



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
VASA YRKESHÖGSKOLA  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Jenna Berg

# KIINTEISTÖKAUPPA

Liiketalous ja matkailu  
2013

## TIIVISTELMÄ

Tekijä	Jenna Berg
Opinnäytetyön nimi	Kiinteistökauppa
Vuosi	2013
Kieli	suomi
Sivumäärä	50
Ohjaaja	Tuula Hartman

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää lukijalle, mitä asioita ostajan on otettava selville kiinteistökauppaa tehtäessä. Asiaa kävin läpi ostajan näkökulmasta yksityisten kesken, ilman kiinteistönvälittäjää.

Kiinteistökauppa ilman välittäjää vaatii ostajalta paljon paneutumista asiaan ja osaamista. Ostajan on tarkastettava huolellisesti kuntotarkastusraportti sekä muut asiakirjat ja dokumentit. Kaupakirjan oikeellisuudesta on myös huolehdittava, sen on oltava tietyssä määrämudossa, jotta se on pätevä. Ostajan on hyvä vaatia, että kaikki kaupantekotilanteessa sovitut asiat kirjataan kaupakirjaan. Näin vältetään turhilta ristiriidoilta.

Kiinteistökauppaan ollaan tekemässä suuria muutoksia. Yksi suurista muutoksista tulee olemaan kiinteistökaupan sähköistyminen. Lakimuutos mahdollistaa sähköisten panttikirjojen käyttöönoton, sekä kiinnityshakemuset voitaisiin hoitaa verkossa. Muutos vaikuttaisi eniten kaupanvahvistajiin, koska erillistä todistajaa ei tarvittaisi.

Opinnäytetyöni perustuu pääasiassa kiinteistökauppaa koskevaa kirjallisuutta ja kiinteistölakia. Oikeustapauksia olen käyttänyt selventämään asioita. Työssä keskityin omakotitalokauppaan. Olen rajannut ulkopuolelle tilanteet, jossa kyseessä on kuolinpesän kiinteistö. Ulkopuolelle olen jättänyt mökit, tontit ja metsät.

## ABSTRACT

Author	Jenna Berg
Title	A Real Estate Deal
Year	2013
Language	Finnish
Pages	50
Name of Supervisor	Tuula Hartman

---

The aim of this thesis was study the essentials of in real estate deal. The thesis also examined some common misunderstandings in making real estate deal and drawing up the sales contract. The work is based mainly on what the buyer has to know about a real estate deal. The perspective is the buyer's and the deal is between private people without a realtor without a realtor being involved in the transaction. The thesis studied buying a detached house. Housing trades, lodges, brownfields and forests outside were left outside the scope of the study.

A real estate deal carried out without using a realtor demands more from the buyer, because the buyer has to understand and know more about making the deal and what it involves. The buyer has to check all documents and papers. When a realtor is not drawing up the documents, the buyer has to know what documents there have to be and know what everything means in them. The buyer has to check out the purchased property and ask about everything that appears suspicious or unclear. It is good to demand that everything is written that the buyer and the seller decided about the purchased property is written down.

A real estate deal has to be done in a certain form so that deal is qualified. The thesis is based on literature on real estate deals. The subject is wide, so there is a lot of literature on the topic. Law and law drafting were used to describe what there is to know about real estate deals. Cases were used to clarify the areas that are harder to understand.

**Lyhenteet**

KKO	Korkein oikeus
HO	Hovioikeus
KÄÖ	Käräjäoikeus

## SISÄLLYS

### TIIVISTELMÄ

### ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	9
2	KIINTEISTÖN KAUPPA .....	10
	2.1 Kiinteistökauppaa koskevat säännökset.....	10
	2.2 Kiinteistökaupan määrämuoto .....	10
3	ASIAKIRJAT JA SELVITYKSET .....	13
	3.1 Lainhuutotodistus.....	13
	3.2 Rasiustodistus .....	14
	3.3 Kiinteistörekisterinote.....	15
	3.4 Selvitys kaavoituksesta ja kartta .....	16
	3.5 Rakennusjärjestys- ja lupa .....	16
	3.6 Kiinteistön liittymät .....	17
	3.7 Omakotitalon kuntotarkistus.....	18
4	TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS.....	20
	4.1 Ostajan selonottovelvollisuus .....	20
	4.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	21
5	ESISOPIMUS.....	23
6	KAUPAN OSAPUOLET .....	25
	6.1 Yhteisomistus.....	25
	6.2 Vajaavaltaisuus .....	26
7	KAUPPAKIRJA.....	27
	7.1 Kaupakirjan sisältö.....	27
	7.1.1 Kaupan osapuolet.....	28
	7.1.2 Kaupan kohde, hinta ja omistusoikeuden siirtyminen .....	28
	7.2 Vakuusjärjestely.....	30
	7.3 Liittymissopimusten siirto .....	31
	7.4 Kaupanvahvistus .....	32
8	RAHOITUS, VAKUUDET JA VEROTUS.....	33
	8.1 Rahoitus .....	33
	8.2 Vakuudet.....	33

8.3 Verotus.....	34
9 LAINHUUDATUS.....	36
9.1 Tarvittavat asiakirjat .....	36
9.2 Välisaanto ja kulutuslainhuuto.....	37
9.3 Vuokraoikeus .....	37
10 VIRHE KIINTEISTÖKAUPASSA.....	39
10.1 Muotovirhe ja pätemättömyys .....	39
10.2 Reklamaatio .....	39
10.3 Virhevastuu .....	41
10.3.1 Laatuvirhe .....	41
10.3.2 Vallintavirhe.....	42
10.3.3 Oikeudellinen virhe.....	43
11 KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEEN SEURAAMUKSET .....	44
11.1 Hinnanalennus.....	45
11.2 Kaupan purku.....	46
11.3 Vahingonkorvaus .....	48
12 YHTEENVETO .....	49
LÄHTEET.....	51
LIITTEET	

**LIITELUETTELO****LIITE 1. Kiinteistökaupan kauppakirjamalli**

## 1 JOHDANTO

Opinnäytetyöni tarkoituksena on koota opas omakotitalon ostajalle. Rajaan ulkopuolelle asunto-osakekaupan ja käsittelen omakotitalokauppaa vain yksityisen ostajan näkökulmasta. Myyjänä toimii yksityinen henkilö, ei yritys. En käsittele tilanteita, joissa kyseessä on kuolinpesän kiinteistö. Kiinteistökaupassa ei ole mukana kiinteistönvälittäjää. Työ sisältää kaiken tarpeellisen tiedon asuntoesittelystä kaupantekoon asti. Käsittelen yleisesti vielä lopuksi, missä tilanteessa kaupanpurku voi tulla kyseeseen.

Tänä päivänä on hyvin yleistä, että omakotitalo on rakennettu kunnan omistamalle tontille ja näin ollen kunta vuokraa tonttia kiinteistönomistajalle. Kerron mitä eroa on omalla tontilla ja vuokratontilla, sekä mitä muita asioita on huomioitava. Ristiriitojen välttämiseksi ostajan on hyvä tietää, mitä asioita on huomattava kysellä ja sopia myyjän kanssa. Ostajan kannattaa selvittää, mitkä asiat ovat hänen vastuullaan ja mitkä puolestaan myyjän.

Kauppakirjan määrämuotoon on hyvä tutustua etukäteen ja selvittää, mitä ehtoja siihen voi laittaa ja mitä ei. Kiinteistöön voi liittyä erilaisia kiinnityksiä, rasituksia tai muita seikkoja, jotka voivat vaikuttaa kauppaan ja pahimmillaan omakotitalon hallinnan saamiseen. Omakotitaloon liittyvät asiakirjat ovat hyvä olla mahdollisimman uudet, näin tiedot ovat todennäköisesti oikeat.

Käytän opinnäytetyössäni suurimmaksi osaksi oikeuskirjallisuutta, jota aiheesta löytyy todella paljon. Uusi maakaari tuli voimaan 12.4.1995, jonka myötä tuli muutoksia. Lisäksi käytän hyväksi muita kiinteistökauppaan liittyviä lakeja, sekä lainvalmisteluja. Korkeimman oikeuden tapauksia olen käyttänyt täydentämään tekstiä ja näin asia on helpommin ymmärrettävissä.



## **2 KIINTEISTÖN KAUPPA**

Kiinteistön kauppa eroaa suuresti asunto-osakkeen kaupasta, eli irtaimen omaisuuden kaupasta. Kiinteistöjen rekisteröintiin käytettävä järjestelmä on julkinen ja näin ollen kiinteistöihin liittyvien tietojen saaminen on jossakin määrin helpompaa kuin asunto-osakekaupassa. (Kasso 2005, 412)

Kiinteistökaupassa on käytettävä tiettyä määrämuotoisuutta, jota asunto-osakekaupassa ei vaadita. Kiinteistökauppaa ei voi tehdä suullisesti, vaan aina kirjallisesti. Kirjallisen muodon lisäksi määrämuotovaatimukseen kuuluu muitakin vähimmäisvaatimuksia, esimerkiksi kauppakirjan vahvistamiseen liittyviä sääntöjä. (Kasso 2005, 412)

### **2.1 Kiinteistökauppaa koskevat säännökset**

Kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö uudistui, kun uusi maakaari tuli voimaan (Maakaari 12.4.1995/540). Maakaarissa on säännökset kiinteistön luovutuksesta, osapuolten vastuusta, kiinteistöpanttioikeudesta sekä kirjaamisesta. Maakaari koskee tilanteita, joissa kiinteistön omistusoikeuden luovutus tapahtuu kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Uutta maakaarta on alettu noudattaa kiinteistöjen luovutuksiin 1.1.1997 lähtien. (Kasso 2005, 412)

Kiinteistökauppaan liittyy myös muitakin säädöksiä, kuten esimerkiksi kuntien etuosto-oikeutta säätelevä etuostolaki (Etuostolaki 5.8.1977/608). Kiinteistönmuodostamislaki (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554) tuli voimaan samaan aikaan maakaaren kanssa. Laki koskee erilaisia kiinteistötoimituksia. Kiinteistökauppaa koskevat myös oikeustoimilain säännökset sopimuksen pätevydestä ja kohtuullistamisesta sekä velkakirjalaki ja korkolaki. Varainsiirtoeroa koskeva säädös on myös keskeinen kiinteistökaupassa. (Kasso 2005, 413)

### **2.2 Kiinteistökaupan määrämuoto**

Säädöksiä, jotka koskevat kiinteistökaupan määrämuotoa, sovelletaan kun kiinteistö luovutetaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella.

Säännöksiä sovelletaan myös siinä tilanteessa, kun luovutetaan kiinteistön määräosaa eli murto-osaa kiinteistöstä. (Kasso 2005, 413)

Maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetään kiinteistökaupan muutosäännöksestä. Pykälän mukaan kauppa on tehtävä kirjallisesti ja osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava luovutuskirja. Kauppa on vahvistettava niin, että julkinen kaupanvahvistaja varmistaa, että kaikki allekirjoittajat ovat samanaikaisesti läsnä. Kyseinen muotovaatimus on pakollinen ja se koskee myös kiinteistökaupan esisopimusta ja kaupan purkamista. Säännöksen noudattamatta jättäminen aiheuttaa kaupan tai esisopimuksen pätemättömyyden. (Kasso 2005, 414)

Kauppakirjasta on käytävä ilmi minimiehdot, jotta maakaaren mukaan kauppa on sitova. Minimiehdot ovat luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja, sekä kauppahinta tai muu vastike. Uusitun maakaaren mukaan myyjällä ei ole oikeutta saada perittyä ostajalta suurempaa hintaa kuin mitä kauppakirjaan on merkitty, vaikka osapuolet olisivat sellaisesta sopineet. Mustalla kauppahinnalla tarkoitetaan vastiketta, joka on tarkoitettu maksamaan kauppakirjaan sovitun summan lisäksi. Tällainen sopimus on ehdottomasti kielletty ja lain vastainen. (Kasso 2005, 415)

Kko:n tapauksessa 1981-II-104 A:t olivat sopineet, että 120 000 markan kauppahinnasta vain 90 000 markkaa merkittiin kauppakirjaan. Kauppakirjaan merkitty kauppahinta sovittiin maksettavaksi siten, että B:t ottivat vastatakseen tilaan kiinnitytetyn 50 000 markan lainan ja loput 40 000 markk maksetaan myyjille 30.11.1976 mennessä. Kauppakirjaan merkitsemättömän, mustan kauppahinnan osalta B:t olivat antaneet A:ille 30 000 markan määräisen velkakirjan, jonka he maksavat myös 30.11.1976. B:t saivat tilan heti hallintaansa. B:t olivat tietoisia, etteivät pystyisi maksamaan 40 000 loppuerää mainittuun päivään mennessä ja näin ollen kauppa julistettiin mitättömäksi. KO olisi vaatinut B:iltä korvauksia kiinteistöllä asumisesta, josta oli aiheutunut vahinkoa ainakin 10 000 markan edestä. HO kuitenkin katsoi että B:t

vapautetaan suorittamasta vahingonkorvausta. KKO ei muuttanut HO päätöstä.

