Tiina Lehtonen

KUOLINPESÄN KIINTEISTÖNKAUPPA

Liiketoiminta Huittinen
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto, oikeustradenomi
2009

samk

KUOLINPESÄN KIINTEISTÖNKAUPPA

Lehtonen, Tiina
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto
Oikeustradenomi
Huhtikuu 2009
Ohjaaja, Mattila, Timo
UDK 349.4 ja 347.6
Sivumäärä: 76

Asiasanat: Kuolinpesät, Kiinteistönkauppa, Kiinteistönluovutus, Kiinteistönvälitys, Perukirjat, Oikeustradenomi.

Tämän opinnäytetyö käsitteli kiinteistönkauppaa, jossa luovuttavana osapuolena kaupassa oli kuolinpesä. Lähtökohtana opinnäytetyölle oli kuolinpesän osakkaiden ohjeistaminen kiinteistönluovutukseen. Lisäksi opinnäytetyö ohjeisti kuolinpesän osakkaita ja kiinteistönkaupan luovutuksen saajia sopimustoimien vaikutuksesta oikeudellisesti vaativassa kuolinpesän kiinteistönkaupassa. Opinnäytetyö tutki toimijoiden vastuuta kuolinpesän kiinteistönkaupassa sekä kuolinpesäkaupan erityispiirteitä välittäjän ja kaupan osapuolten näkökulmasta.

Opinnäytetyön teoreettisen osan pohjana käytiin läpi kiinteistönkaupan sekä kuolinpesän oikeudelliset peruslähtökohdat, sekä erityistilanteet, joita kuolinpesä kaupan osapuolena kiinteistönkaupassa synnyttää. Opinnäytetyö on tehty oikeudellisen tutkimuksen periaatteella oikeusratkaisuihin tukeutuen ja soveltaen ammattikorkeakoulututkinnon vaatimuksiin tukeutuvaa käytännön työn, tässä kiinteistönvälitystyön ja kuluttajaneuvonnan, tuntemusta.

Tutkimuksen perusteella todettiin että kaupan toimijoilta vaadittava laintuntemuksen laajuus korostui huomattavasti kuolinpesän kiinteistönkaupassa ja välittäjän erityinen selonottovelvollisuus kasvoi verrattuna tavalliseen kiinteistönkauppaan

DECEDENT´S ESTATE IN REAL ESTATE SELLING PROCESS

Lehtonen, Tiina
Satakunta University of Applied Sciences
Faculty of Business and Culture Huittinen
Degree Programme in Business and Administration
Business Jurisprudence
April 2009
Mattila, Timo
UDC 349.4 and 347.6
Number of Pages: 76

Key words: Decedent's estates, Real estate deal, Conveyance of property, Real estate business, Deed of estate inventory, BBA Jurisprudence.

At this thesis, discussed a decedent's estate in real estate selling process.
The particular aim was to assess shareholders, who are the owners of the undistributed estate when they needed to sell their property or when they did the conveyance of a property. The aim was to declare judicial agreements that the real estate selling process arose. Situations were discussed when a real estate agent was involved in the real estate selling process. It was also discussed judicial and established practice of obligations what shareholders and other doers needed when the decedent's estates solid real estate property was sold.

In this thesis, the basis of the theoretical study was to declare step by step the owners of the decedent's estate. This judicial special position was discussed when undistributed estate made the contract of sale. This thesis was made with practical experiences of the real estate agents and consumer adviser's work and leant on to judicial litigations and legal usage.

This study showed that the undistributed estates shareholders and other doers had to have legal knowledge at an exalted level when selling their real estate property.
This study also showed that a real estate agent´s legal duty to reporting was legally increased comparing to a normal real estate selling process.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO KUOLINPESÄN KIINTEISTÖNKAUPPAAN....6
2 LÄHTÖKOHDAT KUOLINPESÄN KIINTEISTÖNKAUPPAAN....8
2.1 Tiedonantovelvollisuus....9
2.2 Kuolinpesän kiinteistönmyyntioikeus....10
2.2.1 Selonottovelvollisuus....12
2.2.2 Vallintavirhe....13
2.2.3 Kiinteistön arvo....14
2.2.4 Kiinteistökohtaiset puu-, metsä- ja peltoarviot....15
2.2.5 Kuntoarviot ja kuntotarkastukset....16
2.3 Perukirjat ja osakasselvitykset....18
2.3.1 Avio-oikeus, omaisuuden vallinta, lesken asema....19
2.3.2 Testamentti ja hallintaoikeus....21
2.4 Pesänselvittäjä....22
2.5 Edunvalvoja pesänosakkaalla ja edunvalvojan sijainen....23
2.6 Kuolinpesän kiinteistö ulosmitattuna ja velkajärjestelyssä....25
3 MYYNTITOIMEKSIANTOSOPIMUS....27
3.1 Lainhuutotodistus....28
3.1.1 Selvennyslainhuuto....29
3.2 Rasitustodistus....30
3.3 Kiinteistörekisteriote....31
3.4 Kiinteistökartta, kaavakartta ja kaavoitus....32
3.5 Kunnan etuosto-oikeus....33
4 KIINTEISTÖN MARKKINOINTI JA ESITTELY....36
5 KIINTEISTÖNKAUPASTA SOPIMINEN....38
6 KUOLINPESÄN KIINTEISTÖN KAUPANTEKO....40
6.1 Kuolinpesän kauppakirjan sisältö....40
6.1.1 Esisopimus....41
6.1.2 Kiinteistön tiedot ja kaupan osapuolet kauppakirjassa....42
6.1.3 Kauppahinta ja maksuehdot....43
6.1.4 Omistus- ja hallintaoikeuden luovuttaminen....44
6.1.5 Yleisiä sopimuslausekkeita....44
6.1.6 Kiinteistön sopimusten siirto....45
6.1.7 Maksujen vastuulauseke....46
6.1.8 Vaaranvastuu....46
6.1.9 Rasitukset, rasitteet ja rajoitukset....47

6.1.10 Irtaimisto....47
6.1.11 Etuostolaki vakuutus....47
6.1.12 Allekirjoittaminen, valtakirjat ja kaupanvahvistus....48
6.2 Kuolinpesän verotus....49
6.2.1 Perintöverosuunnittelu....50
6.2.2 Varainsiirtovero....50
6.2.3 Luovutusvoittovero....51
6.2.4 Kiinteistövero....54
6.3 Kuolinpesän kiinteistönkaupanteko....55
6.3.1 Kaupantekotilaisuus....55
6.3.2 Kaupanvahvistus....56
7 TOIMENPITEET KIINTEISTÖNKAUPAN JÄLKEEN....58
7.1 Kuolinpesän tilit ja rahan siirto....59
7.2 Lainhuuto ja kiinnitykset....60
7.3 Riita kiinteistönkaupassa ja reklamaatio....63
7.3.1 Kiinteistönkaupan purku oikeustoimena sekä vahingonkorvaus....66
8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO....67
9 LOPPUTULOKSEN ARVIOINTI....69

1 JOHDANTO KUOLINPESÄN KIINTEISTÖNKAUPPAAN

Tämän opinnäytetyön aiheena on kiinteistönkauppa, jossa luovuttavana osapuolena kaupassa on kuolinpesä. Opinnäytetyö käsittelee perintökaareen, maakaareen sekä kuolinpesään ja kiinteistönkauppaan liittyvien lakien ja ohjeiden tulkintaa kiinteistönluovutus tilanteessa sekä ennen ja jälkeen luovutuksen. Tutkimuksen teoreettinen osa selventää kaupan osapuolten ja kuolinpesän kiinteistönkauppaan liittyvien viranomaistahojen ja muiden toimijoiden vastuuta sekä kuolinpesän kiinteistönkauppaan tarvittavien asiakirjojen sopimusoikeudellista merkitystä. Tutkimuksessa on käyty vaiheittain välittäjäkauppana tehtävä kuolinpesän kiinteistönkauppa kokonaisuudessaan läpi ottaen huomioon sen erityispiirteet eri lakien ja oikeudellisten ratkaisukäytäntöjen valossa, joita kuolinpesäkaupoissa esiintyy.

Kuolinpesän kiinteistökauppoja pidetään välitysliikkeissä työläinä. Usein kaupan osapuolia on kuolinpesäkaupoissa enemmän kuin normaalissa kiinteistönkaupassa ja pesän osakkaita saattaa asua pitkienkin välimatkojen päässä, jopa ulkomailla. Välittäjä kokee kuolinpesät usein hankalina tiedonkulun- ja saannin suhteen ja pesän sisäiset ongelmat saattavat tehdä kaupasta vaikeasti ohjattavan. Lisäksi asiapapereiden ja selvitystyön määrä on kuolinpesän ollessa luovuttajina mittava, verrattuna tavalliseen kiinteistönkauppaan. Maakaarta ja perintökaarta pitää kuolinpesän kauppoihin osata soveltaa ja se tekee kuolinpesän kiinteistönkaupoista haastavan myös välittäjälle.

Lähtökohtana opinnäytetyölle on ollut välittäjän työssä havaittu pesän osakkaiden tiedon puute kuolinpesän luovutukseen kohdistuvien lakien tulkinnasta. Pesän osakkailla on usein epäselvää millaisia oikeuksia ja velvollisuuksia heillä on kuolinpesän varallisuuden ja sen luovutuksen suhteen ja kuka saa tehdä päätöksiä pesän puolesta. Pesän ositusta saatetaan myös turhaan tunnesyistä tai muista syistä johtuen pitkittää, mikä lisää pesän sisäisten ongelmien syntymistä ja saattaa aiheuttaa mittavaa taloudellista tappiota, pesän osakkaille. Lisäksi on myös syytä huomioida, että kuolinpesäkauppa kiinteistöstä voi olla myyntiprosessina ajallisesti pitkä.

Kiinteistöt ovat erilaisia ominaisuuksiltaan. Kuolinpesän kiinteistönkaupat sijoittuvat usein haja-asutusalueelle ja silloin myös kiinteistön rajoitukset, eri lakien ja asetusten soveltaminen on usein välttämätöntä ja selvitystyö kiinteistön osalta on haastavaa. Kaupan osapuolten ja välittäjän huolellinen tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kiinteistön ominaisuuksista ja pesän ongelmien nopea selvittäminen takaa onnistuneen osapuolia tyydyttävän kiinteistökaupan. Lain perusteiden ymmärtäminen vähentäisi käräjäoikeudessa käsiteltävien kiinteistön- ja perintöriitojen määrää. Kiinteistönkaupan osalta välittäjäkaupassa kuluttajariitalautakunnan ja kuluttajaneuvojan työmäärä vähenisi kiinteistön riitojen osalta, jos pohjatyö kaupalle olisi huolellisesti tehty. Näitä tiedon puutteita opinnäytetyö pyrkii osaltaan paikkaamaan ja selventämään.

Opinnäytetyö keskittyy yksityisoikeudelliseen käytetyn kiinteistönkauppaan painottuen kuluttajasuojalain turvaamaan välittäjäkauppaan. Opinnäytetyössä ei ole käsitelty kiinteistönluovutusta vaihtona tai lahjana.

Opinnäytetyössä ei ole tutkittu kuolinpesän asunto-osakekauppaa tai sen erityispiirteitä.

2 LÄHTÖKOHDAT KUOLINPESÄN KIINTEISTÖNKAUPPAAN

Maakaaren mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan yleensä omistusoikeutta kokonaiseen kiinteistöön tai sen osaan. Termillä kiinteistönkauppa, viitataan kokonaisen kiinteistön tai sen osan myyntiin. Kiinteistökaupan kohteena ovat kiinteistö, sillä olevat rakennukset ja siihen kiinteästi kuuluva tai erikseen lueteltu tarpeisto. Kiinteistöön saattaa kuulua osuuksia yhteisiin alueisiin ja ne seuraavat kaupan yhteydessä kiinteistöä. Määräalakaupoissa on näistä osuuksista erikseen sovittava. (Niemi, M. 2002. 29.)

Kuolinpesä syntyy kun perittävä kuolee. Kuolinpesän osakkaat eli perilliset ottavat kuolinpesän omaisuuden huolekseen perhe- ja jäämistöoikeutta saatelevän lain, Perintökaaren, mukaisesti. Kuolinpesälle eli perikunnalle kuuluvia oikeudellisia seikkoja ovat perunkirjoitus, perillisten velkavastuu, perinnönjako ja lesken asumissuoja. Ennen kuolinpesän omistaman kiinteistön luovutusta on perunkirjoitus järjestettävä. Kuolinpesän on toimitettava perunkirjoitus kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta. Perunkirjoitustilaisuuteen on lain mukaan kutsuttava kaikki pesän osakkaat ja sen toimittamiseen tarvitaan pesän ulkopuolelta kaksi uskottua miestä. Perukirja on toimitettava kuukauden kuluessa sen paikkakunnan verovirastolle, jolla kuollut henkilö on ollut kirjoilla. Perukirjan mukaan tästä kuolinpesän varallisuudesta on maksettava perintövero, jonka suuruus riippuu jääneen omaisuuden arvosta. (Kangas, U. 2006. 334-345.)

Omaisuus, joka on jäänyt velkojen maksamisen jälkeen, kuten kiinteistöt ja muu varallisuus, jaetaan perillisten kesken perinnönjaossa. Jos perittäviä on vain yksi on kiinteistönluovutuskin varsin yksinkertaista. Kuolinpesä tavallisesti lakkaa perinnönjaossa, mutta se voidaan myös osakkaiden halutessa pitää jakamattomana hyvinkin pitkiä aikoja, mikä on hyvin yleistä. Jakamattomat kuolinpesien omistamat kiinteistöt ovat usein perillisten vanhoja kotitaloja tai kesämökkikiinteistöjä, mistä perillisten on tunnesyistä vaikea luopua. Kuolinpesä voi halutessaan myydä kiinteistöjään jo ennen perinnönjakoa. Omaisuuden realisointi rahaksi voi olla järkevää osituksen loppuun saattamiseksi, jos kiinteistöjä ei voida perillisten kesken

muuten luovuttaa. Perintökaaren mukaan pesä jaetaan, jos yksikin osakas sitä vaatii. (Kangas, U. 2006. 334-335.)

Ennen ositusta kuolinpesä toimii yhteishallintoperiaatteella riippumatta siitä, kuinka suuri perillisen jäämistöosuus kuolinpesässä on. Tämä tarkoittaa sitä, että päätöksiä ei kuolinpesässä tehdä enemmistöperiaatteella vaan tähän vaaditaan täyttä yksimielisyyttä. Yhteishallinto sisältää kaikki jäämistöomaisuuden selvittämiseksi, hoitamiseksi, säilyttämiseksi ja kartuttamiseksi tarvittavat toimet. Osakkaat vastaavat yhteisvastuullisesti kuolinpesän toimista, velasta ja maksuista, kunnes pesän ositus on kokonaisuudessaan suoritettu. Kun kuolinpesän osakas kuolee, hänen sijaansa osakkaiksi tulevat automaattisesti hänen perillisensä. (Kangas, U. 2006. 335-336.)

Perintökaaren mukaan, kun pesä ei toimi yhteistuumin, voi kuka tahansa osakkaista hakea pesänselvittäjää käräjäoikeudelta. Pesänselvityksen tavoite on saattaa pesä kaikilta osiltaan jakokuntoon. Yleensä tämä tarkoittaa pesän omaisuuden realisointia myös pesän omistamien kiinteistöjen osalta. Sen jälkeen kun perinnönjako on saanut lainvoiman, pesänselvittäjä luovuttaa osakkaille halussaan olevan omaisuuden mahdollisimman tasapuolisesti. Pesän omistama kiinteistö voidaan jakaa myös määräosiksi tai määrä-aloiksi sovun saamiseksi pesän osakkaiden jakosuhteen mukaan, johon osakkaiden on tyytyminen. (Kangas, U. 2006. 335-336.)

2.1 Tiedonantovelvollisuus

Myyjällä on kiinteistönkaupassa velvollisuus antaa ostajalle kaupan kohteesta kaikki ne tiedot, jotka hän voi olettaa vaikuttavan kaupan tekemiseen. Kuolinpesän osakkaiden tulee myyjinä selvittää kiinteistön ominaisuudet. Mikäli osakkaat eivät ole varmoja jostakin kiinteistön ominaisuudesta, tulee heidän ilmoittaa epävarmuutensa ostajalle tai mahdolliselle välittäjälle ennen kiinteistönkauppaa. (Nevala,T.et al. 2006. 64.)

Kauppaa suunniteltaessa on ensiksi selvitettävä myytävän kiinteistön tyyppi. Kiinteistön tyyppi tarkoittaa, että kiinteistön kaupan kohteena voivat olla tilat, tontit,

yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion maalle perustetut suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarkoituksiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vesialueet. Tiedot kiinteistöistä ja niiden tyyppiluokittelu on tallennettu kiinteistörekisteriin jota ylläpitää Maanmittauslaitos yhdessä kuntien kanssa.
(KRL 559/95 2 § 1.mom.)

Maakaaressa, joka on kiinteistönkauppaa säätelevä laki, säädetään, että kiinteistön myyjän on kerrottava ostajalle ennen kauppaa kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta ja rakenteista ja muista kiinteistön laatua koskevista ominaisuuksista. Nämä tiedot yleensä selviävät kiinteistön osalta osakkaiden tai kuolinpesän uskottujen miesten käydessä läpi kuolinpesän asiapapereita perunkirjoitusta varten. (MK 2:17.)

2.2 Kuolinpesän kiinteistönmyyntioikeus

Osakkaita kuolinpesässä ovat perintökaaren 18 luvun 1 §:n mukaan perilliset, testamentinsaajat ja eloonjäänyt aviopuoliso. Jos puolisolla ei ole avio-oikeutta kiinteistöön, hän ei ole osakas, ellei hän ole testamentin saaja tai perillinen. Oikeudestaan luopunut perillinen ei ole myöskään enää osakas. Lakiosaperillinen on osakas kunnes hänen lakiosansa on pesästä maksettu.

Jakamattomaan kuolinpesään sovelletaan perintökaaren säännöksiä. Kun perilliset jäävät perinnönjaon jälkeen omistamaan yhdessä kiinteistön, sovelletaan heihin lakia eräistä yhteisomistussuhteista. Kuolinpesän kiinteistön myyntiin sekä myyntitoimeksiantoon kiinteistönvälittäjälle, tarvitaan kaikkien kuolinpesän osakkaiden suostumus. Jos osakkaat eivät pääse itse henkilökohtaisesti toimeksiantosopimusta allekirjoittamaan, tarvitaan lisäksi valtakirjat toimeksiannon tekemiseen. Jakamattoman kuolinpesän kaikki päätökset tehdään yksimielisesti. (Kangas, U. 2006. 335.)

Perukirjat sekä siihen liittyvät sukuselvitykset ja lainhuutotodistus ovat tärkeimmät selvitystiet kuolinpesän kiinteistönkaupan myyntioikeuteen. Perukirja, tai useasti lesken kuoltua myös aikaisemmin kuolleen aviopuolison perukirjat, ellei ositusta ole

silloin saatettu loppuun, olisi hyvä olla kiinteistön myyntiin laitettaessa laadittuna, verotoimistoon toimitettuna ja mielellään maistraatissa hyväksyttynä. Perukirjasta selviävät oikeudenomistajat eli kuolinpesän kaikki osakkaat sekä testamentin saajat, ja lainhuutotodistuksesta ilmenevät myytävän kiinteistön omistussuhteet.
(Kasso, M. 2001.31-33.)

Erityistilanteet on huomioitava kuolinpesän kiinteistön myyntiä suunniteltaessa. Jos kuolinpesän perinnönjako on tehty toimitusjakona tai osajakona, on voitu sopia myös kiinteistön alueellisesta jakamisesta jako-osakkaiden kesken tai sen osoittamista yhdelle tai useammalle osakkaalle. Jos perinnönjako on jo suoritettu jolloin kysymyksessä voi olla määräosin omistetun kiinteistön alueellinen jakaminen tai osuuksien muuttaminen, on jako tehtävä maakaaren säätelemän kiinteistökaupan määrämuodossa. Välittäjältä tai lakimieheltä saa apua kauppakirjan laadintaan tarvittaessa. Jos kiinteistön alueellinen jakaminen määrä-aloiksi on päätetty kuolinpesässä, on osapuolten sovittava mikä osa siitä on kantakiinteistöä. Kantakiinteistön omistajalla on ensisijainen vastuu emäkiinteistöä rasittavista saamisista, jotka ositusta tehtäessä on syytä huomioida. (Niemi, M. 2002. 390-392.)

