

Johanna Saari

**VALTION KORKOTUKILAINALLA RAHOITETTUJEN OSAOMISTUSASUNTO-  
JEN LUNASTUSKAUPAT**

# **VALTION KORKOTUKILAINALLA RAHOITETTujen OSAOMISTUSASUNTO- JEN LUNASTUSKAUPAT**

Johanna Saari  
Opinnäytetyö  
Kevät 2016  
Liiketalous  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Liiketalous, oikeus ja hallinto

---

Tekijä: Johanna Saari

Opinnäytetyön nimi: Valtion korkotukilainalla rahoitettujen osaomistusasuntojen lunastuskaupat

Työn ohjaaja: Suvi Röytiö

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: 2016

Sivumäärä: 49 + 9

---

Opinnäytetyö on tehty toimeksiantona TA-Yhtymä Oy:lle. TA-Yhtymä Oy on yleishyödyllinen yhteisö, eli se vuokraa yleishyödyllisiä vuokra-, asumisoikeus ja osaomistusasuntoja. Opinnäytetyö on selvitys TA-Yhtymä Oy:n ja osaomistajien yhteisomistuksessa olevan Asuntoyhtiö Oy Oulun Koivun osaomistusasuntojen omaksi lunastamisesta. Selvityksen tarkoituksena on kertoa, kuinka kaikki tehtävät hoidettiin käytännössä.

Osaomistusasuminen tarkoittaa asumismuotoa, jossa asukas lunastaa tietyn prosenttiosuuden asunnostaan itselleen ja saa samalla asuntoon hallintaoikeuden. Hallintaoikeus perustuu osaomistajien tekemiin osaomistussopimukseen ja vuokrasopimukseen. Vuokra-ajan päätyttyä vähemmistöosuuden omistajalla on oikeus lunastaa hallintaan oikeutetut osakkeet kokonaan omistukseensa.

TA-Yhtymä Oy:n taloyhtiön asunnoissa vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus on 10 % ja TA-Yhtymä Oy:n omistusosuus on 90 % asunto-osakkeista. TA-Yhtymä Oy:n omistusosuus on rahoitettu valtion korkotukilainalla. As Oy Oulun Koivun vuokrankäyttöoikeus päättyi tammikuussa 2016, jolloin vähemmistöosuuden omistajat lunastivat loput hallintaan oikeutetuista asunto-osakkeista itsellensä. Osaomistusasunnon loppuosuuden lunastamisessa sovelletaan asuntokauppalakia 23.9.1994/843.

TA-Yhtymä Oy hoiti kaikki asuntokauppoihin liittyvät toimenpiteet, kuten tiedottamisen, kauppakirjojen laatimisen ja sen allekirjoittamistilanteen järjestämisen, varain-siirtoverojen laskemisen ja eri asiakirjojen toimittamisen. Koska yhdessä taloyhtiössä on useita huoneistoja, ja niiden rajoitukset päättyvät samanaikaisesti, niin käytännössä yhden taloyhtiön lunastuskaupat sisältävät monta asuntokauppaa. Tämän vuoksi lunastuskauppojen järjestäminen vaati TA-Yhtymä Oy:ltä aikaa ja tehtävien organisointia, jotta kaikki saadaan tehtyä ajallaan.

---

Asiasanat: Osaomistusasuminen, asuntokauppa, valtion korkotukilaina

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Economics, Option of Law and Administration

---

Author: Johanna Saari

Title of thesis: Redeeming partial ownership apartment financed by state-loan with interest subsidy.

Supervisor: Suvi Röytiö

Term and year when the thesis was submitted: 2016

Number of pages: 49 + 9

---

This thesis was commissioned by TA-Yhtymä Oy. TA-Yhtymä Oy is a non-profit organization and its mission is to lease out non-profit rented apartments, right-of-residence apartments and partial ownerships apartments. The thesis is a report on redeeming the partial ownerships of TA-Yhtymä Oy and Asuntoyhtiö Oy Oulun Koivu which is owned by part-owners. The main purpose of the thesis is to make the report about how TA-Yhtymä Oy organize all the tasks in practice.

Partial ownership refers to a form of dwelling in which a dweller redeems a certain percentage of a partner for himself and at the same time receives a right of possession of a apartment. The tenure is based on a Partial ownership agreement and lease agreement. When the lease expires the resident has the right to redeem the tenure shares entirely.

In housing cooperatives of TA-Yhtymä Oy the resident's share of ownership is 10 % and TA-Yhtymä Oy's share of ownership is 90 % of the share in a housing company. TA-Yhtymä Oy's share of ownership is funded by government's interest subsidy loan. When Asuntoyhtiö Oy Oulun Koivu's the lease expires in January 2016, the residents redeemed the rest of the share of housing companies for themselves. In redeeming the rest of the partner-ownership apartment is complied with Housing Transactions Act 23.9.1994/843.

TA-Yhtymä Oy managed all the measure of real estate business related such as informing, formulating the contract of sale and organizing its signing occasion, calculating the transfer taxes and delivering different kind of documents. Since the same housing cooperative contains many apartments and the lease expires at the same time, means it practically that the housing cooperation's transaction include many real estates. Due to this organizing the housing cooperation's transaction requires time and task management from TA-Yhtymä Oy all the task are completed on schedule.

---

Keywords: Non-profit rental apartments, real estate, interest-subsidy loan

## Sisällysluettelo

1	JOHDANTO .....	7
2	TA-YHTIÖT .....	9
3	OSAOMISTUSASUMINEN .....	10
3.1	Osaomistusasumisen synty ja historiaa .....	10
3.2	Osaomistusasumisen lainsäädäntö .....	12
3.2.1	Osaomistusasunnon loppuosuuden lunastaminen .....	13
3.3	Osaomistusasumisen ja asumisoikeusasumisen erot .....	15
4	VALTION KORKOTUKI JA YLEISHYÖDYLLISET YHTEISÖT .....	17
4.1	Valtion korkotukilaina .....	17
4.2	Yleishyödylliset yhteisöt .....	18
4.3	Valvonta .....	19
4.3.1	Asukasvalintojen valvominen .....	20
5	ARA ASUKASVALINTAPERUSTEET .....	21
6	ASUNTOKAUPPALAKI .....	23
7	VARAINSIIRTOVERO .....	25
7.1	Ensiasunnon ostaja .....	25
8	LUNASTUSKAUPAT .....	26
8.1	Asunto Oy Oulun Koivu .....	26
9	AIKATAULU .....	28
10	ALKUTYÖT .....	29
10.1	Kutsu infotilaisuuteen .....	29
10.2	Sopimusten läpikäyminen ja tietojen kokoaminen .....	29
11	HINNASTO .....	31
12	INFOTILAISUUS .....	33
13	LUNASTUSKIRJE .....	34
13.1	Tiedote .....	34
13.2	Lunastuskirje ja ilmoitus lunastusoikeuden käyttämisestä .....	35
13.3	Kauppakirjat .....	36
13.4	Osakekirjan säilytys- ja luovutussitoumus .....	37
14	VEROTUS .....	39
	KAUPPAKIRJOJEN ALLEKIRJOITTAMINEN .....	40
15	HALLINNANLUOVUTUS .....	41
15.1	Osakekirjamerkinnot .....	41

15.2	Yhtiökokous.....	42
16	YHTEENVETO .....	44
17	POHDINTA .....	46
	LÄHTEET.....	48

# 1 JOHDANTO

Osaomistusasuminen tarkoittaa asumismuotoa, jossa asukas lunastaa tietyn prosenttiosuuden asunnostaan itselleen ja saa samalla asuntoon hallintaoikeuden. Yleensä asunnon hallintaan oikeutetun vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus on 10-20 % koko huoneiston asunto-osakeista. Osaomistussuhde perustuu osaomistajien tekemiin osaomistussopimukseen sekä vuokrasopimukseen. Enemmistöosuuden omistaja on yleensä yleishyödyllinen yritys tai yhtiö ja vähemmistöosuuden omistaja luonnollinen henkilö.

Vähemmistöosuuden omistaja maksaa asumisen ajalta kuukausittain vuokraa enemmistöosuuden omistajalle. Lisäksi hänellä on oikeus lunastaa loppuosuus asunnosta, kun asunnon vuokra-aika päättyy. Lunastusoikeudesta, lunastusoikeuden käyttämisen ajankohdasta sekä kauppahinnasta sovitaan osaomistussopimuksessa. Osaomistussopimus on sitova, eikä siitä voida poiketa myöhemmissä vaiheissa. Enemmistöosuuden omistaja huolehtii asunnon kunnossapidosta ja on vastuussa siitä syntyvistä kustannuksista. Sillä on myös päätösvalta yhtiökokouksessa.

Osaomistusasunnot ovat yleishyödyllisiä, eli ne ovat rahoitettu valtion korkotukilainalla. Korkotukilainassa valtio maksaa korkotuen lainansaajalle. Asumisen ja rahoituksen kehittämiskeskus ARA myöntää kyseistä lainaa. Yleishyödyllisiä asuntoja välittävät toimijat ovat ARA:n nimeämiä yleishyödyllisiä yhtiöitä tai yrityksiä. Yleishyödyllisiin asuntoihin asukasvalinnat tulee tehdä ARA:n luomien asukasvalintojen perusteella. ARA valvoo nimettyjen yhteisöjen ja yritysten toimintaa sekä niiden tekemiä asukasvalintoja asuntoihin.

Osaomistusasumisjärjestelmä on alkanut muodostua asteittain eri toimijoiden toimesta 1990-luvulla. Vastasyntyneelle järjestelmälle ei ollut yhteistä lainsäädäntöä, koska jokaiselle toimijalla oli syntynyt omanlainen toimintamalli. Yhteistä järjestelmällä oli, että osaomistusasunnon asukas maksaa alkuun vain osan asunnon hankinta-arvosta, asunnon hallinta perustui huoneenvuokrasopimukseen ja asuttuaan asunnossa vuokralla määräajan asukas pystyi lunastamaan asunnon omistusasunnoksi. Vuonna 2002 tammikuussa tuli voimaan laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232, joka loi syntyneelle järjestelmälle säädöspohjan. Lain tarkoituksena oli luoda toimiva korkotukeen perustuva osaomistusasuntojärjestelmä. Säädöskokoelmaa laatiessa käytettiin apuna jo syntynyttä järjestelmää, ja tunnetaan nykyään nimellä osaomistusasuminen.

Ennen vuotta 2002 rakennetuille osaomistusasunnoille ei ole yhteistä lainsäädäntöä, vaan ne ovat lainsäädännön kannalta vuokra-asuntoja. Jokaisen toimijan järjestelmällä on oma toimintamallinsa, joka perustuu toimijan ja asukkaan välillä tehtyihin sopimuksiin. Myös asukasvalintaperusteita ei sovelleta ennen lakiuudistusta rakennetuissa osaomistusasunnoissa, sillä vasta vuoden 2002 lakiuudistuksen myötä myös omistusasuntoihin alettiin soveltaa ARA:n asukasvalintaperusteita. Osaomistusasunnoissa etusijalla ovat erityisesti nuoret perheet, joilla ei ole vara hankkia omistusasuntoa. Osaomistujärjestelmän ideana on alentaa kynnystä osaomistusasumiseen.

Kuitenkin osaomistajalla on kaikissa malleissa lunastusoikeus asuntoon. Tässä opinnäytetyössä perehdyn osaomistusasumiseen sekä vuokra-ajan päätyttyä tapahtuvaan asunnon loppuosuuden lunastamiseen. Tarkoituksena on käsitellä yleishyödyllisen yhteisön, TA-Yhtymä Oy:n ja osaomistajien yhteisomistuksessa olevan As Oy Oulun Koivun lunastuskauppoja. Erityisesti käytännöntäsoilla. TA-Yhtymä Oy huolehti asuntokaupoista ja hoiti niihin liittyvät toimenpiteet, kuten tiedottamisen, kauppakirjojen laatimisen ja allekirjoittamistilanteen järjestämisen, varainsiirtoverojen laskeamisen ja asiakirjojen toimittamisen. Opinnäytetyö on selvitys koko projektista ja tehdystä työstä. Olen lähtenyt liikkeelle kertomalla lunastustöiden alkuvaiheessa tehdyistä töistä, kuten tietojen keräämisestä sekä asukkaille pidetystä infotilaisuudesta ja edennyt lunastustöiden loppuvaiheessa pidettyyn yhtiökokoukseen, missä taloyhtiön hallinta luovutettiin TA-Yhtymältä taloyhtiölle ja sen valitsevalle uudelle isännöitsijälle.

Esimerkkikohteena olevan Asuntoyhtiö Oy Oulun Koivun lunastuskaupat sijoittuvat vuosien 2015–2016 vaihteeseen. Asuntoyhtiö on rakennettu vuonna 1995, joten siihen ei sovelleta vuonna 2002 voimaan tullutta lakia valtion korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista, eikä ARA:n luomia asukasvalintaperusteita. Kuitenkin osaomistusasumisen idea on sama, entisessä vapaassa ja nykyisessä säädelyssä järjestelmässä.

Opinnäytetyön tietopohjana olen käyttänyt ajantasaista lainsäädäntöä. Olen kertonut tarkemmin vuonna 2002 voimaan tulleesta laista valtion korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista ja tutustunut sen taustalla olevaan hallituksen esitykseen. Myös asuntokauppalaki 23.9.1994/843 ja varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931 ovat olleet teoriapohjan kannalta tärkeässä roolissa.

Selvityksen kannalta tärkeimpiä lähteitä ovat olleet lunastuskauppojen aikana syntyneet materiaalit, kuten tiedotteet, kauppakirjat, hinnastot ja muu materiaali. Lisäksi pohjana ovat omat sekä TA-Yhtymä Oy:n työntekijöiden kokemukset. Osaomistusasumisen historiasta olen saanut tietoa TA-Yhtymä Oy:n Pohjois-Suomen aluejohtajalta Jouko Knuutiselta



## 2 TA-YHTIÖT

TA-Yhtiöt on valtakunnallinen kiinteistötoimintaa harjoittava konserniyhtiö, joka muodostuu useammasta tytäryhtiöstä. TA-yhtiöt ovat erikoistuneet vuokra-asumiseen, asumisoikeusasumiseen ja osaomistusasumiseen. Valtaosa yhtiön asunnoista ovat vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja. TA-Yhtiöllä on 10 toimistoa, jotka sijaitsevat Espoossa, Tampereella, Turussa, Hämeenlinnassa, Helsingissä, Lahdessa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Oulussa ja Kittilässä. Pääkonttorina toimii Espoon toimisto. (TA.fi 2016, viitattu 9.2.2016.)

