

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Essi Mikonsaari

Opas omakotitalon ostajalle

2014

Tiivistelmä

Essi Mikonsaari

Opas omakotitalon ostajalle, 35 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2014

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli käydä läpi kiinteistön kauppa ostajan näkökulmasta, kun kaupan kohteena on omakotitalo. Tavoitteena oli koota kaupan keskeisimmät elementit ja avata lukijalle erityisesti ostajan vastuut ja velvollisuudet kiinteistön kaupassa. Työn tuloksena syntyy opas, joka on tehty teoriaosuuden pohjalta.

Työn teoriaosuus on kirjoitettu Internet-lähteiden, maakaaren, kiinteistöalan kirjallisuuden sekä muun lainsäädännön pohjalta. Teoriaosuudessa käsitellään yleisesti kiinteistöomaisuutta, kiinnityksiä, rasitteita, kaupan vaiheita ja määrämuotoa sekä kaupan jälkitoimia. Näiden pohjalta on liitteeksi laadittu ostajan muistilista avuksi kaupan tekemiseen.

Opinnäytetyön tuloksena syntyneitä opasta voivat hyödyntää kaikki, jotka kaipaavat kertausta kiinteistökaupan keskeisistä vaiheista ja vaatimuksista.

Avainsanat: omakotitalo, kiinteistön kauppa, maakaari

Abstract

Essi Mikonsaari

Guide to purchasing a detached house, 35 pages, 1 appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2014

Instructor: Ms Raili Toikka, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this thesis was to go through the purchasing process of a real estate from the buyer's point of view when buying a detached house. The goal was to sum up the key elements of the transaction and emphasise the facts that require buyer's special attention. As a result it clarifies how real estate purchases are accomplished in practice.

The information was gathered from real estate literature, Internet, Code of Real Estate and other legislation. The purpose of the theory part was to introduce the main requirements of the Code of Real Estate, therefore legislation has an important position in this thesis. The theory part consists of facts about real estate assets, mortgage, encumbrance, phases of the transaction, validity and the following measures.

As a result, the guide was created on the basis of the theory part. The guide includes all relevant information presented clearly and provides a broad information package for buyers. The results can be utilized by buyers who are planning to purchase real estate property or need to refresh their knowledge.

Keywords: detached house, real estate transaction, Code of Real Estate

Sisällys

1 Johdanto	5
2 Kiinteistöomaisuus	6
2.1 Kaupan kohde	6
2.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus	7
2.3 Ostajan selonottovelvollisuus	8
2.4 Asiakirjat	9
2.5 Energiatodistus	10
2.6 Kuntotarkastus	11
2.7 Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen	12
2.8 Maksut	14
3 Kiinnitykset	14
3.1 Kiinteistökiinnitys ja panttioikeus kiinteistöön	14
3.2 Hakeminen	15
3.3 Kiinnityksen kohde	16
3.4 Rasiustodistus	17
4 Rasitteet	18
5 Kiinteistökauppa	20
5.1 Määrämuoto	20
5.2 Kauppakirja	21
5.3 Kaupanvahvistaja	21
5.4 Kaupanehdot	22
5.4.1 Lykkäävä ehto	22
5.4.2 Purkava ehto	23
5.4.3 Kielletyt ja pätemättömät ehdot	23
5.4.4 Ehtoon vetoaminen	24
5.5 Esisopimus	25
5.6 Kiinteistökaupan verkkopalvelu	27
6 Kiinteistökaupan jälkitoimet	28
6.1 Lainhuudatus	28
6.2 Varainsiirtovero	29
7 Yhteenveto ja pohdinta	30
Lähteet	33

1 Johdanto

Omakotitalo kiinteistön ostaminen on monen ihmisen elämän suurin sijoitus. Koska kyseessä on kallis hankinta, on sekä kaupan kohteeseen että kaupan vaiheisiin perehdyttävä syvällisesti ja huolellisesti, jotta kaupat syntyvät kaikkien osapuolien osalta hyvin ja virheettää.

Käytännössä samat säännökset koskevat asuinkiinteistön, maatalan, teollisuuskiinteistön, vapaa-ajan kiinteistön, luonnonsuojelualueen ja rakennuspaikan kauppaa ja kirjaamista, koska niitä ei erotella käyttötarkoituksen mukaan myöskään kiinteistöoikeudessa eikä kiinteistöjen vaihdantaa koskevassa lainsäädännössä. Tämä työ rajattiin koskemaan kuitenkin vain omakotitaloa.

Vaikka kaupassa olisi mukana kiinteistönvälittäjä, on ostajan myös itse oltava aktiivisesti mukana ottamassa selvää kaupan kohteesta. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää erityisesti ostajan kannalta tärkeät asiat, jotka liittyvät omakotitalon ostamiseen. Työn tavoitteena on siten tarkastella ostajan selontovellisuutta ja asemaa kiinteistökaupassa vastaten yleisimpiin kysymyksiin sekä kertoa, mistä kaikki tarpeellinen tieto saadaan.

Toiminnallinen opinnäytetyö pohjautuu vahvasti teoriaan, jonka pohjalta muodostuu tiivis muistilista kaupan vaiheista omakotitalon ostajalle. Aineisto työhön kerätään kiinteistöalan kirjallisuudesta, lainsäädännöstä sekä sähköisistä lähteistä.

Toivon, että työ toimii kattavana, mutta hyvin tiiviinä tietopakettina erityisesti ensimmäistä kertaa omakotitaloa ostaville henkilöille.

2 Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuudella eli kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista maanomistuksen yksikköä yleensä tilaa tai tonttia, joka on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin. (Maanmittauslaitos 2014g.) Samalle omistajalle kuuluva maa-alue ja mahdollinen rakennus eli kiinteistö kokonaisuus voi tarkoittaa rakennettua tai rakentamatonta maa-aluetta tai osaa siitä, siellä mahdollisesti olevine rakennuksineen ja laitteineen tai ilman niitä. (Kasso 2014, 1.)

2.1 Kaupan kohde

Kiinteistörekisteristä selviää kiinteistön alueellinen laajuus, johon voi kuulua sekä maa- että vesialueita. Lähtökohtaisesti kiinteistönkaupan kohteena ovat sekä kiinteistön ainesosat että tarpeisto. Koska Maakaassa ei ole säännöksiä kiinteistön ainesosista tai tarpeistosta, noudatetaan oikeustieteessä ja oikeuskäytännössä muodostuneita sääntöjä. Tarkasteltaessa esineen kuuluvuutta kiinteistöön huomioidaan erityisesti, miten esine on liitetty kiinteistöön ja siihen, onko esine kiinteistön pysyvän tavanomaisen käytön kannalta tarpeellinen. Selvydeksi ja mahdollisten riitojen tulkintaerojen vuoksi onkin syytä luetteloida irtaimen luonteiset esineet, jotka kuuluvat kauppaan ja niistä, jotka myyjä pitää. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos, 2010, 298 – 299.)

Kiinteistön ainesosiin kuuluvat maa-ainekset ja kasvit, hedelmät, rakennukset ja rakennelmat. Myös maapohjaan kiinteästi ja pysyvään käyttöön liitetyt esineet kuten esimerkiksi vesijohdot, koneet, lipputanko ja laiturit ovat kiinteistön ainesosia. (Nevala ym. 2010, 298–299.)

Itsenäiset esineet, jotka kuitenkin kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat sen käyttöä, ovat kiinteistön tarpeistoa. Esimerkiksi kiinteistön hallintaan välittömästi liittyvät asiakirjat, kuten panttikirjat tai kiinteistön tarpeisiin varatut lämmitysöljy, tikkaat tai polttopuut ovat tarpeistoa. Kiinteistön tarpeistoon kuuluu myös rakennuksen tarpeistoesineet, kuten esimerkiksi jääkaappi tai liesituuletin. (Nevala ym. 2010, 299.)

2.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Kiinteistön myyjällä on laaja ja nimenomainen tiedonantovelvollisuus kiinteistön ominaisuuksista. Periaate tietojen antamiseen on, että tiedot eivät saa olla harhaanjohtavia tai virheellisiä. (Nevala ym. 2010, 301.) Myyjän on annettava tiedot oma-aloitteisesti ja hän myös vastaa niiden paikkansapitävyydestä. (Oikeusministeriö 2014.)

Myyjän tehtävä ei ole kiinteistön kaikkien pienien ominaisuuksia luetteleminen eikä häneltä edellytetä selvitystä sellaisista seikoista, joiden voidaan olettaa olevan jokaisen huolellisesti toimivan henkilön tiedossa. Velvollisuus tietojen antamiseen koskee vain sellaisia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Yleensä ostopäätökseen vaikuttavat eniten rakennusten ikä, suuruus, rakennustapa ja käytetyt materiaalit sekä niiden kunto sillä hetkellä. Myyjän on ilmoitettava havaitsemistaan seikoista, jotka mahdollisesti ovat vikoja tai korjaustarpeessa, esimerkiksi putkisto ja lämpöeristys. (Lakineuvo 2013.)

Myyjälle on tärkeää voida osoittaa tiedonantovelvollisuutensa täyttäminen mahdollisessa riitatilanteessa. Annetuista tiedoista voidaankin tehdä merkintä kaupapakirjaan tai johonkin muuhun asiapaperiin, jonka ostaja on allekirjoittanut. (Nevala ym. 2010, 334.)

Annettavat tiedot voidaan jakaa kiinteistön laatuun, kiinteistön vallintaan tai kiinteistön oikeudellista asemaa koskeviin seikkoihin. (Nevala ym. 2010, 301.)

Kiinteistön laatua koskevista seikoista ostajalle on annettava tiedot ainakin kiinteistön pinta-alasta sekä kiinteistön ominaisuuksista, jotka koskevat rakennusten kuntoa, rakenteita ja laatua. On kuitenkin muistettava kiinteistöjen olevan laadultaan hyvin erilaisia ja yksilöllisiä. Tämän vuoksi niiden laatutasolle ei voida myöskään määritellä yleisiä tai yhteisiä vaatimuksia. Jos ostajalla on virheellinen käsitys kiinteistön ominaisuuden sopivuudesta aiottuun käyttöön, on myyjän oikaistava tämä virhe, jos sen voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. (Nevala ym. 2010, 301–302.)

