

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutus  
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Ruhanen Jonna

## **Mitä tapahtuu osaomistusasunnon osaomistus- ajan päätyttyä**

Opinnäytetyö 2019

## Tiivistelmä

Jonna Ruhanen

Mitä tapahtuu osaomistusasunnon osaomistusasajan päätyttyä, 38 sivua, 4 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2019

Ohjaaja: lehtori Kempainen Jarmo, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten osaomistusasuminen muuttuu osaomistusasajan päätyttyä. Osaomistusaika on yleensä kymmenen vuotta ja lähtökohtana asuntoja rakennettaessa on ollut, että asukas lunastaa asunnon lopulta itselleen. Näin ei kuitenkaan ole käynyt kuin harvoissa tapauksista. Tämän vuoksi selvitettiin, mitä vaihtoehtoja vähemmistöosakkaalla on osaomistusasajan päätyttyä ja miten ne vaikuttavat asumiseen jatkossa.

Tutkimuksen tarkoituksena oli myös tuoda esille osaomistusasunnon ero muihin asumismuotoihin. Osaomistusasumista verrattiin vuokra-asumiseen, asumisoikeusasumiseen sekä omistusasumiseen.

Osaomistusasuminen on asumismuoto, jossa asukas lunastaa 10–15, maksimissaan 20 prosenttia asunnosta itselleen, saaden asuntoon hallintaoikeuden. Alkuun hän asuu vuokralla yleensä kymmenen vuotta, jonka jälkeen lunastaa asunnon kokonaan itselleen. Osaomistusasunto voi olla valtion korkotukema tai vapaarahoitteinen ja jokainen sopimus on vähemmistöosakkaan sekä enemmistöosakkaan välinen.

Tutkimus suoritettiin haastatteleamalla Mitra Imatran Rakennuttaja Oy:n hallinnollista isännöitsijää. Hänellä on vankka kokemus osaomistusasumisesta sekä sopimusten solmimisesta. Tutkimuksessa selvisi syvemmin eri vaihtoehtojen vaikutus asumiseen osaomistusasajan päätyttyä sekä miten sen toteutus tulee jatkossa muuttumaan. Tulevien muutosten vaikutusta voisi tutkia myöhemmin.

Avainsanat: Osaomistusasunto, asumismuodot, asuminen

## **Abstract**

Jonna Ruhanen

What Happens after Partial Ownership Time, 38 Pages, 4 Appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Business Law

Bachelor's Thesis 2019

Instructor: Mr Jarmo Kempainen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of the study was to find out how the partial ownership changes, when the partial ownership time expires. The partial ownership time is usually ten years. The starting point for the construction of apartments has been that the resident eventually redeems the apartment for himself. This happens only seldom. For this reason it was examined what options a minority shareholder has, when the partial ownership time expires.

The purpose of the study was also to get acquainted with the concept of partial ownership, and to compare the other forms of housing to partial ownership.

Partial ownership refers to form of housing in which the resident redeems for himself 10–15%, with a maximum of 20%. After the redemption, the resident receives a tenure of the apartment. First, he rents the apartment for ten years, after which he redeems the apartment for himself. Partially owned property can be financed by a government interest subsidy loan or a non-subsidized loan.

The study was conducted by interviewing the administrative property manager of Mitra Imatra Oy. She has solid experience in property ownership, and contracts. The interview gave deeper insight into the subject.

Keywords: Property ownership, forms of housing, residency

## Sisällys

1	Johdanto .....	5
1.1	Aihe ja rajaukset .....	5
1.2	Teoreettinen viitekehys ja tutkimusmenetelmä .....	7
2	Osaomistusasunto .....	8
2.1	ARA-lainan historia .....	9
2.2	Osaomistuskilpailu .....	10
2.3	Osaomistussopimuksen solmiminen.....	10
2.3.1	Hakemus .....	11
2.3.2	Valinta .....	12
2.3.3	Laina .....	12
2.3.4	Kaupantekko .....	12
2.3.5	Vuokrasopimus.....	12
2.4	Osaomistusasunnosta luopuminen .....	13
3	Miksi osaomistusasunto.....	13
3.1	Vertaus muihin asuntomuotoihin.....	14
3.1.1	Vuokra-asuminen .....	15
3.1.2	Asumisoikeusasuminen.....	16
3.1.3	Osaomistusasuminen.....	17
3.1.4	Omistusasuminen.....	17
3.2	Asujan oikeudet ja vastuu .....	18
3.3	Enemmistöosakkaan oikeudet ja vastuu.....	18
3.4	Riskit.....	19
4	Osaomistusajan jälkeen.....	19
4.1	Lunastus omaksi .....	19
4.2	Myynti .....	20
4.3	Myyntivoitto / elinkustannusindeksi .....	20
4.4	Vaihtoaika asunnosta toiseen .....	20
4.5	Enemmistöosakkaan takaisinosto-oikeus / -vastuu .....	21
5	Asuminen taloyhtiössä osaomistusajan jälkeen.....	21
5.1	Haastattelun toteutus .....	22
5.2	Muutokset asumiseen osaomistusajan jälkeen.....	23
5.3	Enemmistöomistaja osaomistusajan jälkeen .....	23
5.4	Haastattelun yhteenveto .....	23
6	Pohdinta.....	25
6.1	Miten kysymyksiin vastattiin.....	26
6.2	Jatkotutkimus ehdotuksia.....	26
	Lähteet.....	27

### Liitteet

- Liite 1 Vapaarahoitteen osaomistusasunnon kauppakirja
- Liite 2 Kauppakirjan muut kaupan ehdot
- Liite 3 Vapaarahoitteen osaomistusasunnon vuokrasopimus
- Liite 4 Vuokrasopimuksen sopimusehdot

# 1 Johdanto

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä tapahtuu osaomistusajan päätyttyä. Aihe on ajankohtainen, sillä Imatrallakin on valmistunut kymmenen vuoden sisällä useampi taloyhtiö, joissa on joko kaikki tai osa asunnoista osaomistusasuntoja.

Yhden taloyhtiön osaomistusaika umpeutui viime vuonna ja siihen tehtiin jatkoaika uusin ehdoin, hakien pankilta uusi laina, joka on 25 vuotta. Toisessa taloyhtiössä osaomistusaika umpeutuu ensi vuonna. Näiden muutosten vuoksi aihe on mielenkiintoinen ja on aiheellista selvittää vaihtoehdot ja niiden vaikutus asumiseen.

Työ toteutetaan haastatteluna, jossa selvitetään syvemmin, miten osaomistusajan päätyminen vaikuttaa taloyhtiössä asumiseen. Haastattelu toteutetaan haastatteleamalla taloyhtiöiden hallinnollista isännöitsijää, koska hän hoitaa osaomistusasuntojen sopimukset Imatran alueella.

Osaomistusasuminen on uusi asumismuoto, joka sai alkunsa 1980-luvulla (Kulttajaliitto). Osaomistusasuminen on yleistymässä Suomessa, mutta vielä melko harvinainen asumismuoto, johon pääsee 10–15 prosentin alkupääomalla, sopimuksesta riippuen. Asunnot ovat valtion korkotukemia tai vapaarahoitteisia. Valtion korkotukemissa asunnoissa sovelletaan lakia vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232.

Osaomistusasuntojen periaatteena oli alun perin, että osaomistusajan päätyttyä asukas lunastaisi loput asunnosta itselleen, jolloin se muuttuisi omistusasunnoksi. Näin ei kuitenkaan ole käynyt kuin harvoissa kohteissa, joten mitä osaomistusajan jälkeen tapahtuu, lunastaako asukas kokonaan asunnon itselleen, vai onko muita vaihtoehtoja, on hyvin ajankohtainen kysymys monissa taloyhtiöissä.

## 1.1 Aihe ja rajaukset

Opinnäytetyön aiheena on osaomistusajan päättymisen jälkeen tapahtuvat muutokset asumisessa. Työssä keskitytään aikaan, jolloin vuokrasopimus päättyy ja

asukkaan tulee valita, haluaako jatkaa asumista lunastaen asunnon kokonaan itselleen, vai luopuuko asunnosta, vai onko jotain muita vaihtoehtoja. Yhden taloyhtiön osaomistusaika umpeutui viime vuonna ja siihen tehtiin jatkoaika uusin ehdoin. Miten valinta vaikuttaa asumiseen jatkossa, on oleellinen kysymys monissa taloyhtiöissä. Näiden muutostenkin vuoksi aihe on mielenkiintoinen.

Osaomistusasunnoista löytyy jonkin verran aiempia tutkimuksia, mutta ne lähinnä ovat vertailuna muille asumismuodoille. Osaomistusasunnoista on tehty muutama opinnäytetyö, mainittakoon Henna Forsmanin työ ”Asunnon hankinta, asumismuotojen vertailu” vuodelta 2014 ja kaksi opasta ensiasunnon ostoon: Aleksi Mannisen ”Nuori asunnon ostajana; Käsikirja ensimmäisen oman asunnon hankintaan” vuodelta 2015, sekä Tiia Illikaisen ”Opas Ensiasunnon ostoon” vuodelta 2013. Näissä opinnäytetöissä on vertailtu kaikkia asumismuotoja keskenään, perehtymättä laajemmin osaomistusasuntoihin. Lisäksi Johanna Saari on kirjoittanut opinnäytetyön 2016 ”Valtion korkotukilainalla rahoitettujen osaomistusasuntojen lunastuskaupat”, jonka aihe on yksi osaomistusasunnon osaomistusajan päättymisen jälkeisistä vaihtoehdoista.

Vaikka osaomistussopimuksia tehdään nykyisin paljon enemmän kuin aiempina vuosina, niihin suhtaudutaan usein harkiten. Osaomistus on vähiten tunnettu asumismuoto Suomessa ja se sekoitetaan usein asumisoikeusasumiseen ja eroa omistusasumiseen ihmetellään, jonka vuoksi niiden ero on myös hyvä tuoda työssä esille.

Osaomistusasuminen on asumismuotona moni vaiheinen, joten työ rajataan kohtaan, jossa osaomistusaika asunnoissa päättyy. Aika on osaomistuksessa oleellinen, koska tässä kohtaa vastaan tulee joko luopuminen tai asunnon lunastus kokonaan omaksi. Pääsääntöisesti osaomistusaika on 10 vuotta. Joissakin tapauksissa asumisaikaa pidennetään, mutta silloin ehdot, esimerkiksi maksut vastikkeeseen osalta muuttuvat. Tavoitteena osaomistusasunnoissa on, että asunnot lunastettaisiin vuokra-ajan päätettyä omistusasunnoiksi.

## 1.2 Teoreettinen viitekehys ja tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys muodostuu osaomistukseen liittyvistä nettilähteistä ja lainsäädännöstä. Opinnäytetyön lähdeaineistoina käytetään lainsäädännöstä pääasiassa lakia vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (2002/232). Teoriaosuus painottuu myös pääosin internetlähteisiin ja lainsäädäntöön, koska kirjallisuutta aiheesta on melko vähän. Kirjallisuudesta käytetään Lakiopasta sekä Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa osakkaille ja asukkaille.

Teoreettisessa viitekehyksessä keskeisenä käsitteenä on osaomistus. Osaomistussopimus määrittää osaomistuksen ehdot ja se laaditaan sopimusosapuolten välille. Osaomistussopimuksen lisäksi tehdään vuokrasopimus, jolla sovitaan asumisen vastikkeista, kuten hoito- ja rahoitusvastikkeesta, sekä lainan lyhennyksestä ja muista maksuista, kuten vesimaksusta. Osaomistussopimus sisältöineen laaditaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (2002/232) olevan lain mukaan. Osaomistusaika on teoreettisen viitekehksen keskeisin käsite, mutta sitä verrataan myös muihin asumismuotoihin, jotta lukija saisi selvemmän kuvan eroista eri asumismuotojen välillä.

Osaomistussopimusta voidaan myös muuttaa omistusajan päätyttyä. Lähtökohdiana kaikissa sopimuksissa on, että sopimus sitoo osapuolia ja sopimusta voidaan muuttaa vain määrätyin edellytyksin. Osaomistussopimus voi muuttua esimerkiksi siten, että osaomistusajan jälkeen aikaa pidennetään ehtoja muuttamalla, hakemalla pankilta uusi laina lopulle velalle. Opinnäytetyön teoriaosassa käsitellään erilaisia osaomistussopimuksen muuttumiseen liittyviä tilanteita. Teoreettiseen viitekehykseen kuuluu myös mahdollinen asunnon myynti.