TA-yhtiöt on koko kokonaisuuden yhteysnimitys. Jokainen tytäryhtiö vastaa yhtiön eri osa-alueesta. Asuntojen omistamisesta ja isännöinnistä vastaavat TA-Yhtymä Oy, TA-asumisoikeus Oy, Tarveasunnot Oy, Taova Oy ja TA-Asunnot Oy. TA-Asumisoikeus Oy vastaa asumisoikeusasunnoista, Tarveasunnot Oy yleishyödyllisistä vuokra-asunnoista, Taova Oy osaomistusasunnoista, ja TA-Asunnot Oy muista vapaarahoitteisista asunnoista. Lisäksi uudisrakentamisesta ja peruskorjaustoiminnasta vastaa TA-Rakennuttaja Oy, toimistotarvikkeiden ja muiden tarvikkeiden hankintatoiminnasta vastaa Tapartia Oy ja siivouspalveluja tuottaa TA-Asumispalvelut Oy. (TA.fi 2016, viitattu 9.2.2016.)

TA-Yhtymä Oy on yleishyödyllinen yhteisö, eli suurin osa TA-Yhtymän asunnoista on rahoitettu valtion tukemalla korkotukilainalla. TA-Yhtymä Oy on sitoutunut noudattamaan laissa määrättyjä yleishyödyllisyyden periaatteita. Yleishyödyllisen yhteisön nimittää valtion asumisen ja rahoituksen kehittämiskeskus ARA. ARA myöntää myös kyseisen korkotukilainan. TA-Yhtymä Oy toimii näiden yleishyödyllisten vuokra-, asumisoikeus-, ja osaomistusasuntojen rakennuttajana ja omistaja, ja vuokraa asuntoja eteenpäin. Näihin asuntoihin asukasvalinnat tulee tehdä sosiaalisin perustein ARAn laatimien asukasvalintaperusteiden mukaisesti. (TA-Yhtymä Oy, vuosikertomus 2014. Viitattu 9.2.2016.)

### 3 OSAOMISTUSASUMINEN

Osaomistusasuminen tarkoittaa asumismuotoa, jossa asukas sopimussuhteen alussa lunastaa asunnosta tietyn prosenttiosuuden itsellensä ja saa samalla asunnon hallintaansa. Osaomistussuhde perustuu osaomistajien osaomistussopimukseen sekä vuokrasopimukseen. Asumisen aikana asukas maksaa vuokraa enemmistöosuuden omistajalle. Osaomistussuhteen loppuessa, asukas lunastaa asunnon loppuosuuden itsellensä. Lunastusoikeudesta on sovittu osaomistussopimuksessa.

#### 3.1 Osaomistusasumisen synty ja historiaa

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA kehittää, tukee ja valvoo valtion asuntopolitiikkaa. ARA myönsi 1990-luvun alussa lyhytaikaista korotukilainaa, jolla pyrittiin lisäämään lamassa olevaa rakentamista. Kyseisessä lainassa ARA:n täytetakaama oli 90 % koko lainasta ja lainansaajan omarahoitusosuus oli 10 %. (HE 221/2001 vp, 1.)

Lyhytaikainen korkotukilaina oli tarkoitettu nimenomaan vuokra-asuntojen tuottamiseen, mutta sillä alettiin tuottaa eri toimijoiden toimesta osaomistusasuntoja. Asukas maksoi asunnon hankinta-arvosta 10 % ja sai asunnon hallintaansa ja yleishyödyllinen yhteisö loput 90 % ja otti siihen omistusoikeuden. Koska korkotuki oli lähes saman suuruinen kuin lainan korot ja korkotukilainalla rahoitettiin suurin osa rakennuksen hankinta-arvosta ja asukkaat maksoivat loppuosan osaomistussopimuksina, rakennuttajat eivät välttämättä joutuneet sitomaan osaomistusasuntohankkeisiin omia varojaan samalla tavoin kuin perinteisiin vuokra-asuntohankkeisiin. Tämä vilkastutti osaomistusasumiseen tarkoitettujen asuntojen rakentamista. (HE 221/2001 vp, 5.)

Osaomistusjärjestelmällä ei ollut yhteistä säädöspohjaa, vaan jokainen toimija on laatinut omat säännöt omalle järjestelmälleen. Järjestelmät pohjautuivat toimijoiden ja asukkaiden tekemiin sopimuksiin, ja sopimusehdot poikkesivat toisistaan eri toimijoiden välillä. Yhteistä järjestelmille oli, että osaomistusasunnon asukas maksaa alkuun vain osan asunnon hankinta-arvosta, asunnon hallinta perustui huoneenvuokrasopimukseen ja asuttuaan asunnossa vuokralla määräajan asukas pystyi lunastamaan asunnon omistusasunnoksi. (HE 221/2001 vp, 1.)

Vuonna 2002 on tullut voimaan laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistus-asunnoista 28.3.2002/232, minkä tarkoituksena oli luoda toimiva korkotukeen perustuva osaomistus-asuntojärjestelmä vuokra- ja omistus-asumisen välille, sekä madaltaa kynnystä omistus-asuntoon. Yhteinen ja toimiva lainsäädäntö katsottiin olevan järjestelmälle välttämätön. Lain valmistelun pohjana on käytetty jo syntynyttä osaomistusjärjestelmää, ja sen luomia kokemuksia. (HE 221/2001 vp, 2.)

Lakiuudistuksen tarkoituksena on turvata kumpaakin järjestelmän osapuolta, sekä luoda järjestelmälle yhteiset säännöt. Tavoitteena oli lisätä asuinalueiden monipuolista asukasrakennetta ja lisätä asuntotuotannon määrää niillä alueilla, joilla se on tarpeen. Lisäksi asunnot oli lakiuudistuksen myötä suunnattava niille, joilla ei ole mahdollista suoraan ostaa omistus-asuntoa, esimerkiksi nuorille, ensiasunnonostajille tai muulla tavalla ARA:n asukasvalintaperusteiden mukaan asuntoa tarvitseville. Eli käytännössä vuoden 2002 aikana ja sen jälkeen rakennettuihin yleishyödyllisiin osaomistus-asuntoihin tulee soveltaa ARA:n asukasvalintaperusteita. Lainan-saajia kyseisen lain nojalla ovat kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt. (HE 221/2001 vp, 2.)

Ennen tämän lain voimaan tuloa, eli ennen 1.1.2002 rakennetuissa osaomistus-asunnoissa ei ole yhteistä lainsäädäntöä, mitä niihin tulisi soveltaa. Järjestelmä perustuu enemmistöomistajan kanssa tehtyihin sopimuksiin ja asunnot ovat lainsäädännön kannalta vuokra-asuntoja. Lisäksi niihin ei sovelleta ARA:n luomia asukasvalintaperusteita. Kuitenkin jo ennen 2002 vuotta rakennetuissa osaomistus-asunnoissa järjestelmän periaatteena on sama, kuin mitä laissa vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistus-asunnoista säädetään, sillä laki on rakennettu silloin syntynyttä järjestelmää pohjana käyttäen. (HE 221/2001 vp, 3.)

### 3.2 Osaomistusasumisen lainsäädäntö

Vuonna 2002 tuli voimaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232. Lain tarkoituksena oli luoda säännöspohja jo syntyneelle osaomistujärjestelmälle. Kyseisen lain toisessa pykälässä on osaomistusasunnon määritelmä, johon tätä lakia tulee soveltaa. Määritelmän mukaan vähemmistöosuuden omistajan tulee olla luonnollinen henkilö ja hänen tulee omistaa asunnosta vähimmäisosan. Enemmistöosuuden omistajan tulee olla yhteisö. Asunnon hallinta perustuu huoneenvuokrasopimukseen enemmistöosuuden omistajan kanssa. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 1: 1-2 §:t.)

Osaomistussuhde perustuu enemmistö- ja vähemmistöosuuden omistajien väliseen sopimukseen, joka on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti. Osaomistussopimus on sitova. Siinä on käytävä ilmi sopimuksen osapuolet ja kohde. Sopimus tulee sisältää asunto-osakkeiden hankinta-arvo sekä vähemmistöosuuden omistajan osaomistussuhdetta perustettaessa maksaman osaomistusmaksun suuruus. Mikäli osaomistajalla on oikeus ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeutetuista asunto-osakkeista, kyseinen oikeus tulee merkitä sopimukseen. Myös ajankohdat jolloin vähemmistöosuuden omistaja voi lisäosuuksia ostaa. Lisäksi sopimuksessa tulee käydä ilmi ajankohta, jolloin vähemmistöosuuden omistaja voi lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaan omistukseensa, sekä loppukauppahinta. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 1: 3 §.)

Osaomistussopimuksen lisäksi osaomistajat tekevät asuinhuoneiston vuokrasta määräaikaisen vuokrasopimuksen (laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 2:8 §). Niin kauan kuin vähemmistöhaltijan omistajan asunnon hallinta perustuu huoneenvuokrasopimukseen, enemmistöosuuden haltija käyttää päätösvaltaa yhtiökokouksessa (laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 3: 13 §).

Valtion korkotukilainalla rahoitetuissa osaomistusasunnoissa vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus saa olla enintään 20 prosenttia. Yleensä asukkaan omistusosuus on 10–15 prosenttia. Osuudesta maksetaan alussa osaomistusmaksu, joka on asukkaan prosenttiosuutta vastaava summa asunnon hankinta-arvosta. Hankinta-arvo on korkotukilainoituksen perusteena oleva hankinta-arvo. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 2: 4 ja 5 §:t.)

Vähemmistöosuuden omistaja voi maksaa asumisen aikana enemmistöosuuden omistajalle vuokran lisäksi lyhennysennakoita. Lyhennysennakoiden kuukausittainen summa on sovittu sopimuksessa. Enemmistöosuuden haltijan on avattava vuokratuloja ja osaomistusmaksuja varten jokaista vuokranmaksuyksikköä kohden maksutili, joiden rahakertymiä ei saa käyttää vieraisiin tarkoitukseen. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 3: 16 §.) Yhtiövastikkeesta huolehtii enemmistöosuuden omistaja (laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 3: 12 §).

Lisäksi osaomistussopimuksessa voidaan sopia asukkaan oikeudesta ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista osaomistusaikanaan. Lisäosuuksilla asukas pystyy kasvattamaan omistusosuusprosenttiaan asumisen aikana. Näillä lisäosuuksista perityillä osaomistuksilla enemmistöosuuden omistajan on lyhennettävä yhtiön korkotukilainaa. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 3: 15 §.)

Osaomistusasunnon haltijalla on normaalia vuokralaista enemmän käyttöoikeuksia asuntoon. Asukas voi esimerkiksi tehdä normaaleja kunnossapito- ja korjaustöitä, mutta suurimpiin toimenpiteisiin tarvitaan enemmistöomistajan lupa. Osaomistusoikeuden voi pantata lainan vakuudeksi ja asunnon voi vuokrata toisen henkilön käyttöön, mikäli enemmistöosuuden haltija antaa siihen luvan. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 2: 9 § ja 5: 22 §.)

### **3.2.1 Osaomistusasunnon loppuosuuden lunastaminen**

Vähemmistöosuuden omistajalla on oikeus lunastaa enemmistöosuuden omistajan osuus osakkeista, kun hänen vuokrasopimuksensa määräaika päättyy. Yleensä lunastusaika on 10–20 vuotta, mutta aikaisintaan se saa olla 5 vuoden kuluttua siitä, kun korkotuen ensimmäinen lainaerä on nostettu. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 17 §) Vähemmistöosuuden omistajan lunastusoikeuden käyttämisen ajankohta on merkitty alussa tehtyyn osaomistussopimukseen, joka on sitova. Valtion korkotukilainalla rahoitetuissa osaomistusasunnoissa ajankohta vuokra-ajan päättymisellä ja lainan takaisinmaksun erääntymisellä on sama.

Vuonna 2005 on tullut voimaan laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista 291/2005. Tämän lain 1: 4 §:n nojalla osaomistusasunto vapautuu rajoituksista, kun vähemmistöosuuden ja enemmistöosuuden omistaja sopivat, että vähemmistö-

osuuden omistaja lunastaa loppuosuuden asunnosta. Ajankohta tulee olla alkuperäisessä osaomistussopimuksessa sovittu, ja kuten aikaisemmin on mainittu: aikaisintaan viiden vuoden kuluttua ensimmäisen lainaerän nostamisesta.

Kauppahinta määräytyy asunnon alkuperäisen hankinta-arvon perusteella. Lopullinen kauppahinta lasketaan sen rakennusindeksin mukaan, joka on ollut voimassa sillä hetkellä, kun osaomistaja on lunastanut vähemmistöosuutensa. Vähemmistöosuuden omistajalta perittävä lunastushinta on asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä vähemmistöosuuden omistajan jo maksamat osaomistusmaksut. Osaomistusmaksut ovat alussa maksettu osaomistusmaksu, lisäosuuksista kertyneet maksut ja lainanlyhennykset. Lisäksi kauppahinnassa huomioidaan vähemmistöosuuden omistajan tekemien muutos- ja korjaustöiden arvo. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 18 §). Osaomistusmaksun suuruus, hankinta-arvo ja loppukauppahinta tulee olla merkittynä osaomistussopimuksessa. Loppuosuuden kaupoissa sovelletaan asuntokauppalakia (asuntokauppalaki 23.9.1994/843, 1: 2 §).

Mikäli vähemmistöosuuden omistaja siirtää vähemmistöosuuden tai enemmistöosuuden omistaja ostaa sen takaisin, kauppahinta on enintään vähemmistöosuuden omistajan maksama osaomistusmaksu lisättyä enemmistöosuuden omistajan luvalla tehdyt muutos- ja korjaustöiden arvo (laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 21 §). Jos vähemmistö omistaja ei halua lunastaa loppuosuuttaan, hänen tulee ilmoittaa siitä enemmistöosuuden omistajalle viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymisajankohtaa. Uuden asukkaan hankkiminen asuntoon on enemmistöomistajan vastuulla. Mikäli enemmistöosuuden omistaja ei saa asuntoon uutta asukasta kolmen kuukauden sisällä, hänen tulee lunastaa vähemmistöomistajan osuus. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 20 §.)

Asunnon hallinnanluovutus sopimussuhteen päätyttyä tapahtuu, kun osaomistussopimuksessa sovittu määräaika päättyy ja osaomistaja lunastaa loppuosuutensa asunnosta. Myös vuokrasuhde osaomistajien välillä päättyy. (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 4: 17 §.) Hallinnanluovutuksen yhteydessä enemmistöosuuden omistajan tulee toimittaa osaomistusasunnon lunastajalle osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat sovittuna ajankohtana, kuten asuntokauppalain 4: 4 §:ssä säädetään (asuntokauppalaki 6: 4 §). Hallinnan luovutukseen ja asiakirjojen luovutukseen palataan tarkemmin luvussa 5.

