

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Minja Annervo

Kiinteistönvaihto

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Minja Annervo

Kiinteistönvaihto, 39 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusala Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2015

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on tutkia kiinteistönvaihtoa ja siihen liittyviä juridisia asioita. Opinnäytetyössä käsitellään kiinteistönvaihdossa käytettävää vaihtokirjaa, kiinteistön osuuksien määrittämistä, erilaisia kiinteistönvaihdossa huomioonotettavia maakaaren ehtoja, kiinteistön virheitä, viivästyksiä, kiinnityksiä, vaaranvastuuta, kaupanvahvistusta, lainhuutoa, varainsiirtoeroa ja vaihtajien vastuuta sekä jonkin verran kiinteistönvaihtoon liittyviä muita asioita.

Kiinteistönvaihto on vastikkeellinen luovutus, niin kuin kiinteistön kauppakin. Vaihdossa vastikkeen muodostaa toinen kiinteistö. Kiinteistönvaihto tarkoittaa siis sitä, että osapuolet vaihtavat kiinteistöjä keskenään. Lisäksi voidaan maksaa välirahaa tai muuta irtainta omaisuutta, jos vaihdon kohteet ovat arvoiltaan erisuuruiset.

Opinnäytetyö on lainopillinen työ. Primäärilähteitä ovat maakaari, joka ohjaa kiinteistönvaihtoa osin kokonaan, mutta toisen ja kolmannen luvun osalta vain soveltuvin osin. Toinen tärkeä lähde on Maanmittauslaitoksen tuottamat ohjeet ja palvelut kiinteistönvaihtoa varten.

Opinnäytetyö muodostaa tiiviin paketin kiinteistönvaihdon pääasioista. Lopputulos on se, että kiinteistönvaihto muistuttaa hyvin paljon kiinteistönkauppaa. Erona on se, että kumpikin osapuoli ovat sekä luovuttajia että luovutuksen saajia. Kummallakin osapuolella on maakaaren mukaiset ostajan ja myyjän velvollisuudet. Vaihtokirja on olennainen osa kiinteistönvaihtoa, koska vaihto tehdään vaihtokirjalla niin, että kumpikin luovutus yhdistetään samaan vaihtokirjaan.

Maanmittauslaitos julkisti uudet ohjeet ja palvelun kiinteistönvaihtoa varten vuoden 2015 alkupuolella. Uudistus muutti kiinteistönvaihdon hoitamista runsaasti, vaikka kiinteistöjä voi vaihtaa vielä vanhalla tavalla. Sähköinen vaihtokirja ja mahdollisuus hoitaa vaihto sähköisenä ovat olennainen osa kiinteistönvaihtoa.

Avainsanat: kiinteistö, kiinteistönvaihto, vaihtokirja

Abstract

Minja Annervo

Exchange of real estate, 39 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Business Law

Bachelor's Thesis 2015

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

The purpose of this thesis is to examine the exchange of real estates from the perspective of business law. This thesis examines contract of exchanging, determination of shares of property, conditions of law, problems, delays, mortgages, liability for risk, notary public, registration of title to a property, asset transfer tax and the exchangers' responsibilities.

The exchange of real estate is an assignment for compensation like a purchase of real estate. A compensation in the exchange of real estate is another real estate. The exchange of real estate means that two persons exchange together two real estates. If values of the real estates are unequal, a cash payment for the balance can be paid. When exchanging real estates both parties are transferers and transferees. Each party has the same liabilities as when you are buying and selling a real estate.

This thesis is a juridical study. The most important repository is the law and the material of regional authorities like National Land Survey of Finland. The exchange of real estate is regulated by the Finnish land law code.

The National Land Survey of Finland published new guidelines and services for the exchange of real estate in the beginning of year 2015. The reform changed the management of the property exchange a lot even if the properties can still be exchanged in the old way. A new contract of exchanging in electronic form and process management in electronic forms are an essential part of the property exchange.

Keywords: property, exchange of real estate, contract of exchanging

Sisältö

1 Johdanto	5
1.1 Opinnäytetyön tausta ja tavoitteet	5
1.2 Tutkimusongelmat, rajaukset ja teoreettinen viitekehys	6
2 Yleistä kiinteistön vaihdosta	7
2.1 Käsitteet	7
2.2 Vaihdon hyödyt.....	8
2.3 Tilastollinen historia	9
3. Osapuolten velvollisuudet ennen vaihtoa.....	11
3.1 Tiedonantovelvollisuus	11
3.2 Hankittavat asiakirjat	13
3.3 Selonottovelvollisuus	14
3.4 Muuta huomioitavaa	15
4 Vaihtokirja	15
4.1 Esisopimus	15
4.2 Vaihtokirjan rakenne ja sisältö	16
4.3 Sähköinen vaihtokirja	17
4.4 Vaihtokirjan täyttäminen verkossa	17
4.5 Kiinteistön osuuksien määrittäminen	19
4.6 Purkavat, lykkäävät ja pätemättömät ehdot.....	19
4.7 Vaaranvastuun siirtyminen	20
4.8 Kiinnitykset	21
4.9 Kaupanvahvistus	22
5 Vaihdon jälkitoimet.....	24
5.1 Lainhuuto.....	24
5.2 Varainsiirtovero	25
6 Virheet kiinteistön vaihdossa.....	25
6.1 Laatuvirhe.....	26
6.2 Vallintavirhe	26
6.3 Oikeudellinen virhe	27
6.4 Reklamaatio	27
6.5 Vastuunrajoitusehto.....	28
6.6 Virheen seuraamukset.....	29
6.7 Viivästykset	30
7 Yhteenveto.....	31
Taulukot.....	34
Lähteet.....	35

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta ja tavoitteet

Tämän opinnäytetyön aiheena on kiinteistönvaihto. Kiinteistönvaihto on oikeustoimi, jossa kaksi osapuolta vaihtavat keskenään kiinteistöjä. Lisäksi vaihdossa voidaan antaa välirahaa tai muuta irtainta omaisuutta, jos vaihdettavat kiinteistöt ovat keskenään eriarvoisia.

Opinnäytetyön aihe tuli esille työharjoittelussa kiinteistönvälitysyrityksessä. Yritys oli luomassa uutta kodinvaihtopalvelua, jossa asiakkaat voivat vaihtaa keskenään kotejaan, eli esimerkiksi kiinteistöjään. Valitsin kiinteistönvaihdon opinnäytetyön aiheeksi, koska perehtymällä asiaan voin neuvoa kodinvaihtopalvelun asiakkaita paremmin. On hyvä tuntea palvelun pintapuolen lisäksi myös juridinen puoli. Kiinteistönvaihto on ajankohtainen juuri uuden kodinvaihtopalvelun takia.

Toinen aiheen ajankohtaisuuteen liittyvä asia on se, että Maanmittauslaitos uudisti 1.3.2015 palvelunsa sekä ohjeistuksensa kiinteistönvaihdosta. Uudistus osuu opinnäytetyön näkökulmasta hyvään aikaan. Uudet kiinteistönvaihtoa koskevat ohjeet, neuvot ja sähköinen vaihtokirja muuttavat vaihdon hoitamista paljon, vaikka vaihdon voi edelleen tehdä myös kirjallisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Maanmittauslaitoksen uudet ohjeet muodostavat myös suuren osan opinnäytetyön teoreettisesta viitekehystä.

Kiinteistönvaihto on kiinnostava aihe, koska se on harvinainen oikeustoimi ja siitä löytyy hyvin vähän materiaalia. Kiinteistönvaihtojen määrä on vähentynyt Maanmittauslaitoksen Kauppahintatilastojen mukaan vähitellen vuodesta 2002 vuoteen 2013. Vaihtojen määrän vähäisyys voi olla yksi syy siihen, miksi kiinteistönvaihdosta ei löydy selkeää materiaalia eikä esimerkiksi juurikaan oikeustapauksia. Kun vaihtoja on viimeisenä kymmenenä vuotena tapahtunut noin tuhat vuodessa, on hyvin epätodennäköistä, että vaihdossa kohdattuja ongelmia, esimerkiksi kiinteistön virhettä, riitautettaisiin julkisesti kovinkaan suurta määrää tai varsinkaan vietäisi korkeimpaan oikeuteen asti.

1.2 Tutkimusongelmat, rajaukset ja teoreettinen viitekehys

Opinnäytetyössä käydään läpi, millainen oikeustoimi kiinteistönvaihto on ja mitä olennaisia asioita siihen liittyy. Tarkoitus on selvittää vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä kiinteistönvaihto tarkoittaa?
- Mitä hyötyjä siitä voisi olla, verrattuna esimerkiksi kauppaan?
- Miten vaihdossa toimitaan?
- Mikä on vaihtokirja?
- Mitä ongelmia vaihtoon voi liittyä?
- Mistä vaihtajat ovat vastuussa?

Aihe on rajattu kiinteistönvaihtoon, eli tapaukseen, jossa kaksi luonnollista henkilöä vaihtavat kiinteistöjä keskenään. Opinnäytetyössä ei käsitellä kiinteistön vaihtamista esimerkiksi asunto-osakkeeseen.

Opinnäytetyö keskittyy kiinteistönvaihdon juridisiin asioihin. Opinnäytetyö ei esimerkiksi käsittele vaihtoihin liittyviä käytännön asioita, kuten vaikkapa julkisen liikenteen, koulun, kaupan tai palveluiden läheisyyden merkitystä. Opinnäytetyössä ei myöskään käsitellä haja-asutusalueen tai taajaman eroja. Vaihdettavien kiinteistöjen kokoeroa, tontin ominaisuuksia, jätevesiasioita tai muita käytännön asioita, joita vaihtaja kohtaa kiinteistönvaihdossa ei käsitellä kovin laajasti.

Ihmiset voivat luonnollisesti vaihdolla haluta nykyistä pienemmän omakotitalon tai vaihtaa kaupungin rintamamiestalon maatilaan. Joku voi haluta vaihtaa perintömökin rantatonttiin. Myöskään tällaisia ihmisten henkilökohtaisia mieltymyksiä ei käsitellä opinnäytetyössä, koska jokaisella ihmisellä on omat tarpeensa.

