

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityön koulutusohjelma

Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2016

Lilli Haikio

# ASiantuntijalausuntojen Merkitys Pientalon Ostopäätökseen

Energiatodistus ja kuntotarkastusraportti

Lilli Haikio

# ASIAANTUNTIJALOUSUNTOJEN MERKITYS PIENTALON OSTOPÄÄTÖKSEEN

## Energiatodistus ja kuntotarkastusraportti

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää ulkopuolisten asiantuntijoiden antamien lausuntojen merkitys pientalon ostopäätöksessä. Käytännössä työssä tutkittiin kuntotarkastusraportin ja energiatodistuksen vaikutuksia mielipidekyselyllä, joka teetettiin sekä omakotitalon ostaneilla että kiinteistönvälittäjillä. Työn tavoitteena oli täyttää suomalaisessa tutkimuskentässä oleva aukko ja vahvistaa kiinteistömarkkinoilla olevat yleiset käsitykset edellä mainittujen raporttien vaikutuksesta ostopäätökseen sekä tutkia, pitävätkö eurooppalaisessa tutkimuskentässä saadut tulokset paikkansa myös Suomessa energiatodistuksen osalta. Hypoteesina tutkimuksessa oli, että energiatodistuksen vaikutus pientalon ostopäätökseen on vähäinen ja että kuntotarkastus vaikuttaa useimmiten ostopäätöstä vahvistavasti.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosasta ja empiirisestä osasta. Teoriaosassa perehdytään ostoprosessiin, ostopäätökseen vaikuttaviin tekijöihin ja kiinteistökauppaan yleisesti. Tässä osassa paneudutaan myös syvemmin kuntotarkastusraporttiin ja energiatodistukseen ja näiden käytön syihin ja näistä tehtyihin aiempiin tutkimuksiin.

Empiirisessä osassa esitellään kahden kvantitatiivisen tutkimuksen toteutus ja tulokset, joista toiseen vastasi 56 kiinteistönvälittäjää ja toiseen 60 omakotitalon 1.6.2013 jälkeen ostanutta henkilöä. Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena, ja tutkimuksen tuloksissa käydään läpi sekä alan ammattilaisten eli kiinteistöjä välittävien välittäjien mielipiteitä pientalon ostopäätökseen vaikuttavista seikoista ja omakotitalon omistajien mielipiteitä omaan ostopäätökseen vaikuttaneista seikoista. Näitä myös verrattiin keskenään.

Tutkimus osoitti, että hypoteesi piti hyvin lähelle paikkansa. Kiinteistönvälittäjät olivat yksimielisiä siitä, että energiatodistus ja sen antama energialuokka eivät vaikuta ostopäätökseen ja vaikutuksen huomattiin olevan myös odotettua pienempi. Useat omakotitalon omistajat olivat teettäneet energiatehokkaampia ratkaisuja ostamiinsa kiinteistöihin, mutta energiatodistuksen yhteyttä tähän ei ollut nähtävissä eikä pientalon energialuokan nosto ollut päämääränä. Kuntotarkastusraportti ja omakotitalon kunto olivat omakotitalon omistajilla ostopäätöksessä yksi tärkeimmistä prioriteeteista, eli kuntotarkastusraporttia voidaan pitää pientalon ostopäätökseen vaikuttavana tekijänä. Kuitenkin on havaittavissa, että omakotitalon ostopäätökseen vaikuttavat kolme muuta tekijää painottuvat enemmän kuin kunto. Pientalon kunto oli huomattavassa osassa kauppoja jäänyt taka-alalle ostopäätöksessä, koska kuntotarkastusraporttia ei käytetty hintaneuvotteluissa eikä rakennuksen virheitä merkitty kauppakirjaan.

### ASIASANAT:

Energiatodistus, kuntotarkastusraportti, kuntotarkastus, asuntokauppa, ostopäätös, kiinteistönvälitys, omakotitalot

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Financing and Insurance Services

2016 | 41 +16

Instructor | Anne Leinovaara-Matomäki

Lilli Haikio

# THE SIGNIFICANCE OF STATEMENTS MADE BY THIRD PARTY FOR HOME BUYERS ON PURCHASE DECISION

Energy performance certificate and condition inspection report

The purpose of this thesis is to examine the influence and significance of two different certificates for home buyers who are looking for a detached house. This paper will focus on the energy performance certificate and on the condition inspection and how these certificates affect the buying decision. There is a lack of study on the effects of these two certificates in the Finnish market. The energy performance certificate is due to new law in 2013 which made the energy performance certificate mandatory for detached houses. The condition inspection report is not compulsory although it is made for most houses to be sold.

The first section of this paper sets out the theory behind the certificates. This is based on the literature on the subject as well as on the legal regulations and on the government's directions. This section focuses also on the buying process, on the aspects which affect the buying decision and on the property transactions when it comes to real estate. The second section sets out the methods of the quantitative study and examines the results of the study. The last part concludes what the evidence would appear to indicate. The research is conducted with two surveys; one survey for home owners of detached houses and one for real estate agents.

The hypothesis was that the energy performance certificate has insignificant effect on buying decision and the condition inspection report mainly confirms the decision to buying decision. The recent studies in other European Union member states have indicated that the influence of energy performance certificate has not been seen the way the EU aimed. In addition it appears that condition inspections are conducted after the decision of buying a house has already been made and the results rarely prevents the deal. This is one aspect which the research aims to verify.

On balance, it appears that the hypothesis on the effectiveness of energy performance certificate in buying decisions was correct. Real estate agents seem to be unanimous that energy performance certificate has none effects in decision to buy a detached house. Despite some contradictory views, it would seem that the condition inspection report effects the buying decision when defects are found on the real estate.

KEYWORDS:

Energy performance certificate, condition inspection report, condition inspection, buying behaviour, real estate, detached houses, purchase decisions

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 OSTOPROSESSI</b>	<b>8</b>
2.1 Kiinteistön kauppa	10
2.2 Kiinteistökaupan virheet	11
<b>3 OSTOPÄÄTÖKSEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT</b>	<b>13</b>
<b>4 ULKOPUOLISTEN ASiantuntijoiden LAUSUNNOT</b>	<b>16</b>
4.1 Kuntotarkastusraportti	16
4.2 Energiatodistus	18
<b>5 KYSELYTUTKIMUS</b>	<b>23</b>
5.1 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen toteutus	23
5.2 Tutkimuksen tulokset	24
5.2.1 Ostopäätökseen vaikuttavat tekijät yleisesti	25
5.2.2 Kuntotarkastusraportin vaikutus	27
5.2.3 Energiatodistuksen vaikutus	34
<b>6 JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>38</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>40</b>

## LIITTEET

- Liite 1. Saatekirje omakotitalon ostaneiden kyselylle
- Liite 2. Saatekirjeen teksti kiinteistönvälittäjien kyselylle
- Liite 3. Kysely omakotitalon 1.6.2013 jälkeen ostaneille
- Liite 4. Kysely kiinteistönvälittäjille

## KUVIOT

Kuvio 1. Energiamuotojen kertoimet.	20
Kuvio 2. Omakotitalon ostaneiden koulutustausta.	25
Kuvio 3. Ostopäätökseen vaikuttavat tekijät hinnan lisäksi.	26

Kuvio 4. Ostajien aika perehtyä kuntotarkastusraporttiin ennen kauppakirjan allekirjoittamista.	28
Kuvio 5. Henkilö, johon omakotitalon ostajat ottivat yhteyttä saadakseen lisätietoja kuntotarkastusraportin sisällöstä.	30
Kuvio 6. Omakotitalon kunnan vaikutus ostopäätökseen.	31
Kuvio 7. Kuntotarkastuksen teettäminen.	31
Kuvio 8. Yleisimmät syyt kuntotarkastuksen teettämiseen välittäjien ja omakotitalon ostaneiden mielestä.	32
Kuvio 9. Energialuokan ilmoittaminen myynti-ilmoituksissa.	34
Kuvio 10. Energiatehokkuuden vaikutus asunnon valintaan.	35

# 1 JOHDANTO

Asuntokaupan ostopäätökseen vaikuttavat niin järki- kuin tunneperäiset seikat, kun asuntoa ostetaan kodiksi. Kotia ostettaessa ostajalla on selonottovelvollisuus asunnon ominaisuuksista ja muista itselle tärkeistä seikoista ostopäätökseen liittyen. Tärkein seikka aiempien tutkimusten mukaan kodin ostopäätöksessä on yksimielisesti sijainti. Tutkimuskentässä on kuitenkin aukko, jonka tämä opinnäytetyö pyrkii täyttämään. Ulkopuolisten antamien lausuntojen, eli käytännössä energiatodistuksen ja kuntotarkastusraportin, merkitystä ostopäätökseen on tutkittu vain sivuuttaen muissa tutkimuksissa, joissa tutkimuksen päätavoite on ollut muualla. Kuitenkin Suomessa kuntotarkastus tehdään lähes kaikkiin asuntoihin niitä myyessä, ja kuntotarkastuksia on tehty jo yli kymmenen vuotta sen vapaaehtoisuudesta huolimatta. Energiatodistus on ollut pakollinen asunnon myynti- ja vuokraustilanteessa nykymuodossaan vuodesta 2013 lähtien vuoden 1980 jälkeen rakennetuille pientaloille.

Tutkimus tehtiin kvantitatiivisena tutkimuksena, koska tähänastinen tutkimus on ollut Suomessa lähinnä kvalitatiivista ostopäätöstutkimuksessa asunnon ostoon liittyen. Tarkoituksena oli selvittää, minkä merkityksen pientalojen ostajat ovat antaneet kuntotarkastusraportille ja energiatodistukselle ostopäätöksessään. Tutkimus on rajattu pientaloihin painottamalla omakotitaloja, koska silloin on kyseessä kiinteistökauppa. Tällöin on todennäköisimmin ollut aiheutta selvittää tulevan kodin kunto huolella. Samalla tällä rajauksella on pyritty rajamaan ulkopuolelle sijoittajat, jotka yleisimmin ostavat yksiöitä. Tässä opinnäytetyössä keskityttiin kodin ostajien ostopäätökseen, jolloin tunneperäiset syyt vaikuttavat myös ostopäätökseen järkipäätösten lisäksi. Tutkimuksessa pyrittiin selvittämään, summentavatko tunneperäiset syyt järkipäätöstä ajattelua, osaavatko kaikki lukea ja ymmärtää kuntotarkastusraportin ja energiatodistuksen viestin ja mihin toimiin näiden perusteella on ryhdytty ennen ostoa ja oston jälkeen.

Hypoteesina tässä tutkimuksessa oli, että energiatodistuksella on vähäinen vaikutus ostopäätökseen, ja että kuntotarkastusraportti toimii ostopäätöksen vahvistajana ja harvoin estää kaupan. Toisaalta ideaalitalanne olisi tietysti, että ulkopuolisten asiantuntijoiden antamalla lausunnoilla olisi merkitystä omakotitalon ostopäätökseen. Energiatodistus perustuu Euroopan unionin energiatehokkuusdirektiiviin, joten energiatodistusten vaikutuksia on tutkittu myös muissa Euroopan unionin jäsenmaissa. Kuitenkin useat eurooppa-

laiset tutkimukset ovat antaneet aiheetta ymmärtää, että muissa maissa energiatodistuksella on ollut vähäinen vaikutus asunnon ostajien ostopäätökseen, ja että energiatodistusta ei ole monissa tapauksissa teetetty lainkaan tai teetetään harvoin asunnon kauppa varten sen pakollisuudesta huolimatta. Lisäksi Suomessa isännöitsijät suhtautuvat nykyiseen lakiin energiatodistuksesta skeptisesti, sillä heidän mukaansa energiatodistus ei anna todellista kuvaa asunnon energiatehokkuudesta. Toisaalta myös kuntotarkastusraportin tekotapaa ja tekijöitä on kritisoitu. Sitä ei pidetä tarpeeksi ymmärrettävänä tavalliselle kuluttajalle, ja kuntotarkastajien joukko ja osaaminen on kirjavaa. Tosin myös kaupantekoprosessia on arvosteltu siitä, että se ei anna ostajalle tarpeeksi aikaa tutustua raporttiin. Tämä opinnäytetyö pyrki selvittämään, pitävätkö nämä epäkohdat paikkansa, ja nyt kun energiatodistuksen käyttöönotosta on jo useampia vuosia, ovatko ihmisten asenteet sitä kohtaan muuttuneet. Omakotitalon osto, joka saattaa mahdollisesti olla ostajan elämän suurin hankinta, koskee edelleenkin kaupungistumisesta huolimatta hyvin laajalti suomalaisia, joten näiden ulkopuolisten, maksullisten lausuntojen pitäisi saada hyvinkin suuri painoarvo ostopäätöstä tehdessä. Opinnäytetyön toimeksiantaja on KVKL eli Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry.

## 2 OSTOPROSESSI

On olemassa monia eri näkemyksiä ostoprosessin vaiheista, mutta ostoprosessi vaihtelee aina tarpeen, motiivin ja tuotteen mukaan (Kotomäki 2015, 11). Ostoprosessi voi edetä muun muassa seuraavasti: tarpeen tunnistus, ratkaisumallin hahmotus, vaihtoehtojen kartoittaminen, vertailu ja ratkaisuun johtava päätös (Aalto & Rubanovitsch 2013, 90–93). Myyjä pystyy vaikuttamaan huomattavastikin ostoprosessin kulkuun. Myyjä kartoittaa asiakkaan tarpeen ja ostomotiivit, minkä jälkeen hän ohjailee asiakasta ratkaisumallin hahmottamiseen. Tämän jälkeen myyjä tarjoaa tuote- ja palveluvaihtoehtoja asiakkaan vertailtavaksi. (Aalto & Rubanovitsch 2013, 90–93.)

Tässä opinnäytetyössä keskityttiin ainoastaan asuntokaupan ostoprosessiin, joka on nelivaiheinen. Vaiheet ovat järjestyksessä seuraavat: aktivoituminen, etsiminen, vertailu ja päätöksen tekeminen (Kasso 2014a, 137). Asuntoa kodiksi ostava henkilö saattaa aktivoitua esimerkiksi edullisen lainakoron, isomman asunnon tarpeen tai paikkakunnalta toiselle muuttamisen myötä. Asuntoa etsittäessä ensisijainen tietolähde on Internet, josta yli puolet asuntoa etsivistä saa ensimmäisen kerran tiedon asunnosta, jonka tulee lopulta ostamaan (KVKL & Etuovi.com 2010, 17). Sanomalehdistä saa ensimmäisenä tiedon asunnosta hieman useampi kuin joka kymmenes, mikä on seuraavaksi yleisin tietolähde. Yleisimmät nettisivustot myynti-ilmoitusten etsintään ovat etuovi.com, oikotie.fi ja jokakoti.fi (Kotomäki 2015, 26). Asuntoilmoittelua seurataan yleensä alle vuosi. Hieman alle joka neljäs seuraa ilmoittelua alle kaksi kuukautta ennen kuin löytää sopivan asunnon, 20 %:a asunnon ostajista seuraa ilmoittelua kolmesta viiteen kuukauteen ja joka neljäs seuraa ilmoittelua 6–12 kuukautta (KVKL & Etuovi.com 2010, 15). Vain 29 %:a seuraa ilmoittelua yli vuoden. Joukosta löytyy toki se kaksi prosenttia, joka ei seurannut ilmoittelua lainkaan eli löysi asunnon muulla keinoin.

Asuntoja vertailtaessa ostaja käy asuntonäytöissä ja vertailee asuntoja keskenään. Yleisin näytöissä käyntien lukumäärä jää alle seitsemään ennen kuin uusi koti löytyy ensiasunnon ostajien kohdalla (Kotomäki 2015, 29). Asuntonäytöissä käynti on välttämätöntä, koska ostajalla on selonottovelvollisuus, eivätkä kuvat välttämättä vastaa todellisuutta (Kotomäki 2015, 30; Maakaari 12.4.1995/540, 22. §). Ostaja ei voi enää myöhemmin vedota laaturiheeseen, joka olisi voitu havaita ennen kaupan tekemistä kiinteistön tarkastuksen yhteydessä. Toisaalta ostajan ei lähtökohtaisesti tarvitse tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ostajan tarvitse ulottaa tarkastusta seikkoihin,

joiden selvittämiseen tarvitsisi teknisiä toimenpiteitä. Kun mieluisa asunto on löytynyt, on kuitenkin useita asioita, joita ostajan kannattaa tarkistaa ennen kaupan päättämistä.

Koska tämä opinnäytetyö keskittyi pientalojen ostamiseen, mikä yleensä tarkoittaa kiinteistön kauppaa, on hyvä tietää, mikä on kiinteistö. Kiinteistöllä tarkoitetaan rekisteriin merkittyä, rakennettua tai rakentamatonta maa-aluetta tai sen osaa, sillä olevine rakennuksineen tai ilman niitä, jossa maa-alue ja mahdollinen sillä oleva rakennus kuuluvat samalle omistajalle (Kasso 2014b, 1). Kiinteistönmuodostamislain (14.2.1995/554, 2 §) mukaan kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistöä koskevat monet asiakirjat, joihin ostajan tulisi perehtyä.