Lohkomistoimituksessa todetaan kantakiinteistö ja muut muodostavat kiinteistöt ja ne merkitään kiinteistörekisteriin. Jakosopimus kiinteistöstä voidaan jakaa kuolinpesässä puhtaana jakona, jolloin ei käytetä jaettavan omaisuuden ulkopuolelta tulevia tasinkoja osakkaiden taholta. Puhtaalla jaolla tarkoitetaan, että kiinteistön luovutukseen sovelletaan perintökaaren säännöksiä ja jos ulkopuolista rahaa kiinteistön luovutuksessa osituksen yhteydessä käytetään, toimitaan maakaaren muotomääräystä noudattaen. Jos osakas saa omaa osuuttaan vastaavan kiinteistön perinnönjaossa puhtaana jakona ei kysymyksessä ole myöskään varainsiirtoveron piiriin kuuluva saanto. Jos tuomioistuin on määrännyt pesänjakajalle myyntiluvan kuolinpesän kiinteistöön perintökaaren mukaan, noudatetaan tällöin kiinteistön luovutuksessa perinnönjaon muotosäännöksiä. (Tepora, J. et al. 2003. 10, 332-335.)

Seuraavassa kolme oikeustapausta liittyen kuolinpesän osakkaiden suostumukseen kiinteistön luovutuksessa, kiinteistökaupan määrämuotoisuuden vaatimuksessa ja kiinteistön perintökaaren mukaisen luovutuksen muuttumisessa maakaaren piiriin kuuluvaksi.

KKO 1990:137. Ilman pesän osakkaiden suostumusta pesänjakaja ei saanut jakaa pesään kuuluvaa kiinteistöä määräaloittain.

KKO 1960 II 107. Katsottiin, että sopimus kiinteistön jakamisesta määräaloin yhteisomistajien kesken oli tehtävä maakaaressa sovitun kiinteistökaupan määrämuodossa.

KKO 1976 II 29. Kuolinpesän osakkaiden jaettua perittävän kiinteistön määräosiin osakkaat olivat muuttaneet perinnön jaon jälkeen jakosuhteita. Viimeksi mainittua pidettiin kiinteän omaisuuden luovutuksena eikä sitä oltu tehty MK 1 luvun 2 §:n muotovaatimusta noudattaen, pidettiin luovutusta pätemättömänä koska määräosien jakosuhteet eivät noudattaneet perinnönjaon jakosuhteita. Kauppa julistettiin pätemättömäksi ja ostajan lainhuuto mitättömäksi.

2.2.1 Selonottovelvollisuus

Kiinteistön kauppaa sääntelevän maakaaren mukaan myyjällä on tiedonantovelvollisuus ja ostajalla selonottovelvollisuus. Kuolinpesän toimiessa myyjänä on usein mahdollista etteivät osakkaat tunne kiinteistöä riittävästi tai he eivät ole koskaan asuneet tai edes käyneet perimässään kiinteistössä. Tällöin kuolinpesällä on myös selonottovelvollisuus omistamastaan kiinteistöstä, jotta kuolinpesä voi täyttää tiedonantovelvollisuutensa. (Nevala,T. et al. 2006. 223-225.)

On tärkeää, että kiinteistönvälittäjäksi valittu, sekä myöhemmin myös ostaja, tutustuvat kiinteistöön paikan päällä perusteellisesti mielellään niin, että kuolinpesän omistaman kiinteistön parhaiten tuntevat osakkaat myyjinä esittelevät kiinteistön rajoineen, rasitteineen ja rakennuksineen välittäjälle, tai suorassa kaupassa ostajalle. Tällä toimella eliminoidaan mahdollisia tulevia väärinymmärryksiä myyjän ja ostajan välillä. Rajojen ja rakennusteknisten seikkojen ohella olennaista on selvittää asuinkiinteistön osalta veteen, viemäröintiin ja lämmitykseen liittyvät seikat. Haja-

asutusalueella uudet jäteasetuksen vaatimat määräykset kannattaa myös ottaa huomioon, jos kunnan viemäröintiä ei ole. (Nevala, T. et al. 2006, 224-226.)

Kuolinpesän päätyessä antamaan kiinteistön välitettäväksi, on laillistetun kiinteistönvälittäjän, lyhennys LKV, sekä muiden välitystyötä tekevien tahojen vastuu määritelty välityslaissa. Oikeudellisissa ratkaisuissa puhutaan hyvän välitystavan mukaisista toimista, jotka perustuvat käytäntöön ja oikeusratkaisuihin. Suomen Kiinteistönvälittäjä liitto on myös julkaissut jäsenilleen ohjeen hyvästä kiinteistönvälitystavasta, johon nämä jäsenyritykset ovat sitoutuneet.

Kiinteistönvälittäjällä on oikeustapausten perusteella katsottu olevan erityinen selonottovelvollisuus kuolinpesän ollessa kiinteistön luovuttajana välittäjäkaupassa.

2.2.2 Vallintavirhe

Vallintavirhe tarkoittaa viranomaisen tekemää päätöstä joka rajoittaa kiinteistön vallintaoikeuksia eli oikeutta määrätä tai käyttää kiinteistöä. Muun muassa rantakaava, asemakaava, yleiskaava tai maakuntakaava voidaan tarkastaa kiinteistön sijaintikunnan viranomaiselta ja pyytää lausunto mahdollisista tulevista toimenpiteistä kaavaan tai rakennuskieltomääräyksistä, jotta kaikki tiedot tulevalle kiinteistön ostajalle välittyvät. (Nevala, T. et al. 2006. 224-225.)

Ympäristölautakunnalla saattaa olla kiinteistön alueella tulvasuojeluohjelma, ympäristölupahanke tai luonnonsuojelumääräys, joka kannattaa ennen kiinteistönkauppaa selvittää. Ympäristönsuojelulaki on tärkeässä roolissa vallintavirheiden osalta haja-asutusalueella. Ympäristönsuojelulaki rajoittaa usein kesämökkikiinteistöjen rakentamista ja muuta käyttöä. Selvitystyötä on syytä tehdä, kun kiinteistö rajoittuu vesistöön tai esimerkiksi teollisuusalueeseen tai vaikkapa vanhaan huoltoasemaan, jolloin ympäristökuormituksen vaikutus voi olla olennainen. Myyjän on hyvä kertoa myös naapurikiinteistöjen käyttöön kohdistuvista luvista tai päätöksistä tulevalle kiinteistön ostajalle.

2.2.3 Kiinteistön arvo

Kuolinpesän suunnitellessa kiinteistönkauppaa pesän ulkopuoliselle, on osakkaiden edunmukaista ottaa selville kiinteistön hintataso kiinteistön arvon määrittelyn tueksi. Kiinteistön hintataso samanlaisten ja ikäisten kiinteistöjen kohdalla vaihtelee paikkakunnittain ja alueittain suuresti. Perukirjan hinta-arvio kiinteistöstä saattaa olla aivan eri kuin todellinen hintataso. Alustava hintatasoarvio kiinteistöstä kannattaa kuolinpesän osakkaiden selvittää ennen luovutusta tai kaupan myyntiin laittoa ellei tätä ole jo perukirjaan tehty viimeisen puolen vuoden sisällä. Kuolinpesä voi lisäksi pyytää ammattilaiselta hinta-arvion kiinteistöstä. Kiinteistön arvioinnin tueksi, on hyvä kerätä arvioitsijalle kaikki mahdolliset asiapaperit, mitä kiinteistöstä on saatavilla.

Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja kauppahintatilastosta on säädetty, jotta kiinteistön arviointi lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, verotuksessa, luotonannossa sekä muissa kiinteistönarviointitehtävissä on mahdollista maksettuihin hintoihin perustuen. Tämä tuo yhtenäisyyttä alueen kiinteistöjen hinnoitteluun.

Maanmittauslaitos ylläpitää valtakunnallista kauppahintarekisteriä, jossa on kaikki kiinteän omaisuuden kaupat vuodesta 1986 lähtien. Yleisistä toteutuneista kiinteistökaupoista voi kuolinpesän osakas hakea hintatietoja myös neljännesvuosittain julkaistavasta kiinteistökauppatilastosta tai Tilastokeskuksen kotisivuilta internetistä. Asuntojen hinnat -nimisestä maksuttomasta palvelusta internetissä, saa tietoa suurimpien kiinteistövälitysliikkeiden vahvistetuista kiinteistökauppahinnoista suurimpien kaupunkien alueelta. Tietojen saannissa voi lähestyä myös suurimpia kiinteistönvälitysliikkeitä, jotka kuuluvat maksulliseen Alma Media Oyj:n ylläpitämään Logica- tietojärjestelmään tai ylläpitävät omaa hintarekisteriään, johon toteutuneita kauppahintoja ja muuta välittäjille tärkeäksi katsottua tilastotietoa kiinteistökaupoista kerätään. Metsänhoitoyhdistysten sivuilta, saa tietoa toteutuneista maa- ja metsätalouskiinteistöjen kaupoista. (Maanmittauslaitos. 2009.)

2.2.4 Kiinteistökohtaiset puu-, metsä- ja peltoarviot

Lähtökohtaisesti kaikki kiinteistöt arvioidaan yleensä entisen käyttötavan perusteella. Maa- ja metsätaloustiloja arvioitaessa myyntiä varten on myös merkitystä mitä rajoituksia ja mikä käyttötarkoitus maa-alueella on. Nämä asiat paikkakunnan yleisen hintatason kanssa vaikuttavat huomattavastikin kiinteistöarvioon.

Toimitusjohtaja Juha Heinämäki Pohjois-Hämeen Op-kiinteistökeskuksesta Virroilta kertoo verkkolehdessä metsätalouskiinteistön arvioinnissa käytettävän yleisesti summa-arvomenetelmää, jossa arvioidaan omaisuusosat, kuten puuston, taimikoiden ja maapohjan arvo sekä odotusarvolisä. Odotusarvolisä kuvaa esimerkiksi puuston siirtymää taimikon hintaluokasta kuitupuun hintaluokkaan. Saadusta yhteisarvosta vähennetään kokonaisarvon korjaus, jonka suuruus on 10–50 prosenttia yhteisarvosta, riippuen muun muassa metsätilan koosta, puuston määrästä ja ikäjakaumasta, sekä taimikoiden määrästä. (Farmit Website Oy . 1/2008)

Kiinteistönvälittäjän Erkki Luotosen Agrotalo Oy LKV:n mukaan verkkolehdessä maatalousmaan hinnanmääritykselle on vain kauppahintaperuste, toisin sanoen hintapyyntiä verrataan markkinoilla toteutuneisiin kauppoihin. Lisäksi hintaan vaikuttavat pellon muoto, koko, tasaisuus, sijainti, kulkuyhteydet sekä salaojitukset. Viljelijät, joiden koneet on mitoitettu isoille pelloille, eivät ole kiinnostuneita epäsäännöllisen muotoisista, mäkisistä, kivisistä ja sarkaojitetuista pelloista. Peltohehtaarin hinta voi vaihdella suuresti saman pitäjänkin alueella. (Farmit Website Oy . 1/2008)

Metsänhoitoyhdistykset ja paikalliset haja-asutusalueiden kiinteistönvälitysliikkeet sekä maaseudun pankkien johtajat ja lakimiehet, osaavat antaa apua kun kuolinpesä haluaa myydä maa- tai metsätaloustilansa. Myös viranomaistahoista TE-keskusten maaseutuosasto ja yritysosasto osaa ohjata näissä asioissa toimijoita oikeaan suuntaan.

2.2.5 Kuntoarviot ja kuntotarkastukset

Kuntotarkastuksen tekijää kuolinpesän kiinteistöön valittaessa on käytännöllistä ottaa sellainen toimija, jonka toiminnasta on kokemuksia. Jos perikunnalla ei ole tietoa rakennusten kunnosta, kannattaa se mainita kuntotarkastajaa tilatessa. Kuluttajaneuvonnasta ja vakuutusyhtiöltä voi myös kysyä suosituksia hyvästä kuntotarkastajasta. Kuntotarkastusraportti mallin voi pyytää nähtäväksi, sillä se selvittää ne toimenpiteet, mitä kyseenomainen kuntotarkastaja kiinteistössä tekee.

Kiinteistön kunnon huolellisella kartoituksella voidaan vähentää myöhempiä erimielisyyksiä kiinteistönkaupassa, sillä tarkastusraportti voidaan liittää osaksi kiinteistön kauppakirjaa, kun se on annettu tiedoksi hyvissä ajoin ennen kauppaa kiinteistön ostajalle. Kuntotarkastuksen kustannukset saatetaan sopia myyjän ja ostavan osapuolen kanssa jaettavaksi. Tällöin yleensä myyjä ja ostava osapuoli käyvät kiinteistön yhdessä läpi perusteellisesti kuntotarkastajan kanssa.
(Kasso, M. 2006. 62.)

Viime vuosina on yleistynyt välittäjäkaupassa kuntotarkastuksen teettäminen myyjän toimesta jo ennen kauppaneuvottelujen alkamista. Tällöin kannattaa ostajan pohtia voiko hän luottaa tarkastukseen, joka on tehty ilman hänen läsnäoloaan vai kannattaako vaatia uutta kiinteistön tarkastusta ennen kauppaa.
(Kuluttajavirasto. 2009.)

Hyvin yleisten kosteusvaurioiden toteamiseksi on yleensä rakennuksen kosteaan tilaan ja vesipisteiden läheisyyteen porattava reikiä rakenteiden kunnon toteamiseksi kuntotarkastuksessa. Muihinkin pienimuotoisiin purkutöihin rakennuksen kunnon tarkastamisessa on varauduttava. Normaalin omakotitalon kunnollinen tarkastus vie ajallisesti kuntotarkastajalta noin 4-6 tuntia. On huomioitava, että oikeustapausten valossa ei kuntotarkastus kuitenkaan sinänsä poista virheellisen rakennuksen myyjän vastuuta rakennuksen kunnosta. Koska kuolinpesän osakkaat vastaavat yhteisvastuullisesti myyjän velvoitteista, on perusteellinen kuntotarkastus kuitenkin kuolinpesän kiinteistöissä käytännössä erittäin suositeltavaa ennen kiinteistönkaupantekoa. (Kuluttajavirasto. 2009.)

KVL DNRO 00/37/900. Lautakunnan ratkaisussa pohdittiin kiinteistön kuntoarviota ja arvioijan vastuuta kaupanteon jälkeen. Kiinteistössä havaittiin virhe, joka kuntoarvion tekijän olisi tullut havaita tarkastuksessa. Kiinteistössä oli kaupanteon jälkeen havaittu maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu salainen virhe, jonka perusteella kauppa määrättiin purettavaksi ostajien ja myyjien välisellä sopimuksella. Ennen kaupantekoa ostajat ovat teettäneet kiinteistöstä kuntoarvion varmistaakseen rakennuksen soveltuvuuden vakituiseksi asunnoksi. Tarkastus oli suoritettu rakenteita rikkomatta pintakosteusmittaria käyttäen. Kauppa purettiin virheen vuoksi, koska kuntoarviointi katsottiin tehdyn ammattitaidottomasti.

Edellisessä oikeusratkaisussa kaupanteon jälkeen on asiaa soviteltu kuluttajaneuvojan toimesta, mutta riitaa ei olla saatu soviteltua ja kuluttajaneuvoja on opastanut ostajia kääntymään kuluttajariitalautakunnan puoleen ratkaisun saamiseksi. Reklamaatio on kaupan virheestä tehty kuluttajasuojalain vaatimassa kohtuullisessa ajassa. Asunnon vaurio on ollut pahanlaatuinen ja on katsottu, ettei asuinrakennus sovellu ilman perusteellista korjausta asuinkäyttöön.

Kuntotarkastajien ammattitaidon vaatimuksista ja vastuusta ei ole selvää lakia tai asetusta. Tämä asia on kiinteistönvirheiden vastuukysymysten lisääntyessä ollut keskustelun alla, koska käytännössä suurimpaan osaan asuinrakennuksia kiinteistönkaupoissa, teetetään nykyään myynnin yhteydessä jonkinlainen kuntotarkastus.

2.3 Perukirjat ja osakasselvitykset

Kuolinpesän myydessä omistamaansa kiinteistöä, osakasluettelon vahvistaminen perunkirjaan vaaditaan ennen kaupantekoa. Käytännössä kuolinpesän osakkaan kannalta tämä tarkoittaa maistraatin leiman hankkimista perukirjaan. Vahvistamista haetaan yleensä osakkaiden eli kiinteistön myyjien toimesta kirjallisella hakemuksella maistraatista. Toimenpide on maksullinen. Maistraatin perimä maksu

vuonna 2009, on rintaperillisiltä ja leskeltä 50 euroa ja muilta 100 euroa hakemukselta. Itse hakemuslomake voidaan täyttää ja tulostaa vahvistamisen tekevän viranomaisen, maistraatin, kotisivuilta internetistä. (Maistraatti. 2009.)

Maistraatin vahvistus tehdään alkuperäiseen perukirjaan tai sen oikeaksi todistettuun jäljennökseen. Hakemukseen on liitettävä myös valtakirjat, jos hakijana ei ole pesän osakkaat, leski, tai pesänjakajaksi tai selvittäjäksi nimetty henkilö. Vahvistamisen yhteydessä on esitettävä katkeamaton sukuselvitys perittävästä 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti. Tämä vaaditaan myös kuolleilta osakkailta. Sukuselvitys esitetään maistraatin tai seurakuntien virkatodistuksilla. Lisäksi tarvitaan ns. elossaolotodistukset pesänosakkaista sekä testamentit, avioehto, osituskirja ja aikaisemmin kuolleen aviopuolison perukirja, jos tällainen on. Edellä mainittu osituskirja tarkoittaa, että siinä on purettu aviovarallisuusjärjestelmä eli eroteltu puolisoiden avio-oikeuden ulkopuolinen omaisuus. Ositusperusteita ovat toisen puolison kuolema sekä avioeroasian vireille tulo tuomioistuimessa. Osituskirjalla on merkitystä kuolinpesässä omaisuussuhteiden tulkinnassa kiinteistöjen omistuksen osalta. (Maistraatti. 2009.)

Mistä kuolinpesän osakkaat voivat pyytää vanhoja perukirjoja? Perukirjat ovat arkistoituna 1.9.1994 lähtien verotoimistoissa. Tätä vanhemmat perukirjat on rekisteröity paikallisessa alioikeudessa.

Kuolinpesän kiinteistöä pantaessa myyntiin on huomioitava, että perukirjan osakasluettelon ei voida katsoa olevan sitova ellei osakkaiden sukuselvitystä ole tehty. Kun perukirjassa on maistraatin leima, saa vahvistukseen luottaa eikä silloin tarvita erikseen sukuselvitystä. Maistraatti vastaa tällöin mahdollista virheistä. Toimenpiteellä vahvistetaan kuolinpesän osakkaiden maakaaren säätelemä oikeustoimikelpoisuus kyseessä olevaan kuolinpesän kiinteistökauppaan. (Maistraatti. 2009.)

Perukirjassa on määritelty kiinteistön arvo. Arvioijalle on syytä kertoa kiinteistön arvioinnin tarkoitus ja se aiotaanko kiinteistö myydä perunkirjoitusten jälkeen. Tämä on tärkeä tieto pesän verosuunnittelun kannalta. Kun arviointia kiinteistöstä tarvitaan ensin perukirjaan perintöverotusta varten sekä sen jälkeen myyntiin, on hinta-arvio

näissä tapauksissa käytännössä usein eri kuin jos kiinteistöä ei aiota myydä. Realisoidessaan kiinteistön rahaksi on osakkaiden tarkoitus saada kiinteistöstä maksimaalinen hyöty. Kiinteistöhinta-arvioita tehdään eri tarkoituksia varten, esimerkiksi perukirjaan, vakuutuksiin, myyntihinnan pyyntihinnaksi tai pankin lainavakuuksia varten. On yleistä että arviossa on liukumavaraa +/- 5-10 % ja yleisistä markkinasuhdanteista johtuen enemmänkin.
(Puronen, P. 2008. 46-47.)

Kiinteistönvälittäjän hinta-arvioon kiinteistöstä pitäisi seuraavan lääninhallituksen ratkaisun perusteella voida luottaa. Kuten tapauksesta käy ilmi, valitettavasti näin ei aina kuitenkaan käytännössä tapahdu. Arvioita voi kuolinpesän osakkaat pyytää myös useammilta välittäjätahoilta, jos vastaavaa vertailtavaa kohdetta kiinteistöstä ei löydy paikkakuntakohtaisista hintatilastoista.

ISLH-2004-03488/Yr-22. Kauppahinnaksi oli tapauksessa merkitty toimeksiantosopimukseen 22 000 euroa ja kauppa tehtiin 21 500 eurolla. Välitysliike sai reilun puolen vuoden kuluttua toimeksiannon kiinteistön ostajalta ja myi kiinteistön 37 000 eurolla. Lääninhallitus antoi välitysliikkeelle varoituksen ja vastaavalle hoitajalle huomautuksen.

