

Kaisa Nikkinen

## **ENSIASUNNON OSTAJAN OPAS**

Kiinteistö ja asunto-osake

# **ENSIASUNNON OSTAJAN OPAS**

Kiinteistö ja asunto-osake

Kaisa Nikkinen  
Opinnäytetyö  
Kevät 2015  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma, Oikeus ja hallinto

---

Tekijä: Kaisa Nikkinen

Opinnäytetyön nimi: Ensiasunnon ostajan opas

Työn ohjaaja: Lea Isopoussu-Koponen

Työn valmistumislukukausi- ja vuosi: Kevät 2015

Sivumäärä: 51 + 6

---

Opinnäytetyö on laadittu kiinteistövälittäjä Jonna Mannisen toimeksiannosta. Opinnäytetyön tarkoituksena on ollut vastata kahteen kysymykseen: Mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää ennen kiinteistön tai asunto-osakkeen ostoa? Miten asunnon hankinta etenee alusta loppuun? Opinnäytetyön raportin liitteisiin on laadittu toimeksiannon perusteella ensiasunnon ostajan opaslehtinen.

Opinnäytetyö on lainopillinen laadullinen tutkimus. Pääasiallisena lähteenä on käytetty lainsäädäntöä, joista keskeisimmät lait ovat olleet maakaari (12.4.1995/540) ja asuntokauppalaki (23.9.1994/843). Myös asunto-osakeyhtiö laki (22.12.2009/1599) ja kauppalaki (27.3.1987/355) ovat olleet tärkeitä lähteitä. Lakien lisäksi tärkeimpänä kirjallisena lähteenä on ollut Nevala ym. teos Kiinteistönvälittäjän käsikirja kiinteistönvälittäjäliitolta. Kiinteistönvälittäjän käsikirjan lisäksi tärkeimpänä kirjallisina teoksina ovat olleet Kasson kirjat kuten Asunto- ja kiinteistökauppa, sekä Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Tietoperustaa on täydennetty teemahaastatteluilla käytännön läheisyyden saamiseksi.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että ensiasunnon ostajat eivät useinkaan tiedä asunnon ostamisesta juuri mitään. Ensiasunnon ostajan opaslehtinen, jonka tein toimeksiantajalleni, tuo esille keskeisimmät asiat. Näitä asioita ovat: myyntihinta, velaton hinta sekä varainsiirtoveroetuuden saamisen edellytykset. Lisäksi opaslehtisessä on käsitelty lyhyesti asuntonäyttö, ostotarjous ja esisopimus. Lehtisessä on kiinnitetty huomiota myös kuntotarkastukseen ja kauppasopimukseen sekä kaupanteon jälkeen tehtäviin hakemuksiin ja maksuihin.

Jatkotutkimusaiheena voisi olla varainsiirtoverotus koskien ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapautta. Opinnäytetyössä voisi selvittää, missä määrin pariskunnat käyttävät etuutta hyväkseen sopimalla omistussuhteeksi esimerkiksi 48/52 %. Lainhuutomennettelystä saisi myös oman työnsä koskien sähköistymistä. Opinnäytetyössä voisi selvittää, kuinka paljon lainhuutohakemuksia tehdään sähköisesti ja kirjallisesti, ja mitä haasteita sähköinen menettely on tuonut maanmittauslaitokselle.

---

Asiasanat: kiinteistö, kiinteistön saanto, asunto-osake, laillistettu kiinteistönvälittäjä, lainhuutohakemus, ensiasunnon ostaja,

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Business economics, Law and administration

---

Author: Kaisa Nikkinen

Title of thesis: Guide for first time home buyer – real estate and an apartment in a apartment house company

Supervisor: Lea Isopoussu-Koponen

Term and year when the thesis was submitted: spring 2015      Number of pages: 51 + 6

---

This thesis was commissioned by the real estate agent Jonna Manninen. The intention of this thesis is to answer two questions: What should a first time home buyer know before buying real estate or an apartment in a apartment house company? How does a purchase of an apartment proceed from start to finish? In addition, on the basis of the conducted study a study guide booklet was prepared for the first time home buyer.

The thesis is a juridical qualitative research. The main source used is legislation, of which the most important laws are Code of Real Estate (12.4.1995 / 540) and Housing Transactions Act (23.9.1994 / 843). Furthermore the Housing Companies Act (22.12.2009 / 1599) and the Sale of Goods Act ( 27.3.1987 / 355 ) are other important sources . In addition to these another essential literature source is Real Estate Agent Handbook from the Finnish Association of Real Estate Agents. Literature related to real estate agency business are other important sources. To obtain pragmatic aspect the theoretical background is supplemented by thematic interviews.

First-time buyers often do not know much about purchasing an apartment. First-time home buyer's guide booklet was formulated for the commissioner to clarify briefly the most important issues. These issues are selling price, unencumbered price and the criteria for transfer tax benefit. The concepts of open house, offer for purchase and pre contract were also dealt with. Special attention is paid on condition assessment, sales agreement together with applications and fees after the conclusion of sale.

A topic for further research could deal with transfer taxation regarding freedom from transfer tax for first time home buyer. The thesis could be examined to which extent a couple use a benefit of ownership by agreeing 48/52 %. The process concerning legal confirmation of possession could also be possible topic for further research; how many applications are made online and what is the proportion on written and online applications and what challenges is online service has brought to National Land Survey of Finland.

---

Keywords: real estate, real estate deed, apartment in a apartment house company, licensed real estate agent, application of legal confirm of possession, first time home buyer,

# SISÄLLYS

LYHENTEET .....	6
1 JOHDANTO .....	7
2 KESKEISET KÄSITTEET .....	11
2.1 Kiinteistöön liittyvät käsitteet .....	12
2.2 Asunto-osakkeeseen liittyvät käsitteet.....	15
2.3 Kiinteistön muodostaminen .....	16
3 ASUNTONÄYTTÖ .....	19
4 KIIINTEISTÖN HANKINTA .....	21
4.1 Ostotarjous ja esisopimus .....	22
4.2 Kuntotarkastus .....	23
4.3 Kauppasopimus ja kohteen virheettömyys.....	25
4.4 Kunnan etuosto-oikeus.....	27
5 KIIINTEISTÖPANTTIOIKEUS .....	30
6 ASUNTO-OSAKKEEN HANKINTA.....	33
6.1 Esisopimus.....	34
6.2 Uuden asunnon kauppa .....	34
6.3 Käytetyn asunnon kauppa.....	38
6.4 Asunnon kuntoon liittyvät tutkimukset.....	38
7 HAKEMUKSET JA MAKSUT .....	41
7.1 Kiinteistön hakemukset ja maksut.....	41
7.2 Varainsiirtovero .....	42
7.3 Asunto-osakkeen ilmoitukset ja maksut.....	44
8 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	45
9 POHDINTA .....	47
LÄHTEET.....	49
LIITTEET .....	52

## LYHENTEET

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
EOL	Etuostolaki 5.8.1977/608
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KiinteistörekisteriL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KRA	Kiinteistörekisteriasetus 1996/970
KVL	Kiinteistöverolaki 1992/654
LKV	Laillistettu kiinteistönvälittäjä
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
VSVL	Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

# 1 JOHDANTO

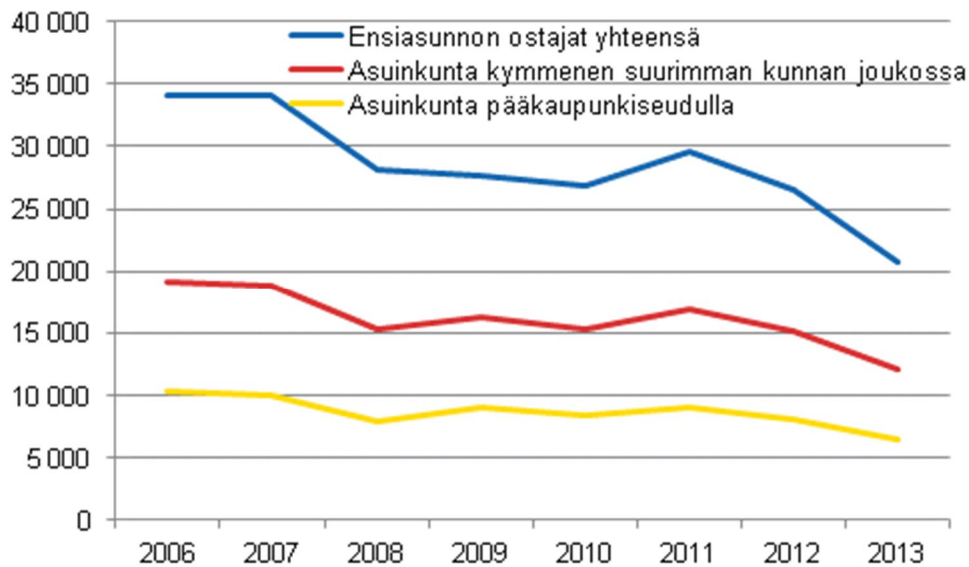
Oulun seudulla on tällä hetkellä myynnissä paljon asuntoja. Etuovi.com:ssa on Oulussa myytävänä 2791 asuntoa, kiinteistöjä ja asunto-osakkeita. Asuntojen hinnat vaihtelevat kymmenistä tuhansista satoihin tuhansiin euroihin. Näistä asunnoista moni tulee ensiasunnon ostajalle. Tämän opinnäytetyön aiheena on laatia ensiasunnon ostajalle opas. Toimeksiantajana työlle toimii Tuttu kiinteistönvälittäjä Tmi Jonna Manninen. Jonna Manninen on toiminut kiinteistönvälitystehtävissä 5 vuotta ja kesällä 2013 hän on suorittanut laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinnon. Toimeksiantajalla on myös isännöitsijän ammattitutkinto. Toimeksiantajan kokemuksen mukaan ensiasunnon ostajan tulisi tuntea keskeisten käsitteiden merkitys sekaannusten välttämiseksi.

Opinnäytetyön tavoitteena on vastata seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää ennen kiinteistön tai asunto-osakkeen ostoa?
- Miten asunnon hankinta etenee alusta loppuun?

Opinnäytetyössä tutkitaan kiinteistön saantoa ja asunto-osakkeiden yhteisöosuuksien kauppaa ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Opinnäytetyön rajauksessa ulkopuolelle on jätetty rakentaminen sekä osaomistusasunnot.

Ensiasunnon ostajia oli vuonna 2013 20 718 henkilöä. Tässä luvussa on mukana osakemuotoisen ensiasunnon ostajat, kiinteistön ensiasunnoksi ostaneet eivät ole mukana tilastossa. Kuviossa 1 on esitetty ensiasunnon ostajat asuinkunnan mukaan vuosia 2006 - 2013. Tilastosta näkee, että ensiasunnon ostajien määrä on vähentynyt.



KUVIO 1. Ensiasunnon ostajat asuinkunnan mukaan 2006 – 2013, henkilöitä. (Tilastokeskus, 2014. Viitattu 17.11.2014.)

Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka on ostamassa ensimmäistä asuntoaan. Verotuksen näkökulmasta ensiasunnon ostaja on 18 - 39-vuotias. Ensiasunnon ostajan opasta etsiessäni löysin sellaisen verotuksen näkökulmasta, mutta ensiasunnon ostajan näkökulmasta tehtyä opasta ei ollut saatavilla. Ensiasuntoa ostettaessa myynti-esityksissä ilmenevät käsitteet ovat usein ostajille vieraita.

Oppaan tarkoituksena on auttaa ensiasunnon ostajaa ymmärtämään paremmin keskeiset käsitteet ja auttaa ensiasuntoa ostettaessa. Opinnäytetyö on lainopillinen laadullinen tutkimus. Pääasiallisena aineistona on käytetty voimassaolevaa lainsäädäntöä ja lakien esivalmistelutöitä. Tärkeimpiä lakeja opinnäytetyössä ovat maakaari (12.4.1995/540) sekä asuntokauppalaki (23.9.1994/843). Myös näihin lakeihin läheisesti liittyvät lait ovat lähteinä opinnäytetyössä, kuten kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554), kiinteistörekisterilaki (16.5.1985/392), asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) ja laki eräistä yhteisomistussuhteista (25.4.1958/180). Lisäksi aihetta on tutkittu korkeimman oikeuden ennakkoratkaisujen ja toimeksiantajan antamien materiaalien kautta. Tärkein kirjallinen lähde lakien lisäksi on ollut kiinteistönvälittäjän käsikirja Kiinteistönvälittäjäliitolta.



Käytännön näkökulman saamiseksi haastattelin opinnäytetyöhöni Oulun Osuuspankin rahoitusneuvoja Marja-Terttu Hyryä lokakuussa 2014 ja verosihteeri Juha Pekkarista verohallinnosta. Pekkariselta sain vastaukset sähköpostitse haastattelukysymyksiini lokakuussa 2014. Lisäksi haastattelin toimeksiantajaani Jonna Mannista tammikuussa 2015. Menetelmäksi valitsin teemahaastattelun, koska sain vastaukset aihealueittain kysymyksiini. Haastattelukysymykset ovat raportin liitteenä 1a-1b. Oulun Osuuspankissa työskentelevä rahoitusneuvoja Marja-Terttu Hyry on koulutukseltaan yo-merkantti ja hän on työskennellyt Oulun Osuuspankissa 30 vuotta. Verohallinnon Juha Pekkarinen on työskennellyt verosihteerinä 24 vuotta. Tarkoitukseni oli haastatella myös Pohjois-Pohjanmaan maanmittauslaitoksen edustajaa, mutta he eivät vastanneet haastattelupyyntöihini. Haastattelujen tulokset on raportoitu teoriaperustan yhteydessä.

Opinnäytetyö on rajattu koskemaan kiinteistökauppoja ja asunto-osakkeiden yhteisöosuuksien kauppaa. Työssä käsitellään jossain määrin myös vanhan asunnon ostamista ja niissä mahdollisesti ilmenevää korjaustarvetta. Pääasiassa työ kuitenkin keskittyy vaikeiksi koettujen käsitteiden avaamiseen ja asunnon hankintaprosessiin kokonaisuutena. Työssä käsitellään myös erilaisia virhetilanteita, kuten vallintavirhe, laadullinen virhe ja oikeudellinen virhe. Lisäksi käsitellään näiden virheiden seuraamuksia ostajan näkökulmasta. Myyjän tiedonantovelvollisuus sekä ostajan selonottovelvollisuus ovat keskeisiä velvollisuuksia niin kiinteistön kuin asunto-osakkeiden kaupassa. Opinnäytetyössä pyritään selventämään käsitteitä ja avaamaan niiden sisältöä sekä niiden merkitystä kaupanteossa ja kaupanteon jälkeen. Selonottovelvollisuuden laiminlyömisestä voi olla ostajalle seuraamuksia.

Koska opinnäytetyössä käsitellään sekä asunto-osakkeen kauppaa että kiinteistön kauppaa, on joitakin asioita käsitelty useampaan kertaan, esimerkiksi esisopimusta ja ostotarjousta. Esisopimus on käsitelty kahteen kertaan, koska erot ovat suuret asunto-osakkeen ja kiinteistön kaupassa. Mahdollisia virhetilanteita käsitellään kahteen kertaan, pääluvussa neljä ja kuusi, koska virhetilanteissa on eroja koskien asunto-osakkeen kauppaa ja kiinteistön kauppaa. Virhetilanteet ovat kuitenkin suurilta osin samankaltaisia, kun on kyse asunto-osakkeen kaupasta ja kiinteistön kaupasta. Kuntotarkastuksen osalta raportissa on toistoa, koska kuntotarkastus eroaa jonkin verran kun kyseessä on käytetyn asunto-osakkeen kauppa ja kiinteistön kauppa.

Opinnäytetyö jakaantuu yhdeksään päälukuun. Aluksi opinnäytetyössä on johdatus aiheeseen. Pääluvussa kaksi käsitellään kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden käsitteitä. Pääluvussa kolme käsitellään tietoja, joita ostaja saa asuntoesittelyssä. Myös kiinteistönvälittäjän tiedonsaantitapaa kiinteistöistä ja asunto-osakkeesta käsitellään pääluvussa kolme. Neljännessä pääluvussa käsitellään kiinteistön hankintaa, ja pääluvussa viisi käsitellään kiinteistöpanttioikeutta. Kuudes pääluku käsittelee asunto-osakkeen hankintaa. Seitsemännessä pääluvussa käsitellään kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden hankinnan jälkeen tulevia hakemuksia ja maksuja. Kahdeksannessa pääluvussa on johtopäätökset, ja yhdeksännessä pääluvussa on pohdinta. Opinnäytetyön raportin lopussa on lisätty lähteet. Raportin liitteistä löytyvät haastattelukysymykset sekä esimerkkimallit selostusliitteestä, kiinteistörekisteriotteesta, lainhuutohakemuksesta sekä rasiustodistuksesta.

## 2 KESKEISET KÄSITTEET

Käsitteistä tärkeimmät liittyvät kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden määritelmiin. Kiinteistöihin liittyviä käsitteitä ovat muun muassa rakenteet, kiinteistön osat, tarveaineisto, määräosa ja määräala. Asunto-osakekaupoissa tärkeimpiä määritelmiä ovat vastikkeet, arvopaperi, asuinhuone ja asuntoala. Molempia koskevia käsitteitä ovat vallintaoikeus, sekä erilaiset virhetilanteet, joita ostajalle voi mahdollisesti ilmetä asunto-osakkeen - tai kiinteistökauppojen yhteydessä. Tärkeimpinä käsitteinä liittyen kiinteistöihin ja asunto-osakkeisiin voidaan pitää energiatodistusta, esisopimusta, varainsiirtoveroa sekä vallintaoikeutta.

Ensiasunnon ostajat tietävät monesti käsitteitä nimeltä, mutta käsitteiden merkitys ei ole hallinnassa. Tärkeimpiä käsitteitä, joita ensiasunnon ostajan tulisi hallita ovat myyntihinta, velaton hinta sekä edellytykset, joilla varainsiirtoverosta vapautuu. Usein törmättiin siihen, että tiedetään, että varainsiirtoverovapaudesta, mutta saamisen edellytyksiä ei tunneta. (Hyry, Haastattelu 28.10.2014.)