Opinnäytetyö on lainopillinen ja siksi primäärilähteet ovat kiinteistönvaihtoa ohjaava maakaari ja Maanmittauslaitoksen ohjeistukset. Teoreettinen viitekehys koostuu siis pääasiassa Maanmittauslaitoksen ohjeistuksesta koskien kiinteistönvaihtoa ja muita kiinteistön luovutuksia. Opinnäytetyössä on käytetty myös kiinteistönkauppaa ja kiinteistönluovutusta koskevaa kirjallisuutta sekä erilaisten

viranomaisten ja yritysten internetsivuja. Kiinteistönvaihdossa noudatetaan maakaarta, kuten muissakin kiinteistön luovutuksissa. Maakaaren toista ja kolmatta lukua sovelletaan vain soveltuvien osien.

2 Yleistä kiinteistön vaihdosta

2.1 Käsitteet

Kiinteistön termi tarkoittaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö on maa- ja vesialuetta. Maa-alue voi olla metsää, maatalousmaata tai rakennusmaata. Kiinteistöön kuuluu myös rakennukset, puut ja pensaat sekä muut kiinteät esineet ja laitteet. Pelkkä rakennus ei ole kiinteistö. Kiinteistöt ovat yleensä tiloja tai tontteja. Kiinteistöillä on omat numerosarjaiset tunnuksot. Ensimmäinen numero on kunnanumero ja sitä seuraa numerosarja. Kiinteistön tunnus on muodossa xxx-x-xx-xx.

Kiinteistö voi olla myös määräala, joka on rajoiltaan määrätty alue kiinteistöstä. Määräalan rajat määrittelee kiinteistön omistaja esimerkiksi myydessään määrätyn alueen omistamastaan kiinteistöstä. Kiinteistön murto-osa taas on esimerkiksi puolet tai kolmasosa kiinteistöstä. Murto-osan omistus syntyy yleensä perinnönjaoissa tai kun ihmiset ostavat kiinteistön yhdessä. (Oikeusministeriö 2013.)

Kiinteistönvaihto on oikeustoimi, jossa kumpikin vaihdon osapuoli luovuttaa kiinteistön. Luovutustyyppien jaottelussa vain tällöin on kyse vaihdosta. Kiinteistönkaupassa on selkeä ero suhteessa kiinteistön vaihtoon. Vaihdon käsitettä käytetään vain silloin, kun molemmat osapuolet luovuttavat vain kiinteää omaisuutta.

Vaihto ei ole kyseessä silloin, kun vastikkeena annetaan rahaa tai muuta irtainta omaisuutta, kuten asunto-osakkeita. Jos toinen osapuoli luovuttaa kiinteistön ja toinen vaikkapa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, ei kyse ole vaihdosta, vaan kiinteistön ja asunnon kaupasta. Vaikka toinen osapuoli antaisi vastikkeena pelkästään jotain muuta omaisuutta kuin rahaa, kyseessä ei ole vaihto.

Jos molemmat osapuolet luovuttavat kiinteistön ja toinen osapuoli antaa välirahaa kiinteistöjen ollessa arvoiltaan erilaiset, on kysymys vaihdosta. Vaihdossa ei ole merkitystä sillä, kuinka ison osan kiinteistön arvo on muodostanut kokonaisen vastikkeen arvosta. Pääasia on, että vaihdossa annettavasta omaisuudesta ainakin osa muodostuu kiinteistöistä. (Maanmittauslaitos 2015. a.) Puhdas vaihto täysin ilman välirahaa on hyvin harvinainen. (Tepora, Kartio & Koulu 2010, 412.)

Sellaista luovutusta, jossa kumpikin osapuoli luovuttaa kiinteistön, mutta toinen luovuttaa myös rahaa tai muuta irtainta omaisuutta, voidaan pitää oikeudellisesti kauppana sen henkilön osalta, joka luovutti kiinteistön lisäksi muuta vastinetta. Jos tämän muun vastikkeen, siis välirahan tai muun irtaimen omaisuuden, arvo on suurempi kuin hänen luovuttamansa kiinteistön arvo, hänen saantoon voidaan pitää kauppana. (Maanmittauslaitos 2015a.)

Maakaaren säädöksiä noudatetaan soveltuvin osin kiinteistön vaihtoon. Vaihto on samalla tavalla vastikkeellinen luovutus, kuin kiinteistönkauppakin. Maakaaren säännösten soveltumisessa on otettava huomioon, että vaihdossa molemmat osapuolet ovat sekä kiinteistön luovuttajia, että kiinteistön luovutuksen saajia. Maakaaren mukaiset ostajan ja myyjän velvollisuudet tulevat vaihdossa sovellettavaksi kumpaankin osapuoleen. (Tepora ym. 2010, 413.)

2.2 Vaihdon hyödyt

Moni kotinsa myyjä pelkää kahden asunnon loukkua. On kallista omistaa samaan aikaan kaksi kiinteistöä ja huolehtia niiden molempien kustannuksista samaan aikaan. Ihmiset eivät uskalla ostaa uutta kiinteistöä ennen kuin ovat myyneet vanhan kiinteistönsä pois. (Ranta 2014.) Jos vaihdon osapuolet saavat kiinteistöä koskevat toiveensa kohtaamaan, kummatkin välttyvät vaihtaessaan kahden asunnon loukulta sekä sen aiheuttamilta kuluilta ja stressiltä.

Vaihto verrattuna siihen, että ostaisi kiinteistön, on helpompaa, koska vastike on jo valmiina ja rahaa ei välttämättä tarvita. Jos omistaa jo valmiiksi kiinteistön, josta on valmis luopumaan, eikä halua tai saa ottaa asuntolainaa, voi jo omistamaansa

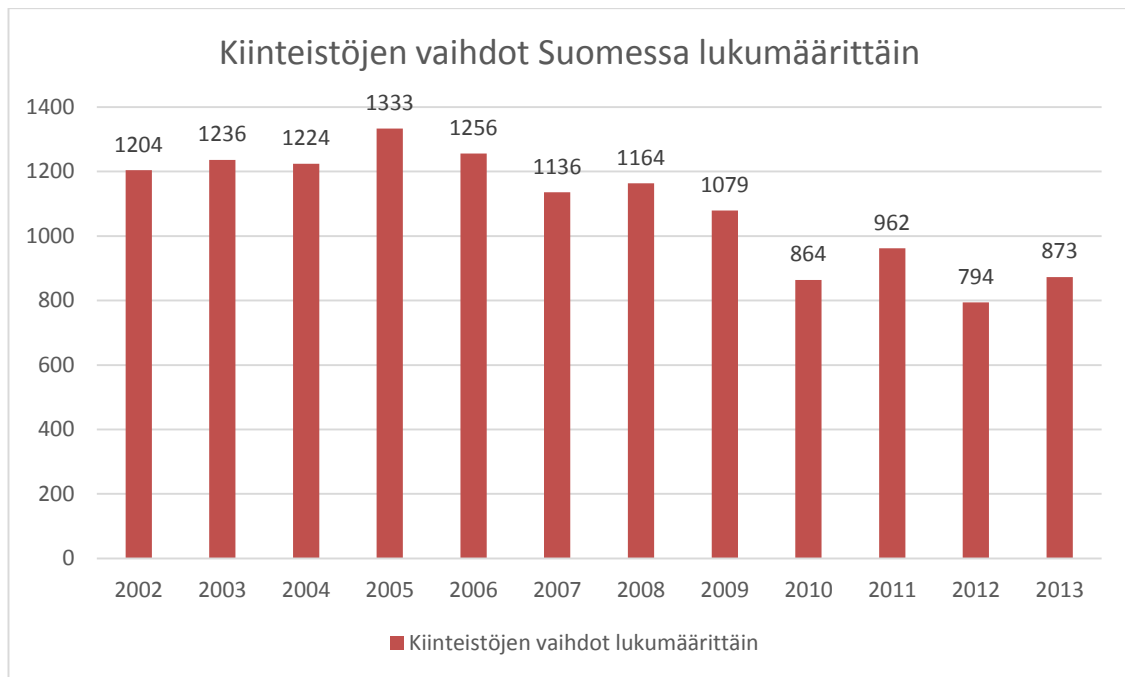
kiinteistöä käyttää vastikkeena, jos sopiva vaihdon kohde löytyy. Myös perintönä saatu maatila tai käyttämättä jäänyt kesämökki on kätevää antaa vaihdossa. (Vaihdaomakoti 2015a.)

Vaihtoon on olemassa palvelu, jonne voit laittaa omistamasi kiinteistön ja esittää toiveita vaihdon kohteesta. Palvelun on tarkoitus tuoda myyjä ja ostaja yhteen niin, että he voivat helposti vaihtaa kohteita keskenään. Palvelusta saa myös apua esimerkiksi hinta-arvion laatimiseen, valokuvaamiseen, vaihtokirjan laatimiseen ja kaupan vahvistukseen. Itse vaihtokohteen lisääminen vaihtopalveluun on ilmaista. (Vaihdaomakoti 2015b.)

Kiinteistön vaihtaminen on kätevä tapa vaihtaa kiinteistöä ilman välikäsiä. Itse hoidetussa vaihdossa osapuolet välttävät kiinteistönvälittäjän välityspalkkion. Vaihdossa voit tarjota omaa kotiasi itse ja huolehtia sen näyttämisestä, esittelemisestä ja markkinoinnista. Kukaan ulkopuolinen ei ota välistä kuluja. Voit pitää yhteyttä vastapuoleen ilman välikäsiä ja pysyt ajan tasalla. (Vaihdaomakoti 2015a.)