Osapuolet voivat sopia keskenään, että omistusoikeus siirtyy vasta myöhemmin ostajalle, tai että tehty kauppa purkautuu tietyssä tapauksessa. Jos asiasta on sovittu, on tällainen lykkäävä tai purkava ehto pätevä. Lisäksi kaupan muista ehdoista voidaan tarpeen tullen sopia myös vahvistetun kauppakirjan ulkopuolella. Tällainen asia voi olla esimerkiksi hallinnan luovutus. (Kasso 2005, 416)

### **3 ASIAKIRJAT JA SELVITYKSET**

Kiinteistökaupassa tarvitaan useita selvityksiä ja asiakirjoja, jotta kaupan pätevydestä ja ostajan eduista voidaan varmistua. Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen kuuluu kiinteistönvälittäjälle, jos kaupassa sellaista käytetään. Kun myyjänä toimii yksityinen henkilö, eikä välittäjää käytetä, on ostajan itse perehdyttävä asiakirjoihin, jotta vahingoilta vältyttäisiin. Asiantuntijan apua voi käyttää tarvittaessa, jos jokin asia on epäselvä. Myyjän velvollisuus on kertoa ostajalle riittävät tiedot kaupan kohteesta, joten käytännössä hänen on hankittava kohteesta asiakirjaselvitys. (Linnainmaa 2000, 69)

Kiinteistökaupassa tarvittavia asiakirjoja ja selvityksiä ovat rasiustodistus, lainhuutodistus, kiinteistörekisterinote, kartta, tieto alueen kaavoituksesta sekä kiinteistön liittämäsopimuksista. Muita tarvittavia asiakirjoja ja selvityksiä ovat rakennuslupa-asiakirjat, jotka sisältävät lopputarkastusasiakirjan, pohjapiirroksen ja remonttien lupa-asiakirjat. Lisäksi mukana pitää olla kuntotarkastusraportti tai muu kiinteistön kuntoon liittyvä selvitys. Kiinteistön kunnan selvittäminen on ensisijaisen tärkeää. (Linnainmaa & Palo 2000, 69)

#### **3.1 Lainhuutodistus**

Kiinteistön omistaja selvitetään lainhuutodistuksella, vain omistaja voi myydä kiinteistön. Lainhuutodistus koskee vain yhtä kiinteistöä, ja siitä selviää kiinteistön yksilöintitiedot. Ostajan on varmistettava, että todistus on annettu juuri myytävänä olevasta kiinteistöstä eikä jostakin muusta. Lainhuutodistuksesta selviää kiinteistön maapinta-ala ja mahdollinen vesipinta-ala. Yksi olennaisimmista tiedoista on se, kenen nimeen lainhuuto kiinteistöön on viimeiseksi myönnetty. Maanmittauslaitos kirjaa lainhuudatuksessa kiinteistön uuden omistajan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Todistuksessa näkyy lainhuudon haltijan nimi ja henkilötunnus. Lainhuutodistuksessa voi näkyä huudattamaton luovutus, tämä tarkoittaa sitä, että omistaja on myynyt kiinteistön eteenpäin eikä ole enää oikeutettu myymään kiinteistöä. Ostajan kannalta turvallisinta olisi, että myyjä hakisi lainhuudon ennen kauppaa ja näin ollen

maanmittauslaitos tarkistaisi edellisen kaupan asiakirjat, eikä tämä riski jäisi ostajalle. (Linnainmaa & Palo 2000, 69–70)

Muita lainhuutotodistuksesta ilmeneviä asioita ovat vallintarajoitukset sekä ulosmittaukset. Vallintarajoitus voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että joku muu hallitsee kiinteistöä testamentin perusteella, vaikka joku muu omistaisi kiinteistön. Kiinteistökauppa ei tässä tilanteessa poista testamentinsaajaa vapaaehtoisesti, ellei testamentinsaaja itse vapaaehtoisesti luovu siitä. Ulosmittaus tarkoittaa sitä, että talo on ulosmitattu. Tällaisessa tilanteessa ostaja ei saa lainhuutoa itselleen, ennen kuin ulosmittaus on poistettu. Yleensä se edellyttää ulosmittausvelkojen maksua. Velkoja on yleensä niin paljon, että niiden maksaminen on ostajalle mahdotonta ja myyjä on yleisimmin todettu varattomaksi. Ulosmittaus näkyy myös rasiustodistuksessa. (Linnainmaa & Palo 2000, 70)

Lainhuutotodistuksesta selviää, jos kiinteistöllä sijaitsee määräala. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöstä on myyty aiemmin pois tietty alue. Ostaja ei tässä tilanteessa saa kyseisen määräalan aluetta omistukseensa. Lainhuutotodistuksen saa maanmittauslaitokselta (Linnainmaa & Palo 2000, 70–71). Todistus maksaa 5 euroa. (Maanmittauslaitos 2013)

### **3.2 Rasiustodistus**

Kiinteistöstä on hyvä pyytää rasiustodistus. Rasiustodistuksesta selviää kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja kirjatut erityiset oikeudet. Kiinnitys voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kiinteistöä käytetään joko oman tai jonkun muun velan vakuutena. Erityinen oikeus voi tarkoittaa esimerkiksi vuokraoikeutta, eli kiinteistö on vuokrattu tietyksi ajaksi, jolloin omistaja ei saa kiinteistöä omaan käyttöönsä ennen vuokra-ajan loppumista. Rasiustodistuksen läpikäyminen ja epäselvien asioiden selvitys on hyvin tärkeää tehdä ennen kauppaa. Kiinteistön rasiukset on selvitettävä sekä sovittava niiden vapautumisesta myyjän kanssa ennen kauppaa. (Linnainmaa & Palo 2005, 53–54)

Kiinteistönomistaja voi käyttää kiinteistöä velkojen vakuutena, sekä omien tai muiden. Tällöin puhutaan kiinteistön panttauksesta. Maanmittauslaitos antaa

kiinnityksestä panttikirjan todistukseksi. Kiinteistön omistaja saa hakea kiinnityksiä haluamansa määrän, eikä sitä ole sidottu kiinteistön arvoon. Kiinnitetyissä velkakirjoissa ja panttikirjoissa on se ero, että panttikirjassa ei ole korkoa. Velkakirjat ovat myös korollisia. Jos kiinteistön omistaja käyttää velkojen vakuutena panttikirjaa ja häneltä jää velka maksamatta, voi velkoja hakea kiinteistön pakkohuutokauppaan ja saada siten maksun velkaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 71)

Rasitusten selvittäminen on ensisijaisen tärkeää siksi, että kiinteistön myynti ei vapauta kiinteistöä kiinnityksistä tai muista rasituksista. Asiaan ei vaikuta se, että uusi omistaja ei olisi tietoinen asiasta. Rasitustodistus on käytävä läpi ja selvitettävä mahdolliset panttikirjat. Velkojilla on panttikirjat, jos ne ovat vakuutena veloille. Vapaana olevat panttikirjat pitäisi olla kiinteistön omistajalla. Kaupan yhteydessä myyjä luovuttaa hallussaan olevat panttikirjat ostajalle. Velkojen vakuutena olevien panttikirjojen luovuttamisesta on sovittava velkojen kanssa ennen kauppaa. (Linnainmaa & Palo 2000, 72)

Rasitustodistuksesta selviää onko kiinteistöön kirjattu erityisiä oikeuksia, esimerkiksi kiinteistöeläkkeitä, vuokraoikeuksia tai muuta käyttöoikeutta. Kiinteistöeläke eli syytinki tarkoittaa sitä, että kaupan yhteydessä tehdään sopimus asumisoikeudesta. Kiinteistöeläke antaa myyjälle oikeuden jäädä asumaan taloon. Tätä käyttävät yleensä maatilanomistajat, jotka luovuttavat tilan lapselleen, mutta pidättävät kuitenkin itselleen elinaikaisen elatuksen kiinteistöstä.

Kiinteistö voi vapautua kirjatusta erityisistä oikeuksista vain, jos asiasta pystyy sopimaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 72) Rasitustodistuksen saa maanmittauslaitokselta ja se maksaa 5 euroa (Maanmittauslaitos 2013). Uusi rasitustodistus olisi hyvä hankkia kaupantekopäivänä, jotta se olisi varmasti ajan tasalla.

### **3.3 Kiinteistörekisterinote**

Kiinteistörekisteristä ilmenee kiinteistörekisteriin merkityt tiedot kiinteistöstä. Otteesta näkyvät yksilöintitiedot, maapinta-ala ja mahdollinen vesipinta-ala sekä

tietoja kiinteistön muodostamisesta. Kiinteistörekisteriotteesta käy ilmi myös mahdolliset kiinteistöön kohdistuvat rasitteet. Rasite voi olla esimerkiksi oikeus pitää sähköjohtoja toisen kiinteistön alueella tai, että kiinteistöllä olevaa kulkuväylää käytetään ammattimaisesti tukkien kuljetukseen. Rasitteen sisältö täytyy aina selvittää ennen kauppaa, vaikka ne olisivat vähämerkityksellisiäkin. Kiinteistörekisteriotteessa on vain maininta rasitteista, ei tarkempaa sisältöä. Halutessaan maanmittauslaitoksen kartasto- ja tietopalvelutoimistosta voi pyytää tarkempaa selvitystä. (Linnainmaa & Palo 2000, 73)

Kiinteistörekisterinote on hyvä olla jo kauppaneuvotteluissa, kaupantekopäivänä kannattaa kuitenkin vaatia, että myyjän täytyy hankkia uusi todistus. Uudella todistuksella varmistetaan, etteivät tiedot ole muuttuneet. Kiinteistörekisteriote maksaa 5 euroa ja sen saa maanmittauslaitokselta. (Maanmittauslaitos 2013)

### **3.4 Selvitys kaavoituksesta ja kartta**

Kun kiinteistön rajoissa on epäselvyyttä, kannattaa hankkia kartta kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä. Kartoissa voi olla se ongelma, etteivät ne ole aivan ajan tasalla. Kartan saa maanmittauslaitoksen kartasto- ja tietopalvelutoimistosta tai rakennusvirastosta. (Linnainmaa & Palo 2000, 74)

Rakennusoikeus ja kiinteistönkaavan mukainen käyttötarkoitus ovat tärkeitä tietoja kiinteistöstä. Ne selviävät alueen kaavoituksesta. Alueella voi olla rakennuskielto, joka voi jatkua vuosia. Naapurikiinteistön kaavoitus kannattaa selvittää myös, siitä näkee mahdolliset toimenpideluvat. Esimerkiksi sen, onko naapurikiinteistö kaavoitettu puistoalueeksi tai teollisuuskiinteistöksi. Kunnan rakennusvirastosta saa tietoa kaavoituksista. (Linnainmaa & Palo 2000,74)

### **3.5 Rakennusjärjestys- ja lupa**

Rakennusjärjestyksessä annetaan määräykset rakentamisesta kunnan alueella. Jokaisessa kunnassa on oma rakennusjärjestys, josta päättää kunnanvaltuusto. Määräyksiä voi olla monenlaisia, ne voivat koskea esimerkiksi rakennuspaikkaa, rakennetun ympäristön hoitoa, rakennustapaa tai vesihuollon järjestämistä.

Rakennusjärjestykseen on hyvä tutustua etukäteen. Rakennusjärjestyksestä saa tietoja kunnan rakennusvirastosta. (Linnainmaa & Palo 2000, 74)

Rakennuslupa on hankittava aina, jos aikoo rakentaa rakennuksen. Sekä pysyvän että tilapäisen rakennuksen rakentamiseen tarvitaan lupa. Korjaus- ja muutostyöhön on myös hankittava lupa, jos se on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Esimerkiksi laajentamiseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen tarvitaan lupa. Hakemus tehdään kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Kunnilla on yleensä omat lomakkeet joita käytetään. Lupaa voi hakea rakennuspaikan omistaja tai haltija. (Linnainmaa & Palo 2000, 75)

Ennen kaupantekoa on hyvä vaatia lopputarkastusta rakennuksesta ja pyytää todistus. Jos rakennuslupa on myönnetty useammalle rakennukselle, niin tarkistetaan että kaikista rakennuksista on lopulliset pohja-, sijainti-, perustus- ja rakennekatselmuksia pidetty. Rakennuksen ollessa uusi, on varmistettava, että vesi- ja viemärlaitteiden tarkastus on tehty ja tarkastuspöytäkirja toimitettu lupasiakirjojen joukkoon. Loppukatselmus sisältää seuraavat asiakirjat: Lupapäätös ja viralliset piirustukset, todistus tehdystä sijaintikatselmuksesta, pohja-, perustus- rakenne- ja savuhormikatselmuksipöytäkirjat, sähköurakoitsijan tarkastuspöytäkirjat sähköasennuksista, ilmanvaihdon lopullinen mittauspöytäkirja, rakennuksen käyttö-, ja huolto-ohje luovutettavaksi rakennuksen omistajalle. Sekä mahdolliset muut lupaehdot mm. tontti- ja rakennusrasitteet on saatettava kuntoon. (Vantaan kaupunki, loppu katselmus)

### **3.6 Kiinteistön liittymät**

Omakotitalokiinteistön ostajan on hyvä varmistua, että kiinteistöllä on voimassa olevat vesi-, sähkö-, ja lämpöliittymät. Ennen kaupantekoa kannattaa vielä selvittää, ettei rästissä ole mitään laskuja. Laskut eivät ole ostajan vastuulla, mutta esimerkiksi vesilaitos voi pyytää avaamaan uuden liittymän, ellei rästejä ole maksettu.



