



EESTI KINNISVARAFIRMADE LIIT SOOVITAB

TÕNU TOOMPARK

# NÕUANDED KODUOSTJALE

Praktilised nõuanded, kuidas  
leida unistuste kodu



**KINNISVARAKOOL**

Tõnu Toompark

# NÕUANDED KODUOSTJALE

Praktilised nõuanded, kuidas leida unistuste kodu

Tallinn 2014



**Nõuanded koduostjale.  
Praktilised nõuanded, kuidas leida unistuste kodu**

Autor: Tõnu Toompark  
Toimetaja: Urmas Tehver, Ühinenud Kinnisvarakonsultandid OÜ  
Kujundaja: Risto Bakhoff  
Pildid: Kertu Sikk  
Kirjastaja: Kinnisvarakool OÜ  
+372 525 9703  
kool@kinnisvarakool.ee  
www.kinnisvarakool.ee

© Kinnisvarakool OÜ  
Seda väljaannet ega ühtegi selle osa ei tohi ilma autoriõiguse omaniku loata  
mingil viisil paljundada.

ISBN 978-9949-33-981-5



# Sisukord

<b>1</b>	<b>Vajaduse selgitamine</b>	<b>8</b>
1.1	Kas osta või üürida	8
1.2	Osta või vahetada	20
1.3	Osta või ehitada	21
1.4	Korter või maja	22
1.5	Uus või vana	27
1.6	Keskusesse või kaugemale	32
1.7	Kui kiiresti on uut kodu vaja?	35
1.8	Kui kalli elamise võiks osta?	37
1.9	Kas kodu ost on investering?	40
1.10	Vajalike ruumide arv ja suurus	43
1.11	Kelle nimele osta?	49
1.12	Millal vana kodu müüa või üürileping üles öelda?	51
<b>2</b>	<b>Koduostu finantseerimine</b>	<b>58</b>
2.1	Mis on eluasemelaen?	58
2.2	Laenamise protsess	59
2.3	Laenaja ja kaaslaenuataotleja	62
2.4	Laenu käendamine	64
2.5	Kredex käendajana	64
2.6	Nõuded laenuvõtjale	68
2.7	Laenu tagatised	73
2.8	Hüpoteek	77
2.9	Omafinantseering ja laenu suurus	85
2.10	Intressimäär	90
2.11	Laenu pikkus	100
2.12	Laenu tagastamine	105
2.13	Laenuvõtmisega seonduvad kulud	112
2.14	Laenu tagastamine, ennetähtaegne tagastamine	113
2.15	Kui laenu tagastamisel tekib probleeme	114

2.16 Ost järelmaksuga ehk optsoon	120
<b>3 Ostuobjekti leidmine</b>	<b>122</b>
3.1 Turuolukorra selgeks tegemine	122
3.2 Soovide ja võimaluste täpsustamine	128
3.3 Kust leida uus kodu?	129
3.4 Millega arvestada kinnisvara sundmüügist ostmisel?	135
3.5 Millal on ostjal maakleritasu maksmise kohustus?	137
<b>4 Ostuobjekti ülevaatus</b>	<b>140</b>
4.1 Kinnisvaramüüja	141
4.2 Mida müüakse?	145
4.3 Objekti dokumentatsioon	158
4.4 Kolmandate isikute õigused	169
4.5 Tehniline ülevaatus	181
4.6 Ühistu majandusseis	182
<b>5 Tehingu sõlmimine</b>	<b>188</b>
5.1 Läbirääkimised	188
5.2 Broneerimine	193
5.3 Tehingu vormistamine	197
5.4 Tehingukulud	207
<b>6 Kindlustamine</b>	<b>212</b>
6.1 Kindlustuse eesmärk	212
6.2 Kindlustusväärtus	212
6.3 Omavastutus	213
6.4 Kindlustusleping ja laenuandja	213
6.5 Kindlustatavad riskid	213
6.6 Alakindlustus ja ülekindlustus	214
6.7 Kindlustusandja valik	215
<b>7 Valduse vastuvõtmine</b>	<b>216</b>
<b>8 Kohustuste rikkumine</b>	<b>218</b>
<b>9 Lõppsõna</b>	<b>233</b>
<b>10 Lisad</b>	<b>234</b>

## Sissejuhatus

Kodu ehk eluase on inimese põhivajadus. Kodu määrab inimese elus palju alates turvalisusest, töövõimest, puhkusest kuni sotsiaalse staatuseni. Kodu on koht, kus inimene veedab kõige rohkem aega.