**Energiatodistus** on apuväline rakennusten energiatehokkuuden vertailuun sekä parantamiseen myynti- ja vuokratilanteissa. Energiatodistus tulee esittää haettaessa rakennuslupaa uudisrakennukselle sekä rakennukselle myynnin yhteydessä. Energiatodistus on otettu käyttöön vaiheittain. 1.6.2013 lähtien uudisrakennuksilla, asuinkerrostaloilla, pientaloilla (käyttöönotto vuonna 1980 tai sen jälkeen) pitää olla energiatodistus. 1.7.2014 lähtien energiatodistuksia on vaadittu rivi- ja ketjutaloilta, liike ja toimistorakennuksilta. Vuonna 2015 energiatodistus vaaditaan myös hoitoalan rakennuksilta sekä kokoontumis- ja opetusrakennuksilta. Vuoteen 2017 mennessä myös ennen vuotta 1980 käyttöönotetuilta pientaloilla pitää olla energiatodistus. Energiatodistusta ei kuitenkaan vaadita rakennuksilta, joiden pinta-ala on enintään 50 m<sup>2</sup>, loma-asunnoilta, joissa ei ole kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää, eikä suojelluilta rakennuksilta. (Energiatodistus 2013, Viitattu 8.9.2014)

**Esisopimusta** koskevat säännökset ovat sisällöltään osin erilaiset kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa. Kiinteistön kauppaa tehtäessä kaupanvahvistajan tulee vahvistaa kiinteistön esisopimus, jotta se olisi laillisesti pätevä (MK 2:7§). Asunto-osakekauppojen yhteydessä tarjous sopi-

muksen tekemisestä (esisopimus) sitoo tarjouksen tekijää ja siihen vastaajaa (Laki varallisuusoi-  
keudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228 1:1§), eikä tarjous tai siihen annettu vastaus edellytä  
mitään tietynlaista muotoa. **Varainsiirtovero** tarkoittaa maksuunpantavaa veroa, joka on makset-  
tava kiinteistön tai arvopaperin (asunto-osakkeen arvopaperit) luovutuksesta (Varainsiirtoverolaki  
29.11.1996/931 1:1§).

**Vallintaoikeus** tarkoittaa oikeutta vallita jotakin. Puhekielessä käytetään usein synonyyminä käsi-  
tettä hallintaoikeus eli oikeutta pitää esine tai sen osa (kiinteistö, huoneisto) havaittavasti hallus-  
saan. Käsitteellä havaittavasti hallussaan tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että kaupan syntymisen jäl-  
keen asuinhuoneiston ostaja on saanut tarvittavat asiakirjat haltuunsa ja muuttanut kyseiseen  
asuinhuoneistoon. (Suomen asunto-osakkeen omistajat ry 2013 Viitattu 24.9.2014)

## 2.1 Kiinteistöön liittyvät käsitteet

Maakaari sääntelee kiinteistön kauppaa. **Kiinteistö** on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka  
merkitään kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yh-  
teisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset  
erityiset etuudet (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554 1:2§.) **Kiinteistötunnus** on atk-aikai-  
nen tapa tunnistaa kiinteistöt. Kiinteistötunnus muodostuu numerosarjasta, jossa numerot tulevat  
tunnukseen kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta. Sijaintialueella tarkoitetaan kylää,  
kunnanosaa tai muuta niihin verrattavaa aluetta ja ryhmä tarkoittaa asemakaavan mukaista kortte-  
lia. Jokaisella väestötietojärjestelmään merkityllä kiinteistöllä on kiinteistörekisterilain mukainen  
kiinteistötunnus. (Kasso 2005, 182.) **Kiinteistötietojärjestelmä** on yleiseen käyttöön tarkoitettu  
palvelu, jonka tarkoitus on järjestää kiinteistöjä ja muita maa- ja vesialue yksiköiden tiedot yhteen  
valtakunnalliseen järjestelmään (Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalve-  
lusta 31.5.2002/453 1§). **Kiinteistörekisteri** sisältää tietoja kiinteistöjen ominaisuuksista, sijain-  
nista sekä muita kiinteistöä koskevia tietoja (Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392 1§). Rekisteriin  
merkitään muun muassa kiinteistön entinen kiinteistötunnus, jos kiinteistöllä on sellainen ollut. Li-  
säksi rekisterissä on tiedot luovutetuista määräaloista, kiinteistön kokonaispinta-alasta ja erikseen  
maa- ja vesialueiden pinta-aloista (Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970 6§). **Kiinteistörekiste-  
riote** on ote kiinteistörekisteriin merkityistä tiedoista (Maanmittauslaitos. 2014. Viitattu 30.9.2014).

Raportin liitteissä on kiinteistörekisteriote liite 3. **Kiinteistörasite** tarkoittaa pysyvää toisen kiinteistön oikeutta. Samalla tämä muodostaa kiinteistölle veloitteen rasitettua kiinteistöä kohtaan, esimerkiksi toisen kiinteistön oikeus ottaa maata rasitetulta kiinteistöltä (Kasso 2005, 188). **Rasitustodistuksesta** ilmenevät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatut kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, erityiset oikeudet sekä muistutustiedot. Rasitustodistus sisältää myös kiinteistön perustiedot, kuten kiinteistötunnuksen. (Maanmittauslaitos 2014, Viitattu 24.9.2014.) Raportin liitteissä on rasitustodistus liite 4. Rasitustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen saa halutessaan tilaamalla maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta.

**Tila** on kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistö, joka sijaitsee asemakaavan ulkopuolella ja kiinteistöllä on tilan nimi esimerkiksi Rantala. **Tontti** on asemakaava-alueella oleva kiinteistö, joka on muodostettu sitovan tonttijaon mukaisesti (Kasso 2005, 246). **Määräala** on rajoiltaan määritelty osa kiinteistöstä, kun taas **määräosa** kiinteistöstä on suhteellinen osa esimerkiksi  $\frac{1}{2}$ . (Kasso 2005, 183). **Määräalasta** puhuttaessa tarkoitetaan sitä, että useampi kuin yksi ihminen omistaa osan kiinteistöstä, ja silloin katsotaan jokaisen omistavan yhtä suuren osuuden kiinteistöstä ( YhtOml 1:1-2.§.) Yhteisomistajuudesta huolimatta jokaisella, joka omistaa osan yhteisestä omaisuudesta, on oikeus muita kuulematta luovuttaa osuuteensa ottaen kuitenkin huomioon, ettei se loukkaa muiden osakkaiden etuja ja oikeuksia. (YhtOml 1:3§).

**Ainesosat** ovat kiinteistön epäitsenäisiä osia, joilla tarkoitetaan esimerkiksi lipputankoa, vesijohdot, puhelinpylväitä, laitureita, kaivoja ja kiinteistön tuotteita, joita ovat esimerkiksi puiden tuottamat hedelmät. Ainesosilta vaaditaan siis fyysinen yhteys kiinteistöön. Myös rakennukset, jotka kuuluvat omistajalle ovat kiinteistön ainesosia, mutta jos rakennus ei kuulu maapohjan omistajalle, katsotaan rakennus silloin irtaimeksi omaisuudeksi. (Kasso 2005, 183). **Asemakaava** on kaava kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön sekä rakentamisen järjestäminen. (Kasso 2005, 286.) Kiinteistön kaupan yhteydessä voi myös esiintyä käsite tarpeisto. Rakennuksen **tarpeistoa** ovat sen pysyvään käyttöön tarkoitetut esineet kuten avaimet ja tikkaat. (Kasso 2005,184). Kiinteistössä olevat **rakenteet** tarkoittavat asuinrakennuksen kantavia osia, kuten alapohja, runko, vesikatto, yläpohja, väliseinät (ei pintamateriaalit). (Rakennusperintö, Viitattu 22.9.2014).

**Vesijättöjä** syntyy maankohoamisen seurauksena ja vesijätön omistusoikeus kuuluu sille, jolle vesialue kuului. Vesijättö on yhteisomistuksessa, jos vesialuekin oli yhteisomistuksessa. (Kasso 2005, 255.) **Lohkominen** tarkoittaa kiinteistön muodostamista, jossa rajoiltaan määrätty alue eli

määräala erotetaan kiinteistöstä (Kasso 2005, 247). **Halkominen** tarkoittaa kiinteistön jakamista määrättyjen osuuksien mukaisesti useammaksi erilliseksi kiinteistöksi yhteisomistajien kesken. Halkomista voidaan käyttää esimerkiksi silloin kun perillisten yhteisomistukseen jäänyt kiinteistö jaetaan perintöosuuksia vastaaviin osiin. Osuudet voivat olla murto-osuuksia (1/3) tai määräosuuksia. (Kasso 2005, 252.) **Osittamisrajoitus** tarkoittaa kuntaan asetettuja rajoituksia, milloin ja miten kiinteistöä ei saa muodostaa. Tarkoitus varmistaa, että uusia kiinteistöjä muodostettaessa maankäytön suunnittelun vaatimukset otetaan huomioon kaavoituksen keinoin. **Jyvitys** tarkoittaa maan suhteellisen arvon määräämistä verrattuna toisiin samanlaisiin. Tällainen käsite voi tulla eteen ostettaessa määräalaa. (HE 554/1995. vp.)

**Kiinnitysjärjestelmä** tarkoittaa kiinnitystä ja panttikirjaa koskevien hakemusten, sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekemistä sähköisesti. Käsitteenä kiinnitysjärjestelmä on tärkeä ja asunnon ostajien on hyvä tietää tällaisen järjestelmän olemassa olosta, koska sen käyttäminen voi tulla eteen kiinnityshakemuksen tekemisen yhteydessä. (MK 5:3.2§.) Kiinteistön kaupan jälkeen asunnon ostajan tulee hakea **lainhuutoa** kiinteistöön eli omistusoikeuden kirjaaminen maanmittauslaitoksen järjestelmään. **Lainhuutotodistuksena** käy kiinteistölle viimeksi myönnetty lainhuuto. Lainhuutotiedot sisältävät muun muassa päivämäärän, asianumeron, omistusosuuden, lainhuudon saajan (omistajan) tiedot ja saantotietoja. (Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960 4:28§.) Raportin liitteenä 5 on lainhuutohakemus.

**Kuntotarkastus** on kiinteistön tarkastamista erilaisin mittauksin ja analyysien. Tarkoituksena on selvittää kiinteistön mahdolliset korjaustarpeet sekä antaa työvälineet korjaussuunnitelman laatimiseksi. Kuntotarkastus ei ole kuitenkaan täydellinen tutkimus. Esimerkiksi rakenteissa piileviä sisäisiä virheitä ei yleensä tule esille kuntotarkastuksen yhteydessä, jollei rakenteesta ilmene ulkoisia ongelmia. (Suomen Rakennustarkastus Oy. 2014, Viitattu 8.9.2014.)

**Laatuvirhe** tarkoittaa kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupassa sitä, että myyjä ei esimerkiksi ole kertonut kaikkia tietoja, joita hänellä on kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta. Kiinteistön tai huoneiston ollessa toisenlainen kuin mitä on sovittu, on kysymyksessä laatuvirhe. **Vallintavirhe** tarkoittaa myyjän tietoja, joita hän ei ole antanut, ja ne koskevat voimassa olevaa kaavaa, rakennuskieltoa tai muuta vastaavaa tietoa, joka vaikuttaa kiinteistön käyttöoikeuteen. Tiedon tarpeellisuuden voidaan lisäksi olettaa vaikuttaneen kauppaan. Myyjän jättäessä korjaamatta ostajan luulemaa virheellistä tietoa, on myös kysymyksessä vallintavirhe. **Oikeudellinen virhe** tarkoittaa sitä, että ostaja voi menettää omistusoikeutensa kiinteistöön sen oikealle omistajalle ja myyjä on antanut

ennen kaupantekoa virheellistä tietoa lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta. Oikeudellinen virhe on kysymyksessä myös silloin, kun ostaja ei voi saada lainhuutoa kiinteistöön saantokirjojen virheellisyyden tai puutteellisuuden vuoksi. (MK 2:17,18,19§.)

## 2.2 Asunto-osakkeeseen liittyvät käsitteet

Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) ja asuntokauppalaki (23.9.1994/843) ovat keskeisimmät lait asunto-osakkeen kaupan kannalta. **Asunto-osakeyhtiö** on asunto-osakeyhtiölain(1:2§) mukaan osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. **Osakehuoneisto** tarkoittaa sellaista huoneistoa tai muuta rakennuksen osaa jonka hallintaan asunto-osakkeet tuottavat oikeuden (AOYL 1:3§).

**Asunto-osakkeet** ovat asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa (AsKL 1:3.1§). **Asunto-osakkeen yhteisöosuus** tarkoittaa oikeutta asuinhuoneiston hallintaan (HE 21/2005). **Arvopaperi** on asiakirja, johon liittyy jokin oikeus eikä oikeuden toteutuminen ilman asiakirjan esittämistä ole mahdollista (Suomen asunto-osakkeenomistajat ry. 2014, Viitattu 8.9.2014). Asunto-osakkeista annetut väliaikaistodistukset ovat myös arvopapereita. Asuntokaupan yhteydessä tulee esille käsitteinä **varausmaksu** ja **käsiraha**. Varausmaksu tarkoittaa asunnon ostajan varauksen yhteydessä maksamaa vakuutta ennakkomarkkinoinnissa olevasta asunnosta. **Käsiraha** on sovittu rahasumma, jonka ostaja on maksanut myyjälle vakuustarkoituksessa ostotarjouksen tekemisen jälkeen. (AsKL 3:1.1§, kohdat 1-2.) Varausmaksu ja käsiraha ovat molemmat sellaisia vakuuksia, jotka on katsottava osaksi kauppahintaa. Myyjän on palautettava käsiraha, jos kauppa jää syntymättä ostajasta riippumattomasta syystä. (AsKL 3:3.2§.) Varausmaksu katsotaan kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa kaupan syntyessä. Kaupan jäädessä syntymättä varausmaksu tulee palauttaa ostajalle (AsKL 3:3a§). **Vakiokorvaus** tarkoittaa ostajan ostotarjouksensa vakuudeksi antamaa ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (AsKL 3:1.1§).

**Asuinhuone** on ensisijaisesti asumiskäyttöön tarkoitettu tila, jonka tulee olla vähintään seitsemän neliometriä. Pinta-alan muodostavat seinien pinnat tai niiden ajateltu jatke, mutta ei kuitenkaan huoneen se osuus, joka alittaa 1,6 metriä. Huoneessa olevaa alle 1,6 metriä korkeaa tilaa, esimerkiksi syvennyttä, ei lasketa huoneen pinta-alaan. **Asuntoala** eli asunnon pinta-ala laskettuna pois lukien pinta-alasta kellari tai varasto. **Vastike** tarkoittaa korvausta tai maksua etuudesta, esimerkiksi taloyhtiöissä osakkeenomistajilta perittävä maksu, jolla katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta, ylläpidosta, hoidosta, perusparannuksesta. (Suomen asunto-osakkeenomistajat ry. 2014, Viitattu 8.9.2014.)

Asunto-osakkeiden myynti-ilmoituksissa, käytetään käsitettä **velaton kauppahinta**. Velaton kauppahinta tarkoittaa, että taloyhtiön osakkeisiin on kohdistettuna velkaa, mutta se on laskennallisesti poistettu kauppahinnasta. (Suomen asunto-osakkeenomistajat ry. 2014, Viitattu 11.5.2014.) Tärkeä käsite liittyen rakenteilla olevan asunto-osakeyhtiön asunnoista on **turva-asiakirjat**. Näillä tarkoitetaan rakenteilla olevan tai korjattavan asunto-osakeyhtiön rakentamishanketta tai korjaushanketta koskevia asiakirjoja. Myös taloussuunnitelma on turva-asiakirja. (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835 1§.)

### 2.3 Kiinteistön muodostaminen

Kiinteistöjen muodostamista sääntelee kiinteistönmuodostamislaki. Kiinteistöjä voidaan muodostaa lohkomalla, erillisestä vesijätöstä muodostamalla, halkomalla ja kiinteistöjä yhdistämällä. **Lohkominen** tarkoittaa, että määräala voidaan muodostaa eri kiinteistöksi rekisteriyksiköstä tai se voidaan siirtää toiseen jo olemassa olevaan kiinteistöön. Lohkomalla muodostettu kiinteistö voi pitää sisällään useita määräaloja yhdestä tai useammasta kiinteistöstä. (KML 4:20.1-2§.) Kiinteistöä ostettaessa voi myynti-ilmoituksessa olla tieto, että myydään määräala kiinteistöstä. Tällöin ostajan tulee saada tieto siitä, että määräala voidaan lohkoa, koska lohkomista on rajoitettu osittamisrajoituksilla, jotka liittyvät asemakaavoitukseen (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010, 297).

Lohkomalla muodostettu kiinteistö on kiinteistö, jossa rekisteriyksikön määräala muuttuu eli aiemmin rekisteriyksikköön merkityn kiinteistön koko muuttuu. Kiinteistölle vahvistetussa erityisessä oikeudessa tulee lohkomistoimituksessa selvittää voimassa olevat rasitteet ja niiden määräykset. Tällaisessa kiinteistötoimituksessa tulee määrätä kiinteistö, jonka hyväksi rasite tulee jäämään. Alueella oleva tarpeeton rasite tulee poistaa lohkomisen yhteydessä. Uuden rasitteen perustaminen lohkomisen yhteydessä on myös mahdollista. Tällaisen rasitteen perustaminen kuitenkin edel-



lyttää, että kiinteistönomistajat ovat asiasta erikseen sopineet. Rasitetun rekisteriyksikön (kiinteistön) omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus menetyksistä, jotka aiheutuvat rasitteen perustamisesta. (Nevala ym. 2010, 451-452).

Pysyvät rasitteet kirjataan erityisiin oikeuksiin kiinteistöillä. Tällainen erityinen oikeus tarkoittaa toisen omistamaa kiinteistöä koskevaa erityistä oikeutta, kuten oikeutta ottaa maa-aineksia toisen kiinteistöltä (MK14:1§). Korkeimman oikeuden ratkaisussa on esitetty se, kuinka aiemmin perustetut rasitteet vaikuttavat myös silloin, kun tila lohkotaan. Rasitteet ovat pääsääntöisesti pysyviä.

Lohkomisessa oli perustettu rasitteena tilan X hyväksi oikeus ottaa soraa tilan Y alueelle merkityltä rasitealueelta. Tila Y oli myöhemmin toisessa lohkomisessa jaettu tiloiksi A ja B. Tässä toimituksessa tilojen A ja B omistajat olivat vaatineet, että vahvistettaisiin tiloilla olevan oikeus ottaa soraa tältä rasitealueelta, joka nyt sijaitsee kokonaan tilan A alueella. Vaatimukset oli hylätty, ja toimitus oli tullut lainvoimaiseksi.

Tilojen A ja B omistajat vaativat sittemmin vireille pannussa kiinteistönmäärityksessä uudelleen soranotto-oikeuden vahvistamista. Koska vaatimus oli B:n osalta lainvoimaisesti hylätty lohkomisessa, ei oikeutta voitu vahvistaa kiinteistönmäärityksessä. Kun rasitetta alun perin perustettaessa ei ollut rajoitettu rasitetun tilan Y oikeutta ottaa soraa sen alueella sijainneelta rasitealueelta, kuului tilaan A oikeus soranottoon, sikäli kuin se ei loukannut tilaan X kuuluvaa rasiteoikeutta. (KKO:2006:7.)

Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan rasitteen pysyttämiseen, tilan lohkomisen jälkeenkin. Tilalle X oli perustettu oikeus ottaa soraa nykyisen tilan A alueelta. Tila A oli aiemmin ollut tila Y, mutta se oli lohkomisessa jaettu tiloiksi A ja B. Soranotto-oikeuteen kuuluva alue jäi nyt kokonaisuudessaan tilan A alueelle, joten B menetti oikeutensa lohkomisen yhteydessä, mutta A sai pitää soranotto-oikeutensa, kunhan se ei loukannut tilalle X perustettua oikeutta ottaa soraa alueelta, joka lohkomisen jälkeen jäi tilalle A.

**Erilliset vesijätöt** voidaan muodostaa omaksi tilaksi tai liittää jo olemassa olevaan tilaan, jos se on syntynyt viranomaisen tai yksityisen jaon perusteella, eikä se kuulu ennestään mihinkään tilaan (KML 5:38§). Kiinteistöille saa suorittaa uusjaon, jos se parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä tai parantaa tie- ja kuivatusoloja (KML 9:67§).

**Halkomalla** voidaan muodostaa kiinteistöjä ja oikeus saada tila jaettua halkomalla on tilan tai sen määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräalaan (KML 7:47.1§). Jakoperusteena halkomisessa on määräosan omistajan osuus (KML 7:49.1§). Uuteen muodostettavaan tilaan tulee se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu määräosan omistajalle (KML

7:50.1§). Halkomisen edellytyksenä on usein kahdesta neljään toimituskokousta. Alkukokouksessa toimitusinsinööri selostaa toimituksen kulun ja kertoo halottavan tilan ominaisuuksista, maankäytön suunnittelusta ja arvonmuodostuksen perusteista. Niiden yhteisomistajien osuudet erotetaan halkomisessa, jotka sitä pyytävät. Tilalle, jolle halkominen suoritetaan, tehdään kartta johon merkitään arvonmuodostamisen kannalta keskeiset tiluskuviot. Näitä ovat erilaatuiset metsiköt, peltolohkot, rakennuspaikat sekä muut erityisarvokohteet. Toimitusinsinööri laatii jakosuunnitelman, johon tutustuttuaan asianosaiset eli halkomista pyytävät voivat esittää jakosuunnitelmaan muutosvaatimuksia. Jakosuunnitelman mukaiset uudet tilat merkitään maastoon lopullisen suunnitelman mukaisesti. Loppukokouksessa määrätään tilojen haltuunoton ajankohdasta, osakkaiden välisistä korvausten suuruuksista sekä maksuvelvollisuudesta toimituskustannuksista. (Nevala ym 2010, 456.)

Uusia kiinteistöjä voi muodostaa yhdistämällä kiinteistöjä. Kiinteistöt saa yhdistää, jos kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, kiinteistöt omistetaan samanlaisin oikeuksin, kiinteistöt sijaitsevat samassa kunnassa ja ovat samaa laatua. Lisäksi kiinteistöt on tarkoitettu samaan käyttöyksikköön (esimerkiksi maanviljely), yhdistäminen ei aiheuta epätarkoituksenmukaista tilussijoitusta, niitä ei ole ulosmitattu eikä kiinteistöihin kuulu kiinnityksiä (KML 17:214.1§). Kiinteistön määräalan omistajalla voi esimerkiksi olla syy vastustaa lohkomista. Tällöin kyse voi olla siitä, että määräalan omistaja aikoo itse hankkia toisen määräalan ja lohkoa sen yhdeksi kiinteistöksi. (Nevala ym 2010, 452).

### 3 ASUNTONÄYTTÖ

Ennen asuntonäyttöä tulee välitysliikkeen aina tutustua myytävään kohteeseen eli suorittaa katselmus. Hyvään välitystapaan kuuluu toimeksiantajan selvitys myytävänä olevan kohteen ominaisuuksista. Tällainen selonteko on yleensä toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä. Tällaisen liitteen huolellinen täyttäminen on ensimmäinen osa välitysliikkeen selontovelvollisuuden täyttämisestä. Selostusliite, joka täytetään toimeksiantajan kanssa, sisältää vain toimeksiantajan antamia tietoja. Liite tulee täyttää huolellisesti, ja kaikki kohdat tulee käydä läpi huolellisesti toimeksiantajan kanssa. Välitysliikkeen tulee aina selvittää toimeksiantajalla (myyjälle) minkälaisista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista toimeksiantajan tulee kertoa. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074 7§.)

Välitysliikkeen tehtävänä on tuoda esille, että toimeksiantajan tulee kertoa kaikki kohteessa tapahtuneet kosteus- tai muut vauriot, vaikka ne olisivatkin vanhoja ja ne olisi korjattu. Vaurioiden ja niiden korjausten kohdalta välitysliikkeen eli kiinteistönvälitysliikkeen tulee selvittää onko niistä ilmoitettu asuntoyhtiöille ja kuka korjaukset on suorittanut. ( Nevala ym. 2010,65 ).

Asunto-osakkeen näytöissä, kuten kiinteistöjenkin asuntonäytöissä, saadaan tietoja asunnosta joko välittäjältä tai asunnon myyjältä. Tietoja saataessa kiinteistönvälittäjältä, on kiinteistönvälittäjä selvittänyt tietyt asiat asunnosta etukäteen. Kiinteistönvälittäjällä on käytössään lomakkeet niin asunto-osakkeelle kuin kiinteistöllekin, lomaketta kutsutaan selostusliitteeksi. Esimerkki selostusliitteestä on raportin liitteenä 2. Selostusliitteestä kiinteistönvälittäjä näkee eritellysti esimerkiksi kiinteistön nimen, rekisterinumeron, sijaintikunnan, rakennusten rakennusvuoden ja käyttöönottovuoden, asumiskustannukset, kiinteistössä sijaitsevan asuinrakennuksen eri huoneiden rakennusmateriaalit ja pintamateriaalit. Selostusliitteen perusteella kiinteistönvälittäjä tekee asunto-esityksen, josta ostaja näkee eritellysti kiinteistön tai asunto-osakkeen tiedot.

Asunto-osakkeen osalta selostusliitteessä tulee edellä mainituin tavoin esille eri huoneiden materiaalit ja pintamateriaalit. Asunto-osakkeen osalta tulee myös esille osakkeen omistusmuoto eli onko kysymyksessä oma, osaomistus tai asumisoikeusasunto, osakkeiden lukumäärä ja niiden numerot. (Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 1:2§). Lisäksi selostusliitteestä käy ilmi vastikekulut ja muut kustannukset. Tällaisia ovat esimerkiksi rahoitusvastike, hoitovastike, vesimaksu, saunamaksu ja autopaikkamaksu.

Kiinteistönvälittäjä antaa nämä tarpeelliset tiedot asuntonäytössä potentiaalisille ostajille asun-  
toesitteen muodossa. Kiinteistönvälittäjä ei ole itse keksinyt tietoja joita esitteessä on, vaan kuten  
aiemmin on todettu, kiinteistönvälittäjä käyttää selostusliitettä ennen kuin hän edes laittaa asun-  
nosta myynti-ilmoitusta.

Ensiasunnon ostaja saattaa käydä useassakin näytössä ennen kun oma unelmakoti löytyy. Laillis-  
tetun kiinteistönvälittäjän Jonna Mannisen mukaan valitettavan usein kuitenkin käytöstavat onoh-  
tuvat ihmisiltä asuntonäytöissä. Asuntonäyttöön mentäessä tulee muistaa, että asuntoa esitellään  
sellaisena kuin se on ja jokaisen maku on omanlaisensa. Ei ole kohteliasta huomauttaa kuinka itse  
ei ikinä olisi valinnut seinillä olevaa tapettia, tai kuinka ruma katto mahdollisen ostajan mielestä on.  
Asuntonäytöissä tulee muistaa, että asunto tai kiinteistö on ollut jonkun ihmisen rakas koti ja hän  
on sen omalla maullaan sisustanut. Sisustuksesta ei täydy pitää, mutta kohtelias voi olla silti. Unel-  
makoti ei välttämättä löydy heti täydellisenä. Huomio tulisi siis kiinnittää rakenteisiin ja asunnon  
pohjaratkaisuun, moni unelmatalo syntyy pintaremontin jälkeen. Budjetti on tärkeä osa asunnon  
ostamista, pienellä budjetilla ei löydy välttämättä juuri sellaista unelmataloa mistä haaveilee. (Man-  
ninen, haastattelu 23.1.2015.)

Luottoneuvottelujen päätyttyä myönteisesti, ei kaupantekoa tule silti kiirehtiä. Myönteinen luotto-  
päätös ei tarkoita sitä, että raha siirtyisi heti. Luotosta täytyy vielä laatia asiakirjat eikä raha ehdi  
siirtyä hetkessä papereiden teosta huolimatta. Pankki voi sanoa, että jos tarjouksen haluatte tehdä,  
niin tehkää, mutta asiakirjat pitää tehdä kuitenkin ensin. (Hyry, haastattelu 28.10.2014.)

## 4 KIINTEISTÖN HANKINTA

Maakaassa säädetään kiinteistön saannosta. Saanto voi olla kauppa, lahja, vaihto tai muu luovutus (MK 1:1§). Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan, kun kyseessä on kiinteistön määräosan tai määräalan tai kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan tai yhteisalueen luovutuksessa (MK 1:2§). Kiinteistökaupan kohteena voi olla itsenäinen kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala. Useiden henkilöiden omistaessa kiinteistön, voidaan kiinteistöstä myydä ainoastaan yhden henkilön omistama osuus eli määräosa. Kiinteistöstä voidaan myydä myös määrittämätön alue, joka kuuluu kantakiinteistöön. Alue voidaan myydä määräalana ennen kiinteistön lohkomista. (Nevala ym. 2010, 450-451.) Kiinteistökaupan kohteena voi myös olla vuokraoikeus, jonka katsotaan olevan irtainta omaisuutta. Vuokraoikeutta siirrettäessä ei ole kyse kiinteistön luovuttamisesta vaan vuokraoikeuden luovuttamisesta. (Nevala ym. 2010, 297,393.)

Kiinteistökauppaan kuuluu kiinteistö, joka käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin, sekä erityisiin etuuksiin (KML 1:2§). Kauppaan kuuluu myös ainesosat ja tarpeisto. Näitä ei ole säännelty lainsäädännössä, niihin sovelletaankin oikeuskäytännössä muodostuneita sääntöjä. Kiinteistön ainesosat ovat maa-ainekset, kasvit, hedelmät, puut, rakennukset ja rakennelmat. Maapohjaan kiinteästi kuuluvat ja kiinteistön pysyvää käyttöä varten liitetyt esineet ovat myös ainesosia, kuten vesijohdot, koneet, laitteet, puhelinpylväät, lipputanko ja portti. Kiinteistöillä olevat rakennukset ja rakennelmat ovat luonnollisesti kiinteistön ainesosia ja kuuluvat kauppaan. Itsenäiset esineet, jotka kuuluvat kiinteistöön, ovat kiinteistön tarpeistoa. Tällaisia ovat rakennustarvikkeet, polttopuut, sekä kiinteistön hallintaan oikeuttavat asiakirjat. Kiinteistön tarvetta varten varatut esineet ovat myös tarpeistoa, kuten lämmitysöljy säiliössä. Rakennuksen tarpeisto kuuluu myös kiinteistöön. Tällaisia tarpeistoon kuuluvia esineitä ovat sähköliesi, jääkaappi, astianpesukone ja liesituuletin. Esine, joka on liitetty kiinteistöön, katsotaan siis siihen kuuluvaksi. (Nevala ym. 2010, 296-299.)

Myyjällä on velvollisuus kertoa kaikki seikat, jotka hän tietää kiinteistöstä ja sen ympäristöstä, varsinkin jos tiedot ovat sellaisia, että ne mahdollisesti vaikuttavat ostajan ostopäätökseen (MK 17-19§). Myös kiinteistönvälittäjällä, joka on toiminut myyjän puolesta, on samat tiedonantovelvollisuudet kuin ostajallakin (MK 2:20.1§). Ostajalla on velvollisuus tutustua kiinteistöön, mutta ostajalla ei ole ilman erityistä syytä velvollisuutta tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkaansa pitävyyttä (MK 2:22.1§).

#### 4.1 Ostotarjous ja esisopimus

Ostotarjous tarkoittaa ostajan halukkuutta ostaa kiinteistö sovitulla ehdoilla ja myyjä voi ostotarjouksen saatuaan päättää hyväksyykö vai hylkääkö hän sen. Kiinteistökauppaan liittyvä lainsäädäntö ei kuitenkaan tunne käsitettä ostotarjous. Jos käsiraha maksetaan kiinteistön kaupassa, ei se kuitenkaan velvoita myyjää ja ostajaa tekemään kauppaa vaikka olisikin tehty ostotarjous. Sovittua korvausta tai käsirahaa ei menetetä, vaikka kauppa jäisikin syntymättä. (Nevala ym 2010, 305.)

Ostotarjouksen voi tehdä suullisesti, kirjallisesti tai sähköisesti. Ostotarjous ei sido ostajaa ostamaan kiinteistöä, vaan tarjouksella ostajalla ilmaisee mielenkiintonsa kohdetta kohtaan. Ostotarjouksen tekijän maksaessa käsirahan on hän oikeutettu saamaan rahansa takaisin kaupan jäädessä syntymättä syystä tai toisesta. Vahingonkorvausvelvollisuus on kuitenkin olemassa, eikä ostotarjous ole täysin mitätön. Käsirahasta voi myyjä pidättää itsellään sen osan, joka vastaa todellisia ja kohtuullisia kustannuksia, joita myyjälle on aiheutunut ostotarjouksen hyväksymisestä ja käsirahan vastaanottamisesta. (Kasso 2010b, 195).

Esisopimuksella tarkoitetaan kirjallista sopimusta, jolla sitoudutaan tekemään kiinteistön kauppa myöhemmin. Esisopimus voidaan tehdä niin, että se sitoo vain toista osapuolta (MK 2:7.1§). Esisopimus on tehtävä samaan muotoon kuten kauppakirja, muotosäännöksistä lisää alaluvussa 4.3. Siitä tulee käydä ilmi, minä päivänä kauppa on viimeistään tehtävä sekä ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Kauppahinta voidaan jättää määrättäväksi myöhemmäksi esisopimuksessa olevien perusteiden mukaisesti. Esisopimus on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä, jos voimassaoloaikaa ei ole määrätty. (MK 2:7.2§.)

Osapuolilla on oikeus vaatia kanteella toista osapuolta tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksessa sovituin ehdoin (MK 2:7.3§). Kanne kaupan tekemisestä on nostettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun viiden vuoden määräaika päättyy (MK 2:2.2§). Toisen osapuolen kieltäytyessä kaupasta on hänen korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kustannukset tilanteissa joissa esisopimusta ei ole tehty edellä mainituin ehdoin. (MK 2:8§.) Silloin kun esisopimusta ei ole tehty

maakaareen vaatimaan muotoon, voi ostaja joutua kuitenkin korvaamaan esimerkiksi myyjälle kustannukset, joita on aiheutunut kun kiinteistönvälittäjä on käynyt esittelemässä asuntoa (Kasso 2010b, 198).

## 4.2 Kuntotarkastus

Ennen kiinteistökauppaa on tavallista suorittaa kuntotarkastus. Kuntotarkastuksen tavoitteena on määrittää rakennuksen rakennustekninen kunto sekä selvittää mahdolliset riskit ja vauriot. Kuntotarkastus suoritetaan pääasiallisesti aistinvaraisin havainnoin, rakennetta rikkomattomin menetelmin. Esimerkiksi mikrobiutkimuksia ei kuntotarkastukseen sisälly. (Manninen, Haastattelu 13.1.2015.)

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on antanut virheellistä tietoa esimerkiksi rakennusten kunnosta ja tämän annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (MK 2.17.1§). Tällaisia tietoja voivat olla esimerkiksi sellainen tieto, että kiinteistöstä puuttuu kokonaan salaojitus. Tämän vuoksi kiinteistöihin tehdään yleensä aina kuntotarkastus, josta ei kuitenkaan säädetä lailla. Kuntotarkastus ei takaa asunnon virheettömyyttä vaan kuntotarkastusraporteista selviää paljon yleistietoa rakenteiden, kattomateriaalien ja lämmitystekniikan käyttöiästä. Ikääntyvissä taloissa on useimmiten uusimista ja kohentamista vaativia paikkoja. Kuntotarkastusraportti saattaa monesti säikäyttää ensiasunnon ostajan, koska raporteissa on monesti käsitteistöä, joka saa kiinteistön ostajan säikähtämään ja luulemaan että talossa on paljon ongelmia. Raportti ei tarkoita sitä, että kiinteistön ostajan tulisi systemaattisesti ruveta korjaamaan kaikkia mainittuja puutteita saman tien kiinteistöstä, eikä se myöskään tarkoita sitä, että kiinteistön ostajan voisi alkaa tinkimään kauppahinnasta, koska useimmiten ikääntyvien asuntojen kauppahinnassa on otettu huomioon talon ikä ja mahdolliset korjaustarpeet. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2010, viitattu 11.5.2014.)

Suomen Rakennustarkastus Oy:n internetsivuilla on lista asioista, jotka omakotitalon kuntotarkastuksessa käydään läpi. Tarkastettaviin kohteisiin kuuluu:

1. Hormisto ja vesikaton läpiviennit
2. Vesikatteen kiinnitys ja tiivistykset, tuuletus
3. Yläpohjan rakenteet, tuuletus
4. Vesikaton jiirit ja liittymät, talo- ja lapetikkaat sekä huoltosillat

5. Huonetilat ja ilmanvaihto: ovet, pintarakenteet, kalusteet ja varusteet, laitteet, kosteat tilat/ märkätilat
6. Vesikate ja pellitykset
7. Räystäät, syöksytorvet, vesikourut, kattokaivot
8. Vesikaton alapuoliset rakenteet ja ullakot
9. Ulkoseinät, ulko-ovet ja kuistit
10. Maanvaraiset laatat
11. Kantavat väliseinät
12. Välipohjat
13. Kellaritilat- ja tilojen rakenteet: varastot, kellarit, kylmiöt
14. Ikkunat ja vesipellitykset
15. Kasvillisuus ja painaumat rakennuksen vierustoilla, maanpintojen kallistukset ja sadevesien poisohjaus
16. Tekniset järjestelmät: lämmitys, vesi- ja viemäri, ilmanvaihto, sähkölaitteet, rakennusautomaatio
17. Salaojajärjestelmä, muut kaivot
18. Alapohjarakenteet

Listauksesta näkee, että kuntotarkastuksessa käydään mahdollisimman tarkoin läpi kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen kunto. Kuntotarkastuksen hinta Oulun seudulla vaihtelee 1150 e ja 1375 e:n välillä. Hintaan vaikuttavat kiinteistön rakennusvuosi, neliöiden määrä sekä myös se, onko ryömintätila, joka tulee tarkastaa. Sivulla on selvästi mainittu, että ryömintätalaisissa taloissa hinta on +100euroa. Kellarillisten rintamamiestalojen kuntotarkastus maksaa 1375 euroa, kun taas esimerkiksi kellarittoman talon, jonka neliömäärä on 100 m<sup>2</sup> maksaa 1250 euroa. (Suomen Rakennustarkastus Oy. 2014, Viitattu 22.8.2014.)