Liittymän avaus on monesti paljon kalliimpaa kuin rästien maksaminen. Ostaja voi ottaa yhteyttä vesi-, sähkö-, tai lämpölaitokseen ja tiedustella asiaa. Laitos voi vaatia myyjältä hyväksyntää asian tiedusteluun. (Linnainmaa & Palo 2000, 75)

### **3.7 Omakotitalon kuntotarkistus**

Tänä päivänä rakennuksia rakennetaan kovalla kiireellä, sekä vanhoja taloja ei ylläpidetä kalliiden hintojen vuoksi. Näin ollen kaupanteon jälkeen voi ilmetä vaikka minkälaisia virheitä ja ongelmia. Kuntotarkastus on hyvä keino pois sulkea ainakin suurimmat virheet. Tarkastus ei ole täysin luotettava, mutta suurimmat rakennusvirheet tai kosteusvauriot se kyllä huomaa. Rakennusta on huollettava säännöllisesti ja asianmukaisesti asumisaikana, mikä usein jää asukkailta tekemättä. Ongelmia voivat aiheuttaa muun muassa väärin aiheutetut perustukset, salaojien toimimattomuus, virheet tai reiät katoissa. Rakennuksen kunto on aina suositeltavaa tarkastaa ammattilaisella ennen kaupantekoa. Yleensä rakennusvirheiden tunnistaminen ja mahdollisten korjaustapojen ja kustannusten selvittäminen edellyttää ammattilaista. (Linnainmaa & Palo 2000, 81)

Kuntotarkastuksia on erilaajuisia. Pelkkä kosteuskartoitus sisältää kosteuden tutkimisen rakenteista pintakosteusmittarilla rakenteita rikkomatta tai korkeintaan rakenteisiin poratuista rei'istä mittaamalla. Tämä mittaus kertoo rakenteissa olevan kosteuden, ei mahdollista mikrobivaurioista. (Linnainmaa & Palo 2000, 82)

Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnon tutkimus rikkomatta rakenteita. Kuntoarviota tarkempi tutkimus on kuntotutkimus, jossa perehdytään jonkin rakennuksen osan kuntoon. Tutkimuksessa voidaan rikkoa rakenteita tai käyttää muita silmämääräistä tarkempia menetelmiä. (Linnainmaa & Palo 2000, 82)

Kiinteistökauppaan liittyy toimintamalli, jonka nimeksi on annettu kuntotarkastus. Sen sisältö on standardisoitu ja siihen liittyy tilaajan ohje sekä suoritusohje kuntotarkastuksen tekijälle. (Linnainmaa & Palo 200, 82)

Kuntotarkastuksen ideana on selvittää omakotitalon rakennustekninen kunto sekä mahdolliset riskit. Ostajan velvollisuus on tutustua rakennukseen ja sen kuntoon,

vaikka kuntotarkastus tehtäisiin. Kuntotarkastuksessa on suurta hyötyä kaupanteossa. Raportin mukaan ostaja pystyy itse päättelemään kohteen kunto ja korjaustarpeet. Välttääkseen kaupan jälkeiset riidat, on kaupan osapuolten hyvä selvästi sopia vioista ja puutteista, mitä kuntotarkastuksessa on tullut esiin, esimerkiksi huomioimalla ne kauppahinnassa. (Linnainmaa & Palo 2000, 82)

1.6.2013 energiatodistukset uusiutuivat ja tämän myötä vanhan pientalon, joka on rakennettu vuonna 1980 tai myöhemmin sekä asuinkerrosasunnon tai uudisrakennuksen vuokraaja tai ostaja voi arvioida kohdetta energiatehokkuuden näkökulmasta. Pientaloiksi lasketaan 1-2 huoneen asuintalot, myös paritalot. (Ympäristö, rakennusten energiatodistus uudistuu)

Uudistus parantaa vertailukelpoisuutta ja parantaa todistusten selkeyttä. Todistuksen laatimiseen käytetään yhtä lomaketta ja energiatehokkuus määritellään aina samalla tavalla. Todistuksen voi tehdä vain siihen pätevä henkilö. Todistuksen perustana ovat rakennuksen tekniset ominaisuudet, energialuokkaan ei siis vaikuta toteutunut energiankulutus, vaikka sekin tieto ilmoitetaan todistuksessa. Vertailutapa on tuttu muun muassa kodinkoneista. Uuden energiatodistuksen käyttöönotto tapahtuu vaiheittain. Ennen vuotta 1980 rakennettuja pientaloja energiatodistus koskee vasta 1.7.2014 alkaen. Rakennukset, jotka eivät tällaista energiatodistusta tarvitse ovat loma-asunnot ja suojellut tai 50:ttä neliometriä pienemmät rakennukset. 1.7.2017 uusi energiatodistus tarvitaan myös pientaloihin, jotka on rakennettu ennen vuotta 1980. Energiatodistus on oltava rakennuslupaa haettaessa sekä myynnin ja vuokraamisen yhteydessä. Energiatodistukset ovat voimassa vanhan lain mukaan voimassaoloaikansa mukaisesti. (Ympäristö, rakennuksen energiatodistus uudistuu)

## 4 TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS

### 4.1 Ostajan selonottovelvollisuus

Ostajan ei kannata luottaa kaikkiin tietoihin, mitä myyjä hänelle kertoo kaupan kohteesta. Ostajan velvollisuutena on tutustua kiinteistöön ja selvittää täyttääkö kiinteistö ostajan asettamat erityisvaatimukset. Selonottovelvollisuus koskee kiinteistön laadullisia ominaisuuksia, tarkoittaen tilannetta, jossa puhutaan onko kiinteistössä laatuvirhe (Linnainmaa & Palo 2005, 241). Ostajan laiminlyödessä oman tarkastamisvelvollisuutensa, hän ei voi vedota seikkaan, joka olisi voitu huomata tarkastusta tehtäessä. Tarkastus ei tarvitse olla tavallista tarkastusta laajempi. Erityisen syyn takia, ostajalla voi olla laajempi tarkastusvelvollisuus. Selonottovelvollisuus johtuu kaupan kohteesta ja seikoista jotka vaikuttavat asiaan. Tällaisia seikkoja ovat rakennusten kunto ja ikä sekä myyjän oma toiminta. Mitä vanhempi rakennus on, sitä laajemmin se on tutkittava. Rakenteita ei tarvitse purkaa tai tehdä muita vastaavia selvityksiä. (Linnainmaa & Palo 2000, 82)

Ostajalla ei ole velvollisuutta, ilman erityistä syytä tarkastaa myyjän kiinteistöstä antamat tiedot paikkaansa pitäviksi. Ilman erityistä syytä ostajan ei myöskään tarvitse tutkia seikkoja, joiden selvittämiseen edellytetään tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. (Kasso 2010, 241)

Selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta ostajan oletettiin tietävän kauppaa tehtäessä. Esimerkiksi jos rakennus on selvästi peruskorjauksen tarpeessa, ei ostaja voi vaatia peruskorjauksen kustannuksia myyjältä vetoamalla laatuvirheeseen. (Kasso 2005, 242)

KKO:n ennakkotapauksessa 2009:31 omakotitalon kaupassa oli myyjän vastuusta rajoitettu kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Myöhemmin talossa oli havaittu yläpohjan kosteusvaurio, jonka johdosta ostaja vaati hinnanalennusta. Kaupan yhteydessä tehdyssä kuntotarkastuksessa ei ollut huomattu kyseistä kosteusvauriota. Käräjäoikeus lausui, että ostaja oli tutustunut riittäväällä huolellisuudella kohteeseen ja

kuntotarkastusraporttiin. Hän oli myös ilmoittanut olevansa tietoinen yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. Korkein oikeus toteaa, että kohteessa on ollut laatuvirhe. Kohteessa oli uusittu vuonna 1992 vesikatteen pintahuopa, josta myyjä ei kertonut ostajalle mitään. Myyjän olisi pitänyt kertoa yläpohjan kosteusvauriosta ostajalle. Myyjä oli siten jättänyt ilmoittamatta kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta. Kuntotarkastusta tehtäessä kohteen yläpohjaa ei voitu tarkastaa puuttuvan luukun vuoksi. Korkein oikeus velvoittaa myyjää maksamaan ostajalle hinnanalennuksen 15 000 euroa korkoineen.

## **4.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus**

Myyjän on annettava kaupan kohteesta kaikki tiedot, jotka voivat vaikuttaa kauppaan jollakin tavalla. Tiedonantovelvollisuus koskee kaikkia merkityksellisiä tietoja kaupan kannalta. Ostajan harhakäsitykset on oikaistava. Myyjä on velvollinen antamaan kaupan kohteesta tietyt tiedot. Niitä ovat kiinteistön fyysinen laatu, kiinteistön vallintaan liittyvät asiat sekä kiinteistön ostajan oikeudellinen asema. (Linnainmaa & Palo 2000, 81)

Kiinteistön fyysisestä laadusta myyjän on annettava ainakin tiedot pinta-alasta sekä rakennuksen kunnosta ja rakenteista. Kiinteistön vallinnasta on kerrottava mahdollisesta rakennuskiellosta. Kaavoitus, luovutusrajoitukset tai muut kiinteistön käyttöä tai vallintaa koskevat viranomaisten päätökset on myös kerrottava. Jos kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei pysty vaikuttamaan, on siitäkin kerrottava. Myyjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluu kertoa myös mahdollisista naapurikiinteistön käyttöä koskevista ja oman kiinteistön käyttöön vaikuttavista viranomaisen luvista tai päätöksistä. (Linnainmaa & Palo 2000,81)

Myyjän on kerrottava ostajan oikeudellisesta asemasta kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai kiinteistöön kuuluvan esineen omistusoikeudesta. Ostajan täytyy tietää kenellä viimeisin lainhuuto sekä kohdistuuko kiinteistöön pantti-, tai vuokraoikeuksia tai muita oikeuksia.

Myyjän vastuuta arvioidessa, katsotaan mitä hänen olisi pitänyt tietää. Selonottovelvollisuus koskee asioita, joista kiinteistön omistajan oletetaan yleisesti olevan tietoisia. Tällaisia seikkoja ovat sellaiset, jotka tulevat esille kiinteistön normaalissa käytössä. (Linnainmaa & Palo 2005, 65)

## 5 ESISOPIMUS

Esisopimus ei tarkoita kauppaa. Esisopimuksessa sovitaan, että tulevaisuudessa tehdään kiinteistökauppa. Esisopimuksen sitovuus vaatii määrämuotoa eli esimerkiksi kaupanvahvistajan todistusta. Yleensä esisopimus tehdään, kun myyjä ja ostaja haluavat sopia sitovasti myöhemmästä kaupasta. Lopullista kauppaa ei vielä tehdä, koska edellytyksiä kaupanteolle ei jostain syystä nähdä vielä olevan. Syy kiinteistön oston viivyttämiseen voi olla epävarmuus rakennusluvan saannista kiinteistölle. Tällöin esisopimuksessa sovitaan, että kauppa tehdään kun rakennuslupa on saatu. (Linnainmaa & Palo 2005, 122)

Esisopimus sisältää ne ehdot, joiden täytyessä kauppa on tehtävä. Usein esisopimuksessa on määrätty lopullisen kaupan ehdoista. Sopimuksessa mainitaan päivä, johon mennessä lopullinen kauppa on tehtävä. Ellei muuta ole sovittu, esisopimus on voimassa viisi vuotta sen vahvistamisesta. Sopimus katsotaan rauenneeksi, jollei kauppaa ole tehty esisopimuksessa mainittuun päivään mennessä. (Linnainmaa & Palo 2005, 122)

Myyjä säilyy kiinteistönomistajana esisopimuksesta huolimatta. Ennen lopullisen kaupantekoa myyjällä säilyy oikeudet kiinteistöön. Myyjä voi myös myydä kiinteistön esisopimuksen vastaisesti jollekin toiselle ostajalle. Ostajalla on oikeus tässä tilanteessa pyytää vahingonkorvauksia, jos toinen osapuoli kieltäytyy tekemästä kauppaa, vaikka esisopimukseen mainittu ehto on täyttynyt. (Linnainmaa & Palo 2005, 123)