2.3.1 Avio-oikeus, omaisuuden vallinta, lesken asema

Kuolinpesän kiinteistökauppaan vaaditaan kaikkien pesän osakkaiden suostumus, myös eloon jääneen puolison, vaikka avioliitossa avioliittolain mukaan vallitsee omaisuuden erillisyys. Tämä omaisuuden erillisyys tarkoittaa, että vaikka vainaja lainhuutotodistuksen mukaan omistaisi kiinteistön kokonaan, tarvitaan lesken-suoja säännöksen nojalla omaisuuden myyntiin lesken suostumus. Jos perittävältä ei jää rintaperillisiä, perii eloonjäänyt puoliso ensiksi kuolleen puolison.
(AL 38 § ja 66 §; Puronen, P. 2008.76-79.)

Lainhuutotodistus ilmoittaa kiinteistön omistajuuden, mutta leskensuojasäännökset on otettava huomioon kuolinpesän kiinteistönkaupassa. Keskeisempänä säännöksenä

on lesken hallintaetuoikeus, joka tarkoittaa, että eloonjääneellä puolisolla on oikeus pitää jakamattomana, yhteisenä kotina käytetty asunto. Tällöin kiinteistöä ei voida myydä ilman lesken suostumusta. Rintaperillinen voi kuitenkin vaatia omaisuuden jakoa. Jaossa on jätettävä lesken hallintaoikeuteen puolisoiden yhteisenä kotina käytetty asunto, mutta tämä ei koske muuta pesän omaisuutta, eli esimerkiksi pesän kesämökkikiinteistö voidaan näin ollen myydä lesken suostumuksella.
(Kangas, U.2006. 318-323.)

Lesken suostumus voidaan hankkia kiinteistönkauppaan joko siten, että leski allekirjoittaa kauppakirjan suostumuksen antajana tai hän antaa suostumuksensa luovutukseen erillisellä asiakirjalla. Jälkimmäisessä tapauksessa suostumuksen tulee olla kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama. On hyvä muistaa, että mikäli suostumus annetaan kauppakirjassa, ei suostumuksen antaja ole kuitenkaan myyjä koska hän ei ole kohteen omistaja eikä siten vastaa kaupasta myyjän tavoin.
(Nevala, T. et al. 2006. 232.)

Mikäli puoliso kieltäytyy antamasta suostumustaan kun sitä edellytetään, voi käräjäoikeus antaa luvan luovutukseen myyjäpuolison hakemuksesta, mikäli kieltäytymiselle ei ole perusteita. Omaisuuden vallintarajoitus päättyy vasta sitten kun avioero on lainvoimaisesti myönnetty, ja sitten kun ositus on lainvoimaisesti toimitettu. Pelkkä avioeroasian vireillepanon perusteella tehty ositus ei poista avio-oikeudellisen omaisuuden vallintarajoitusta.
(Nevala, T. et al. 2006. 232-233.)

Seuraava oikeusratkaisu perustuu vaimon näytön puutteeseen kiinteistön omistusoikeudesta, perustuen varallisuuden erillisyyteen avioliitossa. Toinen oikeustapaus osoittaa, että suostumus kauppaan tarvitaan molemmilta avioliiton osapuolilta.

KKO 1992:168 Kiinteistö oli ostettu miehen nimiin ja hänellä oli siihen yksin lainhuuto. Kiinteistön tultua ulosmitatuksi miehen veloista vaimo oli nostanut kanteen ja kanteessa väittänyt että kiinteistö oli ostettu heidän yhteiseen lukuunsa ja vaatinut omistusoikeuden vahvistamisesta puoleen kiinteistöstä. Vaimo ei voinut

tehokkaasti vedota väittämäänsä omistusoikeuteen, joten kanne hylättiin. Ratkaisu perustui ulosottolakiin. (UL 4:26. ja UL 4:10.)

KKO 1995:62 Toisen puolison kuoltua perillisillä oli oikeus nostaa avioliittolain 38 §:ssä tarkoitettu kanne. Ilman toisen puolison suostumusta tehty kiinteistökauppa julistettiin pätemättömäksi. (Ään.)

2.3.2 Testamentti ja hallintaoikeus

Vahvistetussa perukirjassa on maininta, jos kuolinpesän varallisuuteen kohdistuu testamentti. Testamentilla voidaan määrätä omistusoikeuden siirtymistä tai käyttöoikeudesta eli hallintaoikeudesta kiinteistöön. Kirjallisesti ja kahden todistajan yhtäaikaa läsnä ollessa tehty testamentti on sitova. Keskinäinen testamentti on yleensä sellainen, jonka kaksi henkilöä tekee toistensa hyväksi. Useimmiten keskinäisen testamentin laatijat ovat avo- tai aviopuolisot.
(Puronen, P. 2008. 82.; Nevala, T. et al. 2006. 383.)

Perillisillä on lain mukaan kuusi kuukautta testamentin tiedoksiannon jälkeen moittia testamenttia. Tuomioistuimesta voi hakea lainvoimaisuustodistuksen testamentin moiteajan jälkeen. Perillisillä on lakiosaoikeus vainajan jäämistöön, testamentista huolimatta. Tämä lakiosaoikeus tarkoittaa puolta perillisen perintöosasta. Testamentti on myös mitätön siltä osin, jos se loukkaa lesken oikeutta.
(Puronen, P. 2008. 85.)

Lainhuuto voidaan kiinteistölle myöntää vasta kun testamentti, jako tai ositus on saanut lainvoiman. Tämä on syytä ottaa huomioon, jos kuolinpesän kiinteistönkauppa tehdään ennen lainvoiman saamista.
(Nevala, T. et al. 2006. 384.)

Testamentteja on omistusoikeustestamentti eli se antaa yleensä leskelle täyden omistusoikeuden testamentattuun kiinteistöön sekä hallinnanoikeustestamentti, joka antaa leskelle oikeuden hallita omaisuutta ja saada siitä tuottoa. Hallintaoikeus on

omistusta rajoittava oikeus, joka käytännössä voi estää myynnin. Hallintaoikeuden haltija voi oikeustoimikelpoisena vapaasti luopua. oikeudestaan ja siitä luopuminen voi olla vastikkeellinen tai vastikkeeton, josta seuraava käytännön esimerkkitapaus kertoo. (Nevala, T. et al. 2006. 383.)

Syksyllä 2008 välittämässäni kiinteistökaupassa dementoitunut leskeksi jäänyt vanhus oli edunvalvottavana asuen hoitokodissa ja hänellä oli hallintaoikeus pieneen tyhjillään olevaan maatilaan, jonka perikunta yksimielisesti halusi myydä jaon toimittamiseksi. Tässä tapauksessa maistraatin määräämä yleinen edunvalvoja oli sijaisena haettu edustamaan vanhusta, koska vanhus ei ollut enää oikeustoimikelpoinen ja hänen tyttärensä, joka normaalisti toimi edunvalvojana, ei voinut asiassa edustaa vanhusta, koska oli itse pesän osakkaana. Edunvalvojan kanssa perikunta sopi vastikkeesta hallintaoikeudesta luopumiseen eli kauppahinta korvaamaan hallintaoikeuden menetys edunvalvottavalle. Teimme siitä irtaimen omaisuuden kauppakirjan, joka todistettiin kahden todistajan voimin. Näin toimittiin sillä hallintaoikeushan oli vanhukselle taloudellinen etu jota edunvalvoja valvoi ja joka oikeutti nauttimaan tilan vuokratuoton, koska pellot maatilasta oli vuokrattu. Tämä kauppakirja liitettiin osaksi myöhemmin tehtyä kiinteistön kauppakirjaa.

2.4 Pesänselvittäjä

Kun kuolinpesään kuuluu alaikäinen osakas tai jos kuolinpesän osakkaat eivät ole päässeet sopimukseen jaettavana olevan omaisuuden jaosta, käräjäoikeus määrää hakemuksesta, pesänjakajan tai pesänselvittäjän tekemään jaon. Jako voidaan tehdä sopimusjakona osakkaiden suostumuksella tai toimitusjakona. Pesänjakajan määräystä pesään voi hakea kuka tahansa kuolinpesän osakkaista, eikä hakemusta tarvitse perustella. Hakemus on jätettävä vainajan kotikunnan käräjäoikeuteen.
(PK 19:14.)

Pesänselvittäjä tarvitsee kiinteistön myyntiin kaikkien pesän osakkaiden suostumuksen kirjallisesti ja kahdella esteettömällä todistajalla. Jos ei suostumusta

saada, pesänselvittäjä voi hakea kiinteistön myyntilupaa käräjäoikeudelta. Lupaa ei tarvita, jos lainvoimaisessa testamentissa on kiinteistö määrätty myytäväksi. Pesänselvittäjä ja –jakaja voivat yksin allekirjoittaa kauppakirjan. Kauppakirjan liitteiksi tulevat pesänosakkaiden suostumusasiakirjat tai käräjäoikeuden myyntilupa mahdollisen testamentin ja perukirjan lisäksi. Perinnönjaon muotovaatimus korvaa pesänjakajan ollessa jakajana maakaaren kiinteistönluovutusta koskevan määrämuodon. Perinnönjakoon ei näin ollen tarvita kaupanvahvistajaa. Pesänjakajaksi nimetty voi antaa kiinteistön välitettäväksi tai myydä kiinteistön itse. Pesänjakajan palkkio vähennetään pesän varoista ennen ositusta, ei siis jakajaa hakeneen osakkaan osasta, kuten osakkaat usein luulevat. Palkkion maksusta vastaavat pesän osakkaat yhteisvastuullisesti, ellei toisin ole sovittu. Jos pesänjakaja on antanut kiinteistön välitysliikkeelle välitettäväksi, laskuttaa liike välityspalkkion pesänjakajalta, joka laskuttaa yleensä sen edelleen pesältä.
(Kangas, U. 2006. 402, 408.)

Mikäli kuolinpesän osakas on tyytymätön pesän jakajan tekemään jakoon, tulee hänen jättää vainajan kotipaikan käräjäoikeuteen perinnönjaon moitekanne ennen kuin jako on saanut lainvoiman. Perinnönjako on lainvoimainen kuuden kuukauden kuluttua jakokirjan allekirjoittamispäivästä. Jos kaikki kuolinpesän osakkaat hyväksyvät jaon, tulee siitä heti lainvoimainen. (Oikeusministeriö.2009.)

2.5 Edunvalvoja pesänosakkaalla ja edunvalvojan sijainen

Edunvalvoja toimii vajaavaltaisten ja toimintakelpoisuuden rajoituksen omaavien edustajana kuolinpesässä. Edunvalvoja edustaa päämiestä hänen omaisuuttaan ja taloudellisia asioitaan koskevissa oikeustoimissa sekä hoitaa ja valvoa päämiehen omaisuutta ja etua. Kuolinpesässä edunvalvonnan vaatimat pakolliset lupahakemukset voivat viivästyttää ja hankaloittaa pesän kiinteistön myyntitoimia. Edunvalvojaan on hyvä olla yhteydessä pesän osakkaana olevan edunvalvottavan sijaan, ennen kuolinpesän omistaman kiinteistön myyntiin saattamista, jotta edunvalvoja voi ryhtyä lain säätelemiin toimiin asiassa.
(HolhTL 34 § 1 mom. ja 1. kohta; Nevala, T. et al. 2006, 234-235.)

Edunvalvottavia ovat esimerkiksi vajaavaltainen, joka on alle 18-vuotias tai tuomioistuimen päätöksellä vajaavaltaiseksi julistettu. Oikeustoimikelpoisuutta rajoitetaan usein myös korkean iän takia. Kuolinpesän kiinteistönkaupassa on huomioitava, että edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään, jos vastapuolena on edunvalvoja itse, edunvalvojan puoliso tai muu edunvalvojalle läheinen henkilö tai joku jota edunvalvoja edustaa. Kuolinpesän osakkaana olevaa alaikäistä rintaperillistä ei holhoojana toimiva oma vanhempi voi edustaa edunvalvojana kiinteistökaupassa, jos itsekin on pesän osakas tai myytävänä olevan kiinteistön omistajana lainhuudon mukaan. Tällöin tarvitaan myös ulkopuolinen, esimerkiksi yleinen edunvalvoja tai edunvalvojan sijainen ja kiinteistökauppaan lisäksi maistraatin holhoustoimen lupa sen alueen maistraatilta, jossa edunvalvonnan alainen henkilö on kirjoilla. Lupa kannattaa hakea ennen kauppaa maistraatilta. Luvan hakijana on aina edunvalvoja. Lupahakemukseen tarvittavia liitteitä ovat luonnoskauppakirja ja välittäjän kiinteistöarvio tai useampikin arvio riippuen kohteesta, vahvistettu perukirja ja sen liitteet, kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasitustodistus, kaavakartta kiinteistöstä ja muut mahdolliset asiapaperit, jotka saattavat vaikuttaa kiinteistön arvon määrityksessä. Kun kyseessä on viisitoista vuotta täyttänyt lapsi, tulee maistraatin kuulla myös lasta itseään ennen lupa-asian ratkaisemista. Edunvalvonnassa olevalla täysi-ikäisellä päämiehellä saattaa olla rinnakkainen puhevalta edunvalvojan kanssa ja oikeustoimikelpoisuus perinnönjaossa. Maistraatin holhoustoimesta saatava lupa kiinteistön luovutukseen on maksullinen.
(Kangas, U. 2006. 399-391.; Maistraatti. 2009.)

Kuolinpesän osakkaan etu otetaan huomioon edunvalvottavien kohdalla, kuten seuraavasta oikeusratkaisusta käy ilmi, lupa Maistraatilta kiinteistön luovutukseen vaaditaan.

KKO 1989:55 Holhooja oli alaikäisten lastensa puolesta tehnyt perinnönjaossa sopimuksen, jolla hän luovutti lastensa osuudet kuolinpesään kuuluneista maa- ja metsätalouskiinteistöistä eräälle toiselle osakkaalle tämän pesän ulkopuolisilla varoilla maksamaa rahakorvausta vastaan. Pesänjakaja hyväksyi perintökaaren nojalla sopimuksen lasten edun mukaisena. Kun kysymyksessä oli vastikkeellinen

kiinteistön luovutus, oli siihen holhouslain mukaan saatava holhousoikeuden lupa. Ään. (PK 23 luku 7 §; HolhL 39 § 1 kohta)

Jos henkilön oikeustoimikelpoisuudesta kiinteistön myynnissä tai ostossa on epäilystä, apua saa maistraattien holhoustoimesta ja tarvittaessa yleiseltä virkaatekevältä edunvalvojalta oikeusaputoimistoista. Vilpillisyyttä epäillessä on syytä ottaa yhteyttä poliisiin, asian selvittämiseksi.

KKO:1950-II-471. Ostajat olivat tienneet tilan arvon olevan sovittua kauppahintaa arvokkaamman ja myyjä oli ollut vanhuudenheikko, muistamaton ja sellaisessa mielentilassa, ettei hän ollut voinut valvoa etuaan, kauppa julistettiin OikTL 31 §:n nojalla mitättömäksi.

2.6 Kuolinpesän kiinteistö ulosmitattuna ja velkajärjestelyssä

Jos kuolinpesän osakkaan osuus pesästä on ulosmitattu on yleistä määrätä pesänjakaja kuolinpesään. Ulosottoviranomainen voi myös antaa luvan myydä kiinteistö ilman pesänjakajaa velkojan suostumuksella. Käytännössä kiinteistö ulosmitataan ainoastaan kun velallisella ei ole muuta ulosmitattavaa omaisuutta. Holhousviranomainen voi myös antaa luvan kiinteistön myymiselle jos hänen edunvalvonta-asiakkaansa on velkojen puolesta ulosmitattu. Kiinteistön omistusoikeus pitää selvittää ennen ulosmittausta, joka käytännössä tarkoittaa, että kuolinpesän kiinteistöä ei voida ulosmitata ennen kuin ositus pesässä on tehty.
(Tepora, J. et al. 2003. 355-357.)

Käytännössä, on välittäjä huolehtii ulosottoviranomaisen, ja holhousviranomaisen tiedottamisesta kiinteistön myynnin etenemisen suhteen välittäjäkaupassa. Ulosottoviranomainen haluaa yleensä tietää tarkan kauppa-ajan ja pankkiajan voidakseen valvoa ulosmittausta. Holhousviranomainen on yleensä kiinteistökaupan solmimistilaisuudessa mukana edustamassa ulosmitattavaa tai velkajärjestelyssä

olevaa edunvalvottavaansa. Ulosottolain mukaisen kiinteistön pakkohuutokaupan hoitaa ulosottoviranomainen.

Velkajärjestelyssä oleva velallinen kuolinpesän osakas saa myydä velkajärjestelymenettelyn aikana kuolinpesän omistaman kiinteistön. Velallisen osakkaan tehtyä maksuohjelman, voidaan velalliselle myös määrätä varallisuuden muuttaminen rahaksi, jolloin myymisen hoitaa tähän määrätty selvittäjä. Käytännössä jakamattoman kuolinpesän varallisuuteen ei ilman pesänjakajaa tai sopimusjakoa voida puuttua. Kiinteistön ulosmittaus ja siihen rinnastettavat toimet voivat kyllä jossain määrin loukata myös muiden kuolinpesän osakkaiden oikeutta. (VJL 37 §.; Nevala, T. et al. 2006, 407.)

3 MYYNTITOIMEKSIANTOSOPIMUS

Kiinteistönvälittäjän kanssa tehtävä myyntitoimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti ja käytännössä vähintään kahtena kappaleena ja molempien kaupan osapuolien allekirjoituksella, jotta sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa. Toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta. Kuolinpesän myydessä kiinteistöään, tämä sopimuksen tekeminen tarkoittaa kaikkien pesänosakkaiden kirjallista suostumusta kiinteistönkauppaan.
(LKVV 5 §)

Myyntitoimeksiantosopimuksessa käydään läpi kaikki kiinteistön myyntiin tarvittavat tiedot ja sovitaan ehdoista. Hyvän välitystavan mukaan kiinteistönvälittäjä on käynyt jo tutustumassa huolellisesti kohteeseen ja tilannut tarvittavat tiedot kiinteistöstä viranomaisilta. Toimeksiantosopimuksessa kysytään muun muassa kuolinpesän osakkaiden ja muiden kiinteistön luovuttajien yhteystiedot. Vahvistettu perunkirja ja kaikki mahdollinen materiaali kiinteistöstä, kuten rakennuspiirustukset, vanhat ja uudet kuntotarkastusraportit kannattaa kuolinpesän osakkaiden ottaa mukaan, kun myyntitoimeksiantosopimusta solmitaan. Toimeksiannossa vakuutetaan kiinteistöstä annetut tiedot oikeaksi ja sovitaan hintapyyntö kiinteistölle. Myyntitoimeksiantosopimuksessa sovitaan välitysliikkeen kanssa myyntiprovisiosta ja mahdollisista maksuista sopimuksen aikana tai sen päättyessä. Markkinoinnin kuluista ja ilmoitusten ja esittelyjen määrästä voidaan toimeksiannossa myös sopia. Myyntitoimeksiantosopimuksien ehdot on syytä lukea huolella ennen allekirjoitusta ja sopimus kannattaa kopioida tiedoksi kaikille kiinteistön luovuttajille. Myyntitoimeksianto allekirjoitetaan niin, että siinä on kuolinpesän kaikkien osakkaiden ja kiinteistön muiden luovuttajien lupa ja allekirjoitukset. Käytännössä suurissa kuolinpesien myyntitoimeksiannoissa osa allekirjoituksista tehdään oikeaksi todistetuilla valtakirjoilla. (Keskitalo, P. 2007. 252.)

Myyntitoimeksiannon välityslaissa säädelty maksimi kestoaika on neljä kuukautta. Neljän kuukauden jälkeen on tavallista tehdä samanlainen määrämuotoinen jatkosopimus myyntitoimeksiantosopimukseen esimerkiksi niin, että sopimus jatkuu

yhden kuukauden kerrallaan ja tässä jatkosopimuksessa on normaalia, että siihen sovitaan 10 päivän irtisanomisaika ennen sopimuksen päättymistä. Jatkotoimeksiantosopimuskin saa kuitenkin maksimissaan olla neljän kuukauden pituinen. Lyhyimmistä välitysajoista on mahdollisuus sopia. Toimeksiantaja ei saa ilman hyväksyttävää syytä irtisanoa toimeksianto sopimusta kesken sopimuskauden. Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe voidaan sopimus purkaa toimeksiantajan toimesta, jos virhe on olennainen. Myös välitysliike voi purkaa sopimuksen jos sopimusrikkomus on olennainen toimeksiantajan taholta.
(Keskitalo, P. 2007. 253, 256-258.)

Seuraavasta oikeusratkaisussa on kysymyksessä välittäjän erityinen selonottovelvollisuus kiinteistön tiedoista ja turvana olevan kuluttajasuojalain merkitys myyjälle.

