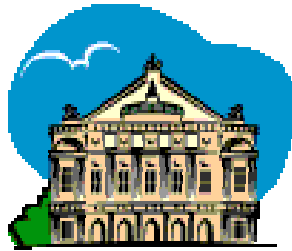


# **OPAS ASUNNON OSTOA ESPANJASTA SUUNNITTELEVALLE**

**~ Kiinteistökauppojen kuluttajansuoja ~**



**Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España  
C/Príncipe de Vergara, 72. 28006 Madrid**

## Sisällysluettelo:

<b>Lukijalle</b>	<b>3</b>
<b>01 Mistä tietoa saa?</b>	<b>4</b>
A) Kiinteistörekisterin pitäjät	4
B) Notaarit	6
C) Viralliset asiamiehet	6
D) Asianajajat	6
E) Myyjät	6
<b>02 Ennen sopimuksen allekirjoittamista</b>	<b>7</b>
A) Kiinteistön kuntotarkastus	7
B) Oikeudelliseen tilanteeseen perehtyminen	7
<b>03 Sopimuksen teko</b>	<b>8</b>
A) Sopimus	8
B) Kauppakirja	9
C) Myyjän vastuu	9
<b>04 Kun sopimus on allekirjoitettu</b>	<b>10</b>
A) Kaupan ilmoittaminen kiinteistörekisteriin	10
B) Kauppakirjan esittäminen verotoimistossa	11
C) Omistajan nimen vaihtaminen maarekisteriin	11
<b>05 Verotus</b>	<b>12</b>
A) Asunnon ostosta kannettavat verot	12
B) Kenelle vero maksetaan?	12
C) Mistä määrästä vero lasketaan?	13
D) Mitä veroja peritään kiinnelainoista?	13
E) Miten autotalleja ja toimitiloja verotetaan?	13
<b>06 Espanjan kiinteistö- ja kaupparekisterin pitäjien liitto</b>	<b>13</b>
A) Keskustoimisto	13
B) Kiinteistörekisterin kuluttajansuojayksikkö	14
C) Rekisterinpitäjien liiton tiedotustoimisto Brysselissä	15
D) Mistä muualta saa neuvoja?	16

Tämä opas on epävirallinen suomennos Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España:n julkaisemasta esitteestä "How to buy a home in Spain step by step. Consumer security in real estate purchases". EU-kuluttajaneuvonta ei vastaa esitteen sisällöstä. Esitteen espanjan- ja englanninkielisiä versioita voi tilata maksutta EU-kuluttajaneuvonnasta ([www.hel.fi/eu-kuluttajaneuvonta](http://www.hel.fi/eu-kuluttajaneuvonta)). Espanjan-, englannin-, saksan- ja ranskankieliset versiot ovat saatavilla myös PDF-muodossa Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España:n internet-sivuilla osoitteessa <http://www.registradores.org>.

Suomennoksen *kursivoidut* osat on lisätty käännösvaiheessa selvennykseksi ja ymmärtämistä helpottamaan.

## Lukijalle

Kiinnelainoja koskeva Espanjan lainsäädäntö velvoittaa kiinteistö- ja kaupparekisterien pitäjiä antamaan kuluttajille tietoa toimialaansa liittyvistä asioista. Velvoite koskee yksittäisten rekisterinpitäjien ohella myös alan liittoja, joiden yhtenä nimenomaisena tehtävänä on palvella omalla toimialallaan myös yksityishenkilöitä ja erityisesti kuluttajia ja valvoa heidän etujaan.

Espanjan kiinteistö- ja kaupparekisterinpitäjien liiton tehtäviin kuuluu kuluttajien suojaamisesta huolehtiminen. Liitossa on tätä varten erityinen kuluttajansuojayksikkö, jonka johtaja kuuluu liiton hallitukseen. Liitolla on toimipaikat myös Espanjan itsehallintoalueilla.

Liitto ja sen alueelliset toimipaikat palvelevat kuluttajia monenlaisissa asioissa ja täyttävät siten lakisääteisen kuluttajansuojavelvoitteensa. Liitolla on myös tutkimustoimintaa, ja se järjestää toimialaansa liittyviä konferensseja ja tapahtumia.

Nyt käsillä oleva opas on tarkoitettu avuksi niille, jotka suunnittelevat asunnon ostamista Espanjasta. Asuntokaupat ovat usealle kuluttajalle suurimpia liiketoimia, joihin hän koskaan ryhtyy. Oppaasta on haluttu tehdä mahdollisimman helppolukuinen, ja siksi viittaukset lainkohtiin on enimmäkseen jätetty pois.

## 01 Mistä tietoa saa?

Tärkeimpiä kiinteistökauppoihin liittyvän tiedon lähteitä ovat:

### A) Kiinteistörekisterin pitäjät

Kiinteistörekisterin pitäjien velvollisuuksiin kuuluu antaa kuluttajille tietoa siitä, millaisia merkintöjä rekisteriin on tehty. Rekisterimerkinnöistä kuluttaja saa tietoa kohteen oikeudellisesta tilanteesta, jolla tarkoitetaan mm. tietoja siitä, kuka asunnon omistaa, ja onko asunnon käytölle mahdollisesti asetettu rajoituksia. Rekisterissä on myös kuvaus kohteesta ja tiedot asunnon maksuista ja rasitteista. Rekisteristä ilmenee myös, onko asunto osa jotain suurempaa omaisuusmassaa, *esim. suomalaista asunto-osakeyhtiötä vastaavaa*.

Kuluttaja voi pyytää rekisterinpitäjältä ilmoitusluonteisen rekisteriotteen, omistusoikeus- ja rasitetodistuksen tai kiinteistöselvityksen. Rekisterinpitäjältä saa tietoja myös suullisesti.