Kiinteistön vallintaa tai käyttöä rajoittavasta viranomaispäätöksestä on kerrottava ostajalle. Päätökset voivat liittyä voimassa olevaan kaavaan, rakennuskieltoon, luovutusrajoitukseen tai rakennuksen suojeluun, jotka voivat estää kiinteistön käyttämisen ostajan aikomalla tavalla. Ostajalla on oikeus olettaa, että vain lainsäädännön yleiset rajoitukset koskevat myyjää, eikä tämän oikeutta luovuttaa tai muuten oikeudellisesti määrätä siitä, ole rajoitettu. Ostajan virheellinen käsitys vallintaan liittyvästä seikasta on korjattava. (Nevala ym. 2010, 302.)

Myyjän kuuluu ilmoittaa, kenellä on viimeisin lainhuuto kiinteistöön sekä siihen kohdistuvat pantti-, vuokra- tai muu oikeus. Selvitykseen kuuluu myös muiden kuin myyjän mahdolliset omistukset kiinteistöllä, kuten esimerkiksi rakennukset, laitteet tai muut tavanomaiseen kiinteistöön kuuluvat esineet. Ostaja voi olettaa myyjän omistavan myytävän kiinteistön ja myyjän antaneen virheetöntä tietoa siihen kohdistuvista panttioikeuksista sekä muista toisen oikeuksista. Myyjä ei voi vedota tietämättömyyteensä, koska hänellä on oikeudellisista seikoista laaja selonottovelvollisuus. (Nevala ym. 2010, 303.) Jos myyjä ei ole varma antamistaan tiedoista, tulisi myös tästä ilmoittaa ostajalle (Kasso 2014, 252–253).

Myyjän käyttäessä kiinteistönvälittäjää tai muuta edustajaa vastaa myyjä myös heidän antamistaan tiedoista sekä mahdollisesta laiminlyönnistä tiedonantovelvollisuudessa. (Maakaari 21§.) Kiinteistönvälitysliikkeen on lisäksi kerrottava tiedot, jotka kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettussa laissa ja asuntomarkkinointiasetuksessa edellytetään. (Nevala ym. 2010, 303.)

2.3 Ostajan selonottovelvollisuus

Ostajan velvollisuus on tarkastaa kaupan kohteena oleva kiinteistö, mikä puolestaan rajaa myyjän tiedonantovelvollisuutta. Tarkastuksen jälkeen ostaja ei voi vedota sellaiseen virheeseen tai seikkaan, jonka hän havaitsi tai hänen olisi pitänyt havaita. (Nevala ym. 2010, 304.)

Ostaja ei ole velvollinen tarkistamaan myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä ilman pätevää syytä eikä tarkastusta tulisi ulottaa sellaisiin

seikkoihin, joita voidaan selvittää vain teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä käyttäen. (Maakaari 22 §.)

Kuinka perusteellinen tarkastus on tehtävä ja jopa kannattavaa tehdä, riippuu myös kaupan kohteen iästä ja kunnosta. Mitä vanhempi rakennus on, sitä syvällisempi tarkastus on paikallaan. Yleensä purkamista tai vastaavaa ei edellytetä tarkastuksessa. (Nevala ym. 2010, 304.)

2.4 Asiakirjat

Kiinteistöä koskee myös monia asiakirjoja. Ostajan onkin perehdyttävä näihin hyvin tarkasti. Tärkeimpinä asiakirjoina on tutustuttava lainhuuto- ja rasiustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen karttoineen. (Kuluttajavirasto 2013.)

Jos kohdetta välittää kiinteistönvälittäjä, on tällä sekä maakaassa asetetun tiedonantovelvollisuuden että asuntomarkkinointiasetuksen tiedonantovelvollisuuden mukainen velvollisuus esittää asiakirjat ja tiedot kohteesta kuluttajalle. Omistajan itse myydessä kohdetta on oltava itse tarkka ja aktiivinen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Ostajan kannattaa tutustua erityisesti seuraaviin kiinteistöön liittyviin asiakirjoihin ja niiden sisällön antamaan tietoon:

- lainhuutotodistus (kuka omistaa tilan)
- rasiustodistus (kiinnitykset ja vuokraoikeudet)
- kiinteistörekisterinote (oikeudet ja rasitteet)
- kiinteistörekisterikartta (kiinteistörajat)
- kaavakarttakopiot ja kaavamääräykset (esimerkiksi tontit, tiet, venevalkamat)
- rakennusluvut ja –piirustukset (rakennusoikeus, rakennusetäisyydet)

(Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

Perustiedot saadaan myyjältä, mutta ne ovat saatavissa myös viranomaisilta.

Lainhuuto- ja rasiustodistuksia voidaan tilata maanmittauslaitokselta, kunnan kiinteistövirastosta sekä maistraateista. Kiinteistörekisterinotteita ja -karttoja saa maanmittauslaitokselta ja kunnan kiinteistövirastosta. Kaavaa tai rakentamista koskevia tietoja voi tiedustella sijaintikunnan kiinteistövirastosta tai rakennustarkastajalta. (Oikeusministeriö 2014.) Kohteen tietojen hakemiseen tarvitaan sen kiinteistörekisteritunnus. Tunnus muodostuu kuntanumerosta, kylänumerosta, tila- ja talonumerosta. Tunnus kirjoitetaan muotoon xxx-xxx-xxxx-xxxx. (UPM Bonvesta 2014.)

Lisäksi ostajan kannattaa tutustua kiinteistöjen kauppahintarekisteriin, joka on maanmittauslaitoksen ylläpitämä tietokanta kiinteistöjen luovutuksista. Sen avulla voidaan tutustua alueen yleiseen hintatasoon, ja sen kautta saada arvokasta tietoa omaan kiinteistön ostoon. Rekisterin merkinnät ovat kaupanvahvistajien ilmoittamia tietoja luovutusten kohteista, kauppahinnoista sekä luovutuksen osapuolista. Kauppojen lisäksi rekisterissä näkyvät myös muut luovutukset eli vaihdot, lahjat, jakosopimukset sekä kiinteistökaupan esisopimukset. (Maanmittauslaitos 2014f.) Kaikkien asiakirjojen tulisi olla mahdollisimman uusia, jotta niissä oleva tieto on ajan tasalla.

2.5 Energiatodistus

Nykyään mahdollisen ostajan on rakennuksen esittelytilanteessa saatava nähdä voimassa oleva energiataodistus joko alkuperäisenä tai kopiona (Laki rakennuksen energiataodistuksesta, 6 §). Rakennus, joka on ekotehokas tuottaa hyötyä sekä omistajalle että vähentää ympäristölle aiheutuvaa kuormitusta. Tehokkuus näkyy hyötyinä muun muassa edullisissa ylläpito- ja huoltokustannuksissa, pitkässä käyttöiässä, korkeammassa jälleenmyyntiarvossa sekä yleisessä toimivuudessa ja viihtyisyydessä. (Energiataodistus.info.)

Energiataodistus antaa mahdollisuuden vertailla rakennusten energiatehokkuutta. Todistus antaa tärkeää ja luotettavaa tietoa ostopäätöksessä. Lisäksi energiataodistus sisältää ammattilaisten laatimia säästösuosituksia, joiden avulla voi parantaa energiatehokkuutta. Se perustuu ainoastaan rakennuksen ominaisuuksiin, joita ovat muun muassa eristys, ikkunat, ilmanvaihto ja lämmitys.

Asukkaiden energiankulutustottumukset eivät vaikuta energialuokkaan, koska vertailussa huomioidaan pelkästään rakennuksen ominaisuudet. Energiatehokkuusluokka ilmoittaa rakennuksen energiankulutuksen asteikolla A–G. Energiatehokkuusluokka määrittellään laskennallisella energialuvulla, joka koostuu rakennuksen ostoenergian tarpeesta neliömetriä kohti vuoden aikana. Laskennassa energiamuodot painotetaan kertoimilla, niin että suositaan uusiutuvia. Jos kohde on vanha, voidaan todistuksesta nähdä jo toteutunut energiankulutus, mistä voidaan päätellä tulevia lämmityskustannuksia. (Energiatodistus.info.)

2.6 Kuntotarkastus

Nykyään kuntotarkastus tehdään lähes aina kiinteistökaupan yhteydessä. Sekä myyjän että ostajan on kuitenkin hyvä ymmärtää, mitä se tarkoittaa ja mitä merkitystä sillä on. Tarkastus maksaa omakotitalossa normaalisti sadoista euroista tuhanteen euroon. (Yle 2014.)

Kuntotarkastuksen raportti sisältää tietoa rakenteiden, sähkö- ja lämmitystekniikan sekä kattomateriaalin käyttöiästä. On kuitenkin huomattava, että näihin vaikuttaa myös se, miten taloa on hoidettu ja se, että jokainen rakennus on ominaisuuksiltaan yksilöllinen. Raportti antaa myös tietoa mahdollisista korjaus- ja huoltokohteista, joita rakennuksien iän mukaan tulee aina lisää. Tavanomainen tarkastus tehdään vain pinnalle, joten virheet ja riskit kerrotaan vain sen mukaan. Rakennuksen piilevät virheet jäävät siis usein huomaamatta. Jos tarve näin vaatii, voidaan myös rakenteita tutkia tarkemmin purkamalla. Näin voidaan menetellä oletetussa riskipaikassa, kuten kylpyhuoneessa, jotta nähdään mahdolliset kosteusvauriot. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c.)