KVL II JAOSTO DNRO 89/37/2296. Välittäjä oli irtisanonut toimeksianto sopimuksen koska oli saanut toimeksiantajalta virheellistä tietoa kiinteistön rajoista. Välittäjä vaati korvausta. Lautakunnan mukaan välittäjän olisi pitänyt selvittää rajat itse. Välitysliikkeellä ei ollut oikeutta saada korvausta, mutta sen sijaan välittäjän oli korvattava kulut sopimuksen purkautumisesta toimeksiantajalle.

Seuraavasta oikeusratkaisusta ilmenee myyntitoimeksiantosopimuksen sitovuus.

KVL TI DNRO/597/81/2006. Välittäjällä oli oikeus korvaukseen sopimusrikkomuksen johdosta, koska toimeksiantosopimuksen purkamiseen ei ollut perustetta.

3.1 Lainhuutotodistus

Lainhuutotodistus voidaan pyytää voimassa olevasta tai lakanneesta kiinteistöstä. Lainhuutotodistukseen merkitään tiedot kiinteistöön, sen osaan tai määräalaan viimeksi myönnetystä lainhuudosta ja vireillä olevasta lainhuutohakemuksesta sekä mahdolliset huudattamattomat luovutukset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin

merkittäviä käyttö- ja vallintaoikeuden rajoituksia ovat esimerkiksi kiinteistön myymis- ja hukkaamiskielto.
(Maanmittauslaitos. 2009.)

Kiinteistönvälittäjillä ja eri viranomaistahoilla on yleensä pääsy tähän maksulliseen sähköiseen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistötietojärjestelmään. Kiinteistön lainhuutotodistus sisältää:, kiinteistön yksilöintitiedot kunta-kylä-talo-tila tai kaupunki-kaupunginosa-kortteli-tontti numerointina, kiinteistön rekisteröintipäivän, maapinta-alan, mahdollisen vesipinta-alan, sen mistä tilasta muodostunut numerointina ja niminä mikä on kiinteistön muodostajakiinteistö ja sen määräala, lakkaamispäivän, milloin kiinteistö on muodostettu (rekisteriyksiköstä muodostetut uudet kiinteistöt sekä näiden rekisteröintipäivät), tiedon kantakiinteistöstä niiden kiinteistöjen osalta, jotka on merkitty rekisteriin 1.1.1997 jälkeen.
(Maanmittauslaitos. 2009.)

Huomioitavaa on, että kiinteistöön voi kohdistua myös lakisääteinen pantti, joka yleensä tarkoittaa ulosmitattavia velkoja. Nämä ei kohdistu kiinteistön ostajaan ellei niitä ole kirjattu kauppapäivän lainhuutotodistukseen.
(Nevala, T. et al. 2006, 223.)

Perunkirja maistraatin leimalla tai sukuselvityksineen ja testamentteineen on aina liitettävä lainhuutohakemukseen kauppakirjan ja sen liitteiden ohella alkuperäisinä osituskirjoineen ellei selvennyslainhuutoa olla haettu.
(Maanmittauslaitos. 2009.)

3.1.1 Selvennyslainhuuto

Kiinteistön kaupantekoon ei tarvita perukirjaa jos selvennyslainhuuto on kiinteistöön käräjäoikeudelta haettu. Pesän ei tarvitse näin ollen saattaa muuta perukirjassa ilmenevää tietoa välittäjän tai ostajan tietoon. Perukirja on verotustietojen

julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 4 §:n 1 momentissa salassa pidettäväksi säädetty asiakirja. (Oikeusministeriö. 2009.)

Selvennyslainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistusaseman selvennystä. Kuolinpesän kiinteistökaupassa jakamattoman kuolinpesän osakkaat voivat yhdessä hakea selvennyslainhuutoa perittävän nimissä olevaan kiinteistöön. Tällöin lainhuuto myönnetään osakkaille yhteisesti jakamattomana. Ei esimerkiksi 1/3 kullekin kolmelle kuolinpesän osakkaana olevalle rintaperilliselle vaan 1/1 kaikille kolmelle osakkaalle yhteisesti. Yhteinen jakamaton lainhuuto tarkoittaa, ettei kukaan osakas voi ilman eri oikeusperustetta (esim. perinnönjakoa) yksin myydä 1/3 kiinteistöstä, vaan myyjiksi tarvitaan kaikki osakkaat. Perukirjaa ei tällöin kuolinpesän kiinteistön kaupantekoon tarvita vaan selvennyslainhuutotodistus katsotaan tällöin riittäväksi. Maakaaren mukainen selvennyslainhuudon hakeminen käräjäoikeudelta maksaa 30 euroa 1.1.2009. (Oikeusministeriö. 2009.)

3.2 Rasitustodistus

Rasitustodistuksesta, joka on ehkä kaikkein tärkein kiinteistöön kohdistuva asiakirja, ilmenee kiinteistön arvoa rasittavat vahvistetut kiinnitykset. Kiinnitykset on haettu jonkun vakuudeksi ja ne kohdistuvat kiinteistöön. Rasitustodistukseen on merkitty tiedot kiinnityksistä, panttikirjan haltijoista, kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet, omaisuuden ulosmittaus ja omistajan konkurssi. Kiinteistön kiinnitykset voivat olla panttikirjoina velan vakuutena. Useimmiten nämä kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat luovutetaan kaupassa ostajalle tai oikeammin ostajan luottolaitokselle. Rasitustodistuksessa voi ilmetä myös erityisiä oikeuksia kuten maanvuokraoikeus tai muu käyttöoikeus ja nämä sitovat kiinteistön ostajaa kaupan jälkeen. Rasitustodistuksesta ilmenee myös vireillä olevat hakemukset, jotka kohdistuvat kiinteistöön. Rasitustodistuksen tulisi olla kauppaa tehtäessä mahdollisimman tuore.
(Kasso, M. 2006. 44-45.; Nevala, T. et al. 2006, 222-223.)

Velkakiinnitysten vapautuminen pitää selvittää kaupanteossa. Kiinteistön ostajan, luotonantajan ja välittäjän vastuulla on omalta osaltaan huolehtia kiinnitysten vapautumisesta ellei kauppakirjassa ole muuta sovittu.

KKO 1963 II 97 (ään.). Määräalan myyjät olivat kauppakirjassa vastanneet siitä ettei määräalaa rasittanut mikään kiinnitys. Kun vielä erottamatonta kantatilaa rasitti velkakiinnitys, ostaja ei ollut velvollinen maksamaan kiinnelainaa vastaavaa kauppahinnan osaa, ennen kuin myyjät olivat esittäneet selvityksen siitä, että määräala on vapautunut kiinnitysvastuusta.

3.3 Kiinteistörekisteriote

Kiinteistörekisteriotteesta ilmenee kiinteistön pinta-ala ja sen maanmittaushistoria. Otteesta ilmenee esimerkiksi oikeus käyttää tietä, venevalkamaa tai kaivoa. Vastaavasti toisella kiinteistöllä voi olla vastaavasti kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, kuten oikeus autopaikkaan tai tienkäyttöoikeus. Näitä kutsutaan rasitteiksi, jotka kohdistuvat kiinteistöön. Käytännössä ja puhekielessä rasitteet ja rasitustodistus sekoitetaan hyvin usein toisiinsa. Kiinteistörasitteet ja oikeudet seuraavat kaupassa kiinteistön mukana.
(Kasso, M. 2006. 44; Nevala, T. et al. 2006, 220-223.)

Seuraava oikeusratkaisu koskee kiinteistönmuodostamislakia, jossa määräala on lohkottu erilliseksi kiinteistöksi kantakiinteistöstä ja sen rasiteoikeuden siirtymättömyyttä kantakiinteistöstä.

KKO 2005:74 Tilalla oli rasitteena oikeus tiehen ja venevalkamaan. A myi tilasta määräalan ja seuraavana päivänä jäljellä olleen tilan. Lohko- ja kantakiinteistöllä oli ratkaisussa katsottu olevan yhtäläinen tarve saada aikaisemmin perustettu rasite hyväkseen. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein katsottiin, että rasite oli lohkomisessa jätettävä kantakiinteistön hyväksi.

Seuraavassa ratkaisussa on todettu oikeudesta voida luottaa kiinteistörekisteriotteessa olleeseen tietoon.

KVL II JAOSTO DNRO 05/81/1065. Lautakunta katsoi, että välitysliikkeellä on oikeus luottaa kiinteistörekisterin tietoon ellei välittäjällä ole aihetta epäillä saamiaan tietoja.

3.4 Kiinteistökartta, kaavakartta ja kaavoitus

Kiinteistörekisteriin liittyvä kiinteistörekisterikartta osoittaa voimassa olevan kiinteistöjaotuksen. Kiinteistörekisterikartasta ilmenee voimassa olevien rekisteriyksiköiden rajat ja rekisteritunnus. Karttaan on merkitty saantokirjan perusteella myös kiinteistörekisteriin merkityn määräalan määräalatunnus ja sijainti . Kiinteistörekisterikarttaan on merkitty lisäksi kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet sekä käyttöoikeudet ja -rajoitukset sekä vahvistettujen yleis- ja detaljikaavojen ulkorajat. Kiinteistörekisterikartan otteita, tulosteita ja digitaalisia aineistoja myyvät maanmittaustoimistot sekä maanmittauslaitoksen myyntipalvelut. Jos kauppa tehdään välittäjäkauppana tai pankin avustuksella on heillä yleensä sähköinen pääsy maksulliseen kiinteistötietojärjestelmään, josta kartat saa tulostettua.
(Kasso, M. 2006. 44.)

Rajakiistoja kiinteistöistä käsitellään käräjäoikeuksissa lähes päivittäin. Kiinteistötietojärjestelmässä saattaa olla virheitä esimerkiksi rajapyykkien sijainnissa. Joskus joudutaan kunnan, naapurien sekä maanmittauslaitoksen kanssa rajatoimitukseen paikan päällä tai tarkastetaan hyvin vanhojen rajatoimitusten kesken rajoja, joista sitten kiistellään. Kartan paikkansapitävyys on syytä tarkastaa ennen kauppaa myöhempien kiistojen varalta.

Raja- tai suuntapyykkejä osoittamassa kiinteistön rajoja on maastossa erilaisia. Kiinteistörajat muodostavat sulkeutuvia alueita. Maastokohteeseen yhtyvä ns. luonnonraja on yleensä muodostettu karttaan pisteillä. Tämän lisäksi on myös olemassa varsinkin haja-asutusalueella vielä määrittelemättömiä rajoja ja epävarmoja

rajoja. Tällöin on syytä pyytää rajatoimitusselvitys kiinteistön sijaintikunnalta, kaupungilta tai maanmittauksesta ennen kauppaa.
(Maanmittauslaitos. 2009.)

On olemassa erilaisia kaavoja, kuten maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Kiinteistön sijaintikunnan kaavoitus- tai maankäyttöosastolta saa tiedon voimassaolevasta kaavasta ja mahdollisista lähiaikoina tehtävistä muutoksista kaavaan. Ennen kiinteistön myyntiä ja ostoa voi olla yhteydessä kuntaan ja selvittää kiinteistörekisterikartan ja kaavakartan mahdolliset muutokset tai tulevat muutokset eli varaukset, kaavaan. Usean kunnan maankäyttöosaston sivuilta saa tietoa vireillä olevista kaavamuutoksista ja osasta kuntien kotisivuja saa myös tulostettua päivitetyn asemakaavakartan karttamerkintöineen.
(Maanmittauslaitos. 2009.)

Seuraavassa oikeusratkaisussa on kyseessä lohkomistoimituksessa suoritetun rajakäynnin purkaminen ja KHO:n tuomion purkaminen. Hakijoina yksityinen taho ja Maanmittauslaitos.

KKO 1995:5191. Vanhaa rajapyykkiä ei ole löytynyt rajatoimituksessa ja sinä pidettyyn kiveen lyöty uusi vastaava merkintä. Myöhemmin vanha pyykki löytynyt ja todettu uuden olevan kymmeniä metrejä sivussa. Rajalinja on siten virheellinen ja tilajärjestelmän ja rekisterilaitoksen selkeys ja luotettavuus vaatii virheen oikaisua purkamalla tehty rajatoimitus. Purettu KHO:n päätös ja lohkomistoimituksen yhteydessä suoritettu rajankäynti haetuilta osin. Jakolaki 349 §, oikeudenkäymiskaari 31 luku 7, 10, 16 §.

Kaava merkit kartoista selvennyksineen voi halutessaan ennen kauppaa tarkastaa. Ympäristöministeriön julkaisemasta kirjasta nimeltä Kaavamerkinnät, Oy Edita AB Kustannustoimitus, 2000, löytyy kaikki karttojen merkinnät. Kirja on helppokäyttöinen ja sisältää selitykset värimerkkeineen kaavamerkinnöille.

3.5 Kunnan etuosto-oikeus

Pinta-alaltaan suuret kuolinpesien hallussa olevat kiinteistöt pääkaupunkiseudulla ja suurissa taajamissa, ovat usein kunnan etuostolain suoman mielenkiinnon kohteita Kiinteistön sijaintikunnalta voi kaupan osapuolet halutessaan tiedustella tai pyytää lausuntoa, aikooko kunta käyttää kiinteistöön etuosto-oikeuttaan. Etuosto-oikeuteen vedotessa on kiinteistön oltava yli 5000 neliömetriä pinta-alaltaan tai pääkaupunkiseudulla yli 3000 neliömetriä. Etuostolakiin on kirjattu, että kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan yhdyskuntarakentamista sekä suojelu- ja virkistystarvetta varten. Etuosto-oikeutta ei kunta voi kuitenkaan käyttää kiinteistöön, joka luovutetaan perintökaaren mukaan perintönä lähiomaiselle tai, jos perivä lähiomainen osittain ostaa kiinteistön. (EtuostoL.)

Etuostokaupassa kunta tulee kiinteistön luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla, eli yksityisoikeudellisen sopimussuhteen toiseksi osapuoleksi. Julkisen kaupanvahvistajan on ilmoitettava kiinteistökaupoista seitsemän päivän kuluessa kaupan vahvistamisesta kiinteistön sijaintipaikan kunnalle. Jos kunta ilmoituksen saatuaan päättää käyttää etuosto-oikeuttaan, sen on ilmoitettava tästä kirjallisesti ostajille ja myyjille. Kysymys ei ostajan kannalta ole pakkolunastuksen käyttämisestä vaan siitä, että kunta tulee kauppaan ostajan sijaan. (Tepora, J. et al. 2003. 413-415.)

Esimerkkinä etuostolakiin liittyen on maanpuolustuksellisesti tärkeiden alueiden myynti Suomesta ulkomaalaisille herättänyt paljon keskustelua mediassa alkuvuonna 2009. Suomessahan myös EU:n ulkopuolelta tuleva saa ostaa, omistaa ja periä kiinteistöjä Suomesta. Kunta saattaisi tarpeen vaatiessa käyttää näissä kaupoissa etuosto-oikeuttaan, jos laissa olevaan suojelutarkoitukseen haluttaisiin vedota. Oikeusministeriössä seurataan ulkomaalaisten kiinteistönomistustilanteen kehittymistä, kuten oikeusministeri Tuija Brax on vastannut oikeusministeriön uutisarkistossa internetissä, eduskunnassa esitettyyn kirjalliseen kysymykseen 1.4.2009, joka koskee suurien kiinteistöjen myyntiä Suomesta EU:n ulkopuolisille ostajille ja kiinteistöjen hankinnan seurantaa. (Oikeusministeriö. 2009.)

KHO 2008:86 Tapauksessa oli kyseessä kunnan etuostomenettely. Valittajat olivat esittäneet, että kaavoituspäällikön antama lausunto oli aiheuttanut heissä sen käsityksen, ettei kaupunki tule käyttämään kiinteistöjen kaupassa etuosto-oikeuttaan. Kuitenkin etuostomenettelyyn päädyttiin ja ratkaisussa todettiin, että jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen olisi tullut kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille käräjäoikeudelle, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsi. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava käräjäoikeudelle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Kun kunta oli laiminlyönyt , mitä sen tehtäväksi oli etuostolain 9 §:ssä määrätty, oli etuosto-oikeus lain 10 §:n mukaan menetetty, kuten KHO:n ratkaisussa tilan osalta päädyttiin.

4 KIINTEISTÖN MARKKINOINTI JA ESITTELY

Kuolinpesän päättäessä antaa kiinteistön myynnin välitysliikkeelle, tulee välitysliikkeen vastata markkinoinnissa annetuista tiedoista ja välitysliikkeen on ryhdyttävä myyntitoimiin viivytyksettä toimeksiantosopimuksen jälkeen.
(LKVV 7 §.)

Välitysliikkeen tulee noudattaa hyvää välitystapaa johon kuuluu kuluttajansuojalaissa tarkoitettu hyvä markkinointitapa ja sopimattomasta toiminnasta elinkeinotoiminnassa annetussa laissa tarkoitettu hyvä liiketapa. Hyvää liiketapaa arvioidaan kilpailevien välitysliikkeiden näkökulmasta sekä välitysliikkeen markkinoinnissa annettavista tiedoista on säädetty niistä tiedoista joita välitysliikkeen on annettava kuluttajalle kiinteistöä myytäessä. Asetuksessa on lisäksi erikseen säädetty mitä tietoja kiinteistöstä pitää olla lehti-ilmoittelussa ja mainonnassa. Asunnon esittelystä pitää myös antaa esite kiinteistöstä. Välitysliike vastaa lähtökohtaisesti näistä tiedoista. Mikäli välitysliikkeen kanssa on toimeksiannossa sovittu lehti- ilmoittelusta ja esittelyistä pitää ilmoittelun ja esittelyjen olla sopimuksen mukaisia. Kuolinpesän myydessä omistamaansa kiinteistöä ilman välittäjää voidaan noudattaa yleisiä markkinointiehtoja epäselvyyksien välttämiseksi.
(VNA Amat 1 §, 5 §; Palo, M. ja Linnainmaa, L. 2002. 684.)

Hyvän välitystavan mukaan kiinteistöesitteen pitää olla mahdollisimman selkeä sekä kiinteistön tietojen pitää olla tarkastettuja ja ajan tasalla. On normaalia, että kiinteistön myyntitoimeksiantosopimuksen perusteella välittäjä tekee myyntiesitteen. Tämän vuoksi myyntitoimeksiantosopimuksen tietojen paikkansapitävyys ja todenmukaisuus on syytä käydä välittäjän ja kuolinpesän osakkaiden huolellisesti läpi sillä yleensä osakkaat vastaavat allekirjoituksellaan myyntisopimuksessa tietojen paikkansapitävyyden. Kuolinpesän kiinteistöjen kohdalla on välittäjällä erityinen selonottovelvollisuus, koska tietoa itse kiinteistöstä ei myyjiltä välttämättä tällöin riittävästi saada. Virhevastuun edellytyksenä on, että annettu tieto tai antamatta jätetty tieto voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Käytännössä kaikki kiinteistön

myyntiin vaikuttavat tiedot on hyvä olla yksityiskohtaisesti esitteessä oikein, kuten seuraavasta kahdesta oikeustapauksesta käy ilmi. (SKVL. 2009.)

KVL II JAOSTO DNRO/04/81/348. Esitteessä oli lattiamateriaaliksi ilmoitettu laminaattiparketti, joka ei ole rakennusalalla tunnettu nimike. Ostaja oli jäänyt käsitykseen, että materiaali on parkettia ja lautakunta totesi, että ostajalla oli oikeus 1000 euron hyvitykseen.

KVL III JAOSTO DNRO 00/82/1604. Esitteessä oli mainittu matkaa uimarantaan olevan 300 metriä. Tosiasiassa matkaa oli 690 metriä. Lautakunta katsoi että asunnossa oli virhe ja suositti hinnanalennuksena 4 000 markkaa.

Markkinoidessaan palveluksiaan pitää välitysliikkeen pitäytyä markkinoinnissa ilmoitetuissa suorituksissa.

KVL II JAOSTO DNRO 91/37/2809. Välittäjä laskutti arviokirjasta 3000 markkaa. Välitysliike oli ilmoitellut lehdessä tekevänsä maksuttomia arviointeja. Lautakunta katsoi, että sopimus oli syntynyt markkinointitietojen mukaan ja tällöin arvio oli annettava vastikkeetta.