Opinnäytetyön empiirinen osa toteutetaan laadullisella tutkimusmenetelmällä. Empiirisen osan tavoitteena on selvittää teoriaosassa esiteltyjä osaomistukseen liittyviä asioita käytännössä. Kvalitatiivisessa eli laadullisessa tutkimuksessa pyritään ensisijaisesti kuvaamaan teoria ja kokoamaan aineisto todenmukaisissa tilanteissa, esimerkiksi haastatteleamalla valittua henkilöä, tuoden esiin uutta tietoa, jo tutkitun teorian pohjalta laajemmin (Hirsjärvi, Remes, Sajavaara 2010, 164.)

Laadullisessa tutkimuksessa suositaan sellaisia metodeja, joissa tutkittavien näkökulmat pääsevät esille. Haastattelu on ainutlaatuinen tiedonkeruumenetelmä, koska siinä haastateltavalla on mahdollisuus kertoa laajemmin aiheesta suorassa vuorovaikutuksessa. Työn empiirinen osuus toteutetaan teemahaastatteluna eli puolistrukturoituina haastatteluina (Hirsjärvi, Remes, Sajavaara 2010, 164.) Haastateltavaksi valittiin henkilö, joka toimii osaomistus-asuntojen hallinnollisena isännöitsijänä.

Haastattelujen tavoitteena on saada yksityiskohtaista tietoa tutkittavista teemoista. Etukäteen laaditut haastattelukysymykset toimivat haastattelun runkona. Haastattelussa pyritään siihen, että haastateltava sai vapaasti kertoa asioita omasta näkökulmastaan tutkimuksen aihepiirin puitteissa.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymyksenä on, miten osaomistusasunnon vähemmistöosuuden omistajan asema muuttuu? Alatutkimuskysymysten avulla aihetta pyritään avaamaan syvällisemmin. Alatutkimuskysymyksiä ovat:

- Miten asuminen taloyhtiössä muuttuu?
- Kuka on enemmistöomistaja osaomistusajan jälkeen?
- Mikä on asumismuoto lunastuksen jälkeen?

Tutkimuskysymyksiin pyritään löytämään vastauksia myös haastattelukysymysten avulla, jotka kohdistetaan ensisijaisesti taloyhtiömme hallinnolliselle isännöitsijälle. Haastattelukysymyksiä ovat:

- Miten osaomistusaika määräytyy?
- Millä perustein enemmistöosakkaan takaisinlunastus määräytyy?
- Millä todennäköisyydellä osaomistusaikaa pidennetään?
- Miten osaomistusasuntojen osuus taloyhtiöstä määräytyy?
- Millä aikataululla päätetään lunastuksesta?

## **2 Osaomistusasunto**

Osaomistusasuminen on uusin asumismuoto, joka sai alkunsa 1980-luvulla (Kulttajaliitto). Osaomistusasuminen on yleistymässä Suomessa, mutta vielä melko



harvinainen asumismuoto, josta ei tiedetä paljoakaan. Asunnot ovat valtion korkotukemia tai vapaarahoitteisia. Osaomistusasuntoja voi hakea kuka vain, mutta valtion tukemissa asunnoissa pääsyyn on henkilömäärä kohtainen tulokatto, jonka lisäksi saantiin vaikuttavat varat ja asunnon tarve (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019.)

Osaomistusasuminen on hyvä vaihtoehto, jos halutaan kasvattaa sijoituksen pääomaa mutta pitkäaikainen sijoittaminen kohteeseen mietityttää. Asumismuotona se on riskittämpi kuin muut asumismuodot ja silti osaomistusasumisessa pääoma kasvaa. Osaomistusasunnosta luopuminen on lähes yhtä helppoa kuin vuokra-asunnostakin.

Ostaja maksaa alkupääomaa vain 10–15%, korkeintaan 20 asunnon arvosta, jonka jälkeen hän lyhentää jäljellä olevaa lainaa sovitusti. Enemmistö- ja vähemmistöosakas tekevät vähemmistöosakkaan osuudesta osaomistussopimuksen, eli kauppakirjan, sekä vuokrasopimuksen (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019). Vuokra määräytyy omakustanneperiaatteella ja on kohtuullinen koko vuokralla olon ajan (Asuntosäätiö).

Niin kauan kuin osaomistusasunnot ovat vuokra-asuntokäytössä, valvoo kunta niiden asukkaiden valintaa (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019). Asukas on ensin vuokralla määräajan, jonka jälkeen hän saa itse päättää, jatkaako asunnossa asumista lunastamalla sen kokonaan omaksi vai luopuuko asunnosta (Asuntosäätiö). Asukkaan päättäessä lunastaa asunto kokonaan omaksi, muuttuu se vastaamaan asunto-osakeyhtiöasuntoa (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019).

## **2.1 ARA-lainan historia**

Osaomistusasunnot ovat joko valtion korkotukemia tai vapaa rahoitteisia. Valtion korkotukemista asunnoista vastaa ARA, eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. ARA on entinen ARAVA, jonka nimi tulee sanoista Asuntorakennustuotannon valtuuskunta (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2011.) Valtion tukemia asuntoja on rakennettu vuodesta 1949 alkaen. Tavoitteena on ollut turvata asukkaille turvalliset asuinolosuhteet, kohtuulliseen hintaan (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2017.)

1980-luvun loppupuolella Aravalainojen rinnalle tuli korkotukilainat, joilla osaomistusasuntoja rahoitetaan (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2011). Korkotukilaina tarkoittaa lainaa, jonka koroista valtio maksaa osan, lainanottajan perusomavastuukoron ylittyessä (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2015). Valtion myöntämän korkotuen kesto on kymmenen vuotta, mutta hakemalla lisäaikaa lainalle, voi ARA pidentää sitä kymmenellä vuodella kahdesti. Korkotukilaina on vähintään 80 prosenttia ja enintään 95 prosenttia, kohteen rakennuskustannuksista (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2016.)

## **2.2 Osaomistuslaki**

Osaomistusasumista säätelee laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232. Lakia sovelletaan asuntoihin, jotka on korkotukilainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja ja joissa asukas omistaa vähemmistöosuuden yhtiön asunnosta. Tätä lakia ei sovelleta vapaarahoitteisiin eikä ennen 15.4.2002 tehtyihin osaomistussopimuksiin, joiden ehdot perustuvat vähemmistö- ja enemmistöosakkaan välisiin sopimuksiin (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019.) Vuokrasopimuksen osalta osaomistusasunnoissa sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja loppuosuuden kauppoissa asunnonkauppalakia 23.9.1994/843.

## **2.3 Osaomistussopimuksen solmiminen**

Osaomistussopimus on vähemmistöosakkaan ja enemmistöosakkaan välinen sopimus, joka tehdään aina kirjallisena. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 määrittää tarkoin, mitä sopimus tulee sisältää ja miten se laaditaan. Sopimuksessa tulee lain mukaan olla ainakin

- sopijaosapuolet
- kohteena olevan asunnon osakenumerot
- asuinhuoneiston tiedot
- sekä mahdollinen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, johon sopimuksen osakkeiden omistajalla on käyttö oikeus
- asunto-osakkeiden hankinta-arvo, sekä osaomistusmaksun suuruus ja loppukauppahinta.

Sopimuksesta tulee myös käydä ilmi, onko asukkaalla oikeus ostaa suurempi osuus asuntonsa osakkeista asunnossa asuessaan ja milloin se on mahdollista, sekä lisäosuuksien hinta. Sopimuksessa tulee myös olla ajankohta, jolloin asukas voi lunastaa asunnon kokonaan omakseen, sekä lunastushinta (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 1 § 3.) Alla olevasta kuvasta 1. selviää kohta kohdalta osaomistusasunnon hankintaprosessi.

	Hakemus	Valinta	Lainahakemus	Tarjousneuvottelu	Laina-/panttaussopimus	Kaupanteko
Ostaja	Hakemus osaomistusasuntoon	Asunnon valinta	Lainahakemuksen tekeminen		Laina-/panttaussopimuksen tekeminen	Asunnon osto 10-15%, vuokrasopimuksen tekeminen, varainsiirtoveron maksaminen
Myyjä		Tiedon antaminen kohteesta				Asunnon myynti, vuokrasopimuksen tekeminen
Verohallinto						Varainsiirtoveron tarkistus

Kuva 1. Osaomistusasunnon hankinta

Kuvasta 1. käy ilmi sopimuksen kaikkien osapuolien vaiheet ja mitä heidän kuuluu tehdä. Myös verohallinnon osuus näkyy kuvassa sopijaosapuolten lisäksi.

### 2.3.1 Hakemus

Kun päätös osaomistusasuntoon muutosta on tehty, täyttää vähemmistöosakas hakemuksen. Valtion korkotukemissa asunnoissa liitteenä hakemuksessa tulee toimittaa kaikkien työssäkäyvien, huoneistoon muuttavien palkkatodistukset bruttokuukausiansioista sekä kopiot voimassaolevasta verotuspäätöksestä ja sen erittelyosasta, josta ilmenevät varallisuus ja sen laatu. Valtion korkotukemiin asuntoihin valittaessa asukkaita, vaikuttavat varallisuus ja asunnontarve valintaan. Pienituloisimmat ja eniten asuntoa kaipaavat ovat ensisijaisia valittavia (Asuntosäätiö.) Asuntoon pääsyn oikeus onkin varmistettava valtion korkotukemissa asunnoissa, ennen kuin hakija pääsee asunnon valitsemiseen.

### **2.3.2 Valinta**

Täytettyään hakemuksen, on hakija jonossa kaikkiin kohteisiin, joita yhtiöllä on tarjota. Hakukohteeksi voidaan määrittää, millaisesta kohdetta ensisijaisesti etsii ja miltä alueelta. Kun halutunlaisia kohteita vapautuu, niin hakijoille ilmoitetaan niistä siinä järjestyksessä, kuin he ovat vuoronumerolla. Asuntoja pääsee katsomaan ennen valinnan tekemistä. Jos ilmoitettu kohde on mieleinen ja hakija hyväksyy sen, niin se varataan hänelle, jonka jälkeen hakija selvittää rahoituksensa kohteeseen. Vasta kun asunnon käsiraha on maksettu, voidaan asuntoon muuttaa.

### **2.3.3 Laina**

Kun kohde on löytynyt ja asukas hyväksynyt kohteen, täytyy vähemmistöosakkaan hakea lainaa pankista, mikäli hänellä ei ole alkupääomaa jo valmiina. Osaomistusasunnossa ei käydä tarjouskauppaa, kuten omistusasuntoa ostaessa, vaan kaappasumma on kiinteä, joten hakija voi jo etukäteenkin kysyä alustavasti pankista lainaa, joka vastaa halutun kohteen käsirahaa. Lainaa haettaessa käy asunto lainan vakuudeksi. Kun hakija saa myönteisen päätöksen pankilta, voidaan kauppa vahvistaa.

### **2.3.4 Kaupanteko**

Myönteisen lainapäätöksen saatuaan tekevät sopijaosapuolet vähemmistöosakkaan osuudesta osaomistussopimuksen, eli kauppakirjan, sekä vuokrasopimuksen (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019). Kaupan yhteydessä vähemmistöosakas maksaa alkupääoman sekä varainsiirtoveron, joista hän saa tiedot laskuna enemmistöosakkaalta maksuja varten. Varainsiirtovero on osakeyhtiöissä kaksi prosenttia, ellei ole alle 39-vuotias ensiasunnon ostaja, jolloin varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa (Verohallinto 2017). Vasta maksettuaan asunnon, on ostajalla oikeus saada avaimet asuntoon muuttoa varten.

### **2.3.5 Vuokrasopimus**

Osaomistussopimuksen lisäksi on laadittava vuokrasopimus, jossa ilmenee sopijaosapuolet, huoneiston numerot sekä ohjeet vastikkeen maksua varten. Oh-

jeissa on pankkitiedot, summat ja eräpäivä (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 4 § 8.) Vuokra määräytyy omakustanneperiaatteella ja on kohtuullinen koko vuokralla olon ajan (Asuntosäätiö). Vuokra/vastike-nimellä oleva laskelma tietoineen sisältää käyttökorkvaukset, joita ovat hoitovastike, rahoitusvastike sekä rahoitusvastikkeen lyhennys ja vesiennakkomaksu.

