

Tutustu huolellisesti myytävään tonttiin, sen rakennusoikeuteen, rasitteisiin ja oikeuksiin. Varmista, että myyjällä on oikeus myydä tontti.

Pientaloprojekti käynnistyy rakennuspaikan eli tontin hankkimisella. Kun tontti on saatu ostettua tai vuokrattua voi varsinainen suunnittelutyö uuden kodin hankkimiseksi käynnistyä. Useimmiten tontti on valmiiksi lohkottu itsenäinen kiinteistö. Kaupungeilla ja kunnilla on usein myös tontteja, joita on mahdollista ostaa tai vuokrata.

Ostajan tärkeimmät toimet ennen kaupantekoa on selvittää tontin rakennusoikeus eli se seikka, mitä ja kuinka paljon tontille saa rakentaa. Käytännössä tämä tapahtuu tutustumalla tontin kaa-voitustilanteeseen sekä kunnan tai kaupungin rakennusjärjestykseen sekä rakentamista koskeviin ohjeisiin ja määräyksiin.

Tutustu asiakirjoihin huolella

Ennen kaupantekoa myyjän tulee täyttää tiedonantovelvollisuutensa ja ostajan selonottovelvollisuutensa. Myyjä tai kiinteistön myymisestä toimeksiannon saanut kiinteistönvälittäjä luovuttaa ostajalle tutustuttavaksi tonttiin liittyvät viranomaisasiakirjat eli lainhuutodistuksen, kiinteistörekisteriotteen ja rasi-
tustodistuksen sekä tontin kartan.

Lainhuutodistuksesta käy ilmi kiinteistön sen hetkinen omistaja, jolla on oikeus myydä kyseinen kiinteistö. Rasi-
tustodistuksesta käy ilmi kiinteistöä mahdollisesti rasittavat kiinnitykset. Sen mu-



Tonttikauppa turvallisesti – tiedä mitä ostat



kaiset panttiasiakirjat luovutetaan kaupan yhteydessä ostajalle. Kiinteistörekisteriotteesta löytyvät tiedot kiinteistön mahdollisista oikeuksista yhteisiin maa- tai vesialueisiin, tontin pinta-ala ja sen rajat.

Hyvään tapaan kuuluu myös, että ostajalle luovutetaan luonnos kiinteistön kauppakirjaksi, jotta hän voi hyvissä ajoin tutustua kaupan ehtoihin. Kiinteistökauppa tehdään siten, että paikalla ovat yhtäaikaaisesti myyjä ja ostaja sekä julkinen kaupanvahvistaja. Ostaja ja/tai myyjä voi luonnollisesti valtuuttaa myös asiamiehen toimimaan puolestaan kaupan täyttämässä.

Hae lainhuuto

Kaupan jälkeen ostajan tulee hakea saannolleen lainhuuto, mikä on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa kaupan tekemisestä. Hakemus toimitetaan kiinteistön



sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudelle. Samassa yhteydessä ostajan on maksettava 4 % määräinen varainsiirtovero. Lainhuuto hakemukseen on liitettävä selvitys (maksukuitti) varainsiirtoveron suorittamisesta.

Mikäli kaupan kohteena on ollut rajoiltaan määrätty määräala, käynnistyy sen lohkominen ilman eri hakemusta. Lohkomistoimittuksessa määräalasta muodostetaan itsenäinen kiinteistö.

Suunnittelu ja yhteydenpito rakennuslupaviranomaisiin

Tontin hankinnan jälkeen ostaja voi käynnistää kohteen suunnittelun. Tässä on suositeltavaa kääntyä rakennusalan asiantuntijan puoleen, koska rakennuksen sopiminen ko. tontille on erityisen tärkeää. Suuri osa rakennushankkeen kustannuksista syntyy tai

säästyy juuri suunnittelupöydällä.

Tämän lisäksi rakennushankkeen menestyksellinen läpivienti edellyttää pätevän vastaavan työnjohtajan palkkaamista. Hyvänä nyrkkisääntönä voidaan pitää sitä, että pätevä vastaava työnjohtaja säästää rakentamiskuluja hyvin oman palkkionsa määrän.

Suunnittelutyön valmistuttua on edessä rakennuslupan hakeminen kunnan tai kaupungin rakennuslupaviranomaisilta. Hyvä käytäntö on ottaa yhteyttä rakennuslupaviranomaisiin yhdessä

omien asiantuntijoiden kanssa jo suunnitteluvaiheessa, jotta aiottu rakentaminen vastaa voimassa olevaa kaavaa ja rakennusjärjestystä sekä rakennustapaohjeita.

Rakennuslupahakemuksen myöntämisen jälkeen on aika tilata rakennusvalvontaviranomaisilta aloituskokous, jonka jälkeen on lupa ”lyödä kuokka maahan” Rakentamista koskevat sopimukset tulee aina tehdä kirjallisina ja riittävän yksityiskohtaisina. Sopimusten tekemisessä kannattaa hyödyntää kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä kuluttajasopimusehtoja.

Kun hankit tontin:

- selvitä tontin rakennusoikeus
- tutustu viranomaisasiakirjoihin eli lainhuutodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen ja rasiustodistukseen sekä tontin karttaan
- maksa kauppahinnasta 4 % määräinen varainsiirtovero
- kaupan jälkeen hae lainhuuto
- ostettaessa rajoiltaan määrätty määräala, käynnistyy sen lohkominen ilman eri hakemusta

Lisätietoja varainsiirtoveron maksamisesta: www.vero.fi. Kirjoita haku -kohtaan ” varainsiirtovero” > Kiinteistökauppa

*Raikas ilma,
terveellisempi
elämä.*

BEAM
KESKUSMURIJÄRJESTELMÄT

Electrolux

www.beam.fi

Helsinki: 09-752 2218, Tampere: 03-3140 6800