Esiteltäessä kiinteistöä on muun muassa seuraavat asiapaperit tärkeitä mahdollista kauppaa silmälläpitäen; lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasitustodistus, perillisten ja lesken suostumukset, pohjapiirrokset, kartat, johtokartat, kaavoitusta koskevat tiedot, rakennuslupa-asiakirjat, rakennusten muutoksiin liittyvät asiakirjat, panttausta koskevat tiedot, öljysäiliön tarkastuspöytäkirja, tieto nuohouksesta tai tulipesien tarkastuksesta, vuokrasopimus, uudessa kohteessa energiatodistus, vesihuoltoa koskevat selvitykset, jätevesiasetuksen mukaiset selvitykset, hallinnanjakosopimukset, liittymäsopimukset, TV ja tiedonsiirtosopimukset ja muut mahdolliset asiapaperit, joilla myytävälle kiinteistölle merkitystä. Esittelijän on myös hyvä tietää kiinteistön lämmityskustannukset, mahdollinen vesijättömaa, kuntoon liittyvät poikkeavuudet, pinta-ala, kulkuyhteydet kiinteistöön, tienkäyttö-oikeudet ja - maksut ja kunnan etuosto-oikeus.
(Nevala, T. luento. Pori. 2008; Keskitalo, P. 2007. 59-171; YksTieL; EtuostoL.)

5 KIINTEISTÖNKAUPASTA SOPIMINEN

Kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö ei varsinaisesti tunne osto- ja myyntitarjousta. Tämän vuoksi kiinteistökaupassa tehty tarjous tai siihen annettu vastaus ei sinällään velvoita osapuolia kaupan tekemiseen. Käytännössä kiinteistökaupasta sovitaan kuitenkin samaan tapaan kuin asunto-osakkeen kaupastakin. Kaupasta vetäytyvä voidaan velvoittaa korvaamaan sopimuksen solmimisen valmistelusta toiselle osapuolelle aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Kiinteistökaupasta sopimiseen sovelletaan aina maakaaren mukaista muotomääräystä. Ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistama sopimus aikaansaa sitovan sopimuksen kaupan osapuolten välille. (Kasso, M. 2006. 67-68.)

Asuntokauppalakia ja maakaaren eroavaisuuksia sekoitetaan keskenään hälyttävän paljon. Kiinteistöjen ostotarjouksissa on usein otettu käsiraha ilman maakaareen mukaista määrämuotoista esisopimusta. Kuluttajaneuvojan roolista katsottuna tuntuu, ettei tämä maakaaren pykälä määrämuotoisuudesta kiinteistökauppaa tehtäessä ole sisäistynyt kaikille kiinteistönvälittäjille. Kuluttajaneuvoja voi joutua työssään neuvomaan kuluttajille kantelun tekemistä välitysliikkeiden toimintaa valvovalle lääninhallitukselle, tapausten toistuessa, samojen välitysliikkeiden kohdalla. Välitysliikkeellä on kuitenkin oikeus vaatia kaupan peruuntuessa ostajan syystä todellisista kaupantekoon liittyvistä toimista korvauksia ostajalta ellei ostaja ole perustellusti ilmoittanut syytä kaupasta vetäytymiselle.

Kaupasta sovittaessa ostajan kanssa, on välittäjä velvollinen tarkastamaan myös ostajien oikeustoimikelpoisuuden ja henkilöllisyyden. Kiinteistökaupan rahoituksen laillisuutta seurataan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annetun uuden lain nojalla. Kiinteistönvälitysliikkeet ovat velvollisia ilmoittamaan poliisille epäilyttävästä liiketoimesta. Tiettyjen edellytysten täyttyessä epäilyttävä kauppa on keskeytettävä tai siitä on kieltäydyttävä. Lain nojalla voidaan riittävästi varmistaa niin suomalaisten kuin ulkomaalaistenkin ostajien rahoituksen laillisuus. Käytännössä on hyvä ottaa kopiot ostajien henkilötodistuksista ja tutkia todistuksen luovutuspäivämäärät ja luvanantajan tietojen oikeellisuus tarvittaessa.

(Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä 503/2008.)

Välitysliikkeen on välityslain 16 §:n mukaan kerrottava tarjouksen tekijälle maakaaren säännöksistä, liittyen esisopimuksen muotoon ja korvausvelvollisuuteen. Välitysliike saa ottaa kiinteistöstä vastaan tarjouksen vakuudeksi käsirahan, jos siitä on sovittu toimeksiantosopimuksessa toimeksiantajan kanssa. Käsirahan sisään jääminen edellyttää aina sitä, että kiinteistökaupan tekemisestä on sovittu maakaaren säännösten mukaisesti esisopimuksella kaupanvahvistajan ja osapuolten läsnä ollessa. Hyvän välitystavan mukaan välitysliike ei saa ottaa vastaan uusia tarjouksia sen jälkeen, kun ostotarjous on hyväksytty tai hylätty ja käsiraha palautettu, vaikka sitä ei olisikaan tehty määrämuodossa. (Kasso, M. 2006. 67-68.)

Käsirahakaupan tarpeellisuus on harkittava huolellisesti kiinteistökauppaa suunniteltaessa. Käsirahakauppa on harvinainen kuolinpesäkaupoissa, joissa osakkaita on monta. Osakkaat saavat rahansa yleensä itselleen vasta pesän jaossa tai koko kauppasumman suorituksen jälkeen, jolloin käsirahakaupan tarpeellisuuteen ei edes ole perusteita. Seuraava oikeusratkaisu on kuluttajaneuvojan sovittelussa usein esiintyvä kkiinteistön käsirahan palautus kiista. Kuluttajalta peritään vain todellinen kulu kiinteistönkaupasta vetäytymisestä. (Kasso, M. 2006. 69.)

KVL TI 29.4.1999 (981/81/1093). Käsirahasopimusta ei kiinteistökaupassa ollut tehty maakaaren määrämuodossa. Käsirahaa oli vastaanotettu 1 682 euroa. Lautakunta totesi kaupasta kieltäytyneen ostajaehdokkaan olevan korvausvelvollinen ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon tehdyistä toimista, koska perusteltua syytä kaupasta vetäytymiseen ei ollut ilmoitettu. Maksetusta käsirahasta oli palautettava se osa, joka ylitti edellä mainitut kustannukset. Lautakunta piti myynnistä vetäytymisen aiheuttaneen 84 euron kulut myyjille ja suositti että omistajat palauttaisivat ostajaehdokkaalle 1 598 euroa käsirahasta.

6 KUOLINPESÄN KIINTEISTÖN KAUPANTEKO

6.1 Kuolinpesän kauppakirjan sisältö

Maakaaren mukaan riittää että kauppakirjasta käy ilmi kaupan osapuolet, kaupan kohde, kauppahinta sekä luovutustarkoitus. (MK 2:1)

Kiinteistön kauppakirjan huolellisella laadinnalla sekä kiinteistön ominaisuuksiin perehtymällä voidaan usein välttää tulevia riitaisuuksia. On tärkeää, että kiinteistön kaikki ominaisuudet kuvataan myöhempien riitaisuuksien välttämiseksi riittävästi kauppakirjassa. Tämä tarkoittaa käytännössä, että kauppakirjassa tai sen liitteissä, kuten kuntotarkastuskertomuksessa, pitää nimenomaisesti mainita kaikki myyjän vastuuseen vaikuttavat seikat yksilöidysti. Varminta olisi luetella ostajalle kaikki kiinteistöä koskevat vähäisetkin viat ja erityiset ominaisuudet kauppakirjassa, tällä saattaisi kuitenkin olla alentava vaikutus kauppahintaan. Kauppakirjassa on syytä ottaa huomioon kaikki kaupan ehdot sekä yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, esimerkiksi osapuolten lojaliteettivelvollisuus toisiaan kohtaan ja pyrkimys tasapainoon ja oikeaan hinta- ja laatusuhteeseen. Kauppakirja on parhaimmillaan hyvin tarkka ja yksityiskohtainen. Mitä paremmin ja selvemmin on kauppakirjassa asiat todettu, sen vähemmän siinä on myöhemmin tulkintavaikeuksia. On suositeltavaa, että kaupan kaikki osapuolet saavat muutamaa päivää ennen kaupantekoa kauppakirjan luonnoksen tutustumista ja mahdollisia korjauksia ja tarkennuksia varten itselleen etukäteen luettavaksi.
(Niemi, M. 2002. 284-285; Palo, M ja Linnainmaa, L. 2002. 74.)

Mikäli kauppakirja on huolimattomasti laadittu ja tehtävä on annettu välitysliikkeelle, saattaa välitysliike joutua vahingosta korvausvelvolliseksi, kuten seuraavasta ratkaisusta käy ilmi.

KVL II JAOSTO DNRO 1461/81/2005. Välittäjäliike oli alan ammattilaisena tehnyt sopimuksen ja sen olisi pitänyt selvittää osapuolille sopimuksen kohtien merkitys ja

ottaa huomioon molempien etu. Sopimuskohta oli kirjoitettu epäselvästi, joten palveluksessa oli virhe.

Maakaaren mukaan kiinteistön määräalan kauppa on tehtävä samoin kuin kiinteistökauppakin määrämuodossa. Määräalan kauppana voidaan myydä myös jokin kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista, kuten seuraavasta vanhasta oikeusratkaisusta käy ilmi.

KKO 1929 II 42: Kauppa, jolla oli myyty vesioikeus koskeen, on katsottu määräalan luovutukseksi.

Kiinteistön kauppakirjan ollessa kiinteistön vuokraoikeuden ja rakennusten luovutus, ei kaupanvahvistajaa kaupalle tarvita. Kauppakirjaan sekä vuokrasopimuksen vuokraoikeuden siirtomerkintään otetaan tällöin kahden todistajan allekirjoitukset. Käytännössä toimitaan muuten samoin kuin kiinteistön kauppakirjan osalta, vain niin että nimikkeinä kauppakirjassa on vuokraoikeuden luovutus (MK 4:4). On huomioitavaa, että kiinteistön vuokra-oikeuden luovutuksestakin menee varainsiirtovero. Käytännössä kaupantekotilaisuuteen, missä on kyseessä vuokraoikeuden luovutus, on syytä kutsua kaksi puolueetonta todistajaa, sillä esimerkiksi pankin virkailijat eivät saa toimensa puolesta toimia kaupoissa todistajina. Kaupanvahvistajaa ei tälle toimitukselle kuitenkaan tarvita.
(Niemi, M. 2002. 395-397.)

6.1.1 Esisopimus

Kuolinpesän kiinteistökaupasta voidaan tehdä myös maakaaren mukainen määrämuotoinen molempia kaupan osapuolia sitova esisopimus kaupanvahvistajan todistuksella. Esisopimukseen voidaan laatia sopimussakkolauseke sen varalta että jos esisopimuksen sopimusehdot täyttyvät ja silti toinen kaupan osapuolista päättää vetäytyä kaupasta saa toinen siitä kuitenkin korvauksen.
(Niemi, M. 2002. 259.; Tepora, J.et al. 2003. 448-452.)

Seuraavassa oikeustapauksessa on käsitelty esisopimuksen tekemistä ilman maakaaren määrämuotoa ja ilman muiden pesän osakkaiden suostumusta.

HHO 17.12.1999, S 98/1262, lainvoimainen. Yksi pesän osakkaista teki kiinteistönkaupan esisopimuksen. Kaupanvahvistaja ei ollut vahvistanut sopimusta eikä valtakirjoja muilta pesän osakkailta ollut. Ostaja ehti hallita vuokrasopimuksella kiinteistöä kolme kuukautta, jonka jälkeen osakas oli ilmoittanut, että hänellä ei olisi ollut oikeutta tehdä esisopimusta yksin. Ostaja vaati korvausta ajanhukasta, muutto- ja matkakuluista ja muusta sellaisesta. Hovioikeus arvioi todelliset kulut ostajalle 168 euron suuruisiksi, muilta osin korvausvaatimukset hylättiin lakiin perustumattomina.

6.1.2 Kiinteistön tiedot ja kaupan osapuolet kauppakirjassa

Varsinaisessa kiinteistön kauppakirjassa on kaupan kohteen osalta yleensä ilmoitettu kiinteistön sijainti kylän nimi, tilan nimi ja käyttötarkoitus, rakennusnumero ja kiinteistöllä olevat rakennukset, sekä kiinteistötunnus ja kohteen postiosoite. Kiinteistötunnuksen ensimmäinen luku on kuntakoodi, seuraava kertoo kylän ja kaksi viimeistä lukua on tilan rekisterinumero. (Tepora, J. et al. 2003. 453.)

Lohkomista ennen tehtävässä määräalan kaupassa on syytä ilmoittaa mahdollisimman tarkasti määräalan sijainti kantakiinteistössä ja liittää kartta määräalasta kauppakirjan liitteeksi. Määräala ei ole, ennen kuin se on lohkottu, sellainen itsenäinen tila tai tontti, joka voitaisiin merkitä kiinteistörekisteriin. Saannolle voidaan kuitenkin myöntää lainhuuto käräjäoikeudessa. Kaikki luovutuksen kohteeseen tarkoitetut rekisteritilat on mainittava kauppakirjassa, muuten tilojen omistusoikeus ei siirry. (Tepora, J. et al. 2003. 459.)

Lisäksi on myytävän kohteen tiedoissa kauppakirjassa ilmoitettu pinta-ala kiinteistörekisteriotteen mukaan sekä mahdolliset poikkeavuudet kunnan tai kaupungin tietoihin verrattuna. Alueen kaavoitustilanne, jolla myytävä kiinteistö sijaitsee, ilmoitetaan myös yleensä kauppakirjassa. (Tepora, J. et al. 2003. 453.)

Luovuttajat kuolinpesäkaupassa ilmoitetaan kauppakirjassa käytännössä niin että kuolinpesä on luovuttajana ja kuolinpesän osakkaat alla osakasluettelossa erikseen jos kyseessä on jakamaton kuolinpesä. Kuolinpesän kiinteistökaupassa myyjänä olevat osakkaat omistavat kiinteistön yhdessä ja omistaminen on tällöin jakamatonta, murtolukuna ilmaistuna 1/1. Osakas ei yksin voi myydä osuuttaan kuin luovuttamalla osuutensa pesään. Jos selvennyslainhuuto on haettu tai ositus on jo toimitettu voi omistusosuuden selvyyden vuoksi kirjoittaa kauppakirjaan omistusosuutta kuvaamaan selvennyslainhuutotodistuksen tai osituskirjan mukaisesti murtolukuna.
(Tepora, J. et al. 2003. 448.)

Käytännössä osakasluettelossa on syytä olla osakkaiden nimitiedot, sosiaaliturvatunnukset ja nykyinen osoite, sillä tieto kaupasta lähetetään verottajalle ja kiinteistön sijainti kunnalle toimenpiteitä varten. Luovutuksen saajan nimitiedot, osoitetiedot, sosiaaliturvatunnus sekä tuleva omistusosuus murtolukuna ilmoitetaan myös kauppakirjassa luovuttajien tietojen jälkeen.

6.1.3 Kauppahinta ja maksuehdot

Kauppahinta ilmoitetaan yleensä kauppakirjassa vanhan hyvän tavan mukaan kirjaimin sekä numeroin. Maksutapalausekkeessa ilmoitetaan että kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppahinnan ilmoittaminen ja sen laskemisen perusteet kuuluvat maakaaren säätelemiin muotomääräyksiin. Maksuehdot sekä esimerkiksi ennalta kiinteistönkaupan esisopimuksessa maksettu osuus, ilmoitetaan kauppakirjassa.
(Tepora, J. 2003. 449-450.)

6.1.4 Omistus- ja hallintaoikeuden luovuttaminen

Omistusoikeuden siirtolauseke, missä omistusoikeus ilmoitetaan siirtyvän ostajille kauppakirjan allekirjoituksin, sekä hallintaoikeuden siirto lauseke, jossa hallintaoikeus myytyyn kiinteistöön siirtyy ostajalle kun koko kauppasumma on

maksettu, ovat myös yleisesti käytössä olevia lausekkeita kiinteistön kauppakirjassa. Pääsääntöisesti omistusoikeus siirtyy ostajalle heti kaupantekohetkellä. Omistuksenpidätysehtona eli lykkäävänä ehtona voidaan sopia, että omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta kun koko kauppahinta on maksettu.
(Tepora, J. et al. 2003. 450.)

Yleensä on syytä sopia kauppakirjassa myös vapautumisen viivästyskorvaus ja sille sopimussakko eli mikäli hallintaoikeuden luovuttaminen viivästyy myyjistä johtuvasta syystä. Tämä tarkoittaa, että myyjät sitoutuvat suorittamaan ostajille kultakin alkavalta viivästyneeltä viikolta euromääräisen viivästyskorvauksen sovitusta määräpäivästä vapautumispäivään saakka. On myös hyvä todeta vastuut hoito- ja ylläpitokustannuksista eli yleensä myyjät vastaavat kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka, jonka jälkeen niistä vastaavat ostajat. (Tepora, J. et al. 2003. 450.)

Mikäli kiinteistökauppa jää syntymättä myyjän viivästymisestä johtuvasta syystä, voi välitysliike kuitenkin olla oikeutettu välityspalkkioon seuraavan kuluttajariitalautakunnan suosituksen mukaan.

KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2186. Kiinteistön hallinnan siirtämistä siirrettiin useasti myyjän syystä. Ostaja purki kaupan. Välitysliike oli kuitenkin oikeutettu välityspalkkioon.

6.1.5 Yleisiä sopimuslausekkeita

Sopimuslausekkeiden merkitys korostuu usein silloin, kun asiat eivät suju suunnitelmien mukaan tai kun sopijapuolet ovat erimielisiä siitä, mitä on sovittu.

Kiinteistön ja rakennusten kunto, ostajien tutustuminen kohteeseen, mahdolliset asiantuntijoiden käytöt, havaitut virheet ja poikkeavuudet ja kuntokartoitukset sekä kosteusmittaukset on syytä eritellä kiinteistön kauppakirjaan huolellisesti. Kaikki ostajille annetut tiedot on syytä kauppakirjaan yksilöidä. Esimerkiksi, tieto siitä, että

ostajat ovat tutustuneet kauppaan liittyvään kiinteistöesitteeseen, tonttikarttaan, lainhuutotodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen, rasitustodistukseen, sekä asemakaavakarttaan merkintöineen. Nämä asiakirjat kuuluvat myyjän, ostajan ja välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin ennen kiinteistönkaupantekoa.
(Tepora, J. et al. 2003. 455-456.)

Välittäjän suorittamassa kaupassa myös välittäjän vastuun kannalta tärkeä lauseke on kauppakirjassa, että myyjät vakuuttavat antaneensa kaikki tiedossaan olevat tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka kaupan päättämisessä ovat saattaneet vaikuttaa ostajien ratkaisuihin.

Kauppakirjaan voidaan tarvittaessa sopia purkavia ja lykkääviä ehtoja ja vastuunrajoitusehtoja. Vastuunrajoitusehdot on syytä tarkkaan yksilöidä ja myös se miten ne on otettu kauppakirjassa huomioon esimerkiksi kauppahinnan alennuksina.

6.1.6 Kiinteistön sopimusten siirto

Sopimusten siirrosta ja sen merkityksestä osapuolille on hyvä myös kauppakirjassa muistuttaa. Sopimuksen siirtolausekkeista ehkä yleisin on, että myyjät siirtävät sähköyhtiön kanssa solmittuun sähköliittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajille ilman eri korvausta kauppakirjan allekirjoituksin. Yleinen sopimuksensiirtojen maksuihin liittyvä lauseke on myös se, että myyjät vakuuttavat, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut myyjien hallinta-ajalta on maksettu ja että ostajat sitoutuvat ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä esimerkiksi sähköyhtiölle. Tällä lausekkeella varmistetaan hallintaoikeuden suhteessa sopimusten ja niihin liittyvien laskujen oikealle taholle oikeaan aikaan kohdistuminen. (Tepora, J. et al. 2003. 457.)

6.1.7 Maksujen vastuulauseke

Verot ja maksut on myös syytä ilmoittaa lausekkeella kauppakirjassa sillä kiinteistöön liittyvistä veroista ja muista maksuista, jotka kohdistuvat aikaan ennen hallintaoikeuden siirtymistä, vastaavat myyjät ja sen jälkeiseltä ajalta niistä vastaavat ostajat. Kiinteistöveron maksusta on myös syytä muistuttaa kaupan osapuolia. Kauppakirjaan otettu ehto kiinteistöverosta ei sido verottajaa, mutta se on pätevä myyjän ja ostajan välillä.

Varainsiirtoverovelvoite on hyvä mainita kauppakirjaan, sillä 4% varainsiirtoveron kiinteistönkaupassa suorittaa ostajat. (Tepora, J. et al. 2003. 457.)

6.1.8 Vaaranvastuu

Vaaranvastuun siirtyminen lauseke on hyvin yleinen ja tarpeellinen kauppakirjassa sillä myyjät vastaavat vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle siihen saakka, kunnes kiinteistön hallintaoikeus on siirtynyt ostajille. Myyjät pitävät täysarvovakuutuksensa voimassa siirtymähetkeen asti. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen vahingoista vastaavat ostajat. Ostajat vakuuttavat kiinteistön tästä siirtymähetkestä eteenpäin. Jos kuitenkin hallinnan luovutus viivästyy ostajista johtuvasta syystä, vastuu vahingosta siirtyy ostajille silloin kun hallintaoikeuden kauppakirjan ehtojen mukaisesti olisi pitänyt siirtyä. (MK 2:16; Tepora, J. et al. 2003. 455.)