#### a) Ilmoitusluontoinen rekisteriote

Ilmoitusluonteisen rekisteriotteen tilaaminen on eniten käytetty, edullisin ja nopein tapa saada tietoa rekisterissä olevista merkinnöistä. Ilmoitusluontoinen rekisteriote sisältää tiedot, jotka ovat voimassa otteen antamishetkellä.

Ilmoitusluontoinen rekisteriote sisältää kuvauksen asunnosta, tiedon sen sijainnista, pinta-alasta ja siitä, millaista osaa suuremmasta omaisuusmassasta asunto mahdollisesti edustaa. Otteesta ilmenee lisäksi, koskeeko kohdetta jonkin hallinnollinen toimi (esim. rakennussuojelu) ja kuuluko siihen mahdollisesti sivurakennuksia. Otteessa myös mainitaan asuntoa mahdollisesti rasittavasta kiinnelainasta, ja jos lainaa on, ilmoitetaan pääoman ja koron määrä ja muut hoitokulut. Otteessa todetaan myös kohdetta mahdollisesti koskevat toimenpide- ym. kiellot ja rajoitukset sekä ilmoitetaan, käydäänkö kiinteistöstä mahdollisesti oikeutta. Ilmoitusluonteisesta rekisteriotteesta selviävät myös asunnosta perittävät verot ja maksut sekä muut ostajan tarvitsemat tiedot.

Kuluttajan on hyvä tietää, että rekisterissä on runsaasti muutakin ajan myötä kertynyttä tietoa. Ilmoitusluonteiseen otteeseen ei kuitenkaan sisällytetä kuin ne tiedot, jotka laissa on katsottu kaupantekoa varten tarpeellisiksi. Koska kuluttaja kuitenkin saattaa kaivata myös muita tietoja, hänellä on oikeus nimenomaisesti pyytää niitä. Kuluttaja voi esittää tietojen antamista koskevan pyynnön myös kirjallisesti katsoessaan sen aiheelliseksi.

Ilmoitusluonteisesta rekisteriotteesta pois jätettäviä tietoja ovat mm. mahdollisen suuremman omaisuusmassan oikeudellinen tai yhtiömuoto, kiinnelainan tai panttauksen tavanomaiset ehdot, aiempien luovutusten yhteydessä maksetut hinnat, saantoperuste, siirtäjän henkilötiedot ja päivämäärät, joina rekisterimerkinnät on tehty.

Rekisterinpitäjän puoleen kannattaa kääntyä aina, jos kaupan suhteen on olemassa pienintäkin epäselvyyttä. Rekisterinpitäjä ei kuitenkaan saa ilmoittaa kuluttajalle omistajan

henkilötietoja, jotka on lailla säädetty salassa pidettäviksi. Näitä ovat mm. omistajan osoitetiedot, tiedot omistajan mahdollisesti suorittamista rangaistuksista, tieto siitä, onko omistaja syntynyt avioliitossa vai avioliiton ulkopuolella sekä mihin uskonnolliseen yhdyskuntaan hän mahdollisesti kuuluu.

Ilmoitusluonteisen rekisteriotteen voi tilata suoraan sen tuomiopiirin rekisterinpitäjältä, jossa kohde sijaitsee. Otteen saa myös miltä tahansa muulta rekisterinpitäjältä, joita on eri puolilla Espanjaa yhteensä tuhatkunta. Rekisterinpitäjillä on yhteys toisiinsa ja he kykenevät hankkimaan kuluttajalle tiedot mistä tahansa Espanjassa sijaitsevasta kiinteistöstä.

Ilmoitusluontoisella rekisteriotteella ei ole samoja oikeusvaikutuksia kuin omistusoikeus- ja rasitetodistuksella. Ilmoitusluontoinen rekisteriote on tiedonantoon rinnastettava asiakirja, jolla ei varmenneta rekisterissä olevia merkintöjä. Ilmoitusluontoinen rekisteriote on yksityinen asiakirja, joka ei sido ulkopuolisia. Sen vuoksi kannattaa aina tilata omistusoikeus- ja rasitetodistus, kun kyse on asuntokaupan kaltaisesta mittavasta liiketoimesta.

#### **b) Omistusoikeus- ja rasitetodistus**

Tilaamalla omistusoikeus- ja rasitetodistuksen saa varmempaa tietoa rekisterissä olevista merkinnöistä. Omistusoikeus- ja rasitetodistuksessa rekisterinpitäjä virkavastuullaan varmentaa, että todistuksessa annetut tiedot vastaavat rekisteriin tehtyjä merkintöjä. Rekisterinpitäjä on ainoa viranomainen, jolla on valtuudet varmentaa rekisterimerkinnät. Omistusoikeus- ja rasitetodistus sisältää yleensä myös tiedot rekisterimerkintöjen muutoksista mutta ei edellä mainittuja henkilötietoja omistajista. Omistusoikeus- ja rasitetodistus on julkinen asiakirja, ilmoitusluonteinen rekisteriote taas on varmentamaton yksityinen asiakirja.

#### **c) Kiinteistöselvitys**

Kuluttaja voi kirjallisesti pyytää rekisterinpitäjää laatimaan kohteesta kiinteistöselvityksen. Selvitys voi olla luonteeltaan sitova tai sitoumuksetta annettu. Kiinteistöselvitys voi koskea kiinteistön tai siihen liittyvän oikeuden rekisterin mukaista oikeudellista tilannetta, menettelyä, jolla rekisterimerkinnät voidaan tarkoituksenmukaisesti saattaa ajan tasalle, tai jonkin tietyn luokittelun vaikutuksia. Kiinteistöselvitys annetaan kirjallisena. Kiinteistöselvitys kuitenkin sitoo vain sen laatintua rekisterinpitäjää ja vain niin kauan kuin rekisteritiedot pysyvät muuttumattomina.