Kuntotarkastusten suorittaminen on Suomessa vapaata yritystoimintaa. Kuntotarkastajille on olemassa AKK-pätevyys, mutta sen hankkiminen Suomessa on vapaaehtoista, eikä mikään laki velvoita kuntotarkastajaa hankkimaan AKK-pätevyyttä. (Seppälä. Omakoti-lehti. 2013, Viitattu 22.8.2014.) Yleensä kuntotarkastus maksetaan puoliksi myyjän ja ostajan välillä. Kuitenkin, jos kuntotarkastuksen yhteydessä ilmenee niin merkittäviä rakenteellisia seikkoja että kauppa jää niiden vuoksi syntymättä, myyjä maksaa kuntotarkastuksen kokonaisuudessaan. (Manninen, 2Haas-tattelu 13.1.2015.Tekijän hallussa.)



### 4.3 Kauppasopimus ja kohteen virheettömyys

Ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista ostaja on velvollinen tarkastamaan kaupan kohteen, eikä hän voi vedota myöhemmin virheeseen, jos virhe on ollut sellainen mikä olisi voitu huomata tarkastuksen yhteydessä (MK 2:28§). Tämä ei kuitenkaan tarkoita sellaisia asioita, joita kumpikaan osapuoli ei kykene näkemään, kuten esimerkiksi rakenteiden kunto. Tällaiset asiat selvitetään kuntotarkastuksessa. Ostajan on myös syytä tutustua kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja kartta, kaavaote, mahdolliset vuokrasopimukset, rakennuslupapaperit ja muut vastaavat asiakirjat. Näitä asiakirjoja voidaan pitää niin sanottuina vähimmäisasiakirjoina, jotka ostajan on syytä tarkistaa, mutta joissakin tilanteissa voi olla syytä tarkistaa myös sellaiset seikat, kuten ovatko kiinteistövero, kunnallistekniset maksut tai sähkölaskut maksamatta. (Nevala ym 2010, 304.)

Kiinteistön kaupan muoto on säännelty tarkoin maakaarissa. Kauppakirja on tehtävä kirjallisesti ja myyjän sekä ostajan asiamiehen on allekirjoitettava kauppakirja sekä kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittaneiden läsnäollessa (MK 2:1.1§). Kauppakirjasta on käytävä ilmi ainakin seuraavat seikat;

1. Kiinteistön luovutustarkoitus,
2. Luovutettava kiinteistö,
3. Myyjä ja ostaja
4. Kauppahinta ja mahdollinen muu vastike (MK 2:1.3§).

Omistusoikeuden siirtyminen on hyvä kirjata kauppakirjaan, esimerkiksi siten, että omistusoikeus siirtyy heti, kun kauppahinta on suoritettu. Myös hallintaoikeuden siirtyminen on syytä kirjata kauppakirjaan, jotta vältetään epäselvyyksiltä. Kiinteistöstä aiheutuvien maksujen (vesi, sähkö. yms.) vastaamisesta tulisi myös olla merkintä kauppakirjassa. Kauppakirjaan voi merkitä esimerkiksi päivämäärän mihin asti myyjä vastaa kiinteistöstä aiheutuvat maksut. Kaikki irtaimen kaltaiset esineet tulisi merkitä kauppakirjaan, jotta mahdollisilta erimielisyyksiltä välttäisiin. (Nevala ym 2010, 321-322.)

Myyjän on luovutettava kiinteistö ostajalle heti kaupanteon jälkeen, jos luovutusajankohdasta ei ole erikseen sovittu muuta. Myyjän on annettava ostajalle hallussaan olevat kiinteistön saantokirjat,

jotka ovat tarpeen lainhuudon saamiseksi. Näitä ovat panttikirjat, vuokrasopimukset ja muut näihin verrattavissa olevat asiakirjat. (MK 2:12.1-2§.)

Kiinteistössä oleva virhe voi ilmetä vasta kaupan jälkeen. Tällaisia virheitä ovat esimerkiksi laatu-  
virhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe. Kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin mitä on sovittu tai myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon esimerkiksi kiinteistön pinta-alasta ennen kaupan tekemistä ja tällaisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Laatuvirheitä ovat myös asiat, jotka myyjä jättää ilmoittamatta ostajalle ennen kauppaa. (MK 2:17§.)

Alla olevassa korkeimman oikeuden ratkaisussa, on käsitelty **laatuvirhettä**. Rakennuksen ominaisuudet eivät olleet sellaiset mitä oli sovittu.

Kiinteistönkaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe haittasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen. (KKO:2009:39.)

**Vallintavirheellä** tarkoitetaan myyjän antamaa virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta tai luovutusrajoituksesta, mikäli tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Naapurikiinteistöä koskevat viranomaisen luvat ja päätökset, joista myyjä on tiennyt ja ei ole kertonut ostajalle, katsotaan myös vallintavirheiksi. Kiinteistön arvoon vaikuttava päätös tai lupa, josta myyjä on tiennyt eikä ole sitä ostajalle kertonut, on myös vallintavirhe. Myyjän tulee ennen kauppaa oikaista, jos ostaja on käsittänyt väärin esimerkiksi luvan käyttötarkoituksen. (MK 2:18§.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa katsottiin, ettei kyseessä ole vallintavirhe.

Myyjä ei ollut ilmoittanut ostajalle, että kiinteistö kuului kaupanteon aikaisessa yleiskaavaehdotuksessa ja sittemmin hyväksytyssä ensimmäisen asteen yleiskaavassa rautatie-suunnitelman viheralueeseen. Kiinteistössä ei ollut maakaaren 2 luvun 18 §:ssä tarkoitettua vallintavirhettä. (KKO:2001:74)

Kiinteistössä voi olla myös **oikeudellinen virhe**, joka tarkoittaa sitä, että ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistön oikealle omistajalle, tai että kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun

muun kuin myyjän vaatimuksesta. Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan, että myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon siitä kenellä on lainhuuto tai panttioikeus kiinteistöön ja tällaisen tiedon, joka on jätetty kertomatta, voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (MK 2:19§.)

Alla olevassa ratkaisussa katsottiin, että ostaja ei voinut vaatia myyjältä vahingonkorvauksia, koska vaatimus oli ennenaikainen. Jos perimistoimet olisi aloitettu kiinteistön uutta omistajaa kohtaan tilanne olisi ollut toinen ja vahingonkorvausvaatimus olisi hyväksytty, koska ostaja olisi joutunut mak samaan velan.

Kiinteistön kaupan jälkeen ilmeni velkakiinnitys, jota ei ollut kaupanteossa ilmoitettu. Ostaja ei ollut vaatinut myyjältä pantin vapauttamista eikä ollut selvitetty, pystyikö myyjä kaupan jälkeen vastaamaan kiinnityksestä. Kiinteistöön ei ollut kohdistettu perimistoimia. Näissä olosuhteissa ostajan vahingonkorvausvaatimus hylättiin ennenaikaisena. (KKO:1997:143)

Kiinteistön ostajalla on samat oikeudet virheen laadusta huolimatta. Laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe kiinteistössä tuovat kiinteistön ostajalle saman oikeuden korvausvaatimuksen suhteen. Ostajalla on oikeus virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai virheen ollessa olenainen, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi ostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan. (MK 2:17.2§ , MK 2:18.2§ ja MK 2:19.3§.)

#### **4.4 Kunnan etuosto-oikeus**

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevaan kiinteistöön ja etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (EOL 1:1.1,3§). Etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla (EOL 1:2.1§). Kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan kun kyseessä on vähintään 5000 m<sup>2</sup> kokoinen kiinteistö (pääkaupunkiseudulla 3000 m<sup>2</sup>). (Suomen Kuntaliitto. 2014. Viitattu 22.8.2014)

Kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään. Kiinteistönomistaja voi kirjallisesti pyytää kunnalta päätöstä (EOL 2:8§). Kunnan päättäessä käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, tulee

sen kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka alueella kiinteistö on. Päätös tulee tehdä kolmen kuukauden kuluessa kaupasta ja siitä tulee ilmoittaa samassa ajassa kirjaamisviranomaiselle. Lisäksi päätös on viipymättä annettava todisteellisena tiedoksiantona ostajalle sekä myyjälle (EOL 2:9.1§).

Alla olevassa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa vuodelta 1991, kaupunginhallitus on käyttänyt etuosto-oikeuttaan pääkaupunkiseudulla sijainneen tilan kaupassa.

Kaupunginhallitus käytti päätöksellään 13.3.1989 etuosto-oikeutta noin yhden hehtaarin suuruisen pääkaupunkiseudulla sijainneen tilan 27.12.1988 tehdyssä kaupassa. Tila sijaitsi alueella, joka oli kaupunginvaltuuston 10.6.1981 hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V 2). Ostaja lausui valituksessaan lääninoikeudelle, että yhtiö omisti yhdessä toisen yhtiön kanssa kaupan kohteena olleen tilan vieressä alueita, joita käytettiin yhtiöiden henkilökunnan virkistystarkoituksiin. Erityisesti lapsiperheiden kannalta nykyisten alueiden maaston kallioisuus oli ollut ongelmallista. Yhtiön ostamalle kysymyksessä olevalle tilalle voitaisiin sijoittaa muun muassa lasten tarpeiden edellyttämiä leikkipaikkoja ja pallokenttä. Kaupan kohteena olevalla tilalla ei myöskään ollut varsinaista rantaviivaa, joten se luontevasti voitiin yhdistää lisämaana yhtiöiden ympäröiviin tiloihin. Kysymyksessä ei ollut kaupungin etujen kannalta tärkeä alue, kun sen sijaan yhtiöiden ja sen henkilökunnan kannalta oli tärkeää saada alue käyttöön. Asia oli verrattavissa tilanteisiin, joissa ostajalle oli tärkeää saada maata juuri kysymyksessä olevalta paikalta toiminnan laajentamista varten. Myös kaupungin etuostokäytäntö kysymyksessä olevalla alueella oli ollut epäjohdonmukaista. Etuostoa ei ollut käytetty alueen kehittämisen kannalta tärkeämmissäkään kaupoissa. Yhtenä syynä kaupan syntymiseen olivat myös ostajan ja myyjän väliset hyvät suhteet. Tästä syystä myös kauppahinta oli varsin kohtuullinen. Näillä perusteilla yhtiö katsoi, että etuosto-oikeuden käyttö oli etuostolain 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla kohtuutonta. Lääninoikeus hylkäsi valituksen ottaen huomioon etuostolain 6 §:n, kun etuoston käyttämisestä ei ollut pidettävä ilmeisen kohtuuttomana yhtiön esittämien seikkojen perusteella ja kun asiassa ei ollut ilmennyt muutakaan perustetta, joka muodostaisi esteen etuosto-oikeuden käyttämiselle. Valituksessaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle ostaja uudistaen aikaisemmin esittämänsä lisäksi lausui, ettei kaupungilla ollut etuosto-oikeutta kaupassa maan hankkimiseksi virkistystarkoitukseen, kun otettiin huomioon etuostolain 1 §:n 3 momenttia koskenut, vasta 1.4.1989 voimaan tullut muutos (289/89). Kaupunki ei siten ole voinut kysymyksessä olleessa 15.12.1988 tehdyssä kaupassa käyttää etuosto-oikeuttaan muutoin kuin yhdyskuntarakentamisen edellyttämään maan tarpeen tyydyttämiseen.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, kun otettiin huomioon etuostolain 1 §:n 4 momentin ja 5 §:n 4 momentin 15.12.1988 voimaantulleet säännökset (1063/88), että kaupungilla oli etuosto-oikeus kysymyksessä olevassa kiinteistön kaupassa. Tämän vuoksi lääninoikeuden päätöksessä mainituilla perusteilla ei ollut syytä muuttaa lääninoikeuden päätöksen lopputulosta. (KHO:1991:2291)

Kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan, kun kyseessä on tarpeeksi suuri alue. Esimerkissä kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeuttaan ostaakseen noin hehtaarin suuruisen tilan. Kaupungin ostamalla alueella ei kunnalla ollut etuosto-oikeutta virkistyskäyttöä varten, koska tällainen muutos etuostolakiin tuli vasta 1.4.1989. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kaupungilla oli etuosto-oikeus kysymyksessä olevassa kiinteistön kaupassa.

## 5 KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

Kiinteistön käyttäminen panttina on mahdollista vain kiinnityksen kautta ja ainoastaan saamisen vakuudeksi. Muita oikeuksia ei siis voida kiinnittää, vaan ne kirjataan erityisinä oikeuksina. Vahvistettu kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. Muita oikeuksia ei siis kiinnitetä. (Nevala ym. 2010, 366.) Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä myös maanvuokraoikeuteen ja muuhun toiseen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen. Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovutetaan kiinnityksestä todistukseksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kirjaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin. (MK 15:1-2§.) Kiinteistön panntioikeuden muodostaminen on kaksivaiheinen tapahtuma, ensin haetaan kiinnityksiä ja sen jälkeen panttikirjat pantataan saatavat (velan) vakuudeksi (MK 15:2§).

Kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön ja sen edellytyksenä on, että kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto kiinnityksen hakijalle (MK 16:1§). Mikäli samalla omistajalla on kaksi tai useampia kiinteistöjä voidaan niihin myöntää yhteiskiinnitys edellyttäen, että kiinteistöihin ei kohdistu aiempia kiinnityksiä, tai niihin kohdistuu kiinnityksiä, jotka ovat määrältään ja etusijaltaan samanlaiset (MK 16:2.1§). Kiinnitystä saa hakea lainhuudon viimeksi hakenut kiinteistön omistaja. Kiinnitys voidaan vahvistaa, vaikka lainhuutoa ei olisi myönnetty, mutta ainoastaan siinä tapauksessa, että lainhuutohakemus on jätetty lepäämään purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi, tai kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun ja kiinteistön luovuttaja antaa suostumuksensa kiinnitykseen. (MK 16:3§.)

Kiinteistökiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan on se allekirjoitettava. Hakemuksesta tulee käydä ilmi kiinnityksen kohde sekä haetun kiinnityksen suuruus ilmoitettuna Suomen rahassa. Hakemuksen koskiessa useaa kiinnitystä samaan kiinteistöön, hakemuksessa voidaan määrätä niiden keskinäinen etusijajärjestys. (MK 16:4§.) Kiinnityshakemus voidaan hylätä, jos kiinteistön lainhuudatushakemusta ei ole laitettu vireille (MK 16:6§).

Korkeimman oikeuden ratkaisussa on otettu huomioon myyjän velkakiinnitys, joka on haettu samana päivänä, kun kiinteistö on jo luovutettu uudelle omistajalla. Korkein oikeus on katsonut myyjän olleen varmasti tietoinen kiinteistön tulevasta luovutuksesta ja todennut että kiinnitys julistetaan tehottomaksi.

Kiinteistö oli luovutettu samana päivänä kuin siihen oli haettu velkakiinnitys myyjän sitoumuksesta. Uusi omistaja oli säädetyssä ajassa hakenut lainhuudon kiinteistöön. Uuden omistajan ja velkakiinnityksen haltijan välinen eturistiriita ratkaistiin uuden omistajan hyväksi ja kiinteistöön vahvistettu kiinnitys julistettiin tehottomaksi. Ään. (KKO:1991:178.)

Esimerkissä kiinteistön uusi omistaja ei millään voinut tietää kiinteistön kiinnityksestä, koska se oli haettu samana päivänä, kun kiinteistö oli luovutettu uudelle omistajalle. Tässä tapauksessa uusi omistaja ei joutunut vastuuseen kiinteistökiinnityksestä, vaan kiinteistön myyjä joutui vastaamaan kiinnityksestään.

Kiinteistökiinnitys vahvistetaan kiinteistön omistajan hakeman rahamäärän suuruiseksi, eikä kiinnityksessä puhuta koroista tai perimiskuluista. Kiinnityksen vahvistamisesta annetaan todistukseksi panttikirja, mutta pelkän panttikirjan hallinta ei kuitenkaan tuota panttioikeutta, vaan panttioikeus kiinteistöön syntyy vasta kun panttikirja pantataan velkojalle vakuudeksi saamisesta. (MK 16:5§.) Kiinnityksiä kiinteistöön voi olla useita ja ne saavat etusijan hakemusten vireilletulopäivän mukaisesti (MK 16:8§). Useita kiinnityksiä haettaessa samana päivänä, on kiinnityksillä sama etusija, koska ne on haettu samaan aikaan. Etusijajärjestystä voidaan kuitenkin muuttaa hakemusten perusteella. Muuttamiseen tarvitaan kuitenkin panttioikeuden haltijan sekä erityisten oikeuksien haltijoiden lupa, joiden etusijaa muutos heikentää (MK 18:1§).

Kiinnityksiä voidaan jakaa useiksi kiinnityksiksi pääoman ollessa yhteensä jaetun kiinnityksen suuruinen. Etusija jaetussa kiinnityksessä määräytyy alkuperäisen kiinnityksen mukaisesti, mutta hakemuksesta voidaan jaettaville kiinnityksille pyytää keskinäistä etusijajärjestystä. Panttioikeuden haltijan luvalla, kiinteistön omistaja voi hakea kiinnitysten jakamista. Kiinnitykset voidaan niin yhdistää kuin jakaakin, mutta yhdistettäessä kiinnityksiä tulee kiinnityksillä olla sama etusijajärjestys tai seurata toisiaan etusijajärjestyksessä. Niin kiinnitysten jakamisessa kuin kiinnitysten yhdistämisessäkin tulee kiinteistön omistajalla olla pantinhaltijan lupa kiinnitysten yhdistämiseen. (Nevala ym. 2010, 366.)

Kiinteistön omistajalla on oikeus muodostaa panttioikeus kiinteistöön tai hän voi valtuuttaa asiamiehen perustamaan panttioikeuden. Tällöin kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja

siitä on käytävä ilmi valtuutetun nimi ja panttikirja. (MK 17:1§.) Kiinteistöön saadaan panttioikeus silloin, kun panttikirja luovutetaan velkojalle velan vakuudeksi. Kiinnityshakemuksen yhteydessä voidaan määrätä panttikirja annettavaksi nimetyille velkojalle saamisen vakuudeksi, velkoja saa tällöin panttioikeuden hakemuksen vireille tulosta. (MK 17:2.1,3§).