Vaikka kiinteistön palovakuutus on lakisääteisesti pakollinen, on kauppakirjassa hyvä muistuttaa ostajien ja myyjien vastuuta siitä. Myyjien palovakuutus on voimassa kaksi viikkoa sen jälkeen kun omistusoikeus on siirtynyt ostajille.
(VakSopL 63 §)

6.1.9 Rasitukset, rasitteet ja rajoitukset

Rasitukset ja rasitteet kannattaa kauppakirjassa mainita, kun sellaisia kiinteistöön kohdistuu. Ellei rasituksia ole, on hyvä kauppakirjaan laittaa lauseke, jossa myyjät vakuuttavat ja vastaavat siitä, että nyt myytyyn kiinteistöön ei kohdistu rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä. Kauppakirjaan voidaan myös liitteenä liittää rasitustodistus. (Tepora, J. et al. 2003. 455.)

6.1.10 Irtaimisto

Irtaimistoa ei käytännössä yleensä kuulu kiinteistökauppaan ja se on syytä kauppakirjassa erikseen myös mainita. Mahdollisesta irtaimistosta on syytä tehdä erillinen kauppakirja. Kiinteistöön kuuluvia ja usein kiistoja aiheuttavia ainesosia, jotka eivät ole irtaimistoa ovat muun muassa lipputanko, vesijohdot, kiinteä pyykkiteline ja kiinteä mattoteline, portti, kaivo, laituri ja kasvit sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset kuten leikkimökki ellei näistä ole erikseen muuta sovittu.
(Tepora, J. et al. 2003. 455.)

6.1.11 Etuostolaki vakuutus

Etuostolain mukainen vakuutus on hyvä myös kauppakirjassa mainita eli siinä myyjät ja ostajat vakuuttavat, etteivät he ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistönkauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa. Näin pyritään turvaamaan kunnan etuosto-oikeus ja ehkäisemään sen kiertäminen. (Tepora, J. et al. 2003. 457.)

6.1.12 Allekirjoittaminen, valtakirjat ja kaupanvahvistus

Kauppakirjan maakaaren määrämuotoisuudesta johtuen paikan ja allekirjoitusajan pitää olla sama ja kaikkien osapuolten on oltava samanaikaisesti paikalla. Kauppakirjaan liitetään mahdolliset valtakirjat ja edunvalvojan ollessa mukana myös ote holhoustoimenrekisteristä eli edunvalvojan saama lupa päämiehensä kiinteistönkauppaan. (MK 2:1.1.; Tepora, J. et al. 2003. 106, 117.)

Kaupan osapuolten edustajien valtakirjat pitää olla maakaaren mukaan yksilöityjä. Tämä tarkoittaa että myytävä kiinteistö ja valtuutetun tiedot on valtakirjassa mainittu. Useasti kiinteistönkaupan valtakirjassa ilmoitetaan myös kauppahinta.
(Tepora, J. et al. 2003.115-116

Julkisen kaupanvahvistajan todistus kauppakirjassa laaditaan esimerkiksi seuraavalla tavalla; julkisena kaupanvahvistajana todistan että, xxx kaupungista oleva xxx henkilön nimi ja jakamattoman kuolinpesän osakkaat xxx kaupungeista ja kunnista xxx nimineen ja joista xxx niminen edunvalvojanaan xxx niminen luovuttajina sekä xxx niminen xxx kaupungista olevat luovutuksen saajina, ovat yhtä aikaa saapuvilla ollen allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan tunnus, päiväys, paikka ja kauppakirjan allekirjoitus kaupanvahvistajalta Yleensä kauppakirjaan voidaan lisätä myös kaupan vahvistajan lakisääteinen palkkiosumma, vuonna 2009 valtioneuvoston vahvistama kaupanvahvistajan palkkio on 77 euroa. Tällöin kaupanvahvistaja kuittaa palkkionsa jo kauppakirjalla saaduksi. On normaalia että luovuttava osapuoli ja luovutuksen saaja maksavat tämän kaupanvahvistajan palkkion puoliksi, ellei muuta ole sovittu.
Kauppakirjaa laaditaan täysin yhdenmukaiset eli samansanaiset kappaleet myyjille, ostajille ja mahdolliselle kiinteistönvälittäjälle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.
(Tepora, J. et al. 2003. 452.)

6.2 Kuolinpesän verotus

Usein verojen suuruus yllättää kuolinpesän osakkaat silloin, kun perintöomaisuutta myydään. Kuolinpesän osakkaat huomaavat usein, että yksinkertaisten asioiden hoitaminen voi olla monimutkaista, mikäli asioita hoitava ei ensiksi selvitä, mitenkä asia pitää tai kannattaa tehdä. Pesän osakkaiden on tärkeää olla perillä niistä verosuunnittelun mahdollisuuksista, joita lainsäädäntö mahdollistaa.
(Rehn, O. 2008. 48-49.)

Välittäjäkaupassa hyvään välitystapaan kuuluu kertoa myyjälle ja ostajalle kiinteistökaupasta aiheutuvat veroseuraamukset pääpiirteittäin. Välittäjä voi kehottaa myös kääntymään verottajan puoleen veroseuraamusten selvittämiseksi.
(Nevala, T. et al. 2006, 454.)

KKO 1985 II 120 Kiinteistönvälittäjä, joka toimeksiantosopimusta tehtäessä oli jättänyt kiinnittämättä toimeksiantajan huomiota asunto-osakkeiden myynnin verotuksellisiin seuraamuksiin, velvoitettiin suorittamaan toimeksiantajalle korvausta näiden seuraamusten johdosta aiheutuneesta vahingosta.

Kuluttajariitalautakunnan seuraavassa suosituksessa ilmenee välitysliikkeen vastuu hieman toisin. Suosituksen perusteella voidaan ajatella välittäjän velvollisuuden olevan vain tiedottaa verotuksesta, ilman sen huolehtimisvelvoitetta.

KVL II JAOSTO DNRO 712/81/2005. Toimeksiantaja on halunnut myydä tapauksessa perintönä saamansa kiinteistön, jolla ei itse ole asunut tarvittavaa kahta vuotta. Välittäjän ei näin ollen ole tullut erityisesti kiinnittää huomiota tuloverolain 2:48 §:n edellytysten täyttymiseen. Tapauksessa todetaan, ettei välittäjällä ole lakiin perustuvaa velvollisuutta antaa veroneuvontaa toimeksiantajalleen eikä esiin ole tullut sellaisia seikkoja jotka olisivat aikaansaaneet erityisen neuvontavelvollisuuden. Lautakunta ei suosittanut asiassa vahingonkorvauksen maksamista.

Myös kiinteistön luovutukseen liittyvät erityisseikat, kuten ikä tai toimintakyky saattaa muodostaa välittäjälle korostetun huolellisuus velvoitteen verotuksesta

tiedottamiseen. Käytännössä välittäjän olisi selvempää kertoa veroseuraamuksista jokaista kauppaa tehtäessä.

KVL II JAOSTO DNRO 04/81/259. Lautakunta katsoi, että nuoruuden takia ei toimeksiantajalla ollut todennäköisesti tietoa kaupan veroseuraamuksista. Välittäjän olisi tullut selvittää ne omistus- ja asumisajan pituus ja siitä johtuvat veroseuraamukset toimeksiantajalle.

6.2.1 Perintöverosuunnittelu

Ennakoiva verosuunnittelu pelastaisi monta kuolinpesää turhilta verorasitteilta. 1.1.2008 voimaan tullut suurempi verovapaa määrä perintöverotuksessa mahdollistaa verorasituksen pienenemisen perintöverotuksessa. Nykylainsäädännön vuoksi voi käydä niin, että testamentin avulla voidaan saavuttaa jopa täysin verovapaa lopputulos, jos perinnöstä voidaan jakaa riittävän monta verovapaata legaattia. Arvokkaissa perittävissä kohteissa osakkaiden erityistarpeet huomioon ottaen ennakoivaa verosuunnittelua kannattaa toteuttaa esimerkiksi henkivakuutuskorvauksilla tai perinnöstä luopumisella vaikkapa lapsensa hyväksi. (Rehn, O. 2008, 88.)

Verovirastolta voi pyytää apua ja ennakkoratkaisua perintöveroasioissa. Kirjallisen ennakkoratkaisun saaminen verottajalta kestää yleensä 1-2 kuukautta ja ratkaisu on maksullinen, 245 euroa vuonna 2009.

6.2.2 Varainsiirtovero

Kuolinpesän antaessa kiinteistön myyntiin välitysliikkeelle kuuluu välittäjän selvittää kiinteistön ostajalle 4 % varainsiirtoveron maksuvelvollisuus koko kauppahinnasta. Varainsiirtoverolain mukaan pitää välitysliikkeen valvoa varainsiirtoveron maksu sillä uhalla, että maksamaton varainsiirtovero voidaan periä välitysliikkeeltä.

Välitysliike ei kuitenkaan ole velvollinen tekemään varainsiirtoveroilmoitusta kiinteistökaupassa ellei siitä ole erikseen sovittu. Asunto-osakekaupassa ilmoituksen tekeminen on kirjattu myös välittäjän velvollisuuksiin. Kiinteistönkaupassa ostajan luottolaitos huolehtii usein velvoitteesta, mutta ostajan tiedonanto- ja seurantavelvollisuus on välittäjäkaupassa välittäjällä. Varainsiirtovero tulee olla maksettu ennen lainhuudon hakemista. (Nevala, T. et al. 2006. 471.)

Ensiasunnon hankkijoilla on varainsiirtoverovapaus, mikäli he täyttävät verovapauden edellytykset. Edellytyksiä on, että luovutuksensaajan on hankittava omistukseensa vähintään puolet kiinteistöstä ja sillä olevasta tai sille rakennettavasta rakennuksesta. Ensiasunnon hankkijan tulee olla täyttänyt 18 vuotta, mutta hän ei ole saanut täyttää 40 vuotta. Ikärajaedellytyksen täyttyminen ratkaistaan luovutuskirjan allekirjoitushetken mukaan. Luovutuksensaajalla ei ole oikeutta ensiasunnon verovapauteen, jos hän on vuonna 1990 tai sen jälkeen omistanut Suomessa tai ulkomailla vähintään puolet vakituisena asuntona käytettäväksi tarkoitetusta asuinrakennuksesta. (Verohallituksen julkaisu 70.07 .8.2007)

Seuraavassa oikeusratkaisukäytäntöä veron ilmoittamisvastuun laiminlyönnistä välitysliikkeen taholta kiinteistön vuokraoikeuden ostajalle. Huomattavaa on, että vuokraoikeuden luovutuksesta menevä kiinteistövero on myös 4 % kauppahinnasta.

KVL II JAOSTO DNRO 04/81/290. Lautakunta katsoi, että välitysliike ei ollut kertonut vuokraoikeuden luovutukseen liittyvästä 4 % varainsiirtoveron maksuvelvollisuudesta ostajalle, vaikka kauppakirjassa oli tästä maininta. Lautakunta katsoi ettei välitysliike ollut tuonut tätä riittävän selkeästi esiin kaupantekotilaisuudessa ja välitysliikettä suositeltiin korvaamaan puolet veronkorotuksesta, joka ostajalle oli aiheutunut, tässä tapauksessa 940 euroa.

6.2.3 Luovutusvoittovero

Voimassaolevassa tuloverotuksessa luovutusvoitto on veronalaista riippumatta siitä milloin pesä on kiinteistön saanut tai siitä että kiinteistö on saatu perintönä.

Luovutusvoiton suuruus lasketaan vähentämällä perityn omaisuuden myyntihinnasta perukirjan mukainen eli perintöverotuksessa vahvistettu arvo ja myynnistä aiheutuneet menot.
(Rajala, H. 2008. Taloustaito.)

Perukirjassa oleva kiinteistön arvo on arvostettava mahdollisimman lähelle todellista myyntihintaa. Silloin maksetaan perintöveroa käyvän arvon mukaisesti ja vältytään maksamasta luovutusvoittoveroa. Luovutusvoittovero on useimmissa tapauksissa perintöveroa korkeampaa. Tällä tavalla voidaan pienentää sitä myynti- eli luovutusvoittoveroarvoa, jonka verottaja määrää myöhemmän myymisen takia. (Rehn, O. 2008. 49.)

Mahdollinen myyntiä seuraava luovutusvoittovero on syytä ottaa huomioon kuolinpesän ositusta ja jakoa tehtäessä. Luovutusvoitto on nettomäärä, josta luovutusvoittovero määrätään ja joka lasketaan vähentämällä luovutushinnasta vaihtoehtoisesti joko hankintameno kuluineen tai vaihtoehtoisesti hankintameno-olettama. Jos kuolinpesän kiinteistö myydään ennen kuolinpesän jakoa, tämä luovutusvoitto verotetaan kuolinpesän tulona. Jos kuolinpesä on jaettu ja siitä on laadittu jakokirja ennen myyntiä, luovutusvoitosta verotetaan kutakin pesänosakasta erikseen osituussuhteessa.. Luovutusvoittovero on 28 % ja verottajalla on oikeus periä korkoa maksamattomalle luovutusvoittoverolle. Verotus koskee jakamattoman kuolinpesän ollessa kyseessä kuolinpesää, ei siis osakkaita. Luovutusvoitto voi olla myös osakkaalle verovapaata, jos osakas on asunut myytävässä kiinteistössä viimeisten kahden vuoden ajan. Luovutusvoittoverottomia ovat myös alla 1000 euron luovutukset.
(Rajala, H. 2008. Taloustaito.; Puronen, P. 2008. 130-131.)

KHO:1992 B 521 Tässä oikeustapauksessa jakamattoman kuolinpesän varoihin oli kuulunut muun ohessa tontti ja sillä olevat rakennukset. Oikeuden määräämä pesänjakaja oli toimittanut kuolinpesässä osittaisen perinnönjaon, jossa mainittu tontti sillä olevine rakennuksineen oli jaettu kuolinpesän osakkaille heidän kuolinpesästä omistamiensa osuuksien mukaisesti. Osakkaat olivat myyneet myöhemmin allekirjoitetulla kauppakirjalla mainitun kiinteistön. Sen jälkeen kuolinpesän muu omaisuus jaettiin allekirjoitetulla perinnönjakokirjalla. Verotusta

toimitettaessa kiinteistön luovutuksesta saatu omaisuuden luovutusvoitto luettiin kuolinpesän osakkaiden tuloksi. Lääninverovirasto vaati valituksessaan lääninoikeudessa, että omaisuuden luovutusvoitto oli luettava kuolinpesän tuloksi eikä kuolinpesän osakkaiden tuloksi, koska omaisuuden osittaisessa perinnönjaossa ei ollut tarkoitettu jakaa omistusoikeutta kiinteistöön vaan jo sovitusta kiinteistön kaupasta saatava myyntihinta. Lääninoikeus hylkäsi valituksen, koska kuolinpesään kuuluvan omaisuuden jakamisessa osakkaille heidän kuolinpesästä omistamiensa osuuksien mukaisesti ei ollut kysymys sellaisesta verotuslain 56 §:ssä tarkoitetusta toimenpiteestä, jonka vuoksi verotus olisi ollut toimitettava niin kuin kuolinpesä olisi myynyt kiinteistön. Tarkastusasiamiehen valitettua lääninoikeuden päätöksestä KHO pysytti lääninoikeuden päätöksen. Oikeuskäytännön mukaisesti edellä mainitun oikeustoimen osittaisen perinnönjaon tekemistä ei katsota VML 28 §:n veron kiertämistarkoituksessa tehdyksi.
(Henkilöverotuksen käsikirja. 2006. 595.)

KHO:2005:25 Toteaa päätöksessä, joka koskee jakamattoman kuolinpesän varoihin kuuluvan asunnon luovutuksesta saadun voiton verovapautta. Koska ensiksi kuolleen puolison perillisten ja lesken kesken ei ollut toimitettu ositusta ennen kuolleen puolison nimissä olleen vakituisen asunnon myyntiä, oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöstä ei voitu soveltaa lesken osalta, vaikka hän oli asunut puolisonsa omistamassa asunnossa yli kaksi vuotta tämän kuoleman jälkeen.

Tämä päätös tarkoittaa verottajan mukaan sitä, että kun kuolinpesä myy yksin vainajan nimissä olleen asunnon, eikä ositusta ole toimitettu ennen asunnon myyntiä, osakaan luovutusvoitto ei ole verovapaa pelkästään sillä perusteella, että leskellä on avio-oikeus vainajan omaisuuteen ja leski on käyttänyt asuntoa vakituisena asuntonaan. Käytäntö on otettu verohallinnon ohjeeseen vuonna 2005. Käytäntö ei koske, jos leski on perillisen asemassa testamentin nojalla tai jos vainajalta ei ole jäänyt rintaperillisiä sillä tällöin noudatetaan periaatetta, jonka mukaan jakamattomaan kuolinpesään kuuluvan asunnon myynnistä saatavaa voittoa pidetään verovapaana oman asunnon luovutusvoittona.
(Verohallinnon ohjeet. 2009.)

Esimerkki normaalista luovutusvoiton laskennasta, jossa kiinteistö on saatu perintönä:

Kiinteistön myyntihinta	100 000 €
myyntihinnasta vähennetään	
- perintöveroarvo perukirjassa	60 000 €
- lainhuudon haku	60 €
- kiinteistön arviointikulut	200 €
- välityspalkkio	3 000 €
- myyntiin liittyvät matkakulut	40 €
luovutusvoittoa jää	36 700 €

Luovutusvoitosta maksetaan veroa 28 % eli 10 276 euroa.

Jos kuolinpesä on vanha, perintöveroarvo perukirjassa voi olla summaltaan melko mitätön nykyiseen kiinteistön arvoon verrattuna.. Tällöin luovutusvoiton laskennassa voi tulla edullisemmaksi käyttää hankintameno-olettamaa. Kumpaa verotustapaa haluaa käytettävän voi kuolinpesä sopia verottajan kanssa. Mikäli kiinteistö on ollut verovelvollisen omistuksessa yli kymmenen vuotta, hankintameno-olettama on 40 % luovutushinnasta. Mikäli omistusaika on alle kymmenen vuotta, hankintameno-olettama on 20 % luovutushinnasta. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei muita kiinteistön hankintaan ja myyntiin liittyviä kuluja saa vähentää erikseen, vaan hankintameno-olettaman katsotaan sisältävän kaikki kiinteistön luovutukseen liittyvät kulut. Myytäessä kuolinpesältä kiinteistö valtiolle luonnonsuojelu tai vastaaviin tarkoituksiin, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle käytetään hankintameno-olettamana 80 % luovutusvoittoveroa laskettaessa.
(Verohallinnon ohjeet. 2009.)

6.2.4 Kiinteistövero

Kiinteistöveroprosentti määräytyy kiinteistön sijaintikunnan kunnanvaltuuston päätöksestä vuosittain. Kiinteistövero määrätään sille, joka omistaa kiinteistön

vuoden alkaessa ei siis luovutussuhteessa. Jakamattoman kuolinpesän omistaessa kiinteistön on kiinteistövero määrätty kuolinpesän hoidettavaksi. Jos leskellä on testamenttiin perustuva elinikäinen hallintaoikeus perintönä, on kiinteistövero määrätty leskelle, koska omistajan sijasta kiinteistöverosta on lain mukaan vastuussa omistajan veroinen haltija. (Veronmaksajain Keskusliiton lakimies. 2008.)

6.3 Kuolinpesän kiinteistönkaupanteko

Maakaaren 2 luvun 1 §:n ja 4 luvun 1 - 3 §:n mukaan kiinteistön luovutus on tehtävä määrämuodossa, johon kuuluvat muun muassa asiakirja ja kummankin osapuolen allekirjoitukset sekä kaupanvahvistajan vahvistus.

6.3.1 Kaupantekotilaisuus

Maakaaren mukaan kaupantekotilaisuudessa tulee olla yhtäaikaa läsnä kaikki kaupan osapuolet. Yhtäaikaisuusvaatimus koskee kaikkia kaupan allekirjoittajia, heidän edustajiaan ja kaupanvahvistajaa. Kaupassa käydään huolellisesti läpi kauppakirjat ja hyvään välitystapaan kuuluu, että välittäjä lukee ääneen kauppakirjan kaupantekotilaisuudessa. Hyvä välittäjä myös selittää kauppakirjan sopimuslausekkeet kaupan osapuolille. Kiinteistökaupat ovat arvokkaita ja usein ainutlaatuisia kauppoja elämässä, tämä pitäisi kaupanteossa ottaa huomioon. Hyvän välitystavan mukaan, on tapana lähettää ostajalle ja kuolinpesän yhteyshenkilölle kauppakirjan luonnosversio kommentoitavaksi muutamaa päivää ennen varsinaista kauppaa. Ellei näin toimita voivat osapuolet pyytää kauppakirjaa etukäteen tutustumista varten. Valitettavan usein kaupan osapuolet näkevät kauppakirjan vasta kaupantekotilaisuudessa. Molempien kaupan osapuolten on syytä huolellisesti tutustua kauppakirjan sisältöön ennen kauppakirjan allekirjoittamista. (SKVL. 2009.)

