



Karelia-ammattikorkeakoulu
Tutkintonimike, Tradenomi (AMK)

Opas asunto- ja kiinteistökaupan tekijälle – case Pohjois-Karjalan Osuuspankki

Jani Hassinen

Opinnäytetyö, joulukuu 2023

www.karelia.fi



OPINNÄYTETYÖ
Joulukuu 2023
Liiketalouden koulutus

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+358 13 260 600 (vaihde)

Tekijä
Jani Hassinen

Nimeke
Opas asunto- ja kiinteistökaupan tekijälle – case Pohjois-Karjalan Osuuspankki

Toimeksiantaja
Pohjois-Karjalan Osuuspankki

Tiivistelmä

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli luoda kattava opas asunto- ja kiinteistökaupasta Pohjois-Karjalan Osuuspankin rahoitustiimille. Opas toimii sekä uuden työntekijän perehdytyksessä että kaikkien työntekijöiden oppaana, joka sisältää kattavat ja yksityiskohdaiset asuntokauppaan liittyvät toimintaohjeet. Oppaasta julkaistiin tämän työn yhteydessä vain sisällysluettelo, ja muutoin se jää salaiseksi, koska se sisältää toimeksiantajan sisäisiä toimintaohjeita.

Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena työnä, joka perustui tarkkaan havainnointiin pankin työympäristössä, lainsäädännön ja kirjallisuuden laajaan läpikäyntiin sekä pankin sisäisen koulutusmateriaalin tarkasteluun. Tämän lisäksi tietopohjaa täydennettiin pankin rahoitustiimin toimihenkilöiltä saatujen tietojen pohjalta. Tietoja ei kerätty haastattelujen muodossa vaan kyseessä oli tarkentavia kysymyksiä, joita nousi esille työn edetessä. Toimihenkilöiltä saatuja tietoja hyödynnettiin oppaan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Opinnäytetyöraportissa syvennyttään laajemmin asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvän teorian ja lainsäädännön perusteiden käsittelyyn. Raporttiosuudessa käsiteltävät aiheet on valittu siten, että niistä muodostuisi lukijalle hyvä yleiskäsitys asunto- ja kiinteistökaupan monimuotoisuudesta. Opinnäytetyöraportti tukee siten opasta ja opas kuvaa opinnäytetyössä käsiteltyä teoriaa käytännössä, huomioiden toimeksiantajan sisäiset toimintaohjeet.

Kieli
suomi

Sivuja 71
Liitteet 4
Liitesivumäärä 21

Asiasanat
pankkiala, oppaat, asuntokauppa, kiinteistökauppa



THESIS
December 2023
Degree Programme in Business Economics

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
FINLAND
+ 358 13 260 600 (switchboard)

Author
Jani Hassinen

Title
Guide to the Author of Housing and Real Estate Transactions: Case *Pohjois-Karjalan Osuuspankki*

Commissioned by
Pohjois-Karjalan Osuuspankki

Abstract

The aim of this thesis was to create a comprehensive guide to housing and real estate transactions for the financing team of *Pohjois-Karjalan Osuuspankki*. The guide serves both as an introduction to new employees and as a practical guide for all employees, including detailed instructions on housing and real estate transactions. In connection with this thesis, only a table of contents is published about the guide itself and otherwise it remains secret because it contains internal instructions for the client.

The thesis was conducted as a functional study, based on a careful observation of the bank work environment, the extensive review of legislation and literature, and the examination of the bank's internal training materials. Additionally, the knowledge base of the report was supplemented based on information obtained from the members of the bank finance team. The data was not collected in the form of interviews but through clarifying questions that arose as the work progressed. The data obtained from the staff members was utilized in the planning and implementation of the guide.

The thesis report delves further into the theoretical basis and legislation related to residential and real estate transactions. The topics discussed in the report have been selected in such a way that it provides the reader with a comprehensive understanding regarding the diverse nature of housing and real estate transactions. The thesis report supports the guide, and the guide illustrates the theory discussed in the thesis in practice, considering the client's internal instructions.

Language
Finnish

Pages 71
Appendices 4
Pages of Appendices 21

Keywords
banking sector, guide, housing transaction, real estate transaction

Sisältö

1	Johdanto	6
1.1	Opinnäytetyön tausta	6
1.2	Työn tavoite ja rajaukset	7
1.3	Aiemmat aiheeseen liittyvät opinnäytetyöt ja ohjeistukset	8
1.4	Opinnäytetyön rakenne	9
1.5	Toimeksiantaja Pohjois-Karjalan Osuuspankki	10
2	Opinnäytetyön menetelmät ja toteutusvaihe	12
2.1	Opinnäytetyön menetelmät	12
2.2	Opinnäytetyön toteutusvaiheet	14
3	Asuntokaupat Suomessa	15
3.1	Asuntomarkkinat	15
3.2	Yleistä asuntokaupoista	19
3.3	Kiinteistövero ja asuntokaupan aikainen verotus	22
3.3.1	Varainsiirtovero	22
3.3.2	Luovutusvoittovero	26
3.4	Asuntoluottojen vakuudet	28
3.4.1	Garantia lisävakuus	30
3.4.2	Valtiontakaus	31
3.4.3	Osuuspankin luottotakaus	32
3.4.4	Reaalivakuudet ja vierasvelkapantti	33
4	Asunto- ja kiinteistökaupat	35
4.1	Asunto-osakekaupat	35
4.1.1	RS-järjestelmä ja RS-kohde	36
4.1.2	Isännöitsijäntodistus	39
4.1.3	Osakekirja ja sähköinen huoneistotietojärjestelmä	41
4.2	Kiinteistökaupat	43
4.2.1	Vuokraoikeuden kauppa	47
4.2.2	Rasitustodistus, lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote	48
4.2.3	Kiinnitykset ja sähköiset panttikirjat	50
4.2.4	Hallinnanjakosopimus	51
5	Sähköinen asunto- ja kiinteistökauppa	53
5.1	Digitaalinen asuntokauppa (DIAS)	53
5.2	Kiinteistövaihdannan palvelu (KVP)	57
6	Perehdytysopas asuntokaupoille – kuvaus oppaan työstämisen vaiheista ..	59
6.1	Pikaoppaan työstäminen	59
6.2	Teoriaosuuden kasaaminen	60
6.3	Opas asuntokaupoille	60
7	Pohdinta	62
7.1	Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ja johtopäätökset	62
7.2	Opinnäytetyön eettisyys ja luotettavuus	64
7.3	Jatkokehittäminen	65

Liitteet

Liite 1:	Asunto-osakkeen kauppakirja esimerkki
Liite 2:	Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet
Liite 3:	Kiinteistön kauppakirja esimerkki
Liite 4:	Maanmittauslaitoksen todistukset

Termit ja lyhenteet

DIAS	Digitaalinen asuntokauppa
KVP	Kiinteistövaihdamman palvelu
MLL	Maanmittauslaitos
ASP-laina	Asuntosäästöpalkkiolaina. Finton määritelmän mukaan kyseessä on ” korkotukilaina, jonka luottolaitos myöntää lainanottajalle, joka on tehnyt asuntosäästösopimuksen luottolaitoksen kanssa ja säästänyt tietyn summan asuntosäästöpalkkiotilille” (Finto 2023)
Etäkauppa	Asuntokauppa toteutetaan fyysisesti, jossain muualla kuin asuntokauppoja hoitavan toimihenkilön konttorilla.
Euribor	Euro interbank offered rate, joka on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko ja hyvin usein tätä käytetään asuntolainoissa. Euribor-korkoja ovat esimerkiksi 3kk, 6kk ja 12kk euribor ja nimensä mukaisesti korko lukittuu kyseiselle ajankohdalle. Esimerkiksi 12kk euribor koron tarkastus on kerran vuodessa. (Osuuspankki 2023a.)
EKP	Euroopan Keskuspankki
AsKL	Asuntokauppalaki (843/1994). jota sovelletaan asunto-osakekaupoissa (Kiinteistölakimies 2023a).
VSVL	Varainsiirtolaki (931/1996).
MK	Maakaari (540/1995). Maakaarta sovelletaan kiinteistökaupoissa, joita ovat esimerkiksi omakotitalo, paritalo, tontti tai muu kiinteistö (Kiinteistölakimies 2023a).
KiinteistöveroL	Kiinteistöverolaki (654/1992).
TVL	Tuloverolaki (1535/1992).
LLL	Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014).
FivaL	Laki Finanssivalvonnasta (878/2008).
TakL	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999).
KML	Kiinteistönmuodostumislaki (554/1995).
KiinteistörekisteriL	Kiinteistörekisterilaki (392/1985).

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta

Tämä opinnäytetyön toteutetaan toimeksiantona Pohjois-Karjalan Osuuspankille ja sen ensisijaisena tarkoituksena on toimia yleisenä oppaana asuntokauppoja tekeville pankin toimihenkilöille ja yleisen tiedon osalta myös tietolähteenä asunnon ostajille ja myyjille. Ajatus työn ideasta syntyi, kun suoritin viiden kuukauden pituisen harjoittelun pankissa rahoitustiimissä, jonka aikana pääsin konkreettisesti hoitamaan asuntokauppoja konttorilla ja etäkauppana.

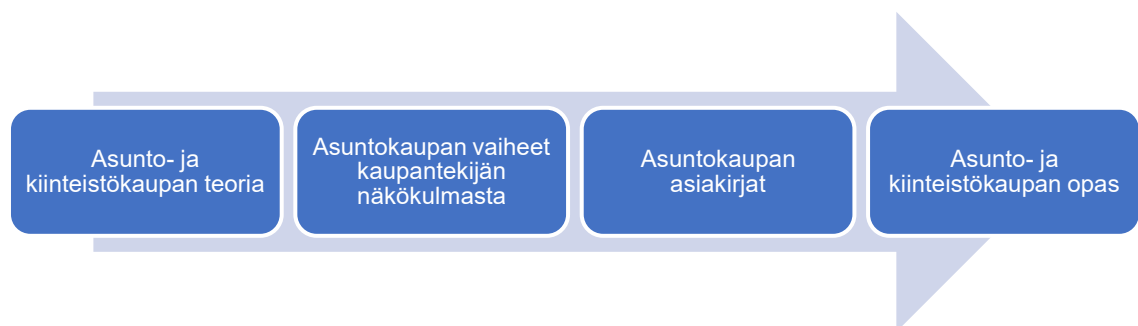
Harjoittelun aikana huomasin, että asuntokauppojen hoitamiseen liittyvät työtävät ovat varsin moninaisia ja laajoja. Pankilla on kyllä käytössä hyvät tietojärjestelmät, joista saa varsin kattavasti haettua työohjeita, mutta selkeä ja ydinasioita käsittelevä opas helpottaisi huomattavasti saamaan kokonaisvaltaisen kuvan asuntokaupprosessista. Huomioitavaa on lisäksi se, että pankilla ei ole vakiintuneita toimihenkilöitä asuntokauppojen tekijöinä, jolloin opas toimisi varsinkin uusille toimihenkilöille perehdytysoppaana. Hyvä ja selkeä asuntokauppaopas on erityisen tärkeä, sillä asuntokauppoja hoitaakseen toimihenkilön on hallittava kokonaisvaltaisesti asuntokaupan prosessi ja sen eri vaiheet. Valmis opas myös selkeyttää asuntokaupan tekijän työtehtäviä ja tätä kautta tehostaa ja parantaa palvelun laatua, kun työn suorittamiseen saadaan varmuutta.

Keskustellessani esihenkilöni kanssa opinnäytetyön aiheesta ilmeni, että pankin aikaisemmin tehdyssä sisäisessä kyselyssä useat pankin toimihenkilöt olivat ilmaisseet tarpeen lisäperehdytykselle erityisesti asuntokauppojen osalta. Tämän perusteella koimme esihenkilön kanssa, että asuntokauppaopas olisi varsin ajankohtainen ja tarpeellinen Pohjois-Karjalan Osuuspankille.

1.2 Työn tavoite ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on tarjota kattava ohjeistus Pohjois-Karjalan Osuuspankissa työskenteleville toimihenkilöille asuntokauppojen hoitamiseen konttorilla ja etänä. Työssä käsitellään asuntokauppoja hoitavan toimihenkilön näkökulmasta asuntokaupan aikaisia työtehtäviä, sekä kauppoihin keskeisesti liittyvää teoriaa ja lainsäädäntöä. Tämän työn ulkopuolelle rajataan asuntolainan hakeminen ja lainaneuvottelut, eli opas on tarkoitettu käsittelemään itse asuntokaupan tekemistä pankin näkökulmasta.

Opinnäytetyössä keskitytään varsinaisiin asumiseen liittyviin asuntokauppoihin, joihin kuuluvat asunto- ja kiinteistökaupat. Ohessa (kuva 1) on esitetty opinnäytetyössä käsiteltäviä asioita, jolloin lukija saa selkeän kuvan tämän työn sisällöstä ja tämän lisäksi tarkempi opinnäytetyön prosessinkuvaus löytyy alaluvusta 2.2. Opinnäytetyössä pureudutaan (kuva 1) asuntokauppojen hoitamiseen ja siihen liittyviin keskeisiin toimenpiteisiin ja asiakirjoihin, joita ovat muun muassa kauppakirjat, hallinnanjakosopimukset, vuokrasopimukset, varainsiirtoverot, Maanmittauslaitoksen toimenpiteet ja toimitusmaksut. Oppaan tarkoitus on tarjota hyvin selkeät ohjeet jokaisen työvaiheen suorittamiseen, huomioiden Pohjois-Karjalan Osuuspankin sisäiset toimintaohjeet. Tämän työn ulkopuolelle rajataan kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeista tehtävät kaupat, jotka kuuluvat osakeyhtiömuotoiselle yritykselle ja ovat siten täysin erillukunsa (Kasso 2014, 1).



Kuva 1. Opinnäytetyössä käsiteltävät asiat.

Opinnäytetyön alussa tarkastellaan (kuva 1) asuntokauppoihin liittyvää teoriaa ja lainsäädäntöä, jotka auttavat hahmottamaan asuntokaupan prosessia. Teoriaosuus muodostaa oppaan ensimmäisen osan, kun taas toinen osa on

erityisesti pankin sisäiseen käyttöön suunniteltu perehdytysopas. Tässä oppaassa annetaan käytännön neuvoja ja ohjeita Pohjois-Karjalan Osuuspankin henkilökunnalle asuntokaupan eri vaiheisiin. Oppaan salassa pidettävästä osuudesta on tarkempi kuvaus alaluvussa 6.3. Tavoitteena on, että opinnäytetyön tuloksia voitaisiin hyödyntää mahdollisissa jatkotutkimuksissa, jotta pankki voisi tehostaa ja kehittää asuntokauppoihin liittyviä työvaiheitaan.

1.3 Aiemmat aiheeseen liittyvät opinnäytetyöt ja ohjeistukset

Asuntokauppoihin liittyviä ohjeistuksia on tehty paljon. Kattavan lainsäädännön lisäksi muun muassa useat kiinteistövälitysfirmat, lakimiehet, pankit ja rakennusliikkeet tarjoavat paljon tietoa asuntokaupoista. Myös opinnäytetöitä aiheesta on tehty paljon. Esimerkiksi termillä ”asuntokauppa” löytää Theseuksesta yhteensä 610 hakutulosta. Voidaankin siis todeta, että asuntokauppoihin liittyy paljon asioita, joita ovat esimerkiksi sijoitustoiminta, liiketoiminta, asuntokauppojen virhevastuut, lainsäädäntö ja rakentaminen. Hakua kun tarkennetaan rajaamalla ”opas” hakuun, niin tulokset putoavat jo 29 osumaan. (Theseus 2023.)

Tämän opinnäytetyön aihetta lähimpänä oleva aikaisempi opinnäytetyö on Krista Roslanderin (2020) tekemä ”Opas asuntokauppojen tekijälle – case Nordea Bank Oyj”. Kyseinen opinnäytetyö on toteutettu toimeksiantona Nordea Bankille ja se käsittelee kattavasti asuntokaupan teoriaa ja perehdytyksen merkitystä yleisesti ja näiden pohjalta on erikseen laadittu sisäinen ohjeistus pelkästään Nordean pankin sisäiseen käyttöön. Työn lopputuloksena syntynyt opas toimii pohjana uusien pankin toimihenkilöiden perehdytyksessä, tukien erityisesti niitä, joilla on vähemmän kokemusta rahoituksesta. (Roslander 2020.) Tämä opinnäytetyö tarjoaa hyödyllistä tietoa asuntokaupan teoriasta ja oppaan merkityksestä perehdytyksessä. Tässä työssä on myös laajasti käytetty erilaisia lähteitä, joita voin mahdollisesti hyödyntää tässä työssä.

Toisena vastaavana opinnäytetyönä on Krista Näätäsen tekemä ”Opas onnistuneisiin asuntokauppoihin” joka on tehty toimeksiantona Pohjois-Savon

Osuuspankille. Opinnäytetyössä on käsitelty hyvin yksityiskohtaisesti asunto-osake ja kiinteistön asuntokauppoihin, välitystoimintaan ja itse kaupantekoon liittyvät lainalaisuudet ja niissä huomioitavat asiat. (Näätänen 2018.) Eli tämä on taas hyvin lähellä omaa opinnäytetyötäni, joskin on toteutettu enemmän asunnon ostajan näkökulmasta, kun omani on suunnattu enemmän toimihenkilöille toteutettuun oppaaseen. Mutta teoriaosuudesta löytyy paljonkin yhdistäviä teki-joita.

Kolmantena on näistä opinnäytetöistä tuorein Teija Markuksen ”Digitaalisen asuntokaupan prosessi ja sujuvuus” Tässä työssä pureudutaan sähköisesti toteutettaviin asunto-osakekauppoihin ja lisäksi se käsittelee yleisesti digitalisoinnista ja sähköistä asiointia. Opinnäytetyö käsittelee myös pintapuolisesti asuntokauppojen kulkua perinteisillä konttorikaupoilla. (Markus 2023.) Omassa opinnäytetyössäni keskityn enemmän konttorilla tehtäviin asuntokauppoihin ja vastaavasti sivuan sähköisiä asuntokauppoja.

Edellä mainituista opinnäytetöistä löytyy paljonkin vastaavuuksia tähän työhön, sillä asuntokauppojen tekemiseen liittyy paljon lainsäädäntöä. Lähimpänä voidaan pitää Roslanderin (2018) opinnäytetyötä, sillä sekin on toteutettu oppaan muodossa toimeksiantona. Tämän työn uutuusarvo tulee olemaan mielestäni lähestymistavassa. Harjoittelun aikana konkreettisesti keräämäni päivittäisen tiedon avulla, pystyn rakentamaan mahdollisimman yksityiskohtaisen ja tarkan oppaan nimenomaan Pohjois-Karjalan Osuuspankin käyttöön. Tämän lisäksi pyrin työssäni käsittelemään asuntokauppoihin liittyvää teoriaosuutta mahdollisimman laajasti.

1.4 Opinnäytetyön rakenne

Sisällysluettelon jälkeen on lyhyt listaus opinnäytetyön kannalta keskeisimmistä termeistä ja lyhenteistä. Tämän on tarkoitus helpottaa lukijaa ymmärtämään työssä esiintyvää asiasanastoa. Luvussa yksi esitellään opinnäytetyön aiheen tausta, työn rajaukset ja tavoitteet, aiempia opinnäytetöitä samasta aiheesta sekä opinnäytetyön toimeksiantaja. Luvussa kaksi esitetään opinnäytetyössä

käytetyt menetelmät ja opinnäytetyöprosessin työvaiheet. Luvussa kolme käsitellään yleisellä tasolla Suomen asuntomarkkinoita, asunto- ja kiinteistökauppoja, asuntokauppojen verotusta sekä vakuuksia asuntoluotoissa.

Luku neljä muodostaa tämän opinnäytetyön teoriaosuuden keskeisimmän osan, ja se on jaettu aiheiden mukaisesti useisiin eri alakappaleisiin, jotta tieto olisi helposti haettavissa. Tässä luvussa käsitellään laajasti asunto- ja kiinteistökauppoja, sekä näihin liittyvää keskeistä lainsäädäntöä. Alaluku 4.1 käsittelee asunto-osakekauppoja ja vastaavasti alaluku 4.1.1 käsittelee rakenteilla olevia RS-kohteita. Alaluvuissa 4.1.2 ja 4.1.3 on käsitelty asunto-osakekauppaan liittyvät keskeiset asiakirjat. Alaluvussa 4.2 käsitellään kiinteistökauppoja ja vastaavasti alaluvussa 4.2.1 tarkastellaan kiinteistökauppaan rinnastettavaa vuokraoikeiden kauppaa. Seuraavaksi alaluvussa 4.2.2 käsitellään kiinteistöön liittyvät Maanmittauslaitoksen todistukset. Alaluku 4.2.3 keskittyy kiinteistön kiinnityksiin ja sähköisiin panttikirjoihin, kun taas alaluvussa 4.2.4 käydään läpi hallinnanjakosopimuksesta.

Luvussa viisi esitellään sähköiset DIAS ja KVP, asunto- ja kiinteistökaupat. DIAS- lyhenne tulee sanoista ”Digitaalinen Asuntokauppa” ja KVP-lyhenne sanoista ”Kiinteistövaihdannan palvelu”. Luvussa avataan keskeiset ja olennaisimmat seikat sähköisistä kaupoista. Luvussa kuusi käsitellään opinnäytetyön työstämisen erivaiheita ja sen lopputuotoksena tulevaa opasta. Valmiista oppaasta jää julkiseksi tässä opinnäytetyössä käsitelty teoriaosuus, mutta pankin sisäiseen käyttöön tehdystä oppaan osasta julkaistaan tämän opinnäytetyön yhteydessä ainoastaan sisällysluettelo. Oppaan sisältöä ei voida julkaista, koska se käsittelee pankin sisäisiä toimintaohjeita ja nämä ovat salassa pidettävää materiaalia. Viimeisessä luvussa pohditaan opinnäytetyön kokonaisuutta, luotettavuutta sekä mahdollisia jatkokehittämiskohteita.

1.5 Toimeksiantaja Pohjois-Karjalan Osuuspankki

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Pohjois-Karjalan Osuuspankki. Pankki on aloittanut toimintansa nykyisellä nimellä 2014 vuoden keväällä, jolloin Joensuun

seudun Osuuspankki ja Juuan Osuuspankki yhdistivät voimansa ja fuusioituivat (Laitinen 2013). Seuraava fuusio tapahtui 2017 vuoden keväällä, jolloin Pielisen Osuuspankki sulautui osaksi Pohjois-Karjalan Osuuspankkia. Tämän fuusion myötä Pohjois-Karjalan Osuuspankki nousi koko OP ryhmän viidentoista isoimman pankin joukkoon. (Väinämö 2016.)

Vuonna 2022 Kesälahden Osuuspankki sulautui osaksi Pohjois-Karjalan Osuuspankkia, vahvistaen edelleen asemaansa alueen pankkina (Uukuniemen Seudun Sanomia 2019). Viimeisin fuusio tapahtui minun työharjoitteluni aikana 1.4.2023, jolloin Kiteen Seudun Osuuspankki ja Rääkkylän Osuuspankki yhdistyivät osaksi Pohjois-Karjalan Osuuspankkia (Osuuspankki 2023b). Nykyisin konttoreita on pankilla laajasti maakunnassa kattaen Joensuun, Juuan, Kesälahden, Kiteen, Kontiolahden, Lieksan, Nurmeksen, Rääkkylän ja Valtimon alueet. Pankilla on hyvä vakavaraisuus ja se onkin oman alueensa markkinajohdaja. (Osuuspankki 2023c.)

Pankin toiminta perustuu vakaaseen arvopohjaan, joita ovat ihmisläheisyys, vastuullisuus ja yhdessä menestyminen. Näiden arvojen pohjalta, pankin tavoite on luoda kestävää taloudellista menestystä, turvallisuutta ja hyvinvointia omistaja-asiakkailleen ja toimintaympäristölleen. Kaikki toiminta on myös eettisesti kestävää ja vastuullista. Työntekijöitä pankilla on yhteensä noin 130 henkilöä. Asiakkaita pankilla on lähes 92 000 ja heistä noin 60 000 on pankin omistaja-asiakkaita. (Osuuspankki 2023c.)

Pohjois-Karjalan Osuuspankin tuoreimmasta alkuvuoden (1 - 6/2023) tuloskaudesta selviää, että liikevoitto oli ollut ennätysellinen 23,8 miljoonaa euroa. Edellisvuoden vertailujaksolla liikevoitto oli 11,6 miljoonaa euroa, eli liikevoitto on kasvanut peräti 104,6 prosenttia. Liikevoiton muutos on suuri, vaikka esimerkiksi asuntolainoja nostettiin 36 prosenttia vähemmän kuin edellisen vuoden vertailujaksolla (1 – 6/2022). Voidaankin olettaa, että markkinakorkojen suuri nousu on keskeisin tekijä liikevoiton kasvussa, sillä se vaikuttaa olemassa oleviin lainoihin merkittävästi. Kesäkuun lopussa pankin asiakasliiketoiminnan kokonaisvolyymi oli 4,3 miljardia euroa. (Osuuspankki 2023b.)

2 Opinnäytetyön menetelmät ja toteutusvaihe

2.1 Opinnäytetyön menetelmät

Opinnäytetyön toteutustapa on toiminnallinen. Toiminnallisen opinnäytetyön lähtökohtana on käytännön työtehtävä, jonka ratkaisemiseksi pyritään luomaan opinnäytetyön avulla käyttökelpoinen ratkaisu. Kyseessä voi olla esimerkiksi konkreettinen ohjeistus, palvelu, tuote tai suunnitelma. (Karelia-ammattikorkeakoulu 2023.) Tämän opinnäytetyön toiminnallisen osan tuloksena syntyi asunto-kauppoja käsittelevä opas pankin toimihenkilöille. Oppaan laadinnan pohjana toimi pankin sisäinen tieto, voimassa oleva lainsäädäntö sekä luotettava teoriakirjallisuus.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä kirjoittaja osoittaa ammatillista osaamistaan luomalla kehittävän ja tutkimuksellisen tuotoksen, joka on perusteltu ja kuvailtu raportissa (Kostamo, Airaksinen & Viikka 2022, 1.1). Tässä opinnäytetyössä on tähdätty ammattimaiseen, sisällöltään vahvaan ja perusteltuun lopputulokseen. Ennen itse oppaan laatimista pitää tietenkin saada syvälinen ymmärrys pankin toimintaohjeista ja kehittämistarpeesta. Tämä on toki mahdollista toteuttaa pelkästään teoriaosuuteen nojautuen, mutta tämän työn keskeisenä tekijänä oli viiden kuukauden pituinen työharjoittelu Pohjois-Karjalan Osuuspankissa. Tämän lisäksi työssä hyödynnettiin pankin toimihenkilöiltä saatuja tietoja, pankin sisäisiä työohjeita ja kirjallisuutta. Työharjoittelun pääpaino oli työskennellä asunto- ja kiinteistökauppojen parissa, joka auttoi muodostamaan varsin selkeän kuvan niihin liittyvistä tehtävistä, lainsäädännöstä ja kehittämistarpeista. Toiminnallisessa opinnäytetyössä käytetään samankaltaisia menetelmiä kuin tieteellisessä tutkimuksessa. Menetelmät voivat esimerkiksi sisältää aineistonkeruun, analyysin tai käytännön kokeiluja. Menetelmät voivat vaihdella suuresti riippuen tutkimuksen luonteesta ja tavoitteista. (Kostamo ym. 2022, 4.3). Tässä opinnäytetyössä menetelmät pohjautuvat kirjallisuuskatsaukseen ja havainnointiin pankin toimintaympäristössä. Nämä menetelmät valittiin, koska asunto- ja kiinteistökaupat ovat tarkasti säädeltyjä. Kirjallisuuskatsaus auttaa löytämään luotettavaa

tietoa, kun taas havainnointi tukee oppaan rakentamista konkreettisilla tiedoilla työtehtävistä. Näiden tietojen avulla oppaasta saadaan laadittua luotettava ja työtehtävien kannalta selkeä kokonaisuus.