Laulusalm ütleb: „Kodu see ei ole koda, millel aken-uks / ilma kodutundeta me jääme kodutuks.“ Kodutunnet osta ei saa, selle peab iga inimene või pere enda jaoks ise looma. Küll saab osta kinnisvaraobjekti kui füüsilise keskkonna, ilma milleta koduloomine jääb pelgalt kättesaamatuks unistuseks.

Kodu ostmine on enamasti inimese elu rahaliselt kõige suurem ost. Kes ostab elu jooksul mitu kodu, teeb iga järgmise tehingu enamasti eelmistest kallima. Kodu maksumus küündib tavaliselt inimese mitme aasta sissetuleku piirist üle. See tähendab, et mängus on tohutult suured rahad, seega ka väga suured riskid.

Kui koduost peaks viltu vedama, on kaotuse võimalik ulatus suur. Lihtsamal juhul võib koduostja osta elamispinna, mille oskuslik müügimees talle pähe määris, kuid mis ei rahulda koduostja tegelikke vajadusi.

Äärmuslikul juhul võib juhtuda, et koduostja ostab näiteks teadlikult või eksiteele viiduna ehitusloata elamispinna ja kohalik omavalitsus nõuab hiljem ebaseadusliku hoone lammutamist. Nii võib koduostja kaotada praktiliselt kogu rahapaigutuse. Suur rahaline kaotus võib viia inimese majandusliku laostumiseni.

Kogu koduostu protsess on seotud paljude riskidega. Esimest korda koduostu planeerides ei pruugi inimene kõikide nende riskide peale mõeldagi. Käesolevas käsiraamatus proovime juhtida tähelepanu koduostu protsessis varitsevatele ohtudele ja anda praktilised soovitused nende riskide vältimiseks või vähemalt maandamiseks.

Käsiraamat „Nõuanded koduostjale“ on kirjutatud elulähedasena mitte niivõrd seadusepügalaid analüüsides, vaid eelkõige tavapraktikast lähtudes. Siiski toome mitmel pool välja konkreetseid seadusesätteid ja -nõuded, mida koduostja peab tehingut planeerides silmas pidama.

Juriidilist abi on käsiraamatu koostamisel otsitud järgmistest allikatest:

- Evi Hindpere, „Kinnisvaraõiguse ABC. Põhjalik ülevaade kinnisvaravaldkonda reguleerivatest õigusaktidest“, Kinnisvarakool 2013
- Evi Hindpere, „Kinnisvaramaakleri ABC. Praktilised soovitused ja nõuanded kinnisvaramaaklerile“, Kinnisvarakool 2014
- Tõnu Toompark ja Evi Hindpere, „Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas?“, Kinnisvarakool 2012

Käsiraamat „Nõuanded koduostjale“ võiks olla abimees kinnisvarateenuste pakkujatele. Kui kinnisvaramaakler vaatab kogu kinnisvaratehingu terviklikku

protsessi läbi ostja silmade, võiks see anda ideid, kuidas arendada kinnisvaraostjatele suunatud maakleriteenust.

Tänapäeval tegelevad Eesti kinnisvaramaaklerid valdavalt kinnisvaraobjektide ja -müüjatega. Kinnisvaraostjad peavad enamasti omal käel hakkama saama, aga see ei peaks nii olema. Äkki ühel päeval on meilgi tavaks, et kinnisvaratehingu mõlemal osapoolel ehk ostjal ja müüjal on oma maakler, kes aitab tehingu turvaliselt korraldada.