#### **d) Rekisterinpitäjän suulliset tiedonannot**

Rekisterinpitäjä on pyydettäessä velvollinen suullisesti antamaan tietoja ja neuvomaan rekisterin toimialaan kuuluvissa asioissa. Suullisesti annettavat tiedot voivat koskea omistusoikeuden rekisteröimistä, sitä, miten luokituksesta voidaan valittaa, tai sitä, mikä on erilaisten tarkoituserien kannalta sopivin rekisteröintitapa.

Rekisterinpitäjä on velvollinen antamaan suullista neuvontaa päivittäin vähintään kahden tunnin ajan. Suullisista tiedonannoista ei peritä maksua, kirjallisina toimitettavat tiedot ovat maksullisia.

## **B) Notaarit**

Notaari-instituutio on yksityishenkilön oikeusturvan perusta Espanjassa. Notaarin tehtävänä on huolehtia siitä, että osapuolten tahdonilmaukset kirjataan julkiseen asiakirjaan oikein ja että asiakirjasta tulee todistusvoimainen ja lain mukaan laadittu.

Notaari on itsenäinen ammatinharjoittaja, joka neuvoo osapuolia ja selvittää heille suunniteltuun liiketoimeen liittyvää lainsäädäntöä. Notaari laatii sopimuksen molempien sopijapuolten toivomusten mukaisesti. Notaarin laatima kauppakirja on myös tavanomaisin peruste asuntokaupan merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin.

Notaarin valitsee yleensä se osapuoli, joka maksaa notaarin palkkion. Jos myyjä toimii kiinteistöalalla ammattimaisesti tai sopimuksessa käytetään yleisiä sopimusehtoja, notaarin valitsee ostaja.

Ennen kauppakirjan allekirjoittamista notaari pyytää kiinteistörekisterin pitäjältä ilmoitusluontoisen rekisteriotteen, josta ilmenee kohteen oikeudellinen tilanne rekisteritietojen mukaan. Menettelyn ansiosta ostaja saa ostopäivän tilanteen mukaisen tiedon asunnon oikeudellisesta tilanteesta ja välttyy viime hetken ikäviltä yllätyksiltä.

## **C) Viralliset asiamiehet**

Virallinen asiamies on itsenäinen ammatinharjoittaja, joka avustaa asiakirjojen prosessoinnissa kaupanteon jälkeen. Asiamies mm. esittää asuntokauppaa koskevan sopimuksen verotoimistossa ja tekee hakemuksen veron määräämisestä sekä esittää asiakirjat maarekisterissä ja kunnallishallintoviranomaisissa. Asiamies myös toimittaa asiakirjat kiinteistörekisteriin ja huolehtii siitä, että ne rekisteröidään. Virallisen asiamiehen käyttäminen on suositeltavaa vaikkakaan ei pakollista. Virallisen asiamiehet palvelut ovat maksullisia.

## **D) Asianajajat**

Asianajaja on itsenäinen, toimiluvan saanut lainoppinut ammatinharjoittaja. Asianajaja antaa lainopillisia neuvoja hänet palkanneelle osapuolelle ja perehtyy liiketoimeen toimeksiantajansa etua silmällä pitäen. Asianajajaa on hyvä käyttää silloin, kun liiketoimet ovat niin mutkikkaita, ettei kuluttajan kannata ryhtyä niihin omin päin. Asianajajan voi valita mielensä mukaan. Asianajajan palkkion maksaa se osapuoli, joka on hänet palkannut.

## **E) Myyjät**

Laki velvoittaa kiinteistönvälittäjiksi katsottavat myyjät antamaan ostajille kohteista kattavat tiedot. Kiinteistönvälittäjää lisäksi sitovat tiedot, joita hän on ilmoittelussaan antanut. Myyjän on lisäksi toimitettava ostajalle jäljempänä tarkasteltavat asiakirjat.

## 02 Ennen sopimuksen allekirjoittamista

### A) Kiinteistön kuntotarkastus

Kiinteistön kunto on syytä tarkastaa itse. Vain siten kuluttaja voi varmistua siitä, että kohde on annettujen tietojen mukainen ja vastaa hänen tarpeitaan ja odotuksiaan. Mikään virallinen tai muu asiakirja ei kerro, missä kunnossa asunto on, kuinka valoisa se on, miten meluisassa paikassa se sijaitsee, millaista naapurusto on tai millaiset palvelut ja yhteydet alueella on. Näihin seikkoihin on itse tutustuttava voidakseen tehdä harkitun ostopäätöksen. Jos jokin asia vaikuttaa oudolta, siitä kannattaa huomauttaa myyjälle. Jos myyjän antama selitys ei tyydytä, kannattaa pyytää rakennusalan ammattilaista (esim. arkkitehtia tai rakennusmestaria) mukaan tarkastamaan kohdetta.

### B) Oikeudelliseen tilanteeseen perehtyminen

Kohteen oikeudellisen tilanteen selvittämiseksi ostajan on syytä pyytää myyjältä seuraavat asiakirjat:

- a) Kiinteistön saantokirja ja todistus saannon merkitsemisestä kiinteistörekisteriin. Rakentamattoman tontin pinta-ala kannattaa aina tarkistuttaa.
- b) Todistus kohteen soveltuvuudesta asuinkäyttöön. Todistuksen antaa kaupunkisuunnittelu- tai muu maankäyttöviranomainen, ja sillä vahvistetaan, että kohde soveltuu suunniteltuun käyttötarkoitukseen.
- c) Tosite kiinteistöveron maksamisesta edeltävältä vuodelta. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että kiinteistövero maksetaan edeltävältä vuodelta ja kuluvan vuoden erääntyneeltä osalta. Verotositteeseen on merkitty kohteen maarekisterinumero ja maarekisterin mukainen arvo tontin ja rakennusten arvoiksi eriteltyinä.
- d) Asemapiirros, josta ilmenee tontin pinta-ala ja rakennusten sijainti tontilla. Asemapiirros voidaan liittää kauppakirjaan ja rekisteröidä kiinteistörekisteriin.
- e) Omistusoikeus- ja rasitetodistus, josta ilmenee kohteen omistaja ja kohteesta perittävät verot ja maksut. Todistuksella voidaan osoittaa kaikille kohteen omistusoikeus. Todistuksesta käyvät myös ilmi kohteen mahdolliset rasitukset.
- f) Kiinteistönvälittäjä tai rakentaja on velvollinen toimittamaan ostajalle esitteen, jossa on tiedot kohteen rakennusteknisistä ominaisuuksista, varustelusta ja palveluista sekä maksutavasta ja luovutusjärjestelyistä. Ilmoittelussa ja esitteissä annetut tiedot sitovat kiinteistönvälittäjää tai rakentajaa, vaikka niitä ei olisi kirjattu sopimukseen. Mahdollinen ennakkomaksu on talletettava erilliselle tilille silloin, kun kohde on vasta rakenteilla ja myyjänä on kiinteistönvälittäjä tai rakentaja. Ennakolle on asetettava vakuus tai pankkitakaus, jolla varmistetaan ennakon hyvittäminen tai palauttaminen korkoineen.

Ennen kuin mitään kauppaan liittyviä asiakirjoja allekirjoitetaan, kauppahinnan maksamista koskevien velvoitteiden lisäksi on syytä eritellä kummankin sopijapuolen kaikki velvoitteet. Asioita, joista kannattaa nimenomaisesti sopia, ovat päivä, jolloin asunnon avaimet luovutetaan, sekä mitä reaali- tai muita vakuuksia liiketoimen onnistuneelle loppuun saattamiselle asetetaan. Lisäksi kannattaa sopia siitä, kumpi osapuolista maksaa kauppaan liittyvät kulut, kuten kaupanteossa käytettävien avustajien palkkiot ja kaupasta perittävät verot ja maksut.

Mahdollinen käsiraha kannattaa pyrkiä pitämään mahdollisimman pienenä. On hyvä muistaa, että ostaja menettää käsirahan, jos hän ei allekirjoita lopullista sopimusta. Jos myyjä peruu kaupan, hänen on maksettava ostajalle korvauksena kaksi kertaa käsirahan määrä.

### **03 Sopimuksen teko**

Osapuolet voivat mielensä mukaan valita, miten kauppa tehdään. Asuntokaupasta voidaan tehdä sopimus, joka on yksityinen asiakirja, tai kauppakirja, joka on julkinen asiakirja. Kauppakirjan tekemistä suositellaan siihen liittyvien etujen vuoksi.

#### **A) Sopimus**

Sopimus on yksityinen asiakirja. Toisin kuin kauppakirjaa tehtäessä, sopimusta tehtäessä ei käytetä notaaria, eikä sopimus siksi tuota samaa oikeusturvaa kuin notaarin avustamana laadittu asiakirja. Sopimuksella on vain sopijapuolien välisiä oikeusvaikutuksia, eivätkä sen säännökset velvoita ulkopuolisia. Kohteen omistusoikeutta ei myöskään voida siirtää pelkällä sopimuksella, vaan myyjän on lisäksi luovutettava ostajalle asunnon avaimet.

Sopimusta ei merkitä kiinteistörekisteriin, eikä sopimus siksi nauti rekisteröinnin tuottamaa suojaa kuten kauppakirja, jota tarkastellaan jäljempänä.

Kummankin sopijapuolen on kuitenkin toisen vaatimuksesta suostuttava sopimuksen täydentämiseen kauppakirjaksi. Täydennysvaatimuksen evännyttä sopijapuolta vastaan voidaan ryhtyä oikeustoimiin.

Asuntokaupan tekemistä sopimuksen muodossa ei suositella edellä esitetyistä syistä. Jos kuitenkin sopimuksen tekeminen on perusteltua esim. kiireen vuoksi, sopimus kannattaa tehdä kahtena kappaleena ja sopimusehtojen sisältö ja laillisuus tarkistuttaa lakimiehellä. Sopimus voidaan kauppakirjan tavoin laatia millä tahansa kielellä. Jos ostaja ei hallitse sopimuskieltä, hänen on syytä käyttää virallisen kääntäjän palveluja.

## **B) Kauppakirja**

Kauppakirja on notaarin laatima julkinen asiakirja. Notaari toteaa osapuolten aikomukset ja arvioi kummankin osapuolen oikeustoimikelpoisuuden. Notaari laatii asiakirjan osapuolten toivomusten mukaisesti ja siten, että se täyttää lain vaatimukset. Notaari selvittää osapuolille, mitä laki heiltä vaatii. Notaari säilyttää kauppakirjan alkuperäiskappaleen ja antaa kauppakirjasta jäljennöksiä, joita tarvitaan kaupan kohteen omistusoikeuden osoittamiseksi ja kohdetta koskevien myöhempien toimien vahvistamiseksi.

Edellä esitetyt toimet ovat kaupan rekisteröinnin edellytys. Yksityishenkilön oikeusturvan perusta asuntokaupoissa on Espanjan lain mukaan kauppakirja ja sen rekisteröinti.

Ennen kaupan vahvistamista notaari pyytää kiinteistörekisteristä ilmoitusluontoisen rekisteriotteen, josta ilmenee kohteen omistaja ja rasitteet. Ote voidaan toimittaa telefaksilla tai muulla sähköisellä viestintävälineellä. Heti kun kauppa on vahvistettu, notaari voi lähettää samoin telefaksilla tai muulla sähköisellä välineellä jäljennöksen asiakirjasta rekisteriin, jos osapuoli, jonka etu on kyseessä, niin toivoo. Menettelyllä estetään muiden asiakirjojen väliintulo.

Epäselvät seikat kannattaa aina tarkistaa notaarilta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Notaari myös neuvoo ostajaa kaupanteon jälkeisissä toimissa.