Kiinteistön kauppa poikkeaa asunto-osakeyhtiön osakkeen, joka luokitellaan irtaimeksi omaisuudeksi, kaupasta monellakin tavalla. Tietojen saaminen kiinteistöstä on helpompaa kuin asunto-osakeyhtiöstä, koska kiinteistöjen omistusoikeutta, rasituksia ja saantoja koskeva rekisteri on julkinen (Kasso 2014b, 183). Ehdottomasti välttämättömimmät tutustumisen kohteet ovat lainhuuto- ja rasitustodistus sekä kiinteistörekisteriote karttoineen (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a). Jos taloa välittää kiinteistönvälittäjä, hänen pitää esittää tarvittavat asiakirjat ostajalle. Lainhuutotodistuksesta käy ilmi, kuka omistaa kyseisen kiinteistön, ja kiinteistönrekisterinote sisältää oikeudet ja rasitteet, jotka kiinteistöön kuuluvat (Mikonsaari 2014, 9). Rasitustodistukseen on merkitty kiinteistön rasitteet, joilla tarkoitetaan erilaisia kiinteistön hyväksi perustettuja nautinta- tai käyttöoikeuksia, esimerkiksi talousveden ottaminen, laituri tai maa-aineksen ottaminen (Kasso 2014b, 69–71). Kiinteistön omistussuhteilla tai niiden muutoksilla ei ole vaikutusta rasitteiden sisältöön tai voimassaoloon. Lisäksi kiinteistöä ostamassa olevan tulisi perehtyä energiatodistukseen, alueen kaavoitukseen, tontin rakennuskelpoisuuteen, rakennuksen piirustuksiin sekä selvitykseen rakennusluvasta ja lupatarkastuksista (Kasso 2014b, 11–12).

Ostajan on aina selonottovelvollisuutensa vuoksi tarkastettava talo, sen ulkorakennukset, tontti ja rajat huolellisesti ennen kuin kauppa tehdään (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a). Omakotitalon vesi-, jätevesi- ja jätehuolto tulee selvittää. Kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvat maksut ja korvaukset on myös selvitettävä ennen kauppaa (Kasso 2014b, 183). Tällaisia maksuja ja korvauksia voivat olla esimerkiksi tiemaksut, kehittämiskorvaus ja katualueen korvaus sekä kiinteistövero. Talon kunnon selvittämiseksi teetetään yleensä kuntotarkastus ennen ostopäätöstä, jotta välttyään ikäviltä yllätyksiltä. Kuntotarkastusraportti antaa tietoa rakennukseen liittyvistä korjaus- ja huoltotarpeista,

riskipaikoista ja virheistä, jotka on mahdollista havaita aistinvaraisesti suoritettulla pintatarkastuksella. Tosin kuntotarkastusraportti ei tuo esiin rakennuksen piileviä virheitä, koska kuntotarkastus tehdään rakenteita rikkomatta. Myös ammattitaitoisen tarkastajan valinta on tärkeää, koska kuntotarkastuksen voi periaatteessa tehdä kuka tahansa, koska tätä toimintaa ei säädellä lailla. Kun kaikki edellä mainitut seikat on mahdollisuuksien mukaan tarkastettu, voidaan siirtyä itse kiinteistön kaupan tekemiseen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

## 2.1 Kiinteistön kauppa

Kauppa on vastikkeellinen omaisuuden luovutus, jossa raha tai muu maksuväline toimii vastikkeena (Kasso 2014b, 198). Kiinteistön kauppaa säätelevä yleislaki on maakaari (12.4.1995/540), joka käsittelee kiinteistön omistusoikeuden luovutusta kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Useat muut säädökset liittyvät kiinteistön kauppaan. Tällaisia ovat muun muassa etuostolaki, kiinteistönmuodostamislaki, oikeustoimilaki ja korkolaki. Myös verolainsäädäntö täytyy ottaa huomioon. (Kasso 2014b, 198–199.)

Kiinteistökauppa on määrämuotoinen, eli siitä ei voi sopia pätevästi esimerkiksi suullisesti. Kauppa on tehtävä kirjallisesti, ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa myyjän ja ostajan läsnä ollessa, joiden täytyy myös allekirjoittaa kauppakirja. Tosin kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti kiinteistökaupan verkkopalvelussa, mikä yleistyessään yksinkertaistaa kaupantekoa. Tämä mahdollisuus on ollut voimassa 1.11.2013 lähtien. Kauppakirjasta on käytävä ilmi vähintään luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Kauppa ei ole sitova, jos nämä muotovaatimukset eivät täyty. (Kasso 2014b, 199–201.)

Kiinteistökaupan jälkeen ostajalla on edelleen velvollisuuksia, joista tärkeimmät ovat lainhuuto ja varainsiirtoveron maksaminen (Mikonsaari 2014, 28). Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Maanmittauslaitos 2016). Kiinteistön vaihtaessa omistajaa, uuden omistajan on haettava lainhuutoa. Pääsääntönä lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Hakemus lainhuudosta on toimitettava Maanmittauslaitokselle.

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta maksetaan varainsiirtoveroa (Mikonsaari 2014, 29). Varainsiirtoveron maksaa ostaja. Vero on 4 %:a kauppahinnasta (Verohallinto

2015). Jos lainhuutohakemus myöhästyy, se johtaa varainsiirtoveron korottamiseen. Varainsiirtoveroa korotetaan 20 %:lla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta, mutta korotus kuitenkin on enintään kaksinkertainen. Korotus toimii sanktiona lainhuudon kirjaimisen hakematta jättämisestä. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa varainsiirtoverolain (29.11.1996/931) mukaan, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- Ostaja on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta asuinrakennuksesta.
- Ostaja tulee käyttämään asuntoa omana vakituksena asuntonaan.
- Ostaja ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.
- Ostaja on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias.

## 2.2 Kiinteistökaupan virheet

Asunnon ostajan on hyvä perehtyä asuntokaupan yleisimpiin virheisiin ennen kaupan tekoa, jotta nämä voidaan mahdollisuuksien mukaan välttää. Virheet saattavat johtaa pitkiin ja kalliisiin oikeusprosesseihin, jotka eivät ole kummankaan kaupan osapuolen etu. Yleisimmin asuntokaupan virheet liittyvät salaisiin virheisiin, kosteus- ja homevaurioihin, oikeudellisiin tai taloudellisiin virheisiin. Virheiden seuraamuksena saattaa olla hinnanalennus, vahingonkorvaus tai kaupan purku. Virheen on kuitenkin oltava niin merkittävä, että se olisi vaikuttanut ostopäätökseen. Asuntokauppoja tehtäessä on kyse niin suurista rahasummista ja merkittävistä erimielisyyksistä, että kaupan osapuolet harvoin tulevat yhteisymmärrykseen keskenään. Riidat voidaan viedä oikeuteen haasteen kautta, sovitteluun tai kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi. Kuluttajariitalautakunta on näistä edullisin, vaikkakin se voi antaa vain suosituksia, joten sen päätökset eivät ole velvoittavia. Oikeuteen vieminen nostaa taloudellisia kustannuksia suuresti, joten kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksia useimmiten noudatetaan. (Mertanen 2013, 6–8.)

Ostajan selonottovelvollisuus ja myyjän tiedonantovelvollisuus ovat tärkeässä roolissa, jotta molemmilla on yhteinen käsitys sen talon kunnosta, mistä kauppaa ollaan tekevässä. Moni ostaja on joutunut pettymään, kun ei olekaan saanut vaatimaansa hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, koska ei ole täyttänyt selonottovelvollisuuttaan. Ostajista noin joka neljäs ei tiedä tai ole hankkinut tietoa ostajan selonottovelvollisuudesta, mikä suurentaa mahdollisen asuntokaupan riidan todennäköisyyksiä. Huolestuttavaa

kuitenkin on, että kiinteistönvälittäjän mukanaolo tai poissaolo ei näytä vaikuttavan asiakirjojen tarkastamiseen. Yhtäläillä tutkitaan ja jätetään tutkimatta asiakirjoja. Tarkasteuimmat asiakirjat kiinteistönkaupassa suosituimmuusjärjestyksessä ovat kartta kiinteistöstä, rasiustodistus, selvitys kiinteistön kunnosta ja lainhuutodistus. Vähiten tarkastetaan kunnan rakennusjärjestystä, rakennuslupaa, selvitystä kaavoituksesta ja kiinteistön liittämäsopimuksia. Tämän tutkimuksen tekoaikaan energiatodistus ei ollut vielä pakollinen. Kiinteistökauppaa ensikertaa tekevät tarkastavat muita useammin rakennusluvan ja selvityksen kiinteistön kunnosta. Korkeamman koulutuksen omaavat tarkastavat yleensä enemmän asiakirjoja kuin muut. Kaikki relevantit asiakirjat tarkastavat yleensä vain ammattikorkeakoulun tai yliopiston käyneet ostajat. (Pekkanen 2010, 22–26.)

Jos kauppakirjaan kirjattaisiin osapuolten tarkoitus ja ostajan kaupalle asettamien edellytyksien merkitys selkeästi, voitaisiin välttyä vähillä toimenpiteillä pitkiltä, kalliilta ja usein lopputulokseltaan epävarmoilta oikeudenkäynneiltä. Sen sijaan kiinteistönvälittäjä usein kirjaa ehtona kaupan kohteen kunnosta, että ostaja ostaa ja maksaa sovitun kauppahinnan kohteesta ”sellaisena kuin se viimeksi esiteltäessä oli”. Erillisessä kohdassa kauppakirjassa kohteesta esitetyistä asiakirjoista luetellaan muun muassa tutustuminen asuntokaupan kuntotarkastusta koskevaan raporttiin. Nämä toimet eivät ole riittäviä, jotta voitaisiin välttyä asuntokaupan ongelmilta. (Himberg 2014, 34.)

Kiinteistönvälittäjän tulisi kirjata kauppakirjaan selkeästi molempien osapuolien eduista kuluttajansuojalain mukaisesti huolehtiessaan, että millaisessa reaalisessa kunnossa myyjä vakuuttaa kohteen sovittuun kauppahintaan olevan. Lisäksi kiinteistönvälittäjän tulisi kirjata, että mistä korjauksista, perusparannuksista ja – korjauksista ostaja ottaa kaupassa vastattavakseen tai minkä suuruisin kustannuksin, sekä tarvittaessa, miten kaupan osapuolet jakavat sovitun määrän ylimenevät kustannukset. Kauppakirjaan olisi myös kirjattava korjauksesta seuraavan niin kutsutun tasoparannuksen ja käyttöiän pidentymisen vaikutus kauppahinnan alennuksen määrään sekä ostajan asettaman erityisen virheettömyysedellytyksen olennaisuuden merkitys eli esimerkiksi korjauskustannusten määrä tai rakennuksen kosteusvauriottomuus. (Hoffren 2013, Himbergin 2014 mukaan.)

### 3 OSTOPÄÄTÖKSEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kodin ostossa on useita ostopäätökseen vaikuttavia tekijöitä, mutta tässä tutkimuksessa tekijät on rajattu ainoastaan omakotitalon ostopäätökseen vaikuttaviin tekijöihin. Toki Suomessa omakotitalon ostopäätökseen verrattuna muihin asumismuotoihin vaikuttaa myös kulttuurissa oleva omakotitaloasumisen ihannointi. Sijainti on tärkein yksittäinen tekijä kodin ostajille (Kotomäki 2015, 26). Etäisyys edelliseen asuntoon on 63 %:ssa asunnon ostajista alle kymmenen kilometrin päässä (KVKL & Etuovi.com 2010, 15). Korkeintaan kilometrin päähän edellisestä asunnosta muuttaa 32 %:a asunnon ostajista. Esimerkiksi helsinkiläisen henkilön uuden asunnon sijainti on yli 65 %:lla Helsingin sisällä. Rivi- ja omakotitaloasujille alue, johon voisi muuttaa, on laajempi kuin kerrostalosaakkeen ostajilla. Tämä alue voi olla jopa 30 kilometriä. Tärkeimpinä kriteereinä asunnon sijainnin suhteen omakotitalon ostajat kokevat oman tai puolison työpaikan läheisyyden tai sen, että koti tulisi olla työpaikkojen puolivälissä. (Kotomäki 2015, 27.)

Edellä mainitusta johtuen omakotitalon omistajille hyvät liikenneyhteydet ja valtateiden läheisyys ovat tärkeitä ostopäätöksen kriteereitä. Esimerkiksi lähiöissä asuvat eivät koe tärkeimmiksi ostokriteereikseen hyviä palveluita, vaan tällöin tärkeää ovat hyvät kulkuyhteydet palveluiden luo. Hyvät kulkuyhteydet merkitsevät yleisesti enemmän kuin palveluiden läheisyys. Asunnon ostajat arvostavat esimerkiksi tiuhaan ja nopeasti liikennöivää bussilinjaa, hyvää ja nopeaa tietä tai hyvin hoidettua kävely- ja pyörätietä. Toki asunnotkin ovat halvempia siellä, missä kulkemiseen menee enemmän aikaa. Omakotitalot sijaitsevat useimmin kaupunkien keskustojen ulkopuolella, mikä entisestään korostaa hyvien liikenneyhteyksien merkitystä. (Tuomi 2010, 35–36.)

Sijainnissa alueen yleinen maine vaikuttaa asunnon hinnan muodostumiseen, joten tästä voidaan päätellä, että sijainnin on oltava myös tärkeä ostopäätökseen vaikuttava tekijä. Alueen maineeseen voi liittyä esimerkiksi rikollisuus, vilkkaus tai rauhallisuus. Myös luonnonläheisyys ja assosiaatiot muihin asukkaisiin, kuten ”rikkaiden tai köyhien alue”, vaikuttavat mielikuvaan alueesta ja näin ollen myös ostopäätökseen. Vuokratalojen läheisyys mielletään aina negatiivisena asiana, koska tämä assosioidaan usein myös levottomuuteen alueella. Alueiden eri ominaisuuksien vaikutuksesta asunnon hintaan vesialueen läheisyys Turun alueella näyttää vaikuttavan alueen kiinteistönvälittäjien mielestä eniten hintaa nostavana ominaisuutena. Turun ympäristössä tämä on tärkeä kriteeri siis myös asunnon ostajille. Lapsiperheet ovat usein valmiita maksamaan siitä, että

pääsevät alueelle, missä tiedetään olevan hyvä päiväkotiki ja koulu. Sijainnilla olennaista on palveluiden läheisyys, mikä koetaan erilaisilla alueilla eri tavalla. Maaseudulla ei odoteta samanlaisia palveluita kuin kaupungeissa. Tässä hyvien palveluiden käsitys poikkeaa huomattavasti toisistaan. Maalla hyvät palvelut tarkoittavat sitä, että mahdollisimman paljon kaikkea saadaan omasta kylästä, ja kaupungissa sama kriteeri tarkoittaa sitä, että on mahdollisimman paljon valinnanvaraa eri palveluiden välillä. (Tuomi 2010, 35–36.)

Kiinteistön teknisen kunnan merkitys hinnan muodostumisessa on kasvanut merkittävästi lähivuosina, mikä on osaltaan nostanut kuntotarkastuksen tekemisen suosiota (Kiinko 2011, 7). Toisaalta energiatodistus ei asiantuntijalausuntona ole saanut samanlaista kiinnostusta asunnon ostajilta kuin kuntotarkastuksen teettäminen. Asunnon ostopäätökseen vaikuttaa olennaisesti järkevä neliöhinta. Tähän vaikuttaa suuresti omakotitalon kunto. Asunnon kunnossa ostopäätökseen vaikuttavana tärkeänä tekijänä koetaan remontin tarpeellisuus (Tuomi 2010, 40). Toiset ovat valmiita maksamaan korkeampaa hintaa remontoitusta asunnosta, joka on muuttovalmis. Toisaalta toiset etsivät kohdetta, josta voi remontoida oman näköisen, ja tällainen kohde on myös usein halvempi. Keittiön ja pesutilojen remontit mielletään vaivalloisimmiksi ja kalliimmiksi, joten niiden kunto yksittäisinä tiloina vaikuttaa eniten asunnon hintaan ja täten ostajien ostopäätökseen (Tuomi 2010, 15). Pohjaratkaisun muuttamisen kalleus ja hankaluus nostaa tilojen toimivuuden ja pohjaratkaisun tärkeäksi kriteeriksi ostopäätöksessä, koska nämä ovat asunnon hinnassa merkitseviä seikkoja (Tuomi 2010, 40).

Asunnon kunto koetaan tärkeänä ostopäätökseen vaikuttavana seikkana, joten tavaksi on muodostunut teettää kuntotarkastus, josta asiakkaalle jää kuntotarkastusraportti talon kunnosta. Tosin on huomionarvoista, että kuntotarkastuksen voi tehdä kuka tahansa, mutta tässä opinnäytetyössä keskityttiin ainoastaan asiantuntijan tekemään kuntotarkastusraporttiin. On hieman ristiriitaista, että rakennuksen kunto on tärkeä ostopäätökseen vaikuttava seikka, kun kuntotarkastusraportin toteamuksen vaikutus kaupan ehtoihin on suhteellisen pieni. Osaltaan tämä johtuu ostajan ja myyjän tietämättömydestä vaikuttaa kaupan ehtoihin ja osaltaan kiinteistönvälittäjän ammattitaidottomuudesta tai välinpitämättömyydestä. Myös kuntotarkastusraportti sisältää tavalliselle rakentamisesta tietämättömälle henkilölle usein hankalaa sanastoa. Kiinteistönvälittäjät eivät aina käy tai edes kykene käymään kuntotarkastusraportin sisältöä ostajan ja myyjän kanssa lävitse. Lisäksi kiinteistönvälittäjät eivät aina selvitä tai välttämättä eivät edes halua tai

osaa selvittää kuntotarkastusraportin informaation arvoa ja merkitystä kaupan osapuolille. Myyjä on vastuussa omakotitalon kunnosta myydessä, eli myyjä vastaa siitä, mitä ostaja olettaa pientalon kunnan olevan. Tämän vuoksi kuntotarkastusraportti on usein kauppakirjan liitteenä. Toisaalta kuntotarkastusraportti ei vapauta myyjää virhevastuusta sillä perusteella, että hän ei tiennyt kyseisestä viasta tai puutteesta, koska myyjän vastuu ei edellytä tuottamusta. Kun ostaja havaitsee raportissa tulkinnanvaraisuutta tai ristiriitaisuutta, tulisi ostajan vaatia sovitun kauppapäivän siirtämistä ja varmistua kuntotarkastusraportin sisällöstä. Tosin nykyään kuntotarkastus tehdään kiireellä ostopäätöksen jo synnyttyä ja kuntotarkastuksella lähinnä vain vahvistetaan ostopäätös. Tällaisesta rytmityksestä on syntynyt epätasapaino, joka vähentää kuntotarkastusraportin merkitystä ostopäätöksen teossa. (Himberg 2014, 7 - 8, 11 - 12, 17, 30.)

Energiatodistus määrittää rakennuksen energiatehokkuuden ja se on helppo ja luotettava apuväline omakotitalojen energiatehokkuuden vertailussa (energiatodistus.info 2016). Energiatodistus on pakollinen markkinoitaessa ja myydessä omakotitaloa, joka on rakennettu 1980 tai sen jälkeen. Näin ollen energiatodistuksen tulisi vaikuttaa omakotitalon ostajan ostopäätökseen, koska energiankulutus myös vaikuttaa omakotitalon ylläpitokustannuksiin. Energiatodistus on kuitenkin saanut huomattavan määrän kritiikkiä ympäri Eurooppaa. Italialaisen tutkimuksen mukaan energiatodistuksella on vaikutusta ostopäätökseen vain F-energialuokan saaneiden talojen myynnissä (Fregonara ym. 2014, 154). Hollantilainen tutkimus ei löytänyt mitään korrelaatiota henkilöiden välillä, joiden ostamasta talosta oli teetetty energiatodistus, ja joiden ostamasta talosta energiatodistusta ei ollut teetetty, mutta jotka tekivät parannuksia omakotitalonsa energiatehokkuuteen (Murphy 2013, 669). Euroopan unionin direktiivin tarkoitus oli alun perin saada kansalaiset parantamaan talojensa energiatehokkuutta energiatodistuksessa annettavien parannusehdotusten avulla. Hollantilainen tutkimus myös täten kyseenalaisti, että energiatodistuksella ei ole vaikutusta asunnon ostopäätösprosessissa (Murphy 2013, 670).

## 4 ULKOPUOLISTEN ASIAANTUNTIJOIDEN LAUSUNNOT

Omakotitalokaupassa käytetään pääasiallisesti kahta ulkopuolisen asiantuntijan antamaa lausuntoa rakennuksesta. Toinen on kuntotarkastusraportti, joka kertoo itse rakennuksen teknisestä kunnosta antaen tietoa rakennuksen ikääntymiseen liittyvistä korjaus- ja huoltotarpeista sekä ilmoittaa rakennuksen yksilöllisistä riskipaikoista ja virheistä (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b). Lisäksi asunnon myynti- ja vuokraustilanteissa pitää olla lain mukaan energiatodistus. Energiatodistus antaa rakennukselle energialuokan, joka helpottaa asuntojen vertailua keskenään ja lisäksi se sisältää ammattilaisen antamia säästösuosituksia, joiden avulla voi parantaa energiatehokkuutta (Ympäristö.fi 2013). Seuraavaksi käsitellään kuntotarkastusraporttia ja energiatodistusta tarkemmin.

### 4.1 Kuntotarkastusraportti

Tavanomainen kuntotarkastus tehdään aistinvaraisesti, rakenteita rikkomatta. Tämä ei yleensä tuo esiin rakennuksen piileviä virheitä, joten niistä vastaa myyjä, vaikka kuntotarkastus olisi tehty. Kuntotarkastuksessa on yleensä paikalla ainakin ostaja ja myyjä ja usein myös kiinteistönvälittäjä, jolloin osapuolet voivat kysyä tarkentavia kysymyksiä kuntotarkastajalta. Ostaja ja myyjä saavat kuntotarkastuksesta kuntotarkastusraportin, johon on listattu kuntotarkastajan havainnot kohteesta. Hyvässä raportissa on listattu rakennuksen eri osien käyttöiät ja rakennuksen ikääntymiseen liittyvät korjaus- ja huoltotarpeet. Raportti kertoo myös rakennuksen yksilölliset riskipaikat ja virheet. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Kuntotarkastustoimintaa ei ole säädelty lailla, joten periaatteessa kuntotarkastuksen voi tehdä kuka tahansa rakennustekniikasta tietävä. Ammattitaitoisen tarkastajan valinta on täten tärkeää. Ammattitaidoton tarkastus voi antaa talon kunnosta väärän kuvan ja näin aiheuttaa turhia korjauksia. Kuntotarkastus on myös nopeasti yleistynyt asuntokaupan kylkiäinen ja kuntotarkastustoimintaa on ollut vasta noin kymmenen vuoden ajan. Edellä mainituista syistä johtuen kuntotarkastajien kenttä on kirjava. Hyvän pätevyyden omaava kuntotarkastaja on esimerkiksi Keskuskauppakamarin tarkastuksiin hyväksytty tavaran-tarkastaja eli HTT tai asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinnon suorittanut tarkastaja eli AKK-tarkastaja. AKK-tarkastajalla on vähintään teknikkotason peruskoulutus ja laaja

alan työkokemus. Tarkastus tehdään tällöin ohjeiden mukaan. Muita mahdollisia pätevyystutkintoja ovat kuntoarvioija eli PKA ja pätevyitynyt kosteudenmittaaja eli PKM. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Kuntotarkastusraportti sisältää kuntotarkastuksen osapuolet ja kuntotarkastuksessa läsnä olleet eli yleensä kuntotarkastajan lisäksi läsnä ovat myyjä, ostaja ja kiinteistönvälittäjä. Lisäksi raporttiin merkitään lähtötiedot ja tietojen lähteet, mikä tarkoittaa tarkastuksen kohdetta ja tarkastuksen tarkoitusta, mikä yleensä tarkoittaa kiinteistön myyntiä. Lisäksi tähän kuuluvat kiinteistöstä saatavilla olleet asiakirjat ja asunnossa asuneiden haastattelut. Lisäksi merkitään oleelliset poikkeamat asiakirjoihin. Kuntotarkastusraporttiin merkitään myös olosuhteet, joissa kuntotarkastus on tehty, koska esimerkiksi lumi katolla hankaloittaa sen kunnan arviointia. Raportti sisältää myös oleelliset poikkeamat ja epävarmuustekijät. Tällainen voi olla esimerkiksi salaojan olemassa olo, jota yleensä ei lähdetä selvittämään, jos siitä ei ole tietoa. Tarkastuksessa käytetyt apuvälineet merkitään raporttiin. Tällainen apuväline voi olla esimerkiksi kosteusmittari, jota käytetään kosteuden mittaamiseen muun muassa pesutiloissa. Raportin avain ostajalle on tietysti rakennustekniset tiedot kohteesta ja yhteenveto havainnoista ja olennaiset epäkohdat ja riskit. Raportissa kuuluu kuntotarkastajan selvittää tarkemmin havainnot kohteesta rakennneosittain, tiloittain, rakenteittain ja järjestelmittäin. Edellä mainittu sisältää seuraavien asioiden selvittämisen raportissa: rakennustekninen kunto, kaikki mittaustulokset, havaintojen merkitys, korjaustarve, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset, riskirakenteet, paloturvallisuusasiat, käyttöturvallisuus- ja terveysriskit, haitalliset aineet, suositukset lisäselvitysten ja – tutkimusten teettämiseksi, joista tärkeimpinä tekijöinä ostajan kannalta voi pitää riskirakenteita, korjaustarvetta, suosituksia lisäselvitysten ja – tutkimusten teettämiseksi ja toimenpide-ehdotuksia. Raporttiin tulee liittää myös liitteet, mikä käytännössä tarkoittaa haastattelukaavaketta, jonka myyjäosapuoli on täyttänyt ja kuvat kohteesta. (Rakennustietosäätiö RTS & LVI-Keskusliitto ry 2007, 5.)

Nykyinen kuntotarkastamisen tekemisen muoto on saanut kritiikkiä sen tekemisen ajankohdasta, teknisestä sanastosta ja myös siitä, että se tehdään aistinvaraisesti, rakenteita rikkomatta. On ollut yleistä, että kuntotarkastusraportin laatija käyttää käsitteitä ja ammatillista sanastoa, joita ei maallikko ymmärrä, kuten ”ikäisekseen hyväkuntoinen” tai ”tyypillinen rakennusajankohdan mukainen toteutus”. Tällaiset käsitteet jättävät turhaa tulkinnanvaraa. Raportin ymmärrettävyyteen vaikuttaa tietysti laatijan ammattitaito tehdä raportteja. (Himberg 2014, 7.)

Asuntokaupassa kuntotarkastuksen tekeminen tulisi rytmittää siten, että raportin loppu-tulos ja sen merkitys kauppaehtoihin ehditään hyvissä ajoin ennen kauppaa selvittämään molemmille kaupan osapuolille. Kuntotarkastus on ollut tapana tehdä vasta siinä vaiheessa, kun ostopäätös on jo kohteesta syntynyt eli potentiaalinen ostaja on jo löytynyt. Tällöin kuntotarkastus teetetään vain vahvistamaan ostopäätös ja on tavallaan vain muodollisuus, jolloin myyjälle ei jää aikaa rauhassa tutustua raportin sisältöön. Paras tapa ratkaista kiinteistökauppojen nykyisenlaisen ”rytmityksen” aiheuttama epätasapaino ja turha kiirehtiminen on suorittaa kuntotarkastus ennen kaupan kohteen markkinointia (Himberg 2014, 30). Tällöin tarpeen vaatiessa voi raportin laatija tehdä niin sanotun ostajakierroksen yhdessä ostajan kanssa kuntotarkastuksesta havaituista virheistä, jossa yleensä on myös myyjä paikalla.

Kuntotarkastuksen pelkkä aistinvarainen suorittaminen jättää piilovirheille tilaa asunto-kaupassa, jotka useimmiten aiheuttavat riitoja kaupanteon jälkeen. Toisaalta kukaan ei halua ostamaansa asuntoon reikiä seiiniin tai varsinkaan myyjä, jos henkilö ei sitten ostakaan asuntoa löytyneen virheen vuoksi. Kuntotarkastuksen laatua olisi mahdollista parantaa huomattavasti nykyisen teknologian avulla ja tarkastus voitaisiin silti suorittaa rakenteita rikkomatta. Tällaisia tarkastuksen laatua parantavia laitteita ovat esimerkiksi alipaineistuslaitteisto, lämpökamera, pintakosteudenosoitin, ilmavirtamittari, termoanemometri, rakenneilmaisin ja hyvälaatuinen kamera. Näillä on mahdollista saada helposti, taloudellisesti ja yksiselitteisesti tarkkaa informaatiota muun muassa rakennuksen painesuhteista, ilmanvaihdon toiminnasta ja märkätilojen kunnosta. (Himberg 2014, 32–33.)

Kuntotarkastuksille on ollut selvä tarve ja ne ovat nykyään osa jokapäiväistä kiinteistökauppaa. Kuntotarkastusraportit ovat syntyneet kuin itsestään luonnolliseksi osaksi kiinteistökauppaa, jotta myyjä tietää, mitä myy, ja ostaja tietää, mitä ostaa. Samaa ei voi sanoa energiatodistuksesta, jota käsitellään seuraavaksi.

## 4.2 Energiatodistus

Laki rakennusten energiatodistuksesta (50/2013) tuli voimaan nykymuotoisena 18.1.2013. Valtioneuvosto hyväksyi 27.2.2013 asetuksen, joka yhdessä ympäristöministeriön asetusten kanssa teki energiatodistuksesta pakollisen pientaloille, jotka on rakennettu 1980 tai sen jälkeen, myynnin ja vuokrauksen yhteydessä 1.6.2013 alkaen (Ympäristöministeriö 2013). Ennen vuotta 1980 rakennetuille pientaloille, johon luokitellaan

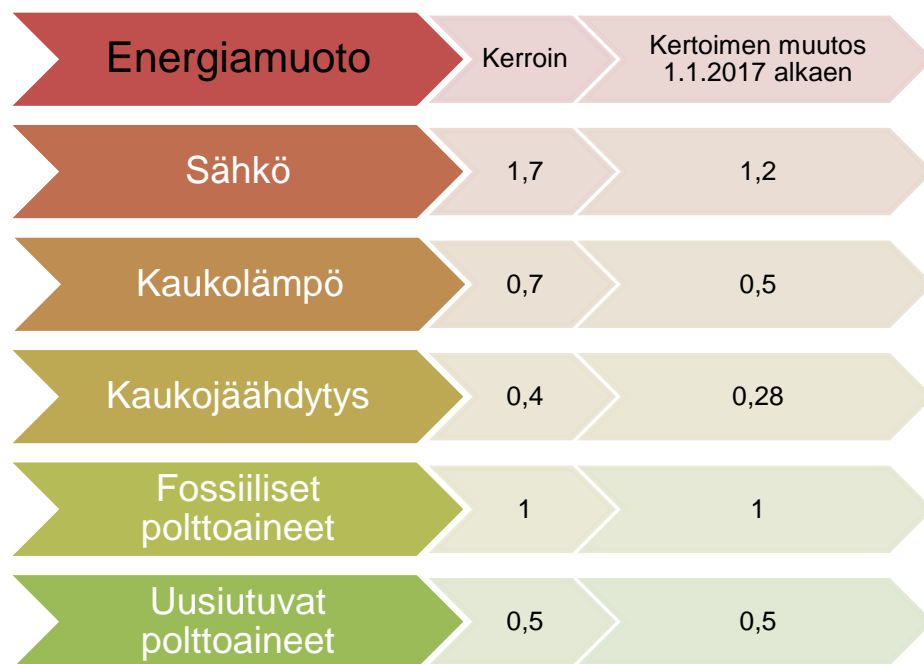
myös omakotitalot, energiatodistus tulee pakolliseksi myynnin ja vuokrauksen yhteydessä vasta 1.7.2017 alkaen. Rakennuksen energialuokka tulee olla nähtävillä omakotitalon markkinoinnissa käytetyissä ilmoituksissa ja lisäksi energiatodistuksen tulee olla nähtävillä asuntoesittelyssä. (Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.)

Syyt energiatodistuksen pakollisuudessa ovat lähtöisin Euroopan unionin energiatehokkuusdirektiivissä, jonka tavoitteena oli kiinteistöjen energiankulutuksen aiheuttamien hiilidioksidipäästöjen vähentäminen ja energian tuonin riippuvuuden pienentäminen (Heikkinen 2014, 4). Tämä onnistuisi rakennusten energiatehokkuutta parantamalla. Tämä auttaisi vähentämään hiilidioksidipäästöjä EU:n alueella viidenneksellä vuoteen 2020 mennessä. Euroopan unionin ilmasto- ja energiapolitiikan 20-20-20 –tavoitteena on, että vuoteen 2020 mennessä tulisi EU:n energiakulutuksesta 20 %:a saada uusiutuvista lähteistä, EU:n kasvihuonepäästöjä tulisi vähentää 20 %:a sekä energiatehokkuutta lisätä 20 %:a (Työ- ja elinkeinoministeriö 2015). Suomen uusiutuvan energian käytön tavoitteeksi asetettiin 38 %:a vuoteen 2020 mennessä.

Energiatodistus on otettu asteittain käyttöön vuodesta 2008 lähtien ja viimeisessä vaiheessa 1.7.2017 eteenpäin energiatodistus tulee pakolliseksi myös niiden pientalojen myynnissä tai vuokrauksessa, jotka on rakennettu ennen vuotta 1980. Pientaloksi tässä katsotaan asuinrakennus, jossa on enintään kaksi asuntoa. Energiatodistus tarvitaan myös muille kuin pientaloille. Uudisrakennuksen rakennuslupaa haettaessa energiatodistus kuuluu liittää hakemukseen. Myös taloyhtiöt tarvitsevat kaikille rakennuksilleen jokaiselle omat energiatodistukset myynti- ja vuokraustilanteita varten. Rivi- ja ketjutalot sekä liike- ja toimistorakennukset ovat tarvinneet energiatodistuksen 1.7.2014 lähtien. Hoitoalan rakennuksille sekä kokoontumis- ja opetusrakennuksille energiatodistus on ollut pakollinen 1.7.2015 lähtien. Energiatodistuksen tekemiseen voi käyttää kevennettyä menettelyä, jos omakotitalo myydään tai vuokrataan lähisukulaisten kesken tai omakotitaloa ei esitellä julkisesti tai enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän omakotitalon myyntihinta on alle 50 000 euroa tai vuokra kuukaudessa on alle 350 euroa. (Energiatodistus.info 2016.)

Energiatodistus määrittää rakennukselle energialuokan välillä A-G, jolloin A-luokkaan kuuluva rakennus on erittäin energiatehokas ja G-luokkaan kuuluva rakennus on vähiten energiatehokas. Uudisrakennuksen on kuuluttava vähintään C-luokkaan. Luokittelu perustuu laskennalliseen energiankulutukseen, johon ei vaikuta asujien kulutustottumuk-

set. Tämän tarkoituksena on helpottaa asuntojen energiatehokkuuden vertailua. Rakennuksen energiatehokkuus lasketaan jakamalla rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus eli E-luku rakennuksen pinta-alalla. Pinta-alaksi katsotaan lämmitetty nettoala. Energiatehokkuuden yksikkö nykyisessä laissa on kWh/m<sup>2</sup>. Laskennallinen kokonaisenergiankulutus tarkoittaa energiamuotojen kertoimilla painotettua rakennuksen ostoenergian kulutusta rakennustyyppin standardikäytöllä lämmitettyä nettoalaa kohden. Ostoenergian kulutuksella tarkoitetaan rakennukseen tulevaa energiaa esimerkiksi sähköverkosta. Tässä otetaan huomioon myös uusiutuva omavaraisenergia. Energiamuotojen kertoimilla, jotka näkyvät kuviossa 1, pyritään suosimaan uusiutuvia energianlähteitä. Näin yritetään herätellä kuluttajia parantamaan asuinrakennustensa energialuokkaa. Energiamuotojen kertoimiin tulee muutoksia vuoden 2017 alusta, mikä saattaa hämmentää kuluttajaa vertaillessa ennen muutosta tehtyjä ja muutoksen jälkeen tehtyjä energiatodistuksia. Jos kuluttajat antaisivat ostopäätöksessään suuren painoarvon omakotitalon energialuokalle, tämä johtaisi väistämättä energiatehokkuutta parantaviin toimiin. Energiatodistuksessa ilmoitetaan myös toteutunut energiankulutus, jos se on tiedossa. (Heikkinen 2014, 13, 16–17.)



Kuvio 1. Energiamuotojen kertoimet (Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista 9/2013; Haakana 2016, 11).

Energiatodistukset tallennetaan julkiseen rekisteriin, josta kuka tahansa pääsee katsomaan rakennuksen energialuokan, joka helpottaa kohteiden vertailua energiatehokkuuden suhteen. Rekisteri löytyy osoitteesta [www.energiatodistusrekisteri.fi](http://www.energiatodistusrekisteri.fi). Todistuksia rekisterissä on noin 26 000 kappaletta, joista vain 47 taloa on A-luokassa ja uudisrakennuksia kaikista rakennuksista on noin 42 %:a (Rasi 2016, 23). Tästä voi päätellä, että Suomen uudisrakentamisessa ei ole kiinnostusta passiivitaloja kohtaan, joka on edellytyksenä A-luokkaan pääsemiseen. Toisaalta rekisteriin on merkitty vain 1.5.2015 jälkeen tehdyt energiatodistukset, jolloin todistusten määrä rekisterissä on vähäinen suhteessa Suomen rakennuskantaan. Tosin henkilösuojan vuoksi rekisteristä ei saa 1-2 huoneiston rakennusten eli omakoti- ja paritalojen energiatodistustietoja. Käytännössä energiatehokkuuksien vertailu on siten melko vaivalloista pientaloissa. (Energiatodistusrekisteri 2016.)

Energiatodistus on alusta lähtien saanut melko paljon kritiikkiä. Hollantilaisen tutkimuksen mukaan melkein 40 %:a asunnon omistajista ei luota energiatodistuksessa annettuihin suositukseen asuntojensa energiatehokkuuden parantamiseksi. Samaisessa tutkimuksessa myös huomattiin, että energiatehokkuutta parantavien toimien tekeminen asuntoon ei ollut yhteydessä energiatodistukseen. Lähes sama määrä toteutti näitä toimia joukossa, jossa asunnosta oli tehty energiatodistus kuin ne henkilöt, joiden asunnosta ei tehty energiatodistusta. Motivaatio energiatehokkuutta parantaviin toimiin oli suosituimmuusjärjestyksessä sähkölaskun pienentäminen, mukavuuden parantaminen ja pakollinen laitteiden tai rakennuksen osien uusiminen teknisen käyttöiän loppuun tulleissa laitteissa tai rakennuksen osissa. (Murphy 2013, 667–669.)

Italialaisessa tutkimuksessa verrattiin energialuokan vaikutuksia asuntojen myyntihintoihin. Tutkimuksessa todettiin, että ainoastaan F-luokan rakennuksissa on energialuokalla merkitystä myyntihintaan. Tästä on pääteltävissä, että rakennuksen energialuokka ei vaikuta ostopäätökseen ennen kaikista huonoimpia energialuokkia. (Fregonara ym. 2014, 161.)

Suomessa on tehty haastattelututkimus isännöitsijöille energiatodistuksen vaikutuksista, jossa todettiin, että 60 %:a vastaajista ei uskonut energiatodistuksen vaikuttavan omakotitalon myyntihintaan (Heikkinen 2014, 43). Vuonna 2010 rakennuksen energiatehokkuus ei vaikuttanut asunnon valintaan lainkaan 31 %:lla TNS gallupin kyselyyn vastanneista (KVKL & Eutovi.com 2010). Paljon vaikutusta energiatehokkuudella oli asunnon valinnassa vain 16 %:lla vastaajia. Myös ostetun uudiskohteen valinnassa vain 26 %:a vastaajista koki, että rakennuksen energiatehokkuudella oli paljon vaikutusta valinnassa.

Energiatodistus ”rankaisee” sähköllä lämmitettyä omakotitaloa energiamuodon kertoimen takia ja tämänhän tarkoituksena on saada ihmiset investoimaan uusiutuviin energialähteisiin. Tämä on osasy syy suureen kritiikin määrään. Omakotiliitto teki vuonna 2013 kansalaisaloitteen, joka keräsi 62 211 allekirjoitusta (Omakotiliitto 2015, 1). Siinä muun muassa kritisoitiin energiamuotokertoimista aiheutunutta vinoumaa sähkölämmityksen osalta. Myös Euroopan unionissa on huomattu, että Suomen energiatodistuksiin liittyvä lainsäädäntö ei ole energiatehokkuusdirektiivin mukainen, joten energiatodistuksiin liittyvää lainsäädäntöä tullaan muuttamaan osittain 1.7.2016 ja osittain 1.1.2017 alkaen (HE 150/2015). Muun muassa energiamuotojen kertoimia tullaan muuttamaan 1.1.2017 alkaen niin, että varsinkin sähkön kerroin laskee huomattavasti, kuten näkyy taulukosta 1 (VNa luonnos 2016).

Ympäristöministeriö teetti jo vuonna 2009 selvityksen rakennusten kiinteistöveron porrastamisesta energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella (Ympäristöministeriö 2009, 4). Raportissa pidettiin tätä teknisesti mahdollisena ja se saattaa olla tulevaisuutta. Tosin saattaa mennä ainakin vuosikymmen ennen kuin edes suurimmalla osalla Suomen kiinteistöistä on energialuokka, mutta tämä saattaa olla hyvinkin todennäköinen tulevaisuuden toimintatapa.

## 5 KYSELYTUTKIMUS

Tutkimus toteutettiin empiirisenä eli havainnoivana tutkimuksena. Empiirisellä tutkimuksella voidaan testata teoriasta johdetun hypoteesin eli olettamuksen toteutumista käytännössä. Empiirinen tutkimus valikoitui tutkimuksen muodoksi, koska opinnäytetyön tavoitteena on testata hypoteesia. Tutkimus pyrki selvittämään asiantuntijalausuntojen vaikutusta ostopäätökseen. Hypoteesi oli, että energiatodistuksen vaikutus pientalon ostopäätökseen on vähäinen ja että kuntotarkastusraportti toimii lähinnä ostopäätöksen vahvistajana. (Heikkilä 2014, 12.)

### 4.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen toteutus

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Tähän liitettiin myös kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus täydentämään kvantitatiivista tutkimusta kahden avoimen kysymyksen muodossa kumpaankin kyselyyn. Opinnäytetyössä tutkittiin ihmisten käyttäytymistä, joten täysin tarkkaa kuvailevan tutkimuksen mukaista dokumentointia ja tarkkaa kuvausta ilmiön eli ostopäätösprosessin keskeisistä piirteistä on täten mahdoton saada. Tutkimuksen toteutustavaksi valikoitui survey-tutkimus, koska sitä käytetään perinteisesti kuvailevan tutkimuksen strategiana ja kyselytutkimus sopii mielipiteiden selvittämiseen laajemmin. Kvantitatiivisella kyselytutkimuksella pyrittiin varmentamaan teoriaosiossa ilmenneitä seikkoja, kuten kuntotarkastuksen tekemisen myöhäinen ajankohta, energiatodistuksen vähäinen merkitys myyntihinnan muodostumisessa ja pientalojen energialuokkien vertailun vaikeus. Lisäksi pyrittiin saamaan selville asiantuntijalausuntojen todellinen merkitys asunnon ostajalle. Aiempi tutkimus on ollut Suomessa kvalitatiivista, jolloin otannat ovat olleet pieniä, eikä tuloksia välttämättä voida pitää yleistettävänä. (Hirsijärvi ym. 2013, 135–139.)

Kyselytutkimuksia tehtiin kaksi otantatutkimusta. Toinen kysely teetettiin omakotitalon omistajilla ja toinen kiinteistönvälittäjillä. Omakotitalon ostaneiden kyselyn vastaajat rajattiin 1.6.2013 jälkeen omakotitalon ostaneisiin henkilöihin, koska tuolloin energiatodistuksen teettäminen tuli pakolliseksi myös pientalon, joka on rakennettu vuonna 1980 tai sen jälkeen, myyntiä tai vuokrausta markkinoitaessa. Lisäksi kiinteistön omistaja on todennäköisemmin tutustunut tutkimuksen kohteena oleviin asiakirjoihin.

Kyselyyn vastasivat Suomen Omakotiliiton jäsenet, joille lähetettiin linkki Webropol-kyselyyn sähköpostilla Omakotiliiton jäsenkirjeen mukana. Lisäksi Suomen Omakotiliitto laittoi linkin kyselyyn Facebook-sivuilleen ja kotisivuilleen. Kyselyn saatekirje on esitetty liitteessä 1. Suomen Omakotiliiton jäsenet tietävät mahdollisesti enemmän omakotitaloista yleensä kuin omakotitalon omistajat, jotka eivät kuulu liittoon, koska todennäköisemmin liiton jäsenet ovat aktiivisia omakotiasujia. Tämä saattaa hieman vääristää kyselyn tuloksia. Tosin tutkimuksen resursseilla ja aikarajalla tämä oli paras mahdollinen saavutettava kohderyhmä. Kyselyyn, joka on esitetty liitteessä 3, vastasi 61 omakotitalon omistajaa 22.4.2016–4.5.2016. Yksi vastaus oli ylipiittoa eli vastaaja ei kuulunut kohdeperusjoukkoon.

Toinen kysely lähetettiin kiinteistönvälittäjille ja myyntiedustajille, jotka välittävät omakotitaloja. Kysely lähetettiin kaksi kertaa KVKL:n jäsenkirjeensä mukana. Vastauksia tuli noin 35:ltä välittäjältä. Lisäksi kierrettiin seitsemässä turkulaisessa kiinteistönvälitysliikkeessä puhumassa tutkimuksesta ja lähetettiin linkki kyselyyn työntekijöille, jonka saatekirjeen teksti on esitetty liitteessä 2. Kyselyyn vastasi kokonaisuudessaan 56 välittäjää, joista noin hieman alle puolet todennäköisesti ovat turkulaisia, mikä saattoi vaikuttaa vastausten painottumiseen turkulaiseen näkökulmaan. Kysely on esitetty liitteessä 4 ja se toteutettiin 7.4.2016–29.4.2016.

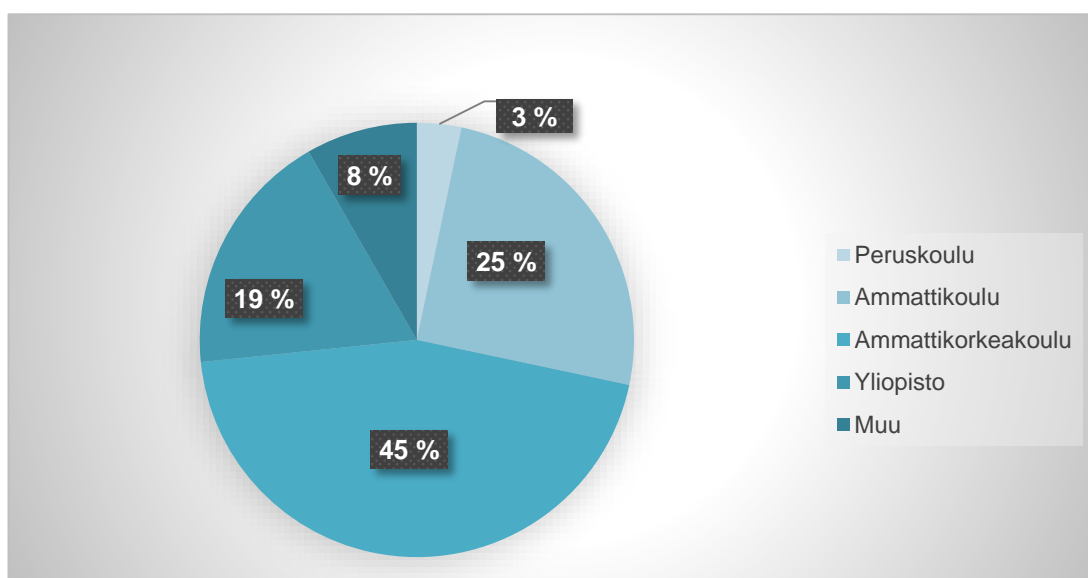
#### 4.4 Tutkimuksen tulokset

Omakotitalon ostajien ikä oli keskiarvoltaan 46 vuotta, eli suurin osa vastaajista oli keskiikäisiä. Moodi omakotitalon ostaneissa oli 39 vuotta. Vastaajista nuorin oli 26-vuotias ja vanhin 75-vuotias. Vastaajien ostamien omakotitalojen valmistumisvuoden mediaani oli 1984, mikä on hyvä tutkimuksen kannalta. Täten yli puolella vastaajista oli sen ikäinen omakotitalo, että siihen olisi pitänyt tehdä energiatodistus. Omakotitalo sijaitsee lähes puolella vastaajista kaupungin keskustan läheisyydessä, hieman yli kolmasosalla suuren kaupungin ympäryskunnassa ja 18 %:lla vastaajista maaseudulla.

Kyselyyn vastanneet välittäjät olivat keskimäärin toimineet välittäjinä 10 vuotta, joten vastaajilla on huomattavasti alan kokemusta. Tämän perusteella voidaan sanoa, että välittäjien vastauksia voidaan pitää luotettavina. Välittäjistä, jotka vastasivat kyselyyn, oli 89 %:lla LKV-tutkinto eli laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinto. Tämäkin lisää heidän vastaustensa luotettavuutta asiantuntijoina. Vain kuudelta vastaajalta puuttui LKV-tut-

kinto. LKV-tutkinnon hankkimisvuoden mediaani oli 2009, mutta vaihtelu oli suurta. Toisaalta niiden, jotka ovat suorittaneet LKV-tutkintonsa vuosikymmeniä sitten, on täytynyt päivittää osaamistaan, koska silloinen lainsäädäntö ei päde enää suurimmaksi osaksi lainkaan. Moodi LKV-tutkinnon suorittamisvuodessa oli 2015, mikä johtuu lakiuudistuksesta. Se edellyttää, että vähintään puolella välityslähteen välittäjistä on oltava LKV-pätevyys vuodesta 2016 alkaen (Keskuskauppakamari 2015).

Omakotitalon ostaneista suurin osa oli ammattikorkeakoulutasoisen koulutuksen käyneitä, minkä voi havaita kuvioista 2. Aiemmissa tutkimuksissa on havaittu, että korkeakoulutetut perehtyvät suurimpaan osaan kiinteistökaupan asiakirjoja, mitä käsiteltiin teoriaosassa. Lähes puolet vastaajista olivat ensiasunnon ostaneita.

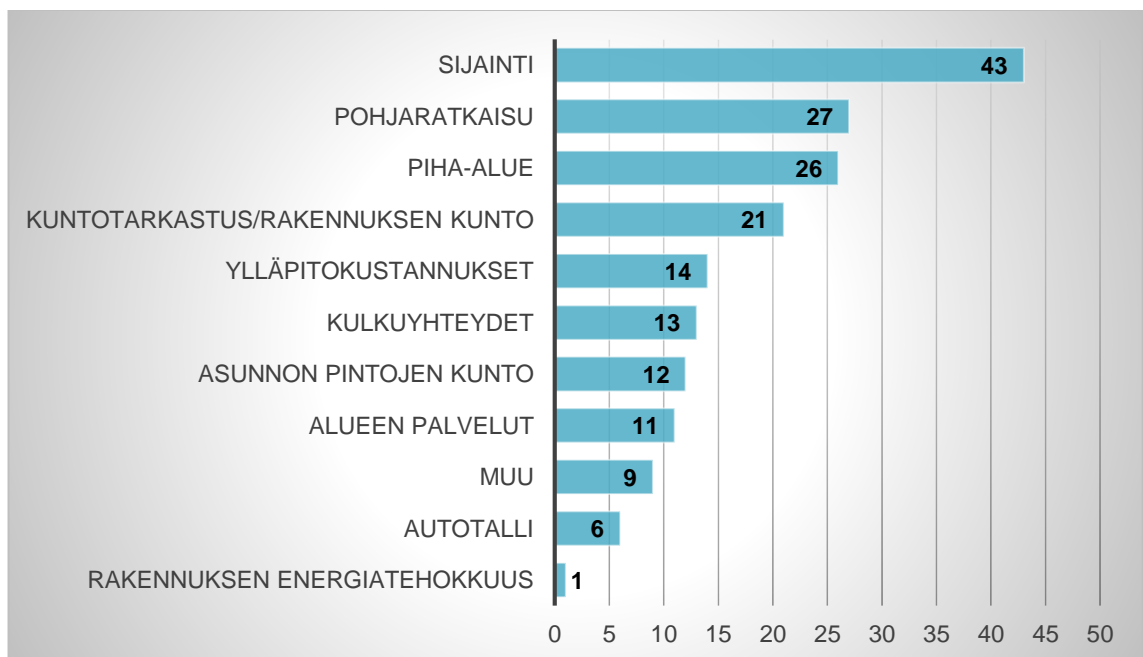


Kuvio 2. Omakotitalon ostaneiden koulutustausta.

#### 4.4.1 Ostopäätökseen vaikuttavat tekijät yleisesti

Omakotitalon ostaneiden ostopäätökseen vaikutti ylivoimaisesti eniten hinnan lisäksi sijainti, jonka jälkeen tulivat pohjaratkaisu, piha-alue ja asunnon kunto eli kuntotarkastusraportin sisältö. Maaseudulla arvostettiin enemmän piha-alueen kokoa ja viihtyvyyttä kuin kaupungissa, jossa vain joka kolmas koki tämän olevan kolmen tärkeimmän ostopäätöskriteerinsä joukossa. Maaseudulla 64 %:lla piha oli kolmen tärkeimmän ostopäätöskriteerinsä joukossa.

tökseen vaikuttaneen tekijän joukossa. Lisäksi maalla autotalli oli kaksi kertaa tärkeämmässä asemassa kuin kaupungissa, missä tilaakin on vähemmän. Kaupungissa arvostettiin maaseutua enemmän sekä hyviä kulkuyhteyksiä että kuntotarkastusraportin sisältöä rakennuksen kunnosta. Kaupungissa 39 %:lla kuntotarkastusraportin sisältö vaikutti kolmen tärkeimmän tekijän joukossa ostopäätökseen, kun taas maalla se vaikutti 18 %:lla. Eroja löytyi ostopäätökseen vaikuttaneissa tekijöissä myös korkeakoulutettujen ja matalamman koulutuksen omaavien välillä. Ainoastaan korkeasti koulutetuille autotalli oli kolmen tärkeimmän ostopäätökseen vaikuttaneen tekijän joukossa. Lisäksi korkeakoulutetut arvostivat hyviä kulkuyhteyksiä matalammin koulutettuja enemmän. Korkeintaan 2. asteen koulutuksen omaaville vaikutti enemmän kuntotarkastusraportti ostopäätöksen tekijänä, koska heistä lähes puolella se oli kolmen tärkeimmän tekijän joukossa. Korkeakoulutetuista tämä oli 29 %:lla ainoastaan kolmen tärkeimmän tekijän joukossa. Matalammin koulutetuille myös ylläpitokustannukset olivat huomattavasti tärkeämmät ostopäätöksessä kuin korkeakoulutetuilla. Kaikista vähäisin merkitys ostopäätökseen oli rakennuksen energiatehokkuudella, jota vain yksi kaikista vastaajista piti kolmen tärkeimmän hänen ostopäätökseensä vaikuttaneen tekijän joukossa, mikä havaitaan kuvista 3.



Kuvio 3. Ostopäätökseen vaikuttavat tekijät hinnan lisäksi (kpl).

Kiinteistönvälittäjien mielestä sijainti on myös tärkein hinnan lisäksi omakotitalon ostopäätökseen vaikuttava tekijä. Seuraavaksi tärkeimmät tekijät ovat rakennuksen kunto,

pohjaratkaisu ja kuntotarkastusraportin sisältö, eli välittäjät ja omakotitalon ostaneet ovat lähes samaa mieltä tärkeimmistä tekijöistä paitsi piha-alueen tärkeydestä, joka on välittäjien mielestä vähiten vaikuttava tekijä autotallin ja energiatehokkuuden lisäksi. Piha-alueen vaikutuksen korkea sija omakotitalon ostaneille kertoo tunteisiin perustuvasta ostopäätöksestä, mikä selvästi kiinteistönvälittäjillä, jotka perustavat näkökantansa järjestyksessä syihin, puuttuu. Ylläpitokustannukset vaikuttivat vain 13 %:n ensiasunnon ostajan kohdalla tärkeänä seikkana ostopäätökseen. Tähän saattaa vaikuttaa ensiasunnon ostajien kokemattomuus ylläpitokustannuksien suuruudesta. Useamman asunnon omistajien kohdalla tämä vaikutti tärkeänä tekijänä ostopäätökseen joka kolmannen kohdalla.

#### 4.4.2 Kuntotarkastusraportin vaikutus ostopäätökseen

Keskimäärin vastanneilla oli 10 päivää aikaa tutustua kuntotarkastusraporttiin ennen kaupan tekemistä. Hajonta oli suurta välillä 0 päivää ja 3 kuukautta. Keskihajonta oli 19 päivää. Yleisin arvo tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön oli 7 päivää, jonka aikana ehtii hyvin tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön ja mahdollisesti neuvotella hinnasta. Korkeakoulutetut ottivat enemmän aikaa kuntotarkastusraporttiin perehtymiseen, koska heillä oli sekä keskiarvoltaan 20 päivää että mediaaniltaan 10 päivää aikaa tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Matalammin koulutetuilla keskiarvo oli 9 päivää ja mediaani 7 päivää. Tämä vaikuttaa kumoavan luulon siitä, että ostajilla ei olisi aikaa tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön. Välittäjistä  $\frac{3}{4}$ :n mielestä omakotitalon ostajalla on tarpeeksi aikaa perehtyä kuntotarkastusraporttiin huolellisesti ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Toisaalta välittäjiltä kysyttäessä yhtä moni välittäjä on samaa mieltä kuin on eri mieltä olevia välittäjiä siitä, että ostajilla on vähintään viikko aika tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kuviosta 4 näkyy selvästi, että mielipiteet tästä ovat hyvin hajaantuneet, mikä viittaa siihen, että käytännöt kuntotarkastusraportin teettämisaikajankohdasta ovat hyvin kirjavat ja välittäjien mielestä alle viikko on riittävä aika ostajan huolelliseen perehtymiseen kuntotarkastusraportin sisältöön.



Kuvio 4. Ostajien aika perehtyä kuntotarkastusraporttiin ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

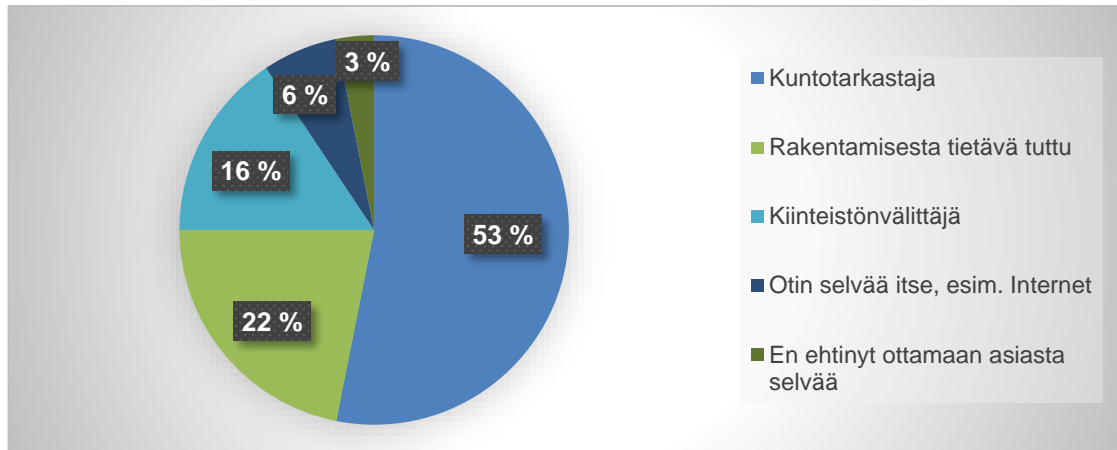
Kiinteistönvälittäjät kokevat ymmärtävänsä kiitettävästi kuntotarkastusraporttien sisällön. Tämä pitää paikkansa melko hyvin, koska lähes puolet vastaajista koki raportin kohdan ”Olennaisimmat epäkohdat ja riskit” tärkeimmäksi kohdaksi. Lähes 40 %:n mielestä ”Havainnot kohteesta ja toimenpidesuosituksel” on tärkein kohta raportissa. Nämä molemmat ovat olennaisia kohtia ostopäätöstä tehtäessä. Omakotitalon ostaneista puolet kiinnitti eniten huomiota kuntotarkastusraportissa kohtaan ”Havainnot kohteesta ja toimenpidesuosituksel”. Seuraavaksi eniten kiinnitettiin huomiota olennaisimpiin epäkohtiin ja riskeihin. Muutama vastaaja ei kiinnittänyt lainkaan raporttiin huomiota. Matalammin koulutetuista suurempi osa kuin korkeakoulutetuista koki, että kuntotarkastusraportti ei ole selkeä ja ymmärrettävä. Matalamman koulutuksen omaavista 20 %:a ei pitänyt kuntotarkastusta selkeänä ja ymmärrettävänä, kun korkeakoulutetuista vain 9 %:a koki samoin.

Huolestuttavaa on kuitenkin, että ainoastaan 66 %:a välittäjistä ehdottaa kuntotarkastusta aina tehtäväksi. Kuntotarkastuksen teettäminen olisi ostajan kannalta turvallisin valinta, koska harva on rakennusalan ammattilainen. Välittäjistä 11 %:a oli sitä mieltä, että asiakkaat itse päättävät kuntotarkastuksen teettämisestä, mikä on tietysti totta, mutta ammattitaitoinen välittäjä suosittelisi silti sen teettämistä. Tämä on huolestuttava asenne ja hyvän välitystavan vastaista, koska se huonontaa asuntokaupan laatua ja varsinkin ostajan asemaa, jos välittäjä ei tuo esiin rakennuksen kunnan selvittämisen tärkeyttä.

Tässä saattaa olla taustalla se, että välittäjät saattavat kokea kuntotarkastuksen kaupaa hidastavana ja hankaloittavana tekijänä, jos mahdollinen ostaja kuntotarkastusraportissa listattujen epäkohtien takia perääntyy kaupasta. Kuitenkin 96 %:a välittäjistä eli lähes kaikki olivat sitä mieltä, että kuntotarkastus on sekä myyjän että ostajan etu, muttei välittäjien, koska heistä 18 %:n mielestä kuntotarkastusraportti estää ostopäätöksen usein.

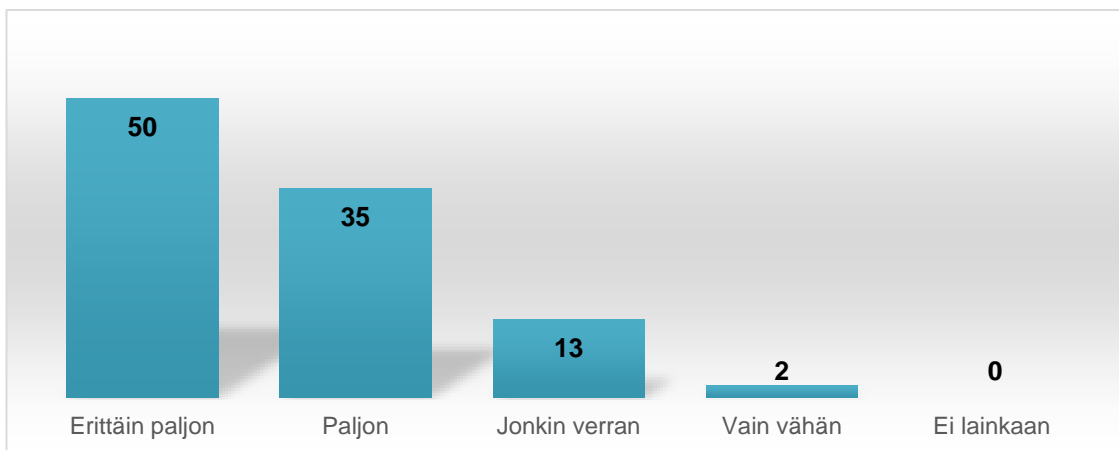
Välittäjän olisi hyvä käydä kuntotarkastusraportti läpi asiakkaiden kanssa, jotta he ymmärtäisivät sen sisällön ja näin voitaisiin välttyä mahdollisilta myöhemmillä riidoilta. Raportin läpikäynti olisi hyvä myös sen takia, koska neljäsosa omakotitalon ostaneista ei tee raportissa ehdotettuja korjauksia. Raportin läpikäynnin tarpeellisuudesta kertoo sekin, että välittäjillä ei ole oikein käsitystä, ymmärtävätkö ostajat raportin sisällön. Välittäjistä vain noin kolmasosa käy aina kuntotarkastusraportin läpi asiakkaan kanssa. Vastaajista 45 %:a yleensä jättää kuntotarkastusraporttiin tutustumisen kokonaan asiakkaan harteille, mikä on erikoinen tulos ottaen huomioon välittäjien korkean osaamisen kuntotarkastusraporttien ymmärtämisessä. Tämän vahvistaa myös se, että 39 %:a välittäjistä ei osannut sanoa, ymmärtävätkö ostajat kuntotarkastusraportin sisällön. Loput 21 %:a välittäjistä käy kuntotarkastusraportin läpi asiakkaan kanssa, jos asiakas tätä pyytää.

Omakotitalon ostaneista 85 %:sta raportti oli selkeä ja ymmärrettävä, mutta loput vastaajista eivät näin kuitenkaan kokeneet. Kolmasosa omakotitalon ostaneista ymmärsi kaiken tarvittavan kuntotarkastusraportista. Välittäjät korostivat avoimissa kommentissa kuntotarkastusraportissa ostajan paikallaolon tärkeyttä itse kuntotarkastustilanteessa, jossa ostaja saa esittää kysymykset suoraan kuntotarkastajalle. Välittäjistä myös huolella ja ammattitaidolla tehty kuntotarkastusraportti on arvokas asiakirja ostajalle talon tulevasta ylläpidosta, koska se kertoo mahdolliset korjaustarpeet. Toisaalta välittäjien mielestä päteviä kuntotarkastajia ei ole tarpeeksi. Joidenkin kiinteistövälittäjien omaloitteisuuden puute kuntotarkastusraportin läpikäynnissä johti luultavasti siihen, että eniten oltiin yhteydessä muihin ammattilaisiin kuin välittäjään ostajan halutessa jostakin raportin kohdasta lisätietoa. Omakotitalon ostaneista yli puolet oli yhteydessä välittäjään ja 22 %:a rakentamisesta tietävään tuttuun. Väittäjään oli yhteydessä vain 16 %:a vastaajista. Lisätietoja Internetistä tai muulla tavalla itse selvitti 6 %:a vastaajista. Huolestuttavinta oli, että 3 %:a vastaajista ei ehtinyt hankkimaan lisätietoja ennen kauppa, mikä kuviosta 5 on todettavissa. Tällaisia tapauksia ei asuntokaupan onnistumisen kannalta pitäisi olla yhtään.



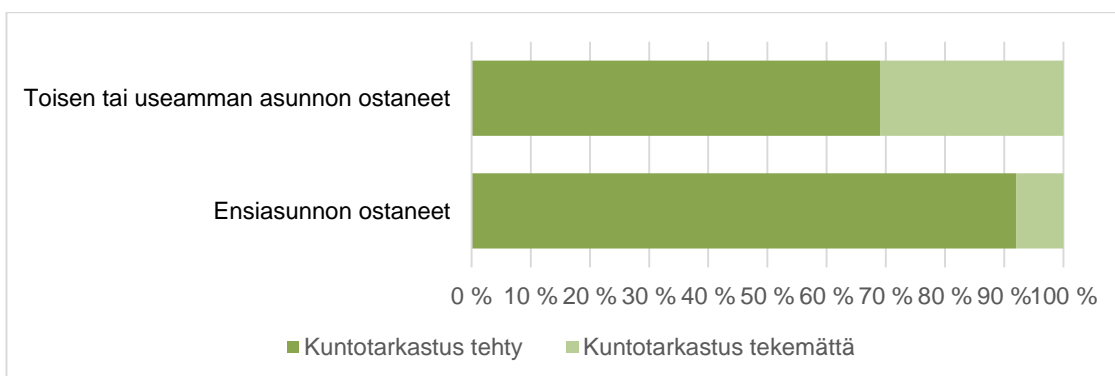
Kuvio 5. Henkilö, johon omakotitalon ostajat ottivat yhteyttä saadakseen lisätietoja kuntotarkastusraportin sisällöstä.

Omakotitalon kunto vaikutti huomattavasti ostopäätökseen, kuten oli odotettavissa. Vastaaajista heidän ostamansa rakennuksen kunto vaikutti 85 %:lle paljon tai erittäin paljon, mikä on nähtävissä kuviosta 6. Omakotitalon ostaneilla 78 %:lla oli ostamastaan talosta tehty kuntotarkastus. Maaseudulta omakotitalon ostaneet olivat teettäneet huomattavasti harvemmin kuntotarkastuksen ostamastaan omakotitalosta kuin kaupungissa asuvat, koska heistä vain hieman yli puolet oli teettänyt kuntotarkastuksen, kun kaupungissa tai suuren kaupungin ympäryskunnassa asuvista sen oli teettänyt 84 %:a. Korkeakoulun käyneistä omakotitalon omistajista oli myös 84 %:a teettänyt kuntotarkastuksen, kun matalammin koulutettujen ostamista omakotitaloista huomattavasti pienemmästä osasta eli 68 %:a oli tehty kuntotarkastus. Omakotitalon ostaneiden omasta mielestä kuntotarkastusraportti vaikutti ostopäätökseen 70 %:lla vastanneista, mutta ostopäätöksen se vahvisti 77 %:lla vastaajista. Täysin johdonmukaisia vastaukset eivät ole olleet, mutta ovat ne kuitenkin samansuuntaisia. Välittäjistä 93 %:n mielestä omakotitalon kunto vaikuttaa paljon tai erittäin paljon omakotitalon ostopäätökseen, jolloin välittäjät painottavat talon kuntoa noin 8 %:a enemmän kuin omakotitalon ostaneet. Tämä ero johtuneee toteutu-neissa kauppoissa tunneperäisten asioiden suurempana painottamisena omakotitalon ostaneiden keskuudessa. Omakotitalon ostaneista 11 oli avoimen kysymyksen kohdalla maininnut, että kuntotarkastus oli tarpeellinen heidän asuntokaupassaan. Moni vastaaja oli korostanut kuntotarkastajan pätevyys ja ammattitaidon tärkeyttä. Usea vastaaja oli antanut kritiikkiä avoimessa vastauksessa epäpätevistä kuntotarkastajasta ja kertonut tästä syntyneestä luottamuspulasta kuntotarkastusta kohtaan.



Kuvio 6. Omakotitalon kunnan vaikutus ostopäätökseen (%).

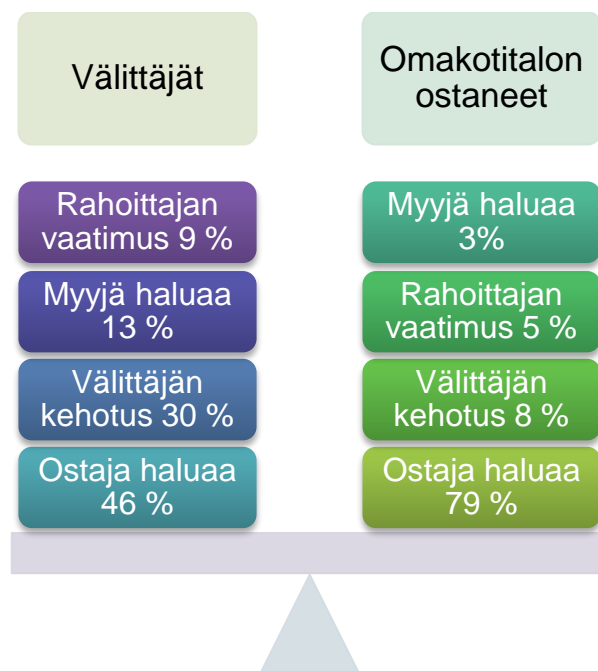
Ensiasunnon ostajien ostamista omakotitaloista oli lähes kaikista tehty kuntotarkastus, joka antaa paljon tärkeää tietoa rakennuksen kunnosta erityisesti vähemmän rakentamisesta ja rakennuksista tietävälle ja ensiasunnon ostajilla oletettavasti ei ole paljon kokemusta omakotitalon hoitamisesta. Henkilöistä, jotka olivat jo aiemmin omistaneet vähintään yhden asunnon, huomattavasti pienempi osa, 69 %:a oli teettänyt kuntotarkastuksen, kuten kuviosta 7 huomataan. Tästä voi päätellä, että energiatodistus on merkittävämpi ensiasunnon ostajille.



Kuvio 7. Kuntotarkastuksen teettäminen.

Kuntotarkastusta voidaan pitää yleisesti ostopäätökseen vaikuttavana, koska 79 %:lle vastaajista pääsy kuntotarkastuksen tilaamiseen oli oma tuntemus sen hyödyllisyydestä. Vastaajista, jotka olivat ostaneet omakotitalon, 19 %:lla myyjällä oli kuntotarkastusraportti valmiina. Kuntotarkastus vaikutti huomattavasti enemmän korkeakoulutettujen ostopäätökseen kuin matalammin koulutettujen. Korkeasti koulutetuille kuntotarkastus vaikutti 79 %:lla ostopäätökseen ja matalammin koulutetuille vain puolelle. Yleisin

syy myös välittäjien mielestä kuntotarkastusraportin tekemiselle on ostajan pyyntö kuntotarkastuksesta. Seuraavaksi yleisin syy kuntotarkastuksen teettämiseen on välittäjistä kiinteistönvälittäjän kehoitus, joka ilmeisesti on niin hienovaraista, että omakotitalon ostaneet eivät ole sitä huomanneet, kuten kuviosta 8 näkyy. Välittäjiltä kysyttiin tässä, että mitkä ovat kaksi yleisintä syytä kuntotarkastuksen teettämiseen. Tästä erikoisen tilanteen tekee se, että kolme neljästä välittäjästä kokee myyjän pyrkivän vähentämään asuntokaupan virheen vastuutaan kuntotarkastuksella, vaikka se ei rajoita myyjän vastuuta virheestä. Lähes kaikki välittäjät avoimissa kommentissaan kuntotarkastuksesta mainitsivat kuntotarkastuksen vaikuttavan ostopäätökseen suuntaan tai toiseen.



Kuvio 8. Yleisimmät syyt kuntotarkastuksen teettämiseen välittäjien ja omakotitalon ostaneiden mielestä.

Useimmiten kuluttajariitalautakunnassa käsiteltävät virheet ovat piileviä virheitä eli niitä ei ole havaittu kuntotarkastuksessa. Tutkimus vahvistaa tämän, koska se, että kuntotarkastus oli tehty, ei vaikuttanut riitojen määrään verrattuna niihin, jotka eivät olleet teettäneet kuntotarkastusta. Jotta kuntotarkastusraporttia voidaan pitää vaikuttavana, tulisi siinä ehdotettuja korjaustoimenpiteitä myös noudattaa. Tuloksena 24 %:a vastaajista, eli lähes joka neljäs, ei aio tehdä kuntotarkastusraportissa suositeltuja korjaustoimenpiteitä viiden vuoden sisällä kaupasta ja 5 %:a kaupungissa asuvista ei aio toteuttaa korjaustoimenpiteitä lainkaan. Kuntotarkastus vahvisti ostopäätöksen 77 %:lle omakotitalon os-

taneista, joista se vahvisti yhtä suurelle osalle ensiasunnon ostajia kuin aiemmin asunnon omistaneita ostopäätöksen. Välittäjistä 91 %:a piti kuntotarkastusraporttia ostopäätöstä vahvistavana tekijänä. Tähän kuntotarkastuksen merkittävyys sitten loppuukin.

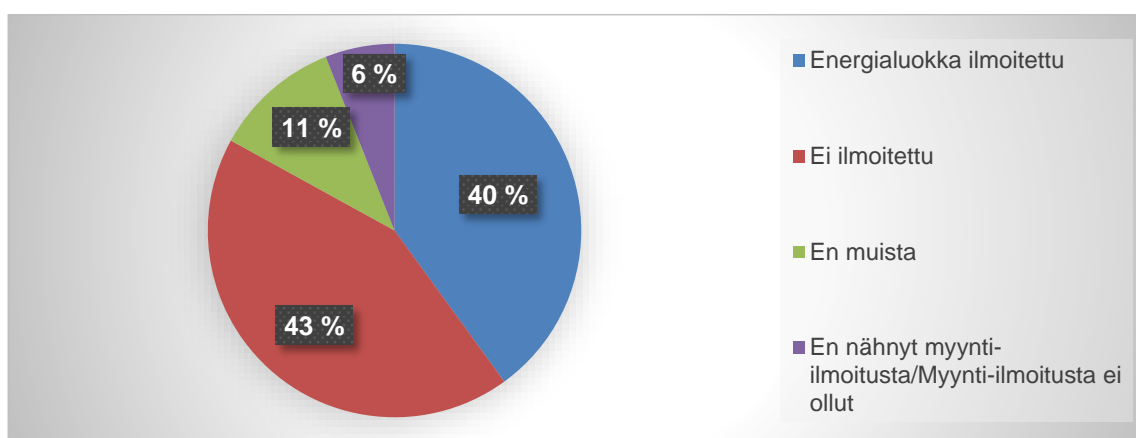
Vain 36 %:iin asunnon ostaneiden kauppakirjaan tehtiin merkintä kuntotarkastuksesta todetusta virheestä. Välittäjien mielestä kuntotarkastuksessa havaittu virhe eritellään kauppakirjassa lähes aina. Tässä on todellisuuden ja välittäjien mielikuvien suhteen tutkimuksen suurin ero. Ensiasunnon ostajien kohdalla merkintä kauppakirjaan tehtiin 40 %:n kohdalla, kun taas useamman asunnon jo ostaneet tekivät näitä taasen vähemmän eli 30 %:n kohdalla tehtiin erillinen merkintä kauppakirjaan. Lisäksi noin 75 %:lle kuntotarkastusraportti ei vaikuttanut millään lailla kauppahintaan. Edellä mainitusta välittäjät ovat taas täysin päinvastaista mieltä eli kiinteistönvälittäjistä 71 %:a on sitä mieltä, että kuntotarkastusraportti vaikuttaa kauppahintaan. Tämä ero saattaa johtua siitä, että tarjous on annettu usein jo ennen kuntotarkastusta, jossa ehtona on kuntotarkastuksen tekeminen ja ostajat eivät osaa neuvotella enää tämän jälkeen hinnasta tai alkuperäinen hintapyyntö on ollut oikea talon kuntoon nähden. Lisäksi välittäjät ottavat asunnon kunnon tietysti huomioon jo myyntihintaa päätettäessä. Välittäjistäkin vain puolet olivat sitä mieltä, että kuntotarkastusraporttia käytetään hintaneuvotteluissa. Tämä luku olisi varmasti suurempi, jos kuntotarkastus olisi tehty jo ennen asunnon esittelyä. Kuntotarkastus yleensä tehdään ainoastaan yhdessä kohteesta neljästä heti. Muulloin vasta siinä vaiheessa, kun ostaja on jo löytynyt. Välittäjät kommentoivat myös, että ensin sovitaan muut kaupan ehdot ja kuntotarkastus tehdään, jos se on kaupan edellytys eli ostotarjouksen ehtona.

Omakotitalon ostaneista vain joka viides oli käyttänyt kuntotarkastusraporttia hintaneuvotteluissa. Ensiasunnon ostajista kuntotarkastusraporttia käytti hintaneuvotteluissa huomattavasti suurempi osa eli 27 %:a ja aiemmin jo ainakin yhden asunnon omistaneista tätä käytti vain 13 %:a, mikä kertoo kuntotarkastusraportin tärkeydestä ensiasunnon ostajalle. Maaseudulla kuntotarkastusraportti vaikutti hieman harvemmin kauppahintaan kuin kaupungista tai sen läheisyydestä ostetun asunnon kaupassa. Korkeintaan 2. asteen koulutuksen omaavista 27 %:a käytti kuntotarkastusraporttia hintaneuvotteluissa, mikä on useammin kuin 3. asteen koulutuksen käyneillä, joista 16 %:a käytti tätä hintaneuvotteluissa.

#### 4.4.3 Energiatodistuksen vaikutus

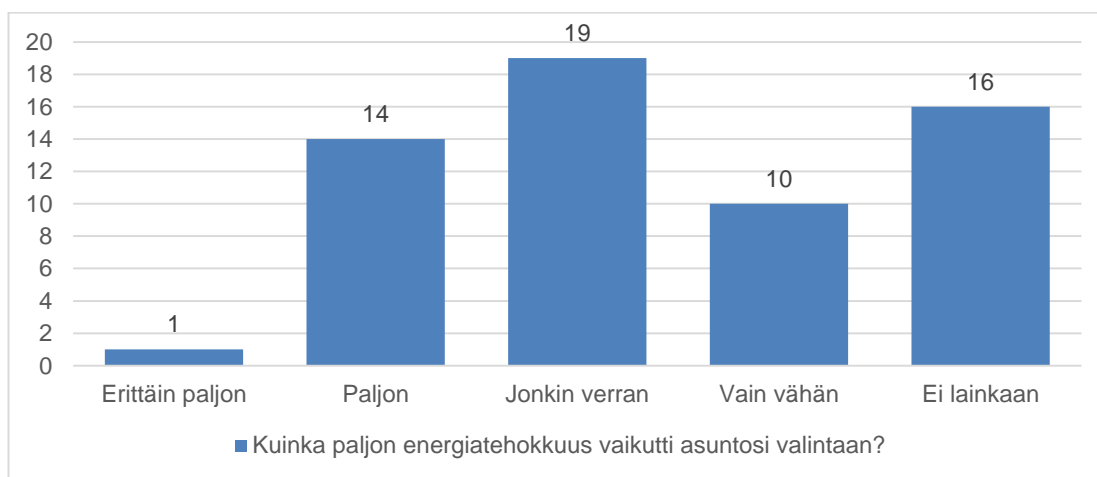
Omakotitalon ostajista 37:llä olisi täytynyt olla energiastodistus tehtynä omakotitalosta. Näistä kolmasosalla ei myyjä ollut tätä tehnyt. Neljäsosa näistä, joiden ostamasta omakotitalosta ei energiastodistusta ollut tehtynä, eivät edes tienneet todistuksesta. Niillä, joille ei tehty energiastodistusta ostamaansa omakotitaloon vaikka se olisi pitänyt olla tehtynä, ylivoimaisesti suurin syy sen oli se, että he eivät pitäneet energiastodistusta luotettavana. Välittäjistä 80 %:n mielestä energiastodistus ei anna realistista kuvaa rakennuksen energiakulutuksesta ja 75 %:n mielestä laskennallinen kokonaisenergiakulutus ei ole luotettava ja totuudenmukainen. Energiastodistus kuitenkin sisältää toteutuneen energiakulutuksen, jos tieto on ollut saatavilla. Näyttää siltä, että välittäjät eivät tiedä edellä mainittua, eli on pääteltävissä, että välittäjien ammattitaidossa on siis parannettavan varaa. Välittäjistä vain kolmasosa tiesi energiastodistuksen kevennetyn menettelyn hyvin.

Niistä, joilla oli energiastodistus omasta omakotitalosta, jopa 60 %:a muisti, mihin energialuokkaan oma kiinteistö kuuluu. Energiastodistusta käytti hintaneuvotteluissa 12 %:a vastanneista, mikä viittaa siihen, että energiastodistuksen painoarvo omakotitalon ostopäätöksessä on vähäinen. Välittäjätkin ovat lähes yksimielisiä siitä, että energiastodistusta ei käytetä hintaneuvotteluissa. Tosin välittäjistä vain joka kymmenes otti energialuokan huomioon tehdessään arvion myyntihinnasta omakotitalokohteessa. Energiastodistuksen antama energialuokka tulisi ilmoittaa asuntoa markkinoitaessa, mutta kuviosta 9 näkyy, että lähes puolessa ilmoituksista ei energialuokkaa ollut ilmoitettuna myynti-ilmoituksessa talojen kohdalla, jotka on rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Ensimmäisessä näytössä energiastodistus oli esillä vain 40 %:ssa tapauksista, joissa se olisi pitänyt olla.



Kuvio 9. Energialuokan ilmoittaminen myynti-ilmoituksissa.

Välittäjistä 92 %:a piti energiatodistuksen vaikutusta ostopäätökseen olemattomana tai, että energialuokka vaikuttaa vain vähän. Välittäjien mielipiteet olivat myös erittäin hajautuneet siitä, kiinnostavatko omakotitalon energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet ostajia. Vaikuttaa siltä, että ostajillakin on hajautuneet mielipiteet energiatehokkuuden tärkeydestä. Avoimissa kommentteissa kolme omakotitalon ostanutta koki omakotitalon hengittävyuden tärkeämmäksi kuin energiatehokkuuden. Taustalla tässä oli pelko talon energiatehokkaan talon muuttumisesta tulevaisuuden hometaloksi. Käytännössä omakotitalon ostossa ostajille energiatehokkuus vaikutti yllättävän paljon asunnon valintaan, koska joka neljännelle omakotitalon ostaneelle energiatehokkuus vaikutti heidän mielestään ostopäätökseen paljon, kuten kuviosta 10 voi huomata. Tämän edelle kiilaavat useat muut kriteerit kuitenkin. Toisaalta omakotitalon ostajat, joiden omakotitalosta oli tehty tai olisi pitänyt olla tehtynä energiatodistus, olivat sitä mieltä, että 71 %:n ostopäätökseen omakotitalon energiatehokkuus ei vaikuttanut. Omakotitalon energiatehokkuus vaikutti korkeintaan toisen asteen koulutuksen omaaville enemmän kuin kolmannen asteen koulun käyneille. Korkeasti koulutetuista omakotitalon ostaneille energiatehokkuus ei kenellekään vaikuttanut erittäin paljon ostopäätökseen ja paljon se vaikutti joka viidennelle. Korkeintaan toisen asteen koulutuksen omaaville energiatehokkuus vaikutti paljon tai erittäin paljon 36 %:lle.



Kuvio 10. Energiatehokkuuden vaikutus asunnon valintaan.

Omakotitalon myyntiin ei energialuokka tunnu vaikuttavan, koska vain kolmasosa välittäjistä koki energiatodistuksen haittaavan sähkölämmitteisen omakotitalon myyntiä. Sähköllä on suurin kerroin verrattuna muihin energiamuotoihin, joten näin sähkölämmitteisten kotien tulisi saada heikompia energialuokkia kuin vastaavat, muilla energiamuodoilla

lämmitetyt kohteet. Myöskään hyvä energialuokka välillä A-C ei vaikuta myyntiä edistävästi.

Kuitenkin lähes 15 %:a vertaili talojen energialuokkia ennen ostopäätöstä kaikista omakotitalon ostaneista. Tosin ryhmästä, joiden ostamasta omakotitalostatalosta olisi pitänyt olla energiatodistus tehtynä, vertaili jopa joka viides asuntojen energialuokkia ennen ostopäätöstä. Kaikista vastanneista 11 %:a koki energialuokkien vertailun helpottavan ostopäätöstä ja henkilöistä, joiden ostama omakotitalo oli vuoden 1980 jälkeen rakennettu, 15 %:a koki energialuokkien vertailun helpottavan ostopäätöstä. Positiivisia merkkejä energiatodistusjärjestelmän toimimisesta löytyi tutkimuksessa sillä 27 %:a omakotitalon ostaneista aikoo nostaa omakotitalonsa energialuokkaa, mikä on ollut lainsäädännön tavoitteena. Hollantilaistutkimuksessa, jota käsiteltiin edellä, todettiin, että energiatehokkuuden parantaminen ei ole yhteydessä energiatodistukseen. Tämä vahvistui Suomesakin, koska alle 10 %:a omakotitalon ostaneista, aikoo parantaa omakotitalonsa energiatehokkuutta energiatodistuksen ehdotusten mukaisesti. Tämä toisaalta on seurausta siitä, että vain 15 %:a vastaajista oli samaa mieltä energiatodistuksen ehdotusten energiatehokkuutta parantavasta vaikutuksesta.

Välittäjät kokivat, että ymmärtävät tyydyttävästi energiatodistusten sisältöjä. Tämä tulos on selvästi heikompi kuin kuntotarkastusraportin ymmärtämisessä. Herää kysymys, että johtuuko tämä välittäjien ammattitaidottomuudesta, heidän kiinnostuksen puutteesta energiatodistusta kohtaan vai siitä, että energiatodistus on liian vaikeaselkoinen alan ammattilaisillekin. Osa välittäjistä koki jopa, etteivät he ymmärrä energiatodistuksen sisältöä lainkaan. Välittäjien mukaan myöskään ostajia ei kiinnosta perehtyä energiatodistukseen, koska heistä 80 %:n mielestä ostajat eivät perehdy huolella energiatodistuksen sisältöön. Tämä pitääkin melko lailla paikkansa, koska huolella energiatodistukseen perehtyi 27 %:a omakotitalon ostaneista. Energiatodistus on selvästi vaikeaselkoisempi kuin kuntotarkastusraportti myös omakotitalon ostajille, joista vain 31 %:a piti energiatodistusta selkeänä ja ymmärrettävänä. Suurin osa vastaajista eli 42 %:a oli täysin eri mieltä asiasta. Loput eivät osanneet sanoa, mikä osoittaa joko välinpitämättömyyttä energiatodistusta kohtaan tai kiinnostuksen puutteetta.

Avoimissa kommentteissa energiatodistuksesta omakotitalon ostaneista 12, joista osa ei tiennyt energiatodistuksen sisältävän toteutuneen energiankulutuksen, mainitsi toteutuneen energiankulutuksen ainoastaan vaikuttavan ostopäätökseen. Paljon kritiikkiä saivat myös energiamuotojen kertoimet ja omakotitalon ostaneet mainitsivat kertoimien vääristävän sähkölämmitteisen talonenergiatehokkuuden huonoksi. Useimmat vastaajat olivat

kuitenkin hyvin perehtyneet energiatodistukseen. Lisäksi kommenteissa todettiin samalla vuosikymmenellä rakennettujen talojen olevan kaikkien samassa energialuokassa. Vastaajista 13 mainitsi, ettei energiatodistus vaikuttanut ostopäätökseen lainkaan ja 20 vastaajaa koki energiatodistuksen turhaksi. Ostopäätöksessään energiatodistuksen koki tärkeäksi avoimissa kommenteissa viisi vastaajaa ja yksi vastaaja piti energiatodistusta helppolukuisena. Kommentit painottuivat melko negatiivisen puolelle. Välittäjiltä pyydetäessä kommentteja energiatodistuksen vaikutuksesta ostopäätökseen 55 välittäjää koki sen turhaksi. Välittäjistä 24 mainitsi ainoastaan todellisilla lämmityskuluilla olevan vaikutusta ostopäätökseen. Lisäksi 5 välittäjää koki energiatodistuksen olevan vain rahastusta. Yksi välittäjä mainitsi energiatodistuksen olevan hyvä asiakirja uusissa rakennuksissa. Välittäjistä lähes kukaan ei kysy energiatodistusta näytöissä, joten tämä tukee tulosta, jonka mukaan harvat ostajat vertailevat energialuokkia keskenään.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää energiatodistuksen ja kuntotarkastusraportin vaikutus omakotitalon ostopäätökseen. Hypoteesina oli, että energiatodistuksen ja energialuokan vaikutus ostopäätökseen olisi vähäinen ja että kuntotarkastusraportti toimii lähinnä ostopäätöstä vahvistavana. Tämä pohjautui aiempiin tutkimuksiin ja alan ammattilaisten mielipiteisiin. Oletuksena oli, että kuntotarkastusraportti hyvin harvoin estää asunnon oston. Nämä kaksi ovat hyvin järkiperäisiä ostopäätökseen vaikuttavia asioita. Täten energiatodistuksen ja kuntotarkastusraportin avulla voitiin myös selvittää, kuinka suuri vaikutus tunneperäisillä tekijöillä on ostopäätökseen, jos niiden arvostus on vähäistä. Tutkimuksessa pyrittiin saamaan selville myös, kuinka kauan asunnon ostajilla on aikaa tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön, missä kohtaa asuntokauppaa kuntotarkastus teetetään ja teetetäänkö kaikkiin niihin kohteisiin energiatodistusta, joihin se lain mukaan pitäisi teettää.

Hypoteesi vahvistettiin tutkimuksessa oikeaksi. Energiatodistuksen ja energialuokan ei voida sanoa vaikuttavan pientalon ostopäätökseen muuten kuin marginaalisesti. Rakennuksen kunto vaikutti huomattavan paljon enemmän ostopäätökseen kuin rakennuksen energiatehokkuus. Kuitenkin kuntotarkastusraportti käytännössä toimii vain ostopäätöstä vahvistavana, koska asunnon ostajat pelkäävät lähinnä piileviä virheitä eivätkä niitä, jotka on jo asunnon ostovaiheessa havaittu. Kuntotarkastusraportin vaikuttavuuteen liittyy myös se, että tarjous on usein annettu omakotitalosta ennen kuntotarkastuksen tekemistä, joten hinta on jo päätetty. Tässä vaiheessa kuntotarkastus tehdään usein vain, koska se on kaupan ehtona myyjän puolelta. Tällaisella rytmityksellä, kun kuntotarkastusta ei tehdä ennen asunnon myynnin aloittamista, ei sitä myöskään käytetä hintaneuvotteluissa. Kuntotarkastus teetettiin lähes kaikissa ensiasunnon ostaneiden omakotitaloissa. Tutkimustulosten mukaan ensiasunnon ostajat kokevat kuntotarkastusraportin tärkeämmäksi ostopäätöksessään kuin jo useamman asunnon omistaneet henkilöt, joilla on kokemusta rakennusten ylläpidosta ja kunnosta. Ostajilla on aikaa tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön keskimäärin yksi viikko, mikä on parempi tulos kuin tutkimuksen alussa osattiin odottaa.

Kaikista ostopäätökseen vaikuttavista tekijöistä hinnan lisäksi tärkeimmät olivat sijainti, pohjaratkaisu, piha-alueen viihtyvyys ja koko sekä kuntotarkastusraportin sisältö rakennuksen kunnosta. Ylivoimaisesti vähäisin vaikutus ostopäätöksessä oli rakennuksen

energiatehokkuudella. Kiinteistönvälittäjien mielestä energiatodistus ei anna realistista kuvaa rakennuksen energiakulutuksesta, ja sama käsitys on omakotitalon ostaneilla. Kolmasosalla vastaajista, joiden talosta olisi pitänyt olla energiatodistus tehtynä, tätä ei ollut teetettynä asunnon myyntiä varten. Energiatodistus ei nykymuotoisena vaikuta tuovan lisäarvoa asuntokaupassa, koska suurin osa ei aio toteuttaa energiatodistuksen ehdotuksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi ja vain harva vertailee rakennusten energialuokkia ostopäätöstä tehdessään. Energiatodistusta ei siis käytetä ostopäätöksen tukena, eikä rakennuksen hyväkään energialuokka näytä vaikuttavan asunnon myyntiä nopeuttavasti.

Tutkimuksen tuloksena oli melko yksiselitteinen mielipide energiatodistuksen ja kuntotarkastusraportin vaikutuksista. Jatkotutkimuksen kannalta olisi mielenkiintoista selvittää, toimivatko tämän tutkimuksen tulokset myös käytännössä. Tämän voisi toteuttaa esimerkiksi vertailemalla toteutuneita kauppahintoja ja energialuokkia sekä selvittämällä, onko energialuokalla vaikutusta kauppahintaan. Toinen jatkotutkimuksen kohde voisi olla, nostavatko 1.1.2017 tulevat muutokset energiatodistuksen lainsäädäntöön energiatodistuksen arvostusta. Nykyinen lainsäädäntö ei vaikuta ohjaavan energiaa säästävämppään rakennuskulttuuriin. Täten olisi mielenkiintoista seurata, alkaako uusi lainsäädäntö ohjaamaan energiatehokkaampaan rakentamiseen ja vanhojen rakennusten remontoimiseen energiaa säästävimmiksi sekä helpottaako uusi lainsäädäntö asunnon ostajia ja myyjiä ymmärtämään energiatodistuksen arvon.

Myös kuntotarkastusraportin vaikutusta käytännössä olisi hyvä tutkia vertaamalla kauppakirjoja keskenään. Kauppakirjoissa on eritelty kiinteistön virheitä, mutta on myös kauppakirjoja, joissa virheitä ei mainita. Tämän jälkeen voisi tutkia, kuinka paljon asuntoriitoja kummassakin ryhmässä on kaupan jälkeen ollut, jotta olisi mahdollista nähdä, voisiko virheitä erikseen kirjaamalla vähentää oikeudenkäyntejä. Toinen kuntotarkastusraporttiin liittyvä tutkimuskohde olisi selvittää, miten kuntotarkastusraportin tekoajankohta vaikuttaa mahdollisiin kaupan jälkeisiin ristiriitoihin. Vähentääkö jo ennen asuntonäyttöjä tehty kuntotarkastusraportti asuntoriidan todennäköisyyttä kaupan jälkeen, kun ostaja on jo alusta asti tiennyt asunnon kunnan ja myyjä on tiennyt, minkä kuntoinen asunto todellisuudessa on. Asuntoriitojen vähentymisestä tulisi myös huomattavaa yhteiskunnallista ja yksityistä säästöä, kun käräjöintien määrä alenisi.

## LÄHTEET

Aalto, E. & Rubanovitsch, M. 2013. Myy enemmän – myy paremmin. Saarijärvi: Saarijärven Offset.

Energiatodistusrekisteri 2016. Tervetuloa käyttämään Energiatodistusrekisteriä. Viitattu 10.5.2016 [https://www.energiatodistusrekisteri.fi/public\\_html?command=browse&s=etusivu\\_section](https://www.energiatodistusrekisteri.fi/public_html?command=browse&s=etusivu_section).

Energiatodistus.info 2016. Energiatodistus. Viitattu 17.2.2016 <http://www.energiatodistus.info/>.

Fregonara, E.; Rolando, D.; Semerano, P. & Vella, M. 2014. The impact of Energy Performance Certificate level on house listing prices. First evidence from Italian real estate. Aestimum-Firenze Universit Press 65, 143–163.

Haakana, M. 2016. Ajankohtaista ympäristöministeriöstä. Viitattu 18.5.2016 [http://energiatodistus.motiva.fi/midcom-serveattachmentguid-1e61b3ec4488e281b3e11e6b00affb1e3dc800c800c/maarit\\_haakana\\_ymparistoministerio.pdf](http://energiatodistus.motiva.fi/midcom-serveattachmentguid-1e61b3ec4488e281b3e11e6b00affb1e3dc800c800c/maarit_haakana_ymparistoministerio.pdf).

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9., uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Heikkinen, H. 2014. Ympäristöministeriön uudistama energiatodistus. Insinööriyö. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Kajaani: Kajaanin ammattikorkeakoulu.

Hallituksen esitys 150/2015.

Himberg, H. 2014. Asuntokaupan kuntotarkastuksessa todettujen seikkojen vaikutus kaupan ehtoihin. Opinnäytetyö. Koulutus- ja kehittämisspalvelu Aducate. Kuopio: Itä-Suomen yliopisto.

Hirsijärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2013. Tutki ja kirjoita. 15.–17. painos. Helsinki: Tammi.

Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja kiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2014a. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2014b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Keskuskauppakamari 2015. Lakimuutos 2016: Vielä ehtii suorittaa laillistetun kiinteistönvälittäjän pätevyyden. Viitattu 18.5.2016 <http://kauppakamari.fi/2015/10/15/lakimuutos-2016-kiinteistonvalittajan-patevyys-lkv-lvv/>.

Kiinteistönmuodostamislaki 14.2.1995/554.

Kiinko 2011. Kiinteistönvälityksen ammattilaiset 2011. Viitattu 17.5.2016 [file:///C:/Users/Lilli/Downloads/Kiinteistovalityksen\\_ammattilaiset\\_2011\\_110322.pdf](file:///C:/Users/Lilli/Downloads/Kiinteistovalityksen_ammattilaiset_2011_110322.pdf).

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto KVKL & Etuovi.com. 2010. Asunnon osto- ja myyntiprosessitutkimus. Viitattu 17.2.2016 <http://www.kvkl.fi/alan-tutkimustietoa.html>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b. Kuntotarkastus. Viitattu 17.2.2016 <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a. Omakotitalon ostaminen. Viitattu 27.2.2016 <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/>.

Kotomäki, K. 2015. Ostopäätösprosessi ensiasunnon hankintaan. Opinnäytetyö. Myyntityön koulutusohjelma. Turku: Turun ammattikorkeakoulu.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 18.1.2013/50.

Valtioneuvoston asetus. Luonnos. 2016. Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista. Viitattu 18.5.2016 file:///C:/Users/Lilli/Downloads/VNa%20rakennuksissa%20k%C3%A4ytett%C3%A4vien%20energiamuotojen%20kertoimien%20lukuarvoista%20luonnos%2014-3-2016%20(1).pdf.

Maanmittauslaitos. 2016. Lainhuuto. Viitattu 28.2.2016 <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>.

Maakaari 12.4.1995/540.

Mertanen, S. 2013. Asuntokaupan virheet kuluttajariitalautakunnan käytännössä. Opinnäytetyö. Liiketalouden koulutusohjelma. Joensuu: Karelia-ammattikorkeakoulu.

Mikonsaari, E. 2014. Opas omakotitalon ostajalle. Opinnäytetyö. Liiketalouden koulutusohjelma. Lappeenranta: Saimaan ammattikorkeakoulu.

Murphy, L. 2013. The influence of the Energy Performance Certificate: The Dutch case. Energy Policy 67, 664-672.

Omakotiliitto. 2015. Lausunto. Viite: YM9/600/2015.

Pekkanen, N. 2010. Ostajan selonottovelvollisuus kiinteistökaupassa. Opinnäytetyö. Liiketalouden koulutusohjelma. Kotka: Kymenlaakson ammattikorkeakoulu.

Rakennustietosäätiö RTS; LVI-Keskusliitto ry. 2007. KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä – Tilaaajan ohje.

Rasi, J. 2016. Energiatodistusten laatijoiden verkostoitumistilaisuus. Viitattu 18.5.2016 [http://energiatodistus.motiva.fi/midcom-serveattachmentguid-1e61b3ecfee0321b3e11e6b00affb1e3dc800c800c/janne\\_rasi\\_ara.pdf](http://energiatodistus.motiva.fi/midcom-serveattachmentguid-1e61b3ecfee0321b3e11e6b00affb1e3dc800c800c/janne_rasi_ara.pdf)

Tuomi, M. 2010. Asunnon hinnan muodostuminen – toteutuvaan kauppahintaan vaikuttavat asiat, kiinteistönvälittäjän näkökulma. Opinnäytetyö. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Turku: Turun ammattikorkeakoulu.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2015. EU:n energiayhteisö. Viitattu 10.3.2016 [https://www.tem.fi/energia/eu\\_n\\_energiayhteistyö](https://www.tem.fi/energia/eu_n_energiayhteistyö).

Ympäristöministeriö. 2009. Rakennusten kiinteistöveron porrastaminen energiatehokkuuden ja lämmistystavan perusteella – Loppuraportti. Ympäristöministeriön raportteja 22/2009.

Ympäristöministeriö. 2013. Rakennusten energiatodistus uudistuu 1.6. alkaen: pientaloille todistus myynti- ja vuokraustilanteissa. Viitattu 10.3.2016 [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Rakennusten\\_energiatodistus\\_uudistuu\\_16\\_\(3872\)](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Rakennusten_energiatodistus_uudistuu_16_(3872)).

Ympäristö.fi. 2013. Rakennuksen energiatodistus. Viitattu 10.3.2016 [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Rakennuksen\\_energia\\_ja\\_ekotehokkuus/Rakennuksen\\_energiatodistus](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Rakennuksen_energia_ja_ekotehokkuus/Rakennuksen_energiatodistus).

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.

Valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista 9/2013.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Verohallinto. 2015. Varainsiirtoveron maksaminen. Viitattu 28.2.2016 [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Liikkeen\\_ja\\_ammattinharjoittaja/Maksaminen/Varainsiirtoveron\\_maksaminen](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Liikkeen_ja_ammattinharjoittaja/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen).

*Liite 1. Saatekirje omakotitalon ostaneiden kyselylle***Suomen Omakotiliitto ry**

22. huhtikuuta kello 16:31 · 🌐

**KYSELY OMAKOTITALON 1.6.2013 JÄLKEEN OSTANEILLE**

Osallistu alla olevan linkin kautta kyselyyn energiatodistuksen ja kuntotarkastuksen vaikutuksista omakotitalon ostopäätökseen ja samalla annat arvokasta apua opinnäytetyön onnistumiseksi. Vastaajien kesken arvotaan Fazer-herkkusäkki, joka sisältää useita Fazerin makeisia. Vastauksesi on tärkeä!

<https://www.webpolsurveys.com/S/C76FF073F9D8B0B8.par>

Kiitos etukäteen vastauksestasi!

Kysely on tarkoitettu 1.6.2013 jälkeen omakotitalon ostaneille ja se on osa ammattikorkeakoulun opinnäytetyötä, jossa tutkitaan asiantuntijalausuntojen vaikutusta pientalon ostopäätökseen. Vastaukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti ja anonyymisti. Tulokset julkaistaan kokonaistuloksina, joten kenenkään yksittäisen vastaajan tiedot eivät paljastu tuloksista. Opinnäytetyön toimeksiantaja on Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL. Pyydän teitä vastaamaan kyselyyn viimeistään 30.4.2016. Mikäli haluatte lisätietoa tutkimuksesta, vastaan mielelläni kysymyksiinne!

Lilli Haikio (lilli.haikio@edu.turkuamk.fi / 045 2024625)

*Liite 2. Saatekirjeen teksti kiinteistövälittäjien kyselylle*

Arvoisa kiinteistövälittäjä!

Haluatko vaikuttaa kiinteistövälitysalan arvostukseen?

Vastaa kyselyyn alla olevan linkin kautta ja tue alan tutkimustyötä.

Kyselyn täyttäminen vie aikaa vain noin 5 minuuttia.

Kiitos etukäteen vastauksestasi!

<https://www.webropolsurveys.com/S/E8E9C8B3BD872E1A.par>

Pyydän teitä vastaamaan viimeistään 24.4.

Kyselyllä selvitetään asiantuntijalausuntojen eli energiatodistuksen ja kuntotarkastusraportin merkitystä pientalon ostopäätökseen. Kysely on osa opinnäytetyötä ja toimeksiantajana on KVKL.

Vastaukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti.

Mikäli haluatte lisätietoa tutkimuksesta, vastaan mielelläni tutkimusta koskeviin kysymyksiinne!

Lilli Haikio

Turun ammattikorkeakoulun opiskelija/ 045 2024625 / [lilli.haikio@edu.turkuamk.fi](mailto:lilli.haikio@edu.turkuamk.fi)

*Liite 3. Kysely omakotitalon 1.6.2013 jälkeen ostaneille***Kysely omakotitalon 1.6.2013 jälkeen ostaneille: Energiatodistuksen ja kuntotarkastusraportin merkitys ostopäätökseen omakotitalon ostossa**

Tutkimuksen onnistumisen kannalta on tärkeää, että pyritte vastaamaan kysymyksiin mahdollisimman huolellisesti ja totuudenmukaisesti. Kaikkia vastauksia käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti ja anonyymeinä. Tutkimus on osa opinnäytetyötä Turun ammattikorkeakoulussa. Tutkimuksessa selvitetään ulkopuolisten asiantuntijoiden antamien lausuntojen merkitystä ostopäätökseen omakotitalon ostossa. Tutkimuksen toimeksiantaja on KVKL. Vastaa mielelläni tutkimusta koskeviin kysymyksiin. Kiitos etukäteen vastauksistanne! Lilli Haikio +358452024625/lilli.haikio@edu.turkuamk.fi

**1. Minä vuonna olet syntynyt? \***

---

0 merkkiä jäljellä

**2. Minkä tasoinen koulutustausta sinulla on? \***

- Peruskoulu
  - Lukio
  - Ammattikoulu
  - Ammattikorkeakoulu
  - Yliopisto
  - Muu. Mikä?
- 

**3. Kuinka mones ostamasi asunto omakotitalosi on? \***

- Ensimmäinen
- Toinen
- Kolmas
- Neljäs tai useampi

4. Mikä on omakotitalonne valmistumisvuosi? \*

\_\_\_\_\_

0 merkkiä jäljellä

5. Missä omakotitalonne sijaitsee? \*

- Kaupungin keskustan läheisyydessä
- Suuren kaupungin ympäryskunnassa
- Maaseudulla

6. Mitkä kolme (3) asiaa vaikuttivat eniten ostopäätökseesi hinnan lisäksi? \*

- Ylläpitokulut
- Sijainti
- Rakennuksen energiatehokkuus
- Piha-alue (koko/viihtyvyyys)
- Asunnon pintojen kunto
- Palveluiden läheisyys ja niiden taso
- Kuntotarkastusraportin sisältö rakennuksen kunnosta
- Pohjaratkaisu
- Autotalli
- Hyvät kulkuyhteydet
- Muu. Mikä?
- \_\_\_\_\_

Kysymyksiä kuntotarkastusraportista

7. Kuinka paljon ostamanne omakotitalon kunto vaikutti ostopäätökseenne? \*

- Erittäin paljon
- Paljon
- Jonkin verran

- Vain vähän
- Ei ollenkaan

8. Oliko ostamastanne omakotitalosta tehty kuntotarkastus? \*

- Kyllä
- Ei

9. Jos vastasit edelliseen kysymykseen "Kyllä", ohita tämä kysymys ja siirry kysymykseen 10. Jos vastasit edelleen kysymykseen "Ei", mikä oli syy siihen, ettei kuntotarkastusta tehty? Tämän jälkeen voit siirtyä kysymykseen 17.

- En tiennyt kuntotarkastuksesta
  - Rakennus oli uusi
  - Oma osaaminen rakennusasioissa
  - Kuntotarkastus olisi ollut liian kallis
  - En kokenut sitä tarpeelliseksi. Miksi?
- 

10. Mikä oli pääsyy kuntotarkastuksen tilaamiseen?

- Myyjällä oli kuntotarkastusraportti valmiina
  - Rahoittaja/Pankki vaati kuntotarkastusraportin
  - Kiinteistönvälittäjä suositteli
  - Tuttava suositteli
  - Oma tieto kuntotarkastuksen tarpeellisuudesta
  - Myyjä halusi, että kuntotarkastus tehdään
  - Muu syy. Mikä?
-

**11.** Kuinka monta päivää teillä oli mahdollisuus tutustua kuntotarkastusraportin sisältöön ennen kauppakirjan allekirjoittamista?

\_\_\_\_\_

3 merkkiä jäljellä

**12.** Vastaa seuraaviin väittämiin: (5=täysin samaa mieltä, 4=samaa mieltä, 3=en osaa sanoa, 2=eri mieltä, 1=täysin eri mieltä)

	1	2	3	4	5
Kuntotarkastusraportti vaikutti ostopäätökseen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportti oli selkeä ja ymmärrettävä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastus vastasi odotuksiamme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportti vahvisti ostopäätöstä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Käytimme kuntotarkastusraporttia hintaneuvotteluissa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportissa selvinneestä virheestä tehtiin merkintä kauppakirjaan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**13.** Aiotko tehdä/teitkö kuntotarkastuksessa havaittujen epäkohtien korjaustoimenpiteitä?

- Kyllä vuoden sisällä kaupasta
- Kyllä seuraavan viiden vuoden sisällä kaupasta
- Myöhemmin
- Teen/tein muuta remonttia kuin kuntotarkastusraportissa ehdotettuja
- En tee korjaustoimenpiteitä

**14.** Vaikuttiko kuntotarkastusraportti kauppahintaan?

- Ei
- Kyllä

**15.** Mihin seuraavista kohdista kiinnitit eniten huomiota kuntotarkastusraportissa?

- Yhteenvedo havainnoista kohteessa
- Olennaisimmat epäkohdat ja riskit
- Tarkastusmenettely

- Havainnot kohteesta ja toimenpidesuositukset
  - En kiinnittänyt raporttiin huomiota
  - Muuhun. Mihin?
- 

16. Jos kuntotarkastusraportissa oli kohta, josta halusitte lisätietoa, kehen olitte pääasiassa yhteydessä?

- Kiinteistönvälittäjään
- Kuntotarkastajaan
- Rakentamisesta tietävään tuttuun/asiantuntijaan
- Selvitin asian itse esim. Internetistä
- En selvittänyt asiaa
- En ehtinyt selvittämään asiaa
- Ymmärsin kaiken tarvittavan kuntotarkastusraportista

17. Löytyikö ostamastanne omakotitalosta kaupan teon jälkeen virhe, jota jouduitte selvittämään kuluttajariitalautakunnassa tai oikeudessa myyjän kanssa? \*

- Ei
- Kyllä

Kysymyksiä energiatodistuksesta

18. Kuinka paljon omakotitalosi energiatehokkuus vaikutti asuntosi valintaan? \*

- Erittäin paljon
- Paljon
- Jonkin verran
- Vain vähän
- Ei lainkaan

19. Oliko ostamastanne omakotitalosta tehty energiatodistus? \*

- Kyllä
- Ei

**20.** Jos vastasit edelliseen kysymykseen "Kyllä", ohita tämä kysymys ja siirry suoraan kysymykseen 21. Jos vastasit edelliseen kysymykseen "Ei", mikä oli syy miksi energiatoditusta ei tehty? Siirry tämän kysymyksen jälkeen seuraavalle sivulle.

- En tiennyt energiatodituksesta
- Omakotitalo oli uusi
- Energiatodistus ei ole luotettava
- Omakotitalo oli mielestäni jo energiatehokas
- Myyjä ei hankkinut energiatoditusta pyynnöstä huolimatta
- Muu syy. Mikä?

- 
- Omakotitalo on rakennettu ennen vuotta 1980

**21.** Mihin energialuokkaan omakotitalonne kuuluu?

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- En muista

**22.** Oliko ostamanne omakotitalon myynti-ilmoituksessa ilmoitettu talon energialuokka?

- Kyllä
- Ei
- En muista

En nähnyt myynti-ilmoitusta/Myynti-ilmoitusta ei ollut

**23.** Oliko energiatodistus nähtävissä ensimmäisessä näytössä, jossa kävitte katsomassa omakotitaloanne?

- Kyllä  
 Ei  
 En osaa sanoa  
 Omakotitalosta ei järjestetty näyttöä

**24.** Vastaa seuraaviin väittämiin: (5=täysin samaa mieltä, 4=samaa mieltä, 3=en osaa sanoa, 2=eri mieltä, 1=täysin eri mieltä)

	1	2	3	4	5
Käytin energiatodistusta hintaneuvotteluissa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aion nostaa omakotitaloni energialuokkaa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vertailin eri omakotitalojen energialuokkia ennen ostopäätöstä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Perehdyin huolella energiatodistuksen sisältöön	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Omakotitalon energiatehokkuus vaikutti paljon ostopäätökseeni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energiatodistus oli mielestäni selkeä ja ymmärrettävä	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Olen samaa mieltä energiatodistuksen ehdotusten energiatehokkuutta parantavasta vaikutuksesta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aion parantaa taloni energiatehokkuutta energiatodistuksessa ehdotusten mukaisesti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mielestäni talojen energialuokat helpottivat talojen vertailua ostovaiheessa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**25.** Millä omakotitalosi osalla on suurin osuus lämpöhäviöstä?

- Ulkoseinä  
 Yläpohja  
 Alapohja  
 Ikkunat  
 Ulko-ovet  
 Kylmäsillat  
 En osaa sanoa

**26.** Kommentoi ja kerro mielipiteesi kuntotarkastusraportista ja sen merkityksestä omassa ostopäätöksessäsi. Kommenttisi on tärkeä. \*

---

---

---

**27.** Kommentoi ja kerro mielipiteesi energiatodistuksesta ja sen merkityksestä ostopäätöksessäsi. Kiitos vastauksestasi. \*

---

---

---

**28.** Jos haluat osallistua arvontaan, jossa arvotaan Fazer-herkkusäkki sisältäen useita Fazerin makeisia, jätä alle sähköpostiosoitteesi.

---

*Liite 4. Kysely kiinteistönvälittäjille***Kysely kiinteistönvälittäjille: Energiatodistuksen ja kuntotarkastusraportin merkitys ostopäätökseen omakotitaloa ostettaessa**

Arvoisa kiinteistönvälittäjä, tutkimuksen onnistumisen kannalta on tärkeää, että pyrkisitte vastaamaan kysymyksiin mahdollisimman huolellisesti ja totuudenmukaisesti. Kaikkia vastauksia käsitellään ehdottoman luottamuksellisesti ja anonyymeinä. Tutkimus on osa opinnäytetyötä Turun ammattikorkeakoulussa. Tutkimuksessa selvitetään ulkopuolisten asiantuntijoiden antamien lausuntojen merkitystä ostopäätökseen pientalon ostossa. Tutkimuksen toimeksiantaja on KVKL. Vastaa mielelläni tutkimusta koskeviin kysymyksiin. Kiitos etukäteen vastauksistanne! Lilli Haikio +358452024625/lilli.haikio@edu.turkuamk.fi

**1. Kuinka monta vuotta olet toiminut kiinteistönvälittäjänä? \***

---

0 merkkiä jäljellä

**2. Onko sinulla LKV-tutkinto? \***

- Kyllä  
 Ei

**3. Jos vastasit edelliseen kysymykseen "Ei", ohita tämä kysymys ja siirry kysymykseen 4. Jos vastasit edelliseen kysymykseen "Kyllä", minä vuonna hankit LKV-tutkinnon? \***

---

4 merkkiä jäljellä

**4. Mitkä kolme (3) kohtaa seuraavista vaikuttavat hinnan lisäksi mielestäsi eniten omakotitalon ostajan ostopäätökseen? \***

- Hyvät kulkuyhteydet  
 Omakotitalon energiatehokkuus  
 Pohjaratkaisu  
 Sijainti  
 Palveluiden läheisyys ja niiden taso  
 Rakennuksen kunto

- Kuntotarkastusraportin sisältö
- Piha-alueen koko ja viihtyvyys
- Autotalli
- Ylläpitokulut
- Muu Mikä? \_\_\_\_\_

Kysymyksiä kuntotarkastusraportista

5. Kuinka paljon omakotitalon kunto vaikuttaa ostajan ostopäätökseen? \*

- Erittäin paljon
- Paljon
- Jonkin verran
- Vain vähän
- Ei lainkaan

6. Kuntotarkastusraportin läpikäynti asiakkaan kanssa. Useimmiten... \*

- ...käyn raportin läpi asiakkaan pyynnöstä.
- ...käyn aina raportin läpi asiakkaan kanssa.
- ...asiakas käy raportin läpi itsenäisesti.

7. Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi kuntotarkastusraportteja ja niiden sisältöjen merkitystä? Anna kouluarvosana 4-10. (10=erinomaisesti, 4=en ymmärrä lainkaan) \*

\_\_\_\_\_

1 merkkiä jäljellä

8. Mitkä ovat kaksi (2) yleisintä syytä kuntotarkastuksen teettämiseen? \*

- Myyjä haluaa
- Ostaja haluaa
- Rahoittaja/Pankki vaatii kuntotarkastusraporttia

Kiinteistönvälittäjän kehoitus

Muu syy. Mikä?

\_\_\_\_\_

9. Vastaa seuraaviin väittämiin: (5=täysin samaa mieltä, 4=samaa mieltä, 3=en osaa sanoa, 2=eri mieltä, 1=täysin eri mieltä) \*

	1	2	3	4	5
Kuntotarkastusraportti vaikuttaa omakotitalon ostajan ostopäätökseen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Omakotitalon ostajalla on aina vähintään viikko aikaa perehtyä kuntotarkastusraporttiin ennen kauppakirjan allekirjoittamista.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ostajat ymmärtävät kuntotarkastusraportin sisällön.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportti vaikuttaa kauppahintaan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastus on sekä myyjän että ostajan etu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportti estää ostopäätöksen usein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportilla myyjä pyrkii vähentämään korvausvelvollisuuttaan mahdollisen riidan varalta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Omakotitalon ostajalla on tarpeeksi aikaa perehtyä kuntotarkastusraporttiin huolellisesti ennen kauppakirjan allekirjoittamista.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportti toimii ostopäätöstä vahvistavana.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraporttia käytetään hintaneuvotteluissa.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kuntotarkastusraportissa havaittu omakotitalon virhe eritellään yleensä kauppakirjassa.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Milloin kuntotarkastusraportti yleensä tehdään omakotitaloa myytäessä? \*

- Heti kun kohde tulee myyntiin
- Kun potentiaalinen ostaja on löytynyt
- Muulloin:

\_\_\_\_\_

11. Mikä on mielestäsi tärkein kohta kuntotarkastusraportissa? \*

- Yhteenveto havainnoista kohteessa

- Olennaisimmat epäkohdat ja riskit
  - Tarkastusmenettely
  - Havainnot kohteesta ja toimenpidesuositukset
  - En osaa sanoa
  - Muu. Mikä?
- 

**12.** Millaisessa omakotitalokohteessa yleensä ehdotat kuntotarkastuksen tekemistä? \*

- Yli 10 vuotta vanhassa omakotitalossa
  - Ehdotan aina kuntotarkastusraportin tekemistä
  - Asunnon kunnosta riippuen
  - Ostaja ja myyjä saavat päättää itse teettävätkö kuntotarkastusraportin
  - Muulloin:
- 

Kysymyksiä energiatodistuksesta

**13.** Kuinka monesta välittämästänne omakotitalosta oli viimeisen vuoden aikana tehty energiatodistus? \*

- Kaikista
- 90 %:sta
- 80 %:sta
- 70 %:sta
- 60 %:sta
- Joka toisesta omakotitalosta
- 40 %:sta
- 30 %:sta
- 20 %:sta
- 10 %:sta

Ei lähes yhdestäkään

**14.** Kuinka paljon energiatodistus vaikuttaa omakotitalon ostopäätökseen yleensä? \*

Erittäin paljon

Paljon

Jonkin verran

Vain vähän

Ei lainkaan

**15.** Kuinka hyvin koet ymmärtäväsi energiatodistuksen sisällön? Anna kouluarvosanan välillä 4-10. (10=Erinomaisesti, 4=Ei lainkaan) \*

---

1 merkkiä jäljellä

**16.** Vastaa seuraaviin väittämiin: (5=Täysin samaa mieltä, 4=Samaa mieltä, 3=En osaa sanoa, 2=Eri mieltä, 1=Täysin eri mieltä) \*

Energiatodistusta käytetään hintaneuvotteluissa.

1 2 3 4 5

Omakotitalon ostajia kiinnostaa talon energialuokka.

Useimpiin myytäviin omakotitalokohteisiin tehdään energiatodistus.

Ostajat perehtyvät huolella energiatodistuksen sisältöön.

Omakotitalon ostajia kiinnostavat talon energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet.

Energiatodistus haittaa sähkölämmitteisen omakotitalon myyntiä.

Omakotitalon myynihintaa arvioidessani otan huomioon rakennuksen energialuokan.

Energiatodistuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus eli E-luku on luotettava ja totuudenmukainen.

Tunnen hyvin energiatodistuksen kevennetyn menettelyn.

Energiatodistus antaa ostajalle realistisen kuvan rakennuksen energiankulutuksesta.

Omakotitalo, jolla on hyvä energialuokka (A-C), myydään nopeammin kuin huonon energialuokan omaavat omakotitalot.

**17.** Kommentoi ja kerro mielipiteitä asiantuntijan tekemän kuntotarkastuksen merkityksestä omakotitalon ostajan ostopäätökseen. Vastauksesi on tärkeä. \*

---

---

---

**18.** Kommentoi ja kerro mielipiteitä energiatodistuksen vaikutuksesta ostopäätökseen omakotitaloa ostettaessa. Kiitos vastauksestasi. \*

---

---

---