

# Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet (RYM-C1002)

Kevät 1.3.2021–7.4.2021



OTT, KTM Martti Häkkänen  
3.3.2021 (luento 3)

## Luennon sisältö

1. Sopimuksen synty
2. Kiinteistön kauppa
3. Lainhuudatus
  - Harjoitustehtävän (nro 1) antaminen



# 1. Sopimuksen synty

## Sitova sopimus

- Sopimusvapaus
- Tarjous-vastaus-mekanismi (ks. OikTL 1 luku) sopimuksen sitovuuden periaatteellisena lähtökohtana
  - Ei sovelleta kiinteistönkauppaan
- Sopimukset on pidettävä (*pacta sunt servanda*) -periaate
- Sopimusrikkomuksen seuraukset

## Esimerkki

Rakennustavaraliikkeen edustaja A lähettää urakoitsija B:lle sähköpostiviestin (= tarjous), jossa A tarjoaa B:n ostettavaksi 10 kappaletta kaivonrenkaita yhteishintaan 1200 euroa. Tarjous on viestin mukaan voimassa kaksi vuorokautta viestin lähettämisestä. B hyväksyy tarjouksen vastaamalla (= vastaus) A:n viestiin seuraavana päivänä. Sitova sopimus on syntynyt.

## 2. Kiinteistönkauppa

## Yhteiskunnallinen merkitys

- Kansallisvarallisuudesta (800 miljardia €) n. 60 % eli 500 miljardia € kiinteää omaisuutta
- Kiinteistönkauppa on käytännössä erittäin keskeinen kiinteistön (maa-alueen) omistusoikeuden siirtämisen muoto
  - Vuositasolla n. 60 000 kiinteistönkauppaa ja n. 10 000 muuta luovutusta (lahja, vaihto, jakosopimus)
  - Kauppasummien arvo yht. n. 8 miljardia €
- Lisäksi n. 60 000 asunto-osakkeen kauppaa vuodessa

(Lähde: Maanmittauslaitos)  
**A?** Aalto-yliopisto  
Aalto-universitetet  
Aalto University

## Kiinteistönkauppa sopimuksena

- Erityinen sopimustyyppi (MK 2 luku)
- Kauppaneuvotteluiden sitovuus
  - Ei sovelleta OikTL 1 lukua
- Kauppasopimus, esisopimus (MK 2:7) ja aiesopimus
- Kielletyt ehdot (MK 2:11)
  
- Rahoitus ja verotus

**A?** Aalto-yliopisto  
Aalto-universitetet  
Aalto University

## Määrämuotovaatimus

- **Määrämuoto** → Ellei noudateta pilkulleen, on kauppa mitätön
- **Muotovaatimus (MK 2:1)**
  - A Kirjallisesti + kaupanvahvistaja / sähköisesti
  - B Kauppakirjan sisältö
    - 1) Luovutustarkoitus;
    - 2) Luovutettava kiinteistö;
    - 3) Myyjä ja ostaja;
    - 4) Kauppahinta ja muu vastike.
- **Musta kauppahinta**

## Ainesosat ja tarpeisto

- **Pääsääntö** = Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto siirtyvät kaupassa myyjältä ostajalle, ellei toisin ole sovittu
- **Määritelmät**
  - Ainesosat = rakennukset, koneet, laitteet, sora, kivi, puusto jne.
  - Tarpeisto = laiturit, tikapuut, roska-astiat, lainhuutoasiakirjat jne.
- **Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen**
  - Pelkkä fyysinen sijainti kiinteistöllä ei riitä, vaan edellytetään myös mm. samaa omistajuutta kiinteistön kanssa

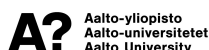
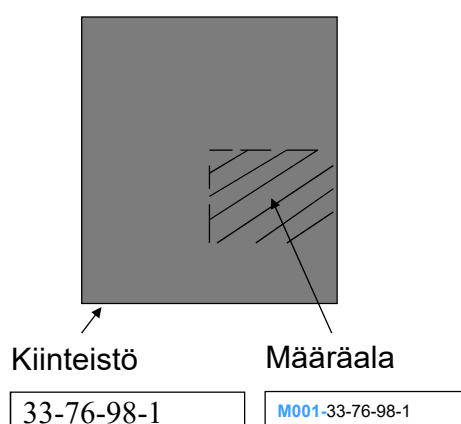
## Virhevastuu

- Tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet
- Virhetyypit
  1. Laatuvirhe (MK 2:17)
    - Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus (MK 2:22.1)
  2. Vallintavirhe (MK 2:18)
  3. Oikeudellinen virhe (MK 2:19)
- Virheen seuraamukset
  1. Kaupan purku
  2. Hinnanalennus
  3. Vahingonkorvaus
- Todistustaakka



## Määräalan kauppa

- = Myydään kauppasopimuksella (ja sen karttaliitteellä) kiinteistörekisteriyksiköstä määritelty alue (=määräala), joka kaupanteon jälkeen muodostetaan itsenäiseksi kiinteistörekisteriyksiköksi lohkomistoimituksella
- Käytännössä tärkeä



## 3. Lainhuudatus

= ”kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinti viranomaisen ylläpitämään rekisteriin”

## Lainhuutotodistus



LAINHUUTOTODISTUS 30.11.2018  
Rekisteriyksikkö 444-1-104-10

Sivu 1 (1)

### Perustiedot

Kiinteistötunnus:	444-1-104-10	Rekisteröintipvm:	1.1.1997
Rekisteriyksikkö:	Tontti	Pinta-ala:	757 m <sup>2</sup>
Kunta:	Lohja (444)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	ASUIN		

### Lainhuutotiedot

1)	Selvennyslainhuuto 18.8.2004
Aclarumero:	733/18.8.2004/1353
Akistovite:	733:2004.LH:1353
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	<del>XXXXXXXXXX</del> 1068322-0
Peruste:	Kuntamuodon muutos 1.1.1997

”Lainhuuto” →

### Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalo-osuuksia.

### Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistörekisteristä 30.11.2018.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otuksen päivästä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioajan päättymistä. Mahdolliset välintarjoukset on katsottava rasitustodistuksesta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

## Kiinteistötietojärjestelmä

- Maanmittauslaitos ylläpitää
- Muodostuu kahdesta julkisesta rekisteristä
  - A. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri (oikeudet)
    - Omistusoikeus, erityiset oikeudet ja kiinnitykset
    - Tiedot perustuvat kaappoihin, vuokrasopimuksiin jne.
    - Julkinen luotettavuus
  - B. Kiinteistörekisteri (oikeuksien kohteet)
    - Kiinteistörekisteriyksiköt (ml. rasiteoikeudet), kiinteistörekisterikartta
    - Tiedot perustuvat kiinteistötoimituksiin
    - Julkinen luotettavuus

## Lainhuudatus

- **Lainhuuto** = omistusoikeuden saannon osoittava merkintä (kirjaus) lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä
  - Rekisterin sisältö on julkinen → **kiinteistöjen omistajatiedot ovat Suomessa julkisia** ja ne saa selville pyytämällä maanmittauslaitokselta ns. lainhuutotodistuksen (maksullinen)
- Uudella omistajalla (esim. ostajalla) on velvollisuus hakea lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa omistusoikeuden saamisesta
  - Sanktiot



## ...jatkuu

- Ennen lainhuudon myöntämistä maanmittauslaitos tutkii, että omistusoikeuden siirtyminen on tapahtunut pätevällä tavalla
  - Lainhuudon ja saannon pätevyden suhde
- Lainhuudon saaminen vahvistaa omistusoikeuden sitovuuden muihin henkilöihin nähden
  - Merkinnän positiivinen ja negatiivinen julkinen luotettavuus
  - *Käytännössä* omistustiedon tulee olla ajan tasalla, jotta kiinteistön omistaja voi esim. saada rakennusluvan
  - Lainhuudon ns. legitimaatio- ja viranomaisvaikutus

## Harjoitustehtävän (nro 1) antaminen

# Harjoitustehtävä

Laadi maakaaren muotovaatimukset täyttävä kiinteistön kauppakirja, jolla A myy omistamansa omakotitalokiinteistön B:lle. Ota kauppakirjassa huomioon myös muut mielestäsi tarpeelliset kysymykset. Keksi tapauksen yksityiskohdat (mm. kauppahinta) itse.