2.3 Tilastollinen historia

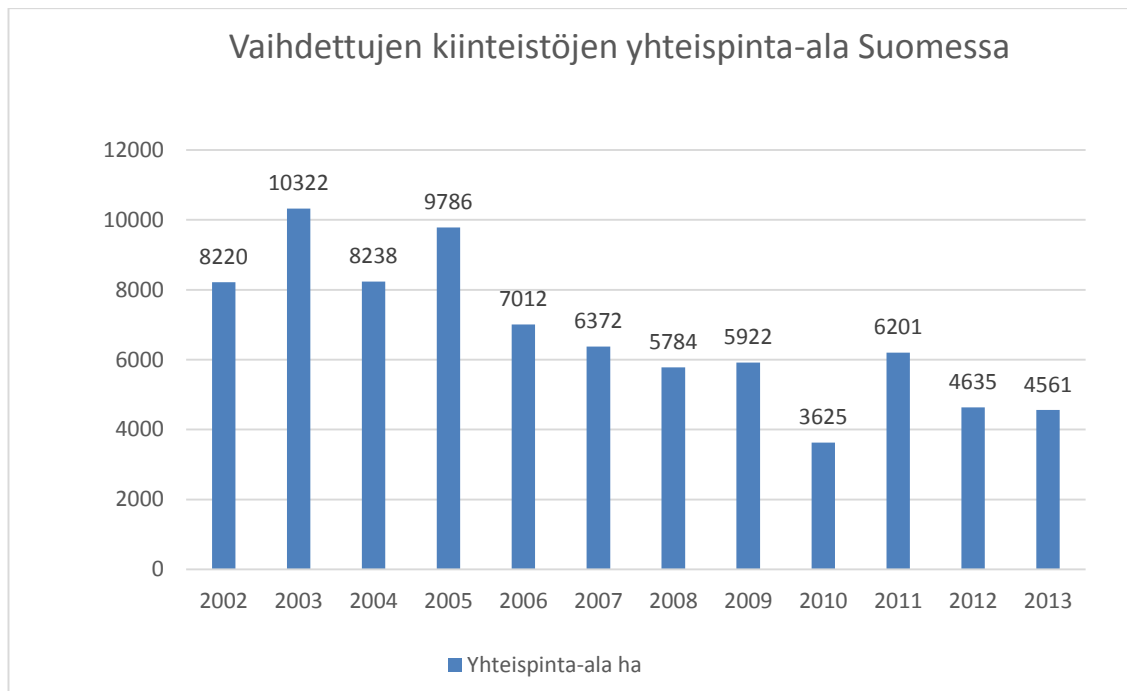
Kiinteistönvaihdon tilastollisen historian osio perustuu Maanmittauslaitoksen vuosittain julkaisemaan kauppahintatilastoon, josta näkyy vaihdettujen kiinteistöjen lukumäärä ja pinta-ala. Maanmittauslaitoksen vuosittaisien kauppahintatilastojen mukaan kiinteistöjen vaihtojen lukumäärät ovat vähentyneet loivasti vuodesta 2002 alkaen. Vuonna 2005 vaihtoja tapahtui eniten vuosien 2002 ja 2013 välillä (taulukko 1). Vuoden 2009 jälkeen kiinteistöjen vaihtojen määrä romahti ja vuonna 2012 vaihtoja tehtiin vähinten tällä aikavälillä.



Taulukko 1. Yhteenveto kiinteistönvaihtojen lukumääristä Suomessa vuosina 2002 – 2013. Lähteenä taulukossa on käytetty Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoja vuosien 2002 ja 2013 väliseltä ajalta. Luettelo vuosittaisista tilastoista löytyy lähdeluettelosta.

Vuonna 2013 kiinteistönvaihtojen määrä oli 873 ja yhteensä vaihdettavaa pinta-alaa oli 4561 hehtaaria (taulukko 2). Vielä vuonna 2002 kiinteistöjä vaihdettiin 1204 kertaa ja vaihdettavien kiinteistöjen yhteispinta-ala oli 8220 hehtaaria. Vuosien 2002 ja 2013 välisenä aikana vuonna 2003 vaihdettiin kaikista eniten pinta-alaa, eli 10 322 hehtaaria. Vuonna 2010 vaihtoja tapahtui vain 3625 hehtaarin verran.

Vuonna 2002 vaihdettavan kiinteistön keskimääräinen pinta-ala oli 6,83 hehtaaria. Vuonna 2013 keskimääräinen vaihdettavan kiinteistön pinta-ala oli enää 5,22 hehtaaria. Vaihtojen pinta-alat ovat melko suuria. Tämä viittaisi siihen, että enimmäkseen vaihdetaan suuripinta-alaisia kiinteistöjä, kuten esimerkiksi maatiloja ja metsäpalstoja. Suurin osa vaihdettavien kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsi asema-kaava-alueen ulkopuolella. (Kauppahintatilastot 2002 – 2013.)



Taulukko 2. Yhteenveto vaihdettujen kiinteistöjen yhteispinta-alasta Suomessa vuosina 2002 – 2013. Pinta-alat näkyvät hehtaareina. Lähteenä taulukossa on käytetty Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoja vuosien 2002 ja 2013 väliseltä ajalta. Luettelo vuosittaisista tilastoista löytyy lähdeluettelosta.

3 Osapuolten velvollisuudet ennen vaihtoa

Kiinteistön vaihdossa kummallakin osapuolella on Maakaaren mukaiset ostajan ja myyjän velvollisuudet. Kumpikin osapuoli on sekä luovutuksen saaja, että luovutuksen antaja eli kummallakin on velvollisuuksia koskien sekä omaa vaihdossa luovutettavaa kiinteistöä, että vaihdossa vastaanotettavaa kiinteistöä. (Tepora ym. 2010, 413.)

3.1 Tiedonantovelvollisuus

Vaihdossa luovutettavasta kiinteistöstä on luovutuksen antajalla tiedonantovelvollisuus. Vaihdon toiselle osapuolelle on annettava tiedot kiinteistön fyysisestä laadusta, kiinteistön vallinnasta sekä oikeudellisesta asemasta. (Linnanmaa & Palo 2005, 65.)

On tärkeää tietä, mitä on antamassa vaihdossa. Niin kuin aiemmin opinnäyte-työssä on mainittu, kummallakin vaihtajalla on laissa säädetty kiinteistön myyjän tiedonantovelvollisuus. Täytyy olla valmis antamaan tietoa tontista, rakennuksesta ja kiinteistön ympäristöstä. Vastuu tietojen antamisesta ei katkea kuntotarkastuksella, eikä kuntotarkastus ole pakollinen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Fyysiseen laatuun kuuluu tiedot pinta-alasta, rakennuksen kunnosta sekä rakenteista. Vallintaan liittyviä asioita ovat kaavoitukset, rakennuskielto, luovutusrajoi-dukset, käyttöä ja vallintaa koskevat viranomaispäätökset, kiinteistöllä olevaan ra- kennukseen tai harjoitettuun toimintaan tarpeellisen luvan puuttuminen ja mah- dolliset naapurikiinteistöä koskevat tiedot, jotka vaikuttavat vaihdossa annettavan kiinteistön käyttöön.

Oikeudellisia asioita ovat aikaisemman lainhuudon saaja, kiinteistöön kohdistuvat panttioikeudet, vuokraoikeudet tai muut oikeudet ja kiinteistöllä sijaitsevat jonkun kolmannen osapuolen omistuksessa olevat tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvat rakennukset tai tavarat. (Linnanmaa & Palo 2005, 65.)

Kilpailu- ja kuluttajaviraston muistilista selvitettävistä asioista:

- *rakennuksen tyyppi eli onko kyseessä pientalo- vai vapaa-ajan asunto*
- *onko kiinteistö, sen määräosa tai määräala vai rakennus vuokramaalla*
- *alueen kaavoitustilanne, mahdolliset rakennuskiellot ja kaavoitusviran- omaisen yhteystiedot*
- *jos talo on uusi, sen rakennusluvut, piirustukset ja rakennustarkastusasia- kirjat*
- *kiinteistön sijaintikunta sekä kaupunginosa tai kylä, kiinteistötunnus ja lä- hiosoite*
- *maa-alueen pinta-ala*
- *rakennusoikeus*
- *kiinteistöön kuuluvat rakennukset ja muut rakennelmat, kuten leikkimökki tai huvimaja*
- *alueen käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset*
- *vuokramaasta vuokranantaja, vuokrasopimus, jäljellä oleva vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset*
- *kiinnitykset, ostajan maksettaviksi tulevat maksut sekä muut rasitukset ja rasitteet*
- *rakennuksen käyttöönottovuosi tai arvio siitä*

- *pääasiallinen rakennusmateriaali, kattotyyppi ja katon päällystemateriaali ja lämmitysjärjestelmä*
- *huoneluku ja pinta-ala, eriteltyinä asumistiloihin ja muihin tiloihin*
- *keskimääräiset lämmityskustannukset*
- *energiatodistus, jos rakennus on otettu käyttöön vuonna 1980 tai sen jälkeen*
- *kartta alueen rajoista*
- *rakennuksen pohjapiirros*

(Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Talon kunto olennainen tieto, josta tulee ottaa selvää ja kertoa vaihtajalle. Kiinteistöllä sijaitsevan talon iästä, vioista ja korjauksista täytyy kertoa todenmukaisesti. Esimerkiksi vesivahinkoa ei saa salailla. Jos esimerkiksi 50 vuotta vanhassa talossa on alkuperäinen katto, joka on vuotanut, asiasta täytyy kertoa. Ostajalle ei tarvitse erikseen kertoa, että katto pitää uusia. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Vastuuta tiedonantovelvollisuudesta arvioidaan sen perusteella, mitä myyjän olisi pitänyt tietää. Myyjällä oletetaan olevan kiinteistöstä sellaiset tiedot, joita kiinteistönomistajan oletetaan olevan yleensä tietoisia. Myyjän täytyy ottaa selvää tällaisista asioista. (Linnanmaa & Palo 2005, 65.)

3.2 Hankittavat asiakirjat

Ennen kuin kiinteistöä annetaan vaihdossa, täytyy hankkia lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote. Muita mahdollisesti tarvittavia asiakirjoja ovat määräalاکartta, osaomistajien tekemä hallinnanjakosopimus tai kiinteistöön kirjattu vuokrasopimus.