Opinnäytetyön kirjallisuuskatsauksen prosessi oli kolmivaiheinen, jonka lisäksi muistiinpanoja kirjattiin koko prosessin aikana. Ensimmäisessä vaiheessa määriteltiin aihe ja siihen liittyvät tutkimuskysymykset, joita käsitellään tarkemmin tämän opinnäytetyön alaluvussa 7.1. Tämän jälkeen pohdittiin aiheeseen ja tutkimuskysymyksiin liittyviä keskeisiä avainsanoja. Pohdinnan jälkeen määriteltiin tarkat hakusanat, jotka olivat: asuntomarkkinat, asuntokauppa, kiinteistökauppa, asuntokauppalaki, maakaari, asuntolainan vakuudet, kiinteistövälitys ja sähköinen asuntokauppa. Edelle mainituilla hakusanoilla etsittiin kirjallisuutta kirjastosta ja internetlähteistä. Luonnollisesti asunto- ja kiinteistökaupoista löytyy paljon tietoa eri lähteistä, minkä vuoksi prosessin toisessa vaiheessa analysoitiin löydettyjen lähteiden sisältöä ja sen pohjalta rajattiin opinnäytetyön kannalta epäluotettavat tai muuten vanhentuneet lähteet pois. (Vilka 2023, 1.5.)

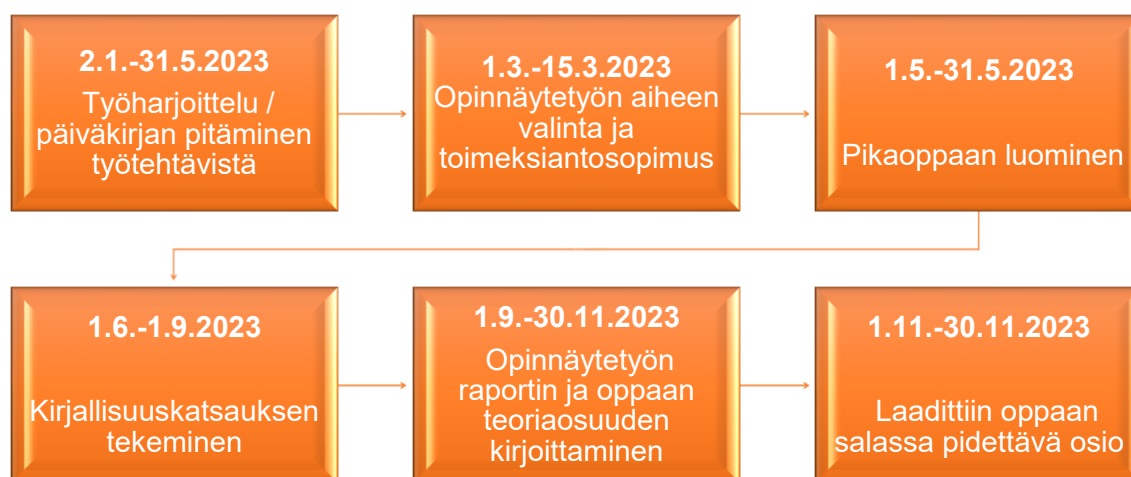
Kirjallisuuskatsaus prosessin kolmannessa vaiheessa kerättiin luotettavaksi osoittautunut lähdeaineisto. Eli käytännössä käytiin lainaamassa painettuja lähteitä kirjastosta, hankkimassa e-kirjoja internetistä sekä etsimässä muita luotettaviksi todettuja lähteitä, kuten lainsäädännön ja viranomaisten ohjeita ja määräyksiä. Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys perustuu käsiteltyyn teoriaan ja sen yhdistämiseen tämän työn kanssa, eli kirjallisuuskatsaus kirjoitettiin käytettyjen lähteiden ja omien muistiinpanojen avulla yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. (Vilka 2023, 1.5.)

Toisena menetelmänä oleva havainnointi oli erittäin tärkeässä roolissa tätä opinnäytetyötä työstettäessä. Työharjoittelu tarjosi mahdollisuuden tehdä havainnot käytännön työtehtävissä ja myös jälkikäteen reflektoida tapahtumia ja niiden merkitystä. Pidin päiväkirjaa tietokoneella, johon kirjasin ylös eri tapahtumia, työtehtäviä ja mahdollisia selvitettäviä kysymyksiä. Kysymyksiin etsin vastauksia pankin sisäisistä ohjeista ja muilta toimihenkilöiltä. Havaintojeni kautta hahmottui asunto- ja kiinteistökaupan monipuolisuus ja laajuus. Esille nousi tarve selkeyttää näitä työtehtäviä, sillä niiden moninaisuus saattoi aiheuttaa

haasteita ja vaatia tarkkaa kokonaiskuvan hahmottamista. Esimerkiksi erilaisten kauppojen vaiheet ja niihin liittyvät toimenpiteet vaativat selkeämpiä ohjeistuksia. Havainnoinnin avulla pystyin tunnistamaan näitä tarpeita, ja se antoi eväitä pohtia mahdollisia kehityskohteita työtehtävien selkeyttämiseksi. Tämän pohjalta oli hyvä lähteä rakentamaan asunto- ja kiinteistökaupan opasta kaupantekijälle.

2.2 Opinnäytetyön toteutusvaiheet

Tämä opinnäytetyöprosessi alkoi työharjoittelun aikana, joka käynnistyi tammi-kuussa 2023. Prosessi on käsittänyt useita vaiheita, kuten havainnointia, päiväkirjan pitämistä, aineiston keräämistä, pikaoppaan luomista, kirjallisuuskatsauksen tekemistä, oppaan teoriaosuuden ja raportin kirjoittamista ja salaiseksi jäävän oppaan luomista. Kokonaisprosessin hahmottamiseksi alla (kuva 2) on esitetty prosessin kuvaus.



Kuva 2. Opinnäytetyön prosessikuvaus.

Toiminnallinen opinnäytetyö etenee vaiheittain, jossa ensin määritellään työn tavoitteet ja suunnitellaan käytännön toteutus (Kostamo ym. 2022, 1.2). Tämän opinnäytetyön prosessi alkoi työharjoittelun aikana (kuva 2). Harjoittelun alussa suunniteltiin ja mietittiin eri vaihtoehtoja opinnäytetyölle. Maaliskuussa 2023 aihe valikoitui ja opinnäytetyön tavoitteeksi asetettiin oppaan luominen asunto-

ja kiinteistökaupoille, joka selkeyttäisi asuntokaupan työtehtäviä. Kun aihe ja tavoitteet oli määritelty niin maaliskuussa tehtiin myös toimeksiantosopimus Pohjois-Karjalan Osuuspankin kanssa.

Käytännön toteutus jaettiin kolmeen vaiheeseen (kuva 2). Ensimmäisessä vaiheessa toukokuussa 2023 keskityttiin pikaoppaan työstämiseen, joka käsittelee asunto- ja kiinteistökaupan aikaisia pankin sisäisiä työohjeita. Tämä vaihe oli tarpeellinen, sillä sen avulla pystyin perehdyttämään seuraajani ja tiivistämään harjoitteluni aikana kertyneen tiedon. Pikaopas toimi myös varsinaisen oppaan runkona, mutta varsinaisessa oppaassa käsitellään asioita laajemmin. Toisessa vaiheessa keskityttiin kirjallisuuskatsaukseen ja tulevan oppaan kannalta keskeisen teoriaosuuden etsimiseen ja kasaamiseen. Kolmannessa vaiheessa kirjoitettiin opinnäytetyön raporttiosuus ja oppaan julkinen teoriaosuus. Tämän jälkeen viimeisenä marraskuussa laadittiin oppaan salassa pidettä osuus, joka sisältää sekä teoreettisen tietopohjan että käytännön ohjeistuksen pankin toimihenkilöille. Tästä osuudesta tullaan näyttämään pelkästään sisällysluettelo ja muutoin se jää salaiseksi. Tämä siitä syystä, että se sisältää pankin sisäisiä työohjeita ja siten on salassa pidettävää materiaalia.

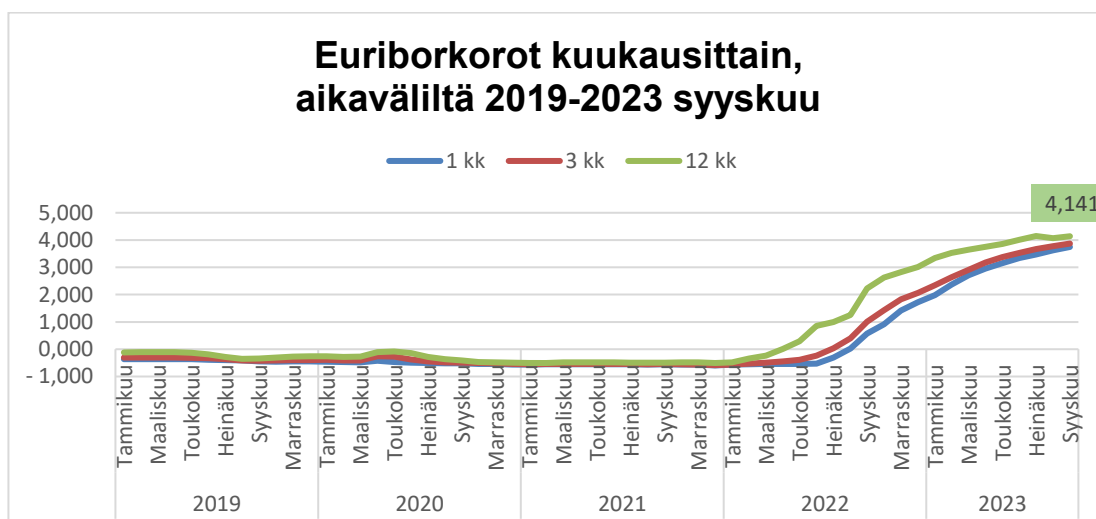
3 Asuntokaupat Suomessa

3.1 Asuntomarkkinat

Asuntomarkkinoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten yleinen taloustilanne, lainojen korkotasot ja alueelliset muuttajat, esimerkiksi työllisyystilanne. Tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa eletään poikkeuksellisia aikoja asuntomarkkinoilla. Lainojen viitekorot ovat nousseet hurjasti viimeisen vuoden aikana, jonka lisäksi pitkään jatkunut inflaatio on heikentänyt ihmisten ostovoimaa. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntokauppa ei käy normaalilla tasolla ja tällä hetkellä markkinoilla on runsaasti asuntoja myynnissä suhteessa asunnon ostajiin.

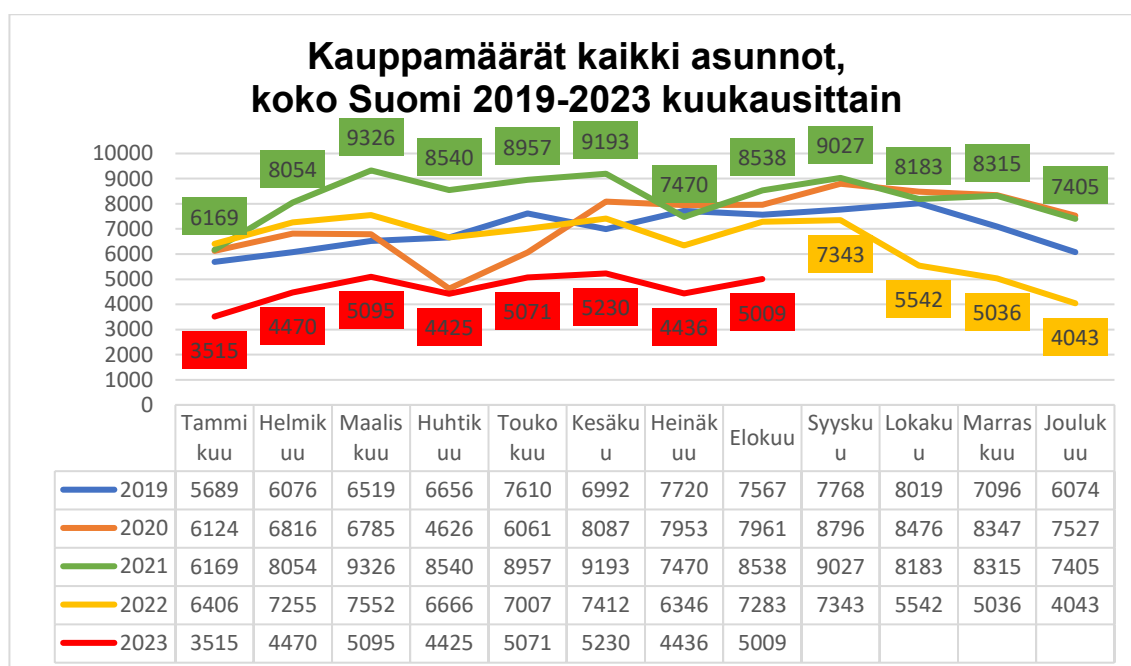
Valtiovarainministeriön talouspolitiikan koordinaattori Lauri Katanoja kirjoittaa 29.6.2022 julkaistussa artikkelissaan, että inflaation vauhti voimistui merkittävästi vuonna 2021, oltuaan sitä ennen poikkeuksellisen matalalla tasolla useiden vuosien ajan. Inflaation nopean nousun selittää se, että koronapandemian aikana monet yritykset jättivät investointeja tekemättä, koska kysyntä laski merkittävästi. Investointien pois jääminen vaikutti suoraan teollisuustuotteiden ja raaka-aineiden tuotantokapasiteetteihin. Koronan hellittäessä yleinen kysyntä kasvoi suuresti, jolloin tuotanto ei pystynyt vastaamaan kysyntään. Tämän seurauksena monien tavaroiden ja raaka-aineiden hinnat nousivat merkittävästi. Inflaatiota pahensi entisestään Venäjän hyökkäys Ukrainaan 2022 helmikuussa, jonka seurauksena energian ja muiden raaka-aineiden saatavuus Euroopassa heikkeni, joka myötävaikuttanut hintojen nousuun. (Katanoja 2022.)

Suuri kysyntä näkyi myös asuntomarkkinoilla vuonna 2021, jolloin asuntojen kauppamäärät olivat poikkeuksellisia. Toisaalta tuossa kohden elettiin myös vielä niin sanottua nollakorkojen aikaa, jolloin euribor-korot olivat miinusmerkkisiä (kuvio 1) ja siten asuntolainan kokonaiskustannukset pysyivät maltillisina. Kiinteistövälitysalan Keskusliiton tilastojen (kuvio 2) mukaan asuntoja myytiin Suomessa vuonna 2021 yhteensä 99 177 kappaletta. Tuo määrä on selvästi korkein viiden vuoden vertailujakson 2019 – 2023 aikavälillä (kuvio 2). (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto 2023a.)



Kuvio 1. Euriborkorot 1kk, 3kk ja 12kk (Suomen Pankki 2023a).

Euribor-korkojen nousu vuoden 2022 (kuvio 1) aikana on selvästi heikentänyt asuntomarkkinoita, sillä asuntolainojen korkojen noustessa asuntokauppa mää-
rät ovat laskeneet merkittävästi 2022 syksyn jälkeen (kuvio 2). Korkojen nousun taustalla on pitkään jatkunut inflaatio ja sen hillitsemisen vuoksi EKP:n tekemät ohjauksen nostot. EKP:n yhtenä tehtävänä on huolehtia euroalueen hinta va-
kaudesta. Tämä tarkoittaa sitä, että kun EKP nostaa ohjaukorkoja, velkarahan hinta nousee, joka puolestaan vähentää kysyntää ja sitä kautta hidastaa inflaa-
tiota. Eli käytännössä pyritäänkin siihen, että kysynnän laskemisen myötä hin-
nat myös lähtevät laskuun, jolloin ostovoima paranee. (Euroopan Keskuspankki 2022a.)

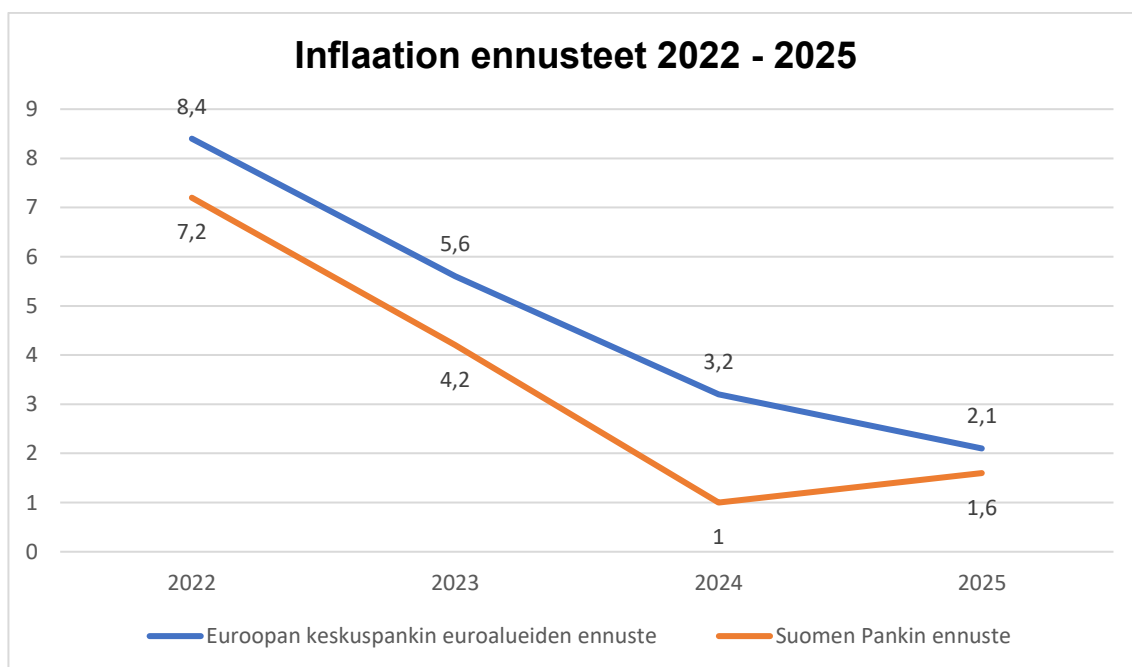


Kuvio 2. Asuntokauppojen kokonaismäärät Suomessa 2019-2023 (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2023a).

Yleisesti voidaankin todeta, että korkojen nousu, inflaatio ja sitä kautta ihmisten ostovoiman heikentyminen on vaikuttanut merkittäväällä tavalla asuntomarkkinoihin. Miten nopeasti asuntomarkkinat palautuvat normaalille tasolle jää nähtäväksi, sillä voihan esimerkiksi ihmisten ostokäyttäytyminen muuttua varovaisemmaksi, jolloin tulevaisuudessa suositaan enemmän vuokra-asuntoja. Vertailemalla vuosien 2021 ja 2023 asuntokaupparamääriä on havaittavissa huomattava asuntokauppojen väheneminen. Vuoden 2023 alusta elokuun loppuun mennessä on raportoitu yhteensä 37 251 asuntokauppaa, kun määrä oli vuonna

2021 samalla ajanjaksolla 66 250 asuntoa (kuvio 1). Asuntokauppojen määrä on siis laskenut 44 prosenttia ja tämä on poikkeuksellisen paljon lähihistoriassa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2023a.)

Korkojen nousuun ei ainakaan toistaiseksi ole tulossa helpotusta, sillä EKP on 14.9.2023 jälleen nostanut ohjauskorkoja 0,25 prosenttiyksikköä nopeuttaakseen inflaation taittumista. Vuonna 2022 inflaatio oli Euroopan keskuspankin mukaan poikkeuksellisen korkea, nousten peräti 8,4 prosenttiin. EKP:n asiantuntijoiden arvioiden mukaan euroalueiden keskimääräinen inflaatio (kuvio 3) kehittyy seuraavasti: 5,6 prosenttiyksikköä vuonna 2023, 3,2 prosenttiyksikköä vuonna 2024 ja 2,1 prosenttiyksikköä vuonna 2025 (Euroopan Keskuspankki 2023). Eli näiden arvioiden mukaan EKP:n tavoite päästä 2 prosenttiyksikön inflaation tasoon täytyisi vuonna 2025 (Euroopan Keskuspankki 2022).



Kuvio 3. Euroopan keskuspankin ja Suomen Pankin ennusteet inflaation kehityksestä vuosien 2022 – 2025 aikana. (Euroopan Keskuspankki 2022; Suomen Pankki 2023b.)

Suomen Pankin tuoreimmassa ennusteessa (kuvio 3) on Suomen inflaation taso vuonna 2023 noin 4,2 prosenttiyksikköä, kun se oli 2022 vuonna peräti 7,2 prosenttiyksikköä. Vuonna 2024 inflaation ennustetaan hidastuvan merkittävästi energiahintojen laskun vuoksi, laskeutuen noin 1 prosenttiyksikön tasolle, mutta

vuonna 2025 inflaation odotetaan hieman nousevan 1,6 prosenttiyksikköön. (Suomen Pankki 2023b.) Tilanteen vakiintumisella ja korkotasojen laskulla on oletettavasti positiivinen vaikutus asuntomarkkinoihin, mutta miten paljon, se selviää tulevaisuudessa. Voihan olla, että tämä nykyinen maailmantilanne muuttaa myös ihmisten ostokäyttäytymistä, jonka vuoksi asuntomarkkinoiden elpyminen kestää useita vuosia.

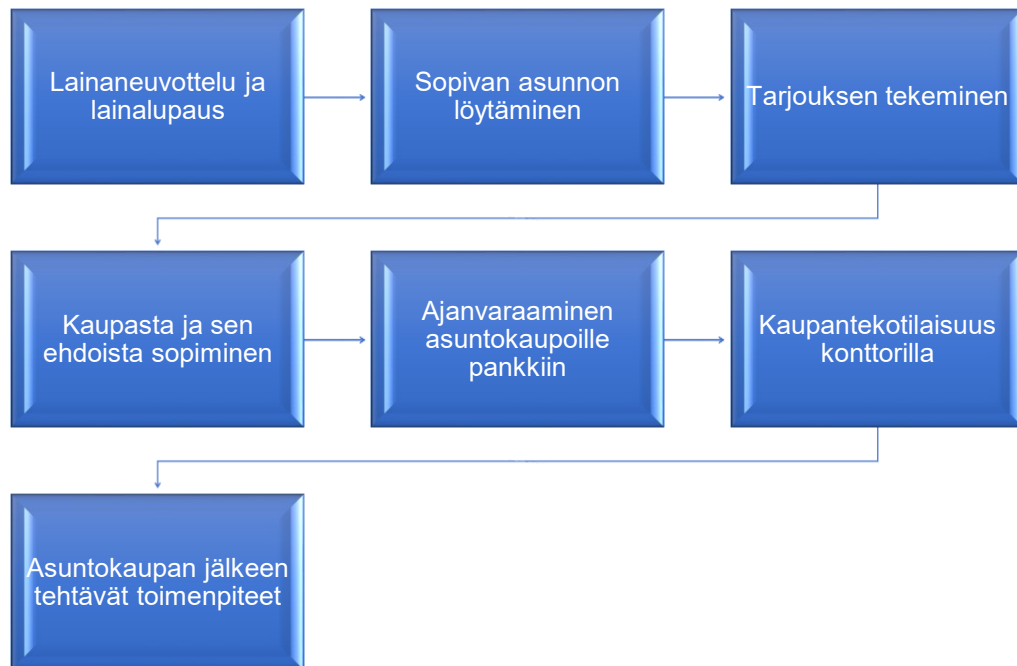
Inflaatio ja siitä johtuva asuntojen kysynnän heikkeneminen ovat luonnollisesti laskeneet asuntojen hintatasoa. Mikäli asuntoja on runsaasti tarjolla, mutta ostajia ei ole liikkeellä markkinoilla samassa suhteessa, niin sillä on hintoja laskeva vaikutus. Vastaavasti, jos ostajia on runsaasti verrattuna markkinoilla oleviin asuntoihin, niin tällä on asuntojen hintaan nostava vaikutus. Tällä hetkellä tilanne on asunnon ostajien kannalta suotuinen. Osuuspankin ekonomistien syksyllä 2023 julkaistun asuntomarkkinakatsauksen mukaan asuntojen hinnat ovat laskeneet Suomessa keskimäärin noin 5 – 7 prosenttia vuoden 2023 aikana. Hintojen lasku on tällä hetkellä tasaantunut, mutta asuntojen hintojennousun arvioidaan tapahtuvan vasta vuoden 2024 lopulla. (Heiskanen, Kortela & Widgrén 2023.)

3.2 Yleistä asuntokaupoista

Asuminen on yksi ihmisten suurimpia perustarpeita. Asua voi vuokralla tai omistusasunnossa, mutta omistusasunto antaa vapautta sisustaa ja remontoida omakoti mieleisekseen. Oman asunnon hankinta koskettaa suurinta osaa ihmisiä heidän elämänsä aikana ja on yleisesti merkittävin yksityishenkilön sijoitus (Keskitalo 2016). Tilastokeskuksen tämänhetkisen tuoreimman tiedon mukaan, vuonna 2021 omistusasunnossa asui 61,7 prosenttia väestöstä, joka on vajaa 2/3 osaa koko väestöstä (Tilastokeskus 2023). Yleisesti voidaan todeta omistusasunnon hankkimisen olevan varsin järkevä vaihtoehto pitkällä aikavälillä, koska se kartuttaa henkilökohtaista varallisuutta.

Asuntokaupprosessi on monivaiheinen ja se sisältää laajan kirjon eri toimenpiteitä, jotka ohjaavat kaupan etenemistä alusta loppuun. Vaikka tämän

opinnäytetyön päätarkoitus ei olekaan keskittyä asuntolainoihin, tarjouksiin tai kaupan ehtojen sopimiseen, on silti olennaista hahmottaa asuntokaupan kokonaisuus ja sen eri vaiheet (kuva 3).



Kuva 3. Asuntokauppaprosessin vaiheet.

Asuntokauppaprosessi (kuva 3) alkaa yleisesti lainaneuvotteluilla, joissa tavoitteena on saada pankilta lainalupaus, vahvistus asuntolainan myöntämisestä. Tämän jälkeen etsitään haluttu asunto ja tehdään tarjous. Mikäli myyjä hyväksyy tarjouksen, edetään kauppaehdoista sopimiseen. Tämän jälkeen varataan aika pankista tai hoidetaan kaupat sähköisesti. Jos kauppa solmitaan pankin konttorilla, kaikki kaupan osapuolet osallistuvat kaupantekotilaisuuteen. Pankin toimihenkilö hoitaa maksuliikennettä asuntokaupan aikana. Kaupan jälkeen pankin toimihenkilö vastaa asuntokauppaan liittyvistä arkistoinneista ja muista toimenpiteistä.

Asuntokaupat voidaan tehdä ostajan omilla varoilla, lainarahalla tai näitä molempia vaihtoehtoja yhdistelemällä. Olipa maksuvaihtoehto mikä tahansa yllä mainituista, niin asuntokaupoilla puhutaan käteiskaupasta silloin, kun asunto maksetaan kokonaan kaupantekotilaisuudessa. Asuntoja voidaan ostaa myös niin sanotusti osamaksulla, jolloin kauppahinta maksetaan useammassa

erässä, jolloin puhutaan maksuehtoisesta kaupasta. Eli kaupantekotilaisuudessa maksetaan osakauppahinta ja kauppakirjaan merkitään mihin mennessä maksetaan loppukauppahinta. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2023b.) Asuntokaupat voi tehdä yksityishenkilöiden kesken tai käyttää palkattua kiinteistövälittäjää. Välittäjä tuo mukanaan turvallisuutta, sillä hänellä on laaja tietämys asuntokauppojen lainsäädännöstä ja hän myös huolehtii kaikista tarvittavista asiakirjoista (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2023c).

Asuntokauppaa voidaan tehdä kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta ja näihin liittyy paljon lainsäädäntöä, mikä täytyy huomioida kauppvoja tehdessä. Kiinteistön kauppvoja säätelee maakaari ja asunto-osakekauppoja asuntokauppalaki, näitä käsittelen tarkemmin alaluvuissa 2.5 ja 2.6. Kiinteistö käsitteenä on hyvin laaja ja kiinteistönmuodostumislain 1 luvun 2§:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan:

sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä* muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä; kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*). (KML 1:2§.)