Vahingonkorvauksen määrää on vaikea selvittää, näin ollen esisopimukseen yleensä liitetään sopimussakko tai vahingonkorvauslauseke. Lausekkeessa sovitaan, minkä summan kaupasta kieltäytyvä joutuu suorittamaan sopimussakkona tai vahingonkorvauksena toiselle osapuolelle. Vapaamuotoisesti tehty esisopimus ei ole sitova, eikä siihen voi pätevästi liittää määräystä vahingonkorvauksesta tai sopimussakosta. Vapaamuotoisestikin tehty esisopimus voi kuitenkin aiheuttaa kaupasta vetäytyvälle osapuolelle velvollisuuden

suorittamaan vastapuolen kaupan valmisteluun liittyviä todellisia, kohtuullisia kuluja. (Linnainmaa & Palo 2005, 123)

## 6 KAUPAN OSAPUOLET

Kiinteistökaupan osapuolet ovat myyjä ja ostaja. Kiinteistökauppaa tehtäessä on selvitettävä muun muassa, kuka on oikea myyjä, onko omistajia useampia, onko omistaja vajaavaltainen sekä onko omistaja naimissa ja miten se vaikuttaa kauppaan. (Kasso 2005, 1)

### 6.1 Yhteisomistus

Kun kiinteistön omistaa kaksi tai useampi henkilö, koskee kauppaa omat säännöt. Useamman henkilön välisiä omistussuhteita koskee laki eräistä yhteisomistussuhteista(25.4.1958/180). Lain säännökset vaikuttavat sekä myyjän, että ostajan asemaan. Säännökset koskevat aina, riippumatta siitä, kuinka monta omistajaa on. Laki eräistä yhteisomistussuhteista on yleislaki ja näin ollen sitä ei pääsääntöisesti sovelleta aviopuolisoiden välisiin oikeussuhteisiin. Aviopuolisoiden välisiä varallisuussuhteita ja omaisuuden jakamista koskevat säännökset ovat avioliittolaisissa. Aviopuolisoita koskevia säännöksiä sovelletaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa eläviin. (Kasso 2005, 2)

Kunkin yhteisomistajan katsotaan omistavan samansuuruinen eli pääluvun mukainen määräosuus yhteisestä esineestä, ellei muuta ilmene. Jos omaisuutta hankittaessa on tarkoitus, että omistussuhteet poikkeavat normaalista pääluvun mukaisesta osuudesta, on asiasta mainittava jo ostokauppakirjassa. Erityisesti avoliitossa olevien henkilöiden on tärkeää mainita asiasta, koska heidän välillään ei ole avioliittolain mukaista tasinko-oikeutta. Yhteisesti omistetun omaisuuden myyminen on päätettävä yhdessä. Jokaisella yhteisomistajalla on oikeus halutessaan luovuttaa oma osuus omaisuudesta kuulematta muita omistajia. Määräosa voidaan myydä erikseen, jos sille löytyy ostaja. (Kasso 2005, 3-5)

Avioliiton vaikutus kiinteistökauppaan liittyy lähinnä myyjään ja tämän määräysvaltaan. Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteistöä tai kiinteistön käyttöoikeutta, tai rakennusta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Kiinteän omaisuuden



antaminen vuokralle tai muun käyttöoikeuden perustaminen rinnastetaan myös luovutukseen. Avio-oikeudella ei ole merkitystä tässä asiassa. (Kasso 2005, 15)

Omaisuuksien käyttötarkoitukset on ratkaisevaa, ei sen luovutushetken tosiasiallinen käyttö. Esimerkiksi rajoitusta sovelletaan kiinteistöön, joka on nyt tyhjiä, mutta on kuitenkin tarkoitettu yhteiseksi kodiksi. Uudistetun maakaaren mukaan rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on yksin määräävä ehto. Suostumusta ei tarvita, jos omaisuuden pääasiallinen käyttötarkoitus on muu kuin yhteinen koti. Lupa on pyydettävä, jos kotia tai siihen liittyvää maa-aluetta ei voi jättää ulkopuolelle alentamatta merkittävästi omaisuuden arvoa. (Kasso 2005, 11–16)

## **6.2 Vajaavaltaisuus**

Vajaavaltaisuus eli alaikäisyys tai muu toimintakelpoisuuden rajoittaminen vaikuttaa kiinteistökauppaan monella tavalla. Tavallisinta on, että myyjänä tai ostajana on mukana alaikäisiä lapsia. Kotipaikan tuomioistuimesta saa tiedon vajaavaltaisuudesta tai toimintakelpoisuuden rajoittamisesta. (Kasso 2005, 56)

Vajaavaltaisen asioita hoitaa tehtävään määrätty edunvalvoja. Henkilö, joka tarvitsee tukea asioidensa hoitamiseen, mutta ei ole vajaavaltainen tai jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu, voi hankkia myös edunvalvojan. (Kasso 2005, 57)

Kiinteistökauppaa varten tarvitaan vajaavaltaisen tai rajoitetusti toimintakelpoisen henkilön virkatodistus tai holhousviranomaisen todistus. Ellei edunvalvoja selviä näistä todistuksista, on myös oltava päätös edunvalvojan määräämisestä sekä tarvittaessa holhousviranomaisen lupa. Tapauksessa jossa myynti- tai ostolupaa haetaan vasta kaupan jälkeen, on luvan vaikutukset otettava kauppaehdoissa huomioon kauppaehdoissa, esimerkiksi lykkäämällä omistusoikeuden siirtymistä kunnes lupa on myönnetty. (Kasso 2005, 65–66)

## 7 KAUPPAKIRJA

Muotomääräykset koskevat kiinteistökauppaa, on sitten kyseessä koko kiinteistö, määräosa tai määräala. Myyjä ja ostaja tai heidän edustajansa allekirjoittavat kauppakirjan kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kaupanvahvistaja todistaa luovutuksen ja osapuolten läsnäolon paikalla samanaikaisesti. Vähimmäistiedot mitä kauppakirjasta on käytävä ilmi ovat kaupan osapuolet, kaupan kohde, kauppahinta tai muu vastike ja luovutustarkoitus. Vapaamuotoisesti voidaan esimerkiksi sopia hallinnan luovutuksesta sekä maksuaikataulusta. Ideaalista on kuitenkin, että kaikki kaupan ehdot otetaan mukaan kaupanvahvistajan vahvistamaan kauppakirjaan. Kauppakirjaan on merkittävät ja lykkäävät ehdot. Muotomääräysten laiminlyöminen aiheuttaa kiinteistökaupan pätemättömyyden. Lainhuutoa ei myönnetä, jos muotovirhe on havaittavissa kauppakirjassa. (Linnainmaa & Palo 2000, 83–84)

Jos kiinteistökaupan yhteydessä myydään irtainta omaisuutta, on siitä merkittävä kauppakirjaan. Sinne on selvitettävä kauppahinnan jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken. Irtain omaisuus on yksilöitävä ja kauppahinnan osuus niistä määriteltävä. Yksilöinti on hyvä tehdä siksi, koska ilman sitä ostaja joutuu maksamaan varainsiirtoveron kiinteän ja irtaimen omaisuuden yhteenlasketusta kauppahinnasta. Jos kiinteä ja irtain omaisuus on jaoteltu oikein, varainsiirtovero peritään vain kiinteästä omaisuudesta. Kauppakirjaan on myös hyvä merkitä, jos kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta. (Linnainmaa & Palo 2000, 97–98)

### 7.1 Kauppakirjan sisältö

Kauppakirjaan on hyvä ottaa kaikki kaupan ehdot ja sovitut asiat, jotta epäselvyyksiä ei syntyisi. Lain mukaan kauppakirjaan tarvitsee merkitä kaupan osapuolet, kaupan kohde, kauppahinta tai muu vastike sekä luovutustarkoitus. Mahdolliset purkavat ja lykkäävät ehdot on myös merkittävä vahvistettavaan kauppakirjaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 85) Työn lopussa liitteenä kauppakirjamalli.

Lopuksi kauppakirjaan merkitään kauppakirjan allekirjoittamispäivä ja paikka. Molemmat myyjä ja ostaja pitää olla samaan aikaan paikalla ja allekirjoittaa kauppakirjan. Jos valtuutusta käytetään, on valtuutetun allekirjoitettava kauppakirja. Kauppakirjaan liitetään viimeisenä kaupanvahvistajan todistus. (Linnainmaa & Palo 2000, 41)

### **7.1.1 Kaupan osapuolet**

Kaupan osapuolet on yksilöitävä kauppakirjassa. Yksityishenkilön tiedoista kauppakirjaan merkitään hänen nimensä, henkilötunnuksensa, osoitteensa ja kotipaikkansa. (Linnainmaa & Palo 2000, 86)

Myyjän ollessa naimisissa, on hänen saatava puolison suostumus kiinteistökauppaan jos kaupan kohde on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Suostumuksen on oltava kirjallinen, päivätty, puolison allekirjoittama ja kaupanvahvistajan tai kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama. Suostumus voi sisältyä kauppakirjaan tai olla erillisenä asiakirjana. (Linnainmaa & Palo 2000, 86)

### **7.1.2 Kaupan kohde, hinta ja omistusoikeuden siirtyminen**

Kaupankohde on yksilöitävä kauppakirjassa. Kiinteistörekisteriotteesta selviää kiinteistön tietojen oikeellisuus, joka on hyvä tarkistaa ennen kauppaa. Määräala on yksilöitävä hyvin kauppakirjassa, esimerkiksi sanallisella selostuksella kauppakirjassa, maastossa tapahtuvalla merkinnällä, karttaliitteen avulla tai näiden yhdistelmällä. Selkein tapa yksilöidä määräala on käyttää karttaliitettä. Kartan tarkkuus pitäisi olla vähintään 1:10 000. Kiinteistöstä luovuttava määräala on aina ilmoitettava kauppakirjassa sekä sen arvioitu pinta-ala. (Linnainmaa & Palo 2000, 87)

Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto ovat yleisimpiä riidan aiheita. Ennen kauppaa on hyvä käydä läpi mitä ainesosia ja tarpeistoesineitä kuuluu kauppaan, jotta epäselvyyksiä ei syntyisi. Ainesosat ovat kiinteistön osia, ja tarpeisto kiinteistön käyttöä palvelevia esineitä. (Linnainmaa & Palo 2000, 87)

Myyjän kertomat ja ostajan tarkastuksessa havaitut seikat on syytä merkitä kauppakirjaan, sekä kuntotarkastuksessa ilmenneet merkittävimmät asiat. (Linnainmaa & Palo 2000, 87)

Kauppahinnasta on sovittava kauppakirjassa ja siitä onko se kiinteä summa (200 000 euroa) vai jokin muu sovittava peruste, esimerkiksi 1000€/m<sup>2</sup>. Maksuajasta on myös sovittava. Kauppahinta voidaan sopia maksettavaksi kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa tai vain osittain. Hinta voi jäädä myös kokonaan velaksi, tässä tilanteessa kauppakirjaan on merkittävä velaksi jääneen summan maksuaikataulu. Maksuaikaa annettaessa, kauppakirjaan merkitään peritäänkö velaksi jääneelle kauppahinnalle korkoa kaupantekopäivästä lähtien sovittuun eräpäivään asti. Kauppakirjassa on hyvä mainita viivästyskoron maksuvelvollisuudesta, jos erääntyviä kauppahintaeriä ei maksetakaan ajallaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 88)

Omistusoikeuden siirtymisestä on sovittava kauppakirjassa. Omistusoikeus siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä, jos kauppahinta maksetaan kokonaan. Yleensä maksu tapahtuu kuitenkin myöhemmin ja tällöin kauppakirjassa on lykkäävä ehto. Se kertoo, että ostaja saa kiinteistön omistuksen kun on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan. Kauppakirjaan merkitään myös purkava ehto, jonka mukaan kauppa purkautuu jos kauppakirjaan merkityt ehdot eivät täyty. Tällainen ehto voi olla esimerkiksi sellainen, että jollei kauppahintaa makseta tietyssä ajankohtana, kauppa purkautuu. (Linnainmaa & Palo 2000, 88) Ellei omistusoikeus siirry ostajalle sovittuna päivänä, on hänellä oikeus korvaukseen. Kauppakirjaan on yleensä merkitty viivästyskorko korkolain mukaan.

Hallintaoikeus tarkoittaa oikeutta käyttää taloa, esimerkiksi asua siellä. Hallintaoikeuden siirtyminen ostajalle on merkittävä kauppakirjaan. Yleensä ostaja saa hallintaoikeuden kun on maksanut kauppahinnan. (Linnainmaa & Palo 2000, 88)

Kiinteistökaupassa sovitaan lähes aina ajankohdasta, milloin ostaja saa asunnon hallintaansa. Jos kiinteistön luovutus viivästyy sovitusta ajankohdasta, on ostajalla oikeus saada korvausta. Kauppakirjaan on yleensä merkitty viivästyskorko ja

yleensä sopimussakko, jokaiselta alkavalta viikolta. Ostajalla on oikeus kaupan purkuun, jos sopimusrikkomus on olennainen.