Lainhuutotodistuksesta käy ilmi kiinteistön virallinen omistaja. Rasiustodistuksessa näkyvät kiinnitykset, kiinteistölle kuuluvat erityiset oikeudet sekä ulosmittaukset ja muut käyttö- ja vallintarajoitukset. Kiinteistörekisterioteesta käyvät ilmi kiinteistön muodostamista koskevat tiedot, kiinteistöön liittyvät oikeudet ja rasiitteet, kiinteistötunnus ja pinta-ala. (Maanmittauslaitos 2014c.)

3.3 Selonottovelvollisuus

Vaihdossa saatavasta kiinteistöstä on olemassa vaihtajalla selonottovelvollisuus. Kiinteistö ja siihen liittyvät asiakirjat on tarkastettava huolellisesti. Tarkastuksen laajuus kannattaa suhteuttaa kiinteistön ikään ja kuntoon. Rakenteita ja mittauksia ei yleensä tarvitse kuitenkaan suorittaa. Kaikki tilat olisi hyvä tarkastaa. (Lakineuvo 2009.)

On hyvä käydä läpi selkeästi tontti, rajat ja kiinteistöllä sijaitseva rakennus. Vesi- ja jätehuollosta on myös hyvä ottaa selvää. Rakennuksen seiniä ja kylpyhuoneen laattoja kannattaa koputella. Hämärämmät rakennuksen paikat kannattaa tarkastaa taskulampun kanssa. Rakennuksen ilmaa kannattaa haistella. Kuntotarkastus ei ole pakollinen, mutta se on hyvä teettää, koska siinä ammattilainen katsoo läpi rakennuksen perusasiat, riskipaikat ja remonttitarpeet. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c.)

Jos vaihdossa saatavaa kiinteistöä ei tarkasteta, ei myöhemmin voi enää vedota sellaisiin kiinteistön virheisiin, jotka olisi voinut havaita tarkastuksessa. Vaihdossa luovutettavan kiinteistön luovuttajan antamien tietojen paikkansa pitävyyttä ei ole kuitenkaan tarvetta selvittää. Luovutettavan kiinteistön antaja ei vapaudu virhevastuista, jos hän on antanut virheellistä tietoa tai salannut tietoa, vaikka luovutuksen saaja olisikin laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa. (Lakineuvo 2009.)

Kiinteistönvaihdossa luovutuksen saajan on pyydettävä nähtäville ainakin lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014c.) Lainhuutotodistuksesta näkyy kiinteistön oikea omistaja. Rasiustodistuksessa käyvät ilmi kiinnitykset, kiinteistölle kuuluvat erityiset oikeudet sekä ulosmittaukset ja muut käyttö- ja vallintarajoitukset. Kiinteistörekisteriotteesta näkyvät kiinteistön muodostamista koskevat tiedot, kiinteistöön liittyvät oikeudet ja rasiitteet, kiinteistötunnus ja pinta-ala. (Maanmittauslaitos 2014c.)

3.4 Muuta huomioitavaa

Kiinteistöstä maksetaan kiinteistövero. Kiinteistövero määräytyy sille henkilölle, joka omistaa verotettavan kiinteistön tammikuun ensimmäisenä päivänä. Vuoden aikana tapahtuvat omistajan vaihdokset eivät vaikuta vielä saman vuoden kiinteistöveroon. Sekä kiinteistön vanha, että uusi omistaja ovat vastuussa kuluvan vuoden kiinteistöverosta, mutta verohallinto ei jaa veroa vanhan ja uuden omistajan kesken. (Verohallinto 2015b.)

Vaihtajien täytyy sopia keskenään myös kiinteistöihin liittyvistä sopimuksista. Esimerkiksi sähkö-, lämpö-, ja vesisopimuksen siirron ajankohdasta tulee sopia. Myös aiemmin mainitusta vakuutuksen siirtymisen ajankohdasta tulee sopia. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c.)

4 Vaihtokirja

4.1 Esisopimus

Osapuolet voivat tehdä aikomastaan kiinteistön vaihdosta esisopimuksen. Esisopimuksessa tulee mainita se päivä, jolloin vaihto ja vaihtokirja on viimeistään tehtävä, sekä ne ehdot, joiden täytyessä vaihto tehdään. Esisopimus on voimassa viisi vuotta, ellei toisin sovita. Osapuolella on esisopimuksen nojalla oikeus vaatia toista osapuolta tekemään kiinteistön vaihdon esisopimuksessa sovitulla ehdoilla. Osapuolella on myös oikeus saada korvaus esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneista vahingoista. Jos kiinteistö vastoin esisopimusta luovutetaan jollekin muulle, on osapuolella oikeus saada korvausta kärsimästään vahingosta. (Maakaari. 2 luku. 7 §)

Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty esisopimuksesta säädetyllä tavalla, kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. (Maakaari. 2 luku. 8 §)

4.2 Vaihtokirjan rakenne ja sisältö

Vaihdossa molemmat luovutukset yhdistetään samaan asiakirjaan. (Kasso 2005, 361.) Vaihtokirjaan yksilöidään luovutettavat kiinteistöt, sen määräosat tai määräalat.

Vaihdossa toinen osapuoli joutuu usein maksamaan välirahaa, koska kiinteistöt voivat olla arvoiltaan erisuuruisia. Välirahan määrästä ja maksuehdoista tulee sopia vaihtokirjassa. Omistusoikeuden siirtymisestä tulee myös sopia tarkkaan ja siihen voidaan ottaa myös ehtoja. (Maanmittauslaitos 2015b.)

Vaihtokirjassa on käytävä ilmi, että kyseessä on vaihto. Siinä on yksilöitävä vaihdon kohteet, vaihtajien tiedot ja vastike. Vaihto ei ole sitova, ellei kaikkia edellä mainittuja asioita ole mainittu vaihtokirjassa. Vaihtokirja on tehtävä sähköiseen tai kirjalliseen muotoon. Vaihtoa ei voi siis tehdä suullisesti. Vaihtokirjaan tarvitaan kummankin osapuolen allekirjoitus. Kaupanvahvistaja vahvistaa vaihtokirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. (Maakaari. 2 luku. 1 §.) Sähköisessä vaihdossa kaupanvahvistajaa ei tarvita, vaan henkilöllisyys tarkastetaan sähköisellä varmenteella, esimerkiksi nettipankkitunnuksilla. (Maanmittauslaitos 2015b.)

Kiinteistön vaihdossa on sopimusvapaus muilta, kuin vähimmäissisältöä koskevin osin. Vaihtokirjassa voidaan sopia vapaasti Maakaaren 17 – 34 §:n oikeuksista ja velvollisuuksista. Oikeudet ja velvollisuudet, jotka poikkeavat lainsäädännöstä, täytyy yksilöidä vaihtokirjaan. (Maakaari. 2 luku. 9 §.)

Kiinteistön vaihtaja voi valtuuttaa ulkopuolisen tekemään vaihdon. Valtuutuksen tulee olla kirjallinen. Valtakirja tulee allekirjoittaa, siinä täytyy käydä ilmi asiamies ja vaihdon kohteena oleva kiinteistö. Sähköisessä kaupankäynnin järjestelmässä valtuutus voi olla sähköinen. (Maakaari. 2 luku. 3 §.)

4.3 Sähköinen vaihtokirja

Vaihtokirjan tekemiseen tapahtui ratkaiseva muutos 1.3.2015. Kyseisen päivämäärän jälkeen tapahtuvat vaihdot voidaan hoitaa Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun sähköistä vaihtokirjan pohjaa hyödyntäen. Vaihtokirjan pohjaa tulee käyttää palvelussa aina, kun kumpikin osapuoli luovuttaa kiinteistön. Sitä käytetään silloinkin, kun kiinteistön lisäksi luovutetaan vaihdossa jotain muutakin omaisuutta, kuten esimerkiksi välirahaa tai asunto-osakkeita.

Vaihtokirjan pohjaa tulee käyttää myös silloin, jos vaihdetaan keskenään kiinteistöä ja maanvuokraoikeutta, joka on kirjattu erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Oikeudellisesti maanvuokraoikeus ei ole kiinteistö, vaan irtainta omaisuutta. Siitä huolimatta tällainen vaihto voidaan myös hoitaa vaihtokirjalla. (Maanmittauslaitos 2015a.)

Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun vaihtokirjassa vaihdon kohteina olevia kiinteistöjä voi olla ainoastaan yksi vaihtajaa kohden. Jos vaihdon kohteena on useampi kiinteistö, voidaan tehdä tätä tarkoitusta varten kirjallinen vaihtokirja, jonka kaupanvahvistaja todistaa oikeaksi. Muutenkin vaihdossa on mahdollista tehdä vaihtokirja kirjallisena ja vahvistaa vaihto kaupanvahvistajalla. (Maanmittauslaitos 2015b.)

Maanmittauslaitoksen sivuilta löytyy hyviä ohjeita ja valmiita sopimusehtomalleja vaihtoa varten. Niihin on syytä tutustua huolella, ennen kuin alkaa täyttämään sähköistä vaihtokirjaa. Ehtoja pääsee katsomaan nettipankkitunnuksilla, jos omistaa kiinteistön.

4.4 Vaihtokirjan täyttäminen verkossa

Seuraavat ohjeet ovat Maanmittauslaitoksen sähköisen lomakkeen täyttämisen opasvideon mukaiset. Opasvideota pääsee katsomaan kuka tahansa Kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttäjä omilla nettipankkitunnuksillaan.

Vaihtokirjaa pääsee täyttämään kirjautumalla nettipankkitunnuksilla Maanmittauslaitoksen palveluun. Sisäänkirjautumisen jälkeen sivustolta näkee omistamansa kiinteistöt luettelona. Palvelusta valitaan, minkälainen asiakirja halutaan täyttää. Vaihdon ollessa kyseessä valitaan vaihtokirja. Vaihtokirjan voi tehdä palvelussa ruotsiksi tai suomeksi. Vaihtokirjaa täytetään osio kerrallaan.

Ensin täydennetään osapuolten henkilötiedot sekä vaihdettavien kohteiden tiedot. Palveluun myös merkitään, kenelle vaihtokirja halutaan saada näkyväksi.