6.3.2 Kaupanvahvistus

Kiinteistön luovutus on tapahtunut vasta sitten, kun kauppa on vahvistettu. Kiinteistön luovutus on tehtävä kirjallisella sopimuksella ja sen vahvistaa käräjäoikeuden määräämä julkinen kaupanvahvistaja. Julkisia kaupanvahvistajia ovat; henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvouti, johtavat kihlakunnansyyttäjät, kihlakunnansyyttäjät, maakunnansyyttäjä sekä maaseutuelinkeinopiirin maanmittausinsinöörit ja ne maanmittaustoimiston ja kunnan virkamiehet, jotka voivat toimia toimitusinsinöörinä, ne maistraatin, kihlakunnanviraston ja maanmittaustoimiston virkamiehet, jotka viraston päällikkö on määrännyt kaupanvahvistajiksi, ne henkilöt, jotka käräjäoikeus on hakemuksen perusteella määrännyt kaupanvahvistajiksi; sekä ulkomailla eräät Suomen edustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät. Kaupanvahvistaja tarkastaa, että kauppakirja täyttää maakaaren vähimmäisvaatimukset ja se on laadittu maakaaren mukaisesti. Lisäksi kaupanvahvistaja tarkastaa kaikkien allekirjoittajien henkilöllisyyden, johon kannattaa varautua ottamalla mukaan ajokortti, henkilöllisyystodistus, passi tai kuvallinen Kela-kortti sekä myös perukirjasta tai selvennyslainhuudosta osakasluettelo ja mahdolliset maakaaren muotomääräyksen mukaiset valtakirjat, kiinteistönkauppaa varten.
(Maistraatti. 2009; Niemi M. 2002. 59-72.).

Kaupanvahvistaja on syytä tilata hyvissä ajoin kaupan toteutumisen vahvistuttua. Käytännössä kaupanvahvistajana on hyvä käyttää kiinteistön sijainti kaupungin tai kunnan maanmittaus- tai kiinteistöinsinööriä, jolloin voi pyytää vielä vahvistamaan kiinteistön rajat, mahdolliset tulevat kaavamuutokset ja mahdolliset kunnan tai kaupungin varaukset tontille. Heitä voi pyytää myös tarkastamaan, että asuinrakennukset on käyttöönottotarkastettu ja niihin on haettu ja saatu tarvittavat luvat sekä se, että asuinneliöt vastaavat myyjän ilmoitusta, ellei näitä tietoja ole kiinteistöstä vielä varmistettu. Ainostaan hyvin uusissa kiinteistöissä tai sellaisissa kiinteistöissä, jotka ovat vain vähän aikaa sitten vaihtaneet omistajaa kaikki asiakirjoissa ilmoitetut asiat pitävät paikkansa. Tällä varmistustoimenpiteellä

eliminoidaan mahdollisia virheitä kiinteistökaupassa ja mahdolliset muutokset voidaan ottaa huomioon ennen varsinaista kaupantekoa. (Maistraatti. 2009.)

Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Todistuksesta käy ilmi luovutuskirjan allekirjoittajien nimet sekä luovutuskirjan vahvistamispaikka ja -aika. Kaupanvahvistaja allekirjoittaa todistuksen ja siinä on oltava kaupanvahvistajan tunnus. Kaupanvahvistajan velvollisuuksiin kaupan jälkeen on seitsemän päivän kuluessa luovutuksen vahvistamisesta ilmoitettava luovutuksesta sille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Valtioneuvoston vahvistama kaupanvahvistajan palkkio on 77 euroa vuonna 2009. Tähän palkkion maksuun on syytä varautua kaupantekotilaisuudessa yleensä käteisellä rahalla ellei kauppaa tehdä pankissa. Välittäjän tehtävänä on kertoa osapuolille ennen kaupantekotilaisuutta palkkion maksuun varautumisesta ja muistuttaa henkilötodistuksen välttämättömyydestä kaupantekotilaisuudessa. Yleensä kaupantekotilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion maksaa puoliksi ostaja ja puoliksi myyvä osapuoli ellei muuta ole sovittu. (Maistraatti. 2009.)

7 TOIMENPITEET KIINTEISTÖKAUPAN JÄLKEEN

Kuolinpesäkaupassa on syytä varata aikaa kuolinpesän laajuudesta ja osakkaiden määrästä riippuen kiinteistönkauppaan keskimäärin kaksi tuntia. Välittäjäkaupassa välittäjä tilaa kaupanvahvistajan ja varaa ajan normaalisti myyvän osapuolen pankista. Välittäjä antaa tarvittavat tiedot kuolinpesän kiinteistönkaupasta pankille ja usein myös kopion rasitustodistuksesta, perukirjoista ja muista kiinteistön kiinnitysten vapautumiseen ostajan hyväksi tarvittavista asiapapereista. Käytännössä itse kaupantekotilaisuuden jälkeen siirrytään pankkiin tai vaihtoehtoisesti kaupantekotilaisuus voidaan pitää pankin tiloissa ja käyttää tarvittaessa pankin lakimiestä kaupanvahvistajana. Välittäjäkaupassa kauppakirjat sekä panttikirjat luovutetaan yleensä varmuuden vuoksi vasta rahansiirtymisen jälkeen ostajalle ja myyjälle. Kuolinpesä maksaa yleensä kauppasummasta samalla välityspalkkion sekä ostajat 4 % varainsiirtoveron kiinteistön luovutuksesta. Kaupan osapuolilla voi olla eri luottolaitokset ja tällöin normaalisti ostajan pankin edustaja tuo kauppasummaa vastaavan shekin kaupantekotilaisuuteen ja ottaa rahansiirtymisen jälkeen alkuperäiset kauppakirjat ja panttikirjat huostaansa.

Myyjän ja ostajan on syytä vaihtaa yhteystietojaan ja puhelinnumeroitaan, sillä muun muassa kiinteistön liittymäsopimuksien siirrossa yhteydenotto kaupan toiseen osapuoleen voi olla kaupanteon jälkeen tarpeen. Lisäksi kiinteistöllä mahdollisesti sijaitsevien rakennusten avainten luovutuksesta kannattaa sopia lopullisen kauppasumman maksun ja hallinnan siirtymisen mukaan kaupantekotilaisuudessa.

Erilaisia virheitä kaupassa voidaan todeta kaupanteon jälkeen. Ostajan on ilmoitettava virheestä ja vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Laatuvirheessä ostajan on ilmoitettava virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun hallinta-oikeus on luovutettu. Hinnanalennus, vahingonkorvaus tai kaupan purku ovat mahdollisia toimia kiinteistökaupan virheitä soviteltaessa. Virhe voidaan katsoa myös niin mitättömäksi, ettei toimiin tarvitse ryhtyä. Välittäjä lähettää kaupan jälkeen kauppakirjakopion perukirjoineen, liitteineen ja normaalisti lisäksi luovutusvoittoveron kuitteineen verottajalle. Välittäjälle jää viideksi vuodeksi yksi alkuperäinen kauppakirja tositteineen ja

liitteineen arkistoon. Kaupanvahvistaja antaa tiedon kiinteistönkaupasta kiinteistön sijaintikunnan rakennus- ja kaavoitusvirastoon.
(Kuluttajavirasto. 2009.; Nevala, T. et al. 2006. 237.)

7.1 Kuolinpesän tilit ja rahan siirto

Myyjänä olevan jakamattoman kuolinpesän osakkaiden on syytä huomioida että kauppasumma maksetaan kuolinpesän tilille, jos sellainen on. Ellei kuolinpesällä ole yhteistä tiliä, tili voidaan perustaa. Jos ositus on tehty, voidaan kauppasumma osittaa pankissa osituskirjan suhteessa osakkaiden tileille.

Erilliset tilinkäyttöoikeudet lakkaavat automaattisesti tilinomistajan kuoltua, mutta kuolinpesän osakkaat voivat yhdessä antaa tilinkäyttöoikeuksia. Tilien tiliehdot säilyvät muuttumattomina tilinomistajan kuolemasta huolimatta. Edesmenneen puolison ja lesken yhteisen tilin käyttö riippuu siitä, miten tilin omistaja on tilisopimuksessa yksilöity. Yleensä vainajan sijaan tulee hänen kuolinpesänsä. Jos tili on sellainen, että tiliä ovat voineet käyttää molemmat tilinomistajat yhdessä, on tilin käyttöoikeus vain kuolleen tilinomistajan kuolinpesän kaikilla osakkailla ja elossa olevalla tilinomistajalla yhdessä. Jos tili on sellainen, että tiliä ovat voineet käyttää molemmat tilinomistajat erikseen, tilinkäyttöoikeus jatkuu periaatteessa siten, että vainajan kuolinpesällä ja eloonjääneellä tilinomistajalla on oikeus erikseen käyttää tiliä. Avoleskellä ei ole oikeutta avopuolisonsa tiliin. Jos heillä on lapsia, ovat he rintaperillisinä kuolinpesän osakkaina oikeutettuja tilien käyttöön tai heidän edunvalvojansa on, jos pesässä on edunvalvottavia.
(Kuolinpesän osakkaille. OP. 2005.)

Jakamattoman kuolinpesän kaikki osakkaat vastaavat yhteisvastuullisesti luovutusvoittoveroista. Käytännössä verosumma on syytä laittaa sivuun ennen kuin rahat jaetaan osakkaille osituksessa, jos kuolinpesä on jakamaton. Saattaa nimittäin käydä niin, että joku osakkaista hukkaa saamansa rahat ja muut vastaavat tämän säännön nojalla hänenkin veroistaan. Jos ositus on tehty, osakas vastaa ainoastaan

oman osuutensa myynnistä aiheutuneista mahdollisista luovutusvoittoveroista. (Veronmaksajain keskusliiton lakimies. 2006)

On huomioitavaa että perintökaaren mukaan kuolinpesän perinnönjako tulee laatia kirjallisella kahden esteettömän todistajan varmentamalla jako- tai osituskirjalla. Käytännössä kuolinpesä voi laatia osituskirjan alustavasti jo ennen kauppaa. Kiinteistön luovutushinta on silloin yleensä jo tiedossa. Tällöin osituksen varallisuuden jakoon voivat osakkaat varata pankista ajan vaikka heti kaupanteon jälkeen, ellei pesään ole nimitetty pesänselvittäjää. Välittäjäkaupassa kuolinpesän ositus ei kuulu kiinteistönvälittäjän toimenkuvaan vaan välittäjän velvollisuudet loppuvat itse kiinteistön kaupantekoon. Jos pesään on nimitetty pesänjakaja- tai selvittäjä, hän hoitaa myös osituksen hyväksi katsomallaan tavalla.

7.2 Lainhuuto ja kiinnitykset

Kiinteistöä rasittavat kiinnitykset ilmenevät rasitustodistuksesta. Maakaaren 16 luvun 3 §:n mukaan kiinnitystä saa hakea kiinteistön omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa. Sekä lainhuudon että kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat hakemuksen jättämispäivästä. Kiinteistöpanttioikeus perustetaan maakaaren 15 luvun 2 §:n mukaan vahvistamalla kiinnitys kiinteistöön ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

Kuitenkin yleensä jo ennen kauppaa sovitaan jo monista toimista luotonantajan kanssa, jos kiinnitykset ovat velan vakuutena. Nimittäin luotonantajapankki antaa luoton jo kaupantekotilaisuudessa eli ennen lainhuudon ja kiinnityksen vahvistamista ostettuun kiinnitykseen. Jos ostaja hakee kiinnitykset itse tai muun asiamiehen kuin pankin välityksellä, pankki voi varmistaa etunsa edellyttämällä, että kiinnityshakemuksessa määrätään panttikirjan toimittamisesta luoton myöntäneelle pankille. Kiinnitystä ei voida kuitenkaan vahvistaa ennen kuin kiinteistölle on myönnetty lainhuuto. Näin ollen pankki luotonantajana yleensä varmistaa, että vakuudeksi tulevalle kiinteistölle ostaja hakee lainhuutoa mahdollisimman pian. Monesti pankki tarjoaakin näitä palveluja ostajalle jo luotonannosta sovittaessa.

Nämä palvelut ovat maksullisia. Kuluttajavirasto on ottanut kannan, että asiakkaan on itse saatava hakea lainhuuto ja kiinnityksiä ellei ole perusteltua syytä muuhun, vaikka luottolaitos tätä maksullista palveluaan kovasti tuo julki.
(Tepora, J. et al. 2003. 278-281.; Kuluttajavirasto. 2009.)

Kun kiinteistö on kiinnitetty myyjän velasta, ostajan on syytä vaatia kaupanteon yhteydessä itselleen panttikirjat tai kiinnitetyt velkakirjat. Muuten kiinteistö saattaa edelleen pysyä myyjän velan vakuutena. Kiinnitykset eivät kuitenkaan kerro välttämättä kiinteistöä rasittavista todellisista veloista. On mahdollista, että panttikirjat ovat omistajan hallussa eikä niitä ole luovutettu velkojalle saamisen vakuudeksi. Panttikirjojen siirto ostajalle varmistaa, että myyjä joko maksaa lainansa pois tai hankkii niille muun vakuuden. Jos kaupan ehdoissa sovitaan, että vastuu myyjän lainan maksamisesta siirtyy ostajalle, järjestelyyn on saatava velkojan suostumus. Asia pitää sopia myös pankin kanssa ennen kaupan tekoa.
(Tepora, J. et al. 2003. 278-281.)

Määräala kaupassa kannattaa tilan omistajan pyytää pankista ennen kaupan tekemistä kirjallinen suostumus siihen, että kiinnitykset saadaan poistaa myytävän määräalan osalta. Myös luovuttajan tulee kauppakirjassa antaa omalta osaltaan suostumus kiinnitysten poistamiseen määräalan osalta. Samalla on hyvä sopia, kenen kustannuksella kiinnitysten poistaminen hoidetaan. Yleensä luovuttaja hoitaa asian omalla kustannuksellaan. Kiinnitysten poistaminen hoituu kiinteistön sijaintikunnan käräjäoikeudessa. Luovutuksensaajan kannattaa hakea heti kiinteistön sijaintikunnan käräjäoikeudesta lainhuutoa ostamalleen määräalalle. Tämä turvaa sen, ettei kantatilaan mahdollisesti kaupan jälkeen haettavat lisäkiinnitykset tule enää rasittamaan määräalaa. (Tepora, J. et al. 2003. 19-20.)

Jos kiinteistö myydään rasituksista vapaana välittäjäkaupassa, pitää kauppakirjan ehtoon voida luottaa. Kun kiinnitysten vapautuminen on kirjattu kauppakirjaan ehtona, pitää välittäjäkaupassa välittäjän valvoa ehdon täyttyminen. Seuraavassa välittäjän todellisen vastuun kannalta harvinaisessa oikeustapauksessa, välittäjä katsottiin vastuulliseksi ja velvolliseksi korvaamaan huomattava vahinko ostajalle.
(Tepora, J. et al. 2003. 278-281.)

KKO 1998:160. Sopimuksessa oli sovittu että myyjä kuolettaa kiinnitykset ennen kauppahinnan maksamista. Kiinteistönvälittäjän olisi tullut varmistaa asia. Välitysliike määrättiin korvaamaan ostajalle aiheutuneen 445 000 markan vahingon.

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön, määräalan tai –osan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jokaiselle kiinteistön luovutukselle on haettava käräjäoikeudelta kuuden kuukauden sisällä kiinteistön kaupasta lainhuuto. Lainhuutoa haettaessa on kauppakirja liitteineen eli kaikki saantokirjat oltava alkuperäisiä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamia. (MK 12:11.)

Jos henkilö perii kiinteistön yksin, alkaa lainhuudatusaika perunkirjoitusajan päättymisestä eli tavallisesti kolmen kuukauden kuluttua perittävän kuolemasta.

Seuraavassa Rovaniemen hovioikeuden uudessa oikeusratkaisussa on pohdittu voidaanko myöntää lainhuuto kiinteistöön vai estääkö toimittamaton, aikaisemman puolison ja myöhemmin kuolleen kuolinpesien välinen ositus sen.

RHO 2009:1 Kysymys on aikaisemman kuolleen puolison omaisuuden osittamattomuudesta tämän perilliselle. Avioliittolain 85 §:n mukaan, kun avioliitto on purkautunut, esimerkiksi toisen puolison kuoleman vuoksi, ositus on toimitettava, jos puoliso tai kuolleen puolison perillinen sitä vaatii. Kaikki edellä olevat seikat huomioon ottaen hovioikeus toteaa, että jos kuolinpesä olisi toimitettavassa osituksessa maksava osapuoli, olisi hänellä oikeus maksaa, niin halutessaan, tasinko aikaisemmin kuolleen osittamattoman puolison perilliselle rahana. Sen vuoksi toimittamaton ositus ei ole este myöntää lainhuutoa kuolleen lesken perilliselle hänen isältään perimään kiinteistöön.

Seuraavassa oikeusratkaisussa todetaan, että perintökaaren ehdot on täytettävä ja perukirjalla sekä testamentilla täytyy olla lainvoima, eli moiteaika umpeutunut, ennen lainhuudon myöntämistä kiinteistöön.

KKO:2000:116 Perittävä oli määrännyt testamentillaan kaiken jäämistönsä täysin omistusoikeuksin yhdelle rintaperilliselle. Eräät rintaperilliset olivat vaatineet

lakiosaansa. Testamentin saajan ei katsottu saaneen pelkän lainvoimaisen testamentin nojalla jäämistöön kuuluneeseen kiinteistöön sellaista omistusoikeutta, jonka perusteella hänelle olisi tullut myöntää lainhuuto. Lainhuutohakemuksessa tuli esittää selvitys paitsi siitä, että testamentti oli lainvoimainen, myös siitä, että rintaperillisen lakiosa oli täytetty tai että oikeus lakiosaan oli menetetty.

7.3 Riita kiinteistönkaupassa ja reklamaatio

Maakaaressa kiinteistönkaupan virheet jaetaan laatuvirheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. Riidan aiheena voi olla kiinteistökaupassa muun muassa myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti, välittäjän antama virheellinen tieto, laatuvirhe, virhe kaupan muodossa tai salainen virhe. Kuolinpesän osakkaiden pitää yhteisvastuullisesti tiedostaa myyjän vastuunsa kiinteistönkaupassa. Maakaaren 20 §:n mukaan myyjä vastaa myös kiinteistönvälittäjän tai muun edustajansa antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Mikäli kiinteistö selvästi on huonokuntoinen ja myyjä kertoo, että hän on epävarma jostain rakenteista, ostajalla on tavallista laajempi tarkastusvelvollisuus. Käytännössä kuolinpesän osakkailla on myyjinä yhteinen todistusvastuu kertomistaan tiedoista. Kuntotarkastus kiinteistöstä ennen kauppaa ja kuntotarkastusraportin liittäminen osaksi kauppakirjaa, on kuolinpesän myydessä kiinteistöä keino vähentää myyjän vastuuta mahdollisista kaupan jälkeen syntyvistä ongelmista.

Seuraamuksia riidoista ovat yleensä hinnanalennus, vahingonkorvaus tai vakavissa riidoissa kaupan purku. Hinnanalennuksena määrätään oikeustapauksissa yleensä virheellisen ja virheettömän erotus ja sekin kaupantekohetken mukaan.. Salainen virhe on kyseessä, jos myyjä ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää virheestä. Näitä on muun muassa erilaiset hyvin yleiset rakennusten sisäiset kosteusvauriot.
(Kuluttajavirasto. 2009.)

Kuolinpesän myydessä kiinteistöä pesän osakkaiden on hyvä tiedostaa yhteisvastuullisuutensa kiinteistön tietojen luovuttamisesta ostajalle. Maakaaren 22 pykälän mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita

kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Seuraavassa Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa on kyseessä salainen virhe ja hinnanalennus, jonka myyjät yhteisvastuullisesti on suositeltu maksamaan ostajille.

KVL DNRO 04/81/259. 13.05.2005. Lautakunnan ratkaisussa asuinkiinteistössä oli havaittu kylpyhuoneen kosteusvaurioita vuosi kaupanteon jälkeen. Kylpyhuone remontti oli tehty juuri ennen kaupantekoa, joten ostajat epäilivät rakennusvirhettä. Lautakunta katsoi, että kiinteistö oli salaisen virheen vuoksi poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä ostajat olivat voineet siltä perustellusti edellyttää. Lautakunta suositti että myyjät maksavat yhteisvastuullisesti ostajille 2.688,90 euroa.