Käsiraamatu koostamisel on lähtunud sellest, et iga peatükk oleks iseseisev tervik. See annab lugejale võimaluse ühest peatükist saada ühe teema kohta ammendav teave ilma raamatust täiendavat infot taga ajamata. Seetõttu korduvad mõned mõttekäigud käsiraamatus mitmes peatükis.

Lugeja peab silmas pidama, et kodu ostmise protsess, mis ei ole otsust lõpuni rangelt reglementeeritud. Kinnisvara ostmise protsessi osalised on enamasti eraettevõtted ja eraisikud, kel on alati võimalus sõlmida omavahel kokkuleppeid selliselt, nagu neile sobib. Need kokkulepped võivad oluliselt erineda käsiraamatus kirjeldatust. Käsiraamatus oleme proovinud kirjeldada eelkõige tavapärasest kodu ostmise protseduuri, kuid võimaluse piires on välja toodud ka praktikas esinevaid kõrvalekaldeid.

Käsiraamat põhineb koduostmise protsessil, mille loogiline järjestus on toodud järgneval joonisel. Nii on koduostjal võimalik käsiraamat kogu koduostmise raskel teel käepärast hoida, et siit täiendavat tuge leida, teades juba ette järgmise sammu ohtusid ja võimalusi.

Soovime käsiraamatu lugejatele turvalisi kinnisvaratehinguid!

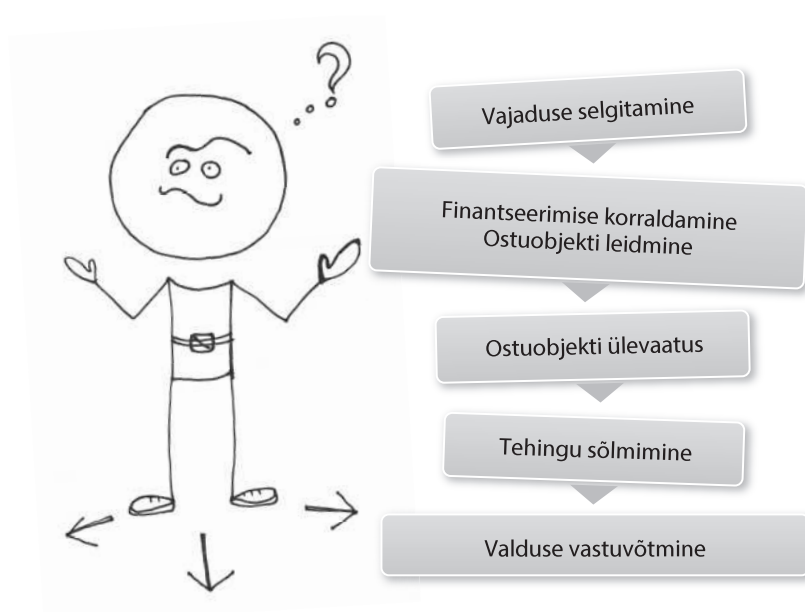


# 1 Vajaduse selgitamine

Enne koduostu protsessi teel julge hundina edasi tormamist tasub hetkeks aeg maha võtta ja iseenda, pere või lähedastega läbi arutada, millest koduostu vajadus tuleb, **millised on alternatiivid** sel teel.

Enamasti on kodu ostmine sedavõrd suur otsus, et seda ei maksa langetada uisapäisa. Õigete otsuste langetamine koduostu protsessi alguses võib lõpptulemusena aidata säästa aastapalkadega võrreldavaid rahasummasid. Või siis aitavad õiged otsused raha mitte kaotada.

Joonisel on toodud mõned küsimused, mille koduostja võiks endale ja lähedastele esitada. Käesolevas peatükis käsitleme neid teemasid lähemalt.



## 1.1 Kas osta või üürida

Kodu ostmine on enamasti inimese **elu kõige suurem rahaline tehing**. Seetõttu ei tohiks sellesse pealiskaudselt suhtuda. Uue kodu otsingutega alustamisel võiks kõige esimese asjana enda jaoks läbi arutada, kas uus kodu **osta või hoopis võtta üürile**.