Kiinteistön vaihtokirjan pohjaan on suunniteltu valmiiksi useita sopimusehtomalleja, joita vaihtajat voivat noudattaa. Ehdoista valitaan omaan tilanteeseen sopivimmat. Vaihtajat voivat kuitenkin muokata ehtoja mieleisekseen maakaaren mukaisen sopimusvapauden rajoissa. Ehtoihin tulee täydentää vähintäänkin päivämäärät sekä rahallista arvoa koskevat kohdat. Halutessaan koko ehdon sisällön voi muuttaa. Verkkopalvelu ei valvo sopimusehtojen sisältöä, vaan sopijapuolet ovat niistä vastuussa itse.

Palvelussa vaihtokirjaan voi lisätä liitteitä, esimerkiksi kuntotarkastusraportin. Sitoumuksien kohdassa merkitään vaihdon mukana siirtyvät sitoumuksen, kuten kiinteistöön kuuluvat kiinnitykset. Kaikki kiinnitykset siirtyvät vaihdon mukana. Kiinteistön käyttötarkoituksen ja rakennustietojen täyttäminen on myös pakollista Kauppahintarekisterin ylläpitoa varten.

Palvelussa valitaan, mitä rekisteriotteita kiinteistön vaihtoa varten tarvitaan ja ne maksetaan yhdessä asiointimaksun kanssa verkkopankissa. Suoritettua maksua jälkeen palataan palveluun. Maksun jälkeen vaihtokirjan voi jakaa muille osapuolille ja he saavat asiakirjasta tiedon.

Kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti. Ennen allekirjoitusta näytölle tulee esikatseltavaksi vaihtokirjaan täydennetyt tiedot. Tiedot kannattaa tarkistaa. Allekirjoitus tapahtuu nettipankkitunnuksilla sähköisesti. Jos toinen osapuoli muokkaa vaihtokirjan sisältöä, tulee vaihtokirja aina uudelleen allekirjoitettavaksi vastapuolelle. Palvelun tapahtumalokista löytyy vireillä olevat sopimukset.

Lainhuutohakemuksen voi täydentää saman tien samassa palvelussa, kun ollaan tultu yhteisymmärrykseen sopimuksen sisällöstä. Varainsiirtoveron maksukuitti täytyy liittää lainhuutohakemukseen ja sekin onnistuu verkkopalvelun kautta. Lainhuuto tulee vireille sähköisen allekirjoituksen hetkellä. (Kiinteistökaupan verkkopalvelu 2015.)

4.5 Kiinteistön osuuksien määrittäminen

Jos kiinteistön vaihdossa luovuttavia omistajia on useampi, nämä kaikki omistajat toimivat luovuttajana. Toisen osapuolet luovuttama kiinteistö tulee siten myös kaikille näillä omistukseen.

Omistussuhteiden jakautuminen vaihdossa saatavaan kiinteistöön yksilöidään vaihtokirjassa. Omistuksen jakautumisesta vastaanottajat voivat sopia keskenään. On tärkeää kuitenkin kirjoittaa omistuksen jakautuminen vaihtokirjaan, niin kuin siitä sovitaan, koska sitä ei voi jälkikäteen vapaasti muuttaa.

Vaihdossa saatavan kohteen omistuksen jakautuminen voi riippua esimerkiksi siitä, missä suhteessa he omistivat luovutettavan kiinteistön. Myös välirahan maksamisen jakautuminen voi vaikuttaa omistuksen jakautumiseen. Omistussuhteet täytyy yksilöidä vaihtokirjassa vaikka omistus jakautuisi pääluvun mukaan. (Maanmittauslaitos 2015c.)

4.6 Purkavat, lykkäävät ja pätemättömät ehdot

Kiinteistönvaihdossa voi maakaaren mukaan sopia, että vaihto voidaan purkaa muillakin kuin maakaarella tarkoitetuilla perusteilla tai että vaihtoon antaja pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes jokin ehto on toteutunut. Esimerkiksi vastikkeen saaminen eli omistusoikeus vaihdossa otettavaan kiinteistöön tai välirahan maksaminen voi olla tällainen ehto.

Ehdot eivät kuitenkaan ole sitovia, ellei niitä ole kirjoitettu kauppakirjaan, eikä siltä osin kuin se on sovittu olemaan voimassa viittä vuotta pidemmän ajan kaupanteokopäivästä. Jos ei ehdolle ole määrätty voimassaoloaikaa, se on voimassa viisi vuotta. Kanne kiinteistön palauttamisesta on pantava vireille kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. (Maakaari. 2 luku. 2 §)

Maakaareen on kirjattu myös ehtoja, jotka eivät ole laissa päteviä, vaikka ne olisi kirjattu vaihtokirjaan. Vaihtokirjaan kirjattu ehto, jonka mukaan osapuolilla olisi oikeus halutessaan lunastaa tai tarjota kiinteistö jollekin toiselle, ennen kuin kiinteistö luovutetaan uudelle omistajalle, on pätemätön. Myöskään sellainen ehto, joka rajoittaisi ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön tai muutoin rajoittaisi ostajan oikeuksia määrätä kiinteistöä, on pätemätön. Ehto saannonmoitteen vastuun rajoittamisesta on pätemätön. Myöskään ehto, joka rajoittaa ihmisten henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton tai lainvastainen, ei ole pätevä.

Kiinteistön luovutuksesta voidaan kuitenkin sopia, että ilman kiinteistön vaihdossa antaneen suostumusta, vaihdon saaja ei voi luovuttaa kiinteistöä eteenpäin määrättyä vaihdon hetkistä sovittua arvoa korkeammasta hinnasta. (Maakaari. 2 luku. 11 §)

4.7 Vaaranvastuun siirtyminen

Vaaranvastuun siirtymisen ajankohta on tärkeä sovittava asia kiinteistönvaihdossa. Vaaranvastuussa on kysymys siitä, kuka vastaa kiinteistölle sattuneista vahingoista sen jälkeen kun vaihto on tehty. (Maanmittauslaitos 2015h.) Tällaisia vahinkoja ovat tulipalo, myrsky, vahingonteko tai muu vaihdon antajasta riippumaton syy. Maakaaren mukaan vastuu on vaihdon saajalla sen jälkeen, kun vaihto on tehty, vaikka kiinteistö olisi jäänyt vaihdossa antajan hallintaan. (Maakaari. 2 luku. 16 §.)

Vaaranvastuusta voidaan myös sopia toisin kuin Maakaassa sanotaan. Vaih- tokirjaan on hyvä sisällyttää ehto, jossa vaaranvastuusta sovitaan tai vähintään todetaan, että vaaranvastuu määräytyy siten kuin laissa sanotaan.

Vaaranvastuun varalle on hyvä olla vakuutus. Vakuutuksesta on hyvä sopia vaa- ranvastuusta sopimisen yhteydessä. Velvollisuus vakuuttamisesta on yleensä sillä, jolle kuuluu vaaranvastuu kiinteistöä kohtaavasta vahingosta.

Vakuutusyhtiöiden käytännöt vaihtelevat sen suhteen, hyväksytäänkö kiinteistön vakuuttajaksi jokin muu henkilö kuin kiinteistön omistaja. Vaihdon osapuolten tu- lee sopia kiinteistönsä vakuuttamisesta vaihtotilanteessa vakuutusyhtiön kanssa ja varmistaa, että vaihdossa vastaanotettavan kiinteistön voi vakuuttaa mahdolli- sesti etukäteen, ennen omistusoikeuden virallista siirtymistä. (Maanmittauslaitos 2015h.)

4.8 Kiinnitykset

Kun kiinteistö kiinnitetään, annetaan todisteeksi panttikirja. Kun panttikirja anne- taan velkojalle, se on silloin velan vakuutena. Jos ei se ole velan vakuutena, se voi olla kiinteistön omistajan hallussa. Panttikirjan haltijalla on oikeus saada saa- tavalleen suoritus kiinteistöstä panttikirjan osoittaman rahamäärän verran, jos ei velkaa makseta. Kiinnitykset voivat olla erilaisilla etusijoilla. Etusija vaikuttaa kiin- teistöstä saadun kauppahinnan jakoon pakkorealisointitilanteessa. (Maanmit- tauslaitos 2015d.)

Vaihdettaviin kiinteistöihin voi siis kohdistua kiinnityksiä, joka on tärkeää huomi- oida vaihtoa tehdessä ja suunnitellessa. Tärkeitä kysymyksiä ovat muun muassa, kuinka panttikirjat siirretään vaihtajien kesken, ovatko panttikirjat sähköisiä vai kirjallisia, kenen hallussa panttikirjat ovat ja ovatko ne velan vakuutena.

Vakuuksien eli panttikirjojen siirtämiseen liittyy sitoumuksia. Se tarkoittaa sitä, että kirjallisen panttikirjan haltija tai sähköisen panttikirjan haltija sitoutuu siirtä- mään panttikirjan vaihdon saajalle. Verkkopalvelussa sitoumus voidaan antaa

sähköisenä. Joissain tilanteissa sitoumusta ei tarvita. Erikoisemmissa tilanteissa kannattaa kääntyä asiantuntijan, kuten pankin puoleen. (Maanmittauslaitos 2015e.)

Kiinteistöön kohdistuviin kiinnityksiin ja panttikirjoihin liittyvistä asioista pitää sopia etukäteen panttikirjojen haltijoiden, kuten esimerkiksi pankin kanssa. Vaihtokirjaan on hyvä ottaa ehto, joka koskee kiinnityksiä.

Yksinkertaisin tilanne on silloin, kun kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä. Silloin on hyvä kirjoittaa kauppakirjaan, että kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä. Kun kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, mutta ne eivät ole velan vakuutena, sekin kirjaan vaihtokirjaan. Olisi hyvä kirjoittaa myös ehto, jonka mukaan kiinnitykset siirtyvät vaihdon saajalle allekirjoituksen tai omistusoikeuden siirtymisen hetkellä. Panttikirjat on hyvä kuitata vastaanotetuksi. Sähköisessä Kiinteistökaupan verkkopalvelussa sähköiset kiinnitykset voidaan siirtää suoraan kiinteistön uudelle omistajalle. (Maanmittauslaitos 2015f.)