Notaarin palkkion maksamisesta osapuolet sopivat keskenään. Ellei toisin ole sovittu, myyjä maksaa kauppakirjan alkuperäiskappaleen kulut ja ostaja kauppakirjasta toimitettavien jäljennösten lunastusmaksut.

Kauppahintaa ei kannata maksaa kuin vasta kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ja mahdollinen ennakkomaksu tai käsiraha olisi pyrittävä pitämään mahdollisimman pienenä. Allekirjoitustilaisuudessa maksetaan kauppahinta kokonaisuudessaan tai kauppahinnan loppuosa, jos kohteessa ei ole rasitteita. Jos rasitteita on, niiden määrä vähennetään suorituksesta. Jos hintaa on subventoitu tai osa hinnasta jätetään myöhemmin maksettavaksi, ostajalta yleensä vaaditaan vakuudeksi panttaus tai kauppaan sisällytetään purkuehto. Jos ostaja tällaisessa tapauksessa ei täytä sopimusvelvoitteita, hän voi menettää hankkimansa asunnon sopimuksen purkumenettelyn myötä. Jos asuntoon on aiemmin otettu kiinnelainoja, kaupantekohetken lainatilanne kannattaa tarkistaa pankin antamasta todistuksesta.

## **C) Myyjän vastuu**

Kaupantekomuodosta riippumatta myyjä on vastuussa asunnon piilevistä vioista ja rakennevirheistä, vaikka hän ei olisi niistä tietoinenkaan. Jos vikoja ilmenee, ostaja voi luopua kaupasta, jolloin hän saa korvauksen kaikista hänelle aiheutuneista kuluista, tai saada arvioitsijoiden määrittelemän hinnanalennuksen. Ostajan on ryhdyttävä asiassa toimiin kuudessa kuukaudessa siitä, kun asunto on hänelle luovutettu.

Uuden 5 päivänä marraskuuta 1999 vahvistetun rakennuslain mukaan rakentamistapahtumaan osalliset luonnolliset ja oikeudelliset henkilöt lisäksi vastaavat kymmenen

vuoden ajan kohteen luovutuksesta perustuksen, palkiston, kantavien seinien ja väliseinien ja muiden rakenneosien piilevistä vioista ja rakennevioista, jotka välittömästi vaarantavat rakennuksen kestävyuden ja vakauden. Asuttavuuteen vaikuttavien rakenneosien materiaalien ja varustelun vioissa vastuu-aika on kolme vuotta, päällystevioissa vuosi. Lain edellyttämä vastuuvakuutus kattaa kaikki edellä tarkoitetut vahingot, jos kohteen rakennuslupa on haettu lain voimaantulon jälkeen. Toimiin on ryhdyttävä kahdessa vuodessa siitä, kun vahinko on ilmennyt. Vahinkotapauksissa kannattaa aina kääntyä lakimiehen puoleen.

## **04 Kun sopimus on allekirjoitettu**

Asunnon omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppakirja allekirjoitetaan. Jos kauppa tehdään sopimuksella, omistusoikeuden siirtymiseksi myös avaimet on luovutettava ostajalle. Kaupantekoprosessi ei kuitenkaan pääty tähän, vaan ostajan on huolehdittava vielä seuraavista asioista:

### **A) Kaupan ilmoittaminen kiinteistörekisteriin**

Espanjan laki ei vaadi asuntokaupan kirjaamista kiinteistörekisteriin, mutta rekisteröinnin tuottaman oikeussuojan vuoksi rekisteröinti kannattaa tehdä. Rekisteröinnin tuottamaa suojaa tarkastellaan jäljempänä.

Kauppakirjan voi esittää rekisteröitäväksi itse tai antaa sen toimeksi toiselle. Rekisteröinti voidaan tehdä kohteen sijaintipaikan rekisterissä tai jossain muussa rekisteritoimipaikassa, joita on tuhatkunta eri puolilla Espanjaa. Riittää, kun rekisterinpitäjälle lähettää postitse jäljennöksen kauppakirjasta. Rekisteröinnin voi hoitaa myös virallinen asiamies.

Kauppakirjan laatineelta notaarilta voi pyytää, että hän kaupantekopäivänä lähettää telefaksilla kauppakirjan rekisteröitäväksi. Menettelyä suositellaan ennen muuta siksi, että silloin kaupan tekemisen ja rekisteröitäväksi esittämisen väliin ei pääse muita asiakirjoja, esim. toimenpide- tai muita kieltoja. Kannattaa muistaa, että näin meneteltäessä kauppakirjasta on esitettävä oikeaksi todistettu jäljennös kymmenessä päivässä. Notari antaa tarkemmat ohjeet.

Yksityisiä asiakirjoja ei voida esittää rekisteröitäviksi eikä niitä oteta rekisteriin.

Rekisterinpitäjä ryhtyy rekisteröintitoimiin, kun hänelle on esitetty kauppakirja, jossa on kaupan verotuskohtelua koskeva merkintä. Ellei merkintää varainsiirtoverosta ole, rekisterinpitäjä lykkää rekisteröintiä. Kauppakirja voidaan antaa asianosaiselle verotoimistossa esitettäväksi, jolloin kauppakirja on palautettava rekisterinpitäjälle 60 työpäivässä, joka on rekisteröinnille asetettu määräaika.

Jos kauppa hyväksytään eikä estettä rekisteröimiselle ole, rekisterinpitäjä rekisteröi asunnon ostajan nimiin. Rekisteröinti kestää yleensä pari viikkoa ja enintään rekisteröinnille asetetun määräajan 60 työpäivää. Rekisteröinnin epäämisestä voi valittaa neljässä kuukaudessa. Rekisterinpitäjä antaa valitusohjeet epäämisilmoituksessaan.