Jos oma tietotaito ei riitä kohteen riittävään tarkastukseen, voidaan tehtävään palkata apua. Jos ostaja kuitenkin on jo asunut omakotitalossa ja ymmärtää sen huoltovaatimukset, on kuntotarkastus melko turha. On tärkeää tilata tarkastus pätevältä tarkastajalta. AKK-tarkastajalla eli asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinnon suorittaneella tarkastajalla on alan työkokemusta ja vähintään teknikotason koulutus. AKK-tarkastajat löytyvät Kiinteistöalan Koulutussäätiön rekisteristä, ja he tekevät tarkastuksensa ohjeiden mukaan. Muita tehtävään sopivia

ovat tutkinnon suorittaneet PKA eli kuntoarvioija tai PKM eli pätevätytynyt kosteudenmittaaja. Huomioitavaa on, että tarkastajien toimintaa tai pätevyysvaatimuksia ei säädellä laissa. Tarkastuksen voi siis suorittaa kuka tahansa. Ammatitaidon puute tarkastuksessa voi antaa väärää tietoa talon kunnosta muodostaen siitä virheellisen kuvan ja siten aiheuttaa turhia korjauksia. Hyödyllisintä on tehdä tarkastus silloin, kun sekä ostaja että myyjä ovat paikalla. Tällöin kaikilla on sama tieto käytössään ja tarkastaja voi vastata mahdollisiin kysymyksiin. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c.)

Kuntotarkastus ei poista myyjän vastuuta kaupan jälkeen ilmenevistä virheistä, sillä piilevät virheet tulevat harvoin esiin niin pinnallisessa tarkastuksessa. Riidat kiinteistökaupoissa johtuvatkin usein juuri piilevistä virheistä, joita kuntotarkastuksessaakaan ei löytynyt. Kuntotarkastettu ei siis ole sama kuin virheetön. (Yle 2014.)

Kuntotarkastuksen kirjallinen raportti on hyvä olla molemmilla osapuolilla ennen kauppaa, jotta siihen on voitu tutustua kunnolla. Raporttia kannattaa lukea realistisesti, sillä vaikka se näyttää vikalistalta, on yleensä kyseessä vain ikääntynyt rakennus ja ehdotukset huoltoihin ovat vain normaaleja toimenpiteitä. Kirjallinen raportti näyttää myös riitatilanteessa, mitä tietoja talosta on annettu ja saatu. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c.)

2.7 Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen

Omakotitaloa ostettaessa on hyvä ottaa huomioon siitä seuraava vastuu huolehtia itse kaikesta, mikä esimerkiksi kerrostalossa hoituu kuin itsestään, kun huoltoyhtiö hoitaa lähes kaiken. Kiinteistö vaatii jatkuvaa ylläpitoa, jotta se säilyttää arvonsa ja muutenkin kuntonsa ja käytettävyytensä. Ylläpitoon kuuluu sekä kiinteistönhoitoa että sen kunnossapitoa. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2014.)

Kiinteistönhoidolla pidetään kiinteistön olosuhteet tietyllä tasolla. Tämä edellyttää säännöllistä toimintaa, joka sisältää kiinteistönhuollon ja teknisten järjestelmien hoidon, vikojen korjaamista, siivousta sekä ulkoalueiden ja jätehuollon

järjestämistä. Kunnossapidolla puolestaan tarkoitetaan kiinteistön ominaisuuksien säilyttämistä siten, ettei kiinteistön suhteellinen laatutaso muutu olennaisesti. Tämä tapahtuu uusimalla tai korjaamalla kulunutta tai viallista. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2014.)

Kiinteistön kuntoa on jatkuvasti seurattava ja selvitettävä sen korjaustarpeita. Jatkuva toiminta kiinteistön hyväksi auttaa välttämään yllätykset, joita voi seurata, kun toimii välinpitämättömästi. Suuret korjaukset ovat aina kalliita, joten niihin on hyvä varautua etukäteen ja suunnitella pitkällä aikavälillä. Korjaukset kohdistuvat rakennuksen olemassa oleviin rakenteisiin, jotka joko uusitaan tai kunnostetaan. Näin pidetään laatutaso yllä tai jopa parannetaan sitä. Hyödyllisiä parannuksia, joihin kannattaa mahdollisuuksien mukaan sijoittaa, ovat esimerkiksi rakennuksen energiatehokkuus ja esteettömyys. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2014.)

Omakotitalon kuntoon vaikuttavat sen valmistamisessa käytetyt materiaalit: Onko rakennettaessa käytetty kuinka laadukasta tavaraa? Kuinka asiantunteva rakentaja on ollut? Ostajan on hyvä tutustua seuraaviin seikkoihin rakennuksessa ja sen varusteissa:

- perustukset (kunto, korkeus, suoruus)
- käytetyt rakennusmateriaalit
- maapohjan kaltevuudet ja kaadot rakennuksen ympärillä
- vesikatto (kunto, laatu)
- sadeveden ohjaus
- salaojitus
- tuuletus alapohjassa, ullakolla, ulkoseinissä
- eristeet
- ovet ja ikkunat
- vetoisuus
- lämmitysjärjestelmä
- vesi- ja viemäriputket
- sisäilman laatu

- sähkölaitteet ja kodinkoneet
- säilytystilat. (Kasso 2014, 186.)

2.8 Maksut

Kiinteistön omistajan täytyy huolehtia monista maksuista, jotka ovat pakollisia, mutta usein määritellään käytön tai oman tarpeen mukaan. Näihinkin kannattaa etukäteen tutustua ja vertailla hintoja, jotta kustannukset eivät tule yllätyksenä.

Pakollisista maksuista tärkein on kiinteistövero, joka maksetaan vuosittain kiinteistön arvon mukaan. Kiinteistöveroprosentti riippuu kiinteistön sijaintikunnasta, sillä kunnat päättävät itse siitä. Verotuloilla muun muassa ylläpidetään kunnallistekniikkaa ja liikennettä. Jos kuuluu yksityistien osakkaaksi, tulee lisämaksuja myös oman osuuden ylläpidosta. (Verohallinto 2014c.)

Muihin kiinteistön kustannuksiin kuuluvat käytön mukaan määrittyvät vesi-, jätevesi-, sähkö-, lämpö- ja jätehuoltomaksut. Omaisuus kannattaa myös vakuuttaa kattavasti. Näiden palvelujen hintoja kannattaa vertailla ja kilpailuttaa pyytämällä tarjoukset palveluiden tarjoajilta.

3 Kiinnitykset

Kiinnitys tarkoittaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää, joka kohdistuu kiinteään omaisuuteen, kun tätä omaisuutta halutaan käyttää velan vakuutena (Maanmittauslaitos 2014c). Kiinnitys on mahdollinen ainoastaan saamisen vakuudeksi, ja kiinteistöä voidaan käyttää panttina vain kiinnityksellä. (Nevala ym. 2010, 366.)

3.1 Kiinteistökiinnitys ja panttioikeus kiinteistöön

Kiinteistöpannioikeuden perustaminen tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe on kiinnitystoimenpide eli ensin kiinteistöön haetaan kiinnityksiä.

Tämän jälkeen kiinnityksestä saadaan todisteeksi kiinnitystä vastaavat panttikirjat. Panttikirjat luovutetaan velkojalle ja pantataan velkojan saatavan vakuudeksi. (Kasso 2014, 18.)

Kiinteistöpanntioikeuden haltijalla on oikeus saada suoritus saatavalleen, kun kiinteistöstä kertyneitä varoja jaetaan ulosottoimien, lunastuksen tai muutoin viranomaisen toimien seurauksena. Velkojan on itse haettava täytäntöönpanokelpoinen tuomio ja odotettava tilitystä ulosmittauksen seurauksena tai vaihtoehtoisesti seurattava ja myötäiltävä toisen velkojan hakemusta. Kiinteistö voidaan myös yhteistyössä velallisen kanssa vapaaehtoisesti muuttaa rahaksi. (Kasso 2014, 19.) Panttioikeus tuottaa kiinnityksen mukaisen etusijan saatavalle panttikirjan osoittamaan määrään asti. (Nevala ym. 2010, 366.)

Kiinnitystoimenpide ei yksinään luo panttioikeutta, vaan sen perustamiseen tarvitaan myös kiinnityksen todisteen eli panttikirjan luovutus sen saajalle eli panttaus. Panttikirja puolestaan ei myöskään yksinään ilman velkasitoumusta ja panttausta osoita saatavaa kiinteistöstä. Kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. (Kasso 2014, 18–19.)

3.2 Hakeminen

Normaalisti kiinnityksien haku oikeus kuuluu kiinteistön omistajalle, jolle on myönnetty lainhuuto. Tehtävään voidaan valtuuttaa myös velkoja, kuten rahalaitos. Rahalaitokset huolehtivatkin yleensä asiakkaidensa puolesta velan vakuudeksi tarvittavien kiinnitysten hakemisesta. Näin panttikirjat luovutetaan suoraan rahalaitokselle, joka hoitaa panttauksen. (Kasso 2014, 24.)

Kauppan tekemisen jälkeen myyjällä ei ole enää oikeutta määrätä kiinteistöstä, eikä hakea kiinnityksiä. Tilanteessa, jossa kiinteistökauppa on tehty, mutta omistusoikeus ei ole vielä siirtynyt ostajalle, on panttausoikeus tulkinvarainen. Tällöin oikeus perustaa kiinteistöä rasittavia oikeuksia kuuluu myyjälle ja ostajalle yhteisesti. Ehdollisella luovutuksella myytyyn kiinteistöön kiinnitykset hakee siis ostaja, mutta myyjän suostumuksella. (Kasso 2014, 20.)

Kiinnitystä voi hakea myös vuokraoikeuden haltija, jonka nimiin vuokraoikeus on viimeksi kirjattu. Kiinnitys haetaan kirjallisesti kiinteistön sijaintipaikkakunnan maanmittauslaitokselta. Hakemuksessa on mainittava kiinnityksen kohde eli kiinteistö ja haettavan kiinnityksen määrä. Nykyään kiinnityksen voi hakea myös sähköisesti Maanmittauslaitoksen Kiinteistökaupan verkkopalvelussa. (Maanmittauslaitos 2014d.)