## 7.2 Vakuusjärjestely

Myyjän ja ostajan oikeudet on turvattava tilanteessa, jossa kauppahintaa ei makseta kaupantekotilaisuudessa. Vakuusjärjestelyistä on sovittava ennen kaupantekoa. Vakuuksista on hyvä mainita kauppakirjassa. Käytettävissä olevat vakuuskeinot ovat: lykkäävä ehto yhdistettynä vakuuteen, purkava ehto, panttikirjojen panttaus ja muut vakuudet. Jos osa kauppahinnasta on maksettu, on myös ostajan suojaaminen otettava huomioon. Vakuutta otettaessa on muistettava, että ongelmien ilmetessä vakuus ei automaattisesti siirrä maksamatonta kauppahintaa myyjälle tai palauta kiinteistöä, vaan ne vaativat usein oikeudenkäynnin. (Linnainmaa & Palo 2000, 89)

Omistuksenpidätysehto suojaa myyjää tilanteessa, jossa kauppahintaa ei makseta kokonaan kaupantekotilaisuudessa. Omistusoikeus siirtyy ostajalle tässä tilanteessa, vasta kun koko kauppahinta on maksettu. Lykkäävä ehto estää ostajaa käyttämästä kiinteistöä omien luottojen vakuutena, koska kiinnitystä ei voi hakea ilman myyjän suostumusta. Myyjä voi ryhtyä perimään oikeusteitse puuttuvaa kauppahintaa ostajalta, jollei hän kykene maksamaan loppua kauppahintaa. Kauppahinnan periminen ei onnistu jos ostaja on varaton. Tällöin myyjän ainoa vaihtoehto on kaupan purku, joka on haettava myös oikeusteitse. Lykkäävä ehto ei automaattisesti pura kauppaa, vaikka ostaja laiminlöisi kauppahinnan maksun. Oikeudenkäyntiä ei tarvitse, jos myyjä ja ostaja saavat sovittua asiat keskenään. Omistusoikeudenpidätysehto on hyvä lisätä kauppakirjaan, koska ilman tätä lykkäävää ehtoa myyjällä ei ole oikeutta purkaa kauppaa kauppahinnan maksun laiminlyönnin takia. (Linnainmaa & Palo 2000, 90)

Myyjä on voinut käyttää kiinteistöä kiinnityksenä, jolloin kiinteistö on velkojen vakuutena. Tällaisessa tilanteessa kaupantekohetkellä on otettava huomioon ostajan oikeudet, esimerkiksi perustamalla hänelle jälkipanttioikeus kiinnityksiin. On kuitenkin huomioitava, että jos pankin saatavat ovat suuret verrattuna kiinteistön arvoon, jälkipantti ei turvaa ostajaa. Tämä ei ole tarpeen, jos ostaja ei

ole maksanut osakaan kauppahinnasta. Omistusoikeuden pidättämistä eli lykkäävää ehtoa käytetään yleisimmin kiinteistönkaupassa kun kauppahinnasta maksetaan kaupantekotilaisuudessa alle puolet. (Linnainmaa & Palo, 90–91)

Purkavaa ehtoa voidaan käyttää vakuutusjärjestelynä kiinteistön kaupassa. Tällöin ostaja saa heti omistusoikeuden kiinteistöön, mutta kauppa purkautuu, jollei ostaja maksa loppukauppahintaa. Kun purkavaa ehtoa ei ole kauppakirjassa, myyjällä ei ole oikeutta kauppahinnan maksun laiminlyönnin vuoksi purkaa kauppaa. Omistusoikeus ei palaudu automaattisesti myyjälle, jos ostaja laiminlyö kauppahinnan maksun. Asiasta on sovittava joko kaupanvahvistajan todistamassa purkusopimuksessa tai saatava tuomion päätös. Purkava ehto estää ostajaa käyttämästä kiinteistöä omien luottojensa vakuutena. Lainhuutoakin onnistuu vasta sitten, kun koko kauppahinta on maksettu. Purkavaa ehtoa käytetään yleensä tilanteessa, jossa kauppahinnasta on maksettu kaupantekotilaisuudessa vähintään puolet. (Linnainmaa & Palo 2000, 90–91)

Kauppahintasaatavaa voidaan turvata myyjän eduksi siten, että ostaja panttaa myyjälle kiinteistöön kohdistuvia panttikirjoja tai kiinnitettyjä velkakirjoja. Jos ostaja jättää maksamatta loppukauppahinnan, on myyjällä oikeus muuttaa kiinnitykset rahaksi. Tämä kuitenkin edellyttää oikeudenkäyntiä ja kiinteistön pakkohuutokauppaa. Kiinnityksiä käytetään vakuutena, kun omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Tätä käytäntöä käytetään yleensä silloin, kun kauppahinnasta on maksettu suurin osa. (Linnainmaa & Palo 2000, 90–91)

Kauppahintasaatava voidaan myös turvata muilla kuin edellä mainituilla vakuuksilla, esimerkiksi käyttämällä asunto-osaketta panttina tai jonkinlaista takausta. Myyjän on varmistettava vakuuden arvo, jos sellaista käytetään turvaamaan kauppahintasaatavaa. (Linnainmaa & Palo 2000, 90–92)

### **7.3 Liittymissopimusten siirto**

Yleensä kiinteistön omistaja on tehnyt sopimuksen sähkön- tai kaukolämmötoimittajien tai vesilaitosten kanssa. Kaapeli-tv-liittymäsopimus on

myös voitu tehdä. Jos tällaisia sopimuksia on tehty, kauppakirjassa pitää sopia sopimusten siirrosta ostajalle.

Ilman ehtoa kauppakirjassa, voi sähkö- tai muu laitos vaatia, että liittymismaksu maksetaan uudestaan. Jos sopimukset siirretään ostajalle, on hyvä ottaa selville mahdolliset maksurästit. Ostajalla ei ole velvollisuutta maksaa rästejä, mutta ilman maksua hän ei saa vanhaa liittymäsopimusta, vaan joutuu tekemään uuden. (Linnainmaa & Palo 2000, 95)

#### **7.4 Kaupanvahvistus**

Julkisen kaupanvahvistajan tehtävänä on toimia todistusviranomaisena kiinteistökaupassa. Kaupanvahvistajat jaetaan kahteen eri ryhmään, toiset toimivat kaupanvahvistajina virkansa puolesta ja toiset ovat maanmittauslaitoksen määräämiä erityisiä kaupanvahvistajia. Julkinen kaupanvahvistaja merkitsee luovutuskirjaan kaupanvahvistajan todistuksen, kun hän todistaa kiinteistön luovutuksen. (Linnainmaa & Palo 2000, 85) Ilman kaupanvahvistajan läsnäoloa ja vahvistamista lainhuutoa kiinteistöön ei voida hakea. Viranpuolesta toimivia kaupanvahvistajia ovat esimerkiksi maanmittaustoimistojen virkamiehet, jotka voivat toimia toimitusinsinööreinä. (Maanmittauslaitos 2013)

Kaupanvahvistajan on tarkistettava myyjän ja ostajan henkilöllisyydet tai mahdolliset valtakirjat. Osapuolten allekirjoitettua luovutuskirjan, kaupanvahvistaja merkitsee todistuslausumansa jokaiseen luovutuskirjaan. Todistus sisältää luovutuskirjan allekirjoittajien nimet, sekä luovutuskirjan vahvistamispaikka- ja aika. Lopuksi kaupanvahvistaja allekirjoittaa todistuksen ja lisää siihen kaupanvahvistajan tunnuksen. (Maanmittauslaitos 2013)

Kaupanvahvistuksen hinta on 112 euroa kaupalta tai muulta luovutukselta ja lisäksi mahdolliset matkakustannukset. Kaupanvahvistaja antaa luovutuksen saajalle ohjeet, miten hakea lainhuutoa. Kaupanvahvistajan on kiinteistönluovutusilmoituslomakkeella ilmoitettava 2 päivän kuluessa kiinteistön luovutuksesta sille maanmittauslaitokselle ja kunnalle, missä kohde sijaitsee. (Maanmittauslaitos 2013)

## **8 RAHOITUS, VAKUUKSET JA VEROTUS**

### **8.1 Rahoitus**

Omakotitalon hankkija yleensä tarvitsee rahoitusta. Yleinen rahoitusmuoto on pankkilaina. Kunnasta voi kysellä myös, onko mahdollista saada korkotukilainaa. Pankki tarvitsee vakuuden lainaa vastaan, joka turvaa velan maksun. Pankki arvioi kiinteistön vakuusarvon, joka yleensä on 60–70% kiinteistön käyvästä hinnasta.

Loput rahoitetaan esimerkiksi säästöillä tai lainalla, jos kuitenkin lainaa tarvitaan yli kiinteistön vakuusarvon, lainaan tarvitaan muutakin vakuutta. Muihin vakuuksiin lasketaan pantit tai takaukset. Jonkin verran vakuutena käytetään myös omistusasuntolainojen valtiontakausta. Sen edellytyksenä on asunnon hankkiminen omaksi tai perheen ensisijaiseksi asunnoksi. Valtiontakauksen saamiselle ei ole tulo rajoja, mutta sen saa enintään 20 prosentille lainan määrästä. (Linnainmaa & Palo 2000, 107–108)

### **8.2 Vakuudet**

Kauppakirjan maksuehdot riippuvat siitä, sovitaanko kauppaan maksuaikaa vai ei. Käteiskaupasta puhutaan kun kauppahinta maksetaan kerralla kaupantekotilaisuudessa. Kun kauppahinnan maksulle annetaan aikaa, puhutaan välitilasta. Välitila ei välttämättä ole tasapuolinen molemmille osapuolille. Tällaisissa tilanteissa kaupan osapuolten edut on turvattava vakuusjärjestelyn avulla. Vakuuksina voidaan käyttää sopivana yhdistelmänä omistuksenpidätysehtoa, kaupanpurkuehtoa, sekä kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja tai muuta reaali vakuutta. Omistuksenpidätysehto tarkoittaa sitä, että omistus siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta tai sovittu osa on maksettu. Kaupanpurkuehto tarkoittaa, että myyjällä on oikeus purkaa kauppa toisen osapuolen laiminlyönnin vuoksi, esimerkiksi kauppahinnan maksu on viivästynyt. (Linnainmaa & Palo 2005, 192)

Vakuuksia järjestettäessä on otettava huomioon, että vakuus kattaa vastuun määrän. Vakuuden kattavuus turvataan varmuusmarginaalilla. Vakuuden enimmäismäärä rajoitetaan 70–80 prosenttiin vakuuden käyvästä arvosta.



Sopimuskohtaisesti voidaan päättää, käytetäänkö tätä tiukempaa vai löysempää marginaalia. (Linnainmaa & Palo 2005, 192–193) Kauppaehdoissa vastuut katetaan tavallisesti kuitenkin aika lyhyeksi ajaksi, eikä myyjän ja ostajan välisessä velkasuhteessa ongelmaa helposti synny.

Omistusoikeuden siirtyessä ostajalle ennen kauppahinnan maksua, on myyjän turvattava saatavansa vakuuksin. Vastaavasti ostajan on saatava vakuus maksamalleen osalle kauppahinnasta, jos omistusoikeus jää myyjälle siihen asti, kun koko kauppahinta on maksettu. Vain vakuusjärjestelyin kaupanosapuolet voivat turvata saatavansa. (Linnainmaa & Palo 2005, 193) Käytännön vakuutena käytetään panttikirjoja. Panttioikeus kiinteistöön syntyy, kun panttikirja luovutetaan velan vakuudeksi. (Linnainmaa & Palo 2005, 194)

### **8.3 Verotus**

Kiinteistöön yleensä kohdistuu erilaisia veroja ja muita maksuja. Ne voidaan periä ostajalta, vaikka maksun laiminlyöntiin olisi syyllistynyt aiempi omistaja. Näihin maksuihin ja veroihin kuuluu esimerkiksi kiinteistövero sekä tie- ja katumaksut. Kauppakirjaan on merkittävä, mihin asti myyjä vastaa kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista ja mistä alkaa ostajan vastuu. Yleensä vastuu menee kiinteistön hallinnan mukaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 93)

Kiinteistövero määrätään sille henkilölle, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa. Kunnanvaltuusto vahvistaa kiinteistöveroprosentin vuosittain. Kiinteistölle laskettava veron määrä katsotaan edellisen vuoden verotusarvosta. Kiinteistövero maksetaan aina syksyllä. Uusi omistaja vastaa kiinteistöverosta kaupantekovuonna, jos se on vielä suorittamatta. (Linnainmaa & Palo 2000, 93)

Varainsiirtovero on maksettava kaupasta, jotta saa lainhuudon kiinteistöstä. Jos kauppaan liittyy huudattamattomia välisaantoja, kauppakirjaan on merkittävä selvästi, mitä niihin liittyviä varainsiirtoveroista on sovittu. Ostajan on hyvä vaatia myyjää maksamaan aiemmat maksamattomat varainsiirtoverot kaupan tekoon mennessä ja antaa ostajalle kuitit kaupantekotilaisuudessa. Lainhuutoa hakiessa

ostajan on näytettävä selvitys varainsiirtoveron maksusta eli tilisiirtolomake, jonka pankki on leimannut. (Linnainmaa & Palo 2000, 96)