Kun hankinnan kohde on rekisteröity ostajan nimiin, hän nauttii täyttä rekisteröinnin tuottamaa suojaa, johon kuuluu mm.:

- a) Hyvä oikeusturva. Rekisteriin tehdyille merkinnöille voidaan hakea tuomioistuimen vahvistus, ja ne säilyttävät oikeusvaikutuksensa siihen asti, kunnes ne on osoitettu pätemättömiksi lopullisella ratkaisulla, jonka tuomioistuin on antanut rekisteröinnin haltijaa vastaan vireille pannussa asiassa.
- b) Rekisteröityjen oikeuksien kanssa ristiriidassa olevaa asiakirjaa, joka on samalta tai aiemmalta päivältä, ei voida rekisteröidä. Vanhempi asiakirja voidaan rekisteröidä, jos se on rekisteröinnin haltijan laatima tai sen laatiminen on seurausta oikeudenkäynnistä, jonka osapuolena rekisteröinnin haltija on ollut.
- c) Rekisteröinnin haltijaa vastaan ei voida käyttää saantoja, joita ei ole rekisteröity tai ilmoitettu. Hankinta säilyy kaupan hyvässä uskossa rekisteröineellä ostajalla, vaikka tuomioistuin olisi tehnyt siirtäjää koskevan päätöksen tai siirtäjän oikeudet olisi kumottu syistä, joista ei ole mainintaa rekisterissä.
- d) Oikeudellisissa yhteyksissä oletetaan, että rekisteröidyt oikeudet ovat olemassa ja kuuluvat rekisteröinnin haltijalle sellaisina kuin ne on rekisteriin kirjattu, eli kiinteistön oletetaan kuuluvan sille, joka on kiinteistön nimiinsä rekisteröinyt.
- e) Jos jokin seikka estää rekisteröinnin haltijaa käyttämästä hänelle rekisteröityä oikeutta, hän voi hakea esteen poistamista kiinnelainoista ja panttauksesta annetun lain 41 pykälän mukaisella menettelyllä.
- f) Rekisteröityyn oikeuteen kohdistuvista pakkotoimista on luovuttava heti, kun kiinteistörekisterin pitäjän antamalla todistuksella on osoitettu, että oikeus on rekisteröity muulle henkilölle kuin sille, jota vastaan toimiin on ryhdytty.
- g) Jos rekisterimerkintä mitätöidään, sen tarkoittama oikeus katsotaan rauenneeksi.

## **B) Kauppakirjan esittäminen verotoimistossa**

Jotta kauppakirja voitaisiin rekisteröidä kiinteistörekisteriin, kauppakirjassa on oltava merkintä kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta ja liitteenä tosite veron maksamisesta. Veron maksamiseksi kauppakirja on esitettävä verotoimistossa.

## **C) Omistajan nimen vaihtaminen maarekisteriin**

Uuden omistajan nimi kannattaa ilmoittaa myös maarekisteriin. Maarekisteristä käy ilmi asunnon omistaja, jonka nimissä asuntoon liittyvät toimet on tehtävä.

## 05 Verotus

Ennen kaupan tekemistä kannattaa selvittää, kuinka suuret verot kaupasta aiheutuu. Veroperusteena on kauppakirjan mukainen kauppahinta, josta verokannan mukainen veron määrä lasketaan.

Asuntokaupasta maksetaan vain yhdenlaista veroa ja sen mahdollista liitännäisveroa. Elinkeinotoimintaan liittyvästä hankinnasta maksetaan arvonlisäveroa, yksityishenkilöiden välisestä kaupasta varainsiirtoveroa. Liikevaihtoveron ohella kannetaan leimaveron, varainsiirtoveron maksettaessa leimaveron ei kanneta.

### A) Asunnon ostosta kannettavat verot

Seuraavassa tarkastellaan vain veroja, jotka välittömästi kohdistuvat asunnon hankintaan. Tarkastelussa ei ole otettu huomioon muita verovaikutuksia, joita asunnon hankinta saattaa aiheuttaa ostajan tulo- tai omaisuusverotukseen jne.

a) Uuden asunnon kaupasta kannetaan Espanjan niemimaalla ja Baleaareilla arvonlisävero ja Kanarian saarilla välillinen valtiolle maksettava vero. Kummankin määrä on seitsemän prosenttia, rakennussuojelukohteiden kauppoihin kuitenkin sovelletaan alennettua neljän prosentin verokantaa.

Asuntokaupasta tehdystä kauppakirjasta peritään leimaveron, jonka määrä on puoli prosenttia kauppahinnasta. Rakennussuojelukohteiden kauppakirjoista leimaveron ei peritä.

b) Vanhojen asuntojen kaupoista, joita tehdään yleensä yksityishenkilöiden välillä, peritään ainoastaan varainsiirtoveron. Varainsiirtoveron määrä on yleensä kuusi prosenttia, Aragonian, Baleaarien, Katalonian, Galician, Madridin ja Murcian itsehallintoalueilla kuitenkin seitsemän prosenttia.

### B) Kenelle vero maksetaan?

Arvonlisävero maksetaan suoraan myyjälle. Myyjän on eriteltävä arvonlisävero myyntilaskuunsa ja kauppakirjaan.

Varainsiirtoverot ja leimaverot maksetaan oma-aloitteisesti. Maksupaikkoina ovat kiinnelainapiirien maksutoimipaikat, jotka muualla kuin maakuntien pääkaupungeissa sijaitsevat kiinteistörekisterien yhteydessä. Itsehallintoalueilla varainsiirtoverot ja leimaverot maksetaan hallintoalueiden taloushallintoelinten toimipaikkoihin, jotka sijaitsevat maakuntien pääkaupungeissa.

### **C) Mistä määrästä vero lasketaan?**

Verokannan mukaan määräytyvä vero kannetaan määrästä, joka on merkitty hankintahinnaksi asiakirjaan, jolla kauppa on tehty. Viranomaisen voi kuitenkin tarkistuttaa omaisuuden arvon, ja jos se todetaan ilmoitettua hankintahintaa suuremmaksi, erotuksesta kannetaan vero.

