

Kiinteistön kauppa

*Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet, RYM-C1002
Ari Ekroos & Martti Häkkänen*

1

Sisällys

1. Sopimus kiinteistön kaupasta
2. Kiinteistön kauppa
3. Lainhuudatus
 - Harjoitustehtävä

2

Sitova sopimus

- **Sopimusvapaus**

- Tarjous-vastaus-mekanismi (ks. OikTL 1 luku) sopimuksen sitovuuden periaatteellisenä 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.

3

Kiinteistön kaupasta yleisesti

- **Yhteiskunnallisesta merkityksestä**

- 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 (huom. As.oy:n osakkeet ovat irtainta omaisuutta)

- **Kauppa sopimuksena**

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

4

Määrämuotovaatimus

- **Määrämuoto, ellei noudateta pilkulleen, on kauppa mitätön**
- **Muotovaatimus (MK 2:1)**
 - Kirjallisesti + kaupanvahvistaja / sähköisesti
 - B Kauppakirjan sisältö
 - 1) *Luovutustarkoitus;*
 - 2) *Luovutettava kiinteistö;*
 - 3) *Myyjä ja ostaja;*
 - 4) *Kauppahinta ja muu vastike.*
- **Esisopimus kiinteistön kaupasta (MK 2:7)**
 - Tehtävä samoin kuin kauppa
 - Mainittava päivä, milloin kauppa viimeistään, mainittava ehdot (vastike mahdollista jättää myöhemmin sovittavaksi esisopimuksen perusteiden mukaisesti)
 - Voi olla vain toista osapuolta sitova
 - Voimassa enintään 5 vuotta

5

Ainesosa 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

6

Kaupan ehdot

- **Purkava ja lykkäävä ehto (MK 2:2)**
 - Otettava kauppakirjaan
 - Enintään 5 vuotta voimassa (voidaan sopia lyhyemmäksi)
- **Sopimus kaupan purkamisesta (MK 2:5)**
 - Tehtävä kaupan määrämuodossa eli MK 2:1
- **Pätemättömät ehdot (MK 2:11)**
 - 1) ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on **oikeus halutessaan lunastaa** kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle;
 - 2) ehto, joka **rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden** tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä;
 - 3) ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta; eikä
 - 4) ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.

7

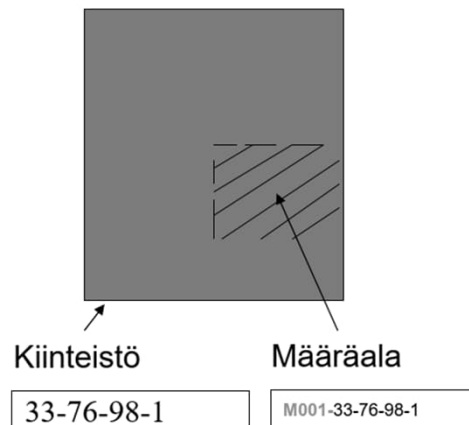
Virhevastuusta

- **Tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet**
- **Virhetyypit**
 - 1. Laatuvirhe (MK 2:17) – ominaisuudet eivät vastaa, myyjä antanut väärä tietoja, myyjä jättänyt muusta seikasta, jonka tiesi, salainen virhe (=poikkeaa merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta voidaan olettaa ottaen huomioon kauppahinta)
 - *Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus (MK 2:22.1)*
 - 2. Vallintavirhe (MK 2:18) – virheellisiä tietoja: mm. kaavoitus, naapurikiinteistön käyttö, päätös tms. joka vaikuttaa (esim. lupa), ei lupaa esim. rakennukseen)
 - 3. Oikeudellinen virhe (MK 2:19)
- **Virheen seuraamukset**
 - 1. Kaupan purku
 - 2. Hinnanalennus
 - 3. Vahingonkorvaus
- **Todistustaakka**

8

Määräalan kauppa

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



9

Lainhuuto

- Kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinti viranomaisen ylläpitämään rekisteriin
- LAINHUUTO ->



LAINHUUTODISTUS 30.11.2018
Rekisteriyksikkö 444-1-104-10

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	444-1-104-10	Rekisteröintipvm:	1.1.1997
Rekisteriyksikköaji:	Tontti	Pinta-ala:	757 m ²
Kunta:	Lohja (444)		
Kaavien mukainen käyttötarkoitus:	ASUIN		

Lainhuutotiedot

1)	Selvennyslainhuuto 18.8.2004
Asianumero:	733/18.8.2004/1353
Arkistoviite:	733:2004:LH:1353
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	1068322-0
Peruste:	Kuntamuodon muutos 1.1.1997

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalo-osuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen fedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistöpalvelujärjestelmästä 30.11.2018.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otiskun päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset valittarajoitukset on katsottava rasitustodistuksesta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

10

Kiinteistötietojärjestelmä

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

11

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
- Ennen lainhuudon myöntämistä maanmittauslaitos tutkii, että omistusoikeuden siirtyminen on tapahtunut pätevällä tavalla
 - Lainhuudon ja saannon pätevyys 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

12

Harjoitustehtävä

- Laadi maakaaren muotovaatimukset täyttävä kiinteistön kauppakirja, jolla A myy omistamansa kiinteistön B:lle sillä ehdolla, että kauppa purkautuu, jollei B saa rakennuslupaa kiinteistölle.
- Ota kauppakirjassa huomioon myös muut mielestäsi tarpeelliset kysymykset.
- Keksi tapauksen yksityiskohdat (mm. kaupan kohde, sijainti, kauppahinta, ehdot, jne.) itse.