Vesiennakkomaksu on laskettu asukasmäärän mukaan ja tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa (Liite 3 vuokrasopimus.) Vesiennakkomaksua voi halutessaan maksaa enemmänkin, kuin mitä minimi suositus on.

Rahoitusvastikkeen osuus on summa, joka kerryttää omaa pääomaa asunnosta. Vuokrauksesta on säädetty myös laissa vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 2 § 8. Vaikka laissa suositeltu vuokra-aika on vähintään viisi vuotta ja enintään kaksitoista vuotta, niin se voi myös olla sopimuskohtainen, jos kyse on vapaarahoitteisesta osaomistusasunnosta.

## **2.4 Osaomistusasunnosta luopuminen**

Asujan ollessa vähemmistöosakas on ainakin valtion korkotukemien asuntojen sopimuksessa, että enemmistöosakas on velvollinen lunastamaan vähemmistöosakkaan osuuden kolmen kuukauden päästä sopimuksen irtisanomisesta ja maksamaan asukkaalle tuolloin vähemmistöosuuden asunnon sen hetkisestä hinnasta omistussuhteen mukaisesti, joka sisältää alkupääoman sekä vuokra-aikana maksetut lyhennykset (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 4 § 20-21).

## **3 Miksi osaomistusasunto**

Muihin asuntoihin verratessa on osaomistusasunto hyvä vaihtoehto vuokra- ja omistusasumisen välillä. Asuminen kasvattaa omaa pääomaa, mutta siihen pääsemiseen ei vaadita suuria tuloja. Asunnon voi halutessaan lunastaa omaksi milloin vain, vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista

lain 4. luvun 17§.ssä määrätyin ehdoin tai vapaarahoitteisissa sopimuksen ehdoihin. Mikäli vähemmistöosakas ei halua käyttää edellä mainittua lunastusoikeutta, pääsee asunnosta eroon saman lain 4. luvun 20§.ssä määrätyin ehdoin, jossa enemmistöosuuden omistajalla on velvollisuus ostaa asunto vähemmistöosakkaalta takaisinostohinnalla.

Osaomistusasuminen on riskitön muoto omistusasumiselle ja kustannustehokkaampi verrattuna vuokra-asumiseen tai asumisoikeusasumiseen. Osaomistusasunnossa ei myöskään voi jäädä kahden asunnon loukkuun, kuten monille on omistusasunnon kanssa käynyt.

Siinä on myös enemmän oikeuksia vaikuttaa asuessa, kuin mitä vuokra- tai asumisoikeusasumisessa on, koska asukas on osaomistusasunnossa toisena omistaja. Myös mahdollisista asunnossa tehdyistä muutostöistä voi saada korvauksen pois muuttaessa. Tällaisia ovat esimerkiksi takan rakentaminen tai terassin teko tai kodinkoneiden uusiminen. Korvaus määräytyy muuttohetken käyttöiän mukaan.

### **3.1 Vertaus muihin asuntomuotoihin**

Asumismuotoina vertailtiin vuokra-asuntoa, asumisoikeusasuntoa, osaomistus-asuntoa sekä omistus-asuntoa. Näistä osaomistusasuminen on Suomessa harvinaisinta ja omistusasuminen yleisintä. Jokaisessa asumismuodossa on hyvät puolensa ja siksi niihin on hyvä tutustua tarkemmin.

Koska omistusasuminen on yleisintä Suomessa, verrattiin sitä osaomistusasumiseen piirtämällä kuvat selventämään eroja niiden hankinnassa (Oikotie). Seuraavaksi kuvina seuraavalla sivulla omistus-asunto (kuva 2.) vs. osaomistus-asunto (kuva 1.) hankintaprosessissa.

	Hakemus	Valinta	Lainahakemus	Tarjousneuvottelu	Laina-/panttaussopimus	Kaupanteko
Ostaja		Asunnon valinta	Lainahakemusten tekeminen	Ostotarjouksen tekeminen	Laina-/panttaussopimuksen tekeminen	Asunnon osto 100%, varainsiirtoveron maksaminen
Myyjä		Tiedon antaminen kohteesta		Ostotarjouksen hyväksyminen		Asunnon myynti
Verohallinto						Varainsiirtoveron tarkistus

Kuva 2. Omistusasunnon hankinta

	Hakemus	Valinta	Lainahakemus	Tarjousneuvottelu	Laina-/panttaussopimus	Kaupanteko
Ostaja	Hakemus osaomistusasuntoon	Asunnon valinta	Lainahakemuksen tekeminen		Laina-/panttaussopimuksen tekeminen	Asunnon osto 10-15%, vuokrasopimuksen tekeminen, varainsiirtoveron maksaminen
Myyjä		Tiedon antaminen kohteesta				Asunnon myynti, vuokrasopimuksen tekeminen
Verohallinto						Varainsiirtoveron tarkistus

Kuva 1. Osaomistusasunnon hankinta

### 3.1.1 Vuokra-asuminen

Vuokra-asuminen on yleisin ensiasunnon muoto Suomessa, koska siihen ei tarvita omaa pääomaa ja sen kunnossapito kuuluu vuokranantajalle. Vuokranantaja haluaa yleensä takuuvuokran, joka voi olla maksimissaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. Takuuvuokra on mahdollisia vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja varten oleva takuu. Tämän saa kuitenkin takaisin sopimuksessa olevin

ehdoin, kun vuokra-aika päättyy. Vuokralla katetaan talon rakentamisesta aiheutuneet pääomakulut, sekä kiinteistön hoitokulut. Vuokra määräytyy markkinoiden ja sopimuksen mukaan (Kilpailu- ja kuluttajavirasto c.)

Vuokra-aika sovitaan sopimusta tehdessä. Mikäli sopimuksessa ei ole määräaika, on vuokra-asunnosta helppo vaihtaa toiseen. Sen voi myös menettää helpommin, kuin muissa asumismuodoissa. Kustannukset voivat myös muuttua, jos asuntoon tulee parannuksia, esimerkiksi remontoinnin myötä. Vuokra-asuminen ei myöskään kerrytä omaa pääomaa, kuten osaomistusasuminen (Asuntosäätiö.) Vuokra-asunnoissa käytetään lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) (Kilpailu- ja kuluttajavirasto c).

### **3.1.2 Asumisoikeusasuminen**

Asumisoikeusasuminen on vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto. Kun haluaa asumaan asumisoikeusasuntoon, täytyy kunnasta hakea asumisoikeuden järjestysnumero. Asumisoikeusasuntoon pääsee asumaan murto-osalla asunnon arvosta. Maksettava osuus asunnon hinnasta on 10–30 prosenttia, jolla saa asunnon hallintaansa omistusasunnon tapaan.

Asumisoikeusmaksun lisäksi asukas maksaa kuukausittain vastiketta, joka voi olla melko korkea. Vastike ei kuitenkaan saa olla korkeampi kuin yleinen vuokrataso. Vastike kattaa pääoma- ja ylläpitokustannukset (Kilpailu- ja kuluttajavirasto a.) Asukkaalta peritään myös kahden kuukauden vastiketta vastaava vakuusmaksu, joka palautetaan kun asukas muuttaa pois, vuokra-asunnon tavoin (Asumisoikeusyhteisöt ry 1999.)

Asunnon hankkimisessa ei ole tulo rajoja, kuten osaomistusasunnossa, mutta asukas ei saa omistaa toista asuntoa. Asuntoa ei voi lunastaa kokonaan osaomistusasunnon tavoin omaksi, eikä se kerrytä omaa pääomaa (Kilpailu- ja kuluttajavirasto a.) Asumisoikeusasuntoon on kuitenkin elinikäinen asumisoikeus ja sen voi jättää perinnöksi, mutta asumisoikeusmaksusta ei tarvitse maksaa varainsiirtovero, kuten osaomistusmaksusta (Asumisoikeusyhteisöt ry 1999).

Asumisoikeussopimusta ei voi irtisanoa yhtä nopealla aikataululla, kuten vuokrasopimusta. Asumisoikeusasunnosta luopuminen vastaa osaomistusasunnosta



luopumista. Asukas voi irtisanoa sopimuksen, jolloin se päättyy kolmen kuukauden päästä irtisanomisesta. Irtisanomisen tultua voimaan asukas saa asuntoon sijoittamansa alkusumman takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna, kuten osaomistusasunnossakin. Asumisoikeusasuntoihin käytetään lakia asumisoikeusasunnosta (650/1990) (Kilpailu- ja kuluttajavirasto a.)

### **3.1.3 Osaomistusasuminen**

Osaomistusasunnossa asukas asuu ensin vuokralla, lunastettuaan yhtiön osakkeista alkuun 10–15 prosenttia (Kilpailu- ja kuluttajavirasto b). Asukas maksaa kuukausittain vuokraa, joka sisältää hoito- ja rahoitusvastikkeen. Näin ollen asukas lyhentää taloyhtiöltään saamaansa lainaa joka kuukausi vuokran mukana, jolloin osuus yhtiön osakkeisiin kasvaa, sekä oma pääoma kasvaa (Mitra 2018b.) Osaomistusasuminen on arvopaperikauppaa, joten siitä on maksettava varainsiirtovero (Suojanen, Korte, Savolainen & Vanhanen 2015, 371).

Vaparahoitteisissa asunnoissa asukas voi lunastaa enemmän osakkeita, tai jopa kaikki ajankohdasta riippumatta. Valtion korkotukemissa asunnoissa asukas voi lunastaa lisää osakkeita, kun yhtiön perustamisesta on kulunut vähintään viisi vuotta tai kun vuokra-aika on päättynyt. Kun asukas omistaa asunnosta enemmän kuin puolet, asumismuoto muuttuu vastaamaan asunto-osakeyhtiöasuntoa.

Vastuu asunnosta riippuu omistusosuuden mukaan. Asuntoa voi käyttää lainan vakuutena sitä lunastettaessa. Kun vähemmistöosakas irtisanoa osaomistussopimuksen, lunastaa enemmistöosakas vähemmistöosakkaan osuuden asunnosta kolmen kuukauden sisällä takaisin. Asunnosta luovuttaessa saa asukas sijoittamansa osuuden takaisin kasvaneen pääoman ja indeksikorotuksen lisäksi (Asuntosäätiö.)

### **3.1.4 Omistusasuminen**

Omistusasunnossa asukas ostaa koko asunnon itselleen ja on kaikesta siihen liittyvästä vastuusta itse. Asunnon ollessa yhtiössä maksaa asukas lisäksi vastiketta. Asunnon vaihtaminen ei ole niin helppoa kuin muissa asumismuodoissa, joten sijoitus on pitkäaikaisempi. Asunnon hinta myös vaihtelee markkinoiden mukaan ja lainanlyhennykset kasvattavat asukkaan pääomaa.

Omistusasuminen on ainut asumismuoto, jossa ostaja pystyy vaikuttamaan hintaan tarjouskaupalla. Omistusasunnon saamiseen vaikuttavat ostajan varallisuus ja tulot lainan saannin osalta, joten asunto on vaikeampi saada, kuin muiden asumismuotojen asunnot. Varainsiirtovero omistusasunnossa vaihtelee kohteen mukaan. Osakeyhtiössä se on kaksi prosenttia (Verohallinto 2017). Omistusasunnon ostossa sovelletaan lakia asuntokaupasta (843/1994).

### **3.2 Asujan oikeudet ja vastuu**

Asuntoon muuttava ostaa vain harvoissa tapauksissa enemmän osakkeesta, kuin mitä siihen pääsemiseen vaaditaan. Tämän vuoksi asuja on varsinkin ensimmäisen kymmenen vuoden aikana vähemmistöosakas. Asukaan vastuut määräytyvät kuitenkin samalla tavalla kuin omistusasunnoissa taloyhtiöissä. Kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) luvussa 4. Asukas vastaa asunnon sisäpuolisesta kunnossapidosta ja on velvollinen suorittamaan vastikkeen joka kuukausi.

Asukkaalla on oikeus tehdä muutoksia asunnossa myös vähemmistöosakkaana. Pienemmät muutokset, kuten rullaverhojen asentaminen, ei vaadi erillistä lupaa enemmistöosakkaalta. Isoimmista muutoksista kuitenkin täytyy ilmoittaa yhtiölle ja joissakin pyytää myös lupa (Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2014.) Tällaisia ovat esimerkiksi pihalla aidan tai terassin rakentaminen, koska ne vaikuttavat pihan ilmeeseen. Sisällä takan rakentaminen tai pintojen muutostyöt, kuten tapetointi tai maalaus, vaativat luvan, koska ne vaikuttavat mahdollisen tulevan asukkaan saantiin.