Kiinteistörekisterilain 2§:n mukaan kiinteistörekisteriin tulee merkitä kiinteistönä muun muassa tilat, tontit ja yleiset alueet (Kiinteistörekisteril 2 §). Voidaan siis todeta, että kiinteistöllä voi sijaita omakotitalo, paritalo, kesäasunto tai se voi olla kokonaan rakentamaton tontti. Vastaavasti asuntokauppalain 1 luvun 3§:n mukaan asunto-osakkeella tarkoitetaan: ”asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa” (AsKL 1:3 §). Yleisesti asunto-osakeyhtiön osakkeet sijaitsevat kerros- tai rivitalossa, mutta myös paritalo voi olla asunto-osakeyhtiö, jolloin paritalon puolikkaat ovat erillisiä osakkeita. Käsittelen edellä mainittuja kauppvoja tarkemmin tulevissa luvuissa.

3.3 Kiinteistövero ja asuntokaupan aikainen verotus

Asuntokauppoihin liittyy paljon erilaisia verolajeja, joista itse kauppojen kannalta keskeisempänä voidaan pitää varainsiirtoveroa ja luovutusvoittoveroa. Edellä mainittuja veroja käsitellen tarkemmin seuraavissa alaluvuissa 3.3.1 ja 3.3.2. Näiden lisäksi on tärkeää käsitellä yleisesti kiinteistöveroa, vaikka se ei sinällään tule maksuun asuntokauppojen aikana, mutta kauppojen osapuolten on hyvä olla tietoisia tämän veromaksun määräytymisestä.

Kiinteistövero on pakollinen vuosittainen vero ja tämä maksetaan kunnalle, jossa kiinteistö sijaitsee. Veron suuruus määräytyy kiinteistön edellisen vuoden verotusarvon mukaan. Vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti on 0,41 – 1 prosenttia verotusarvosta. Käytettävän veroprosentin vahvistaa sen alueen kunnanvaltuusto, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. (Verohallinto 2023a.) Kiinteistöstä veron maksaa suoraan kiinteistön omistaja ja vuodenvaihteen tilanne omistuksen suhteen ratkaisee, kenelle lasku kiinteistöverosta lähetetään. Asunto-osakeyhtiöstä kiinteistöveron maksaa aina taloyhtiö, joka perii maksun osakkeen haltijoilta yhtiövästikkeen kautta. Eli myös asunto-osakkeiden maapohja on kiinteistö ja kiinteistöveromaksu jakaantuu osakkaiden kesken. (Kiinteistöriitalakimies 2022.) Kiinteistöverolaki 2 luku 5§ määrittelee kiinteistön omistajan seuraavasti ” Kiinteistön *omistajalla* tarkoitetaan sitä, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa” (KiinteistöveroL 2:5 §). Kiinteistökaupan yhteydessä onkin siis tärkeää sopia kauppavuoden kiinteistöveron maksamisesta, eli hoitaako tuon maksun myyjä vai ostaja. Asunto-osakekaupoissa kiinteistöverosta vastaa taloyhtiö.

3.3.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan valtiolle kiinteistön ja arvopaperien kaupasta. Asuntokauppojen yhteydessä arvopaperiksi kutsutaan asunto-osakkeen osakekirjaa. Varainsiirtoveron on velvollinen suorittamaan kiinteistön tai asunto-osakkeen ostaja tai ostajat. Ensiasunnon ostajat voivat ostaa asunnon vielä verovapaasti, kunhan edellytykset siihen täyttyvät. (Valtionvarainministeriö 2023a.)

Tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa on nykyinen hallitus antanut esityksen verovapauden poistosta ja varainsiirtoveroprosenttien muutoksista, jotka tulevat voimaan 1.1.2024. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jos hallituksen esitys menee läpi, niin ensiasunnon ostajilla on 31.12.2023 saakka mahdollisuus hyödyntää verovapautta. Varainsiirtoveroprosentit muuttuvat siten, että asunto-osakkeissa vero alenee 2 prosentista, 1,5 prosenttiin ja kiinteistöissä 4 prosentista, 3 prosenttiin. Vaikka muutos tulee voimaan 1.1.2024, niin veroprosentteja sovelletaan takautuvasti hallituksen esityksen antamispäivästä 12.10.2023 alkaen. Tämä tarkoittaa sitä, että loppuvuoden 2023 aikana asunnon ostaneet ja tämänhetkisen korkeamman veroprosentin mukaan verot maksaneet, saavat veronpalautuksena tuon erotuksen myöhemmin. (Valtionvarainministeriö 2023b.)

Nykyisten säädösten mukaan ensiasunnon hankkiminen on vielä verovapaata tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa. Siksi on olennaista tarkastella tämän opinnäytetyön yhteydessä ensiasunnon verovapauden määritelmää. Varainsiirtoverolain 2 luvun 11 §:n mukaan ensiasunnon ostaja voi hankkia asunnon verovapaasti, jos ostaja:

- 1) on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta;
- 2) käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituisena asuntonaan;
- 3) ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista; ja
- 4) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Luovutus on verosta vapaa vain siltä osin kuin kiinteistöä ja sillä olevaa asuinrakennusta käytetään omana vakituisena asuntona. Asuinrakennukseen luetaan myös asumiseen liittyvät muut rakennustilat. Rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliometriä tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen.

Jos luovutuksensaajia on useita, verosta vapaa on vain 1 momentissa mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta. (VSVL 2:11 §.)

Tärkeää on kuitenkin muistaa, että varainsiirtoveroilmoitus tulee kaikissa tapauksissa aina tehdä Verohallinnolle, vaikka veroa ei tulisikaan maksuun. Tämäkin on erikseen säädelty laissa ja varainsiirtoverolain 3 luvun 30 §:n mukaan:

Verovelvollisen on veron suorittamiselle säädetyssä määräajassa ilmoitettava kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta Verohallinnolle luovutuksen kohde, osapuolet, kauppahinta, luovutuksesta suoritettavan veron määrä ja muut Verohallinnon määräämät tiedot (VSVL 3:30 §).

Varainsiirtoveroilmoitus onnistuu helpoiten sähköisesti Verohallinnon Omaverossa, mutta vaihtoehtoisesti sen voi tehdä myös paperilomakkeella. Varainsiirtomaksun voi myös maksaa Omaverossa tai omassa verkkopankissa. Maksessa varainsiirtoveron Omaveron kautta siirtyy veron summa, viitenumero ja saaja automaattisesti oikein verkkopankin maksupohjaan. Mikäli maksun suorittaa suoraan verkkopankissa tarvitsee siihen verohallinnon tilinumeron ja henkilökohtaisen viitenumeron, jonka löytää Omaverosta. Myös kiinteistövälittäjän tai pankin on mahdollista selvittää varainsiirtoveron viitenumero asiakkaan henkilötunnuksen avulla suoraan verohallinnolta. (Verohallinto 2023b.)

Olipa kyseessä käytetty tai uusi asunto-osake, varainsiirtoilmoitus on tehtävä ja varainsiirtovero maksettava kahden kuukauden kuluessa kaupoista (VSVL 1:21 §). Asunnon ostajan, eli verovelvollisen lisäksi on myös kiinteistövälittäjän vastuulla käytetyissä asunto-osakekaupoissa hoitaa varainsiirtoveroilmoitus ja varmistaa, että mahdollinen vero tulee maksetuksi kaupan teon yhteydessä. Uuden asunto-osakkeen kaupassa vain verovelvollinen vastaa veroilmoituksen täyttämisestä ja verojen maksamisesta, jolloin kiinteistövälittäjä lähinnä opastaa uuden asunnon ostajaa näiden hoidossa. (Nevala, Tolvanen, Sirén, Haulos & Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2021, 522, 545.) Tärkeää on huomioida, että asunto-osakkeen omistusoikeuden rekisteröintiä pitää myös hakea kahden kuukauden kuluessa kaupoista. Hakemusta ei voi tehdä, ennen kuin varainsiirtovero on maksettu (Verohallinto 2023c). Omistusoikeuden rekisteröinnin kirjaamismaksu on kiinteä 63 euroa, mutta hakemuksen myöhästyessä seuraa kirjaamismaksun 20 prosentin korotus, jokaiselta alkavalta kahden kuukauden ajanjaksolta (MML 2023a).

Vaikka hallitus on antanut esityksen varainsiirtoveron määrän muuttamisesta, niin varainsiirtovero maksetaan vuoden 2023 loppuun saakka nykyisillä prosenteilla. Tämä on asunto-osakekaupoissa 2 prosenttia velattomasta

kauppahinnasta. Tällä tarkoitetaan sitä, että asunto-osakkeessa voi olla erillistä yhtiövelkaa kauppahinnan lisäksi, jolloin velaton kauppahinta saadaan yhdistämällä kauppahinta + yhtiölaina. (Valtionvarainministeriö 2023a.) Ohessa (taulukko 1) esimerkkilaskelma varainsiirtoveron laskemisesta.

Asunto-osakkeen kauppahinta	150 000 €
Asunto-osakkeeseen kohdistuva yhtiölaina	10 000 €
Asunto-osakkeen velaton kauppahinta	150 000 + 10 000 = 160 000 €
Varainsiirtoveron määrä	2 % x 160 000 € = 3 200 €

Taulukko 1. Varainsiirtoveron laskuesimerkki.

Kiinteistön kaupassa varainsiirtoveroilmoituksen ja maksamisen hoitaa aina ostaja itse, vaikka olisikin käyttänyt välittäjää. Tärkeää on myös huomioida, että vuokraoikeus kauppa rinnastetaan tässä yhteydessä kiinteistökauppaan, joten sama sääntö pätee myös näihin kaappoihin. Kiinteistön ostajan on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus ja maksettava mahdollinen varainsiirtovero kuuden kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Kaupan kohteena olevalle kiinteistölle ei voi hakea lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista, ennen kuin on hoitanut veroilmoituksen ja maksun ajan tasalle. (Verohallinto 2023d.) Myös lainhuuto- tai kirjaamishakemus tulee tehdä kuuden kuukauden kuluttua kauppapäivästä. Myöhästyneestä lainhuuto- tai kirjaamishakemuksesta seuraa viivästyskorotus, joka on 20 prosenttia varainsiirtoveron määrästä ja se lasketaan jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Enintään viivästyskorotus voi kuitenkin olla 100 prosenttia varainsiirtoveron määrästä. Varainsiirtoveron määrä vuoden 2023 loppuun on kiinteistöissä 4 prosenttia kauppahinnasta. (Verohallinto 2023e.) Tässä yhteydessä on hyvä huomioida, ettei kiinteistöissä ole erillistä yhtiövelkaa asunto-osakkeiden tapaan, vaan kiinteistöt ovat yksiköitä, jolloin puhutaan pelkästään kauppahinnasta.

Yhteenvedona voidaan todeta, että vaikka varainsiirtoveroilmoituksen ja maksamisen suhteen aikataulut ovatkin joustavia, niin nämä kannattaa hoitaa pois kauppojen yhteydessä. Tämä siitä syystä, etteivät nämä toimenpiteet unohdu ja

ne tulevat varmasti hoidetuksi määräajan sisällä, eikä näistä koidu ylimääräisiä kuluja. Mikäli varainsiirtoveroilmoitus ja varainsiirtoveron maksu on myöhässä, niin ostajalle koituu näistä maksettavaksi viivästysmaksuja. Verottajan ohjeen mukaan kyseessä on 50 euron myöhästymismaksu, kun varainsiirtoveroilmoitus on myöhässä alle 60 päivää. Ilmoituksen ollessa myöhässä yli 60 päivää on kyseessä veronkorotus, joka on tyypillisesti 10 prosenttia, mutta kuitenkin vähintään 75 euroa. Vastaavasti jos varainsiirtoveron maksu myöhästyy, niin joutuu maksamaan viivästyskorkoa 7 prosenttia varainsiirtoveron lisäksi. Omaveron kautta maksaessa varainsiirtoveron on viivästyskorko valmiiksi siihen lisätty. (Verohallinto 2023e.) Yleensä myös pankki muistuttaa veroilmoituksen ja verojen maksusta asuntokauppojen aikana, sillä pankille on tärkeää saada vakuutena olevan kohteen kirjaamisasiat kuntoon nopeasti.

3.3.2 Luovutusvoittovero

Luovutusvoittoverotus koskee asunto-osakkeen tai kiinteistön myyjää. Luovutusvoitolla tarkoitetaan sitä, että mikäli aiemmin ostettu asunto-osake tai kiinteistö myydään korkeammalla hinnalla, kuin mikä on ollut sen alkuperäinen hankintahinta, niin syntyy luovutusvoittoa. Myynnistä aiheutuneet kulut, esimerkiksi kiinteistövälittäjän palkkion voi vähentää luovutusvoitosta. Luovutusvoitto tulee ilmoittaa verottajalle ja se verotetaan pääomatulona. Veroprosentti on 30 prosenttia, 30 000 euroon saakka ja sen ylimenevästä 34 prosenttia. (Verohallinto 2023f.) Ohessa (taulukko 2) esimerkki luovutusvoittoveron laskelmasta, jossa kiinteistövälittäjän kulut on huomioitu:

Asunnon hankintahinta	135 000 €
Asunnon myyntihinta	170 000 €
Kiinteistövälittäjän kulu	-4 000 €
Luovutusvoitto yhteensä	$170\,000 - 135\,000 - 4000 = \mathbf{31\,000\ €}$
Luovutusvoittoveron laskeminen	$(30\,000\ € \times 30\%) + (1\,000\ € \times 34\%)$ = 9 340 € maksettava vero

Taulukko 2. Luovutusvoittoveron laskuesimerkki.

Vallitseva inflaatio ja sitä myöten asuntojen hintatason laskemisen myötä on toki mahdollista, että luovutusvoiton sijaan tuleekin luovutustappiota. Eli asunto-osakkeen tai kiinteistön joutuu tässä hetkessä myymään halvemmalla, kuin sen alkuperäinen hankintahinta on ollut. Luovutustappio vähennetään ensisijaisesti muista luovutusvoitoista, mutta mikäli niitä ei ole niin vähennys tehdään kaikista pääomatuloista. Jos taas ei ole myöskään muita pääomatuloja, niin vähennys jakaantuu seuraavalle 5 vuodelle, jolloin tappion voi vähentää luovutusvoitoista tai pääomatuloista. (Verohallinto 2023f.)

Vastuu verojen selvittämisestä on itse asunnon tai kiinteistön myyjällä, mutta kiinteistövälittäjän käyttäminen jakaa vastuuta myyjältä. Tämä johtuu siitä, että kiinteistövälittäjän hyvään toimintatapaan kuuluu, että hän selvittää mahdolliset veroseuraamukset, ennen kuin tekee välityssopimuksen asunnon myynnistä toimeksiantajan, eli asunnon myyjän kanssa. Toki on olemassa poikkeuksellisia tilanteita, jolloin kiinteistövälittäjän on mahdotonta selvittää veroseuraamuksia. Kiinteistövälittäjä on tällöin velvollinen neuvomaan toimeksiantajaa olemaan yhteydessä Verohallintoon verojen selvittämiseksi, koska vain sitä kautta saa täyden varmuuden veroista. (Nevala ym. 2021, 491.)

Veroseuraamuksia ei aina välttämättä tule, vaikka myynnistä tulisikin luovutusvoittoa, sillä omassa käytössä olevan asunnon voi myydä verovapaasti, mikäli tietyt ehdot täyttyvät. Tuloverolain 2 luvun 48§:n mukaan asuntoon liittyvä verovapaus on määritelty seuraavasti:

Omaisuuksien luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona (TVL 2:48 §).

Verovapaan myynnin kahden vuoden aikamääre lasketaan ostosopimuksen tekemisestä luovutussopimuksen tekemiseen. Vaikka omistusoikeus siirtyisikin myöhemmin kuin varsinaisena kauppapäivänä, niin omistusaika katsotaan päättyneeksi luovutussopimuksen ajankohtaan. Tämän lisäksi on tärkeää myös

huomioida, että jos asuntoon muuttoajankohta on eri, kuin omistuksen alkamispäivämäärä, niin tuo kahden vuoden ajan laskeminen aloitetaan vasta muuttopäivästä. (Nevala ym. 2021, 500–501.)

3.4 Asuntoluottojen vakuudet

Yleisesti asunnot ostetaan velkarahalla, jolloin asuntoluoton myöntäjän on varmistuttava luoton takaisinmaksusta maksusuunnitelman mukaisesti. Tämän vuoksi on tärkeää, että myönnettävälle luotolle saadaan tarvittavat reaalivakuudet. (Osuuspankki 2023d.) Eri pankkien välillä voi olla eroavaisuuksia vakuusarvon määrittelyssä tai pankin tarjoamissa lisävakuuksissa. Tämä opinnäytetyö käsittelee ainoastaan Osuuspankin vakuusarvon määrittelyä ja vakuusvaihtoehtoja. Tärkeää on tässä yhteydessä kuitenkin huomioida, että kaikkia pankkeja sitoo enimmäisluototussuhde, joka tarkoittaa luoton määrää suhteutettuna vakuuksiin. Tämä on erikseen määrätty laissa, joka säätelee luottolaitosten toimintaa ja sitä valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Finanssivalvonta on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen, jonka yhtenä tehtävänä on valvoa pankkien toimintaa ja siten edistää pankkien vakautta (Finanssivalvonta 2023a). Laki finanssivalvonnan 1 luvun 1§:n mukaan tavoitteet kerrotaan seuraavasti:

Finanssivalvonnan toiminnan tavoitteena on finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä luotto-, vakuutus- ja eläkelaitosten ja muiden valvottaviksi säädettyjen vakaa toiminta, vakuutettujen etujen turvaaminen sekä yleinen luottamus finanssimarkkinoiden toimintaan (FivaL 1:1 §).

Enimmäisluototussuhteen määritelmä ja tavoitteet ovat listattu Finanssivalvonnan määräyksiin ja ohjeisiin luototussuhteen laskennasta, joka on tullut voimaan 1.7.2016 ja siihen on tehty viimeisin päivitys 24.5.2023 (Finanssivalvonta 2023b). Tämä mukaan määritelmä ja tavoitteet ovat seuraavia:

1. Enimmäisluototussuhde on makrovakausero- ja vakuutusvalvonnan väline, jonka avulla voidaan hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä ehkäistä luotonannon kasvun ja vakuutena olevien omaisuusryhmien markkinahintojen kasvun välistä kierrettä. Tätä makrovakausero- ja vakuutusvalvonnan välinettä on tarkoituksenmukaista käyttää erityisesti asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen hillitsemiseksi. (Finanssivalvonta 2023b.)

2. Sääntelyn muita tavoitteita ovat:
 - edistää asunnon hankinnan ennakkosäästämistä; ja
 - ehkäistä ennalta tilanteita, jossa asuntolaina-asiakkaan velkojen määrä ylittää vakuuden arvon asuntojen hintojen mahdollisesti laskevissa (negative equity). (Finanssivalvonta 2023b.)
3. Näiden määräysten ja ohjeiden tavoitteena on kuvata luottolaitostoinnista annetun lain 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä tarkoitetun enimmäisluototussuhteen laskentaa Suomessa ja sitä kautta yhdenmukaistaa luototussuhteen käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoilla. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023). (Finanssivalvonta 2023b.)

Yleinen enimmäisluototussuhde on 90 prosenttia ja ensiasunnonostajilla 95 prosenttia asuntoluoton vakuuksien käyvästä arvosta. Tärkeää on kuitenkin huomioida, että finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen liittyvien riskien vuoksi alentaa enimmäisluototussuhteiden enimmäismääriä 10 prosenttiyksikköä (LLL 15:11 §). Viimeisin finanssivalvonnan tekemä muutos enimmäisluototussuhteeseen on vuodelta 2021. Tuolloin asuntolainojen suuri kasvu lisäsi merkittävästi kotitalouksien velkaantumistasetta, jolloin päätettiin muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta laskea 1.10.2021 alkaen 85 prosenttiin. (Finanssivalvonta 2021.) Enimmäisluototussuhteen laskennassa huomioon otettavia vakuuksia ovat seuraavat:

- Ensisijaisena ostettava asunto
- Muut omat asuntopantit tai vapaa-ajan asunnot
- Talletusvakuudet
- Osakkeet tai rahasto-osuudet
- Toiselta henkilöltä saadut vierasvelkapantit, joita käsitellään tarkemmin alaluvussa 3.4.4.

Sen sijaan valtioneuvoston vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämiä täytetakauksia ei huomioida enimmäisluototussuhdetta laskettaessa. (Finanssivalvonta 2023c.) Seuraavalla sivulla (taulukko 3) on esimerkki luototussuhteen laskennasta, jossa vierasvelkapantti on täytetakauksena.

Asunnon hankintahinta	250 000 €
Vierasvelkapantti	15 000 €
Omarahoitusosuus	25 000 €
Tarvittava asuntolaina	$250\,000 - 25\,000 = 225\,000$ €
Luototussuhteen laskukaava	$225\,000 / (250\,000 + 15\,000) \times 100 =$ Luototussuhde 85 %

Taulukko 3. Luototussuhteen laskuesimerkki.

Eli tässä tapauksessa (taulukko 3) luototussuhde on sen tämänhetkinen maksimimäärä 85 prosenttia ja tämä laina täyttäisi luototussuhteen vaatimukset. Tärkeää on kuitenkin huomioida, ettei pankki välttämättä vielä myöntäisi tuota lainaa noilla vakuuksilla, koska pankeilla on omat vakuusarvon määrittelyt.

Asunnon ensisijaisena vakuutena toimii yleisesti ostettava kohde, eli asunto-osake tai kiinteistö. Osuuspankissa ostettavan asunnon vakuusarvo voi olla enintään 70 prosenttia kohteen hankintahinnasta. (Osuuspankki 2023d.) Käytännössä tämä tarkoittaa, että jos asunto maksaa 150 000 € on sen vakuusarvo 105 000 €. Mikäli loppuosa maksetaan käteisellä, niin ei muuta vakuutta tarvita. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että moni tarvitsee lisävakuutta asuntoluotolle, eli tässä tapauksessa jäljelle jäävälle 45 000 €. Lisävakuusvaihtoehtoja on tarjolla erilaisia ja näistä kerron tarkemmin seuraavissa alaluvuissa.

3.4.1 Garantia lisävakuus

Tämän lisävakuuden myöntää Vakuutusosakeyhtiö Garantia. Yritys on tarjonnut lisävakuutta asuntolainoille vuodesta 2003 alkaen yli 2 miljardin euron määrälle. Osuuspankeille tämä on vielä suhteellisen tuore vaihtoehto, sillä Garantia tuli OP Ryhmän valikoimiin syksyllä vuonna 2020. (Garantia 2023a.) Kyseessä on niin sanottu takausvakuutus tarvittavan lisävakuuden osalle, jolla turvataan pankille asuntolainan takaisinmaksu. Mikäli velallinen laiminlyö lainan takaisinmaksun, niin pankki voi hakea vakuutuskorvausta vakuutusosakeyhtiöltä lainaan myönnetyn lisävakuuden osalta. (Garantia 2023b.)

Garantia on maksullinen lisävakuus, jota voidaan hyödyntää hakijan yhteen omistusasuntoon kerrallaan ja se on voimassa enintään 10 vuotta. Vakuuden hankkiminen käy helposti lainaneuvotteluiden aikana. Mahdollisen vakuuden määrän suuruuteen vaikuttaa keskeisesti hankittavan asunnon paikkakunta. Enimmillään vakuutusosakeyhtiön lainatakaus voi olla jopa 30 prosenttia asunnon arvosta, jos se ei ylitä maksimi euromääräistä rajaa, joka on 125 000 euroa. Vakuudesta maksettava palkkio on kertaluontoinen, joka suoritetaan luoton nostamisen yhteydessä. Palkkion suuruus määräytyy tarvittavan lisävakuuden määrän mukaan. (Osuuspankki 2023e.)

3.4.2 Valtiontakaus

Valtiontakaus on mahdollista saada asunto-osakkeeseen, omakotitaloon tai rakennettavaan omakotitaloon. Ehtona takauksen saamiselle on, että hankittava asunto tulee lainanhakijan vakituiseen käyttöön ja että hän ostaa vähintään puolet asunnosta. Takausta voidaan hyödyntää normaaliin asuntorahoitukseen ja myös ASP-lainaan. Valtion takaaman lainan enimmäismäärä voi olla omistusasunnossa 85 prosenttia ja ensiasunnon ostajan ASP-lainassa 90 prosenttia kohteen hankintahinnasta. (Valtionkonttori 2023.) Tämä tarkoittaa sitä, että valtiontakaus ei yksistään riitä lisävakuudeksi hankittavalle kohteelle vaan jäljelle jäävän 10 – 15 prosenttiosuuteen pitää käyttää omia säästöjä tai mahdollista muuta reaalivakuutta. Takauksen euromäärä ja prosentuaalinen osuus ovat pienemmät suhteessa lainasummaan kuin Garantia lisävakuudessa. Valtionkonttorin mukaan:

Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta lainapääomasta. Jos kyseessä on ASP-korkotukilaina, valtiontakaus voi olla enintään 25 prosenttia. Takauksen euromäärä vähenee sitä mukaa, kun lainaa lyhennetään. Takauksen prosenttiosuus pysyy koko ajan samaa. Valtion vastuu samaan asuntoon kohdistuvasta pääomasta on enintään 60 000 euroa. Jos omistusasuntolainaa myönnetään yli 300 000 euroa ja valtiontakausta käytetään enimmäismäärä 60 000 euroa, takauksen osuus lainasta jää alle 20 prosentin. Takauksen todellista prosenttiosuutta käytetään määrittäessä valtiontakauksen jäljellä olevaa euromäärää. (Valtionkonttori 2023.)

Takauksen hinta on aina 2,5 prosenttia takauksen määrästä, pois lukien ASP-laina johon takaus on maksuton (Valtionkonttori 2023). Ohessa (taulukko 4) on esimerkki takauksen hinnan muodostumisesta.

Asunnon hankintahinta	150 000 €
Hankittavan kohteen oma vakuusarvo	70 % x 150 000 € = 105 000€
Valtiontakaaman asuntolainan maksimimäärä	85 % x 150 000 € = 127 500 €
Tarvittava omarahoitus tai muu vakuus	150 000 € – 127 500 € = 22 500 €
Valtiontakauksen enimmäismäärä	20 % x 127 500 € = 25 500 €
Tarvittava takauksen määrä	127 500 € - 105 000 € = 22 500 €
Valtiontakauksen hinta	2,5% x 22 500 € = 562,5 €

Taulukko 4. Valtiontakauksen hintaesimerkki.

Esimerkkilaskelman mukaisesti (taulukko 4) valtiontakauksen määrä jää sallitun enimmäismäärän alapuolelle, mutta sitä ei voi myöskään enempää saada, koska silloin 85 prosentin lainan enimmäismäärä ylittyisi. Valtiontakaamasta lainasta on myös tärkeää huomioida, että asuntolainan maksimilaina-aika on enintään 25 vuotta sen ensimmäisen erän nostamisesta alkaen. Eli lainalle tehtävät muutokset laina-aikana, esimerkiksi lyhennysvapaa tai maksuerän pienentäminen ovat mahdollisia, mikäli tuo maksimilaina-aika ei ylity. Vain poikkeustilanteissa voidaan laina-aikaa jatkaa 27 vuoteen, jos esimerkiksi velallisen lainhoitokyky on heikentynyt sairauden tai työttömyyden vuoksi. Pankki on velvollinen ilmoittamaan laina-ajan pidennyksestä valtionkonttorille ja säilyttämään siihen liittyvät asiakirjat siihen saakka, kunnes laina on kokonaisuudessaan maksettu. (Valtionkonttori 2023.)

3.4.3 Osuuspankin luottotakaus

Asuntoluottoihin on mahdollista hyödyntää myös pankkien yleisesti tarjoamia luottotakauksia. Kyseessä on Garantia lisävakuuden tapaan niin sanottu

vakuutus, jolla turvataan luotonantajan saatavia, jos velallinen ei hoida velkaansa maksusuunnitelman mukaisesti. Luottotakauksen myöntäjä on erillinen taho, joka on erikoistunut kaupallisiin takauksiin tai takausvakuutuksiin. Toki on mahdollista, että luottotakauksen myöntäjä on samaa ryhmittymää luotonantajan kanssa, mutta silti se on luotonantajaan nähden ulkopuolinen taho. Luottotakaus on myös maksullinen lisävakuus ja takausmaksu voi olla kertasuoritus, kuukausittainen tai vuosittainen, riippuen eri pankkien käytänteistä. Myös takauksen suuruudessa voi olla eroja pankkien välillä. (Makkonen 2016, 226.)