3.3 Kiinnityksen kohde

Kiinnityksen kohteena voi olla kiinteistö (tilat, tontit), kiinteistön määräosa tai määräala. Myös vuokraoikeuden voi tietyin edellytyksin kiinnittää. Kiinteistö-panttioikeuden vahvistamisen edellytyksenä on, että kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto. (Kasso 2014, 21)

Hakija tai omistaja voi vapaasti valita kiinnitettävän summan ja jakaa sen eri panttikirjoihin sen mukaan, mitä hän arvioi tarvitsevänsä. Haettavaan määrään vaikuttaa panttikirjojen arvo vakuutena, joka puolestaan riippuu kiinteistön käyvästä arvosta markkinoilla. Kiinteistön arvo ei kuitenkaan rajaa sitä, kuinka paljon kiinnityksiä voidaan hakea. (Kasso 2014, 25.) Yleensä pankit vaativat panttikirjoja 1,3 kertaa velan määrään. Lainaa voidaan nostaa kiinnityksellä enintään 70 prosenttia kiinteistön käyvästä arvosta. Jos lainaa tarvitaan enemmän, on hankittava lisävakuutta, kuten esimerkiksi valtioneuvoston takaus, toinen kiinteistö ja asunto-osake.

Haettaessa usean kiinnityksen vahvistamista samana päivänä ja samaan kohteeseen, on kiinnityksillä sama etusija. Hakemuksessa voidaan kuitenkin määrätä niiden keskinäinen etusijajärjestys. Pyydettyä etuoikeus voidaan määrätä esimerkiksi panttikirjojen numerojärjestyksen mukaan. (Maanmittauslaitos 2014d.) Jos kiinteistöön on vahvistettu useampia kiinnityksiä, niillä on kiinnityshakemuksen vireilletulopäivän mukainen etuoikeus. Etujärjestystä voidaan muuttaa hakemuksella. Tähän tarvitaan kuitenkin panttioikeiden haltijan suostumus, jos se heikentää tämän asemaa. (Nevala ym. 2010, 368.)

Kiinnitys on voimassa pysyvästi, ellei kiinnitystä erikseen kuoleteta. Panttikirjan kuolettaminen ei ole välttämätöntä, vaikka se ei olisikaan enää pantattuna velanantajan hallussa. Näin panttikirjaa voi käyttää myöhemmin uuden velan vakuutena. (Maanmittauslaitos 2014 c.)

3.4 Rasitustodistus

Rasitustodistus antaa ostajalle tärkeää tietoa. Todistus kertoo lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatut kiinnitykset, jotka kohdistuvat kiinteistöön, hakemuksen perusteella kirjatut erityiset oikeudet sekä mahdolliset muistutustiedot kuten esimerkiksi ulosmittaus. (Maanmittauslaitos 2014i.)

Rasitustodistukseen on kirjoitettava:

- 1) kiinteistö maarekisterin tai tonttikirjan mukaan ilmaistuna
- 2) kiinnityksen vahvistamispäivä, kiinnityksensaajan nimi tai, jos kiinnitys on vahvistettu haltijalle vakuudeksi, merkintä siitä, kiinnitetyn oikeuden perusteena olevan asiakirjan laatu ja päiväys, tarpeelliset tiedot oikeuden sisällyksestä tai, kysymyksen ollessa rahamääräisestä kiinnityksestä, pääomamäärä ja korko merkintöineen koron laskemispäivästä, jollei se ole sama kuin asiakirjan antamispäivä, sekä muut maksut joista kiinteistö on vastaava, se päivä, josta kiinnitys tuottaa etuoikeuden, niin myös, jos kiinnitys on metsäkiinnitys, merkintä siitä
- 3) päivä jona kiinnitys on viimeksi uudistettu, sekä sen nimi, jolle vakuudeksi kiinnitys on uudistettu, niin myös, milloin rahamääräinen kiinnitys on uudistettu alkuperäistä pienemmästä määrästä, jäljellä oleva määrä
- 4) etuoikeusjärjestyksen muutos ja kiinnityksessä muutoin tapahtunut muutos
- 5) merkintä vuokrasopimusten rekisteröimisestä, milloin sellaista on pyydetty tai rasitustodistus annetaan täytäntöönpanoviranomaiselle, noudattaen soveltuvin kohdin, mitä edellä on säädetty
- 6) merkintä kiinteistön ulosmittauksesta ja myymis- ja hukkaamiskiellosta sekä omistajan konkurssista niin myös ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon merkitystä kiinteistöön kohdistuvasta oikeudesta
- 7) haunalaiset kiinnitykset.

(Asetus kiinteistön rasitustodistuksista 5 §.)

Teoriassa on mahdollista, että ostaja ottaa vastatakseen myyjän velat, jotka kohdistuvat kiinteistöön. Tällöin siitä on sovittava myös velkojan kanssa. Käy-

tännössä rahoituslaitokset eivät käytä tätä, koska jokainen tapaus on yksilöllinen ja luoton kustannukset halutaan päivittää sillä hetkellä voimassa olevalle tasolle. (Nevala ym. 2010, 326.)

Yleensä kauppakirjaan kirjataan myyjän vakuutus siitä, että kohdetta eivät rasita muut kuin rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset. Jos vakuutusta ei kirjata, on myyjä silti vastuussa siitä, ettei muita kiinnityksiä ole. Ostaja ei siis vastaa sellaisista panttioikeuksista, joista hän ei ole tiennyt ja joita ei ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin silloin, kun ostaja on hakenut lainhuutoa. Miten ja milloin panttikirjat luovutetaan, on myös sovittava kauppakirjassa. Käteiskaupassa panttikirjat luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Jos kiinnitykset ovat pantattu, on myyjän velkojalta saatava sitoumus kiinnitysten luovuttamisesta, kun loppukauppahinta on suoritettu. (Nevala ym. 2010, 330–332.)

4 Rasitteet

Erilaisia kiinteistöön kuuluvia pysyväksi perustettuja nautinta- ja käyttöoikeuksia, jotka kohdistuvat toiseen kiinteistöön, sen alueeseen tai rakennukseen, kutsutaan rasitteiksi. Rasitteet pysyvät, vaikka rasiitettu tai oikeutettu kiinteistö muuttaa omistussuhteitaan. Rasite liittyy siis itse kiinteistöön ja sen käyttöön, eikä sen omistamiseen. Oikeutettu kiinteistö hyötyy rasitteen perustamisesta, koska usein se helpottaa jollain tavalla kiinteistön käyttöä, mutta rasiitetun kiinteistön kustannuksella. Rasitteet merkitään kiinteistörekisteriin. (Kasso 2014, 70)

Rasite voidaan perustaa vain määrättyä käyttöä varten, jos kyseisestä rasitetyypistä löytyy säännös laista. Yksityistielaista, kiinteistönmuodostamislaista sekä maankäyttö- ja rakennuslaista löytyvät keskeisimmät rasitesäännökset. (Nevala ym. 2010, 445.)

Keskeisimmät rasitesäännökset voidaan jakaa neljään eri ryhmään:

1. Kiinteistörasitteet, jotka perustetaan, muutetaan ja lakkautetaan kiinteistötoimituksissa. Tällaisia ovat nykyisin yksityistielain mukaiset oikeudet sekä kiinteistönmuodostamislain luvussa 14 säädetyt rasitteet
2. Rakennusrasitteet, jotka perustetaan, muutetaan ja lakkautetaan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksillä. Säännökset näihin ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa ja –asetuksessa.
3. Yhdyskuntatekniset johdot, jotka perustetaan, muutetaan tai lakkautetaan joko sopimuksella tai rakennusvalvontaviranomaisen päätöksillä. Säännökset maankäyttö- ja rakennuslain 161§:ssä.
4. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyt, jotka perustetaan, muutetaan ja lakkautetaan rakennusvalvontaviranomaisen päätöksillä. maankäyttö- ja rakennuslaki 164 §. (Nevala ym. 2010, 445–446)

Rasite syntyy, kun se perustetaan kiinteistötoimituksessa. Siihen on edellytyksenä sopimus, jonka rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat solmivat. Rasitteen on oltava tarpeellinen eikä se saa aiheuttaa rasitetulle ja aiemmalle rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. (Nevala ym. 2010, 460.)

Rasitesopimukseen tulisi sisällyttää:

- osapuolet sekä heidän omistuksessa olevat kiinteistöt, joihin rasite on tulossa palvelemaan ja rasittamaan
- rasitetyyppi
- rasitettavan alueen sijainti
- rakentamisvelvoitteet
- kunnossapitovelvoitteet
- edellä mainituista toimista aiheutuvat kustannukset ja niiden jakaminen
- rasitteen käytön ehdot
- korvaukset
- rekisteröinnistä ja toimituksesta aiheutuvien kustannusten jakaminen (Nevala ym. 2010, 447).

Pelkkä rasiteoikeus ei voi olla vaihdannan kohteena eikä se yksinään voi muodostaa kiinteistöä (Nevala ym. 2010, 448).

Tavallisimpia rasitteita ovat:

- talousveden ottaminen ja johtaminen sekä vesijohtoihin tai viemäriin liittyvät sijoittelu ja käyttäminen
- veden johtaminen maan kuivattamista varten
- sähkö-, puhelin- ym. johtojen ja niihin liittyvien laitteiden sijoittelu ja käyttäminen
- autopaikat, venevalkamat, uimapaikat ja laituri
- puutavaran lastaus ja varastointi
- kalastusalue
- maa-aineksen ottaminen
- väestönsuoja, lämpökeskus, jätteiden kokoamispaikka
- kulkuyhteys asemakaava-alueella (Kasso 2014, 70–71).

Rasite on voimassa siihen saakka, kunnes se lakkautetaan. Vaikka rasitteen tosiasiallinen käyttökin päättyisi, olisi se myöhemmin uudelleen käyttöön otettava, jos sitä ei nimenomaisesti ole lakkautettu. Lakkautuksen sijaan rasitetta on myös mahdollista muuttaa. Muutettavissa on esimerkiksi rasitealueen sijainti ja oikeutetut kiinteistöt. (Nevala ym. 2010, 445.)

