten välttämiseksi se tulisi laatia mahdollisimman kattavaksi. Myöskin erilaisissa elämäntilanteissa kiinteistön myyminen voi poiketa ihan perusmuotoisimmasta kauppatilanteesta.

Paras neuvo kiinteistöä myyvälle, on kehottaa kertomaan ostajalle ainakin kaiken minkä tietää ja mielellään vähän enemmän. Myyjän selonottovelvollisuutena lainsäädännössä katsotaan myös ne asiat, jotka myyjän olisi pitänyt tietää. Kyse voi olla myyjän kannalta vähäpätöisestä asiasta, mutta ostajalle sillä on suuri merkitys. Paljon tietoa on saatavilla, kunhan vain osaa oikeasta paikasta etsiä. Kiinteistönkauppaa varten on saatavilla neuvontaa kiinteistönvälittäjiltä tai lakimiehiltä. Epävarmuuden hetkellä kannattaakin asiantuntijan puoleen kääntyä matalalla kynnyksellä.

LÄHTEET

Avioliittolaki 13.6.1929/234

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry, Kosteus- ja hometalkoot. Tunne talosi, turvaa kauppasi. Opas.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Kuntotarkastajan vastuu. Päivitetty 13.12.2021. Viitattu 19.5.2022. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kuntotarkastus/kuntotarkastajan-vastuu-2/>

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442

Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 18.1.2013/50

Maakaari 12.4.1995/540

Maanmittauslaitos. Tilastotietoa kiinteistökaupoista. Viitattu 2.5.2022. https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=1.2.0&#t11g1_x_2021_x_Maa

Motiva. Mikä on energiatodistus? Viitattu 12.5.2022. https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiatodistusneuvonta/mika_on_energiatodistus

Motiva. Energiatodistus. Viitattu 18.5.2022. https://www.motiva.fi/files/16348/Energiatodistus_-_malli_-_omakotitalo_olemassa_oleva_2018.pdf

Nevala, T., Tolvanen, Y., Sirén, M., Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän Käsikirja 2019. 10. painos. Kirjapaino Bookcover 2019.

Rakennustieto. KH-Kortisto. Viitattu 19.5.2022. <https://www.rakennustieto.fi/palvelut/tietoa-rakentamiseen/kortistot/kh-kortisto>

Verohallinto. Asunnon myyminen. Viitattu 18.5.2022. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