Osuuspankilla luottotakauksen maksimimäärä on 50 000 euroa velallista tai velallisia ja asuntoa kohden. Enimmäisaika takaukselle on 15 vuotta ja takausmaksu veloitetaan vuosittain. (Osuuspankki 2023e.) Luottotakauksen hinta on noin 0,7% takauksen määrästä, eli lainan lyhentyessä myös takauksesta veloitettava summa pienenee (Aaltonen 2018).

3.4.4 Reaalivakuudet ja vierasvelkapantti

Reaalivakuuksilla tarkoitetaan, että asuntoluoton hakijalla on itsellään tai hän saa vierasvelkapantilla konkreettista omaisuutta, jota hän voi hyödyntää lisävakuutena asuntolainaan. Tällainen omaisuus on esimerkiksi:

- Asunto-osakkeen osakekirja
- Kiinteistön ja vuokraoikeuden kiinnitykset
- Talletukset
- Osakkeet tai rahasto-osuudet

Vakuusarvostus on riippuvainen omaisuuslajista, joten se arvotetaan aina tapauskohtaisesti. (Aaltonen 2018.)

Vierasvelkapanttauksset ovat varsin yleisiä asuntolainoissa ja se tarkoittaa nimensä mukaisesti toisen henkilön velalliselle antamaa panttia luoton takaisinmaksun vakuudeksi. Pantinantajana on hyvin usein velallisen lähisukulainen, mutta se voi olla täysin ulkopuolinenkin henkilö. Pantinantajaa sitoo tietyt velvollisuudet, joita ovat:

- säilyttää panttioikeuden kohteena oleva omaisuus omistuksessaan eikä pantinantaja saa tämän panttaussitoumuksen voimassaoloaikana ilman pankin etukäteen antamaa kirjallista suostumusta myydä, siirtää tai muutoin luovuttaa panttioikeuden kohteena olevaa omaisuutta tai mitään osaa siitä;
- hoitaa panttioikeuden kohteena olevaa omaisuutta siten, ettei sen arvo alene riittämättömän huolenpidon vuoksi tai muutoin pantinantajan toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi; - tehdä pantin arvon säilymiseksi välttämättömät sopimukset;
- maksaa kaikki panttioikeuden kohteena olevaan omaisuuteen liittyvät maksut, esimerkiksi vuokrat, yhtiövastikkeet ja muut näihin verrattavat maksut sekä - huolehtia muista vastaavista velvoitteista esimerkiksi mahdollisista kirjaamismaksuista. (Osuuspankki 2023f.)

Luototussuhde vaatii usein lisävakuutta, niinpä vierasvelkapantilla ulkopuolinen mahdollistaa velalliselle suuremman asuntolainan, kuin mitä hänen omat säästönsä ja ostettavan asunnon vakuusarvo mahdollistaisivat. Vierasvelkapanttina käytetään yleensä omakotitaloa, asunto-osaketta tai kesämökkiä. (Makkonen 2016, 228.) Pantinantaja on vastuussa pelkästään pantatun omaisuuden edestä ja mikäli velallinen ei hoida lainaa sopimuksen mukaisesti, niin vierasvelkapantin antajalla on riski menettää vakuudeksi antamansa omaisuus osittain tai kokonaan (TakL 1:2 §). Tällaisessa tilanteessa yleisesti vierasvelkapantinantaja suorittaa pantin sitoumuksen määrän omilla varoilla tai ottamalla itse luottoa, jolloin panttina olevaa omaisuutta ei tarvitse realisoida. (Makkonen 2016, 228.)

Vierasvelkapantti on aina täytetäkaus, eikä siitä voi erikseen toisin sopia. Laki takauksen ja vierasvelkapanttauksen 2 luvun 3 §:n mukaan ”yksityistakaajan luotonantajalle antama takaus on täytetäkaus, jos päävelka on myönnetty pääasiallisesti asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja kyseinen omaisuus on päävelan vakuutena” (TakL 2:3 §). Täytetäkauksen antajan maksuvelvollisuus alkaa vasta, kun luoton ensisijaisena oleva asunnon vakuus on realisoitu ja jos siitä riittävät varat ei riitä luoton poismak-suun (Makkonen 2016, 230).

Velallisen luototussuhteen laskennassa huomioidaan vierasvelkapantin mukaiset täytetäkaukukset, mutta vastaavasti pantin arvoa vähentävät siihen kohdistuvat aikaisemmat luotot. Tässä on hyvä huomioida, että täytevakuuden summa ei voi koskaan olla korkeampi, kuin vakuuden käypä arvo. (Finanssivalvonta

2023d.) Henkilötakaus ei nykyisin kelpaa missään muodossa asuntolainan lisävakuudeksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mikäli ulkopuolinen henkilö tulee lainalle lisävakuuden antajaksi, niin hänellä tulee olla yksilöitävä reaalivakuus lainan vakuudeksi. Luonnollisesti tämä on myös takaajan kannalta turvallisempi vaihtoehto, jolloin hänen vastuunsa rajoittuu tiettyyn panttiin. (Manninen 2020.)

4 Asunto- ja kiinteistökaupat

4.1 Asunto-osakekaupat

Asunto-osakkeen tarkempaa määritelmää käsiteltiin luvussa 3.2. Kyseessä oleva osake voi sijaita esimerkiksi kerrostalossa, sillä asunto-osakeyhtiön osakkeet liittyvät erilaisiin asuinrakennuksiin. Asunto-osakekaupat eroavat paljon kiinteistökaupoista, sillä asunto-osakekaupassa ostetaan ainoastaan osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Eli käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että haltija ei omista kyseistä huoneistoa eikä siten voi tehdä asunnon rakenteisiin kohdistuvia muutoksia ilman taloyhtiön lupaa. Asunto-osakkeen kauppasopimukselle ei ole myöskään säädetty asuntokauppalaissa erityisvaatimuksia, joita esimerkiksi maakaari säättää kiinteistökaupoissa. Täten suullinen kauppasopimus on yhtä pätevä kuin kirjallinenkin, pois lukien RS-kohteen kauppasopimus, jota käsitellään seuraavassa alaluvussa 4.1.1. Huomioitavaa kuitenkin on, että suullisen sopimuksen toteennäyttäminen riitatilanteissa on hankalaa, joten käytännössä kauppasopimus kannattaa tehdä kirjallisena. Pankki myös edellyttää kirjallista kauppasopimusta, jos asunto-osaketta vastaan otetaan lainaa. (Kiinteistölakimies 2023b.) Esimerkki asunto-osakkeen kauppakirjasta löytyy tämän työn liitteenä (liite 1).

Asuntokauppalaain tarkoituksena on suojata niin ostajan kuin myyjänkin oikeuksia asunto-osakekaupassa, varmistaen että kaupantekoon liittyvät oikeudet ja velvollisuudet ovat selkeitä kummallekin osapuolelle. (Remax 2023a). Tämän opinnäytetyön tavoitteena on käsitellä ainoastaan kaupankäyntiin liittyviä

asioita, jonka vuoksi asuntokauppalakia ei käsitellä kovin yksityiskohtaisesti läpi. Tähän työhön poimittiin pelkästään keskeisimmän lainsäädännön, jotka pitää huomioida asunto-osakekaupassa. Asuntokauppalain luku 2 käsittelee rakennusvaiheessa olevia asunto-osakkeita, joita kutsutaan RS-kohteiksi (AsKL 2:1 §). Rakennusvaiheessa oleva kohde poikkeaa merkittävästi valmiista asunto-osakkeesta, joten RS-kohdetta käsitellään tämän opinnäytetyön alaluvussa 4.1.1 tarkemmin. Asuntokauppalain luku 4 taas käsittelee uuden asunto-osakkeen kauppaa (AsKL 4:1 §). Luku 6 puolestaan käytetyn asunto-osakkeen kauppaa (AsKL 6:1 §). Nämä jakaantuvat eri lukuihin, koska uuden ja käytetyn asunto-osakkeen kaupan osapuolten velvollisuudet ja oikeudet poikkeavat toisistaan. Tämän opinnäytetyön kannalta huomioitavaa on, että kaupantekotilaisuudessa käsiteltävät asiat eivät poikkea toisistaan, olipa kyseessä uusi tai käytetty asunto-osake.

4.1.1 RS-järjestelmä ja RS-kohde

RS-järjestelmä tarkoittaa rahalaitosten neuvottelukunnan suosittamaa järjestelmää. Tämä järjestelmä on luotu ostajien turvaksi, silloin kun tehdään kauppaa rakennusvaiheessa olevasta asunto-osakkeesta, jota kutsutaan yleisesti RS-kohde nimellä. RS-järjestelmän avulla voidaan tehdä kaupat turvallisesti rakentamisenvaiheen aikana, sillä järjestelmän tarkoitus on varmistaa, että rakennus etenee suunnitelmien mukaan. Myöskään kauppahintaa ei tarvitse heti kokonaan maksaa, vaan sitä maksetaan valmistumisen mukaan erissä. (Sp-koti 2023.) Eli käytännössä RS-kohteen kauppaa ei tehdä pankin konttorilla, vaan rahansiirrot tehdään etänä.

RS-kohde eroaa merkittävästi valmiista asunto-osakekaupasta ja siten myös kauppakirjassa on enemmän huomioitavia asioita. Asuntokauppalain 2 luvun 11a §:n mukaan rakentajan myydessä asunto-osake rakentamisvaiheessa tulee kauppakirjasta selvittää vähintään seuraavat asiat:

- 1) kaupan kohde;
- 2) myyjä ja ostaja;
- 3) kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoitetun kauppahintojen maksutilin tunnistetiedot sekä kauppahinnan maksuaikataulu ja muut maksuehdot;
- 4) asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio niistä;
- 5) ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta;
- 6) yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät;
- 7) ajankohta, jolloin vakuus 18 a tai 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;
- 8) ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa;
- 9) myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18 ja 19 §:n säännöksistä. (AsKL 2:11 §.)

Asuntokauppalain 2 luku käsittelee muutoinkin laajasti RS-kohteisiin liittyviä lainalaisuuksia. Tämän opinnäytetyön tarkoitus ei ole käsitellä RS-kohdetta hyvin syvällisesti, joten käsittelen edellä mainitun kauppakirjan lisäksi keskeisimmän sisällön lainsäädännöstä, jolloin lukijalle muodostuu perustietämys aiheesta. RS-järjestelmän keskeisimmät asiat liittyvät turva-asiakirjoihin, vakuuksiin, RS-tiliin ja ostajien edustajiin, joita käsittelen seuraavaksi (Sjöblom 2022).

RS-kohteen rakentajan on annettavat turva-asiakirjat rahoittajana toimivan pankin, yleisesti RS-pankkina kutsuttavan pankin säilytykseen. Turva-asiakirjoiksi luokitellaan seuraavat asiakirjat:

- osakeyhtiön perustamisasiakirja ja yhtiöjärjestys
- yhtiön kaupparekisteriote
- selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta
- osakeyhtiön perustamisasiakirja ja yhtiöjärjestys
- yhtiön taloussuunnitelma ja luotot
- selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta tontille

- kiinteistöön kohdistuvista rasitteista todistus
- rakennuslupa, pääpiirustukset, rakennustapaselostus
- tehdyt urakkasopimukset
- vakuusasiakirjat. (Sjöblom 2022.)

Edellä mainittujen asiakirjojen perusteella RS-pankki pääsee tutustumaan tarkemmin rakennushankkeeseen ja yhtiön taloudelliseen tilanteeseen.

RS-kohteen rakentajan täytyy lisätä vakuuksia rakennuksen edetessä. Rakennuksen alkuvaiheessa vakuuden suuruus on 5 prosenttia rakennusurakan hinnasta ja siihen usein hyödynnetään RS-pankin takausta. RS-kohteen edistytessä vakuus nousee 10 prosenttiin asunto-osakkeiden kauppahinnasta. Vakuuksien vapauttaminen vaatii yhtiön hallituksen ja asunto-osakkeiden ostajien allekirjoitukset. Tällä tavoin turvataan ostajille virheetön työn laatu, sillä ostajat voivat kieltäytyä vapauttamasta vakuutta, jos he huomaavat rakennusvirheitä. Rakentajan saadessa kirjallisen suostumuksen vakuuksien vapauttamiseen, pitää rakentajan vaihtaa vakuus rakentamisajan jälkeiseen vakuuteen. Tämä määrä on 2 prosenttia kauppahinnoista ja vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta siitä päivästä, kun rakennusvalvontaviranomaiset ovat hyväksyneet rakennuksen. Edellä mainitun vakuuden vapautuessa vakuus vaihtuu jälleen, mutta nyt vakuutusyhtiöltä otettavaan niin sanottuun suorituskyvyttömyysvakuutukseen. Tämä vakuutus on voimassa 10 vuotta ja vakuutuksella katetaan 25 prosenttia koko rakennusurakan hinnasta. Tällä vakuutuksella saadaan turvaa rakennuksessa ilmeneviin piileviin vikoihin, josta rakentaja on vastuussa, mutta mikäli rakentaja on maksukyvytön tai kokonaan liiketoimintansa lopettanut. (Sjöblom 2022.)

RS-kohteen rakentajan tulee myös avata erikseen RS-tili pankkiin. Käytännössä tämän tilin kautta kulkee kaikki rakennukseen liittyvä maksuliikenne ja RS-pankki pystyy tätä kautta valvomaan, että tiliä käytetään pelkästään rakennushankkeeseen liittyviin asioihin. RS-kohteen kauppahinnat maksetaan myös tälle tilille 98 prosenttisesti, mutta 2 prosenttia kauppahinnasta maksetaan erilliselle sulkutilille. Sulkutilille talletetut varat vapautetaan sen jälkeen, kun ostaja on tutustunut valmiiseen asuntoon ja todennut, ettei siellä ole puutteita. Mikäli puutteita löytyy voi ostaja kieltäytyä vapauttamasta sulkutilillä olevaa 2 prosenttia

ennen kuin asunnon puutteet on korjattu. Tämä menettely takaa, että mikäli ostaja huomaa puutteita, rakentajalla on kannustin suorittaa tarvittavat korjaukset ennen kauppahinnan lopullista vapauttamista. (Sjöblom 2022.)

RS-kohteen ostajilla on oikeus nimetä haluamansa edustaja rakennushankkeen ajaksi. Edustaja toimii siis rakennustyön tarkkailijana, jolloin hän pääsee tutustumaan rakentamisen aikana RS-kohteeseen. Tällä turvataan rakentamisen laadun tarkkailun lisäksi myös se, että kauppahinnat maksetaan valmistumisen mukaan, eikä etupainotteisesti. RS-kohteen ostajilla on myös mahdollisuus itse valita tilintarkastaja, joka on erillään rakentajan omista tilintarkastajista. Valittu tilintarkastaja voi tarkastaa pelkästään yhtiön taloutta ja hallintoa koskevia seikkoja. (Sjöblom 2022.)

4.1.2 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus on asunto-osakekaupan keskeisin asiakirja, sillä tästä löytyy kattavat tiedot taloyhtiöstä, jossa asunto-osake sijaitsee. Isännöitsijäntodistuksessa on listattuna muun muassa asunto-osakkeen omistaja, yhtiölainan osuus myytävästä asunto-osakkeesta, hoito- ja pääomavastikkeiden määrä, taloyhtiön taloustilanne, taloyhtiön tehdyt korjaukset ja tulossa olevat korjaushankkeet. Luonnollisesti, jos taloyhtiön on tulossa esimerkiksi suuria korjaushankkeita niin se tarkoittaa samalla asunto-osakkeen vastikkeiden nousua, joka ostajan kannattaa huomioida kaupan yhteydessä. Asuntokaupassa isännöitsijäntodistus saa olla maksimissaan kolme kuukautta vanha. Isännöitsijäntodistus hankitaan yleensä suoraan isännöintiyritykseltä. Yhtiön puuttuessa isännöitsijän tehtävää hoitaa asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja, jolla on vastuu todistuksen antamisesta. (Isännöintiliitto 2023.)

Isännöitsijäntodistuksen luovutusta ja sen tarkempaa sisältöä säätelee Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, AOYL). Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27§:n mukaan isännöitsijä on velvollinen pyynnöstä antamaan isännöitsijäntodistuksen.

Pyynnön voivat tehdä:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välityslieike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. (AOYL 7:27 §.)

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;
- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 3) maa-alueen omistussuhteet;
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 6) tiedot yhtiön osakkeiden kuulumisesta ja osakeryhmän omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin;
- 7) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin;
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;
- 9) osakkeenomistajan eräänntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;
- 11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- 12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeanti-valtuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antamisesta; sekä
- 13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta sekä osakeryhmäkohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella. (AOYL 7:27 §.)

Laki siis mahdollistaa kiinteistövälittäjän tai pankin tilaamaan isännöitsijäntodistuksen asunnon haltijan puolesta, kunhan edellä mainitut ehdot täyttyvät. Isännöitsijä on velvollinen huolehtimaan todistuksen ajantasaisuudesta ja tarpeen

vaatiessa päivittämään sitä. Isännöitsijäntodistus on maksullinen asiakirja ja sen hinta on erikseen sovittu taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän kesken. (Isännöintiliitto 2023.)

4.1.3 Osakekirja ja sähköinen huoneistotietojärjestelmä

Osakekirja on arvopaperi, joka on todistus asunto-osakkeen omistuksesta. Osakekirjasta selviää muun muassa taloyhtiön nimi, mitä huoneistoa osakekirja koskee, asunto-osakkeen osakkeiden numerot, omistajat ja edeltävät omistajat. Osakekirja on se asiakirja, joka jää pankille lainan vakuudeksi kauppojen yhteydessä. Paperiset osakekirjat ovat tosin pikkuhiljaa väistymässä sähköistyksen tieltä, mutta edelleen näitä tulee vastaan asuntokaupoilla. Osakekirjoja on olemassa monenlaisia ja hyvä onkin huomioida, että osakekirjan ulkoasut voivat poiketa merkittävästi toisistaan ja oheisessa (kuva 4) on vain muutamia esimerkkejä. Sisällöltään osakekirjat vastaavat kuitenkin toisiaan. (Laki24 2023.)



Kuva 4. Osakekirja esimerkkejä (Välilä 2014).

Asunnon kaupantekotilaisuudessa osakekirja (kuva 4) luovutetaan yleensä ostajan pankille, mutta mikäli asuntoa vastaan ei oteta lainaa niin ostaja saa

osakekirjan itselleen. Ehdottoman tärkeää on muistaa tehdä osakekirjaan siirtomerkintä uudelle omistajalle, koska sillä vahvistetaan asunto-osakkeen omistuksen vaihtuminen. Mikäli tämä puuttuu, niin ei asunto-osaketta voi rekisteröidä uudelle omistajalle. Osakekirjassa pitää näkyä myös mahdolliset aiemmat siirtomerkinnät. Siirtomerkinnästä tulee käydä ilmi päivämäärä ja paikka, kenelle siirretään, sekä nykyisen omistajan allekirjoitus ja nimenselvennys. Siirtomerkinnän kirjoittaa yleensä kiinteistövälittäjä ja asunnon omistaja vahvistaa sen allekirjoituksella. Vaihtoehtoisesti myös asunnon omistaja tai pankin toimihenkilö voi kirjoittaa siirtomerkinnän. Maanmittauslaitokselle pitää toimittaa omistusoikeuden rekisteröintihakemuksen (liite 2) yhteydessä liitteenä siirtomerkitty osakekirja. (Nevala ym. 2021, 165.)

Sähköinen huoneistotietojärjestelmä on otettu käyttöön vuonna 2019 ja sen tarkoitus on kerätä tiedot asunto-osakkeiden omistuksista, panttauksista ja mahdollisista rajoituksista. Paperiset osakekirjat tulevat poistumaan tulevaisuudessa, sillä sähköinen omistajamerkintä korvaa kirjallisen todistuksen. Huoneistotietojärjestelmästä on erikseen säädetty laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018, HTJL) ja tämän ylläpidosta ja lain toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos. (MML 2023b.)

Laki huoneistotietojärjestelmän 2 luvun 4§:n mukaan osakashuoneiston kirjaamistoimenpiteisiin sovelletaan seuraavia määräyksiä:

Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin (osakehuoneistorekisteri). (HTJL 2:4 §.)

Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:

- 1) kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;
- 2) rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta ja hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;
- 3) kirjaamista ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut. (HTJL 2:4 §.)

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan henkilön nimi ja henkilötunnus. Jos henkilöllä ei ole henkilötunnusta, tallennetaan sen sijaan henkilön syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite. (HTJL 2:4 §.)

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan sen toiminimi ja yritys- ja yhteisötunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole yritys- ja yhteisötunnusta, tallennetaan vastaava rekisteritunnus ja rekisteri, johon se on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennetaan toiminimi ja kotipaikka. (HTJL 2:4 §.)

Kaikki vuoden 2019 jälkeen perustetut taloyhtiöt on lisätty huoneistotietojärjestelmään perustamishetkellä, sen sijaan ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden tiedot lisätään järjestelmään kaksivaiheisesti. Ensin taloyhtiön tulee siirtää osakeluettelo huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Kun osakeluettelo on siirretty, niin sen jälkeen asunto-osakkeen omistajan tulee 10 vuoden kuluessa hakea osakehuoneiston omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään. Mikäli osakekirja on pankin hallussa, niin pankki voi hakea osakkeenomistajan puolesta omistuksen rekisteröintiä. Tärkeää on kuitenkin huomioida, että mikäli asunto-osakkeesta tehdään kaupat, niin uudella omistajalla on vain kaksi kuukautta aikaa hakea omistuksen rekisteröintiä. Yleensä tämän toimenpiteen huolehtii ostajan pankki kaupan yhteydessä. (MML 2023b.)

Tätä opinnäytetyötä kirjoittaessa suurin osa taloyhtiöistä onkin jo siirtänyt osakseluettelonsa sähköiseen muotoon. Huoneistotietojärjestelmän tilastojen mukaan 68,2 prosenttia taloyhtiöistä on sähköistänyt osakseluettelon 30.10.2023 mennessä ja eniten siirtoja on tehty Pohjois-Karjalassa. Sähköinen huoneistotietojärjestelmä tulee helpottamaan asuntokauppoja merkittävästi tulevaisuudessa, sillä asiakirjojen manuaalinen arkistointi vähenee ja asunto-osakkeen tiedot ovat nopeasti saatavilla. (Huoneistotietojärjestelmä 2023.)

4.2 Kiinteistökaupat

Kiinteistökaupat tuovat yksinkertaisuudessaan mieleen omakotitalo-, paritalo- tai vapaa-ajan asuntokaupat. Tämä johtuu siitä, että kiinteistö usein mielletään rakennuksen synonyymiksi, vaikka sen oikeudellinen käsite on maa- tai vesialue ja niiden omistaminen. Voidaankin todeta, että kiinteistön keskeisin

elementti on itse maa- tai vesialue. Kiinteistöön liittyviä muita elementtejä voivat olla esimerkiksi rakennukset, puusto tai kasvillisuus. Se miten muut elementit liittyvät kiinteistöön riippuu omistussuhteista. Esimerkiksi, jos talon omistaa sama henkilö kuin kiinteistön niin silloin talo kuuluu kiinteistöön. Vastaavasti jos kiinteistöllä on eri omistaja kuin talolla, niin talo ei kuulu kiinteistöön vaan on irtainta-omaisuutta, eli silloin talon omistaja vuokraa maapohjaa kiinteistön omistajalta. (Nevala ym. 2021, 223.) Edellä mainittu kokonaisuus on tärkeää sisäistää, että saa ymmärryksen kiinteistökaupan käsitteestä.

Kiinteistökauppaa koskeva laaja lainsäädäntö on säädetty maakaarella. Kyseinen laki määrittelee kiinteistön ostajien ja myyjien velvollisuudet, sekä vastuut. Käsittelen tässä opinnäytetyössä pelkästään kiinteistökaupan aikana huomioitavaa keskeistä lainsäädäntöä, sillä jos kiinteistökauppoja ei tehdä maakaaren mukaisesti, niin kauppa on pätemätön. Tärkeimpänä on kiinteistökaupassa noudattaa määrämuotoa, joka on säädetty Maakaaren 2 luvun 1§:n mukaan seuraavasti:

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. (MK 2:1 §.)

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään. (MK 2:1 §.)

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;
- 3) myyjä ja ostaja;
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty. (MK 2:1 §.)

Edellä mainittua sähköistä kiinteistökauppaa käsittelen tarkemmin luvussa 5, mutta nyt pureudutaan tarkemmin kirjalliseen kiinteistökauppaan. Maakaaren kauppakirjalle asetettujen vaatimuksien lisäksi kiinteistön kauppakirjassa

sovitaan paljon muistakin asioista. Esimerkki kiinteistön kauppakirjasta on tämän työn liitteenä (liite 3). Kiinteistön kauppakirjassa pitää myös sopia kiinteistön panttikirjojen siirrosta ostajalle, eli miten ja milloin kiinnityksiä vastaavat panttikirjat siirretään ostajalle. Mikäli panttikirjat ovat velan vakuutena niin myyjän pankilta pitää saada siirtositoumus panttikirjojen siirtämisestä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että myyjän pankki antaa kirjallisen suostumuksen panttikirjojen siirtoon, kun panttikirjoihin kohdistuvat velat on maksettu. Tässä työssä käsitellään kiinnityksiä ja panttikirjoja tarkemmin alaluvussa 4.2.3. (Nevala ym. 2021, 387.)

Lainsäädännön mukaan kiinteistön kaupantekotilaisuudessa tulee olla kaikki osapuolet läsnä, mutta mikäli asianosaiset eivät itse pääse kaupantekotilaisuuteen voivat he valtuuttaa ulkopuolisen hoitamaan kiinteistökaupan. Tärkeää on huomioida, että valtuutuksen tulee täyttää lainvaatimukset. Maakaaren 2 luvun 3§:n mukaan ” valtuutus kiinteistön myyntiin on tehtävä kirjallisesti. Myyjän on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö” (MK 2:3 §). Laissa määriteltynä kaupanvahvistajana ei voi toimia kuka tahansa ja siitä onkin erikseen säädetty Laki kaupanvahvistajista (573/2009). Tämän lain mukaan virallisena kaupanvahvistaja voi toimia esimerkiksi Maanmittauslaitoksen erikseen määräämä henkilö. (Laki kaupanvahvistajista 2 §.) Kiinteistökaupan luovutuksessa kaupanvahvistajan tulee lain mukaan vahvistaa seuraavat seikat:

Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Jos luovutuskirjaa on laadittu useita kappaleita, todistus on merkittävä jokaiseen niistä. (Laki kaupanvahvistajista 3 §.)

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. (Laki kaupanvahvistajista 3 §.)

Kaupanvahvistajan on tarkistettava luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä. Kaupanvahvistaja ei kuitenkaan ole velvollinen tarkastamaan luovutuksen kohdetta koskevia tietoja, jos luovutus vahvistetaan ulkomailla. (Laki kaupanvahvistajista 3 §.)

Kaupanhahvistaja voi tarkistaa kiinteistötunnuksen myös ajan tasalla olevasta lainhuutotodistuksesta. Esimerkiksi (liite 4) lainhuutotodistuksen mukainen kiinteistötunnus on 61-401-3-154 ja kiinteistön nimi Äijänsuo. Kun kiinteistökaupat on saatu päätökseen, niin kaupanhahvistaja ohjeistaa kiinteistön ostajia lainhuudon hakemisesta ja ostajien halutessa voi kaupanhahvistaja laittaa itse lainhuudon vireille (Nevala ym. 2021, 371). Tähän voidaan kuitenkin todeta, että yleensä pankki hoitaa lainhuudon hakemisen, kun kiinteistö tulee lainan vakuudeksi. Lainhuudolla rekisteröidään kiinteistöön omistusoikeus ja se laitetaan vireille kirjaamisviranomaiselle, joka on Maanmittauslaitos. Lainhuudon hakeminen voidaan toteuttaa Maanmittauslaitoksen sivuilta sähköisesti tai perinteisellä paperihakemuksella (liite 2). Lainhuudatus maksaa 151 euroa. (MML 2023c.)