5 Kiinteistökauppa

Kiinteistökauppaa koskevista laista kaikista keskeisin on maakaari, joka tuli voimaan 1.1.1997. Se sisältää kattavasti kiinteistökaupan elementit. Kiinteistökauppa on tehtävä tietyllä määrättyllä tavalla, jotta se on pätevä ja menee oikein.

5.1 Määrämuoto

Kun kiinteistö luovutetaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muuna luovutuksena, sovelletaan kiinteistökauppaa koskevia maakaaren säännöksiä. Kiinteistökaupan muotosäännös on maakaaren 2 luvun 1 §:ssä. Sen mukaan kauppa on tehtävä kirjallisesti. Julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa ja toimit-

tava todistajana, kun kaikki kaupan osapuolet tai heidän asiamiehensä ovat samanaikaisesti läsnä ja allekirjoittavat luovutuskirjan. (Kasso 2014, 199–200.)

5.2 Kauppakirja

Kiinteistön kauppakirjasta tulee käydä ilmi vähintään seuraavat asiat:

- Myyjä ja ostaja eli kaupan osapuolet
- Kaupan kohteen yksilöintitiedot (kunta, kylä, tila ja rekisteritunnus)
- Kauppahinta ja muu vastike
- Omistusoikeuden siirtyminen ostajalle (UPM Bonvesta 2014).

Kauppaa ei voida pitää sitovana, ellei sekä muutosäännöstä ole noudatettu ja kauppakirjasta ei ilmene yllä mainittuja vähimmäisvaatimuksia. (Kasso 2014, 200.) Vähimmäisehtojen lisäksi voidaan kauppakirjaan liittää myös luovutuksen kohteen lisätiedot, kauppahinnan maksamistapa sekä omistusoikeuden siirtymisen ehdot. (Kiinteistöasiat 2014c.)

Kaupan osapuolien on hyvä tutustua kauppakirjaan ja sen yksityiskohtiin jo etukäteen. Jotta ostaja pääsee perehtymään kauppakirjaan, on hyvä menettelytapa pyytää myyjää toimittamaan kauppakirjaluonnos kartoitteen jo hyvissä ajoin ennen kaupantekoa. (UPM Bonvesta 2014.)

5.3 Kaupanvahvistaja

Kaupanvahvistajan tehtävänä on tarkistaa, että kauppakirja on maakaaren vaatimusten mukainen. Hän toimii myös kaupan todistajana. Kaupanvahvistajan tehtävänä on ensin tarkistaa ostajan ja myyjän henkilöllisyyden ja sitten heidän muodollisen pätevyytensä osapuolina kaupassa. Jotta tieto saadaan kauppakirjasta varten sekä voidaan tilastoida, ilmoittaa kaupanvahvistaja kaupasta viranomaisille. (UPM Bonvesta 2014.)

Kaupanhahvistajina voivat toimia:

- maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvoudi sekä elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen maanmittausinsinöörit ja ne Maanmittauslaitoksen ja kunnan virkamiehet, jotka voivat toimia toimitusinsinöörinä
- ne maistraatin ja kihlakunnanviraston virkamiehet jotka viraston päällikkö on määrännyt kaupanhahvistajiksi
- ne henkilöt, jotka Maanmittauslaitos on hakemuksen perusteella määrännyt kaupanhahvistajiksi (Maanmittauslaitos 2014a).

Julkisesta Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kaupanhahvistajarekisteristä voi selvittää oman paikkakunnan kaupanhahvistajat. Kaupanhahvistajien vaatimuksena on hallita keskeiset kiinteistön kauppaan liittyvät lainkohdat sekä julkisuuslainsäädäntö ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvä lainsäädäntö. (Maanmittauslaitos 2014b.) Kaupanhahvistamisesta veloitetaan tällä hetkellä 112 euroa, johon voi tulla lisäksi myös matkakuluja. (Maistraatit 2014.)

5.4 Kaupanehdot

Kauppakirjaan on kirjattava aina määrämuodon vähimmäisehdot, jotta kauppa syntyy ja se on pätevä. Muista kaupan ehdoista voidaan sopia vapaamuotoisesti. On kuitenkin molempien osapuolten edun mukaista, että kaikki sovitut ehdot merkitään kauppakirjaan. Muita kirjattavia ehtoja ovat mahdollinen lykkäävä tai purkava ehto. Ne eivät ole pätevä kaupan edellytyksiä, mutta on käytännössä kirjallisessa muodossa kauppakirjaan kirjattuna, ne ovat pätevä sopimus. (Kasso 2014, 214.)

5.4.1 Lykkäävä ehto

Kun on sovittu omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle vasta sitten, kun kaupanhahinta on kokonaisuudessaan maksettu, on kauppakirjaan kirjattava lykkäävä ehto. Mikäli muusta ei ole kauppakirjassa sovittu, siirtyy kiinteistön omistusoike-

us kaupantekohetkellä ostajalle. Lykkäävän ehdon voimassaoloaika voi olla enintään viisi vuotta kaupan tekemisestä. (Nevala ym. 2010, 326.)

5.4.2 Purkava ehto

Purkavalla ehdolla tarkoitetaan ehtoa, jonka täytyessä kauppa purkautuu ja kiinteistö palautuu myyjälle (Kasso 2014, 214). Tällä ehdolla kauppa voidaan purkaa tulevaisuudessa, kun tapahtuu tai ei tapahdu jotain niin kuin ehdossa edellytetään. (Nevala ym. 2010, 326.) Ehdolla voidaan suojautua esimerkiksi toisen osapuolen laiminlyönniltä, kuten maksuviivästykseltä tai jos rakennusluvan saaminen on epävarmaa. (Kasso 2014, 214.)

Kaupan purkamisesta on kuitenkin sovittava määrämuodossa tai kauppa purettava tuomioistuimen päätöksellä. Automaattisesti pelkkä purkuehto ei riitä kaupan yksipuoliseen purkamiseen. (Kasso 2014, 206.) Jos kauppakirjassa ei ole sovittu ehdon voimassaoloajasta, on ehto voimassa viisi vuotta. Sopimukseen kirjattuna voimassaolo voi olla enintään viisi vuotta. (Nevala ym. 2010, 327.)

5.4.3 Kielletyt ja pätemättömät ehdot

Maakaaren 2 luvun 11 §:ssä on määritelty kiinteistökaupan kielletyt ehdot, jotka rajoittavat sopimusvapautta ja ovat siten pätemättömiä. Ehdot eivät myöskään saa olla hyvän tavan vastaisia.

Kiellettyjä kaupan ehtoja ovat:

- takaisinosto- ja lunastusehto
- ostajan määräämisvaltaa rajoittava ehto (poikkeus määrähintaa ja rakentamattomuusehto)
- myyjän kaupanvastuuta rajoittava ehto
- sopimaton tai lainvastainen ehto.

Kiellettyjä ovat ehdot, joiden mukaan myyjällä tai jollain muulla on oikeus halutessaan lunastaa takaisin myymänsä kiinteistö. Myös ehdot, joissa ostajalla olisi

velvollisuus tarjota kiinteistöä myyjälle ennen lunastusta tai myyjälle annettaisiin etuosto-oikeus, ovat pätemättömiä. (Nevala ym. 2010, 320.)

Ehdoilla ei voida rajoittaa ostajan määräämisoikeutta kiinteistöstä. Ostaja voi myydä kiinteistön eteenpäin, pantata sen, tehdä vuokrasopimuksen tai perustaa muita oikeuksia, eikä mitään näistä voida ehdoilla rajoittaa. Sallittuja poikkeuksia ehtoon ovat rajoitus myydä kiinteistö rakentamattomana tai tiettyä hintaa korkeammalla hinnalla. (Nevala ym. 2010, 320.) Syynä tähän poikkeukseen on niin sanotun tonttikeinottelun estäminen, kun kunnat luovuttavat tontteja rakennettavaksi. Näissä ehdoissa noudatetaan viiden vuoden määräaikaa. (Kasso 2014, 216.)

Myyjän tai hänen edeltäjänsä saannonmoitteen rajoitus on kielletty. Saannonmoitteella eli kaupanvastuulla tarkoitetaan sitä, ettei myyjän määräysvaltaa saa rajoittaa mikään oikeudellinen virhe. Ostajalla on oikeus saada kauppahinnan palautus, jos saannonmoite toteutuu. (Kasso 2014, 216.) Kauppakirjaan voidaan kuitenkin kirjata lauseke tai ehto, joka rajoittaa myyjän vastuuta myöhemmin kiinteistössä havaittavilta virheiltä. Myyjä voi näin vapautua vastuusta salaisten virheiden osalta. Vastuuvapauslauseke on kirjattava kauppakirjaan hyvin yksilöidysti niin, että siitä käy selvästi ilmi, miltä osin ja millä tavoin lain säännöksistä on sovittu poikettavan. (Nevala ym. 2010, 333–334.)

Sopimuksella saadaan poiketa tämän lain mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. (Maakaari 9 §.)

Mikään ehto ei saa olla lain pakottavan säännöksen kiertävä tai ostajan henkilökohtaista vapautta rajoittava. Ehtojen on myös muuten oltava hyvän tavan mukaisia. (Kasso 2014, 216.)

5.4.4 Ehtoon vetoaminen

Jos toinen kaupan osapuoli haluaa vedota lykkäävään tai purkavaan ehtoon, on hänen nostettava kanne tuomioistuimessa. Määräaika kanteen nostamiseen on

kolme kuukautta ehdon voimassaolon päättymisestä. Mikäli kannetta ei nosteta määräajassa, myönnetään lainhuuto ostajalle. Mikäli osapuolet ovat yksimielisiä omistusoikeuden palautumisesta myyjälle, voidaan asiasta myös sopia ehdon voimassaoloaikana määrämuotoa noudattaen. (Nevala ym. 2010, 327.)