### **3.3 Enemmistöosakkaan oikeudet ja vastuu**

Useimmiten enemmistöosakas on taloyhtiö, varsinkin ensimmäisen kymmenen vuoden aikana. Taloyhtiö vastaa ulkoisesta kunnossapidosta, rakenteista ja eristeistä sekä niin sanotuista perusjärjestelmistä, joita ovat esimerkiksi sähkö, vesi ja viemäri. Taloyhtiölle kuuluvat myös taloudelliset sekä hallinnolliset asiat, joiden muutoksista päätettäessä sillä on enemmistöoikeus (Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2014.)

Taloyhtiö on velvollinen tiedottamaan mahdollisista remonteista tai vastikkeeseen vaikuttavista muutoksista (Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2014). Näitä ovat esimerkiksi uudet piharatkaisut, ulkopintojen korjaustyöt tai autopaikan sähkötolpat sähköautoja varten, joka alkaa olla ajankohtainen monissakin taloyhtiöissä sähköautojen lisääntyä.

### **3.4 Riskit**

Osaomistusasuminen on melko riskitöntä asumista. Vaikka asunto on käytännössä kuin omistusasunto osakeyhtiössä, siihen liittyy vähemmän taloudellisia riskejä. Asunnon vaihto on vaivatonta asukkaan ollessa vähemmistöosakas, eikä asunnon arvo laske yleisen kaavan mukaisesti. Asunnosta pääsee myös helposti eroon pienellä varoitusajalla.

## **4 Osaomistusajan jälkeen**

Osaomistusaika on useimmiten kymmenen vuotta. Tämän jälkeen taloyhtiön ottama laina pankilta umpeutuu. Alun perin osaomistuksen tarkoituksena on ollut, että osaomistusajan jälkeen asukas lunastaisi asunnon itselleen, jolloin se muuttuisi omistusasunnoksi vastaamaan perinteistä asunto-osakeyhtiön asuntoa. Näin ei kuitenkaan ole käynyt monessakaan tapauksessa, joten taloyhtiön lainaan on pitänyt enemmistöosakkaan hakea lisääaikaa pankilta.

Taloyhtiöissä joissa osaomistusaika on päättynyt, pankin myöntämä uusi laina on 25 vuotta. Asukkaan jäljellä oleva laina jaetaan kokonaisuudessaan tälle ajalle, joka nostaa vastiketta huomattavasti, ellei asukas ole tehnyt ylimääräisiä lyhennyksiä osaomistusajan puitteissa. Asukkaalla on tässä tilanteessa vaihtoehtona valita, ostaako hän asunnon kokonaan omaksi, luopuuko asunnosta vai jatkaako asumista osaomistusajana maksaen korkeampaa vastiketta jatkossa ja näin lunastaa hiljalleen asunnon itselleen.

### **4.1 Lunastus omaksi**

Lunastuksessa on sovittu sopimusta tehdessä. Lunastukseen vaikuttaa vuokra-aika, joka on yleisemmin 10 vuotta. Vuokra-aika voi olla vain viisikin tai jopa kaksikymmentä vuotta. Riippuen sopimuksesta lunastuksen voi tehdä myös kesken

vuokra-ajan, jos kyseessä on vapaarahoitteinen osakeyhtiö. Mikäli asukas ostaa asunnon kokonaan omaksi, muuttuu asunto omistusasunnoksi, vastaamaan perinteistä asunto-osakeyhtiön asuntoa ja asukkaalla on täysi äänivalta osakkeitaan kohden päätettäessä taloyhtiöön liittyvistä asioista (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 4 § 17.)

## **4.2 Myynti**

Asukas voi itse myydä asunnon eteenpäin tai antaa sen yhtiön myytäväksi. Itse myydessään asukas voi määrittää asunnon kauppahinnan itse, mutta on velvollinen kertomaan ostajalle, että luopuessaan asunnosta taloyhtiö on kuitenkin velvollinen maksamaan vain alkuperäisen hinnan mukaan minimiarvon asunnosta, joka ei välttämättä täsmää asukkaan itse pyytämän hinnan kanssa, jonka tuleva asukas voi saada vain asunnon itse myydessään. Mikäli asukas saa kaupaksi asunnon alle kolmen kuukauden, niin hän saa siitä muuttaa pois aiemmin. Taloyhtiö kuitenkin lunastaa asunnon takaisin kolme kuukautta asunnon irtisanomisilmoituksesta (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 4 § 20.)

## **4.3 Myyntivoitto / elinkustannusindeksi**

Asuntoon muuttaessaan asukas maksaa käsirahan, joka on useimmiten 10–15% asunnon arvosta ja asuessaan lyhentää lainaa vastikkeen mukana sovitun määrän. Asukas voi myös tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä asumisaikanaan. Luopuessaan asunnosta, maksaa enemmistöosakas asukkaan maksuista kertyneen summan indeksin mukaisin korotuksin. Myyntivoittoa asukas voi saada myydessään asunnon itse, mutta tällöin hänen on kerrottava ostajalle, ettei enemmistöosakkaan tiedossa oleva asunnon arvo kuitenkaan muutu (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 4 § 21.)

## **4.4 Vaihtoaika asunnosta toiseen**

Mikäli asukas haluaa vaihtaa esimerkiksi pienemmästä asunnosta isompaan, on hänen ilmoitettava taloyhtiön isännöitsijälle kolme kuukautta aiemmin, että haluaa irtisanoa oman asuntonsa ja muuttaa isompaan sellaisen löydyttyä. Vaihto

käy myös toisinpäin elämäntilanteesta riippuen. Tässä tapahtuu asunnosta luovuminen ja uuden osaomistussopimuksen tekeminen, koska kohde ja osakenumerot muuttuvat. Vaihto voi olla nopeampikin, jos asuntoon on tulossa jo uusi vuokralainen ja asunto mihin halutaan vaihtaa, on vapaa.

#### **4.5 Enemmistöosakkaan takaisinosto-oikeus / -vastuu**

Takaisinosto määräytyy jokaisessa taloyhtiössä sopimuksen mukaan. Usein puhutaan, että asukkaan ollessa vähemmistöosakas, on taloyhtiö velvollinen lunastamaan asunnon takaisin. Taloyhtiössä, jossa asun, tulee olemaan 30/70 omistusjakauma taloyhtiömme kohdalla, jonka mukaan taloyhtiön vastuu lunastaa asunto takaisin päätty, kun asukas on maksanut asunnostaan 30 prosenttia. Joissain uudemmissa prosentti on vielä alhaisempi.

Lunastusvelvollisuudesta säädetään myös laissa vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 luku 4 § 20. Mikäli jatkaisin asumista tässä asunnossa osaomistusajan jälkeen osaomistusasukkaana ja taloyhtiö saisi pankilta lisääaikaa lainaan 25 vuotta, niin lunastusvelvollisuus taloyhtiöllä päättyisi asuntomme kohdalla 12 vuoden ja 10 kuukauden kohdalla, jonka jälkeen asunnosta luovuttaessa, tulisi asunto myydä omistusasunnon tavoin.

### **5 Asuminen taloyhtiössä osaomistusajan jälkeen**

Taloyhtiössä asumiseen tulee muutoksia osaomistusajan päätyttyä, valitsi asukas minkä vaihtoehdon tahansa. Alun perin ajatuksena on ollut, että asukas maksaa osaomistusaikanaan asuntoa vähän kerrassaan itselleen ja lunastaa lopun, kun osaomistusaika päättyy. Näin käy kuitenkin vain harvoissa asunnoissa, jonka vuoksi taloyhtiön on haettava pankilta lisääaikaa lainalle, jolloin asukkaan on mahdollista jatkaa osaomistusasumistaan uuden lainan ajan, kunnes asunto on lunastettu kokonaan itselle. (Haastateltava.)

Taloyhtiön takaisinosto vastuu kuitenkin päättyy asukkaan maksettua asuntoa sopimuksessa sovittuun prosenttiin asti. Tällä ei kuitenkaan ole väliä, jos asukkaalla on tarkoitus asua asunnossaan niin kauan, että saa sen kokonaan omaksi. (Haastateltava.)

Taloyhtiön hallinnollisella isännöitsijällä on tapana muistuttaa osaomistusasjan päättymisestä asukkaalle puoli vuotta aikaisemmin, jotta asukas osaa valmistautua muutokseen. Hänelle myös kerrotaan samalla, miten osaomistusasjan päättymisen tulee vaikuttamaan tulevaan asumiseen. Tällöin asukkaan on mietittävä, haluaako hän edelleen jatkaa asumista taloyhtiössä, vai luopuuko hän asunnosta. Ilmoitus on annettava neljä kuukautta ennen osaomistusasjan päättymistä. (Haastateltava.)

## **5.1 Haastattelun toteutus**

Haastattelu toteutettiin entisen Imatran YH-rakennuttajien, nykyisen Mitran toimistolla. Yritys vaihtoi nimeä kesken opinnäytetyön, mutta toiminta jatkui samana, eikä sillä ollut vaikutusta tutkielmaan. Mitra on Imatran kaupungin omistama yli 60-vuotias kiinteistöorganisaatio, jonka ydintoimintaa on yritys- ja toimintilojen hallinta, vuokra-asunnot ja osaomistusasunnot sekä isännöinti, rakennuttaminen ja kiinteistöjohtaminen (Mitra 2018a).

Mitran toimistolla osaomistusasunnoista vastaava hallinnollinen isännöitsijä Eila Ylönen vastasi kysymyksiin. Kysely suoritettiin keskusteluna, jonka runkona toimi ennalta laaditut kysymykset. Hallinnollinen isännöitsijä sai myös vapaasti kertoa osaomistuksen muutosvaiheesta vuokrasuhteen päätyttyä.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymyksenä oli, miten osaomistusasunnon vähemmistöosuuden omistajan asema muuttuu. Päätutkimuskysymyksellä pyrittiin selvittämään yleiskuva tapahtuvista muutoksista osaomistusasumisessa ja alatutkimuskysymysten avulla aihetta pyrittiin avaamaan syvällisemmin. Tutkimuskysymyksiin koitettiin löytää vastauksia myös haastattelukysymysten avulla, jotka kohdistettiin taloyhtiön hallinnolliselle isännöitsijälle.

## **5.2 Muutokset asumiseen osaomistusajan jälkeen**

Osaomistusaika on vapaarahoitteisissa asunnoissa taloyhtiökohtainen ja se määräytyy sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaan. Osaomistusajan päätyttyä asunto joko on omistusasunto tai jatkuu osaomistusasuntona. Mikäli asunto pysyy edelleen osaomistusasuntona, muuttuu sen vastike uuden lainan myötä, riippuen siitä kuinka pitkän laina-ajan pankki myöntää. (Haastateltava.)

Vastikkeeseen kuuluvat edelleen hoitovastike ja vesimaksu aiempien laskelmien mukaisesti, mutta rahoitusvastike sekä rahoitusvastikkeen lyhennys määräytyvät uuden pankin myöntämän lainan mukaisesti. Vastike nousee reilusti, koska asukkaan jäljellä oleva laina pitää saada maksettua kokonaan uuden laina-ajan puitteissa ja se jaetaan tasaerissä joka kuukaudelle. Tässä vaiheessa vähemmistöosakkaan on mietittävä, jatkaako asunnon lainan lyhentämistä enemmistöosakkaalle vastikkeen mukana, vai lunastaako asunnon itselleen kilpailuttaen oman lainan pankissa, vai luopuuko asunnosta. (Haastateltava.)

## **5.3 Enemmistöomistaja osaomistusajan jälkeen**

Enemmistöosakkaan asema taloyhtiössä muodostuu asukkaan valinnan ja sopimuksen mukaan. Mikäli hän lunastaa asunnon kokonaan itselleen, niin asunnon omistus siirtyy kokonaan asukkaalle, jolloin asunto muuttuu omistusasunnoksi. Mikäli hän jatkaa asumistaan osaomistusasukkaana, niin tilanne pysyy ennallaan ja taloyhtiöllä on enemmistöosakkaan asema niin kauan, kunnes asukas on maksanut yli puolet asunnosta. (Haastateltava.)