Kiinteistöstä tehty ostotarjous ei ole sitova, eikä näin ollen ostotarjouksen perumisesta tule kustannuksia (Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2021). Sitova tarjous kiinteistökaupassa tehdään esisopimuksella ja tämä tulee toteuttaa maakaaren 2 luvun 7§:n mukaan seuraavasti:

Osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistön kaupasta tekemällä esisopimuksen. Esisopimuksessa voidaan sopia, että se sitoo vain toista osapuolta. (MK 2:7 §.)

Esisopimus on tehtävä 1 ja 3 §:ssä säädetyllä tavalla ja siitä on muutoinkin soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistön kaupasta säädetään. Sopimuksessa on lisäksi mainittava se päivä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä, sekä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Kauppahinta ja muu vastike voidaan kuitenkin jättää myöhemmin sovittaviksi esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti. Jollei esisopimuksen voimassaoloaikaa ole määrätty, se on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä. (MK 2:7 §.)

Osapuolella on oikeus 2 §:n 2 momentissa tarkoitetussa määräajassa kanteella vaatia toista osapuolta tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksessa sovitulla ehdoilla. Osapuolella on lisäksi oikeus saada korvaus esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta. Jos kiinteistö on vastoin esisopimusta luovutettu jollekin muulle, esisopimuksessa tarkoitetulla ostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan myyjältä. (MK 2:7 §.)

Eli esisopimus on tehtävä kirjallisesti ja sen on täytettävä kiinteistön kauppakirjaa koskevat vaatimukset. Kaupanhahvistajan pitää vahvistaa myös esisopimus.

Tällä tavoin tehtynä esisopimus sitoo molempia kaupan osapuolia ja mikäli toinen haluaa perua kaupan, niin hän joutuu maksamaan siitä korvauksia toiselle osapuolelle. Mikäli esisopimusta ei tehdä edellä kuvatulla tavalla ei se ole pätevä, eikä siten oikeuta korvauksiin kaupan peruuntuessa. (Suomen Kiinteistövälittäjät ry 2021.)

4.2.1 Vuokraoikeuden kauppa

Vuokraoikeuden kauppa vastaa pääpiirteittäin kiinteistönkauppaa, jota aluvussa 4.2. Suurin ero kaupantekotilanteessa on se, että kun kyseessä on kiinteistön vuokraoikeus eikä omistusoikeus, kaupanvahvistajaa ei tarvita kauppohen tekemiseen. (Remax 2023b). Tässä yhteydessä on hyvä muistaa kiinteistön määritelmä, jota käsiteltiin luvussa 4.2 tarkemmin. Eli käytännössä myydään olemassa oleva vuokraoikeus, joka käsittää maa-alueen. Vuokrakiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat irtainta-omaisuutta ja ovat siten myyjän omistuksessa. Toki vuokraoikeuden kaupan voi tehdä rakentamattomastakin tontista. (MML 2023d.)

Vuokraoikeus kirjataan Maakaaren 14 luvun 1 §:n mukaan erityisenä oikeutena (MK 14:1§). Eli käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokralaisella on käyttöoikeus kiinteistön maapohjaan. Vuokraoikeudelle haetaan kaupan yhteydessä siirtoa uudelle omistajalle Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta sähköisesti tai perinteisellä paperihakemuksella (liite 2) ja tämä maksaa 151 euroa. Tärkeää on muistaa, että hakemuksen liitteeksi tarvitaan alkuperäinen kauppakirja, eli jos itse siirtohakemus tehdään sähköisesti, niin kauppakirja pitää kuitenkin toimittaa paperisena. Maanmittauslaitos palauttaa asiakirjat vuokraoikeuden ostajalle, kun siirtohakemus on käsitelty. (MML 2023d.)

Vuokraoikeustodistuksesta (liite 4) selviää vuokrattavan kiinteistön lisäksi vuokranantaja, vuokralaiset ja vuokrasopimuksen voimassaolo. Hyvä on myös huomioida, että vuokraoikeustodistuksessa ei puhuta kiinteistötunnuksesta vaan sen tilalla on laitostunnus. Tämä onkin seikka, josta aina tunnistaa vuokraoikeuden kaupan, koska numerosarja sisältää L-kirjaimen, joka tulee lyhenteenä

laitostunnuksesta. Esimerkiksi (liite 4) laitostunnus on 858-416-3-205-L1. Eli L-kirjain on aina tuossa samalla paikalla, vaikka numerot muuttuvatkin. (MML 2023e.)

4.2.2 Rasitustodistus, lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote

Rasitustodistus, lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote ovat kiinteistön kaupassa keskeisiä asiakirjoja. Näiden asiakirjojen avulla voidaan varmistua kiinteistöön liittyvistä asioista, eikä kiinteistön kaupantekotilaisuudessa tai sen jälkeen tule yllätyksiä. Tämän opinnäytetyön liitteenä (liite 4) on Maanmittauslaitoksen esimerkit kaikista noista asiakirjoista. Tärkeää on tässä yhteydessä huomioida, että asiakirjojen sisällön laajuus on aina kiinteistökohtaista ja siten asiakirjat voivat poiketa tämän työn liitteen esimerkeistä. Seuraavaksi käsitellään tarkemmin edellä mainittujen asiakirjojen sisältöä.

Rasitustodistus (liite 4) kertoo nimensä mukaisesti kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja oikeudet. Rasitustodistuksessa ilmenevät rasitukset voivat olla esimerkiksi panttauksia, kiinnityksiä tai muita oikeuksia. Kiinteistökaupassa tämä todistus antaa arvokasta tietoa kiinteistön ostajalle edellä mainituista asioista. (Bowa Legal 2023.) Rasitustodistuksen perustiedoista (liite 4) selviää kiinteistön yksilöintitiedot. Kiinnitykset ja erityiset oikeudet osio pitää sisällään esimerkiksi vahvistetut kiinnitykset, panttikirjojen haltijat, panttikirjan arvon. Mikäli kiinteistöön ei kohdistu rasituksia, niin rasitustodistuksessa lukee seuraavasti: ”Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä”. Vallintarajoitukset tarkoittavat esimerkiksi tilannetta, jos leskellä tai testamentinsaajalla on käyttöoikeuksia kiinteistöön. (MML 2023f.)

Lainhuutotodistuksesta (liite 4) selviää kiinteistön viralliset omistajat. Lainhuutotodistuksen perustiedot osiossa on samat tiedot kuin aiemmin edellä käsitellyssä rasitustodistuksessa. Lainhuutotiedot pitävät sisällään edellisen lainhuudon päivämäärän, omistajat ja niiden omistusosuudet, sekä tiedon milloin kiinteistö on siirtynyt nykyisille omistajille. Mikäli kiinteistöä ei olisi lainhuudatettu

ollenkaan, niin todistuksessa lukee ” ”Rekisteriyksiköllä ei ole lainhuutomerkintöjä”. Todistuksen muista osioista kävisi ilmi määräalojen lainhuutotiedot ja lainhuudattamattomat luovutukset, jos niitä olisi. Omistajien yhteystiedot eivät näy (liite 4) esimerkin todistuksessa, vaan se vaatii laajemman version lainhuutotodistuksesta. (MML 2023g.)

Kiinteistörekisteriote (liite 4) kertoo puolestaan kiinteistön ja sen muodostumiseen liittyvät tiedot. Perustiedot osio on vastaava, kuin rasiotodistuksessa ja lainhuutotodistuksessa. Muodostumistiedoista selviää kiinteistön lohkominen ja mistä kiinteistöstä se on lohkaistu. Kaavat ja rakennuskiellot osiosta löytyy voimassa olevat kaavat. Rasiitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitus osa kertoo esimerkiksi kiinteistön tienkäyttöoikeudesta tai vastaavasti rasiotodistuksesta, jos naapuri kiinteistölle menevä tie kulkee kiinteistön kautta. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin osiosta löytyy listaus yhteisistä maa- tai vesialueista, joiden osuudet on jaettu usean kiinteistön kesken. (MML 2023h.)

Kaikki edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla kiinteistötietojärjestelmästä, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Maakaaren 7 luvun 2§:n mukaan rekisteristä annettaviin tietoihin sovelletaan seuraavia määräyksiä:

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia. Kirjaamisviranomaisen on pyynnöstä annettava rekisteristä todistuksia. (MK 7:2 §.)

Maanmittauslaitos saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentin estämättä sähköisessä muodossa tämän luvun 1 a §:ssä säädettyä tarkoitusta varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luovuttamisesta tietopalveluna säädetään lisäksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002). (MK 7:2 §.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavien todistusten sisällöstä sekä muun kuin kirjaamisviranomaisen oikeudesta antaa niitä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Todistuksista perittävistä maksuista säädetään erikseen. (13.12.2013/922). (MK 7:2 §.)

Kiinteistön omistajalla on mahdollisuus tarkastella oman kiinteistönsä tietoja Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa veloituksetta. Palvelun käyttäminen on helppoa ja sieltä löytyy monipuolisesti tietoa kiinteistöstä. Palvelusta löytyvät esimerkiksi tiedot kiinteistön omistajista, kiinnityksistä ja panttikirjojen haltijoista.

Lisäksi palvelusta näkee selkeästi kiinteistön kartan ja sen rajat. Palvelun kautta on myös mahdollista ostaa tarvittavia asiakirjoja erikseen hintaan 14 euroa / asiakirja. (MML 2023f.)

4.2.3 Kiinnitykset ja sähköiset panttikirjat

Kiinteistön käyttäminen lainan vakuutena edellyttää, että kiinteistölle on haettu kiinnityksiä Maanmittauslaitokselta. Kiinnitykset voivat olla arvoltaan erisuuruisia ja Maanmittauslaitoksen vahvistamasta kiinnityksestä muodostuu sähköinen panttikirja, joka vastaa arvoltaan haettua kiinnitystä (liite 4). Tämän jälkeen sähköistä panttikirjaa voidaan käyttää lainan vakuutena. Kiinteistön olemassa olevat sähköiset panttikirjat selviävät rasiustodistuksesta (liite 4) ja ovat siinä ilmoitetun haltijan hallussa. Usein käytetyissä kiinteistöissä onkin jo valmiina olemassa olevia sähköisiä panttikirjoja. (Nevala ym. 2021, 387.)

Suurin osa kiinteistöjen panttikirjoista on nykyisin sähköisessä muodossa, mutta ennen vuotta 2020 oli mahdollista käyttää myös kirjallisia panttikirjoja velan vakuutena. Kirjallisia panttikirjoja voi tulla vastaan vielä tänäkin päivänä, jos kiinteistöllä ei ole velkaa ja panttikirjat ovat kiinteistön omistajan hallussa. Kun edellä mainitusta kiinteistöstä tehdään kaupat, niin panttikirjat pitää muuttaa sähköiseen muotoon kaupan yhteydessä. Mikäli jo olemassa olevat kiinnitykset eivät riitä tulevaan lainaan, on tarpeen hakea uusia kiinnityksiä. (Nevala ym. 2021, 423, 426.)

Maakaaren 16 luvun 3 §:n mukaan ” Kiinnitystä saa hakea kiinteistön omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa” (MK 16:3 §). Kiinnitys voidaan hakea koko kiinteistöön, sen määräosaan, sekä lainhuudosta selviävään määräalaan. Mikäli kiinteistö sijaitsee vuokratontilla, niin silloin puhutaan laitoskiinnityksestä. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinnitys haetaan käyttöoikeuden mukaan, eli kirjatun vuokraoikeuden määräosaan. Itse hakeminen on mahdollista toteuttaa paperisella (liite 2) hakemuksella tai sähköisesti Maanmittauslaitoksen sivustolla. (Nevala ym. 2021, 423–424.)

Kiinteistöön voi kohdistua useampi kiinnitys ja ne voivat arvoltaan olla erisuuruisia, sekä erivelkojen hallussa (liite 4). Mikäli velallinen ei suorita velkaansa niin omaisuuden pakkorealisoitilanteessa saadut varat jakaantuvat velkojen kesken etusijajärjestyksen mukaisesti. Kiinnityksen etusijasta ja voimassaolosta on säädetty maakaaren 16 luvun 8 §:n mukaan seuraavasti:

Vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kiinnityshakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä. Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. Kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. Kiinnityspäätös voidaan purkaa tai kiinnitys julistaa mitättömäksi vain, jos kiinnityksen hakijan saanto kiinteistöön ei 13 luvun 5 §:n mukaan voi jäädä pysyväksi taikka jos kiinnitys perustuu väärinnettyyn asiakirjaan tai se on muutoin saatu aikaan mainitussa pykälässä tarkoitetuissa olosuhteissa. (MK 16:8 §).

Kiinteistökaupan yhteydessä sähköiset panttikirjat siirretään yleensä ostajan pankille ja ainoastaan saaja, eli pantinhaltija voi siirtää sähköiset panttikirjat toiselle taholle tai henkilölle. Siirtohakemus tehdään sähköisesti maanmittauslaitoksen yllä pitämässä KVP:ssä. Mikäli sähköiset panttikirjat ovat velkojalla, eli myyjän pankin hallussa, niin pantinhaltijalta pitää saada siirtositoumus panttikirjojen siirrosta. Eli tämä on käytännössä vahvistus siitä, että myyjän pankki sitoutuu luovuttamaan panttikirjat tiettyjen ehtojen täytyessä. (Nevala ym. 2021, 387–388.)

4.2.4 Hallinnanjakosopimus

Hallinnanjakosopimus on erittäin tärkeää tehdä, kun yhteisomistuksessa olevalla kiinteistöllä sijaitsee esimerkiksi kaksi omakotitaloa tai paritalo ja näillä on useampi omistaja ja halutaan määrittää mitä määräosaa kukin hallitsee (Nyysönen 2022). Asuntolainoissa hallinnanjakosopimus on ehdoton, koska ainoastaan tällä tavoin voidaan kohdentaa kiinnitykset tiettyyn määräosaan, eikä koko kiinteistöön. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos paritalon toinen omistaja hakee omalle osuudelleen kiinnityksiä, niin ne kohdistuvat ½ koko kiinteistöstä. (MML 2023i.) Hallinnanjakosopimuksella voidaan sopia kiinteistöstä tai sen

määräalasta, vuokraoikeudesta tai muusta käyttöoikeudesta. Yleisin hallintajakosopimus tehdään paritalosta, jolla asuinrakennuksen lisäksi saadaan rajattua piha-alue, sekä mahdollinen ranta-alue ja voidaan sopia yhteiskäyttötiloista ja piha-alueesta. Myös kiinteistölle kohdistuvat kustannukset voidaan jakaa osapuolten kesken samalla sopimuksella. (MML 2023j.)

Hallinnanjakosopimuksen muotovaatimuksia ei ole lakeihin kirjattu, mutta MML:n mukaan hallinnanjakosopimuksessa pitää olla vähintään seuraavat kohdat:

- Sopimuksen osapuolet, ja miten hallinta jakautuu osapuolten välillä.
- Onko sopimus määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva. Jos voimassaolosta ei ole sovittu, sopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi.
- Sopimuksen kohteena olevan kiinteistön tiedot (kiinteistötunnus, sijaintikunta, kylän tai kaupunginosan nimi tai numero, tilan nimi ja rekisterinumero tai korttelin ja tontin numerot)
- Määräalatunnus, jos kyseessä on määräala.
- Vuokrasopimuksen päiväys ja mahdollinen laitostunnus, jos kyseessä on vuokraoikeus. (MML 2023j.)

Hallinnanjakosopimusta ei ole pakko kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, mutta käytännössä se kannattaa tehdä. Tämä siitä syystä, että jos kiinteistön omistus vaihtuu, niin kirjaamaton hallintajakosopimus ei ole uutta omistajaa sitova, jos sitä ei ole tuotu julki kauppahetkellä. (MML 2023j.) Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaan ” Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta” (MK 14:3 §). Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen hakeminen voidaan tehdä paperisella lomakkeella (liite 2) tai sähköisesti Maanmittauslaitoksen sivujen kautta ja se maksaa 151 euroa. Käsitelty hakemus kirjataan erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MML 2023j.)

5 Sähköinen asunto- ja kiinteistökauppa

5.1 Digitaalinen asuntokauppa (DIAS)

DIAS on vuonna 2018 perustettu nimensä mukaisesti digitaalinen kaupankäyntijärjestelmä, jossa onnistuu tehdä sähköisesti kiinteistö- tai asunto-osakekauppa tiettyjen ehtojen täytyessä. Tämä järjestelmä tuo aikatauluihin joustavuutta, kun kaikkien kaupan osapuolten ei tarvitse kokoontua samaan paikkaan vaan he voivat allekirjoittaa tarvittavat dokumentit sähköisesti tunnistautumalla. DIAS tosin edellyttää, että asuntokaupassa on mukana kiinteistövälittäjä, koska ainoastaan hän voi aloittaa kaupankäynnin DIASissa. Eli yksityishenkilöt eivät voi tehdä keskenään DIAS-kauppaa. (DIAS 2023a.) Kaupankäynnin toteuttamiseen on myös muita edellytyksiä. Asunto-osakekaupan pitää täyttää seuraavat ehdot:

Asunnosta on paperinen osakekirja tai sähköinen omistajamerkintä

- Huomioi kuitenkin, että yhdellä DIAS-kaupalla kaikkien myytävien osakkeiden tyyppi (paperinen tai sähköinen) tulee olla sama

Myyjät

- Oikeustoimikelpoinen yksityishenkilö
- Jakamaton kuolinpesä
- Osakeyhtiö
- Kaikilla myyjillä on sama pankki

Ostajat

- Rahoitus pankista
- Oikeustoimikelpoinen yksityishenkilö
- Osakeyhtiö
- Kaikilla ostajilla on sama pankki
- Kauppa hoidetaan yhdellä kauppakirjalla

Kaupassa on yksi maksuerä, johon omistusoikeuden siirtyminen on sidottu. Ostajilla ja myyjillä tulee olla suomalainen henkilötunnus sekä käytössä pankkitunnukset tai mobiilivarmenne.

DIAS-kauppaa ei voi allekirjoittaa valtakirjalla.

DIAS-kauppaa ei voi myöskään tehdä RS-kohteesta tai valmiista uudiskohteesta. (DIAS 2023b.)

Kun kaupankäynnin edellytykset ovat kunnossa, niin päästään tekemään kauppvoja DIASissa. Kaupantekeminen on monivaiheinen prosessi, joka etenee (kuva 5) esittämällä tavalla.



Kuva 5. DIAS-asuntokaupan vaiheet. (DIAS 2023c.)

Kauppan käynnistäminen tapahtuu (kuva 5), kun välittäjä lähettää kaupan DIASiin välitysjärjestelmän kautta, kun kauppakirja on valmis ja ostaja sekä myyjä ovat sen hyväksyneet. Tarvittavat tiedot ja liitteet lähetetään mukana, kuten isännöitsijäntodistus. Seuraavaksi pankit valmistelevat ja tarkastavat kaupan, tämän vaiheen kesto on asiakas- ja pankkikohtaista. Yleensä DIAS-kauppa on valmis allekirjoitettavaksi noin viidessä pankkipäivässä kaupan lähettämisestä DIASiin, mutta valmisteluvaiheen kestoa voivat pidentää erilaiset lainojen uudelleenjärjestelyt, keskeneräiset lainaneuvottelut tai viime hetken muutokset. (DIAS 2023c.)

Allekirjoitusvaihe (kuva 5) käynnistetään välittäjän toimesta välitysjärjestelmästä, jossa osapuolet saavat sähköpostikutsun allekirjoittaa kaupan dokumentit. Heillä on 24 tuntia aikaa allekirjoittaa kauppa joko saamansa sähköpostikutsun kautta tai suoraan osoitteessa sign.dias.fi. Tunnistautuminen tapahtuu henkilökohtaisilla pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella. Kun ostaja ja myyjä

allekirjoittavat kaupan dokumentit ja antavat tarvittavat valtuutukset pankeille maksujen hoitoa ja omistuksen rekisteröintiä varten, pankit hoitavat kauppahinnan, varainsiirtoveron ja välityspalkkion maksamisen. Lisäksi pankit vastaavat omistuksen rekisteröintiin liittyvistä toimenpiteistä kauppatyypin mukaisesti. Välittäjä suorittaa varainsiirtoveroilmoituksen, kun ostajan pankissa on maksettu kauppahinta ja mahdollinen varainsiirtovero. Lisäksi välittäjä voi ladata DIAS-kaupan dokumentit välitysjärjestelmästä ja tarvittaessa lähettää ne isännöitsijälle. (DIAS 2023c.)

Myös kiinteistön tai vuokraoikeuden kauppa onnistuu DIASissa, mutta se toki edellyttää kiinteistövälittäjän mukana oloa. Tämän lisäksi kiinteistön tai vuokraoikeuden kaupan pitää täyttää seuraavat ehdot:

Kaupan kohde

- Kaupan kohteena on yksi kokonainen kiinteistö tai olemassa oleva vuokraoikeus
- Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön tai vuokraoikeuteen kohdistuu kiinnityksiä, kaikki kiinnitykset ovat sähköisiä ja kaikkien kiinnitysten on oltava myyjän pankin nimissä (pl. vuokranmaksun vuokrutena olevat panttikirjat)
- Osa rasiustodistukselle kirjatusta vallintarajoituksista tai muistutuksista estävät sähköisen kaupanteon. Tällaisia ovat esim. kohteen ulosmittausmerkintä, konkurssi, riita omistusoikeudesta, lesken hallintaoikeus sekä testamenttiin perustuva käyttöoikeus.

Ostajat

- Rahoitus pankista
- Oikeustoimikelpoinen yksityishenkilö
- Osakeyhtiö
- Kaikilla ostajilla on sama pankki

Myyjät

- Oikeustoimikelpoinen yksityishenkilö
- Osakeyhtiö
- Kaikilla myyjillä on sama pankki

Ostajilla ja myyjillä tulee olla suomalainen henkilötunnus sekä käytössä pankkitunnukset tai mobiilivarmenne.

Kauppa hoidetaan yhdellä kauppakirjalla.

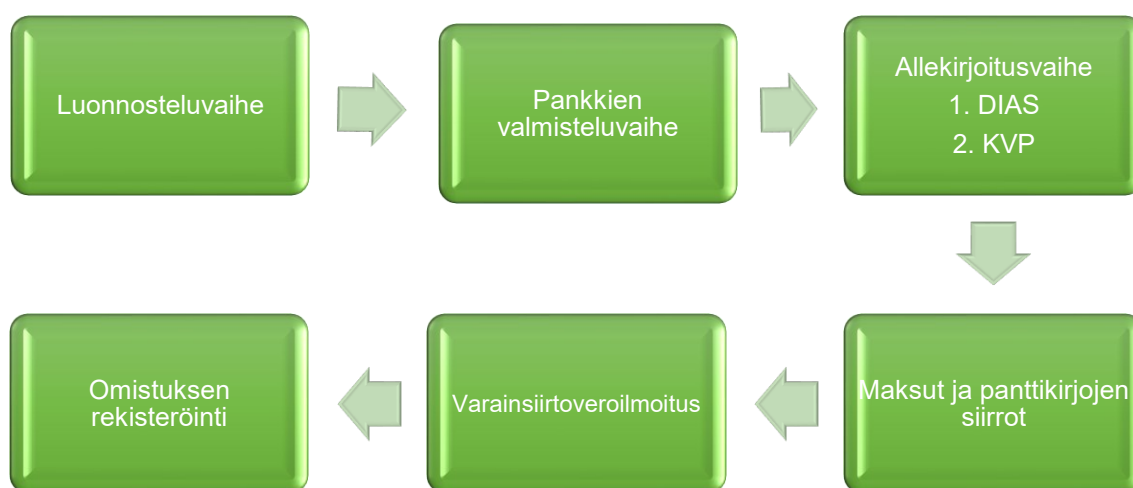
Koko kauppahinta maksetaan yhdessä erässä, johon omistusoikeuden siirtyminen on sidottu. DIAS-kauppaa ei voi allekirjoittaa valtakirjalla. (DIAS 2023d.)

Kaupan kohteena kokonainen kiinteistö tai vuokraoikeus

Tällä hetkellä DIAS-kiinteistökaupan kohteena tulee olla yksi kokonainen kiinteistö tai vuokraoikeus, eli DIAS-kauppa ei ole mahdollinen, jos kyseessä on esim. määräosan tai määräalan kauppa. Jos kiinteistöön

kohdistuu yhteiskiinnityksiä, kauppaa ei ole mahdollista tehdä DIASissa. Vuokraoikeuden on oltava olemassa oleva, eli DIAS-kauppa ei ole mahdollinen, kun rekisteröidään uutta vuokraoikeutta. (DIAS 2023d.)

DIAS-kiinteistökauppa ei ole aivan niin yksinkertainen, kuin asunto-osakekauppa. Tämä johtuu siitä asiakirjoja pitää käydä allekirjoittamassa DIASin lisäksi KVP:ssä. Oheisessa (kuva 6) on kuvailtu kiinteistökaupan eteneminen DIAS-palvelussa.



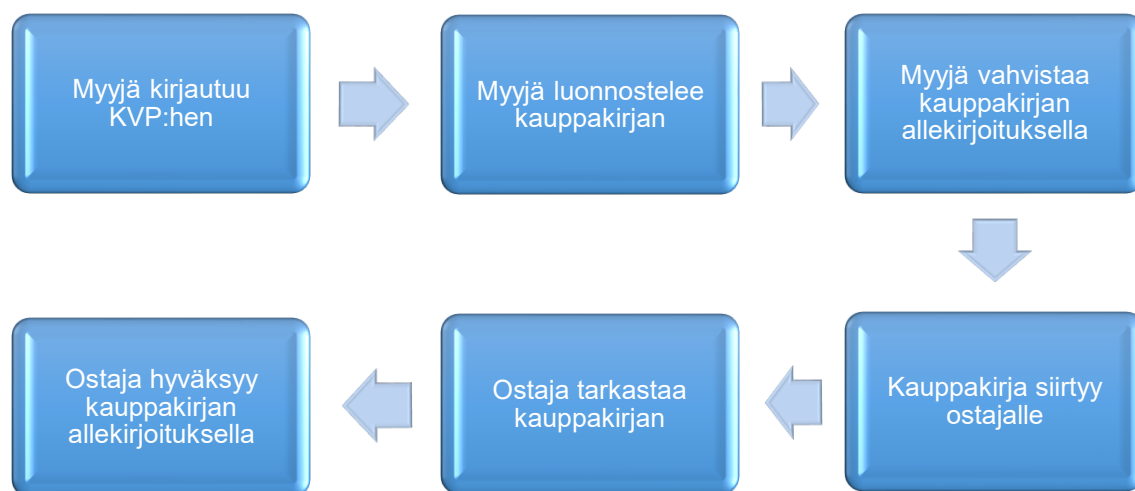
Kuva 6. DIAS-kiinteistökaupan vaiheet. (DIAS 2023c.)

Tämä prosessi alkaa (kuva 6) välittäjän luonnostellessa kauppakirjaa, jonka osapuolet hyväksyvät. Kun kauppakirjan sisältö on vahvistettu, välittäjä lähettää tiedot DIASiin pankkien käsittelyä varten. Pankit valmistelevat tarvittavat asiat kaupan edistämiseksi ja kuitatessaan valmistelut tehdyksi, kauppa siirtyy kaupankäyntivaiheeseen. Allekirjoitusvaihe käynnistyy vasta, kun molemmat pankit ovat vahvistaneet valmistelut tehdyksi DIASissa. Kiinteistö- tai vuokraoikeuskaupassa allekirjoitukset tapahtuvat kahdessa vaiheessa. Ensin allekirjoitetaan valtuutukset pankeille sign.dias.fi-sivustolla ja sen jälkeen kauppakirja KVP:ssä sivustolla kiinteistoasiat.fi. KVP:tä käsitellään tarkemmin seuraavassa alaluvussa 4.2. (DIAS 2023c.)