### 3.3 Osaomistusasumisen ja asumisoikeusasumisen erot

Osaomistusasuminen sekoitetaan usein asumisoikeusasumiseen. Asumisoikeusasuminen on vuokra-asumisen ja osaomistusasumisen välimuoto. Asumisoikeusjärjestelmä on mahdollistanut asunnon hallinnan asunnon käypää arvoa pienemmällä pääomasijoituksella (Kasso 2014, 343). Asukas lunastaa perustamisvaiheessa asunnosta sovitun prosenttiosuuden, ja saa asunnon hallintaansa. Asumisoikeuden haltija ei kuitenkaan omista kyseistä prosenttiosuutta, kuten osaomistaja omistaa. (Laki asumisoikeusasunnosta 1990/650, 1: 1 §). Suurin ero osaomistusasumisella ja asumisoikeusasumisella on, että asumisoikeuden haltijalla ei ole lunastusoikeutta asuntoon, vaan asumisoikeussuhde päättyy asukkaan luopumusilmoitukseen tai asunnon omistajan sopimuksen purkamiseen. Asunnon omistajan purkamisperusteet on säädetty laki asumisoikeusasunnosta 1990/650, 9: 36 §.

Asumisoikeusasumisessa asunnon saaja maksaa asunnosta ensin asumisoikeusmaksun, joka on tietty prosenttimäärä asunnon hankintahinnasta. Asumisoikeusmaksu saa olla enintään 15 % asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta. Asukas eli asumisoikeuden haltija saa asunnon hallintaansa, ja maksaa asumisen aikana kuukausittain käyttövastiketta, joka on normaalia vuokraa alhaisempi hinta. (Laki asumisoikeusasunnoista, 16.7.1990/650, 3 §.)

Asumisoikeusasuminen perustuu asumisoikeussopimukseen. Laki asumisoikeusasunnoista 1: 2 § mukaan asumisoikeussopimus on tehtävä kirjallisesti ja sen tulee sisältää ainakin seuraavat tiedot:

- 1) sopimuksen osapuolet;
- 2) asuinhuoneisto sekä mahdollinen muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jota asumisoikeus koskee (huoneisto);
- 3) huoneistosta suoritettun asumisoikeusmaksun suuruus ja sen määräytymisen peruste; sekä (28.11.1994/1073)
- 4) huoneistosta hallintasuhteen alkaessa suoritettavan käyttövastikkeen suuruus ja sen määräytymisperusteet. (28.11.1994/1073)

Asumisoikeussuhde päättyy asunnon luopumiseen. Luopumisaika on kolme kuukautta. Asumisoikeuden haltija ei pysty lunastamaan loppuosuuttaan asunnosta, kuten osaomistusasunnon haltija. Asumisoikeussuhteen päätyttyä asunnon omistaja palauttaa asukkaalle alussa maksetun asumisoikeusmaksun. Takaisinmaksetun summan hinta lasketaan sen indeksin perusteella, mikä on ollut voimassa asumisoikeusasunnon irtisanomisen hetkellä. Eli käytännössä asumisoikeuden haltija

voi saada asumisestaan taloudellista voittoa, mikäli indeksissä on tapahtunut huomattavia muutoksia asumisoikeuden omistamisen aikana. Luovutushinnan lainmukaiseen enimmäishintaan sisältyy laki asumisoikeusasunnoista 5: 24 §:n nojalla:

- 1) huoneistosta suoritettu – asumisoikeusmaksu;
- 2) asumisoikeusmaksun indeksikorotus, joka vastaa asumisoikeusmaksun suorittamisen jälkeen tapahtunutta rakennuskustannusindeksin muutosta ja
- 3) luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä—

Myös asumisoikeuden haltijalla, kuten osaomistusasunnon haltijalla on normaalia vuokralaista enemmän käyttöoikeuksia asuntoon. Kuitenkin pääosin asunnon kunnosta vastaa asunnon omistaja, ja suurimpiin toimenpiteisiin ei saa ryhtyä ilman omistajan lupaa. Myös asumisoikeuden voi pantata lainan vakuudeksi (laki asumisoikeusasunnoista 5:26 §). Lisäksi asunnon voi omistajan luvalla vuokrata tilapäisesti yhtäjaksoisesti enintään kahdeksi vuodeksi. Tämä edellyttää perusteltua syytä oleskella toisella paikkakunnalla, kuten työ, opinnot tai sairaus tai niihin rinnastettava syy. (Laki asumisoikeusasunnoista 6: 28 §.)



## 4 VALTION KORKOTUKI JA YLEISHYÖDYLLISET YHTEISÖT

ARA on asumisen ja rahoituksen kehittämiskeskus, joka kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan. ARA:n tarkoituksena on kehittää ja valvoa valtion asuntopolitiikkaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toimii valtionapuviranomaisena avustusmenettelyssä (laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281 1: 10 §). Avustuksen myöntämisen tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa heidän asunto-olojensa parantamiseksi (laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 1: 2 §). ARA:n periaatteena on, että jokaisella on oikeus hyvään asumiseen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013a. Viitattu 12.2.2016.)

Edellä mainittuihin erityisryhmiin kuuluvat sellaiset erityistukea tarvitsevat asukasryhmät, jonka:

- 1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;
- 2) asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita;
- 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon;
- 4) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 3 kohdassa tarkoitettuja olosuhteita ja lisäksi päihde-, mielenterveys- tai muista vastaavista ongelmista on aiheutunut pitkään jatkunutta asunnottomuutta; tai
- 5) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi poikkeuksellisen vaativia taikka kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon asukkaiden kehitysvamman takia.

(Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 1: 3 §).

### 4.1 Valtion korkotukilaina

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella (aravalaki 17.12.1993/1189 1: 5 §.) Yksi merkittävimmistä ARA:n myöntämistä lainoista on ARA:n myöntämä korkotukilaina. Korkotuki on tarkoitettu vuokra-asun-

non, asumisoikeustalon, osaomistuskohteen tai asunto-osakeyhtiötalon rakentamiseen ja peruskorjaukseen. Korkotukilainan myöntää pankki tai muu rahoitusyhtiö, jonka ARA hyväksyy korkotukilainaksi. Asuntolaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi:

- 1) Asuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. –
- 2) Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain asuntolaina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.
- 3) Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. –
- 4) Julkisista hankinnoista annetun lain (1505/1992) tarkoittaman hankintayksikön on lisäksi noudatettava mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä.
- 5) Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

(Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta 604/2001 1: 4 §.)

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarvion hyväksymisvaltuuden rajoissa. Laina on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 1: 3 §). Valtionkonttori maksaa korkotuen sille rahoituslaitokselle, joka toimii lainanantajana. Lainansaajana voi olla kunta tai muu julkisyhteisö, vakuutustoimintaa harjoittava yhteisö tai ARAN nimeämä yleishyödyllinen yhteisö tai yritys. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 1: 5 §.)

## **4.2 Yleishyödylliset yhteisöt**

Valtion korkotuen saajana voi olla ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö tai konserni. ARA voi nimetä yleishyödyllisiä yhteisöjä ja konserneja, jotka välittävät korkotukilainalla rahoitettuja asuntoja ja toimivat ARA:n laatimien ohjeiden mukaisesti. Näiden yhteisöjen ja yritysten tulee täyttää yleishyödyllisyydelle vaadittavat edellytykset, jotka ovat säädetty laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 4: 24 §:ssä seuraavasti:

- 1) Yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein—

- 2) Yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;
- 3) Yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton
- 4) Yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen—
- 5) Yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu
- 6) Yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä—
- 7) Yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Eli yhteisöjen ja yritysten tulee olla voittoa tavoittelemattomia, ja niiden tulee pyrkiä toteuttamaan ARA:n toimintaperiaatteita. ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 4: 26 §).

Asunnot, jotka on rahoitettu valtion korkotukilainalla ja joita yleishyödylliset yhteisöt välittävät, ovat yleishyödyllisiä vuokra-, asumisoikeus-, ja osaomistusasuntoja. Yleishyödyllisiin asuntoihin asukasvalinta tehdään valtioneuvoston hyväksymien asukasvalintaperusteiden mukaan, jotka perustuvat sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen suhteessa ruokakunnan kokoon. (Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190 1: 4 §.)

### **4.3 Valvonta**

Laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta on säädetty, että valtion asuntorahaston eli ARA:n tulee valvoa nimetyn yhteisön toimintaa. Yhteisöjen tulee noudattaa edellä mainittuja yleishyödyllisen yhteisön edellytyksiä ja määräyksiä, mihin he ovat sitoutuneet saadakseen yleishyödyllisen yhtiön nimityksen. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 4: 26 §.)

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot nimetyltä yhteisöltä. Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta laissa määrättyjen edellytysten täyttymiseen. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 4: 26 §.) Käytännössä valvonta toteutetaan yhteisön perustietojen perusteella sekä vuosittain annettavien ilmoitusten ja niihin liittyvien tilinpäätösaineistojen pohjalta. ARA voi tehdä myös tarkastuksia yhteisöihin. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b, yleishyödylliset yhteisöt. Viitattu: 12.2.2016.)

ARA voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja määrätä lainan takaisinmaksettavaksi, mikäli lainansaaja ei menettele säädösten mukaisesti tai asuntojen käyttötarkoitukseen tulee huomattavia muutoksia. Takaisinmaksua ei voida vaatia, mikäli takaisinmaksu olisi kohtuutonta suhteessa laiminlyönnin vakavuuteen. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 37 §.)

#### **4.3.1 Asukasvalintojen valvominen**

Yleishyödyllisyyden toteutumisen valvomisen keskeisenä osana kuuluu myös nimettyjen yhteisöjen ja konsernien tekemien asukasvalintojen valvominen. Jokaisen yleishyödyllisen yhteisön tulee toimia asukasvalintoja tehdessään valtioneuvoksen määräämien asukasvalintaperusteiden mukaisesti. Kunta valvoo asukasvalintojen toteutumista omalla alueellaan. Kunnalla on oma valvontatapapäätös sekä ARA:n valtuuttama viranomainen, joka vastaa asukasvalintaperusteiden toteutumisesta. Kunnalla on oikeus vaatia lainan saajalta, eli yleishyödylliseltä yhteisöltä valvomisen kannalta tarvitsevat tiedot. (Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190 1: 4 d §.)

Lisäksi aravarajoituslain 1: 4 d §:n mukaan ARA:lle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus asukasvalintojen tekemiseen. Kunnalla on velvollisuus antaa asuntojen omistajille tarkempia ohjeistuksia kuntakohtaisista asukasvalinta periaatteista. Periaatteet eivät kuitenkaan saa olla ristiriidassa valtioneuvoston laatimien asukasvalintaperusteiden kanssa. Tarkempaa valvontaa kunta voi kohdistaa kohteisiin, joissa kysyntä on kovempaa. (Rahoituksen- ja rakentamisen kehittämiskeskus, opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014. Viitattu 21.2.2016.)

## 5 ARA ASUKASVALINTAPERUSTEET

ARA on luonut vuonna 2014 uudistetun oppaan, joka sisältää asukasvalintaperusteet ARA:n myöntämiin yleishyödyllisiin vuokra-, asumisoikeus ja osaomistusasuntoihin. Oppaan asukasvalintaperusteet perustuvat valtioneuvoksen asetukseen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008. Kyseisen asetuksen ensimmäisen pykälän mukaan tätä lakia sovelletaan valtion korkotukilainalla rahoitettuihin vuokra-, asumisoikeus sekä osaomistusasuntoihin. Asetuksen tarkoituksena on luoda yhteiset ja sitä kautta yhtenäiset käytännöt kaikkien ARA:n yleishyödyllisten asuntojen välittäjille.

ARAN asukasvalintaperusteet perustuvat sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen. Asukasvalinnan pääperiaate on, että asunnot osoitetaan ensisijaisesti kiireisimmille asuntopaikoille, vähävaraisille tai esimerkiksi henkilölle, joka ei välttämättä kykene huolehtimaan täydellisesti itsestään. Eli käytännössä asukasvalintaa tehtäessä huomioidaan ensisijaisesti asukkaan: asunnontarve, varallisuus ja tulot. Lisäksi tavoitteena on, että asuinalueilla pyritään mahdollisimman monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 2: 11 §.)

Asunnontarvetta arvioitaessa tulee ottaa huomioon erityisesti hakijaruokakunnan nykyiset asunnot ja niiden parantamistarpeen kiireellisyys. Lisäksi tulee huomioida ruokakunnan koko ja ikärakenne. Tarjottavan asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. (Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin, 1: 2 §.)

Varallisuuden otetaan huomioon kaikki ruokakunnan varallisuus laskettuna yhteen. Varallisuudeksi ei kumminkaan lasketa lähtöpaikkakunnalla sijaitsevaa oman asunnon arvoa, jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle ja ei voida olettaa, että hakijaruokakunta voisi kulkea päivittäin kyseistä työmatkaa etäisyyden tai hankalan kulkuyhteyden vuoksi. ARA on tehnyt erikseen varallisuusrajat, jotka ovat suhteessa ruokakunnan kokoon nähden. Varallisuusrajat ovat Pohjois-Suomessa Etelä-Suomea matalammat. Asukkaaksi ei saa valita, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. (Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 1: 3 §.)

Tuloiksi huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien tulot kuukausittain. Tuloksi ei lueta asumistukea eikä asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä tarkoitettuja tuloja; kuten: elatustukia, elatusapua, lapsilisää, asumistukilain (408/1975) 3 a §:n 4 momentissa tarkoitettua kuolinpesän osuuden tuottoa, opintotukia, toimeentulotukea, julkisesta työvoimapalvelusta annetun lain (1295/2002) mukaista ylläpitokorvausta tai muuta vastaavaa ylläpitokorvausta, vammaisuuksia, rintamalisää tai sotilasvammalain (404/1948) mukaisia korvauksia. Tuloja arvioitaessa tulee suhteuttaa tulojen suuruus ruokakunnan kokoon ja ruokakunnan lasten määrään. (Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 1: 4 §.)

Hakijat tulee asettaa asukasvalintaa tehtäessä etusijajärjestykseen edellä mainittujen seikkojen perusteella (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 1: 5§). Hakijoiden tulee toimittaa erilaisia liitteitä todistaakseen asunnontarpeensa. Käytännössä jokaisen hakijan tulee toimittaa verotustiedot (verotuspäätös, erittelyosa ja verotustodistus), tilinpäätös, kelan päätös tai muu tosite tuloista kuluneen vuoden ajalta, sekä tarvittaessa selvitys varallisuudesta. Lisäksi tarvittaessa voidaan vaatia esimerkiksi todiste edellisen asunnon irtisanomisesta, työsopimus, avioeropäätös tai selvitys sairaudesta, esimerkiksi lääkärin lausunto.

