

Omatoiminen asuntokauppa

3Economix Oy

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK), Liiketalous

2022

Anna Peippo

Tiivistelmä

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Tekijä(t) Peippo Anna | Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK | Valmistumisaika 2022 |
| | Sivumäärä 34 | |
| Työn nimi Omatoiminen asuntokauppa 3Economix Oy | | |
| Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK) | | |
| Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio Kari Hämeenaho, toimitusjohtaja, 3Economix Oy | | |
| Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia toimeksiantajalle selkeät prosessit myyjän näkökulmasta kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupan vaiheista. Työn toisena tavoitteena oli laatia juridiset prosessit mahdollisimman selkolukuisiksi Legal Design -menetelmällä, jotta jokainen pystyisi ymmärtämään prosessin juridisen sisällön. Prosessien tarkoituksena on tukea asunnon myyjää suorittamaan asuntokaupat täysin itsenäisesti ilman ulkopuolisen apua.</p> <p>Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta ja toiminnallisesta osuudesta. Teoriaosuudessa käsiteltiin kiinteistö- ja asunto-osakekaupan käsitteistä lainsäädännöt, kauppaan tarvittavat asiakirjat, myyjän velvollisuudet, ostotarjouksen ja esisopimuksen merkitykset, kaupapakirjan sisällöt sekä sähköisen kaupanteko- ja huoneistotietojärjestelmän käytön. Teoriaosuudessa käsitellään myös myyjän verovelvollisuus ja virhevastuu kaupanteon jälkeen.</p> <p>Työ toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä, jonka toimeksiantajana oli lakiasiantointi 3Economix Oy. Työn toiminnallinen osuus on osa toimeksiantajan tulevaisuudessa lanseeraamaa Omatoiminen asuntokauppa -palvelua. Työn toiminnallinen osuus on salainen, eikä se tule liitteeksi opinnäytetyöhön.</p> | | |
| Asiasanat omatoiminen asuntokauppa, kiinteistökauppa, asunto-osakekauppa | | |

Abstract

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Author(s) Peippo Anna | Type of Publication Thesis, UAS | Published 2022 |
| | Number of Pages 34 | |
| Title of Publication Independent home sale 3Economix Ltd | | |
| Degree and field of study Bachelor of Business Administration (UAS) | | |
| Name, title and organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party) Kari Hämeenaho, CEO, 3Economix Ltd | | |
| Abstract <p>The aim of the thesis was to create clear processes for the client from the seller's point of view about the stages of real estate and housing stock trading. The second goal of the work was to make the legal processes as clear as possible with the Legal Design method so that everyone would understand the legal content of the processes. The purpose of the processes is to support the seller of the home to carry out the home sales completely independently without the help of an outsider.</p> <p>The thesis consists of a theoretical part and a functional part. The theoretical part dealt with the concepts of real estate and housing share transactions, legislation, the documents required for the transaction, the seller's obligations, the meanings of the tender offer and the preliminary agreement, the contents of the trade book and the use of the electronic trading and apartment information system. The theoretical part also deals with the seller's tax liability and liability for errors after the transaction.</p> <p>The work was done as a functional thesis by the law firm 3Economix Ltd. The functional part of the work is part of the Independent home sale service launched by the client in the future. The functional part of the thesis is secret and is not attached to the thesis.</p> | | |
| Keywords independent home sale, property transaction, housing transaction | | |

Sisällys

| | | |
|-------|----------------------------------------------------------|----|
| 1 | Johdanto..... | 1 |
| 2 | Omatoimisesti suoritettut asuntokaupat | 4 |
| 2.1 | Tilastotietoa | 4 |
| 2.2 | Haasteet omatoimisessa asuntokaupassa..... | 4 |
| 2.3 | Vastaavia palveluja markkinoilla | 5 |
| 3 | Kiinteistökauppa | 7 |
| 3.1 | Kiinteistön kauppaan sovellettava lainsäädäntö..... | 7 |
| 3.2 | Myyjän tiedonanto- ja huolenpitovelvollisuus | 7 |
| 3.3 | Kiinteistökaupan tarvittavat asiakirjat | 8 |
| 3.4 | Esisopimus | 9 |
| 3.5 | Kiinteistön kauppakirja..... | 9 |
| 3.6 | Sähköinen kaupankäyttijärjestelmä..... | 11 |
| 3.7 | Myyjän verovelvollisuus kiinteistökaupassa | 11 |
| 3.8 | Virhe kiinteistökaupassa | 12 |
| 3.8.1 | Kiinteistön laatuvirhe..... | 12 |
| 3.8.2 | Kiinteistön vallintavirhe | 13 |
| 3.8.3 | Kiinteistön oikeudellinen virhe..... | 14 |
| 4 | Asunto-osakekauppa | 15 |
| 4.1 | Käytetyn asunnon kauppa | 15 |
| 4.2 | Asunto-osakkeen kauppaan sovellettava lainsäädäntö..... | 15 |
| 4.3 | Myyjän tiedonantovelvollisuus | 16 |
| 4.4 | Asunto-osakekaupan tarvittavat asiakirjat..... | 16 |
| 4.5 | Ostotarjous | 18 |
| 4.6 | Asunto-osakkeen kauppakirja..... | 19 |
| 4.7 | Sähköinen huoneistotietojärjestelmä | 21 |
| 4.8 | Myyjän verovelvollisuus asunto-osakekaupassa | 22 |
| 4.9 | Virhe asunto-osakekaupassa..... | 23 |
| 4.9.1 | Asunto-osakkeen laatuvirhe..... | 23 |
| 4.9.2 | Asunto-osakkeen taloudellinen virhe | 23 |
| 4.9.3 | Asunto-osakkeen oikeudellinen virhe..... | 24 |
| 5 | Prosessit kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupoista | 25 |
| 5.1 | Projektin suunnittelu | 25 |
| 5.2 | Projektin toteutus..... | 26 |
| 5.3 | Projektin tuotoksen kuvaus..... | 27 |

| | | |
|-----|----------------------------------------------------|----|
| 5.4 | Tehdyn työn arviointi ja kehittämisehdotukset..... | 28 |
| 6 | Yhteenveto ja pohdinta | 31 |
| | Lähteet | 32 |

1 Johdanto

Tausta

Asunnon ostaminen, oli kyseessä sitten kiinteistö tai osakehuoneisto, on yleensä suurin yksityisen henkilön elämän aikana tekemä sijoitus. Suomessa kotitalouksen varallisuudesta noin kaksi kolmasosaa muodostuu asuntojen omistamisesta. Varallisuudesta ja käytettävissä olevin tulojen kasvusta huolimatta suomalaisten varallisuus on pääasiassa edelleen sidottu asumiseen, eikä tämä tule muuttumaan lähitulevaisuudessa. (Keskitalo 2017, 1.)

Asuntokaupan tekemiseen ei välttämättä tarvitse kiinteistönvälittäjää, vaan yksityinen henkilö voi myydä esimerkiksi kiinteistön tai asunto-osakkeen ilman ulkopuolista apua. Myymällä asunnon itsenäisesti voi säästää suuren summan kiinteistönvälittäjän välityspalkkiosta, joka useimmiten on 3–4,5 % asunnon myyntihinnasta.

Omatoiminen asuntokauppa voi kuulostaa haastavalta, mutta asiaan perehtyessä voi huomata, ettei se ole mahdottomuus. Vaiheittaisen ohjeistuksen avulla asunnon myyjä saa selkeän kuvan myyntiprosessin etenemisestä sekä tarvittavat tiedot esimerkiksi kauppaan kuuluvista asiakirjoista ja kaupanteon jälkeisestä virhevastuusta.

Opinnäytetyön teoriaosuutta apuna hyödyntäen laaditaan toimeksiantajalle erilliset prosessit kiinteistö- ja asunto-osakekaupan vaiheista. Tiedostoissa käsitellään yksityiskohtaisesti kaupan vaiheet myyjän näkökulmasta ajateltuna. Tiedostoja toimeksiantaja voi käyttää tulevaisuudessa lanseeratussa palvelussa nimeltään Omatoimiset asuntokaupat. Tiedostot laaditaan Word-muodossa, eivätkä ne tule liitteeksi opinnäytetyöhön.

Vastaavien opinnäytetöiden vertaileva analyysi

Opinnäytetöitä kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupasta on tehty runsaasti. Erilaisia opinnäytetöitä löytyy sekä myyjän että ostajan näkökulmasta. Valitsin alle 4 eri opinnäytetyötä, jotka käsittelevät kiinteistön tai asunto-osakkeen kauppaa erilaisista näkökulmista.

Berg (2013) käsittelee opinnäytetyössään ostajan velvollisuuksia kiinteistökauppaa tehdessään. Asiaa käydään läpi ostajan näkökulmasta yksityisten henkilöiden välisen kaupan kesken, ilman kiinteistönvälittäjää. Työssä käsitellään myös yleisesti, missä tilanteessa kaupan purku voi tulla kyseeseen.

Mikonsaari (2014) kertoo opinnäytetyössään ostajan vastuut ja velvollisuudet kiinteistön kaupassa. Työssä tarkastellaan ostajan selonottovelvollisuutta ja asemaa kiinteistön kaupassa. Opinnäytetyön tuloksena on syntynyt opas, jota kaikki voivat hyödyntää, jotka

kaipaavat apua kiinteistökaupan keskeisistä vaiheista ja vaatimuksista. Työn liitteeksi on laadittu ostajan muistilista avuksi kaupan tekemiseen.

Rautio (2016) tarkastelee työssään asunto- ja kiinteistökaupan vaiheita myyjän ja ostajan näkökulmasta. Opinnäytetyö vertailee kiinteistö- ja asunto-osakekauppojen lainsäädännöllisiä eroavaisuuksia, virhevastuita sekä kaupankäynnissä vaadittavien asiakirjojen määrää ja tarvetta. Työn tavoitteena oli koota sekä asunnon myyjille että ostajille mahdollisimman laaja tietopaketti.

Siponen (2015) perehtyy työssään käytetyn kiinteistön ja käytetyn asunto-osakkeen luovutuksen oikeudellisiin eroavaisuuksiin yksityisen kuluttajaostajan näkökulmasta. Työssä käsitellään, miten kaupan osapuolten vastuut jakautuvat ennen ja jälkeen kaupanteon sekä kuinka virhevastuu jakautuu osapuolten välillä.

Tavoite ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on laatia toimeksiantajalle selkeät prosessit kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupan eri vaiheista. Työn toisena tavoitteena on laatia juridiset prosessit mahdollisimman selkolukuisiksi, jotta jokainen ymmärtäisi niiden sisällön. Tätä oikeusmuotoilua kutsutaan termillä Legal Design. Oikeusmuotoilun tarkoituksena on kehittää käyttäjäystävällistä ja ymmärrettävää palvelua jokaisen käyttäjäryhmän käyttötarpeita vastaavaksi.

Opinnäytetyö on rajattu koskemaan ainoastaan myyjän velvollisuuksia ja virhevastuuta kiinteistö- ja asunto-osakekaupoissa. Työstä on rajattu pois asunnon ostajan näkökulma, velvollisuudet sekä virhevastuu.

Kiinteistön kauppaa käsitellään asuinkiinteistön osalta, joka tarkoittaa rakennusta, jota käytetään asumistarkoitukseen, yleensä omakotitaloa ja siihen liitettyä maa-aluetta omistus- tai vuokrasuhteessa. Kiinteistön kaupasta on rajattu pois metsätilat, pelkät maa-alueet sekä muuta tilaa koskevat kaupat.

Asunto-osakkeen kauppaa käsitellään käytetyn asunnon osalta. Käytetty asunto on kyseessä silloin, kun muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon. Asunto voi siis olla täysin käyttämätön juuri valmistunut, kun myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja. Asunto-osakkeen kaupasta on rajattu pois uuden asunnon kauppa.

Toimeksiantaja

Työn toimeksiantaja on lakiasiantomisto 3Economix Oy. Yritys on uusi laki- ja taloushallintoon keskittyvä yritys, joka tarjoaa palveluitaan niin yksityis- kuin yritysasiakkaille. Yrityksen toiminta-ajatuksena on tarjota järkevän hintaisia palveluita kaikille. Sen mukaan jokaisella

tulisi olla mahdollisuus ymmärrettävään juridiikkaan ja apuun elämän eri vaiheissa sopuhintaan. (3Economix.)

Toiminnallinen opinnäytetyö

Opinnäytetyö on rakenteeltaan toiminnallinen, sillä lopputulos toimii osana 3Economix Oy:n uutta myytävää tuotetta Omatoiminen asuntokauppa. Työn toiminnallinen osuus toteutetaan toimeksiantajan toiveiden mukaisesti. Opinnäytetyön teoriaosuutta hyödynnetään prosessin kuvaamisessa sekä kaupan eri vaiheiden havainnollistamisessa.

Vilkan ja Airaksisen (2003, 9–10) mukaan toiminnallinen opinnäytetyö on vaihtoehto ammattikorkeakoulun tutkimukselliselle opinnäytetyölle. Toiminnallinen opinnäytetyö tavoittelee ammatillisessa kentässä käytännön toiminnan opastamista, ohjeistamista, toiminnan järjeistämistä tai järjestämistä. Opinnäytetyön tulisi olla työelämälähtöinen, käytännönläheinen, tutkimuksellisesti toteutettu ja vaadittavalla tasolla alan tietojen ja taitojen hallintaa osoittava.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä ei ole välttämätöntä käyttää erilaisia tutkimuksellisia menetelmiä. Toiminnallisessa työssä tulisi huolellisesti harkita aineiston ja tiedon keräämistä, koska jos työhön liitetään selvitys, työn laajuus voi kehittyä liian suureksi, jolloin työmäärä ei pysy kohtuullisena. (Vilka & Airaksinen 2003, 56.)

Useimmiten toiminnallisessa opinnäytetyössä riittää teoreettiseksi näkökulmaksi joitakin alan käsitteitä ja näiden määrittely. Aina ei ole tarpeellista eikä ajallisesti mahdollista laatia toiminnallista työtä koko aiheeseen liittyvän teorian näkökulmasta, vaan teoria tulisi rajata joidenkin keskeisten käsitteiden määrittelyyn. (Vilka & Airaksinen 2003, 43.) Opinnäytetyössä teoriaosuus rajattiin kiinteistö- ja asunto-osakekaupan lainsäädäntöihin, kauppaan tarvittaviin asiakirjoihin, myyjän velvollisuuksiin, ostotarjouksen ja esisopimuksen merkitykseen, kauppakirjan sisältöön, sähköisiin kaupanteko- ja huoneistotietojärjestelmiin, verotukseen sekä myyjän virhevastuuseen kaupan jälkeen.

2 Omatoimisesti suoritettut asuntokaupat

2.1 Tilastotietoa

Kokonaisuudessaan vuonna 2021 tehtiin noin 85 000 asuntokauppaa. Kasvua edellisvuodesta oli 13 %. Vanhoja asuntoja myytiin yhteensä 74 000 (+13 %). Asuntokaupan arvo kasvoi lähes 18 % vuodesta 2020. Kaupan arvo on kasvanut suhteessa enemmän kuin kauppamäärät, eli hinnat ovat nousseet. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2022.)

Suomen Kiinteistönvälittäjät (SKVL) odottaa vuoden 2022 asuntomarkkoihin jatkuvan hyvän kysynnän myötä loivaa hintojen kasvua. Asuntojen myyjien varovaisuus näkyy myyntiluvuissa, vaikka ostajat ovat edelleen innokkaita tekemään päätöksiä. Koronapandemian vaikutus on hyvin vähäinen markkinoilla, koska ostajien maksukyky on pysynyt hyvänä ja rahoitusmarkkinat ovat pysyneet motivoivina, välittämättä pankkien palveluiden jatkuvista viiveistä ja haasteista. (SKVL 2022.)

Valmista tilastotietoa asuntojen yksityisistä myyjistä ei ole saatavilla verkossa. Etuoven ja Oikotien sivuilta voi kuitenkin rajata asuntojen myyjiä yksityisten ja yritysten välillä. Näiden tietojen avulla on laskettu prosentuaalista tilastotietoa, kuinka suuri osuus verkkosivujen asuntojen myyjistä on yksityisiä. Tilastot on rajattu koskemaan Etelä-Karjalan aluetta, ja tilastoja on tarkasteltu kerros-, rivi- ja omakotitalojen osalta.

Etuoven markkinoilla Etelä-Karjalan alueella noin 10,2 % myytävistä asunnoista on yksityisten myyjien. Kerrostalo-asuntoja yksityisesti myydään noin 12,5 % ja rivitalo-asuntoja noin 4,5 % kaikista myytävistä kohteista. Omakotitaloja puolestaan myydään yksityisesti noin 10,3 %. (Etuovi.)

Oikotien myytävistä kohteista Etelä-Karjalan alueella noin 8,7 % myytävistä asunnoista on yksityisien myyjien. Kerrostalo-asuntoja yksityisesti myydään noin 7,9 % ja rivitalo-asuntoja noin 5,7 % kaikista myytävistä kohteista. Omakotitaloja puolestaan myydään yksityisesti noin 11,1 %. (Oikotie.)

Tilastotietoja tarkasteltiin Etelä-Karjalan alueelta, koska toimeksiantaja yritys sijaitsee siellä. Rajaus oli hyvä tehdä myös siksi, koska koko Suomen vertailu ei olisi antanut tarpeeksi tarkkaa tietoa.

2.2 Haasteet omatoimisessa asuntokaupassa

Asuntokauppojen tekeminen ilman välittäjää säästää tietysti välittäjän veloittaman välityspalkkion verran rahaa, mutta myyjä joutuu itse näkemään enemmän vaivaa sellaisten asioiden eteen, jotka kiinteistönvälittäjä tekisi tämän puolesta. Kumpikaan asunnon myyntitapa

ei ole täysin riskitön, ja molemmissa on omat hyvät sekä huonot puolensa. Jokaisen asunnon myymistä harkitsevan tulisi siis valita itselleen ja omaan elämäntilanteeseen sopivin vaihtoehto. (Minilex a.)

Asunnonvaihtoon liittyy paljon erilaisia taloudellisia ja teknisiä riskejä, jotka tulee hoitaa siten, että molempien osapuolten omaisuus on turvattu. Omatoimisen asunnon myyjän on vaikea todentaa, että ostaja on vakavissaan ja hänen sitoutumisensa sopimussakkoon, mikäli tämä luopuisi kaupanteosta. Myyjä on voinut jo mahdollisesti tehdä sitoumuksia uudesta kodista, ja tilanne voi olla pahimmillaan katastrofaalinen, ellei ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä ole laatinut yhdessä ostajan kanssa virallista ostotarjousta, jossa ostaja sitoutuu kauppaan ja mahdollisiin sanktioihin, jos kauppa epäonnistuu. Omatoimisessa asuntokaupassa tekniset riskit ovat suuremmat kohteen kunnosta, asunnon varustelusta ja siihen kohdistuvista mahdollisista velkaosuus- ja vastikekustannuksista kertomisesta. Sen sijaan kiinteistönvälittäjillä on lakisääteinen selonottovelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus kaikista myytävään kohteeseen liittyvistä tiedoista. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2019.)

On tutkittu, että suomalainen ostaja ei halua asuntonäytölle, jos paikalla ei ole neutraali osapuoli. Tällaisissa tilanteissa asunnon myyjä ei saa kontaktia kaikkiin mahdollisiin potentiaalsiin ostajiin ja voi olla, että asunnosta saatava hinta jää alhaisemmaksi kuin olisi haluttu tai kauppa jää kokonaan toteutumatta. Tutkimusten mukaan erityisesti nuoret ostajat ovat varautuneita ensimmäisistä asuntokaupoistaan ja tahtovat mahdollisimman paljon tietoa ja varmuutta. Kiinteistönvälittäjä on myös myynnin ammattilainen ja osaa valita parhaimmat kuvaajat sekä myyntiargumentit kohteesta. Välittäjällä on parhaat mahdollisuudet tavoittaa ostajaehdokkaat esimerkiksi sosiaalisen median avulla, sillä sen menestyksellinen tekeminen vaatii teknologiaa, joka on räätälöity asuntojen myyntiin. Väärällä hinnoittelulla pilataan helposti myytävän asunnon kiinnostavuus. Ilman kiinteistönvälittäjän asiantuntemusta ja ammattilaisten käytössä olevaa tietokantaa toteutuneista kauppahinnoista asunto saataan hinnoitella liian alhaiseksi, ja myyjä ei saakaan markkinahintaa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2019.)

2.3 Vastaavia palveluja markkinoilla

Tällä hetkellä markkinoilta löytyy kaksi vastaavanlaista palvelua, joissa yksityinen henkilö voi myydä asuntonsa ilman kiinteistönvälittäjää. Nämä yritykset ovat Etuovi sekä Dixu.

Etuovi on varmasti monille tuttu verkkosivu, joten täällä myytävänä olevat asunnot saavat näkyvyyttä ympäri Suomea. Etuoven asiakastuki auttaa yksityisiä myyjiä myynti-ilmoituksen

laadinnassa ja markkinoinnissa. Oikeudellisissa asioissa myyjä voi soittaa sivuston yhteistyökumppanin maksuttomaan puhelinneuvontaan. (Etuovi.)

Dixu on palvelualusta, jonka kautta myyjän on mahdollista suorittaa asuntokaupat turvallisesti ja modernisti. Yritys tarjoaa kaksi erilaista palvelua sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kauppaan kuuluvaa tuotepakettia, joista myyjä voi valita itselleen sopivimman. Dixu & Minä paketissa asunnon myyjän tulee itse esitellä asunto ja käydä tarjousneuvottelut, mutta kaikki muu sisältyy pakettiin. Dixu & Välittäjä -paketti sisältää asiakirjojen, valokuvauksen, sisustussuunnittelijan tekemän digistailauksen ja markkinoinnin lisäksi kokeneen kiinteistönvälittäjän järjestämään asuntoesittelyt, käymään tarjousneuvottelut sekä auttamaan muissa eteen tulevilla tilanteilla. (Dixu.)

3 Kiinteistökauppa

3.1 Kiinteistön kauppaan sovellettava lainsäädäntö

Kiinteistön ja kiinteistön käyttöoikeuden kaupassa keskeisin lainsäädäntö on maakaari (540/1995). Maakaari käsittelee säännökset kiinteistön luovutuksesta, osapuolten vastuista, kiinteistöpanntioikeudesta sekä kirjaamisesta. Maakaarella käsitellään kiinteistön omistusoikeuden luovutusta kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Vuoden 1997 alusta lähtien on sovellettu nykyistä maakaarta kiinteistön luovutuksiin. Tätä vanhempiin kauppoihin sovelletaan aiempaa lainsäädäntöä, muun muassa vuoden 1734 maakaarta. (Kasso 2015b, 198.)

Kiinteistön kauppaan kuuluu lisäksi useita muita lainsäädäntöjä, esimerkiksi kuntien etuosto-oikeutta säätelevä etuostolaki. Etuostolain 1:1 määrittää, että *kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa* (Etuostolaki 608/1977 1:1§). Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö.

Samaan aikaan maakaaren kanssa voimaan astui kiinteistömuodostamislaki (554/1995), joka koskee erilaisia kiinteistötoimituksia. Kiinteistökauppaa koskevat myös monet yleiseen lainsäädäntöön kuuluvat säännökset, kuten esimerkiksi oikeustoimilain (228/1929) säännökset sopimuksen pätevyydestä ja kohtuullistamisesta sekä korkolaki (633/1982). Myös verolainsäädäntö on otettava huomioon kiinteistöjen luovutuksissa. (Kasso 2015b, 198–199.)

3.2 Myyjän tiedonanto- ja huolenpitovelvollisuus

Kiinteistön myyjän pääasiallinen velvollisuus on tiedonantovelvollisuus. Myyjän tulee antaa ostajalla kaikki olennaiset tiedot, jotka voisivat vaikuttaa kauppaan tai kaupan ehtoihin. Jos myyjä jättää antamatta tällaisia tietoja, hän syyllistyy virheeseen. Samoin on silloin, jos myyjä antaa ostajalle virheellisiä tietoja taikka jos myyjä jättää korjaamatta huomaamansa ostajan virheellisen näkemyksen. (Laki24.)

Myyjällä on ennen kiinteistön luovutusta velvollisuus pitää asianmukaisesti huolta kiinteistöstä. Kiinteistöstä tehdään kauppakirja, jossa sovitaan omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä ostajalle. Jos nämä ajankohdat tai toinenkaan niistä lykkäytyvät myöhempään ajankohtaan siten, että myyjä hallitsee kiinteistöä vielä tämän jälkeen, kun kaupat on tehty, tulee myyjän pitää kiinteistöstä huolta siihen asti, kunnes hän poistuu kiinteistöltä. Kiinteistö tulee siis luovuttaa ostajalle siinä kunnossa, kuin se on kaupanteon hetkellä ollut. (Laki24.)

Huolenpitovelvollisuudella tarkoitetaan käytännössä kiinteistön kunnossapidolle välttämättömien toimenpiteiden tekemistä sekä sellaisten vikojen korjaamista, jotka aiheuttavat kiinteistölle vahinkoa. Jos myyjä laiminlyö huolenpitovelvollisuuttaan, ostajalla on oikeus hinnanalennukseen. Mikäli kiinteistölle aiheutettu vahinko on merkittävä, ostajalla on oikeus purkaa tehty kauppa, jonka lisäksi hän voi olla oikeutettu vahingonkorvaukseen. (Laki24.)

3.3 Kiinteistökaupan tarvittavat asiakirjat

Kiinteistöä koskevia asiakirjoja ja tietoja ovat kiinteistön lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kiinteistökartta sekä alueen kaavoitustiedot. Kiinteistöllä olevaa rakennusta koskevia asiakirjoja ovat rakennuslupapiirustukset, lupa-asiakirjat sekä selvitys tarpeellisista hyväksymismerkinnöistä, kuten rakennuksen lopputarkastusmerkintä. Jos rakennus ei esimerkiksi vastaa alkuperäisiä piirustuksia, ostajan on myöhempien muutosten osalta aihetta varmistaa muun muassa, onko muutoksiin olemassa tarpeelliset luvat ja onko muutokset lopputarkastettu. Kiinteistön ostajan tulisi käydä huolellisesti läpi myös rakennuksessa käytetyt rakennusmateriaalit. (Kasso 2015b, 11.)

Lainhuutotodistuksesta selviää kiinteistön omistajatiedot. Tästä ostaja voi varmistaa myyjän omistusoikeuden kiinteistöön ja oikeuden sen luovuttamiseen. Maanmittauslaitos ylläpitää lainhuutorekisteriä. Rasiustodistuksesta käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat rasiukset ja oikeudet. Todistuksesta selviää, onko kiinteistöön vahvistettu kiinnitys. Kiinteistörekisteriote sisältää kiinteistöön liittyviä perustietoja esimerkiksi kiinteistötunnuksen, kiinteistön mahdollisen nimen, pinta-alan, rekisteriyksikkölajin ja rekisteröintipäivämäärän. Ote voi sisältää lisäksi tietoja kiinteistön rasiitteista tai oikeuksista. Kiinteistörekisterin karttaote sisältää myytävän kohteen tarkan sijainnin ja rajat. (SKVL 2019.)

Rakennuslupa-asiakirjoista käy ilmi, että kiinteistön rakennukset ja niihin tehdyt muutokset ovat lupien mukaiset ja vastaavat määrättyjä käyttötarkoituksia. Asiakirjoista selviää lisäksi, onko kiinteistössä jäljellä rakennusoikeutta. Kaavaote puolestaan kertoo myyntikohteena olevan kiinteistön ympäristön kaavoitustilanteen. Energiatodistuksesta selviää kiinteistöllä olevan rakennuksen energiatehokkuus ja toteutunut energiankulutus. (SKVL 2019.)

Kiinteistökaupassa voidaan tapauskohtaisesti tarvita myös muita asiakirjoja, kuten hallinnanjakosopimus, tiedot liittymäsopimuksista vesihuollosta tai jätevesijärjestelmästä. Jos myytävä kiinteistö sijaitsee vuokratontilla, tarvitaan maanvuokrasopimus. (SKVL 2019.)

Ennen kaupan päättämistä ostajan on tutustuttava myös rakennuksen kuntoon. 2000-luvun aikana kiinteistön kuntotarkastus ennen kaupan tekoa on tullut lähes säännöksi. Kuntotarkastus on kuitenkin vain pintapuolinen, ja siinä ei käytännössä avata rakennuksen rakenteita laajemmin, lukuun ottamatta pieniä näyteaukkoja. Ammattimainen kuntotarkastaja

kuitenkin osaa kiinnittää huomiota sellaisiin asioihin, jotka vaativat lisätutkimusta tai joiden perusteella ostajan on syytä varautua korjauksiin. Kuntotarkastukset palvelevat siten molempien kaupan osapuolten etua. Tavanomaisesta kuntotarkastuksesta laaditaan raportti, johon ostajan on syytä tutustua huolellisesti. (Kasso 2015b, 185–186.)

3.4 Esisopimus

Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, joten osto- tai myyntitarjous poikkeaa oikeudellisesti irtaimen omaisuuden, kuten asunto-osakkeen ostotarjouksesta tai vastaavasta myyntitarjouksesta. Oikeustoimilain (228/1929) 1. luvun säännöksiä sopimuksen syntymisestä ei sovelleta määrämuotoisiin oikeustoimiin, esimerkiksi kiinteistökauppaan. Maakaaren mukaan kiinteistökauppa on tehtävä määrämuodossa ja siten, että sen vahvistaa julkinen kaupanvahvistaja. Myös kauppaan kuuluva esisopimus on tehtävä samaa määrämuotoa noudattaen, ellei sitä tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. (Kasso 2015b, 209.)

Esisopimuksella osapuolet sitoutuvat tekemään kaupan, jos sopimuksessa mainittu ehto eli lopullisen kaupan edellytys toteutuu. Määrämuotoinen tai sähköisessä kaupantekojärjestelmässä tehty esisopimus velvoittaa myyjää ja ostajaa tekemään lopullisen kaupan. Esisopimus on tavallisesti molempia velvoittava, mutta on myös mahdollista laatia esisopimus, joka sitoo vain toista osapuolta. (Kasso 2015b, 212.)

3.5 Kiinteistön kauppakirja

Maakaaren mukaan kiinteistökaupan määrämuotoisuuteen kuuluu, että kaupan minimiehdot ja mahdollinen purkava tai lykkäävä ehto merkitään joko kauppakirjaan tai sähköisessä järjestelmässä tehtyyn luovutuskirjaan. Minimiehtoihin kuuluu kiinteistön luovutustarkoitus, josta ilmenee, että myyjä luovuttaa kiinteistön ostajalle, luovutettava kiinteistö, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta. Kiinteistökaupan lykkäävä ehto tarkoittaa ehtoa, jonka mukaan kiinteistön omistusoikeus siirtyy esimerkiksi silloin, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Purkava ehto puolestaan tarkoittaa ehtoa, jonka täytyessä kauppa purkautuu ja kiinteistö palautuu myyjän omistukseen. Purkavaa ehtoa voidaan käyttää esimerkiksi silloin, kun rakennusluvan saamisesta on epävarmuutta. (Kasso 2015b, 214.)

Kauppakirjassa on oltava maininta luovutustarkoituksen lisäksi kaupan osapuolien henkilö- ja osoitetiedoista. Kohteena oleva kiinteistö mainitaan tarkasti yksilöitynä kiinteistötunnuksen ja osoitetietojen mukaisesti. Kauppahinta ja maksuehdot ilmoitetaan selkeästi eräpäivineen ja korkoineen, sekä tarpeellisine vakuuksineen. Jos kaupassa sovitaan, että myyjä toteuttaa kaupan kohteessa mahdollisia korjauksia tai muutoksia, on tämä otettava

huomioon maksuehdoissa. Omistusoikeuden siirtymisajankohta tulee käydä ilmi kauppakirjasta. Hallinnan luovutus on myös merkittävä selkeästi kauppakirjaan ja mieluusti päivämääränä, johon mennessä hallinta luovutetaan. Kauppakirjassa sovitaan lisäksi vastuu veroista ja maksuista, esimerkiksi jätehuolto- ja ylläpitokustannuksista sovitaan kumpi osapuoli vastaa maksuista ennen omistusoikeuden ja hallinnan luovutusta. Kauppakirjassa on oltava maininta myös kiinteistöön kohdistuvista rasitteista. (Kasso 2015b, 217–220.)

Useimmiten kauppakirjaan tehdään myös selvitys mitä varusteita kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset sisältävät ja mitä kauppaan kuuluu. Tämä on tärkeää, koska kiinteistöön kuuluvan ja siihen kuulumattoman omaisuuden rajaaminen voi olla haasteellista, ellei siitä ole mainintaa kauppakirjassa. Irtain omaisuus, joka kuuluu kauppaan, on myös syytä eritellä. Mahdollinen sähköliittymäsopimus siirretään yleensä ostajalle kauppakirjassa. Kauppakirjaan tehdään merkintä myös siitä, millä tavoin ostaja on tutustunut kohteeseen. Kauppakirjaan kuitataan ostajan kiinteistöstä saamat tiedot ja asiakirjat sekä mainitaan yleensä myös kiinteistön vastaanottamisesta. (Kasso 2015b, 211.)

Jos kauppakirjassa on tarkoitus rajoittaa myyjän vastuuta kiinteistön virheistä, siinä on yksilöitävä, miltä osin ostajan asema poikkeaa maakaaren säädetystä. Jos myyjä esimerkiksi haluaa jollain tavalla rajoittaa vastuutaan kaupan kohteesta, on asia yksilöitävä kauppakirjassa. Selkeintä yksilöinti on silloin, kun kiinteistössä on todettu jokin virhe. Rajoitus on mahdollinen myös silloin, kun virhettä ei ole nimenomaisesti todettu. Rajaus ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa ilman muuta poista myyjän vastuuta. Vaikka myyjän vastuu ei poistuisikaan, kauppakirjan ehto voi lisätä ostajan selonottovelvollisuutta. Kauppakirja on allekirjoitettava, sekä siihen tulee merkitä julkisen kaupanvahvistajan todistus. Kauppakirjassa on yleisesti maininta myös siitä, kuinka monena kappaleena se on laadittu. (Kasso 2015b, 222–223.) Yleisesti voidaan todeta se, että varminta on merkitä kaikki kauppaan liittyvät ehdot samaan määrämuotoiseen kauppakirjaan (Kasso 2015b, 215).

Maakaaren pääsääntöön kuuluu sopimusvapauden periaate, mutta joltakin osin osapuolien sopimusvapautta on rajoitettu. Tämänlaiset kiinteistökaupan kielletyt eli pätemättömät ehdot on määritelty maakaaren 2. luvun 11.§:ssä. Kaupan kiellettyjä ehtoja ovat takaisinostaja lunastusehto, joiden mukaan myyjä voi tahtoessaan lunastaa myymänsä kiinteistön takaisin. Pätemättömiä ehtoja on myös, jos jollakin toisella on tahtoessaan oikeus lunastaa myyty kiinteistö sekä ehto, jossa ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun toisen lunastettavaksi ennen kiinteistön luovutusta. Ehdot, jotka rajoittavat ostajan oikeuksia luovuttaa kiinteistö eteenpäin, pantata se, sopia erityisen oikeuden perustamisesta tai jollain muulla tavoin määrätä kiinteistöstä on myös kiellettyjä. Kaupanvastuun rajoittaminen myyjältä tai hänen edeltäjältänsä on myös kiellettyä. Kaupanvastuulla tarkoitetaan, ettei

myyjän määräysvaltaa voi rajoittaa oikeudellinen virhe, jonka perusteella ostajan saanto voisi olla uhattuna. Myös muut sopimattomat ehdot ovat kiellettyjä, joita voi olla esimerkiksi lain pakottavien säännöksiä kiertäminen. (Kasso 2015b, 215–216.)

3.6 Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä

Maakaaren 5. luvun 3.§:n mukaan sähköisen kaupankäyntijärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöluovutusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen laatiminen sähköisenä ja edistää sähköistä asiointia myös kirjaamisasioissa. Järjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos, joka huolehtii asiointijärjestelmien ylläpidosta ja kehittämisestä. Järjestelmässä asiakirjat luodaan sähköiselle lomakkeelle, eikä niihin tarvita kaupanvahvistajaa. (Kasso 2015b, 201.)

Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä tehtävä kauppa edellyttää, että kauppakirja laaditaan maakaaren vaatimusten mukaisesti. Samalla voidaan tarjota palveluja kauppahinnan, varainsiirtoveron tai muiden maksujen maksamiseksi. Järjestelmässä käsitellään myös vakuuksia koskevia sitoumuksia sekä välittää niitä kiinnitysjärjestelmään. Omistaja, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto kaupan kohteeseen, voi laatia sähköisen kauppakirjan luonnoksen. Myyjän on hyväksyttävä tekemänsä kauppakirjaluonnos ja vastaavasti, jos ostaja tekee luonnokseen muutoksia, ostajan on ne hyväksyttävä. Kauppa syntyy, kun kumpikin osapuoli on hyväksynyt kauppakirjan samansisältöisenä. Siihen asti osapuolet eivät ole sitottuja kauppakirjan luonnokseen tai tekemiinsä muutoksiin. (Kasso 2015b, 201–202.)

3.7 Myyjän verovelvollisuus kiinteistökaupassa

Kiinteistön myynnistä myyjä saa yleensä joko myyntivoittoa eli luovutusvoittoa tai myyntitappiota eli luovutustappiota. Voiton tai tappion määrä lasketaan vähentämällä asunnon myyntihinnasta myyjän maksama ostohinta ja mahdollinen varainsiirtovero sekä voiton hankkimiskulut esimerkiksi välityspalkkiot. (Vero 2021.)

Voiton tai tappion määrän voi laskea myös käyttämällä hankintameno-olettamaa. Jos myyjä on omistanut asunnon alle 10 vuotta, on hankintameno-olettama 20 % asunnon myyntihinnasta. Jos myyjä on omistanut asunnon vähintään 10 vuotta, on hankintameno-olettama 40 % asunnon myyntihinnasta. (Vero 2021.)

Kiinteistön voi myydä myös verovapaasti, jos myyjä on omistanut asunnon vähintään 2 vuotta ja myyjä tai hänen perheenjäsenensä on vakituisesti asunut asunnossa omistusaikana yhtäjaksoisesti vähintään 2 vuotta. Perheenjäseneksi lasketaan myyjän puoliso ja alaikäiset lapset. (Vero 2021.)

Kiinteistöstä täytyy myös tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero. Ilmoituksen laatii ja veron maksaa yleensä kiinteistön ostajan. Kiinteistöjen ja rakennusten varainsiirtovero prosentti on 4 %. (Vero 2022.)

Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa, jos kyseessä on ensiasunnon ostaja, joka on kaupantekohetkellä 18–39 vuotias, hän omistaa asunnosta 50 % tai enemmän kaupan jälkeen, hän ostaa asunnon vakituiseksi asunnoksi ja muuttaa siihen 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta, sekä hän ei ole omistanut mistään asuinrakennuksesta tai asunto-osakkeesta 50 %:a tai enempää. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa esimerkiksi silloinkaan, jos ostaja on saanut kiinteistön lahjaksi tai testamentilla. (Vero 2022.)

3.8 Virhe kiinteistökaupassa

Maakaareissa säädetään kolmesta virhetyypistä. Maakaaren mukaan kiinteistössä voi olla laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe. (Hoffrén 2021, 67.)

Kiinteistön myyjällä on oma-aloitteinen tiedonantovelvollisuus, jonka laiminlyönti sekä virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen kiinteistöstä merkitsee virhettä. Myyjä ei voi vapautua virhevastuusta vetoamalla pelkästään tietämättömyyteen virheestä. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuutta tarkastellaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan tulisi tietää kiinteistöstä. (Minilex b.)

3.8.1 Kiinteistön laatuvirhe

Kiinteistönkaupan laatuvirheestä säädetään maakaaren 2:17:ssä. Lain 1. kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe silloin, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä on sovittu. Kiinteistössä on siis laatuvirhe esimerkiksi, jos kiinteistö ei kooltaan vastaa kauppa-kirjaan merkittyä pinta-alaa. (Hoffrén 2021, 96.) Lain 2. kohdassa myyjä syöllistyy laatuvirheeseen, jos ennen kaupan tekoa hän on antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta. Lisäksi edellytetään, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kaupantekoon. (Hoffrén 2021, 100.)

Laki säättää myös myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Lain 3. kohdan mukaan kiinteistössä katsotaan olevan laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekoa jättänyt kertomatta ostajalle jostakin lain 2. kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja josta myyjä on ollut tietoinen tai hänen olisi pitänyt tietää ja tämän voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Hoffrén 2021, 104.) Lain 4. kohdan mukainen laatuvirhe on kyseessä, jos ennen kauppaa myyjä jättää oikaisematta huomaamansa ostajan erehdyksen tai virheellisen näkemyksen esimerkiksi

jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön (Hoffrén 2021, 113).

Lain 5. kohta säätelee myös kiinteistössä olevasta laatuvirheestä, jos se salaisen virheen vuoksi eroaa laadultaan huomattavasti siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen aiheellisesti edellyttää. Salaisen virheen merkitystä ei ole määritelty laissa, mutta esitöissä sen todetaan tarkoittavan, ettei myyjä sen paremmin kuin ostajakaan kyennyt havaitsemaan puutteita ennen kauppaa. (Hoffrén 2021, 114.)

3.8.2 Kiinteistön vallintavirhe

Vallintavirheestä säädetään maakaaren 2:18:ssä. Lain 1. kohdassa myyjä voi joutua virhevastuuseen, jos hän on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon myytävän kohteen käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä. Esimerkkinä viranomaispäätöksistä säännöksessä mainitaan voimassa oleva rakennuskielto, kaava ja luovutusrajoitus. (Hoffrén 2021, 151.)

Kiinteistön käyttöön vaikuttavat myytävä kiinteistö sekä naapurikiinteistöä koskevat luvat ja viranomaispäätökset. Siksi myyjä on lain 2. kohdan mukaan vastuussa myös niitä koskevan virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamisesta, jos tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kaupantekoon. (Hoffrén 2021, 152.)

Myyjä on lain 3. kohdan nojalla virhevastuun uhalla velvollinen ilmoittamaan ostajalle sellaiset edellä kuvatut tekijät, jotka tyypillisesti vaikuttavat myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön ja sen arvoon. Tiedonantovelvollisuuden laajuus riippuu osin myös siitä, onko kysymyksessä myytävää kiinteistöä vai naapurikiinteistöä koskeva tieto. (Hoffrén 2021, 153.)

Myyjän tiedonantovelvollisuus rajautuu vain sellaisiin viranomaispäätöksiin, jotka tyypillisesti vaikuttavan kiinteistön käyttöön ja sen arvoon. Lain 4. kohdassa säädetään myyjän velvollisuudesta oikaista havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys sellaisista 1. ja 2. kohdissa tarkoitetuista päätöksistä ja niihin verrattavista tekijöistä, jotka estävät ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä haluamallaan tavalla. Tarkoituksena on, että vaikka myyjällä ei olekaan velvollisuutta antaa tietoa 3. kohdassa kuvattua laajemmin, hän ei kuitenkaan voi tietoisesti hyötyä ostajan erehdyksestä. (Hoffrén 2021, 155–156.)

Ostajalla on oikeus luottaa, että kiinteistöllä olevaan rakennukseen ja kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan on haettu ja saatu tarvittavat luvat. Lain 5. kohdan mukaan kiinteistössä on virhe, jos tarvittavia lupia ei ole. Asuinkiinteistön kaupassa kyse voi olla esimerkiksi siitä,

että rakennuslupa on myönnetty vain vapaa-ajan asunnolle, eikä vakituiselle asunnolle. (Hoffrén 2021, 157.)

3.8.3 Kiinteistön oikeudellinen virhe

Oikeudellisesta virheestä säädetään maakaaren 2:19:ssä. Lain 1. kohdan mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää kiinteistön omistusoikeuden kiinteistön oikealle omistajalle virheen takia. Virhe voi myös johtaa siihen, että kauppa julistetaan tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta. Lain 2. kohdan mukaisesti kiinteistön oikeudellinen virhe voi liittyä myyjän ostajalle antamiin tietoihin lainhuudosta, panttioikeuksista tai kiinteistöön kohdistuvan toisen oikeuksista. Lisäksi edellytetään, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kaupantekoon. (Hoffrén 2021, 134.)

Lain 3. kohdassa myyjä syyllistyy oikeudelliseen virheeseen, jos hän on ennen kaupan tekoa jättänyt ilmoittamatta toisessa kohdassa tarkoitetun tiedon ja tämän laiminlyönnin oletetaan vaikuttaneen kaupantekoon. Lain 4. kohdan mukainen oikeudellinen virhe on kyseessä silloin, jos ostaja ei voi saada lainhuutoa kiinteistöön, koska myyjän saantokirjat ovat virheellisiä, puutteellisia tai myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys. (Hoffrén 2021, 134–135.)

4 Asunto-osakekauppa

4.1 Käytetyn asunnon kauppa

Käytetyn asunnon kauppaa säätelee asuntokauppalain 6. luku. Asuntokauppalain 6:1:n mukaan kyseessä on käytetty asunto, kun

1) asunto myydään käytettynä; taikka

2) muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. (Asuntokauppalaki 843/1994 6:1§.)

Asunto voi siis olla täysin käyttämätön uusi asunto, kun myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja. Säännöksen tarkoituksena on rajata kuluttajamyynnin vastuu samaksi, kuin se on käytetyn asunnon kaupassa, vaikka kuluttaja myisikin asunnon ennen sen valmistumista. (Kasso 2015a, 272.)

4.2 Asunto-osakkeen kauppaan sovellettava lainsäädäntö

Irtaimen omaisuuden kauppaa koskevat oikeusohjeet olivat pitkään vuoden 1734 kauppa-kaaren sekä sen perusteella syntyneen oikeuskäytännön varassa. 1980-luvulla säädettyä kauppalakia (355/1987) sovelletaan muun irtaimen omaisuuden kauppaan. Oikeistoimilaki (228/1929) puolestaan säätelee sopimuksen syntymistä ja muun muassa mahdollista kohtuullistamista koskevat säännökset. Asunto-osakkeen kauppaan sovelletaan yleistä sopimuslainsäädäntöä sekä erillistä asuntokauppalakia (843/1994), jossa määritellään osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia. Asuntokauppalaki koskee uuden asunnon kauppaa rakentamisvaiheessa ja sen jälkeen, käytetyn asunnon kauppaa, käsirahaa sekä myyjän ja ostajan oikeuksia ja vastuita. (Kasso 2015a, 198.)

Asunto-osakeyhtiölaki puolestaan on keskeinen laki, johon perustuu esimerkiksi isännöitsijän toiminta, omistuksen rekisteröinnin velvollisuus, yhtiövastikkeeseen liittyvät asiat sekä vaatimukset taloyhtiön asiakirjoista kuten yhtiöjärjestyksestä. Tuloverolaki sisältää säännökset luovutusvoittoverosta. Laki on myyjän kannalta merkittävä, jos kyseessä on muu kuin omassa omistuksessa ja vakituiseissa käytössä kaksi vuotta ollut asunto. Perintö- ja lahjaverolaki liittyy asuntokauppaan, koska alihintaisista kaupoista asunnon saaja on lahjaverovelvollinen. Perintökaari on otettava huomioon silloin, kun myyjänä tai ostajana on kuolinpesä. (Laki24 2021.)

4.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Myyjän on käytettyä asuntoa kaupattaessa kerrottava ostajalle kaikki hänen tietoudessaan olevat kaupasta päättämiseen mahdollisesti vaikuttavat tekijät. Tiedot tulee antaa sekä asunnosta, tämän ympäristöstä sekä palveluista. Myyjän velvollisuus on informoida ostajalle tiedossaan olevista merkittävimmistä vioista ja puutteista, jotka ostaja ei voi huomata tavanomaisessa tarkastuksessa. (Nevala 2016, 52.)

Myyjän on raportoitava myös poikkeamista niin kutsutussa normaalitasossa. Tämä tarkoittaa tekijöitä, joiden osalta myytävä asunto ei vastaa sitä, mitä ostajalla on senkaltaisen asunnon kaupassa aihetta olettaa. Tällaista tasoa arvioitaessa huomioon otetaan asunnon hinta, ikä, asuinalueen tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut tekijät. Sellaisista tekijöistä, joilla ei voida olettaa olevan merkitystä ostajille yleensä, myyjällä on velvollisuus oma-aloitteiseen tiedonantoon ainoastaan, jos hän on tietoinen kyseisen ostajan erityistarpeista. Myyjän on aina kerrottava ostajalle oikeata tietoa myös asunnon taloudellisista tekijöistä, esimerkiksi taloyhtiön vastikkeista ja lainaosuuksista. Myyjän tulee kertoa ostajalle myös kaikista panttioikeuksista ja muista oikeuksista esimerkiksi mahdollisesta vuokrasopimuksesta, jotka jäävät rasittamaan kaupan kohdetta kaupan teon jälkeen. (Nevala 2016, 52.)

4.4 Asunto-osakekaupan tarvittavat asiakirjat

Asunto-osakkeen myyjän tulee esitellä ostajalle isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, paperinen- tai sähköisessä huoneistotietojärjestelmässä oleva osakekirja, viimeisin tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus), tilintarkastuskertomus, hallituksen kunnossapitotarveselvitys, hallituksen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä, kaavoitustiedot, energiatodistus sekä pohjapiirros. Huoneenvuokrasopimus tulee antaa ostajalle, jos myytävä kohde on vuokrattu.

Asunto-osakkeen vaihdannan ja tiedonsaannon kannalta keskeisin asiakirja on osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi yhtiön taloudellinen tila, tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista tekijöistä, maa-alueen omistussuhteet, mahdollinen lunastuslauseke, tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista tekijöistä, osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi, osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika, osakkeenomistajan eräänntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet, selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin sekä yhtiötä vastaan vireille pantu yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista koskeva

kanne ja kohta, jota kanne koskee. Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista on annettu asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010), jossa on vielä lakia yksityiskohtaisemmat säännökset todistuksen antamisesta ja sen sisällöstä. (Kasso 2015a, 60–70.)

Isännöitsijäntodistuksen merkitystä korostaa myös se, että siihen merkitty osakkeenomistaja saa hyväkseen omistajaolettaman, jonka mukaan osakeluetteloon merkittyä omistajaa, jolla osakekirja on hallussaan, pidetään osakkeen oikeana omistajana. Isännöitsijäntodistuksessa on oltava merkintä myös huoneistoa koskevista kuntotiedoista ja yhtiön tiedossa olevista korjauksista. Taloyhtiön hallituksen on pidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostyötä koskevista ilmoituksista, jotka on säilytettävä luotettavalla tavalla huoneistokohtaisesti. (Kasso 2015a, 70.)

Isännöitsijäntodistuksen liitteenä annetaan tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarvotiedot sekä mahdollinen tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus sekä pyydettyä yhtiöjärjestys. Tämän lisäksi todistuksen liitteenä voidaan antaa osakehuoneistokohtaisten ja yhtiön lainojen erittelyt sekä selvitykset yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta, selvitys yhtiön kiinteistöllä ja rakennuksissa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä ja tiedot mahdollisista osakeantivaltuuksista. (Nevala 2016, 41.)

Yhtiön voimassa olevasta yhtiöjärjestyksestä käyvät ilmi muun muassa yhtiön huoneistoluettelo eli huoneistot ja niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet, yhtiövastikeperuste sekä mahdollinen lunastusoikeus. Taloyhtiön taloudellisen tilanteen arvioimiseksi tarvitaan viimeisin tilinpäätös eli tase, tuloslaskelma ja hallituksen toimintakertomus sekä tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus. (Kasso 2015a, 223–224.)

Asunto-osakeyhtiölain 2:6:n mukaan asunto-osakeyhtiö on velvollinen antamaan kustakin osakeryhmästä osakekirjan. Osakekirja on arvopaperi, jota koskevat arvopapereihin yleisesti sovellettavat säädökset ja sitä on säilytettävä ehdottoman huolellisesti. (Kasso 2015a, 25.) Vuonna 2019 Suomessa otettiin käyttöön sähköinen huoneistotietojärjestelmä, jota ylläpitää maanmittauslaitos. Järjestelmään kerätään vähitellen kattavat tiedot osakehuoneistojen omistuksista panttauksista ja rajoituksista. Sähköinen omistajamerkintä korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena. (Huoneistotietojärjestelmä.)

Rakennusten energiatodistus on ollut pakollinen vuoden 2008 alusta lähtien uusissa rakennuksissa ja vuoden 2009 alusta lähtien vuonna 2007 ja aikaisemmin valmistuneissa rakennuksissa, eräin poikkeuksin. Aikaisempi energiatodistusta koskeva laki (487/2007) on korvattu 1.6.2013 voimaan tulleella uudella lailla rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013). Rakennusta tai hallintaoikeutta myyessä, myyjän on asetettava voimassa oleva

rakennuksen energiatodistus ostajan nähtäville. Energiatodistus tarvitaan siis asuntokaupassa ja myös muiden huoneistojen kaupassa. (Kasso 2015a, 225.)

Asunnon arvoon vaikuttaa yleensä myös se, minkälaista toimintaa ja millaisia rakennuksia naapurikiinteistöllä on. Asunto-osaketta myytäessä on ostajan syytä tutustua aluetta koskevaan kaavaan, joka korostuu erityisesti silloin, kun hän ostaa asuntoa yhtiöstä, jonka naapurikiinteistöt eivät ole rakennettu tai ne ovat vajaasti rakennettuja. Valmiiksi rakennetuista kaupungin keskustoistakin kaava saattaa kertoa tulevista liikenteen järjestelyistä tai esimerkiksi parkkihallien rakentamisesta. (Nevala 2016, 46.)

Asunnosta tarvitaan myös pohjapiirustus. Huoneiston pinta-alatietoja on syytä verrata yhtiöjärjestykseen. Jos tiedot poikkeavat toisistaan, tulee syy tähän selvittää. Pinta-alan määrittämistä säädetään valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010). Pinta-alan määrittämisessä käytetään huoneistoalan laskemisperusteita. Kaupan edellytyksiin kuuluu myös selvittää osakkeita mahdollisesti rasittavat panttaukset. Tällä selvityksellä on merkitystä ylipäänsä kaupan toteutumisen ja käytännössä myös kauppaehtojen sekä vakuusjärjestelyjen kannalta. Panttausten määrä sekä pantinhaltijan suostumus pantatun osakekirjan luovutukseen on olennainen kaupan edellytys. (Kasso 2015a, 227.)

4.5 Ostotarjous

Ostotarjous kuuluu asuntokaupan tärkeimpiin dokumentteihin. Neuvoteltaessa asunnon kaupasta ostaja tekee käytännössä aina ensin ostotarjouksen. Myyjän tehtävänä on joko hyväksyä, hylätä tai tehdä vastatarjous. Jos myyjä tekee vastatarjouksen, ostaja joko hyväksyy tai hylkää tarjouksen. Näin edetään, tai pyritään etenemään tilanteeseen, jossa osapuolien ajatukset kohtaavat ja lopullinen kauppa syntyy. Oikeustoimilain 1. luvun säännöksiä sovelletaan asunto-osakkeen tarjousvaiheeseen. Luku säätelee sopimuksen syntymisestä sekä tarjouksen ja tämän vastauksen sitovuudesta ja oikeusvaikutuksesta. Lain mukaan sopimus syntyy osapuolien kesken, kun tarjouksen tekijä on saanut toiselta osapuolelta hyväksyvän vastauksen. (Nevala 2016, 71–72.)

Kaupan ehdot tulee merkitä mahdollisimman tarkasti ja kirjallisesti tarjousta laadittaessa. Tarjoukseen vastaaminen olisi kannattavaa tehdä myös kirjallisesti. Ostotarjous on kaupan tärkeä osa ja siksi tähän tulee paneutua ja varmistua siitä, että osapuolet huomioivat kaikki kauppaan vaikuttavat tekijät jo tarjousvaiheessa sekä ymmärtävät ne myös yhdenmukaisesti. (Kasso 2015a, 273.)

Tarjoukseen tulee kirjata ainakin keskeiset kauppaehdot, kuten kaupan osapuolet, kaupan kohde, huoneiston pinta-ala, kauppahinta ja mahdollinen velaton kauppahinta, maksuehdot

eräpäivineen ja korkoineen, omistusoikeuden siirtyminen, vakuudet, osakekirjojen säilytys ja luovuttaminen, huoneiston hallinnan luovutus sanktioineen tai mahdollisen vuokratuoton siirtyminen, vastikevastuu, huoneistoon tutustuminen, ostajan saamat asiakirjat ja tiedot, kauppaan kuuluva asunnon varustus sekä mahdolliset muut ehdot. Tarjous on päivättävä ja allekirjoitettava ja siihen on hyvä merkitä tarjouksen tekijän nimen selvennys ja tarpeelliset henkilö- ja yhteystiedot. Mikäli tarjouksen vakuudeksi on maksettu käsiraha, on sen maksusta tai vastaanotosta annettava kuittaus. (Kasso 2015a, 274.)

4.6 Asunto-osakkeen kauppakirja

Käytetyn asunnon kaupassa vallitsee muotovapaus. Kauppakirjan muotovapauden lisäksi asunnon kaupassa vallitsee sisältövapaus. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kaupan osapuolet voivat vapaasti yhdessä sopia kaupan sisällöstä. Kauppakirjan keskeisimpiä kohtia ovat kaupan sopijapuolet, kaupan kohde, kauppahinta ja maksuaikataulut sekä omistusoikeuden ja asunnon hallinnan siirtyminen. Kauppakirja sisältää kuitenkin usein paljon muitakin ehtoja. Koska käytetyn asunnon kauppa on vapaamuotoinen, kauppakirjassa ei vaadita todistajia. Todistajista ei toisaalta ole mitään haittaa, ja ne saattavat joissakin tilanteissa olla jopa hyödyllisiä. Kaupan kohteen oikeat tiedot ovat tärkeitä kauppakirjassa, jotta kohde saadaan yksilöityä. Oikeat tiedot takaavat myös, ettei ostaja erehdy missään kohteen ominaisuuksiin tai käyttömahdollisuuksiin liittyvässä asiassa. (Nevala 2016, 197–199.)

Tavanomaiset asunnon tarpeistoon kuuluvat laitteet ja esineet esimerkiksi jääkaappi, jos se on ollut asunnossa esiteltäessä, kuuluvat kauppaan, jos ei muuta ole sovittu. Välttääkseen epäselvyyksiä tulisi etukäteen sopia ja määritellä, mitkä asunnon varusteet kuuluvat kauppaan ja mitkä eivät. Asunnon hallinta ja osakekirjat luovutetaan ostajalle sovittuna ajankohdantana. Ellei toisin ole sovittu, hallinta ja osakekirja luovutetaan samana ajankohtana. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen näitä luovuttamaan, ennen kuin ostaja on maksanut kauppahinnan, ellei ole sovittu, että osa kauppahinnasta eräänny myöhemmin. Jos muuta ei ole sovittu, myyjä vastaa asunnon kustannuksista, esimerkiksi yhtiövastikkeista ja juoksevista kuluista asunnon hallinnan luovutukseen saakka. Jos hallinnan luovutus viivästyy ostajan syystä, tulee hänen vastata kustannuksista siitä lähtien, kun hallinnan luovutus olisi pitänyt kauppakirjan mukaan tapahtua. (Kasso 2015a, 275–276.)

Vaaranvastuu eli riski asunnon tuhoutumisesta on käytetyn asunnon kaupassa yleisesti myyjällä hallinnan luovutukseen asti. Jos hallinnan luovutus viivästyy ostajan takia, vaaranvastuu siirtyy ostajalle siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt kauppakirjan mukaan tapahtua. (Kasso 2015a, 277.)

Kauppakirjassa on oltava merkintä kauppahinnan lisäksi osakkeiden velattomasta hinnasta, jos osakkeita rasittaa osuus asunto-osakeyhtiön lainoista. Yksinkertaisinta on määritellä kauppahinta ja sopia ostajan myyjälle maksamasta kauppahinnasta, jonka lisäksi ostaja vastaa yhtiö-velkaosuudesta. Näiden yhteismäärää kutsutaan velattomaksi kauppahinnaksi. Maksuehtoihin tulee merkitä kauppahinnan maksuerät, maksupäivämäärät sekä maksamattomalle kauppahinnalle mahdollisesti maksettava korko sekä viivästyskorko. Viivästyskorko määräytyy käytännössä korkolain perusteella. Kauppahinnan eräpäivät tulee merkitä mahdollisimman selkeästi kalenteripäivinä, mutta eräpäivä voidaan sopia esimerkiksi asunnon vapautumiseen. Tällaisessa tilanteessa on oltava tarkkana, että kauppakirjasta käy yksiselitteisesti ilmi kauppahinnan viimeinen maksupäivä. Huoneiston vapautumiseen liittyvät maksuehdot voidaan laatia siten, että kauppahinta tai osa siitä maksetaan vasta asunnon vapautuessa. Ehdoton takaraja suorituksille on kuitenkin syytä sopia. Hallinnan luovutuksen viivästyessä sopimussakko ja viivästyskorko ovat mahdollisia seurauksia, jos osapuoli ei täytä velvoitteitaan. (Kasso 2015a, 277–278.)

Omistusoikeuden siirtymisestä tulee sopia selkeästi. Yleensä omistusoikeus siirtyy heti kaupanteossa tai vaihtoehtoisesti kauppahinnan tultua kokonaan tai riittävältä osin maksetuksi. Omistusoikeuden siirtymisen ajankohta riippuu toisaalta ostajan ensimmäisen suorituksen suuruudesta maksuehtokaupassa ja toisaalta osapuolten luototustarpeesta. Jos omistusoikeus siirtyy kaupantekohetkellä ja kauppahintaa jää maksamatta, ostaja panttaa osakkeet myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi. Panttausehdon mukaan myyjälle annetaan oikeus muuttaa pantti rahaksi parhaaksi katsomallaan tavalla ja noudattamalla kauppakaareissa säädettyä menettelyä, mikäli ostaja laiminlyö maksuvelvoitteensa. Jos omistusoikeus jää myyjälle koko kauppahinnan suoritusta vastaan, annetaan ostajalle maksetun kauppahinnan vakuudeksi panttioikeus kaupan osakkeeseen. Tällaisessa tapauksessa on syytä myyjän turvaamiseksi käyttää kauppakirjassa purkavaa ehtoa korvauksiin. (Kasso 2015a, 279–280.)

Purkava ehto voidaan muotoilla esimerkiksi siten, että myyjällä on ostajan maksuviivästyksen perusteella oikeus purkaa kauppa ja pidättää maksetusta kauppahinnasta vahingonkorvauksena määrätty hinta. Kohtuullisena vahingonkorvauksena kaupan purkautuessa ostajan sopimusrikkomuksen varalta on pidettävä sellaista summaa, joka riittää korvaamaan myyjän korkotappion kauppahinnan suorituksen viivästyessä sekä mahdolliset uudelleenmyyntikulut. (Kasso 2015a, 280.) Jos yhtiössä on lunastuslauseke, omistusoikeuden siirtäminen on yleisesti välttämätöntä, jotta lunastusaika alkaisi kulua (Nevala 2016, 204).

Osakekirja voi kaupantekohetkellä jäädä kauppaehdon mukaan säilytettäväksi tai pantiksi myyjän pankkiin tai se voidaan luovuttaa pantiksi ostajan pankille tai sitä voidaan säilyttää

vapaana osapuolten lukuun turvallisessa paikassa. Osakekirjan siirto on tehtävä välittömästi, kun omistusoikeus on siirtynyt. Siirto merkitään osakekirjaan sille varatulle paikalle siten, että osakekirjan mukainen omistaja kirjoittaa osakekirjaan kenelle tämä siirretään, sekä kirjoittaa siirron päiväyksen ja allekirjoittaa sen. Joskus siirto voi olla niin sanotusti avoin, jolloin siinä on ainoastaan allekirjoitus ja siirronsaaja voi täydentää siirtoon oman nimensä. (Kasso 2015a, 280.)

Asunnon hallinta voidaan sopia luovutettavaksi tietyinä päivinä tai esimerkiksi loppukauppahinnan tultua maksetuksi. Hallinnan luovutuksen viivästyessä, voidaan sopia ostajalle maksettavasta sopimussakosta. Tavallisesti sopimussakon suuruus on esimerkiksi muutamia satoja euroja viikolta asunnon koon ja sijainnin mukaan. (Kasso 2015a, 281.)

Yhtiövastikkeiden ja muiden maksujen siirtyminen ostajalle voidaan sopia erikseen hoito- ja rahoitusvastikkeen osalta. Tavallisesti vastikevastuu siirtyy, kun huoneiston hallinta luovutetaan. Rahoitusvastikkeen siirtymisaika voi olla eri kuin hoitovastikkeen, joten voidaan esimerkiksi sopia, että rahoitusvastike siirtyy omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä ja hoitovastike hallinnan luovutuksen yhteydessä. Koska uusi asunto-osakkeen omistaja vastaa edellisen omistaja maksamatta jättämistä yhtiövastikkeista omistusoikeudensiirtymiskaudelta sekä viideltä edeltävältä kuukaudelta, on kaupantekotilaisuudessa esitettävät selvitykset yhtiövastikkeisen maksamisesta ja varmistettava ennen kauppahinnan maksamista, ettei vastikerästejä ole. (Kasso 2015a, 281.)

Luovutuksensaaja vastaa arvopaperin eli myös asunto-osakkeen luovutuksen varainsiirtoverosta. Veron määrä, maksuaika ja ostajan maksuvelvollisuus merkitään kauppakirjaan. Jos asunnon ostaja on varainsiirtoverolain mukainen ensiasunnon ostaja, mainitaan tämäkin kauppakirjassa. Kauppakirjassa on tapana myös mainita esitetyt asiakirjat, yhtiöjärjestyksen luovutusrajoitukset, mahdollisesti järjestetyt kuntotarkastukset sekä tekijät, joiden osalta myyjän vastuuta rajoitetaan, jos se on tarpeen. (Kasso 2015a, 281–282.) Kaupantekotilaisuus sovitaan yleensä ostajan pankkiin, jossa molemmat osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan. Asunto-osakkeen kaupassa ei vaadita julkista kaupanvahvistajaa.

4.7 Sähköinen huoneistotietojärjestelmä

Vuoden 2019 alusta otettiin käyttöön maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä, johon kerätään tiedot taloyhtiöistä, yhtiöissä olevista huoneistoista sekä huoneistojen omistuksista ja panttauksista. Jos taloyhtiö on siirtynyt huoneistotietojärjestelmään, tulee jokaisen osakehuoneiston omistajan erikseen hakea osakekirjan mitätöintiä ja sähköisen omistuksen rekisteröintiä maanmittauslaitokseen. (Huoneistotietojärjestelmä.)

Jos myytävän osakkeen taloyhtiö ei ole vielä siirtänyt osakeluetteloa huoneistotietojärjestelmään, kaupat suoritetaan kuten ennenkin paperisilla osakekirjoilla. Tällöin osakehuoneistorekisteriin ei kirjata osakehuoneiston omistajatietoja. Omistuksen siirto sekä uusi omistaja kirjataan paperiseen osakekirjaan. (Maanmittauslaitos.)

Jos myytävän osakkeen taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, uuden omistajan tulee hakea kaupanteon jälkeen omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Jos sähköiseen järjestelmään ei ole vielä siirretty myytävän kohteen omistajatietoja, kaupat suoritetaan paperisilla osakekirjoilla ja osakekirjat mitätöidään omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. (Maanmittauslaitos.)

4.8 Myyjän verovelvollisuus asunto-osakekaupassa

Asunto-osakkeen myynnistä myyjä saa yleensä joko myyntivoittoa eli luovutusvoittoa tai myyntitappiota eli luovutustappiota. Voiton tai tappion määrä lasketaan vähentämällä asunnon myyntihinnasta myyjän maksama ostohinta ja mahdollinen varainsiirtovero sekä voiton hankkimiskulut esimerkiksi välityspalkkiot. (Vero 2021.)

Voiton tai tappion määrän voi laskea myös käyttämällä hankintameno-olettamaa. Jos myyjä on omistanut asunnon alle 10 vuotta, on hankintameno-olettama 20 % asunnon myyntihinnasta. Jos myyjä on omistanut asunnon vähintään 10 vuotta, on hankintameno-olettama 40 % asunnon myyntihinnasta. (Vero 2021.)

Asunto-osakkeen voi myydä myös verovapaasti, jos myyjä on omistanut asunnon vähintään 2 vuotta ja myyjä tai hänen perheenjäsenensä on vakituisesti asunut asunnossa omistusajana yhtäjaksoisesti vähintään 2 vuotta. Perheenjäseneksi lasketaan myyjän puoliso ja alaikäiset lapset. (Vero 2021.)

Asunto-osakkeesta täytyy myös tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero. Ilmoituksen laatii ja veron maksaa yleensä asunto-osakkeen ostaja. Asunto-osakkeiden varainsiirtovero prosentti on 2 %. (Vero 2022.)

Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa, jos kyseessä on ensiasunnon ostaja, joka on kaupantekohetkellä 18–39 vuotias, hän omistaa asunnosta 50 % tai enemmän kaupan jälkeen, hän ostaa asunnon vakituisesti asunnoksi ja muuttaa siihen 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta, sekä hän ei ole omistanut mistään asuinrakennuksesta tai asunto-osakkeesta 50 %:a tai enempää. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa esimerkiksi silloinkaan, jos ostaja on saanut asunto-osakkeen lahjaksi tai testamentilla. (Vero 2022.)

4.9 Virhe asunto-osakekaupassa

Asuntokauppalaissa säädetään kolmesta virhetyypistä. Asuntokauppalain mukaan asunnossa voi olla laatuvirhe, taloudellinen virhe tai oikeudellinen virhe. (Hoffrén 2021, 67.)

Useimmiten virheet asunto-osakkeen kaupassa syntyvät tilanteissa, jossa myyjä ei anna riittäviä tai oikeudenmukaisia tietoja asunnosta. Asunnon kaupasta annetuilla tiedoilla ja ostajan asuntoon tekemällä ennakkotarkastuksella on tärkeä tehtävä. Asunnossa voidaan katsoa olevan virhe tilanteessa, jossa riittäviä tietoja asunnosta ei ole annettu myyntihetkellä. Jos kaupantekohetkellä myyty asunto ei vastaa tietoja, jota myyjä on antanut ja jos näiden tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, voidaan katsoa asunnossa olevan virhe. Asuntokaupassa on syytä muistaa asunnon tarkastuksen tärkeys. (Reimax.)

4.9.1 Asunto-osakkeen laatuvirhe

Käytetyn asunnon laatuvirheestä säädetään asuntokauppalain 6:11:n niin kutsutussa yleisessä virhesäännöksessä. Lain 1. kohdan mukainen laatuvirhe on kyseessä silloin, jos kohde ei vastaa sitä, mitä sovituksi voidaan katsoa. Lain 2. kohdan mukaisesti asunnossa on virhe, jos se ei vastaa tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle. Lisäksi edellytetään, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kaupantekoon. (Hoffrén 2021, 125–126.)

Lain 3. kohdassa säädetään asunnon virheestä, jossa myyjä on ennen kauppaa jättänyt kertomatta ostajalle sellaisen tiedon asuntoa koskevasta erityisestä tekijästä, josta hänen oletetaan tienneen. Tällaisesta erityisestä tekijästä ostaja perustellusti pystyi olettamaan saavansa tiedon huomioiden hänen todennäköisyytensä havaita itse virhe asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan nimeämistä erityisvaatimuksista sekä huomioiden muut tekijät ja tämän laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Hoffrén 2021, 127.) Lain 4. kohta säätelee laatuvirheestä, jos asunnon kunto, varustus tai muu ominaisuus on huomattavasti huonompi kuin ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää. Virheen arvioinnissa huomioon otetaan asunnon hinta, sen ikä, alueen tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut tekijät. (Hoffrén 2021, 132.)

4.9.2 Asunto-osakkeen taloudellinen virhe

Taloudellisesta virheestä säädetään asuntokauppalain 6:20:ssä. Lain 1. kohdan mukaan kyseessä on taloudellinen virhe, jos myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ostajalle asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista. Lain 2. kohdan mukaan myyjä on syyllistynyt virheeseen, jos hän ei ole antanut

ostajalle tietoa 1. kohdassa annetusta asiasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti oletti saavansa tiedon. (Hoffrén 2021, 160.)

Lain 3. kohdan mukaan myyjä voi joutua virhevastuuseen sellaisista tekijöistä, joista hän ei ole antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ja joista hän ei ole ollut tietoinen, eli niin kutsutusta salaisesta taloudellisesta virheestä. Asunnossa katsotaan olevan virhe, jos asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset vastuut tai velvoitteet ovat kaupanteon jälkeen paljastuneen odottamattoman puutteen tai vian vuoksi osoittautuneet huomattavasti suuremmiksi mitä ostajalla on ollut aihetta edellyttää. (Hoffrén 2021, 162.)

4.9.3 Asunto-osakkeen oikeudellinen virhe

Oikeudellisesta virheestä asuntokaupassa säädetään asuntokauppalain 6:21:ssä. Asuntokauppalain oikeudellinen virhe koskee kolmannen osapuolen eli sivullisen oikeutta kaupan kohteeseen. Kolmannella osapuolella voi olla asuntoon siis omistus- tai panttioikeus, josta ostaja ei tiennyt. (Hoffrén 2021, 148.)

Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, jos kolmas osapuoli väittää hänellä olevan edellä tarkoitettu oikeus, ja tälle väitteelle on todennäköisiä perusteita. Myyjän tulee viipymättä huolehtia kolmannen osapuolen oikeuden lakkaamisesta. Ellei hän toimi näin, ostaja voi vaatia virhettä vastaavaa hinnanalennusta tai oikeutta purkaa kauppa. (Hoffrén 2021, 148.)

5 Prosessit kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupoista

Seuraavissa alaluvuissa käsitellään työn toiminnallinen osuus eli prosessit kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupoista. Ensimmäisessä alaluvussa tarkastellaan projektin suunnittelu-vaihetta, jolloin idea palvelusta syntyi. Toisessa alaluvussa käsitellään, kuinka prosessien toteutus tapahtui. Kolmannessa alaluvussa kuvataan valmiita prosesseja yleisellä tasolla. Neljännessä alaluvussa tarkastellaan työn onnistumiset, haasteet sekä kehittämisideat prosessien jatkojalostamiselle. Luvussa käsitellään myös pääpiirteittäin kuinka Omatoimiset asuntokauppa -palvelu rakentuu suunnittelusta verkkoalustan lanseeraukseen asti.

Työn toiminnallinen osuus on salainen, joten se ei tule liitteeksi opinnäytetyöhön. Toiminnalliset tuotokset lähetetään ainoastaan toimeksiantajalle. Prosessien kuvaus pidetään yleisellä tasolla, eikä tuotoksien yksityiskohtiin oteta kantaa tarkemmin, jotta työ pysyy salaisena.

5.1 Projektin suunnittelu

Idea opinnäytetyöhön nousi toimeksiantajalta. Toimeksiantaja oli jo pidemmän aikaa miettinyt palvelun suunnittelua, koska vastaavia palveluita markkinoilla on tällä hetkellä vielä vähäisesti. Toimeksiantaja esitteli ideansa palvelun kokonaisuudesta, josta olin erittäin kiinnostunut. Palvelun suunnittelupalavereiden jälkeen opinnäytetyön idea selkeytyi.

Opinnäytetyön suunnittelu alkoi yhdessä toimeksiantajan kanssa keväällä 2021. Aluksi palvelun kokonaisuus hahmoteltiin, jotta työstä pystyi rajaamaan eri osa-alueita. Osa-alueista yksi eli prosessien laatiminen valikoitui opinnäytetyöhön.

Suunnitelman alkuvaiheessa haasteena oli tehdä selkeä rajaus siitä, mitkä asiat kuuluvat tähän opinnäytetyöhön. Alustavasti opinnäytetyöhön kuului prosessien laatimisen lisäksi työn vaiheistus. Työn edetessä vaiheistuksen suunnittelu ulkoistettiin projektipäällikölle ja opinnäytetyön kokonaisuudeksi jäi ainoastaan prosessien laatiminen. Rajaus oli tarpeellinen, jotta työkuorma pysyisi kohtuullisena.

Onnistunut valinta oli rajata prosessit ainoastaan myyjän oikeuksiin ja virhevastuuseen, jotta työn laajuus ei kasva liian suureksi eikä näin pystyisi syventymään tarpeeksi kaupan eri vaiheiden sisältöön myyjän näkökulmasta. Prosesseilla ei siis käsitelty kiinteistö- ja asunto-osakekauppoja ostajan näkökulmasta.

Kiinteistökauppa on laaja käsite, joten tämän rajaus täytyi tehdä selkeäksi. Kiinteistökaupan prosessi päädyttiin rajaamaan niin kutsuttuun asuinkiinteistöön, joka tarkoittaa rakennusta, jota käytetään asumistarkoitukseen, yleensä omakotitaloa ja siihen liitettyä maa-aluetta omistus- tai vuokrasuhteessa. Asunto-osakkeen kaupasta oli selkeä tehdä rajaus käytetyn

asunnon kohdalta, koska myyjänä toimii muu kuin elinkeinonharjoittaja. Kesän edetessä opinnäytetyön rajaukset olivat valmiit.

Opinnäytetyön suunnitelma ja aikataulutus valmistuivat syksyllä 2021. Alustava aikataulutus oli, että työ valmistuisi vuosien 2021–2022 vaihteessa. Suunnitelman ja aikataulutuksen jälkeen prosessien laadinta alkoi karkeasti ilman teorian tukea. Prosessit päädyttiin luomaan kahdeksi eri Word-tiedostoiksi, koska näiden mahdollinen päivitys jatkossa on yksinkertaista. Kaupan vaiheet tulevat säilymään myös jatkossa, vaikka kiinteistö tai asunto-osakekauppaa koskeva lainsäädäntö muuttuisikin. Myyjälle tarkoitettu ohjeistus muokataan yleiseen muotoon, joten se ei todennäköisesti välittömästi kohtaa päivitystarpeita.

Prosessien rakenne suunniteltiin valmiiksi sekä alustava vaiheistus, joka jatkossa avusti projektipäällikön työtä. Prosesseille nousi alustavat otsikoinnit, jotka auttoivat hahmottamaan kokonaisuutta sekä rajaamaan osa-alueita omiin lohkoihinsa. Otsikoinnin avulla työn laadinta oli selkeämpää, eikä tekstit kulkeneet putkessa aiheesta toiseen.

Alustavasti työhön etsittiin ajantasaisia ja luotettavia verkkolähteitä ja kirjallisuutta. Verkkolähteet, kirjallisuus sekä kiinteistö- ja asunto-osakekauppojen lait ja asetukset lisättiin omaan tiedostoonsa, jota pystyi hyödyntämään sekä opinnäytetyön teoriassa että toiminnallisissa osuuksissa. Lähteiden, lakien ja asetusten listauksen jälkeen perehtyminen alkoi.

5.2 Projektin toteutus

Työn suunnitelman, aikataulun ja lähteisiin perehtymisen valmistuttua alkoi opinnäytetyön teoriaosuuden valmistelu. Opinnäytetyön teoriaosuuteen ei listattu kaikkia asuntokaupan vaiheita, vaan tuli tehdä selkeät rajaukset, mitkä osa-alueet teoriaan halutaan nostaa. Teoriaosuuteen valikoitui kiinteistö- ja asunto-osakekaupan keskeisimpiä käsitteitä, kuten kaupan tarvittavat asiakirjat, esisopimuksen ja ostotarjouksen merkitys sekä kauppakirjan sisältö. Teoriaan haluttiin nostaa myös asuntokaupan jälkeinen myyjän virhevastuu. Myyjän tulee olla tietoinen kaupan mahdollisista virheistä sekä virhevastuunsa merkityksestä, vaikka asuntokaupat olisi jo suoritettu.

Prosessit kiinteistö- ja asunto-osakekaupan vaiheista edistyivät sulavasti teorian ohella. Prosessit rakentuivat aikajärjestyksessä kaupan tarvittavista asiakirjoista kaupanteon jälkeiseen aikaan. Teoriaosuuden valmistuttua luotiin prosessille sama luku, jonka muotoilu oli mahdollisimman selkolukuinen ja ymmärrettävä. Sama kaava toistui läpi työn.

Haastetta toteutukseen toi juridisten termien muuttaminen prosesseille mahdollisimman selkeään ja ymmärrettävään muotoon. Sanavalintoja tuli pohtia tarkoin, jotta teksti olisi helpolukuista, mutta juridinen merkitys säilyisi samana. Kiinteistökauppa prosessissa

esimerkkinä haastavasta nostosta oli esisopimuksen merkitys. Myyjän tulee ymmärtää, kuinka esisopimus laaditaan määrämuotoa noudattaen, jotta se on pätevä. Esimerkkinä asunto-osakekaupan prosessin haastavasta nostosta oli lunastuslausekkeen merkitys. Teksti tuli muotoilla siten, että myyjä ymmärtäisi lunastuslausekkeen tärkeyden ja osaisi varautua ja reagoida asiaan, jos yhtiöjärjestyksessä on maininta mahdollisesta lunastuslausekkeesta. Prosesseja luetutettiin toimeksiantajalla sekä projektipäälliköllä, jotka kommentoivat tekstin selkeyttä. Tämä auttoi huomattavasti työn etenemisessä sekä tekstin muotoilussa.

Kiinteistö- ja asunto-osakekaupan pakolliset asiakirjat vaihtelevat suuresti. Kaikki asiakirjat eivät ole pakollisia kaupankäynnissä, mutta asiakirjojen nostaminen sekä teoriaan että prosesseille haluttiin suorittaa, jotta myyjä on tietoinen mitä asiakirjoja kaupassa on oltava ja mitkä olisi lisäksi hyvä olla mukana. Kattavat ja ajantasaiset asiakirjat ja niiden tiedot auttavat myyjää esimerkiksi esittelemään asuntoa mahdollisille ostajaehdokkailla. Asiakirjojen avulla myyjän ei tarvitse arvailla mitään myyntivaiheessa vaan hän voi kertoa tarvittavat tiedot ajan tasalla olevista asiakirjoista.

Myyjän tiedonantovelvollisuutta painotettiin prosesseilla moneen otteeseen, jotta myyjä ymmärtäisi tiedonantovelvollisuuden tärkeyden ja varmasti antaisi ostajalle kaikki tarpeelliset tietonsa. Näin vältytään turhilta virheiltä kaupanteon jälkeen. Nostot olivat mahdollisimman selkeästä nähtävillä prosesseilla, jotta niiden tärkeys korostuisi.

Opinnäytetyön teorian ja prosessien laatimisen edetessä toinen juridiikan opiskelija yhdistyi palvelun rakentamiseen mukaan projektipäällikön roolissa. Hänen tehtävänä oli laatia prosesseja apuna käyttäen selkeä kaavio, kuinka vaiheet etenevät tulevalla verkkoalustalla. Lisäksi kaavioon hän lisäsi maininnat sopimusmalleista, joita kaupan eri vaiheessa tarvitaan ja jotka myyjä tulee saamaan palvelun ostettuaan. Tapaamiset projektipäällikön kanssa järjestyivät sopivin väliajoin, jolloin molemmat jakoivat omaa materiaaliaan ja ideoitaan toiselle. Tapaamisia jatkettiin läpi kevään opinnäytetyön valmistumiseen asti.

5.3 Projektin tuotoksen kuvaus

Opinnäytetyössä ei oteta kantaa prosessien sisältöön yksityiskohtaisesti. Prosessit jakautuivat kahteen eri Word-tiedostoon, toinen kiinteistökauppaan ja toinen asunto-osakekauppaan. Prosesseille nousi asuntokaupan vaiheet järjestyksessä tarvittavista asiakirjoista kaupanteon jälkeiseen virhevastuuseen ja verovelvollisuuteen. Tiedostoissa kaupan kulku vaiheistettiin jo alustavasti selkeiksi omiksi luvuiksi, joka auttoi projektipäällikköä suunnittelemaan lopullisen kaavion prosessien vaiheistuksesta.

Opinnäytetyön teoriaosuus ei käsittele kaikkia asuntokaupan vaiheita esimerkiksi myynti-ilmoituksen laadintaa tai asuntoesittelyn järjestämistä. Näiden osa-alueiden käsittely näkyy ainoastaan prosesseilla. Aiheisiin perehtyminen tapahtui eri kirjallisuuksien ja verkkolähteiden avustuksella.

Prosesseille nousi myös linkkejä verkkolähteisiin. Prosesseille nostettiin lain vähittäisvaatimukset, joten linkkien avulla myyjä pystyy hakemaan lisätietoa aiheesta. Linkit valikoituivat verkkolähteistä, jotka ovat luotettavia sekä ajantasaisia. Linkitykset lisättiin myös asiakirjojen yhteyteen, jotta myyjän ei tarvitse erikseen etsiä, mistä hän saa tilattua tietyn asiakirjan.

Prosesseille nousi linkitykset maanmittauslaitoksen ja sähköisen huoneistotietojärjestelmän sivuille, jos asuntokaupat suoritetaan sähköisesti. Prosesseilla käsiteltiin myös mitä sähköisesti tehtävissä asuntokaupoissa tulee ottaa huomioon ja kuinka kaupat käytännössä tehdään. Kaupankäynnissä on joitain eroavaisuuksia riippuen missä kaupat suoritetaan, joten eroavaisuudet kuvattiin prosesseille.

Prosesseille ei liitetty kuvamateriaalia, koska digitaalisen kuvituksen tulee suunnittelemaan alan ammattilainen. Digitaalisen kuvituksen avulla myyjä pystyy havainnollistamaan ja sisäistämään lukemansa tiedot vielä paremmin kuvitusta apuna käyttäen. Prosesseille ei laadittu erillisiä sopimusmalleja esimerkiksi esisopimusta, ostotarjousta tai kauppakirjaa, koska nämä myyjä tulee saamaan erikseen palvelun ostettuaan. Projektipäällikön tehtävänä oli lisätä tiedot sopimusmalleista omaan työhönsä.

5.4 Tehdyn työn arviointi ja kehittämisehdotukset

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia toimeksiantajalle prosessit kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupan vaiheista. Prosessit käsittelevät kaupan käynnin vaiheet myyjän näkökulmasta. Työn toisena tavoitteena oli laatia prosessit mahdollisimmat helppolukuisiksi Legal Design -menetelmällä. Legal Design -menetelmän tarkoituksena on muokata juridiset tekstit selkeämmäksi, mutta niin että käsitteiden juridinen sisältö pysyy samana.

Opinnäytetyö edistyi tavoitteiden osalta hyvin, mutta vaiheistuksen rajaaminen pois työstä olisi ollut kannattavampi tehdä heti alussa, koska tämä lisäsi hieman työkuormaa opinnäytetyön suunnitteluvaiheessa. Legal Design -menetelmän käyttö oli selkeä ratkaisu, mutta aiheutti hankaluutta läpi työn. Suurin työkuorma opinnäytetyössä oli juuri teorian muuttaminen prosessille helppolukaiseksi. Opinnäytetyö edistyi suunnitelman mukaisesti, mutta tavoittelussa aikataulussa ei täysin pitäydytty.

Haastavuutta opinnäytetyöhön toi aikataulujen järjestely, jotta tapaamisia pystyttiin järjestämään toimeksiantajan sekä projektipäällikön kanssa yhdessä. Palaverit järjestyivät

kuitenkin niin, että jokainen pystyi kertomaan omat mielipiteensä ja kommenttinsa niin palvelun kokonaisuudesta kuin projektien laatimisesta ja vaiheistamisesta. Tiedostojen jako tapahtui sähköpostin välityksellä, johon toimeksiantaja pystyi lisäämään omat kommenttinsa jatkosta. Projektipäällikön kanssa tiedostoja jaettiin myös keskenään, jotta hänen työnsä pystyi etenemään, kun osa prosesseja oli valmistunut.

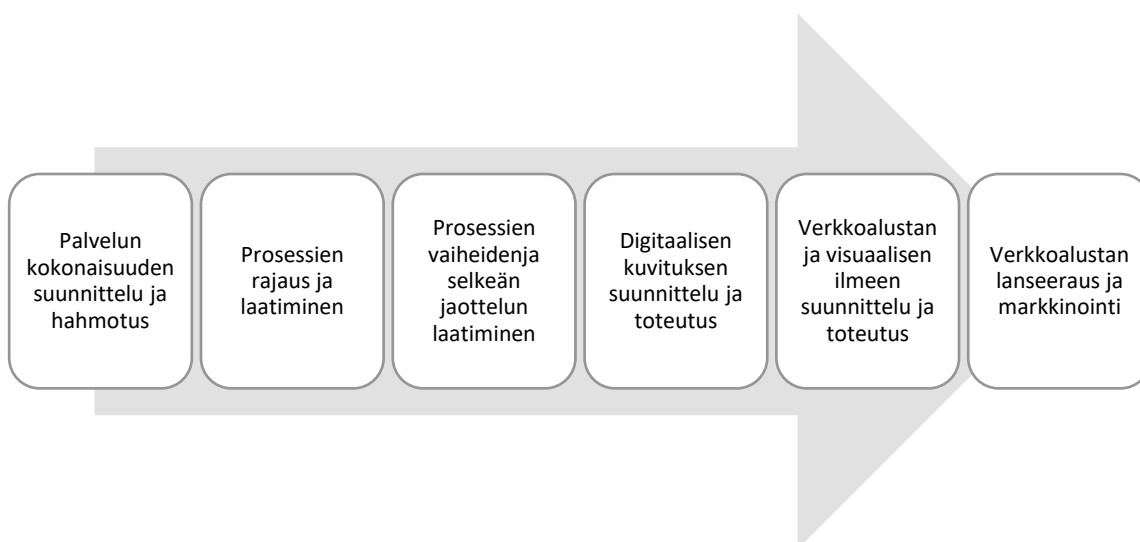
Opinnäytetyön teoria sekä toiminnallinen osuus valmistuivat keväällä 2022. Lopputuloksena toimeksiantajalle valmistuivat prosessit, joita voidaan käyttää apuna Omatoimisen asuntokaupat -palvelun rakentamisessa. Prosessit kuvaavat kiinteistön tai asunto-osakkeen myyjälle, kuinka hän pystyy suorittamaan asuntokaupat täysin itsenäisesti ilman ulkopuolisen ammattilaisen apua.

Opinnäytetyön toiminnallista tuotosta voidaan kehittää jatkossa esimerkiksi kuviossa 1. esitetyillä menetelmillä. Prosessi kiinteistökaupasta rajattiin tiukasti asuinkiinteistöön, joten toimeksiantaja voi jatkojalostaa prosessia laatimalla lisäohjeistuksen esimerkiksi metsätilan, kiinteistön määrään tai määröosan kauppaan. Toimeksiantaja voi halutessaan luoda prosesseja apuna käyttäen kiteytetyn myyjän muistilistan. Muistilistan ideana on nostaa asuntokaupan vaiheiden tarvittavat toimenpiteet yhteen tiedostoon, josta myyjä kykenee katsomaan, onko hän suorittanut jo tietyn toimenpiteen. Lista sisältäisi samat asiat mitkä prosessilla näkyy, mutta tiivistetyssä muodossa. Lisäksi toimeksiantaja voi laatia kiinteistön tai asunto-osakkeen ostajalle samankaltaiset prosessit, jossa käsitellään ostajan velvollisuudet ja virhevastuu asuntokaupan erivaiheissa. Prosessit sisältäisivät kaiken tarvittavan tiedon, jonka asunnon ostajan tulee ottaa huomioon kaupan eri vaiheissa. Prosessien avulla kiinteistön tai asunto-osakkeen ostaja pystyisi suorittamaan kaupat ilman ulkopuolisen ammattilaisen apua. Prosessia voi jatkojalostaa laatimalla ostajan muistilistan, joka sisältäisi toimenpiteet mitä hänen tulee suorittaa kaupan eri vaiheissa. Lista sisältäisi samat asiat mitkä prosessilla näkyy, mutta tiivistetyssä muodossa.



Kuvio 1. Opinnäytetyön kehittämissuhteet

Kuviossa 2. esitetään karkeasti Omatoimiset asuntokaupat -palvelun rakentuminen suunnittelusta lanseeraukseen. Palvelun rakentuminen alkoi suunnittelulla, joka toteutettiin yhteistyössä toimeksiantajan kanssa. Prosessien laatiminen tapahtui opinnäytetyön teorian, kirjallisuuden ja verkkolähteiden avulla. Projektipäällikkö suoritti vaiheiden suunnittelun, sopimusmallien lisäyksen ja prosessien selkeän jaottelun. Seuraavana toimenpiteenä toimeksiantaja suunnittelee digitaalisen kuvituksen prosesseille, joka auttaa myyjää havainnollistamaan ja sisäistämään kaupan eri vaiheiden sisällön. Verkkoalustan ja visuaalisen ilmeen suunnittelu voidaan aloittaa, kun edellä olevat osa-alueet ovat valmistuneet tai osa-alueiden lopputuloksesta on selkeä visio. Kun edellä mainitut vaiheet ovat valmistuneet voidaan verkkoalusta julkaista. Verkkoalustan lanseerauksen jälkeen toimeksiantaja markkinoi palvelua. Kuviossa ei otettu kantaa mahdollisiin rahoitukseen liittyviin kysymyksiin.



Kuvio 2. Palvelun rakentuminen

6 Yhteenveto ja pohdinta

Asuntokauppa on yleensä monen elämän aikana suurin tehtävä sijoitus. Omatoiminen asuntokauppa voi kuulostaa äkkiseltään haastavalta ja stressaavalta prosessilta, mutta hyvällä valmistelulla sekä kattavalla ohjeistuksella kykenee asuntonsa myymään ilman ulkopuolisen ammattilaisen apua. Vaiheittaisen ohjeistuksen avulla asunnon myyjä saa selkeän kuvan myyntiprosessin etenemisestä sekä kattavan tietopaketin eri vaiheiden sisällöstä. Kiinteistönvälittäjät voivat ottaa välityspalkkiota 3–4 % asunnon myyntihinnasta, joten oma-toimisella asunnon myynnillä voi säästää huomattavan summan rahaa.

Työn toimeksiantajana toimi lakiasiantomisto 3Economix Oy. Yritys on laki- ja taloushallintoon keskittyvä yritys, joka tarjoaa palveluitaan niin yksityis- kuin yritysasiakkaille. Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda toimeksiantajalle vaiheittaiset prosessit kiinteistön sekä asunto-osakkeen kaupoista. Prosesseissa otettiin huomioon ainoastaan asunnon myyjän näkökulma, joten työstä rajattiin pois ostajan velvollisuudet. Kiinteistökauppa rajautui niin kutsuttuun asuinkiinteistöön, joka tarkoittaa yleensä omakotitaloa ja siihen liitettyä maa-aluetta. Asunto-osakkeen kauppa rajautui käytetyn asunnon kauppaan. Prosessien avulla myyjä pystyy suorittamaan asuntokaupat täysin itsenäisesti.

Työn toisena tavoitteena oli kirjoittaa prosessit mahdollisimman selkeälukuisiksi, Legal Design -menetelmällä, jotta jokainen ymmärtäisi työn juridisen sisällön. Haastavuutta työhön toi selkeän ja helppolukuisen tekstin tuottaminen. Teoriaosuudesta tieto siirtyi toiminnalliseen tuotokseen, jossa tekstin muotoilu muuttui niin kutsutusta lakikielestä selkokielelle. Aihe kerrallaan tekstiä siirrettiin teoriasta prosessille, ja tätä kaavaa jatkettiin läpi työn.

Työn lopputuloksena valmistui opinnäytetyön teoria sekä kaksi erillistä Word-tiedostoa toimeksiantajalle, jotka käsittelevät kiinteistö- ja asunto-osakekaupan vaiheet aikajärjestyksessä kaupankäynnin tarvittavista asiakirjoista myyjän virhevastuuseen kaupanteon jälkeen. Työn toiminnallinen osuus on salainen, joten tiedostot eivät tule liitteeksi opinnäytetyöhön.

Toimeksiantaja voi hyödyntää opinnäytetyön toiminnallista tuotosta jatkossa laatimalla samalla periaatteella asunnon ostajalle prosessit. Prosesseilla käsiteltäisiin ostajan velvollisuudet ja virhevastuut kaupan eri vaiheissa. Prosessien avulla ostaja voisi suorittaa asuntokaupat itsenäisesti ilman ulkopuolisen apua. Tämän lisäksi toimeksiantaja voi laatia kaupan osapuolille muistilistat, mitä toimenpiteitä heidän tulee suorittaa asuntokaupan eri vaiheissa. Toimeksiantaja voi myös laajentaa kiinteistökaupan prosessia laatimalla ohjeistukset määräalan, määräosan tai esimerkiksi metsätilan kauppaan.

Lähteet

3Economix Oy. Viitattu 16.2.2022. Saatavissa <https://www.3economix.fi/>

Asuntokauppalaki 843/1994

Berg, J. 2013. Kiinteistönkauppa. Vaasan ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Viitattu 3.2.2022. Saatavissa <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/64617/Kiinteisto-kauppa.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Dixu. Viitattu 13.3.2022. Saatavissa <https://dixu.fi/>

Etuostolaki 608/1977

Etuovi. Viitattu 22.2.2022. Saatavissa <https://www.etuovi.com/>

Hoffrén, M. 2021. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. 2. uudistettu painos. E-kirja. Helsinki: Alma Talent Oy. Saatavilla rajoitetusti <http://primo.lut.fi/lab>

Huoneistotietojärjestelmä. Yleistä osakeluettelon siirrosta. Viitattu 24.3.2022 Saatavissa <https://osakehuoneistorekisteri.fi/yleista-osakeluettelon-siirrosta>

Kasso, M. 2015a. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. E-kirja. Helsinki: Talentum Media Oy. Saatavilla rajoitetusti <http://primo.lut.fi/lab>

Kasso, M. 2015b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. E-kirja. Helsinki: Talentum Media Oy. Saatavilla rajoitetusti <http://primo.lut.fi/lab>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2019. Miksi käyttää kiinteistönvälittäjää? Viitattu 28.2.2022. Saatavissa <https://kiinteistonvalitysala.fi/miksi-kayttaa-kiinteistonvalittajaa/>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2022. Kiinteistönvälitysalan markkinakatsaus vuodelta 2021: Asuntokauppa räjähti ennätyslukemiin, alueiden eriytyminen yhä nähtävissä. Viitattu 23.2.2022. Saatavissa [Kiinteistönvälitysalan markkinakatsaus vuodelta 2021: Asuntokauppa räjähti ennätyslukemiin, alueiden eriytyminen yhä nähtävissä - Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto \(kiinteistonvalitysala.fi\)](https://kiinteistonvalitysala.fi/kiinteistonvalitysala/markkinakatsaus-vuodelta-2021-asuntokauppa-rajahahti-ennatyslukemiin-alueiden-eriytyminen-yha-nahtavissa-kiinteistonvalitysala-keskusliitto-kiinteistonvalitysala.fi)

Keskitalo, P. 2017. Käytetyn asunnon kauppa. E-kirja. Helsinki: Edita Publishing Oy. Saatavilla rajoitetusti <http://primo.lut.fi/lab>

Laki24. Kiinteistön myyjän velvollisuudet. Viitattu 18.3.2022. Saatavissa <https://laki24.fi/kiinteiston-myyjan-velvollisuudet/>

Laki24. 2021 Asunto- ja kiinteistökaupan lainsäädäntö. Viitattu 15.3.2022. Saatavissa <https://laki24.fi/asuntokaupan-lainsaadanto/>

Maanmittauslaitos. Osakehuoneiston myyjän muistilista. Viitattu 21.4.2022. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/myyjan-muistilista>

Mikonsaari, E. 2014. Opas omakotitalon ostajalle. Saimaan ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Viitattu 3.2.2022. Saatavissa https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/83738/mikonsaari_essi.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Minilex. a. Asuntokauppa ilman välittäjää. Viitattu 28.2.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/asuntokauppa-ilman-v%C3%A4litt%C3%A4j%C3%A4%C3%A4>

Minilex. b. Kiinteistökauppa ja virhevastuu. Viitattu 28.4.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/kiinteist%C3%B6kauppa-ja-virhevastuu>

Nevala, T. 2016. Asuntokauppalaki. 3. uudistettu painos. E-kirja. Helsinki: Alma Talent. Saatavilla rajoitetusti <http://primo.lut.fi/lab>

Oikotie. Myytävät asunnot. Viitattu 22.2.2022. Saatavissa <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot>

Rautio, K. 2016. Onnistunut asuntokauppa. Oulun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Viitattu 3.2.2022. Saatavissa https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/106736/Rautio_Kimmo.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Reimax. Mitkä ovat myyjän vastuut asuntokaupassa? Viitattu 18.3.2022. Saatavissa <https://remax.fi/fi/ideat-ja-vinkit/mitka-ovat-myyjan-vastuut-asuntokaupassa/>

Siponen, A. 2015. Osapuolten vastuut käytetyn kiinteistön ja asunto-osakkeen luovutuksessa. Karelia-ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Viitattu 3.2.2022. Saatavissa https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/98281/Siponen_Arto.pdf?sequence=1&isAllowed=y

SKVL. 2019. Suomen kiinteistönvälittäjät ry. Kiinteistökaupan asiakirjat. Viitattu 15.3.2022. Saatavissa <https://skvl.fi/kiinteistokaupan-asiakirjat/>

SKVL. 2022. Suomen kiinteistönvälittäjät ry. SKVL:n asuntomarkkinaennuste: Asuntojen ostajat ovat aktiivisia – Myytävää valtakunnallisesti on niukasti. Viitattu 28.3.2022. Saatavissa https://skvl.fi/skvl-asuntomarkkinaennuste_2022-1/

Vero. 2021. Asunnon myynti. Viitattu 29.4.2022. Saatavissa https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Vero. 2022. Varainsiirtovero. Viitattu 15.5.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Vilkka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Jyväskylä: Tammi.