### **D) Mitä veroja peritään kiinnelainoista?**

Kiinnelainoista peritään leimaveron, jonka määrä on puoli prosenttia kiinteistön kiinnelainojen kokonaismäärästä. Verojen periminen kiinnelainojen lyhennyksistä lopetettiin tammikuussa 2001.

### **E) Miten autotalleja ja toimitiloja verotetaan?**

Autotallien ja toimitilojen verotuskohtelu on sama kuin asuntojen.

## **06 Espanjan kiinteistö- ja kaupparekisterien pitäjien liitto**

Rekisterinpitäjien liitolla on keskustoimisto Madridissa ja aluetoimipaikkoja kaikkialla Espanjassa. Rekisterinpitäjät hoitavat toimipaikoissaan Espanjan lainsäädännössä määrättyjä tiedotus- ja neuvontapalveluita. Asiakkaita palvelevat kuluttajina ja rekisterin käyttäjinä. Liitosta saa seuraavia palveluja ja julkaisuja:

### **A) Keskustoimisto**

Keskustoimisto sijaitsee osoitteessa:

Calle Príncipe de Vergata, n° 72-1°  
28006 Madrid

#### **a) Palvelunumero**

Soittamalla numeroon +34 900 10 11 41 kuluttajat ja rekisterin käyttäjät saavat tietoa suoraan rekisterinpitäjiltä.

#### **b) Rekisterin käyttäjän opas**

Liiton julkaisemassa rekisterin käyttäjän oppaassa on yleistajuista tietoa kiinteistörekisterin rakenteesta ja toiminnasta. Opasta saa kaikista toimipaikoista.

### **c) Rekisteröintiopas**

Rekisteröintioppaasta käy ilmi mm. Espanjan kiinteistörekisterien toimialuejako. Selkeästi laaditussa oppaassa on myös kartat kaupungeista, joissa on vähintään viisi rekisteritoimipaikkaa.

### **d) Lakitietolinja**

Rekisterinpitäjien liitto antaa maksutta tietoa rekisteröimiseen liittyvistä oikeudellisista asioista. Palvelu on tarkoitettu erityisesti lakimiehille ja muille lakiasioiden parissa työskenteleville. Tiedusteluihin vastataan telefaksilla.

### **e) Palveluvalikko**

Palveluvalikko antaa hyvän käsityksen siitä, miten nopeaa ja vaivatonta rekisteripalvelujen käyttäminen on. Valikossa kerrotaan myös rekisterin käyttäjien lakisääteisistä oikeuksista ja siitä, miten kuluttaja rekisterin palveluja käyttämällä voi hankkia asuntokaupalleen mahdollisimman hyvän oikeudellisen suojan.

## **B) Kiinteistörekisterin kuluttajansuojayksikkö**

Julkista palvelua on tehostettu luomalla rekisteritietopalvelu, joka on tarkoitus ulottaa myös Espanjan itsehallintoalueille. Tavoitteena on jakaa tietoa siitä, miten kuluttajat ja muut rekisterin käyttäjät voivat suojata kiinteää omaisuuttaan. Tavoitteena on myös yhtenäistää rekisterimenettelyjen julkisuutta. Yleisen neuvonnan lisäksi annetaan yksittäistapauksia koskevia neuvoja. Rekisteritietopalvelun kautta kuluttaja saa helposti yhteyden kohteen sijaintipaikan toimivaltaiseen rekisterinpitäjään.

### **a) Itsehallintoalueet**

Itsehallintoalueilla voi kääntyä paikallisen kuluttajansuojaviranomaisen tai rekisterinpitäjän puoleen. Rekisterialan tutkimuslaitosten johtajat antavat oikeudellista ja bibliografista neuvontaa. Tutkimuslaitokset järjestävät alan opetusta sekä teoreettisia ja käytännön kursseja.

### **b) Maakunnat**

Asuntokauppoihin liittyvissä asioissa saa neuvoja rekisterinpitäjien liiton edustajilta, joita on kaikissa maakunnissa.

### **c) Kiinteistörekisterit**

Paikalliset rekisterinpitäjät neuvovat kiinteistörekisterin toimialaan kuuluvissa asioissa ja antavat tietoja alan tutkimus- ja kehitystoiminnasta ja tarvittaessa ohjaavat kysyjän toisen viranomaisen tai ammatinharjoittajan puolelle. Rekisterinpitäjien liitolla on eri puolilla Espanjaa tuhatkunta toimipaikkaa, joiden päällikkönä on rekisterinpitäjä. Rekisteritoimipaikkojen palvelut ovat pikkupaikkakunnillakin yhtä luotettavia kuin isoissa

kaupungeissa. Asuntokaupan rekisteröinti missä tahansa toimipaikassa tuottaa omaisuudelle yhtä hyvän suojan.

### C) Rekisterinpitäjien liiton tiedotustoimisto Brysselissä

Espanja on ulkomaalaisten ja erityisesti muiden EU-maiden kansalaisten suosima investointikohde, ja siksi Espanjan kiinteistö- ja kaupparekisterien pitäjien liitto avasi tiedotustoimiston Brysseliin helmikuussa 1997. Tiedotustoimistolla on samat tehtävät kuin liitolla. Tiedotustoimisto neuvoo kiinteistön hankintaan ja rekisteröintiin liittyvissä asioissa ja tuo liiton palvelut lähemmäs muiden EU-maiden kansalaisia.

Brysselissä sijaitseva tiedotustoimisto täydentää liiton tuhatkunta toimipaikkaa käsittävää verkostoa, johon aluetoimipaikkojen lisäksi kuuluu keskustoimisto Madridissa ja toimipaikat itsehallintoalueilla.