Jos kiinteistössä on kiinnityksiä ja panttikirjat ovat velan vakuutena, voi pankki olla mukana prosessissa. Kiinteistön vaihdossa antava voi nimetä vaihtokirjaan pankin vakuuksia koskevan sitoumuksen antajaksi. Tämän jälkeen pankki voi antaa sähköisessä järjestelmässä sitoumuksen, jossa tyypillisesti panttioikeus lakkaa ja panttikirjat siirretään kiinteistön uuden omistajan nimiin. Kun uusi omistaja saa lainhuudon vireille, hän voi valtuuttaa oman pankkinsa hakemaan kiinnitystä kiinteistöön. Jos kiinteistön panttikirjat ovat velan vakuutena, tulee pankin kanssa neuvotella mahdollisista uusista vakuuksista. (Maanmittauslaitos 2015g.)

4.9 Kaupanvahvistus

Kiinteistön vaihdossa tarvitaan kaupanvahvistajaa, kuten kiinteistön luovutuksessa yleensäkin. Kaupanvahvistajan tehtävä on vahvistaa kiinteistön vaihtokirja ja katsoo, että se täyttää lain vaatimukset. Kaupanvahvistaja on läsnä, kun vaihtokirja allekirjoitetaan. Ennen vahvistusta hän tarkastaa osapuolten henkilöllisyyden, jota varten vaihtaja tarvitsee henkilöllisyystodistuksen. Kaupanvahvistajan

todistuslausuma on määrämuotoinen ja pakollinen, jossa täytyy mainita sama aika ja paikka, kuin vaihtokirjassa. Lisäksi tarvitaan kaupanvahvistajan allekirjoitus, nimenselvennys, virka-asema, maininta siitä, että kaupanvahvistaja on maanmittauslaitoksen määräämä sekä kaupanvahvistajan tunnus. Kaupanvahvistus maksaa 120 euroa ja lisäksi kaupanvahvistaja voi periä kilometrikorvausta. (Maistraatti 2014.)

Kuten aiemmin on mainittu, sähköisesti toimitetussa vaihdossa kaupanvahvistajaa ei tarvita, vaan kaupanvahvistus tapahtuu sähköisesti. (Maanmittauslaitos 2015b.)

Laillistettuja kaupanvahvistajia ovat maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julki- set notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakun- nanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnan vouti sekä elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen määräämät maanmittausinsinöörit ja ne Maanmittauslaitoksen ja kunnan virkamiehet, jotka voivat toimia toimitusinsinöörinä. Lisäksi kaupanvah- vistajia ovat ne henkilöt, jotka maistraatin ja kihlakunnanviraston virkamiehen, jotka viraston päällikkö on määrännyt kaupanvahvistajiksi, sekä ne, jotka ovat hakeneet Maanmittauslaitokselta kaupanvahvistajan pätevyyttä. (Maanmittaus- laitos 2014d.)

Ilman laillista kaupanvahvistusta kiinteistönvaihto on mitätön, eivätkä vaihtajat voi saada lainhuutoa vaihtamilleen kiinteistöille. Kaupanvahvistaja ilmoittaa kahden päivän kuluessa vaihdosta Maanmittauslaitokselle ja niille kunnille, joissa vaih- don kohteet sijaitsevat. Kaupanvahvistaja myös neuvoo vaihtajia lainhuudon ha- kemisessa. (Maanmittauslaitos 2014d.) Oman alueensa kaupanvahvistajia voi hakea Maanmittauslaitoksen kaupanvahvistajanhaku palvelulla, joka löytyy Maanmittauslaitoksen kotisivuilta. Laillistettu kaupanvahvistaja voi toimia missä tahansa Suomessa. (Kaupanvahvistajarekisteri 2015.)

5 Vaihdon jälkitoimet

5.1 Lainhuuto

Vaihdossa saadulle kiinteistölle on haettava lainhuutoa. Lainhuuto tarkoittaa omistajan vaihdoksen kirjaamista Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuuto kannattaa tehdä mahdollisimman nopeasti vaihdon tapahtumisen jälkeen, koska vasta lainhuudon voimaan tulemisen jälkeen vaihdettujen kiinteistöjen omistus vaihtuu virallisesti. Lainhuutoa tulee hakea viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun vaihtokirja allekirjoitettiin. (Maanmittauslaitos 2014a.)

Laki on määrännyt lainhuudon kirjaamisen viranomaiseksi Maanmittauslaitoksen. (Maakaari. 5 luku. 2 §.) Lainhuutoa hakiessa täytyy täyttää lainhuutohakemuslomake, jonka saa Maanmittauslaitokselta sähköisessä muodossa. Sen voi tulostaa ja lähettää postissa alueesi Maanmittauslaitoksen toimistolle. Myös sähköpostilla lähettäminen on mahdollista.

Lainhuudon hakemista varten on toimitettava lainhuutohakemuksen lisäksi myös vaihtokirja, tosite vastikkeesta ja tosite varainsiirtoveron maksamisesta. Lisäksi on toimitettava mahdollinen valtakirja, määräalakartta ja peruskirja. Maanmittauslaitos toimittaa asiakirjat takaisin lainhuudonhakijalle, kun asia on käsitelty. (Maanmittauslaitos 2014b.)

Lainhuutoa voi hakea Maanmittauslaitoksen verkkopalvelussa nettipankki tunnuksilla. Lainhuutoa voi hakea heti, kun kumpikin vaihdon osapuoli on hyväksynyt vaihtokirjan sisällön ja saanut vaihtokirjaa koskevat asiat valmiiksi. Palveluun vaihtoa varten ladatut tiedot välittyvät verkkopalvelun avulla eteenpäin. Sähköisessä palvelussa lainhuuto tulee voimaan heti sähköisellä allekirjoitushetkellä. (Kiinteistökaupan verkkopalvelu 2015.)

Maanmittauslaitos välittää omistuksen vaihtumisesta tiedon eteenpäin esimerkiksi viranomaisille ja väestörekisteriin. (Maanmittauslaitos 2014a.)

5.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan silloin kun kiinteistön omistusoikeus luovutetaan. Varainsiirtoveron maksaa yleensä luovutuksen saaja. Kiinteistön vaihdossa tapahtuu kaksi luovutusta. Luovutuksen saajia ovat molemmat osapuolet, eli kummankin osapuolen tulee maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero maksetaan oma-aloitteisesti verohallinnolle varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella. Varainsiirtovero täytyy maksaa ennen lainhuudonhakemista ja viimeistään kuuden kuukauden kuluessa vaihdosta. Kiinteistöjen vaihdossa ei tarvitse tehdä varainsiirtoveroilmoitusta Verohallinnolle. (Verohallinto 2015a.)

Kiinteistön vaihtaja on velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa 4 % kiinteistön kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Varainsiirto vero lasketaan luovutetun kiinteistön käyvästä arvosta luovutushetkellä. (Varainsiirtoverolaki. 2 luku. 6 §.)

6 Virheet kiinteistön vaihdossa

Kiinteistönvaihdossa kummallakin vaihdon osapuolella on Maakaaren mukainen myyjän vastuu kertoa kaikki tietämänsä virheet kiinteistöstään. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.) Kiinteistön virheet jaotellaan Maakaaren mukaan laaturvirheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. (Maakaari. 2 luku. 17 § - 19 §.)

Kiinteistössä on virhe esimerkiksi silloin, kun se ei vastaa sovittua tai omistajan on antanut vaihdon saajalle väärää tietoa kiinteistöstä. Normaali kuluminen ja kiinteistöllä olevan rakennuksen ikä eivät ole virheitä. Rakennuksen vanhuuteen perustuvat normaalit ongelmat ja niistä aiheutuvat korjaukset eivät aiheuta kiinteistön vanhalle omistajalle kustannuksia, jollei hän ole selvästi salannut jotain. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

6.1 Laatuvirhe

Laatuvirhe kiinteistössä tarkoittaa kiinteistön ominaisuuksissa olevia virheitä. Laatuvirhe tulee kyseeseen silloin, kun kiinteistö ei olekaan ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu tai kun kiinteistöstä on annettu virheellistä tai harhaan johtavaa tietoa esimerkiksi pinta-alasta, rakennuksen kunnosta, rakenteista tai jostain muusta kiinteistön ominaisuudesta.

Myös silloin, jos kiinteistöstä jätetään kertomatta jotain, mitä tiedetään tai pitäisi tietää, ja jolla on vaikutusta kiinteistön arvoon tai käyttöön, on kyseessä laatu-
virhe. Tämä edellyttää sitä, että laiminlyönnillä voidaan olettaa olevan vaikutusta vaihtoon. Laatuvirhe tapahtuu myös silloin, jos jätetään oikaisematta vaihtoon hakkaan vääriä luuloja tai käsityksiä kiinteistöstä. (Maakaari. 2 luku. 17 §.)

Myös salainen virhe liittyen kiinteistön ominaisuuksiin, on laatuvirhe. Salainen virhe on sellainen, josta myyjäkään ei tiennyt tai hänen ei oleteta siitä tietäneen. Tällaisesta salaisesta virheestä, josta kiinteistön vaihtoon antaja ei edes tiennyt, voi joutua korvausvelvolliseksi, vaikka hän ei tietäisi koko virheestä tai olisi sitä edes aiheuttanut. (Kasso 2005, 631)

6.2 Vallintavirhe

Kiinteistöissä oleva vallintavirhe koskee viranomaispäätöstä, jolla on vaikutusta vallintaan. Vallintavirhe on kyseessä silloin, kun on annettu virheellistä tietoa tai jätetty kertomatta jotain voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta, kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaispäätöksestä tai naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä, ja annetun virheellisen tiedon oletetaan vaikuttaneen vaihtoon.

Vallintavirhe voi syntyä myös siinä tapauksessa, jos ei oikaista vääriä olettamuksia viranomaisen päätöksistä tai muista siihen verrattavista seikoista, jotka voivat estää käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla.