Varainsiirtovero maksetaan 4 prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Varainsiirtovero on maksettava oma-aloitteisesti ennen lainhuudon kirjaamisen hakemista. Jollei lainhuutoa haeta ajoissa, varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosentilla veron määrästä jokaisella alkavalta kuudelta kuukaudelta. Korotuksen myötä vero voi nousta enintään kaksinkertaiseksi. Jos entinen omistaja on laiminlyönyt lainhuudon kirjaamisen hakemisen, on ostajan maksettava rästiin jääneet varainsiirtoverot viivästyskorkeineen. Tämä ei kuitenkaan päde tilanteessa, jossa kiinteistökauppa on tehty yli kymmenen vuotta sitten, ennen kuin ostaja on hakenut lainhuutoa. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, jos ostaa omakotitalon ensiasunnoksi. Ehtona on myös se, että omakotitaloa aletaan käyttää vakituksena asuntona. Lainhuutoa haettaessa, on ostajan näytettävä oman verotoimiston antama lausunto verovapauden edellytyksistä, eli siitä että taloa käytetään vakituksena asuinpaikkana. Yleensä kotipaikan maistraatilta saatava kotipaikkatodistus käy selvityksenä. (Linnainmaa & Palo 2000, 97)

## 9 LAINHUUDATUS

Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista. Maanmittauslaitos tutkii lainhuudatuksessa kiinteistön saannin laillisuuden ja katsoo, että asiakirjat ovat kunnossa. Kiinteistön omistajan on haettava lainhuutoa siltä paikkakunnan maanmittauslaitokselta, jossa kiinteistö sijaitsee (Kasso 2005, 436). Maanmittauslaitos myöntää ostajalle lainhuudon, joka merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Maanmittauslaitos 2013)

Jokainen kiinteistön, kiinteistön määräosan tai määräalan hankkinut on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon. Lainhuudatusaika on kuusi kuukautta siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Lykkäävät tai purkavat ehdot eivät vaikuta lainhuudatusaikaan. Lainhuudon hakeminen kannattaa tehdä heti, koska se pienentää ostajan riskiä siltä varalta, että myyjä myy saman kiinteistön jollekin toiselle. (Linnainmaa & Palo 2000, 98)

### 9.1 Tarvittavat asiakirjat

Lainhuutoa varten tarvitaan seuraavia asiakirjoja: Lainhuutotodistus, alkuperäinen saantokirja (kauppakirja) ja sen kopio, muut tarvittavat liitteet (esim. kartta) ja niiden kopiot, tosite varainsiirtoveron maksusta. Kopiot kannattaa ottaa itse, koska maanmittauslaitos ottaa kopioinnista maksun. Muiden asiakirjojen tarve riippuu kaupankohteesta ja kaupanosapuolista. Tällainen asiakirja voi olla esimerkiksi myyjän puolison suostumus myydä kiinteistö. Jos kaupanmaksu suoritetaan myöhemmin, on siitä oltava kopio mukana. Kun lainhuuto on kirjattu, hakija saa asiakirjat takaisin itselleen. Lainhuudon kirjaamisesta tuleva lasku lähetetään erikseen. Lainhuudon kirjaaminen maksaa 107 euroa. (Maanmittauslaitos 2013)

Hakemuksen ollessa joltain osin puutteellinen, viranomaisen antaa hakijalle tavallisesti täydennyskehotuksen. Jos kaupan ehdoissa on lykkäävä tai purkava ehto, lainhuutihakemus jää lepäämään kunnes selviää, toteutuvatko ehdot. Hakemus jää myös lepäämään tilanteissa, joissa kiinteistö on esimerkiksi ulosmitattu tai päätös ei ole saanut viranomaiselta lainvoimaa. Tällaisia

oikeustoimia ovat perinnönjako tai viranomaisen päätös kunnan etuosto-oikeudesta. (Kasso 2005, 437)

Jos omistaja ei hae lainhuutoa laissa määrätyssä määräajassa, voi kirjaamisviranomaisen velvoittaa hänet siihen sakon uhalla. Maakaassa ei ole varsinaista sanktiota, vaikka lainhuutoa ei haetakaan määräajassa. Ainoastaan varainsiirtovero voi nousta lainhuutohakemuksen viivästymisen takia kaksinkertaiseksi. (Kasso 2005, 436)

## **9.2 Välisaanto ja kulutuslainhuuto**

Jos entinen kiinteistön omistaja ei ole hankkinut lainhuutoa, on uuden omistajan saatava oman saannon lisäksi myös entisen omistajan selvitys saannosta eli kauppakirjasta. Muuten lainhuuto itselleen ei onnistu. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi jos testamentinsaaja ei ole hankkinut itselleen lainhuutoa ja myy kiinteistön edelleen. Selvityksenä tällaisessa tilanteessa käy vahvistusmerkinnällä varustettu perukirja. Selvityksen hankkiminen välisaannosta on aika monimutkainen saada, joten ostaja on oikeutettu pyytämään myyjää hakemaan itselleen lainhuutoa ennen kauppaa. (Linnainmaa & Palo 2000, 100)

Tilanteessa, jossa hakija ei voi näyttää selvitystä omasta tai edellisen omistajan omistusoikeudesta, voi tuomioistuimien poikkeuksellisesti myöntää kulutuslainhuudon. Kulutuslainhuuto voidaan myöntää, jos hakijalla ei ole saantokirjaa tai sen jäljennöstä. Hakijan tulee kuitenkin osoittaa, että saanto on laillinen. Kulutuslainhuuto voidaan myöntää myös tilanteessa, kun hakija voi osoittaa, että hän tai hänen edeltävä on omistanut kiinteistön yli kymmenen vuotta. Lainhuutoa varten on selvitettävä edellisen omistajan omistusoikeus. Jos edellisellä omistajalla ei ollut omistusoikeutta kiinteistöön, on selvitettävä viimeisin kiinteistöstä tehty lainhuuto. (Kasso 2005, 438–439)

## **9.3 Vuokraoikeus**

Yleisin esimerkki vuokraoikeudesta on, kun kunnat vuokraavat tontteja asukkailleen omakotitalon rakentamista varten. Merkittävin ryhmä on asuinalueen

maanvuokrasopimukset, koska ne pitää yleisimmin kirjata. Kun kiinteistö tai rakennus myydään eteenpäin, on uuden haltijan haettava kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien. Luovutuskirja voi olla joko vuokrasopimus tai kauppakirja. (Maanmittauslaitos 2013)

Vuokraoikeuden kirjaamista voi hakea sekä kiinteistön omistaja tai vuokralainen. Kirjaaminen antaa suojaa uutta kiinteistön omistajaa vastaan. Se suojaa vuokralaista myös kiinteistöön haettavilta uusilta kiinnityksiltä. (Linnainmaa & Palo 2000, 101)

Vuokratontin huonona puolena voi pitää sitä, että kaikki tontin potentiaalinen arvonnousu menee kunnalle. Kunta voi myös korottaa vuokria tai tarvittaessa myydä. Hyvänä puolena voi pitää sitä, että vuokratontin maapohjasta ei tarvitse maksaa kiinteistövero.

## **10 VIRHE KIINTEISTÖKAUPASSA**

### **10.1 Muotovirhe ja pätemättömyys**

Muotomääräysten laiminlyönti aiheuttaa kiinteistökaupan pätemättömyyden. Muotovirheen havaitsee viimeistään kun hakee lainhuutoa. Maakaaren mukaan lainhuutoa ei myönnetä, jos kauppakirjassa on muotovirhe. Muotovirheeseen perustuvat riidat ovat hyvin harvinaisia. Riidat liittyvät yleensä kiinteistön laatuun. Muotovirhe voi liittyä esimerkiksi siihen, että kauppakirjaan on merkitty puutteellisesti määräala. (Linnainmaa & Palo 2005, 159)

Kauppa voi olla eri syistä joko kokonaan tai osaksi pätemätön. Esimerkkejä pätemättömyyteen ovat muotovirhe, kaupan osapuolen oikeustoimikelpoisuus tai oikeustoimilain mukainen pätemättömyys. (Linnainmaa & Palo 2005,159) Pätemättömyystapauksien varmistamiseksi on hyvä hankkia juridista apua. (Linnainmaa & Palo 2005, 160)

### **10.2 Reklamaatio**

Ostajan havaittua virheen kiinteistössä, on hänen ilmoitettava siitä ja virheeseen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle. Virheilmoitus eli reklamaatio on tehtävä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun on huomannut virheen. Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen jos hän laiminlyö oikea-aikaisen reklamaation. (Linnainmaa & Palo 2005, 153)

Reklamaatio turvaa myyjää siten, ettei hän luule myyneensä virheettömän kiinteistön. Ostajan puolelta reklamaatio varmistaa, ettei ostaja voi odottaa pitkää aikaa ja katsoa nousevatko vai laskevatko kiinteistöjen hinnat. Reklamaatiovelvollisuus koskee kaikkia virhetyyppejä. (Linnainmaa & Palo 2005, 153)

Reklamaatiossa ostajan tulee ilmoittaa myyjälle, mitä virheitä kiinteistössä on ja mitä vaatimuksia ostajalla on niiden suhteen. Vaatimuksia voidaan yksilöidä vielä rahamääräisesti myöhemmin. Virheilmoitusta voidaan täydentää jälkikäteen. Vaadittavaa rahamäärää ei tarvitse tai edes voi merkitä virheilmoitukseen.

Yleensä vaatimusten rahallinen suuruus määräytyy vasta, kun esimerkiksi korjaustyöt valmistuu. (Leena Linnainmaa & Marianne Palo 2005, 153)

Laissa ei ole määritelty muutosäännöstä virheilmoituksen tekemiselle. Omaksi turvakseen, ostajan on kuitenkin hyvä tehdä reklamaatio kirjallisesti ja todisteellisesti. Reklamaatio on lähetettävä kohtuullisessa ajassa, joka arvioidaan tapauskohtaisesti. Virhetilanteet on selvitettävä mahdollisimman nopeasti. Kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy se, että ostaja tutkii havaitsemaansa virhettä ja tarvittaessa neuvottelee asiantuntijan kanssa siitä, oikeuttaako virhe kaupan purku-, hinnanalennus- tai vahingonkorvausvaatimukseen myyjää kohtaan. Reklamaation oikea-aikaisuuteen kuuluu, että ostajan on voitava harkita, mitä vaatimuksia haluaa esittää. (Linnainmaa & Palo 2005, 153–154)

Reklamaatioajan pituuteen vaikuttavat useat tekijät, esimerkiksi kohteen ja virheen laatu. Joissakin tapauksissa henkilökohtaisille ominaisuuksille, esimerkiksi asiantuntevuudelle on annettu jossakin määrin tapauksissa merkitystä. Oikeuskäytännössä reklamaation tekeminen 8-9 kuukauden kuluttua virheen huomattua on liian pitkä aika. Selvänä asiana oikeuskäytännössä pidetään, jos reklamaatio on tehty kolmen kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta. (Linnainmaa & Palo 2005, 154)

Tapauksissa, joissa kiinteistössä ilmenee eri aikoina useita ei-vaikutukseltaan suuria virheitä, on määrin on epäselvää, voiko monta pientä virhettä yhdessä muodostaa vaikutuksellisen virheen. Ostajan kannalta on kohtuutonta, jos poikkeuksellisen suuri määrä pikkuvirheitä ei voisi missään tilanteessa muodostaa vaikutuksellista virhettä. Ongelmana näissä tilanteissa on myös se, että mistä reklamaatioajan katsotaan alkavan. Oikeuskäytännössä on joskus katsottu, että jokaisella virheellä on oma reklamaatioaika. Lähtökohtana on, että jokaisesta virheestä on reklamoitava erikseen. (Linnainmaa & Palo 2005, 154–155)

Laissa ei ole määritelty säännöksiä siitä, koska ostajan pitää ryhtyä jatkotoimiin, kun reklamaatiovelvollisuus on täytetty. Yleiset vanhenemissäännöt rajoittavat ostajan mahdollisuutta esittää vaatimuksia pitkien aikojen kuluttua. Reklamoinnista alkaa kolmen vuoden vanhenemisaika, jonka ajassa ostajan on

muistutettava myyjää vaatimuksistaan, jos haluaa pitää itsellään oikeuden esittää vaatimuksia. (Linnainmaa & Palo 2005, 154–157)

Poikkeus löytyy kohtuullisessa ajassa tehtävän virheilmoituksen vaatimuksesta. Myyjä ei vapaudu ostajan reklamaation laiminlyönnin perusteella, jos myyjä on toiminut arvottomasti ja kunnianvastaisesti tai törkeän huolimattomasti. Reklamaatio ei ole tarpeen sitä kohtaan, joka tietää muutenkin laiminlyöneensä velvoitteitaan. Jos myyjä on menetellyt kaupassa rikollisesti, ostaja voi esittää vaatimuksiaan niin kauan kuin asiasta voidaan nostaa syyte tai niin kauan kun asia on vireillä tuomioistuimessa. Kiinteistökaupan purkua koskeva kymmenen vuoden määräaika soveltuu kuitenkin näihin tapauksiin. (Linnainmaa & Palo 2005, 158)

