

# Rakennusvaiheen kiinteistökauppa – ostajan turvattu etenemismalli

## 1. Esisopimus rakennusvaiheessa

Kun päätät ostaa uudiskohteen rakennusvaiheessa, tehdään myyjän kanssa esisopimus kiinteistökaupasta.

Esisopimuksessa sovitaan keskeiset ehdot tulevaa lopullista kauppaa varten, kuten:

- kauppahinta
- valmistumisaikataulu
- rakennuksen sisältö ja laatu
- ehdot kaupanteon toteutumiselle

Esisopimus sitoo sekä ostajaa että myyjää sovittujen ehtojen mukaisesti.

## 2. Käsiraha ja sulkutili

Esisopimuksen yhteydessä ostaja maksaa 10 %:n suuruisen käsirahan.

- Käsiraha talletetaan pankin avaamalle sulkutilille
- Varat pysyvät tilillä turvassa kaupanteon toteutumiseen saakka
- Kumpikaan osapuoli ei voi käyttää varoja yksipuolisesti ennen ehtojen täyttymistä

Tämä järjestely suojaa erityisesti ostajan etua rakennusvaiheen aikana.

### **3. Rakentamisen valmistuminen**

Lopullinen kiinteistökauppa voidaan toteuttaa vasta, kun seuraavat ehdot täyttyvät:

- Rakennus valmistuu sovitussa aikataulussa
- Kohde vastaa esisopimuksen mukaisia ehtoja
- Viranomaisen käyttöönottokatselmus on suoritettu hyväksytysti

Käyttöönottokatselmuksessa varmistetaan, että rakennus täyttää kaikki turvallisuus- ja rakentamismääräykset ja on valmis asumiskäyttöön.

### **4. Lopullinen kiinteistökauppa**

Kun kaikki edellä mainitut ehdot täyttyvät, tehdään varsinainen kiinteistökauppa.

- Sulkutilillä oleva 10 % käsiraha siirtyy osaksi kauppahintaa
- Ostaja maksaa loppukauppahinnan sovitulla tavalla
- Omistusoikeus siirtyy ostajalle kaupanteon yhteydessä

### **5. Turva ostajalle**

Menettely tarjoaa ostajalle merkittävän suojan:

- Jos rakennus valmistuu sovitusti: kauppa toteutuu normaalisti
- Jos rakennus ei valmistu: käsiraha palautetaan kokonaisuudessaan ostajalle sulkutililtä

Tällöin ostaja ei kannata taloudellista riskiä keskeneräisestä hankkeesta.

Yhteenveto

Rakennusvaiheessa tehtävä kiinteistökauppa etenee vaiheittain:

1. Esisopimus laaditaan
2. 10 % käsiraha maksetaan sulkutilille
3. Rakennus valmistuu ja hyväksytään käyttöön
4. Lopullinen kauppa toteutetaan
5. Käsiraha luetaan osaksi kauppahintaa

Tämä menettely lisää turvallisuutta ja selkeyttä uuden omakotitalon hankintaan.