



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

JASMIN RANTA-AHO
JENINA VIITANEN

Ensiasunnon osto ja siihen liittyvät toimenpiteet

LIIKETALouden KOULUTUSOHJELMA
2020

Tekijä(t) Ranta-aho Jasmin, Viitanen Jenina	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Syyskuu 2020
	Sivumäärä 98	Julkaisun kieli suomi
Julkaisun nimi Ensiasunnon osto ja siihen liittyvät toimenpiteet		
Tutkinto-ohjelma Liiketalous		
Tiivistelmä <p>Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin ensiasunnon ostajan etuihin, rahoitusvaihtoehtoihin sekä asunto-osakkeen ja kiinteistön ostamiseen. Tavoitteena oli selvittää mitä eri rahoitusvaihtoehtoja ensiasunnon ostajalla on, mitä eroavaisuuksia asunto-osakkeen ja kiinteistön ostossa ja siihen liittyvissä toimenpiteissä on sekä selvitettiin myös mitä maksuja kumpaankin asumismuotoon liittyy. Näiden lisäksi opinnäytetyössä selvitettiin muun muassa eri lämmitysmuotoja, osakkaan kunnossapito- ja muutostöitä sekä millaisia erilaisia asiakirjoja asunnon osto edellyttää ja millaisiin asiakirjoihin olisi syytä tutustua ennen kaupan tekoa.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin parityönä, sillä kokonaisuus on niin laaja. Opinnäytetyö sisältää teoriaosuuden, internetkyselyn, kahden pankin haastattelun sekä tutkimustulosten analysoinnit. Tutkimusmenetelmänä käytettiin tutkimuksellista menetelmää ja internetkysely sekä pankkien haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina haastatteluina. Tutkimuksellinen menetelmä valittiin, koska opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa.</p> <p>Internetkyselyyn vastasi yli 200 henkilöä. Kyselystä saatiin tietoa ensiasunnon ostajien asuntokaupoista. Tuloksien perusteella todettiin, että suurin osa vastanneista on ostanut ensiasuntonsa tavallisella asuntolainalla ja on käyttänyt kiinteistönvälittäjää asuntokaupoissa. Suurimmat ongelmat liittyivät kiinteistönvälittäjän toimintaan. Ensiasunnon ostajat kokivat kiinteistönvälittäjän toiminnassa parannettavaa ja tunsivat, että kiinteistönvälittäjä yritti käyttää hyödykseen ensiasunnon ostajan tietämättömyyttä. Jatkotutkimusaiheena tälle opinnäytetyölle voisi olla kiinteistönvälittäjän toiminta ja mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää kiinteistönvälittäjän toiminnasta ja vastuusta.</p>		
Asi sanat: asunto-osake, kiinteistö, asuntolaina, asuntokauppa, kauppakirja, asuntorahoitus		

Author(s) Ranta-aho Jasmin, Viitanen Jenina	Type of Publication Bachelor's thesis	Date September 2020
	Number of pages 98	Language of publication: finnish
Title of publication First-time home buying and related measures		
Degree programme Business Administration		
Abstract <p>In this thesis, the benefits of a first-time home buyer, financing options and the purchase of an apartment house company and real estate were examined. The aim was to find out what different financing options the buyer of a first home has, what differences there are in the purchase of an apartment house company and real estate and related measures, and also to find out what fees are associated with both types of housing. In addition to these, the thesis investigated, among other things, different forms of heating, the maintenance and alteration work of the shareholder, as well as what different documents are required for the purchase of an apartment and what documents should be read before making a transaction.</p> <p>The thesis was carried out in pairs because the wholeness is so extensive. The thesis includes a theoretical part, an internet inquiry, an interview with two banks and analyzes of the research results. The research method used was the research-based method, and the internet inquiry and bank interviews were conducted as semi-structured interviews. The research-based method was chosen because the thesis does not have a client.</p> <p>More than 200 people responded to the online inquiry. The inquiry provided information from housing transactions by first-time home buyers. Based on the results, it was found that the majority of respondents have bought their first home with a regular housing loan and have used a real estate agent in housing transactions. The biggest problems were related to the activity of the real estate agent. First-time home buyers felt that the real estate agent's performance needed improvement and that the real estate agent was trying to take advantage of the first-time home buyer's ignorance. The topic of further research for this thesis could be the activity of a real estate agent and what a first-time home buyer should know about the activities and responsibilities of a real estate agent.</p>		
Key words: apartment house company, real estate, housing loan, housing transaction, contract of sale, housing finance		

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	7
2 TUTKIMUSMENETELMÄT.....	8
2.1 Tutkimuskysymykset.....	8
2.2 Teemahaastattelu ja kysely.....	9
3 SÄÄSTÄMINEN	11
3.1 Säästämisen aloittaminen	11
3.2 Esimerkkihenkilöiden esittely	11
4 ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOTILI.....	12
4.1 Tilin avaaja	12
4.2 ASP-tilin avaaminen.....	13
4.3 Talletuskorko ja lisäkorko	14
4.4 ASP-tilin etuja	15
4.4.1 Valtiontakaus	15
4.4.2 Korkotuki	15
5 ENSIASUNNON OSTAJAN EDUT	16
5.1 Varainsiirtovero.....	16
5.2 Omarahoitusosuus	17
5.3 Ensiasunnon ostajan korkovähennys.....	17
6 LAINAN OTTO.....	18
6.1 Lainaneuvottelu	18
6.2 Lainahakemus ja lainalupaus.....	19
6.3 Vakuudet	21
7 OSAKEHUONEISTO	22
7.1 Osakehuoneiston ja asunto-osakeyhtiön määritelmä	22
7.2 Hallinto	23
7.2.1 Yhtiöjärjestys	23
7.2.2 Hallitus.....	24
7.2.3 Isännöitsijä	25
7.2.4 Osakas	26
7.3 Päätöksenteko	28
7.3.1 Yhtiökokous.....	28
7.3.2 Enemmistöperiaate.....	29
8 OSAKEHUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT.....	29
8.1 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus.....	29
8.2 Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	31

8.3 Vahingonkorvaus.....	32
8.3.1 Huolenpitovelvollisuus	32
8.3.2 Hyvän rakennustavan noudattaminen	32
8.4 Osakkeenomistajan teettämä remontti.....	33
9 ASUNTO-OSAKKEIDEN KAUPPA, ASIAKIRJAT JA OSAKKAAN VASTUULLA OLEVAT MAKSUT	34
9.1 Ennen kaupan tekoa.....	34
9.2 Osakkeiden kauppa.....	35
9.3 Asiakirjat	37
9.4 Yhtiövastike.....	39
9.5 Yhtiölaina ja pääomavastike	40
9.6 Kauppakirja	41
10 KIINTEISTÖ.....	43
10.1 Kiinteistön määritelmä	43
10.1.1 Määräosa ja määräala.....	43
10.1.2 Tontti.....	44
10.1.3 Tila	44
10.2 Kiinteistön hallinta- ja omistusoikeus	44
11 KIINTEISTÖN KAUPPA.....	45
11.1 Kauppakirja	45
11.2 Kiinteistövero	46
11.3 Myyjän virhevastuu ja ostajan selonottovelvollisuus.....	47
11.3.1 Myyjän virhevastuu	47
11.3.2 Ostajan selonottovelvollisuus	48
12 KIINTEISTÖKAUPPAAN LIITTYVÄT OIKEUSTOIMET JA ASIAKIRJAT	50
12.1 Kauppakirjan vahvistaminen	50
12.2 Lainhuuto ja lainhuutotodistus	51
12.3 Rasitustodistus.....	53
12.3.1 Kiinnitykset.....	55
12.4 Kiinteistörekisteriote ja karttaote	56
12.5 Asemakaava.....	56
13 KUNNOSSAPITO JA TEKNINEN KUNTO	57
13.1 Kuntoarvio.....	57
13.2 Kuntotarkastus	57
13.3 Kuntotutkimus	58
13.4 Lämmitysmuodon valinta.....	59
13.5 Maalämpö.....	60
13.6 Kaukolämpö	62

13.7 Sähkölämmitys	63
13.8 Öljylämmitys	64
13.9 Energiatodistus	66
14 OPINNÄYTETYÖPROSESSIN KULKU.....	69
14.1 Aikataulu ja suunnittelu.....	69
14.2 Internetkysely	70
14.3 Pankkien haastattelut.....	71
15 NORDEAN VASTAUKSIEN ANALYSOINTI	71
15.1 Ensiasunnon ostajat	71
15.2 ASP-tili ja säästäminen	72
15.3 Asuntolainat.....	73
15.4 Ajankohtaista.....	74
15.5 Esimerkkihenkilöt	75
16 OSUUSPANKIN VASTAUKSIEN ANALYSOINTI	76
16.1 Ensiasunnon ostajat	76
16.2 ASP-tili ja säästäminen	77
16.3 Asuntolainat.....	79
16.4 Ajankohtaista.....	80
17 INTERNETKYSelyn VASTAUKSIEN ANALYSOINTI	81
17.1 Tulokset.....	81
17.2 Saatujen vastauksien pohdinta.....	89

LÄHTEET

LIITTEET

1 JOHDANTO

Opinnäytetyö toteutetaan parityönä, johtuen aiheen laajuudesta. Opinnäytetyön aiheena on ensiasunnon osto ja siihen liittyvät toimenpiteet. Työssä selvitetään mitä erilaisia rahoitusvaihtoehtoja ensiasunnon ostajalla on, mitä vaatimuksia ASP-lainan ja tavallisen asuntolainan saamiseen on, ensiasunnon ostajan edut ja kiinteistössä ja asunto-osakkeen kaupassa huomioitavia asioita, kuten taloyhtiön päätöksenteko, kiinteistön omistajan velvollisuudet ja mitä millaisia muutostöitä osakkaalla on mahdollista tehdä. Ensiasunnon ostajan täytyy ottaa huomioon monia eri asioita rahoituksen lisäksi, kuten yhtiön taloudellinen tilanne, vaadittavat asiakirjat ja tekninen kunto. Ensiasunnon ostajalla on mahdollista hyödyntää ASP-tiliä, jonka avulla ostajan säästäessä vähintään kymmenen prosenttia asunnon hinnasta, hän saa valtion takauksen asuntolainalleen. ASP-tili vaatii kahden vuoden säännöllisen säästämisen, eli ostajan on valmistauduttava ostamiseen jo hyvissä ajoin.

Opinnäytetyössä tutkitaan asunto-osakkeen ja kiinteistön ostamisen eroja. Tätä havainnollistaa kaksi eri esimerkkiä, jotka kulkevat läpi opinnäytetyön. Ensimmäinen esimerkkitapaus on henkilö, joka ostaa yksin asunto-osakkeen kerrostalosta. Toisessa esimerkissä pariskunta ostaa omakotitalon. Esimerkkihenkilöt säästävät rahaa asuntolainaa varten, etsivät sopivan asunnon ja hakevat lainaa pankista. Teoriaosuuden jälkeen opinnäytetyössä esitellään haastattelu- ja kyselytulokset ja näiden jälkeen pohdinta saaduista tuloksista.

Ensiasunnon ostajien määrä vuosina 2007-2017 on vähentynyt yli 35%, mutta viime vuosina määrä on lähtenyt kevyeen nousuun. Ostamisen vähentymiseen on olennaisesti vaikuttanut asuntojen hintojen nousu, vuokrien nousu ja lainan vaikea saanti. Vuokrahintojen nousun takia säästäminen koetaan haastavaksi ja näiden asioiden seurauksena ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut lähes 30 ikävuoteen. (Kempas 2019.) Keväällä 2020 käynnistynyt koronavirusepidemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin. Koronavirus hidastutti asuntokauppoja ja asuntojen hinnat alkoivat laskea

kaikkialla Suomessa. Asuntokauppojen määrän arvioitiin laskevan jopa kolmanneksen huhti-toukokuussa vuonna 2020. Myös rakennettavien uudiskohteiden määrän odotetaan jäävän pienemmäksi muutaman seuraavan vuoden aikana. Ensiasunnon ostajille korona-aika saattaa olla hyvä mahdollisuus ostaa ensiasunto, mikäli talous on vakaalla pohjalla. Korot ovat matalat ja pankit myöntävät lyhennysvapaita, joiden avulla voi saada joustavuutta lainan takaisinmaksuun. (MTV3- uutisten www-sivut 2020.)

Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa. Opinnäytetyö kokonaisuudessaan toimii opastuksena ja yleisenä informaationa ensiasunnon ostamiseen. Tavoitteena ei ole tehdä konkreettista opasta, vaan selvittää, mitä henkilön täytyy ottaa huomioon ensiasuntoa ostettaessa ja selventää prosessia säästämiseen ja rahoitukseen liittyen. Työssä selvitetään esimerkiksi, mitä asioita asuntolainan ottamiseen, säästämiseen ja asunnon valintaan liittyy. Opinnäytetyössä selvitetään mitä eri käytäntöjä kiinteistön ja osakehuoneiston kaupassa on, esimerkiksi erilaiset asiakirjat ja kenellä on päätösvalta asunnossa. Opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa monipuolinen ja kattava yleinen ohjeistus ensiasunnon ostajalle. Tarkoituksena ei ole tehdä opinnäytetyöhön liitettyä opasta, jossa kerrotaan yksityiskohtaisesti, miten asunnon osto etenee, vaan opinnäytetyön tarkoituksena on tuoda mahdollisimman paljon tietoa, jota ensiasunnon ostaja voi hyödyntää ostoprosessissa.

2 TUTKIMUSMENETELMÄT

2.1 Tutkimuskysymykset

Kyseinen opinnäytetyö toteutetaan tutkimuksellisenä opinnäytetyönä. Tutkimuksellinen opinnäytetyö pohjautuu tutkimuskysymysten selvittämiseen laadullisin menetelmin. Tutkimuksellinen opinnäytetyö sisältää tutkimuksen, jonka avulla tutkimuskysymyksiin pyritään saamaan vastaus. Tutkinnallisessa opinnäytetyössä kerätään tietoa esimerkiksi haastatteluilla ja kyselyillä. (Hämeen ammattikorkeakoulun www-sivut 2020.) Tutkimuksena tässä työssä käytetään haastatteluja sekä sähköistä lomakekyselyä, joiden avulla kerätään tietoa ensiasunnon ostajien kokemuksista.

Tutkimuskysymyksinä opinnäytetyössä ovat:

- mitä ensiasunnon ostajan tulee huomioida asuntoa ostaessa
- mitä eri rahoitusvaihtoehtoja ensiasunnon ostajalla on
- mitä eroa on ostaa kiinteistö tai asunto-osake

Tutkimuskysymyksiin vastaaminen edellyttää tietoa muun muassa asuntolainoista, verotuksesta, rakennuksen teknisestä kunnosta ja eri laeista. Aineistoa kerätään haastatteluilla ja lomakekyselyä hyödyksi käyttäen. Haastattelun muotona käytetään strukturoitua ja puolistrukturoitua haastattelua.

2.2 Teemahaastattelu ja kysely

Puolistrukturoitu haastattelu tarkoittaa teemahaastattelua, jossa haastattelija saa vastata vapaammin ennalta tehtyihin kysymyksiin. Haastattelun aihe on valmiina ja tiedossa, mutta haastattelutilanne ja kysymykset ovat vapaamuotoisempia. (Kajaanin ammattikorkeakoulun www-sivut 2020.) Laadullisen tutkimuksen haastattelun ja kyselyn tavoite on yksinkertainen. Kun halutaan saada henkilöltä tietoa siitä, mitä hän ajattelee, kysytään asiaa häneltä. Kyselyä voidaan pitää menettelytapana, jossa tiedonantajat täyttävät heille annetun kyselylomakkeen valvotusti ennalta määrättyssä tilassa tai yksin kotonaan. Haastattelu taas tarkoittaa enemmänkin henkilökohtaista haastattelemista. Tässä haastattelija esittää suullisia kysymyksiä ja kirjaa itse haastattelemiensa henkilöiden vastaukset ylös. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Haastattelussa on monia etuja, tärkeimpänä niistä on sen joustavuus. Haastattelija pystyy esimerkiksi toistamaan kysymyksiä tai selventämään niitä haastateltavalle, oikaisemaan väärinkäsityksiä ja keskustelemaan haastateltavan kanssa. Keskustelu tuo mahdollisuuden esimerkiksi pyytää haastateltavana olijaa toistamaan asia, jos haastattelija ei kerkeä kirjoittamaan sitä ylös. Tällaista keskustelun mahdollisuutta ei ole esimerkiksi kyselyssä, joka lähetetään postitse tai pidetään internetissä. Haastattelun

etuna voidaan pitää myös sitä, että haastattelijalla on mahdollisuus valita tiedonantajiksi sellaisia henkilöitä, joilla on kokemusta ja tietoa tutkittavasta aiheesta. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Haastattelun tavoitteena on saada mahdollisimman paljon tietoa. Teemahaastattelun eli puolistrukturoidun haastattelun etuna on, että haastattelun kysymyksiä voidaan tarkentaa ja syventää haastateltavien vastauksiin perustuen. Teemahaastattelun tarkoituksena on löytää merkityksellisiä vastauksia tutkimustehtävän mukaisesti. (Tuomi & Sarajärvi 2018.) Opinnäytetyössä puolistrukturoitu haastattelu voidaan toteuttaa haastatteleamalla pankkeja. Kysymykset mietitään etukäteen kategorioittain, mutta haastateltava saa vastata vapaasti niihin. Opinnäytetyössä haastatellaan kahta pankkia, Osuuspankkia ja Nordeaa. Haastattelukysymyksiä ovat esimerkiksi millaiset lainaehdot kul-lakin pankilla on, lainavaihtoehdot ja käytännön järjestelyt.

Strukturoidulla haastattelulla tarkoitetaan lomakekyselyä, jossa kysymykset ovat valmisteltu etukäteen ennen haastattelua. Kysymykset ovat samat kaikille haastatteluun osallistujille ja kysymyksiin vastataan vastausvaihtoehdoilla eli ei avoimilla vastauksilla. Strukturoitu haastattelu vaatii osakseen ison kohderyhmän, jotta tulokset olisivat vertailukelpoisia ja realistisia. (Kajaanin ammattikorkeakoulun www-sivut 2020.)

Tässä opinnäytetyössä lomakekysely toteutetaan sähköisen lomakkeen muodossa puolistrukturoituna, jolloin linkin jakaminen ja kyselyyn vastaaminen on helppoa. Linkkiä jaetaan sosiaalisessa mediassa, jotta vastauksia saadaan mahdollisimman paljon ja mahdollisimman nopeasti. Internetkyselyn tavoitteena on selvittää, miten ensiasunnon ostajat ovat rahoittaneet asuntonsa, kuinka paljon asunto on maksanut ja onko ostettu asunto kiinteistö vai asunto-osake. Kyselyn kysymykset löytyvät opinnäytetyön lopusta liitteenä. Kyselystä saatujen tulosten perusteella pystytään hahmottamaan mikä asuntomuoto on suosituin, asuntojen hintoja sekä ostoprosessia. Lomakkeeseen on laadittu valmiit vastausvaihtoehdot, mutta muutamaan kysymykseen saa vastata avoimesti. Saatujen tulosten perusteella on helpompi ymmärtää ensiasunnon ostajien tekemiä päätöksiä.

3 SÄÄSTÄMINEN

3.1 Säästämisen aloittaminen

Asunnon ostaminen on pitkä prosessi ja sen suunnitteleminen kannattaa aloittaa hyvissä ajoin ennen asunnon etsimistä. Ostoprosessin pituuteen vaikuttavat monet asiat, kuten säästöaika, sopivan asunnon löytäminen ja asiakirjojen valmistelu. Ensimmäinen askel kohti omaa asuntoa on säästämisen aloittaminen. Asuntokaupoissa liikkuu suuret rahamäärät, joten säästämiseen kuluu aikaa ja se on monen vuoden projekti. Asunto on monesti ihmisten kallein ja arvokkain sijoitus.

Säästämiseen on monta eri mahdollisuutta, esimerkiksi, henkilö on voinut säästää jo pidempään erilliselle säästötilille vanhempien toimesta. Näin ollen henkilöllä on valmiina jonkin verran säästöjä. Valmiina olevat säästöt lyhentävät ja helpottavat säästämisprosessia. Asunnosta haaveileva henkilö voi myös säästää rahaa pankin tarjoamille säästötileille. Ensiasunnon ostajan kohdalla nämä säästötilit eivät kuitenkaan ole kaikista tuotteliain valinta matalan koron takia. Ensiasunnon ostajalla on mahdollisuus avata myös ASP-tili eli asuntosäästöpalkkiotili (Säästöpankin www-sivut 2020). ASP-tilistä kerrotaan myöhemmin tässä opinnäytetyössä.

3.2 Esimerkkihenkilöiden esittely

Asioiden selventämiseksi liitettiin opinnäytetyöhön kaksi eri esimerkkiä. Esimerkkeinä toimivat kaksi eri ruokakuntaa, jotka molemmat aloittavat ensiasuntoon säästämisen, tutustuvat asuntoihin ja hakevat asuntolainaa pankilta. Esimerkit kulkevat läpi opinnäytetyön. Ruokakunnat ovat valittu mahdollisimman realistisiksi ja eri elämäntilanteissa oleviksi. Henkilöt aloittavat matkan kohti omaa kotiaan säästämällä rahaa.

Ensimmäinen esimerkki on 20-vuotias mies, joka asuu vuokralla Porissa yksiössä. Opinnäytetyössä henkilöstä käytetään nimeä Juho. Juho työskentelee IT-alalla ja on vakituudessa työsuhteessa. Juho aloittaa säästämisen laittamalla säästöön omalle säästötililleen 200 euroa kuukaudessa ja hän suunnittelee säästävänsä noin kolmen vuoden

ajan. Hänen toiveenaan on löytää kerrostalokaksio Porin alueelta ”hintahaarukaltaan” 70 000–80 000 euroa.

Toisena esimerkkinä on Porissa asuva aviopari, joka asuu vuokralla kaksiossa. Opin- näytetyössä henkilöistä käytetään nimiä Anna ja Saku ja he ovat 25-vuotiaita. Anna työskentelee hoitoalalla vakituisessa työsuhteessa ja Saku automekaniikkona vakitui- sessa työsuhteessa. Aviopari aloittaa säästämisen avaamalla ASP-tilin ja tallettamalla sinne 400 euroa kuukaudessa noin kolmen vuoden ajan. Heidän tavoitteenaan on löy- tää omakotitalo Porin alueelta ”hintahaarukaltaan” 130 000–150 000 euroa.

4 ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOTILI

4.1 Tilin avaaja

ASP-tili on yksi ensiasunnon ostajan tärkeimmistä eduista. ASP-tili eli asuntosäästö- palkkiotili on tarkoitettu ensiasuntoa ostavalle säästötiliksi. Tilin voi avata 15-39-vuo- tias henkilö, joka ei ole aikaisemmin omistanut asuntoa. Ensiasunnon ostajan täytyy omistaa vähintään 50 prosenttia ostettavasta asunnosta. Mikäli ensiasunnon ostaja on omistanut 50 prosenttia tai enemmän asunnosta, ei henkilö voi avata ASP-tiliä. Jos henkilö on alaikäinen eli alle 18-vuotias hänelle on asetettu erityisvaatimus. Alaikäisen täytyy ansaita itse säästämänsä rahat ja todistaa, että on ansainnut ne itse omalla työl- lään. Omaksi työksi luetaan esimerkiksi palkkatulot, viikkorahat, jotka ovat ansaittu työn tekemisestä sekä mahdollinen stipendi koulusta. Omaksi työksi ei taas lasketa esimerkiksi lahjaluonteisesti saatua viikkorahaa, opintotukea, lapsilisää tai perintöä. Todistus tehdystä työstä annetaan Valtiokonttorin laatimalla lomakkeella. (Valtiokont- torin [www-sivut](http://www.sivut) 2020.)

Alaikäisen ASP-säästäjän on annettava selvitys tilille talletetuista rahoista vähintään kerran vuodessa. Lomakkeeseen täytetään ensin omat henkilötiedot ja ASP- tilinumero. Tämän jälkeen henkilö täyttää lomakkeessa olevan taulukon, johon kirja-

taan tilille talletettujen rahojen määrä, alkuperä ja talletuspäivämäärä. Lomakkeen täytön jälkeen tiedot tulee vakuuttaa oikeiksi niin haltijan kuin holhoojankin toimesta. (Valtiokonttorin www-sivut 2020.)

4.2 ASP-tilin avaaminen

ASP-tilin avaaminen tapahtuu asunnon ostajan valitsemassa pankissa. Pankin edustaja käy tallettajan kanssa läpi vakioehtoisen asuntosäästösopimuksen. Vakioehtosopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka on etukäteen laadittu, kaikille saman sisältöinen ja sitä käytetään useissa eri sopimustilanteissa (Määttä ym. 2018, 62). Tallettaja solmii pankin kanssa sopimuksen, jonka allekirjoitettuaan tallettaja sitoutuu ASP-tilin ehtoihin ja tallettamaan ehdoissa määrätyn summan. Tilin avaamisen yhteydessä, esimerkiksi Nordeassa, tallettajan tulee tallettaa 150 euron suuruinen avausmaksu, joka samalla kattaa ensimmäisen vuosineljänneksen säästövaatimuksen.

ASP-tilille säästämisen täytyy kestää vähintään kaksi vuotta ja tilille pitää säästää kolmen kuukauden jaksoissa vähintään 150 euroa. Näitä jaksoja kutsutaan kvartaaleiksi. Yhdellä kvartaalilla tarkoitetaan vuosineljänneestä. Kahden vuoden säästäminen edellyttää siis kahdeksan kvartaalin säästöjä. Säästäminen voi tapahtua vuosineljänneksittäin tai kerran kuukaudessa, kunhan 150 euroa on kertynyt vuosineljänneksen aikana. Esimerkiksi jos henkilö haluaa säästää kuukausittain, hänen tulee tallettaa vähintään 50 euroa kuukaudessa ja maksimissaan hän voi tallettaa 1 000 euroa. Jos taas henkilö haluaa tallettaa vuosineljänneksittäin, tulee hänen laittaa tilille vähintään 150 euroa kolmen kuukauden välein ja maksimissaan 3 000 euroa. (Wacker 2018.)

ASP-tilin avattua henkilön tulee säästää tilille säännöllisesti. Säännöllisellä talletuksella tarkoitetaan vähintään 150 euron suuruista vuosineljänneestetalletusta. Henkilö on sitoutunut säästämään tämän määrän asuntosäästösopimuksen allekirjoittaessaan. Jos tallettaja ei noudata kyseistä talletusaikaväliä, sopimus raukeaa. Tämä tarkoittaa sitä, että ASP-tili loppuu ja talletuskorot ovat lähdeveron alaisia eikä lisäkorkoa makseta. Lähdeveron suuruus on 30 prosenttia korkotuloista. Jos henkilö tallettaa enemmän kuin vuosineljänneksen rajan eli 3 000 euroa, ylimenevälle osuudelle ei makseta lisäkorkoa. ASP-lainan laina-aika on enintään 25 vuotta. (Nordean www-sivut 2020.)

4.3 Talletuskorko ja lisäkorko

ASP-tilin kuuluvat muun muassa talletuskorko ja rajoitettu lisäkorko. Talletuskorolla tarkoitetaan korkoa, joka maksetaan talletetuille varoille. Talletuskoron vuotuinen suuruus on yksi prosentti. Tämän lisäksi talletuksille maksetaan neljän prosentin lisäkorkoa tilinavausvuodelta ja viideltä seuraavalta vuodelta. (Handelsbankenin www-sivut 2020.) Lisäkorko maksetaan vasta kun säästäminen lopetetaan ja asuntolaina otetaan käyttöön. Lisäkorkoa maksetaan siis ensimmäiseen nostoerään asti ja kun kaupakirja on tehty. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnonostaja on tällöin jo valinnut ostettavan kohteen ja solmimassa kauppoja. (Nordean www-sivut 2020.) ASP-tili on kannattavinta avata heti alkuvuodesta, mielellään tammikuussa, sillä silloin lisäkorkoa maksetaan pidempään. Jos tili avataan esimerkiksi tammikuussa, tallettajalle kertyy lisäkorkoa ensimmäiseltä vuodelta 12 kuukautta ja tämän lisäksi seuraavilta viideltä vuodelta kokonaan. Yhteensä lisäkorkoa maksetaan tällöin kuuden vuoden ajan. Jos taas ASP-tili avataan vasta loppuvuodesta, esimerkiksi marraskuussa, kertyy lisäkorkoa avausvuodelta vain kahden kuukauden ajan. Tällöin lisäkorkoa maksetaan yhteensä vain viiden vuoden ja kahden kuukauden ajalta.

Alaikäinen ASP-säästäjä voi itse valita haluaako säästäjä, että lisäkorkoa maksetaan tilinavausvuodelta ja viideltä seuraavalta vuodelta heti tilin avattuaan vai vasta täytettyään 18 vuotta. Tämä on hyvä vaihtoehto nuorelle säästäjälle, joka haluaa aloittaa ensiasuntoon säästämisen ajoissa, mutta tulot vakiintuvat vasta täysi-ikäisenä. Alaikäiseen kohdistuvat kuitenkin samat ehdot kuin täysi-ikäiseen säästäjään eli alaikäisen tulee tallettaa tilille vähintään 50 euroa kuukausittain tai 150 euroa kvartaaleittain. Alaikäisen säästäjän kannattaa aloittaa lisäkoron hyödyntäminen vasta silloin, kun talletusten suuruus kasvaa esimerkiksi tulojen kasvaessa. Lisäkoron maksamista pystyy siirtämään täysi-ikäisyyteen saakka, mutta täytettyään 18 vuotta, lisäkoron maksu alkaa automaattisesti. (Simola 2018.)

4.4 ASP-tilin etuja

4.4.1 Valtiontakaus

ASP-laina eli asuntosäästöpalkkiolaina on Suomen valtion takaama asuntolaina ensiasunnon ostajalle. Valtiontakaus tarkoittaa sitä, että lainanottajan ei tarvitse hankkia omasta takaa vakuuksia tai takaajia. ASP-lainan saamisen ehtona on kymmenen prosentin omarahoitusosuus asunnon velattomasta myyntihinnasta. Omarahoitusosuudella tarkoitetaan ASP-tilille säästettyjä varoja ASP-tilin ehtojen mukaisesti. Valtio takaa loput lainasta eli 90 prosenttia, kun kymmenen prosenttia asunnon myyntihinnasta on säästettynä tilillä. Esimerkiksi 100 000 euron hintainen asunto vaatii säästäjältä 10 000 euron omarahoitusosuutta. Kymmenen prosentin omarahoitusosuutta ei voi laittaa kerralla tilille, vaan se vaatii säännöllisen säästämisen vähintään kahden vuoden ajan, niin kuin ASP-tilin ehtoihin on merkitty. (Simola 2016.)

ASP-lainalle myönnettävä valtiontakaus on ilmainen ja on yksi ASP-tilin eduista. Muissa kuin ASP-lainoissa valtiontakauksen hinta on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Valtion takaaman ASP-lainan enimmäismäärä on Helsingissä 180 000 euroa, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 145 000 euroa ja muualla Suomessa 115 000 euroa. Tämä tarkoittaa sitä, että ensiasunnon ostajan on mahdollista saada ASP-lainaa esimerkiksi Porin alueella 115 000 euron verran. Lainalle on mahdollista saada myös lisälainaa. Lisälainan suuruus neuvotellaan aina tapauskohtaisesti lainaneuvottelussa. On mahdollista, että ostettava asunto toimii vakuutena myös ASP-lisälainalle, mutta tarkemmat vakuusarvot käyvät ilmi lainaneuvottelussa. (Säästöpankin www-sivut 2020.)

4.4.2 Korkotuki

Suomen valtio myöntää kymmenelle ensimmäiselle lainavuodelle korkotuen. Korkotuella tarkoitetaan sitä, että valtio maksaa 70 prosenttia yli menevältä osalta, jos korkonousee yli 3,8 prosentin. Tämä tarkoittaa sitä, että jos korko on alle 3,8 prosenttia, maksaa lainanottaja koron itse. Jos esimerkiksi korko olisi neljä prosenttia niin valtion korkotuen määrä olisi 0,14 prosenttia $((4,0 \% - 3,8 \%) \times 0,7) = 0,14 \%$. (Simola 2018.)

5 ENSIASUNNON OSTAJAN EDUT

5.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on vero, jota maksetaan kiinteistön, asunto-osakkeen tai liikeosakkeen ostamisen yhteydessä. Varainsiirtoveroa ei makseta arvopaperipörssistä ostetuista arvopapereista eli julkisesti noteeratun yhtiön osakkeista, mutta noteeraamattoman yhtiön osakkeista eli liikeosakkeista varainsiirtovero on maksettava. Varainsiirtovero on oma-aloitteinen vero, jolla tarkoitetaan sitä, että ostajan tulee maksaa vero oma-aloitteisesti ostaessaan esimerkiksi huoneiston tai kiinteistön. Kiinteistöjen, kuten omakotitalojen ja rakennusten varainsiirtoveron määrä on neljä prosenttia kauppahinnasta. Asunto-osakkeen, kuten kerrostalo-osakkeen varainsiirtoveron määrä on kaksi prosenttia kauppahinnasta. Varainsiirtoveroa maksetaan myös muista osakkeista, kuten puhelinosakkeista. Ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoveron maksusta tietyin ehdoin. Kaikki seuraavat ehdot on täytyttävä, jotta ostaja luokitellaan ensiasunnon ostajaksi ja on näin ollen oikeutettu varainsiirtoverovapauteen. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Ensiasunnon ostajan kriteereitä ovat:

- olet 18-39-vuotias
- et ole aiemmin omistanut 50 prosenttia tai enemmän asunnosta
- omistat hankittavasta asunnosta vähintään 50 prosenttia
- muutat asuntoon kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta
- ostat asunnon vakituiseksi asunnoksesi

Ensiasunnon ostaja on edellä mainitut ehdot täyttäessään vapautettu varainsiirtoveron maksusta, mutta varainsiirtoveroilmoitus on kuitenkin annettava. Jos ostajia on useampi kuin yksi, jokaisen on annettava oma ilmoitus. Varainsiirtoveroilmoitus annetaan OmaVero-palvelussa ja asunnon kauppakirjasta löydät tarvittavat tiedot ilmoituksen täyttämistä varten, kuten kauppahinnan ja kauppakirjan allekirjoituspäivän. Ilmoitusta täyttäessä näet pyytääkö palvelu sinua liittämään kauppakirjan ja asunto-osakkeen kaupassa myös isännöitsijäntodistuksen ilmoituksen liitteiksi. Kun kaikki tiedot on täytetty, näet varainsiirtoveron määrän ja eräpäivän. Maksettuasi varainsiirtoveron,

saat OmaVeroon todistuksen maksusta ja asunto-osakkeen kaupassa sinun on toimitettava todistus isännöitsijälle, jonka jälkeen hän voi merkitä omistuksesi osakeluetteloon. Asunto-osakekaupassa varainsiirtoveroilmoitus on annettava kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta jos ostaja käyttää kiinteistönvälittäjää, välittäjän pitäisi antaa varainsiirtoveroilmoitus ostajan puolesta. Kiinteistökaupassa ilmoitus annetaan kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja viimeistään lainhuutoa haettaessa. Varainsiirtovero on kertaluonteinen maksu. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

5.2 Omarahoitusosuus

Ensiasunnon ostaja voi saada asuntolainaa enintään 95 prosenttia asunnon kauppahinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että asunnon hinnasta vähintään viisi prosenttia täytyy olla omia säästöjä tai vakuuksia. Vakuuksina kelpaa esimerkiksi vanhemman asunto, talletus tai ostettavat vakuudet, kuten valtioneuvoston takaaaja. Kesällä 2018 Finanssivalvonnan päätöksellä voimaantulleen uuden lainakaton seurauksena asuntolainojen omavaraisuusaste nousi. Tämän seurauksena, jos kyseessä ei ole ensiasunnon ostaja, voi asuntolainaa saada enintään 85 prosenttia asunnon kauppahinnasta. (Kujala 2020.)

5.3 Ensiasunnon ostajan korkovähennys

Ensiasunnon ostajalla on mahdollisuus korotettuun korkovähennykseen. Vuonna 2020 asuntolainojen koroista saa vähentää 15 prosenttia. Vuodesta 2011 lähtien asuntolainojen korkovähennys on laskenut tasaisesti. Vielä vuonna 2011 koroista vähennyskelpoisia verotuksessa olivat 100 prosenttia. (Veronmaksajien www-sivut 2020.) Asuntolainojen korkovähennys vähennetään ensisijaisesti aina pääomatuloista. Pääomatuloja voivat olla esimerkiksi vuokratulot, luovutusvoitot ja osinkotulot. Ensiasunnon ostajalla harvemmin kuitenkaan on pääomatuloja, joista voisi tehdä asuntolainan korkovähennyksen. Tämän seurauksena korkovähennys voidaan vähentää ansiotuloista alijäämähyvityksenä. Ansiotuloja ovat esimerkiksi palkkatulot. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Korkovähennys pääomatuloista on 15 prosenttia. Alijäämähyvityksen suuruus ensiasunnon lainan koroista on 32 prosenttia kun taas tavallisessa asuntolainassa se on 30 prosenttia. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä vuodessa on 1 400 euroa ja siihen voi hakea lapsikorotusta, jonka suuruus on 400 euroa yhdestä lapsesta ja 800 euroa kahdesta tai useammasta. Alijäämähyvitystä saa ensiasunnon lainan koroista muuttovuodelta ja enintään yhdeksältä seuraavalta vuodelta eli yhteensä jopa kymmeneltä vuodelta. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Juholla on pääomatuloja 5 000 euroa, joten Juhon asuntolainan korkovähennys suoritetaan pääomatuloista. Esimerkissä on käytetty 1,1 prosentin korkoa ja 80 000 euron lainapääomaa. $80\,000 \times 0,011 = 880$ euroa/vuosi. Näin ollen Juho maksaa korkoa asuntolainastaan 880 euroa vuodelta. Tästä summasta vähennyskelpoisia korkoja ovat 15 prosenttia, $880 \times 0,15 = 132$ euroa. Näin ollen Juhon asuntolainan korkovähennys vuodelta on 132 euroa pääomatuloista. Annalla ja Sakulla ei ole pääomatuloja, joten heidän asuntolainansa korkovähennys suoritetaan ansiotuloista. Esimerkissä on käytetty 1,1, prosentin korkoa ja 150 000 euron lainapääomaa. $150\,000 \times 0,011 = 1\,650$ euroa/vuosi. Näin ollen aviopari maksaa korkoa asuntolainastaan 1 650 euroa vuodelta ja he maksavat sen puoliksi. Tästä summasta vähennyskelpoisia korkoja ovat 15 prosenttia, $1\,650 \times 0,15 = 247,50$ euroa. Vähennyskelpoisista koroista korkovähennyksen suuruus on 32 prosenttia kun kyseessä on ensiasunnon ostaja. Näin ollen vähennyksen suuruus on $247,50 \times 0,32 = 79,20$ euroa. Tämä summa jakaantuu puoliksi puolisoitten kesken, sillä laina on yhteinen.

6 LAINAN OTTO

6.1 Lainaneuvottelu

Kun säästäminen on aloitettu ja asuntohaaveet ovat edenneet, on hyvä aika tutustua myynnissä oleviin kohteisiin ja pohtia ostettavan asunnon hintaa ja omaa maksukykyä. Internetissä on tarjolla monia eri lainalaskureita esimerkiksi pankkien nettisivuilla, joiden avulla pystyy kartoittamaan omaa lainantarvetta. Laskureilla pystyy esimerkiksi

laskemaan kuukausierän, laina-ajan ja omien säästöjen merkityksen lainamäärää laskettaessa. Mikäli henkilö kokee tarvitsevansa tarkempaa ohjeistusta säästämiseen, voi hän varata ajan valitsemastaan pankista. Kun säästöt ovat karttuneet ja omavaraisuusosuus on säästettynä, on silloin viimeistään aika varata pankista lainaneuvottelulle aika. Useimmiten asunnon ostajat käyvät kuitenkin pankissa jo hyvissä ajoin ennen kuin omavaraisuusosuus on säästetty.

Lainaneuvotteluissa lasketaan minkä suuruisen asuntolainan ostaja tämänhetkisin säästöillään, tuloillaan ja omaisuudellaan voisi saada. Kuukausittain maksettavan lainalyhennyksen on oltava järkevän suuruinen. Asuntolainan ottaminen ei saa aiheuttaa taloudellisia ongelmia tai vaikeuksia, joten tästä syystä pankissa räätälöidään jokaiselle hakijalle henkilökohtainen ja omaan talouteen sopiva asuntolaina ja lainalyhennys. Lainalyhennyksen suuruuteen vaikuttavat muun muassa lainan määrä ja takaisinmaksuaika. Pankeilla on tarkat lainaehdot, joiden puitteissa ne myöntävät lainoja. Jokaisella pankilla on erilaiset ehdot lainan saannille, joten jokainen hakija on yksilö ja laina mietitään aina hakijakohtaisesti. Lainaneuvotteluissa käydään läpi ja sovitaan esimerkiksi lainan suuruus, lyhennykset, korot, takaisinmaksuaika ja vakuudet. Lainaa on mahdollista maksaa takaisin monella eri lyhennystavalla, mutta tässä opinnäytetyössä ei oteta kantaa tämän enempää lainan lyhennystapoihin.

6.2 Lainahakemus ja lainalupaus

Ensimmäinen vaihe asuntolainan hakemiselle on tehdä lainahakemus. Lainahakemusten voi tehdä esimerkiksi valitsemansa pankin internetsivuilla. Lainahakemuksen voi tehdä, vaikka ostettava kohde ei olisi vielä tiedossa. Silloin täytyy kuitenkin arvioida esimerkiksi ostettavan kohteen hinta, pinta-ala ja asumismuoto. Jos kohde on tiedossa, täytetään lainahakemus tarkasti kohteen tietojen mukaan. Lainahakemus ei kuitenkaan takaa sitä, että lainanhakija saisi asuntolainan. Lainahakemuksen jälkeen yleensä sovitaan aika lainaneuvotteluihin, jossa neuvotellaan jokaiselle asiakkaalle asiakkaan talouteen sopiva laina. (S-Pankin www-sivut 2020.)

Lainahakemukseen täytetään esimerkiksi henkilötiedot, tulot, menot, mahdolliset säästöt ja muuttavien henkilöiden lukumäärä. Tuloihin merkitään työtulot työtilanteen

mukaan. Menoihin kirjataan esimerkiksi kuukausittaiset asumismenot, mahdolliset osamaksut ja muut lainat, sekä mahdollinen auton omistus. Säästöt-kohtaan kirjataan pankkitilillä olevat säästöt ja muut omistukset, kuten asunnot, sijoitukset ja maa- tai metsäalueet. Kuvassa 1 on esimerkki lainahakemuksen ulkonäöstä. (S-Pankin www-sivut 2020.) Jokaisella pankilla hakemus on erilainen. Hakemus on täytetty esimerkkitapaus Juhon tiedoilla, eli kaupan kohteena on kerrostalohuoneisto Porista, hinnaltaan noin 80 000 euroa.

KOHTEEN TIEDOT


Kohde

Hakijat


Lainan tiedot

Yhteenveto


HANKITTAVA KOHDE *




Kohde ei vielä tiedossa



Asunto-osake



Asuinkiinteistö



Muu

Hinta * €

KOHTEEN TIEDOT

Toivottu sijainti ⓘ *

Talotyyppi *

Kerrostalo
▼

Tyyppi *

Asunto-osake
▼

Arvio pinta-alasta

m²

Huoneita *

2
▼

Kuva 1. Esimerkki lainahakemuksesta (S-Pankki).

Lainalupauksella tarkoitetaan pankin lupausta rahoittaa laina. Lainahakemuksen jälkeen käydään lainaneuvottelussa ja neuvottelussa selvitetään millaisen lainan hakija voi saada. Lainaneuvottelussa käydään läpi hakijan edellytykset lainalle, kuten tulot ja menot. Lisäksi lasketaan muun muassa mahdollinen lainan määrä ja takaisinmaksuaika. Lainalupaus kannattaa hakea ennen asunonäyttöihin menemistä, jotta se olisi kaikista hyödyllisin. Kun lainalupaus on saatu ja ostettavaa asuntoa ollaan katsomassa, ostajalla on mahdollisuus tehdä tarjous mieluisan asunnon löytyessä. Lainalupaus antaa ostajalle etumatkaa muihin ostajiin nähden, sillä silloin ostajalla on pankilta lupaus lainan saamiseksi ja tämä nopeuttaa asuntokauppoja. Lainalupaus ei sido hakijaa mihinkään. (Huoneistokeskuksen [www-sivut 2020](#).) Lainalupauksen voimassaoloaika riippuu pankista. Esimerkiksi Osuuspankilla lainalupaus on voimassa kolme kuukautta (Osuuspankin [www-sivut 2020](#)). Nordealla taas lainalupaus on voimassa kuusi kuukautta, mutta asuntolainan hinta lainalupauksessa on voimassa vain yhden kuukauden ajan. Lainalupauksen voi uusida, mutta uusittaessa asuntolainan hinta ja lupauksen tiedot tarkistetaan. (Nordean [www-sivut 2020](#).)

6.3 Vakuudet

Ennen lainaneuvotteluun menemistä on tärkeää miettiä etukäteen mitä vakuuksia olisi mahdollista hyödyntää asuntolainaa hankkiessa. Ostettava asunto toimii yleensä 70 prosenttisesti lainan vakuutena, joten lainanhakijalta on oltava 30 prosenttia ostettavan asunnon kauppahinnasta joko säästöinä tai muina vakuuksina. Vakuudet turvaavat pankille lainan takaisinmaksun. Vakuuksia voivat olla esimerkiksi vanhempien talo tai metsätilat. Asuntolainaa hakiessa pitää ensiasuntoa ostavalla olla säästöissä viisi prosenttia asunnon kauppahinnasta. Jos taas ensiasuntoa ostava hyödyntää ASP-tiliä, omarahoitusosuus on tällöin vähintään 10 prosenttia, mutta ASP-tiliä hyödyntävä ei tarvitse muita vakuuksia. (Osuuspankin [www-sivut 2020](#).) Eri pankeilla on kuitenkin hieman eroja asunnon vakuusarvosta. Osuuspankilla asunnon vakuusarvo on yleensä 70 prosenttia. Danske Bankin mukaan ostettava asunto kelpaa vakuudeksi enimmillään 70-80 prosenttia ostettavan asunnon kauppahinnasta (Danske Bankin [www-sivut 2020](#))

Jos ensiasunnon ostaja ei käytä ASP-lainaa, voi hän ostaa takauksen valtiolta hintaan 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Valtiontakausta voi saada enintään 20 prosenttia asuntolainan määrästä, mutta enintään 50 000 euroa. ASP-lainaa käyttävälle henkilölle valtiontakaus on kuitenkin ilmainen. (Säästöpankin www-sivut 2020.) Eri vakuuksilla on eri vakuusarvot ja ne saadaan selville pankissa.

7 OSAKEHUONEISTO

7.1 Osakehuoneiston ja asunto-osakeyhtiön määritelmä

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Rakennuksen tai sen osan lattiapinta-alasta yli puolet on oltava osakkeenomistajien hallitsemissa asuinhuoneistoja. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.) Asunto-osake eli osakehuoneisto on osa asunto-osakeyhtiötä. Osakehuoneisto on yleensä asunto kerros- tai rivitalosta. (Asuntolainalaskurin www-sivut 2020.) Asunto-osaketta ostaessa kaupan kohteena ei ole itse asunto vaan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen ja asunnot, mutta osakkaat yhdessä omistavat asunto-osakeyhtiön. (Kilpailu- ja kuluttajaviraston www-sivut 2020.) Jos osakehuoneistossa on parveke, jolle kulkuyhteys on vain kyseisen osakehuoneiston kautta, lasketaan myös tämä parveke kuuluvan osakehuoneistoon (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 60).

Osakehuoneistoa ostettaessa olisi ostajan syytä tietää oleellisia perusasioita myös asunto-osakeyhtiöstä ja sen toiminnasta. Henkilön, joka ostaa osakehuoneiston asunto-osakeyhtiöstä, olisi hyvä perehtyä esimerkiksi siihen, miten asunto-osakeyhtiötä johdetaan, miten päätökset tehdään sekä millaisia muutostöitä osakas voi tehdä. Tutustumalla asunto-osakeyhtiön toimintaan asunnon ostaja tekee itselleen palveluksen ja näin ollen hän voi välttyä odottamattomilta yllätyksiltä ja vaikeilta tilanteilta. Asunto-osakeyhtiö on suuri kokonaisuus ja asunto-osakeyhtiölakiin kuuluu monia eri osia. Tässä opinnäytetyössä käydään läpi niitä asioita, joita ensiasunnon ostajan olisi syytä

tietää asunto-osakeyhtiöstä ennen osakehuoneiston ostoa. Asunnon ostajalle on tärkeää tietää pääpiirteittäin esimerkiksi, miten asunto-osakeyhtiötä johdetaan, millaisia toimielimiä asunto-osakeyhtiössä on, miten päätökset tehdään, osakkaan velvollisuudet sekä millaisia kunnossapito- ja muutostöitä osakas voi tehdä omistamassaan osakehuoneistossa.

7.2 Hallinto

7.2.1 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölaki määrää kaikilla asunto-osakeyhtiöillä olevan yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys on ikään kuin asunto-osakeyhtiön sisäinen laki, jossa on määritelty yksityiskohtaisesti taloyhtiön sisäiset säännöt. Asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu yhtiöjärjestyksen minimivaatimukset, mutta usein taloyhtiöt haluavat lisätä asioita yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksen muoto ei ole lakisääteinen, mutta se kannattaa laatia selkeästi ja johdonmukaisesti, jotta sitä olisi helppo lukea ja näin ollen välttyä mahdollisilta tulkintavaikeuksilta. (Lehtonen 2020.)

Yhtiöjärjestyksen minimivaatimukset määräävät alla olevat tiedot pakollisiksi yhtiöjärjestykseen:

- Yhtiön toiminimi
- Yhtiön kotipaikkakunta, joka sijaitsee Suomessa
- Rakennusten ja kiinteistöjen sijainti, jotka yhtiö omistaa ja niiden hallintaperuste
- jokaisen osakehuoneiston sijainti, numero tai kirjaintunnus, pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä
- järjestysnumerolla yksilöitynä mikä tai mitkä osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa
- yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin edellä 4 kohdassa mainitaan ja muut välittömässä hallinnassa olevat tilat
- yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen maksutavan ja sen suuruuden. (Sillanpää & Vahtera 2011, 31.)

Yhtiöjärjestystä voidaan myös muuttaa, mutta sen täytyy tapahtua aina yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan aina määräenemmistö. Yhtiöjärjestyksessä on voitu kuitenkin sopia tiukemmista ehdoista koskien yhtiöjärjestyksen muuttamista ja näin ollen menetellään näiden tarkempien ehtojen mukaan. (Laki24 www-sivut 2020.) Asunto-osakeyhtiön päätöksenteosta kerrotaan tarkemmin luvussa 7.4 ”Päätöksenteko”. Yhtiöjärjestystä muutettaessa on muuttamista koskeva päätös ilmoitettava aina rekisteröitäväksi. Jos näin ei olla menetelty, ei uutta yhtiöjärjestystä voida panna täytäntöön. (Laki24 www-sivut 2020.)

7.2.2 Hallitus

Asunto-osakeyhtiön hallitukseen on valittava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä muuta sanota. Asunto-osakeyhtiön hallitukseen on aina valittava vähintään yksi varsinainen jäsen. Jos hallituksessa on yksi tai kaksi jäsentä, on hallituksessa oltava ainakin yksi varajäsen. Hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa. Hallituksen jäsenen ei tarvitse olla osakkeenomistaja, ellei sitä vaadita yhtiöjärjestyksessä. Ihanteellisessa tilanteessa hallitukseen valitaan vain siihen halukkaita henkilöitä. Jos hallituksen jäsenet on pakotettu hallitukseen, yhtiön toiminta jää pelkästään isännöitsijän ja puheenjohtajan varaan. Kiinnostumattomat hallituksen jäsenet ovat myös siksi huono valinta, sillä hallituksen vahingonkorvausvastuu on hyvin ankara eikä siitä vapaudu tietämättömyydellä. (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 38-40.)

Hallitus on ainoa asunto-osakeyhtiön pakollinen toimielin. Hallitus ja isännöitsijä muodostavat yhtiön johdon. Yhtiölle on lisäksi valittava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijänä voi toimia joko yksittäinen isännöitsijä tai isännöintiyhteisö. Hallituksen tehtävänä on valita yhtiölle pätevä isännöitsijä. Ammattitaitoisen isännöitsijän valinta yhtiölle on yhtiön hallituksen kannalta oleellisen tärkeää. Tämä siksi, että hallituksen keskeinen tehtävä on isännöitsijän toiminnan valvonta. (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 33-36.) Esimerkiksi hallitus valvoo kirjanpidon ja varainhoidon asianmukaisesta järjestämisestä, jonka isännöitsijä on järjestänyt. Hallituksen tehtävänä on seurata ja arvioida jatkuvasti yhtiön

taloudellista asemaa sekä huolehtia tätä arviointia koskevan raportoinnin järjestämisestä. (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 50.) Yhtiön johdon toimintaa ohjaavat keskeisesti kielto tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia päätöksiä sekä velvollisuus toimia huolellisesti ja yhtiön edun mukaisesti (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 33-36).

Toimivallan jako yhtiökokouksen ja hallituksen välillä on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa niin, että yleinen toimivalta yhtiössä kuuluu hallituksen sijasta yhtiökokoukselle. Näin ollen, päätösvalta asunto-osakeyhtiössä kuuluu yhtiökokoukselle, jollei sitä ole yhtiöjärjestyksessä annettu yhtiön hallitukselle. (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 34.)

Hallituksen yleiset tehtävät ovat yhtiön hallinnon, kiinteistön ja rakennuksien pito sekä muun toiminnan asianmukainen järjestäminen. Hallitus saa kuitenkin ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen perusteella toimiin, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen tai muihin osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin. (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 34-35.) Hallituksella on myös erityistehtäviä yleisten tehtävien lisäksi. Yksi tärkeimmistä erityistehtävistä on yhtiön osakeluettelosta huolehtiminen. Osakkeiden vaihtaessa omistajaa, uusi omistaja on viivytyksettä kirjattava osakeluetteloon. (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 106-107.)

7.2.3 Isännöitsijä

Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennusten hoidosta ja pitää huolta yhtiön päivittäisestä hallinnosta. Isännöitsijä vastaa yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja siitä, että varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla. Isännöitsijä tiedottaa hallitusta tarpeen mukaan, erityisesti asioista, jotka vaikuttavat hallituksen tehtävien hoitamiseen. Isännöitsijä hoitaa siis yhtiön päivittäisiä asioita, samoin kuin liiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön toimitusjohtaja. (Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 17 §.)

Isännöitsijän jokapäiväisiin tehtäviin kuuluvat esimerkiksi laskujen maksu, taloustilanteen seuranta, kirjanpito, vastikevalvonta ja rahoituksen sekä lainojen hoito. Isännöitsijä vastaa myös korjaushankkeiden ja urakoiden kilpailuttamisesta. Taloyhtiön

hyvä hoito edellyttää sujuvaa yhteistyötä asukkaiden, osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän sekä myös kiinteistöhoitohenkilöstön välillä. Isännöitsijä toimii tämän yhteistyön ylläpitäjänä ja hänen roolinsa on hyvin tärkeä taloyhtiössä. Isännöitsijä valvoo myös osakkaiden yhdenvertaisuuden noudattamista. (Isännöintiverkon www-sivut 2020.)

Isännöitsijä ja hallitus kehittävät yhdessä kiinteistön arvoa ja huolehtivat sen pitkän tähtäimen kunnosta. Isännöitsijä hoitaa taloyhtiön hallintoa, kirjanpitoa ja varainhoitoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä on taloyhtiön asiantuntija. Hallitus ja isännöitsijä toimivat tiiviisti yhdessä, jonka ansiosta tieto taloyhtiön asioista etenee ajallaan. Isännöitsijän tehtävänä on kutsua hallitus koolle ja tiedottaa hallituksen jäseniä. Isännöitsijä laatii kokouskutsut ja esityslistat ja valmistelee käsiteltävät asiat hallituksen kokouksiin puheenjohtajan johdolla. (Realia isännöinnin www-sivut 2020.)

7.2.4 Osakas

Osakkeenomistajat saavat käyttää päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Osakkaan oikeudet alkavat, kun hänet on merkitty osakeluetteloon. Osakeluettelo on luettelo yhtiön osakkeista ja niiden omistajista. Yhtiön osakkaalla on oikeus saada osinkoa osakkeen omistuksesta, mutta myös velvollisuus maksaa yhtiövastiketta yhtiölle kattamaan yhtiön menot. Voiton jako edellyttää, että yhtiön maksuvalmius säilyy ja, että yhtiölle on kertynyt voittoa, joka voidaan jakaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 2 luku 12 §, 3 luku 1 §.)

Osakkeenomistajilla on yhtäläiset oikeudet eli jokainen osake tuottaa samat oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä. Osakkeenomistajalla on kahdentyyppisiä oikeuksia, toiset oikeudet liittyvät yhtiön päätöksentekoon ja niitä kutsutaan hallinnoimisoikeuksiksi. Toiset oikeudet ovat yhtiön ja osakkeenomistajien omaa varallisuutta koskevia asioita ja ne ovat nimeltään varallisuuspitoiset oikeudet. Osakkeenomistajan hallinnoimisoikeuksia ovat esimerkiksi oikeus saada osakekirja, oikeus osallistua yhtiökokoukseen sekä saada asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa. Varallisuuspitoisia oikeuksia ovat esimerkiksi oikeus hallita huoneistoa. Osakkeenomistaja

on velvollinen suorittamaan yhtiölle yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätösten mukaiset velvoitteet, kuten yhtiövastikkeen maksu, vaikka hän ei käyttäisikään osakkeenomistajan oikeuksiaan. Yhtiövastike kattaa esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon ja kiinteistön tai rakennuksen käyttöön hankittavan hyödykkeen kustannukset. Yhtiövastikkeella on maksuperuste, joka on määriteltävä yhtiöjärjestyksessä. Se voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. (Omataloyhtiön www-sivut 2020.)

Osakkeenomistajilla on yhtiön kanssa jaettu vastuu yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapidosta, jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Yhtiön vastuulla on pitää osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet kunnossa. Tämän lisäksi yhtiön on pidettävä perusjärjestelmät, kuten lämmitys-, sähkö- ja vesijärjestelmät kunnossa. Yhtiö huolehtii rakennuksen ulkopinnoista, myös parvekkeiden, jotka ovat osakkeenomistajien hallinnassa. (Asunto-osakeyhtiölaki 3 luku 1-2 §.)

Osakkeenomistaja on vastuussa osakehuoneistonsa sisäosista ja hänen on pidettävä ne kunnossa. Osakkeenomistajan tulee kunnioittaa ja hoitaa osakehuoneistoaan niin huolellisesti, ettei se aiheuta yhtiön vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osien rikkoutumista. Normaali kuluminen huoneistossa ei kuitenkaan ole osakkeenomistajan vastuulla, jos se aiheutuu huoneiston käyttötarkoituksen mukaisesta toiminnasta. (Asunto-osakeyhtiölaki 4 luku 3 §.)

Osakkaalla on laaja muutostyöoikeus hallitsemiinsa tiloihin. Osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle tekemistään remonteista. Jos osakas huomaa huoneistossaan jonkin vian tai puutteen, tulee hänen välittömästi ilmoittaa siitä taloyhtiölle, jos sen korjaaminen kuuluu yhtiölle. Mikäli osakas ei noudata hänelle asetettuja velvollisuuksia ja laiminlyö vastuutaan, se voi johtaa korvausvelvollisuuteen tai huoneiston haltuunottoon. (Isännöintiverkon www-sivut 2020.)

7.3 Päätöksenteko

7.3.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Henkilön ostettua osakehuoneiston taloyhtiöstä, on hyvin tärkeää, että hän osallistuu asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksiin, sillä kokouksissa päätetään tärkeitä asioita koskien taloyhtiötä. Osallistuminen yhtiökokoukseen on osakkaalle hyvä keino vaikuttaa ja saada äänensä kuuluviin. On siis hyvä ymmärtää, että yhtiökokous on osakkaalle oikeus, mutta ei velvollisuus. Yhtiökokous pidetään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, mutta mikään ei estä taloyhtiötä pitämästä kokouksia useamminkin, jos yhtiöjärjestyksessä on näin sovittu. Yhtiökokouksiin saavat osallistua kaikki osakkaat, isännöitsijä ja hallituksen jäsenet. Kokouksiin osallistuminen edellyttää osakkaalta, että osakkeenomistaja on merkitty osakeluetteloon yhtiön osakkeenomistajaksi. (Isännöintiliiton www-sivut 2020.)

Puheenjohtajan tehtävänä on huolehtia ääniluettelon laatimisesta. Ääniluettelo laaditaan osakeluettelon perusteella ja osakeluettelo on nähtävillä yhtiökokouksessa. Käytännössä isännöitsijän tehtävänä on valmistella ääniluettelon pohja ennen yhtiökokousta. Ääniluettelossa näkyy kokouksessa läsnä olevat osakkeenomistajat, valtuutetut sekä avustajat. Luetteloon täytyy merkitä jokaisen osakkeenomistajan hallussa olevien osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä. Luettelon laatiminen on tärkeää, sillä laatimisella voidaan varmistua siitä, että päätökset ovat luotettavia ja ääntenlaskenta on tehty oikein. Puheenjohtaja ja yksi pöytäkirjan tarkastaja allekirjoittavat pöytäkirjan, jonne on kirjattu tehdyt päätökset sekä äänestystulokset. (Arjasmaa & Kaivanto 2011, 78-79.)

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, mikäli osakkaan vaatimus on esitetty kirjallisesti hallitukselle niin hyvissä ajoin, että se on mahdollista sisällyttää kokouskutsuun ja asia on yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluva (Arjasmaa & Kaivanto 2012, 73-74). Osakkeenomistajalla on myös oikeus käyttää yhtiökokouksessa valtuutettua. Valtuutus koskee vain yhtä kokousta, jollei valtuutuksessa muuta sanota. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai osoitettava muulla

luotettavalla tavalla olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Myös valtuutetulla, niin kuin osakkeenomistajallakin, saa olla yhtiökokouksessa avustaja. Valtuutuksella ei ole muotovaatimusta. Tämä tarkoittaa sitä, että valtuutuksen ei ole pakko olla valtakirja. Valtuutuksena voi toimia esimerkiksi sähköposti. (Arjasmaa & Kairavanto 2012, 71-72.)

7.3.2 Enemmistöperiaate

Päätökset tehdään yhtiökokouksessa enemmistöperiaatteella, jollei yhtiöjärjestyksessä sanota toisin (Kuhanen ym. 2010, 77). Osakkaan on hyvä tietää, miten päätökset tehdään yhtiökokouksessa, jotta osakas voi käyttää omaa äänivaltaansa mahdollisimman hyvin ja voi vaikuttaa päätettäviin asioihin. Enemmistöperiaate tarkoittaa sitä, että osakkeenomistajat päättävät asioista, jotka koskevat yhtiötä, annettujen äänten enemmistöllä. Yksi osake tuottaa yhden äänen. Yhtiökokouksessa suoritettavia äänestyksiä on rajattu niin sanotulla äänileikkurilla. Äänileikkurilla tarkoitetaan sitä, että osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa eivät voi käyttää kaikkia osakkeenomistajan ääniä yhtiökokouksessa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden äänimäärästä. Viidesosa äänistä lasketaan siis kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta määrästä, ei yhtiön koko osakekannasta. Äänileikkuria voidaan tiukentaa tai se voidaan poistaa kokonaan, mutta siitä pitää olla määräys yhtiöjärjestyksessä. (Pujals 2015.)

8 OSAKEHUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT

8.1 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle sellaisista kunnossapito- ja muutostöistä, jotka vaikuttavat oleellisesti joko yhtiön tai toisen

osakkaan kiinteistön tai rakennuksen osaan tai huoneiston käyttämiseen. Yhtiön rakenteisiin vaikuttava työ voi olla esimerkiksi vesi- ja lämpöeristykset tai ilmanvaihtojärjestelmä. Osakkaan velvollisuus on toimittaa ilmoitus suunnittelemistaan kunnossapito- ja muutostöistä aina isännöitsijälle tai yhtiön hallitukselle. Ilmoituksen täytyy olla niin selkeä, että henkilö, joka ei ole kuullut asiasta etukäteen, pystyy ymmärtämään yksityiskohtaisesti mitä ollaan tekemässä. Ilmoituksessa täytyy olla myös tiedot siitä, kuka suunnittelee ja tekee työn, kuka johtaa ja urakoi, kuka ja miten työtä valvotaan, miten tarkastukset tullaan dokumentoimaan, noudatetaanko hyvää rakennustapaa, miten remontista ilmoitetaan naapureille sekä miten rakennusjätteen poiskuljetukset tullaan hoitamaan. (Kärkkäinen, Laksola & Pujals 2011, 6.) Osakkaan suunnittelema muutostyö voidaan myös kieltää, jos työstä aiheutuvaa haittaa pidetään kohtuuttomana (Suomen Kiinteistöliitto & Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, 7).

Osakkaalla on mahdollisuus tehdä monia eri kunnossapito- ja muutostöitä omassa osakehuoneistossaan. Osakas voi esimerkiksi maalata ja tapetoida seiniä, kiinnittää tauluja, lampuja ja koukkuja, maalata sekä paneloida katon tai asentaa jalkalistat. Näihin edellä mainittujen asioiden tekemiseen osakkaan ei tarvitse ilmoittaa taloyhtiölle. Ilmoitusvelvollisuus koskee esimerkiksi kantavien väliseinien muutoksia, laminaatin asentamista muovimaton tilalle, märkätilojen remontointia tai uusia sähköasennuksia. Eniten ilmoitettavia kunnossapito- ja muutostöitä löytyy keittiöstä ja märkätiloista. Märkätiloissa tehdyistä remonteista tulee lähes poikkeuksetta tehdä ilmoitus, sillä märkätiloissa on vesieristeitä, sähköjohtoja ja vesiputkia. Myös parvekkeella tehdyt muutokset kuuluvat useimmiten ilmoitusvelvollisuuden piiriin. Jos osakas haluaa esimerkiksi korjata tai vaihtaa parvekkeen lattian tai sisäpuolisen seinämän pinnoitteen, tulee tästä ilmoittaa taloyhtiölle. Erilaisten kiinteiden asennusten asentaminen ei kuulu osakkaan muutostyöoikeuden piiriin. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi lautasantennin tai ilmanlämpöpumpun asennus ei ole sallittua ilman erillistä lupaa taloyhtiöltä. Taloyhtiö voi myös kieltää kokonaan kiinteiden laitteiden asennuksen, jolloin osakas ei voi tehdä asialle mitään. (Kärkkäinen ym. 2011, 7-8.) Jos osakas on epävarma, pitääkö kunnossapito- tai muutostyöstä ilmoittaa taloyhtiölle, kannattaa silloin asiasta kysyä esimerkiksi isännöitsijältä ja varmistaa asia. Kunnossapito- ja muutostöitä tehtäessä on parempi pelata varman päälle, jotta välttyttäisiin negatiivilta seurauksilta.

8.2 Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Kunnossapitovastuu jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajien kesken. Pääsääntöisesti yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu huolehtiminen osakehuoneistojen rakenteista ja korjaamisesta sekä perusjärjestelmien kunnossapito. Yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu myös sellaiset osakehuoneistojen sisäosat, jotka ovat vahingoittuneet esimerkiksi yhtiön omistaman rakennuksen rakenteen vian vuoksi. Tästä esimerkkinä rakenteissa oleva kosteusvaurio, jonka seurauksena kylpyhuoneen pinnoitteet uusitaan perustasoon. (Suomen Kiinteistöliitto & Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, 5.) Yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu huolehtia taloyhtiön perusjärjestelmistä. Näillä perusjärjestelmillä tarkoitetaan muun muassa sähkö-, lämmitys-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmiä. (Suomen Kiinteistöliitto & Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, 6.)

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluu osakehuoneistonsa sisäosien kunnossapito. Osakkaan täytyy suorittaa mahdolliset kunnossapito- ja muutostyöt niin, että työ ei vahingoita yhtiön hallinnassa olevia rakennuksia tai kiinteistön osia. Samalla osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuuteen kuuluu luonnollisesti osakehuoneiston huolellinen hoito. Tässä kohtaa on hyvä muistaa, että normaalista elämästä aiheutunut kuluminen ei kuitenkaan kuulu osakkeenomistajan vastuuseen. (Suomen Kiinteistöliitto & Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, 4.)

Yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu huolehtiminen perusjärjestelmistä, kuten ilmanvaihtojärjestelmästä. Jos huoneistossa on esimerkiksi automaattinen ilmanvaihto ja huoneiston sääntökirjassa lukee, että automaattinen ilmanvaihto pitää olla päällä jatkuvasti, ei sitä saa sammuttaa. Jos asukas tai osakas on pitänyt automaattista ilmanvaihtoa pois päältä sääntöjen vastaisesti, joutuu sääntöjä rikkonut osapuoli kustantamaan mahdolliset vahingot, vaikka vahingot syntyisivätkin yhtiön hallitsemiin rakenteisiin.

8.3 Vahingonkorvaus

8.3.1 Huolenpitovelvollisuus

Osakkeenomistajalla on jatkuva huolenpitovelvollisuus hallitsemaansa tilaan. Huolenpitovelvollisuus on tärkeä, sillä sen avulla voidaan suojata niin yhtiön kuin muiden osakkeenomistajien intressit. Pahimmassa tapauksessa osakas, joka rikkoo huolenpitovelvollisuutta, voi joutua antamaan osakehuoneiston yhtiön hallintaan tai menettää hallintaoikeutensa määräajaksi. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan voi joutua vahingonkorvausvastuuseen esimerkiksi, jos osakas ei osallistu yhtiökokouksiin. Osakkeenomistaja saa olla passiivinen suhteessa yhtiön päätöksentekoon liittyviin osallistumisoikeuksiin. (Vahtera 2017, 91.)

Huolenpitovelvollisuudesta on säännelty asunto-osakeyhtiölaissa. Huolenpitovelvollisuudella tarkoitetaan sitä, että osakkeenomistajan täytyy hoitaa yhtiön omistamia osia huolellisesti eikä saa vaurioittaa niitä, pois lukien tavanomaisesta käytöstä aiheutuvan kulumisen vuoksi. Huolenpitovelvollisuuteen kuuluu myös esimerkiksi huoneiston kunnan seuraaminen sekä ilmoittaminen mahdollisista yhtiön vastuulla olevista vioista. (Vahtera 2017, 290.) Laiminlyödessään huolenpitovelvollisuutta, on osakas velvollinen korvaamaan yhtiölle vahingot. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistajan vahingoittaessa esimerkiksi yhtiön vastuulle kuuluvia rakenteita tai perusjärjestelmiä, on osakkeenomistaja velvollinen korvaamaan vahingot. (Vahtera 2017, 292.)

8.3.2 Hyvän rakennustavan noudattaminen

Osakkeenomistajan teettäessä kunnossapito- ja muutostöitä, on hyvin tärkeää, että työt suoritetaan hyvää rakennustapaa noudattaen. Osakkeenomistajan pitää itse huolehtia siitä, että työt suunnitellaan ja valvotaan oikein ja työ suoritetaan hyvää rakennustapaa noudattaen. Jos kunnossapito- ja muutostöiden jälkeen tulee selville, että osakas on laiminlyönyt nämä äsken mainitsemat käytänteet teettäessä töitä, joutuu kyseinen osakas vahingonkorvausvastuuseen, jos osakkaan laiminlyönti on aiheuttanut vahinkoa. (Suomen Kiinteistöliitto & Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, 8.) On hyvä huomata, että hyvä rakennustapa -käsite on luonnollisesti muuttunut ajan saatossa voimassa olevien

viranomaismääräyksien ja muiden hyvän rakennustavan lähteiden muuttuessa. Esimerkiksi vanhassa talossa märkätilojen vesieriste ei ehkä nykypäivänä täytä hyvän rakennustavan nykyisiä kriteereitä, vaikka se rakennushetkellä olisi noudattanut hyvää rakennustapaa. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty nimenomaisesti mitä hyvällä rakennustavalla tarkoitetaan ja mitä siihen kuuluu. Hyvä rakennustapa on iso kokonaisuus, joka muodostuu monesta eri lähteestä. Hyvään rakennustapaan kuuluu työmenetelmien, materiaalien, suunnittelun ja toteutuksen asianmukaisuus. (Vahtera 2017, 377.)

Nykyinen osakkeenomistaja voi joissakin tapauksissa joutua vahingonkorvausvastuuseen aiemman osakkeenomistajan tekemistä virheellisistä muutostöistä. Jotta nykyinen osakkeenomistaja joutuisi vahingonkorvausvastuuseen, täytyy hänen olla tietoinen virheistä, joita edellinen osakkeenomistaja on tehnyt tehdessään muutostöitä. Mikäli virheellisesti tehdyt muutostyöt aiheuttavat vahinkoja, on nykyinen osakkeenomistaja vastuussa näistä vahingoista, sillä osakkeenomistaja oli tietoinen virheellisesti tehdystä muutostyöstä. (Vahtera 2017, 402.)

8.4 Osakkeenomistajan teettämä remontti

Osakkaan tekemälle muutostyölle voidaan asettaa ehtoja, jos muutostyön arvellaan aiheuttavan haittaa yhtiölle, rakennukselle tai toiselle osakkaalle. Ehtoja muutostyölle voi asettaa joko yhtiö tai toinen osakas. Taloyhtiön täytyy saada riittävä aika arvioida muutostyön vaikutuksia. Riittävänä aikana voidaan pitää noin kuukautta. Joko isännöitsijä tai hallitus ilmoittaa taloyhtiön kannan osakkaan kunnossapito- ja muutostyöselvitykseen. (Kärkkäinen ym. 2011, 12.) On suositeltavaa, että hallitus käsittelee ja tekee päätökset remonttiluvan vaativista töistä ja isännöitsijä käsittelee kevyemmät remontit. (Kärkkäinen ym. 2011, 9.) Kunnossapito- ja muutostyöselvitys voidaan hyväksyä sellaisenaan tai työlle voidaan asettaa lisää ehtoja, jotta välttyttäisiin vahingoilta. Ehtojen täytyy kuitenkin olla perusteltuja ja tarpeellisia. Joissain tapauksissa taloyhtiö voi kieltää kunnossapito- ja muutostyön kokonaan. Osakkaan kannalta järkevintä on tehdä kattava ja selkeä kunnossapito- ja muutostyöselvitys, missä näkyy selkeästi mitä aiotaan tehdä ja miten. Kattava ja selkeä selvitys edistää ja nopeuttaa

luvan saamista, sillä mahdollisia tarkentavia tietoja ei tarvitse kysyä jälkikäteen. (Kärkkäinen ym. 2011, 12.)

Mikäli kunnossapito tai muutostyöt koskevat tai voivat vaikuttaa esimerkiksi vedenjakeluun, sähköihin tai viemäröinteihin, tarvitaan remontiin taloyhtiön kirjallinen lupa. Osakkaan täytyy itse selvittää ja huolehtia siitä, tarvitseeko teetettävä työ rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Mikäli teetettävä remonti vaatii rakennusluvan, voi remontin aloittaa vasta sen jälkeen, kun rakennuslupa on annettu. (Isännöintiverkon www-sivut 2020.) Jos remonti tehdään esimerkiksi kylpyhuoneeseen, on suositeltavaa, että osakas kysyy taloyhtiöltä ennen remontin suunnittelua, onko taloyhtiö aiemmin teettänyt vaarallisia aineita koskevan kartoituksen, jota osakas voisi hyödyntää. Jos kartoitusta ei ole teetetty, sellainen olisi syytä tehdä. Kosteusvarioituneesta rakenteesta voi levitä haitallisia mikrobeja huoneilmaan, jolloin purkutyöt vaativat tilan osastointia. Purettavista rakenteista voi irrota vaarallisia aineita, esimerkiksi asbestia. (Kärkkäinen ym. 19-20.)

9 ASUNTO-OSAKKEIDEN KAUPPA, ASIAKIRJAT JA OSAKKAAN VASTUULLA OLEVAT MAKSUT

9.1 Ennen kaupan tekoa

Jotta välttyttäisiin ikäviltä yllätyksiltä, asunnon ostajan, riippumatta siitä ostetaanko asunto-osaketta vai kiinteistöä, on hyvä ottaa selvää erilaisista asioista koskien esimerkiksi ostettavaa asuntoa ja myyjinä olevia osapuolia. Jos ostettavaa asuntoa myy avio-
liitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa oleva henkilö, täytyy asunnon myyntiin olla lupa joissakin tapauksissa molemmilta aviopuolisoilta tai rekisteröidyssä parisuhteessa olevilta. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi aviopuolisosta toinen ei voi myydä taloa, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoitten yhteisenä kotina. Tällaiseksi luetaan myös rakennusvaiheessa oleva talo. Jos toisella aviopuolisolla on esimerkiksi kodin lisäksi mökki, tällaista ei lueta puolisoitten yhteiseksi kodiksi ja näin ollen mökin omistava puoliso voi myydä mökin ilman toisen puolison suostumusta. Omaisuuden käyttötarkoitus on ratkaiseva seikka eikä avioehtosopimuksella ole merkitystä. Jos

puolisolta saadaan suostumus kiinteistön myyntiin, sen on tultava kirjallisesti allekirjoitettuna ja päivättyä sekä kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama. Jos taas puolisolta saadaan suostumus asunto-osakkeen myyntiin, suostumuksen ei täydy olla kirjallinen vaan se voi olla vapaamuotoinen. Jos myyjänä oleva henkilö on eronnut, suostumus tarvitaan siihen saakka, kunnes omaisuuden ositus on toimitettu. Kun avio-
liitto on lakannut olemasta voimassa ja virallinen omaisuuden ositus on tehty, ei suostumusta enää tarvita. (Kasso 2006, 49-50.)

9.2 Osakkeiden kauppa

Asunto-osakkeen kaupassa kaupan kohteena ovat osakkeet. Osakkeet oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan, joka sijaitsee asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiö omistaa huoneistojen rakennukset, joten asunto-osakkeen kaupassa ostaja saa huoneiston hallintaoikeuden. Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet muodostavat yhdessä osakeryhmän. Osakeryhmää ei saa jakaa, vaan myytäessä osakkeita koko osakeryhmä täytyy myydä kokonaan. (Linnainmaa & Palo 2007, 19.)

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa, että jokaisesta osakeryhmästä on annettava osakekirja osakkeenomistajalle. Osakekirja täytyy painaa osakkeiden painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Jos osakeyhtiö on perustettu ennen 1.1.1992, ei sillä ole velvollisuutta painattaa osakekirjoja. Yleensä kuitenkin vanhatkin asunto-osakeyhtiöt haluavat antaa osakkeenomistajille osakekirjat. Joissakin tapauksissa osakkaalle voidaan antaa väliaikaistodistus, joka oikeuttaa tietyn osakeryhmän hallintaan. Väliaikaistodistus voidaan antaa esimerkiksi tilanteessa, jossa osakekirjat eivät ole vielä valmistuneet. Kun osakas palauttaa väliaikaistodistuksen, saa hän haltuunsa väliaikaistodistuksessa mainitun osakeryhmän. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2017, 130-131.)

Osakeluettelo on luettelo yhtiön osakkeista. Osakeluetteloa ylläpitää taloyhtiön hallitus ja sen pitäminen on pakollista. Osakeluettelo on merkittävä kaikki yhtiön osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä. Huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita voi olla useita ja nämä numerosarjat muodostavat osakeryhmiä. Osakeluettelon on merkittävä huoneistojen tiedot, jonka hallintaan osakeryhmät oikeuttavat. Osake-

ryhmillä voidaan hallita myös muita tiloja, kuten esimerkiksi autopaikkoja. Osakekirjojen antamispäivä on myös merkittävä osakeluetteloon. Osakkeenomistajien nimet ja osoitteet sekä syntymäajat merkitään myös luetteloon. Jos osakkeenomistajana toimii yritys, yrityksen y-tunnus, kotipaikka ja rekisteri, johon yritys on merkitty, tulee myös ilmetä osakeluettelosta. Mikäli huoneiston hallintaoikeuteen kohdistuu muu lain nojalla jokin rajoitus, on se merkittävä erikseen vaadittaessa. Osakeluettelo laaditaan viivytyksettä heti yhtiön perustamisen jälkeen. Osakeluettelo on säilytettävä luotettavalla tavalla ja sitä on päivitettävä aina, kun omistusoikeus jonkin osakeryhmän kohdalla muuttuu tai vaihtuu. Omistusoikeuksien siirrot on merkittävä osakeluetteloon. (Laki24 www-sivut 2020.)

Osakasluettelo on luettelo yhtiön osakkeenomistajista. Osakeyhtiölaki määrää, että osakeluettelossa olevista osakkeenomistajista on pidettävä aakkosellista osakasluetteloa. Osakasluetteloon merkitään osakkeenomistajan nimi ja osoite, sekä hänen omistamiensa osakkeiden lukumäärä osakelajeittain. Osake- ja osakasluettelon on oltava yhteneviä eli osakasluettelosta on löydyttävä kaikki osakeluetteloon merkityt osakkeenomistajat. Myös osakasluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Osakasluettelon säilyttämiseen ja päivittämiseen sovelletaan samoja sääntöjä kuin osakeluetteloon. Uusi omistaja on merkittävä osakasluetteloon välittömästi osakkeenomistajan ilmoitettua osakesaannostaan. Osakasluettelo on lisäksi julkinen asiakirja, joka on kaikkien, myös yhtiön ulkopuolisten henkilöiden nähtävissä. Osakasluettelon ylläpitäminen on pakollista ja siitä vastuussa on yhtiön hallitus. (Minilexin www-sivut 2020.)

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastuslausekkeesta. Lunastuslauseke voi olla esimerkiksi yhtiön tai muun henkilön oikeus lunastaa yhtiön osakkeita, kun niiden omistusoikeus siirtyy muulta, kuin yhtiöltä toiselle henkilölle. Lunastuslausekkeeseen on merkittävä ne, joilla lunastusoikeus on. (Asunto-osakeyhtiölaki 5 §) Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen Lunastuslauseketta ei voida soveltaa silloin, kun ostajana toimii yhtiön nykyinen osakkeenomistaja, myyjän lähisukulainen tai osakehuoneisto siirtyy testamentin perusteella omistukseen. Jos lunastusoikeuden haltija haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, hänen on kuuden kuukauden sisällä osakkeen siir-

tymisen ilmoituksesta ilmoitettava ja esitettävä vaatimuksensa yhtiölle. Lunastusoikeutta käytettäessä, lunastushinta eli kauppahinta maksetaan yhtiölle kahden viikon sisällä lunastusajan päättymisestä. (Alineen 2017.)

Lunastuslauseke antaa yhtiön osakkaille oikeuden lunastaa yhtiön osakkeita tilanteessa, jossa osakkeita ollaan myymässä yhtiön ulkopuoliselle taholle. Lunastuslauseke koskee kaikkia osakkeiden siirtoja ulkopuolisille, sekä myyntiä että lahjoitusta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määritellä erilaisia rajoituksia lunastusoikeudelle, joten on tärkeää tarkistaa aina niiden sisältö ennen kauppaa. Lunastusoikeus edellyttää osakkeiden siirtymistä, kuten myyntiä, joten lunastusoikeus syntyy vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Asuntokauppaa ei siis voida tehdä ehdollisena, jonka mukaan kauppa purkaantuisi, jos lunastusoikeus käytettäisiin. Lunastusoikeutta käytettäessä yleensä kaikki siirtyvät osakkeet ovat lunastettava kerralla. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, kun asunto-osakkeen lisäksi on hankittu autopaikan osakkeet, jolloin kaikki osakkeet lunastetaan kerralla. Sama tilanne on edessä myös silloin, kun kaupan kohteena ovat useamman huoneiston osakkeet. (Hughes 2018.)

9.3 Asiakirjat

Asuntoa ostettaessa ostajan on hyvin tärkeää tutustua ostettavan kohteen erilaisiin dokumentteihin. Yksi tärkeimmistä dokumenteista asunto-osaketta ostettaessa on isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistuksen antaa isännöitsijä itse ja todistuksesta löytyy kaikki yhtiön perustiedot sekä jo tehdyt korjaukset ja peruseräparannukset ajankohtaiseen. Kun ostaja saa isännöitsijäntodistuksen käteensä, kannattaa heti ensimmäiseksi katsoa, onko tontti oma vai vuokratontti, minkä pituinen vuokrasopimus on, vuokra sekä vuokran vaikutus vastikkeeseen. On hyvin suositeltavaa hankkia täysin tuore isännöitsijäntodistus, koska vanhaa todistusta käytettäessä yhtiön tilanne on voinut muuttua ja näin ollen todistuksesta ei ole hyötyä niin paljon kuin siitä voisi olla. (Rantanen 2008, 18.) Asunto-osakeyhtiöllä on velvollisuus antaa isännöitsijäntodistus sitä pyydettyä. Todistus maksaa noin 30-65 euroa riippuen asunto-osakeyhtiöstä. (Linnainmaa & Palo 2007, 37-38.)

Isännöitsijäntodistuksen lisäksi kannattaa asunto-osakeyhtiöstä hankkia yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksestä nähdään muun muassa toiminimi, huoneistoselitelmä, mahdollinen lunastus- ja suostumuslauseke, vastikkeen laskentaperuste ja mahdollisuus voiko huoneistokohtaisen velkaosuuden maksaa kerralla pois. (Linnainmaa & Palo 2007, 40.) Yhtiöjärjestys voi olla vähemmän mielenkiintoista luettavaa, mutta sitä ei missään nimessä kannata jättää lukematta. Yhtiöjärjestyksessä voi olla mielenkiintoisia seikkoja ja yllätyksiä, esimerkiksi asunto-osakeyhtiöön kuuluu rivitaloyhtiössä vanha omakotitalo, jota pitää ylläpitää tai että kaikki huoneistoon liittyvät korjaukset kuuluvat osakkeenomistajalle. Yhtiöjärjestyksessä voidaan siis siirtää osakkaan maksettavaksi sellaisia korjauksia, jotka muussa tapauksessa kuuluisivat yhtiön maksettavaksi. Kaupparajaan voidaan merkitä, että ostaja on tutustunut yhtiöjärjestykseen, ja tämän jälkeen ei ole enää mahdollisuutta vedota siihen, että ei lukenut tai nähnyt papereita. (Rantanen 2008, 19.)

Ostajan on syytä selvittää myös tilinpäätösasiakirjat eli tuloslaskelma, tase, toimintakertomus sekä mahdollinen tilintarkastajien lausunto ja talousarvio (Rantanen 2008, 18). Tuloslaskelmasta nähdään yhtiön tulot ja menot. Yhtiö saa tuloja esimerkiksi yhtiövastikkeista ja mahdollisista vuokratuloista, jos yhtiön hallinnassa on huoneistoja. Menoja taas ovat kiinteistön hoitokulut, vakuutukset, vesi, sähkö sekä kiinteistövero. Tappiollinen tuloslaskelma ei anna ostajalle hyvää kuvaa taloyhtiöstä. Taseesta saadaan selville yhtiön omaisuus ja velat. Omaisuutta voi olla esimerkiksi yhtiön omistamat maa-alueet, rakennukset ja saamiset. Toimintakertomuksesta saadaan selville muun muassa tietoja päättyneestä tilikaudesta ja mahdollisesti tehdyistä korjauksista tai muista muutoksista. Talousarviosta voidaan nähdä lisätietoa mahdollisista korjaussuunnitelmista tai tulevista yhtiövastikkeen muutoksista. (Kasso 2006, 36-37.)

Tilinpäätösasiakirjoihin tutustuminen on ostajan kannalta tärkeää, sillä taloyhtiön taloudellinen tila pitää selvittää. Pahimmassa tapauksessa yhtiö voi olla ylivelkainen ja tämä voi johtaa siihen, että yhtiön velkojat ryhtyvät perintätoimiin. Tällainen tapaus voi lopulta johtaa siihen, että kiinteistö pakkohuutokaupataan ja osakkeenomistajat menettävät asuntonsa. Tilinpäätösasiakirjat saadaan yhtiön isännöitsijältä, yleensä ne annetaankin automaattisesti isännöitsijäntodistuksen liitteinä. Ennen kaupan tekoa ostajan täytyy siis selvittää, kuinka suuria huoneistokohtaisia velkoja kyseisessä taloyh-

tiössä, josta asunto aiotaan ostaa, on. Huoneistokohtaisesta velkaosuudesta vastaa huoneiston omistaja, mutta velkojaa kohtaan velan maksusta vastaa kuitenkin asunto-osakeyhtiö. Jos periminen laiminlyöneeltä osakkaalta ei onnistu, voi yhtiö ottaa laiminlyöneen osakkaan huoneiston haltuunsa ja vuokrata sen, jotta rahoitusvastike saataisiin maksettua. Mikäli velkaosuus on hyvin suuri, eivät vuokrat luonnollisesti riitä velan maksamiseksi ja näin ollen yhtiö voi joutua perimään muilta osakkeenomistajilta ylimääräistä vastiketta, vaikka muut osakkeenomistajat olisivatkin maksaneet oman rahoitusvastikkeensa asianmukaisesti ja ajallaan. (Linnainmaa & Palo 2007, 41-42.)

Ostettavasta asunnosta täytyy hankkia myös pohjapiirustus. Vaikka huoneiston koko ja pinta-ala ilmoitetaankin yhtiöjärjestyksessä, erityisesti vanhemmissa taloissa usein piirustus ja asunnon todellinen pohjakuva saattavat poiketa. Mikäli tiedot poikkeavat, on syytä selvittää, miksi näin on. Tiedot voivat poiketa esimerkiksi siksi, että myöhemmin on tehty muutoksia tai pinta-alan mittaamiseen on käytetty erilaisia mittausmenetelmiä. (Kasso 2006, 37.) Ostajan kannattaa myös samalla tutustua kaavaotteeseen. Kaikille rakennetuille taloille on vahvistettu kaava, joka on nähtävissä kyseisen kunnan asianomaisen virkamiehen luona, josta asunto ollaan ostamassa. Kaavan tutkiminen on tärkeää, jos halutaan välttyä mahdollisilta ikäviltä yllätyksiltä. Kaavasta voidaan nähdä esimerkiksi yhtiön viereen rakennettava ostoskeskus. Ottamalla yhteyttä kaavoitusviranomaiseen saadaan myös selville tekeillä olevat kaavat. (Rantanen 2008, 24.)

9.4 Yhtiövastike

Yhtiövastike on maksu, jonka osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan asunto-osakeyhtiölle. Yhtiövastikkeilla on tarkoitus kattaa yhtiön menot. Yhtiövastikkeen määräämisen perusteet ovat mainittu yhtiöjärjestyksessä, ja usein yhtiövastikkeen määräämisestä päättää yhtiökokous. Yhtiökokous määrää yhtiövastikkeen yhtiön tulojen ja menojen perusteella. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että yhtiön hallitus on vastuussa talousarviosta sekä yhtiövastikkeen määrästä, jolloin yhtiön hallitus tekee päätöksen yhtiövastikkeen määräämisen perusteista ja määrästä. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava yhtiövastikkeen maksuperuste eli se, minkä mukaan osakkeen-

omistaja suorittaa vastikkeen yhtiölle. Yhtiövastikkeen maksuperusteita voi olla erilaisia riippuen siitä, mihin menoihin ne kohdistuvat. Erilaisia maksuperusteita voivat olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai jonkin hyödykkeen, kuten veden todellinen kulutus. Yleisin maksuperuste on kuitenkin huoneiston pinta-ala. Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö velvollisuuttaan suorittaa yhtiövastike yhtiölle, voi yhtiö pahimmassa tapauksessa ottaa huoneiston haltuunsa. Haltuun otettu huoneisto voidaan laittaa vuokralle ja näin kattaa maksamattomien yhtiövastikkeiden määrä saaduilla vuokratuloilla. (Sillanpää & Vahtera 2011, 58-59)

Osakkeenomistajalle voi tulla maksettavaksi useampia vastikkeitä, joista käytetään yhteisnimitystä yhtiövastike. Yhtiövastikkeella tarkoitetaan siis kaikkia taloyhtiölle maksettavia vastikkeitä. Erilaisia vastikkeitä ovat esimerkiksi hoitovastike ja pääomavastike. Hoitovastikkeella katetaan nimensä mukaisesti kiinteistön hoito- ja ylläpitokuluja, kuten lämmitys-, huolto- ja siivouskuluja. Hoitovastike kattaa myös isännöitsijän ja huoltoyhtiön palkkiot. Pääomavastike, joka tunnetaan myös nimellä rahoitusvastike, on vastike, jonka tarkoituksena on kattaa taloyhtiön rakentamiseen, korjaukseen ja uudistukseen liittyvät kulut. Yhtiövastikkeiden määrät selviävät esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta ja niihin on syytä tutustua huolellisesti asuntoa ostettaessa. Vastikkeiden suuruus saattaa antaa tietoa taloyhtiön toiminnasta sekä kunnosta. (Hänninen 2020.)

9.5 Yhtiölaina ja pääomavastike

Yhtiölaina on laina, joka kohdistuu yhtiön remonteihin ja rakentamiseen. Erityisesti uudiskohteissa yhtiölainan määrä voi olla todella suuri, esimerkiksi 60-75 % asunnon velattomasta myyntihinnasta, mutta myös vanhoissa taloyhtiöissä voi olla paljon yhtiölainaa, jos yhtiössä on ollut suuria remontteja lähiaikoina. Yhtiölaina on siis taloyhtiön vastuulla olevaa lainaa, joka jakaantuu osakkeenomistajille esimerkiksi huoneiston pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän mukaan, riippuen siitä mikä on maksuperuste. Osakkeenomistajat maksavat yhtiölainaa kuukausittain taloyhtiölle pääomavastikkeena, joka lyhentää yhtiölainaa. Yhtiölaina on mahdollista maksaa myös kerralla pois tai suurempina kertasuorituksina. Taloyhtiö määrittää ajankohdat, jolloin suuremmat maksuerät on mahdollista maksaa. Asuntosijoittajan kannalta rahoitusvastike on

taloudellisesti järkevin vaihtoehto maksaa yhtiölainaa, koska sen verohyödyt ovat paremmat. Sijoittaja voi vähentää verotuksessaan huoneiston vuokratuloista kyseisen vuoden pääomavastikkeet kokonaisuudessaan, jos pääomavastikkeet ovat tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. (Väänänen 2018.)

Osakkeenomistaja voi valita maksaako yhtiölainan kerralla pois ottamalla oman lainan yhtiölainan maksua varten tai maksamalla kuukausittain pääomavastiketta. Monet hyödyt eri maksuvaihtoehtojen välillä liittyvät verotukseen. Henkilön on mahdollista vähentää verotuksessaan asuntolainansa korkoja, mutta yhtiölainan korkoja ei voi vähentää. Asuntolainan korkovähennys on kuitenkin pienentynyt vuosittain ja vuonna 2020 asuntolainan koroista on enää vähennyskelpoisia 15 %. Yhtiölainan maksamista pohtiessa kannattaa myös miettiä mahdollista tulevaa huoneiston myyntiä. Esimerkiksi juuri sijoittajille edullinen myyntihinta, jonka lisäksi tulee rahoitusvastiketta, on järkevämpi sijoitus kuin korkeampi myyntihinta, jossa ei ole yhtiölainaosuutta. Toisaalta yhtiölainan maksaminen kerralla saattaa olla hyvä vaihtoehto silloin, kun suunnitelmissa on asua asunnossa pidempään. Oma laina saattaa myös tarjota sellaisia ehtoja, mitä yhtiölaina ei voi tarjota, kuten joustomahdollisuuksia takaisinmaksussa. Yhtiölainan maksamista kannattaa siis pohtia tarkkaan oman talouden kannalta. (Simola 2019.)

9.6 Kauppakirja

Asunto-osakkeen kauppa tehdään aina kirjallisesti. Kirjallinen kauppasopimus on sekä myyjän että ostajan edun mukaista, sillä kaikki kaupan ehdot ovat nähtävissä. Kauppakirjassa mainitaan ainakin seuraavat tiedot:

- myyjän ja ostajan yhteystiedot
- kaupan kohde
- kauppahinta ja maksutapa
- omistusoikeuden siirtyminen
- osakekirjan luovutus
- mahdolliset vakuusjärjestelyt
- hallintaoikeuden siirtyminen

- vastuu vastikkeesta ja muista maksuista
- selvitys tietojen saamisesta ja huoneistoon tutustumisesta
- varainsiirtoveron maksu
- muut ehdot, päiväys ja allekirjoitus sekä mahdollinen puolison suostumus (Linnainmaa & Palo 2007, 50-51.)

Kauppakirjaan merkitään kauppahinta ja maksuaikataulu ja jos huoneistoon kohdistuu huoneistokohtaista velkaosuutta eli niin sanottua yhtiölainaa, tulee myös velan määrä mainita kauppakirjassa. Mikäli omistusoikeuden siirtymisestä ei ole mainintaa kauppakirjassa, siirtyy omistusoikeus automaattisesti kaupantekohetkellä. Jos esimerkiksi asunnon kauppahintaa ei makseta heti vaan osa kauppahinnasta jää velaksi, voidaan omistusoikeuden siirtyminen sitoa kauppahinnan maksuun. Vakuusjärjestelyjä ei yleensä tarvita silloin kun kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa, mutta useimmiten osa kauppahinnasta jää velaksi ja näin ollen vakuusjärjestelyjä tarvitaan. Kauppakirjassa on myös hyvä sopia, milloin huoneisto vapautuu eli milloin huoneiston hallinta luovutetaan ostajalle. Ostajan etua ajatellen, ostajan kannattaa yrittää sopia, että kauppahinnan loppuosa maksetaan vasta sitten, kun huoneisto on vapautunut. Ostajan kannalta sopimussakko on myös hyvä sisällyttää kauppakirjaan. Mikäli huoneisto ei ole vapaa sovittuna ajankohtana, myyjän on maksettava ostajalle sopimussakkoa. (Linnainmaa & Palo 2008, 52-57.)

Niin kuin kiinteistökaupassa, osakekaupassakin pitää maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron maksaa ostaja. Mikäli asunnon ostaja on ensiasunnon ostaja ja täyttää ensiasunnon ostajalle vaaditut ehdot, on ostaja vapautettu varainsiirtoveron maksusta. (Kasso 2006, 75.) Enemmän tietoa varainsiirtoverosta ja ensiasunnon ostajan vaadituista ehdoista löytyy kappaleesta ”5.1. Varainsiirtovero”.

10 KIINTEISTÖ

10.1 Kiinteistön määritelmä

Kiinteistö on itsenäinen rekisteriyksikkö, kuten tila tai tontti. Kiinteistölle luodaan rekisteröinnin yhteydessä kiinteistötunnus, jonka avulla se on helppo yksilöidä. Kiinteistötunnus voi olla esimerkiksi 22-333-44-5. Ensimmäinen luku tarkoittaa kuntaa, toinen kaupunginosaa tai kylää, kolmas korttelia tai emäkiinteistöä ja neljäs kiinteistöä tai tonttia. Kiinteistö nimeä käytetään kaikista kiinteistörekisteriyksiköistä. (Kasso 2014, 4.)

Kiinteistöllä tarkoitetaan rekisteriin merkittyä rakennettua tai rakentamatonta maa-aluetta tai sen osaa, sillä olevine rakennuksineen ja laitteineen tai ilman niitä, jossa maa-alue ja mahdollinen sillä oleva rakennus kuuluvat samalle omistajalle. Nämä muodostavat erottamattoman kokonaisuuden kuuluessaan samalle omistajalle, mutta jos rakennus ei ole maapohjan omistajan omistuksessa, niin rakennus ei myöskään kuulu kiinteistöön sen ainesosana. Tällainen tapaus on esimerkiksi silloin, kun maapohja on vuokrattu rakennuksen omistajalle. (Kasso 2014, 1.)

10.1.1 Määräosa ja määräala

Määräosalla tarkoitetaan murto-osaa, joka on suhteellinen osa, esimerkiksi kolmasosa kiinteistöstä. Määräosaisella osaomistajalla ei ole kohdistettua omistusoikeutta mihinkään tiettyyn osaan kiinteistöstä. Määräosan omistaja ei voi myydä osuuttaan ilman muita yhteisomistajia. Tällaisessa tilanteessa on järkevää laatia hallinnanjakosopimus kaikkien osaomistajien kesken. Toinen samantyylinen omistusmuoto on nimeltään määräala. Se on rajoiltaan määritelty osa kiinteistöstä. Määräosa muodostetaan halkomalla erilliseksi kiinteistöksi ja määräala taas lohkomalla. (Kasso 2014, 4-5.) Tässä opinnäytetyössä ei käsitellä määräalan tai määräosan omistusta tai hankintaa, vaan keskitytään koko kiinteistön ostoon ja omistamiseen.

10.1.2 Tontti

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maa-aluetta, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistöön voi kuulua maa-alue tai maa-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset, jotka kuuluvat samalle omistajalle. Tontista tulee kiinteistö, kun se rekisteröidään tonttina kiinteistörekisteriin. Tontit sijaitsevat asemakaava-alueen sisällä. Sijaintipaikkakunta kaavoitta omassa omistuksessaan olevat ja yksityisten maanomistajien maat ja tällä tavalla kunta voi ohjata alueellaan tapahtuvaa rakentamista. Maa-alueiden kaavoitus ja kunnallistekniikan rakentaminen ovat suuria investointeja kunnalle, joilla on tietysti vaikutusta tonttien hintoihin. Tontti on hyvä investointi, mikäli tontilla on rakennusoikeutta ja mitä enemmän sitä on, sitä tavoitellumpi se on. Tontin rakennusoikeuden määrä on sijainnin kanssa merkittävimpiä asioita, jotka vaikuttavat tontin hintaan. Hintaan vaikuttavat myös kunnan asemakaavoitus ja tontin käyttötarkoitus, kuten vapaa-ajan asunto tai omakotitalo. (Uudiskohteen www-sivut 2020.)

10.1.3 Tila

Tila tarkoittaa asemakaava-alueen ulkopuolella, pääasiassa maaseudulla sijaitsevaa kiinteistörekisteriin tilana merkittyä maa-aluetta, jonka rajat on määrätty kiinteistöoikeuksissa. (Uudiskohteen www-sivut 2020.) Tila on itsenäinen maanomistuksen yksikkö ja siitä voidaan erottaa määräala. Tilalla on oma nimi ja rekisterinumero. Tila voidaan lohkoa esimerkiksi tontista, jolloin se on käsitteenä laajempi kuin määräala, joka on määrätty alue esimerkiksi kiinteistöä. (Minilexin www-sivut 2020.)

10.2 Kiinteistön hallinta- ja omistusoikeus

Kiinteistön suoralla omistuksella tarkoitetaan tilannetta, jossa kiinteistön omistaja käyttää ja hallitsee kiinteistöään itse. Esimerkki tällaisesta tilanteesta on, kun henkilö käyttää omistamaansa maapohjaa ja siinä sijaitsevaa omakotitaloa omaan asumiseensa. Epäsuora omistus taas tarkoittaa sitä, että kiinteistön hallinta- ja omistusoikeus ovat eriytetty. Asunto-osakeyhtiöt ovat hyvä esimerkki tällaisesta omistamisesta, kun taloyhtiö omistaa rakennuksen ja usein myös maapohjan, mutta osakkeenomistajat hallitsevat rakennusta ja siinä olevia huoneistoja. (Kasso 2014, 2.)

Kiinteistön omistusoikeuden haltijalla on täysimääräinen oikeus omaisuutensa käyttämiseen. Jos omistusoikeuteen ei ole määrätty rajoituksia, omistajalla on oikeus käyttää kaikkea valtaa omistamassaan kiinteistössä. Hallintaoikeus voi rajoittaa omistusoikeuden haltijan oikeutta, esimerkiksi myyntitilanteessa. Omistusoikeuden haltija ei voi myydä toisen hallitsemaa asuntoa ilman hallintaoikeuden haltijan lupaa. Omistus- ja hallintaoikeus voidaan siis erottaa toisistaan ja tällainen toiminta on yleistä erityisesti kuolinpesien ja lahjojen kohdalla. Vanhemmat voivat esimerkiksi lahjoittaa lapselleen asunnon, jonka hallintaoikeuden he pitävät itsellään. (Minilexin [www-sivut 2020](#).)

11 KIINTEISTÖN KAUPPA

11.1 Kauppakirja

Kiinteistön omistusoikeus saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. (Maakaari 540/1995, 1 luku § 1.) Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi ja kauppakirja on täytettävä maakaarissa säädetyin edellytyksin. Jos kauppakirja ei ole määrämuotoinen, ei se sido osapuolia. Kauppakirja on tehtävä kirjallisesti ja se on allekirjoitettava myyjän ja ostajan toimesta. Kiinteistökauppa vaatii lisäksi kaupanvahvistajan, joka vahvistaa kaupan molempien osapuolten läsnä ollessa. (Minilexin [www-sivut 2020](#).)

Maakaarissa on säädetty tarkat ehdot kiinteistön kaupalle ja näiden pykälien laiminlyönti tarkoittaa, että kauppakirja ei ole määrämuotoinen eikä sitova. Kauppakirjan ollessa sitova, tulee siitä löytyä seuraavat asiat:

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

(Maakaari 2 luku 1 §.)

11.2 Kiinteistövero

Ensiasunnon ostajan on tärkeää tietää mitä maksuja kiinteistön omistamiseen ja hallintaan liittyy, jotta ostaja on tietoinen ja pystyy varautumaan asumisesta aiheutuviin kuluihin. Kiinteistövero on vero, jota maksetaan kiinteistöstä eli kiinteistö toimii veron kohteena. Kiinteistöveron määrä perustuu kiinteistön arvoon ja kiinteistön omistaja on velvollinen suorittamaan sen kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistöveroon ei vaikuta se, kuka kiinteistön omistaa tai kuinka monta kiinteistöä omistajalla on, vaan kiinteistövero on kiinteistökohtainen. Kiinteistöveroa ei suoriteta esimerkiksi metsästä tai maatalousmaasta. (Räbinä & Myllymäki 2016, 441-443.)

Kunnanvaltuusto määrää vuosittain kiinteistöveroprosentit. Kiinteistöverolle on kuitenkin asetettu tiettyjä ala- ja ylärajoja, joiden puitteissa kunnanvaltuusto voi määrätä kunnassaan perittävästä kiinteistöveroprosentista. Kiinteistöveroprosentteja on monia, mutta tässä opinnäytetyössä keskitytään vakituksena asuinrakennuksena toimiviin kiinteistöihin. Alla on luettelo, jossa näkyvät eri kiinteistöveroluokkiin määritellyt kiinteistöt:

- yleinen kiinteistöveroprosentti
- vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti
- rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti
- muiden asuinrakennusten, kuten vapaa-ajan asuntojen veroprosentti
- yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveroprosentti
- eräiden voimalaitosten veroprosentti

(Räbinä & Myllymäki 2016, 443.)

Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan esimerkiksi elinkeinotoimintaa harjoittavien yritysten teollisuus-, toimisto-, konttori- ja varastorakennuksiin. Julkisiin rakennuksiin, kuten sairaaloihin ja kirkkoihin sovelletaan myös yleistä kiinteistöveroprosenttia. Maapohja kuuluu myös yleisen kiinteistöveroprosentin piiriin. (Lehtonen 2017) Vuonna 2020 yleinen kiinteistöveroprosentti on välillä 0,93-2,00% riippuen kunnan määräyksestä. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttia sovelletaan nimensä mukaisesti vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin, kuten myös pihapiirissä oleviin muihin

rakennuksiin, kuten saunoihin ja autotalleihin. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti vuonna 2020 on välillä 0,41-1,00% riippuen kunnan määräyksestä. Vapaa-ajan asuntoihin, kuten mökkeihin sovelletaan muiden asuinrakennusten veroprosenttia, jonka suuruus vuonna 2020 on välillä 0,93-2,00%. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistön omistajan on maksettava omistamastaan kiinteistöstä kiinteistövero. Kiinteistön omistajana pidetään henkilöä, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa eli tammikuun ensimmäinen päivä. Kiinteistöveron velvollisuus on yleinen, mikä tarkoittaa, että jokainen kiinteistön omistaja on velvollinen suorittamaan sen, vaikka ei olisikaan suoritettavaa tuloveroa. (Räbinä & Myllymäki 2016, 444.)

Omistajanvaihdoksissa eli kiinteistön myynnissä kiinteistöveron määrääminen oikealle verovelvolliselle saattaa olla hankalaa. Aiemmin todettiin, että henkilö, joka omistaa kiinteistön vuoden alussa eli tammikuun ensimmäinen päivä on velvollinen maksamaan kiinteistöveron sinä vuonna. Kun kiinteistö vaihtaa omistajaa, voidaan kaupakirjaan merkitä ehto kiinteistöveron siirtymisestä ostajalle. Verohallinto ei kuitenkaan ota kantaa tällaisiin ehtoihin, vaan kiinteistön omistaja vuoden alkaessa on lopulta aina vastuussa kiinteistöveron maksamisesta. (Lehtonen 2017.)

11.3 Myyjän virhevastuu ja ostajan selonottovelvollisuus

11.3.1 Myyjän virhevastuu

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus myynnissä olevan kiinteistön tiedoista. (Kasso 2014, 260.) Myyjä on tietyiltä osin vastuussa kiinteistöstä löytyneistä virheistä ja kiinteistöstä annetuista tiedoista, mutta ne ovat tarkkaan määriteltyjä. Myyjän ja ostajan erilaiset mieltymykset tai haaveet eivät kuulu myyjän virhevastuulle, mikäli ne eivät liity myyjän virheelliseen toimintaan, esimerkiksi virheellisesti arvioituun rakennuksen kuntoon. Ostajan pettymyksestä myyjä ei ole vastuussa. (Hoffrén 2013, 71.)

Maakaassa on säädetty kolmesta virhetyypistä, joita ovat laatuvirhe, vallintavirhe ja oikeudellinen virhe. Yleisin näistä on laatuvirhe. Laatuvirheessä on kysymys kiinteistön fyysisistä ominaisuuksista, kuten kosteusvauriosta, virheellisesti ilmoitetusta pinta-alasta tai viallisesta laitteesta. Oikeudellinen virhe voi ilmetä, esimerkiksi sivullisen henkilön omistusosuudesta kiinteistöön, hallintaoikeudesta tai jos kiinteistö tai sen osa on kiinnitetty myyjän lainan vakuudeksi. Tällaista toimintaa voidaan sanoa oikeudelliseksi virheeksi. Vallintavirhe taas liittyy viranomaispäätöksiin. Vallintavirhe voi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun naapurikiinteistöllä on oikeus käyttää ostettavaa kiinteistöä tai sen osaa ja näin aiheuttaa kiinteistön käytön kannalta ongelmia tai rajoittaa kiinteistön käyttöä. Myös virheellinen tieto kaavoituksesta katsotaan vallintavirheeksi. Kaikkien virhetyyppien edellytyksenä kuitenkin on sen vaikutus kauppaan. Asiaa ei voida pitää virheenä, jos sen ei voida katsoa vaikuttaneen kauppaan. (Hoffrén 2013, 72.)

Voidaan olettaa, että ostaja voi luottaa myyjän antamiin tietoihin, eikä hänen tarvitse tarkistaa tietojen paikkansapitävyyttä ilman myyjän erityistä kehotusta. Myyjä ei kuitenkaan vapaudu virhevastuustaan sellaisessa tilanteessa, jossa virhe oli myyjän tiedossa eikä virhe selvinnyt ostajan tarkastuksessa, vaikka ostaja olisikin laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuttaan. Ongelmana tilanteessa saattaa kuitenkin olla, miten todistaa myyjän tietoisuus virheestä, jos myyjä kieltää tämän. Myyjä ei voi kehottaa ostajaa tarkastamaan antamiensa tietoja vain rajoittaakseen omaa vastuutaan tiedonantovelvollisuudesta tai tietojen todenmukaisuudesta. Myyjä on vastuussa antamistaan sekä hänen edustajansa, kuten kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista. (Keskitalo 2017, 124.)

11.3.2 Ostajan selonottovelvollisuus

Ostajalla on velvollisuus tarkastaa ostettava kiinteistö ja ilmoittaa mahdolliset löytämänsä virheet. Tätä kutsutaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudeksi. Ostaja ei voi luottaa vain kiinteistönvälittäjän antamaan tietoon, koska ei voida tietää mistä tieto on alun perin saatu ja pitääkö se paikkaansa. Ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen, jonka voidaan katsoa olleen hänen tiedossaan tai olettaa hänen huomanneen ennako-

tarkastuksessa. Ennakkotarkastuksen tarkoituksena on, että ostaja saa tutustua ja tarkastaa ostettavan kiinteistön huolellisesti rikkomatta kuitenkaan mitään pintoja. (Keskitalo 2017, 95.)

Ostajalla ei kuitenkaan ole erityistä velvollisuutta laajentaa tarkastustaan asioihin, jotka vaatisivat erityistä teknillistä osaamista tai varustusta ilman myyjän erityistä kehotusta tai syytä. Myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä ostajan ei tarvitse selvittää, mikäli ne aiheuttavat mittavia toimenpiteitä tai erityisjärjestelyjä. Ostajalla ei myöskään ole tarvetta, eikä oikeutta purkaa ostettavan asunnon rakenteita. Tarkastettavaan asioihin ja kohteisiin tulee olla esteetön pääsy, mutta mikäli näin ei ole, ei niiden asioiden katsota kuuluvan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin. (Keskitalo 2017, 114.)

Ostajan selonottovelvollisuus koskee kiinteistön laadullisia ominaisuuksia. Ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, jos asia voidaan katsoa olleen ostajan tiedossa ennen kaupan tekemistä. Ostajan tarkastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske kiinteistön rakenteita tai materiaaleista otettavien näytteiden tutkimista, kuten jo edellä todettiin. Ostajan selonottovelvollisuudella tarkoitetaan sitä, ettei ostaja voi kaupanteon jälkeen vedota virheenä asiaan, joka voidaan katsoa olleen hänen tiedossaan jo kauppaa tehtäessä. Mikäli ostaja havaitsee tarkastaessaan kiinteistöä epäilyttäviä tai tarkempia tutkimuksia vaativia havaintoja, tulee hänen ryhtyä tutkimaan näitä asioita. Koska kysymyksessä on myyjän omaisuus, ostaja ei voi vapaasti toimia sen kanssa, vaan on viisainta sopia myyjän kanssa yhdessä käytettävästä asiantuntijasta. Myyjä voi kuitenkin ilmoittaa ostajalle asian olevan kunnossa ja tällaisessa tilanteessa ei ostajalla ole velvollisuutta tarkistaa asiaa lisätutkimuksilla. (Kasso 2014, 260.)

12 KIINTEISTÖKAUPPAAN LIITTYVÄT OIKEUSTOIMET JA ASIAKIRJAT

12.1 Kauppakirjan vahvistaminen

Kauppakirjan vahvistaminen tapahtuu kaupanvahvistajan, kuten esimerkiksi maanmittauslaitoksen virkamiehen, kunnan viranhaltijan tai kihlakunnanvoudin toimesta. (Laki kaupanvahvistajista 573/2009, 1 §.) Kaupanvahvistajan tehtävänä on vahvistaa kiinteistön luovutus merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Todistus on tehtävä jokaiseen luovutuskirjaan, jos niitä on laadittu useampia kappaleita. Ennen luovutuksen vahvistamista kaupanvahvistajan tulee tarkastaa allekirjoittaneiden henkilöllisyys ja, että luovutuskirja vastaa maakaassa säädettyjä ehtoja kaupan sitovuudelle. Jos kaupanvahvistajalla on aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä, luovutusta ei saa vahvistaa. Kaupanvahvistajan tulee myös tarkastaa, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan ja kaupankohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä. Kaupanvahvistajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta tarkastaa luovutuksen kohteeseen liittyviä tietoja, jos luovutus vahvistetaan ulkomailla. (Laki kaupanvahvistajista 3 §.)

Kaupanvahvistajan tehtävä on siis varmistaa, että kauppa solmitaan oikein ja, että se on lainvoimainen. Kiinteistökauppa on säädellympää kuin asuntokauppa ja tämän takia kaupanvahvistajaa tarvitaan, kun on kysymys kiinteistön luovutuksesta, mutta asunto-osakekaupassa kaupanvahvistajaa ei ole pakollista käyttää. Kaupanvahvistaja tarkistaa asiakirjojen oikeellisuuden ja pitää huolen, että kauppa tehdään reilusti molempia osapuolia kunnioittavalla tavalla. Kaupanvahvistajalta täytyy löytyä riittävä koulutus ja asiantuntemus toimiakseen kaupanvahvistajana ja hänen täytyy olla myös alle 68-vuotias. Kaupanvahvistajan palkkio on määritelty valtion tekemän asetuksen mukaan ja palkkion suuruus on 120 euroa kauppaa kohden. Joissain tilanteissa kaupanvahvistaja voi vaatia matkakulukorvauksia tai asiakirjamaksuja palkkion lisäksi. Kaupanvahvistajan palkkio jaetaan yleensä puoliksi myyjän ja ostajan välillä. (Huoneistokeskuksen www-sivut 2020.)

Kiinteistöä koskevissa luovutuksissa kaupanvahvistaja on välttämätön toimija, sillä ilman kaupanvahvistusta luovutus on mitätön ja tarkoittaa sitä, että ostaja ei voi saada

lainhuutoa kiinteistöön. Lainhuutotodistusta käsitellään myöhemmin tässä opinnäytetyössä. Luovutus voidaan tehdä myös joissain tilanteissa sähköisesti kiinteistövaihdannan palvelussa, jossa kaupanvahvistajaa ei tarvita. Tässä opinnäytetyössä ei perehdytä sähköiseen luovutukseen tämän enempää. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2020.)

Kaupanvahvistajan on pidettävä päiväkirjaa vahvistetuista luovutuksista. Vahvistetuista luovutuksista on liitettävä päiväkirjaan luovutuskirjan tallekappale, sen liitteet ja kaupanvahvistajan ilmoitus. Asiakirjat on numeroitava vuosittain juoksevasti ja päiväkirja on säilytettävä pysyvästi. Päiväkirja on julkinen ja siitä on pyynnöstä annettava tietoja ja asiakirjojen jäljennöksiä. (Laki kaupanvahvistajista 5 §.)

Kaupanvahvistaja ilmoittaa viipymättä vahvistetusta luovutuksesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Ilmoitukseen liitetään jäljennös tai tallenne luovutuskirjasta. Ilmoituksessa tulee olla esimerkiksi luovutuksen osapuolet, osapuolten yhteystiedot ja kansalaisuudet sekä muut osapuolten yksilöintiin vaadittavat tiedot. Lisäksi ilmoitukseen on merkittävä luovutuksen kohde, laji, ehdot ja luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät. (Laki kaupanvahvistajista 6 §.)

12.2 Lainhuuto ja lainhuutotodistus

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden rekisteröimistä. Lainhuutotodistus on dokumentti eli todistus siitä, että kiinteistön omistusoikeus on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Myyjän on esitettävä kiinteistön myynnin yhteydessä lainhuutotodistus, jolla varmistutaan, että myyjä todella omistaa myynnissä olevan kiinteistön. Lainhuuto on tehtävä kuuden kuukauden kuluttua kiinteistön luovutuskirjan tekemisestä. (Remaxin www-sivut 2020.)

Lainhuutotodistukseen on merkitty lainhuudon saaja eli ostajan nimi, omistusosuus, lainhuudon päivämäärä ja asianumero. Lisäksi todistuksessa lukee kiinteistön saantotiedot eli miten omistusoikeus on siirtynyt, esimerkiksi kauppa, lahja tai perintö. Lainhuudon kohteen eli esimerkiksi kiinteistön kiinteistötunnus, pinta-ala ja rekisteröinti-

päivämäärä ilmenevät myös lainhuutotodistuksesta. Lainhuudatus on Suomessa pakollista ja jokainen kiinteistön ostaja on velvollinen hakemaan lainhuutoa ostamalleen kiinteistölle sekä myös määräalalle ja määräosalle. (Minilexin www-sivut 2020.)

Lainhuudon voi tehdä nykyään myös Maanmittauslaitoksen sähköisessä asiointipalvelussa hakemuslomakkeen postittamisen sijasta. Lainhuutoa voi hakea asiointipalvelussa heti, kun kaupanvahvistaja on vahvistanut kiinteistön luovutuksen. Lainhuudon voi hakea myös omistajavaihdoksiin, joissa kaupanvahvistajaa ei ole välttämätöntä käyttää, kuten perinnöissä, mutta tämä tapahtuu toistaiseksi vielä kirjallisella hakemuksella. Sähköisen lainhuutotodistuksen hinta on 14 euroa ja asiakaspalvelun tai verkkosivujen tilauslomakkeen kautta tilattujen lainhuutotodistusten hinta on 18 euroa. (Petäinen 2018.)



LAINHUUTOTODISTUS 28.2.2017
Rekisteriyksikkö 418-413-15-6 KAUTIO

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	418-413-15-6	Rekisteröintipvm:	15.6.1993
Nimi:	KAUTIO	Kokonaispinta-ala:	0,4811 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,4811 ha
Kunta:	Lempäälä (418)		
Arkistoviite:	13:45		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 27.3.2007
Asianumero:	758/27.3.2007/4800
Arkistoviite:	758:2007:LH:4800
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Mallikas, Maisa Ludmila Cecilia, 060614+837A
Saanto:	Kauppa 20.3.2007

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.2.2017.

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

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

Omistajien yhteystietoja

Tila 418-413-15-6 KAUTIO
Mallikas, Maisa Ludmila Cecilia
Puistotie 20, 37500 LEMPÄÄLÄ

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

Kuva 2 ja 3. Esimerkki lainhuutotodistuksesta. (Maanmittauslaitoksen [www-sivut 2020.](#))

12.3 Rasitustodistus

Rasitustodistuksessa on kaikki tiedot oikeuksista ja rasitteista, jotka kohdistuvat kiinteistöön. Kiinteistö voidaan kiinnittää esimerkiksi velan vakuudeksi tai kiinteistölle tai sen osalle on voitu myöntää vuokra- tai nautintaoikeus. Kiinteistö voi olla myös pantattu ja tämän takia rasitustodistus on tärkeä dokumentti ja kiinteistöä ostavan on syytä tutustua siihen huolellisesti. Rasitustodistuksesta löydät tiedot esimerkiksi kiinnityksistä, panttauksista ja mahdollisesta tierasitteesta. Tierasite tarkoittaa, että esimerkiksi naapurilla voi olla oikeus käyttää ostettavan kiinteistön tonttia tien rakentamiseen tai tontin läpi kulkevaa tietä liikkumiseen. (Remaxin [www-sivut 2020.](#))

Rasitustodistukseen on kirjattu kiinteistön perustiedot, kuten kiinteistötunnus, nimi, rekisteriyksikkölaji, kunta ja kiinteistön rekisteröintipäivämäärä. Kiinteistöä koskevista kiinnityksistä löytyy tieto rasitustodistuksesta, josta käy ilmi niiden rahamäärä, panttikirjan haltija, etusija, kohde ja tieto, onko kyseessä kirjallinen vai sähköinen panttikirja. Rasitustodistukseen on merkitty myös vallintarajoitukset, joita ovat esimerkiksi lesken tai testamentinsaajan käyttöoikeus, ulosmittaukset, konkurssit ja turvaamistoimet. (Maanmittauslaitoksen [www-sivut 2020.](#))


Perustiedot

Kiinteistötunnus:	922-419-2-90	Rekisteröintipvm:	31.10.1989
Nimi:	TONTTI 1/31	Kokonaispinta-ala:	0,1710 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,1710 ha
Kunta:	Vesilahti (922)		
Arkistoviite:	16:208		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

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

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

1) Kiinnitys 29.12.1999

Asianumero: 758/29.12.2000/26702
 Arkistoviite: 758:2000:KI:26702
 Etusija: 29.12.2000 / 26702
 Rahamäärä: 67 000 €
 Panttikirja: Kirjallinen
 Panttikirjan haltija: Tampereen Seudun Osuuspankki, 0828972-6

2) Kiinnitys 3.12.2002

Asianumero: 758/3.12.2003/18962
 Arkistoviite: 758:2003:KI:18962
 Etusija: 3.12.2003 / 18962
 Rahamäärä: 85 000 €
 Panttikirja: Kirjallinen
 Panttikirjan haltija: Tampereen Seudun Osuuspankki, 0828972-6

3) Kiinnitys 18.3.2005

Asianumero: 758/18.3.2006/4639
 Arkistoviite: 758:2006:KI:4639
 Etusija: 18.3.2006 / 4639
 Rahamäärä: 50 000 €
 Panttikirja: Kirjallinen
 Panttikirjan haltija: Nordea Pankki Suomi Oyj, 1680235-8

4) Kiinnitys 18.3.2005

Asianumero: 758/18.3.2006/4640
 Arkistoviite: 758:2006:KI:4640
 Etusija: 18.3.2006 / 4640
 ja huonompi kuin asialla 4639
 Rahamäärä: 50 000 €
 Panttikirja: Kirjallinen
 Panttikirjan haltija: Nordea Pankki Suomi Oyj, 1680235-8



Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutuksia

Tulostettu kiinteistöietojärjestelmästä 28.2.2017

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

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

Kuva 4 ja 5. Esimerkki rasiustodistuksesta. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2020)

12.3.1 Kiinnitykset

Kiinnityksellä tarkoitetaan kiinteään omaisuuteen, kuten kiinteistöön kohdistuvaa rasiustetta. Kiinteistöä tai osaa siitä voidaan käyttää lainan tai muun saamisen vakuutena, jolloin kiinteistöön kohdistuu kiinnitys. Kiinteistökaupoissa on tärkeää huomioida, jos ostettavaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, että ne ovat velattomia kaupantekohetkellä. Kiinnitykset ilmoitetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja niistä on suoritettava lainhuuto. Jos velallinen laiminlyö veloitteitaan lainan maksamisessa, lainanantajalla on oikeus käyttää kiinnitettyä omaisuutta velan maksuun. Kiinnitykset löytyvät kiinteistön rasiustodistuksesta ja siihen on syytä tutustua huolellisesti.

Lainasta ja kiinnityksestä laaditaan panttikirja, kun kiinteistön omistaja hakee lainaa pankista ja kiinnittää kiinteistön tai osan siitä lainan vakuudeksi. Panttikirjan haltijalla on oikeus esimerkiksi ulosmitata kiinnityksen kohteena olevaa omaisuutta, mikäli velallinen ei suorita veloitteitaan maksaa laina. Lainanantaja, kuten pankki pitää hallussaan panttikirjaa siihen asti, kunnes velka on maksettu ja palauttaa panttikirjan kiinteistön omistajalle. (Remaxin www-sivut 2020.)

12.4 Kiinteistörekisteriote ja karttaote

Kiinteistörekisteriotteessa on kiinteistön perustiedot, kuten kiinteistötunnus, päivämäärä, jolloin kiinteistö on rekisteröity ja kiinteistön pinta-ala. Kiinteistörekisteriotteessa on myös tietoa, miten kiinteistörekisteriyksikkö on muodostunut ja sen jälkeisistä kiinteistötoimituksista, rasitteista, kaavoista ja käyttöoikeuksista ja osuuksista, kuten tieoikeudesta ja osuudesta yhteisiin alueisiin. Tieoikeudella tarkoitetaan oikeutta rakentaa ja käyttää tietä ja se on yksi kiinteistöjen välisistä rasitteista, jonka tiedot löytyvät kiinteistörekisteriotteelta. (Suomi.fi www-sivut 2020.)

Kiinteistörekisterin karttaote sisältää tiedon siitä, missä kiinteistö sijaitsee ja miten se rajoittuu naapurikiinteistöihin. Karttaotteen voi ostaa vain kiinteistöistä. (Suomi.fi www-sivut 2020.) Otteesta löytyy kiinteistön nimi ja kiinteistötunnus. Kiinteistörekisterikartta ei ole tarkka ja sen tiedoissa saattaa ilmetä puutteita ja epätarkkuuksia, joten tarkan alueellisen ulottuvuuden saamiseksi, on syytä selvittää tiedot toimitusasiakirjoista ja maastosta. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2020.)

12.5 Asemakaava

Asemakaava on suunnitelma, joka koskee kunnan yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä. (Ekroos 2018, 252.) Alueen asemakaavan tarkastaminen kiinteistöä ostettaessa on hyvin tärkeää. Valitettavan usein kiinteistön ostajilla saattaa kaavoitukset jäädä tarkistamatta. Maakaavassa on määrätty myyjälle selonotto- ja tiedonantovelvollisuus voimassa olevasta kaavasta. Myyjällä on myös velvollisuus kertoa ostajalle, mikäli naapuritontille on suunnitteilla rakentaa uusi talo. Asemakaavasta saattaa löytyä hyvinkin vanhoja merkintöjä esimerkiksi autoteistä ja kevyenliikenteenväylistä, jotka toteutuessaan voivat tulla yllätyksenä kiinteistön omistajille, jos asemakaavaan ei olla tutustuttu kiinteistöä ostettaessa. Asemakaavamääräyksillä saattaa olla myös vaikutusta kiinteistön arvoon, niin laskevasti kuin nostavastikin. (Hinkula 2017.)

13 KUNNOSSAPITO JA TEKNINEN KUNTO

13.1 Kuntoarvio

Kuntoarvion tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Kiinteistön arvosta, teknisestä kunnosta ja energiataloudesta saadaan kokonaiskuva tekemällä kuntoarvio säännöllisin väliajoin ja näin ollen kunnossapitotoimet pystytään ajoittamaan mahdollisimman oikein. Ensimmäisen kerran kuntoarvio pitää tehdä enintään kymmenen vuotta vanhoille kiinteistöille ja sen jälkeen kuntoarvio täytyy päivittää suunnilleen viiden vuoden välein. (Rakennustieto 2014, 5.)

Kuntoarvion suorittaa asiantuntija, mutta arvio tehdään pääosin aistinvaraisin asiantuntijahavainnoin. Kuntoarviota tehdessä voidaan myös tehdä mittauksia, mutta mitaukset suoritetaan rikkomatta rakenteita. Jos halutaan tarkempaa tietoa esimerkiksi rakennuksen kunnosta ja mahdollisista piilevistä vioista, pelkkä kuntoarvion teettäminen ei riitä. Tällaisessa tilanteessa kuntoarvion tekijä voi suositella laajempien ja tarkempien kuntotutkimusten teettämistä. (Rakennustieto 2014, 5.)

13.2 Kuntotarkastus

Kuntotarkastus täytyy suorittaa LVI 01-10414 kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, KH-90-00394 suoritusohjeen mukaisesti. Suoritusohje määrittelee kuntotarkastuksen perusvaatimukset ja kuntotarkastuksen täytyy aina vastata uusinta ohjetta. Kuntotarkastuksen pääasiallisena tavoitteena on selvittää tarkastettavassa rakennuksessa mahdollisesti olevat vauriot, virheet, puutteet sekä vaurioriskit, jotka vaativat korjausta terveyden tai turvallisuuden perusteella. Mahdollisissa myyjän ja ostajan välisissä ristiriitatilanteissa kuntotarkastajan suoritteen oikeellisuutta mitataan tilaussopimukseen. Tästä syystä tilaussopimuksessa täytyykin olla maininta, mihin ohjeeseen tehty kuntotarkastus pohjautuu. (Kemoff 2012, 7.)

LVI 01-10414, KH-90-00394 ohjeen mukaisesti kuntotarkastuksesta tehdyssä kuntotarkastusraportissa täytyy maininta tyypilliset riskirakenteet ja omistajan täytyy olla tietoinen niistä erityisesti kohteen kaupan yhteydessä, mutta myös silloin, kun asuntoa

korjataan. ”Riskirakenne” -termi tarkoittaa, että rakenne on altis vaurioitumaan, ei sitä, että rakenteessa olisi jo vaurioita. Riskirakenteiden tutkiminen täytyy tehdä avaamalla rakenteita. LVI 01-10414, KH-90-00394 ohjeen mukaisesti tulee kuntotarkastusraportin sisältää riskirakenteesta vähintään seuraavat tiedot. Raportissa pitää olla havainto, jonka perusteella arvioidaan kohteessa esiintyvä riskirakenne, rakenteen tarkastuksessa tehdyt havainnot, havainnot rakenteesta sekä johtopäätökset havainnoista. Kuntotarkastusraportissa pitää mainita vielä onko rakenne vaurioitunut vai ei. Jos rakenne on vaurioitunut, täytyy kertoa myös tarkempia tietoja vaurioitumiseen liittyen, muun muassa vaurioitumisen syy, vaurioitumisen merkitys terveydelle ja turvallisuudelle ja korjauksen pääpiirteet ja tarkkuus. Jos rakenne ei ole vaurioitunut ja se on pystytty todistamaan, rakenteiden avaamista ei ole tällöin tarpeen jatkaa. Joskus voi käydä tilanne, että rakenteen kunnosta ei saatu täyttä varmuutta. Tässä tilanteessa täytyy kuntotarkastustilaisuudessa kertoa mahdolliset syyt, miksi rakenteiden kuntoa ei pystytty arvioimaan luotettavalla tavalla. (Kemoff 2012, 8.)

13.3 Kuntotutkimus

Kuntotutkimuksen tarkoituksena on saada tieto siitä, millaisessa kunnossa tarkastettava kohde, kohteen rakennusosat sekä tekniset järjestelmät ovat. Rakennuksen käyttöikä määräytyy teknisen, taloudellisen tai toiminnallisen vanhentumisen perusteella. Teknisellä vanhenemisella tarkoitetaan sitä, että rakennusosa on vaurioitunut ulkoisen rasituksen vuoksi ja näin ollen vaatii kunnossapitoa. Taloudellisella vanhentumisella tarkoitetaan sitä, että markkinoille on tullut korvaava tuote, joka korvaa vanhan rakennusosan. Toiminnallisella vanhentumisella tarkoitetaan sitä, että rakennusosan ympärillä olevat olosuhteet ovat muuttuneet niin merkittävästi, että myös rakennusosa täytyy vaihtaa uuteen. (Hekkanen 2000, 11-12.)

Kuntotutkimuksille on laadittu yleiset suoritusohjeet, joita tulee noudattaa. Tutkimuksessa otettavien näytteiden määrä vaikuttaa siihen, kuinka luotettavana tutkimustulosta voidaan pitää. Kuntotutkimusohjeissa on annettu suosituksia siitä, mitkä ovat sopivat näytteenottomäärät. (Hekkanen 2000, 34.) Kuntotutkimuksen tilaajan vastuulla on selvittää ja varmistaa, että tekijä tuntee ohjeet ja noudattaa niitä. Tutkimusohjeita on monia erilaisia, esimerkiksi sisäilmaston kuntotutkimus, kosteus- ja homevaurioituneen

rakennuksen kuntotutkimus sekä kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteiden kuntotutkimusohje. (Hekkanen 2000, 15.) Tutkimusohjeiden tarkempi läpikäynti ja sisältö eivät ole olennaisia asioita tämän opinnäytetyön kannalta, joten niitä ei käydä tarkemmin läpi.

Kuntotutkimus kokonaisuudessaan vie noin yhdestä kahteen kuukauteen. Hinta määräytyy kohteen koon ja suoritettavien tutkimusten ja analysointien määrästä, pienelle ja keskisuurelle kohteelle hintahaarukka on noin 3 000–10 000 euroa ja laajoissa kokonaisuuksissa 10 000–20 000 euroa. Hyvin tehty kuntotutkimus voi säästää parhaimmassa tapauksessa aikaa ja tuhansia euroja. Jos kuntotutkimus on ollut puutteellinen ja esimerkiksi jokin vika joudutaan korjaamaan kaksi kertaa, on se luonnollisesti kallista. (Tarkka.)

Jotta kuntotutkimuksesta saadaan hyvä lopputulos, edellyttää se molemminpuolista yhteistoimintaa ja luottamusta, niin tilaajan, että tekijän osalta. Laadunvarmistus on prosessi, jossa varmistetaan, että kenttätyöt ja raportointi onnistuvat parhaalla mahdollisella tavalla. Laadunvarmistus tapahtuu etukäteen tehtävällä suunnittelulla ja sen tavoitteena on varmistua siitä, että tutkimuksessa kerättävän tiedon perusteella pystytään löytämään tekniset ja taloudelliset tekijät. Kuntotutkimus on aina asiantuntija-arviointia ja onkin hyvä ymmärtää, että samoista lähtötiedoista kaksi eri asiantuntijaa voivat vetää erilaiset johtopäätökset. Kuntotutkimuksen laatuun vaikuttaa esimerkiksi se, kuinka kokenut tekijä on ja mikä tekijän riskientunnistustaito on, tutkimusmenetelmien tuntemus ja raportointitapa. (Hekkanen 2000, 47.)

13.4 Lämmitysmuodon valinta

Lämmitysmuoto on tärkeää selvittää asuntoa ostettaessa. Lämmitysmuodolla voi olla suuret vaikutuksen asunnon käyttökustannuksiin. Erityisesti kiinteistön ostajan on tärkeää huomioida mikä lämmitysmuoto ostettavassa kiinteistössä on ja voiko sitä muuttaa. Lämmityskustannusten arvioiminen saattaa olla hankalaa varsinkin asumisen alkuvaiheessa, jonka takia niihin kannattaa varautua rahallisesti esimerkiksi säästöillä.

Lämmitysmuoto voi vaikuttaa asuntokaupan solmimiseen ja asunnon hintaan. Erityisesti nuorten asunnonostajien kerrotaan suosivan energiaystävällistä lämmitysmuotoa, joka olisi myös nykyaikainen. On arvioitu, että öljylämmitteisen asunnon arvo saattaa alentua jopa 10 prosenttia lämmitysmuodon takia ja kiinnostus asuntoa kohtaan voi myös laskea. Asuntokaupoissa nousee usein esiin lämmitysjärjestelmän vaihtomahdollisuus niin ostajan kuin myyjänkin kohdalla. Maalämpö onkin noussut yhdeksi suosituimmaksi lämmitysmuodoksi ja siihen vaihtamista on selvitetty erityisesti kaupungeissa ja taajamissa sijaitseviin asuntoihin. Kaukolämpöalueilla on myös selvitetty kaukolämpömahdollisuutta. Maaseudulla taas tilanne on aivan toinen. Monet taloudet lämmittävät asuntonsa puilla, koska se on edullinen lämmitysmuoto, jos on omaa puuta käytössä. (Nuotio 2015.)

13.5 Maalämpö

Maalämpö on tällä hetkellä yksi suosituimmista lämmitysmuodoista. Yli puolet uudisrakentajista valitsevat maalämmön, joka on kustannustehokas ja hyödyntää uusiutuvia luonnonvaroja. Maalämmön asennus on kallis investointi, mutta uusissa taloissa sen energiansäästö voi olla jopa 70-80% sähkölämmitykseen verrattuna. Maalämpö-järjestelmää voidaan käyttää myös asunnon viilentämiseen. Maalämpö tuo selvää energiansäästöä uusiin taloihin, mutta kiinteistöjen kohdalla säästö on yleensä huomattavasti pienempi. Tähän vaikuttavat esimerkiksi kiinteistön koko ja energiankulutus, jonka avulla voidaan laskea, onko investointi kannattava. Yleensä isommissa kiinteistöissä kannattavuus nousee, koska energiankulutus kasvaa asuineliöiden kasvaessa. Maalämpö-järjestelmän huonona puolena on, ettei se sovellu kaikkiin kohteisiin. (LämpöYkkönen Oy:n www-sivut 2020.)

Maalämpö on ekologinen ja energiatehokas lämmitysmuoto. Maalämpö tuottaa lämpöenergiansa maasta, vedestä tai kalliosta. Tämän ansiosta yli 95% maalämpöpumpuista tuottavat energiansa kallioon poratusta kaivosta, jonka syvyys vaihtelee kiinteistön energiantarpeen mukaan noin 100-400 metrin välillä. Tästä johtuen maalämpö ei sovellu kaikkiin asuntoihin, mutta sitä voidaan käyttää monenlaisissa kohteissa, kuten pientaloissa, taloyhtiöissä ja kiinteistöissä, jos lämmitysmuodon ja maaperän edellytykset täyttyvät. (LämpöYkkönen Oy:n www-sivut 2020.)

Maalämpö on uusiutuvaa energiaa, joka on lähtöisin auringosta. Auringon lämpöä varastoituu maan pintakuoreen, vesistöihin ja kallioon, josta sitä voidaan ottaa talteen ja hyödyntää asuntojen lämmityksessä ja lämpimässä käyttövedessä. Maalämpö on varma sekä tasainen lämmönlähde, jonka ansiosta sitä voidaan käyttää ympäri vuoden. Maalämpöön siirtymistä suositellaan erityisesti öljylämmitteisiin taloihin, jolloin maalämmön asennus öljykattilan tilalle voi säästää 70% lämmitysenergiaa. Öljyn hinta on koko ajan nousussa, joten maalämpö tuo selviä säästöjä lämmitykseen. Maalämpö on myös tehokkain tapa pienentää lämmityskustannuksia, koska esimerkiksi ikkunoiden vaihtamisella voidaan saavuttaa vain noin 10% säästö lämmityskustannuksista. Maalämpöjärjestelmän asennus on suuri investointi, omakotitaloihin keskimäärin 13 000€ - 35 000€, mutta hintaan vaikuttaa esimerkiksi energiankulutuksen määrä. Jos asunnossa on hyvät eristeet, kuten ikkunat, niin matalampi porareikä ja pienempi maalämpöpumppu riittävät asunnon lämmittämiseen. Tällä on suoraan vaikutusta maalämpöjärjestelmän hintaan. (JH-Lämpö Oy:n www-sivut 2020.)

Maalämpöön vaihtamista suunniteltaessa on selvitettävä, sopiiko kiinteistö maalämmön hyödyntämiseen. Jos kiinteistössä on öljy-, vesikiertoinen sähkö-, tai puulämmitys, maalämpö yleensä sopii lämmitysmuodoksi. Myös lämmönjakotapa vaikuttaa maalämmön soveltuvuuteen. Jos kiinteistössä lämmönjako on vesikiertoinen patteri- tai lattialämmitys, niin vettä lämmittävä maalämpöpumppu sopii kiinteistöön. Tärkeimpänä asiana on kuitenkin miettiä ja laskea, olisiko maalämpö kannattava investointi. Tätä arvioidaan esimerkiksi kiinteistön koon ja energiankulutuksen avulla. Pienen talon energiankulutus saattaa olla niin vähäinen, ettei maalämmön asentaminen tuo energiansäästöä. (LämpöYkkönen Oy:n www-sivut 2020.)

Maalämpö asettaa vaatimuksia myös tontille, jossa kiinteistö sijaitsee. Jos tontti sijaitsee pohjavesialueella, se saattaa estää porausten tekemisen. Asia on selvitettävä kunnan teknisestä toimistosta tai kiinteistövirastosta. Kallion läheisyys maanpinnasta selvitetään myös kartoituskäynnillä, mutta Suomessa kalliota löytyy yleensä kohtuullisen etäisyyden päästä. Kunnalta tai kaupungilta on haettava myös porauslupa, jotta maalämpö-järjestelmä voidaan asentaa. Tällä hetkellä lämmitysjärjestelmien päivitys on ajankohtaista 1950-1990 rakennetuissa kiinteistöissä. Näiden kiinteistöjen kohdalla

voidaan maalämmön avulla saavuttaa jopa 60-80% säästöt. (LämpöYkkönen Oy:n www-sivut 2020.)

13.6 Kaukolämpö

Kaukolämpö siirtyy asukkaiden käyttöön kaukolämpöverkossa kiertävän veden avulla. Kaukolämpö tuotetaan voimalaitoksissa tai lämpökeskuksissa, jotka tuottavat sähköä ja lämpöä. Kaukolämpövesi lämmitetään tuotantolaitoksessa, josta se johdetaan kiinteistön lämmönjakohuoneeseen ja näin vapauttaa lämpöä asukkaiden lämmitysverkkoon ja lämmintä käyttövetä varten. Jäähtynyt kaukolämpöverkon vesi palaa paluujohtossa takaisin tuotantolaitokseen uudelleen lämmitettäväksi. (Energiamailman www-sivut 2020.)

Kaukolämmön polttoaineita ovat esimerkiksi kivihiili, öljy ja maakaasu sekä biokaasu, joka on uusiutuva energialähde. Suurin osa Suomen kaukolämmöstä saadaan lämmitysvoimalaitoksista, kaatopaikkojen biokaasujen poltosta tai teollisuuden ylijäämälämpönä. Kun kaukolämpöä tuotetaan yhteistuotannossa eli lämpöä ja sähköä tuottavissa lämmitysvoimalaitoksissa, säästetään jopa kolmas osa polttoaineesta kuin, että sähkö ja lämpö tuotettaisiin erillisissä tuotantolaitoksissa. Suomessa on koko EU-alueen edullisinta kaukolämpöä, koska kaukolämpöä käyttämällä voidaan hyödyntää kotimaisia uusiutuvia energialähteitä. (Energiamailman www-sivut 2020.)

Kaukolämmitys voidaan asentaa sekä uusiin, että vanhoihin taloihin. Kaukolämpöön voi liittyä, jos rakennus sijaitsee lämpöverkon läheisyydessä. (Nivoksen www-sivut 2020.) Kaukolämpö sopii kaikkiin rakennuksiin, kuten pientaloihin, kerrostaloihin ja teollisuuteen. Yksi syy kaukolämmön taloudellisuudelle on se, että kaukolämmön tuotannossa voidaan käyttää monia eri polttoaineita. Kaukolämpölaitteet eivät vaadi paljon tilaa rakennuksessa, joten ne vievät vähemmän tilaa kuin talon oma lämpökeskus ja näin tilaa säästyy enemmän muihin käyttötarkoituksiin. Kaukolämpölaitteiden käyttöikä on pitkä ja niiden käyttö on yksinkertaista. Kaukolämmöllä lämmitettävään uudisrakennukseen ei tarvitse asentaa savupiippua tai polttoainevarastoa. Kaukolämpö on ympäristöystävällinen lämmitysmuoto ja järjestelmän käyttövarmuus on hyvä.

(Nurmeksen Lämpö Oy:n www-sivut 2020.) Kaukolämpöön siirtymine öljylämmityksestä maksaa omakotitalossa Avaimet käteen-paketilla 7 000€. (Kokkolan Energian www-sivut 2020.)

13.7 Sähkölämmitys

Sähkölämmitys on hyvin suosittu lämmitysmuoto. Sen etuja ovat muun muassa hyvä hyötysuhde, helppokäyttöisyys ja vaivattomuus. Sähkölämmitys ei vaadi suuria investointeja tai huoltoja ja se on myös kustannustehokas. Sähköä on saatavilla lähes kaikkialla, jonka ansiosta sähkölämmitys on helposti saatavilla oleva lämmitysmuoto. Nykyaikaiset lämmittimet ja termostaatit mahdollistavat entistä paremmat energiansäästötoimet, kun ylimääräistä energiaa ei kulu. Sähkölämmityksen kustannuksia voidaan pienentää erilaisilla lämpöpumpuilla. Esimerkiksi ilmalämpöpumpun käyttöön vaaditaan noin 70 % energiaa suoraan sähkölämmitykseen verrattuna ja maalämpöpumpun käyttöön vain noin kolmannes. Suosituin sähkölämmityksen muoto on suora sähkölämmitys. (Maalämmön www-sivut 2020.) Investointikustannukset suorassa sähkölämmityksessä ovat noin 3 000-5 000 euroa. Sähkön yksikköhinta liikkuu keskimäärin 10-12 senttiä/kWh välillä, mutta esimerkiksi juuri ilmalämpöpumpun ansiosta sähkön hinta voi laskea noin 7-8- senttiin/kWh. (LämpöYkkösen www-sivut 2020.)

Sähkölämmityksen toteutustapoja on erilaisia. Seinään kiinnitettävät sähkölämmittimet, patterit, ovat edelleen yksi suosituimmista toteutustavoista. Sähkölämmittimet voidaan asentaa kaikkiin asuntoihin ja erityisesti uudiskohteissa niiden sijoitteluun voidaan vaikuttaa entistä enemmän. Sähkölämmittimien ei tarvitse enää nykyään olla ikkunoiden alla, vaan ne voidaan sijoittaa osaksi asunnon sisustusta. Sähkölämmittimillä on monia hyviä ominaisuuksia, kuten niiden toimintavarmuus, edullisuus sekä lähes huoltovapaa kunnossapito. Sähkölämmittimien kautta tapahtuvaa sähkölämmitystä kutsutaan suoraksi sähkölämmitykseksi. (Sähkölämmitysfoorumi 2011, 13.)

Lämmityskaapelit, jotka asennetaan lattiarakenteeseen tai lattian pintamateriaalin alle ovat myös yksi sähkölämmityksen toteutustavoista. Lämmityskaapeleita voidaan käyttää uusissa ja vanhoissa asunnoissa esimerkiksi peruskorjauksen yhteydessä. Tällaista

sähkölämmityksen muotoa kutsutaan sähkölämmitteiseksi lattialämmitykseksi. Lattialämmitys on erityisesti märkätiloissa ja tiloissa, joissa on laattalattia, todella suosittu lämmitystapa. Kun lämmitys toteutetaan lattialämmityksen kautta, niin lämmitysjärjestelmä on piilossa lattian alla. Lattialämmitys ei myöskään vaadi huolto- tai kunnossapitotoimenpiteitä ja se on toimintavarma sekä kustannustehokas lämmitystapa. (Sähkölämmitysfoorumi 2011, 14.)

13.8 Öljylämmitys

Öljylämmitteisiä taloja on vuonna 2019 ollut noin 130 000. Määrä on pienentynyt keskimäärin 5 000 asunnolla vuosittain, jos sama tahti jatkuu, niin viimeinen öljykattila sammuisi vuonna 2045. (Törmänen 2019.)

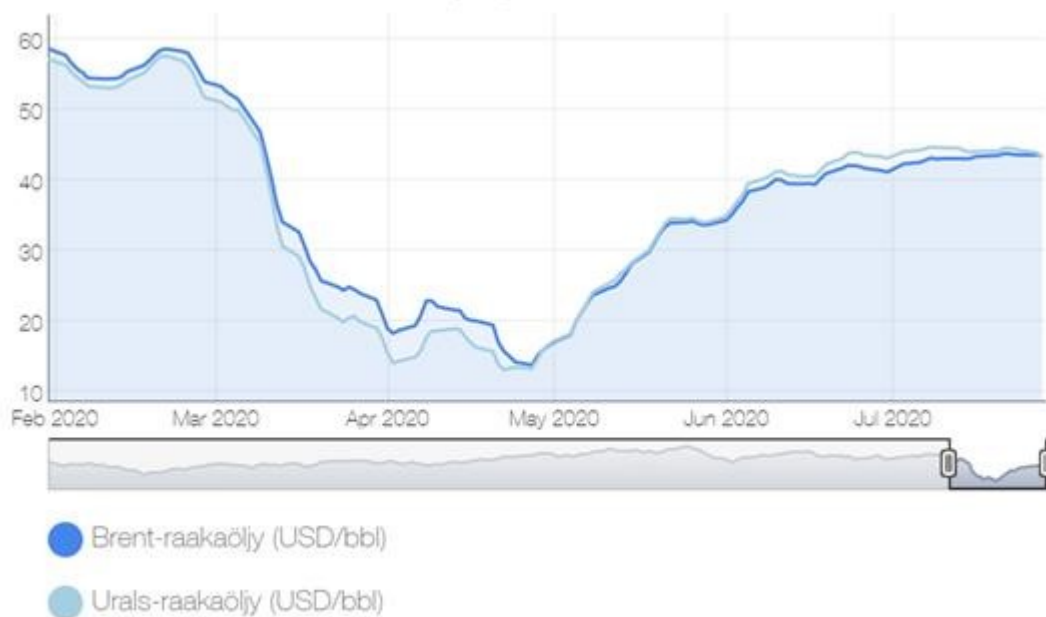
Uudisrakentamisessa öljylämmitys on harvinainen lämmitysmuoto. Öljylämmitys on vaivaton ja kustannuksiltaan maltillinen lämmitysvaihtoehto. Öljylämmityksen hyvä hyötysuhde eli energian tehokas käyttö tarkoittaa alhaisia päästöjä, joten öljylämmitys on kilpailukykyinen lämmitysvaihtoehto myös ympäristövaikutuksiltaan. Lämmitys-sähköön, joka on tuotettu fossiilisilla energialähteillä verrattuna öljylämmityksen hiilidioksidipäästöt ovat noin puolet pienemmät. Öljylämmityksen ja kaukolämmön hiilidioksidipäästöjen voidaan sanoa olevan samansuuruiset. (Nesteen www-sivut 2020.)

Öljylämmityslaitteisto koostuu monesta eri laitteesta, kuten öljysäiliöstä, öljypolttimesta ja lämmityskattilasta. Energiatehokkuuden takaamiseksi on tärkeää, että laitteisto huolletaan säännöllisesti ja tarvittaessa uusitaan osia. (Motivan www-sivut 2020.) Öljylämmitys on luotettava ja tehokas lämmitysmuoto. Öljylämmitteiset talot ovat omavaraisia, koska jokaisella talolla on oma energiavarasto. Nykyaikaisten lämmitysöljyjen ansiosta polttoöljy palaa puhtaasti ja sen lämpöarvo on korkea. Polttoöljyn palaessa öljypolttimessa hyvällä hyötysuhteella, öljylämmityksen päästöt pienenevät entisestään. Öljy- ja energiayhtiöt sekä laitevalmistajat tuovat markkinoille uusia ja kehittyneitä innovaatioita, joiden ansiosta energiatehokkuutta voidaan kehittää. Perinteisen öljykattilan hyötysuhde on korkea, noin 95 %. Kondenssikattilat voivat ottaa talteen öljyn palamisessa ja palamisilman kosteudesta syntyvän vesihöyryn ja hyödyntää syntyvän vesihöyryn lämmityksessä, joten laskennallinen hyötysuhde on jo yli 100

%. Viime aikoina hybridijärjestelmät ovat nostaneet suosiotaan, Hybridijärjestelmällä tarkoitetaan eri lämmitysmuotojen yhdistämistä. Yksi uusista innovaatioista on öljyn ja maalämmön yhdistäminen. (Rakentajan www-sivut 2020.)

Öljylämmitteisten pientalojen, kuten omakotitalojen ja paritalojen öljylämmityksen kustannukset ovat lähes samansuuruiset kuin kaukolämpötalojen. Sähkölämmitys taas on ollut jo muutaman vuoden kalliimpi lämmitysmuoto kuin öljylämmitys. Lämmitysöljyn hinta vaihtelee ajoittain ja paikallinen kilpailu vaikuttaa myös hintoihin. Öljylämmityksen kustannukset riippuvat siis markkinoilla vallitsevasta polttoöljyn hintatasosta. Aiemmin mainittu hybridijärjestelmä, jossa hyödynnetään kahta eri lämmitysmuotoa, voi pienentää lämmityskustannuksia. Öljylämmitys on myös investointina edullinen verrattuna moneen muuhun lämmitysmuotoon, kuten maalämpöön. Öljylämmityslaitteiston käyttöikä on pitkä, noin 25-30 vuotta. (Lämmitysenergia Yhdistyksen www-sivut 2020.)

Käynnissä oleva Korona-tilanne on vaikuttanut myös öljyn hintaan. Korona on vaikuttanut öljyn kysyntään laskevasti, ja tämän takia öljyn hinta on pudonnut jopa 20 prosenttia. (Yle Uutisten www-sivut 2020.) Polttoöljyä on olemassa kesä- ja talvilaatua. Talvilaatu tulee valita silloin, kun öljysäiliö altistuu kylmälle. Nesteiden antamien hintojen mukaan talvilaatu maksaa 0,77974 € litralta ja kesälaatu on muutamaa senttiä halvempi litraa kohden. (Nesteen www-sivut 2020.) Omakotitalon keskimääräinen öljynkulutus on noin 2 500-3 000 litraa vuodessa eli öljyn kustannukset olisivat tämän hetkisen hintatason mukaan noin 2 000-2 500 euroa (Suomi rakentaa www-sivut 2020).



Kuva 7: Raakaöljyn hinta viimeisen kuuden kuukauden ajalta. (Nesteen www-sivut 2020) Öljyn hinnassa on nähtävissä selviä muutoksia maaliskuusta lähtien. Öljyn hinta on ollut laskussa toukokuuhun asti, jonka jälkeen hinta on lähtenyt kasvuun.

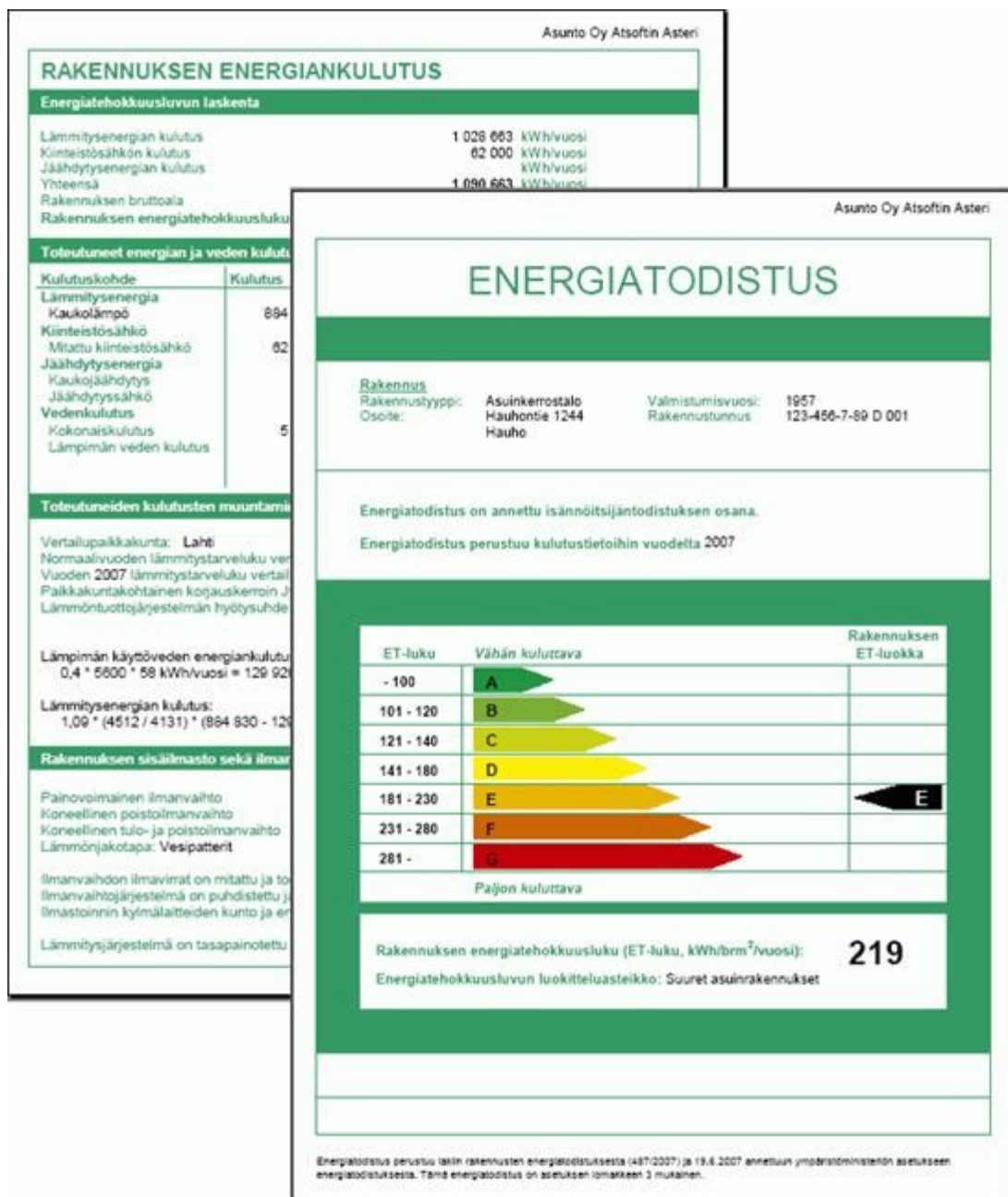
13.9 Energiatodistus

Energiatodistus on yksi tärkeimmistä asiakirjoista, kun puhutaan asunnon myynnistä. Energiatodistus laaditaan koko rakennukselle ja se on esitettävä myynnin sekä vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistuksesta selviää rakennuksen ominaisuudet sekä niistä laskettu energiankulutus. Vertailuna käytetään vain rakennusta ei rakennuksen käyttäjiä, joten energiatehokkuusluokka joka energiatodistuksessa on ilmoitettu, perustuu vain laskettuun kulutukseen. Jos toteutunut energiankulutus on tiedossa, se voidaan ilmoittaa energiatodistuksessa. Energiatodistus sisältää myös ammattilaisen säästösuosituksia, joiden avulla energiankulutusta voi pienentää ja näin parantaa energiatehokkuutta. Energiatodistuksen voimassaoloaika on 10 vuotta sen antopäivästä. (Motivan www-sivut 2020.)

Energiatodistuksen saa laatia siihen pätevyyden saanut henkilö. Pätevyystasoja on kuitenkin kaksi, perustason energiatodistuksen laatijan pätevyys ja ylemmän tason energiatodistuslaatijan pätevyys. Ylemmän tason pätevyyttä voidaan vaatia esimerkiksi silloin, kun kyseessä on rakennus, joka on jäähdytetty. Energiatodistuksen hinta ole-

massa olevissa pientaloissa, kuten omakoti- ja paritaloissa on noin 300-400 euroa. Rivitalojen ja kerrostalojen kohdalla energiatodistus maksaa keskimäärin 500 euroa rivitalossa ja 670 euroa kerrostalossa. Energiatodistuksen antanut laatija toimittaa laaditun todistuksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle. (Omakotiliiton www-sivut 2020.) (Hintatiedot: Motivan www-sivut 2020.)

Energiatodistus on pakollinen todistus rakennuksille, jotka ovat rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Energiatodistus on laadittava myynnissä tai vuokralla olevista rakennuksista, mutta myös silloin, kun rakennukselle haetaan rakennuslupaa. Energiatodistuksen laatimisessa on kuitenkin muutamia poikkeuksia. Jos rakennuksen pinta-ala jää alle 50 neliön tai rakennus on suojeltu, ne eivät tarvitse energiatodistusta. Myös vapaa-ajan asunnot ovat vapautettuja energiatodistuksen laatimisesta, jos niiden käyttö rajautuu neljään kuukauteen vuoden aikana, eivätkä ne ole osa majoituselinkeinojen harjoittamista. Energiatodistus voidaan laatia myös kevennetyllä menettelyllä, jos rakennuksen myyntihinta on alle 50 000 euroa, tai vuokra on alle 350 euroa kuukaudessa. Myös sukulaistuovutuksissa ja ei julkisesti myynnissä olevissa kohteissa voidaan soveltaa kevennetyä menettelyä energiatodistuksen laatimiselle. (Energiatodistus.infon www-sivut 2020.)



Kuva 6: Esimerkki energiateodistuksesta. (Atsoft Oy Mäkinen www-sivut 2020.)

14 OPINNÄYTETYÖPROSESSIN KULKU

14.1 Aikataulu ja suunnittelu

Opinnäytetyön suunnittelu aloitettiin koulussa siihen suunnatulla kurssilla. Aihe valikoitui omien kiinnostusten kohteiden mukaan. Aiheidea kiinnosti molempia ja aiheesta oli puhuttu vapaa-ajalla. Koulussa käytiin myös joitakin aiheeseen liittyviä kursseja ja näiden pohjalta rakennettiin opinnäytetyössä oleva kokonaisuus. Opinnäytetyöhön on valikoitu ne aiheet, jotka liittyvät ensiasunnon ostoon.

Tammikuussa 2020 opinnäytetyöprosessi aloitettiin virallisesti. Tätä ennen olimme kuitenkin laatineet aiheanalyysin opinnäytetyöstä. Alkuvuodesta sovimme ohjaajan kanssa alkupalaverin ajankohdan, jossa käytiin tarkemmin läpi opinnäytetyön tavoitteet, kulku, suunnitelma, toteutus, arviointi ja kaikki muut opinnäytetyöprosessiin liittyvät toimenpiteet. Ensimmäiseksi suunniteltiin opinnäytetyön sisällysluettelo ja rakenne, joiden pohjalta oli helppo lähteä kirjoittamaan opinnäytetyötä.

Opinnäytetyön kirjoittaminen aloitettiin alkuvuodesta 2020 teoriaosuudella, mutta tämän jälkeen laadittiin internetkyselyn kysymykset melko pian. Tähän ratkaisuun päädyttiin siksi, että haluttiin saada mahdollisimman paljon vastauksia internetkyselyyn ja oltiin epävarmoja siitä, saadaanko kuinka paljon vastauksia. Internetkyselyn jälkeen jatkettiin teoriaosuutta. Kesällä 2020 laadittiin pankeille haastattelukysymykset ja otettiin yhteyttä pankkeihin ja pidettiin haastattelut kesäkuun aikana. Haastatteluiden jälkeen jatkettiin teoriaosuuden kirjoittamista. Viimeiseksi opinnäytetyössä analysoitiin internetkyselyn tuloksia ja pankkien haastatteluja sekä tehtiin selkeyttäviä kaavioita internetkyselyn vastauksista.

Opinnäytetyöprosessi on ollut pitkä, sillä molemmat tekijöistä ovat olleet harjoittelussa opinnäytetyöprosessin aikana. Tämä on tuonut haasteita, erityisesti aikataulullisesti. Hyvällä suunnittelulla ja aikatauluttamisella kyseisestä haasteesta kuitenkin selvitettiin. Toinen merkittävä haaste on ollut edelleen käynnissä oleva koronavirusepidemia. Muutamit ensimmäiset ohjauskerrat ohjaajan kanssa ehdittiin käydä kampuksella ennen rajoituksia. Rajoitukset sulkivat kampuksen ja näin ollen kaikki ohjauskerrat toteutettiin Microsoft Teamsin välityksellä. Rajoitusten vuoksi esimerkiksi kirjastot

suljettiin ja näin ollen kirjojen lainaaminen hankaloitui, sillä painettuja kirjoja ei ollut saatavilla, mutta onneksi kuitenkin SAMK:n kirjaston nettisivuilla on tarjolla e-kirjoja. Onneksi kuitenkin ehdittiin ennen rajoituksia lainaamaan painettuja kirjoja ja rajoitusten hellitettyä onnistui painettujen kirjojen lainaaminen taas. Suurena apuna opinnäytetyön tekemisessä on käytetty Microsoft Teamsia, jonka välityksellä on soitettu puheluita ja jaettu näyttöjä.

14.2 Internetkysely

Internetkyselyn suunnittelu aloitettiin pohtimalla kysymykset valmiiksi. Internetkyselyllä haluttiin saada tietoa siitä, miten ja millaisen asunnon ensiasunnon ostajat ovat ostaneet. Kysely toteutettiin Google Formsin avulla. Ensimmäiseksi tutkittiin, miten kyseinen ohjelma toimii ja syötettiin kysymykset ohjelmaan. Tämän jälkeen kyselyä testattiin pienellä ryhmällä, jotta saatiin tietää, toimiiko lomake odotetulla tavalla. Lomake toimi odotetulla tavalla ja kyselyn internetlinkki jaettiin Facebookissa ”Naistenhuone”, ”Miestenhuone” ja ”Myydään/ostetaan/vuokrataan asunto” -ryhmissä.

Kyselyyn tuli vastauksia yhteensä 224, joten voidaan todeta, että kysely oli menestys. Ensimmäiseksi kysely jaettiin Naistenhuoneelle, mutta tajuttiin, että tarvitaan myös miesten vastauksia, joten siksi kysely jaettiin myös Miestenhuoneelle. Vastaukset ovat vertailukelpoisia, koska kyselyyn vastasi sekä miehiä että naisia, joten kyselyn tuloksia voidaan pitää luotettavina. Luotettavuus voidaan todeta sillä, että vastauksia saatiin runsaasti, vastaajissa oli molempia sukupuolia sekä eri ikäluokkia ja vastanneet eivät nähneet toisten vastaajien vastauksia vastaushetkellä. Jokainen vastaaja on siis vastannut kyselyyn oletettavasti henkilökohtaisesti. Kysely oli auki noin viikon, jonka jälkeen kysely suljettiin ja aloitettiin vastausten analysointi.

Ensimmäiseksi käytiin läpi Excel-taulukkoa missä vastaukset olivat, ja katsottiin, olivatko vastauslomakkeet täytetty oikein. Virheitä löytyi esimerkiksi paikkakunnan osalta, jossa vastaajat olivat kertoneet pelkän kaupungin eikä lisäksi maakuntaa. Myös asunnon hinnan merkkäamisessä oli joitakin virheitä, esimerkiksi 100 000 euroa oli

merkitty ”100 k”, joten tällaiset virheet piti muuttaa manuaalisesti. Kun Excel-taulukko oli siivottu, tehtiin vastauksista kaavioita ja laskettiin keskiarvoja analysointia varten.

14.3 Pankkien haastattelut

Osuuspankkiin oltiin yhteydessä heidän nettisivuiltaan löytyvään sähköpostiosoitteeseen. Sähköpostiin vastattiin nopeasti ja saatiin sovittua haastattelu-aika 29.5.2020. Ennen haastattelua asiantuntijalle lähetettiin etukäteen haastattelukysymykset ja kysyttiin, onko haastattelu mahdollista nauhoittaa myöhempää tarkastelua varten. Molemmat pankit suostuivat nauhoitukseen. Nordean nettisivuilta ei löytynyt sähköpostia, johon olisi voinut laittaa viestiä koskien haastattelua, joten Nordeaa lähestyttiin heidän nettisivuiltaan löytyvän yhteydenottopyyntölomakkeen kautta. Nordeastakin vastaus tuli nopealla aikataululla ja sovittiin haastattelu pidettäväksi 10.6.2020.

Kun haastattelut olivat pidetty, nauhoitteet kuunneltiin uudelleen ja kirjoitettiin nauhoitusten pohjalta muistiinpanot haastatteluista. Lupa nauhoitteiden tallentamiseen helpotti työtä suuresti, sillä nauhoitteiden ansiosta muistiinpanojen kirjoittaminen onnistui sujuvammin. Muistiinpanojen kirjoittamisen jälkeen nauhoitukset poistettiin.

15 NORDEAN VASTAUKSIEN ANALYSOINTI

15.1 Ensiasunnon ostajat

Ensiasunnon ostajista suurin osa on iältään 25-35-vuotiaita. Tämän ikäryhmän molemmin puolin löytyy myös ensiasunnon ostajia, mutta harvemmin ensiasunnon ostajat ovat yli 39-vuotiaita. Useimmat ostavat ensiasunnon vasta 25-35-vuotiaina, koska nuoremmilla voi olla opiskelut kesken eikä heillä ehkä ole vielä selviä tulevaisuuden suunnitelmia. Yhtenä syynä voi olla keskeneräiset opinnot eikä näin ollen vielä tiedetä miltä paikkakunnalta ensiasunto tullaan ostamaan. Ensiasunnon hinnat sijoittuvat pa-

riskuntien osalta keskimäärin 170 000 € - 200 000 €, toki riippuen tuloista ja sijainnista. Tarkkaa hintaa ei kuitenkaan voida arvioida, koska asuntojen hinnat vaihtelevat suuresti eri paikkakuntien välillä. Myös talouden koko vaikuttaa olennaisesti ostettavan asunnon hintaan. Voidaan olettaa, että yhden hengen taloudet ostavat keskimäärin 100 000 € - 150 000 € hintaisen asunnon, mutta tämäkin hinta on vain suuntaa antava. Suurin osa ensiasunnon ostajista hankkii ensiasunnokseen osakehuoneiston. Pääkaupunkiseudulla suosittuja ovat vanhat kerrostalot, jotka ovat jo valmiiksi remontoituja. Yksi syy osakehuoneiston valintaan löytyy sen helppoudesta. Nuoret haluavat helppoa asumista ja sitä osakehuoneisto tarjoaa. Osakehuoneistossa asuminen antaa monelle nuorelle turvaa, koska taloyhtiön vastuu korjauksista on monissa tapauksissa laaja. Kiinteistössä vastaavasti vastuu korjauksista on kiinteistön omistajalla, mikä vaikeuttaa kustannusten arviointia.

15.2 ASP-tili ja säästäminen

Nordean asiakkaista, jotka ovat hankkimassa ensiasuntoa, noin 20 prosenttia käyttää ASP-tiliä. Moni ensiasuntoon säästävä aloittaa säästämisen ASP-tilillä, mutta ei välttämättä ota ASP-lainaa vaan tavallisen asuntolainan. Tämä selittyy sillä, että tavallisessa asuntolainassa on tällä hetkellä keskimäärin paremmat ehdot. Ehdoista kerrotaan tarkemmin tämän luvun seuraavassa kappaleessa ”Asuntolainat”. ASP-tiliä ja lainaa ei markkinoida aktiivisesti, mutta kaikki tiedot löytyvät kuitenkin Nordean www-sivuilta ja asiakkaalla on oikeus valita minkä lainan haluaa ottaa. ASP-järjestelmää ei ole järkevää markkinoida, sillä edut, kuten korkosuoja, ovat menettäneet merkityksensä laskeneen korkotason vuoksi. Tavallisen asuntolainan ehdot ja korko ovat useimmissa tilanteissa ASP-lainaa paremmat, koska ASP-säännökset kulkevat yleensä jälkijunassa eivätkä ehdi muuttumaan markkinan mukana.

ASP-tilille säästäminen ei velvoita ASP-lainan ottamiseen. ASP-tilille on säästettävä vähintään kahden vuoden ajan eli kahdeksan vuosineljänneksen ajan vähintään 50 euroa kuukaudessa ja maksimissaan 3 000 euroa tai 150 euroa vuosineljänneksittäin. Tilille talletetuille varoille maksetaan yhden prosentin lisäkorkoa ja tämän lisäksi Nordea maksaa ASP-tilin talletuksille neljän prosentin lisäkorkoa tallentamisen aloittamisvuodelta ja enintään viideltä seuraavalta kalenterivuodelta. Tällaista talletuskorkoa ei

makseta muille säästötileille, joten tämä ASP-tilin etu on merkittävä. Nordean asiakkaista suurin osa säästää vain vaaditun kymmenen prosenttia asunnon kauppahinnasta.

ASP-tili on hyvä säästämismuoto ja sitä suositellaan erityisesti asiakkaille, joilla ei ole välttämättä muuta omaisuutta, jota voisi pantata lainan vakuudeksi tai vanhempia, jotka voisivat tulla asuntolainan takaajiksi. ASP-lainan ehdot ovat melko jäykkiä tavalliseen asuntolainaan verrattuna. ASP-lainassa laina-aika voi olla maksimissaan 25 vuotta, johon sisältyy maksimissaan kahden vuoden lyhennysvapaa. Lyhennysvapaan aikana lainasta maksetaan vain korot, ei lyhennyksiä, eli lainapääoma ei vähene. Lyhennysvapaata käytettäessä ASP-lainassa, laina-aika ei pitene vaan lainalyhennys nousee, jotta laina saadaan maksettua 25 vuoden aikana. Kun taas tavallisessa asuntolainassa lyhennysvapaat pidentävät laina-aikaa, jolloin lainalyhennys ei muutu. Tavallisessa asuntolainassa laina-aika voi olla jopa 35 vuotta.

15.3 Asuntolainat

ASP-lainaa käyttävälle vaatimukset poikkeavat hieman tavallisen asuntolainan vaatimuksista. Tärkein vaatimus on velallisen riittävät tulot, riippumatta lainamuodosta. Velallisen pitää pystyä maksamaan lyhennystä ja lyhennyksen jälkeen pitää jäädä rahaa vielä elämiseen. Nordean laskiessa asiakkaan maksukykyä ja lainan määrää, tuloista huomioidaan tietyt pakolliset menot, joiden laskentaan Nordealla on valmiit summat. Näiden lisäksi pitää ottaa myös huomioon esimerkiksi taloudessa olevien autojen määrä ja niistä johtuvat kulut. Yhteenlasketuista kuluista muodostuu käsitys lainanhakijan taloudesta ja siihen kohdistuvista menoista. Tuloja ja menoja tutkitaan kuukausitasolla ja tulosten perusteella lasketaan lainapääoma ja kuukausittainen maksuerä, jonka velallinen pystyy maksamaan. Henkilölle täytyy jäädä joka kuukausi tietty summa menojen jälkeen elämistä varten, jota kutsutaan suojaosuudeksi. Suojaosuus otetaan huomioon maksukykyä arvioidessa. Asuntolainat neuvotellaan aina asiakkaan etujen mukaisesti.

Ostettava asunto toimii aina lainan vakuutena 75 prosenttiin asti asunnon hankintahinnasta eli velattomasta hinnasta. Tästä esimerkkinä asunto, jonka hankintahinta on 100 000 euroa eli asunto toimii lainan vakuutena 75 000 euroon asti. Loput lainasta eli

25 000 euroa on rahoitettava omilla säästöillä tai hankittava vakuuksilla. ASP-lainan ehtona on 10 prosentin omarahoitusosuus eli kyseisessä esimerkissä pitäisi olla 10 000 euroa omia säästöjä, jotta ASP-laina voitaisiin myöntää. Tämän jälkeen lainasta puuttuu 15 000 euron edestä vakuuksia tai säästöjä ja ASP-lainassa tämä osuus voidaan vakuuttaa ilmaisella valtioneuvokautuksella. ASP-lainaa voidaan myöntää 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta.

ASP-lainalla on paikkakunta-kohtaiset enimmäismäärät, mutta isommissa kaupungeissa, varsinkin pääkaupunkiseudulla tämä summa ei usein riitä asunnonhankintaan, joten tarvitaan lisälainaa. ASP-lainaa hyödyntävä henkilö voi siis ottaa ASP-lainan lisäksi lisälainan, mutta lisälainalle vaaditaan omat vakuudet. Lisälainalle voi ottaa maksullisen valtioneuvokautuksen, joka maksaa 2,5 prosenttia takauksen määrästä.

Tavallisessa asuntolainassa, niin kuin ASP-lainassakin, ostettava asunto toimii lainan vakuutena 75 prosenttiin asti. Ensiasunnon ostajan omarahoitusosuus tavallisessa asuntolainassa on viisi prosenttia asunnon hankintahinnasta eli velattomasta hinnasta. Tästä esimerkkinä asunto, jonka hankintahinta on 100 000 euroa ja lainan vakuutena on 75 000 euroa asunnosta ja 5 000 euroa eli viiden prosentin omarahoitusosuus. Lopuille 20 000 eurolle täytyy hankkia muita vakuuksia tai rahoittaa muulla tavalla. Usein lisävakuutena käytetään vanhempien asuntoa, henkilötakaus ei enää nykyään kelpaa. Tavalliseen asuntolainaan voi myös ostaa valtioneuvokautuksen. Tällöin valtioneuvokautuksen hinta on 2,5 prosenttia vakuutettavasta summasta. Tässä esimerkissä 20 000 eurolle tarvittava valtioneuvokaus maksaisi 500 euroa. Omarahoitusosuuden voi myös korvata esimerkiksi rahasto-osuuksilla tai omalla omaisuudella, jota pystyy panttaamaan lainan vakuudeksi. Tavallista asuntolainaa voidaan myöntää 95 prosenttia tai jopa 100 prosenttia, jos omarahoitusosuus korvataan muulla omaisuudella.

15.4 Ajankohtaista

Nordean kaikista lainoista noin 80% kohdistuu kasvukeskuksiin (Helsinki, Tampere, Turku ja Oulu) ja vain 20% pikkupaikkakunnille. Kasvukeskuksissa on nykyään suuri

kysyntä ja koko ajan rakennetaan uusia taloja, jotta saadaan tarjonta vastaamaan kysyntää. Työpaikat ovat sijoittuneet suuriin kaupunkeihin, jonka takia asuntojen kysyntä on kasvanut suurissa kaupungeissa. Pikkupaikkakuntien asuntojen hinnat ovat edullisempia kuin kasvukeskusten, koska palvelut ovat keskittyneet suurien kaupunkien keskustoihin. Kasvukeskuksien asuntojen hintojen odotetaan nousevan lähitulevaisuudessa samaan aikaan kun pikkupaikkakuntien hinnat saattavat jopa laskea.

Nordea tarjoaa 18-28-vuotiaille asiakkailleen Check-In -asiakasohjelman. Asiakasohjelma sisältää esimerkiksi käyttötilin, kortin, vuokravakuustilin, opinto- ja asuntolainan järjestelypalkkiot edullisemmin sekä Check-In-asiakkaan vakuutuspaketin. Vakuutuspaketti sisältää matka-, koti- ja tapaturmavakuutukset edullisemmin kuin yksitään ostettuina ja Check-In-asiakkaana vakuutuspaketin saa jopa 20 prosenttia edullisemmin. Asuntolainanjärjestelypalkkio on 200 euroa Check-In-asiakkaalle, kun normaalisti se olisi 0,4 prosenttia, mutta vähintään kuitenkin 300 euroa lainapäämasta.

15.5 Esimerkkihenkilöt

Asiantuntijalle esitettiin tiedot opinnäytetyössä esiintyvistä esimerkkihenkilöistä ja näiden tietojen pohjalta asiantuntija antoi suuntaa antavat laskelmat asuntolainoista. Ensimmäinen esimerkki on aviopari, joka asuu vuokralla kaksiossa ja heidän tavoitteenaan on löytää Porista 130 000 €-150 000 € hintainen omakotitalo. Nykyinen vuokra on 700 euroa kuukaudessa ja esimerkissä on käytetty Nordean valmiita talouden menoeriä. Avioparilla molemmilla on vakituinen työsuhde ja bruttotulot kuukaudessa yhteensä ovat 4 000 euroa, nettona 2 800 euroa. Aviopari on säästänyt ASP-tilille kolmen vuoden aikana 400 euroa kuukaudessa, joten säästöjä on kertynyt yhteensä 14 400 euroa. Pariskunta on miettinyt myös lisälainan mahdollisuutta, jos sopivaa asuntoa ei löydy ASP-lainan kaupunkikohtaisen maksimimäärän, 150 000 euroa, puitteissa. Annettujen tietojen perusteella kyseinen aviopari saisi 150 000 euron asuntolainan, johon on luettu mukaan 35 000 euron lisälaina. Ilman lisälainaa Porissa saisi lainaa 115 000 euron ASP-lainan. Pariskunnalla olisi siis mahdollista osta 164 400 euron hintainen asunto, joka koostuu asuntolainasta (150 000 €) ja omista säästöistä (14 400 €). Kuukausierä tämän suuruiseen lainaan 25 vuoden laina-ajalla olisi 899 euroa kuukaudessa Nordean asiantuntijan mukaan.

Toinen esimerkki on yksin asuva henkilö, joka etsii 70 000 €-80 000 € hintaista asunto-osaketta. Henkilö asuu vuokralla yksioössä, jonka vuokran suuruus on 500 euroa kuukaudessa. Henkilö on vakituudessa työsuhhteessa ja hänen kuukausipalkkansa bruttona on 2 500 euroa, nettona 2 000 euroa. Henkilö on säästänyt ilman ASP-tiliä 200 euroa kuukausittain kolmen vuoden ajan, joten säästöjä on kertynyt yhteensä 7 200 euroa. Näillä tiedoilla esimerkkihenkilö voisi saada jopa 120 000 euroa lainaa, jolloin 25 vuoden laina-ajalla kuukausierän suuruus olisi 719 euroa. Koska henkilöllä ei ole ASP-tiliä, hän tarvitsee vakuuksia lainalleen. Henkilöllä on mahdollisuus ostaa asunto, joka maksaa 127 200 euroa, joka koostuu asuntolainasta (120 000 €) ja omista säästöistä (7 200 €). Henkilöllä on myös mahdollisuus ostaa valtiontakaus, joka on 2,5 prosenttia vakuutettavasta määrästä. Jos hän ei osta valtiontakaus, toinen vaihtoehto on antaa muita vakuuksia, kuten vanhempien asunto. Vakuutettava summa lasketaan vähentämällä asunnon vakuusarvo (75 prosenttia) lainapääomasta. Näiden erotus on summa, jolle vakuuksia tarvitaan.

16 OSUUSPANKIN VASTAUKSIEN ANALYSOINTI

16.1 Ensiasunnon ostajat

Osuuspankin asiantuntijan kokemuksen mukaan ensiasunnon ostajia löytyy joka ikäluokasta, mutta suurin osa ensiasunnon ostajista on yli 20-vuotiaita. Juuri 18-vuotta täyttäneitä ja yli 39-vuotiaita ensiasunnon ostajia on hyvin vähän. Lainan hakijalta vaaditaan riittävää maksukykyä lainan maksamiseen ja mahdollisia lisävakuuksia lainalle. Lainan hakijan maksukäyttäytymisen historia on tärkeää eli taustat ovat sellaiset, että luottotietomerkintöjä ei ole.

Vain pieni osa ensiasunnon ostajista ostaa vanhempiensa talon ensiasunnokseen. Haastateltavalla on ollut muutamia tällaisia tapauksia. Tämä voi johtua siitä, että omat vanhemmat voivat vielä asua omassa asunnossaan eivätkä ole halukkaita luopumaan asunnosta. Suurimmalla osalla ensiasunnon ostajista, jotka ostavat asunnon nuorella iällä, asuntojen hinnat liikkuvat noin 100 000 euron paikkeilla, mutta hinta riippuu

siitä mistä pain taloa ostetaan. Haastateltava työskentelee Länsi-Suomen Osuuspankissa, joten hinnat ovat tämän alueen tason mukaisia ja suuntaa antavia. Jos ensiasunnon ostajalle on kertynyt enemmän säästöjä ja mahdollisesti myös ikää, voi ensiasunnon hinta kuitenkin olla lähemmäs 200 000 euroa. Hinnat selittyvät ostajan vaatimien ominaisuuksien, sijainnin ja asumisajan mukaan.

Suurin osa ensiasunnon ostajista ostaa asunto-osakkeen, mutta kiinteistön ostajiakin löytyy. Ensiasunnon ostajista löytyy myös nuoria pariskuntia, joiden haaveena on ostaa omakotitalo ensiasunnokseen. Ensiasunnon ostajat ostavat suurimmaksi osaksi ensiasunnokseen käytettyjä vanhoja kohteita, sillä uudiskohteet ovat yleensä niin kalliita, että ensiasunnon ostajilla ei välttämättä ole edellytyksiä niin suuren lainan nostamiselle. Vuokran määrä ei anna kärjistettynä osviittaa siitä, kuinka paljon lainaa henkilö pystyy lyhentämään kuukausittain. Vuokralla ollessa asumismenot pystytään arvioimaan melko tarkasti, mutta omistusasunnossa voi ilmetä yllättäviä kustannuksia, esimerkiksi lämminvesivaraajan hajoaminen. Tämän takia asuntolainan lyhennyserä ei voi olla yhtä suuri kuin maksettavan vuokra määrä, koska lainan lisäksi tulee muita asumiskuluja.

16.2 ASP-tili ja säästäminen

Asiantuntijan mukaan ASP-säästäjien määrä on ollut koko ajan kasvussa ja säästäjiä tulee jatkuvasti lisää, lähes viikoittain. ASP-tiliä mainostetaan esimerkiksi erilaisissa opiskelijoiden tilaisuuksissa, OP-mobiilissa, verkkoviesteissä op.fi sivuilla sekä monilla muilla sivuilla pyörii mainoksia muun muassa ASP-tilistä. Moni nuori tietää ASP:stä, mutta monella voi olla erikoisia harhakäsityksiä tilistä. Tilille ei ole pakko säästää rahaa kuukausittain, säästömäärät ja talletuskerrat vaikuttavat vain siihen, million tavoite saavutetaan.

Lainanhakijan kannattaa käydä pankissa mahdollisimman aikaisin asunnon ostoa miettiessä. Pankissa aikaisin käyminen on järkevää, sillä tällöin ei tule esimerkiksi pettymystä siitä, että ei saakaan haluttua lainasummaa. Lainanhakuprosessin voi aloittaa tekemällä verkossa lainahakemuksen ja näin lainahakuprosessi lähtee käyntiin. Pankin kanssa keskustellessa saadaan selville lainanlyhennykset, vakuusvaatimukset

ja voiko hakija saada edes lainaa. Verkossa täytetyn lainahakemuksen jälkeen, voi lainanhakija saada lainalupauksen jo heti, mutta yleensä pankki ottaa lainanhakijaan yhteyttä ja sopii mahdollisen lainaneuvotteluajan. Lainaneuvottelussa selvitetään maksukyky, vakuusasiat ja etsitään mahdollista kohdetta. Kohteen löydyttyä viimeistellään lainan yksityiskohdat toteutuvan kauppahinnan mukaan.

Lainanhakijan talouden tulot ja menot selvitetään lainanhakuprosessin alussa. Asiakkaan tuloja voidaan selvittää esimerkiksi palkkalaskelmasta. Jos palkka vaihtelee, voidaan tulot arvioida keskimääräisten vuositulojen mukaan. Asiakkaalla voi olla myös muita tuloja, kuten etuuksia, esimerkiksi lapsilisä. Jos lainanhakija on yrittäjä, tarvitaan tulojen ja menojen selvittämiseen myös tilinpäätös ja muita dokumentteja. Pankeilla on tietyt menoerät, jonka avulla pankki pystyy laskemaan lainan määrää ja suojaisuuden, joka täytyy jäädä menojen jälkeen henkilölle elämistä varten. Pankki haluaa myös tietää mahdolliset harrastuskustannukset ja selvittää mahdolliset muut lainat, jotka vaikuttavat henkilön maksukykyyn ja kuukausittaisiin menoihin. Lainaneuvotteluissa on tärkeää selvittää myös ostettavan kohteen kuukausittaiset asumiskulut, jotta pankki pystyy arvioimaan lainan maksuerän jälkeen maksettavaksi jäävät muut kulut. Monissa tapauksissa menojen kohdalla riittää pelkkä asiakkaan itse kertoma tieto, mutta joissain tapauksissa vaaditaan myös tositteita nähtäväksi, varsinkin silloin, kun on kyse isoista summista.

ASP-tilille on säästettävä 10 prosenttia asunnon kauppahinnasta vähintään kahden vuoden ajan, eli kahdeksan vuosineljännestä. Toiset säästävät vain vaaditun 10 prosenttia, mutta löytyy myös niitä ihmisiä, jotka säästävät tilille kaksinkertaisen määrän. Löytyy myös ihmisiä, joilla vaadittu säästöaika ei ole vielä täynnä ja ensiasunnon ostajat ovat löytäneet jo sopivan asunnon ja halusivat ostaa kyseisen asunnon. Tällaisessa tilanteessa voidaan myöntää väliaikaislaina eli niin sanottu tavallinen pankkilaina, jonka tarkoituksena on rahoittaa asunto siihen asti, kunnes ASP-säästötavoite on täynnä. Tämän jälkeen laina muutetaan ASP-lainaksi. Tästä aiheutuu joitakin lisäkustannuksia, jotka kannattaa ottaa huomioon.

16.3 Asuntolainat

Monella säästäjällä saattaa olla ASP-tili käytössään, mutta ei lopulta päädy ASP-lainaan. ASP-lainan korkosuoja on voimassa ensimmäiset kymmenen vuotta, mutta koron täytyy nousta lähes neljään prosenttiin, jotta korkosuojasta olisi hyötyä velalliselle. Tämä tarkoittaa sitä, että tällä hetkellä ASP-lainan korkosuoja ei ole enää niin hyvä. Tämän takia moni nuori päätyy ottamaan tavallisen pankkilainan pankin omalla korkokatolla tai kiinteällä korolla, koska haluaa paremman turvan omalle lainalleen. Tällä hetkellä korkotaso on niin matala, ettei ASP-lainan korkosuojalla ole merkitystä.

Erityisesti uudiskohteita kaupataan pienellä myyntihinnalla, mutta näissä kohteissa on usein paljon yhtiölainaa, joka tulee ostajan maksettavaksi kuukausittaisena pääomavastikkeena. Asunnon ostaja voi ostaa asunnon myyntihinnalla tai velattomalla myyntihinnalla, mutta yhtiölainan määrä otetaan huomioon asiakkaan maksukykyä laskettaessa, sillä yhtiölaina on lainaa, joka on maksettava pois, vaikka velkojana on yhtiö eikä pankki. Asunnon ostajan elämäntilanne voi vaikuttaa siihen, kannattaako yhtiölaina maksaa kokonaan pois eli ottaa huomioon asuntolainan määrässä tai jättää maksettavaksi yhtiölle kuukausittain. Yhtiölaina kannattaa maksaa kokonaan pois, jos ostajalla on esimerkiksi tarkoitus asua asunnossa pitkään. Yhtiölaina voidaan jättää huomioimatta asuntolainan määrässä, esimerkiksi tilanteessa, jossa ostaja aikoo myydä asunnon tulevaisuudessa. Erityisesti sijoittajia saattaa kiinnostaa ostaa asunto pienellä myyntihinnalla missä yhtiölainaa on vielä jäljellä.

ASP-lainassa on tietyt paikkakuntakohtaiset enimmäismäärät ja Porissa tämä määrä on 115 000 euroa. Porissa asuntojen hinnat ovat keskitasoa alhaisemmat, joten Porista voi löytää sopivan asunnon pelkällä ASP-lainalla. Suuremmissa kaupungeissa asuntojen hintatasot ovat korkeammat ja yleensä tarvitaan vielä lisälainaa. Omien säästöjen merkitys on keskeisessä osassa tarvittavaa lainamäärää laskettaessa. Jos omia säästöjä on paljon, saattaa ASP-lainan paikkakuntakohtainen lainamäärä riittää asunnon ostoon. Esimerkkinä Porista ostettu talo, joka maksaa 130 000 euroa. Henkilöllä on omia säästöjä 15 000 euroa eli henkilölle riittää 115 000 euron ASP-laina, joka on maksimi lainamäärä Porissa.

Pankin etu on aina asiakkaan etu eli mikä on asiakkaan taloudellisen tilan kannalta järkevää. Kun asiakas selviytyy lainoistaan ja asiakkaan talous voi hyvin, on se myös pankin etu. Ensiasunnon voi ostaa ASP-lainalla, jos on säästänyt ASP-tilille tai ottaa tavallisen asuntolainan. Jos asiakkaalla ei ole antaa vakuuksia lainalle, ainoa keino rahoittaa asunto on ottaa ASP-laina, koska ASP-lainassa on valtioneuvoston takaus eikä siihen tarvita muita vakuuksia. Jos asiakkaalla taas on omaa rahaa tai vanhempien asunto vakuutena, voidaan hänelle myöntää tavallinen asuntolaina. Tavallisen asuntolainan takauksina vanhempien asunnon lisäksi voidaan käyttää esimerkiksi Osuuspankin omaa lainatakausta. Tämä tarkoittaa sitä, että jos lainanhakijalla on Finanssivalvonnan edellyttämä minimi omarahoitusosuus, voi olla, että pankki voi käyttää lisävakuutena pankin omaa luottotakausta. Tämä luottotakaus edellyttää, että lainanhakija on hoitanut raha-asiansa kiitettävällä tavalla ja on Osuuspankin asiakas.

On tyypillistä, että asuntolainan alussa lainanhakija ottaa muutaman kuukauden vapaan lainanmaksusta. Tällaiseen tilanteeseen voi olla syynä esimerkiksi se, että henkilö asuu vielä vuokralla. Lyhennysvapaa helpottaa taloudellista tilannetta, esimerkiksi silloin, kun henkilö joutuu vielä maksamaan vuokraa vuokra-asunnosta ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Monissa tapauksissa asuntoa remontoidaan alussa, jolloin rahaa kuluu remontointiin ja lyhennysvapaa helpottavat taloutta remontin aikana. Voi olla myös tilanteita, joissa asunnon ostaja haluaa kartuttaa omia säästöjään käyttäessään säästönsä ostettuun asuntoon. Jotkut hakevat myös niin sanottua remonttilainaa asuntolainan lisäksi, ja tällainen laina on useimmissa tapauksissa kulutusluotto, koska summat ovat melko pieniä. Kulutusluoton voi taata esimerkiksi vanhemmat, mutta on olemassa myös vakuudettomia luottoja eli täsmäluottoja. Täsmäluottoa voidaan myöntää 8 000 euroon asti.

16.4 Ajankohtaista

Käynnissä oleva koronatilanne on vaikuttanut selkeästi ensiasunnon ostajien lainan hakemiseen ja asuntokauppojen määriin. Korona on aiheuttanut ihmisille esimerkiksi lomautuksia, jotka vaikuttavat ihmisten maksukykyyn ja talouteen. Taloudellisen tilanteen ollessa epävarma, ihmiset eivät uskalla ottaa uusia lainoja ja miettivät miten selviävät nykyisten lainojen maksusta. Koronan takia asuntokauppoja on lykkääntynyt

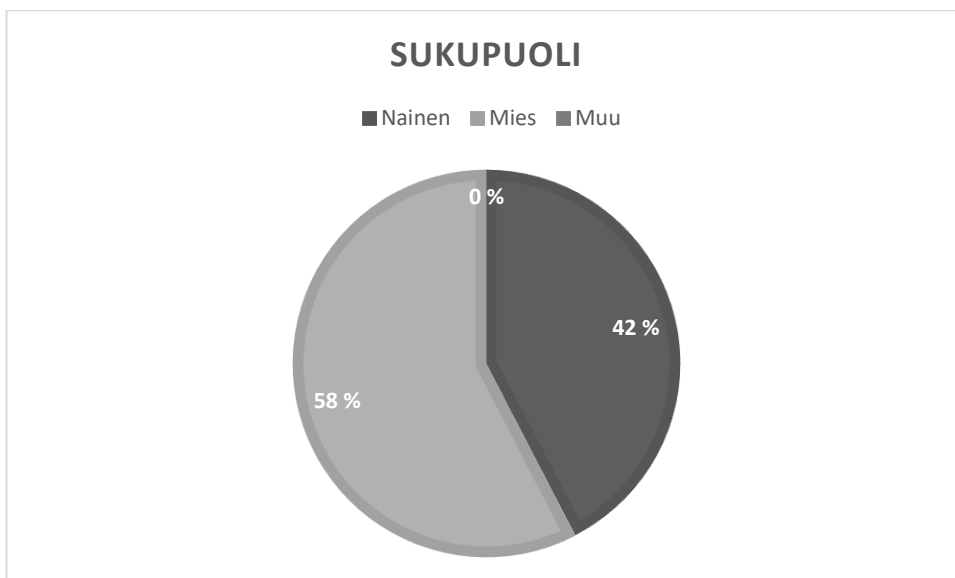
ja jopa peruuntunut. Koronaepidemian alkaessa lainahakemusten määrä tippui, mutta touko-kesäkuuhun mennessä lainahakemuksia on alkanut tulemaan enemmän. Ihmiset ovat siis rohkaistuneet jonkin verran, mutta edelleen pelätään mahdollista lomautusta tai muita koronasta aiheutuvia taloudellisia muutoksia.

Osuuspankki on asiakasomisteinen pankki, joten heillä on bonusjärjestelmä. Asiakas hyötyy bonusjärjestelmän kautta, esimerkiksi noin 250 euroa bonuksia vuodessa siinä tapauksessa, jos asiakkaalla on 100 000 euron asuntolaina Osuuspankilta. Kertyneistä bonuksista vähennetään pankin palvelumaksut ja jäljelle jääneet bonukset voidaan käyttää esimerkiksi kotivakuutuksen maksamiseen, jossa omistaja-asiakkailla on omat alennetut vakuutusmaksunsa. Osuuspankilla on hyvä etujärjestelmä ja lainansaajat voivat saada oman henkilökohtaisen yhteyshenkilön, johon voi tarvittaessa olla yhteydessä. Osuuspankissa on laajat palvelut, muun muassa lakipalvelut. Asiakkaista huolehditaan siis kokonaisvaltaisesti.

17 INTERNETKYSELYN VASTAUKSIEN ANALYSOINTI

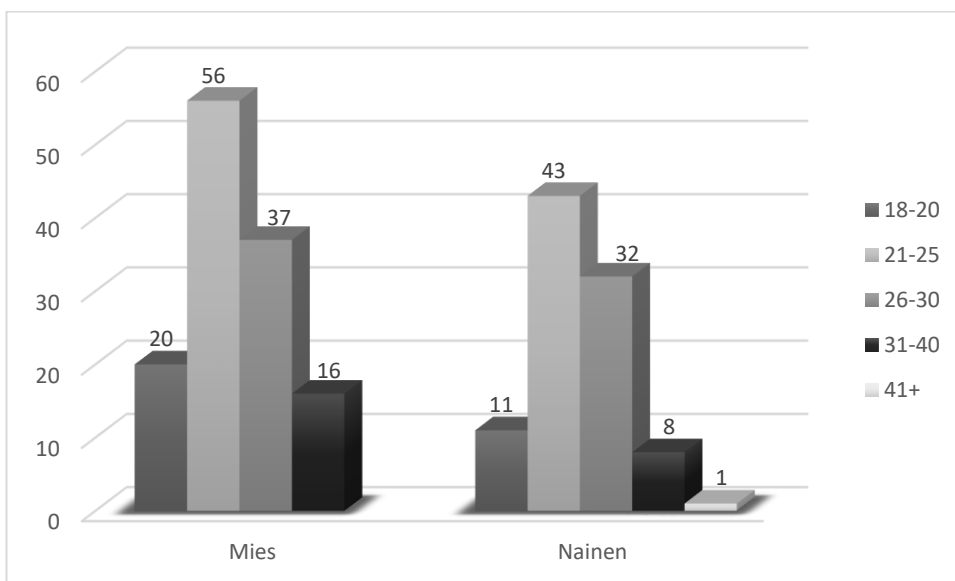
17.1 Tulokset

Kyselyyn tuli vastauksia yhteensä 224 kappaletta. Kyselyyn vastanneista 58 prosenttia oli miehiä, 42 prosenttia naisia ja nolla prosenttia muita. Jakauma näkyy alla olevasta ympyräkaaviosta.



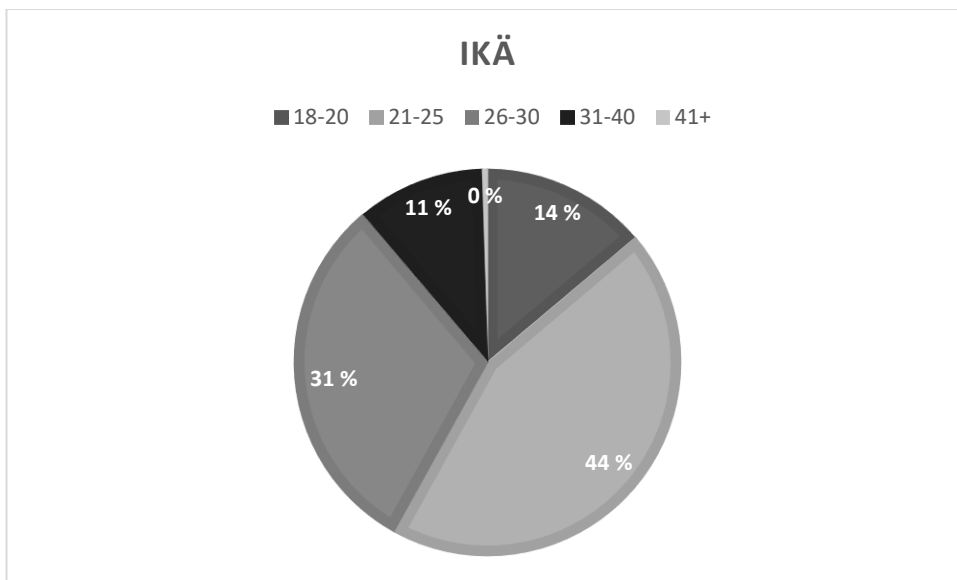
Kuvio 1. Sukupuolijakauma

Alhaalla olevasta pylväskaaviosta näkyy eriteltyinä naisiin ja miehiin mikä ikäluokka on ostanut eniten ensiasuntoja. Kuvassa vasemmalla on henkilömäärät ja oikealla ikäluokat. Isoin joukko sekä miehistä että naisista on ostanut ensiasuntonsa 21-25-vuotiaana, miehistä 25,8 prosenttia ja naisista 19 prosenttia. Suurimmat ikäluokat molemmissa sukupuolissa ovat 21-25-vuotiaat ja 26-30-vuotiaat. Miehistä yksikään vastanneista ei ole ostanut ensiasuntoa yli 41-vuotiaana ja naisista vain yksi henkilö.



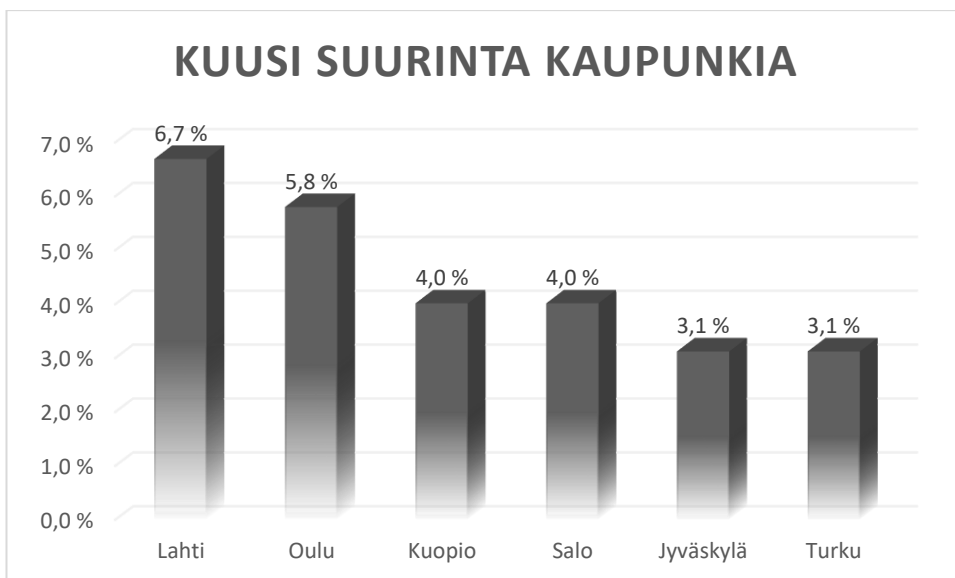
Kuvio 2. Naisten ja miesten iät eriteltyinä

Kyselyyn vastanneista 44 prosenttia on iältään 21-25-vuotiaita, 31 prosenttia 26-30-vuotiaita, 14 prosenttia 18-20-vuotiaita, 11 prosenttia 31-40-vuotiaita sekä 0,004 prosenttia yli 41-vuotiaita.



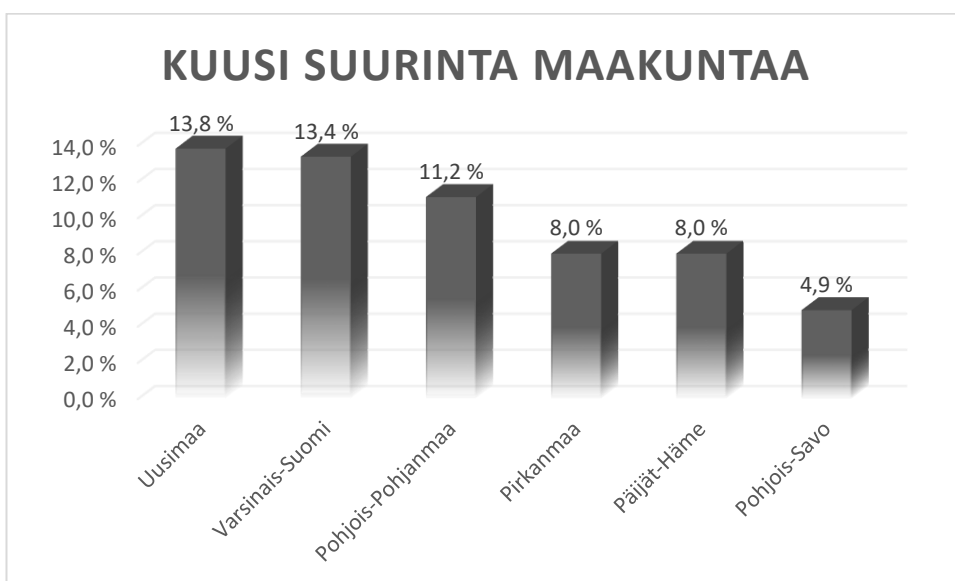
Kuvio 3. Ikäjakauma

Alhaalla olevasta pylväsdiagrammista näkyy kuusi suurinta kaupunkia, joista ensiasunto on ostettu. Kyselyyn tuli yhteensä 95 eri kaupunkia/kuntaa, josta ensiasunto on ostettu. Eniten vastanneista on ostanut ensiasuntonsa Lahdesta ja Oulusta. Kyselyyn tuli paljon vastauksia, joissa ensiasunto on ostettu eri paikkakunnista ja esimerkiksi nämä paikkakunnat on mainittu vain kerran: Kannus, Raisio, Perho ja Imatra.



Kuvio 4. Suurimmat kaupungit

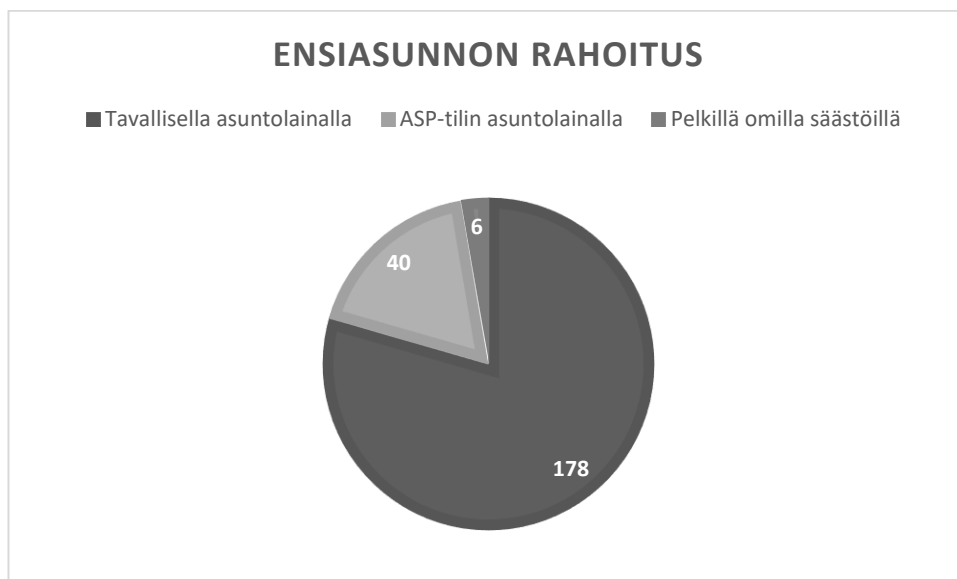
Maakuntakohtaisesti eniten asuntoja on ostettu Uusimaalta ja Varsinais-Suomesta. Ja-kauma on kuitenkin hyvin laajaa eikä selkeitä eroja ole havaittavissa.



Kuvio 5. Suurimmat maakunnat

Suurin osa kyselyyn vastanneista on rahoittanut ensiasuntonsa tavallisella asuntolainalla, 178 henkilöä eli 79 prosenttia kaikista vastanneista. ASP-tilin asuntolainaa ensiasuntonsa oston on käyttänyt 40 henkilöä eli 18 prosenttia. Pieni osa on kertonut

rahoittaneensa ensiasuntonsa vain pelkillä omilla säästöillään, kuusi henkilöä eli 3 prosenttia.



Kuvio 6. Ensiasunnon rahoitustapa

Saatujen vastauksien pohjalta laskettiin keskiarvo ensiasunnon hinnaksi ja tulokseksi saatiin 141 776, 79 euroa. Ensiasunnon hinta -kysymyksessä ei ollut etukäteen valittavia vaihtoehtoja, vaan jokainen vastaaja sai itse kirjoittaa vapaasti oman ensiasuntonsa hinnan. Edullisimmat ensiasunnot ovat maksaneet 12 000-50 000 euroa ja kalleimmat asunnot ovat maksaneet 250 000-450 000 euroa.

Kiinteistönvälittäjän käyttäminen ensiasunnon ostossa on varsin yleistä vastaajien kesken. Jopa 74 prosenttia kaikista vastanneista kertoi käyttäneensä kiinteistönvälittäjää tehdessään asuntokaupat. Vain 26 prosenttia kyselyyn osallistuneista vastasi, että ei käyttänyt asunnon ostoon kiinteistönvälittäjää.



Kuvio 7. Kiinteistönvälittäjän käyttö ensiasunnon ostossa

Suurempi osa vastanneista osti ensiasuntonaan osakehuoneiston kuin kiinteistön. 63 prosenttia vastanneista hankki ensiasunnokseen osakehuoneiston, kun taas 37 prosenttia kertoi hankkineensa kiinteistön. Kysymykseen laitettiin selkeyden vuoksi sulkuihin mitä osakehuoneistolla ja kiinteistöllä tarkoitetaan. Osakehuoneistolla tarkoitetaan kerrostaloa tai rivitaloa ja kiinteistöllä omakotitaloa.



Kuvio 8. Ensiasunnon talotyyppi

Mikäli vastaaja vastasi ostaneensa kiinteistön eikä osakehuoneistoa, kysyttiin tarkentava kysymys, sijaitseeko kiinteistö omalla vai vuokratontilla. 84 prosenttia vastasi ensiasunnon sijaitsevan omalla tontillaan ja vain 16 prosenttia kertoi ensiasunnon sijaitsevan vuokratontilla.



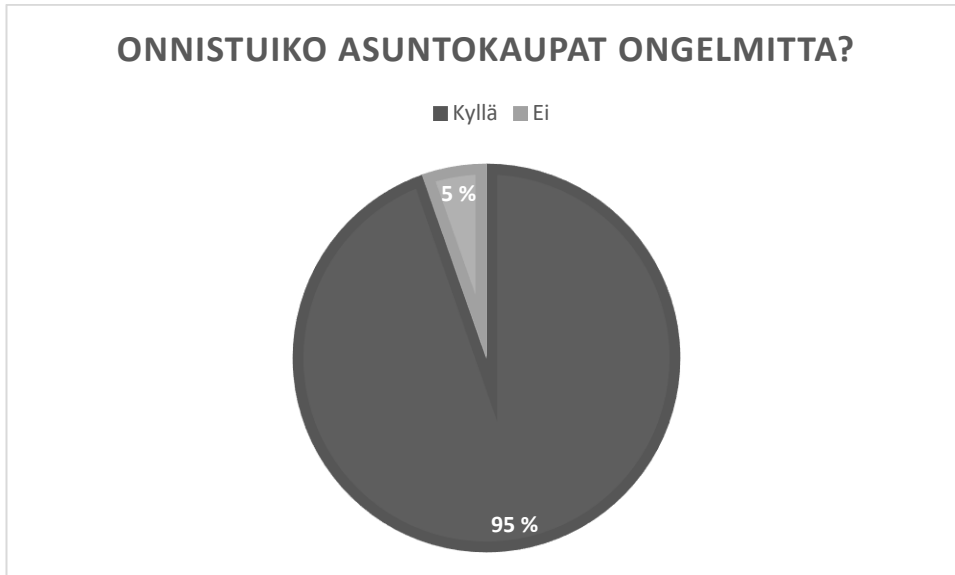
Kuvio 9. Kiinteistön tontin omistus

Suurin osa vastanneista koki asuntokaupan onnistuneen ilman ongelmia, 95 prosenttia vastanneista eli noin 212 henkilöä. Vain harva koki asuntokaupassa ongelman, viisi prosenttia vastanneista eli noin 12 henkilöä. Mikäli asuntokaupat eivät onnistuneet ongelmitta, sai vastaaja halutessaan kertoa miksi asuntokaupat eivät onnistuneet ja mitä ongelmia tuli vastaan. Kaikki 12 henkilöä vastasivat vapaavalintaiseen kysymykseen ja kertoivat mitä ongelmia asuntokauppaan liittyen heillä oli.

Kyselyyn vastanneista monet henkilöt, joilla oli ongelmia asuntokaupassa, kokivat ongelmien liittyvän jollakin tapaa kiinteistönvälittäjään. Muutama vastaaja kertoi välittäjän olleen aivan hukassa ja viimeiset avaimet saatiin kiinteistönvälittäjältä vasta kahden kuukauden jälkeen, kun henkilöt olivat asuneet jo uudessa talossa. Toisessa tapauksessa kiinteistönvälittäjä jätti ilmoittamatta, milloin talossa katkeaa sähkö. Jotkut kokivat kiinteistönvälittäjän myös valehdelleen tai pimittäneen tietoja tulevista remonteista. Kiinteistönvälittäjä paljasti remontit vasta silloin, kun henkilöt olivat allekirjoittamassa ensimmäistä kirjallista tarjousta. Eräässä tapauksessa kiinteistönvälittäjä ei

onnistunut toimittamaan asiakirjoja isännöitsijälle useista huomautuksista huolimatta ja yhdessä vastauksessa kiinteistönvälittäjä yritti huijata ostajia, sillä tiesi ostajien olevan ensiasunnon ostajia. Vastauksessa ei ole tarkemmin kerrottu millä tavalla kiinteistönvälittäjä yritti huijata. Myös isännöitsijän toimia on moitittu. Yhdessä tapauksessa joko isännöitsijä tai kiinteistönvälittäjä ei kertonut taloyhtiössä parin vuoden päästä toteutuvasta kalliista julkisivuremontista, vaikka ensiasunnon ostajat olivat kyselleet tällaisia asioita.

Yhdessä vastauksessa kerrottiin talon oston viivästyneen, sillä toinen myyjistä oli edunvalvonnan alaisena ja myyntiä varten myyjän tuli hakea Digi- ja väestötietovirastolta lupaa myydä talo. Luvan saaminen viivästy ja lopulta luvan saamisessa meni 1,5 kuukautta. Yhdessä tapauksessa talokauppa päättyi kaupan purkamiseen. Syynä purkuun oli 1,5 kuukautta oston jälkeen havaitut laajat mikrobivauriot. Kaupan purun kerrottiin olevan osittain riitaisa. Asuntokauppojen muita ongelmia olivat pankin huono palvelu, sillä päätös piti saada nopealla aikataululla ja toisessa tapauksessa myyjä kuoli kesken asunnonostoprosessin.



Kuvio 10. Asuntokauppojen onnistuminen

17.2 Saatujen vastauksien pohdinta

Suurin osa kyselyyn vastanneista ensiasunnon ostajista olivat ensiasunnon ostohetkellä 21-25-vuotiaita. Tästä voidaan todeta, että harvemmin ensiasuntoa ostetaan juuri 18-vuotiaina. Pankkien haastatteluissa kävi myös ilmi, että suurin osa on 22-25-vuotiaita, mutta löytyy myös ääripäitä. Eniten ensiasuntoja on ostettu Uusimaalta, 16,5 prosenttia kaikista vastanneista, Varsinais-Suomesta 13,8 prosenttia sekä Pohjois-Pohjanmaalta 11,6 prosenttia. Tämä selittyy sillä, että kyseisissä maakunnissa on isot kaupungit pääkaupunkeina ja näin ollen näissä maakunnissa on enemmän tarjontaa sekä kysyntää.

79 prosenttia kyselyyn vastanneista on rahoittanut ensiasuntonsa tavallisella asuntolainalla ja vain 18 prosenttia on kertonut rahoittaneensa ensiasunnon ASP-lainalla. Nämä tulokset yllättivät jonkin verran, sillä oletettiin ASP-lainan olevan käytetympi kuin tavallinen asuntolaina. ASP-lainan valtiontakaus arvioitiin suositummaksi mitä se todellisuudessa on. Pankkien haastattelujen jälkeen ymmärrettiin, että ASP-lainan korkosuoja ei myöskään ole tällä hetkellä merkittävä etu johtuen matalasta korkotasosta. Vain kolme prosenttia kyselyyn vastanneista on rahoittanut ensiasuntonsa pelkillä omilla säästöillä. Omilla säästöillä ostettujen asuntojen keskiarvoksi saatiin 128 000 euroa, joka on hintatasoltaan keskitasoa. Kaikkien ostettujen asuntojen keskihinnaksi saatiin 141 777,00 euroa. Asuntojen hinnat vaihtelivat melko paljon, mutta keskiarvon mukaan voidaan todeta, että ensiasunnot ovat hinnaltaan keskitasoa. Edullisin asunto on maksanut 12 000 euroa ja kallein 450 000 euroa. Yleisimmät ensiasunnot ovat kuitenkin maksaneet 100 000 euron molemmin puolin.

Suurin osa, 74 prosenttia kaikista kyselyyn vastanneista on käyttänyt kiinteistönvälittäjää ostaessaan ensiasunnon. Kiinteistön ensiasunnokseen ostaneista 41,5 prosenttia on käyttänyt kiinteistönvälittäjää ja osakehuoneiston ostaneista 77,5 prosenttia. Tulosten perusteella voidaan sanoa, että kiinteistönvälittäjän käyttö asuntokaupoissa on suositua. Kiinteistönvälittäjän käyttö asuntokaupoissa on järkevää, koska hyvä kiinteistönvälittäjä selvittää tarpeelliset tiedot myytävästä kohteesta, esittelee kohteen ja kertoo ostajille kaikki tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen ja tekevät hoitavat ostoon liittyvät paperityöt ja talokaupat lainmukaisesti. Kiinteistökaupoissa kiinteistönvälittäjää ei ollut käytetty edes puolissa tapauksissa. Tämä yllätti, sillä kiinteistön

ostossa ostajalle siirtyy iso vastuu ja omistus asunnosta. Syitä vähäiselle kiinteistönvälittäjän käytölle kiinteistönkaupoissa voivat olla esimerkiksi sukulaistuovutukset eli on ostettu kiinteistö joltakin lähisukulaiselta ja asunto on entuudestaan tuttu, joten on tultu siihen tulokseen, että kiinteistönvälittäjää ei tarvita.

Kyselyyn vastanneista henkilöistä suurin osa on ostanut ensiasunnokseen osakehuoneiston, noin 63 prosenttia. Osakehuoneisto on helppo valinta ensiasunnoksi, sillä siinä ei ole niin paljon vastuuta kuin kiinteistössä. Osakehuoneistossa on jaettu vastuu taloyhtiön kanssa, joten se tuo tiettyä turvaa. Taloyhtiö voi pitää huolen esimerkiksi pihasta ja yleisistä rakenteista. Osakehuoneiston omistajalla on kuitenkin vastuu oman huoneiston kunnossapidosta. Kiinteistössä taas vastuu on kokonaan omistajalla. Kyselyssä kiinteistön ostajista 84 prosenttia on kertonut ostaneensa ensiasunnon omalta tontilta eli suurin osa. Vuokratontit eivät ehkä ole niin suosittuja, sillä tontti ei tällöin ole oma ja vuokratontista täytyy maksaa vuokraa ja täytyy selvittää kuinka pitkä vuokrasopimus olisi kyseessä ja onko vuokrasopimusta mahdollista uusida.

Suurin osa asuntokaupoista onnistui ilman ongelmia. Vain viisi prosenttia koki asuntokaupan teossa ongelmia. Tuloksista voidaan todeta, että suurin osa kaupoista onnistuu siis ilman ongelmia, mikä on mukava todeta. Suurin osa ongelmatapauksista liittyi kiinteistönvälittäjiin tai heidän toimiinsa. Tämä tuntuu harmilliselta, sillä kiinteistönvälittäjällä on iso rooli asuntokauppojen onnistumisessa. Ensiasuntojen ostajat ovat usein kokemattomia asuntokaupoissa ja luottavat kiinteistönvälittäjän asiantuntemukseen. Kiinteistönvälittäjän täytyisi toimia ostajan sekä myyjän etujen mukaisesti ja olla aidosti kiinnostunut heidän tarpeistaan. Mikäli kiinteistönvälittäjä toimii epäammattimaisesti, tieto välittäjän huonosta palvelusta leviää nopeasti. Tämä on huono asia kiinteistönvälittäjän kannalta, sillä välittäjä voi menettää näin asiakkaita. Asuntokaupoissa liikkuu suuri määrä rahaa ja asiakkaat haluavat sijoittaa rahansa hyvin ja olettavat, että heille on annettu oikeaa tietoa. Ilman kiinteistönvälittäjää tehdyissä talokaupoissa, ostajalla on vastuu selvittää kuka taloa myy, onko lainhuuto kiinteistöön ja selvittää, kuka talon omistaa ja onko omistaja esteetön myymään talon.

Yhdessä tapauksessa asuntokaupat jouduttiin purkamaan laajojen mikrobivaurioiden takia, jotka havaittiin 1,5 kuukauden päästä ostosta. Tästä vastauksesta ei saada tietää,

onko asunnolle tehty erilaisia kuntotutkimuksia tai muita mittauksia. Asuntoa ostettaessa on hyvin tärkeää tutkia asunnon kuntoa ja pyytää myyjältä/kiinteistönvälittäjältä/isännöitsijältä tarvittavat asiakirjat, joista näkee esimerkiksi asunnon kunnan ja tehdyt ja tulevat remontit. Asunnon osto on iso ja aikaa vievä prosessi, johon on syytä paneutua huolellisesti ja selvittää etukäteen kaikki asuntokauppaa koskevat tiedot. Mitä paremmin selvitystyö on tehty, sitä todennäköisemmin asuntokaupat onnistuvat ongelmitta ja ostettu talo vastaa toiveita.

Muut asunnon ostoon liittyvät ongelmat olivat luonteeltaan yksittäistapauksia, esimerkiksi myyjän äkillinen menehtyminen asuntokaupan aikana. Tällaisia kertaluontoisia tapauksia on mahdotonta ennakoita ja vaikuttaa niiden toteutumiseen. Yksittäistapaukset ovat niin yksilöllisiä, että niiden seurauksia ei pystytä analysoimaan.

Internetkyselyn tuloksia voidaan pitää luotettavina, sillä kyselyyn vastasi suuri joukko ihmisiä. Kyselyyn vastanneet koostuivat eri ikäisistä ihmisistä, miehistä ja naisista sekä eri puolella Suomea asuvista henkilöistä. Kyselyä ei olisi voitu pitää luotettavana, mikäli kysely olisi toteutettu vain yhdelle sukupuoliryhmälle, koska näin ollen vastaukset eivät olisi olleet totuuden mukaisia, sillä tällöin kyselyssä olisi ollut vain yhden sukupuoliryhmän näkökulma asiasta. Kyselyyn vastanneiden ikäjakauma oli myös laaja, joten saatiin eri ikäisten henkilöiden vastauksia. Kyselyn runsaan osallistujamäärän ja laajan ikä- sekä paikkakuntajakauman ansiosta kysely on luotettava ja antaa todennukaista tietoa tutkittavasta kohteesta.

Jatkotutkimusaiheena kyseiselle opinnäytetyölle voisi olla esimerkiksi kiinteistönvälittäjän toiminnan tutkiminen, koska saatujen tulosten perusteella, ensiasunnon ostajien asuntokaupoissa ilmenneet ongelmat kohdistuivat kiinteistönvälittäjän toimintaan. Kiinteistönvälittäjän toimintaa voitaisiin tutkia erilaisten lakien kautta ja tuoda esille, millainen vastuu kiinteistönvälittäjällä on asuntokaupoissa ja miten välittäjän tulisi toimia ammattimaisesti.

LÄHTEET

- Alinen, H. 2017. Lunastuslauseke asunto-osakkeen kaupassa. Kiinteistölakimies. 4.3.2017. Viitattu 9.8.2020. <https://www.kiinteistolakimies.fi/b/lunastuslauseke-asunto-osakkeen-kaupassa>
- Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2011. Toimiva hallitus. 5. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Atsoft Oy Mäkinen www-sivut. 2020. Viitattu 21.7.2020. <https://www.atsoft.fi/energiatodistus.htm>
- Asuntolainalaskurin www-sivut. 2020. Viitattu 10.3.2020. <https://asuntolainalaskuri.fi>
- Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen.
- Danske Bankin www-sivut. 2020. Viitattu 10.8.2020. <https://www.danskebank.fi>
- Ekroos, A. 2018. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki: Edita. Viitattu 28.6.2020. <https://shop-edita-fi.lillukka.samk.fi/digikirja/37-7311-3#Alkusanat>
- Energiamailman www-sivut. 2020. Viitattu 21.7.2020. www.energiamaailma.fi
- Energiatodistus.info www-sivut. 2020. Viitattu 23.7.2020. www.energiatodistus.info
- Handelsbankenin www-sivut. 2020. Viitattu 3.3.2020. <https://www.handelsbanken.fi>
- Hekkanen, M. 2000. Kuntotutkimuksen tilaaminen. Helsinki: Hakapaino Oy.
- Hinkula, E. 2017. Tähtäimessä asuntokaupat? Tutustu ensin alueen kaavasuunnitelmiin, jotta vältyt ikäviltä yllätyksiltä. Viitattu 28.6.2020. <https://yle.fi/uutiset/3-9889731>
- Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum. Viitattu 27.6.2020. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/GABBBXCTEB#kohta:2\(\(20\)Osapuoliroolien\(\(20\)merkitys\(\(20\):2.5\(\(a0\)Osapuolten\(\(20\)yksityishenkil\(\(f6\)aseman\(\(20\)merkitys\(\(20\)lain\(\(20\)tulkinnassa\(\(20\)ja\(\(20\)soveltamisessa\(\(20\)/piste:b1663](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/GABBBXCTEB#kohta:2((20)Osapuoliroolien((20)merkitys((20):2.5((a0)Osapuolten((20)yksityishenkil((f6)aseman((20)merkitys((20)lain((20)tulkinnassa((20)ja((20)soveltamisessa((20)/piste:b1663)
- Hughes, S. 2018. Tarkista yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke ennen kauppaa. Suomen vuokranantajat. 2018. Viitattu 9.8.2020. <https://vuokranantajat.fi/lehdet/tarkista-yhtiöjärjestyksen-lunastuslauseke-kauppaa/#a40f3020>
- Huoneistokeskuksen www-sivut. 2020. Viitattu 10.3.2020 ja 24.3.2020 <https://huoneistokeskus.fi>
- Hämeen ammattikorkeakoulun www-sivut. 2020. Viitattu 10.3.2020. <https://www.hamk.fi>

- Hänninen, H. 2020. Yhtiövastike, hoitovastike ja pääomavastike – mitä eroa? Viitattu 4.8.2020. <https://sijoitusovi.com/yhtiovastike-hoitovastike-paaomavastike/>
- Isännöintiliiton www-sivut. 2020. Viitattu 19.3.2020. <https://isannointiliitto.fi>
- Isännöintiverkon www-sivut. 2017. Viitattu 24.10.2019. <https://www.isannointiverkko.fi/>
- JH-Lämpö Oy:n www-sivut. 2020. Viitattu 21.7.2020. www-jh-lampo.fi
- Kajaanin ammattikorkeakoulun www-sivut. 2020. Viitattu 27.2.2020. <https://kamk.fi>
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- Kemoff, T. 2012. Asuinrakennuksen kuntotarkastusopas. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Kempas, K. Ensiasunnon ostajien määrä vähentynyt yli 35 % - asuntomarkkinoille on muodostunut merkittävä sukupolvikuilu. 2019. Viitattu 27.2.2020. <https://www.talouselama.fi/uutiset/ensiasunnon-ostajien-maara-vahentynyt-yli-35-asuntomarkkinoille-on-muodostunut-merkittava-sukupolvikuilu/a5a6d8f1-df8e-4a45-853d-4134ed6c2318>
- Keskitalo, P. 2017. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy. Viitattu 27.6.2020. [https://shop-edita-fi.lillukka.samk.fi/digikirja/37-7249-9#7\(20\)Edellytykset\(20\)virheeseen\(20\)vetoamiselle:7.1\(20\)Reklamaatio:7.1.10\(20\)J\(e4\)Ikitarkastusvelvollisuus](https://shop-edita-fi.lillukka.samk.fi/digikirja/37-7249-9#7(20)Edellytykset(20)virheeseen(20)vetoamiselle:7.1(20)Reklamaatio:7.1.10(20)J(e4)Ikitarkastusvelvollisuus)
- Kiinteistökauppa laski edellisvuodesta. 2019. Maanmittauslaitos. 14.2.2019. <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/tilasto-kiinteistokauppa-laski-edellisvuodesta>)
- Kilpailu- ja kuluttajaviraston www-sivut. 2020. Viitattu 16.3.2020. <https://kkv.fi>
- Kokkolan energian www-sivut. 2020. Viitattu 21.7.2020. www.kokkolanenergia.fi
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. Viitattu 20.3.2020. <https://samk.finna.fi/Record/samk.991028456605968>
- Kujala, P. 2020. Pankit kertovat: näin paljon säästöjä ja vakuuksia pitää olla, jotta saa asuntolainan. Taloussanomien. 12.1.2020. <https://www.is.fi/taloussanomien/omaraaha/art-2000006368925.html>
- Kärkkäinen, A., Laksola, J. & Pujals, M. 2011. Kunnossapito- ja muutostyöt – Osakkaan opas. 2. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. Viitattu 23.3.2020. 13.4. 2020 <https://samk.finna.fi/Record/samk.991115686605968>
- Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573 muutoksineen. 29.4.2020

- Laki24. 2020. Yhtiöjärjestys: Yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Viitattu 19.3.2020. <https://www.laki24.fi/yrit-osakeyhtio-yhtiojarjestysmuuttaminen/>
- Lehtonen, S. 2017. Kiinteistöverotuksesta. Luento Satakunnan ammattikorkeakoulun palveluliiketoiminnan henkilöverotus-kurssilla. Viitattu 1.5.2020.
- Lehtonen, T. 2020. Kaikki, mitä sinun tulee tietää taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Kotitalolehti. Viitattu 19.3.2020. <https://www.kotitalolehti.fi/kaikki-mita-sinun-pitaa-tietaa-taloyhtion-yhtiojarjestyksesta/>
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uud. p. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Lämmitysenergia Yhdistyksen www-sivut. 2020. Viitattu 26.7.2020. www.oljylammitys.fi
- LämpöYkkönen Oy:n www-sivut. 2020. Viitattu 21.7.2020. www.lampoykkonen.fi
- Maakaari 12.4.1995/540 muutoksineen.
- Maalämmön www-sivut. 2020. Viitattu 28.7.2020. www.maalampo.fi
- Maanmittauslaitoksen www-sivut. 2020. Viitattu 23.3.2020 <https://maanmittauslaitos.fi>
- Minilexin www-sivut. 2020. Viitattu 23.3.2020. <https://minilex.fi>
- Motivan www-sivut. 2020. Viitattu 23.7.2020. www.motiva.fi
- MTV3-Uutisten www-sivut. Koronakriisi painaa asuntojen hinnat laskuun. 2020. 22.5.2020. Viitattu 6.8.2020. <https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/koronakriisi-painaa-asuntojen-hinnat-laskuun/7826916#gs.cpg0ni>
- Määttä, T., Tolvanen, M., Kolehmainen, A., Kosonen, J., Väätänen, U., Keinänen, A. 2018. Oikeudellisen ajattelun perusteita. University of Eastern Finland. Viitattu 2.3.2020. https://epublications.uef.fi/pub/urn_isbn_978-952-61-2853-5/urn_isbn_978-952-61-2853-5.pdf
- Nesteen www-sivut. 2020. Viitattu 26.7.2020. www.neste.fi
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2017. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2017. 9. painos. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjät ry.
- Nivoksen www-sivut. 2020. Viitattu 21.7.2020. www.nivos.fi
- Nordean www-sivut. 2020. Viitattu 2.3.2020. 3.3.2020. 10.3.2020. <https://nordea.fi>
- Nuotio, J. 2015. Asuntokauppa voi ratketa lämmitysmuotoon-nuoret haluavat nykyaikaisia menetelmiä. Yle uutiset 19.10.2015. Viitattu 21.7.2020. <https://yle.fi/uutiset/3-8390715>
- Nurmeksens Lämpö Oy:n www-sivut. 2020. Viitattu 21.7.2020. www.nurmeksens-lampo.fi

- Omakotiliiton www-sivut. 2020. Viitattu 23.7.2020. www.omakotiliitto.fi
- Omataloyhtiön www-sivut. 2016. Viitattu 24.10.2019. <https://www.omataloyhtio.fi/>
- Opinnäytetyöopas. 2017. Hämeen ammattikorkeakoulu. 1.1.2017. Viitattu 27.2.2020. https://www.hamk.fi/wp-content/uploads/2018/06/HAMK_opinn%C3%A4ytety%C3%B6opas.pdf
- Osuuspankin www-sivut. 2020. Viitattu 5.3.2020. 10.3.2020. <https://op.fi>
- Petäinen, M. 2018. Kiinteistön lainhuuto ja kiinnitys hoituvat nyt sähköisesti. Taloustaito. 4.5.2018. Viitattu 24.3.2020. <https://www.taloustaito.fi/koti/kiinteiston-lainhuuto-ja-kiinnitys-hoituvat-nyt-sahkoisesti/#947e0072>
- Pujals, M. 2015. Äänimäärä ja äänileikkuri yhtiökokouksessa. Kiinteistölehti 28.5.2015. Viitattu 20.3.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi/aanimaara-ja-aanileikkuri-yhtiokokouksessa/>
- Rakennustieto. 2014. Kiinteistön kuntoarvio. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Rakentajan www-sivut. 2020. Viitattu 26.7.2020. www.rakentaja.fi
- Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas. 1.painos. Helsinki: Hakapaino Oy.
- Realia Isännöinnin www-sivut. Viitattu 24.10.2019. <https://www.realiaisannointi.fi/>
- Remaxin www-sivut. 2020. Viitattu 24.3.2020. <https://remax.fi> 29.4.2020
- Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Pro.
- Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3. uud. p. Helsinki: WSOYpro.
- Sillanpää, M & Vahtera, V.2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro. Viitattu 4.8.2020. https://uoasl.alma.exlibrisgroup.com/view/action/resolve.do?operation=resolveService&package_service_id=1079028910005968&institutionId=5968&customerId=5965
- Simola, U. 2016. Miten paljon voin saada ASP-lainaa? Taloustaito 1.7.2016. Viitattu 3.3.2020. <https://www.taloustaito.fi/koti/miten-paljon-voin-saada-asp-lainaa/>
- Simola, U. 2018. ASP tarjoaa monia etuja. Taloustaito. 21.3.2018. Viitattu 3.3.2020. <https://www.taloustaito.fi/koti/asp-tarjoaa-monia-etuja/#3e3497a4>
- Simola, U. 2019. Taloyhtiön osakas-kannattaisiko oma laina vai yhtiölaina? Taloustaito. 24.6.2019. Viitattu 4.8.2020. <https://www.taloustaito.fi/koti/taloyhtion-osakas-kannattaisiko-oma-laina-vai-yhtiolaina/#947e0072>
- Suomen Kiinteistöliitto & Kiinteistöliitto Uusimaa. 2010. Taloyhtiön vastuunjako-
taulukko. 10. täysin uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy. Viitattu 23.3.2020. <https://samk.finna.fi/Record/samk.991084236605968>

- Suomen Kiinteistövälittäjät ry:n www-sivut. 2020. Viitattu 10.3.2020. <https://skvl.fi>
- Suomi.fi www-sivut. 2020. Viitattu 29.4.2020. <https://suomi.fi>
- Suomi rakentaa www-sivut. 2020. Viitattu 26.7.2020. www.suomirakentaa.fi
- S-Pankin www-sivut. 2020. Viitattu 10.3.2020. <https://s-pankki.fi>
- Sähkölämmitysfoorumi. 2011. Opas sähkölämmityksen valintaan. Espoo: Sähköinfo 2011. Viitattu 28.7.2020. https://www.sahkoala.fi/koti/lammitys/fi_FI/sahkolammitysopas/files/88136945736507808/default/Sahkolammitysopas.pdf
- Säästöpankin www-sivut. 2020. Viitattu 3.3.2020. 5.3.2020. <https://saastopankki.fi>
- Tarkka, K. Kiinteistön kuntotutkimus: Vertailemalla tutkijoita säästät aikaa ja rahaa. Viitattu 13.7.2020. <https://www.suomela.fi/kiinteiston-kuntotutkimus-vertailemalla-tutkijoita-saastat-aikaa-ja-rahaa/>
- Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2017. Laadullinen tutkimus ja sisällön analyysi. Tammi. Viitattu 19.3.2020. <https://samk.finna.fi/Record/samk.991270626605968>
- Törmänen, E. 2019. Öljylämmitys edelleen 130 000 kodissa–”Päästöt eivät nollaannu, vaikka öljylämmitys poistettaisiin joka torpasta”. Tekniikka&Talous 10.12.2019. Viitattu 26.7.2020. <https://www.tekniikkatalous.fi/uutiset/oljylammitys-edelleen-130-000-kodissa-paastot-eivat-nollaannu-vaikka-oljylammitys-poistettaisiin-joka-torpasta/b1f1b2ee-197d-4fce-bf74-69b2a9540d9f>
- Uudiskohde www-sivut. 2020. Viitattu 25.3.2020. <https://uudiskohde.fi>
- Vahtera, V. 2017. Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kauppakamari. Viitattu 16.3.2020. & 11.4.2020 <https://samk.finna.fi/Record/samk.991262906605968>
- Valtiokonttorin www-sivut. 2020. Viitattu 2.3.2020. <https://www.valtiokonttori.fi>
- Verohallinnon www-sivut. 2020. Viitattu 3.3.2020. 5.3.2020. <https://vero.fi>
- Veronmaksajien www-sivut. 2020. Viitattu 5.3.2020. <https://veronmaksajat.fi>
- Väänänen, P. 2018. Yhtiölaina ja rahoitusvastike-hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset. Salkunrakentaja. 23.3.2018. Viitattu 4.8.2020. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/>
- Wacker, R. 2018. Kannattaako ASP-säästäminen tänä päivänä?. Viitattu 2.3.2020. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/04/kannattaako-asp-saastaminen-tana-paivana/>
- Yle Uutisten www-sivut. 2020. Herätys: Korona romautti öljyn hinnan, etätyö sekoittaa vakuutusikäntöjä, EU julkistaa Afrikka-strategiansa. Aamukooste 9.3.2020. Viitattu 26.7.2020. www.yle.fi <https://yle.fi/uutiset/3-11247219>

LIITE 1

Lomakekysely

- 1) **Sukupuoli:**
a) Nainen b) Mies c) Muu
- 2) **2. Ikä:**
Vapaa
- 3) **Minkä ikäisenä ostit ensiasunnon?**
Vapaa
- 4) **Miltä paikkakunnalta ostit ensiasunnon?**
Vapaa
- 5) **Millä rahoitit ensiasunnon?**
a) ASP-tilin asuntolainalla b) tavallisella asuntolainalla c) pelkillä säästöillä
- 6) **Kuinka paljon ensiasunto maksoi?**
Vapaa
- 7) **Käytitkö asuntokaupassa kiinteistönvälittäjää?**
a) kyllä b) ei
- 8) **Oliko ensiasunto osakehuoneisto vai kiinteistö?**
a) osakehuoneisto b) kiinteistö
- 9) **Onnistuiko asuntokaupat ongelmitta?**
a) kyllä b) ei
- 10) **Jos vastasit ei, mitä ongelmia koitui? Kerro myös oliko kyseessä osakehuoneisto vai kiinteistö.**
Vapaa

LIITE 2

Pankkien haastattelukysymykset

1. Minkä ikäiset hakevat eniten ensiasunnon ostoon lainaa?
2. Kuinka suurella osalla ensiasunnon ostajista on käytössä ASP-tili?
3. Kuinka moni ostaa vanhempiensa talon ensiasuntona?
4. Onko ensiasuntoon säästävät ihmiset tietoisia ASP-tilistä? Miten mainostatte ASP-tiliä?
5. Mitä vaatimuksia pankillanne on ensiasunnon ostoon?
6. Minkä hintaista taloa ostetaan eniten?
7. Kuinka moni ostajista ottaa vielä ASP-lainan lisäksi lisälainan?
8. Kumpia on enemmän: osakehuoneiston vai kiinteistön ostajia? Minkä takia päädytään valittuun vaihtoehtoon?
9. Ostetaanko enemmän uusia vai vanhoja taloja?
10. Miten pankki suhtautuu myyntihinnalla ostettuun asuntoon vs. velattomalla myyntihinnalla?
11. Voiko ensiasunnon ostaja ostaa asunnon myyntihintaan eikä velattomaan hintaan?
12. Onko käynyt tapauksia, joissa henkilöt ovat ostaneet asunnon myyntihinnalla tietämättään, että asuntoon kohdistuu yhtiölainaa (pääomavastike)?
13. Onko korona vaikuttanut ensiasunnon ostajien lainan hakemiseen ja asuntokauppojen määrään?
14. Missä vaiheessa ensiasunnon ostajan kannattaa käydä pankissa? Onko ensin pitänyt säästää jotain? Missä vaiheessa kannattaa alkaa katsomaan asuntoa?
15. Miten lainanhakuprosessi etenee käytännössä?
16. Kauan ihmiset ovat säästäneet keskimäärin ASP-tilillä, ja ovatko säästäneet juuri 10 % vai enemmän?
17. Kumpi on pankin kannalta kannattavampaa: ottaako ostaja ASP-lainan vai tavallisen pankkilainan?
18. Ottaako moni/pyytääkö moni lyhennysvapaata esimerkiksi alussa?
19. Ostajilla, kenellä ei ole ASP:tä vaan tavallinen asuntolaina: mitä takauksia ihmiset käyttävät tässä tilanteessa?
20. Miten lainanhakuprosessissa selvitetään talouden tulot ja menot?
21. Minkä suuruista lyhennystä vuokralla asuva ensiasuntoa hankkiva henkilö pystyy lyhentämään? Eli mitä osviittaa ostaja saa maksamastaan vuokran määrästä koskien ensiasunnon ostoa.
22. Jos on pankkinne asiakas, saako ensiasunnon ostaja vielä jotain lisäetuja?