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa on käsitelty panttioikeuden raukeamista sekä kunnan etuosto-oikeuden vaikuttamista. Kunnan etuosto-oikeutta on käsitelty alaluvussa 4.3

Kunnan käytettyä kiinteistönkaupassa etuosto-oikeuttaan ostaja kieltäytyi luovuttamasta kiinteistöön kiinnitettyjä velkakirjoja katsoen niiden olevan panttauksen perusteella edelleen vakuutena myyjän maksamatta olevasta velasta.

Pantinhaltijan tullessa tilan omistajaksi kiinnitys jäi tosin voimaan, mutta kun kiinteistön omistajalla ei ole panttioikeutta omaan kiinteistöönsä, kiinteistönkaupan seurauksena panttioikeus raukesi. Etuostolain 2 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on oikeus päästä samaan asemaan kuin ostaja. Panttioikeus oli siten lakannut myös kuntaan nähden ja ostaja oli velvollinen luovuttamaan panttivelkakirjat kunnalle. (KKO:1997:66.)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa kiinnitys on jäänyt voimaan, mutta koska omistajalla ei ole panttioikeutta omaan kiinteistöönsä, on panttioikeus lakannut kiinteistökaupan seurauksena. Ostaja oli velvollinen luovuttamaan panttikirjat kunnalle, vaikka hän vastustikin panttikirjojen antamista kunnalle. Ostaja halusi pitää panttikirjat myyjän velan vakuutena.



## 6 ASUNTO-OSAKKEEN HANKINTA

Asunto-osakekauppaa sääntelee asuntokauppalaki. Asuntokauppalakia sovelletaan, kun kyseessä on asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppa. Laki koskee myös ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä myyntiin liittyviä oikeussuhteita (AsKL 1:1.1§) Ostajaa suojataan siinä vaiheessa, kun asunto-osakkeen hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajalle. Tarjoamisella tarkoitetaan sitä, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai kuluttaja saa vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia, mutta hän joutuu kuitenkin maksamaan rahamäärän, joka ylittää neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta (AsKL 3:6.1§.)

Myyjällä on velvollisuus kertoa kaikki tietonsa asunnosta ja sen kunnosta. Lisäksi myyjän on kerrottava kaikki tietonsa ympäristöstä, mikäli tiedot ovat sellaisia, että niiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen. Ostajalla on velvollisuus tutustua asuntoon ja tietoihin, jotka on saanut asunnon myyjältä ennen sopimuksen tekemistä. Kuitenkaan ostajan ei edellytetä tutkivan asuntoa muuten kuin päällisin puolin ja silmämääräisesti. (Kasso, 2010a, 189.)

Asuntokaupan kohteena on lähes aina asunto-osake, joskus kyseessä voi kuitenkin olla asunto-osuuskunnan osuus. Kaupan kohteena ovat arvopaperit eli asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan nimettyä yhtiön omistamaa huoneistoa. Asunto-osakekaupan yhteydessä tulee ostajalle antaa osakekirja tai -kirjat. Ennen osakekirjan antamista voi asunto-osakeyhtiö antaa väliaikaistodistuksen, joka koskee oikeutta yhteen osakeryhmään ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistusta vastaan. Väliaikaistodistus annetaan yleensä silloin, kun osakekirjat eivät ole vielä valmistuneet. (Nevala ym.2010, 165. )

Asunnon ostajan on hyvä tietää, että asunto-osakeyhtiölaki määrittää asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeisiä periaatteita, osakkeita ja yhtiövastiketta. Kyseistä lakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on Suomen lain mukaisesti rekisteröity asunto-osakeyhtiöiksi. (AOYL 1:1.1§.)

## 6.1 Esisopimus

Asunto-osakekaupoissa sopimuksen syntymistä sääntelee laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228. Kyseistä lakia sovelletaan, kun tehdään tarjous sopimuksen tekemisestä ja kun annetaan vastaus sellaiseen tarjoukseen (OikTL 1:1.1§). Tarjous ja sen vastaus voivat olla suullisia, ja tarjouksen ollessa hyväksyttävä on siihen annettava heti vastaus tai tarjous katsotaan hylätyksi (OikTL 2:3.1§).

Kaupan käydessä toteen, käsiraha lasketaan kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa (AsKL 2:3.1§). Kaupan jäädessä syntymättä ostajasta johtuvin syin, on asunto-osakkeiden myyjällä oikeus pitää käsiraha tai saada sovittu vakiokorvaus (AsKL 2:3.2§). Kaupan jäädessä toteutumatta ostajasta riippumattomasta syystä on hän oikeutettu saamaan maksamansa käsirahan takaisin myyjältä (AsKL 2:3.3§).

Myytävänä olleessa asuinhuoneistossa oli ostotarjouksen tekemisen ja sovitun kaupantekopäivän välillä havaittu kosteusvaurio. Tarjouksen tekijä oli vetäytynyt kaupasta. Koska asunnossa oli tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu objektiivisesti arvioituna merkityksellinen kunnan puutteellisuus, asuntokauppa ei ollut jäänyt syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä eikä myyjällä ollut oikeutta pitää maksettua käsirahaa. (KKO:2009:49.)

Yllä korkeimman oikeuden ratkaisussa todettiin, että myyjällä ei ole oikeutta pitää käsirahaa, kun asunnossa havaittiin merkittävä puute tai vaurio.

## 6.2 Uuden asunnon kauppa

Rakennuttajat tai urakoitsijat saattavat aloittaa kohteiden ennakkomarkkinoinnin siten, että kuluttajalla on mahdollisuus tehdä varaus vasta suunnitteilla olevasta kohteesta jo ennen kuin rakentamispäätöstä on edes tehty. Tämä tapa on rakennuttajalle edullinen siinä mielessä, että näin saadaan selville herättääkö kohde kaupallista kiinnostusta ja millaisella hintatasolla kauppaja mahdollisesti tulisi syntymään. (Keskitalo 2005, 31.) Valmiin uuden asunnon kaupasta on kyse silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset käyttöön otetuiksi (Keskitalo 2005, 113). Esisopimusta käsiteltiin alaluvussa 6.1.

Asunnon hallinnan luovutuksen tulee tapahtua kohtuullisessa ajassa kaupanteosta, mikäli ei ole erikseen sovittu hallintaoikeuden luovutusajankohdasta. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kauppahinnan maksua, ellei ole sovittu muuta. Myyjän on luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat uudelle omistajalle samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan, ellei ole sovittu toisin. (AsKL 4:4.1-3§. )

Uuden asunnon kauppa voi tarkoittaa kaupan tekemistä rakenteilla olevasta asunnosta. Kun kysymyksessä on tällainen asunto, ostajaa suojataan rakentamisvaiheessa. Asuntokauppalain 2 luvun 11a §:n mukaan kauppasopimuksessa tulee olla mainittuna vähintään seuraavat asiat:

1. Kaupan kohde,
2. Myyjä ja ostaja,
3. Kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta,
4. Asuinhuoneen valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio edellä mainituista,
5. Ostajan oikeus saa tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta,
6. Yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuutuksien lajit ja määrät
7. Ajankohta, jolloin vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen,
8. Ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija,
9. Myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista säännöksistä.

Turva-asiakirja eli osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat ovat säilytettäviä asiakirjoja (AsKL 2:3.1§). Osakeyhtiön hankkiessa lainaa esimerkiksi pankilta, ja laina on tarkoitus maksaa pankille takaisin tulevien osakkeenomistajien rakentamisvaiheen jälkeen maksettavilla varoilla, on lainan myöntäneen pankin säilytettävä turva-asiakirjat. Turva-asiakirjat on luovutettava säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita tarjotaan ostettavaksi. Turva-asiakirjoihin tullessa muutoksia on muutokset viipymättä ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle. (AsKL 2:3.1-3§.)

Alla olevassa korkeimman oikeuden ratkaisussa myyjä oli laiminlyönyt kauppaa koskevien sopimusten täyttämisen ennen kuin olivat ryhtyneet tarjoamaan osakkeita kuluttajille. Korkein oikeus teki kuitenkin päätöksen, että kauppasopimus sitoo ostajia.

Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaat olivat laiminlyöneet asettaa asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisen vakuuden rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä ennen kuin he olivat rakennusaikana ryhtyneet tarjoamaan yhtiön osakkeita ostettaviksi.

Kun otettiin huomioon vakuusjärjestelyn tarkoitus sekä kaupan ehdoista ostajille tosiasiallisesti johtunut vakuusturva, laiminlyönnille ei voitu Korkeimman oikeuden tuomiossa kuvatuissa olosuhteissa asuntokauppalain 2 luvun 11 §:n säännöksistä huolimatta antaa sellaista merkitystä, että kauppasopimus olisi ollut ostajia sitomaton. (KKO:2013:51.)

Uuden asunnon kaupassa voi olla taloudellinen tai oikeudellinen virhe. Virheillä tarkoitetaan sitä, että myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista on silloin tapahtunut taloudellinen virhe. Myyjän laiminlyödessä ilmoitusvelvollisuutensa asunnon markkinoinnissa annettavissa tiedoissa on myös taloudellinen virhe, jos myyjä on esimerkiksi kertonut yhtiövastikkeen määrän väärin. (AsKL 4:27§.)

Kiinteistönvälittäjä oli saanut asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä tiedon, jonka mukaan välitettävänä olleen asunnon välittömään läheisyyteen ryhdyttäisiin rakentamaan rautatietä. Välittäjä oli tiedustellut asiaa kaavoitusviranomaiselta, joka oli ilmoittanut, ettei alueella ollut vireillä kaavamutosta. Välittäjä ei ollut ilmoittanut ostajalle rautatiesuunnitelmasta saamastaan tiedosta. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla välittäjän katsottiin laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa ostajalle. (Ään.) Saatuaan kaupan jälkeen tietää rautatiesuunnitelmasta ostaja oli myynyt asunnon edelleen ostohintaa halvemmallalla hinnalla. Kysymys kauppahintojen erotuksen sekä ostajan kaupan johdosta maksaman leimaveron ja omistusajaltaan maksamien yhtiövastikkeiden syy-yhteydestä kiinteistönvälittäjän laiminlyöntiin. (KKO:2001:121.)

Yllä olevassa korkeimman oikeuden ratkaisussa on kyse kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta ja siitä kuinka välittäjä oli laiminlyönyt velvollisuutensa.

Omistus- tai panttioikeus tai muu oikeus, joka on sivullisella henkilöllä, on oikeudellinen virhe, jos sopimuksesta ei ole ilmennyt sivullisen oikeuksien rajoittavat kaupan kohdetta. Sivullisen väittäessä, että hänellä on edellä mainittu oikeus kohteeseen, on ostajalla mahdollisuus vaatia seuraamuksia, jos sivullisen väitteille on todennäköisiä perusteita. (AsKL 4:28§.)

Laadullisen tai oikeudellisen virheen ollessa kyseessä on ostajalla oikeus vedota virheeseen, jos hän ilmoittaa virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä kun hän on saanut tiedon virheestä tai havainnut virheen (AsKL 4:27.3§ ja AsKL 4:28.2.§). Myyjän tulee viipymättä huolehtia, että sivullisen oikeus lakkaa ja virhe oikaistaan muuten tai ostajalla on oikeus vaatia kaupanpurkua tai vaatia virhettä vastaava vahingonkorvaus (AsKL 4:28.3§). Oikeudellisen virheen ollessa olemassa jo kaupantekohetkellä, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jos hän ei tiennyt, eikä hänen olisi pitänyt tietää virheestä. Virheen syntyessä kaupanteon jälkeen on ostajalla oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä voi osoittaa ettei virhe johdu hänen menettelystään. (AsKL 4:28.4§.)

Laadullisen virheen osalta ostajan tulee havaita virhe viimeistään vuositarkastuksen yhteydessä tai ostaja menettää oikeutensa vedota laadulliseen virheeseen. Virheen ilmetessä siten, ettei ostaja ole sitä voinut havaita vuositarkastuksen yhteydessä tai ennen sitä menettää hän oikeutensa vedota virheeseen tilanteissa, joissa ostaja ei ilmoita virheestä kohtuullisessa ajassa. Virheilmoitus tulee tehdä myyjälle tai sille joka on asunnon rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen vastaamaan virheestä. (AsKL 4:19.§.)

Vuositarkastuksessa todetaan asunnoissa ilmenneet virheet, uuden asunnon osalta vuositarkastuksen voi toimittaa aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen. Myyjän on laadittava pöytäkirja vuositarkastuksesta, johon merkitään sekä ostajan että asuntoyhteisön ilmoittamat virheet. (AsKL 4:18§.) Virheen oikaisu on myös tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja on ilmoittanut virheestä. Ennen vuositarkastusta havaittu virhe voidaan kuitenkin oikaista vasta vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä aiheutuva haitta ostajalle on vähäinen, eikä ole erityistä syytä miksi korjaamiseen oli ryhdyttävä aikaisemmin. Ostaja voi kuitenkin asettaa myyjälle kohtuullisen määräajan, jonka kuluessa virheen oikaiseminen on aloitettava. Myyjän laiminlyödessä määräajan noudattamisen ostajalla on oikeus teettää oikaisu toisella ja vaatia siitä korvaus. (AsKL 4:24§.) Ostajalla on oikeus saada korvaus vahingosta, jonka hän kärsii asunnon vuoksi ja myyjä on velvollinen korvaamaan vahingon tilanteissa, joissa vahinko johtuu hänestä tai huolimattomuudesta hänen puoleltaan (AsKL 4:26.1§). Mikäli joku muu kuin myyjä, joka on sitoutunut korvaamaan vahingon, sitoumuksen antaja on velvollinen korvaamaan vahingon. Samanlainen oikeus korvaukseen on myös perheenjäsenellä, joka kärsii virheen vuoksi vahinkoa (AsKL 4:26.4§). Ostajalle aiheutuneet henkilö- ja esinevahingot ovat myös korvattavia (AsKL 4:26.2§).

### 6.3 Käytetyn asunnon kauppa

Asuntokaupan kohteena voi olla käytetty asunto. Käytetyn asunnon hallinta- sekä osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on myyjän luovutettava ostajalle sovittuna ajankohtana ellei muuta ole sovittu. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin kauppahinta on maksettu. (AsKL 6:4.1-2§.) Asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka ovat asunnossa, kuuluvat kauppaan (AsKL 6:3§). Tarpeistolla tarkoitetaan siis sellaisia laitteita, jotka asunnon ostajalle on esitelty, kun hän on käynyt asuntoa katsomassa. Tällaisia laitteita ovat siis esimerkiksi jääkaappi, liesi ja astianpesukone.

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa on kysymys huoneiston pinta-ala asiasta. Huoneiston pinta-alaan oli laskettu mukaan tiloja, joihin ei oltu haettu rakennuslupaa. Korkein oikeus katsoi, että ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen.

Isännöitsijäntodistuksesta ei ollut ilmennyt, että osa huoneiston tarkistusmitatuksi ilmoitetusta pinta-alasta käsitti tiloja, joiden rakentamiseen ei ollut haettu rakennuslupaa. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajalla katsottiin olevan asuntokauppalain säännöksistä riippumaton oikeus vaatia vahingonkorvausta isännöitsijäntodistuksen antaneelta asunto-osakeyhtiön edustajalta asunto-osakeyhtiölain nojalla. (KKO:2001:17.)

Käytetyn asunnon kaupassa voi olla taloudellinen ja oikeudellinen virhe samalla tavalla kuin alaluovussa 6.2 käsitellyssä uuden asunnon kaupassa. Kun myyjänä on elinkeinoharjoittaja on kyseessä aina taloudellinen virhe, jos myyjä jättää kertomatta ennen kaupantekoa asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyviä taloudellisia velvoitteita ja tällaisen laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (AsKL 6:20§). Oikeudellisesta virheestä puhuttaessa tarkoitetaan samaa kuin 6.2 käsitellyssä uuden asunnon kaupassa eli sivullinen omistaa osan kohteesta tai sivullisella on pantti- tai muu oikeus kohteeseen. Oikeudellisen virheen ollessa olemassa kaupantekohetkellä, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jos ei hän tiennyt, eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä. (AsKL 6:21§.)

### 6.4 Asunnon kuntoon liittyvät tutkimukset

Ennen asunto-kauppaa sovitaan yhdessä tarkastajan kanssa, tehdäänkö asunto-osakkeeseen pelkästään kosteusmittaus vai tehdäänkö myös kuntotarkastus ja haluaako ostaja mahdollisesti myös

tehtävän korjausarvion mahdollisista vioista. Kustannuksiin vaikuttaa se, kuinka laajat tutkimukset tehdään. Kuntotarkastus on aina pintapuolinen, eikä siinä avata rakenteita laajemmin, lukuun ottamatta näyteaukkoja, jotka tehdään yleensä poraamalla. Kuitenkin ammattimainen kuntotarkastaja osaa kiinnittää huomiota sellaisiin seikkoihin, joita kannattaisi tutkia tarkemmin, vaikka näitä asioita ei tehtäisikään kuntotarkastuksen yhteydessä. (Kasso 2010a, 207.) Tällaiset asiat on hyvä ottaa huomioon sen vuoksi, että käytetyn asunnon myyjällä on vastuu asunnossa ilmenevistä virheistä kahden vuoden ajan kaupanteon jälkeen (AsKL 6:14.2§).

Kosteusmittaukset voidaan suorittaa eri tavoilla. Kosteusmittauksen voi tehdä sisäilmasta, kosteuden voi tunnistaa pinnasta eli pintamittauksella. Mittaukset voidaan tehdä myös tuuletustiloista tai rakenteiden sisältä. Sisäilman kosteuteen mittaushetkellä vaikuttavat monet asiat kuten ulkoilman kosteus ja lämpötila, sisäilman lämpötila, ilmanvaihto sekä sisällä olevat kosteuslähteet, joita ovat esimerkiksi siivoaminen ja peseytyminen. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että siivoaminen on yksi tekijä joka tuo rakenteisiin kosteutta sekä vesihöyryä sisäilmaan. Peseytyminen tuo kosteutta asuntoon jo sinänsä, koska peseytymisvedestä osa haihtuu vesihöyrynä ilmaan. (Sisäilmayhdistys ry 2008. Viitattu 22.5.2014.)