Takaisinlunastus on aina taloyhtiökohtainen, ja sen ajankohta määräytyy sopimuksen perusteella, mutta asiaan ei vaikuta se, onko kyseessä enemmistö- tai vähemmistöosakas. Vaikka takaisinlunastus päättyisikin kolmenkymmenen prosentin kohdalla, niin vasta omistettuaan yli viisikymmentä prosenttia asunnosta, tulee asukkaasta enemmistöosakas ja päätäntävalta siirtyy hänelle. (Haastateltava.)

## **5.4 Haastattelun yhteenveto**

Haastattelun kohteen valinta onnistui ja haastattelussa saatiin vastaukset kaikkiin tutkimuksessa esitettyihin kysymyksiin. Haastateltava antoi myös esimerkkejä

konkreettisista tapauksista, jotka kuvasivat tarkemmin tapahtuvista muutoksista ja niiden vaikutuksista.

Osaomistusasuntojen määrästä rakennuskohteessa sovitaan aina erikseen sen mukaan, kuinka iso kohde on ja kuinka suuri osuus kohteesta halutaan ostaa osaomistusasuntoja varten. Haastattelukysymysten lisäksi selvisi, että ennen kaupunki on ollut takaajana lainoissa ilmaiseksi, mutta jatkossa se ei enää toteudu. (Haastateltava.)

Tähän asti osaomistusaikaan on haettu jatkoa joka kohteessa ja haetaan tulevaisuudessaakin, koska asuntojen lunastusprosentti kokonaan omaksi on alhainen. Siitä mitä asukas päättää osaomistuksen päätyttyä tehdä, tulee hänen ilmoittaa taloyhtiölle hyvissä ajoin ennen osaomistusajan päättymistä (Haastateltava.)

Haastattelussa varmistettiin jo tiedetyn tiedon oikeellisuus käytännössä sekä syvennyttiin saatujen lähteiden tietojen toteutumiseen haastateltavan yrityksen kohdalla. Useimmiten osaomistusasunnoissa määrää laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232, mutta vapaarahoitteisissa osaomistusasunnoissa jokainen sopimus on vähemmistöosakkaan ja enemmistöosakkaan välinen.

Oli mielenkiintoista huomata, kuinka erilaisia saman yhtiön, tässä tapauksessa Mitran, sopimukset olivat jokaisessa taloyhtiössä. Sopimus oli laadittu jokaiselle erikseen rakennusajankohdan kustannusten mukaan. Siihen vaikuttivat pääasiallisesti rakennuskustannukset sekä pankkilainan sopimus, jotka piti kattaa vastikkeilla.

Eroista selkeimmät lakiin verraten olivat takaisinlunastusaika ja asunnon lunastuksen ehdot. Vapaarahoitteisissa takaisinlunastusaika oli 20–50 prosentin välillä, kun laissa vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232, asuminen perustui vuokrasopimukseen niin kauan, kun vähemmistöosakas omistaa alle puolet asunnosta.

Vapaarahoitteisissa asunnoissa ei myöskään ollut ehtoa, milloin asunnon pystyi lunastamaan kokonaan itselleen tai minkä suuruisen osuuden asunnosta pystyi



maksimissaan ostamaan, sopimusta solmittaessa. Valtion korkotukemat omistusasunnot taas peilasivat lakiin ja niissä sai lunastaa alkupääomaksi maksimissaan kaksikymmentä prosenttia asunnon osakkeista ja tuli asua vähintään viisi vuotta, ennen kuin asunnon pystyi lunastamaan itselleen, koska asunnon laina täytyi ensin hyväksyä korkotukilainaksi.

## **6 Pohdinta**

Opinnäytetyössä keskityttiin aikaan, jolloin vuokra-asuminen osaomistusasunnossa päättyy, sekä verrattiin eri asumismuotoja osaomistusasumiseen. Työssä kerrottiin, mikä on osaomistusasunto ja miten osaomistusasuntoon pääsee asumaan. Osaomistusasuntoa verrattiin muihin asumismuotoihin ja kerrottiin, miksi osaomistusasunto on hyvä asumismuoto. Teoriaa saatiin avattua hyvin peilaten lakiin sekä muihin lähteisiin, joita käytettiin. Suurin osa oli internetlähteitä, koska kirjallisuutta aiheesta on melko vähän tai se oli samaa tietoa kuin internetissäkin.

Lukijan on tämän opinnäytetyön avulla helpompi miettiä, minkälainen asumismuoto itselle sopii. Työstä saa yksityiskohtaisesti tietoa, miten osaomistusasuntoon pääsee asumaan. Työssä käytiin kohta kohdalta läpi, mitä tulee tehdä, jos osaomistusasuminen kiinnostaa ja miten prosessi etenee, jotta osaomistusasuntoon pääsee asumaan. Näiden tietojen pohjalta on helppo arvioida, onko itsellä mahdollisuus haluttuun kohteeseen päästä.

Empiirisessä osassa keskityttiin aikaan osaomistusajan jälkeen, jonka tiedon tukemiseksi toteutettiin haastattelu, jossa pohjana oli valmiit kysymykset, mutta haastateltava sai myös vapaasti kertoa aiheen puitteissa laajemmin. Haastattelu oli erittäin onnistunut, koska tietoa saatiin paljon ja konkreettiset esimerkit auttoivat hahmottamaan käytäntöä sekä selvensivät kerrottua.

Vaikka aiempia opinnäytetöitä asuntojen vertailuista onkin tehty, niin missään ei ole verrattu muita asumismuotoja yhteen asumismuotoon. Muissa töissä ei myöskään ole rajattu aihetta samaan osaomistusasumisen vaiheeseen, kuin tämä työ rajattiin.

## **6.1 Miten kysymyksiin vastattiin**

Päätutkimuskysymykseen vastattiin pääosin alan lainsäädännön tulkinnan kautta, kun taas alatutkimuskysymykset saivat syventävää tietoa haastattelusta. Tieto muihin asumismuotoihin nähden oli osaomistusasunnoissa melko rajallinen. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232 oli melko määräävä tekijä, valitsi vähemmistöosakas minkä tahansa vaihtoehdon osaomistusajan päätyttyä. Laissa oli määritetty tarkat ehdot asunnosta luopumiselle, sekä lunastamiselle. Osaomistusasukkaana jatkamiseen vaikutti eniten, saako enemmistöosakas lisää laina-aikaa ja millä ehdoin ja tämän pohjalta mikä on asukkaan valinta.

Haastattelukysymyksiin vastattiin pääosin haastattelun tulosten pohjalta. Haastattelun vapaassa keskustelussa ilmeni myös tietoa, jota ei osattu edes kysyä. Haastattelukysymyksiin vastattiinkin haastateltavan taloyhtiön Mitran edustajan hallinnollisen isännöitsijän kertoman mukaan, joka vastaa vapaarahoitteisista osaomistusasunnoista. Heillä jokaiseen kohteeseen tehdään oma sopimus, sen hetken ehtojen mukaisesti, mikä sopii kattamaan kohteen kulut, koska jokaisen kohteen rakentamiseen vaikuttaa erikseen sen hetken rakennuskulut, sekä lainaehdot.

## **6.2 Jatkotutkimus ehdotuksia**

Opinnäytetyötä voi laajentaa samaan ajankohtaan teettämällä kyselyn asukkaille, joille osaomistusajan päätyminen on tullut jo ajankohtaiseksi. Selvittämällä minkä vaihtoehdon asukkaat ovat valinneet ja mikä on vaikuttanut päätökseen.

Jatkossa Imatran kaupunki ei enää takaa lainaa ilmaiseksi. Miten se vaikuttaa jatkossa lainan hakemiseen tai asumiskustannuksiin.

Miten eri rahoitusmuodot vaikuttavat osaomistusasumiseen ja sen päättymiseen. Haastateltavana oli tällä kertaa vapaarahoitteisen yhtiön edustaja. Olisiko tulos ollut eri, jos taloyhtiö olisi ollut valtion korkotukema.

## Lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2018. Asumisoikeusasunnot. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAAsuntokanta/Asumisoikeusasunnot>. Luettu 27.5.2019.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2015. Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille. [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Uudistuotannon\\_ lainoitus/Korkotukilainat\\_ vuokra\\_ ja\\_ asumisoikeustaloille](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_ lainoitus/Korkotukilainat_ vuokra_ ja_ asumisoikeustaloille). Luettu 10.2019.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2016. Lyhytaikainen korkotukilaina. [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset/Uudistuotannon\\_ lainoitus/Korkotukilainat\\_ vuokra\\_ ja\\_ asumisoikeustaloille/Lyhytaikainen\\_ korkotukilaina\\_ vuokrataloille](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_ lainoitus/Korkotukilainat_ vuokra_ ja_ asumisoikeustaloille/Lyhytaikainen_ korkotukilaina_ vuokrataloille). Luettu 10.8.2019.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2011. Miljoonas valtion tuella tuotettu asunto rakenteille. [https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset\\_ ja\\_ tiedotteet/Uutiset\\_ ja\\_ tiedotteet\\_ 2011/Miljoonas\\_ valtion\\_ tuella\\_ tuotettu\\_ asunto\(367\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ ja_ tiedotteet/Uutiset_ ja_ tiedotteet_ 2011/Miljoonas_ valtion_ tuella_ tuotettu_ asunto(367)). Luettu 10.8.2019.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2019. Osaomistusasunnot. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAAsuntokanta/Osaomistusasunnot>. Luettu 27.5.2019.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2017. Vuokra- ja asumisoikeusasuntoja valtion tuella. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAAsuntokanta>. Luettu 9.8.2019.

Asumisoikeussäätiö ry 1999. Mikä asumisoikeus?. <http://www.asumisoikeus.fi/fi/mika-asumisoikeus>. Luettu 27.5.2019.

Asuntosäätiö 2016. Osaomistusasunnot. <https://www.asuntosaatio.fi/etsi-asuntoja/yleistietoa/osaomistusasunnot>. Luettu 26.5.2019.

Finlex 2002. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2002/20020232?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=28.3.2002%2F232#L4P21>. Luettu 28.5.2019

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P., 2010. Tutki ja kirjoita. 15.-16.painos. Helsinki: Tammi.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto a. Asumisoikeusasunto. [https://www.kkv.fi/Tietoa- ja\\_ ohjeita/Ostaminen-myyminen- ja- sopimukset/asuntokauppa/asumisoikeusasunto/](https://www.kkv.fi/Tietoa- ja_ ohjeita/Ostaminen-myyminen- ja- sopimukset/asuntokauppa/asumisoikeusasunto/) . Luettu 27.5.2019.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto b. Osaomistusasunto. [https://www.kkv.fi/Tietoa- ja\\_ ohjeita/Ostaminen-myyminen- ja- sopimukset/asuntokauppa/osaomistusasunto/](https://www.kkv.fi/Tietoa- ja_ ohjeita/Ostaminen-myyminen- ja- sopimukset/asuntokauppa/osaomistusasunto/). Luettu 27.5.2019.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto c. Asunnon vuokraaminen. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunnon-vuokraaminen/>. Luettu 27.5.2019.

Kuluttajaliitto. Osaomistusasunnossa. <https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/asuminen/eri-asumismuodot/osaomistusasunnossa/>. Luettu 26.5.2019.

Mitra 2018a. Mitra on Imatran rahoittaja. <https://www.mitra.fi/mitra-imatran-rahennuttaja>. Luettu 28.5.2019

Mitra 2018b. Osaomistusasunnot. <https://www.mitra.fi/>. Luettu 26.5.2019.

Oikotie 2016. Näin suomalaiset asuvat. <https://asunnot.oikotie.fi/asuntomarkkinat/nain-suomalaiset-asuvat/>. Luettu 15.8.2019.

Suojanen, K., Korte, A., Savolainen, H., Vanhanen, P., 2015. Lakiopas. 1.painos. Helsinki: KS-Kustannus Oy.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry. 2014. Taloyhtiön vastuuja-kotaulukko osakkaalle ja asukkaalle. 14.painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Verohallinto 2017. Varainsiirtovero. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>. Luettu 26.5.2019.

