

## MAKSUEHTOKAUPAT JA OSAKAUPPAHINNAN MAKSAMINEN KAUPAN SYNTYMI- SEN YHTEYDESSÄ

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta muistuttaa siitä, että maksuehtokaupoissa kauppahinnasta tulee aina maksaa osa jo kaupantekotilaisuudessa. Silloin kun on kyse sähköisestä kaupan käynnistä, kauppahinnan osa tulee maksaa heti/välittömästi, kun kauppa on syntynyt.

Hyvän välitystavan ohjeen mukaisesti *maksuehtokauppojen osalta* välitysliikkeen tulee huolehtia *loppukauppahinnan* maksutilaisuuden järjestelyistä sekä siihen liittyvien käytännön menettelyjen sopimisesta.

*Käteiskaupassa* kauppahinta maksetaan *kokonaisuudessaan kaupan syntymisen yhteydessä*. Perinteisesti fyysisesti tehdyssä käteiskaupassa kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Sähköisesti tehdyssä käteiskaupassa kauppahinta maksetaan heti, *kun ostaja on omalta osaltaan hyväksynyt sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä ja kauppa on syntynyt*. Sähköisesti tehdyssä kaupassa kauppa syntyy, kun sekä myyjä että ostaja ovat hyväksyneet samansisältöisen sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä. Osa kauppahinnasta on voitu maksaa jo aiemmin käsirahana ostotarjouksen/esisopimuksen yhteydessä.

Maksuehtoisessa kaupassa kauppahinnalle annetaan maksuaikaa. Maksuehtokaupoissa ostajan tulee aina maksaa osa kauppahinnasta kaupan syntymisen yhteydessä. Hyvän välitystavan ohje tullaan päivittämään tämän mukaisesti. Osapuolten asemasta, heidän välisestä sopimuksestaan ja järjestelystä riippuu, mikä osa kauppahinnasta kaupan syntymisen yhteydessä maksetaan. Laki- ja lausuntovaliokunnan näkemys ilmenee myös valiokunnan aiemmin laatimista maksuehtokauppojen malliehdosta (asunto-osakkeen kauppoihin ja kiinteistönkauppoihin). Malliehdot ovat saatavilla omalta liiton valiokunnan edustajalta.

Perinteisesti fyysisesti tehdyssä maksuehtokaupassa myyjä kuittaa kauppakirjalla vastaanottaneensa ostajan kaupantekotilaisuudessa maksaman osakauppahinnan. Jos maksuehtokauppa tehdään sähköisesti siten, että *sekä myyjä ja ostaja tai heidän edustajansa eivät ole samanaikaisesti läsnä kaupaa tehtäessä* (etäkauppa), ei kauppakirjalla kuitata osakauppahintaa vastaanotetuksi. Kauppakirjalla todetaan, mikä osa kauppahinnasta ostajan tulee maksaa heti, kun tämä on omalta osaltaan hyväksynyt sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä ja kauppa on syntynyt. Jos kuitenkin *kiinteistön* maksuehtokauppa tehdään Kiinteistöväihdännän palvelussa (poikkeuksellisesti) siten, että *sekä myyjä että ostaja tai heidän edustajansa ovat samanaikaisesti läsnä kaupaa tehtäessä*, kuittaa myyjä kauppakirjalla vastaanottaneensa ostajan kaupan syntymisen yhteydessä maksaman osakauppahinnan hyväksyessään omalta osaltaan sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä.

Maksuehtokauppakirjassa tulee sopia *loppukauppahinnan* maksuaikataulusta. Osapuolten välisestä sopimuksesta ja järjestelystä riippuu, kuinka pitkä aika loppukauppahinnan maksamiselle sovitaan. Kauppakirjaan tulee sisällyttää myös maininta siitä, että loppukauppahinnan maksun viivästyessä viivästyneelle erälle maksetaan viivästyskorkoa korkolain 4 §:n mukaan.

### Vakuusjärjestelyt

Vakuusjärjestelyjen asianmukainen hoitaminen on yksi keskeisimmistä asioista kaupassa, jossa ostaja saa maksuaikaa. Vakuusjärjestelyissä on kyse toisaalta myyjän kauppahintasaatavan turvaamisesta ja toisaalta ostajan maksaman kauppahintaosuuden (osakauppahinnan) turvaamisesta. Hyvän välitystavan ohjeen mukaan kauppakirja on laadittava siten, että se sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot. Ehtojen on oltava kohtuullisia ja niiden on kuvattava mahdollisimman selkeästi molempien osapuolten oikeudellista asemaa. Välitysliikkeen on kiinnitettävä tähän erityistä huomiota laatiessaan kaupan vakuusjärjestelyjä koskevia

ehtoja. Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut maksuehtokauppojen malliehdot asunto-osakkeen kauppoihin ja kiinteistönkauppoihin. Malliehdot ovat saatavilla omalta liiton valiokunnan edustajalta.