Pintamittauksissa käytetään pintakosteusmittareita ja tällaiset mittarit reagoivat siihen, jos materiaalin pinnalla on kosteutta. Rakenteiden tuuletustiloja mitattaessa, tavoite on selvittää onko tuuletustilan kosteuspitoisuus sellainen, että se vaikuttaisi rakenteiden vaurioitumiseen haitallisesti. Huoneiston sisäpuolisen tarkastuksen kohteita ovat muun muassa:

1. ovien ja ikkunoiden kunto ja toimivuus,
2. seinä- ja lattiapinnoitteiden materiaali ja kunto,
3. kosteiden tilojen laatu ja kunto erityisesti lattioiden ja seinien liittymäkohdat,
4. vesikalusteiden ja hanojen kunto,
5. mahdolliset vesivuotojäljet
6. lattioiden suoruus,
7. pinnoitteet ja kuluminen,
8. sisäilman laatu ja mahdollinen tunkkaisuus,
9. asunnon vetoisuus,
10. sähkölaitteet ja kodinkoneet asunnossa sekä huoneiston säilytystilat.

(Sisäilmayhdistys ry 2008. Viitattu 22.5.2014.)

Rakennuksen iällä ja huoneiston käyttötarkoituksella on suuri merkitys tehtävissä tarkistuksissa. Kaikkia tarkastuksia ei voida tehdä joka tilanteessa, koska monesti esimerkiksi vetoisuus ilmenee vain talvella. Suppein tarkastuksista on kosteusmittaus ja se ei laajuudeltaan vastaa kuntotarkastusta. (Kasso 2010a, 201.)



## 7 HAKEMUKSET JA MAKSUT

Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupan jälkeen tulee tehdä erilaisia hakemuksia ja ilmoituksia. Näistä aiheutuu kustannuksia ostajalle. Kiinteistön kaupassa pitää tehdä lainhuudatushakemus ja joissakin tapauksissa kiinnityshakemus. Kiinteistön omistamiseen voi liittyä myös muita maksuja liittyen kiinteistön käyttöliittymiin riippuen siitä millaisella alueella kiinteistö sijaitsee. Tästä mainitakoon esimerkkinä alue, jonne on tehty viemäriosuuskunnan viemärointi ja kiinteistön omistaja liittynyt osuuskuntaan joko maksamalla kokonaisuudessaan osuutensa tai sopinut osuuskunnan kanssa, että maksaa osuutensa erinä. Kiinteistön kaupassa tämä osuus siirtyy uudelle omistajalle ja kiinteistönvälittäjän tehtävä on selvittää jo ennen myyntiä kiinteistöön liittyvät maksut.

(Manninen, Haastattelu 23.1.2015.)

Asunto-osakekaupan jälkeen, uuden omistajan pyynnöstä on asunto-osakeyhtiön merkittävä saanto yhtiön ylläpitämään osakasluetteloon. Tätä varten on yleensä toimitettava kopio ainakin kauppakirjasta, selvitys varainsiirtoveron maksusta ja kopio osakekirjoista siirtomerkintöineen. (Nevala ym. 2010, 115.) Ensiasunnon ostajilla on kuitenkin etu toisen tai kolmannen asunnon ostajiin nähden, ensiasunnon ostajan verovapaus (Verohallinto 2014. Viitattu 3.12.2014).

### 7.1 Kiinteistön hakemukset ja maksut

Lainhuudon hakeminen eli kiinteistölle omistusoikeuden kirjaaminen haetaan siltä maanmittauslaitokselta, jonka alueeseen kiinteistö kuuluu (Maanmittauslaitos. 2014. Viitattu 20.7.2014). Kiinteistön tai sen määräosan tai määräalan uusi omistaja on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon ja sitä on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä (MK 11:1§). Lainhuutohakemus on viranomaisen kuitenkin hylättävä, jos esimerkiksi kauppakirjaa tai muuta saantotodistuksen jäljennöstä ei ole esitetty, kauppakirjaa ei ole tehty lain edellyttämällä tavalla, kiinteistö kuuluu konkurssiperään tai kiinteistön luovuttajan omistusoikeutta ei ole selvitetty (MK 12:4§).

Tämä tarkoittaa esimerkiksi sellaisia tilanteita, joissa kiinteistön myyjä on saanut perinnöksi kiinteistön testamentilla ja hän ei ole hakenut saannolleen lainhuudatusta. Lainhuudatusta ei tällöin

voida myöntää kiinteistön ostajalle, koska kiinteistön edellinen omistaja ei ole kirjannut omaa saantoaan. Lainhuutohakemuksen mukana tulee toimittaa alkuperäinen saantokirja eli kaupan ollessa kyseessä, kauppakirja, sekä muut tarvittavat liitteet esimerkiksi kuitti kauppahinnan maksusta, tosite varainsiirtoveron maksusta. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mutta tulee hänen toimittaa verohallinnon lausunto verovapaudesta, sekä oma vakuutuksensa verovapaudesta. 20.6.2014 jälkeen tehtyjen kauppojen asiakirjoja ei tarvitse toimittaa alkuperäisinä, vaan asiakirjat voi esimerkiksi toimittaa skannattuna sähköpostitse. (Maanmittauslaitos 2014. Viitattu 20.7.2014.)

Alla olevassa korkeimman oikeuden tapauksessa oli kyseessä myönnetty lainhuuto, joka oli myönnetty huolimattomasti lainhuudon hakijalle, vaikka muilla olisi ollut lainhuudolle parempi oikeus.

Lainhuutoa pyydettiin purettavaksi sillä perusteella, että käräjäoikeuden virkamies oli asian käsittelyn yhteydessä syllistynyt huolimattomuudesta tai varomattomuudesta rikolliseen menettelyyn. Lainhuutorekisteristä ilmenevien tietojen perusteella oli ollut syytä olettaa, että muilla oli parempi oikeus kiinteistöön kuin lainhuudon hakijalla. Kuulutusta lainhuudon saamiseksi ei siten olisi saanut myöntää. Asiassa oli todellisuudessa kysymys omistusoikeutta koskevasta riidasta, jota ei voida ratkaista lainhuutomenettelyssä eikä siten myöskään lainhuutoa koskevassa purkuasiassa. Koska riita voidaan lainhuudatusasian ratkaisun estämättä tutkia oikeudenkäynnissä, purkuhakemus ei antanut aihetta toimenpiteisiin. (KKO:2002:92.)

Lainhuudon hakeminen kiinteistöön maksaa 107€ kiinteistöä, sen määräalaa tai määräosaa kohden. Lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote maksavat jokainen 18€ (Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista 20.12.2012/1059 6§).

## **7.2 Varainsiirtovero**

Varainsiirtovero on vero, joka ostajan tulee maksaa kaupan teon jälkeen. Varainsiirtovero koskee arvopaperin tai kiinteistön luovutusta (VSVL 1:1§). Varainsiirtovero koskee myös kiinteistön määräosaa ja määräalaa, vuokra- tai käyttöoikeutta kiinteistökaupoissa (VSVL 2:5§). Varainsiirtoveron määrä tarkistetaan säännöllisesti, tällä hetkellä se on 4 %:a kiinteistöjen kauppahinnasta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa siinä tapauksessa, että vero on alle 10 euroa. Kiinteistön ostajan tulee itse huolehtia varainsiirtoveron suorittamisesta verohallinnolle. (Varainsiirtovero 2013. Viitattu, 25.5.2014). Ensiasunnon ostajien tieto asuntokauppaa koskevasta lainsäädännöstä ja verotuksesta on vaihtelevaa, johtuen pääosin siitä, että yleensä ihmiset eivät tee useaa asuntokauppaa

elämänsä aikana, eikä heille näin ollen voi syntyä kovin syvällistä tietoa esine-, kiinteistö- ja kauppoikeudellisista käsitteistä (Pekkarinen, sähköpostiviesti 17.10.2014.)

Veroa ei kuitenkaan tule suorittaa, jos kauppaa tehdessä luovutuksensaaja (ostaja) on ensiasunnon ostaja ja luovutuksensaaja on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet kiinteistöllä olevasta tai kiinteistölle tulevasta asuinrakennuksesta ja luovutuksensaaja ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituisena asuntonaan sekä on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 vuotta mutta ei kuitenkaan 40 vuotta. (VRVL 2:11§) Kiinteistöä ostettaessa ensiasunnoksi, asunnon ostajan pitää pyytää verohallinnolta lausunto, että hän ei ole aiemmin omistanut kiinteistöä (Verohallinto 2014. Viitattu 16.9.2014). Ensiasuntoasioissa lausuntoja on kahdenlaisia, lausuntoja verovapauden edellytyksistä sekä lausuntoja varainsiirtoveron määrään vaikuttavista seikoista. Lausuntoja verovapauden edellytyksistä Pekkarinen on antanut noin 40 kappaletta vuosittain ja lausuntoja varainsiirtoveron määrään vaikuttavista seikoista noin 120-140 kappaletta vuosittain. (Pekkarinen, sähköpostiviesti 17.10.2014.)

Ensiasunnon ostaja voi kuitenkin saada verovapautuksen hyväkseen vasta jälkikäteen. Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta voidaan mainita ostettaessa kiinteistö, jolla sijaitsee purkukuntoinen talo. Ensiasunnon ostaja saa verovapautuksen hyväkseen vasta sitten kun talo on purettu ja tilalle on rakennettu uusi ja siihen on muutettu. Tällöin ensiasunnon ostaja saa verovapauden palautusmenettelynä. Kiinteistö- tai huoneistokaupan vapaaehtoinen purkaminen ei mitätöi varainsiirtoveroseuraamusta. Riittävän näytön puuttuessa kaupan pätemättömyydestä ensiasunnon ostaja voi menettää oikeuden verovapautukseen. (Pekkarinen, sähköpostiviesti 17.10.2014.)

Asunto-osakkeiden varainsiirtoveron määrää tarkistetaan säännöllisesti. Tällä hetkellä asunto-osakkeiden varainsiirtovero on 2%. (Varainsiirtovero. 2013, Viitattu 25.5.2014). Asunto-osakekaupoissa arvopapereiden omistusoikeuden luovutuksissa luovutuksensaajan (ostajan) on suoritettava veroa (VRVL 3:15.1§). Asunto-osakkeiden ostajan (ensiasunnon) ryhtyessä käyttämään asuntoa vakituisena asuntonaan ja omistaessaan asunto-osakkeen hallintaan oikeuttavista osakkeista vähintään puolet ei varainsiirtovero tule maksettavaksi. Asunto-osakkeiden hankkijan tulee kuitenkin olla täyttänyt 18 vuotta ja ei saa olla täyttänyt 40 vuotta ennen luovutuskirjan allekirjoittamista. (VRVL 3:25§.) Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mutta verohallinnolle on kuitenkin toimitettava varainsiirtoveroilmoitus. (Verohallinto 2014. Viitattu 16.9.2014).

### 7.3 Asunto-osakkeen ilmoitukset ja maksut

Asunto-osakeyhtiölaki säätelee osakkeiden siirrettävyydestä. Asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun neljännen pykälän mukaan osake voidaan luovuttaa ja hankkia ilman rajoituksia. Lain kolmannen luvun, yhdeksännen pykälän mukaan yhtiön hallitus voi antaa osakkeista osakekirjat, kun osake on rekisteröity.

Asunto-osakkeen saanto tulee merkitä viivytystä yhtiön osakeluetteloon ja saannosta on oltava luotettava selvitys. Luotettavana selvityksenä pidetään kauppakirjaa. Saannon merkitseminen edellyttää, että omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Esimerkiksi kauppakirjassa lukee, että asunto-osakkeen omistusoikeus siirtyy uudelle omistajalle kun kauppahinta on maksettu. Kauppahinnan ollessa vielä maksamatta, ei kauppakirja riitä selvitykseksi, koska omistusoikeus ei ole vielä siirtynyt. Kauppakirjan lisäksi uudella omistajalla pitää olla todistus varainsiirtoveron maksamisesta, ensiasunnon ostajan tapauksessa ilmoitus siitä, että on ensiasunnon ostaja. (Nevala ym 2010, 201.)

Ensiasunnon ostajien käsitys siitä, mitä asiakirjoja tulee toimittaa mihinkin on huonosti hallussa. Tämän vuoksi esimerkiksi rahoitusneuvoja laittaa asiakkailleen valmiiksi eri nippuihin asiakirjat ja kertoo mitkä asiakirjat toimitetaan isännöitsijälle, mitkä verottajalle ja mikä näiden asiakirjojen merkitys on. Ostaja voidaan merkitä osakkeen omistajaksi osakekirjaan, kun saadaan kuitit maksetusta verosta, siirtomerkinnästä ja kauppakirjasta. Välittäjäkaupassa kiinteistönvälittäjä ottaa ensiasunnon ostajalta allekirjoituksen tulostettuun paperiin, että ostaja on ensiasunnon ostaja ja allekirjoituksella ensiasunnon ostaja vahvistaa tämän. (Hyry, Haastattelu 28.10.2014.)

## 8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Tuttu kiinteistönvälittäjä Jonna Manniselle. Opinnäytetyön tarkoituksena oli vastata kahteen kysymykseen: mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää ennen kiinteistön tai asunto-osakkeen ostoa ja miten asunnon hankinta etenee alusta loppuun? Lisäksi tehtävänä oli laatia ensiasunnon ostajan opas.

Tutkimusmenetelmäksi valittiin lainopillinen ja laadullinen tutkimusmenetelmä. Haastatteluilla haettiin käytännönläheistä näkökulmaa. Haastattelin rahoitusneuvoja Marja-Terttu Hyryä Oulun Osuuspankista sekä verosihteeri Juha Pekkarista Verohallinnosta Oulusta ja toimeksiantajaani LKV Jonna Mannista Tuttu kiinteistövälityksestä. Tarkoitukseni oli haastatella myös Pohjois-Pohjanmaan maanmittauslaitokselta kirjaamisasioiden henkilökuntaa, mutta he eivät valitettavasti vastanneet haastattelupyyntöihini. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina. Haastatteluilla sain käytännön näkökulmaa siihen, millaisia ongelmia ensiasunnon ostajien kanssa on kohdattu. Oulun Osuuspankista sain tietoa siitä, mitkä käsitteet ovat ensiasunnon ostajille haastavia. Verohallinnosta sain myös jonkin verran lukuja siitä, kuinka paljon verohallinnossa verosihteeri antaa vuosittain lausuntoja liittyen varainsiirtoveroon. Pohjois-Pohjanmaan maanmittauslaitokselta olisin halunnut saada tietoa siitä, kuinka paljon maanmittauslaitokselle tulee vuositasolla lainhuutohakemuksia, joissa hakijana on ensiasunnon ostaja.

Heti aluksi keskusteltuamme toimeksiantajani kanssa kävi ilmi, että ensiasunnon ostajien tiedot asunnon ostamisesta ovat hyvin hatarat. He eivät tiedä kiinteistön tai asunto-osakkeen ostamiseen liittyvistä käsitteistä juurikaan. Tämän vuoksi tärkeimpiä kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupan liittyviä käsitteitä on avattu heti johdannon jälkeen pääluvussa 2. Kiinteistön muodostaminen on myös lisätty käsitteisiin alalukuun 2.3, jotta ensiasunnon ostajat ymmärtäisivät, miksi puhutaan eri käsitteillä (tila ja tontti) kiinteistönkaupassa.

Osalla asuntonäyttöihin osallistuvista ihmisistä on puutteita käytöstavoissa. Asuntonäyttöihin mukaan tulevien ihmisten tulisi myös muistaa käytöstavat, ei vain itse asunnon ostajan. Ystävät ja sukulaiset, jotka tarkoittavat vain hyvää, saattavat sanoa ikäviäkin asioita ajattelemattomuuttaan. Asuntonäytön käytöstapoja on käsitelty luvussa 3, jotta ensiasunnon ostajat ymmärtäisivät että

kaikkea ei tarvitse sanoa ääneen näytöissä, vaan asiat voi kertoa esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle kahden kesken. Pääluku 4 käsittelee kiinteistönkauppaa, sitä mistä asiat lähtevät liikkeelle, mitä oikeudellisia seuraamuksia sopimuksilla on kiinteistökaupan alkuvaiheessa, mikä on kuntotarkastus ja mitä asioita sillä tarkastetaan sekä milloin ja miten kauppasopimus tehdään. Lisäksi kauppasopimuksen jälkeen on lisätty alaluku 4.4, joka käsittelee kunnan etuosto-oikeutta; mikä se on ja mikä merkitys sillä on kiinteistönkaupassa. Pääluvussa viisi on käsitelty kiinteistöpanntioikeutta, joka ensiasunnon ostajien on hyvä tietää, esimerkiksi jos lainatarve kasvaa.

Pääluvussa 6 käsitellään asunto-osakkeen kauppaa. Toistoa esiintyy jonkun verran koskien kiinteistökauppaa, mutta asunto-kaupan ja kiinteistön ostaminen eroavat toisistaan hienoisesti esisopimuksesta lähtien. Asunto-osakkeen ostaminen eroaa myös niiltä osin onko kyse uuden vai käytetyn asunnon ostamisesta. Nämä asiat on käsitelty alaluvuissa 6.2 ja 6.3. Asunnon ostajaa suojataan eri tavalla ostettaessa uutta asuntoa. Asunto-osakkeen kuntoon liittyvät tutkimukset on käsitelty alaluvussa 6.4. Asunto-osakkeen kaupassa kuntotutkimukset ovat suppeammat kuin kiinteistönkaupassa, eikä tämäkään asia ole ensiasunnon ostajille selvä.

Laadin ensiasunnon ostajan oppaan toimeksiantajalleni Jonna Manniselle hänen toiveidensa mukaisesti. Opinnäytetyön raportin liitteenä 6 on toimeksiannon perusteella laatimani opaslehtinen. Päädyin liitteen mukaiseen tuotokseen, koska toimeksiantajallani on käytössään asiakkaille jaettava lehtinen. Liitteen 6 mukainen opaslehtinen tulee hänen lehtiseensä jatkoksi. Opaslehtinen on pidetty lyhyenä ja ytimekkäänä, jotta se sopisi toimeksiantajan käyttötarkoitukseen. Ensiasunnon ostajan opaslehtisessä on käsitelty asiat kronologisessa järjestyksessä ajatellen asunnon tai kiinteistön ostoa. Ensin on mainittu tärkeimmät käsitteet, jotka ensiasunnon ostajan tulisi hallita: myyntihinta, velaton hinta ja varainsiirtoverovapauden edellytykset. Tarkemmin käsitteet on käsitelty opinnäytetyön raportissa. Toisena teemana on asuntonäyttö ja kolmantena ostotarjous ja esisopimus. Neljänneksi aiheeksi opaslehtiseen tuli kuntotarkastus. Viidenneksi tuli kauppasopimus ja kuudenneksi hakemukset ja maksut.

