

ASUNTO- JA KIINTEISTÖ- OSAKKEEN KAUPPA JA OMISTAMINEN

Matti Kasso

TALENTUM ■ Helsinki 2014

2., uudistettu painos

Copyright © 2014 Talentum Media Oy ja Matti Kasso

ISBN 978-952-14-2157-0

ISBN 978-952-14-2158-7 (sähkökirja)

Taitto: NotePad

Kansi: Lauri Karmila

Print Best, Viro 2014

Palautte kirjasta: www.talentumshop.fi

Sisällys

ALKUSANAT	V
1 KIINTEISTÖOSAKE	1
1.1 Kiinteistöosakeyhtiöt	1
1.2 Sovellettavat lait	6
1.3 Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen	8
1.4 Huoneisto ja käyttötarkoitus	9
1.5 Osakkeen luovuttaminen ja luovutusrajoitukset	10
2 ASUNTO-OSAKE	17
2.1 Asunto-osakeyhtiön perustaminen	19
2.1.1 Perustamisasiakirjat	19
2.1.2 Yhtiöjärjestys	20
2.1.3 Osakepääoma	21
2.1.4 Rekisteröiminen	22
2.2 Osake, huoneisto ja osakas	23
2.2.1 Osakekirja	23
2.2.2 Osakeluettelo	26
2.2.3 Osakehuoneisto	28
2.2.4 Osakkaan oikeuksien käyttäminen	28
2.3 Huoneiston hallinta	30
2.4 Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus	34
2.4.1 Yhtiövastike	35
2.4.2 Uuden omistajan vastuu	37
2.4.3 Vastikkeen käyttötarkoitus	38
2.4.4 Vastikeperuste	39

Sisällys

2.5 Osakkeen luovuttaminen ja luovutusrajoitukset	40
2.5.1 Oikeus luovuttaa osake.....	40
2.5.2 Lunastuslauseke	43
2.6 Asunto-osakeyhtiön hallinto ja päätöksenteko	49
2.6.1 Yhtiökokous	49
2.6.2 Päätökset kunnossapidosta ja uudistuksista	54
2.6.3 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen.....	60
2.6.4 Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen	63
2.6.5 Hallitus ja isännöitsijä	66
2.6.6 Isännöitsijäntodistus.....	69
2.6.7 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.....	76
2.7 Kunnossapitovastuu ja huoneiston muutokset	77
2.7.1 Osakkaan ja yhtiön kunnossapitovastuu.....	77
2.7.2 Osakkaan oikeus tehdä muutoksia huoneistossa	85
2.8 Pakkokeinot	89
2.9 Osakeanti	94
2.10 Erityistilanteita	97
3 HUONEENVUOKRASOPIMUKSET.....	99
3.1 Asuinhuoneisto	100
3.1.1 Asuinhuoneiston vuokrasopimus.....	101
3.1.2 Asuinhuoneiston käyttö ja kunnossapito	103
3.1.3 Huoneiston luovutus toiselle.....	108
3.1.4 Asuinhuoneiston vuokra ja sen tarkistaminen	110
3.1.5 Vuokranantajan vaihtuminen.....	115
3.1.6 Vuokraoikeuden siirto ja siirtyminen.....	118
3.1.7 Asuinhuoneiston alivuokraus	123
3.1.8 Asuinhuoneiston jälleenvuokraus ja työsuhdeasunnot	124
3.1.9 Asuinvuokrasuhteen päättyminen	130
3.2 Liikehuoneiston vuokrasopimus.....	139
3.2.1 Liikehuoneiston vuokrasopimus	140
3.2.2 Liikehuoneiston käyttö ja kunnossapito.....	144
3.2.3 Liikehuoneiston luovutus toiselle.....	148
3.2.4 Liikehuoneiston vuokra ja sen tarkistaminen..	149
3.2.5 Vuokranantajan vaihtuminen.....	155

3.2.6	Vuokraoikeuden siirto ja siirtyminen.....	159
3.2.7	Liikehuoneiston alivuokraus.....	165
3.2.8	Liikehuoneiston edelleenvuokraus	167
3.2.9	Liikevuokrasuhteen päättymisen	169
4	RAKENTAMINEN	185
4.1	Keskeisiä käsitteitä	185
4.2	Kaavoitus	189
4.3	Rakennuslupa ja toimenpidelupa.....	192
5	ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA	197
5.1	Yleistä irtaimen kaupasta	198
5.1.1	Sovellettava laki.....	198
5.1.2	Tarjous ja sopimuksen syntyminen.....	200
5.1.3	Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu.....	205
5.1.4	Vakuudet osakekaupassa.....	210
5.1.5	Omaisuuksien lahjoittaminen.....	216
5.2	Kuntotarkastus.....	217
5.3	Asiakirjat.....	223
5.3.1	Yhtiön virallisasiakirjat	223
5.3.2	Energiatodistus.....	225
5.3.3	Pohjapiirros	227
5.3.4	Osakkeiden panttauksien	227
5.3.5	Muu tiedonantovelvollisuus.....	228
5.4	Uuden asunnon kauppa.....	228
5.4.1	RS-järjestelmä ja rakentamisvaiheen suoja.....	229
5.4.2	Rakentamista koskevat vakuudet.....	239
5.4.3	Uuden asunnon kauppakirja	244
5.4.4	Uuden asunnon kaupan jälkeen	249
5.4.5	Sopimusehtojen täyttäminen uuden asunnon kaupassa	251
5.4.6	Kaupan virheet uuden asunnon kaupassa	254
5.4.7	Ostajan selonottovelvollisuus uuden asunnon kaupassa	263
5.4.8	Vuositarkastus ja virheilmoitus uuden asunnon kaupassa.....	264