# Liitteet

## VAPAARAHOITTEISEN OSAOMISTUSASUNNON KAUPPAKIRJA

### MYYJÄ (ENEMMISTÖMISTAJA)

Nimi	Y-tunnus	Puhelin
Lähiosoite	Postinro ja postitoimipaikka	

### OSTAJAT (OSAOMISTAJAT)

Nimi	Henkilötunnus	Puhelin (työ)	Puhelin (koti)
Lähiosoite	Postinro ja postitoimipaikka		
Nimi	Henkilötunnus	Puhelin (työ)	Puhelin (koti)
Lähiosoite (ellei sama kuin edellä):	Postinro ja postitoimipaikka		

### KAUPAN KOHDE (OSAOMISTUSOSUUS)

Kaupan kohteena oleva omistusosuus alla mainitun yhtiön alla mainitun huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista		15 %
Yhtiön nimi		Osoite
Kunta/Kaupunki:	Kylä/Kaup.osa:	Tilan nimi/Kortteli: Tilan RNro/Tontin nro
Hsto nro	Kerros	Huoneistotyyppi
Pinta-ala m <sup>2</sup> / jn <sup>2</sup>		Osakkeiden lkm
		Osakkeiden nrot

### OSAOMISTUKSEN KAUPPAHINTA

Kauppahinta kirjaimin		Kauppahinta numeroin	
		€	
Kauppahinnan eräpäivä		Pankki	Kauppahinnan maksutilin nro
1. erä, 13,2%	Kaupan teon yhteydessä, kun RS-asiakirjat on tal- lennettu		
2. erä 0,3%	----- " -----		
3.erä 1,5%	10 pv huoneiston hyväksy- tystä käyttöön otto		
Kauppahinta maksetaan viimeistään eräpäivänä. Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen.			
Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kokonaishinta muodostuu seuraavasti:			
Osaomistuksen kauppahinta	_____ eur	15 %	
Yhtiölainaosuus	_____ eur	85 %	
<b>KOKONAISHINTA</b>	_____ eur	100 %	
Yhtiölainan eräpäivä (osaomistujan viimeinen päättymispäivä, kts. kohta 1):			

Liite 1, Vapaaarahoitteen osaomistusasunnon kauppakirja

## MUUT KAUPAN EHDOT

### 1. HUONEISTON OSAOMISTUS

Ostaja ostaa etusivulla määritellyn osaomistusoikeuden kaupan kohteessa määritellyn huoneiston hallintaan oikeuttavista asunto-osakkeista ja saa samalla oikeuden ostaa loppuosuuden kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista kymmenen vuoden kuluttua, jolloin osaomistusaika päättyy.

Osaomistusaika alkaa kun omistusoikeus kaupan kohteeseen on siirtynyt ja päättyy kun osaomistaja on lunastanut loput huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai viimeistään kun yhtiölaina erääntyy.

Kaupan kohteena oleva osaomistusoikeus ei tuota hallinto-oikeutta kyseiseen huoneistoon, vaan hallinta perustuu erilliseen vuokrasopimukseen. Sekä osaomistussuhteen että vuokrasopimuksen on oltava voimassa samanaikaisesti.

### 2. VIIVÄSTYSKOROT

Maksamattomasta osaomistuksen kauppahinnasta on myyjällä oikeus periä voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä suorituspäivään. Maksuerä katsotaan määräaikaan mennessä maksetuksi, kun se on maksettu viimeistään eräpäivänä johonkin Suomessa toimivaan talletuspankkiin tässä kauppakirjassa mainitulle tilille.

### 3. KAUPPAHINNAN KOROTTAMINEN

Tässä kauppakirjassa olevaa osaomistuksen kauppahintaa voidaan korottaa rakennuksen valmistuttua vain, jos korotus perustuu yllölmäiseen esteeseen (force majeure) eli:

- 1) sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuneeseen rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen perusteella velvollinen maksamaan korotetun hinnan;
- 2) sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan;
- 3) sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan yhtiön muiden velvoitteiden lisäykseen, jota ei ole voitu ottaa huomioon alustavaa hankinta-arvoa laskettaessa.

### 4. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistusoikeus kaupan kohteeseen (15 %) siirtyy kun osaomistuksen kauppahinta mahdollisine erääntymis- ja viivästyskorkeineen on maksettu kokonaan, kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua huoneiston valmistumisesta.

Huoneiston valmistuminen tarkoittaa tässä sopimuksessa sitä, että rakennustarkastusviranomainen on hyväksynyt huoneistot käyttöön otettaviksi.

Ostaja voi myydä osaomistuksensa ennen omistusoikeuden siirtymistä vain siten, kun kohdassa 8 on sanottu.

Omistusoikeuden siirtymisajankohta ei vaikuta hallinto-oikeuden siirtymiseen tai vastikkeiden maksuvelvollisuuteen, joista on sovittu tarkemmin erillisessä vuokrasopimuksessa.

Myyjä vastaa siitä, että rakentaja antaa talon valmistuttua asunto-osakeyhtiölle vuositakuuajan velvoitusten täyttämiseksi vähintään 2 %:n suuruisen, Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE) mukaisen takuuajan vakuuden. Vakuuden asettaminen on todettavissa turva-asiakirjoista (kts. kohta 23).

### 5. VARAINSIIRTOVERON MAKSAMINEN

Osakkeiden kulloinkin voimassa olevan varainsiirtoverolain mukaisen varainsiirtoveron (nykyisin 2,0 prosenttia osaomistuksen kauppahinnasta) maksaa ostaja 2 kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä.

### 6. ASUNTO-OSAKKEIDEN LOPPUOSUUDEN OSTAMINEN

Osaomistajalla on oikeus ostaa loppuosuus kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista, kun osaomistusaika päättyy. Loppuosuuden ostamisesta ennen osaomistusaajan päättymistä on sovittava enemmistöosakkaan kanssa erikseen.

Loppuosuuden kauppahinta on huoneiston kokonaishinta vähennettynä osaomistuksen kauppahinnalla sekä ko. huoneiston osalta vuokrissa mahdollisesti perityillä tai vuosittain maksetuilla yhtiölainanlyhennyksillä.

Loppuosuuden kauppahinta maksetaan 14 vuorokautta ennen yhtiölainan erääntymistä. Ko. kauppahinnan varainsiirtoveron maksaa ostaja tuolloin voimassa olevan varainsiirtoverolain mukaan.

### 7. LAINANLYHENNYKSET

Enemmistöomistaja tai hänen edustajansa pitää kirjaa taloyhtiön ottamien lainojen lyhennysosuuksien maksamisesta ja kertymästä huoneistokohtaisesti. Osaomistajalle toimitetaan vuosittain laskelma lainanlyhennysten huoneistokohtaisesta kertymästä.

Huoneistokohtaiset yhtiölainan lyhennykset sisällytetään vastikkeeseen ja maksetut lainanlyhennysosuudet luetaan huoneiston omaksi lunastamisvaiheessa loppukauppahinnan ennakkomaksuksi, josta maksetaan varainsiirtovero. Vastikkeeseen yhteydessä maksetun lyhennyksen vähimmäismäärä on xx,xx €/os/kk.

Enemmistöomistaja voi antaa osaomistajalle oikeuden tehdä yhtiölainan lyhennyksiä kerran vuodessa, jotka kirjataan ja huomioidaan kuten vastikkeella maksetut lainanlyhennysosuudet. Ylimääräisen lyhennyksen voi tehdä korkeintaan kerran vuodessa viimeistään kuukautta ennen yhtiölainan lyhennyksen normaalia eräpäivää. Ylimääräisen lyhennyksen vähimmäismäärä on xxx euroa.

Kunkin huoneiston osalta osaomistusaikana mahdollisesti perityt lainanlyhennykset vähennetään kyseisen huoneiston loppuosuuden kauppahinnasta ja ne huomioidaan jälleennyntihinnassa osaomistusta edelleen myytäessä sekä ne huomioidaan kuukausittain perittävän rahoitusvastikkeen määrässä. Vastike tarkistetaan vastaamaan yhtiölainan lyhennystilannetta kalenterivuositain. Omistusoikeus osakkelsiin siirtyy osaomistajalle vasta, kun koko enemmistöosuus on maksettu.

#### **8. OSAOMISTUKSESTA LUOPUMINEN ENNEN OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMISTÄ**

Mikäli osaomistaja haluaa luopua osaomistuksesta ennen kuin osaomistuksen omistusoikeus on siirtynyt hänelle, osaomistaja hankkii osaomistusoituudelleen uuden asukasvalintaehdot täyttävän ostajan. Enemmistöomistaja voi sovittaessa avustaa ostajan etsimisessä eri korvausta vastaan.

Tämä kauppa puretaan samanaikaisesti kuin enemmistöomistaja tekee uuden ostajan kanssa uuden kaupan osaomistuksesta.

Enemmistöomistajalla on oikeus 500 euron sopimussakkoon, jos osaomistaja luopuu osaomistuksesta ennen sisäänmuuttoa. Sopimussakko vähennetään palautettavasta osaomistuksen kauppahinnasta. Jos kauppahintaa ei ole vielä maksettu, enemmistöomistaja laskuttaa sopimussakon erikseen. Sopimussakko on korvausta enemmistöomistajalle aiheutuneista kuluista ja toimenpiteistä.

Enemmistöomistajalla ei ole velvollisuutta korvata osaomistuksen luovuttajalle tämän teettämiä lisä- ja muutostöitä, jos osaomistuksen kauppakirja ja vuokrasopimus puretaan ennen kuin huoneisto on luovutettu osaomistajan hallintaan. Enemmistöomistaja voi kuitenkin hyvittää lisä- ja muutostyöt niiltä osin kuin uusi osaomistaja sitoutuu maksamaan tilatut lisä- ja muutostyöt.

#### **9. OSAOMISTUKSESTA LUOPUMINEN OSAOMISTUSAIKANA**

Osaomistajalla on oikeus myydä hänen tällä kauppakirjalla ostamansa osaomistus, jolle lainsäädännöstä tai tästä sopimuksesta muuta johdu.

Vastuu osaomistuksen myynnistä on osaomistajalla. Enemmistöomistaja voi kuitenkin pyynnöstä avustaa myynnissä tarpeen mukaan ja periä antamastaan avusta kohtuullisen korvauksen. Myyntitehtävä voidaan antaa myös ulkopuoliselle välittäjälle.

Jos osaomistus myydään kolmannelle, vuokrasopimuksen vuokra-aika päättyy hallinnan luovutuspäivänä ja uuden osaomistajan kanssa tehdään uusi vuokrasopimus. Osaomistaja, joka on jälleennyvuokrannut huoneiston, on vastuussa jälleennyvuokrasuhteen irtisanomisesta hyvissä ajoin.

Osaomistajan on kirjallisesti ilmoitettava enemmistöomistajalle osaomistuksen myyntialikkeesta jälleennyntihinnan laske- mista ja siirtokauppakirjan ym. asiakirjojen laatimista varten. Enemmistöomistaja tai hänen edustajansa laatii sopimusasi- kirjat erillistä korvausta vastaan.

Enemmistöomistajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä osaomistuksen siirtoa tai siirron saajaa perustellusta syystä (esim. luottotiedot, maksukyky, järjestelmän kanssa ristiriidassa olevat sopimusehdot tms.). Lisäksi ennen siirtokauppakirjan hyväksymistä osaomistajan on suoritettava enemmistöomistajalle hänen vastattavakseen mahdollisesti tulevat vuokratä- rit ja vahingonkorvaukset.

#### **10. OSAOMISTUKSEN JÄLLEENMYNTIHINTA**

Osaomistuksen jälleennyntihinta on osaomistuksen kauppahinta tarkistettuna elinkustannusindeksin muutoksella sekä ko. huoneiston osuudella vuokrissa perityistä lainanlyhennyksistä.

Jälleennyntihinnan lisäksi voidaan osaomistusta myytäessä kauppahintaan sisällyttää myös osaomistajan rahoittamien tai vastikkeella rahoitettujen varustetason parannusten jäljellä oleva arvo ostajan ja myyjän välisen kohtuullisen sopimuksen mukaan.

#### **11. MYNTIVOITON VEROTUS**

Jos osaomistaja luopuu osaomistuksesta asuttuaan alle kaksi vuotta samassa osaomistusasunnossa, on verottajalle tehtävä ilmoitus luovutuksesta verohallituksen vahvistamalla lomakkeella. Lomakkeen perusteella määrätään mahdollinen luovutusvoiton vero tai vahvistetaan luovutuksesta syntynyt tappio. Verottajan tulkinnot luovutusvoiton määrittämisessä voivat vaihdella verotuskunnasta riippuen.