Kun on sovittu omistuksenpidätysehdosta, ostaja voi luovuttaa kauppakirjaan perustuvat oikeutensa eteenpäin. Näin uuden omistajaa sitoo alkuperäisen kauppakirjan ehdot ja hänen oikeutensa ovat samat kuin ensimmäisen ostajan. Ostaja ei saa ehdon voimassaoloaikana ilman myyjän suostumusta ottaa jotain kiinteistöön kuuluvaa, kuten esimerkiksi hakata metsää tai ottaa maa-aineksia. Nämä voisivat alentaa kiinteistön arvoa. Ostajalla ei ole myöskään oikeutta perustaa panttioikeuksia. (Nevala ym. 2010, 327.)

5.5 Esisopimus

Esisopimuksella tarkoitetaan alustavaa sopimusta, joka sitouttaa osapuolet tekemään kiinteistön kaupan myöhemmin. Sopimus on tehtävä kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat sopimuksen kaupanvahvistajan ollessa paikalla eli se tehdään samalla tavalla kuin kauppakirja. Maakaaren muotosäännökset koskevat myös esisopimusta. Jos määrämuotoa ei noudateta, sovelletaan ostotarjouksen periaatteita. (Kiinteistölakimiehet 2014b.)

Esisopimukseen voidaan asettaa ehtoja lopullisen kaupan tekemiselle. Siinä voidaan myös sopia osapuolien mahdollisuudesta vetäytyä kaupasta ilman erityistä syytä. Yleensä siinä tilanteessa vetäytyvä joutuu sovitusti maksamaan vakiokorvauksen tai menettää jo maksetun käsirahan. (Nevala ym. 2010, 306.)

Jos kaupan osapuolet ovat sopineet tekevänsä kaupan, mutta sopimus ei ole maakaarella säädetyllä tavalla tehty, on kaupasta vetäytyvällä osapuolella velvollisuus korvata toiselle osapuolelle kohtuullisesti. Korvattavia kaupantekoon liittyviä kustannuksia ovat ilmoittelusta ja kiinteistöön tutustumisesta eli tarkastuksista aiheutuneet kulut. Jos myös käsirahaa on käytetty, on osapuolen palautettava siitä se osa, joka ylittää yllämainitut kulut. (Maakaari 8 §.)

Jos ostaja vetäytyy sopimuksesta, joka on tehty määrämuotoa noudattamatta, ei välitysliikkeelläkään ole oikeutta palkkioon. Toimeksiantaja eli myyjä on yleensä toimeksiantosopimuksessaan sitoutunut kuitenkin korvaamaan välitysliikkeelle kohtuullisen korvauksen työstä tai koko palkkion. (Kiinteistölakimiehet 2014a.)

Esisopimukseen on kirjattava päivä, jolloin kauppa on tehtävä tai viimeistään tehtävä, jos asetetut ehdot täyttyvät. Jos sopimuksen voimassaoloaikaa ei ole erikseen määrätty, se on voimassa viisi vuotta sopimuksen teosta. (Suomela 2014.) Kauppahinta tai muu mahdollinen vastike voidaan kuitenkin jättää esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti myöhemmin sovittaviksi. (Kiinteistöasiat 2014a.)

Kaupan osapuolella on oikeus vaatia kanteella toista osapuolta tekemään kiinteistön kauppa, kuten esisopimuksen ehdoissa on sovittu. Osapuolella on lisäksi oikeus saada korvaus vahingosta, joka aiheutuu esisopimuksen rikkomisesta. Jos kiinteistö luovutetaan vastoin esisopimusta jollekin muulle, on esisopimuksessa tarkoitetulla ostajalla oikeus saada myyjältä korvaus tästä vahingosta. (Maakaari 7 §.) Vahinkoa kärsineellä on velvollisuus näyttää kaupan peruuntumisesta aiheutunut vahinko ja sen määrä (Suomela 2014).

Käsirahallinen tai muu ostotarjous, joka on hyväksytty, ei velvoita kaupan tekemiseen. Se ei myöskään johda käsirahan menetykseen tai sopimussakon maksamisvelvollisuuteen, jos lopullista kauppaa ei tehdä. Kiinteistön kauppaa koskeva lainsäädäntö ei tunne osto- tai myyntitarjousta, joten sopimus kannattaa laatia määrämuotoisena esisopimuksen muodossa. (Kiinteistölakimiehet 2014a.)

Esisopimuksella siis ensisijaisesti sitoutetaan, mutta sopimusta voidaan käyttää myös ennakkotiedon saamiseksi asianosaiselta kunnalta siitä, aikooko kunta käyttää etuosto-oikeuttaan kaupankohteeseen. (Etuostolaki 8§.) Ostaja voi myös haluta sitoutua kauppaan, jota ei kuitenkaan kaavoitukseen liittyvien syiden takia voida tehdä, joten silloin voidaan laatia esisopimus. (Suomela 2014.)

5.6 Kiinteistökaupan verkkopalvelu

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä sähköinen kiinteistökaupan verkkopalvelu helpottaa ja erityisesti nopeuttaa nykyään kaupan tekemistä. Säännökset sähköisestä järjestelmästä ovat maakaaren 9 a luvussa (96/2011). Muutokset siihen tulivat voimaan 1.11.2013, ja sen jälkeen järjestelmä on otettu käyttöön. (Kasso 2014, 201.)

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa voidaan myydä tai ostaa omakotitalo, kesämökki, pelto tai metsäpalsta. Kaikki kaupan määrämuotoon liittyvät vaatimukset helpottuvat näin olennaisesti. Järjestelmässä voidaan hoitaa sähköinen kiinteistöluovutus, kiinnitysten hakeminen sähköisten panttikirjojen muodossa ja lainhuutomennettely. Palvelusta voidaan nähdä myös omistettavan kiinteistön perustiedot. Kaupan tekemiseen järjestelmässä voidaan myös valtuuttaa esimerkiksi rahalaitos tai kiinteistönvälittäjä. Sähköisessä järjestelmässä ei tarvita erikseen kaupanvahvistajaa. (Kasso 2014, 199)

Verkossa asiointi on turvallista, koska palvelussa käytetään vahvaa sähköistä tunnistamista. Sillä tarkoitetaan sähköistä henkilöllisyyden todentamista pankkitunnuksien avulla. Vastuu turvallisuudesta on Maanmittauslaitoksella, ja valtio onkin velvollinen korvaamaan järjestelmän virheestä tai puutteellisesta toiminnasta aiheutuneesta vahingosta. (Kasso 2014, 201.)

Kauppa syntyy, kun kauppakirjan ovat hyväksyneet molemmat kaupan osapuolet samansisältöisenä. Kaupan edellytys on, että maakaaren vaatimukset täyttyvät. (Kasso 2014, 201–202.) Verkkopalvelu huolehtii vähimmäisehtojen täytymisestä, kun luovutus tehdään ohjeen mukaan. (Kiinteistöasiat 2014b.)

Verkkopalvelua ei ole vielä otettu käyttöön esimerkiksi pankeissa, sillä kauppahinnan siirtoa ei ole siellä vielä otettu huomioon. Kehitystyötä tehdään kuitenkin koko ajan.

6 Kiinteistökaupan jälkitoimet

Ostajalla on velvollisuuksia myös kaupan tekemisen jälkeen. Tärkeimmät niistä ovat saannon kirjaaminen eli lainhuuto sekä varainsiirtoveron maksaminen.

6.1 Lainhuudatus

Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteän omaisuuden vaihtaessa omistajaa eli kun se siirtyy omistajalta toiselle, on saannolle haettava lainhuutoa. Saantoja ovat esimerkiksi kauppa, vaihto, lahja, ositus, perintö ja testamentti ja lainhuutovelvollisuus koskee näitä kaikkia. Lainhuutoasian käsittelyn yhteydessä tarkastetaan saannon pätevyys eli kunkin saantotyypin mukaisten edellytysten täyttyminen. (Maanmittauslaitos 2014h.)

Uudella kiinteistön omistajalla on velvollisuus kirjata saantonsa eli lainhuuto sekä tarvittaessa myös kiinnitykset ja erityisten oikeuksien kirjaaminen. Käytännössä lainhuuto tarkoittaa sitä, että uusi omistaja merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi. Haku on tehtävä määräajassa, joka on kuusi kuukautta. Mahdollisimman pian tehty saannon kirjaus varmistaa ostajan oikeudet viivytyksettä. Hakemus toimitetaan Maanmittauslaitokselle. Määräaika alkaa kauppakirjan tai muun luovutuskirjan tekemisestä. (Kasso 2014, 229.) Jos hakemusta ei tehdä määräajassa, on sillä tuntuva vaikutus varainsiirtoveron määrään. Veron määrää voidaan korottaa 20–100 prosentilla. (Verohallinto 2014c.) Jos kauppa tehdään sähköisessä asiointijärjestelmässä, ei lainhuutoa tarvitse erikseen hakea (Kasso 2014, 227).

Lainhuutoa varten tarvitaan seuraavat asiakirjat:

- saantokirja (kauppakirja tai muu vaihtokirja)
- selvitys varainsiirtoveron maksamisesta tai verottomuudesta
- selvitys omistusoikeuden siirtymisestä (kauppakirja tai maksukuitti)
- selvitys edellisen myyjän eli edellisen omistajan omistusoikeudesta eli lainhuuto

- erityistapauksissa myös esimerkiksi yhteisöiden kaupparekisteriotteet, suostumuksen myyjän aviopuolisolta, virkatodistukset (Kasso 2014, 231).

6.2 Varainsiirtovero

Kiinteistöä ostettaessa kannattaa etukäteen ottaa huomioon verot, jotka voivat olla merkittävä menoerä.

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteistön tai arvopaperien omistusoikeuden luovutuksesta. Varainsiirtoveron maksaa kiinteistön luovutuksensaaja eli ostaja (Varainsiirtoverolaki 4 §). Kiinteistön varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta (Verohallinto 2014b).

Ostajan on itse huolehdittava varainsiirtoveron maksamisesta verohallinnon vahvistamalla maksulomakkeella. Vero on maksettava ennen lainhuudon tai kirjaamisen hakemista. Lainhuutoa tai kirjaamista on haettava kuuden kuukauden määräajassa luovutussopimuksen tekemisestä. Jos lainhuutoa tai kirjaamista ei tarvitse hakea, vero on maksettava ja ilmoitus verotoimistolle tehtävä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Maksu voidaan tehdä myös sähköisen kaupantekojärjestelmän yhteydessä. (Verohallinto 2014c.)