Kun kiinteistöllä ei ole sillä sijaitsevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettavaan toimintaan lupaa tai jos määräosaa tai määrääalaa ei voida kiinteistönmuodostamislain rajoitusten perusteella muodostaa kiinteistöksi, myös silloin on kyseessä vallintavirhe. (Maakaari. 2 luku. 18 §.)

6.3 Oikeudellinen virhe

Oikeudellinen virhe tulee kyseeseen silloin, jos jollain sivullisella on yllättäen oikeuksia kiinteistöön. Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos luovutuksen saaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle tai vaihto voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin luovutuksen antajan vaatimuksesta. Oikeudelliseen virheeseen voi vedota myös, kun joku väittää, että hänellä on oikeuksia kiinteistöön ja väitteellä on todennäköisiä perusteluita.

Oikeudellinen virhe tarkoittaa sitä, että kiinteistön edellisestä lainhuudon saajasta eli omistajasta on annettu väärää tietoa. Myös kertomatta jätetty panttioikeus, vuokraoikeus tai jokin muu ulkopuolisen oikeus kiinteistöön tai kiinteistöllä kiinteästi sijaitsevaan esineeseen tai rakennukseen aiheuttaa oikeudellisen virheen. Oikeudellinen virhe on myös silloin, jos luovutuksen antaja jättää kertomatta jotain oleellista edellä mainituista asioista.

Oikeudelliseen virheeseen voi johtaa myös se, että kiinteistön vaihdossa saanut ei voi saada lainhuutoa sen takia, että luovutuksen antajan saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia tai saannossa on ollut jokin muu epäselvyys. (Maakaari. 2 luku. 19 §.)

6.4 Reklamaatio

Kun kiinteistön vaihdossa antanut on luonnollinen henkilö, on vastuu aika virheestä viisi vuotta. Jos kiinteistön vaihdossa antanut henkilö on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti, voi vastuu-aika olla pidempi.

Virheestä ja virheeseen perustuvista vaatimuksista pitää ilmoittaa kiinteistön edelliselle omistajalle kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun on virhe on huomattu. Kohtuullista aikaa arvioidessa otetaan huomioon aika, joka menee virheen selvittelyyn ja korjauskustannusten arviointiin.

Ennen kuin reklamoidaan kiinteistön vaihdossa antaneelle osapuolelle, on hyvä ottaa huomioon rakennuksen ikä, ikääntyminen ja vastapuolen antamat tiedot. On tärkeää pohtia, olisiko vastapuoli voinut tietää virheestä ja jättänyt kertomatta siitä. Onko selonottovelvollisuutta laiminlyöty? Olisiko virheen voinut huomata jo ennen vaihtoa normaalissa tarkastuksessa? Onko kuntotarkastusraportissa tietoa virheestä?

Jos virheestä lähdetään valittamaan, on virheestä valitettava ennen virheen korjaamista ja varattava vastapuolelle aikaa tulla tarkastamaan virhe. Kannattaa ottaa kuvia virheestä kiistatilanteiden varalle. Kirjallisia tarjouksia korjauksesta on hyvä pyytää jo ennen reklamointia, jotta tiedetään virheen korjaamisen mahdolliset kustannukset. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

6.5 Vastuunrajoitusehto

Vastuuasioissa on kiinteistönvaihdossa sopimusvapaus. Laista poikkeavat ehdot tulee kuitenkin yksilöidä vaihtokirjaan. (Maakaari. 2 luku. 9 §.) Kiinteistön ominaisuuksien virhevastuita voidaan rajoittaa vastuunrajoitusehdoilla niin, että kiinteistön vaihtoon antanut henkilö voi vapautua yksilöityjen virheiden aiheuttamasta vastuusta. Yksilöimättömillä vastuunrajoitusehdoilla ei ole vaikutusta. (KKO 2009:31)

Yleisellä tasolla kaikista vastuista vapauttavaa ehtoa ei voi tehdä. Yksilöityjen vastuunrajoitusehtojen on tarkoitus antaa kiinteistön luovutuksen saajalle varmuus siitä, mistä asioista luovutuksen antaja ei vastaa. Yksilöiminen mahdollistaa myös virheiden aiheuttamien kustannusten arvioimisen.

Vastuunrajoitusehdoilla ei ole tarkoitus suosia kumpaakaan osapuolta, vaan ne on tehtävä molempien hyväksi. Vastuunrajoitusehdot eivät poista luovutuksen

saajan tarkastusvelvollisuutta. Kun vaihdon osapuolet sopivat yksityiskohtaisesti siitä, mistä kumpikin vastaa ja miten vastuita mahdollisesti rajoitetaan, voi kumpikin osapuoli olla luottavaisemmin mielin omista vastuistaan ja riskinjaosta. (Kylästäinen 2010, 139.)

6.6 Virheen seuraamukset

Maakaaren mukaiset virheen seuraamukset normaalissa kiinteistön kaupassa voivat olla hinnanalennus, kaupan purkaminen ja vahingonkorvaus. (Maakaari. 2 luku. 17 § - 19 §.) Maakaarta sovelletaan myös vaihtoon, mutta virheen seuraamukset eivät ole yhtä yksioikoisia, koska vastikkeena on toiminut oma kiinteistö eikä irtain omaisuus. Maakaaren toista ja kolmatta lukua nimittäin sovelletaan kiinteistönvaihtoon vain soveltuvilta osin. (Maakaari. 4 luku. 1 §.) Maakaarella ei ole eritelty, mitkä osat tulevat noudatettavaksi vaihdossa.

Virheen omatoiminen korjaaminen ei ole suositeltavaa. Kun kyseessä on käytetty omakotitalo, ei virhettä voi vaatia korjattavaksi jälkikäteen. Kiinteistön vaihdossa antanut ei voi myöskään käyttää korjausoikeutta välttyäkseen rahalliselta korvaukselta.

Virheen yleisin seuraus on hinnan alennus. Hinnanalennuksessa toinen osapuoli palauttaa osan vastikkeensa arvosta rahana, eli virheellisen kiinteistön arvo määriteltäisiin uudestaan. Hinnanalennuksen tarkoitus on saada kiinteistön hinta sellaiseksi, että se vastaa virheellisen kiinteistön vaihdontekohetken arvoa. Hinnanalennusta vaadittaessa pitää olla realistinen. Yleensä korjaaminen nostaa kiinteistön arvoa, joten kaikkia korjauskustannuksia ei kannata hyvittää hinnanalennuksessa.

Joissain tapauksissa kiinteistön vaihdossa saanut voi vaatia vaihdon antajalta vahingonkorvausta. Vahingonkorvauksen saaminen perustuu kuitenkin aina huolimattomuuteen, eli vaihdon antaja ei maksa vahingonkorvausta sellaisesta asiasta, josta hän ei tiennyt tai hänen ei olisikaan pitänyt tietää.

Vaihdossa purkutapaus tarkoittaisi käytännössä sitä, että kumpikin joutuu luopumaan vastikkeestaan. Purkutapauksessa virheen ja korjauskustannusten tulee olla mittavat. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

Vaihdossa sattuneista virheistä ei ole yhtään oikeustapausta löydettävissä. Vaihto on paljon harvinaisempi oikeustoimi, kuin esimerkiksi kauppa, joten se voi olla osatekijä siihen, ettei selkeitä virheen seuraamuksia ole löydettävissä. Myöskään Maakaari ei tarkkaan kerro, kuinka vaihdon virheessä tulisi menetellä. Vaihdossa sattuneisiin kiinteistön virheisiin liittyen on kysytty apua kiinteistönvälittäjältä, ylemmältä kiinteistönvälittäjältä sekä kaupanvahvistajalta, mutta kukaan heistä ei ole törmännyt vaihdossa sattuneisiin virheisiin urallaan.

6.7 Viivästykset

Jos vaihtokirjassa ei ole erikseen sovittu luovutuksille ajankohtaa, on luovutuksen saajalla oikeus saada kiinteistö hallintaansa heti vaihdon tekemisen jälkeen. Kiinteistö luovutetaan toiselle siinä kunnossa, kun on vaihtoa tehdessä sovittu. (Maakaari. 2 luku. 12 §.) Jos ei kiinteistöä luovuteta silloin, kun on sovittu voi kyseen tulla viivästys.

Maakaarissa puhutaan ostajan ja myyjän viivästyksistä. Vaihdossa kumpaankin osapuolen sovelletaan ostajan ja myyjän oikeuksia ja velvollisuuksia. Jos luovutuksen antaja ei luovuta kiinteistön hallintaa sovittuna ajankohtana, luovutuksen antajalla on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä. Jos viivästys on olennainen eikä luovutuksen saaja ota kiinteistöä vastaan, vaihdon voi purkaa. Luovutuksen saajalla voi olla myös oikeus saada vahingonkorvausta. (Maakaari. 2 luku. 27 §.)

Kiinteistöstä tulee antaa myös kaikki lainhuudon saamisen edellyttämät saantokirjat. Sama koskee panttikirjoja, vuokrasopimuksia ja muita näihin verrattavia asiakirjoja, jotka ovat kiinteistön omistajana tarpeen. (Maakaari. 2 luku. 12 §.)

Jos vaihdossa sovittua vastiketta, eli toista kiinteistöä ja sen lisäksi mahdollisesti muuta irtainta omaisuutta, kuten välirahaa, ei ole saatu sovittuna aikana, voi

oman kiinteistönsä luovuttanut vaatia sopimuksen täyttämistä. Myös vahingonkorvauksen vaatiminen on mahdollista. Jos tällainen viivästys on olennainen, voidaan vaatia vaihdon purkamista ja vahingonkorvauksen maksamista, jos vaihtokirjassa vastikkeen saaminen on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona.

Jos välirahan maksamisen viivästyminen johtuu lain säännöksestä, maksuliikenteen häiriöistä, yleisen liikenteen häiriöistä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ei voi kohtuudella välttää, ei toisella osapuolella ole oikeutta purkaa kauppaa tai saada vahingonkorvausta.