Tiedotustoimiston palvelut ovat maksuttomia. Tiedotustoimisto mm.:

- Antaa yleistä tietoa Espanjan kiinteistö- ja kauppa-alan rakenteista
- Arvioi rekisteröintiin, kiinteistöasioihin ja kaupankäyntiin liittyviä palveluja ja konsultointia ja käsittelee niitä koskevat valitukset käsittelee tiiviissä yhteistyössä EU:n parlamentin ja Espanjan EU-edustuston kanssa
- Antaa yksityiskohtaista neuvontaa ja hankkii tarvittaessa lausuntoja rekisterinpitäjiltä
- Tekee tiedonhakuja rekisterinpitäjien liiton nimikkeistöstä
- Antaa tietoa ulkomaisia investointeja säätelevästä Espanjan lainsäädännöstä
- Palvelee kuluttajia yksilöllisesti puhelimitse, telefaksin tai sähköpostin välityksellä ja Internetin kautta
- Jakelee mm. seuraavia esitteitä ja oppaita:
  - Espanjan kiinteistökauppaopas, jossa tarkastellaan maan sisällä käytävää ja valtioiden rajat ylittävää kiinteistökauppaa. Opasta saa espanjaksi, englanniksi, ranskaksi, saksaksi ja hollanniksi
  - Espanja-opas yrityksille. Saatavana espanjaksi, englanniksi, ranskaksi, saksaksi ja hollanniksi
  - Ulkomaisia sijoituksia koskevat oikeustoimet Espanjassa. Saatavana espanjaksi ja englanniksi
  - Opas asunnon ostoa Espanjasta suunnittelevalle. Saatavana espanjaksi, englanniksi, ranskaksi, saksaksi, hollanniksi, italiaksi, portugaliksi ja suomeksi
  - Matkailukäyttöön tarkoitetun kiinteistöomaisuuden aikaosuusjärjestelyistä annettu laki 15 päivältä joulukuuta 1998. Esitettä saa espanjaksi, englanniksi, saksaksi, ranskaksi ja hollanniksi
  - Tiedotustoimiston omista palveluista kertovaa esitettä saa espanjaksi, englanniksi, saksaksi, ranskaksi ja hollanniksi
- Palvelee kuluttajia palvelunumerossa espanjaksi, englanniksi ja ranskaksi
- Tekee yhteistyötä yliopistojen ja korkeakoulujen kanssa.

Tiedotustoimistossa on lisäksi:

- Juridinen kirjasto, jossa on kattava valikoima mm. siviili- ja kauppaoikeutta, kiinnelainoja ja panttausta, rekisterinpitoa, kaupunkisuunnittelua ja maankäyttöä sekä kuluttajalainsäädäntöä koskevia julkaisuja
- Oikeustieteen ja lainsäädännön tietokanta Colex Data, joka sisältää
  - Espanjan kansallisen lainsäädännön
  - Itsehallintoalueiden lainsäädännön
  - Rekisterihallituksen päätöksiä
  - Oikeusalan aikakausjulkaisuja
  - Espanjan kiinteistö- ja kaupparekisterien pitäjien liiton julkaisuja
  - Euroopan hallintolaki ja siihen liittyvää oikeustieteellistä aineistoa
  - Verolait

Kirjastoon tulevat mm. seuraavat viralliset julkaisut:

- Espanjan virallinen lehti "Boletín Oficial del Estado" (BOE)
- Kaupparekisterin virallinen lehti "Boletín Oficial del Registro Mercantil" (BORME)
- Euroopan yhteisöjen virallinen lehti
- Euroopan unionin virallinen lehti
- Espanjan kiinteistö- ja kaupparekisterien pitäjien liiton julkaisuja, mm.:
  - Rekisterinpitäjien liiton lehti "Boletín del Colegio de Registradores"
  - Kiinteistölainsäädännön tutkimusta esittelevä "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario"
  - Katalonian kiinnelainatutkimuslaitoksen lehti "Boletín del Centro Estudios Hipotecarios de Cataluña"
  - Ajankohtaisia yksityisoikeudellisia kysymyksiä käsittelevää kirjallisuutta.

Tiedotustoimiston osoite ja yhteystiedot:

Square de Medus, 19  
1050 Bryssel

Puhelin: +32 22 801 445  
Telefaksi: +32 2 280 1612  
Sähköposti: corpme@corpme-bru.com

## **D) Mistä muualta saa neuvoja?**

Asuntokauppoihin liittyvissä asioissa kuluttajia palvelevat edellä mainittujen tahojen lisäksi myös:

### **Toimialaliitot**

Notaareilla, asianajajilla, lakimiehillä, rekisterinpitäjillä, virallisilla asiamiehillä ja arkkitehteillä on omat liittonsa, jotka neuvovat myös kuluttajia.

### **Kunnalliset kuluttajansuojatoimistot**

Kaupunginhallitusten alaisuudessa toimivista kuluttajansuojatoimistoista saa tietoa siitä, miten eri tilanteissa voi toimia.

### **Kuluttajajärjestöt**

Kuluttajajärjestöt antavat käytännön neuvoja ja kertovat, mistä saa lisätietoa.

### **Kiinteistörekisterin kuluttajansuojayksikkö**

Kuluttaja voi ottaa yhteyttä suoraan rekisterinpitäjien liittoon tai kääntyä liiton alue-toimipaikan, itsehallintoviranomaisten tai paikallisen rekisterinpitäjän puoleen. Kaikissa näissä paikoissa kuluttajalle on tarjolla samat kuluttajansuojapalvelut.

### **Kuluttaja-asiamiehet**

Tietoja saa myös kuluttaja-asiamiehiltä ja kuluttajansuoja-asioita hoitavilta paikallishallinto-viranomaisilta. Kanarian saarten kuluttaja-asioiden luottamusmies toimii yhteistyössä kiinteistörekisterin kuluttajansuojayksikön kanssa.

### **Konsulaatit**

Myös eri maiden konsulaatit Espanjassa opastavat asunnon ostoa suunnittelevia.