#### **12. ENEMMISTÖOMISTAJAN LUNASTUSOIKEUS OSAOMISTUSAIKANA**

Enemmistöomistajalla on oikeus lunastaa osaomistus osaomistusaikana vain, mikäli osaomistaja haluaa siitä luopua. Jos enemmistöomistaja haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, on sen ilmoitettava lunastusoikeuden käyttämisestä osaomistajalle

ennen siirtokaupparin hyväksymistä, kuitenkin viimeistään 14 vuorokauden kuluessa siirtokaupparin allekirjoittamisesta. Lunastushinta on tässä tapauksessa sama kuin jälleenmyyntihinta ostajan ja myyjän sopimat lisäkorvaukset mukaan lukien. Jälleenmyyntihinta ja lisäkorvaukset on määritelty tarkemmin kohdassa 10. Lunastushinta on maksettava 30 päivän kuluessa lunastusilmoituksen tekemisestä.

Enemmistöomistajalla on velvollisuus lunastaa osaomistus takaisin, mikäli osaomistaja haluaa luopua osaomistuksestaan, eikä toteen näytetyistä yrityksistä huolimatta saa osaomistusta myytyä kolmannelle osapuolelle kohtuullisessa ajassa (4 kk). Lunastushinta ja maksuehdot ovat tässä tapauksessa ensimmäisen momentin mukaisia.

### 13. ENEMMISTÖOMISTAJAN LUNASTUSOIKEUS OSAOMISTUSAJAN JÄLKEEN

Osaomistujan päätyttyä on enemmistöomistajalla oikeus lunastaa sellaisen osaomistajan osuus, joka ei osta loppuosuutta huoneiston osakkeista itselleen. Lunastushinta on ensimmäisen osaomistajan maksama osaomistuksen lopullinen kauppahinta, johon on lisätty osaomistujan päättymiseen mennessä maksetut lainanhennykset tarkistettuna elinkustannusindeksin muutoksella, vähennettynä mahdolliset osaomistajan maksamattomat vastike-, käyttökorvaus-, ym. laskut.

Enemmistöomistajan lunastustarjouksen saatuaan osaomistajalla on yksi kuukausi aikaa päättää, ostaako hän loppuosuuden ko. huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista itselleen vai myykö osaomistuksensa enemmistöomistajalle.

Enemmistöomistajalla on velvollisuus lunastaa osaomistus takaisin, mikäli osaomistaja haluaa luopua osaomistuksestaan, eikä toteen näytetyistä yrityksistä huolimatta saa osaomistusta myytyä kolmannelle osapuolelle kohtuullisessa ajassa (4 kk). Lunastushinta ja maksuehdot ovat tässä tapauksessa ensimmäisen momentin mukaisia.

### 14. ASUMISKUSTANNUKSET

Vuokra ja vuokratarkistusperiaatteet on kirjattu huoneiston vuokrasopimukseen, jota sovelletaan osaomistusaikana Osaomistujan jälkeen huoneistonsa omaksi lunastaneet asukkaat vastaavat yhtiölle suoritettavista vastikkeista ja käyttökorvauksista yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Mikäli talon rakentamista varten otettujen yhtiölainojen lainaehdot tai niistä aiheutuvat kustannukset muuttuvat, saattavat myös asumiskustannukset sekä mahdolliset lainanhennysosuudet muuttua vastaavasti.

### 15. OSAKEKIRJAT

Osakekirjat painetaan turvapainossa ja säilytetään osaomistujan RS-pankin (turva-asiakirjojen säilyttäjä) hallussa.

### 16. OSAOMISTUKSEN PANTTAAMINEN

Kumpikaan osapuoli ei saa pantata yhteisesti omistettuja osakkeita.

Osaomistaja voi kuitenkin pantata osaomistuksen pääoma-arvosta sekä osaomistusta koskevaan kauppariaan ja vuokrasopimukseen perustuvista oikeuksistaan em. osaomistuksen hankintaa varten myönnetyn lainan vakuudeksi enemmistöomistajan laatiman panttaussopimuksen mukaisilla ehdoilla, ellei enemmistöomistajalla ole erityistä syytä vastustaa panttausta.

Enemmistöomistajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä panttausta, jos ko. osaomistussuuden pääoma-arvo on jo pantattu, eikä entistä panttausta ole vapautettu tai jos panttaussopimuksen ehdot ovat enemmistöomistajan antaman panttaussopimusmallin, osaomistuksen kaupparin, vuokrasopimuksen tai lain vastaisia taikka jos osaomistuksen siirto tai panttaus on tehty ehdoilla, jotka ovat olennaisella tavalla myyjän, ostajan, enemmistöomistajan tai pantinsaajan edun vastaisia.

Panttaussopimuksen mukaisten velvoitteiden katsotaan päättyneen ja pantin vapautuneen kun pantinsaaja tai osaomistaja on palauttanut enemmistöomistajalle alkuperäisen panttaussopimuksen, jonka pantinsaaja on allekirjoitukseensa kuitannut vapautuneeksi, tai pantinsaaja on muuten todisteellisesti ilmoittanut pantin vapautumisesta.

### 17. OSAOMISTUSKOHTIEN HALLINTO

Yhtiö on asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiökokous valitsee vuosittain hallituksen. Yhtiön osaomistajat voivat yhteisesti nimetä hallitukseen edustajansa (1 hlö, jos hallitus on 3 henkinen ja 2 hlöä, jos hallitus on 5 henkinen) ja enemmistöomistaja vastaavasti 2 tai 3 edustajaa, joista yksi on puheenjohtaja.

Osaomistajat valitsevat keskuudestaan asukastoimikunnan, joka päättää hallituksen sille delegoimista asioista ja voi tehdä esityksiä hallitukselle kaikissa asioissa, jotka liittyvät taloyhtiön asioiden hoitoon. Asukastoimikunnan jäsenet valitaan asukaskokouksessa, jossa jokaisella huoneistolla on yksi ääni. Asukaskokous valitsee myös asukkaita edustavan hallituksen jäsenen yhtiökokoukselle esitettäväksi.

Osaomistaja sitoutuu siihen, että enemmistöomistaja käyttää yhtiökokouksessa yhteisesti omistettuihin osakkeisiin kuuluvaa äänivaltaa, koska osakeyhtiön äänivalta on osakeyhtiölain mukaan jakamaton.

### 18. HUONEISTON KÄYTTÖ JA VUOKRAAMINEN EDELLEEN

Koska huoneiston hallinta perustuu vuokrasopimukseen, on huoneiston käytöstä ja edelleenvuokrauksesta määrätty osaomistussuunnan vuokrasopimuksen kohdassa 7.



### 19. LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

Asukas voi teettää enemmistöomistajan kanssa sopimaan lisä- ja muutostöitä omalla kustannuksellaan. Lisäksi taloyhtiö voi teettää vastikkeella rahoitettavia lisä- ja muutostöitä. Asuntoihin tehdyt parannukset voidaan huomioida osaomistuksen jälleenyntöhinnassa (kts. kohta 10).

Enemmistöomistaja tai taloyhtiö voi vaatia asukkaalta korvausta luvottomasti tehdystä tai haittaa tai vahinkoa aiheuttavan muutostyön korjaamisesta. (kts lisäksi 8)

### 20. KAUPAN PURKAMINEN

Ostajalla on oikeus purkaa tämä kauppa, jos myyjä rikkoo kaupan ehtoja tai antaa olennaisissa kohdissa erheellisiä tietoja. Tällöin ostajalla on oikeus saada maksamalleen osaomistuksen kauppahinnalle korkoa, joka on valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko + 1 % ja hänelle palautetaan kauppakirjan kohdan 10 mukainen jälleenyntöhinta.

Enemmistöomistajalla on oikeus purkaa tämä kauppa:

- jos ostaja ei suorita kauppahintaa eräpäivänä;
- mikäli ostaja laiminlyö tämän kauppakirjan ehtojen ja periaatteiden noudattamisen;
- mikäli asukas täyttää vuokrasopimuksessa mainitun purkuperusteen tai rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja;
- mikäli osaomistajalla ei ole voimassa olevaa vuokrasopimusta huoneiston hallinnasta;
- mikäli ostaja haluaa purkaa kaupan ja irtisanoa vuokrasopimuksen huoneiston valmistumisen jälkeen, mutta ennen omistusoikeuden siirtymistä (kts. kohta 8)

Jos kauppa purkautuu a-, b-, c- tai d-kohdassa mainitulla perusteella, palautetaan ostajalle kaksi kolmasosaa (2/3) osaomistuksen jälleenyntöhinnasta. Pidätettävä kolmasosa (1/3) on silloin sopimussakkoa. Jos kauppa puretaan kohdan e perusteella, toimitaan tämän sopimuksen kohdan 8 mukaisesti.

Palautettavasta kauppahinnasta enemmistöomistajalla on lisäksi oikeus kuitata osaomistajan vastattavaksi mahdollisesti kuuluvat vuokratästit ja vahingonkorvaukset. Kuitausoikeus ei koske sitä osaa osaomistuksen pääoma-arvosta, joka on pantattu tämän sopimuksen kohdan 16 mukaan.

Kauppan purkautuessa a-, b-, c- tai e-kohdassa mainitulla perusteella on enemmistöomistajalla oikeus purkaa myös vuokrasopimus.

Sopimusten purkaminen edellyttää, että sopimusrikkomukset ovat olennaisia. Osaomistajan tulee oikaista sopimusrikkomukset kahden viikon kuluessa saatuaan enemmistöomistajalta varoituksen purkamisoikeuden käyttämisestä. Mikäli osaomistaja em. määräajassa oikaisee sopimusrikkomukset enemmistöomistajan hyväksymällä tavalla, ei enemmistöomistajalla ole oikeutta sopimusten purkamiseen.

Myyjän on ilmoitettava kaupan purusta ja peruuttamisesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

### 21. KAUPPAKIRJAN PYSYVYYS

Mitä tähän kauppakirjaan on kirjattu osaomistuksen osalta, on voimassa niin kauan kun ostaja omistaa vähemmistöosuuden kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Mikäli jompikumpi osapuoli luovuttaa omistusosuutensa jollekin kolmannelle, on luovuttaja velvollinen huolehtimaan, että uusi enemmistö- tai osaomistaja sitoutuu noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja.

Sopimusehtoja voidaan myös muuttaa osapuolten välisellä vapaaehtoisella sopimuksella tai enemmistöomistaja voi halutessaan antaa osaomistajille vapaaehtoisia lisäoikeuksia.

### 22. LAINSÄÄDÄNTÖ

Näiden sopimusehtojen lisäksi kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia ja valtioneuvoston asetusta turva-asiakirjoista asuntokaupassa. Tässä yhteisomistussuhteessa ei noudateta 25.4.1958/180 annettua lakia eräistä yhteisomistussuhteista muutoksineen.

Mikäli valtiovalta muuttaa osaomistusjärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä, voidaan tämän sopimuksen ehtoja muuttaa tai soveltaa vastaavasti. Sopimusehtojen tulkintaan voivat vaikuttaa myös yleisen lainsäädännön muutokset.

### 23. ERITYISEHDOT

**23.1** Myyjä on luovuttanut valtioneuvoston asetuksen 20.10.2005/835 1§ mukaiset turva-asiakirjat säilytettäväksi Etelä-Karjalan Osuuspankkiin. Talo rakennetaan myyjän ostajalle sekä turva-asiakirjojen säilyttäjälle luovuttamien turva-asiakirjojen mukaisesti. Rakentaminen rahoitetaan turva-asiakirjojen taloussuunnitelman mukaisesti.

**23.2** Taloussuunnitelman muuttamisesta ja muutosten ilmoittamisesta on säädetty asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

**23.3** Myyjä (perustajaosakas) on asettanut rakentamisvaiheen vakuuden 10% urakoiden yhteen lasketusta summasta (x.xxx.xxx,00€) ollen vakuus määrältään xxx.xxx,xx€. Vakuusasiakirjat sisältyvät turva-asiakirjoihin. Vakuus vapautuu kolmen kuukauden kuluttua siltä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

**23.4** Myyjä (perustajaosakas) on asettanut rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa alkavan rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden, joka vastaa kahta prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta ollen vakuus määrältään xx.xxx,xx€. Vakuus vapautuu kahden vuoden kuluttua siltä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian hakemuksellaan kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

**23.5** Myyjä (perustajaosakas) on ottanut asuntokauppalain 2 luvun 19§ mukaisen suorituskyvyttömyysvakuutuksen. Vakuutusasiakirjat säilytetään turva-asiakirjoissa.

**23.6** Kiinteistö rakennetaan rakennusluvan ajankohtana voimassa olevien säännösten ja määräysten tai niihin mahdollisesti myönnettujen poikkeuslupien mukaisesti. Tähän osaomistuskäyttöön sisältyy 1 autolämmityspaikka autokatoksessa.