### **10.3 Virhevastuu**

Virheellisyys kiinteistökaupassa määräytyy tilanteen mukaan. Siihen vaikuttaa millainen kiinteistö oli kauppaa tehtäessä. Kiinteistön virheet jaotellaan laatuvirheisiin ja vallintavirheisiin. Seuraamukset riippuvat ostajan selonottovelvollisuudesta sekä virheentyyppistä. Myyjä kuitenkin vastaa virheestä, joka oli kauppaa tehtäessä, vaikka se ilmeni vasta myöhemmin. (Linnainmaa & Palo 2000, 103)

Maakaaren virhesäännökset vastaavat asuntokauppalain (843/1994) yksityiskohtaisia säännöksiä virhevastuista. Tavallisin virheryhmä on kiinteistönlaatuvirhe. (Kasso 2010, 231)

#### **10.3.1 Laatuvirhe**

Laatuvirheestä puhutaan kun kiinteistön fyysiset ominaisuudet poikkeavat sovitusta. Myyjän ei saa antaa harhaanjohtavia tietoja tai salata tietoja. Laatuvirheestä puhutaan myös, jos ostaja saa väärän käsityksen, eikä myyjä oikaise virhettä. Tällainen virhe voi koskea kiinteistön pinta-alaa, rakennusten pinta-alaa tai rakennuksen kuntoa. Ellei kiinteistön kuntoa ole täsmennetty kaupan yhteydessä, on sen vastattava niin sanottua normaalitasoa. Vähäiset poikkeukset normaalitasosta eivät ole yleensä ole virheitä. (Linnainmaa & Palo 2000, 103)



Ostajan velvollisuuteen kuuluu tarkastaa kiinteistö ennen kaupan tekoa. Ostaja ei voi vedota vikaan, joka olisi voitu huomata tavallisessa tarkastuksessa. Kuitenkin jos myyjä on laiminlyönyt kauppaa, esimerkiksi jättämällä kertomatta oleellisen seikan tai menetellyt törkeän huolimattomasti, voi ostaja vedota virheeseen. Lähtökohtana on, ettei myyjä pysty kauppakirjassa sovittavalla ehdolla vapautumaan virhevastuusta, jos kyseessä on salainen virhe. Ostajalle voidaan kauppakirjassa kuitenkin siirtää vastuu yksilöityjen virheiden osalta. Tällainen tilanne yleensä huomioidaan esimerkiksi kauppahinnassa. Laaturvirheestä voi tehdä virheilmoituksen viiden vuoden kuluessa. Poikkeuksena ostaja voi vedota laaturvirheeseen vielä viiden vuoden jälkeenkin, jos myyjä on toiminut säännöksen tarkoittamalla tavalla moitittavasti. (Linnainmaa & Palo 2000, 104)

### **10.3.2 Vallintavirhe**

Kiinteistön vallintavirheestä puhutaan, kun ostaja ei voi ennen kaupantekoa käyttää kiinteistöä sellaiseen tarkoitukseen, kuin hän saattoi perustellusti edellyttää kauppaa tehtäessä. Esimerkiksi rakennus on rakennettu ilman rakennuslupaa, tai kiinteistö voi olla rakennuskiellossa. (Linnainmaa & Palo 2000, 104)

Ostajalla on oikeus vaatia, ettei kiinteistöä koske muut kuin lainsäädännöstä johtuvat rajoitukset. Vallintavirheestä kaupassa puhutaan kun ostajan mahdollisuutta määrätä kiinteistön käytöstä, luovuttamisesta tai vallinnasta on rajoitettu tavalla mitä ei voi olettaa. Jos myyjä on antanut harhaanjohtavan tai virheellisen tiedon kiinteistön vallintaa rajoittavasta päätöksestä, on kyseessä vallintavirhe. (Linnainmaa & Palo 2000, 104–105)

Kaavoituksesta johtuvat tärkeimmät rajoitukset, esimerkiksi kiinteistö voi olla rakennuskiellossa. Vallintavirhe on kyseessä myös jostakin rasitteesta, tai jos määräalaa ei voida erottaa yksinäiseksi kiinteistöksi. Myyjän on otettava selville myytävän kiinteistön vallintaa rajoittavista seikoista. Myyjä ei voi vedota siihen, ettei tiennyt kiinteistön rajoituksista. Naapurikiinteistön osalta myyjän on kerrottava yleisistä viranomaispäätöksistä, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 105)

### 10.3.3 Oikeudellinen virhe

Myyjän täytyy olla pätevä myymään kiinteistön. Kiinteistössä tapahtuu oikeudellinen virhe, jos ostaja menettää kiinteistön tai sen osan jollekin kolmannelle henkilölle. Sama koskee jos kiinteistöön kohdistuu vuokra- tai panttioikeuksia, joista ostaja ei ole tietoinen. (Linnainmaa & Palo 2000, 105)

Oikeudellisesta virheestä puhutaan myös jos ostaja ei voi saada siihen lainhuutoa myyjästä johtuvasta syystä. Hyvin tyypillinen oikeudellinen virhe on se, että kiinteistö on myyty rasituksista vapaana, mutta kaupan jälkeen ilmenee, että kiinteistöä rasittavat kiinnitykset. Myyjän on tällöin vapautettava kiinteistö rasituksista. Myyjä ei kuitenkaan tähän kykene, jos on ylivelkainen. Tämän vuoksi kiinteistöön kohdistuvat rasitukset on hyvä selvittää ennen kaupantekoa. Myyjän velvollisuuteen kuuluu kertoa kaikista kiinteistöön kohdistuvista rasitteista, kiinnityksistä, panttioikeuksista sekä julkisoikeudellisista maksuista. (Linnainmaa & Palo 2000, 105)

## 11 KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEEN SEURAAMUKSET

Kiinteistökaupassa virheen seuraamuksiin ei kuulu myyjän oikeus tai velvollisuus korjata virhe. Kiinteistökaupassa myyjänä toimii yleensä yksityinen henkilö, joka ei ole ammattimainen rakentaja. Maakaarensakaan ei ole virheen korjaamista koskevaa säännöstä ammattimaisten rakentajien osalta. Kauppakirjaan voi ottaa virheen korjaamista koskevan ehdon tai sopia korjauksesta virheen ilmetyä, jos he pitävät myyjän suorittamaa korjaamista tarkoituksenmukaisena. Tämä on varsin harvinaista. (Linnainmaa & Palo 2005, 213)

Jos ostajalla on kauppahinta osittain tai kokonaan maksamatta virheen ilmaannuttua, ostajalla on oikeus pidättäytyä maksusta virhettä vastaavalta osalta. Pidätettävän kauppahinnan määrä riippuu ostajan vaatimuksen laadusta ja määrästä. Jos ostajalla on oikeus vaatia virheen suuruuden perusteella kaupan purkua, on hän oikeutettu pidättäytymään koko kauppahinnan maksusta. Ostajan vaatiessa hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, hän voi pidättää niiden yhteenlasketun määrän kauppahinnasta. Pidätettävän määrän suuruus täytyy perustua sopimukseen tai lakiin. Ostajan on maksettava kauppahinta, kun hänen vaatimuksensa on täytetty. (Linnainmaa & Palo 2005, 214)

Hinnanalennusta on oikeus vaatia myyjän tuottamuksesta riippumatta. Lähtökohtaisesti ostaja voi pyytää hinnanalennusta, vaikka virhe olisi ollut salainen. Hinnanalennuksen suuruus lasketan kauppahinnan ja virheen kiinteistön arvon erotuksena kaupantekohetkellä. (Linnainmaa & Palo 2000, 106)

Kaupanpurku tulee kyseeseen vain, jos virhe on olennainen. Esimerkiksi vähäinen pinta-ala virhe ei oikeuta kaupan purkuun. Vahingonkorvausvastuu edellyttää, että myyjä on menetellyt tuottamuksellisesti. Salaisesta virheestä ei voi joutua maksamaan vahingonkorvausta. Hinnanalennuksen tai kaupanpurkuvaatimuksen yhteydessä voi pyytää myös vahingonkorvausta. Myyjän on mahdollista vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi näyttää, ettei kiinteistön laatuvirhe johdu hänen huolimattomuudestaan. Lähtökohtaisesti vahingonkorvaus kattaa täyden korvauksen kaikista sopimusrikkomuksen aiheuttamista vahingoista, esimerkiksi hinnanero, korjauskustannukset tai kustannukset väliaikaisesta vuokra-asunnosta.

Jos ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaan tai osittain, kun virhe ilmenee, on ostajalla oikeus pidättäytyä maksusta virhettä vastaavalta osalta. (Linnainmaa & Palo 2000, 106)

### **11.1 Hinnanalennus**

Ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta, jos kiinteistössä on laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe. Vaikka virhe olisi salainen, on oikeus pyytää hinnanalennusta. Kiinteistön laadullisissa ominaisuuksissa olevien salaisten virheiden on kuitenkin oltava sellaisia, että ne poikkeavat merkittävästi siitä, mitä ostaja on perustellusti voinut edellyttää. Ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta riippumatta myyjän tuottamuksesta. Myyjän huolellisuus tai ylivoimainen este ei estä hinnanalennuksen vaatimista. Hinnanalennusta ei voida sovitella toisinkuin vahingonkorvausvastuuta. Kauppahintaa pienennetään virhettä vastaavalta osalta. Hinnanalennuksen suuruus lasketaan kauppahinnan ja virheellisen kiinteistönarvon erotuksena kaupantekohetkellä. Kaupanteon jälkeen tapahtunut kiinteistöjen hintojen nousu ei vaikuta hinnanalennuksen määrään. Yleensä hinnanalennus määrätään laatuvirheen korjauskustannusten perusteella. Ostaja voi vaatia palautusta varainsiirtoverosta hinnanalennuksen määrän osalta, jos ostaja on saanut tuomion asiasta. Vapaaehtoisen hinnanalennussopimuksen perusteella ei varainsiirtoveron takaisin saaminen aina onnistu. (Linnainmaa & Palo 2005, 214–221)

Ostajan vaatiessa hinnanalennusta korjauskustannusten perusteella, on ostajan kyettävä näyttää selvitys tehdyistä korjaustoista. Tämä voi tapahtua joko kirjallisten urakkatarjouksien, maksettujen yksilöityjen laskujen tai todistajana kuullun rakennusalan ammattilaisen kertomuksen perusteella. Maksetuista työpalkoista on myös oltava selvitys. Kustannusten vähennyksiin on otettava huomioon ne kulut, jotka eivät ole välttämättömiä virheen korjaamiseksi. (Linnainmaa & Palo 2005, 221)

## 11.2 Kaupan purku

Ostaja voi vaatia kaupan purkua kiinteistössä olevan laatuvirheen, vallintavirheen tai oikeudellisen virheen perusteella. Virheen on kuitenkin oltava olennainen. Olennaisuus arvioidaan sen kokonaisuusmerkityksen perusteella. Arviointi on tehtävä objektiivisin perustein. Olennaisena virheenä voidaan pitää, jos esimerkiksi laatuvirhe estää kiinteistöllä asumisen eikä virhettä voida korjata kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin. Kaupan purkukynnys on oikeuskäytännössä varsin korkealla. Virheen korjauskustannusten on oltava vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta, ennen kuin virhettä voidaan pitää olennaisena. Asia ratkaistaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti (Linnainmaa & Palo 2005, 223–224). Vallintavirheen kohdalla virheen olennaisuutta arvioitaessa otetaan huomioon vallintarajoituksen laatu ja oletettu kesto. Silloin tarkistetaan myös, jos rajoitus saataisiin poistettua esimerkiksi hakemalla poikkeuslupaa. (Linnainmaa & Palo 2005, 224)

Oikeudelliset virheet ovat yleensä merkittäviä ostajan kannalta. Tällainen voi olla esimerkiksi se, että kiinteistö osoittautuu vuokratuksi eikä vuokra-aika ole lähiaikoina umpeutumassa. Tässä tilanteessa ostajalla on oikeus vaatia kaupan purkua. (Linnainmaa & Palo 2005, 224)

Kaupan purussa myyjän ja ostajan velvollisuudet lakkaavat ja jo tehdyt suoritukset on palautettava. Toisin sanoen ostaja palauttaa kiinteistön myyjälle ja myyjä kauppahinnan ostajalle. Kiinteistön on oltava samassa kunnossa, kuin se oli kaupan tekohetkellä, mikäli se on mahdollista. Ostajan on palautettava myös kiinteistöä koskevat asiakirjat, esimerkiksi välisaantojen kauppakirja. Myyjän ja ostajan suoritusvelvollisuudet raukeavat tilanteessa, jossa kiinteistön hallintaa ei ole luovutettu, eikä kauppahintaa maksettu, kun kauppa puretaan. Ostajan purkuoikeus edellyttää, että hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle, eikä ole myynyt kiinteistöä jo eteenpäin. Kuitenkin jos ostaja on menettänyt kiinteistön sen vuoksi, että jollakin muulla on parempi oikeus siihen, ostajalla on oikeus vaatia kaupan purkua. (Linnainmaa & Palo 2005, 226)