Asioita tulee käsitellä tapauskohtaisesti ja tilanteita arvioitaessa tulee huomioida käytäntö. Valtioneuvoston asetuksen 6 §:ssä on säädetty poikkeustapauksia, missä tilanteissa edellä mainituista määräyksistä voidaan poiketa. Kunta voi antaa asukasvalinnoista poikkeavalle luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 1:7 §).

## 6 ASUNTOKAUPPALAKI

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843 koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuskauppojen kauppaa, sekä omistajan että ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia. Koska asuntokauppalain 1: 2 §:n mukaan asuntokauppalakia sovelletaan myös osaomistusasuntoihin, niin käsitelen tätä lakia tarkemmin myös tässä opinnäytetyössä. Laki on tullut voimaan 1. syyskuuta 1995.

Asuntokauppalain 1: 3 §:ssä osaomistusasunto on määritelty asuinhuoneistoksi, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston hallintaoikeuden saajan kesken. Lisäksi hallinnan tulee perustua vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen. Osaomistusyhtiö ja osaomistusyhteisö on määritelty asuntoyhteisöksi, jonka asuinhuoneistojen määrästä yli puolet on osaomistusasuntoja.

Luvussa kuusi käsitellään käytetyn asunnon kauppaa. Tätä lukua sovelletaan, kun asunto myydään käytettynä, tai muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. (Asuntokauppalaki 6: 1 §). Kuudennen luvun säännökset ovat 6: 2 §:n nojalla pakottavia, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja.

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat sovittuna ajankohtana tai kohtuullisessa ajassa. Ellei asiakirjojen luovutuksen ajankohdasta ole tarkemmin sovittu, ne tulee luovuttaa, kun asunnon hallinta siirtyy. Osakekirjojen ja hallinnanluovuttaminen edellyttää kuitenkin aina kauppahinnan maksamista, ellei toisin ole sovittu. (Asuntokauppalaki 6: 4 §.) Ostajan laiminlyödessä kauppahinnan maksamista ajoissa, myyjällä on oikeus viivästyskorkoon (asuntokauppalaki 6: 24 §).

Kauppahinta on merkittävä kauppakirjaan. Kauppahinnan lisäksi kauppakirjassa on ilmoitettava asunto-osakkeiden velaton hinta, mikäli osakkeita rasittaa osuus yhtiölainasta. Velaton hinta sisältää osakkeita koskeva yhtiölaina osuus ja kauppahinta on kaupantekohetkellä maksettava hinta. (Kasso 2014, 277.)

Lähtökohtaisesti myyjä vastaa asunnosta syntyvistä kustannuksista ennen hallinnan siirtymistä. Asuntokauppalain 6: 5 §:n mukaan myyjä vastaa:

- 1) säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista niihin rinnastettavista asuntoyhteisölle suoritettavista maksuista, –
- 2) muista asunnon hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista, –
- 3) asuntoon kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista, –

Mikäli asunnon luovutus viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, ostaja vastaa sen jälkeisistä kustannuksista, jotka syntyvät siitä, kun asunnon hallinta sovitusti olisi pitänyt tapahtua.

Myyjällä on vaaranvastuu asunnosta siihen saakka, kunnes hallinta siirtyy. Eli myyjä on vastuussa ostajasta riippumattomista, asuntoon kohdistuvista vahingoista hallinnan luovutukseen saakka. Mikäli hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevasta syystä, myyjän vaaranvastuu siirtyy silloin, kun hallinnan luovutus olisi pitänyt tapahtua. (Asuntokauppalaki 6: 7 §.)

Osakekirjan siirto osakekirjaan on tehtävä, kun omistusoikeus siirtyy ja kauppahinta on maksettu. Siirto merkitään osakekirjaan sille varattuun paikkaan. Osakekirjaan kirjoitetaan, kenelle osakkeet siirretään, siirron päivämäärä ja osakkeiden luovuttajan allekirjoitus. (Kasso 2014, 280.)



## 7 VARAINSIIRTOVERO

Varainsiirtovero on valtiolle suoritettavaa veroa kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta (varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931 1:1 §). Asunto-osakkeenostaja maksaa varainsiirtoveroa 2 % asunnon velattomasta myyntihinnasta. Velaton myyntihinta on myyntihinta lisättyä asunto-osakkeeseen kohdistuvat yhtiölainaosuudet. (Varainsiirtoverolaki 3: 20 §). Varainsiirtovero tulee suorittaa kahden kuukauden kuluessa kauppakirjojen allekirjoittamisesta (varainsiirtoverolaki 3: 21 §).

Asunto-osakkeen arvonnisävero maksetaan tilisiirtolomakkeella. Asunnon ostajan tulee ilmoittaa veron maksamisesta verohallintoon varainsiirtoveroilmoituksella. Veroilmoituksen voi tehdä joko sähköisesti tai paperisella lomakkeella. Ilmoituksen voi tehdä verohallinnon verkkosivuilla, mistä löytyy sähköinen palvelu sekä tulostettava paperilomake. Mikäli varainsiirtoveroilmoituksessa käytetään paperilomaketta, tulee ilmoituksen mukana lähettää kauppakirja ja tosite veron maksamisesta. Sähköistä palvelua ei saa käyttää osaomistusasuntojen kaupoissa. (Varainsiirtoverolaki 4: 30 §.)

### 7.1 Ensiasunnon ostaja

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Ensiasunnonostajan tulee täyttää varainsiirtoverolain 2:11 §:ssä mainitut edellytykset:

- 1) luovutuksensaaja tulee omistaa vähintään 50 % asunnosta;
- 2) käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituisena asuntonaan;
- 3) ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asunnosta tai asuinrakennuksesta; ja
- 4) on kaupantekohetkellä täyttänyt 18, mutta on alle 40 vuotias.

Jos luovutuksensaajia on useita, verosta vapaa on vain aikaisemmin mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta. Myös ensiasunnonostajan tulee toimittaa varainsiirtoveroilmoitus verohallintoon tiedoksi. (Varainsiirtoverolaki 2:11 §.)

## 8 LUNASTUSKAUPAT

Tässä opinnäytetyössä lunastuskaupoilla tarkoitetaan valtion korkotukilainalla rahoitettujen osaomistusasuntojen loppukauppoja vuokra-ajan päätyttyä, missä asukas lunastaa loput hänen hallinto-oikeuden alaisena olevista osakkeista. Asunto siirtyy loppukaupoissa kokonaan asukkaalle omistukseen.

TA-Yhtymä Oy:llä on useita korkotukilainalla rahoitettu osaomistusasumiseen tarkoitettuja taloyhtiöitä, joiden vuokra-aika päättyy lähivuosien aikana ja niiden osaomistajilla on mahdollisuus käyttää lunastusoikeutensa osakkeisiin. Tällöin myös TA-Yhtymä Oy:lle myönnettyt korkotukilainat, jolla taloyhtiö on rahoitettu, erääntyy maksettavaksi. TA-Yhtymä Oy:lle myönnettyissä lainoissa lainan takaisinmaksuaika ja asuntojen vuokra-aika on 20 vuotta. Opinnäytetyöni on selvitys As Oy Oulun Koivun lunastuskaupoista, mikä on yksi TA-Yhtymä Oy:n osaomistuskohdeista.

Käytännössä lunastuskaupoissa sovelletaan asuntokauppalakia ja erityisesti lukua 6, joka koskee käytetyn asunnon kauppaa. TA-Yhtymä Oy hoitaa asuntokaupat ja niihin liittyvistä toimenpiteistä, kuten tiedottamisesta, kauppakirjojen laatimisesta sekä allekirjoittamistilanteen järjestämisestä, varainsiirtoverojen laskemisesta ja asiakirjojen toimittamisesta.

Yhden taloyhtiön lunastuskauppa sisältää useamman asunnon kaupat. Kaikissa taloyhtiön asunnoissa kauppoihin vaikuttavat eräpäivät olivat samat, kuten vuokra-ajan päätyminen, osakekirjojen luovutus ja asunnon hallinnan luovutus. Tämän vuoksi lunastuskauppojen järjestäminen vaati TA-Yhtymä Oy:ltä aikaa ja tehtävien organisointia, jotta kaikki saadaan tehtyä ajallaan.

### 8.1 Asunto Oy Oulun Koivu

Asunto Oy Oulun Koivu oli yksi TA-Yhtymä Oy:n ja vähemmistöomistajien yhteisomistuksessa oleva taloyhtiö Oulun keskustassa. As Oy Oulun Koivua koskeva laina on myönnetty vuonna 1995, joten laina erääntyi maksettavaksi vuoden 2015 lopussa. Tästä seuraa, että As Oy Oulun Koivun lunastuskaupat ajoittuivat vuosien 2015 ja 2016 vaihteeseen. Lunastuskauppoihin liittyvistä käytännön tehtävistä hoiti pääsääntöisesti myyntineuvottelija Sanni Toppinen. Mukana tiiviisti toimi Pohjois-Suomen aluejohtaja Jouko Knuutinen ja TA-Yhtymä Oy:n oma lakimies Esa Mustonen.

As Oy Oulun Koivu on rakennettu ennen vuoden 2002 lakiuudistusta valtion korkotukilainoilla rahoitetuista osaomistusasunnoista, joten yhtiön asunnot olivat lain edessä vuokra-asuntoja. As Oy

Oulun Koivun yhteisomistus perustui osaomistajien ja TA-Yhtymä Oy:n välillä tehtyihin osaomistus- ja vuokrasopimuksiin, jotka ovat tehty omistussuhteen alkuvaiheessa. Osaomistussopimus on sitova, eikä siitä voida poiketa enää myöhemmässä vaiheessa. As Oy Oulun Koivun asukkailla ei ole ollut oikeutta ostaa asumisen aikana lisäosuuksia hallintaan oikeutetuista osakkeista.

Taloyhtiö kostuu 50 000 osakkeesta, jotka sisältävät asunto-osakkeet, toimisto-osakkeet ja autohalliosakkeet. Niistä 47 123 ovat asunto-osakkeita, jotka jakautuvat huoneistojen kesken niin, että taloyhtiössä on 56 huoneistoa. Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus asunnonosakkeista oli 10 % ja TA-Yhtymä Oy omisti loput 90 %. 14 As Oy Oulun Koivun asunnossa ei ollut osaomistajaa, vaan asunnot olivat TA-Yhtymä Oy:n hallinnassa ja vuokratyössä. TA-Yhtymä Oy lunasti kyseiset asunnot Yhtymälle. Lopuissa asunnoissa asuvat vähemmistöosuuden omistajat käyttivät lunastusoikeutensa asuntoihin, eli yhteensä tehtiin 42 asuntokauppaa, jossa asiakkaana oli osaomistaja.

TA-Yhtymä Oy maksaa korotukilainan takaisin lainan antajalle. As Oy Oulun Koivua varten myönnettyä korkotukilainaa ottaessa TA-Yhtymä Oy oli laatinut lainanlyhennyssuunnitelman, jonka mukaan vuokra-ajan päättymisen jälkeen korkotukilainaa olisi jäljellä enää asukkaiden maksamien loppukauppahintojen verran. Loppukauppahinnoista kertyvällä summalla oli tarkoitus maksaa loppu velka lainan rahoittajalle. Käytännössä TA-Yhtymä Oy ei saanut koko velkaa maksetuksi loppukauppahinnoista kertyneillä rahoilla, sillä sen tuli lunastaa myös yhtiölle jääneiden asuntojen loppuosuudet.

## 9 AIKATAULU

TA Yhtymä Oy:lle myönnetyn korkotukilainan ensimmäinen erä oli maksettu 5.1.1996, jolloin asuntojen vuokratäyttövelvollisuus päättyi siitä 20 vuoden kuluttua eli 5.1.2016. Tästä seuraa, että asukkaiden vuokrasopimus päättyi 6.1.2016. Mikäli vuokrasopimukset olisivat loppuneet ennen kaupantekoa, olisi pitänyt tehdä sopimus vuokra-ajan jatkamisesta.

Samalla myös osakirjojen luovutus ja hallinnan siirtyminen tapahtuu samalla hetkellä kun vuokraoikeus päättyy. Vuonna 2016 keskiviikko 6.1 sattui olemaan loppiainen, joten osakekirjojen ja hallinnan luovutus tapahtui seuraavana työpäivänä, eli torstaina 7.1.2016.

TA-Yhtymän korkotukilaina erääntyi maksettavaksi 1.12.2015, joten asukkaiden velvollisuus maksaa osaomistusmaksun lyhennystä ja käyttövastiketta päättyi marraskuun lopussa 30.11.2016. TA-Yhtymä Oy otti Nordeasta väliaikaisen yhtiölainan, jolla se maksoi korkotukilainan pois. Tämän yhtiölainan TA maksoi asukkaiden loppuosuuden kauppahinnoilla, jotka erääntyivät maksettavaksi 22.12.2016.

Alla on yhteenveto aikataulusta, ja muutamasta tärkeimmistä päivämääristä lunastusprojektin kannalta.

- 30.11.2015 Osaomistajien lyhennysten ja käyttövastikkeen maksuvelvollisuus päättyi
- 1.12.2015 TA-yhtymän korkotukilainan takaisinmaksu
- 22.12.2015 Osaomistajien kauppahinnan maksamisen eräpäivä
- 5.1.2016 Vuokratäyttövelvollisuus päättyi
- 6.1.2016 Vuokrasopimusten päättymispäivä
- 7.1.2016 Osakekirjojen ja hallinnan luovutus

## 10 ALKUTYÖT

### 10.1 Kutsu infotilaisuuteen

Ensimmäisenä jokaiselle osaomistajalle lähetettiin kutsu infotilaisuuteen (liite 1). Infotilaisuutta käsitellään tarkemmin kappaleessa 12. Kutsun lähettämistä varten tuli tarkastaa osaomistajien yhteyshenkilöt, koska osaomistusasunnon voi vuokrata eteenpäin perustelluista syistä, joten asunnossa asuva henkilö ei välttämättä ollut osaomistusasunnon omistaja. Lisäksi jokaiselle tehtiin valmiiksi kansio, johon kerättiin kaikki materiaalit, kuten tiedotteet, varainsiirtoverolaskelmat, kauppakirjat ja muut lunastuskauppojen aikana syntyneet materiaalit.