Myyjän eli tässä tapauksessa luovutuksen antajan oikeus saada korkoa viivästyneestä välirahasta korkolain mukaan. (Maakaari. 2 luku. 26 §.) Viivästystapauksessa velallisen tulee maksaa viivästyneelle rahamäärälle vuotuista viivästyskorkoa, joka on seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin kulloinkin voimassa oleva Suomen Pankin julkaisema viitekorko. (Korkolaki. 4 §.) Jos maksamiselle oli sovittu eräpäivä, viivästyskorkoa on maksettava eräpäivästä lukien. (Korkolaki. 5 §.) Jos ei eräpäivää maksamiselle ole sovittu, viivästyskorkoa on maksettava siitä lähtien, kun 30 päivää on kulunut siitä päivästä, jona velkoja lähetti velalliselle laskun tai muutoin vaati rahamäärän suorittamista. (Korkolaki. 6 §.)

7 Yhteenveto

Opinnäytetyöni tarkoitus oli tutkia, millainen oikeustoimi kiinteistönvaihto on ja mitä olennaista siihen liittyy. Opinnäytetyön alussa kuvattiin, mistä kiinteistönvaihdossa on kyse ja mitä kiinteistönvaihto tarkoittaa teoriassa. Opinnäytetyössä selvitettiin myös vaihdon hyötyjä verrattuna esimerkiksi kiinteistönkauppaan.

Maanmittauslaitos uudisti 1.3.2015 ohjeistuksensa ja palvelunsa koskien kiinteistönvaihtoa, mikä mahdollisti vaihtokirjaan liittyvien asioiden kuvaamisen opinnäytetyössä paremmin. Uudistus tarjosi opinnäytetyöhön runsaasti lisää materiaalia. Vaihtokirjasta oli aiemmin vaikeaa löytää selkeitä ohjeita. Ennen uudistusta vaihtokirjaa ja siihen liittyviä asioita ei voinut vielä hoitaa sähköisesti, joten muutos

tuli opinnäytetyön kannalta hyvään aikaan, koska sähköinen palvelu on olennainen osa kiinteistönvaihtoa.

Kiinteistönvaihdon kokonaisuus on kuvattu opinnäytetyössä suunniteltujen rajuusten mukaisesti. Vaihtoon liittyvät olennaiset juridiset seikat on käsitelty monipuolisia lähteitä käyttäen. Opinnäytetyö vastaa työn alussa esitettyihin tutkimuskysymyksiin.

Vaihtoon liittyvien ongelmien selvittäminen on ainut tutkimuskysymys, johon opinnäytetyössä ei vastata selkeästi. Opinnäytetyössä tulee esille erilaisia vaihtoon liittyviä ongelmia, mutta oikean elämän tapaukset jäävät puuttumaan opinnäytetyöstä. Vaihto on harvinainen oikeustoimi ja siihen liittyviä käytännötapauksia on hankala löytää. Vaihtoon liittyvissä ongelmissa haastattelin kiinteistönvälittäjiä, kaupanvahvistajaa ja ylempää kiinteistönvälittäjää. Kukaan heistä ei ollut törmännyt urallaan kiinteistönvaihdon ongelmiin, eikä edes vaihtoon.

Mielestäni opinnäytetyö kokoaa kuitenkin yhteen kiinteistönvaihdon olennaisimmat seikat. Se myös tuo uutta tietoa siitä, kuinka kiinteistönvaihto hoidetaan käytännössä uudessa sähköisessä palvelussa. Opinnäytetyöhön ei saatu mukaan virallista Maanmittauslaitoksen vaihtokirjan mallia, koska vaihtokirjaa pääsee täyttämään palveluun vain silloin, jos henkilötiedoissa näkyy omistettava kiinteistö. Maanmittauslaitoksen opasvideo kuitenkin auttaa selvittämään kuinka sähköistä vaihtokirjaa täytetään.

Opinnäytetyön tekeminen oli miellyttävää, varsinkin sen jälkeen, kun Maanmittauslaitos uudisti kiinteistönvaihtoa koskevat palvelut ja ohjeistukset. Se toi opinnäytetyölle aiemminkin mainittua lisämateriaalia. Opinnäytetyön tekeminen myös tuntui itsevarmemmalta, kun viranomaisen julkisti selkeyttäviä ohjeita. Työharjoittelun päättyminen kodinvaihtopalvelua tarjoavassa yrityksessä lopetti mahdollisuuden palvella vaihtopalvelun asiakkaita. Kiinteistönvaihdon tutkimisesta ehti kuitenkin olla hyötyä työharjoitteluyritykselle.

Jatkotutkimusaiheeksi tuleville opinnäytetyöntekijöille suosittelen kiinteistönvaihdon toteutumista tulevaisuudessa. Vuoden 2015 alussa tulivat samaan aikaan

käyttöön uusi kodinvaihtopalvelu sekä Maanmittauslaitoksen sähköinen kiinteistönvaihtopalvelu. Nähtäväksi jää, onko sähköisillä palveluilla vaikutusta kiinteistönvaihdon lukumääriin. Jos lukumäärät kasvaisivat, olisi mielenkiintoista tutkia vaihtoa case-tapauksena.

Taulukot

Taulukko 1. Yhteenveto kiinteistönvaihtojen lukumääristä Suomessa vuosina 2002 – 2013, s. 10

Taulukko 2. Yhteenveto vaihdettujen kiinteistöjen yhteispinta-alasta Suomessa vuosina 2002 – 2013, s. 11

Lähteet

Lainsäädäntö

Korkolaki 20.8.1982/633
Maakaari 12.4.1995/540
Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Muut lähteet

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kaupanhahvistajarekisteri.
http://kaupanhahvistajarekisteri.nls.fi/kvhaku/public_html?command=browse
Luettu 29.1.2015

Kauppahintatilasto 2002.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2002.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2003.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2003.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2004.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2004.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2005.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2005.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2006.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2006.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2007.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2007.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2008.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2008.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2009
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_2009.pdf
Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2010.

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Kiinteistojen_kauppahintatilasto_2010.pdf

Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2011.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Kiinteistojen%20kauppahintatilasto%202011.pdf>

Kauppahintatilasto 2012.

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Kiinteist%C3%B6jen%20kauppahintatilasto_2012.pdf

Luettu 5.2.2015

Kauppahintatilasto 2013.

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2013.pdf

Luettu 5.2.2015

Kiinteistökaupan verkkopalvelu 2015.

<https://www.kiinteistoasiat.fi/dashboard>

Luettu 19.3.2015

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a. Omakotitalon virhe.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/omakotitalon-virhe/>

Luettu 30.3.2015

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b. Omakotitalon myyminen.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalon-myyminen/>

Luettu 30.3.2015

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c. Omakotitalon ostaminen.

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/>

Luettu 30.3.2015

KKO 2009:31

Korkeimman oikeuden ratkaisu: Kiinteistön kauppa, hinnan alennus, laatuvirhe.

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaassa. Helsinki: Edita.

Lakineuvo 2009. Asunto- ja kiinteistökauppa.

<http://www.lakineuvo.fi/lakineuvo/232/asunto-ja-kiinteist%C3%B6kauppa-ostajan-tarkastusvelvollisuus-selonottovelvollisuus-ja-niiden-laiminly%C3%B6nti>

Luettu 4.2.2015

Linnanmaa, L. & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Maanmittauslaitos 2014a. Lainhuuto.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>

Luettu 29.1.2015

Maanmittauslaitos 2014b. Lainhuudon hakeminen.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lainhuudon-hakeminen>

Luettu 29.1.2015

Maanmittauslaitos 2014c. Ostajan ja myyjän muistilista.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteiston-ostajan-myyjan-muistilista>

Luettu 4.2.2015

Maanmittauslaitos 2014d. Hae kaupanvahvistajia.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/hae-kaupanvahvistajia>

Luettu 29.1.2015

Maanmittauslaitos 2015a. Vaihtokirja.

https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/exchange_deed?locale=fi

Luettu 12.3.2015

Maanmittauslaitos 2015b. Vaihtokirjan luonti.

https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/exchange_deed/content/create?locale=fi

Luettu 12.3.2015

Maanmittauslaitos 2015c. Vastaanotettavien kiinteistön osuuksien määrittäminen.

https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/exchange_deed/content/shares?locale=fi

Luettu 12.3.2015

Maanmittauslaitos 2015d. Sanasto.

https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/vocabulary

Luettu 30.3.2015

Maanmittauslaitos 2015e. Vakuuksien siirtäminen kaupan yhteydessä ja vakuuksia koskevat sitoumukset.

https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/other_sections/content/commitment

Luettu 30.3.2015

Maanmittauslaitos 2015f. Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja panttikirjojen luovutus.https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/additional_terms/content/mortgage_transfer
Luettu 30.3.2015

Maanmittauslaitos 2015g. Kiinteistökaupan kulku – Pankki voi olla mukana prosessissa.
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups?locale=fi
Luettu 31.3.2015

Maanmittauslaitos 2015h. Vaaranvastuu.
https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/additional_terms/content/risk_responsibility?locale=fi
Luettu 31.3.2015

Maistraatti 2014. Kaupanvahvistus.
<http://www.maistraatti.fi/kaupanvahvistus>
Luettu 29.1.2015

Oikeusministeriö 2013. Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä.
<http://oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankinta-suomessa/kiinteistoonliittyviatarkeitakasitteita.html>
Luettu 5.2.2015

Ranta, E. 2014. Kahden asunnon loukku – taasko näitä tulee? Taloussanomien 2014.
<http://www.taloussanomien.fi/asuminen/2014/09/02/kahden-asunnon-loukku-taasko-naita-tulee/201411884/310>
Luettu 12.3.2015

Tepora, J. Kartio, L. & Koulu, R. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Vaihdaomakoti 2015a.
<http://vaihdaomakoti.fi/>
Luettu 12.3.2015

Vaihdaomakoti 2015b.
<http://vaihdaomakoti.fi/palvelut/>
Luettu 12.3.2015

Verohallinto 2015a. Varainsiirtoveron maksaminen.
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Varainsiirtoveron_maksaminen
Luettu 24.1.2015

Verohallinto 2015b. Kiinteistöveron maksaminen.

http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Yhdistys_ja_saatio/Maksaminen/Kiinteistoveron_maksaminen

Luettu 30.3.2015