Sisällys

5.4.9	Virheen seuraamukset uuden asunnon kaupassa	267
5.4.10	Ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuu.....	271
5.5	Käytetyn asunnon kauppa.....	272
5.5.1	Tarjous käytetyn asunnon kaupassa.....	273
5.5.2	Käytetyn asunnon kaupan ehdot.....	275
5.5.3	Käytetyn asunnon kaupan jälkeen.....	283
5.5.4	Sopimusehtojen täyttäminen käytetyn asunnon kaupassa.....	284
5.5.5	Kaupan virheet käytetyn asunnon kaupassa ...	287
5.5.6	Ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa.....	298
5.5.7	Virheilmoitus käytetyn asunnon kaupassa.....	299
5.5.8	Virheen seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa	301
5.6	Merkintäsopimus ja uusmerkintä.....	305
5.7	Sopimuksen kohtuullistaminen	307
5.8	Maksuvelvoitteista.....	308
5.8.1	Pankkien maksupalvelu.....	308
5.8.2	Korko	309
5.8.3	Velkakirja.....	313
5.8.4	Takaus.....	315
5.8.5	Määräaikojen laskeminen.....	318
5.8.6	Saatavan periminen	319
5.8.7	Velan vanhentuminen	320
6	KIINTEISTÖOSAKKEEN KAUPPA.....	323
6.1	Sovellettava laki ja sopimuksen syntyminen	323
6.2	Kiinteistöosakkeen kaupan ehdot.....	325
6.3	Sopimusehtojen täyttäminen kiinteistöosakkeen kaupassa	327
6.4	Kaupan virheet kiinteistöosakkeen kaupassa.....	330
7	ASUMISEN TUKIMUODOT.....	335
7.1	Hitas-järjestelmä	335

7.2 Arava ja korkotuki	338
7.2.1 Arava.....	338
7.2.2 Korkotuki.....	341
7.3 Asumisoikeusasunnot	343
7.4 Asuntosäästöpalkkio	345
7.5 Ensiasunnon korkotuki	346
7.6 Omistusasuntojen valtiontakaus	348
7.7 Asumistuki	349
7.8 Taloyhtiöiden korkotuki	349
7.9 Muut järjestelmät	350
8 VEROTUS	353
8.1 Kiinteistövero	354
8.2 Varainsiirtovero	357
8.2.1 Yleisiä säännöksiä	358
8.2.2 Arvopaperien luovutus	362
8.2.3 Veron määrä.....	368
8.2.4 Maksuvelvollisuus	371
8.2.5 Maksuaika	372
8.2.6 Ensiasunnon ostaja	374
8.2.7 Ilmoitus.....	376
8.2.8 Yritysmuotojen muutokset.....	376
8.3 Perintö- ja lahjaverot	378
8.3.1 Perintöverot	379
8.3.2 Lahjaverot.....	381
8.3.3 Perintö- ja lahjaveron määrääminen	385
8.3.4 Muutoksenhaku ja huojennukset.....	387
8.4 Tuloverot	387
8.4.1 Määritelmiä.....	390
8.4.2 Verovelvollisuus.....	391
8.4.3 Verotettavat pääomatulot	393
8.4.4 Omaisuuden luovutusvoitot	397
8.4.5 Luovutustappio	412
8.4.6 Korkovähennys.....	413
8.4.7 Yritysmuotojen muutokset.....	418
8.4.8 Rahastoiminen ja asuintalovaraus.....	419
8.5 Elinkeinotulon verottaminen	420

Sisällys

8.6 Verotuksen toimittaminen	426
8.7 Arvonlisävero	429
8.7.1 Arvonlisäverollinen palvelun myynti	430
8.7.2 Kiinteistön käyttöoikeuden arvonlisäverollinen luovutus	431
8.7.3 Kiinteistön luovutus ja investoinnit	435
9 OSAKKEEN KAUPASTA PÄÄTTÄMINEN	439
9.1 Yksityishenkilöt	439
9.1.1 Yhteisomistajat	440
9.1.2 Aviopuolisot	445
9.1.3 Kuolinpesä	452
9.1.4 Vajaavaltaiset	464
9.2 Oikeushenkilöt	470
9.3 Poikkeustilanteet	474
9.3.1 Ulosmittaus ja turvaamistoimet	475
9.3.2 Velkajärjestely	479
9.3.3 Yrityssaneeraus	481
9.3.4 Konkurssi	482
9.3.5 Takaisinsaanti	484
9.3.6 Pantin realisoiminen	484
9.4 Valtuutus	489
9.5 Sopimuksen pätemättömyys ja kohtuullisuus	492
KIRJALLISUUS	497
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	501
ASIAHAKEMISTO	505