Kutsun yhteydessä irtisanottiin osaomistajien vuokrasopimukset. Vuokranantajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta, mikäli vuokrasuhde on kestänyt vähintään vuoden. Kutsukirje lähetettiin 17.12.2014, ja vuokrasuhde irtisanottiin päätyttäväksi 6.1.2016, eli noin vuosi ennen päättymistä. Lisäksi kutsukirjeessä oli ilmoitettu tarkemmat päivämäärät, kuten korkotukilainan takaisinmaksu, käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden päättymisen, vuokravelvollisuuden päättymisen sekä osakirjojen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta.

### 10.2 Sopimusten läpikäyminen ja tietojen kokoaminen

Lunastuskauppojen alussa käytiin läpi kaikkien osaomistajien osaomistussopimukset. Kaikki osaomistussopimuksen velvoittamat maksut tuli olla suoritettuna ennen kaupantekoa. Osaomistussopimuksessa oli sovittu, että jokaisen tulee maksaa 228 lyhennystä. Mikäli sopimusta osaomistajan kanssa ei ollut tehty heti rakennusvaiheen jälkeen, osa lyhennyksistä saattoi olla maksamatta. Lisäksi tuli tarkistaa, oliko kertynyt muita maksamattomia suorituksia, kuten vuokria, jotka tulisi hoitaa ennen osakirjojen luovutusta.

Lisäksi sopimuksista tuli tarkistaa, onko osaomistus pantattu ja onko panttaus vielä voimassa. Osaomistussuhteet ei käynyt enää lunastuksen jälkeen lainavakuudeksi, koska asunto siirtyi kokonaan asukkaalle omistukseen, jolloin osaomistussuhteet ei käytännössä enää ole.

Lisäksi tuli selvittää, onko osaomistus kuolinpesän omistuksessa. Onko kuolinpesä jaettu vai jakamaton, kuinka monta perijää kuolinpesässä on, ja kuka on pesänhoitaja.

Lopuksi tarkistettiin, onko vähemmistöosuuden omistajissa henkilöitä, joiden oikeustoimikelpoisuutta on rajoitettu, jolloin hänelle on voitu määrätä edunvalvoja. Edunvalvojat tarkistetaan asiakastietorekisteristä luottotiedoista.

Mikäli asiakkaan oikeustoimikelpoisuutta oli rajoitettu, tuli edunvalvojan yhteystiedot selvittää ja ilmoittaa hänelle tulevista lunastuskaupoista. Lisäksi tuli selvittää, lähetetäänkö kaikki posti edunvalvojalle, asiakkaalle vai molemmille. Edunvalvonnan alaisena olevan henkilön asiat hoidetaan usein maistraatin kautta, joten sieltä tulevat päätökset saattoivat viedä aikaa.

Kaikista edellisistä tiedoista kerättiin Excel-taulukko, joka helpotti lunastustöiden parissa työskentelyä asioiden edetessä. Taulukkoa täytettiin kauppojen edetessä. Taulukossa oli merkitty seuraavat asiat:

- osaomistaja
- huoneisto
- osoite
- lunastusvaihtoehto (lunastaako osaomistaja vai TA-Yhtymä Oy)
- panttaukset
- tuleva rahoitus
- kauppa pvm
- sitoumus
- muuta (esim. edunvalvoja, kuolinpesä tai maksamattomat maksut)

## 11 HINNASTO

Selkeän hinnaston laatiminen on olennainen osa lunastuskauppojen työstämisessä (kuvio x). Sitä tarvittiin useasti lunastuskauppojen edetessä. Esimerkiksi lunastuskauppojen alussa pidetyssä infotilaisuudessa asukkaat olivat kiinnostuneita oman huoneistonsa lopullisesta kauppahinnasta. Lisäksi hinnasto toimi apuna tarvittavien asiakirjojen laatimisessa. Hinnastossa oli merkitty selkeästi huoneiston tiedot, sekä kauppahinnan koostumisen kannalta oleelliset maksusuoritukset ja hankinta-arvo.

Hsto nro	Krs.	Hsto Tyyppi	Pinta-ala	Osake-nrot	Kpl	10 %:n omaraahoitusosuus	V. 2-20 lyhennettävä osuus €	Suoritus laina-ajan päätyttyä €	Osuus yhtiön lainoista €	Velaton hankinta-arvo €	lyhen nys €/kk
A1	1	1h+ tupak+s	42,5	1-629	629	x xxx, xx	xx xxx, xx	xx xxx, xx	xx xxx, xx	xx xxx, xx	xx, xx

Kuvio 1. Esimerkkitaulukko hinnastosta (Johanna Saari 7.4.2016)

**10 %:n omaraahoitusosuus** on vähemmistöosuuden omistajan osaomistussuhteen perustamisvaiheessa ostama osuus hänen hallinnassa olevista osakkeista. Omaraahoitusosuus on 10 % hankinta-arvosta, joten velaton hankinta-arvo ei ole kokonaan lainarahalla hankittua.

**V. 2 - 20 lyhennettävä osuus** on asukkaan kuukausittain maksamista lyhennyksistä kertynyt hinta 2 - 20 vuoden kuluessa

**Suoritus laina-ajan päätyttyä** on vähemmistöosuuden omistajan kaupantekohetkellä maksama loppusumma, josta on vähennetty asukkaan jo aikaisemmin maksamat 10 %:n omaraahoitusosuus sekä V. 2 - 20 lyhennettävä osuus.

**Osuus yhtiölainasta** on vähemmistöosuuden omistajan osuus yhtiölainasta, eli käytännössä 90 % hänen hallinnassaan olevien osakkeiden velattomasta hankinta-arvosta.

**Velaton hankinta-arvo** on asunnon kokonaishinta

Velaton hankinta-arvo on ostosopimuksessa mainittu asunnon kokonaishinta, joka sisältää kaikki asukkaan osaomistussuhteen aikana maksamat osaomistusmaksut. Osaomistusmaksuja ovat lyhennykset, 10 %:n omaraahoitusosuus ja suoritus laina-ajan päätyttyä. Taloyhtiötä ei ole kokonaan

rahoitettu valtion korkotukilainalla, sillä jokaisen asukaan omavaraisuus prosentti omasta asunnosta on 10 %, jonka hän on maksanut luodessaan osaomistussuhdetta. Asukkaan osuus yhtiölainasta on asunnon velaton hankinta-arvosta vähennetty asukkaan maksama 10 % omarahoitusosuus. Tämän vuoksi velaton hankinta-arvo on erisuuruinen kuin asukkaan osuus yhtiölainasta.

$$\text{Velaton hankinta-arvo €} = \text{osuus yhtiön lainoista €} + 10\% \text{:n omarahoitusosuus €}$$

$$\text{Osuus yhtiön lainoista €} = \text{velaton hankinta-arvo €} - 10\% \text{:n omarahoitusosuus €}$$

Vähemmistöosuuden omistaja on asumisen aikana maksanut kuukausittain lyhennyksiä. Lyhennyksen kuukausittainen määrä on sovittu ostosopimuksessa. Nämä lyhennykset vähennetään kaupantekohetkellä asukkaan yhtiölainaosuudesta, jolloin muodostuu suoritus laina-ajan päätyttyä, eli asiakkaan maksama summa kaupantekohetkellä.

$$\text{Suoritus laina-ajan päätyttyä €} = \text{osuus yhtiön lainoista €} - V. 2-20 \text{ lyhennettävä osuus €}$$

$$\text{Suoritus laina-ajan päätyttyä} = \text{Velaton hankinta-arvo €} - V. 2-20 \text{ lyhennettävä osuus} - 10\% \text{:n omarahoitusosuus}$$

Asukasta kohden kertynyt lainan määrä, kuukausittain maksettavien lyhennysten summa, velaton hankinta-arvo jakautuu osaomistajien kesken suhteessa asukkaan hallinnassa olevien osakkeiden lukumäärään. TA-Yhtymä Oy:n osaomistuskohteissa ei vähemmistöosuuden haltijalla ole mahdollista ostaa lisäosuuksia, mikä on mainittu osaomistussopimuksessa. Lisäosuudet ovat eri asia kuin lyhennykset. Lisäosuuksien ostomahdollisuuden ajankohdat on mainittu osaomistussopimuksessa, ja niillä asukas pystyy kasvattamaan omistusprosenttiaan asuntoon. Lyhennysten tarkoituksena on lyhentää kuukausittain 90 %:n kauppahintaa, mutta omistusprosentti ei kasva, vaan asukas maksaa käytännössä kauppahintaa ennakoon. Asukas ei voi kuitenkaan maksaa koko osuutensa pois aikaisemmin.



## 12 INFOTILAISUUS

Asukkaille pidettiin infotilaisuus 19.2.2015 ravintola Perlassa, missä heille kerrottiin yleisesti osaomistusasuntojen lunastusta koskevista asioista. Tilaisuuden tarkoituksena oli kerrata tilanne sekä sopia osaomistajien kanssa yhteisesti aikataulusta. Jokaiselle lähetettiin erikseen kutsu tilaisuuteen. Tilaisuudessa oli mukana osaomistajien lisäksi TA-Yhtymä Oy:n Pohjois-Suomen aluepäällikkö, Jouko Knuutinen, TA-Yhtymä Oy:n oma lakimies Esa Mustonen ja asioita hoitava myyntineuvottelija Sanni Toppinen. Tilaisuudessa oli TA-Yhtymä Oy:n järjestämä kahvitarjoilu.

Kysymyksiä infotilaisuudessa syntyi parkkihallissa sijaitsevien autopaikkojen luovuttamisesta ja jakamisesta. Entinen Tervatalot, nykyinen Sivakka on ollut mukana kaavoitus sopimuksen ja ARAN ohjeistamana autohallin, pesutilojen ja teknisten tilojen kustannuksissa, joten infotilaisuudessa keskustelua herättivät autopaikkojen jakaminen asukkaiden, TA-Yhtymä Oy:n ja Sivakan kesken. Lisäksi kysymyksiä herättivät parkkihallin sekä muiden yhteisten tilojen käyttöön ja kunnossa pitoon liittyvät seikat.

## 13 LUNASTUSKIRJE

Jokaiselle asiakkaalle laadittiin lunastuskirje, joka sisälsi lunastuskirjeen, tiedotteen, ilmoituksen lunastusoikeuden käyttämisestä, kauppakirjaluonnoksen ja osakekirjan luovutussitoumuksesta. Mallipohjat edellä mainittuihin lomakkeisiin saatiin TA-Yhtymä Oy:n lakiasiantuntijalta Esa Mustoselta. Kirje postitettiin 11.9.2015. Kirjeen tarkoituksena oli antaa mahdollisimman paljon sekä selkeää infoa osaomistajille, jotta vähennettäisiin mahdollisia epäselvyyksiä.

### 13.1 Tiedote

Kirjeen mukana laitettiin tiedote (liite 2), joka sisälsi infoa kirjeen sisällöstä ja tulevista osaomistusosuuden lunastamisesta. Tiedotteessa kerrottiin asiakirjojen toimittamisesta, kappakirjojen allekirjoituksesta, varainsiirtoveron hoitamisesta, osakekirjojen luovutuksesta ja säilytys- ja luovutussitoumuksesta.

Tiedotteessa osaomistajille kerrottiin isännöitsijän toimittavan kaikki tarvittavat lainmukaiset asiakirjat taloyhtiöstä, kuten isännöitsijätodistuksen, energiatodistuksen ja tilinpäätöstiedot. Myös varainsiirtoverosta ilmoitettiin, että TA-Yhtymä Oy laskee varainsiirtoverolaskelman ja tekee ilmoituksen kaikille osaomistajille valmiiksi.

Lisäksi tiedotteen kääntöpuolella oli malli osakekirjan säilytys- ja luovutussitoumuksesta, jonka mukaisen sitoumuksen TA-Yhtymä Oy lupasi toimittaa osaomistajan pankille, mikäli osaomistaja tarvitsee lunastuskauppaa varten lainaa ja panttaa asunto-osakkeet sen vakuudeksi.

## 13.2 Lunastuskirje ja ilmoitus lunastusoikeuden käyttämisestä

Osaomistajilla oli kaksi vaihtoehtoa lunastusoikeuden käyttämisessä. Heille lähetettiin lunastuskirje (liite 3), ja vastauslomake (liite 4). Heidän tuli valita kahdesta vaihtoehdosta, mitä he haluavat asunnon osalta tehdä. Vastaus tuli toimittaa TA:lle syyskuun loppuun eli 30.9.2015 mennessä. Vaihtoehdot osaomistajilla olivat seuraavat:

### Vaihtoehto 1

Osaomistaja ilmoittaa lunastavansa itselleen 90 %:n loppuosuuden osakkeista ja suorittaa TA-Yhtymä Oy:lle alkuperäisessä kauppakirjassa sovitun loppu-osuuden kauppahinnan viimeistään 22.12.2015. Asunnon osakkeisiin ei kohdistu osuutta korkotukilainan takaisinmaksuun otetusta taloyhtiölainasta.

### Vaihtoehto 2

Osaomistaja tarjoaa 10 %:n omistusosuuttaan TA-Yhtymä Oy:lle, joka lunastaa sen takaisin alkuperäisellä ostohinnalla tarkistettuna rakennuskustannus-indeksin muutoksella. Omistusosuuden tarkistettua hintaa voi tiedustella Sanni Toppiselta lähettämällä sähköpostia osoitteeseen [sanni.toppinen@ta.fi](mailto:sanni.toppinen@ta.fi) tai soittamalla numeroon 045 7734 3815. Osaomistaja voi halutessaan jäädä vuokralaiseksi asuntoon, jolloin vuokra määritellään käyvän vuokratason mukaiseksi. Arvioitu vuokra on 12,60 €/m<sup>2</sup>.

Mikäli osaomistaja valitsi itsellensä vaihtoehdon kaksi, hänellä oli halutessaan mahdollisuus jäädä asuntoon vuokralle. Kuitenkin kaikki asunto-osakeyhtiö Oulun Koivun asukkaista halusivat käyttää lunastusoikeutensa, joten kaikki valitsivat vaihtoehdon yksi.

Lisäksi lunastuskirjeeseen lisättiin tietoa autopaikkojen jakamisesta. Infotilaisuudessa autopaikat herättivät kysymyksiä, ja TA-Yhtymä Oy lupasi selvittää asian ja tiedottaa asukkaita asian selvennyessä. TA-Yhtymä Oy päätti luovuttaa luovutus kirjalla 37 hallipaikkaa Asuntoyhtiö Oy Oulun Koivulle. Luovutuksen jälkeen autopaikkojen vuokraamisesta vastaa As Oy Oulun Koivu itse. TA-Yhtymä Oy:lle jäi vielä 16 autopaikkaa käytettäväksi. Kyseisiä autopaikkoja TA-Yhtymä vuokraa yhtiön hallintaan jääneiden asuntojen vuokra-asukkaille.

