



Tällä kerralla pankkilakimies *Petri Jatkola* kertoo määräosan kaupasta. Viime syksyn numerossa käsiteltiin määräalan kauppaa. Pankin johtaja *Seija Hokkanen* on ollut kertomassa kimurantteja kauppa-, lohkomis-, jako- ym. asioista asiantuntevasti. Lisäksi pankin lainopillisista palveluista on ollut henkilöitä jakamassa täsmätietoa. Jo näiden tietopakettien vuoksi kannattaa Kotilaiset säästää. Mikäli et löydä vanhempia Kotilaisia, voit tiedustella niitä yhdistyksen toimihenkilöiltä.

# KIINTEISTÖN MÄÄRÄOSAN KAUPPA

Jos kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, kiinteistöstä voidaan myydä määräala tai määräosa. Määräala käsittää rajoiltaan määrätyn alueen kiinteistöstä. Määräosa sen sijaan käsittää rajoiltaan määräämättömän osuuden kiinteistöstä, esimerkiksi puoli osaa kiinteistöstä. Määräosan kaupan johdosta ei synny lohkomiskuluja, jos määräosaa ei jakamalla eroteta itsenäiseksi kiinteistöksi. Määräosalle samoin kuin määräalallekin joudutaan hakemaan lainhuuto käräjäoikeudesta.

Ennen kaupan tekoa kannattaa tarkoin tutustua kiinteistön lainhuudatustodistukseen, rasiustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen. Tarvittaessa on lisäksi hankittava alueen kartta ja selvitystä kaavoituslanteesta. Tulevista asuin ympäristön muutoksista, rakennusoikeudesta ja rakennusluvan saamisen mahdollisuuksista kannattaa ottaa selvää kunnan viranomaisilta ennen kaupan tekoa. On myös syytä sopia yhteisomistuksessa olevan kiinteistön hallinnan jakamisesta. Kiinteistön osaomistajien omistusosuudet eivät vielä sellaisenaan kerro, mikä osa kiinteistöstä on kunkin omistajan omassa käytössä ja mikä osa kiinteistöstä on yhteisessä käytössä.

**Hallinnanjakosopimuksessa** kiinteistön osaomistajat voivat sekä sanallisesti että karttapiirroksella määrittää kunkin hallinta-alueen rajat. Sopimus on vaihtoehto kiinteistön jakamiselle. Se on sovellettavissa silloinkin, kun kiinteistöä ei voitaisi jakaa useammaksi tontiksi. Osaomistajan hallinta-alueen ei tarvitse olla yhtenäinen palsta, vaan sopimuksessa hallinta-alueet voidaan jakaa niiden käytön mukaisesti. Hallinnanjakosopimus luo edellytykset kiinteistön tarkoituksenmukaiselle käyttämiselle, koska myös osaomistajien yhteisessä käytössä olevat alueet - kuten esim. leikkipiha ja autopaikat - merkitään sopimukseen.

Kiinteistön käyttöön liittyvistä asioista ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta omistajien kesken on oikeus sopia hallinnanjakosopimuksessa. Myös kiinteistöön kohdistuvan rakennusoikeuden jakautumisesta eri osaomistajien kesken voidaan sopia. Hallinnanjakosopimus ei poista kiinteistön omistuksen



yhteisomistajuutta. Osaomistajat yhdessä päättävät edelleen yhteisomistusta ja kiinteistöä koskevista asioista, kuten rakennuslupien hakemisesta ja maan vuokraamisesta.

Kiinteistön ja sen määräosan kauppa on **määrämuotoinen oikeustoimi**, jonka myyjä ja ostaja tai heidän edustajansa sekä julkinen kaupanvahvistaja allekirjoittavat samanaikaisesti läsnä olleina. Kaikki kaupan ehdot on syytä ottaa kaupanvahvistajan vah-



vistamaan kauppakirjaan. Hallinnanjakosopimus on syytä allekirjoittaa samassa tilaisuudessa, missä määräosan kauppakirja allekirjoitetaan. Kaikkien kiinteistön osaomistajien on myös allekirjoitettava käräjäoikeuteen menevä hakemus erityisen oikeuden kirjaamiseksi. Hallinnanjakosopimus tulee kirjata kiinteistön rasiustodistukseen parhaimmalle etusijalle. Hallinnanjakosopimus sitoo määräosan omistajia, heidän velkojiaan sekä määräosan myöhempiä ostajia. Kukin osaomistaja voi käyttää omaa omistussuuttaan velkojensa vakuutena. Kirjaaminen ei estä sopimuksen muuttamista tai purkamista, jos kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet muuttuvat.

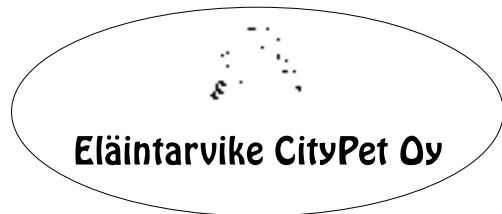
Hallinnanjakosopimus tuli mahdolliseksi vuonna 1997 säädetyin maakaaren muutoksen myötä. Sitä ennen asunto-osakeyhtiön perustaminen oli suosittu vaihtoehto, jos kiinteistöllä oli useampia asuntoja. Asunto-osakeyhtiön perustamisella tavoiteltiin usein verohyötyä edelleen luovutuksessa. On kuitenkin muistettava, että asunto-osakeyhtiön toiminta edellyttää lain muotojen noudattamista kuten kirjanpitoa ja erilaisten kokousten pitämistä, mikä vaatii aikaa ja aiheuttaa kuluja. Yhtiö omistaa kiinteistön ja sillä olevat rakennukset ja osakas omistaa osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyjä huoneistoja. Asunto-osakeyhtiön perustaminen ei yleensä kannata kiinteistön määräosan kaupassa, jos myyjästä ja ostajasta tulee yhteisomistajia. Myyjä joutuisi myymään koko kiinteistön - ei ainoastaan määräosaa - perustettavalle yhtiölle ja koko kiinteistön kauppahinnasta jouduttaisiin maksamaan 4%:n varainsiirtovero. Seuraavassa Kotilainen -lehden numerossa käsitellään pientä asunto-osakeyhtiötä.

Tämän artikkelin kirjoitti pankkilakimies Petri Jatkola Okopankin lainopillisista palveluista.

- MYYMÄLÄ
- VALOKUVAAMO

**StudioRuusu**

Korsontie 7, 01450 VANTAA P. 872 6947



**Eläintarvike CityPet Oy**

**KAIKKEA LEMMIKILLESII!**  
**PALVELUA AMMATTITAITIDOLLA**  
Merikotkantie 2, Korso Puh. 857 4871



**LAHTISEN**

**LAATTA JA LUKKO**

Maakotkantie 21, 01450 Vantaa  
p. 838 6580

**Meiltä puutarhakoneet edullisesti!**

**VANTAAN  
SIEMEN JA KONE OY**

Sinikellonkuja 3  
01300 Vantaa  
tel. 09-822 686

[www.hatrick.fi](http://www.hatrick.fi)



**Hyvällä Syyllä**

Ikkunat, ulko- ja väliovet, mittatilaustyönä.  
myös valmiiksi paikoilleen asennettuina.

Soita ja pyydä ilmainen tarjous!

Kimmo Uhrman  
050-387 6011