## 9 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää kiinteistön tai asunto-osakkeen ostamista ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Opinnäytetyön tarkoitus oli vastata kahteen kysymykseen: mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää ennen kiinteistön tai asunto-osakkeen ostoa ja miten asunnon hankinta etenee alusta loppuun. Opinnäytetyö pohjautuu suurimmaksi osaksi lainsäädäntöön. Ensiasunnon ostajien tieto käsitteistä on monesti heikkoa. Tärkeimpinä käsitteinä on tullut esille myyntihinta, velaton hinta ja edellytykset, joilla varainsiirtoverosta vapautuu. Nämä käsitteet ovat tärkeimpiä asuntokaupoissa ja ensiasunnon ostajien tulisi ne hallita. Opinnäytetyöprosessi on sujunut hyvin, vaikka aikataulu onkin muuttunut. Haastavaksi koin kirjoittamisprosessin, koska kirjoittaminen oli vaikea aikatauluttaa perheen menoihin sopivaksi. Tiedonhankinta oli helppoa, koska kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden ostamista säännellään lailla, samoin kuin verotustakin. Aiheesta löytyi myös helposti kirjallisuutta ja korkeimman oikeuden ratkaisuja. Opinnäytetyöprosessi on kokonaisuudessaan sujunut hyvin. Haasteita prosessiin on kuitenkin tuonut aikaisemmat tiedot aiheesta. Aiheesta olisin voinut kirjoittaa vaikka kuinka paljon ”omasta päästäni”, mutta silloin tieto ei olisi ollut luotettavaa. Tämän myötä opin sen, että haen tiedoilleni aina lähteen. Etsin sopivan lainkohdan tai etsin kirjallisuudesta saman tiedon, jonka jo omaan.

Työni on laadullinen tutkimustyö. Opinnäytetyö pohjautuu suurimmaksi osaksi Suomen lakiin. Lisäksi olen käyttänyt muitakin kirjallisia lähteitä sekä tehnyt teemahaastatteluja Oulun Osuuspankkiin, verohallintoon, toimeksiantajalleni Jonna Manniselle ja tarkoitukseni oli myös tehdä haastattelu Pohjois-Pohjanmaan maanmittauslaitoksen edustajalle. Haastatteluilla sain täydennettyä lain antamaa tietoperustaa käytännön läheisyydellä. Haastattelut onnistuivat hyvin. Oulun Osuuspankin Marja-Terttu Hyryä haastattelin lokakuussa 2014. Hänen kanssaan ajan sopiminen sujui ongelmitta. Tarkoitukseni oli haastatella verohallinnon Juha Pekkarista myös henkilökohtaisesti, mutta häneltä sain vastaukset sähköpostitse. Syynä tähän on se, että verohallinto välitti haastattelupyynnöni hänelle haastattelukysymysten kera ja hän vastasi minulle suoraan sähköpostitse. Itse en henkilökohtaisesti ollut aiemmin yhteydessä Pekkariseen, enkä sopinut hänen kanssaan suoraan haastattelusta. Pohjois-Pohjanmaan maanmittauslaitokselta en saanut vastausta haastattelupyynnöihini. Maanmittauslaitoksella on käytössään asiakaspalvelupuhelin, johon olin ensimmäisen ker-

ran yhteydessä. He välittivät haastattelupyyntöni eteenpäin Pohjois-Pohjanmaan maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun. Asiakaspalvelusta minuun oltiin yhteydessä puhelimitse, heidän mielestään oli parempi, että haastattelen kirjaamisasioiden parissa työskentelevää henkilöä. He välittivät pyyntöni eteenpäin, enkä sen jälkeen kuullut heistä enää. Opinnäytetyön lopputulokseen haastattelun jääminen pois ei vaikuttanut suuresti. Maanmittauslaitokselta olisin halunnut kysyä, kuinka paljon heille saapuu lainhuutohakemuksia ensiasunnon ostajilta. Tällainen tieto olisi ollut mielestäni mielenkiintoinen lisä opinnäytetyöhön.

Yllätyksenä on tullut eteen, kuinka opinnäytetyön rakenne on muuttunut prosessin aikana. Mielestäni valmis sisällysluettelo on muuttunut moneen kertaan, mutta rajauksessa olen pystynyt pysymään, vaikka rajaus hieman muuttuikin. Alkuperäiseen rajaukseen lisäsin alaluvun kiinteistönmuodostamisesta, sitä ei alkuperäisessä rajauksessa ollut mukana. Kiinteistöpanntioikeus tuli myös myöhemmin mukaan aiherajaukseen, koska koin kiinteistöpanntioikeuden olevan sellainen asia, mikä ensiasunnon ostajalla olisi hyvä tietää. Varainsiirtoverotusta kuvasin yleisesti, vaikka ensiasunnon ostajaa se ei koskekaan. Ensiasunnon ostajan on kuitenkin hyvä tietää, mikä varainsiirtovero on ja minkä edun hän ensiasunnon ostajana saa.

Aikataulu on muuttunut moneen kertaan. Alkuperäinen tarkoitus oli saada opinnäytetyö valmiiksi puolessa vuodessa. Suoritin kuitenkin samaan aikaan ammattiharjoittelua, joka hidasti työskentelyä opinnäytetyön parissa. Haastattelujen sopiminen ohjausseminaarin jälkeen hidasti myös prosessia, koska aikataulujen yhteensovittaminen oli haastavaa.

Opinnäytetyöprosessin edetessä tuli mieleeni monta erilaista aihetta toisenlaisesta opinnäytetyöstä. Varainsiirtoverotuksesta saisi oman opinnäytetyönsä, esimerkiksi koskien pelkästään ensiasunnon ostajia, liittyen varainsiirtoverovapauteen. Opinnäytetyössä voisi selvittää missä määrin pariskunnat käyttävät varainsiirtoveroa hyväkseen sopimalla omistussuhteeksi esimerkiksi 48/52 %. Myös lainhuutomennettelystä saisi oman työnsä, varsinkin koskien sähköistymistä. Opinnäytetyössä voisi selvittää kuinka paljon lainhuutohakemuksia tehdään sähköisesti ja kirjallisesti, mitä haasteita sähköinen menettely on tuonut maanmittauslaitokselle?



## LÄHTEET

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Energiatodistus 2013. Viitattu 2.9.2014, <http://energiatodistus.motiva.fi/mika-on-energiatodistus/>

Etuostolaki 5.8.1977/608.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. HE 21/2005. Viitattu 23.1.2015, <http://www.finlex.fi>.

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta. HE 554/1995. Viitattu 23.1.2015, <http://www.finlex.fi>.

Hyry, M. 2014. Oulun Osuuspankki. Haastattelu 28.10.2014. Tekijän hallussa.

Kauppalaki 27.3.1987/355.

Kasso, M. 2010a. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2010b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Keskitalo, P. 2005. Uuden asunnon kauppa. Helsinki: Edilex libri.

Keskitalo, P. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edilex libri.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2010. Viitattu 11.5.2014, <http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/kuntotarkastus/kuntotarkastus-ja-ostaja/>.

KHO:1991:2291.

KKO:1997:143.

KKO:1998:106.

KKO:2001:74.

KKO:2001:121.

KKO:2003:61.

KKO:2006:7.

KKO:2009:39.

KKO:2009:49.

KHO:2010:57.

KKO:2013:51.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista (voimassa 31.12.2014 saakka) 20.12.2012/1059.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos. Viitattu 20.7.2014, <http://www.maanmittauslaitos.fi/>.

Manninen, J. 2015. Haastattelu 13.1.2015. Tekijän hallussa.

Nevala, T., Palo, M., Sirén, M., & Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Kiinteistönvälittäjäliitto.

Pekkarinen, J. 2014. Verosihteeri, Verohallinto, Oulun verotoimisto. Sähköpostihaastattelu 17.10.2014. Tekijän hallussa.

Seppälä, P. 2013. Kuntotarkastustoimintaan täytyy saada roti. Omakoti. 2013. Viitattu 22.8.2014, <http://omakotilehdet.fi/kuntotarkastustoimintaan-taytyy-saada-roti/>

Rakennusperintö. Viitattu 22.9.2014, [http://www.rakennusperinto.fi/Hoito/rakenteita\\_ja\\_rakennusosia/fi\\_FI/Rakenteita\\_ja\\_rakennusosia/](http://www.rakennusperinto.fi/Hoito/rakenteita_ja_rakennusosia/fi_FI/Rakenteita_ja_rakennusosia/).

Suomen asunto-osakkeenomistajat ry. 2014. Viitattu 11.5.2014, <http://www.asunto-osakkaat.fi/index.html>.

Sisäilmayhdistys ry. 2008. Viitattu 22.5.2014, <http://www.sisailmayhdistys.fi/terveelliset-tilat-tietojarjestelma/ongelmien-tutkiminen/rakennustekniset-tutkimukset/kosteusmittaukset/>.

Suomen Kuntaliitto. 2014. Viitattu 22.8.2014, [http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan\\_opas/Sivut/etuosto.aspx](http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan_opas/Sivut/etuosto.aspx).

Suomen Rakennustarkastus Oy. 2014. Viitattu 22.8.2014, [http://rakennustarkastus.fi/index.php?option=com\\_content&task=view&id=14&Itemid=27](http://rakennustarkastus.fi/index.php?option=com_content&task=view&id=14&Itemid=27).

Tilastokeskus. 2014. Viitattu 17.11.2014, [http://www.stat.fi/til/asas/2013/01/asas\\_2013\\_01\\_2014-10-16\\_tie\\_002\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2013/01/asas_2013_01_2014-10-16_tie_002_fi.html).

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835.

Varainsiirtovero 2013, <http://varainsiirtovero.com/>.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Verohallinto. 2014. Viitattu 16.9.2014, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Ensisiasunnon\\_osto\(9157\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensisiasunnon_osto(9157)).

## LIITTEET

### HAASTATTELUKYSYMYKSET

LIITE 1a

Oulun osuuspankki

### KOULUTUS/TAUSTAA

1. Mikä olette koulutukseltanne?
2. Kauanko olette työskennellyt nykyisessä toimessanne?
3. Minkälaisissa tehtävissä työskentelette tai olette työskennellyt?

### ENSIASUNNON OSTAJAN TIETO KÄSITTEISTÄ

4. Kuinka hyvin ensiasunnon ostajat tuntevat kiinteistön ja asunto-osakkeen ostamiseen liittyvät käsitteet teidän mielestänne?
5. Mitkä käsitteet teidän mielestänne ensiasunnon ostajan tulisi hallita? Tärkeimmät?

### KIINTEISTÖNKAUPPA/ASUNTOKAUPPA

6. Millaisiin ongelmiin olette törmänneet ensiasunnon ostajan kanssa koskien kiinteistön kauppaa?
7. Entä asunto-osakkeen kaupassa?
8. Taloustilanteen ollessa tiukka, vaaditaan ostajilta yleensä 10-15%:a omia säästöjä, onko pankilla muita vaihtoehtoja ensiasunnon ostajille lainan suhteen?

### HAKEMUKSET/MAKSUT/ILMOITUKSET

9. Pankki yleensä hoitaa ostajan puolesta lainhuudatushakemuksen, miksi näin?
10. Mikä on teidän mielipiteenne, kuinka hyvin ensiasunnon ostajat tietävät mitä toimenpiteitä seuraa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen koskien kiinteistön saantoa?
11. Mikä on teidän mielipiteenne, tietävätkö ensiasunnon ostajat kenelle heidän pitää ilmoittaa saannostaan asunto-kaupassa?

Verohallinto

KOULUTUS/TAUSTAA

1. Mikä olette koulutukseltanne?
2. Kauanko olette työskennellyt nykyisessä toimessanne?
3. Minkälaisissa tehtävissä työskentelette tai olette työskennellyt?

ENSIASUNNON OSTAJAN TIETO KÄSITTEISTÄ

4. Kuinka hyvin ensiasunnon ostajat tuntevat kiinteistön ja asunto-osakkeen ostamiseen liittyvät käsitteet teidän mielestänne?
5. Mitkä käsitteet teidän mielestänne ensiasunnon ostajan tulisi hallita? Tärkeimmät?

KIINTEISTÖNKAUPPA/ASUNTOKAUPPA

6. Millaisiin ongelmiin olette törmänneet ensiasunnon ostajan kanssa koskien kiinteistön kauppaa?
7. Entä asunto-osakkeen kaupassa?
8. Kuinka monta lausuntoa olette kirjoittanut tänä vuonna ensiasunnon ostajan verovapaudesta?

HAKEMUKSET/ILMOITUKSET/MAKSUT

9. Mikä on teidän mielipiteenne, kuinka hyvin ensiasunnon ostajat tietävät mitä toimenpiteitä seuraa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen koskien kiinteistön saantoa?
10. Mikä on teidän mielipiteenne, tietävätkö ensiasunnon ostajat kenelle heidän pitää ilmoittaa saannostaan asunto-kaupassa?
11. Kuinka hyvin ensiasunnon ostajat tietävät varainsiirtovero edustaan?
12. Kuinka paljon varainsiirtoveroetua hyödynnetään?

<b>Osoite, postitoimipaikka ja paikkakunta:</b>		<b>Kerrosmäärä:</b>	
		<b>Asuinpinta-ala:</b>	
		<b>Muut tilat:</b>	
<b>Kohteen tyyppi:</b>		<b>Yhteensä:</b>	
<b>Omistusmuoto:</b>	<b>Hallintamuoto</b>	<b>Pinta-alan peruste:</b>	
<input type="checkbox"/> Oma	<input type="checkbox"/> Asunto-osakeyhtiö	<input type="checkbox"/> Yhtiöjärjestyksen mukainen:	
<input type="checkbox"/> Osaomistus	<input type="checkbox"/> Kiinteistöosakeyhtiö	<input type="checkbox"/> Isännöitsijäntodistuksen mukainen	
<input type="checkbox"/> Asumisoikeus	<input type="checkbox"/> Osaomistus	<input type="checkbox"/> Tarkistusmitattu	
	<input type="checkbox"/> Muu	<b>Lisätietoa pinta-alasta:</b>	
<b>Osakesarjojen numerot:</b>			
<b>Osakkeiden lukumäärä:</b>			
<b>Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneistoesitelelmä:</b>		<b>Huoneistoon kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan autopaikka, joka on:</b>	
<b>Näkymät huoneistosta:</b>		<input type="checkbox"/> Pihapaikka	
		<input type="checkbox"/> Tallipaikka	
		<input type="checkbox"/> Katospaikka	
<b>Parveke:</b>	<b>Parvekkeen ilmansuunta:</b>	<b>Takkatiedot:</b>	<b>Ranta:</b>
<input type="checkbox"/> Lasitettu	<input type="checkbox"/> Pohjoinen <input type="checkbox"/> Koillinen	<input type="checkbox"/> Takka	<input type="checkbox"/> Ei rantaa
<input type="checkbox"/> Ranskalainen	<input type="checkbox"/> Itä <input type="checkbox"/> Kaakko	<input type="checkbox"/> Takkavaraus	<input type="checkbox"/> Oma ranta
<input type="checkbox"/> Sisäänvedetty	<input type="checkbox"/> Etelä <input type="checkbox"/> Lounas	<input type="checkbox"/> Hormi olemassa	<input type="checkbox"/> Oikeus vesialueisiin
<input type="checkbox"/> Ulostyönnetty	<input type="checkbox"/> Länsi <input type="checkbox"/> Luode	<input type="checkbox"/> Muu	<input type="checkbox"/> Rantaoikeus
<input type="checkbox"/> Muu			<input type="checkbox"/> Yhteisranta
			<input type="checkbox"/> Omaa rantaviivaa

**KUSTANNUKSET JA OSAKETIEDOT**

<b>Hoitovastike:</b>	<b>Lunastusoikeus yhtiöllä:</b>
<b>Rahoitusvastike:</b>	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei
<b>Vesimaksu:</b>	<b>Lunastusoikeus osakkailla:</b>
<b>Saunamaksu:</b>	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei
<b>Autopaikka:</b>	<b>Muut käyttö-/luovutusrajoitukset</b> (esim. vuokrausrajoitus, arava tai hitasehto)
<b>Satelliittiantenni/Kaapeli-TV:</b>	
<input type="checkbox"/> Sähkölämmitys	
<b>Keskimääräinen kokonaiskustannus:</b>	<b>Osakekirja on pantattu:</b>
	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei
<b>Muut maksut/Lisätietoa muista maksuista:</b>	<b>Panttivastuu:</b>

Osakekirjan säilytyspaikka:

## TALOYHTIÖN TIEDOT

<b>Taloyhtiön nimi:</b>	<b>Tontin omistus:</b>
<b>Taloyhtiön Y-tunnus:</b>	<input type="checkbox"/> Oma <input type="checkbox"/> Vuokrattu
<b>Taloyhtiön lähiosoite, postinumero ja postitoimipaikka:</b>	<b>Vuokranantaja:</b>
	<b>Vuokran määrä:</b>
	<b>Vuokrasopimuksen päättymispäivä:</b>
<b>Isännöitsijäntodistuksen päiväys:</b>	<b>Tontin pinta-ala m<sup>2</sup>:</b>
<b>Rakennusvuosi:</b>	<b>Kattotyyppi:</b>
<b>Rakennusvuosi (päättynyt):</b>	<b>Kate:</b>
<b>Käyttöönottovuosi:</b>	
<b>Rakennusmateriaali:</b>	<b>Lämmitysjärjestelmä:</b>
<input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Hirsi <input type="checkbox"/> Kivi	<input type="checkbox"/> Kaukolämpö <input type="checkbox"/> Öljy <span style="float: right;">Puu</span>
<input type="checkbox"/> Tiili <input type="checkbox"/> Elementti <input type="checkbox"/> Betoni	<input type="checkbox"/> Sähkö <input type="checkbox"/> Maalämpö <span style="float: right;">Ma aka asu</span>
<input type="checkbox"/> Teräs <input type="checkbox"/> Muu:	<input type="checkbox"/> Ilmalämpöpumppu
<b>Kiinteistön hoidosta vastaa:</b>	<b>Taloyhtiössä on:</b>
<input type="checkbox"/> Asukkaat	<input type="checkbox"/> Askarteluhuone <input type="checkbox"/> Satelliittiantenni
<input type="checkbox"/> Talonmies	<input type="checkbox"/> Hormi olemassa <input type="checkbox"/> Sauna
Huoltoyhtiö	<input type="checkbox"/> Jäähdytetty kellarilari <input type="checkbox"/> Talopesula
<b>Kiinteistönhoidon lisätiedot:</b>	<input type="checkbox"/> Uima-allas
<input type="checkbox"/> Taloyhtiössä on hissi	<input type="checkbox"/> Kaapeli-TV
<b>Kuntotutkimus tehty (vuonna):</b>	<input type="checkbox"/> Kellarikomero <input type="checkbox"/> Urheiluvälinevarasto
<b>Kosteustutkimus tehty (vuonna):</b>	<input type="checkbox"/> Kuivaushuone <input type="checkbox"/> Vinttikomero
<b>PTS tehty (vuonna):</b>	<input type="checkbox"/> Mankeli <input type="checkbox"/> Väestönsuoja
<b>Energiatodistus</b>	<input type="checkbox"/> Parveke <input type="checkbox"/> Muu
<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<b>Lainat (€):</b>
<b>Energialuokka/Lisätietoja:</b>	<b>Kiinnitykset (€):</b>
<b>Tulevista korjauksista/remonteista yhtiökokouksen päätös:</b>	<b>Isännöitsijäntodistuksen mukaisena päivämääränä:</b>
	<b>Kaavoitus:</b>
	<input type="checkbox"/> Asemakaava <input type="checkbox"/> Suunnittelutarvealue
	<input type="checkbox"/> Kaavoittamaton <input type="checkbox"/> Haja-asutusalue
	<input type="checkbox"/> Osayleiskaava <input type="checkbox"/>