### 13.3 Kauppakirjat

Kirjeen mukaan valmisteltiin valmis kauppakirjaluonnos (liite 5), jonka mukainen lopullinen kauppakirja tulee olemaan. Osaomistajalla oli mahdollisuus tutustua kauppakirjaan hyvissä ajoin, ja kysyä mikäli syntyy epäselvyyksiä. Tämän kauppakirjamalliin luominen helpotti lopullisten kauppajen tekemistä, koska tarvittaessa pystyi vain muokkaamaan valmiita luonnoksia.

Kauppakirja sisälsi kaupankohteen ja omistusoikeudet. Kaupan kohteena oli 90 prosenttia osakkeista. Osaomistaja joko lunasti koko prosenttiosuuden yksin itsellensä tai lunastusoikeus oli jaettu useammalle, esimerkiksi, jos lunastusoikeuden omistajana oli pariskunta. As Oy Oulun Koivun lunastuskaupoissa yhden asunnon osakkeet jaettiin kolmeen osaan veljesten kesken.

Kauppakirjaluonnoksissa oli lopulliset hintatiedot ja maksun eräpäivä, joka oli 22.12.2015. Päivämäärä oli sovittu aikaisemmin pidetyssä infotilaisuudessa. Hintatiedot sisälsivät kauppahinnan, joka oli osaomistajan jäljelle jäävä maksettava summa, josta on vähennetty kaikki hänen aikaisemmin maksamat maksut. Lisäksi kauppakirjaan merkittiin asunto-osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuuden määrä. Asunnonlunastaja sitoutuu näin vastaamaan kyseisestä yhtiölainaosuudesta. Kauppakirjassa oli mainittu vielä velaton ja velallinen kauppahinta. Velaton hinta on koko kauppahinta vähennettynä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus. Velallinen hinta on asunnon kokonais hinta sisältäen kaikki osaomistajan sopimussuhteen aikana maksamat maksut: osaomistusmaksun, lyhennykset ja kauppahinnan. Jokainen ostajan vuokra-aikana maksamat lyhennykset merkittiin kauppakirjaan ennakkomaksuina.

Omistusoikeuden siirtyminen oli käyttö- ja luovutusrajoitusten päättymispäivästä seuraava päivä. Oulun Koivun hallinnanoikeuden luovutus oli loppiaisen jälkeinen päivä 7.1.2016. Edellytyksenä hallinnanoikeuden ja osakekirjojen luovutukselle oli kauppahinnan maksaminen. Kauppakirjan mukaan TA-Yhtymä Oy:llä oli oikeus periä viivästyskorkoa ja perintäkuluja, mikäli kauppahinnan maksaminen myöhästyy. Myös edellä mainitut mahdolliset viivästyskorot ja perintäkulut tulee olla maksettuna ennen hallinnan ja osakekirjojen luovutusta.

Osaomistaja on voinut pantata omistamansa 10 prosenttia vuokranmaksun ja muiden sopimusvelvoitteidensa vakuudeksi. Mikäli tällainen panttaus on olemassa, se on merkitty osaomistussopimuksessa. Tällä kauppakirjalla TA-Yhtymä Oy vapauttaa pantin kun ostaja on täyttänyt kauppakirjan ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa myyjälle. Rasitteet ja rasitukset ovat kirjanpidossa ja taseessa ilmenevät asumisaikaisesta toiminnasta johtuvat velat ja vastuut.

Kauppakirjan mukaan myyjä eli TA-Yhtymä Oy säilyttää osakekirjaa siihen saakka kunnes korkotukilainaan liittyvät rajoitukset päättyvät. Rajoitukset päättyvät 20 vuoden jälkeen ensimmäisestä lainaosuuden nostosta, eli kun vuokratyöoikeus päättyy 7.1.2016. Tässä tapauksessa osakekirjojen luovutus tapahtuu 7.1.2016.

Kauppakirjassa on merkitty päivät, jolloin ostajan vuokranmaksuvelvollisuus päättyy, ja milloin yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus TA-Yhtymä Oy:ltä siirtyy ostajalle. Lisäksi on mainittu ostajan velvollisuudesta maksaa varainsiirtovero ja muut mahdolliset veroseuraamukset.

Ostaja on hallinnut huoneistoa osapuolten välisen vuokrasopimuksen perusteella, joten ostaja on tietoinen huoneiston kunnosta. Ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoittamisella huoneiston vastaan siinä kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on. TA-Yhtymä Oy:n vastuu kohteesta määräytyy asuntokauppalain 6 luvun mukaisesti. Kyseinen luku käsittelee käytetyn asunnon kauppaa. Vaa-ranvastuu siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella.

Kauppakirjassa on maininta ostajalla olleesta tilaisuudesta tutustua 10 %:n osuuden kaupan yhteydessä yhtiötä ja kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja saada niistä haluamiansa jäljennöksiä. Sekä ostajalle on luovutettu ennen kaupantekohetkeä seuraavat asiakirjat: isännöitsijätodistus ja energiatodistus sekä jäljennökset asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta, talousarvioista, yhtiöjärjestyksestä ja kaupparekisteriotteesta.

Käytännössä kauppakirjoihin tulivat aina samat päivämäärät. Ainoat mitkä jokaiseen kauppakirjaan tuli muuttua, olivat henkilötiedot, kaupankohde, hintatiedot ja lunastusosuudet, mikäli asunnon ostaja oli useampi.

#### **13.4 Osakekirjan säilytys- ja luovutussitoumus**

Lunastuskirje sisälsi myös luonnoksen osakekirjan säilytys- ja luovutussitoumuksesta (liite 6). Mikäli osakkeen ostaja panttasi asunto-osakkeet lainan vakuudeksi, TA Yhtymä Oy antoi osaomistajan pankille kyseisen sitoumuksen. Sitoumuksella TA-Yhtymä Oy sitoutui lähettämään osakekirjan suoraan pankille, kun korkotukilainan velvoittamat rajoitteet päättyvät, eli 1.7.2016. Ennen kauppakirjan luovutusta pankille osaomistajan tulee olla suorittanut kaikki kauppakirjan ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Pankin tuli ilmoittaa panttauksesta TA-Yhtymä Oy:lle joko kirjallisesti tai sähköpostilla.

Osakekirjan säilytys- ja luovutussitoumuksen tarkoituksena oli toimia sitoumuksena, että osakirja varmasti toimitetaan pankin haltuun. Pankki ei anna nostaa lainaa, mikäli sillä ei ole vakuutta eli osakekirjaa lainaa vastaan. Osakekirjan säilytys- ja luovutusilmoitus lähetettiin pankille heti allekirjoitustilanteen jälkeen. Tämä kirjeen mukana lähetetyn mallikappaleen ajateltiin selkeyttävän osakirjoittajalle kuinka asia tulee käytännössä hoitumaan ja antaa hänelle mahdollisuuden perehtyä asiaan rauhassa ja kunnolla.

## 14 VEROTUS

Jokaisen tulee maksaa asunnostaan varainsiirtovero, joka on asuntokaupassa 2 % velattomasta hankinta-arvosta, eli siitä ei ole vähennetty osaomistumaksuja. Vero tulee maksaa viimeistään kahden kuukauden kuluttua kauppakirjojen allekirjoituksesta. Jokaiselle vähemmistöosuuden haltijalle laskettiin vero valmiiksi ja tehtiin varainsiirtoverolasku. Laskuun löytyi valmis laskupohja ja tilinsiirtolomake verottajan verkkosivuilta.

Mikäli asunnon vähemmistöosuuden omisti useampi omistaja, heidän omistusosuudet tuli tarkastaa. Jokaisen tulee maksaa varainsiirtovero omasta osuudestaan. Yleensä pariskuntien kesken osaomistusosuus oli jaettu puolisoitten kesken tasan, eli kumpikin osapuoli omisti 5 %. Tällaisissa tapauksissa, tuli huomioida loppuosuuden prosenttiosuuden jakautuminen. Vähemmistöosuuden omistajilta tuli kysyä kuinka he haluavat osuutensa jakaa. Oletus oli, että osuudet jakaantuvat puoleksi, mutta jotkut halusivat muuttaa näitä osuuksiaan. Syynä oli, että toisen osuus ei ylitä 50 %:a ja hän voi käyttää seuraavaan omistusasuntoon ensiasunnon osto-oikeutensa ja varainsiirtoverovapauden. Yleisintä oli, että pariskunnat jakoivat loppuosuuden tasan, joten kummankin lunastettava osuus oli 45 %. Ensiasunnonostajan ei tarvitse maksaa veroa. Mikäli vähemmistöosuuden omistajissa oli ensiasunnon ostajan kriteerit täyttävä henkilö, häneltä ei peritty varainsiirtoveroa.

Vähemmistöosuuden omistaja oli voinut maksaa varainsiirtoveroa jo ostamastaan 10 %:n osaomistusosuudestaan tai maksamistaan lyhennyksistä, jolloin kyseisestä osasta ei peritty veroa enää uudelleen. Mikäli näin oli, niin verottajaa varten otettiin kopio osaomistussopimuksesta ja verotiedoista sekä kirjoitettiin erillinen selvitys. Mikäli osaomistajia oli useampi, tuli tarkastaa kaikkien osaomistajien kohdalta erikseen, ovatko he suorittaneet varainsiirtoveroa aikaisemmista osaomistumaksuista.

Varainsiirtoverolomakkeessa lyhennyksille ole selkeää paikkaa, joten ne merkittiin lomakkeessa olevaan ”yhtiölainaosuus” kohtaan ja lisätietoihin kirjoitettiin seuraavasti:

”ns. osaomistusasunnon loppulunastuskauppa, jossa lunastetaan loput 90 % osakkeista. Yhtiölainaosuuskohtaan on merkitty vuokra-aikana jo maksetut lyhennyksenakot, joiden omistusoikeus siirtyy tässä kaupassa.

## KAUPPAKIRJOJEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Kauppakirjojen allekirjoittamisen ajankohta sovittiin jokaisen osaomistajan kanssa erikseen puhelimitse. Jokaista kauppaa kohden varattiin aikaa noin 30 minuuttia. Kauppakirjat allekirjoitettiin Oulussa TA-Yhtymä Oy:n toimistolla. Allekirjoittamisen tilanteen hoiti lunastuskaupoista vastaava myyntineuvottelija Sanni Toppinen. Kaupantekotilaisuudessa jokaiselle tarjottiin kahvia tai teetä.

Tilaisuudessa kauppakirja käytiin läpi yhdessä osaomistajan kanssa, ja keskusteltiin, jos siinä ilmeni epäselvyyksiä. Veropaperit tarkistettiin, että ne ovat tehty oikein, ja miten niiden kanssa toimitaan. Katsottiin, oliko tarvetta panttaukselle ja osakekirjan säilytys ja luovutussitoumukselle. Mikäli osaomistaja ei tarvinnut kauppahintaa varten lainaa, hänen kanssaan sovittiin milloin osakekirjan voi noutaa toimistolta vai postitetaanko se hänelle kirjattuna kirjeenä. Lisäksi osaomistajalle annettiin kaikki lunastuskauppoihin liittyvät laskut.

Kaupantekotilaisuudessa osaomistajalle annettiin mukaan tilisiirtolomake loppukauppahinnasta. Kauppahinnan eräpäivä oli 22.12.2016. Kauppahinnat tuli olla maksettuna ennen osakekirjojen ja hallinnan luovuttamista. Tilisiirtolomakkeeseen tuli osaomistajan laittaa viitenumero, koska maksujen seuraaminen oli helpompaa niiden avulla.



## 15 HALLINNANLUOVUTUS

Hallinnanluovutus tapahtui samalla, kun tehtiin osakesiirtomerkinnot. As Oy Oulun Koivujen osakesiirtomerkinnot ja hallinnan luovutus oli 7.1.2016. Tätä ennen kaikki osaomistussopimuksen velvoittamat maksut ja kauppahinta tuli olla suoritettuna. Osakekirjat allekirjoitti valtakirjalla, Pohjois-Suomen aluejohtaja Jouko Knuutinen.

### 15.1 Osakekirjamerkinnot

Osakesiirtomerkinnot tehtiin suoraan osakekirjaan kirjoituskoneella (kuvio x). Osakekirjoihin ei ole aikaisemmin merkitty 10 % omistusosuutta. TA-Yhtymä Oy katsoi parhaaksi jättää kyseiset prosenttiosuudet kokonaan merkitsemättä selkeyden vuoksi. Ei kuitenkaan sellaisissa tapauksissa, missä osaomistajia oli useampi ja he eivät jakaneet loppuosuuttaan keskenään tasan.

Elli ja Erkki Esimerkille Oulussa 7.1.2016  TA-Yhtymä Oy <i>Jouko Knuutinen</i>  Jouko Knuutinen, valtakirjalla .....
---

*KUVIO 2. Osakesiirtomerkinnot (Johanna Saari 10.4.2016)*

Osakekirjojen väliin tuli laittaa Jouko Knuutisen valtakirja, ja ne tuli toimittaa osaomistajille. Osakekirjojen luovutuksesta sovittiin jokaisen asukkaan kanssa henkilökohtaisesti. Hänen kanssaan sovittiin aika, jolloin osakekirjat haetaan TA-Yhtymä Oy:n toimipisteestä. Osaomistajan halutessa, ne postitettiin kirjattuna kirjeenä. Postittaessa osakekirjoja, osakekirjojen etusivusta otettiin kopio ja pyydettiin osaomistajalta kuittaus jäljennöksen mukaisesta osakekirjan vastaanottamisesta. Kuittaus jäi TA-Yhtymä Oy:lle kuitiksi luovutuksesta ja se kirjoitettiin seuraavanlaisesti:

*Kuittaan jäljennöksen mukaisen osakekirjan vastaanotetuksi Oulussa 9.1.2016. (allekirjoitus)*

Mikäli osaomistaja otti lainaa kauppahintaa varten ja käytti asuntoa lainan vakuutena, osakekirjat luovutettiin lainan myöntäneelle pankille. Osaomistajien pankkien tiedot oli kerätty jo lunastustöiden

alkuvaiheessa, joka helpotti huomattavasti tässä vaiheessa. Pankkien yhteyshenkilöiden kanssa sovittiin ajat, ja myyntineuvottelija Sanni Toppinen toimitti henkilökohtaisesti pantatut osakirjat pankeille tai lähetti postitse ja pyytäen kuittausta edellä mainitulla tavalla.