**23.7** Myyjä ei vastaa laite- tai materiaaliomittajien laitteisiin tai materiaaleihin mahdollisesti antamista takuista.

**23.8** Asunnon on arvioitu valmistuvan xx.xx.xxxx. Asunnon luovutus katsotaan viivästyneeksi vasta, kun luovutus osaomistajalle myöhästyy enemmän kuin 30 vrk tästä edellä mainitusta ajankohdasta.

**23.9** Vuositarkastus, virheilmoitukset ja virheen seuraamukset

Myyjä järjestää vuositarkastuksen aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua siltä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjä ilmoittaa vuositarkastuksen ajankohdasta kirjallisesti ostajalle vähintään kuukautta ennen sen järjestämistä. Ostajan on ilmoitettava vuositarkastuksen yhteydessä tai viimeistään kolmen viikon kuluessa vuositarkastuksen pöytäkirjan tiedoksisaannista niistä virheistä, jotka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa. Muutoin ostaja menettää oikeutensa vedota tällaisiin virheisiin.

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen viimeistään vuositarkastuksessa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa, yleensä kolmen kuukauden kuluessa siltä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaan tehtäessä. Jos asunto sitä myydessä on valmis, sovelletaan asunnon ennakkotarkastuksen vaikutuksista, mitä asuntokauppalain 6 luvun 12 ja 19 §:ssä säädetään.

Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättäytyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättäytyä rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

Ostaja voi kohtuullisen ajan kuluessa virheen huomattuaan vaatia virheen korjaamista tai oikaisemista, mikäli virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Jos virhettä ei oikaista eikä virhe ole sellainen, joka oikeuttaisi ostajan purkamaan kaupan, ostajalla on oikeus hinnanalennuksen sijasta saada kohtuullinen korvaus virheen aiheuttamasta haitasta tai, jos sopimusrikkomus on olennainen, purkaa kaupan.

Myyjällä on oikeus, vaikkei ostaja sitä vaatinutkaan, oikaista virhe kohtuullisessa ajassa kustannuksellaan, ellei siltä aiheudu ostajalle olennaisia haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siltä, että ostajalle aiheutuneet kustannukset jäävät korvaamatta.

Liite 2, Kaupakirjan muut kaupan ehdot 5/6

Oikeudesta saada korvausta virheen perusteella säädetään asuntokauppalain 4 luvun 26 §:ssä.

**23.10** Myyjällä (perustajaosakkaalla) on oikeus asuntokauppalain 4 luvun 35§:n 1 momentin mukaan määrättyvään vahingonkorvaukseen.

**23.11** Myyjän ostajalle lähtettävän kirjallisen ilmoituksen on katsottava saapuneen ostajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty ostajan myyjälle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen.

**23.12** Jos erimielisyyksiä ei voida ratkaista osapuolten välisellä neuvottelulla, voidaan asiat saattaa kuluttajavaltuslautakunnan käsiteltäväksi lautakunnasta annetun lain mukaisesti.

#### 24. Sopimuskappaleet ja asiakirjat

Osaomistaja vakuuttaa tutustuneensa osaomistusjärjestelmään, tämän kauppakirjan ehtoihin sekä turva-asiakirjoihin ja hyväksyy tämän kaupan ehdot allekirjoituksellaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samansisältöistä kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

#### 25. ALLEKIRJOITUKSET

Palkka ja aika:	
Ostaja(t)	Myyjä:

Allekirjoituksen oikeaksi todistavat:

\_\_\_\_\_

Asuntokauppalain 2 luvun 18§in mukaiset vakuudet on asetettu.

Imatralla .....

\_\_\_\_\_

RS-pankin allekirjoitus



## SOPIMUSEHDOT

### 1. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrauksen kohde on tarkoitettu asumiskäyttöön tässä sopimuksessa nimetyille vuokralaisille ja heidän perheenjäsenilleen.

### 2. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa kun huoneiston hallinta on luovutettu vuokralaiselle (kts. kohta 3). Vuokrasopimus on määräaikainen ja se päättyy osaomistuksen kauppakirjassa määritellyn osaomistustajan päättyessä tai osaomistusta edelleen luovutettaessa.

### 3. HUONEISTON HALLINNAN LUOVUTUS

Osaomistaja saa huoneiston hallintaansa, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt huoneiston käyttöön otettavaksi, asunnot on vastaanotettu vastaanottotarkastuksessa ja osaomistuksen kauppahinta (vähintään 13,5%) tai asunnon ollessa sopimusta allekirjoitettaessa sisäänmuuttokunnossa etusivulla mainittuna hallinto-oikeuden siirtymispäivänä.

Osaomistaja vastaa mainitusta ajankohdasta lähtien huoneiston vuokrasta edellyttäen, että enemmistöomistaja on viimeistään kuukautta aikaisemmin ilmoittanut osaomistajalle huoneiston hallinnan siirtymispäivästä eli sisäänmuuttopäivästä.

### 4. VUOKRA JA KÄYTTÖKORVAUKSET

Osaomistaja on velvollinen maksamaan vuokraa ja käyttökorvauksia edellä 1. sivulla mainitun määrän. Vuokranmaksu alkaa vuokra-ajan alkaessa.

Vuokraan sisältyy hoitokuluosuus, joka koostuu yhtiön hoito- ja hallintokuluista sekä pääomakuluosuus, jolla hoidetaan mahdolliset yhtiölainojen korot ja lyhennykset. Vuokranmaksu on kalenterikuukausi.

Vuokra ja käyttökorvaukset on maksettava viimeistään kunkin kuukauden viidentenä arkipäivänä etukäteen vuokranantajan ilmoittamalle vuokranmaksutilille.

Mikäli vuokralainen saa asumistukea ja/tai toimeentulotukea, tulee tukien myöntäjien maksaa suoritukset mainitulle vuokranmaksutilille. Vuokralainen antaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksella valtuutuksen tuen/tukien maksamiseen suoraan vuokranantajalle.

Vilvästyskorko maksamattomille vuokriille tai käyttökorvauksille on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen.

### 5. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Vuokraa ei ole sidottu indeksiin, mutta sitä voidaan tarkistaa yhtiön ylläpito-, korjaus-, tai hoitokulujen muuttuessa tai enemmistöomistajan tai taloyhtiön kustannusten noustessa valtiovalan toimenpiteiden tai lainsäädännöstä johtuvien velvoitteiden vuoksi. Vuokran rahoitusvastike tarkistetaan vuosittain tilinpäätöksen valmistuttua. Tarkistuksessa otetaan huomioon enemmistöosuuden lainan koron muutokset (yhtiölainan korko) ja osaomistajan maksama enemmistöosuuden lyhennys (yhtiölainan lyhennys).

Likaa peritty vastike hyvitetään ja alijäämä peritään vastaisten vastikkeiden yhteydessä. Vastikkeen muutokset astuvat voimaan tilinpäätöksen valmistuttua kunkin vuoden toukokuun 1. päivänä.

Vastikkeen muuttamisesta vuokranantajan on ilmoitettava osaomistajalle kirjallisesti ennen muutoksen voimaan tuloa.

Käyttökorvausten korottamisesta ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa erikseen silloin, kun se perustuu kulutuksen kasvuun.

### 6. LAINANLYHENNYSTEN PALAUTTAMINEN

Kun enemmistöosuutta (yhtiölainaa) lyhennetään, sisällytetään lyhennyksen huoneistokohtainen osuus vuokraan, joka luetaan huoneiston loppukauppahinnan ennakkomaksuksi. Enemmistöosuutta voi lyhentää myös kerran vuodessa. Lainanlyhennyksen hyvittämisestä on sanottu tarkemmin osaomistuksen kauppakirjassa.

Taloyhtiö toimittaa vuosittain osaomistajille laskelman lainanlyhennyksen huoneistokohtaisesta kertymästä.

### 7. ASUNNON KÄYTTÖ JA VUOKRAAMINEN EDELLEEN

Asuntoa on pääsääntöisesti käytettävä osaomistajan omana asuntona.

Osaomistaja saa luovuttaa huoneiston enintään kahdeksi vuodeksi osaomistusaikana kolmannen osapuolen käyttöön, jos hän työn, opiskelun, sairauden tms. syyn vuoksi oleskelee tilapäisesti toisella paikkakunnalla. Enemmistöosakkaan on kuitenkin annettava jälleenvuokraukselle lupa ja osaomistaja vastaa edelleen ensisijaisesti kaikista vastikkeista enemmistöomistajalle. Tällöin katsotaan syntyneen ns. jälleenvuokraussuhde, josta on laadittava vuokrasopimus.

Osaomistajan on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja osaomistuksen ehdot. Jälleenvuokralainen on hyväksyttävä enemmistöomistajalla ennen jälleenvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Jälleenvuokrasopimuksen jäljennös on toimitettava enemmistöomistajalle välittömästi sen allekirjoittamisen jälkeen.

Huoneiston haltija saa luovuttaa kolmannelle enintään puolet huoneistosta (ns. alivuokraus), ellei siitä aiheudu huomattavaa haittaa. Myös alivuokruuksesta on laadittava vuokrasopimus, jonka jäljennös on toimitettava enemmistöomistajalle.

#### 8. HOITO- JA KUNNOSSAPITOVASTUU

Osaomistaja vastaa huoneiston hoidosta ja kunnossapidosta, kuten osakkeenomistaja asunto-osakeyhtiölain mukaan. Taloyhtiö vastaa kiinteistön ja taloyhtiölle kuuluvien yhteisten tilojen hoidosta ja kunnossapidosta.

#### 9. SOPIMUKSET

Osaomistajan ja enemmistöomistajan välillä tehdään vuokrasopimus huoneiston hallinnasta sekä kauppakirja osaomistuksesta. Sekä osaomistussuhteen että vuokrasopimuksen on oltava voimassa samanaikaisesti.

Jos osaomistus myydään kolmannelle, tämän vuokrasopimuksen vuokra-aika päättyy hallinnan luovutuspäivänä ja uuden osaomistajan kanssa tehdään uusi vuokrasopimus. Osaomistaja, joka on jälleenvuokrannut huoneiston, on vastuussa jälleenvuokrasuhteen irtisanomisesta hyvissä ajoin.

Osaomistuksen myymisestä on kerrottu tarkemmin osaomistuksen kauppakirjan kohdassa 8 - 11.

#### 10. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

Koska vuokrasopimus on määräaikainen, ei kummallakaan osapuolella ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta muutoin kuin yhteisellä sopimuksella.

Vuokra-aika päättyy kuitenkin automaattisesti osaomistusta myydessä (kts. kohta 9).

Enemmistöomistajalla on oikeus purkaa sekä tämä vuokrasopimus että kauppa osakkeiden osaomistuksesta:

- Jos osaomistaja laiminlyö suorittaa vuokran sovituksessa ajassa;
- Jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän sopimuksen tai AHVL:n säännöksiä;
- Jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- Jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- Jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti;
- Jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty;
- Jos mikäli asukas täyttää osaomistuksen kauppakirjassa mainitun purkuperusteen tai rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja;
- Jos mikäli ostaja haluaa purkaa osaomistuskaupan ja irtisanoa vuokrasopimuksen ennen osaomistuksen omistusoikeuden siirtymistä.

Sopimusten purkaminen edellyttää, että sopimusrikkomukset ovat olennaisia. Osaomistajan tulee oikaista sopimusrikkomukset kahden viikon kuluessa saatuaan enemmistöomistajalta varoituksen purkamisoikeuden käyttämisestä. Mikäli osaomistaja em. määräajassa oikaisee sopimusrikkomukset enemmistöomistajan hyväksymällä tavalla, ei enemmistöomistajalla ole oikeutta sopimusten purkamiseen.

#### 11. NOUDATETTAVAT SOPIMUSEHDOT

Sopimusmääräysten lisäksi tähän sopimussuhteeseen sovelletaan lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/95, edellä AHVL) siihen mahdollisesti myöhemmin tulevine muutoksineen.

#### 12. ERITYISHDOT

--

Vuokralainen vakuuttaa tutustuneensa osaomistusasunnon kauppakirjaan sekä tämän vuokrasopimuksen ehtoihin ja hyväksyy ne allekirjoituksellaan.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

#### 13. ALLEKIRJOITUKSET

Paikka ja aika:	
Vuokralaiset:	Vuokranantaja: