

Asunnon oston muistilista



Lehto, Mira

Laurea - ammattikorkeakoulu
Laurea Leppävaara

Asunnon oston muistilista

Lehto, Mira
Palvelujen tuottaminen ja johtami-
nen
Opinnäytetyö
Kesäkuu, 2011

Lehto, Mira

Asunnon oston muistilista

Vuosi 2011 Sivumäärä 33

Suomessa tehdään asuntokauppoja monia satoja vuodessa ja ongelmitta niistä ei aina selvitä. Tämän opinnäytetyön tavoitteena onkin, että asunnonostajat osaisivat ottaa enemmän huomioon asunnon ostamisen ongelmakohtia. Työn tarkoitus on olla apuna asunnonostajille asunnon ostoprosessissa. Kohderyhmänä ovat asunnon ostajat, ensiasunnon ostajat ja sekä myös aikaisemmin asunnon ostaneet ostajat. Yhteistyökumppanina tässä työssä toimii Huoneistokeskus.

Työn teoreettisessa osassa keskitytään asunnonoston ongelmakohtiin sekä kuluttajaneuvontaan. Asunnon osto prosessin keskeisimpiä asioita on ongelmat, vastuut, velvollisuudet, oikeudet, virheet, asuntokauppalaki, muuttotarkastus sekä vuositarkastus. Työ etenee asunnon ostoprosessin mukaisesti. Ensin keskitytään siihen, mitä on hyvä ottaa huomioon ennen asunnon ostoa. Sen jälkeen siirrytään asunnon ostamiseen, jonka jälkeen käsitellään mitä asioita tulee ottaa huomioon asuntoon muuttamisessa. Kaupan purkamisenkin on otettu huomioon, koska aina kaikki ei suju niin kuin pitäisi.

Menetelminä tässä opinnäytetyössä on käytetty kirjallisuuskatsausta sekä havainnointia. Teoriaa apuna käyttäen etsittiin ja havainnoitiin keskustelupalstoilla käytyjä keskusteluja asunnon ostosta ja siihen liittyvistä ongelmista. Opinnäytetyö on toiminnallinen ja sen tuotoksena on Asunnon oston muistilista.

Muistilista on koottu kirjallisuuskatsauksen ja keskustelupalstoilla käytyjen keskustelujen pohjalta. Tuotoksen tarkoitus on olla yksinkertainen ja selkeä, jotta ostajien helppo lukea se ja tehdä siihen mahdollisia merkintöjä.

Yhteistyö yritys voi halutessaan julkaista työn tuotoksen Internetissä, omilla sivuillaan, tai jakaa asiakkailleen paperiversion siitä. Asunnonvälitysyrityksillä Internet sivuillaan on melko vähän tietoa asunnonostosta, joten tämä on hyvä lisä yhteistyöyritykselle.

Lehto, Mira

Checklist for Buying a Real-Estate

Year	2011	Pages	33
------	------	-------	----

Within a year, many hundreds of real-estate sales are made in Finland and the process is not always unproblematic. The objective of this thesis is to make real-estate buyers pay more attention to the problems in real-estate business. The purpose of this project is to help real-estate buyers in the buying process. The target groups are real-estate buyers, buyers who are looking for their first home and buyers who have bought a real-estate before. The thesis was commissioned by Huoneistokeskus.

The theoretical section focuses on problems in real-estate business and consumer advice. The main parts of the real-estate buying process are problems, responsibilities, rights, mistakes, real-estate business law, moving inspections and annual inspections. The thesis scrutinizes the real-estate buying process. First noticeable matters before buying a real-estate are focused on. Secondly the topic of buying a real-estate is considered and thirdly matters that should be considered when moving into a real-estate. Canceling the sale is also discussed because the process is not always flawless.

The methods used in this project are a literature review and observation. Theory was exploited as help when searching and observing the conversations on the internet on real-estate business and its problems. The thesis is functional and its output is a real-estate buying checklist.

The checklist was compiled by using literature reviews and the observations of online conversations. The checklist is meant to be simple and clear for the real-estate buyers to read and there should also be room for notes.

The commissioner can publish the checklist on their website, or give customers a paper version of it. Real-estate business companies have very little information on their websites about buying a real-estate, so this is a fair addition for the commissioner.

Key words real-estate business law, consumer advice, real-estate buying

Sisällys

1	Johdanto.....	6
2	Asuntokauppa.....	7
	2.1 Ennen asunnonostoa	7
	2.2 Asunnon ostaminen	10
	2.3 Asuntoon muuttaminen	12
3	Kaupan purkaminen.....	15
4	Virheet	16
	4.1 Laatu- ja rakennusvirhe.....	17
	4.2 Kosteus- ja homeongelmat	18
	4.3 Taloudellinen virhe	20
	4.4 Tiedonantovirhe	20
5	Viestintä	21
6	Hankkeen kuvaus.....	23
7	Tuotos.....	27
8	Yhteenveto	30
	Lähteet	31
	Kuviot	33

1 Johdanto

Suomessa tehdään useita asuntokauppoja vuosittain. Suurin osa niistä menee kuin oppikirjassa, mutta kuitenkin ei aina niin käy. Vaikeimmat ja ikävimmät tilanteet liittyvät asunnon virheisiin ja siitä aiheutuviin lisäkustannuksiin. Moni asia kuulostaa hyvinkin yksinkertaiselta, mutta silti syntyy useita riitatapauksia liittyen asunnon ostossa ilmeneviin virheisiin ja muihin ongelmiin. Vastuiden selvittäminen on usein todella aikaa vievää. Siispä onkin hyvä tutustua ostettavaan asuntoon etukäteen huolellisesti. Ostajan tärkeimpiin velvollisuuksiin kuuluu ennakkotarkastaa asunto. Ostaja ei jälkikäteen voi enää vedota virheeseen, joka hänen olisi tullut havaita ennakkotarkastuksen yhteydessä. Usein kuitenkin käy niin, että virheet ilmenevät vasta silloin, kun asunnossa on jo asuttu pidemmän aikaa.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on olla apuna ostajalle asunnonostoprosessin erivaiheissa. Työn kohderyhmänä ovat asunnon ostajat. Tämän työn tuotos tulee auttamaan asunnon ostajia asunnonostoprosessissa siten, että he osaavat jo etukäteen ottaa huomioon erilaisia mahdollisia vaikeita kohtia asunnon osto prosessissa, jossa voi ilmetä ongelmia.

Työn muotona on toimintakeskeinen, sillä tuotoksena on muistilista asunnon ostajalle. Se tulee olemaan apuna ostajalle vaihe vaiheelta asunnon ostossa. Työni hyödyttää parhaiten kohderyhmää, kun muistilista on saatavilla Internetistä ja ostaja voi tulostaa sen itselleen ja tehdä siihen mahdollisia muistiinpanoja. Myös eri välitysyrietykset voisivat asunnonnäyttötilaisuudessa jakaa muistilistan mahdollisille ostajaehdokkaille tai välitysyrietyksen tiloissa on ostajan mahdollista saada tämä muistilista mukaansa ennen kuin lähtee näyttötilaisuuksiin.

Työni etenee asunnonostoprosessin mukaisesti. Ensin käsitellään niitä asioita, mitä ennen asunnon ostoa tulee ottaa huomioon ja mitä mahdollisia ongelmia siinä kohdin voi olla. Seuraava vaihe on asunnon ostaminen ja sen jälkeen asuntoon muuttaminen. Viimeisenä asunnon ostoprosessiin liittyvänä lukuna on kaupan purkaminen, sillä aina ei kaikki suju niin kuin on toivottu ja ostaja haluaa pätevästä syystä purkaa kaupan. Näiden lukujen jälkeen käsitellään erilaisia virheitä, mitä voi ilmetä ihan missä vaiheessa asunnonostoprosessia vain. Virheet luvun alalukuna on myös home- ja kosteusvauriot, jotka liittyvät myös koko prosessiin eli ei ole vain yhtä kohtaa asunnonostoprosessissa missä nämä voisivat olla. Lopuksi työn liitteenä on työn tuotos asunnonostajan muistilista.

2 Asuntokauppa

Tässä luvussa tarkoitus on ensin kertoa lukijalle yleisesti siitä, asuntokaupat on iso prosessi ja niiden sisälle mahtuu monia ongelmatilanteita. Sen jälkeen syvennyttään vaihe vaiheelta siihen, mitä ongelmia jokaisessa asunnonostoprosessin vaiheessa voi olla. Asunnonostoprosessi voi olla pitkä ja joskus hyvinkin haastavaa sen monien ongelmakohtien takia.

Asuntokauppoja tehdään Suomessa vuosittain kymmeniä tuhansia. Suurin osa kaupoista onnistuu ongelmitta ja molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä lopputulokseen, mutta aina näin ei kuitenkaan käy. Vaikeimmat tilanteet ovat sellaisia, joissa asunnosta löytyy virheitä ja niiden korjaamisesta aiheutuu lisäkustannuksia. Tutustumalla kunnolla ostettavaan asuntoon sekä hankkimalla monipuolisesti tietoa ennen kauppaa pääsee usein hyvään lopputulokseen. Kunto- ja tarkastustakin kannattaa harkita jopa jo muutaman vuoden ikäiseen asuntoon. (Kasso 1999, 103 - 104.)

Useimmiten molemmat osapuolet, myyjä sekä ostaja, ovat tyytyväisiä asuntokaupasta, mutta ongelmilta ei aina vältytä. Vaikeita ja ikäviä tilanteita syntyy usein silloin, kun juuri ostetusta asunnosta paljastuu ennalta arvaamaton virhe, jonka korjaamisesta aiheutuu isoja kustannuksia. Vastuitten selvittäminen on myös aikaa vievä vaihe ja voi maksaa ostajalle huomattavia summia. Eikä myöskään ole erityisen harvinaista, että riita-asioiden oikeudenkäyntikustannukset voivat nousta tuhansiin tai jopa kymmeneen tuhansiin euroihin. Oikeudenkäyntejä varten tarvitaan asiantuntijaa auttamaan ja prosessiin voi kulua huomattavasti rahaa. Kasso kertoo kirjassaan, että esimerkiksi kotivakuutuksiin liittyvät oikeusturvavakuutukset eivät useimmiten riitä kattamaan omienkaan kustannusten summaa. Myös tuomioistuimen päätökseen liittyy hävinneen osapuolen velvollisuus korvata tapauksen voittaneen oikeudenkäyntikulut. Näin ollen sovinnollinen ratkaisu on toivottavaa. (Kasso 2006, 95).

2.1 Ennen asunnonostoa

Tässä luvussa kerrotaan mitä ostajan tulee ottaa huomioon ennen kuin ostaa asunnon. Ostajan tärkein velvollisuus on tarkastaa asunto perusteellisesti ennen ostopäätöksen tekoa. Mahdolliset ilmenevät virheet voi kirjata ylös ja jos ne ovat mahdollisesti hintaan vaikuttavia, voi pyytää hinnan alennusta tai myyjän korjaamaan ne ennen ostajan muuttoa.

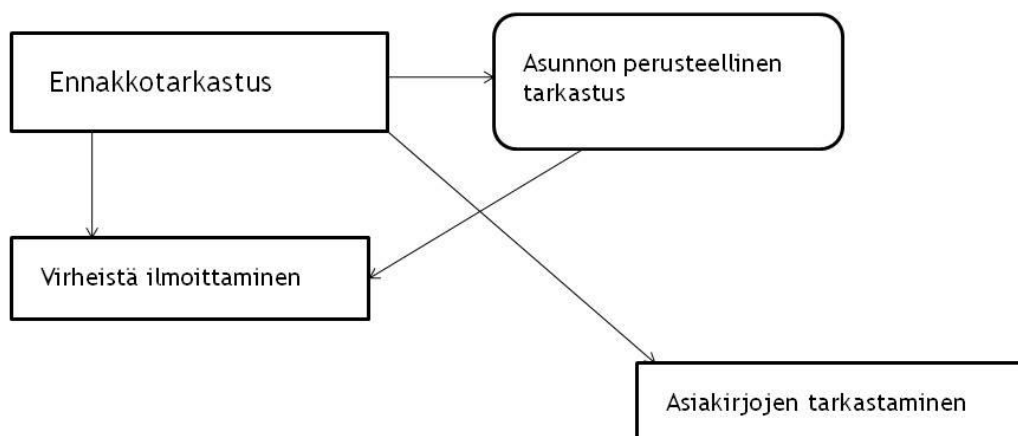
”Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Ostaja ei ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta anta-

mien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.” (Asuntokauppalaki 1994.)

Ostajan tärkeimpiin velvollisuuksiin kuuluu asunnon huolellinen tarkastus ennen kaupan tekemistä. Jälkeenpäin huomattuun virheeseen ostajalla ei ole mahdollista vedota, jos hänen olisi pitänyt havaita se ennakkotarkastuksen yhteydessä. Jos ostaja havaitsee virheen ja kauppahinta ei ole vielä täysin maksettu, voi hän pidättäytyä maksusta virhettä vastaavalla summalla. Useimmiten viat paljastuvatkin vasta sen jälkeen, kun asunnossa on asuttu jo jonkin aikaa. Tällöin myös kauppahinta on usein maksettu kokonaan. (Kasso 1999, 106 - 107.) Ennen asunnon ostoa on hyvä myös tarkastaa seuraavat: asiakirjat, isännöitsijäntodistus, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys, huoneiston pohjapiirros, yhtiön tilinpäätökset, mahdollinen talousarvio sekä tarpeen mukaan kaavoitustiedot. (Kasso 2006, 53.)

Käytetyn asunnon kaupassa ostaja ei välttämättä menetä oikeuttansa vedota virheeseen ennakkotarkastuksessa huomatuun seikan tai puutteellisen tai laiminlyödyn ennakkotarkastuksen johdosta, jos ostajalla on ollut aihetta olettaa että virhe olisi tarkoitus oikaista tai myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti. Ostajalla on voinut myös olla hyväksyttävä syy ennakkotarkastuksen laiminlyöntiin. (Keskitalo 2007, 85 - 87.)

Pääsääntöisesti ennakkotarkastuksen laiminlyönti tarkoittaa sitä, että ostaja menettää oikeutensa vedota virheisiin, jotka hänen olisi tullut huomata ennakkotarkastuksen yhteydessä. Ostaja voi kuitenkin vedota niihin, jos hänellä on hyväksyttävä syy siihen. Syyt tarkastuksen käyttämättömättä jättämiseksi ovat hyvin poikkeuksellisia ja ne arvioidaan tapauskohtaisesti. Myyjän tarjoama ajankohta ei ole sopinut ostajalle, eivätkä osapuolet ole päässeet sopimukseen muusta ajankohdasta. (Keskitalo 2007, 87).



Kuvio 1: Ennen asunnonostoa

Tässä kuvassa on kuviossa asunnonostoprosessin ensimmäistä vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa on kyseessä ennakkotarkastuksesta, joka tarkoittaa asunnon perusteellista tarkastusta. Virheistä ilmoittaminen on tässä vaiheessa myös tärkeää. Jos ostajalta jää jokin asia huomaamatta, mikä hänen olisi pitänyt huomata - ei hän voi vedota siihen enää jälkeenpäin. Tässä vaiheessa on myös hyvin tärkeää tutustua asunnon erilaisiin asiakirjoihin, joita voi olla esimerkiksi huoneiston pohjapiirros.

Virheistä ilmoittaminen

Tämä luku kertoo virheiden ilmoittamiseen määräytyistä ajoista. Missä asunnonostoprosessin vaihetta vain ostaja voi ilmoittaa virheistä myyjälle kohtuullisen ajan sisällä. Kohtuullinen aika hyödyttää niin myyjää kuin ostajaakin. Se helpottaa prosessin etenemistä, jos virheet huomataan heti.

”Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos asunto on jo kauppa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekoaikakohdasta.”(Asuntokauppalaki 1994.)

Ostajan tulee ilmoittaa virheestä sekä siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisessa ajassa. Ostajalta odotetaan neutraalin palautteen sijaan palautetta, jossa ostaja kertoo myös mahdollisista vaatimuksista. Kuluttajavalituslautakunta on määritellyt kohtuullisen ajan 3 - 4 kuukauteen. Käräjäoikeus- ja hovioikeustasolla asuntokaupoissa on hyväksytty joissakin tapauksissa jopa 4-7 kuukauden reklamaatioaika. Keskitalon sanoo, että 3 - 4 kuukauden aika siitä, kun virhe on tai olisi pitänyt havaita on kohtuullinen aika reklamaatiolle. (Keskitalo 2007, 61 - 63.)

Ostajan tulee ilmoittaa myyjälle virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on huomattu tai se olisi pitänyt havaita. Jos myyjänä on toiminut kuluttaja, laatuvirheestä on ilmoitettava kahden vuoden kuluttua siitä, kun asunnon hallintaoikeus on luovutettu ostajalle. Vanhenemisaika koskee myös sellaisia tapauksia, joissa virhe tulee ilmi vasta kahden vuoden jälkeen. (Kasso 1999,107.)

Kahden vuoden määräaika on hyvin olennainen osa myös asuntokauppoja. Jotkut virheet ilmenevät vasta vuoden asumisen jälkeen ja tällöin onkin hyvä mahdollisimman pian ilmoittaa myyjälle siitä, jos virhe on sellainen jota ostaja ei olisi tullutkaan huomata asunnon ennakkotarkastuksen yhteydessä.

Ostajalle on asetettu kahden vuoden määräaika, johon mennessä ostajan tulee viimeistään tehdä reklamaatio. Ennen 1.1.2006 tehtyihin asuntokauppoihin sovelletaan ennen lainuudistusta voimassa ollutta sääntöä, jonka mukaan neutraali reklamaatio on riittävä. Uudistuksen jälkeen tehdyissä asuntokaupoissa sovelletaan uutta säännöstä, jonka mukaan ostajan tulee vedota virheeseen ja esitettävä vaatimukset kahden vuoden kuluttua asunnon luovuttamisesta viimeistään. (Keskitalo 2007, 64 - 65.)

2.2 Asunnon ostaminen

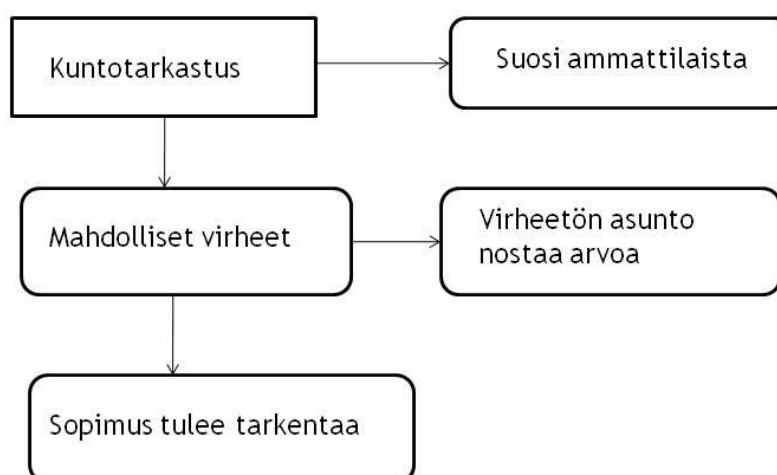
Tämän luvun tarkoitus on kertoa ostajalle mitä tulee ottaa huomioon asunnon ostamisen vaiheessa. Kuntotarkastus kannattaa suorittaa asunnolle tässä vaiheessa, jos asunto on mieleinen ja ostajalla on aikomus ostaa juuri kyseinen asunto. Kuntotarkastus on helppo tapa ottaa selvää asunnon kunnosta ammattilaisen avulla. Kun ostaja on tullut siihen päätökseen, että asunto voisi olla sopiva hänelle ja hänen perheelleen, on ilmaistava kiinnostus myyjälle. Ennen papereiden allekirjoittamista ostaja voi vielä ehdottaa kuntotarkastuksen tekemistä, jonka suorittaa ammattilainen. Näin ostaja saa varmuuden asunnon kunnosta parhaiten ja selviää siten mahdollisista suuremmista virheistä.

Ostajan on tutustuttava itse tarkasti ja huolellisesti ostettavaan asuntoon ja asunnon asiakirjoihin ennen kaupan tekoa, vaikka myyjän ja kiinteistövälittäjän velvollisuuksiin kuuluu kertoa asunnosta ja muista kauppaan liittyvistä asioista sekä esittää ostajalle tarpeelliset asiakirjat. Ostaja ei voi vedota kaupan jälkeen sellaiseen asiaan, joka on ollut huomattavissa jo ennen kauppaa ja hän on siitä tiedon saanut. Kannattavaa on myös käyttää kuntotarkastajaa ja muita asiantuntijoita ennen kaupan tekoa, jolloin pääsee yleensä parempaan lopputulokseen. Jopa jo muutaman vuoden ikäisissä kiinteistöissä kannattaa käyttää kuntotarkastajan tekemää tarkastusta. Viime vuosina ostajan asema onkin parantunut tiedonsaannin kannalta, koska myyjälle on asetettu velvollisuus kertoa ostajalle olennaiset ja tärkeät asiat asunnosta päätöksenteon helpottamiseksi. (Kasso 2006, 96 - 97.)

Linnainmaa kertoo kirjassaan ostajan tarkastusvelvollisuudesta. On ostajan oma etu tarkastaa asunto erityisen huolellisesti. Ennen kaupan tekoa tulisi tarkastaa ne huoneet, joihin on esteetön pääsy. Vanhempi asunto tulisi tarkastaa huolellisemmin kuin uusi asunto. Ostaja voi harkita myös onko kuntotarkastus tarpeellinen ennen kauppaa. (Linnainmaa 2002, 30.)

Kasso kertoo, että jos ostaja aikoo harkita kuntotarkastuksen tekoa, kannattaa suosia asiantuntevaa kuntotarkastajaa, jolla on kokemusta. Kuntotarkastajan kanssa ostaja voi sopia ennen tarkastusta, tehdäänkö vain esimerkiksi ulkopuolinen tarkastus vai haluaako ostaja tämän lisäksi korjausarvion mahdollisista vioista, joita ilmenee tarkastuksessa. Kuitenkin kuntotarkastus on vain pintapuolinen, eikä siinä tarkastella asunnon rakenteita suuremmin. Osaava ja ammattimainen tarkastaja osaa kiinnittää huomion sellaisiin asioihin, jotka vaativat tarkempaa tutkimista tai sellaisiin asioihin joiden perusteella ostajan on hyvä varautua korjauksiin. Kuntotarkastuksen tarkoitus on palvella molempia osapuolia, myyjää ja ostajaa. (Kasso 2010, 173 - 174.)

Kuntotarkastuksia käytetään asuntokauppojen yhteydessä selvittämään mahdollisia piileviä vikoja, jotta ei tulisi ilmi yllättäviä vahinkoja. Mahdollisten epäselvyyksien välttämiseksi liitetään kuntoarvio, -tarkastuspöytäkirja tai kosteusmittaustulos asunnon kauppakirjaan. Jos asunto on kuntotarkastuksen jälkeen todettu virheettömäksi, nostaa se asunnon arvoa. Ostajan on helppo vedota siihen, että asunto on hyvässä ja virheettömässä kunnossa. Jos kuntotarkastuksessa ilmenee joitakin vikoja ja puutteita, tulee sopimusta tarkentaa niiden osalta ja ostaja ei voi jälkikäteen enää vedota niihin. (Koskinen 2004, 160 - 161.)



Kuvio 2: Kuntotarkastus

Tämän kuvan tarkoitus on selkiyttää kuntotarkastusta ja se on kuvattu ostajan näkökulmasta. Kuntotarkastuksessa on hyvä suosia ammattilaisia, sillä he osaavat katsoa asiantuntevasti

asuntoa ja huomaavat mahdolliset virheet asunnosta. Virheetön asunto nostaa asunnon arvoa. Jos asunnossa ilmenee virheitä, tulee sopimusta tarkentaa ja keskustella myyjän kanssa mahdollisesta hinnan alennuksesta tai korvauksesta.

Maksun viivästyminen

Tässä luvussa kerrotaan maksun viivästymisistä. Minkälainen syy on pätevä maksun viivästymiseen? Myyjällä on oikeus korvaukseen, jos maksu viivästyy ostajan toimesta.

Asuntokauppalain 25 §:ssä Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen, kerrotaan että myyjälläkin on oikeus korvaukseen.” Myyjällä on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Jos ostaja ei osoita, että viivästys johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.” (Asuntokauppalaki 1994.)

Lyhyehköt maksuviivästykset ja muutokset suunnitellusta maksusta ovat suhteellisen harvinaisia, ja useimmissa tapauksissa ei ole kyse muusta kuin väliaikaisesta muutoksesta maksutilanteessa. Jossain tapauksissa myyjä voi joutua turvautumaan tuomioistuimeen kauppahinnan perimiseksi, jos ostaja ei ole maksanut kaupakirjassa mainittavaa asunnon hintaa sovituksessa ajassa. Joskus tuomioistuimeen asti menneissä tapauksissa vaaditaan kaupan purkamista. Tämä kuitenkin edellyttää sen, että viivästys ja asunnon ostajan laiminlyönti on ollut olennainen. (Kasso 2006, 96.)

Tuomioistuimen kautta on kuitenkin vaikea periä tavallista velkaa ja useimmiten oikeudenkäynnit ovat aikaa vieviä ja pitkiä. Nopeampi ja tehokkaampi tapa onkin kauppahinnan vakuudeksi käytetyn panttina olevan osakkeen myyminen velan maksamiseksi, kuitenkin kaupakirja ehtojen mukaisesti. Kuitenkaan asunnon myyjällä ei ole samaa mahdollisuutta muuttaa panttia rahaksi kauppahinnan saamiseksi. Panttioikeuden muuttaminen rahaksi tapahtuu joko vapaaehtoisella kaupalla tai ulosmittaamalla kiinteistö. Ulosmittaus ja virallinen pakko- huutokauppa ovat virallisia toimia ja siten edellyttävät aina tuomioistuimen päätöksen. Tuomioistuimen menettely on usein hidasta ja siitä aiheutuu suuria kustannuksia, kannattaa siis maksuviivästyksen sattuessa yrittää ratkaista asia sovinnollisesti. Useimmissa tapauksissa onneksi selvittää maksuviivästyksistä viivästyskoron maksamisella. (Kasso 2006, 96.)

2.3 Asuntoon muuttaminen

Tässä luvussa kerrotaan mitä tulee ottaa huomioon asuntoon muuton yhteydessä. Tärkeimpänä on muuttotarkastus, joka on suositeltavaa tehdä muuton yhteydessä. Muuttotarkastus on

tarkoitettu pääasiassa uusiin asuntoihin, mutta se on hyvin sovellettavissa käytetyissä asunnoissa.

Ostajan kuuluu tarkastaa kaupan kohde, jos se vain on mahdollista ottaen huomioon asunnon valmiusaste. Ostaja ei saa vedota sellaiseen virheeseen, josta hänen täytyy olettaa tienneen ennen kaupan tekoa. Ostajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa asuntoa ennen kuin se on täysin valmis. (Linnainmaa & Palo 2007, 70.)

Ennen muuttoa ostajalla on oikeus tutustua ostamaansa asuntoon perusteellisesti, tätä kutsutaan muuttotarkastukseksi. Myyjä ilmoittaa tarkastuksesta ostajalle ja antaa ostajalle kaavakkeen, johon ostaja kirjaa ylös kaikki puutteet ja virheet, jos niitä on näkyvissä. Jos ostaja on löytänyt virheitä asunnosta, ne korjataan ennen muuttoa. Muuttotarkastuksen yhtenä tarkoituksena onkin se, että dokumentoidaan missä kunnossa asunto on ollut, kun se luovutetaan ostajalle. Virheistä pystyy vielä ilmoittamaan vuositarkastuksen yhteydessä, mutta silloin verrataan muuttotarkastuksessa täytettyä kaavaketta vuositarkastuksessa tekemään kaavakkeeseen. Tällä tavalla voidaan arvioida, onko jokin helposti havaittava vika tullut vuoden aikana käytössä, joka tällöin on ostajan omalla vastuulla. (Palviainen, 2006.)

Käytännössä ostaja voi tarkistaa asunnon vasta sen valmistuttua. Myyjä voi tarjota ostajalle mahdollisuuden tarkastaa asunto sen valmistuttua, ostaja ei tällöin voi vedota virheeseen, joka hänen olisi tullut havaita tarkastuksessa. Yleensä myyjät järjestävät ostajille tarkastustilaisuuden, jota kutsutaan muuttotarkastukseksi. (Linnainmaa & Palo 2007, 70.)

Vuositarkastus

Tämä luku kertoo vuositarkastuksesta ja siitä, koska se kuuluu tehdä ja kuka sen järjestää? Vuositarkastuksessa ei kuitenkaan välttämättä kaikkia rakenteellisia virheitä pysty havaitsemaan, sillä usein ne ilmenevät vasta vuosien asumisen jälkeen. Vuositarkastus on pääasiassa suunnattu uusiin asuntoihin, mutta haluan esitellä sen myös opinnäytetyössäni.

”Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnossa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle vähintään kuukautta ennen sen toimitamista. Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ilmoittamat sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat täydennykset ja huomautukset kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.” (Asuntokauppalaki, 1994.)

Myyjän velvollisuuksiin uuden asunnon kaupassa kuuluu järjestää vuositarkastus, jossa voidaan todeta mahdolliset talossa olevat virheet. Tarkastus voidaan tehdä aikaisintaan 12 kuukautta ja 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi. Vuositarkastuksesta ja siinä ilmenevistä virheistä tulee ilmoittaa vakuuden asettajalle, joka on tarkastuksessa mukana myös. (Kasso 2006, 103.)

Vuositarkastus järjestetään uusissa asunnoissa vuoden päästä, siitä kun on saatu käyttöönottolupa. Yleensä myyjä lähettää ostajalle ja asuntoyhtiölle lomakkeet, joihin mahdolliset puutteet ja virheet kirjataan. Lomakkeet palautetaan myyjälle, jonka jälkeen myyjä käy katso-massa ilmoitetut virheet, ottaa kantaa niihin ja korjaa tarvittaessa. Laissa edellytetään sitä, että myyjän täytyy tehdä tarkastuksesta pöytäkirja. Pöytäkirjalle ei kuitenkaan ole mitään erityisiä muotovaatimuksia. Tarkastuksen jälkeen pöytäkirja tulee toimittaa ostajalle kom-mentoitavaksi. Ostajalla on tähän kolme viikkoa aikaa ja tuona aikana pöytäkirjaa voi täyden-tää. Ostajan oikeuksiin kuuluu, että hän saa kirjata pöytäkirjaan kaikki virheinä pitämänsä asiat. Myyjällä taas on oikeus kirjata hänen näkemyksensä asiasta. Mikäli molemmat osapuo-let ovat eri mieltä, tulkitaan asiaa asuntokauppain virhesäännösten perusteella. Kaikki ha-vaittavissa olevat virheet tulisi ilmoittaa vuositarkastuksen yhteydessä, ellei näin tehdä myyjä ei enää vastaa virheestä. (Palviainen, 2006.)

Muuton jälkeen on voinut rakentajasta riippuen tehdä puutelistan, johon kirjataan havaitut puutteet ja virheet asunnosta. Vuositarkastus on pidettävä 12 - 15 kuukauden kuluttua asun-non luovutuksesta. Tarkastuksesta on ilmoitettava ostajalle viimeistään kuukautta ennen. Myyjän tulee laatia tarkastuksesta pöytäkirja ja ostajalla on oikeus tarkastaa ja esittää mah-dolliset lisäykset ja muutosehdotuksensa. Ostaja ei kuitenkaan voi vedota virheeseen, jos hän ei ole ilmoittanut siitä tarkastuksessa tai viimeistään kolmen viikon sisällä sen pitämisestä. Tästä eteenpäin ostajalla on oikeus ilmoittaa vain piilevistä vioista. (Markkanen 1995, 71 - 73.)

Uuden asunnon kaupassa ostaja voi ilmoittaa virheistä yksitellen, aina virheen havaittaessaan tai kaikista virheistä vuositarkastuksen yhteydessä. Myyjän velvollisuuksiin kuuluu järjestää asunnossa vuositarkastus. Se tulee tehdä aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukaut-ta sen jälkeen, kun asunto on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Myyjän kuuluu ilmoittaa osta-jalle vuositarkastuksesta aikaisintaan kuukautta ennen. (Linnainmaa & Palo 2007, 71.)

Kaikkia virheitä ostaja ei pysty huomaamaan vuositarkastukseen mennessä. Rakenteissa olevat virheet saattavat tulla ilmi vasa vuosien asumiskäytön jälkeen. Jos virhe on sellainen, ettei ostajan voida kohtuudella edellyttää havaitsevan sitä viimeistään vuositarkastuksen yhteydes-

sä, ostaja voi vedota virheeseen ilmoittamalla siitä ja vaatimuksista myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen. (Linnainmaa & Palo 2007, 71.)

3 Kaupan purkaminen

Tämä luku kertoo kaupan purkamiseen pätevistä syistä. Aina kaikki ei kuitenkaan suju hyvin. Ostaja voi purkaa kaupan, jos hänellä on pätevä syy siihen. Päteviä syitä esimerkiksi on virhe, josta aiheutuu olennaista haittaa ostajalle.

”Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Jos myyjä on asettanut ostajalle maksun suorittamista varten määrätyn lisäajan, joka ei ole kohtuuttoman lyhyt, myyjä saa niin ikään purkaa kaupan, jollei maksua suoriteta lisäajan kuluessa. Asetetun lisäajan kuluessa myyjä saa purkaa kaupan vain, jos ostaja ilmoittaa, ettei hän suorita maksua tämän ajan kuluessa. Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle. Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun viivästynyt maksu korkoineen on suoritettu.” (Asuntokauppalaki 1994.)

Ostaja voi purkaa kaupan, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa. Myyjän tulee palauttaa ostajalle saamansa kauppahinta, jos kauppa puretaan tai jos ostaja peruu kaupan. Kaupan purkutapauksissa on maksettava palautettavalle kauppahinnalle tuottokorkoa. Jos asunto on jo ostajan hallinnassa ja kauppa puretaan vasta tämän jälkeen, ostajan tulee suorittaa myyjälle kohtuullinen korvaus vain, jos ostaja on saanut asunnosta merkittäviä tuottoja tai hyötyjä. Jos ostaja purkaa kaupan, korvausta määrättäessä otetaan huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta rikkomuksesta aiheutunut ostajalle. Ostaja on voinut myös tehdä asunnossa remontin ennen kaupan purkua. Mikäli ostaja on tehnyt jotain asuntoon tarpeellisia ja hyödyllisiä muutoksia, myyjän tulee kaupan purkamisen yhteydessä suorittaa niistä ostajalle kohtuullinen korvaus. (Linnainmaa & Palo 2007, 82.)

Asuntokauppalaisissa kerrotaan myös, että ostajalla on oikeus purkaa kauppa myös myyjän viivästymisen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Ostaja on voinut asettaa myyjälle määrätyn lisäajan sopimuksen täyttämistä varten, joka on kohtuullinen aika, ostaja voi purkaa kaupan, jos myyjä ei täytä sopimusta lisäajan kuluessa. Ostajan asettaman lisäajan kuluessa kaupan saa purkaa vain, jos myyjä ilmoittaa, ettei hän täytä sopimusta tämän ajan kuluessa. (Asuntokauppalaki 1994.)

4 Virheet

Tässä luvussa on kerrottu asuntokauppojen yleisemmistä virheistä. Seuraavissa alaluvuissa on avattu erilaisia virheitä, joita voi ilmetä asunnon ostoprosessia. Ostajan on hyvä tarkastella asuntoa jo ennen muutttoa mahdollisia virheitä ajatellen. Nämä on hyvin tärkeä osa opinnäytetyötäni, sillä virheet aiheuttavat paljon ongelmia ja riitoja asuntokaupoissa.

Asuntokauppalain 11 §:ssä Yleinen virhesäännös kohdassa kerrotaan milloin asunnossa on virhe. Asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun tai se ei vastaa tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa kertonut asunnosta ja niiden voidaan vaikuttaneen kauppaan. Asunnossa on myös virhe asuntokauppalain mukaan, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta tietoa asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen olisi tullut tietää ja ostaja perustellusti pystyi olettamaan saavansa tiedon. Asunto, joka on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan huomattavasti huonompi kuin ostajalla on ollut aihetta olettaa huomioiden asunnon hinta, sen ikä ja muut seikat. (Asuntokauppalaki 1994.)

Yleisempiä riidan aiheita on asunnon pinta-ala. Mittauksissa eri lukujen saanti saattaakin joissakin tapauksissa johtua eri aikojen mittausmenetelmistä. Pinta-alavirheitä pitäisi arvioida sen mukaan mikä merkitys sillä on kokonaisuuden kannalta asunnossa. Kasso kertookin, että ei ole olemassa yleisiä prosentteja tai lukuja siitä, mikä pinta-alavirhe lasketaan asunnon virheeksi, vaan jokainen tapaus on yksilöllinen. Yleisenä sääntönä voidaan pitää sitä, että alle kymmenen prosentin poikkeama ei tule vaikuttamaan asunnon hintaan. (Kasso 2006, 98.)

Yleisempiin riidan aiheisiin asuntokaupoissa kuuluu asunnon pinta-ala. Erot ilmoitetun pinta-alan ja tarkastuksessa ilmenevä ero saattaa johtua mm. muuttuneista mittausmenetelmistä. Pinta-alavirheitä tulisi arvioida sen mukaan, mikä merkitys erolla on kokonaisuudessaan asunnon kannalta. Jokainen pinta-alavirhe arvioidaan tapauskohtaisesti, sillä ei ole mitään yleistä lukua siihen. (Kasso 1999, 105 - 106.)

Myyjällä on oikeus viivästyskorkoon, jos ostaja laiminlyö sopimuksen mukaisen kauppahinnan. Jos taas ostajan viivästys on olennainen, myyjän oikeuksiin kuuluu purkaa kauppa. Kuitenkaan myyjällä ei ole purkuoikeutta enää sen jälkeen, kun osakekirja on luovutettu ostajalle tai viivästyneet maksut maksettu korkoineen. Ostaja voi joutua korvaamaan myyjälle viivästyksen vuoksi aiheutuneen vahingon. (Linnainmaa & Palo 2007, 74.)

Jos ostaja huomaa virheen ennen koko kauppahinnan maksamista, ostaja voi olla maksamatta kauppahinnasta sitä osuutta mikä vastaa virheen arvoa. Usein vioilla on tapana ilmetä vasta sen jälkeen, kun asunnossa on jo asuttu jonkin aikaa ja silloin on jo kauppahintakin usein

maksettu. Luontevin ja tavallisin tapa on korjata virhe. Jos virhettä ei korjata, tulee seuraavaksi eteen kauppahinnan alennus virhettä vastaavalla tai kohtuullisella summalla. Usein käytetäänkin hinnan alennusta, joka on virheen korjauskustannusten suuruinen, kuitenkin virheen tulee olla kohtuullisesti korjattavissa. Ostajan oikeuksiin kuuluu myös purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu haittaa ostajalle eikä ole muuta tapaa korjata virhettä kohtuullisesti. Hinnan alennukseen vaikuttava tekijä on myös se, kuinka ostaja on käyttänyt oman tarkastusvelvollisuutensa. Ostajan velvollisuus on ilmoittaa virheestä ja vaatimuksista kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita. Jos asunnon on myynyt kuluttaja, virheestä tulee ilmoittaa viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä kun asunnon hallinta on luovutettu. (Kasso 2006, 99 - 100.)

Linnainmaa kertoo kirjassaan myös kahden vuoden takarajasta ja hänellä on sama näkökulma asiaan kun Kassolla. Jos myyjänä toimii kuluttaja, on ostajan siis ilmoitettava virheestä viimeistään myyjälle kahden vuoden kuluttua, kun ostaja on saanut asunnon hallintaoikeuden. Tämä kahden vuoden aika on kuitenkin vain takaraja. Ostajan on ilmoitettava virheestä kohtuullisessa ajassa, siitä kun hän on huomannut tai hänen olisi tullut huomata virhe. Jos ostaja ei huomaa virhettä tai ei ilmoita siitä kahden vuoden sisällä, hän menettää oikeuden esittää vaatimuksia myyjälle. (Linnainmaa 2002, 50.)

Vastuu asunnon virheestä voi kuulua myös taloyhtiölle, eli ei aina myyjälle. Lain mukaan virhe kuuluu tällöin asunto-osakeyhtiön korjausvelvollisuuden piiriin. Ostaja ei voi tällöin vaatia virheen aiheuttamien kustannusten korvaamista myyjältä. Taloyhtiön velvollisuuksiin kuuluu korjata esimerkiksi kiinteistön rakenteesta johtuvat viat, kuten puutteelliset eristeet. Näistä korjauksista aiheutuvat kustannukset jaetaan osakkaille samoin kuin muutkin yhtiön vastikkeet. Isännöitsijätodistuksen virheistä asunto-osakeyhtiö on myös vastuussa. (Kasso 2006, 108 - 109.)

Jos asunnon kaupassa on virhe, ostaja voi pitäytyä kauppahinnan maksusta. Ostajan on mahdollista myös vaatia myyjää oikaisemaan virhe tai pyytää hinnan alennusta. Kaupan voi myös purkaa tai hakea vahingonkorvausta. Jos taas huoneiston hallintaoikeuden luovutus viivästyy, ostaja voi pidättäytyä kaupan hinnan maksusta, purkaa kaupan tai vaatia vahingonkorvausta. (Linnainmaa & Palo 2007, 72 - 73.)

4.1 Laatu- ja rakennusvirhe

Tämä luku kertoo siitä, mikä on laatuvirhe. Laatuvirheitä voi olla monenlaisia. Laatuvirhe on yleensä sellainen, että se ei vastaa myyjän antamia tietoja ja näin ollen voidaan olettaa vaikuttavan kaupan tekoon. Luvun lopussa kerrotaan asunnon rakennusvirheestä. Asunnon tulee vastata kaikkia säännöksiä ja määräyksiä, jotta siinä ei olisi rakennusvirhettä.

Laatuvirhe käytetyssä asunnossa on silloin, jos asunto ei vastaa sitä, mitä on ostajalle luvattu ja sovittu kauppaa tehdessä. Laatuvirheitä voi olla esimerkiksi asunnon kuntoon, varusteisiin, rakenteisiin tai/ja ominaisuuksiin liittyvä. Virhe asunnossa voi siis olla sellainen, että se ei vastaa niitä tietoja mitä myyjä on kertonut ja tämän oletetaan vaikuttaneen kauppaan. Myyjä voi jättää antamatta tiedon asiasta, jonka hänen oletettiin tietävän ja ostaja oletti myös saavansa tiedon siitä, on asunnossa silloin virhe. Edellä mainitulla asialla voi olla myös vaikutus ostajan päätökseen kaupan teosta. (Kasso 2006, 98.)

Ostajalla tulee olla mahdollisuus tarkastaa asunto ennen kaupan tekoa. Virheeseen, joka oli havaittavissa ennen kaupan tekoa, ei voi enää myöhemmässä vaiheessa vedota. Ostajan velvollisuuksiin siis kuuluukin tarkastaa asunto ennen kaupan tekoa. Kaupan teon jälkeen ostajalla ei ole mahdollisuutta vedota virheeseen, joka hänen olisi tullut huomata tarkastuksen yhteydessä. (Kasso 2006, 98.)

Linnainmaa kertoo myös kirjassaan ostajan tarkastusvelvollisuudesta ja on samaa mieltä Kasson kanssa. Ostajalla on oikeus esittää vaatimuksia asioista, jota hän ei huomannut kauppaa tehdessä. Kuitenkin, jos ostajalla on mahdollisuus asunnon tarkastukseen ja hän ei ole sitä käyttänyt tai huomannut virhettä, joka olisi kuulunut huomata tarkastuksen yhteydessä, hän menettää mahdollisuutensa vedota näihin virheisiin. (Linnainmaa 2002, 49.)

Rakennusvirhe asunnossa voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asunto poikkeaa luvatussa - materiaalin tai varustetason osalta. Rakennusvirhe voi olla myös se, että asunto ei vastaa niitä säännöksiä ja määräyksiä, jotka ovat olleet voimassa kaupanteon aikana. Asunnossa on rakennusvirhe jos se ei täytä tavanomaisen terveellisyyden vaatimuksia ja jos asunto ei vastaa normaalitasoa. (Linnainmaa 2002, 47.)

4.2 Kosteus- ja homeongelmat

Tässä luvussa kerrotaan mitä kosteusvauriolla tarkoitetaan sekä miten nämä näkyvät. Ostajan tulee tarkastaa huolellisesti kosteat tilat, jotta välttyttäisiin kosteusvaurioilta. Ajan myötä kosteusvauriot ovat myös terveydelle haitallisia.

Kosteusvauriolla tarkoitetaan kosteuden aiheuttamia vaurioita rakenteissa sekä pinnoitteissa. Kosteusvaurioiksi luetaan pintamateriaalissa helposti havaittava jälki kosteudesta. Ajan myötä kosteusvaurioituneessa kohdassa alkaa kasvaa erilaisia terveydelle haitallisia mikrobeja, tunnetuimpia näistä on erilaiset homeet. Kosteusvauriota pidetään eräänlaisena homevaurion

esiasteen ja sopivissa olosuhteissa kosteusvauriosta kehittyy ajan kanssa homevaurio. (Koskinen 2001, 5-7.)

Vauriot saavat alkunsa usein asunnon kosteista tiloista. Ostajan tulisi suorittaa kosteiden tilojen huolellinen tarkastus mahdollisimman hyvin, jotta hän saisi tiedon mahdollisista vaurioista. On ostajan edun mukaista, että kosteissa tiloissa tehdään erilaisia teknisiä mittauksia, vaikka se ei kuulu perustarkastuksiin. Perustarkastukseen kuuluu kuitenkin kosteissa tiloissa olevien ikkunoiden ja ovien kunnon tarkastus. (Kyllästinen 1998, 80.)

Homevaurio tarvitsee erityisesti kosteutta syntyäkseen. Homevaurio kasvaa aina vain suuremmaksi mitä kosteammissa olosuhteissa se saa elää. Myös korkea lämpötila huoneissa lisää homeiden kasvua, alhainen lämpötila hidastaa sitä, mutta ei kuitenkaan tapa. (Koskinen 2001, 5 - 7.)

Kosteusvaurion voi määritellä kosteuden aiheuttamaksi, mikä näkyy rakenteissa ja pinnoitteissa. Pintamateriaaleissa selvästi havaittava jälki kosteudessa voidaan luokitella myös kosteusvaurioksi. Homevaurio taas on kostuneeseen kohtaan ilmestynyt homesienikasvusto. Sitä syntyy silloin, kun kosteusvaurioituneessa rakenteessa alkaa ajan kanssa kasvaa erilaisia terveydelle haitallisia mikrobeja. Kosteusvaurio onkin yleensä homevaurion eräänlainen esiaste ja tästä kehittyy otollisissa olosuhteissa homevaurio. (Koskinen 2004, 41 - 42.)

Kosteusvaurio on yleensä laatuvirhe, mutta se voidaan katsoa joissain tapauksissa taloudelliseksi virheeksi, mikäli myyjä jättää kertomatta ostajalle asunto-osakeyhtiön vastuulla olevista kosteusvauriokorjausten aiheuttamasta taloudellisesta rasituksesta. Kosteusvaurio voi asunnon taloudellisena virheenä myös olla piilevä virhe, jolloin sovelletaan tähän kuuluvaa piilevän virheen säännöksiä (Koskinen 2004, 53 - 54.)

Asukkailla on suuri mahdollisuus vaikuttaa elintavoillaan ja toiminnalla siihen, kuinka helposti asuntoihin syntyy näitä ongelmia. Home- ja kosteusvaurioiden riskiä voidaan vähentää asunnon huolellisella hoidolla ja kunnon valvonnalla. Rakennuksen omistajan velvollisuuksiin kuuluu jakaa mahdollisille asukkaille tietoa siitä kuinka huoneiston kuntoa valvotaan. Valitettavasti tätä laiminlyödään liian usein. (Kinnunen & Kuhanen 1997, 27.)

Yhtiön velvollisuuksiin kuuluu pitää huoneistojen sisäpuolella olevat rakenteet kunnossa ja korjaamaan niistä aiheutuvat viat. Rakenteellisia vikoja voi olla seinissä, katossa ja lattiassa olevat halkeamat ja painaumat. Pieniä hiushalkeamia sisäseinissä ei pidetä virheenä. Kuitenkin märkätiloissa esiintyvät pienetkin halkeamat voivat aiheuttaa kosteusvahingon, joten ne on syytä tutkia aina. (Kinnunen & Kuhanen 1997, 35.)

4.3 Taloudellinen virhe

Tämä luku kertoo siitä, milloin asunnossa on taloudellinen virhe. Taloudellisesta virheestä voidaan puhua silloin, kun ostajalle aiheutuu ylimääräisiä kuluja asunnon ostamiseen tai sen käyttöön liittyen.

Kasso kertoo, että käytetyn asunnon mahdollisella taloudellisella virheellä voidaan tarkoittaa sellaisia ylimääräisiä kustannuksia, jotka kuuluvat asunnon omistamiseen tai käyttöön. Näitä tietoja voivat olla esimerkiksi asunnon ostajalle aiheutuneet kustannukset, jotka taloyhtiö on aiheuttanut korjauksia tehdessä. Myyjä on vastuussa antamistaan mahdollisista virheellisistä tiedoista ja sekä siitä että tietoa ei ole annettu lainkaan. (Kasso 2006, 99.) Linnainmaa kertoo myös kirjassaan taloudellisesta virheestä ja hänellä on sama näkökulma asiasta kun Kassolla. Linnainmaa kertoo, että taloudellinen virhe käytetyn asunnon kaupassa on sellainen, jossa myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asuntoon liittyvistä velvoitteista, jotka voivat olla velkaosuus tai vastike. Jos näistä asioista jättää kertomatta, on se myös virhe. (Linnainmaa 2002, 49.)

Taloudellinen virhe tarkoittaa sitä, että myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon ostamisesta tai sen käyttöön liittyvistä taloudellisista asioista, jotka esimerkiksi voivat olla huoneistokohtainen velkaosuus tai yhtiövastike. Linnainmaa kertoo, että myyjä joka ei ollut oikeutetusti pätevä myymään asuntoa, on silloin tapahtunut oikeudellinen virhe. Tällainen virhe voi olla myös osakkeisiin kohdistuva panttioikeus. (Linnainmaa 2002, 48.)

4.4 Tiedonantovirhe

Tässä luvussa kerrotaan asuntokaupoissa esiintyvistä tiedonantovirheistä. Tiedonantovirhe voi olla kyseessä silloin, jos ei anneta tarpeellisia tietoja asunnon materiaalien ja laitteiden käytöstä. Myös virheellinen ja harhaanjohtava tieto niistä on tiedonantovirhe.

Tiedonantovirhe asuntokaupassa tarkoittaa sitä, että asunnosta on annettu ostajalle virheellistä tietoa tai laiminlyöty tietojen antamista. On voitava olettaa, että virheellinen tieto on vaikuttanut asunnon kauppaan. Jos ostaja on tiennyt virheestä, on sen oltava sen verran merkittävä, että se vaikuttaisi kauppahintaan. (Linnainmaa 2002, 47.)

Tällaisesta virheestä on kyse silloin, kuin ostajalle on annettu virheellistä tietoa asunnosta taikka laiminlyöty tietojen antamista. Asunnossa on virhe, jos se ei vastaa ennen kaupan tekoa annettuja tietoja. Jotta asunnossa olisi virhe, virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan mahdollisesti. (Linnainmaa & Palo 2007, 70.)

Kaupassa voi myös olla virhe, jos myyjä ei ole antanut tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai on antanut näistä virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. Virhevastuuta ei synny, jos myyjä oikaisee virheellisen tiedon ennen kaupan tekoa. Virheestä ei ole kysymys myöskään silloin, jos ostaja on ollut tietoinen siitä miten asia oikeasti on. (Linnainmaa & Palo 2007, 70.)

5 Viestintä

Tämä luku kertoo viestinnästä sekä kuluttajaneuvonnasta. Viestintä on jokaisen ihmisen yhteinen asia. Sen avulla voimme opettaa ja neuvoa toisille asioita. Kuluttajaneuvojalta jokainen voi kysyä apua tuotteiden ja palveluiden kanssa. He auttavat kulutuspäätöksiä tekemisissä ja riitatapauksissa.

Viestintä on jokapäiväinen sekä arkinen asia, joka koskettaa kaikkia. Jokainen oppii sen pienenä ja se jatkuu läpi elämän. Tässä asiassa jokainen voi olla asiantuntija. Tiedämme ja neuvoimme muita mielellämme. Viestintä on yhteinen asia. Kommunikointi on ihmiselle lajityypillinen ominaisuus. (Juholin 2009, 35.) Viestintä on eräänlaisten sanomien välittämistä lähettäjän ja vastaanottajan välillä. Se on tapahtuma, prosessi. Tarkemmin sanottuna se on vaihdantaa. Sanomia siis vaihdetaan lähettäjän ja vastaanottajan välillä. Sanoma on merkkien yhdistelmä ja se muodostaa ajatuskokonaisuuden. Merkkejä voivat olla äänet, joista koostuu puhuminen, kirjaimet tai tietokonekieli. Merkit ovat sovittu yhteisesti. Elämästä ei tulisi mitään, jos eripuolella Suomea tulkittaisiin kirjaimet eritavalla. Käsitteitä sanoma ja viesti käytetään usein samaa tarkoittavina. Ärsyke taas voidaan määritellä monella tavalla. Mahdollinen ärsyke on mikä tahansa aistein havaittava tekijä, jolla voidaan vaikuttaa havaitsijaan. (Åberg 2000, 14 - 15.)

Viestintä - sana tulee venäjän sanasta vest. Se tarkoittaa sanomaa, huhua tai uutista. Viestintä on yksi yleiskäsitteistämme, elämme viestintäyhteiskunnassa ja maailmassamme on paljon erilaisia viestejä. Jokainen voi toimia niin viestin tuottajana, jakajana, etsijänä, vastaanottajana, muokkaajana tai tulkitsijana. On siis hyvä tarkentaa, millaisia merkityksiä viestinnällä on. Viestinnässä on kysymys teknisestä prosessista, mutta myös ihmisten välisistä suhteista, jolloin viestin muoto on usein yhtä tärkeässä osassa kuin sen sisältö. Laajempaakin merkitystä viestinnällä on: se rakentaa ja vahvistaa kulttuuria, esimerkiksi työyhteisön yhteisöllisyyttä. (Juholin 2009, 20.)

Viestintään kuuluu myös viestinnänvälineet ja foorumit, kuten lehdet, radioit, televisiot, kännykät, Internet ja verkkoviestintä laajasti. Verkko mahdollistaa viestien liikkumisen nopeasti ja reaaliajassa sekä on uudenlaista vuorovaikutusta. Verkossa voi olla, ilman toisen ihmisen

vaikutusta, sisällön tuottaja ja vaikuttaja. Verkko onkin nykyään enemmän ympäristö, kuin viestinnänväline tai kanava. (Juholin 2009, 20.)

Viestinnän välineiden kirjo on suuri ja ne muuttuvat jatkuvasti, vaikka teknologian rooli ja mahdollisuudet korostuvat. Kirjallinen viestintä on kuitenkin edelleen voimissaan. Lehdet ja muut julkaisut ovat toimivia keinoja sähköisen viestinnän rinnalla. Viestinnän foorumi on yleiskäsite tiloille, joko fyysisille tai virtuaalisille, joissa ihmiset voivat toimia ja kommunikoida. (Juholin 2009, 96.)

Kuluttajaneuvonta

Kuluttajasuojalainsäädännön voimaantumisen jälkeen kuluttajaneuvonta laajeni nopeasti. Neuvontaa annettiin 23 kunnassa, joiden alueella asui yhteensä 36 prosenttia maan väestöstä vuonna 1979. Neuvonta kasvoi ja puolet väestöstä oli neuvonnan piirissä jo vuonna 1981. Vuonna 1991 neuvonnan piirissä oli 74 prosenttia väestöstä ja 46 prosenttia kunnista. Loppu vuodesta 1995 koko maa oli jo kuluttajaneuvonnan piirissä. (Teittinen 1999, 3.) Vuonna 2011 kuluttajaneuvojia toimii 30 maistraatissa eripuolilla Suomea. Niissä työskentelee noin 80 kuluttajaneuvojaa. Vuoden 2009 alusta vastuu kuluttajaneuvonnan järjestämisestä siirtyi kunnilta valtioille. (Kuluttajavirasto, 2011.)

Kuluttajaneuvojan tehtäviin kuuluu yleisen valituksen ja henkilökohtaisen neuvonnan antaminen kuluttajalle kulutus päätöksen kannalta merkittävässä asioissa. Kuluttajan avustaminen elinkeinoharjoittajan ja kuluttajan välisessä ristiriitatilanteessa on myös kuluttajaneuvojan tehtävä. Kuluttajaneuvojan tehtäviin kuuluu myös seurata kulutushyödykkeiden hintoja, laatua, sekä markkinoinnin ja sopimusehtojen seuranta. Kuluttajaneuvoja auttaa myös muita kuluttajaviranomaisia. Lakisääteiset tehtävät ovat pysyneet lähes samanlaisina jo vuodesta 1978, vaikka sanamuodot säännöksissä ovat muuttaneet muotoaan. Keskeisiä asioita kuluttajaneuvonnassa on yleinen valistus ja henkilökohtainen neuvonta. Näiden sisällössä on kuitenkin huomioitava paikalliset erityispiirteet sekä ajankohtaiset kuluttajaongelmat. Tärkeää on myös kuluttajien avustaminen yksittäisissä ristiriitatilanteissa, siinä voidaan selvittää asioita, jotka muutoin menisivät kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi. (Teittinen 1999, 7.)

Lisäksi kuluttajaneuvojat avustavat kuluttajavalituslautakuntaa ratkaisusuositusten ja päätösten noudattamisen valvomisessa sekä kuluttaja-asiamiestä markkinoinnin ja sopimusehtojen seurannassa. Pääasiassa kuitenkin kuluttajaneuvojan työ painottuu kuluttajien valitusten hoitamiseen ja tiedusteluihin vastaamiseen. Suuriosa neuvojan työstä kuluu kuluttajien henkilökohtaiseen neuvontaa tai heidän valitusten hoitamiseen. (Teittinen 1999, 7 - 8.)

Kuluttajan valituskäyttäytymisessä on havaittu, että iso osa tyytymättömistä kuluttajista ei valita asiasta. Kuitenkaan tämä ei tarkoita sitä, etteivät kuluttajat ryhdy minkäänlaisiin toimenpiteisiin havaitsemansa ongelman johdosta. Kuluttajat kertovat muille ihmisille ongelmastaan ja muuttavat ostokäyttäytymistä. Ongelman havaitessaan kuluttajat voivat olla suoraan yhteydessä kuluttajaneuvojaan. Kuluttajaneuvoja on kuitenkin vain yksi ulkopuolisista tahoista kenen puoleen kuluttaja voi kääntyä ongelman ratkaisemiseksi. Neuvoille tehdään vuosittain useita valituksia, mutta heidän puoleensa käännetään melko harvoin. (Teittinen 1999, 23 - 26.)

Usein valituksen aihe liittyy laatuvirheeseen. Laatuvirhe tarkoittaa sitä, että tuotteen ominaisuuksissa on kuluttajan mielestä jokin virhe: tavara tai palvelu ei ole sopimuksen mukainen tai se ei vastaa sitä mitä ostaja voi olettaa sen vastaavan. Myös hintaan ja muihin sopimusehtoihin kohdistuvia valituksia tulee kuluttajaneuvojille. Näissä tapauksissa usein kuluttaja on tyytymätön tuotteen hintaan, joka on heidän mielestään liian korkea. (Teittinen 1999, 46 - 47.)

6 Hankkeen kuvaus

Tässä luvussa kuvataan hanketta ja sen etenemistä. Luvussa kerrotaan myös käytetystä menetelmästä sekä sen tuloksista. Menetelminä tässä työssä on käytetty havainnointia sekä kirjallisuuskatsausta. Luvun alkupuolella on esitelty myös työn yhteistyökumppani.

Työn suunnittelu lähti ensin aiheen valinnasta. Asunnon ostaminen nousi melko heti sellaiseksi, joka todella kiinnosti. Kuitenkaan en halunnut tehdä mitään asunnon oston opasta, vaan halusin tuoda ongelmia enemmän esille. Asunnon ostaminen on kiinnostava aihe ja erityisesti siihen liittyvät ongelmat, koska asunnon ostossa on usein ongelmia ja niihin liittyvät riitalautakunnan tapaukset ovat mielenkiintoisia. Asunnon ostaminen on suurimmalle osalle edessä jossain vaiheessa elämää. Aiheen valinnan jälkeen lähdin miettimään, mitä se oikeasti sisältää, eli keskeisiä käsitteitä. Keskeisiksi käsitteiksi nousivat ongelmat, vastuut, velvollisuudet, oikeudet, virheet, asuntokauppalaki, muuttotarkastus sekä vuositarkastus.

Seuraavana vaiheena työssä oli teoriaan tutustuminen, ja sen läpi käyminen. Opinnäytetyöhöni löytyi helposti sopivaa teoriaa ja sitä oli todella paljon saatavilla. Tämän jälkeen lähdin suunnittelemaan työni tuotosta. Erilaisia vaihtoehtoja nousi heti. Päädyin tekemään Asunnonostajan muistilistan. Sen tekemiseen käytin kirjallisuudesta opittuja asioita, eli kirjallisuus katsausta, sekä havainnointia. Tutkin keskustelupalstoilla käytyjä keskusteluja. Pääasiassa sieltä löytyi keskusteluja siitä, onko kannattavaa ostaa asunto juuri nyt. Kuitenkin muutamia hyvin mielenkiintoisia tapauksia löytyi. Pyrin pitämään muistilistan yksinkertaisena ja selkeä-

nä. Se olisi helposti julkaistavissa esimerkiksi Internetissä asuntoja välittävän yrityksen sivuilta tai heidän toimistollaan paperiversiona, josta asiakkaat saisivat ottaa omansa mukaan.

Yhteistyökumppania etsin koko työn edetessä. Vasta työn loppuvaiheessa löytyi Huoneistokeskus, joka osoitti heti mielenkiintonsa työtäni kohden. Huoneistokeskus on vuonna 1953 perustettu kiinteistövälitysyritys. Yrityksen perustajana varatuomari Veijo Merjamaa perheineen. Huoneistokeskuksen toimitusjohtajana toimii oikeuskandidaatti Matti Kasso. Huoneistokeskus työllistää 600 henkilöä ja toimipaikkoja on 72. Huoneistokeskuksen pääkonttori sijaitsee Helsingissä. Vuosittain Huoneistokeskus välittää noin 12 000 asunto- ja kiinteistökauppaa. Huoneistokeskuksen toiminta-ajatus on se, että he auttavat asiakkaita tekemään onnistuneen ja turvallisen asuntokaupan, luodakseen omistajille arvonnousua ja tarjotakseen alan parhaan työpaikan. (Huoneistokeskus 2003, 12.)

Opinnäytetyön aiheena on asunnonosto muistilista. Tarkoituksena on kirjoittaa eräänlainen asunnon ostajan muistilista, jossa kerrotaan mitä ongelmia missäkin kohtaa asunnon ostoprosessia voi olla. Työ käsittelee, sitä mitä ostajan on hyvä ottaa huomioon missäkin vaiheessa asunnon ostoprosessia. Tavoitteena on siis olla apuna asunnon ostajille asunnonoston jokaisessa vaiheessa. Työn muoto on toimintakeskeinen, koska työni tuotoksena on muistilista. Tässä työssä menetelminä on käytetty kirjallisuuskatsausta sekä havainnointia.

Kirjallisuuskatsaus on esitelmäpaperi tai tutkielman osa, joka käy läpi tietyn aihepiirin aikaisemmat tutkimukset tai kirjallisuuden aiheesta. Kirjallisuuskatsaus toimii hyvin myös apuna oman työn tutkimuksenteon apuvälineenä. Se ei ole erillinen referaatti tai luettelo. Katsaus on välttämätön, että pystyy etsimään ja perustelemaan omaa näkökulmaansa työlle. Siinä esitellään työn pääteeman sekä mahdolliset ongelmat, eli mahdollinen tutkimusongelma sekä aikaisempien tutkimusten kritiikki. (Turun yliopisto, 2011.)

Työn kohderyhmänä ovat asunnon ostajat. Työ tulee parhaiten hyödyttämään ostajia, kun se julkaistaan Internetissä tai se olisi käytössä välitysyriyksillä paperiversiona, jolloin ostajan olisi mahdollista saada se mukaan asunnonnäyttötilaisuudesta ja pohtia näitä asioita kotona vielä. Tämä taas tarkoittaa sitä, että ostajat olisivat varmempia asunnonoston prosessin jokaisessa kohdassa ja pyrkisivät miettimään tarkemmin asioita, jolloin mahdollisilta virhetilanteilta vältyttäisiin.

Aiheen valitsin siksi, koska se on aina ajankohtainen ja mielenkiintoinen. Myös 2009 syksyn kurssi, kuluttajan oikeudellinen osaaminen, herätti kiinnostuksen tähän aiheeseen. Idean työhön keksin itse, sillä tällaista vastaavaa listaa ei löydy minkään asuntoja välittävän yrityksen Internet - sivuilta. Koen, että työstäni olisi monelle muullekin hyötyä ja ihmiset mieltäisivät

asioita kunnolla asunnon ostossa ja tarkastelisivat mahdollisia virheitä heti kun menevät tutustumaan asuntoon.

Työn yhtenä osana olen tutkinut Suomi24.fi - keskustelupalstalla käytyjä keskusteluja asunnon ostamiseen liittyen. Tämän keskustelupalsta valittiin siksi, koska siellä käydään aktiivisesti keskusteluja aiheesta kuin aiheesta. Tässä luvussa kerrotaan, minkälaisia asioita nousi esille keskustelupalstalla käydyissä keskusteluissa. Tämän tarkoituksena on ottaa selvää, mistä ihmiset puhuu juuri tällä hetkellä asunnon ostamisesta. Havainnoinnin pohjana ja teemoina on käytetty teoriapohjaa. Sen avulla on lähdetty etsimään oikean tyyppisiä keskusteluja.

Havainnointi tarkoittaa sitä, että tutkija tarkkailee objektiivisesti tutkimuksen kohdetta ja tekee muistiinpanoja havainnoinnin aikana (Metsämuuronen 2001, 43). Havainnoinnilla kerätään aineistoja ja tutkija osallistuu tavalla tai toisella tutkimansa yhteisön toimintaan. Havainnoinnissa tutkija havainnoi valikoivasti ja kaikkea ei edes huomata tai nähdä. Havainnointi on hyvin subjektiivista ja inhimillistä toimintaa. (Eskola & Suoranta 1998, 101 - 102.) Havainnoiden tekeminen kuuluu arkielämäämme olennaisesti ja on tärkeä osa sitä, miten hahmotamme ympäristömme ja reagoimme siihen. Usein keskusteltaessa havainnoinnista menetelmänä kytkeytyy osallistuminen siihen usein hyvinkin olennaisena osana. On olemassa myös piilohavainnointia, jossa tutkijan osallistuminen ei ole merkittävää. Tavanomaisempaa on havainnointi, jossa tutkija oman roolinsa avulla tekee havaintoja tutkimastaan ongelmasta tai ilmiöstä. (Aaltola & Valli 2010, 154.)

Havainnoimme koko ajan omakohtaisesti ympäristöämme, kulttuuriamme sekä yhteiskuntaamme. Havaintona voimme pitää kaikkea, mitä näemme, tunnemme, maistamme tai kuulemme. Havainnointiaineistoon perustuvaan tutkimukseen kuuluu näköhavaintojen lisäksi tunteminen, haistaminen sekä maistaminen. Havainnoija ei havainnoi koskaan ilman omia tunteuksiaan taikka tunteitaan. Aiheesta tai tutkimuksesta riippumatta tutkimushavainnointi voi olla haistamista, kuten esimerkiksi tuoksujen ja hajujen erottelemista. Myös tutkimushavainnointi voi olla myös maistamista, kuten suolaisen, makean karvaan tai happaman maun erottelemista toisistaan. Tutkimus- tai havainnoinninkohde sekä tutkimusongelma määrittävät, mitä aisteja käyttäen se tulee parhaiten havaituksi. Tietoisessa havainnoinnissa tutkijan huomio suuntautuu koko tutkimukseen. Havainnointi kattaa laadullisella sekä määrällisellä tutkimusmenetelmällä tehdyn havainnoinnin. (Vilka 2006, 8 - 9.)

Havainnointi on perusteltu tiedonhankintamenetelmä, jos tutkittavasta asiasta tiedetään vähän. Havainnoinnin avulla voidaan nähdä asiat oikeissa yhteyksissä. Havainnoinnilla voidaan myös monipuolistaa tutkittavasta asiasta saatu tieto. Havainnoinnin muodot menetelmänä ovat eroteltavissa piilohavainnointiin, havainnointiin ilman osallistumista ja osallistuvaan havainnointiin. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 83 - 84.)

Piilohavainnointi on havainnoinnin vähiten käytetty muoto. Se tarkoittaa osallistuvaa tutkimusta, jossa tutkija osallistuu kohteen elämään yhtenä heistä, mutta kohde ei tiedä tutkijan oikeata tarkoitusta osallistumiseen. Havainnointi ilman osallistumista tarkoittaa sitä, että tutkittavat tietävät osallistuvansa tutkimukseen ja heiltä on saatu lupa havainnointiin. Osallistuvassa havainnoinnissa tutkija toimii mukana tutkimuksen tiedonantajien kanssa. Näin ollen sosiaaliset vuorovaikutustilanteet ovat tärkeä osa tiedonhankintaa. (Tuomi & Sarajarvi 2002, 84.)

Havainnointi tarkoittaa merkkiä, kuten sanaa, toimintaa, ajatusta, ominaisuutta tai tekoa ja sen merkitystä. Merkkiin liittyy aina merkitys ja nämä ovat läsnä samanaikaisesti. Havaitseminen on eräänlainen perusta, josta kaikki tekomme lähtevät. Teoria sekä olemassa oleva tieto ohjaa kykyä havaita. Ote havainnoista kirpoaa, kun teoria tai lähestymistapa muuttuu. Näin ollen havaittu muuttuu erilaiseksi. (Vilka 2006, 9.)

Havainnointi ei aina tarkoita läheistä kontaktia tutkittaviin. Havainnointiaineistoa voi kerätä myös kuva-, esine- ja tekstimateriaalista. Tutkimushavainnoita voi tehdä myös teksteistä, tilanteista, tapahtumista ja esineistä. Havainnot voidaan löytää eri lähteistä, joten aina ei tarvitse itse kerätä kaikkea aineistoa. Sähköisessä muodossa olevia dokumentteja, kuten tutkittavien tuottamia sähköpostiviestejä, kotisivuja tai blogeja voidaan myös havainnoida. Internetissä olevat chattipalstat, sähköpostilistat, web-palstat sekä roolipelit kuuluvat dokumentteihin, joita voidaan havainnoida. (Vilka 2006, 21 - 23.)

Löysin paljon keskusteluja siitä, onko tällä hetkellä kannattavaa ostaa asuntoa. Näitä keskusteluja löytyi vuodesta 2008 tähän vuoteen asti. Ihmiset pohtivat paljon asunnon hintoja. Laskevatko ne vuoden päästä vai onko parasta ostaa asunto heti kun miellyttävä löytyy? Eräs mielenkiintoinen keskustelu käsitteli asunnon äänieristystä. Keskustelu oli käyty tämän vuoden alussa eli 2011 tammikuussa. Tässä tapauksessa ostaja oli välittäjäältä kysynyt, minkälainen äänieristys kyseisessä asunnossa on. Ostaja oli saanut epämääräisen vastauksen välittäjältä. Ilmoituksessa oli myös mainittu pelkkiä hyviä puolia ja ostaja toivoi saavansa tietoa huonoistakin. Aiheeseen kirjoittaneiden mielipiteet jakaantui melko tasan. Osa oli sitä mieltä, että papereista voisi ostaja lukea kaiken tarvittavan ja osa taas sitä mieltä, että välittäjällä pitäisi olla enemmän tietoa näistä ja kertoa niistä myyjälle. Välittäjällä kuuluisi olla kattava tietoa asunnosta ja hänen tulisi pystyä vastaamaan ostajan kysymyksiin tai ottaa selvää niistä, jos ei heti niihin osaa vastata. Tällaiset asiat voivat vaikuttaa ostajan ostopäätökseen.

Toinen hyvin mielenkiintoinen keskustelu käsitteli vesivahingon salaamista. Myyjä oli jättänyt kertomatta vanhasta vesivahingosta, jonka edellinen omistaja oli korjannut. Kuitenkin tässä tapauksessa oli muitakin ongelmia, joita kirjoittaja ei ollut kertonut erikseen. Keskustelun

aloittaja epäilee, että vesivahinko on lähtenyt oireilemaan taas ja pohtii, kannattaako hankkia ammattilainen tutkimaan niitä ja palkata mahdollisesti asianajaja siltä varalta, jos jotain ilmenee ja täytyy myyjältä vaatia korvauksia. Keskustelu oli aloitettu vuonna 2010 joulukuussa. Kuitenkaan aloittaja ei kerro asunnon rakennusvuotta. Keskusteluun on kirjoittanut monia muitakin, jotka ovat kokeneet saman, eli asunnossa on ilmennyt muutaman asumisvuoden jälkeen kosteusongelmia. Ostajille on jätetty kertomatta kaikista home- ja kosteusvauroista ja ostajat ovat joutuneet käyttämään ammattilaisia tutkimaan ongelmia ja näin ollen niihin on mennyt paljon rahaa ja aikaa. Ostajien tulisi vaatia aina ennen asunnon ostoa vanhemmista asunnoista ammattilaisen selvitys siitä, onko asunnossa mahdollisesti homevaurioita. Jos ostajalla mahdollisuus rahallisesti ja ajallisesti olisi hyvä viedä asiaa mahdollisimman pitkälle, jotta myyjä joutuisi vastuuseen.

Kuitenkin pääasiassa ihmiset keskustelevat asuntojen hinnoista ja mikä on kannattavaa. Pienistä ongelmista harvemmin löytyi mitään tuoretta keskustelua. Keskustelupalstoilla neuvotaan hyvin toisia ja kerrotaan omakohtaisia kokemuksia. Useita keskusteluja löytyi siitä mitä tulee ottaa huomioon asunnon ostossa ja ihmiset hyvin tietää mitä tulee ottaa huomioon ennen asunnon ostoa.

7 Tuotos

Tässä kappaleessa esitellään työn tuotos, eli asunnonoston muistilista. Sekä pohditaan myös tuotoksen käytettävyyttä. Työn tuotos on Huoneistokeskuksen käytettävissä. He voivat julkaista halutessaan sen Internet - sivuillaan tai jakaa asiakkailleen paperiversioon siitä. Heti tämän luvun alussa on esitelty työn tuotos.

Muistilista asunnonostoon

Asuntoja ostetaan Suomessa joka vuosi kymmeniätuhansia. Tämän muistilistan tarkoituksena on auttaa ostajia asunnonostoprosessin eri vaiheissa ottamaan huomioon erilaisia vaikeita tilanteita. Asunnonosto on varmasti jokaisen suurempia ja kalleimpia ostoksia, joten ostajan on hyvä tutustua kaikkeen siihen liittyvään hyvissä ajoin.



Tarkista asunto huolellisesti ennen kaupan tekoa.

Asunto on hyvä tarkastaa mahdollisimman huolellisesti ennen kaupan tekoa, sillä jos asunnossa ilmenee virheitä voi myyjältä vaatia hinnan alennusta tai korjaamaan virheen. Jälkeenpäin ei ole enää mahdollista vedota sellaiseen virheeseen, joka olisi tullut huomata asunnon tarkastuksen yhteydessä.

Ilmoita virheistä ajoissa.

Virheestä tulee ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa. Tämä on määritelty 3 - 4 kuukauden. Ostajalle on myös asetettu kahden vuoden määräaika, joka tarkoittaa sitä, että ostajan tulee tehdä reklamaatio viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asunnon hallintaoikeus on ostajalle luovutettu. Jos ostaja ei näin toimi hän menettää oikeutensa vedota niihin virheisiin.

Muista kuntotarkastus.

Ennen papereiden allekirjoittamista voi asunnolle suorittaa kuntotarkastuksen. Kuntotarkastus on hyvä suorittaa ammattilaisella ja sen avulla voidaan saada hyödyllistä tietoa asunnosta.

Vältä maksujen viivästymistä.

Joissain tapauksissa myyjän kanssa voi sopia maksun ajankohdan siirtämisestä, jos ostajalla on siihen pätevä syy.

Tee muuttotarkastus.

Vielä ennen asuntoon muuttamista ostajan on mahdollista tarkastaa asunto ja kirjata kaikki löytämänsä virheet ylös. Tämä lomake on hyödyllinen myös silloin kun asukas muuttaa pois. Myyjä ei voi vedota sellaiseen virheeseen, minkä asukas on kirjannut muuttotarkastuksen yhteydessä tekemään lomakkeeseen, kun asukas muuttaa pois.

Vaadi vuositarkastus.

Vuositarkastus on hyödyllinen etenkin uusissa asunnoissa. Se järjestetään vuoden päästä siitä kun asukas on saanut asunnon hallintaoikeuden. Myyjä lähettää asukkaalle lomakkeen, johon asukas voi kirjoittaa puutteet ja virheet.

Varaudu kosteusvaurioihin.

Tarkasta erityisen huolellisesti kosteat tilat. Asukas voi itse elintavoillaan vaikuttaa näiden vaurioiden syntyyn. Pienet halkeamat märkätiloissa voivat johtaa joskus kosteusvaurioihin ja ne kannattaakin tutkia.

Kaupan purkaminen.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu olennaista haittaa hänelle. Ostajalla on myös oikeus purkaa kauppa myyjän viivästymisen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Käytettävyys tarkoittaa tuotteen soveltuvuutta aiottuun tarkoitukseen. Käytettävyyden arviointi perusteita on hyödynnettävyys, eli palvelu tai tuote on juuri sen laatuinen kuin on tarkoitus. Kapasiteetti tarkoittaa tuotteen antamaa hyödyn määrää, eli se on riittävä siihen tarkoitukseen missä sitä käytetään. Luotettavuus, eli tuotteessa on mahdollisimman vähän virheitä. (Routio, 2007)

Tämän tuotoksen käytettävyys on hyvä. Se on yksinkertainen ja selkeä, jotta kuluttajat löytävät siitä tarvittavan avun helposti. Kuluttajien on helppo tehdä siihen itse merkintöjä. Tuotos on jokaisen kuluttajan saatavilla, jos se julkaistaan Internetissä. Se ei siis rajaa ketään pois. Tuotokseen on käytetty monipuolisesti uusia lähteitä, joten se tuo luotettavuutta sille. Huoneistokeskus voi halutessaan muokata tuotoksen omiin väreihin sekä teemoihin sopiviksi, jolloin se on käytettävyydeltään sopivampi Huoneistokeskuksen käyttöön. Huoneistokeskusta ajatellen työn käytettävyys on myös hyvä. Se on helposti muokattavissa ja sitä voidaan päivittää helposti.

Kuitenkin tuotos on melko pieni siihen nähden miten suuri toiminta tällä alalla on. Jos tätä työtä jalostaisi eteenpäin, eli tekisi siitä laajemman ja kattavamman, olisi se vielä parempi käytettävyydeltään. Laajempaan tätä voisi markkinoida muillekin alan yrityksille. Tällaisena koen, sen sopivan juuri yhdelle alan yritykselle, eli tässä tapauksessa Huoneistokeskukselle. Se on mukava lisä yrityksen asiakkaille. Tuotos tällaisenaan sopii sen suunniteltuun tarkoitukseen, eli olla apuna asunnon ostossa. Koko työn lukeminen voisi olla kuluttajille vielä parempi, sillä tuotos on hyvin tiivistetty osa siitä mitä tämä työ käsittelee.

8 Yhteenveto

Tässä luvussa käsitellään omaa oppimista ja arvioidaan työn käytettävyyttä sekä hyödynnettävyyttä. Aihe oli itse valittu ja se toi mielekkyyttä tehdä sitä.

Oma tietämykseni asunnon ostoon liittyvistä asioista on tämän työn varrella kasvanut suuresti. Opinnäytetyöprosessi on ollut pitkä ja siitä on jäänyt mieleen paljon. Kirjoittaminen on tullut todella tutuksi opiskelun aikana. Siitä koen olevan hyötyä tähän työhön paljon. Parannettavaa kuitenkin löytyy. Aikatauluttamiseen olisi saanut panostaa enemmän tai lähinnä siinä pysymiseen, mutta siihen liittyvät mutkat matkassa mitkä työn teossa tulivat. Muistilistaan olisin voinut panostaa enemmän ja tehdä siellä vielä kattavamman. Kuitenkin sen tarkoitus on olla selkeä ja yksinkertainen, jotta asunnonostajan on helppo lukea se ja tehdä esimerkiksi omia muistiinpanoja siihen. Oma oppiminen on kehittynyt paljon, ei pelkästään tämän työn takia, vaan myös aikaisemmat kurssit ovat auttaneet. Aiheeseen kiinnostuksen herättikin syksyllä käyty kurssi, kuluttajan oikeudellinen osaaminen, jossa teimme ryhmän kanssa asuntoihin liittyvän työn. Jos ainoastaan tätä työtä ajattelee, niin oppiminen näkyy asunnon ostamiseen liittyvissä asioissa ja opinnäytetyön kirjoittamisessa sekä kokoamisessa, että siitä tulee oikeanlainen.

Mielestäni työn käytettävyys ja hyödynnettävyys on varsin hyvä. Tähän työhön on käytetty runsaasti lähteitä, jotka pääasiassa ovat kirjoitettu 2000-luvulla. Tieto on siis ajantasaista. Samantapaista listaa en ole löytänyt mistään. Keskustelupalstoilta löytyneiden keskustelujen perusteella lisää informaatiota asunnon ostosta kaivataan. Monetkaan eivät jaksaa etsiä tietoa ja kyselevät keskustelupalstoilta tieto, näin ollen saavat erilaisia ohjeita, joista ei välttämättä mikään ole se oikea ratkaisu. Sekä asunnonvälitysyriyten nettisivuilla ei ole minkäänlaista infoa tällaisista asioista. Koen tämän työn olevan hyvä lisä asunnonvälitys yrityksen Internet - sivuille. Asunnon ostaminen on iso prosessi ja sen täydellisesti onnistuminen ei tapahdu joka kerta. Työn tuotos on myös hyvin lyhyt ja helppolukuinen, joten koen, että asunnonostaja jaksaa lukea sen alusta loppuun mielenkiinnolla. Monisivuiset infopakettit vaikeasti kirjoitettuna eivät varmasti herätä monenkaan asunnonostajan mielenkiintoa. Luulen, että kohderyhmä tavoitettaisiin siis paremmin Internetin kautta. Pohdin myös vaihtoehtoa, jos tuotos julkaistaisiin paperiversiona ja yrityksellä olisi mahdollista jakaa sitä asiakkailleen. Internet on kuitenkin tätä päivää ja siellä se säilyy varmemmin ja siihen voi palata aina uudelleen ja uudelleen.

Lähteet

- Aaltola, J. & Valli, R. 2010. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1. Jyväskylä: PS-Kustannus
- Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino
- Juholin, E. 2009. Communicare - Viestintä stradegiasta käytäntöön. Helsinki: Infor
- Kasso, M. 1999. Asuntokaupan opas. Helsinki: Kauppakaari
- Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima
- Keskitalo, P. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Prima
- Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 1997. Hometalo, Kuka vastuussa?. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus
- Koskinen, T. 2001. Kosteus- ja homevauriot - Vastuut ja korvaaminen. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus
- Koskinen, T. 2004. Kosteus- ja homevauriot. Helsinki: Talentum
- Kyllästinen, E. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus
- Linnainmaa, L. 2002. Lakiopas oman kodin hankkijalle. Helsinki: WSOY Lakitieto
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus
- Liski-Markkanen, S. & Malin, A. 1996. Toimiva asunto - ohjeita asunnon hankkijalle. Helsinki: Kuluttajavirasto
- Markkanen, R. 1995. Asuntokauppa - Asunnon osto ja myynti. Helsinki: Rakennusalan kustantajat
- Metsämuuronen, J. 2001. Laadullisen tutkimuksen perusteet. Helsinki: International Methelp
- Simonen, I. & Sarkameri, L. 1998. Asuntokaupan ABC - opas ostajalle ja myyjälle. Helsinki: Edita
- Suhola, A. & Turunen, S. & Varis, M. 2005. Journalistisen kirjoittamisen perusteet. Helsinki: Finn Lectura
- Teittinen, S. 1999. Kuluttajaneuvonta ja kuluttajien valitukset. Helsinki: Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos
- Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2002. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi
- Vilka, H. 2006. Tutki ja havainnoi. Helsinki: Tammi
- Åberg, L. 2000. Viestintä - tuloksen tekijä. Helsinki: Tietopaketti
- Sähköiset lähteet

Finlex. 1994. Asuntokauppalaki. Viitattu 17.1.2011.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1994/19940843>

Kuluttajavirasto. 2011. Kuluttajaneuvonnan ohjaus. Viitattu 30.5.2011.
<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/kuluttajavirasto/tehtavat-ja-toimintatavat/kuluttajaneuvonnan-ohjaus/>

Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa. Viitattu 3.11.2010.
<http://www.rakennusteollisuus.fi/RT/Kuluttajille/Asunnonostajan+opas/>

Routio P. 2007. Tuotteen käytettävyys. Viitattu 30.5.2011.
<http://www2.uiah.fi/projects/metodi/068.htm>

Turun yliopisto. 2011. Miten teen kirjallisuuskatsauksen. Viitattu 30.5.2011
<http://www.hum.utu.fi/oppiaineet/satakunta/opiskelu/ohjeet/kirjallisuuskatsaus.html>

Julkaisemattomat lähteet

Huoneistokeskus. 2003. Huoneistokeskus 1953 - 2003. Helsinki

Kuviot

Kuvio 1: Ennen asunnonostoa	9
Kuvio 2: Kuntotarkastus.....	11