<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Ranta-asema- kaava	<input type="checkbox"/>	Poikkeamis- päätös
<b>Rakennukseen tehdyt korjaukset/remontit:</b>	<input type="checkbox"/> Yleiskaava	<input type="checkbox"/>	Rakennus- kielto
	<input type="checkbox"/> Lopputarkastus	<input type="checkbox"/>	Toimenpide- kielto
	<input type="checkbox"/> Rakennuslupa	<input type="checkbox"/>	Käyttöön- totarkastus
<b>Tiedossa olevat tulevat korjaukset/remontit:</b>	<b>Lisätietoa kaavoi-esta: tuks</b>		
<b>Rakennuksissa havaitut puuttellisuudet/virheellisyydet/korjaustarpe et.</b>			
<b>Kustannuksia myöhemmin aiheuttavat veloitteet esim. autopaikat:</b>			
<b>Asuinhuoneistot (kpl):</b>	<b>Kokonais pinta-ala:</b>		
	<b>m</b>		
<b>Liikehuoneistot (kpl):</b>	<b>Kokonais pinta-ala:</b>		
	<b>m</b>		
<b>Taloyhtiön omistamat huoneistot (kpl):</b>	<b>Kokonais pinta-ala:</b>		
	<b>m</b>		
<b>Taloyhtiön omistamat liikehuoneistot (kpl):</b>	<b>Kokonais pinta-ala:</b>		
	<b>m</b>		
<b>Autotallit (kpl):</b>	<b>Isännöitsijän tai vastaavan nimi, osoite ja puhe- linnumero:</b>		
<b>Autokatokset (kpl):</b>			
<b>Sähköpistokepaikat (kpl):</b>			
<b>Piha-autopaikat (kpl):</b>			

## KUNTO JA VARUSTUS

<b>KEITTIÖ</b>
<b>Kuvaus, lisätiedot ja varustus:</b>

<b>Varustus:</b>	<b>Työtasot:</b>	<b>Liesi:</b>
<input type="checkbox"/> Jääkaappi/Pakastin	<input type="checkbox"/> Puu	<input type="checkbox"/> Kaasu
<input type="checkbox"/> Jää-/Viileäkaappi	<input type="checkbox"/> Kivi	<input type="checkbox"/> Keraami- nen
<input type="checkbox"/> Jääkaappi	<input type="checkbox"/> Laminaatti	<input type="checkbox"/> Sähkö
<input type="checkbox"/> Pakastin	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> Integroitu
<input type="checkbox"/> Kylmäkaappi	<input type="checkbox"/> Muu	<input type="checkbox"/> Leivinuuni
<input type="checkbox"/> Kylmiö		<input type="checkbox"/> Keittolevy
<input type="checkbox"/> Liesikupu		
<input type="checkbox"/> Liesituuletin		
<input type="checkbox"/> Mikroaaltouuni		
<input type="checkbox"/> Astianpesukone		
<input type="checkbox"/> varattu paikka astianpesukoneelle		
<input type="checkbox"/> Lattiakaivo		



Muu	<input type="checkbox"/> Induktio <input type="checkbox"/> Muu	
<b>Lattia:</b> <input type="checkbox"/> Kivi  <input type="checkbox"/> Laatta <input type="checkbox"/> Muovi <input type="checkbox"/> Parketti <input type="checkbox"/> Laminaatti <input type="checkbox"/> Lauta <input type="checkbox"/> Muu  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<b>Seinä:</b> <input type="checkbox"/> Kaakeli <input type="checkbox"/> Maalattu <input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Tapetti <input type="checkbox"/> Muovi <input type="checkbox"/> Muu	
<b>PESUTILAT</b>		
<b>Kuvaus, lisätiedot ja varustus:</b>		
<b>Varustus:</b> <input type="checkbox"/> WC <input type="checkbox"/> Suihku <input type="checkbox"/> Kylpyamme <input type="checkbox"/> Poreamme <input type="checkbox"/> Suihkuseinä <input type="checkbox"/> Suihkukaappi <input type="checkbox"/> Pesukone <input type="checkbox"/> Kuivausrumpu <input type="checkbox"/> Pesukoneliitäntä <input type="checkbox"/> Kuivauskaappi <input type="checkbox"/> Lattialämmitys <input type="checkbox"/> Peilikaappi	<b>Seinä:</b> <input type="checkbox"/> Kivi <input type="checkbox"/> Kaakeli <input type="checkbox"/> Maalattu <input type="checkbox"/> Puu <input type="checkbox"/> Tapetti <input type="checkbox"/> Muovi <input type="checkbox"/> Muu	<b>Lattia:</b> <input type="checkbox"/> Kivi <input type="checkbox"/> Laatta <input type="checkbox"/> Muovi <input type="checkbox"/> Muu
<b>SAUNA</b>		
<b>Kuvaus, lisätiedot ja varustus:</b>		
<b>Varustus:</b>	<b>Seinä:</b>	<b>Lattia:</b>

<input type="checkbox"/> Sähkökiuas	<input type="checkbox"/> Kivi	<input type="checkbox"/> Kivi
<input type="checkbox"/> Puukiuas	<input type="checkbox"/> Kaakeli	<input type="checkbox"/> Laatta
<input type="checkbox"/> Heti valmis -sähkökiuas	<input type="checkbox"/> Maalattu	<input type="checkbox"/> Muovi
	<input type="checkbox"/> Puu	<input type="checkbox"/> Muu
<b>ERILLINEN WC</b>		
Kuvaus, lisätiedot ja varustus:		
Lukumäärä:		

<b>Varustus:</b>	<b>Seinä:</b>	<b>Lattia:</b>
<input type="checkbox"/> Suihku	<input type="checkbox"/> Kivi	<input type="checkbox"/> Kivi
<input type="checkbox"/> Pesukoneliitäntä	<input type="checkbox"/> Kaakeli	<input type="checkbox"/> Laatta
<input type="checkbox"/> Suihkukaappi	<input type="checkbox"/> Maalattu	<input type="checkbox"/> Muovi
<input type="checkbox"/> Suihkuseinä	<input type="checkbox"/> Puu	<input type="checkbox"/> Muu
<input type="checkbox"/> Kuivausrumpu	<input type="checkbox"/> Tapetti	
<input type="checkbox"/> Kuivauskaappi	<input type="checkbox"/> Muovi	
<input type="checkbox"/> Peilikaappi		
<input type="checkbox"/> Lattialämmitys		
<input type="checkbox"/> Kylpyamme		
<input type="checkbox"/> Lattiakaivo		
<input type="checkbox"/> Poreamme	<input type="checkbox"/> Muu	
<input type="checkbox"/> Bidee		
Pesukone		

<b>KODINHOITOHUONE</b>		
Kuvaus, lisätiedot ja varustus:		
<b>Varustus:</b>	<b>Seinä:</b>	<b>Lattia:</b>
<input type="checkbox"/> Pesukone	<input type="checkbox"/> Kivi	<input type="checkbox"/> Kivi
<input type="checkbox"/> Pesukoneliitäntä	<input type="checkbox"/> Kaakeli	<input type="checkbox"/> Laatta
<input type="checkbox"/> Lattiakaivo	<input type="checkbox"/> Maalattu	<input type="checkbox"/> Muovi
<input type="checkbox"/> Lastenhoitopöytä/-taso	<input type="checkbox"/> Puu	<input type="checkbox"/> Muu
<input type="checkbox"/> Kuivausrumpu	<input type="checkbox"/> Tapetti	
<input type="checkbox"/> Silityspöytä/-taso	<input type="checkbox"/> Muovi	
<input type="checkbox"/> Kuivauskaappi	<input type="checkbox"/> Muu	
<input type="checkbox"/> Pyykkikaapit		
<input type="checkbox"/> Pesuallas		
<input type="checkbox"/> Kurapiste		
<input type="checkbox"/> Lattialämmitys		
<input type="checkbox"/> Pöytätas		
<input type="checkbox"/> <b>Kulku suoraan ulos</b>		
<b>OLOHUONE</b>		

**Kuvaus, lisätiedot ja varustus:**

**Seinä**

- Kivi
- Kaakeli
- Maalattu
- Puu
- Tapetti
- Muovi
- Muu

**Lattia:**

- Kivi
- Laatta
- Muovi
- Parketti
- Laminaatti
- Lauta
- Muu

**MAKUHUONEET**

**Kuvaus, lisätiedot ja varustus:**

**Seinä**

- Kivi
- Kaakeli
- Maalattu
- Puu
- Tapetti
- Muovi

**Lattia:**

- Kivi
- Laatta
- Muovi
- Parketti
- Laminaatti
- Lauta

**Makuuhuoneiden lukumäärä:**

**MUUT TILAT**

**Kuvaus, lisätiedot ja varustus:**

<b>Muut tilat:</b>		
Työhuone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Eteinen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Pannuhuone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>PINTAMATERIAALIT</b>		
<b>Seinämateriaalien kuvaus ja lisätiedot</b>		
<b>Lattiamateriaalien kuvaus ja lisätiedot:</b>		
<b>Kattomateriaalien kuvaus ja lisätiedot:</b>		
<b>MUUTA KAUPPAAN KUULUVAA</b>		
<b>Muuta kauppaan kuuluvaa:</b>	<b>Kauppaan ei kuulu:</b>	
<b>SÄILYTYSTILAT</b>		
<b>Säilytystilojen kunto, lisätiedot ja varustus:</b>	<input type="checkbox"/> Jäähdytetty kellari <input type="checkbox"/> Vaatehuone <input type="checkbox"/> Ulkovarasto	
<b>TV-ANTENNIT</b>		
<input type="checkbox"/> Huoneistossa on satelliittiantenni	<input type="checkbox"/> Huoneistossa on kaapeli-TV liittymä	
<b>MUUTOSTYÖT JA KUNTO</b>		
<input type="checkbox"/> Toimeksiantaja on tehnyt huoneistossa muutostöitä <input type="checkbox"/> Muutostöistä on ilmoitettu taloyhtiölle <input type="checkbox"/> Kuntotutkimus on tehty huoneistossa	<b>Huoneiston yleiskunto:</b> <input type="checkbox"/> Uusi <input type="checkbox"/> Tyydyttävä <input type="checkbox"/> Ei luokiteltu <input type="checkbox"/> Hyvä <input type="checkbox"/> Välttävä	
<b>Toimeksiantajan aikana huoneistoon tehdyt toimenpiteet ja ajankohta:</b>		

Lisätietoa kunnosta:

Toimeksiantaja epäilee, että huoneistossa tai taloyhtiössä on sattunut

Vesivahinko:

Kyllä  Ei

Vahingon ajankohta:

Kosteusvahinko:

Kyllä  Ei

Vahingon syy:

Homevahinko:

Kyllä  Ei

Vahingon laajuus:

Muita erityisiä ongelmia:

Kyllä  Ei

Tehdyt korjaukset ja muut toimenpiteet:

Vahinko kuvattu erillisessä liitteessä

### VIAT JA VAHINGOT MUUT TIEDOT

LÄHIPALVELUT	MUUT TIEDOT
<b>Palvelut:</b>	<b>Muut kaupan kannalta merkittävät tiedot:</b>
<b>Koulut:</b>	<b>Ajo-ohje:</b>
<b>Päiväkoti:</b>	<input type="checkbox"/> Katso erillinen liite
<b>Liikenneyhteydet:</b>	<b>Liitteet:</b> <input type="checkbox"/> Vuokrasopimus <input type="checkbox"/> Kosteusmittausraportti <input type="checkbox"/> Kuntotarkastusraportti <input type="checkbox"/> Perukirja <input type="checkbox"/> Ositus-/perinnönjakokirja <input type="checkbox"/> Valtakirjat <input type="checkbox"/> Muu
<b>Lisätietoa palveluista:</b>	<b>Lisätietoa liitteistä:</b>

<b>Avain vastaanotettu:</b>	<b>Avain palautettu:</b>
-----------------------------	--------------------------

### **ALLEKIRJOITUKSET**

Vakuutan yllä olevat tiedot oikeiksi.

Paikka ja päivämäärä

\_\_\_\_\_  
Toimeksiantajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
Toimeksiantajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
Välittäjän allekirjoitus


**KIINTEISTÖREKISTERIN TIETOJA 19.04.2010**  
 498-403-25-0 VISANTO

Sivu 1 (1)

Tila		Rekisteröity 18.10.1938	
Kiinteistötunnus:	498-403-25-0	Kokonaispinta-ala (ha):	125,76
Kunta:	Muonio (498)	Maapinta-ala (ha):	125,76
Kylä:	YLIMUONIO (403)		
Nimi:	VISANTO	Palstoja:	3
Arkistoviite:	403:44-		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Rekisteröity: 18.10.1938	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	Maapinta-ala (ha)
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	127,7200

**Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet****Kaavat ja rakennuskiellot**

- 1) Ranta-asemakaava

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

		(x) = lakannut rekisteriyksikkö
1)	Tieoikeus 3 M LEVEÄÄN Oikeutettu: 498-403-25-0 VISANTO Rasitetut: 498-403-26-0 (X) MIELMUKKA	
2)	Tieoikeus YLEINEN KULKUOIKEUS 10 M LEVEÄLLÄ ALUEELLA MUONIOJOEN RANNALLA TÄMÄN TILAN MAALLA	
3)	Rasitteista katso pöytäkirjaa RASITELUETTELOA	Rekisteröity: 21.11.1974

**Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin****Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

1)	Yleistietoimitus Arkistoviite: K:34- Maapinta-alan muutos (ha): -1,9610	Rekisteröity: 21.11.1974
2)	Tilusjärjestely Arkistoviite: K:34-	Rekisteröity: 21.11.1974

**Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 19.04.2010.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia, ks. tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot)[www.ktj.fi](http://www.ktj.fi)

## KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ

RASITUSTODISTUS

11.5.2012

KIINTEISTÖTUNNUS: 290-416-4-2

KUNTA	KUHMO / 290
KYLÄ	VIIKSIMO / 416
RN:O	4:2
NIMI	KOIVIKKO
	REKISTERÖITY 16.2.1987
	MAAPINTA-ALA 0,3090 hehtaaria
	MUODOSTUNUT 290-416-4-0

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

---

MM:n asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista (1.1.2012)

5.00 EUR





Haen seuraavaan kohteeseen lainhuutoa / selvennyslainhuutoa

- Määräosa (esim. ½, ¼)

<b>Hakija</b>	Nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus	Omistusosuus
<b>Saanto</b>	Omistusoikeuden saamisen peruste (kauppakirja, lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjako, ositus tai vastaava) ja sen päiväys	
<b>Lisätiedot</b>	Peruste lepäämäänjättämiselle / kuulutuslainhuudolle / selvennyslainhuudolle. Mahdolliset huudattamattomat väli-saannot ja päivämäärät	
	<input type="checkbox"/> Vakuutan, ettei myyjän ja ostajan välillä ole kahden viimeisen vuoden aikana tehty muita kiinteistön kauppvoja tai etuostolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.	
<b>Yhteystiedot</b>	Osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero	
<b>Hakija / asiamies</b>	<p>Ilmoitan suostuvani siihen, että kirjaamisviranomaisen voi antaa asiassa tehdyn päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asiointista annetun lain 19 §:ssä säädetään.</p> <p><input type="checkbox"/> Merkitse rasti oheiseen ruutuun, mikäli et halua antaa suostumusta edellä mainittuun päätöksen tai muun asiakirjan sähköiseen tiedoksiantoon.</p>	

Laskutusosoite ja yhteyshenkilö (jos eri kuin toimitusosoite)

Kiinteistö

Määräala

<b>Kohde</b>	Kunta	Kiinteistötunnus tai määräalatunnus		
		<i>Jos et tiedä kiinteistötunnusta, voit ilmoittaa alla olevat tiedot:</i>		
		Kylä / Kaupungin- tai kunnanosa	Tilan nimi tai korttelin nro	Rno / tontin nro

<b>Päiväys ja allekirjoitus</b>	Paikka ja päivämäärä
	Hakijan / hakijoiden allekirjoitus ja nimen selvennys



### **1. Käsitteet**

Tärkeimpien käsitteiden hallinta;  
myyntihinta,  
velaton hinta sekä miten  
varainsiirtoveroetuuden saa

### **2. Asunonäyttö**

Ennen välittäjälle lähtöä olisi hyvä miettiä  
valmiiksi asumismuotoa, kiinteistö vai  
huoneisto. Selvitä maksukykyysi pankin  
kanssa. Muista että voi tulla muitakin  
kuluja kauppahinnan lisäksi.

### **3. Ostotarjous/esisopimus**

Kiinteistönvälittäjälle voi jättää ostotarjouksen  
haluamastaan kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta.  
On hyvä muistaa että asunto-osakkeen kaupassa  
ostotarjous on sitova, jos sopimusta ei noudateta  
voi siitä tulla rahallisia sanktioita.

### **4. Kuntotarkastus**

Kiinteistön kuntotarkastus on laajempi kuin  
asuinhuoneiston kosteustutkimus. Tämä  
näkyvät myös tutkimusten hinnassa. Kuntotar-  
kastus maksetaan myyjän ja ostajan kanssa  
puoleksi. Kuitenkin jos kuntotarkastuksessa  
tulee esiin asioita, joiden vuoksi kauppa jää  
syntymättä, myyjä maksaa kuntotarkastuk-  
sen.

### **5. Kauppasopimus**

Kaupanjärjestely kuuluu kiinteistönvälittäjälle  
ja pankille. Kauppasopimus allekirjoitetaan  
myyjän, ostajan, kiinteistönvälittäjän ja  
kaupanvahvistajan läsnäollessa.

### **6. Hakemukset ja maksut**

Kaupanteon jälkeen tulee kiinteistöihin  
hakea lainhuudatus 6 kuukauden kulues-  
sa kaupasta. Asunto-osakkeen ostamises-  
ta tulee ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle,  
kauppakirja todisteena saannosta.

**Muista! Välittäjä ja pankki ovat sinua varten. Kysy epäselvissä asioissa!**