Ostajan ja myyjän palautusvelvollisuus on sidoksissa toisiinsa ja näin ollen saa pidättäytyä palautuksesta, kunnes toinenkin suorittaa oman velvollisuutensa. Ostajan ei tarvitse luovuttaa kiinteistön hallintaan, ennen kuin myyjä on palauttanut kauppahinnan korkeineen sekä mahdollisen vahingonkorvauksen. (Linnainmaa & Palo 2005, 227)

Ostaja on voinut omistaa kiinteistön jo useamman vuoden, ennen virheen huomaamista. Hän on voinut tehdä kiinteistöön parannuksia tai rakentanut uuden rakennuksen. Tällaisessa tilanteessa myyjän on maksettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön kunnostamisesta ja parantamisesta aiheutuneista hyödyllisistä kustannuksista. Myyjän ei tarvitse korvata kiinteistön ylläpidosta ja välttämättömistä hoidoista aiheutuneita kustannuksia (Linnainmaa & Palo 2005, 227). Ostajalla on oikeus irrottaa tai viedä pois hankkimansa rakennukset, laitteet ja koneet, jollei niiden irrottaminen vahingoita kiinteistöä huomattavasti ja jos ne eivät ole kiinteistön käytön kannalta välttämättömiä. (Linnainmaa & Palo 2005, 227)

Kauppan virhetilanteissa ostajalla on riski siitä, kykeneekö myyjä palauttamaan kauppahinnan, jos kauppa puretaan. Ostajan asema on varsin heikko, jos myyjä todetaan ylivelkaiseksi. Ostajan etu on ennen kaupantekoa varmistua kohteen kunnosta, jotta kauppa ei jouduttaisi purkamaan virheen vuoksi. (Linnainmaa & Palo 2005, 228)

KKO:n ennakkotapauksessa 2005:123 KÄÖ oli katsonut, että ostajalla oli oikeus kiinteistössä olevan olennaisen virheen johdosta hinnanalennukseen. Talossa oli useita olennaisia virheitä, jotka myyjät olivat jättäneet ilmoittamatta. Virheet olivat olennaisia ja ostajat vaativat, että kauppa puretaan ja myyjien velvoitetaan palauttamaan kauppahinta korkeineen takaisin, tai vaihtoehtoisesti suorittamaan hinnanalennusta heille. KÄÖ katsoi kaupan kohteessa olleen myyntihetkellä olennainen virhe. Kysymys oli salaisesta ja olennaisesta virheestä. KÄÖ päätti, että myyjien on maksettava hinnanalennusta 17 000 markan verran, purkuun ei kuitenkaan ollut syytä. Ostajat valittivat hovioikeuteen, koska KÄÖ oli puhunut olennaisesta virheestä ja näin ollen heillä

olisi oikeus kaupan purkuun. Hovioikeus kuitenkin piti KÄÖ päätöksen lainvoimaisena. Korkein oikeus toteaa, että myyjät ovat tyytyneet heidän maksettavakseen tuomittuun hinnanalennukseen. Virhe ei oikeuta kaupan purkamiseen. Korkein oikeus kuitenkin päättää, että asian käsittelyä on jatkettava hovioikeudessa, koska HO on ottanut kantaa vain siihen, mitä olennaisesta virheestä seuraa.

### **11.3 Vahingonkorvaus**

Ostaja voi vaatia vahingonkorvausta hinnanalennuksen tai kaupan purun lisäksi, jos kiinteistössä on laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe. Pelkän vahingonkorvauksen vaatiminen on myös mahdollista. Vahingonkorvausta ei voi saada laatuvirheestä, joka johtuu salaisesta virheestä. (Linnainmaa & Palo 2005, 231)

Vahingonkorvaus tarkoittaa lähtökohtaisesti täyden korvauksen saamista kaikista sopimusrikkomuksen aiheuttamista vahingoista. Tällaisia ovat esimerkiksi korjauskustannukset, hinnanero sekä kustannukset väliaikaisesta vuokra-asunnosta. Vahingonkorvausta on maksettava niin, että vahingonkärsijä pääsee siihen asemaan, missä hän olisi, ellei vahinkotapahtumaa olisikaan sattunut. (Linnainmaa & Palo 2005, 231)

## 12 YHTEENVETO

Opinnäytetyöni aiheena oli tehdä opas omakotitalon ostosta ostajan näkökulmasta. Kun kiinteistökauppaa tehdään ilman välittäjää, on ostajalla suurempi vastuu, ja se vaatii ostajalta paljon osaamista. Kun kiinteistökaupassa ei ole välittäjää, omalle vastuulle jää selonottovelvollisuus, virhevastuu sekä kuluttajasuojalaki.

Tärkeimmät huomioitavat asiat ovat omakotitalon kunnan ja remontoitotarpeen selvitys. Kuntotarkastuksesta selviää käytännössä kaikki oleellinen. Omakotitalon ostossa on huomioitava, että kaikki tarpeelliset asiakirjapaperit ovat kunnossa ja ajantasalla. Tärkeimmät asiakirjat, mihin ostajan on ainakin perehdyttävä, ovat lainhuuto- ja rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, tonttikartta ja kaavamääräykset.

Ostajan on hyvä vaatia, että kaikki mistä myyjän kanssa sovitaan, kirjataan ylös kauppakirjaan. Kun kauppakirja on mahdollisimman kattava kaikkine saatavine tietoineen, vältytään turhilta väärinkäsityksiltä ja riitatilanteilta. Kauppakirja on tehtävä tietynlaiseen määrämuotoon, jotta se on pätevä. Kauppakirja on allekirjoitettava osapuolten tai heidän edustavien asiamiesten toimesta julkisen kaupanvahvistajan läsnäollessa. Kaupanvahvistajan tehtävänä on toimia todistajana kiinteistökaupassa. Hän vahvistaa kaupan ja ilmoittaa asiasta viranomaisille.

Kun kiinteistökaupassa ei käytetä kiinteistönvälittäjää, on ostajan huolittava omista eduistaan ja katsottava, että kauppa on lainmukainen. Ostaja voi pyytää apua asiantuntijalta tarvittaessa.

Työn tarkoituksena oli antaa lukijalle kattava paketti omakotitalon ostoa varten. Kerroin mitä asioita ostajan on huomioita ja mitä oikeuksia hänellä on. Kiinteistökaupat eivät aina suju niinkuin pitäisi, joten kirjoitin loppuun vielä mitä vaihtoehtoja on, kun talossa tai kaupanteossa on tapahtunut virhe.

Kiinteistökauppa tehdään yleisesti kiinteistönvälittäjän avustuksella ja ostajalle se on helpompaa kun mukana on asiantuntija. Kuitenkin nykypäivänä kiinteistönvälittäjiä on monenlaisia ja kaikki eivät ole kiinnostuneita tekemään



töitensä kunnolla. Kiinteistönvälittäjän käyttö on aika kallista, joten jos vain itsellä on mahdollisuus toimia yksin, on se kannattavaa.

## LÄHTEET

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki. Talentum

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum

Korkeimman oikeuden päätös. KKO:1981- II-104. Viitattu 16.5.2013  
<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1981/19810104t#a19810104tyloa0>

Korkeimman oikeuden päätös. KKO:2005:123. Viitattu 16.5.2013  
<http://www.kko.fi/33486.htm>

Korkeimman oikeuden päätös. KKO:2009:31. Viitattu 16.5.2013  
<http://www.kko.fi/46569.htm>

Linnainmaa, L. & Palo, M.2000. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Linnainmaa, L & Palo, M. 2005.Omakotitalon kauppa. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Maanmittauslaitos, S 2013. Kaupanvahvistus. Viitattu 19.3.2013  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus>

Maanmittauslaitos, S.2013. Kiinteistötietojärjestelmä. Viitattu 15.3.2013  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/3866>

Maanmittauslaitos, S 2013. Lainhuudonhakeminen. Viitattu 21.3.2013  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lainhuudon-hakeminen>

Maanmittauslaitos, S 2013. Lainhuutoasit. Viitattu 21.3.2013  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/3195>

Maanmittauslaitos, S 2013. Vuokraoikeudet. Viitattu 1.4.2013  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/vuokraoikeudet>

Suomen ympäristökeskus, S ympäristö-lehti 1/2013. Viitattu 21.7.2013  
[www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=428595&lan=fi&clan=fi](http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=428595&lan=fi&clan=fi)

Vantaan kaupunki, S 2013. Loppukatselmus. Viitattu 20.3.2013  
[http://www.vantaa.fi/fi/asuminen\\_ja\\_rakentaminen/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennushankkeen\\_vaiheet/rakennuksen\\_kayttoonotto/pientalon\\_loppukatselmus](http://www.vantaa.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennushankkeen_vaiheet/rakennuksen_kayttoonotto/pientalon_loppukatselmus)

LIITE 1

**Kiinteistökaupan kauppakirjamalli**

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Myyjä	Maija Kaisa Myyjä (000000-0000) Myyjäkatu 502, 33480 Ylöjärvi
Ostaja	Olli Matias Ostaja (000000-0000) Ostajankatu 2, 33200 Tampere
Kaupan kohde	Myyjä –niminen kiinteistö RN:0 1:21 Ylöjärven kunnan Mäkkylän kylässä.  Kiinteistötunnus: 980-416-1-21.
Pinta-ala	1.290 m2 1.10.2001 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan.
Osoite	Myyjäkatu 502, 33480 Ylöjärvi
Tarpeisto	Normaali tarpeisto.
Kaavoitustilanne	Asemakaava.
Kauppahinta	Kauppahinta on 75 000 euroa.
Kauppahinnan maksaminen	Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksella maksetuksi kokonaisuudessaan. Kauppahintaan sisältyy 1.10.2004 käsirahana maksettu 4 000 euroa.
Omistusoikeuden siirtyminen	Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti.
Hallintaoikeuden siirtyminen	

Hallintaoikeus siirtyy 1.11.2004. Hallinnan luovutuksen viivästyessä myyjästä johtuvasta syystä myyjä maksaa ostajalle sopimussakkona 700 euroa jokaiselta alkaneelta viivästyneeltä viikolta hallinnan luovutukseen asti.

#### Vaaranvastuun siirtyminen

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle silloin, kun hallinta tosiasiallisesti siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa tähän vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

#### Ostajan saamat tiedot kiinteistöstä

Ostaja on tutustunut 20.10.2004 päivättyihin lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen, kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia koskeviin rakennuslupapiirrustuksiin, kiinteistörekisteri-karttaan sekä kiinteistöä koskevaan asemakaavaotteeseen ja siihen sisältyviin kaavamääräyksiin.

#### Kiinteistöön tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä katselmuksen. Ostaja on tällöin haluamallaan tavalla tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Merkitään, että asuinrakennuksessa on suoritettu kosteiden tilojen kosteusmittaus sekä alapohjan katselmus Insinööritoimisto A. Koputtelijan toimesta. Kaupan osapuolet ovat olleet läsnä tarkastushetkellä. Tarkastuksesta

on saatu myös kirjallinen raportti, joka on annettu osapuolille tutustuttavaksi eilen.

**Verot ja maksut** Myytävään kiinteistöön kohdistuvan kiinteistöveron vuodelta 2004 maksaa myyjä. Muista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa myyjä hallinnan luovutuspäivään asti, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia maksuja.

**Varainsiirtovero** Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

#### Sähköliittymäsopimus

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähköyhtiön kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä sähköyhtiölle.

#### Kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta rasittavat vain 20.10.2004 päivättyyn rasiustodistukseen merkityt yhteisarvoltaan 20 000 euron vahvistetut lainoittamattomat haltijavelkakirjat. Myyjä luovuttaa nämä haltijavelkakirjat ostajalle tässä kaupantekotilaisuudessa ilman eri kuittausta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä eivät rasita mitkään muut kuin edellä mainitut rasitukset tai rasitteet.

Irtain omaisuus Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

#### Kaupan veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verosta.

#### Etuoistolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistön kauppvoja, jotka olisi otettava huomioon etuoistolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Jakelu Tätä kauppakirjaa on laadittu samansisältöiset kappaleet ostajalle, myyjälle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Päiväys Tampereella 25.10.2004

Myyjä

\_\_\_\_\_  
Maija Myyjä

Ostaja

\_\_\_\_\_  
Olli Ostaja

#### Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Maija Kaisa Myyjä luovuttajana sekä Olli Matias Ostaja luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.

Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella 25.10.2001

---

Jyrki Jokinen

Tampereen käräjäoikeuden määräämä (758/49).

Lunastus ja saapuminen kuluineen 100 euroa.