## 15.2 Yhtiökokous

Käyttö- ja luovutusrajoitusten päätyttyä TA-Yhtymä Oy kutsui koolle yhtiökokouksen, jossa myös hallinto luovutettiin TA:lta taloyhtiölle ja sen valitsemaalle uudelle isännöitsijälle. Kokous pidettiin keskiviikkona 20.1.2016 ravintola Perlassa. Kokouksen puheenjohtajana toimi TA-Yhtymä Oy:n lakiasiantuntija Esa Mustonen ja sihteerinä TA-Yhtymä Oy:n isännöitsijä Jaakko Klemetti. Kokouksessa oli edustettuna 46 245 osaketta taloyhtiön 50 000 osakkeesta.

Alussa valittiin pöytäkirjantarkastajat sekä todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Osallistujien määrä oli riittävä ja kutsu oli jaettu 14 vuorokautta ennen kokousta, joten kokous oli laillisesti päätösvaltainen.

Yhtiökokouksessa valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin saavatko jäsenet tehtävästä vastinetta. Jäsenten valinnasta ei syntynyt erimielisyyksiä ja yhteisellä päätöksellä todettiin, että heille ei makseta tehtävästä palkkaa. Lisäksi valittiin tilintarkastaja. As Oy Oulun Koivun tilintarkasta päätettiin vaihtuvaksi vuoden 2015 ja 2016 vaihteessa. Vielä vuoden 2015 tilintarkastuksen teki silloinen tilintarkastaja. Kokouksessa määriteltiin yhtiövastikkeen määrä, ja päätettiin, että yhtiövastiketta ryhdyttiin keräämään 1.1.2016 alkaen.

TA-Yhtymä Oy luovutti luovutuskirjalla hallinnan luovutuksen yhteydessä 37 autopaikkaa As Oy Oulun Koivun osaomistajien hallintaan. Autopaikat jaettiin omistettujen osakkeiden suhteessa TA-Yhtymä Oy:n ja As Oy Oulun Koivun kesken. Osa autopaikoista on kaavoitusvaiheessa määritetty silloisen Tervatalon nykyisen Sivakan hallintaan.

Lunastuskauppojen alussa pidetyssä infotilaisuudessa esille nousi kysymyksiä myös yhteisien tilojen käyttämisestä ja niistä aiheutuvien kustannusten huolehtimisesta. Yhteisistä tiloista on tehty heti kohteen valmistuttua hallinnanjakosopimus, joten tilat ovat yhteisessä käytössä As Oy Oulun Koivun ja Sivakan huoneistossa asuvien asukkaiden kesken. Talon varastot luovutettiin taloyhtiön käyttöön samalla, kun hallinta luovutettiin.

Osakkeiden omistus todettiin siirtyneen osakkeille keskiviikkona 6.1.2016. Taloyhtiön hallinta ja asiakirjat, kuten isännöitsijätodistukset, energiatodistukset, tilinpäätös tiedot sekä autopaikkojen

luovutuskirjat luovutettiin kokouksen päätyttyä As Oy Oulun Koivun haltuun. Pöytäkirjan allekirjoitti kokouksen puheenjohtaja, sihteeri ja pöytäkirjantarkastajat.

## 16 YHTEENVETO

Lopuksi kaikki muutokset kirjattiin Tampuuriin, eli TA-Yhtymä Oy:n työvälineenä käytettävään ohjelmaan. Huoneistot jäivät ohjelmaan vapaina huoneistoina, joten ne tuli kirjata sinne myydyksi. TA-Yhtymä Oy:n IT-vastaava hoiti loput tarvittavat muutokset. Hänelle ilmoitettiin tarvittavat tiedot, kuten autopaikkojen siirtyminen osakeyhtiön käyttöön, jotta hän osasi poistaa tampuurista oikeat tiedot. Luovutetut autopaikat ja varastotilat eivät olleet enää TA-Yhtymä Oy:n hallinnassa, koska ne ovat hallinnanluovutuksen yhteydessä siirtyneet As Oy Oulun Koivun ja uuden isännöitsijän hoidettavaksi. Tampuuriin tuli jättää TA-Yhtymä Oy:n lunastamat asunnot, jotka jäivät yhtiölle vuokra-asunnoiksi.

Kaiken kaikkiaan As Oy Oulun Koivun lunastuskaupat menivät hyvin eikä niiden työstämisen yhteydessä syntynyt suurempia ongelmia. Asiakkaat vaikuttivat tyytyväisiltä TA-Yhtymä Oy:n toimintamalliin ja osaomistajat antoivat positiivista palautetta sekä kiitosta. Kiitosta annettiin hyvin ja selkeästi hoidetusta asioiden tiedottamisesta sekä asioiden hoitamisesta.

Lunastuskauppojen työstäminen vaati aikaa, koska asuntokauppoja tehtiin useampi kerrallaan. Jokainen työvaihe piti tehdä asuntokohtaisesti, joten tehtäviä suoritettiin niin sanotusti ”massatuotantona”. Tehtävien tekemistä varten joutui varaamaan aikaa kokonaisia työpäiviä. Erityisesti lunastuskauppojen toteutumisesta huolehtiva Sanni Toppisen oli väliaikaisesti delegoitava normaaleja työtehtäviä muiden hoidettavaksi, jotta hän pystyi keskittymään ainoastaan asuntokauppoihin. Asiat oli hoidettava ajallaan ja niiden kanssa oli oltava huolellinen, jotta välttyttiin suuremmilta virheiltiltä.

Asioiden etenemistä olisi voinut hidastaa erityisesti asiakkaan oma passiivisuus, mutta se ei koitunut As Oy Oulun Koivun lunastuskaupoissa ongelmaksi. Muutamille osaomistajille täytyi soitella ja pyytää häntä suorittamaan myöhästyneet maksut tai palauttamaan esimerkiksi vastauslomake lunastusoikeuden käyttämisestä. Yleensä asiat hoituivat asiakkaan puolelta yhden muistutuksen jälkeen. Yleensä myöhästymisen syynä oli tahaton, esimerkiksi kiireen vuoksi unohtuminen. Vain muutamille osaomistajille joutui soittelemaan useamman kerran samasta asiasta. Sekä asiakkaan, että TA-Yhtymä Oy:n puolelta eräpäivien noudattaminen oli koko prosessin kannalta tärkeää, jotta asiat tulivat onnistumaan ajallaan ja selkeästi.

Keskeisinä työtehtävinä materiaalien luomisen ja lähettämisen lisäksi oli lunastusaikana tulleiden kysymyksiin vastaaminen. Yhteydenottoja asiakkaan puolelta tuli jonkin verran, ja osa asioista kaipasi selvittämistä. Erityisesti lunastuskauppojen alkuvaiheessa osaomistajia kiinnosti saada tietoon kaupantekohetkellä maksettavan hinnan suuruus. Tämän vuoksi infotilaisuuteen osattiin laatia selkeä hinnasto etukäteen. Kuten aikaisemmin on mainittu, suurimpana asiana esille nousivat auto- paikkojen ja muiden yhteisten tilojen käyttöoikeuksien ja niistä syntyvien kustannusten jakautuminen.

Apuna lunastusprojektissa oli TA-Yhtymä Oy:n lakimies, jolta sai tarvittaessa apua, esimerkiksi tiedotteiden ja lomakkeiden laatimisessa. Häneltä sai myös apua poikkeustapauksissa. Esimerkiksi, jos asunto-osakkeet kuuluivat kuolinpesään ja tarvittiin varmuutta kuinka perintö tulee jakautumaan pesänomistajien kesken.

## 17 POHDINTA

Opinnäytetyö on selvitys osaomistusasuntojen lunastustöiden eteen tehdystä työstä. Opinnäytetyön tarkoituksena on kirjoittaa selkeä kokonaisuus, kuinka TA-Yhtymä Oy hoiti asuntokauppoihin liittyvät toimenpiteet käytännössä. Tavoitteenani oli saada asiat esitettyä tarpeeksi selkeästi sekä loogisessa järjestyksessä, jotta lukijalle syntyisi selkeä käsitys ja kokonaisuus koko projektista. Olen pyrkinyt saamaan esille yksittäisen vaiheen ja työtehtävän merkityksen koko projektin kannalta. Toivon, että olen saanut asiat esitettyä tarpeeksi käytännön tasolla, jotta myös lukijan, jolle opinnäytetyön aihe ei ole tuttu, on helppo ymmärtää esittämäni asiat.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosasta ja selvitysosasta, joka sisältää käytännön. Opinnäytetyön teoriapohjan suunnittelua vaikeutti se, että As Oy Oulun Koivuun ei sovelleta vuonna 2002 voimaan tullutta lakia valtion korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista. As Oy Oulun Koivun asukkaiden kanssa osaomistussuhdetta luodessa ei ole ollut olemassa lailla säädettyä osaomistusjärjestelmää. Kuitenkin käytännössä osaomistusasumisen idea on sama myös As Oy Oulun Koivun osaomistusasunnoissa, mitä kyseisessä laissa säädetään. Tämän vuoksi kyseinen laki on keskeisessä roolissa myös tässä opinnäytetyössä. Teko vaiheessa epäselvyyttä lisäsi ARA:n eri vuosina olleet erilaiset korkotukiehdot lainoille. Tähän sain apua TA-Yhtymä Oy:n aluejohtaja Jouko Knutiselta ja myyntineuvottelija, Sanni Toppiselta. Historian eli osaomistusjärjestelmän syntymisen ymmärtäminen selkeytti käsitystäni koko osaomistusjärjestelmästä ja sitä kautta auttoi koko kokonaisuuden hahmottamista.

Osaomistusasumisjärjestelmästä kertova tietopohja perustuu lähinnä vuonna 2002 voimaan tulleen lakiin vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista ja osaomistusasuntojärjestelmän synnystä kertova luvun tietopohjana olen käyttänyt edellä mainitun lain pohjalla olevaa hallituksen esitystä. Asumisoikeusasunnoista kertova luku perustuu lakiin asumisoikeusasunnoista. Korkotukilainasta ja yleishyödyllisistä yhteisöistä kertoessani olen turvautunut suurimaksi osaksi lakiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta, aravalakiin ja aravarajoituslakiin. ARA:n asukasvalintaperusteista kertovan luvun lähteenä olen käyttänyt valtioneuvoston asetusta asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin.

Keskeisin lainsäädäntö koko projektin kannalta on asuntokauppalaki, koska koko projekti perustuu asuntokauppaan ja asuntokauppalakia sovelletaan myös osaomistusasuntojen omaksi lunastamisessa. Asuntoa ostaessa asunnosta on maksettava aina varainsiirtovero, mikäli ei ole ensiasunonostaja. Varainsiirtoveroa käsitellessäni olen turvautunut varainsiirtoverolakiin.

Selvitys osa pohjautui suurimmaksi osaksi TA-Yhtymä Oy:n lunastuskauppojen ohessa syntyneisiin materiaaleihin, kuten tiedotteisiin, asiakirjoihin, kauppakirjoihin, omiini ja TA-Yhtymä Oy:n työntekijöiden kokemuksiin sekä kokouksien pöytäkirjoihin. Tieto on ollut helposti saatavilla ja luotettavaa. Olen ollut myös itse mukana lunastuskauppojen työstämisessä. Tehtävissä, missä olen ollut mukana, olen pystynyt huomioimaan omat kokemukset. Sellaisten työvaiheiden selvitys, mitä en itse ole ollut työstämässä, kuten infotilaisuus tai allekirjoitustilanteissa, perustuu eri materiaaleihin ja minulle kerrottuihin kokemuksiin. Selvitystä tehdessä ymmärsin käytännössä tehtyjen ratkaisujen ja toimenpiteiden pohjana olevan lainsäädännön.

Mielestäni olen onnistunut kokonaisuuden muodostamisessa hyvin. Myös minulla oli ennen opinnäytetyön tekemistä vain mielikuvia yksittäisistä työvaiheista. Opinnäytetyötä tehdessäni yksittäisistä asioista muodostui selkeä kokonaisuus ja tehdyistä töistä muodostui projekti, joka etenee alusta loppuun. Ymmärrän myös paremmin yksittäisten työvaiheiden merkityksen koko projektiin. Selvitys on kirjoitettu käytännöntasolla, joten siitä voisi olla hyötyä TA-Yhtymä Oy:n työntekijöille tulevaisuudessa osaomistusasumiseen tarkoitettujen taloyhtiöiden lunastuskaupoissa. Selvitys antaa kokonaiskuvan projektista, joten siitä voisi olla apua asioiden organisoinnin suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Kokonaisuudessaan opinnäytetyön tekeminen kesti noin kolme kuukautta. Haastavaksi osoittautui teoriaosuuden työstäminen, koska tietopohjaa esimerkiksi valtion korkotukilainoista ei juuri ollut. Selvitysosion tekeminen on mielekkäämpää, koska käytännössä olin tehnyt työn jo aikaisemmin, ja tarkoitukseni oli kirjoittaa käytäntö kokonaisuudeksi.

## LÄHTEET

Aravalaki 17.12.1993/1189.

Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014. Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014. Hakupäivä 12.2.2016, <http://www.ara.fi/download/noname/%7B03C4AF98-9E29-4A8E-8512-D637DF5FD187%7D/52566>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013a. Toimeenpanee valtion asuntopoliikkaa. Hakupäivä 12.2.2016, [http://www.ara.fi/fi-FI/ARAn\\_esittely](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAn_esittely)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b. Yleishyödylliset yhteisöt. Hakupäivä 12.2.2016, [http://www.ara.fi/fi-fi/Ohjaus\\_ ja\\_valvonta/Omistajayhteisojen\\_ohjaus\\_ ja\\_valvonta/Yleishyodylliset\\_yhteisot](http://www.ara.fi/fi-fi/Ohjaus_ ja_valvonta/Omistajayhteisojen_ohjaus_ ja_valvonta/Yleishyodylliset_yhteisot))

Asumistukiasetus 949/1993.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Hallituksen esitys korkotuettua osaomistusasuntojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi **vuosi**. HE 221/2001 vp. Hakupäivä 29.4.2016, <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2001/20010221.pdf>

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650.

Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281.

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista 291/2005.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta 604/2001.

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 28.3.2002/232.

TA.fi 2016. TA-yhtiöt. Hakupäivä 13.3.2016, <http://ta.fi/ta-yhtiot>

TA-Yhtymä Oy:n vuosikertomus 2014. Hakupäivä 13.3.2016, [http://www.ta.fi/julkaisut/TA\\_vuosikertomus\\_2014/#4/z](http://www.ta.fi/julkaisut/TA_vuosikertomus_2014/#4/z).



Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Yhtiökokouksen pöytäkirja 20.1.2016. Tekijän hallussa.