Maksut ja panttikirjojen siirrot (kuva 6) hoidetaan allekirjoitusten jälkeen, ja varainsiirtoveroilmoitus tulee ostajan tehdä itse DIAS-kiinteistökaupassa. Omistuksen rekisteröinti etenee, kun ostajan pankki lataa kauppahinnan maksukuitin DIASiin, joka välittää sen Maanmittauslaitokselle. Tämä tapahtuu samanaikaisesti, kun Verohallinto vahvistaa ostajan varainsiirtoveroilmoituksen. Maanmittauslaitos lopulta rekisteröi omistuksen, ja tiedot välittyvät kaupan pankeille DIASin kautta, jolloin kauppa kuitataan valmiiksi. Välittäjä saa tiedon kaupan valmistumisesta välitysjärjestelmästä. (DIAS 2023c.)

5.2 Kiinteistövaihdannan palvelu (KVP)

Kiinteistövaihdannan palvelu on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä sähköinen kiinteistön kaupankäyntialusta. Tämä täyttää maakaaren määritelmän sähköisestä kaupankäynnistä, jota sivutaan kappaleessa 4.2. Kyseisessä palvelussa käydään allekirjoittamassa kiinteistön tai vuokraoikeiden kaupan asiakirjat, joita sivuttiin edellisessä kappaleessa. Palvelua voidaan toki käyttää myös ilman välittäjää ja DIASia. Kiinteistökaupan teko tosin edellyttää, että kaupan osapuolet ovat sopineet kaupan ehdoista. Ohessa (kuva 7) on esitetty kiinteistökaupan vaiheet KVP:ssä.



Kuva 7. Kiinteistökauppa KVP:ssä. (Nevala ym. 2021, 372.)

Myyjä aloittaa kaupankäynnin (kuva 7) kirjautumalla KVP:hen henkilökohtaisilla verkkotunnuksilla. Kirjautuminen edellyttää, että kiinteistön viimeisin lainhuuto on merkitty myyjälle. Kirjautumisen jälkeen myyjä pääsee luonnostelevaan kauppakirjan ja kun se on valmis, niin myyjä vahvistaa sen sähköisellä allekirjoituksella. Tämän jälkeen kauppakirja siirtyy ostajalle, joka kirjautuu palveluun ja hyväksyy sen sähköisellä allekirjoituksella. Mikäli kauppakirja ei vastaa ostajan mielestä sovittuja ehtoja, niin hän voi muuttaa sitä ja allekirjoittaa muutettuna, jolloin kauppakirja palautuu myyjälle ja hänen täytyy uudelleen allekirjoittaa muutettu kauppakirja. Kiinteistökauppa vahvistuu vasta sen jälkeen, kun myyjä ja ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan samansisältöisenä. (Nevala ym. 2021, 372.)

Kiinteistövaihdannan palvelu mahdollistaa siis nopean ja paikasta riippumattoman tavan tehdä kiinteistö- tai vuokraoikeuden kauppa. Palvelun kautta tehdyissä kaupoissa ei myöskään tarvita virallista kaupanvahvistajaa. Palvelussa voi tehdä paljon muitakin asioita, kuin pelkästään kauppoja. Ohessa Maamittauslaitoksen ohjeistus, mitä kaikkea KVP:ssä voi tehdä:

- luonnostella ja allekirjoittaa kiinteistön tai vuokraoikeuden kauppakirjan, lahjakirjan, vaihtokirjan sekä kaupan esisopimuksen ilman kaupanvahvistajaa,
- hakea uutta kiinnitystä,
- hakea sähköisen panttikirjan siirtoa,
- hakea kiinnityksen kuolettamista silloin, kun panttikirjan saajana on kiinteistön omistaja ja panttikirja on sähköinen,
- valtuuttaa toisen henkilön toimimaan puolestasi yllä mainituissa asioissa,
- ostaa rekisteritulosteita palvelussa tehtävän asiakirjan kohteesta,
- allekirjoittaa sähköisesti esimerkiksi kiinteistönvälittäjän lähettämän kauppakirjan tai pankin lähettämän kiinnityshakemuksen. (MML 2023k.)

Tämän opinnäytetyön päätarkoituksena ei ole käydä sähköistä asuntokauppaa läpi, minkä vuoksi tätä aihetta ei käsitelty kovin perusteellisesti, vaan pikemminkin sivuttiin pintapuolisesti. Kuitenkin on tärkeää kertoa yleisellä tasolla tästä aiheesta, jotta lukija on tietoinen vaihtoehtoisista kaupankäyntimenetelmistä.

6 Perehdytysopas asuntokaupoille – kuvaus oppaan työstämisen vaiheista

6.1 Pikaoppaan työstäminen

Työharjoitteluni aikana 2.1.-31.5.2023 pidin päiväkirjaa asuntokauppoihin liittyvistä asioista. Keskityin oppimaan kaiken oleellisen asuntokauppojen hoitamisesta ja tein tarvittaessa tarkentavia kysymyksiä vanhemmille toimihenkilöille, sekä hain tietoa pankin sisäisistä ohjeista. Vaikka työskentelyohjeet olivat varsin selkeät, niin halusin tietää tarkemmin miksi esimerkiksi asunto-osakekirja pitää lähettää tiettyyn paikkaan ja niin edelleen. Mielestäni tämä auttaa hahmottamaan ja helpottaa muistamaan mitä toimenpiteitä tai asiakirjoja asuntokaupoilla tulee huomioida, kun saa kokonaisvaltaisen kuvan kaikista toimenpiteistä.

Pikaoppaan työstäminen tuli ajankohtaiseksi työharjoittelun loppupuolella keväällä 2023, sillä tehtävänäni oli perehdyttää uusi toimihenkilö hoitamaan asuntokauppoja, ennen kuin työharjoitteluni päättyi. Pikaoppaan rakentaminen oli monivaiheinen, jonka ensimmäinen vaihe oli keskeisten tietojen kerääminen harjoittelun aikana pitämästä päiväkirjasta. Työharjoittelun aikainen päiväkirja toimi siis arvokkaana tietolähteenä, josta saatiin koottua keskeisimmät tiedot asunto- ja kiinteistökaupasta. Seuraavaksi laadittiin miellekartta asioista, joita pikaoppaassa tulisi käsitellä. Tämä auttoi hahmottamaan pikaoppaan rakennetta ja varmisti, että kaikki oleellinen sisällytettiin siihen. Kun tarvittava asiiasältö oli selvillä, niin seuraavaksi suunniteltiin pikaoppaan sisällysluettelo.

Pikaoppaaseen suunnitellun sisällysluettelon pohjalta laadittiin PowerPoint-esityksenä selkeä ja ydinasioita käsittelevä pikaopas, jossa keskityttiin syvällisemmin eri työvaiheiden ohjeisiin. Tämän avulla varmistettiin, että opas tarjoaa uudelle toimihenkilölle tarvittavat ohjeet työtehtävien tehokasta suorittamista varten. Pikaoppaassa käsitellään yleisellä tasolla asunto- ja kiinteistökauppojen teoriaa, mikä antaa uudelle toimihenkilölle yleiskuvan aiheesta. Sen sijaan pikaopas keskittyy laajemmin eri työvaiheiden ohjeistukseen. Tästä syystä

pikaoppaasta ei myöskään julkaista tämän opinnäytetyön yhteydessä, sillä se sisältää pankin sisäisiä toimintaohjeita, jotka ovat salassa pidettävää materiaalia.

6.2 Teoriaosuuden kasaaminen

Opinnäytetyön tueksi kerättiin teoretietoa asuntokaupoista monesta eri lähteestä. Ensimmäisenä hyödynnettiin työharjoittelun aikana keräämääni tietoa asuntokaupoista ja niiden eri vaiheista. Kerätty tieto auttoi hahmottamaan, mistä asioista tulisi käydä teoriaa syvällisemmin läpi. Laadin itselleni miellekartan, johon listasin opinnäytetyöni kannalta keskeiset pääasiat ja niiden alapuolille tulevia seikkoja, joita tulee vastaan asuntokaupoilla. Ennen kuin aloitin kirjoittamaan opinnäytetyötä, niin hyödynsin vielä Karelian-ammattikorkeakoulun tiedonhaun ohjausta, josta sain todella hyviä vinkkejä aiheitani tukevista kirjoista. Tämän lisäksi sain myös lisävinkkejä kirjaston henkilökunnalta.

Teorian kasaamisen aloitin siten, että hain miellekarttaan kirjaamiani avainsanoja internetistä, e-kirjoista ja kirjaston tarjoamista teoksista. Materiaali löytyi tällä tavoin todella paljon, jonka takia haasteena olikin löytää nimenomaan tämän opinnäytetyön kannalta oleellinen tieto. Lähteitä selatessani huomasin varsin nopeasti, että tärkein tietolähde koko opinnäytetyöprosessissa on lakiin säädetty tieto. Tällöin pystyin olemaan varma tiedon luotettavuudesta ja pystyin myös laista tarkastamaan muiden käyttämäni lähteiden ajantasaisuuden ja luotettavuuden. Muita tietolähteitä olivat erilaiset artikkelit, painetut kirjat, e-kirjat ja internetistä saatava yleistieto.

6.3 Opas asuntokaupoille

Opinnäytetyön päätarkoituksena syntyneen oppaan työstämisen vaiheet ovat melkein vastaavat, kuin alaluvussa 6.1 käsitellyn pikaoppaan. Opas sisältää kaiken keskeisimmän tiedon asuntokaupantekijän näkökulmasta ja on huomattavasti pikaopasta laajempi kokonaisuus. Tämän opinnäytetyön julkinen teoriaosuus ja itse opas toimivat yhdessä perehdytysoppaana. Lukija saa

teoriaosuudesta syvällisemmän käsityksen asuntokauppoihin liittyvästä lainsäädännöstä, toimenpiteistä ja asiakirjoista. Opas on taas laadittu mahdollisemman selkeäksi ja siinä käsitellään asuntokauppaan liittyvät pankin toimihenkilön työtehtävät. Kun oppaan sisältö pidetään mahdollisimman yksinkertaisena, niin sitä on helppo ymmärtää ja tiedon hakeminen kiireen keskellä on helppoa. Opas sisältää pankin sisäisiä työohjeita, toimintatapoja sekä ohjeet oikeiden tietojen täyttämiseen tietojärjestelmiin, minkä vuoksi se on salassa pidettävää materiaalia. Opas on tarkoitettu siis pelkästään pankin sisäiseen käyttöön. Tässä opinnäytetyössä voidaan kuitenkin esittää oppaan sisällysluettelo, josta saa käsityksen oppaan sisällöstä ja laajuudesta (kuva 8). Oppaan sisällysluettelo on luotu yhdistämällä alaluvussa 6.1 käsiteltä pikaopasta ja tämän opinnäytetyön julkista teoriaosuutta, jolloin siitä saa pikaopasta laajemman kokonaisuuden. Myös sisällysluettelon otsikot on muotoiltu selkeämmin ja siten, että alla oleva (kuva 8) voidaan julkaista tämän työn yhteydessä.

Sisällysluettelo

 OP Pohjois-Karjala

Yleistä asuntokaupoista.....	3	Varainsiirtoveroilmoitus.....	16
Asunto-osakeen kauppa.....	4	Varainsiirtovero.....	16
Kirjalliset ja sähköiset osakekirjat.....	5	Rahatapahtumat.....	17
Osakekirjan tilaaminen kauppoille.....	5	Garantia.....	18
Isännäitsijäntodistus.....	6	Luottotakaus.....	18
Asunto-osakeen kauppakirja.....	6	Toimeksiantosopimus.....	18
Kiinteistökauppa.....	7	Konttorikauppa.....	19
Kiinteistön vuokraoikeuden kauppa.....	7	Ajanvaraukset.....	19
Rasitus- ja lainhuutotodistukset.....	8	Asuntokauppaan valmistautuminen...20	
Lainhuudon kirjaaminen.....	9	Asuntokauppojen aikana.....	21
Vuokraoikeuden kirjaaminen.....	9	Asuntokauppojen jälkeen.....	22
Sähköiset ja kirjalliset panttikirjat.....	9	Etäkauppa.....	23
Panttikirjojen siirtositoumus.....	10	Ostokauppa.....	24
Kiinteistön kauppakirja.....	11	Myyntikauppa.....	25
Maanmittauslaitos.....	12	Sähköiset kaupat.....	26
Asiakirjojen käsittely ja arkistointi.....	13	Mistä tarvittaessa lisäapua?.....	27
Luva.....	14		
Iron Mountain	15		



Kuva 8. Asuntokauppaoppaan sisällysluettelo

Pankin sisäiseen käyttöön tarkoitettu osa oppaasta (kuva 8) on luotu PowerPoint-esityksenä, mikä tekee siitä visuaalisesti näyttävämmän ja helpommin hahmotettavan. Tässä osassa on tarkoitus tiivistää tässä opinnäytetyössä olevat teoretiset tiedot ja yhdistää ne pankin toimintaohjeisiin. Oppaan alussa käsitellään yleisesti erilaisia asuntokauppoja ja mitä toimintaohjeita niihin liittyy. Tämän jälkeen tarkennetaan pankin toimihenkilön toimintaohjeita

kauppakohtaisesti, eli asunto-osake, kiinteistö ja vuokraoikeiden kauppoihin. Maanmittauslaitoksesta käydään läpi, että miten asiakirjat sinne lähetetään. Asunto- ja kiinteistökaupan asiakirjat ja niiden arkistointi käydään läpi vaiheittain kertoen niihin liittyvistä työtehtävistä. Seuraavaksi oppaassa käsitellään asuntokauppojen verotusta nykyisen ja mahdollisen tulevan lainsäädännön mukaan sekä sitä, miten asiakkaita ohjataan näissä toimenpiteissä. Asuntokaupoilla tehtävät tilisiirrot käydään yksityiskohtaisesti läpi ja miten ne tehdään oikeanoppisesti pankin tietojärjestelmissä. Asuntokauppaan liittyvät toimenpidemaksut kuvataan vaihe vaiheelta. Tämän jälkeen käydään konttorikaupat läpi vaiheittain aina ajanvarauksesta, kauppojen jälkeisiin toimenpiteisiin. Osiossa tuodaan esille myös yksittäisiä käytännön vinkkejä, joita huomasin työharjoittelun aikana ja totesin näiden nopeuttavan työskentelyä. Seuraavaksi käydään läpi etäkauppoja, joita tehdään muualla kuin konttorilla. Toimintaohjeet eroavat näissä tapauksissa konttorikaupoista, joten niihin liittyvät työtehtävät käsitellään erillisessä yksityiskohtaisessa tietopaketissa. Oppaassa on myös lyhyesti sähköisistä asuntokaupoista ja kuka tai mikä taho niitä pankissa hoitaa. Lopuksi oppaassa on käytännön vinkkejä mistä ja keneltä voi pyytää apuja tai kysyä lisätietoa. Kokemuksesta voidaan todeta, että asuntokaupoilla tulee eteen tilanteita, jotka eivät välttämättä ole kovin yksinkertaisia. Tämän vuoksi on hyvä tietää mistä avun löytää näihin tilanteisiin nopeasti.

7 Pohdinta

7.1 Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ja johtopäätökset

Opinnäytetyön rajaamisessa ja käsiteltävässä asiassa pysymisen vuoksi on tärkeää määrittää opinnäytetyön tutkimuskysymykset (Muotio 2023). Tässä opinnäytetyössä on yhteensä neljä tutkimuskysymystä, joiden avulla määriteltiin aiheen rajaaminen. Ensimmäinen tutkimuskysymys on; Mitä nykyisiä toimintaohjeita liittyy asunto- ja kiinteistökauppaan? Nykyisten toimintaohjeiden kartoittaminen antoi perustan ymmärtää, miten asunto- ja kiinteistökauppojen prosesseja nykyisellään ohjataan. Analysoimalla olemassa olevia ohjeita eri tahojen,

kuten lainsäädännön, alan käytäntöjen ja pankin omien toimintaohjeiden näkökulmista, pystyttiin hahmottamaan keskeiset asiat, joiden pohjalta kaupantekijän työtehtäviä toteutetaan.

Toisena tutkimuskysymyksenä on; Mitä mahdollisia kehitysideoita toimintaohjeisiin on havaittavissa? Tämän tiedon selvittämisessä auttoi todella paljon viiden kuukauden pituinen työharjoittelu pankissa. Tämä kysymys paljasti useita potentiaalisia kehitysideoita pankin nykyisiin toimintaohjeisiin asunto- ja kiinteistökaupoista. Näihin sisältyi muun muassa mahdollisuus selkeyttää tiettyjä vaiheita kaupantekoprosessissa, parantaa kommunikointia eri toimihenkilöiden välillä ja siten tehostaa ja parantaa nykyistä kaupankäyntiä.

Kolmantena tutkimuskysymyksenä on; Mitä lainsäädäntöä tulee huomioida toimintaohjeissa? Lainsäädännön kartoittaminen ja sen sisällyttäminen toimintaohjeisiin oli keskeinen osa opinnäytetyötä. Tässä vaiheessa tunnistettiin keskeisimmät lainsäädännön näkökohdat, jotka vaikuttavat asunto- ja kiinteistökaupoihin. Tämä sisälsi muun muassa eri lakien ja asetusten huomioimisen kaupankäyntiin liittyvissä vaiheissa varmistaen, että toimintaohjeet ovat lainmukaisia ja ohjaavat toimintaa oikeudellisesti kestäväällä tavalla.

Pääkysymyksenä tässä opinnäytetyössä on; Kuinka selkeyttää asunto- ja kiinteistökauppojen kaupantekijän työtehtäviä? Pääkysymyksenä oli koota edellä olevien tutkimuskysymysten tulokset yhteen. Tavoitteena oli laatia kattava perehdytysopas, joka tarjoaa selkeän ja helposti ymmärrettävän tietopakettin asuntokaupoista Pohjois-Karjalan Osuuspankin toimihenkilöille. Työssä pyrittiin tiivistämään kaikki keskeinen lainsäädäntö ja muu teoretieto mahdollisimman selkeäksi kokonaisuudeksi, jolloin tässä opinnäytetyössä käsitellyt asiat olisivat helposti ymmärrettävissä myös henkilöille, joilla ei ole aiempaa tietämystä asuntokaupoista.

Tämän työn tuloksena syntynyt opas on hyvin lähellä aluvussa 1.3 käsiteltyä Krista Roslanderin (2020) tekemää opinnäytetyötä ” Opas asuntokauppojen tekijälle – case Nordea Bank Oyj”. Tuossa työssä myös rakennettiin opas, mutta työ kokonaisuudessaan oli tehty enemmän perehdytyskulmalla, eikä siinä

käsitelty asuntokaupan teoriaa kovinkaan laajasti. Myös tuossa työssä käsitelty opas sisältää pankin sisäisiä toimintaohjeita, joten se on jätetty opinnäytetyön julkaisusta pois. (Roslander 2020.) Omassa työssäni teoriaosuus on merkittävässä roolissa, jonka vuoksi se poikkeaa vertailtavasta opinnäytetyöstä. Merkittävin ero kuitenkin on mielestäni se, että nämä työt on tehty eri pankeille. Tällä tarkoitan sitä, että eri pankeilla on käytössään erilaiset tietojärjestelmät ja sisäiset toimintaohjeet, joten salaiseksi jäävien oppaiden työohjeistukset poikkeavat toisistaan.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että opinnäytetyön tavoite on saavutettu onnistuneesti. Laaja teoriaosuus antaa hyvän yleiskuvan asuntokaupoista, jonka lisäksi erikseen laadittu perehdytysopas tiivistää edellä mainitun ja ohjaa myös konkreettisesti työskentelyvaiheissa. Tämän opinnäytetyön kokonaisuuden avulla pankin toimihenkilöinä toimivat voivat syventää omaa ymmärrystä asuntokauppojen monimutkaisesta maailmasta ja uusille työntekijöille tämä toimii perehdytysoppaana. Selkeästi esitetty teorian tieto ja lainsäädäntö antavat mielestäni lukijalle vahvat perustiedot, mikä edesauttaa ammattimaista ja varmaa toimintaa asuntokauppatilanteissa. Oppaan ei ole kuitenkaan tarkoitus korvata pankin omia koulutuksia tai perehdytysjaksoja vaan pikemminkin toimia asunto- ja kiinteistökauppoja hoitavan toimihenkilön tukena. Opinnäytetyöprosessin aikana ei päästy keräämään tuloksia oppaan hyödyistä, sillä opas valmistui samaan aikaan kuin varsinainen opinnäytetyö. Tämän vuoksi on suositeltavaa arvioida oppaan hyötyjä ja kehityskohteita noin puolen vuoden kuluttua sen käyttöönotosta. Tämä tarkastelu ja säännöllinen päivitys mahdollistavat oppaan jatkuvan hyödyntämisen ja kehittämisen, mikä lisää sen arvoa Pohjois-Karjalan Osuuspankille.

7.2 Opinnäytetyön eettisyys ja luotettavuus

Opinnäytetyötä suunnitellessa pidettiin tämän työn kannalta suurimpana eettisenä kysymyksenä salassa pidettäviä materiaaleja, jotka sisältävät luottamuksellista tietoa tai pankin sisäisiä työohjeita. Opinnäytetyön rakenteessa tuli tarkkaan pohtia, miten saataisiin rakennettua hyvä ja laaja opinnäytetyön ilman, että

siitä tarvitsisi paljon peittää salassa pidettävää materiaalia. Opinnäytetyön alkuvaiheessa todettiin, että työ tulee jakaa niin sanotusti kahteen kokonaisuuteen. Eli ensimmäisessä osassa käsitellään teoriaosuutta yleisellä tasolla ja toisessa osassa tehdään perehdytysopas asuntokaupoille, joka sisältää salassa pidettäviä tietoja ja sitä ei sen vuoksi julkaista tämän opinnäytetyön yhteydessä. Tällä tavoin opinnäytetyön teoriaosuudesta sai tehtyä yhtenäisen ja avoimen, eikä sieltä tarvinnut poistaa mitään tietoja välistä.

Luonnollisesti kun kyseessä on toimeksiantona tehty perehdytysopas, niin vastuullisuus ja huolellisuus ovat myös tässä työssä esille tulleita eettisiä kysymyksiä. Ensiarvoisen tärkeää on, että perehdytysoppaaseen käsitelty tieto on relevanttia ja luotettavaa. Tähän minua auttoi todella paljon viiden kuukauden työharjoittelu, jolloin työtä tekemällä pystyin kasaamaan oppaan kannalta kaiken oleellisen tiedon. Opinnäytetyön luotettavuuden varmistamiseksi käytin tietolähteenä pääsääntöisesti lainsäädäntöä ja luotettavaa kirjallisuutta. Tämän lisäksi muita luotettavia tietolähteitä olivat internetistä löytyvät viranomaisten ohjeet, Suomen Pankin julkaisut, Euroopan Keskuspankin julkaisut, Osuuspankin julkaisut, virka- ja lakihenkilöiden tai kiinteistövälittäjien laatimat artikkelit. Kun asuntokauppoja ohjaa hyvin vahvasti lainsäädäntö, niin oletettavasti tietolähteissä ei voi olla suuria eroja. Olin kriittinen lähteiden käytössä ja halusin varmistua lähteiden luotettavuudesta, joten vertasin yhden lähteen tietoa muihin lähteisiin, jolloin sain käsityksen vähintään kahdesta eri näkökulmasta ja siten myös varmistuin tiedon luotettavuudesta.

7.3 Jatkokehittäminen

Tämä opinnäytetyö antaa hyvän yleistiedon asunto- ja kiinteistökaupan eri vaiheista pankin toimihenkilön näkökulmasta. Opinnäytetyön keskeisin tavoite on toimia oppaana asuntokaupan aikaisissa työtehtävissä, joten työssä ei käsitelty asuntolainoihin liittyviä asioita tarkemmin. Mielestäni hyvänä jatkokehittämis-kohteena voisi ollakin tehdä opinnäytetyö, jossa käsiteltäisiin pelkästään asuntolainaan liittyviä seikkoja. Näitä voisi olla esimerkiksi asuntolainan hakemiseen, neuvottelemiseen, vakuuksien arviointiin, enimmäislainan määräytymiseen ja

ensiasunnon ostajan ASP-lainaan liittyviä asioita. Edellä mainitut asiat toisivat lisää syvyyttä tähän opinnäytetyöhön ja yhdessä ne toimisivat oppaana aina lainaneuvotteluista asuntokaupan tekemiseen.

Toisena hyvänä jatkokehittämiskohteena voisi olla opinnäytetyö, joka käsittelisi pelkästään sähköisiä DIAS ja KVP asuntokauppoja. Tässä opinnäytetyössä käsiteltiin näitä ainoastaan pintapuolisesti ja tulevaisuudessa asuntokaupat tulevat siirtymään enenevässä määrin sähköisiin kanaviin. Tämän opinnäytetyön pääpaino on siis ollut konttorikaupoilla. Tärkeää on jatkokehittämisen kannalta myös tämän opinnäytetyön oppaan ajantasaisuudesta huolehtiminen, jos esimerkiksi lainsäädäntöön tulee muutoksia. Toki täytyy myös huomioida pankin sisäisten ohjeiden muuttuminen, jolloin opas vaatii aika ajoin tarkastelua, jolla varmistetaan ajantasaiset työskentelyohjeet.

Lähteet

- Aaltonen, L. 2018. Millaisia vakuuksia asuntolainaa varten tarvitaan? Lue täprip, niin olet kartalla lainaneuvottelussa. OP Media. <https://urly.fi/3eH9>. 2.10.2023.
- Asuntokauppalaki 843/1994.
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
- Bowa Legal. 2023. Kiinteistökauppa ja rasisitustodistus – mitä ne ovat? <https://www.bowa.fi/kiinteistokauppa-ja-rasisitustodistus#h-mita-tietoja-rasisitustodistuksesta-loytyy-ja-miten-niita-tulkitaan>. 20.11.2023.
- DIAS. 2023a. Mikä on DIAS? <https://asiakaspalvelu.dias.fi/hc/fi/articles/360013491739-Mik%C3%A4-on-DIAS->. 9.11.2023.
- DIAS. 2023b. Edellytyksien tarkastaminen. <https://asiakaspalvelu.dias.fi/hc/fi/articles/360013468060-Edellytyksien-tarkastaminen>. 9.11.2023.
- DIAS. 2023c. Miten DIAS-kauppa etenee? <https://asiakaspalvelu.dias.fi/hc/fi/articles/360014659459-Miten-DIAS-kauppa-etenee->. 9.11.2023.
- DIAS. 2023d. Edellytyksien tarkastaminen. <https://asiakaspalvelu.dias.fi/hc/fi/articles/4416554209298-Edellytyksien-tarkastaminen>. 9.11.2023.
- Euroopan Keskuspankki. 2022. Miten EKP:n koronnosto vaikuttaa arkeen? https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/interest_rates.fi.html. 10.10.2023.
- Euroopan Keskuspankki. 2023. Rahapoliittisia päätöksiä. <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230914~aab39f8c21.fi.html>. 11.10.2023.
- Finanssivalvonta. 2021. Makrovakauspäätös: Asuntoluottojen lainakatto 85 prosenttiin muiden kuin ensiasuntolainojen osalta. <https://urly.fi/3fOd>. 18.10.2023.
- Finanssivalvonta. 2023a. Tietoa Finanssivalvonnasta. <https://www.finanssivalvonta.fi/finanssivalvonta/>. 18.10.2023.
- Finanssivalvonta. 2023b. Määräykset ja ohjeet 3/2015 - Luototussuhteen laskenta. https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskokoelma/2015/03_2015/2015_03.m4.pdf. 16.11.2023.
- Finanssivalvonta. 2023c. Asuntolainat ja lainakatto. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>. 2.11.2023.
- Finanssivalvonta. 2023d. Enimmäisluototussuhteen laskenta – kysymyksiä ja vastauksia. https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/maarays-ja-ohjekokoelma/menettelytavat/03_2015/q_a/. 6.11.2023.
- Finto Suomalainen asiasanasto- ja ontologiapalvelu. Asuntosäästöpalkkiolainat. <https://finto.fi/koko/fi/page/p55251>. 27.9.2023.
- Garantia. 2023a. Garantia on sopinut asuntolainatakausten tarjoamisesta OP Ryhmän jäsenpankeille. <https://www.garantia.fi/garantia-on-sopinut-asuntolainatakausten-tarjoamisesta-op-ryhman-jasenpankeille/>. 27.9.2023.
- Garantia. 2023b. Garantia-Vakuus omaan asuntoon. <https://www.garantia.fi/garantia-vakuus/garantia-vakuus-omistusasujalle/>. 2.11.2023.
- Heiskanen, R., Kortela, T. & Widgrén, J. 2023. Asuntomarkkinakatsaus 2023/Q3. OP Media. <https://urly.fi/3fj0>. 11.10.2023.