Varainsiirtovero on luovutuksensaajakohtainen eli kukin osaomistajaksi tulevista ostajista maksaa varainsiirtoveron oman omistuosuutensa osalta. Jos varainsiirtovero jää alle 10 euron, ei varainsiirtoveron määrää tarvitse suorittaa. (Laki 2014.)

Ensiasunnon ostaja välttyy varainsiirtoverolta, koska häntä koskee poikkeussäännös kiinteistön luovutuksen varainsiirtoverovelvollisuudesta (Varainsiirtoverolaki 11 §).

Ehtoina varainsiirtoverovapautteen kiinteistön luovutuksessa ovat:

- Ostaja ostaa kiinteistöstä ja sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta vähintään puolet

- Ostaja on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias
- Asuntoa tullaan käyttämään omana vakituksena asuntona ja siihen muutetaan 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta
- Ostaja ei ole aikaisemmin omistanut asunnosta tai asuinrakennuksesta yli 50%:a (Verohallinto 2014a.)

Kiinteistön ensimmäiseksi asunnokseen ostavan on haettava Verohallinnolta lausunto siitä, ettei ostajalla ole aikaisempia omistuksia. (Verohallinto 2014a).

7 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia muistilista kiinteistökaupan vaiheista ja siihen liittyvistä keskeisimmistä asioista. Koska kiinteistö on laaja käsite, rajattiin työ koskemaan vain omakotitaloa. Muistilistaa voisi hyödyntää ostamista suunnitteleva tai jo kauppaa tekemässä oleva henkilö. Selkeästi kirjoitettuna ostajan olisi helppoa muistaa, mitä on tehtävä ennen kauppaa, sen aikana ja sen jälkeen. Tavoitteena on myös avata hankalia termejä, joita kaupan yhteydessä esiintyy sekä ohjeistaa oikeat paikat lisätietojen hakemiseen esimerkiksi asiakirjoja hankittaessa.

Kiinteistön kauppa on toimenpide, joka vaatii paljon valmistelua ja kärsivällisyyttä, jotta huomataan perehtyä jokaiseen yksityiskohtaan tarpeeksi huolellisesti. Monet kauppaan liittyvät asiat eivät ole tuttuja kaikille ihmisille, varsinkin kun kauppa on hyvin säänneltyä. Vaikka esimerkiksi kiinteistönvälittäjät ja muut ammattilaiset voivat olla apuna, on ostajan ymmärrettävä oma vastuunsa. Virheet voivat tulla myöhemmin hyvin kalliiksi.

Opas vaatii tulevaisuudessa päivitystä. Kiinteistökauppa tulee siirtymään verkkopalvelun käyttöön enemmänkin ja helpottuu näin huomattavasti. Nyt siitä puuttuu esimerkiksi pankkien kannalta hyvinkin oleellinen rahan siirtäminen. Siksi se ei vielä käytännössä ole toimiva, koska yleensä kaupassa on aina mukana pankki.

Sähköinen asiointi on ehdottomasti tätä päivää ja tulee kehittymään vielä paljon. Siirryttäessä uudenslaisiin käytäntöihin on otettava huomioon, että kaikki edelleen tapahtuu lainsäädännön mukaisesti. Maanmittauslaitos tulee varmasti säästämään kustannuksia kehittäessään palvelujaan. Jo tämän työn tekemisen aikana on siirrytty sähköiseen panttikirjaan, ja uudistuksia tulee käytäntöön pikku hiljaa. Kohta olemme siirtyneet paperittomaan asioimiseen.

Tietoa aiheesta löytyy hyvin paljon. Harvalla on kärsivällisyyttä tutustua kaikkien tietoon ja arvioida lähteiden luotettavuutta, ellei ole esimerkiksi jo työn takia asiaan liittyvää tietotaitoa. Pieni lisätyö suunnittelussa ja asioiden etukäteen selvittämisessä säästää monelta haitalta tulevaisuudessa ja näkyy säästöinä myös ylläpitokustannuksissa.

Työn rakenne tai tavoite eivät juuri muuttuneet suunnitelmasta. Aiheesta on valtavasti tietoa, joten haastavinta oli löytää juuri tämän työn kannalta oleellisin materiaali ja saada se tarpeeksi tiiviiseen muotoon. Opinnäytetyö oli projektina hyvin pitkä. Kirjoittamisen aloittaminen tuntui vaikealta, koska asiaa oli niin paljon ja aluksi kaikki tuntui liian tärkeältä ja oleelliselta pois rajattavaksi. Olisiko-han ollut helpompi tehdä työ esimerkkitapauksen kautta? Vai onko yleinen ohjeistus parempi, jotta mahdollinen tämän työn lukija osaa soveltaa ohjeita paremmin käytännössä?

Työ on tehty ilman toimeksiantajaa, joten aihetta käsitellään hyvin yleisellä tasolla. Toimeksianto olisi tuonut työhön erilaisen lähestymisen. Nyt työ on ehkä kuitenkin monikäyttöisempi. Työskenneltyäni pankissa opin ajattelemaan asiat rahoittajan näkökulmasta ja näin käytännössä, kuinka myyjä, ostaja ja välittäjä hoitavat kauppatilanteen. Valitettavasti en päässyt näkemään kaikkea siihen johtanutta valmistelua ja työtä.

Opin opinnäytetyöprosessin aikana paljon uusia asioita kiinteistökaupasta tutustuessani syvällisemmin alan kirjallisuuteen ja lainsäädäntöön. Työ liittyy vahvasti opintoihini yritysten ja taloushallinnon juridiikan suuntutumisvaihtoehdon pa-

rissa ja uskon että pääsen käyttämään kaikkea oppimaani myös myöhemmin työelämässä.

Lähteet

Energiatodistus.info. <http://www.energiatodistus.info/> .Luettu 16.10.2014.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kauppakamari. Tavarantarkastus. <http://kauppakamari.fi/tavarantarkastus/mitatekee/>. Luettu 23.3.2014.

Kiinteistöasiat 2014a. Esisopimus.
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/advanced_information/letter_of_intent?locale=fi. Luettu 26.10.2014

Kiinteistöasiat 2014b. Kaupan pakolliset ehdot.
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/advanced_information/mandatory_terms?locale=fi . Luettu 26.10.2014

Kiinteistöasiat 2014c. Luovutuksen muut ehdot.
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/advanced_information/additional_terms. Luettu 14.10.2014.

Kiinteistölakimiehet 2014a. Asunto-osakkeen ja kiinteistön ostotarjousmenettely. <http://www.kiinteistolakimiehet.fi/fi/artikkelit/18-erikoisartikkelit/64-asunto-osakkeen-ja-kiinteiston-ostotarjousmenettely> Luettu 25.10.2014

Kiinteistölakimiehet 2014b. Esisopimus.
<http://www.kiinteistolakimiehet.fi/fi/artikkelit/19-kiinteistooikeuden-perusteet/38-kiinteistooikeuden-perusteet-2-esisopimus>. Luettu 25.10.2014

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a. Omakotitalon ostaminen.
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/>. Luettu 6.10.2014

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b. Omakotitalon myyminen.
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalon-myyminen/>. Luettu 23.10.2014

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c. Kuntotarkastus. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>. Luettu 7.11.2014

Kuluttajavirasto 2013. Vanhan omakotitalon ostaminen.
<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/omakotitalo/tiedot-ja-asiaperit/>. Luettu 23.3.2014

Laki 2014. Laki24.fi. Varainsiirtoveron suorittaminen. <http://www.laki24.fi/vero-varainsiirtovero-omistusoikeus.html> Luettu 5.10.2014

Lakineuvo. Tiedonantovelvollisuus kiinteistökaupassa.
<http://www.lakineuvo.fi/lakineuvo/324/kysymys-talokaupasta-myyj%C3%A4n>

tiedonantovelvollisuus-kiinteist%C3%B6n-kaupassa-tietojen-salaaminen-virheputkistossa-tai-l%C3%A4mmitys%C3%A4rjestelm%C3%A4ss%C3%A4-kuinka-edet%C3%A4-asiassa-kuntotutkimuksen-ja-lakimiehen-palkkaaminen.Luettu 12.10.2014

Maanmittauslaitos 2014a. Kaupanvahvistaja.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/hae-kaupanvahvistaja>. Luettu 26.10.2014

Maanmittauslaitos 2014b. Kaupanvahvistajan määräyksen hakeminen.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/kaupanvahvistajan-maarayksen-hakeminen>. Luettu 26.10.2014

Maanmittauslaitos 2014c. Kiinnitys.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinnitys>. Luettu 7.10.2014

Maanmittauslaitos 2014d. Kiinnityksen hakeminen.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinnitys/kiinnityksen-hakeminen>. Luettu 7.10.2014

Maanmittauslaitos 2014e. Kiinteistöt. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot>
Luettu 23.3.2014

Maanmittauslaitos 2014f. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistojen-kauppahintarekisteri> Luettu 14.10.2014

Maanmittauslaitos 2014g. Kiinteistön ostajan ja myyjän muistilista.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteiston-ostajan-myyjan-muistilista>. Luettu 23.3.2014

Maanmittauslaitos 2014h. Lainhuuto eli kiinteistön omistusoikeuden kirjaaminen. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>. Luettu 8.10.2014

Maanmittauslaitos 2014i. Rasiustodistus.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/rasitustodistus>. Luettu 8.10.2014

Maistraatit 2014. Kaupanvahvistus.
<http://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/kaupanvahvistus/>. Luettu 8.11.2014

Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän Käsikirja. Helsinki: Yliopistopaino

Oikeusministeriö. Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa.
http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/esitteen_tulostus.html Luettu 6.10.2014

Suomela 2014. Käsiraha ja esisopimus kiinteistökaupassa.
<http://www.suomela.fi/Finanssit/AALakiasiat/Kasiraha-ja-esisopimus-kiinteistokaupassa-49488> Luettu 25.10.2014

UPM Bonvesta. Ostajan opas. <http://www.bonvesta.fi/web/page-ostajan-opas>
Luettu 4.10.2014

Verohallinto 2014a. Ensiasunnon osto. http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto%289157%29. Luettu 3.10.2014

Verohallinto 2014b. Kiinteistön osto. http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Kiinteiston_osto%289171%29. Luettu Verohallinto 2014c. Varainsiirtoveron maksaminen. http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Varainsiirtoveron_maksaminen. Luettu 4.10.2014

Verohallinto 2014c. Kiinteistövero. <http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero>. Luettu 4.10.2014

Yle 2014. Talon kuntotarkastus.
http://yle.fi/vintti/ohjelmat.yle.fi/homeloukku/lisafaktaa/talon_kuntotarkastus.html.
Luettu 6.11.2014

Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2014, Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen. http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen. Luettu 16.10.2014.