## Arvoisa osaomistaja

Asunto Oy Oulun Koivu on yhtiömme ja osaomistajien yhteisomistuksessa oleva taloyhtiö, jonka rakentaminen on rahoitettu vuokra-asuntojen pitkäaikaisella rakentamiskorkotukilainalla.

Korkotukilaina erääntyy takaisinmaksettavaksi 1.12.2015. Maksamanne lyhennysennakoiden maksaminen päättyy 30.11.2015

Yhtiön korkotukilainan tilalle otetaan uusi yhtiölaina Nordeasta, joka antoi lainojen kilpailutuksessa edullisimman indikaatiivisen tarjouksen. Tarjouksen mukaan yhtiölainan korko on

12kk Euribor -korko lisättynä 1,60prosenttiyksikön marginaalilla. Uusi yhtiölaina on maksettava pois lunastuksen yhteydessä.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:n mukaan asuntoja on käytettävä vuokra-asuntona vähintään 20 vuotta korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Taloyhtiön ensimmäinen lainaerä on maksettu lainansääjälle 5.1.1996, joten asuntojen vuokrauskäyttövelvoite päättyy osaltanne 5.1.2016. Vuokrasopimukset ovat voimassa 1.6.2016 asti joten tässä yhteydessä irtisanomme vuokrasopimuksen päättyväksi 6.1.2016. Lyhennysennakoiden maksaminen päättyy siis osaltanne 30.11.2015. Ohessa maksusiirrot vuoden 2015 vuokrista ja lyhennysennakoista, joissa lyhennysennakoiden päättyminen on huomioitu. Maksusiirrot ovat vain vuoden 2015 loppuun asti.

Kerromme tarkemmin lunastukseen liittyvistä asioista ja vastaamme kysymyksiinne 19.2.2015 klo 16.30 alkavassa tiedotustilaisuudessa, joka pidetään Ravintola Perlassa, osoitteessa Lyötynkatu 7, 90100 Oulu.

Ystävällisin terveisin,  
TA-Yhtymä Oy

---

Jouko Knuutinen  
aluejohtaja

## Arvoisa osaomistaja,

As Oy Oulun Koivun lunastusaika lähenee. Lunastuskauppakirjojen allekirjoittaminen hoideetaan Oulun toimistolla osoitteessa Rautatienkatu 28, Oulu. Kauppakirjojen allekirjoittaminen tapahtuu joulukuun alussa. Olen yhteydessä Teihin lähempänä ja varataan sopimusten allekirjoitusaika jokaisen kanssa erikseen.

Isännöitsijä toimittaa isännöitsijäntodistuksen, energiatodistuksen, tilinpäätöstiedot yms. kauppakirjassa mainitut paperit suoraan osaomistajille lokakuun alussa.

Kauppahinnan maksamisjärjestelyjen kannalta on sovittu seuraavaa. Kauppahinta eräännyy 22.12.2015. Annan kauppakirjoja allekirjoittaessa viitteellisen tilisiirron loppuosuuden kauppahinnasta. Maksun voi sitten jokainen suorittaa omassa pankissaan. Samoin kauppakirjojen laatimisesta tuleva lasku (550,00 €) annetaan mukaan, eräpäivä myös 22.12.2015. Tämä käytäntö on sen vuoksi, että saamme helpommin seurattua saapuvia kauppahinnan maksuja, kun ne tulevat viitteellisinä suorituksina.

Teen asuntokaupasta aiheutuvat varainsiirtoverolaskelmat ja ilmoitukset kaikille valmiiksi. Jos haluatte laskea itsellenne veron määrää, niin se on lyhennyksistä ja loppuosuudesta yhteensä 2 %. Tarkistan vielä onko poikkeustapauksia, joissa on maksettu veroa eri perustein jo alkuvaiheessa.

Osakekirjat luovutetaan rajoitusten päättymistä seuraavana arkipäivänä. Rajoitukset päättyvät 5.1.2016 ja seuraava päivä sattuu olemaan loppiainen. Tämän vuoksi osakekirjat luovutetaan 7.1.2016. Jos osakekirjat pantataan, toimitamme ne suoraan pankkiinne.

Kääntöpuolella on malli osakekirjan säilytys- ja luovutussitoumuksesta. Annamme pankillenne mallin mukaisen sitoumuksen, mikäli tarvitsette lunastuskaupassa lainaa ja panttaatte asuntonne osakkeet sen vakuudeksi. Pankin tulee ilmoittaa TA-Yhtymä Oy:lle panttauksesta, jotta heti kauppakirjat allekirjoitettuumme voimme antaa mallin mukaisen sitoumuksen pankillenne. Ilmoitukset tulee toimittaa allekirjoittaneelle, joko kirjeitse tai sähköpostilla. Osakekirjat toimitetaan näiden ilmoitusten ja antamiemme sitoumusten mukaisesti suoraan pankeille 7.1.2016. Ellei lainaa tarvita, sovitaan osakekirjan luovutuksesta suoraan osakkeen omistajalle.

ystävällisin terveisin,

Sanni Toppinen  
myyntineuvottelija  
puh. 045 7734 3815  
[sanni.toppinen@ta.fi](mailto:sanni.toppinen@ta.fi)

## Arvoisa osaomistaja

Kuten jo varmaan tiedättekin, Asunto Oy Oulun Koivun korkotukilainan takaisinmaksupäivä ja osaomistusasuntonne loppuosuuden lunastamisajankohta lähenevät. Sen johdosta kerromme vaihtoehtoista käyttö- ja luovutusrajoitusten päättyessä.

## Vaihtoehdot käyttö- ja luovutusrajoitusten päättyessä

Taloyhtiön korkotukilaina erääntyy takaisinmaksettavaksi 1.12.2015. Laina maksetaan pois Nordea Pankista otetulla tilapäisellä yhtiölainalla. Yhtiölaina maksetaan pois loppukauppahintojen suorituksilla.

Kauppahinta erääntyy maksettavaksi 22.12.2015. Osakekirjat luovutetaan vasta 7.1.2016 asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten päätyttyä, loppiaisen jälkeen. Mikäli tarvitsette lainaa, antaa yhtiömme tälle aikavälille pankillenne osakekirjan luovutussitoumuksen, jossa sitoudumme toimittamaan osakekirjan pankkiinne lainan vakuudeksi 7.1.2016, rajoitusten päätyttyä.

Tarjoamme osaomistajille tämän kirjeen liitteenä olevassa ilmoituksessa lunastusoikeuden käyttämisestä kerrotut vaihtoehdot käyttö- ja luovutusrajoitusten päättyessä. **Pyydämme täyttämään ja allekirjoittamaan ilmoituksen ja palauttamaan sen oheisella palautuskuorella 30.9.2015 mennessä.**

Tämän kirjeen liitteenä löydätte myös luonnoksen loppuosuuden kauppakirjasta. Loppuosuuden kauppakirjojen tekemisestä perimme 550 euron palkkion, joka erääntyy maksettavaksi 22.12.2015.

Arviomme lunastuksen jälkeen tulevasta yhtiövastikkeesta on 4,20 €/m<sup>2</sup>.

Autohallipaikoista TA-Yhtymä Oy luovuttaa luovutuskirjalla 37 hallipaikkaa As Oy Oulun Koivulle. Tämä tapahtuu tammikuun alussa 2016. Tämän jälkeen näiden autohallipaikkojen vuokrauksesta vastaa asunto-osakeyhtiö. TA-Yhtymä Oy:lle jää siten 16 autohallipaikkaa, joista 5 on merkitty toimistotiloille (kaavassa).

Ystävällisin terveisin

TA-YHTYMÄ OY

Jouko Knuutinen  
aluejohtaja

## Ilmoitus lunastusoikeuden käyttämisestä

Osaomistaja/-t: Elli Esimerkki

Huoneisto: Isokatu XX A X, 90100 Oulu

Osakkeet n:ot: x-xxx

Ilmoitus: Valitsen käyttö- ja luovutusrajoitusten päättyessä seuraavan vaihtoehdon:

### Vaihtoehto 1

Osaomistaja ilmoittaa lunastavansa itselleen 90 %:n loppuosuuden osakkeista ja suorittaa TA-Yhtymä Oy:lle alkuperäisessä kaup-pakirjassa sovitun loppuosuuden kauppahinnan viimeistään 22.12.2015. Asunnon osakkeisiin ei kohdistu osuutta korkotukilainan takaisinmaksuun otetusta taloyhtiölainasta.

### Vaihtoehto 2

Osaomistaja tarjoaa 10 %:n omistusosuuttaan TA-Yhtymä Oy:lle, joka lunastaa sen takaisin alkuperäisellä ostohinnalla tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella. Omistusosuuden tarkistettua hintaa voi tiedustella Sanni Toppiselta lähettämällä sähköpostia osoitteeseen sanni.toppinen@ta.fi tai soittamalla numeroon 045 7734 3815. Osaomistaja voi halutessaan jäädä vuokralaiseksi asuntoon, jolloin vuokra määritellään käyvän vuokratason mukaiseksi. Arvioitu vuokra on 12,60 €/m<sup>2</sup>.

Haluan jäädä vuokralle  En halua jäädä vuokralle

Paikka ja aika: \_\_\_\_\_

Allekirjoitukset: \_\_\_\_\_

Nimenselvennykset: \_\_\_\_\_

puhelinnumero(t), joista tavoittaa asioiden hoitoa varten:

\_\_\_\_\_

**KAUPPAKIRJA**

**Myyjä** [Nimi] Oy

Y-tunnus [xxxxxxxx]

Sinikalliontie 14 B, 02630 ESPOO

**Ostaja** [Nimi] [x %]

Henkilötunnus [xxxxxxxx]

[osoite]

[Nimi] [x %]

Henkilötunnus [xxxxxxxx]

[osoite]

**Kauppan kohde**

Myyjän 90 %:n omistusosuus [Nimi] osakkeista numerot [xx-xx], jotka oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoa osoitteessa [osoite].

Kauppa perustuu osakkeiden 10 %:n osuudesta tehtyyn kauppaan, jonka mukaan ostaja lunastaa loput 90 % osakkeista.

**Kauppahinta**

Kauppahinta on [xx,xxx] euroa, joka maksetaan [pv.kk.vvvv] mennessä myyjän pankkitilille [tilinnumero].

Osakkeisiin ei kohdistu osuutta asunto-osakeyhtiön lainoista.

**Ennakkomaksut**

Vuokra-aikana ostaja on maksanut lainanlyhennysra-  
hastoon ennakkomaksuina [xx,xx] euroa.

**Omistusoikeuden siirtyminen**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle [pv.kk.vvvv] edellyttäen, että koko kauppahinta ja mahdolliset viivästyskorot ja perintäkulut on maksettu.

**Hallintaoikeuden siirtyminen**

Huoneiston hallintaoikeus siirtyy ostajalle tämän kaup-  
pakirjan perusteella [pv.kk.vvvv] edellyttäen, että koko  
kauppahinta ja mahdolliset viivästyskorot ja perintäku-  
lut on maksettu.

**Rasitteet ja rasitukset**

Asunto-osakeyhtiöllä on kirjanpidosta ja taseesta ilme-  
nevät asumisaikaisesta toiminnasta johtuvat velat ja  
vastuut.

**Vuokravakuus**

Mikäli 10 %:n osuuden kauppakirjassa on sovittu, että  
ostaja panttaa myyjälle ostamansa 10 %:n osakeosuu-  
den sekä muut sopimukseen perustuvat oikeutensa  
vuokranmaksun ja muiden sopimusvelvoitteidensa va-  
kuudeksi, myyjä vapautta pantin [pv.kk.vvvv] sen jäl-  
keen, kun ostaja on täyttänyt kauppakirjan ja vuokra-  
sopimuksen mukaiset velvoitteensa myyjälle.

**Osakekirjan säilyttäminen ja luovuttaminen**

Osakekirjaa säilytetään omistusoikeuden siirtymiseen asti ostajan ja myyjän lukuun myyjän hallussa. Osakekirja luovutetaan ostajalle korkotukilainaan liittyvän rajoitusajan päätyttyä [pv.kk.vvvv] sen jälkeen, kun ostaja on täyttänyt kauppakirjan ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa myyjälle.

#### **Huoneistosta aiheutuvat kustannukset**

Ostaja maksaa huoneiston käytöstä vuokraa myyjälle erillisen vuokrasopimuksen mukaisesti [pv.kk.vvvv] asti.

#### **Huoneistosta maksettavat yhtiövastikkeet**

Myyjä vastaa huoneistosta maksettavista yhtiövastikkeista [pv.kk.vvvv] saakka, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja.

#### **Huoneiston kunto**

Ostaja on hallinnut huoneistoa osapuolten välisen vuokrasopimuksen perusteella ja ostaja on siten tarkoin tietoinen huoneiston kunnosta. Ostaja ottaa huoneiston vastaan siinä kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on.

Myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy asunonkauppalain 6 luvun (= käytetyn asunnon kauppa) mukaisesti.

#### **Vaaranvastuu**

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksella.



### **Ostajalle annetut tiedot ja asiakirjat**

Ostajalla on ollut tilaisuus tutustua 10 %:n osuuden kaupan yhteydessä yhtiötä ja kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ja saada niistä haluamiansa jäljennöksiä.

Ostajalle on ennen kaupantekotilaisuutta luovutettu isännöitsijätodistus ja energiatodistus sekä jäljennökset asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmasta ja taseesta, talousarviosta, yhtiöjärjestyksestä ja kaupparekisteriotteesta.

### **Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset**

Ostaja maksaa kaupasta suoritettavan varainsiirtoveron.

Ostaja vastaa myös muista mahdollisista veroseuraamuksista. Veroseuraamuksista saa tietoa verotoimistoista.

### **Korvaus kaupasta**

Ostaja maksaa myyjälle kaupasta aiheutuneesta työstä sen kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisen korvauksen.

### **Kauppakirjan allekirjoittaminen ja hyväksyminen**

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

[paikka ja päiväys]

[Nimi] Oy

---

[valtuutus/asema]

[paikka ja päiväys]

Ostaja

---

[nimi]

[nimi]

**OSAKEKIRJAN SÄILYTYS- JA LUOVUTUSSITOUMUS**

TA-Yhtymä Oy sitoutuu säilyttämään Asunto Oy Oulun Koivun osakkeista numerot [x – x] annettua osakekirjaa [ostajan] ja [pankin] lukuun sekä luovuttamaan osakekirjan [pankille] korkotukilainaan liittyvän rajoitusajan päätyttyä 7.1.2016, kun [ostaja] on täyttänyt kauppakirjan ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa TA-Yhtymä Oy:lle.

Oulussa xx.xx.2015

TA-YHTYMÄ OY

Sanni Toppinen

valtakirjalla