- Huoneistotietojärjestelmä. 2023. Siirretyt osakeluettelot 30.10.2023 mennessä. Jo 68,2 % yhtiöistä tehnyt siirron. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/-/siirretyt-osakeluettelot>. 21.11.2023.
- Isännöintiliitto. 2023. Isännöitsijäntodistus. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannoitsijantodistus/>. 20.11.2023.
- Karelia-ammattikorkeakoulu. 2023. Karelian opinnäytetyön ohje: Opinnäytetyön eri muodot. <https://libguides.karelia.fi/c.php?g=679019&p=4901221>. 18.11.2023.
- Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent. 20.9.2023
- Katanoja, L. 2022. Talouspolitiikan koordinaattori Lauri Kajanoja: Inflaatio on kiihtynyt, kenen on vastuu? <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/inflaatio-on-kiihtynyt-kenen-on-vastuu->. 15.10.2023.
- Kiinteistölakimies. 2023a. Asuntokauppalaki vai Maakaari. <https://urly.fi/3ed2>. 22.9.2023.
- Kiinteistölakimies. 2023b. Asunnon kauppa ja kauppakirjan laatiminen. <https://urly.fi/3itc>. 14.11.2023.
- Kiinteistönmuodostumislaki 554/1995
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2023a. Elokuun 2023 asuntomarkkinakatsaus: "Asuntokauppa piristyi heinäkuusta, mutta trendi jatkuu edelleen tahmeana". <https://urly.fi/3fdM>. 10.10.2023.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2023b. Kaupanteko. <https://kiinteistonvalitysala.fi/kaupanteko/>. 3.10.2023.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2023c. Miksi käyttää välittäjää? <https://kiinteistonvalitysala.fi/miksi-kayttaa-valittajaa/>. 3.10.2023.
- Kiinteistörekisterilaki 392/1985
- Kiinteistöriitalakimies. 2022. Mikä on kiinteistövero? <https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/kiinteistovero/>. 11.10.2023.
- Kiinteistöverolaki 654/1992.
- Kostamo, P., Airaksinen, T., Vilka, H. 2022. Kirjoita itsesi asiantuntijaksi – Opas toiminnalliseen opinnäytetyöhön. Helsinki: Art House.
- Laitinen, T. 2013. Pohjois-Karjalan Osuuspankki on syntynyt. Yle. <https://yle.fi/a/3-6883977>. 21.9.2023.
- Laki Finanssivalvonnasta 878/2008.
- Laki Luottolaitostoiminnasta 610/2014.
- Laki takauksesta ja vierasvelkapanntauksesta 361/1999.
- Laki24. 2023. Asunto-osakeyhtiön osakekirjat. <https://laki24.fi/asunto-osakeyhtiön-osakekirjat/>. 21.11.2023.
- Maakaari 540/1995.
- Makkonen, A. 2016. Asunto- ja kuluttajarahaus. Helsinki: Alma Talent. 2.10.2023.
- Manninen, O. 2020. Asuntolainan vakuudet - tiedätkö eri vaihtoehdot? OP Media. <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/asuntolainan-vakuudet-tiedatko-eri-vaihtoehdot/>. 20.10.2023.
- Markus, T. 2023. Digitaalisen asuntokaupan prosessi ja sujuvuus. Vaasan ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/798319/Markus_Teija.pdf?sequence=2&isAllowed=y. 13.9.2023.
- MML. 2023a. Hae osakehuoneiston omistuksen rekisteröintiä. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/hae-omistuksen-rekisterointia>. 31.10.2023.

- MML. 2023b. Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma>. 21.11.2023.
- MML. 2023c. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroi-kiinteiston-omistusoikeus>. 8.11.2023.
- MML. 2023d. Erityiset oikeudet. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/additional_terms/content/specific_rights?locale=fi. 10.11.2023.
- MML. 2023e. Mikä on rasiustodistuksessa näkyvä laitostunnus? <https://www.maanmittauslaitos.fi/node/312>. 10.11.2023
- MML. 2023f. Asiointipalvelu henkilöasiakkaille. <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille>. 20.11.2023.
- MML. 2023g. Lainhuutotodistus. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-0>. 20.11.2023.
- MML. 2023h. Kiinteistörekisteriote. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>. 20.11.2023.
- MML. 2023i. Kiinnityshakemukset ja kiinnityksen muuttaminen. <https://www.maanmittauslaitos.fi/rajapinnat/kiinteistovaihdanta/sialto-kiinnityshakemukset>. 6.11.2023.
- MML. 2023j. Rekisteröi vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroi-vuokraoikeus>. 23.10.2023.
- MML. 2023k. Kiinteistövaihdannan palvelu. <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu>. 10.11.2023.
- MML. 2023l. Rasiustodistus esimerkki. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/09/suomi-rasiustodistus_998-404-1-240_2023-09-11.pdf. 20.10.2023.
- MML. 2023m. Lainhuutotodistus esimerkki. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/12/lainhuutotodistus-esimerkki.pdf>. 20.10.2023.
- MML. 2023n. Vuokraoikeustodistus. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/09/vuokraoikeustodistus_esim1.pdf. 26.10.2023.
- MML. 2023o. Kiinteistörekisteriote esimerkki. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/03/kr_ote_esim2_suomeksi.pdf. 15.11.2023.
- MML. 2023p. Hakemuslomakkeet ja postitusosoitteet. <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>. 18.11.2023.
- Muotio, L. 2023. Tutkimuskysymys syntyy tutkimusongelmasta. <https://www.muotoilu.info/index.php/tutkiva-muotoilu/amk-opinnaytetyo/tutkimuskysymys-syntyy-tutkimusongelmasta/>. 3.12.2023.
- Nevala, T., Tolvanen, Y., Sirén, M., Haulos, S. & Suomen Kiinteistövälittäjät ry. 2021. Kiinteistövälittäjän käsikirja 2021. 11. painos. Helsinki: Suomen Kiinteistövälittäjät ry.
- Nyyssönen, T. 2022. Kiinteistön hallinnanjakosopimus. Aatos. <https://aatos.app/muut/artikkelit/hallinnanjakosopimus/>. 26.9.2023

- Näätänen, K. 2018. Opas onnistuneisiin asuntokaappoihin. Savonia-ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/150017/Naatanen_Krista.pdf?sequence=1&isAllowed=y. 13.09.2023.
- Osuuspankki. 2023a. Euribor ja muut viitekorot. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. 10.10.2023.
- Osuuspankki. 2023b. Laajentuneen OP Pohjois-Karjalan alkuvuoden tulostulos. <https://urly.fi/3e9T>. 21.9.2023.
- Osuuspankki. 2023c. OP Pohjois-Karjala. <https://www.op.fi/web/op-pohjois-karjala/pankin-esittely>. 16.9.2023.
- Osuuspankki. 2023d. Asuntolainan vakuudet. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>. 27.9.2023.
- Osuuspankki. 2023e. Asuntolainan valtioneuvosto ja muut lainatakat. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-valtioneuvosto-ja-muut-takaukset>. 10.10.2023.
- Osuuspankki. 2023f. Panttausehdot. <https://urly.fi/3gOi>. 6.11.2023.
- Remax. 2023a. Asuntokauppalaki – selvitä nämä asiat ennen kuin teet asunnot. <https://remax.fi/asuntokauppalaki-selvita-nama-asiat-ennen-kuin-teet-asuntokaupat/>. 15.11.2023.
- Remax. 2023b. Mitä kaupanvahvistaja tekee ja milloin häntä tarvitaan? <https://remax.fi/mita-kaupanvahvistaja-tekee-ja-milloin-hanta-tarvitaan/>. 10.11.2023.
- Roslander, K. 2020. Opas asuntokauppojen tekijälle – case Nordea Bank Oyj. Laurea-ammattikorkeakoulu. Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma. Opinnäytetyö. <https://urly.fi/3dzS>. 11.09.2023.
- Sijoitusasunnot. 2023. Asunto-osakkeen kappakirjapohja. <https://sijoitusasunnot.com/wp-content/uploads/2021/11/Esikatselu-Asunto-osakkeen-kaupakirjapohja.pdf>. 15.11.2023.
- Sjöblom, A. 2022. Mikä on RS-järjestelmä. Riisula-rakennus Oy. <https://riisula.fi/mika-on-rs-kohde/>. 14.11.2023.
- Sp-Koti. 2023. RS-kohde – mitä pitää huomioida? <https://spkoti.fi/2023/05/08/rs-kohde-mita-pitaa-huomioida/>. 14.11.2023.
- Suomen Kiinteistöväälittäjät ry. 2021. Kiinteistön ostotarjous. <https://skvl.fi/ajankohtaista/kiinteiston-ostotarjous/>. 8.11.2023.
- Suomen Pankki. 2023a. Euriborkorot kuukausittain. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/. 10.10.2023.
- Suomen Pankki. 2023b. Talouden toipuminen viivästyy. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/talouden-toipuminen-viivastyy/>. 11.10.2023.
- Talomyynti. 2023. <https://talomyynti.files.wordpress.com/2014/01/vehkatie-99a-sopimus-jota-kc3a4ytetc3a4c3a4n1.pdf>. 15.11.2023.
- Theseus. Hakutulokset asiasanahaulle “Asuntokauppa” rajaus ”Opas”. https://www.theseus.fi/discover?filtertype_1=nimeke&filter_relational_operator_1=contains&filter_1=opas&submit_apply_filter=&query=asuntokauppa&scope=&rpp=10. 11.09.2023.
- Theseus. Hakutulokset asiasanahaulle “Asuntokauppa”. <https://www.theseus.fi/discover?query=asuntokauppa&scope=>. 11.09.2023.
- Tilastokeskus. 2023. Asuminen ja rakentaminen. https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html#vakinaisesti%20asutut%20asunnot. 3.10.2023.

- Tuloverolaki 1535/1992.
- Uukuniemen Seudun Sanomia. 2019. OP Kesälahti osaksi Pohjos-Karjalan Osuuspankkia. <https://www.uukuniemi.info/artikkelit/op-kesalahti-osaksi-pohjos-karjalan-osuuspankkia/>. 21.9.2023.
- Valtionkonttori. 2023. Asuntolainan valtiontakaus. <https://urly.fi/3exS>. 28.9.2023.
- Valtionvarainministeriö. 2023a. Varainsiirtoverotus. <https://vm.fi/verotus/henkilo-verotus/varainsiirtoverotus/>. 12.10.2023.
- Valtionvarainministeriö. 2023b. Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon verovapaus poistuu. <https://vm.fi/-/varainsiirtovero>. 16.10.2023.
- Varainsiirtolaki 931/1996.
- Verohallinto. 2023a. Kiinteistöveroprosentit. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosenti/>. 11.10.2023.
- Verohallinto. 2023b. Varainsiirtoveron ilmoitus- ja maksuohjeet. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/>. 14.10.2023.
- Verohallinto. 2023c. Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/. 16.10.2023.
- Verohallinto. 2023d. Kiinteistön ostaja – muista varainsiirtovero ja lainhuuto tai kirjaaminen. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/kiinteiston_ost/. 13.10.2023.
- Verohallinto. 2023e. Jos varainsiirtoveroilmoitus tai maksu myöhästyy. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/viiv%C3%A4stysseuraamukset/>. 31.10.2023.
- Verohallinto. 2023f. Luovutusvoitto ja luovutustappio. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/luovutusvoitto/>. 17.10.2023.
- Vilka, H. 2023. Kirjallisuuskatsaus metodina, opinnäytetyön osana ja tekstilajina. Helsinki: Art House Oy. Ellibs Library. 2.12.2023.
- Väinämö, J. 2016. Pohjois-Karjalan Osuuspankki nousee ryhmänsä suurimpien joukkoon. Yle. <https://yle.fi/a/3-9222047>. 21.9.2023.
- Välilä, A. 2014. Hoida asunto-osakekirjaa huolella. Turun Sanomat. <https://www.ts.fi/koti/1279276485>. 21.11.2023.

Liite 1. Asunto-osakkeen kauppakirja esimerkki

Sivu 1 / 3

ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPAKIRJA**1. Kaupan osapuolet**

Myyjä	Matti Myyjä
Y-tunnus	XXXXXX-XXXX
Omistusosuus	50/100 (100/100 jos vain yksi myyjä)
Osoite	Kauppakatu 360, 40100 Jyväskylä
Yhteyshenkilö	Ville Välittäjä
Puhelin	040 123 45678
Sähköposti	matti.myyjä@gmail.com

Käytetään myöhemmin nimitystä "Myyjä"

Ostaja	Ossi Ostaja
Henkilötunnus	XXXXXX-XXXX
Omistusosuus	Ostokatu 22
Osoite	Ostohousupolku 3 As 15, 40100 Jyväskylä
Puhelin	040 123 45678
Sähköposti	ostaja.ossi@ostetaan.fi

Käytetään myöhemmin nimitystä "Ostaja"

2. Kaupan kohde

Kaupan kohde	As. Oy Tuottoluukku
Osoite	Tuottokuja 6, 40250 Jyväskylä
Y-tunnus	XXXXXXX-X
Osakkeet	596-634, osakkeita yhteensä 39
Oikeuttaa hallitsemaan huoneistoa	B80
Pinta-ala	39,00 m ² (isännöitsijätodistuksen mukaan)
Huoneisto käsittää	2h+kk+kh

Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3. Kaupan ehdot**3.1 Kauppahinta**

Velaton kauppahinta on 50 000 €. Huoneistolla on isännöitsijätodistuksen mukaan 1.8.2018 yhtiölainaa 8 000,00 €.

3.2 Maksuehdot

Kuva 9. Asunto-osakkeen kauppakirja esimerkki (Sijoitusasunnot 2023).

Liite 1. Asunto-osakkeen kauppakirja esimerkki

Sivu 2 / 3

Kauppahinta 46 210,33 € maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. Kauppahinta maksetaan tilille: XXXXXXXXX

3.3 Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ja sitä myöten niitä vastaavaan huoneistoon siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

3.4 Huoneiston hallinta

Huoneiston hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

Huoneisto myydään vuokraamattomana/vuokrattuna.

Tällä kauppakirjalla myyjä siirtää huoneiston ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen ilman eri merkintää.

3.5 Huoneistosta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa hoito- ja pääomavastikkeista ja muista maksuista yhtiölle 31.8.2018 asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Myyjä vakuuttaa, että edellä sanottuja yhtiövastikkeita ja muita maksuja ei ole avoimena maksuvastuun siirtyessä ostajalle. Mikäli ostaja kuitenkin joutuu suorittamaan yhtiövastiketta tai muita yhtiölle meneviä maksuja asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 7 §:n perusteella myyjän omistusaljalta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, myyjä sitoutuu korvaamaan ostajalle niiden määrän korkolain mukaisine viivästyskorkeineen.

3.6 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja hyväksyy asuinhuoneiston siinä kunnossa ja niine varusteineen kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

Muutoin myyjän vastuu asunnon laatuvirheistä, oikeudellisista ja taloudellisista virheistä määräytyy asuntokauppalain 6. luvun mukaan.

Ostaja on tutustunut taloyhtiöön ja seuraaviin asiakirjoihin:

- Isännöitsijäntodistus
- Yhtiöjärjestys
- Talousarvio
- Kunnossapitotarveselvitys

Allekirjoittamalla kauppakirjan ostaja vakuuttaa saaneensa edellä mainitut asiakirjat ja tutustuneensa niihin huolellisesti.

Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot. Lisäksi myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tapahtuneet tietoonsa tulleet muutokset, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Liite 1. Asunto-osakkeen kauppakirja esimerkki

Sivu 3 / 3

Huoneistoon ei ole tehty asbestikartoitusta, eikä ostaja sitä vaadi. **Ostaja/myyjä on teettänyt huoneistoon kosteusmittauksen ja ostaa asunnon mittauksen mukaisessa kunnossa (Ei pakollinen)**

3.7 Tarpeisto

Kaupan yhteydessä ostajalle siirtyvät asutokauppalain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetut tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet. Myyjä ei kuitenkaan vastaa kauppaan kuuluvien laitteiden toiminnasta.

3.8 Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei isännöitsijätodistuksen eikä yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

3.9 Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä muista veroseuraamuksista.

3.10 Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

3.11 Kauppakirjan jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle.

4. Allekirjoitukset

Paikka ja aika:

Jyväskylässä ____ / ____ . 2018

Myyjä:

Matti Myyjä

Paikka ja aika:

Ostaja:

Ossi Ostaja

Kuva 11. Asunto-osakkeen kauppakirja esimerkki (Sijoitusasunnot 2023).

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake kiinteistö ja vuokraoikeuden rekisteröintiin



1(2)

HAKEMUS OMISTUKSEN TAI MUUN OIKEUDEN REKISTERÖIMISEEN SEKÄ KIINNITYSHAKEMUS

Tällä lomakkeella voit hakea kiinteistön omistus-, vuokra- tai muun oikeuden rekisteröintiä. Voit hakea samalla kiinnityksen vahvistamista.

Huomasithan, että voit hakea lainhuutoa myös Maanmittauslaitoksen [Asiointipalvelussa](#)?

Kiinteistötunnus tai kunta, kiinteistön nimi	<input type="checkbox"/> Koko kiinteistö tai vuokraoikeus _____ <input type="checkbox"/> Määräala _____ <input type="checkbox"/> Määräosa (esim. 1/2) _____
Haen lainhuutoa	<input type="checkbox"/> Haen lainhuutoa Peruste: <input type="checkbox"/> kauppakirja <input type="checkbox"/> lahjakirja <input type="checkbox"/> perinnönjakosopimus <input type="checkbox"/> ositussopimus <input type="checkbox"/> muu, mikä _____, pvm _____ <input type="checkbox"/> Haen selvennyslainhuutoa Peruste: <input type="checkbox"/> perukirja <input type="checkbox"/> muu, mikä _____, pvm _____
Haen erityisen oikeuden rekisteröintiä	<input type="checkbox"/> Vuokraoikeuden kirjaus <input type="checkbox"/> uusi vuokrasopimus, pvm _____ <input type="checkbox"/> vanhan vuokrasopimuksen muuttaminen tai jatkaminen, pvm _____ <input type="checkbox"/> vanhan vuokrasopimuksen poistaminen, pvm _____ <input checked="" type="checkbox"/> Vuokraoikeuden siirto uudelle omistajalle, esim. kauppakirjan pvm _____ <input type="checkbox"/> Hallinnanjakosopimus <input type="checkbox"/> uusi hallinnanjakosopimus, pvm _____ <input type="checkbox"/> vanhan hallinnanjakosopimuksen muuttaminen, pvm _____ <input type="checkbox"/> Pantinhaltijan suostumus. Suostumuksen antajan nimi, henkilö- tai y-tunnus, allekirjoitus _____ <input type="checkbox"/> Muu oikeus, mitä oikeutta haetaan? _____ pvm _____
Haen samalla kiinnityksen vahvistamista	1. _____ euroa 4. _____ euroa 2. _____ euroa 5. _____ euroa 3. _____ euroa 6. _____ euroa Kiinnitysten etusija määräytyy numerorjestyksestä. Kiinnityshakemusta ei voi muuttaa ilman sähköisen panttikirjan saajan suostumusta.

Kuva 12. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet (MML 2023p).

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake kiinteistö ja vuokraoikeuden rekisteröintiin



HAKEMUS OMISTUKSEN TAI MUUN OIKEUDEN REKISTERÖIMISEEN 2(2)
SEKÄ KIINNITYSHAKEMUS

Sähköisen panttikirjan saaja (esim. pankki)	Nimi, y-tunnus tai henkilötunnus, sähköpostiosoite	
Hakija(t)	Nimi, henkilö- tai y-tunnus	Määräosuus
Turvakielto	<input type="checkbox"/> Hakijalla on Digi- ja väestötietoviraston myöntämä turvakielto.	
Vakuutus	<input type="checkbox"/> Vakuutan, että kaupan myyjän ja ostajan välillä ei ole kauppaa edeltävän kahden vuoden aikana tehty muita kiinteistön kauppvoja tai muita kunnan etuustoon vaikuttavia luovutuksia.	
Hakijan tai asiamiehen yhteystiedot	Nimi, osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero Suostun siihen, että Maanmittauslaitos voi antaa päätöksen ja muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä sähköpostiosoitteeseeni.	
Hakijan allekirjoitus (vain jos haetaan kiinnitystä)		
Laskun saaja	<input type="checkbox"/> Asiamies <input type="checkbox"/> Hakija	
Laskutustiedot	<p>Yksityshenkilöt</p> <p>Lasku toimitetaan Väestötietojärjestelmän mukaiseen vakituiseen osoitteeseen, mikäli asiakas ei ole ottanut vaihtoehtoisia sähköistä toimituskanavaa (verkkolasku, MobilePay, OmaPosti, Suomi.fi-viestit) käyttöönsä.</p> <p>Yritykset ja yhteisöt</p> <p><input type="checkbox"/> Laskutustiedot ovat jo Maanmittauslaitoksessa</p> <p><input type="checkbox"/> Uusi asiakas, ilmoita laskutustiedot</p> <p>Laskutusviite</p> <p>Postiosoite</p> <p>Verkkolaskuosoite</p>	

Toimita allekirjoitettu lomake liitteineen postitse osoitteeseen Maanmittauslaitos / Kiinteistöt, PL 3300, 65101 Vaasa tai skannattuna sähköpostitse Turvaviesti-palvelun kautta osoitteeseen kirjaamisasiat@maanmittauslaitos.fi

Kuva 13. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet (MML 2023p).

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake kiinnityksen tai sen muutoksen hakemiseen



1(2)

HAKEMUS KIINNITYKSEN TAI SEN MUUTOKSEN KIRJAAMISEEN

Kiinteistötunnus tai nimi, kunta, omistusosuus	<input type="checkbox"/> Koko kiinteistö tai vuokraoikeus _____ <input type="checkbox"/> Määräala _____ <input type="checkbox"/> Määräosa (esim. 1/2) _____
Haen uutta kiinnitystä	<input type="checkbox"/> Haen uutta kiinnitystä. Merkitse uuden kiinnityksen summat etusijajärjestyksessä 1. _____ euroa 4. _____ euroa 2. _____ euroa 5. _____ euroa 3. _____ euroa 6. _____ euroa Kiinnitysten etusija määräytyy numerojärjestyksestä. Kiinnityshakemusta ei voi muuttaa ilman sähköisen panttikirjan saajan suostumusta. Uusi sähköisen panttikirjan saaja (Nimi, y-tunnus tai henkilötunnus, sähköpostiosoite) _____
Haen muutosta kiinnitykseen	<input type="checkbox"/> Haen seuraavaa kiinnityksen muutosta, kiinnityksen asianumero(t): _____ Valitse seuraavista / rasti ruutuun <input type="checkbox"/> Sähköisen panttikirjan siirtoa. Uusi sähköisen panttikirjan saaja (Nimi, y-tunnus tai henkilötunnus, sähköpostiosoite) _____ <input type="checkbox"/> Kiinnityksen purkamista kiinteistöltä. Anna kiinteistötunnus, jolta kiinnitys puretaan _____ <input type="checkbox"/> Kiinnityksen kuolettamista kokonaan. <input type="checkbox"/> Etusijajärjestyksen muuttamista. Anna uusi etusijajärjestys kiinnityksen asianumeroineen _____ <input type="checkbox"/> Kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseksi. Sähköisen panttikirjan saajan tiedot (Nimi, y-tunnus tai henkilötunnus, sähköpostiosoite) _____ <input type="checkbox"/> Kiinnityksen siirtämistä vuokraoikeudesta kiinteistöön. Anna kiinteistötunnus, jolle kiinnitys siirretään _____

Kuva 14. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet (MML 2023p).

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake kiinnityksen tai sen muutoksen hakemiseen



HAKEMUS KIINNITYKSEN TAI SEN MUUTOKSEN KIRJAAMISEEN 2(2)

Haen muutosta kiinnitykseen	<input type="checkbox"/> Muu muutos, anna lisätiedot
Hakija(t)	Nimi, henkilötunnus tai y-tunnus
Turvakielto	<input type="checkbox"/> Hakijalla on Digi- ja väestötietoviraston myöntämä turvakielto.
Asiamies	Nimi, y-tunnus tai henkilötunnus
Yhteystiedot	Osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero Suostun siihen, että Maanmittauslaitos voi antaa päätöksen ja muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä sähköpostiosoitteeseeni.
Suostumus (esim. pankin suostumus kiinnityksen muuttamiseen)	Suostumuksen antajan nimi, henkilö- tai y-tunnus, allekirjoitus
Laskun saaja	<input type="checkbox"/> Asiamies <input type="checkbox"/> Hakija
Laskutustiedot	<p>Yksityshenkilöt</p> <p>Lasku toimitetaan Väestötietojärjestelmän mukaiseen vakituiseen osoitteeseen, mikäli asiakas ei ole ottanut vaihtoehtoisia sähköistä toimituskanavaa (verkkolasku, MobilePay, OmaPosti, Suomi.fi-viestit) käyttöönsä.</p> <p>Yritykset ja yhteisöt</p> <p><input type="checkbox"/> Laskutustiedot ovat jo Maanmittauslaitoksessa</p> <p><input type="checkbox"/> Uusi asiakas, ilmoita laskutustiedot</p> <p>Laskutusviite</p> <p>Postiosoite</p> <p>Verkkolaskuosoite</p>
Allekirjoitus	Nimenselvennys

Toimita allekirjoitettu lomake liitteineen postitse osoitteeseen Maanmittauslaitos / Kiinteistöt, PL 3300, 65101 Vaasa tai skannattuna sähköpostitse Turvaviesti-palvelun kautta osoitteeseen kirjaamisasiat@maanmittauslaitos.fi

Kuva 15. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet (MML 2023p).

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake, jos käytössä vielä paperinen osakekirja


**HAKEMUS OSAKEHUONEISTON
OMISTUSOIKEUDEN REKISTERÖIMINEN**
(PAPERINEN OSAKEKIRJA)

1(2)

Käytä tätä hakemusta, kun sinulla on paperinen osakekirja. Tällä hakemuksella haetaan omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään kuuluvan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin, jotka oikeuttavat erilaisten kohteiden (esim. asuinhuoneisto, autopaikka, varasto ja liiketila) hallintaan.

Rekisteröitävän kohteen tiedot

Voit hakea samassa yhtiössä oleviin osakkeisiin rekisteröintiä samalla hakemuksella	Yhtiön nimi	Yhtiön Y-tunnus
	Osakkeiden numerot tai osakeryhmätunnus	<input type="checkbox"/> Yhtiön koko osakekanta <input type="checkbox"/> Muut hakemuksen osakkeet liitteenä
	Kohteen sijaintiosoite (esim. Esimerkkikatu 1 B 14, 00100 Helsinki)	

Hakemuksen yhteyshenkilö

Henkilö, johon MML on tarvittaessa yhteydessä hakemukseen liittyen ja joka saa ilmoituksen ratkaisusta	Nimi	Sähköposti
	Osoite	Puhelinnumero

Suostun siihen, että Maanmittauslaitos voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen.