Lainsäädäntö

Etuostolaki 5.8.1977/608

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 1.6.2013/50

Maakaari 12.4.1995/540

Oikeusministeriön asetus kiinteistön rasiustodistuksista 36/1955

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Opas omakotitalon ostajalle 2014

Mitä ostajan tulee muistaa kiinteistöä ostettaessa?

Ennen kauppaa kiinteistö on tarkastettava huolellisesti ja sen tietoja tutkittava asiakirjojen avulla. Asiakirjoista selviää muun muassa, kohdistuuko kiinteistöön kiinnityksiä tai rasitteita, ja miten ne vaikuttavat kiinteistöön.

Mahdollisen esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan on oltava maakaaren säännösten mukainen. Ostajan täytyy huolehtia kaupan jälkitoimista eli varainsiirtoveron maksamisesta ja lainhuudon hakemisesta ajoissa.

Tarkastus

Myyjällä on laaja tiedonantovelvollisuus kiinteistöä, mutta tätä rajaa ostajan selonottovelvollisuus. Ostajan on aina huolellisesti tarkastettava ostettava kiinteistö. Ostaja ei voi jälkikäteen vaatia hyvitystä asioista, jotka olisi voinut huomata normaalitarkastuksessa. Rakennuksen ikä ja kunto määrittävät, kuinka perusteellinen tarkastus on kannattavaa tehdä. Jos ostajalla ei ole itsellään tietotaitoa tarkastaa rakennusta, voidaan apuna käyttää myös koulutettuja tarkastajia, jotka laativat kirjallisen kuntotarkastusraportin. Apua palkattaessa on syytä varmistaa, että kyseessä on ammattitaitoinen tarkastaja. Tarkastus ei poista myyjän vastuuta piilevistä virheistä, joten kuntotarkastettu ei ole sama kuin virheetön. Tarkastaja voi kuitenkin antaa hyödyllistä tietoa talon kunnosta, rakennusmateriaaleista, mahdollisista riskipaikoista ja tulevista huolto- ja korjauskohteista.

Asiakirjat

Ostajan kannattaa tutustua erityisesti seuraaviin kiinteistöön liittyviin asiakirjoihin ja niiden sisällön antamaan tietoon:

- lainhuutotodistus
 - kuka omistaa tilan
- rasiustodistus

- kiinnitykset, erityiset oikeudet, ulosmittaukset sekä muut vallinta- ja käyttörajoitukset
- kiinteistörekisterinote
 - kiinteistötunnus, pinta-ala, oikeudet ja rasitteet
- kiinteistörekisterikartta
 - kiinteistörajat
- kaavakarttakopiot ja kaavamääräykset
 - tontit, tiet, venevalkammat
- rakennusluvut ja – piirustukset
 - rakennusoikeus, rakennusetäisyydet

Perustiedot saadaan myyjältä, mutta ne ovat saatavissa myös viranomaisilta. Tietojen hakemiseen tarvitaan kohteen kiinteistörekisteritunnus, joka muodostuu kunnanumerosta, kylänumerosta, tila- ja talonumerosta. Lainhuuto- ja rasi-
tustodistuksia voidaan tilata maanmittauslaitokselta ja kunnan kiinteistövirastosta sekä maistraateista. Kiinteistörekisterinotteita ja -karttoja saa maanmittauslaitokselta ja kunnan kiinteistövirastosta. Kaavaa ja rakentamista koskevia tietoja voi tiedustella kunnan kiinteistövirastosta tai rakennustarkastajalta. Kiinteistön sijaintialueen hintatasoon voi tutustua kiinteistön kauppahintarekisterin avulla, jossa on tiedot alueen toteutuneista kaupoista.

Ostajan kannattaa tutustua rakennuksen energiatodistukseen, jonka avulla voidaan arvioida tulevia lämmityskustannuksia jo toteutuneiden kulutusmäärien avulla. Muista asumiskustannuksista on myös hyvä kysyä myyjältä. Omakotiasumisen muita kuluja ovat muun muassa vesi-, jäte-, ja vakuutusmaksut sekä kiinteistövero.

Kiinnitykset

Ostaja voi käyttää kiinteistöään lainan vakuutena kiinnitysten avulla. Kiinnitys tarkoittaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää, joka kohdistuu kiinteään omaisuuteen, kun tätä omaisuutta käytetään velan vakuutena. Kiinnitys on mahdollinen ainoastaan saamisen vakuudeksi, ja kiinteistöä voidaan käyttää panttina vain kiinnityksellä. Kiinnityksestä saadaan todisteeksi kiinnitys-

tä vastaavat panttikirjat, jotka luovutetaan velkojalle ja pantataan velkojan saatavan vakuudeksi.

Rasitteet

Erilaisia kiinteistöön kuuluvia pysyväksi perustettuja nautinta- ja käyttöoikeuksia, jotka kohdistuvat toiseen kiinteistöön, sen alueeseen tai rakennukseen, kutsutaan rasitteiksi. Tämä kahden kiinteistön käyttösuhde perustuu tarpeeseen, kuten kulkuyhteyteen kiinteistölle.

Rasitteet pysyvät, vaikka rasitettu tai oikeutettu kiinteistö muuttaa omistussuhteitaan. Rasite liittyy siis itse kiinteistöön ja sen käyttöön, eikä sen omistamiseen. Oikeutettu kiinteistö hyötyy rasitteen perustamisesta, koska usein se helpottaa jollain tavalla kiinteistön käyttöä, mutta rasitetun kiinteistön kustannuksella. Rasitteet merkitään kiinteistörekisteriin. Yleisimpiä rasitteita ovat tieoikeudet ja rakennusrasitteet.

Esisopimus

Kiinteistönkaupassa ostotarjous ei ole sitova. Jos siitä halutaan tehdä sitova, on tehtävä maakaaren mukaan määrämuotoinen esisopimus. Esisopimus sitouttaa tulevaan kauppaan ja kaupan peruuntuessa toisella osapuolella on oikeus kohdullisiin korvauksiin esimerkiksi ilmoituskuluista tai käsirahasta.

Kauppan määrämuoto

Kauppakirja on laadittava maakaaren asettamassa määrämuodossa, jotta se on pätevä. Kiinteistökauppa on aina tehtävä kirjallisessa muodossa ja kaupan osapuolten eli myyjän ja ostajan tulee allekirjoittaa kauppakirja molempien läsnä ollessa yhtä aikaa. Todistajana kaupassa toimii julkinen kaupanvahvistaja. Oman paikkakunnan kaupanvahvistajat löytyvät maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kaupanvahvistajien rekisteristä.

Kauppakirjan vähimmäisvaatimukset ovat:

- kaupan osapuolet
- kaupan kohteen yksilöintitiedot
- kauppahinta ja muu vastike
- omistusoikeuden siirtyminen ostajalle

Kauppakirjaan on syytä kirjata vähimmäisvaatimusten lisäksi myös muun muassa sähköliittymän siirtäminen, rasitteet, miten kohde on tarkastettu, missä kunnossa rakennus on myyty, mitä asiakirjoja on esitetty kaupassa ja vastuut maksuista.

Kiinteistönvälittäjällä on velvollisuus laatia kauppakirja määrämuotoisena, mutta jos kaupassa ei käytetä välittäjää, voidaan kauppakirjan laatimispalvelu ostaa esimerkiksi asianajotoimistolta.

Ostajan on hyvä pyytää myyjältä nähtäväkseen kauppakirjaluonnos etukäteen. Näin ostaja voi tutustua huolellisesti yksityiskohtiin ennen kaupan tekoa.

Kiinteistökaupan voi tehdä nykyään myös kiinteistökaupan verkkopalvelussa, jossa ei tarvita erikseen kaupanvahvistajaa. Kauppa syntyy, kun kauppakirjan ovat hyväksyneet molemmat kaupan osapuolista samansisältöisenä. Kaupan edellytys on, että maakaaren vaatimukset täyttyvät. Verkkopalvelu huolehtii vähimmäisehtojen täyttymisestä, kun luovutus tehdään ohjeen mukaan.

Varainsiirtovero

Kaupan jälkeen ostajan on maksettava varainsiirtovero, joka on 4 % kiinteistön kauppahinnasta. Poikkeuksena tähän ovat ensiasunnon ostajat, jotka tietyin edellytyksin välttyvät kokonaan varainsiirtoveron maksamiselta.

Lainhuudatus

Kun kiinteistö vaihtaa omistajaa, on tälle saannolle haettava lainhuutoa. Lainhuudatus tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoasian käsittelyn yhteydessä tarkastetaan saannon päte-

vyys. Lainhuutohakemuksen voi tehdä itse tai valtuuttaa tähän kiinteistönvälittäjän tai pankin. Hakemuksen liitteeksi laitetaan alkuperäinen kauppakirja liitteineen.

Lainhuuto haetaan kiinteistön sijaintipaikkakunnan maanmittauslaitokselta. Lainhuuto kannattaa hakea mahdollisimman pian kaupan jälkeen, kuitenkin kuuden kuukauden määräajassa. Jos määräaikaa ei noudateta, voi varainsiirtoveron määrä nousta. Varainsiirtovero on maksettava ennen lainhuutohakemusta.