Suomen Kiinteistönvälittäjien liiton eettisissä säännöissä kerrotaan, että tarvittaessa välitysliikkeen tulee kertoa osapuolille erilaisista riidanratkaisukeinoista ja osaan niistä liittyvistä kuluriskeistä. Välitysliikkeen tulee myös kertoa kustannuksiltaan edullisista riidanratkaisukeinoista kuten kuluttajaneuvonnasta ja kuluttajariitalautakunnasta. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa ja edesauttaa sovintoratkaisun syntymistä, mutta tarvittaessa osapuolia on kehotettava hankkimaan asiantuntevaa apua riidan ratkaisemiseksi. (SKVL. 2009.)

Kuluttajasuojalain mukaan virheeseen on reagoitava reklamoimalla kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Kuluttajaneuvoja neuvoo ja sovittelee riitaa vain kun kyseessä on elinkeinonharjoittajan eli kiinteistönvälittäjän välittämä kauppa. Kuluttajaneuvonta on maksutonta ja kuluttajaneuvoja löytyy lähimmästä maistraatista.

Kiinteistön ostajan on muistettava, että reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle mielellään kirjallisesti ja mahdollisimman nopeasti virheen havaitsemisesta. Sähköposti tai kirjeen kirjaaminen sekä kopion jättäminen itselle kirjeestä on hyvä keino jatkotoimenpiteitä ajatellen. Reklamaatiossa kannattaa mainita

kiinteistönvirheestä ammattimiehen arvio virheen laadusta ja mahdollisista korjauskustannuksista. Muistettava on, että korjaustoimenpiteitä ei ostaja saa tehdä ennen kuin vastapuolen kanssa on sovittu tai vastapuolen edustaja on todennut virheen. (Kuluttajavirasto. 2009.)

Kuolinpesän myydessä kiinteistönsä suoraan, ilman välittäjää, kyseessä ei ole kuluttajansuojalain alainen kiinteistönkauppa. Silloin on hyvä olla yhteydessä riitatilanteessa lakimieheen. Neuvova valtakunnallinen puhelin 0100 86200 Oikeusapuohjaus, auttaa tilanteissa, jotta ihmiset löytävät apua oikeudellisiin ongelmiinsa ajoissa. Jos kuuluu esimerkiksi omakotiliittoon, voi liiton jäsenille ilmaisen lakimiehen neuvoista olla hyötyä. Jos kyseessä on maa- tai metsäkiinteistö, paikallisen metsänhoitoyhdistyksen tai metsäkeskuksen lakimies osaa neuvoa näissä erilaisissa riitatilanteissa ja sovinto voi löytyä jo sen kautta. Myös pankin lakimiehet osaavat antaa ensiapua riitatilanteissa. Riitaan kannattaa reagoida nopeasti. Jos sopimukseen ei heti päästä kirjallisen reklamaation saavuttua, kannattaa välittömästi ottaa yhteyttä lakimieheen. Kiinteistöriidoissa aika on usein rahaa..

Kiinteistön myyntiä säätelevässä maakaaressa todetaan, että myyjän on ennen kauppaa oikaistava ostajan virheellinen käsitys sellaisesta kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumisesta aiottuun käyttöön. Tämä on osoittautunut käytännössä ongelmalliseksi tilanteissa, jossa kuolinpesän osakkaista ei kukaan koskaan ole asunut tai edes käynyt perimässään kiinteistössä. Maakaaressa edellytetään, samoin kuin kuluttajansuojalaissa, että epäselvissä tilanteissa myyjä tietää, tai että hänen olisi pitänyt tietää, ko. seikasta. Virhevastuun ja selvittämisvastuun jakautuminen ongelmatilanteissa on kuolinpesän kohdalla usein epäselvä ja on oikeusratkaisuissa määritelty yhteisvastuulliseksi myös välittäjän kanssa. Tämä johtunee välittäjän erityisestä selonottovelvollisuudesta kuolinpesäkaupassa, kuten seuraavassa ratkaisussa on todettu.

KVL DNRO 03/81/1670. 10.3.2005. Kuolinpesä vapaa-ajan kiinteistön myyjänä oli yhteisvastuussa välitysliikkeen kanssa hyvityksen maksamisesta ostajalle kun kyseessä oli rantaviivan virheellinen pituus.

7.3.1 Kiinteistönkaupan purku oikeustoimena sekä vahingonkorvaus

Ostaja voi vaatia kiinteistössä olevan laatuvirheen, vallintavirheen tai oikeudellisen virheen perusteella kaupan purkua. Kaupan purku edellyttää, että virhe on olennainen. (MK 2:17.2, 2:218.2, 2:19.3)

Kiinteistönkaupan purkuratkaisujen perusteella, virheen olennaisuus tarkoittaa, että korjauskustannusten on oltava vähintään 40 % kauppahinnasta. Vallintavirheessä otetaan huomioon vallintarajoituksen laatu, kesto ja voidaanko rajoitus poistaa vaikka poikkeusluvalla. Oikeudelliset virheet ovat merkittäviä ostajan kannalta ja näissä esimerkiksi kiinteistön osoittautuessa vuokratuksi voidaan vaatia kaupan purkua. Lainhuudon saamattomuus kiinteistöön, ulkopuoliselle menettämisen vaarassa, voi johtaa kaupan purkuun ellei lainhuudon saaminen kiinteistöön ole ollenkaan mahdollista. Kiinteistökaupan purussa myyjän ja ostajan velvollisuudet lakkaavat ja tehdyt suoritukset on palautettava. Ostaja ei luovuta kiinteistön hallintaa myyjälle, ennen kuin myyjä on suorittanut kauppahinnan palautuksen korkoineen sekä mahdollisen vahingonkorvauksen. Kiinteistön arvoa lisäävät ostajan toimenpiteet kiinteistölle on ostajalle myös korvattava, kuten seuraavasta oikeusratkaisusta ilmenee. Myyjän ei kuitenkaan tarvitse korvata ylläpidosta ja välttämättömästä hoidosta aiheutuneita kuluja, sillä ostaja on voinut käyttää korvauksetta kiinteistöä, ennen kaupan purkua. Laitteiden ja rakennelmien osalta ostaja saa valita jättääkö hän ne kiinteistölle myyjän korvausta vastaan vai viekö pois kiinteistöltä. (Palo, M. & Linnainmaa, L. 2002. 290-292.)

KKO 1983 II 79 Kiinteistökaupan jälkeen oli todettu kiinteistössä olevan lattiasientä. Tutkimuksista ennen kauppaa huolimatta, ei sientä ollut näkynyt. Myyjä oli ollut todistetusti tietoinen sienestä, kiinteistöä myytäessä. Kauppa määrättiin purettavaksi ja lainhuuto julistettiin mitättömäksi. Lisäksi myyjä määrättiin maksamaan vahingonkorvausta ostajalle tämän suorittamista kiinteistön asumiskelpoiseksi tarpeellisista korjaustöistä.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Johtopäätöksenä opinnäytetyön perusteella voidaan todeta, että jokainen kuolinpesän kiinteistökauppa on erilainen selvitystyön määrän ja itse kiinteistö määritelmän laajan merkityksen johdosta. Välittäjän työn määrä ja selvitettävien virallisten asiapapereiden määrä on moninkertainen kuolinpesäkaupassa verrattuna tavalliseen kiinteistökauppaan. Useasti kuolinpesän kiinteistökauppa vaatii vahvaa organisointikykyä ja yhteen hiileen puhaltamiskykyä pesältä ja välittäjältä. Laintuntemus sekä kuolinpesän kiinteistön kauppaan liittyvien viranomaistahojen toiminnan tuntemus on tutkimuksessa todettu tärkeäksi, jotta kuolinpesäkaupan kaikki erityispiirteet tulisi käytännön työssä kiinteistönvälittäjältä tai kuolinpesän kiinteistökaupan osapuolilta huomioiduksi. Perintökaari, maakaari ja verolait näyttelevät suurta osaa kuolinpesän kiinteistökaupassa.

Opinnäytetyöstä voidaan todeta, että myyjän sekä välittäjän vastuu ja kaupan osapuolten laintuntemus kuolinpesänkaupassa korostuu verrattuna normaaliin kiinteistönkauppaan. Jakamattoman kuolinpesän osakkaiden yhteisvastuullisuutta tiedonantamisvelvollisuudesta, selonottovelvollisuudesta ja korvausvelvollisuudesta kiinteistökaupan virheen sattuessa, on oikeusratkaisuissa korostettu. Myös välittäjällä on oikeusratkaisuissa erityinen selonottovelvollisuus, kun myyjänä on kuolinpesä. Välittäjä voi joutua korvausvastuuseen yhteisvastuullisesti kiinteistön virheestä myyjänä olevan kuolinpesän kanssa.

Tutkimuksestani käy ilmi, että kuolinpesän kiinteistökauppaan liittyvissä asioissa täytyy kaupan osapuolten voida luottaa välittäjän ammattitaitoon ja välittäjän antamaan tarkoituksenmukaiseen ohjeistukseen ja neuvontaan, kun kiinteistö on annettu välitettäväksi. Osakkaiden itse myydessä pesän omistamaa kiinteistöä täytyy kaikkien osakkaiden yhteisvastuullisesti itse mieltää vastuunsa kaupasta. Sopimusoikeuden tuntemus ei välttämättä ole kaupan osapuolille tuttua. Lisäksi kuluttajansuojalaki pelkistetään käytännössä joka paikan laiksi useasti kaupan osapuolten mielissä, mitä se ei missään tapauksessa ole.

Tutkimuksesta käy myös ilmi, että perikunnan on helpompaa antaa myytävän kiinteistön välitys välittäjälle. Kiinteistön ostajalla suorassa kaupassa ei ole suojanaan samanlaista kuluttajansuojaa kuin silloin, kun mukana on elinkeinonharjoittajana toimiva välitysliike. Toki kiinteistön luovutusta sääteleväna lakina maakaari, suojaa myös ilman välittäjää tehtävää kiinteistökauppaa muilta osin. Suomessa vain viidesosa kiinteistökaupoista tehdään ilman kiinteistönvälittäjää.

Lakiin on kirjattu perunkirjoituksen tekeminen jokaisen poismenon jälkeen ja siihen myöhemmin liittyvät omaisuuden luovutukset koskevat suurinta osaa meistä. Varsinaista yhtä neuvovaa viranomaistahoa ei perinnön jakoon ja luovutukseen maastamme löydy. Kuinka monen ikääntyneen, jota ei olla osattu hakea vajaavaltaiseksi, kiinteistö myydään ilman maistraatin lupaa? Arvattavaksi jää, kuinka monta osakasta ei hae oikaisuvaatimusta perukirjan kiinteistön hinta-arvioinnista aiheutuneeseen perintöverojen tai luovutusvoittoveron liialliseen perintään tiedon puutteen takia? Perukirjan kiinteistön arvioinnin tehnyt taho ei välttämättä tunne kiinteistön arviointimenetelmiä eikä pysy mukana varsin muuttuvassa markkinointi- ja hintakehityksessä, joka on paikkakuntalaisen kiinteistönvälittäjän vahvuutena. Kiinteistönvälittäjällä ei taas välttämättä ole vastuuta veroneuvonnasta. Perinnönsaaja taas ei ehkä koskaan aikaisemmin elämässään ole ollut mukana kiinteistökaupassa. Nämä pohdinnat saattavat olla laintarkennuksen kannalta aiheellisia.

Yhteenvetona opinnäytetyössäni voidaan todeta, että kuolinpesän kiinteistökaupan vertaaminen normaaliin kiinteistökauppaan tuottaa huomattavia eroavaisuuksia. Poikkeavia piirteitä ovat kuolinpesän kiinteistökaupan perukirjat sukuselvityksineen ja perintökaaren vaikutus, testamentit eri sisältöineen, kaupan osapuolten määrä ja sen aiheuttamat tiedonkulun ja selonottovelvollisuuden ongelmat ja korostunut informoinnin tarve, pesän hallinnoinnin erimielisyydet ja niistä johtuva viivästys, leskensuojasäännökset, moninainen verotus, holhoustoimilain vaikutukset, pesänjakaja, jaon määräytyminen kiinteistön muodostuksessa ja rasitteiden riidat ja usein selitettävänä selvennyslainhuudon merkitys. Kuolinpesien luovutuksiin liittyy myös usein vanhoja maa- ja metsätiloja, joiden rajat ovat epäselviä ja usein pyydettävä erikseen puu-, metsä, ja peltoarvioita, lisäksi näissä voi olla rasitteita, rajoitteita ja vuokraoikeuksia.

9 LOPPUTULOKSEN ARVIOINTI

Olen opinnäytetyössäni yhdistänyt ja soveltanut eri lakien ja käytännön työn tuntemustani. Opinnäytetyö toimii jatkossa apuna ja ohjeellisena työkaluna uusia välittäjiä perehdytettäessä kuolinpesän kiinteistönkauppaan sekä apuna ja oppaana perikunnille sekä ostajille kuolinpesän kiinteistönkaupoissa. Katson työni täyttävän oikeustradenomille asetettavat vaatimukset opinnäytetyön oikeudenalaan perehtyneisyydestä ja hyvästä käytännön työn ja siihen vaadittavien lakien soveltamiskyvystä.

LÄHDELUETTELO

KIRJAT

Kangas, U. 2006. Perhe- ja perintöoikeuden alkeet. Helsinki. Yliopistopaino.

Kasso, M. 2001. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki. Edita Prima Oy.

Keskitalo, P. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki. Edita Prima Oy.

Nevala, T. et al. 2006. Kiinteistönvälittäjänkäsikirja. Helsinki. Yliopistopaino.

Niemi, M. 2002. Maakaaren järjestelmä I. Porvoo. WSOY Lakitieto.

Rehn, O. 2008. Perintö, lahja ja verotus. Helsinki. Schildts Kustannus Oy.

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2002 Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Puronen, P. 2008. Näin teen perunkirjan itse. Helsinki. Talentum Media Oy.

Tepora, J. et al. 2003. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Helsinki. Talentum Media Oy.

MUUT JULKAISUT

Kiinteistötietojärjestelmä –esite. Maanmittauslaitos.

Koulutusmateriaali. Kiinteistölakimies T. Nevala. Satakunnan kiinteistönvälittäjien koulutus 18.10.2008.

Kuolinpesän osakkaille -esite. 2005. Osuuspankki.

Tietoa ja palvelua elämäsi tärkeissä vaiheissa –esite. Länsi-Suomen lääni Maistraatti.

Verohallituksen julkaisu, Henkilöverotuksen käsikirja 2004. Helsinki. Edita Oy.

Verohallituksen julkaisu, Henkilöverotuksen käsikirja 2005. Helsinki. Edita Oy

KAUSIJULKAISUT JA LEHTIARTIKKELIT

Henkilöverotuksen käsikirja. 2006. Verotieto Oy. 595.

Rajala, H. 7/2008. Taloustaito. Verotieto Oy. 59.

Verohallituksen julkaisu 70.07 .8.2007

Veronmaksajain Keskusliiton lakimies. 7/2008. Taloustaito. Verotieto Oy. 18-20.

Veronmaksajain Keskusliiton lakimies. 11/2006. Taloustaito. Verotieto Oy. 18-19.

SÄHKÖISET LÄHTEET

Farmit Website Oy . 2008. [verkkodokumentti] Metsätalouskiinteistön ja maatalousmaan arviointi. [viitattu 16.1.2009] Saatavissa:

http://www.farmit.net/farmit/fi/08_foorumi/001_lehti/04_1_2008/fr0801s44-45.pdf.

Kuluttajavirasto. 2009. [verkkodokumentti] Kiinteistönvälitys. Vastuu. Reklamaatio. Virhe. [viitattu 28.2.2009] Saatavissa:

http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/d7f786f5-4cc4-4300-b733-a88c2b8b80c2.aspx

http://www.kuluttajavirasto.fi/faq/hakutulokset.aspx?id=4464fa56-e3fe-47ea-a51f-d8e06ae9551c

http://www.kuluttajavirasto.fi/faq/hakutulokset.aspx?word=asuminen

Maanmittauslaitos.2009. [verkkodokumentti] Kiinteistötiedot. Kiinteistötietojärjestelmä. [viitattu 3.2.2009] Saatavissa:

http://www.maanmittauslaitos.fi/Tietoa_maasta/Verkkotietopalvelut/Kiinteistotiedot/ ja http://www.ktj.fi/

Maistraatti. 2009. [verkkodokumentti] Holhoustoimi ja edunvalvonta. [viitattu 30.1.2009] Saatavissa:

http://www.maistraatti.fi/maistraatti/frame2.jsp?url=http%3A%2F%2Fwww.maistraatti.fi%2Fdocs%2Fholhoustoimi%2F1.1.1.htm

Maistraatti. 2009. [verkkodokumentti] Perukirjan osakastietojen vahvistaminen. Osituskirja. [viitattu 18.1.2009] Saatavissa:

http://www.maistraatti.fi/perukirja.html

http://www.maistraatti.fi/docs/kuumat_sanat/osituskirja.htm

Maistraatti. 2009. [verkkodokumentti] Kaupanvahvistus. [viitattu 1.2.2009] Saatavissa:

http://www.maistraatti.fi/maistraatti/frame2.jsp?url=http%3A%2F%2Fwww.maistraatti.fi%2Fdocs%2Fkaupan_vahvistus%2F4.1.4.htm

Oikeusministeriö. 2009. [verkkodokumentti] Selvennyslainhuudon kirjaaminen. [viitattu 20.1.2009] Pesänjakaja. [viitattu 15.2.2009] Saatavissa:

http://www.oikeus.fi/34231.htm

http://www.oikeus.fi/5898.htm

Oikeusministeriö. 2009. [verkkodokumentti] Oikeusministeri Tuija Braxin vastaus kirjalliseen kysymykseen 165/2009 [viitattu 4.4.2009] Saatavissa:

http://www.om.fi/1236881003238

Suomen Kiinteistönvälittäjien liitto. 2009. [verkkodokumentti] Esite eettiset säännöt. [viitattu 20.3.2009] Saatavissa:

http://www.skvl.fi/laki/_Esite_eettisista_saannoista.pdf)

Turun Kauppakorkeakoulu. 2009. [verkkodokumentti] Talousoikeus kurssit 311/2007. [viitattu 28.2.2009] Saatavissa:

www.tkk.fi/Yksikot/Talousoikeus/Kurssit/311/2007mkosaI.pdf

LAIT JA LYHENTEET

AL	Avioliittolaki 13.6.29/234
EtuostoL	Etuostolaki 5.8.1977/608
HolhL	Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442
KaupVA	Kaupanvahvistaja-asetus 5.12.1996/958
KiinA	Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9.11.1868/32
KiintVälL	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074
KiintVL	Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654
KirjRekL	Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27.3.1987/353
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KSL	Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38
MK	Maakaari 12.4.1995/540
OikTL	Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista. 13.6.1929/228
PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378
PK	Perintökaari 5.2.1965/40
TVL	Tuloverolaki 30.12.1992/1535
UL	Ulosottokaari 15.6.2007/705
VakSopL	Vakuutussopimuslaki 28.6.1994/543
VSVL	Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931
VML	Laki verotusmenettelystä 1558/1995
VJL	Laki yksityishenkilöiden velkajärjestelystä 25.1.1993/57
YksTieL	Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180
YSL	Ympäristönsuojelulaki 4.2.2000/86

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä 503/2008

OIKEUSTAPAUSLUETTELO ESIINTYMISJÄRJESTYKSESSÄ

KKO 1990:137
KKO 1960 II 107
KKO 1976 II 29
KVL DNRO 00/37/900
ISLH-2004-03488/Yr-22
KKO 1992:168
KKO 1995:62
KKO 1989:55
KKO 1950 II 471
KVL II JAOSTO DNRO 89/37/2296
KVL TI DNRO 597/81/2006
KKO 1963 II 97
KKO 2005:74
KVL II JAOSTO DNRO 05/81/1065
KKO 1995:5191
KHO 2008:86
KVL II JAOSTO DNRO 04/81/348
KVL III JAOSTO DNRO 00/82/1604
KVL II JAOSTO DNRO 91/37/2809
KVL TI DNRO 981/81/1093
KVL II JAOSTO DNRO 1461/81/2005
KKO 1929 II 42
HHO 17.12.1999, S 98/1262
KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2186
KKO 1985 II 120
KVL II JAOSTO DNRO 712/81/2005
KVL II JAOSTO DNRO 04/81/259
KVL II JAOSTO DNRO 04/81/290
KHO 1992 B 521
KHO 2005:25
KKO 1998:160
RHO 2009:1

KKO 2000:116

KVL DNRO 04/81/259

KVL DNRO 03/81/1670

KKO 1983 II 79