Hakija/hakijat (kaikki rekisteröitävät omistajat)

Omistajan postiosoite osakeluetteloa ja taloyhtiötä varten haetaan väestötietojärjestelmästä (VTJ) tai yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä (YTJ)	Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Omistusosuus (esim. 1/2)
	<input type="checkbox"/> Hakijalla on Digi- ja väestötietoviraston myöntämä voimassa oleva turvakielto, lue lisää dvv.fi/turvakielto .		
Kansalaisuus, jos muu kuin suomi	Kansalaisuus	Postiosoite	
	Ulkomailla rekisteröidyn yhtiön kotipaikka, kotimaa ja rekisteri		
Omistajan sähköpostiosoite taloyhtiön käyttöön	Jos taloyhtiölle halutaan ilmoittaa osakkeenomistajan sähköpostiosoite yhtiökokouskutsua ja muuta yhtiötä lähtevää tiedottamista varten, ilmoita sähköpostiosoite tässä. Jokaiselle osakkaalle voi ilmoittaa oman sähköpostiosoitteen.		
Omistajan VTJ:stä tai YTJ:stä poikkeava postiosoite	Jos taloyhtiölle halutaan ilmoittaa väestötietojärjestelmästä poikkeava postiosoite tai turvakielloisen henkilön turvallinen postiosoite, ilmoita postiosoite kokonaisuudessaan tässä. Mikäli poikkeava postiosoite myöhemmin muuttuu, on muutoksesta ilmoitettava Maanmittauslaitokselle.		

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake, jos käytössä vielä paperinen osakekirja


**HAKEMUS OSAKEHUONEISTON
OMISTUSOIKEUDEN REKISTERÖIMINEN
(PAPERINEN OSAKEKIRJA)**

2(2)

Omistuksen rekisteröinti

Rastita toinen vaihtoehdoista (A tai B)	A <input type="checkbox"/> Osakeluetteloon merkitty omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä paperisella osakekirjalla
	B <input type="checkbox"/> Uusi omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä paperisella osakekirjalla saannon jälkeen
	Saantokirja ja saantokirjan päiväys [] [] (esim. kauppa, lahja tai testamentti) (esim. kauppakirjan allekirjoituspäivä)
	Luovuttajan nimi ja henkilötunnus / Y-tunnus [] (esim. myyjä, lahjoittaja, perinnön jättäjä tms. sekä hänen henkilötunnuksensa)
Toimita alkuperäinen paperinen osakekirja Maanmittauslaitokselle, jossa se mitätöidään rekisteröinnin jälkeen.	
Mitätöidyn osakekirjan palauttaminen	<input type="checkbox"/> Haluan, että mitätöity osakekirja palautetaan yhteyshenkilölle (lisämaksullinen)

Laskutustiedot

Täytä, jos laskun saaja on yksityishenkilö	Lasku toimitetaan yhteyshenkilölle tai yhdelle hakijoista. Täytä laskun saajan nimi ja henkilötunnus.	
	Yhteyshenkilön/hakijan nimi	Henkilötunnus
	[]	[]
Täytä, jos laskun saaja on yritys tai yhteisö	<input type="checkbox"/> Laskutustiedot ovat jo Maanmittauslaitoksessa, täytettävä nimi ja Y-tunnus. Jos osoite on muuttunut aiemmin ilmoitetusta, täytä uusi osoite alle.	<input type="checkbox"/> Uusi yritys- tai yhteisöasiakas, täytettävä laskutustiedot.
	Nimi	Y-tunnus
	[]	[]
	Postiosoite	Postitoimipaikka
	[]	[]
	Operaattori	Verkkolaskuosoite/OVT-tunnus
	[]	[]
	Laskutusviite	
	[]	
Lasku toimitetaan väestötietojärjestelmän tai yritys- ja yhteisötietojärjestelmän mukaiseen vakituiseen osoitteeseen, jos asiakas ei ole ottanut käyttöönsä sähköistä toimituskanavaa (esim. verkkolasku, MobilePay, OmaPosti, Suomi.fi-viestit).		

Päivämäärä ja allekirjoitus

	Paikka ja päivämäärä	Allekirjoitus ja nimenselvennys
	[]	[]

Lisätiedot ja liitteet

Ilmoita hakemuksen liitteet	Toimita osakekirja alkuperäisenä ja muut liitteet kopiona. []
-----------------------------	---

Toimita hakemus liitteineen skannattuna sähköpostitse Turvaviestipalvelun (<https://turvaviestimaa.maanmittauslaitos.fi/>) kautta osoitteeseen huoneistohakemukset@maanmittauslaitos.fi tai postitse Maanmittauslaitos / Huoneistot, PL 3300, 65101 Vaasa. Huomioithan, että osakekirja on arvopaperi, jonka lähetykseen on syytä valita turvallinen lähetystapa. Katso lisää esimerkiksi Postin sivulta: <https://www.posti.fi/fi/henkilolle/kirjeet-ja-postipalvelut/laheta-kirje-tai-kortti/arvokasta-tai-kiireellista-lahetettavaa>

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake sähköinen omistajanmerkintä


**HAKEMUS OSAKEHUONEISTON
OMISTUSOIKEUDEN REKISTERÖIMINEN**
(SÄHKÖINEN OMISTAJAMERKINTÄ)

1(2)

Käytä tätä hakemusta, kun osakkeella on sähköinen omistajanmerkintä. Tällä hakemuksella haetaan omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään kuuluvan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin, jotka oikeuttavat erilaisten kohteiden (esim. asuinhuoneisto, autopaikka, varasto ja liiketila) hallintaan.

Rekisteröitävän kohteen tiedot

Voit hakea samassa yhtiössä oleviin osakkeisiin rekisteröintiä samalla hakemuksella	Yhtiön nimi	Yhtiön Y-tunnus
	Osakkeiden numerot tai osakeryhmätunnus	<input type="checkbox"/> Yhtiön koko osakekanta <input type="checkbox"/> Muut hakemuksen osakkeet liitteenä
	Kohteen sijaintiosoite (esim. Esimerkkikatu 1 B 14, 00100 Helsinki)	

Hakemuksen yhteyshenkilö

Henkilö, johon MML on tarvittaessa yhteydessä hakemukseen liittyen ja joka saa ilmoituksen ratkaisusta	Nimi	Sähköposti
	Osoite	Puhelinnumero

Suostun siihen, että Maanmittauslaitos voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen.

Hakija/hakijat (kaikki rekisteröitävät omistajat)

Omistajan postiosoite osakeluetteloa ja taloyhtiötä varten haetaan väestötietojärjestelmästä (VTJ) tai yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä (YTJ)	Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Omistusosuus (esim. 1/2)
	<input type="checkbox"/> Hakijalla on Digi- ja väestötietoviraston myöntämä voimassa oleva turvakielto, lue lisää dvv.fi/turvakielto .		
Kansalaisuus, jos muu kuin suomi	Kansalaisuus	Postiosoite	
	Ulkomailla rekisteröidyn yhtiön kotipaikka, kotimaa ja rekisteri		
Omistajan sähköpostiosoite taloyhtiön käyttöön	Jos taloyhtiölle halutaan ilmoittaa osakkeenomistajan sähköpostiosoite yhtiökokouskutsua ja muuta yhtiöltä lähtevää tiedottamista varten, ilmoita sähköpostiosoite tässä. Jokaiselle osakkaalle voi ilmoittaa oman sähköpostiosoitteen.		
Omistajan VTJ:stä tai YTJ:stä poikkeava postiosoite	Jos taloyhtiölle halutaan ilmoittaa väestötietojärjestelmästä poikkeava postiosoite tai turvakiellon henkilön turvallinen postiosoite, ilmoita postiosoite kokonaisuudessaan tässä. Mikäli poikkeava postiosoite myöhemmin muuttuu, on muutoksesta ilmoitettava Maanmittauslaitokselle.		

Liite 2. Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeet

Hakemuslomake sähköinen omistajanmerkintä

HAKEMUS OSAKEHUONEISTON OMISTUSOIKEUDEN REKISTERÖIMINEN 2(2)
(SÄHKÖINEN OMISTAJAMERKINTÄ)

Omistuksen rekisteröinti

Osakkeiden uusi omistaja rekisteröi omistuksensa	Saantokirja ja saantokirjan päiväys (esim. kauppa, lahja, ositus, testamentti tai perinnönjako) (esim. kauppakirjan allekirjoituspäivä)
Muu omistuksen rekisteröinti	<input type="checkbox"/> Muu tilanne, mikä? (esim. yhtiöjärjestyksen muutos, kuolinpesän selvennyskirjaus)

Luovuttajan tiedot

Luovuttajana suostun hakijan omistusoikeuden rekisteröintiin	Luovuttajan nimi	Henkilötunnus/Y-tunnus	Luovutettava osuus (esim ½)
	Sähköposti	Puhelinnumero	
	<input type="checkbox"/> Suostumus on lopullinen Omistusoikeus on siirtynyt hakijalle.	<input type="checkbox"/> Suostumus on ehdollinen Omistusoikeus ei ole vielä siirtynyt hakijalle, esim. kauppahinta on vielä maksamatta.	
	Luovuttajan allekirjoitus ja nimenselvitys		

Laskun saaja ja laskustiedot

Laskun saaja on yksityishenkilö	Lasku toimitetaan yhteishenkilölle tai yhdelle hakijoista. Täytä laskun saajan nimi ja henkilötunnus.		
	Yhteishenkilön/hakijan nimi	Henkilötunnus	
Laskun saaja on yritys tai yhteisö	<input type="checkbox"/> Laskustiedot ovat jo Maanmittauslaitoksessa, täytettävä nimi ja Y-tunnus. Jos osoite on muuttunut aiemmin ilmoitetusta, täytä uusi osoite alle.		
	Nimi	Y-tunnus	
	Postiosoite	Postitoimipaikka	
	Operaattori	Verkkolaskuosoite/OVT-tunnus	
	Laskutusviite		
Lasku toimitetaan väestötietojärjestelmän tai yritys- ja yhteisötietojärjestelmän mukaiseen vakituisen osoitteeseen, jos asiakas ei ole ottanut käyttöönsä sähköistä toimituskanavaa (esim. verkkolasku, MobilePay, OmaPosti, Suomi.fi-viestit).			

Päivämäärä ja allekirjoitus

	Paikka ja päivämäärä	Allekirjoitus ja nimenselvitys
--	----------------------	--------------------------------

Lisätiedot ja liitteet

Ilmoita hakemuksen liitteet	Toimita liitteet kopiona.
-----------------------------	---------------------------

Toimita hakemus liitteineen skannattuna sähköpostitse Turvaviesti-palvelun (<https://turvaviesti.maanmittauslaitos.fi/>) kautta osoitteeseen huoneistohakemukset@maanmittauslaitos.fi tai postitse Maanmittauslaitos / Huoneistot, PL 3300, 65101 Vaasa.

Liite 3. Kiinteistön kauppakirja esimerkki

1 (4)

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (malli)

1 Kaupan osapuolet (kauppa tehdään yleensä ostajan pankissa)

Myyjät (Myöhemmin myyjä)	Etunimi Sukunimi (sotu) Osoite Omistusosuus 1/2
	Nimi Sukunimi (sotu) Osoite Omistusosuus 1/2
Myyjät (Myöhemmin ostaja)	Kalle Kiinteistö (sotu) Osoite Omistusosuus 1/2
	Tiina Tontti (sotu) Osoite Omistusosuus 1/2

Tällä kauppakirjalla allekirjoittaneet ovat sopineet kiinteistön luovutuksesta ostajalle seuraavin ehdoin:

2 Kaupan kohde

2.1 Kiinteistö

Kiinteistötunnus: xxxxxxxxxxxx

Järvenpään kaupungin Saunakallion kaupunginosassa xx, korttelissa yyy sijaitseva tontti x, sillä olevine rakennuksineen.

2.2 Pinta-ala

Kaupan kohteena oleva tontin pinta-ala on PÄIVÄMÄÄRÄ päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan xx m². Kiinteistöllä sijaitsee v. xxx rakennettu omakotitalo, jonka huoneisto-ala on xx m², kerrosala xx m² sekä pihavaja pinta-alaltaan xx m². Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu. Kohteen hinta ei määräydy pinta-alan perusteella.

2.3 Kohteen osoite

Osoite.

2.4 Kaavoitustilanne

Alueella on vahvistettu asemakaava.

2.5 Irtain omaisuus

Tämän kauppakirjaan on otettu tämän luovutuksen kaikki ehdot. Tässä kaupassa tai sen yhteydessä ei ole sovittu myytäväksi muuta irtainta omaisuutta eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta

Liite 3. Kiinteistön kauppakirja esimerkki

2 (4)

3 Kaupan ehdot

3.1 Kauppahinta

Kiinteistön kauppahinta on kauppahinta tekstinä (kauppahinta numeroina) euroa.

3.2 Maksuehdot

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksella maksetuksi kokonaisuudessaan myyjän ilmoittamalle tilille. Kauppatilaisuudessa maksetaan xxx euroa myyjän ilmoittamalle tilille. Kauppahintaan sisältyy (päivämäärä) käsirahana maksettu viisikymmentätuhatta (summa) euroa.

4 Omistusoikeus

Omistusoikeus siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa koko kauppahinnan tultua maksetuksi tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Omistusoikeus jakautuu ostajien välillä puoleksi.

5 Hallintaoikeus

Hallintaoikeus siirtyy ostajalle (päivämäärä). Mikäli hallinnan luovutus viivästyy edellä sovitusta, myyjä on velvollinen sopimussakkona suorittamaan ostajalle 800 euroa jokaiselta alkavalta viivytysviikolta.

6 Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja julkisoikeudellisista maksuista sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivän asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Vuodelta 2014 määräytyvästä kiinteistöveroista vastaa ostaja/myyjä (valitse).

7 Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

8 Rasitukset tai rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu muita, kuin (kauppapäivä tähän, jolloin kaupanvahvistaja ottaa rekisteristä tuoreet rasitustodistukset) päivätyn rasitustodistuksen mukaiset panttikirjat, asianumerot/arkistoviitteet:

- 1) Kiinnitys PÄIVÄ KIINNITYKSEN NUMEROT PÄIVÄT JA ARKISTOTUNNUKSET SUMMAT
- 2) Kiinnitys PÄIVÄ KIINNITYKSEN NUMEROT PÄIVÄT JA ARKISTOTUNNUKSET SUMMAT
- 3) Kiinnitys PÄIVÄ KIINNITYKSEN NUMEROT PÄIVÄT JA ARKISTOTUNNUKSET SUMMAT

määrältään yhteensä SUMMA KIRJAIMIN (SUMMA NUMEROINA) euroa. Myyjä luovuttaa ostajalle kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat korvauksetta tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä kauppahinnan maksua vastaan.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kiinteistöön ei kohdistu mitään muita kiinnityksiä, veloitteita tai rasitteita kuin edellä mainitut panttikirjat sekä (KAUPPANTEKOPÄIVÄMÄÄRÄ) päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitukset ja rasitteet.)

9 Kiinteistöön tutustuminen ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut kiinteistöön ja on tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja.

Kuva 21. Kiinteistön kauppakirja esimerkki (Talomyynti 2023).

Liite 3. Kiinteistön kauppakirja esimerkki

3 (4)

Ostaja on tutustunut ja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa seuraavat asiakirjat:

- lainhuutorekisterin ote (KAUPANTEKOPÄIVÄ)
- rasiustodistus (KAUPANTEKOPÄIVÄ)
- kiinteistörekisterin ote (KAUPANTEKOPÄIVÄ)
- ote kiinteistörekisterikartasta sekä kaavaote
- rakennuslupapiirustukset ja asuinrakennuksen pohjapiirros sekä lopputarkastuspöytäkirja
- selvitys kiinteistöön tehdyistä huolloista ja korjauksista

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kaupantekoa tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupasta päätettäessä.

10 Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten kunnosta

Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

11 Sähkösojimus ja muut liittämäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Energiayhtiö Fortum Oy:n kanssa solmittuun liittämäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittämäsopimukseen perustuvat maksut on maksettu.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut vesi- ja viemäri liittämät ilman eri korvausta.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittämäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittämäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

12 Etuostolain mukaiset aikaisemmat kiinteistökaupat

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, ettei heidän välillään suoraan eikä kolmannen osapuolen kautta ole tehty kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana sellaista kiinteistön luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5§:ssä mainitussa tarkoituksessa.

13 Varainsiirtovero ja lainhuudatuskulut

Ostaja maksaa tästä kaupasta perittävän varainsiirtoveron ja vastaa saannon lainhuudatuskustannuksista. Ostajat ovat tietoisia lainhuudon hakemisen määräajasta sekä sen tai varainsiirtoveron maksun viivästymisen aiheuttamasta veron korotuksesta ja vastaavat yksin siitä.

14 Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle, yksi julkiselle kaupanvahvistajalle ja yksi pankille.

Järvenpää. PÄIVÄMÄÄRÄ

Myyjä

Myyjän nimi

Myyjän nimi

Ostaja

Ostajan nimi

Ostajan nimi

Kuva 22. Kiinteistön kauppakirja esimerkki (Talomyynti 2023).

Liite 3. Kiinteistön kauppakirja esimerkki

4 (4)

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan että MYYJÄN NIMI & MYYJÄN NIMI luovuttajana sekä OSTAJAN NIMI JA OSTAJAN NIMI luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on laadittu maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

PAIKKA JA AIKA. Kaupunki. päivä. kuukausi, vuosi.

KAUPANVAHVISTAJAN NIMI, Etelä-Suomen maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja.
KAUPANVAHVISTAJAN TUNNUSNUMERO.

Liite 4. Maanmittauslaitoksen todistukset

Rasitustodistuksen esimerkki



RASITUSTODISTUS 29.9.2022
 Rekisteriyksikkö 998-404-1-240 Testinimi

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	998-404-1-240	Rekisteröintipvm:	1.1.2001
Nimi:	Testinimi	Kokonaispinta-ala:	0,7736 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,7736 ha
Kunta:	Testikunta (998)		
Arkistoviite:	XXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXX		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä *Etusija*; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

- 1) Kiinnitys 15.6.2018

Asianumero / arkistoviite:	KIR/9917079/72/2012
Etusija:	15.6.2018 / 9917079
Rahamäärä:	50 000 €
Panttikirja:	Sähköinen
Panttikirjan saaja:	Nordea Rahoitus Suomi Oy, 0112305-3

- 2) Kiinnitys 5.9.2020

Asianumero / arkistoviite:	KIR/9917101/72/2012
Etusija:	5.9.2020 / 9917101
Rahamäärä:	60 000 €
Panttikirja:	Sähköinen
Panttikirjan saaja:	Nordea Rahoitus Suomi Oy, 0112305-3

- 3) Kiinnitys 11.9.2023

Asianumero / arkistoviite:	KIR/9917077/72/2012
Etusija:	11.9.2023 / 9917077
Rahamäärä:	35 000 €
Panttikirja:	Sähköinen
Panttikirjan saaja:	Aktia Bank Abp, 2181702-8

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutussasioita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 11.9.2023.
 Kiinteistötietojärjestelmän tiedot ovat 29.9.2022 tasalla.

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

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Liite 4. Maanmittauslaitoksen todistukset

Lainhuutotodistuksen esimerkki



LAINHUUTOTODISTUS 16.11.2020
 Rekisteriyksikkö 61-401-3-154 ÄIJÄNSUO

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	61-401-3-154	Rekisteröintipvm:	1.3.2002
Nimi:	ÄIJÄNSUO	Kokonaispinta-ala:	0,3175 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,3175 ha
Kunta:	Forssa (61)		
Arkistoviite:	061:2002:2		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 15.10.2020
	Asianumero / arkistoviite: MML/583641/71/2020
	Omistusosuus: 1/2
	Omistajat: Kelimtes, Petro, s. 5.6.1996
	Saanto: Kauppa 15.10.2020
	Omistusosuus: 1/2
	Omistajat: Sarkaman, Glenn, s. 4.10.1986
	Saanto: Kauppa 15.10.2020

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 16.11.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Liite 4. Maanmittauslaitoksen todistukset

Vuokraoikeustodistuksen esimerkki



VUOKRAOIKEUSTODISTUS 28.2.2017
Laitos 858-416-3-205-L1

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Laitostunnus:	858-416-3-205-L1	Kirjaamispyvm:	22.3.2006
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos		
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 20.1.2006		
Voimassaolo:	19.1.2026 asti.		
Vuokranantajat:	Malli, Kalervo Jaakkima Pekka, 180943-777A		
Asianumero:	763/22.3.2006/1620		
Arkistoviite:	763:2006:KI:1620		
Sijaintirekisteriyksiköt:	858-416-3-205		

Vuokralaiset

1)	Vuokraoikeus 22.3.2006		
	Asianumero:	763/22.3.2006/1620	
	Arkistoviite:	763:2006:KI:1620	
	Osuus:	1/1	
	Vuokralaiset:	Kiinteistö Oy Esimerkki, 1234567-6	
	Vuokraoikeus käsittää n. 6000 m2 määräalan.		

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.2.2017.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Liite 4. Maanmittauslaitoksen todistukset

Kiinteistörekisteriote esimerkki sivu 1



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 12.3.2020
 Rekisteriyksikkö 276-404-62-29 Jaama

Sivu 1 (3)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	276-404-62-29	Rekisteröintipvm:	28.11.1997
Nimi:	Jaama	Kokonaispinta-ala:	15,595 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	15,465 ha
Kunta:	Kontiolahti (276)	Vesipinta-ala:	0,1300 ha
Arkistoviite:	4:1228	Palstojen lukumäärä:	2

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:
 Lohkominen Rekisteröintipvm: 28.11.1997

Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:

Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala (ha)
276-404-62-25 JAAMA	52,7215
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	52,7215
276-404-62-29 on kiinteistön 276-404-62-25 kantakiinteistö	

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

1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)(276-683 L) Vahvistamispvm: 25.10.1995	Kaavan arkistotunnus: 276 R 956
2) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)(276-130 L) Vahvistamispvm: 2.2.1999	Kaavan arkistotunnus: 276 R 991
3) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)(276-V280408A18) Hyväksymispvm: 28.4.2008 Voimaantulopvm: 30.4.2008	Kaavan arkistotunnus: MMLm/13528/423/2008
4) Yleiskaava(276-V21208Y12) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 2.12.2008 Voimaantulopvm: 14.1.2010	Kaavan arkistotunnus: MMLm/4428/423/2010

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Voimansiirtolinja (Y2001-12320) Kontiolahden johtojärjestelyt 110 kV Voimansiirtolinja /2 Leveys: 48 m Arkistoviite: 2:790- Oikeutetut: Fingrid Oyj Rasitettu: 276-404-62-29 Jaama	Rekisteröintipvm: 25.1.2001 Voimaantulopvm: 19.11.1986
2) Voimansiirtolinja (Y2001-12549) Kaltimo-Höytiäinen 110 kV Voimansiirtolinja /2 Leveys: 47 m Arkistoviite: 4:395- Oikeutetut: Fingrid Oyj Rasitettu: 276-404-62-29 Jaama	Rekisteröintipvm: 30.1.2001 Voimaantulopvm: 9.4.1962
3) Tiesoikeus (000-2008-K1606) / Leveys: 8 m	

Kuva 27. Kiinteistörekisteriote esimerkki (MML 2023o).

Liite 4. Maanmittauslaitoksen todistukset

Kiinteistörekisteriote esimerkki sivu 2



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 12.3.2020
 Rekisteriyksikkö 276-404-62-29 Jaama

Sivu 2 (3)

Arkistoviite: MMLm/3302/33/2006 Oikeutetut: 276-404-62-29 Jaama Rasitetut: 276-404-62-111 Nikkarila	Rekisteröintipvm: 23.2.2008
4) Tuoikeus (000-2015-K33899) Tuoikeus /2 Leveys: 18 m Arkistoviite: MMLm/12906/33/2014 Oikeutetut: 276-404-62-111 Nikkarila Rasitetut: 276-404-26-48 HIETALA 10, 276-404-46-28 Hirviranta, 276-404-62-29 Jaama, 276-404-62-111 Nikkarila, 276-404-63-114 AITTOLAMPI, 276-895-0-6 HELSINKI-JOENSUU-KAJAANI VALTATIE	Rekisteröintipvm: 7.10.2015
5) Tuoikeus (000-2016-K36265) Tuoikeus /1 Leveys: 8 m Arkistoviite: 4:834- Oikeutetut: 276-404-9-34 PAAVOLA I Rasitetut: 276-404-62-29 Jaama, 276-404-63-114 AITTOLAMPI	Rekisteröintipvm: 27.7.2016 Voimaantulopvm: 27.6.1988

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

1) Yhteinen vesialue 276-404-876-1 YHTEINEN VESIALUE	Rekisteröintipvm: 28.6.1984 Osuuden suuruus: 0,009799 / 5,781400
2) Yhteinen vesialue 276-404-876-17 Paitalampi	Rekisteröintipvm: 17.4.2003 Osuuden suuruus: 0,008786 / 0,077700
3) Yhteinen vesialue 276-404-876-18 Ukonlampi	Rekisteröintipvm: 17.4.2003 Osuuden suuruus: 0,002435 / 0,187500
4) Yhteinen maa-alue 276-404-878-7 Maa-alueet	Rekisteröintipvm: 28.6.1984 Osuuden suuruus: 0,009378 / 5,781400

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Pinta-alan korjaus Arkistoviite: 276:2003:9 Vesipinta-alan muutos: +0,1300 ha	Rekisteröintipvm: 17.4.2003
2) Lohkominen Arkistoviite: 276:2003:68 Muodostetut rekisteriyksiköt: 276-404-62-78 Kylmälampi, 276-404-62-79 Ylämäki, 276-404-62-80 Purokangas, 276-404-62-81 Jokikangas, 276-404-62-82 Sinivilla, 276-404-62-83 Leentola Maapinta-alan muutos: -9,7282 ha Muodostajakiinteistö 276-404-62-29 jäi kantakiinteistöksi	Rekisteröintipvm: 22.11.2003
3) Lohkominen Arkistoviite: 276:2004:91 Muodostetut rekisteriyksiköt: 276-404-62-100 MÄNTYHAKA Maapinta-alan muutos: -0,8000 ha Muodostajakiinteistö 276-404-62-29 jäi kantakiinteistöksi	Rekisteröintipvm: 26.11.2004

Kuva 28. Kiinteistörekisteriote esimerkki (MML 2023o).

Liite 4. Maanmittauslaitoksen todistukset

Kiinteistörekisteriote esimerkki sivu 3



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 12.3.2020
 Rekisteriyksikkö 276-404-62-29 Jaama

Sivu 3 (3)

- | | | |
|-----|--|-----------------------------|
| 4) | Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/14873/33/2005
Muodostetut rekisteriyksiköt: 276-404-62-107 JAAMATAR, 276-404-62-108 PUROPIRTTI,
276-404-62-109 LEHTOLA
Maapinta-alan muutos: -2,4759 ha
Muodostajakiinteistö <u>276-404-62-29</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröintipvm: 27.4.2007 |
| 5) | Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/3302/33/2006
Muodostetut rekisteriyksiköt: 276-404-62-111 Nikkarila
Maapinta-alan muutos: -3,5410 ha
Muodostajakiinteistö <u>276-404-62-29</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröintipvm: 23.2.2008 |
| 6) | Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/25106/33/2008
Muodostetut rekisteriyksiköt: 276-404-62-121 Kotimäki
Maapinta-alan muutos: -0,7390 ha
Muodostajakiinteistö <u>276-404-62-29</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröintipvm: 22.7.2009 |
| 7) | Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/8137/33/2010
Muodostetut rekisteriyksiköt: 276-404-62-123 Honkala
Maapinta-alan muutos: -0,5190 ha
Muodostajakiinteistö <u>276-404-62-29</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröintipvm: 25.8.2010 |
| 8) | Rajankäynti
Arkistoviite: MMLm/12906/33/2014 | Rekisteröintipvm: 7.10.2015 |
| 9) | Rajankäynti
Arkistoviite: MMLm/7415/33/2015 | Rekisteröintipvm: 18.8.2016 |
| 10) | Alueen lunastus ja liittäminen
Arkistoviite: MMLm/7415/33/2015
Maapinta-alan muutos: -0,2081 ha
Muut kohdeyksiköt: 276-895-1-5716 JOENSUUN-UURON MAANTIE | Rekisteröintipvm: 18.8.2016 |
| 11) | Lohkominen
Arkistoviite: MMLm/10723/33/2016
Muodostetut rekisteriyksiköt: 276-404-62-130
Maapinta-alan muutos: -19,2451 ha
Muodostajakiinteistö <u>276-404-62-29</u> jäi kantakiinteistöksi | Rekisteröintipvm: 9.12.2016 |

Muita tietoja

- 1) Kartatta

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 12.3.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.