



SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALOUDEEN JA HALLINNON ALA

OPINNÄYTETYÖ

Opas onnistuneisiin asuntokaappoihin

TEKIJÄ: Krista Näätänen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma			
Työn tekijä Krista Näätänen			
Työn nimi Opas onnistuneisiin asuntokauppoihin			
Päiväys	9.5.2018	Sivumäärä/Liitteet	53/1
Ohjaaja Jukka Honkanen			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani Pohjois-Savon Osuuspankki			
Tiivistelmä			
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä asunto-osake- sekä kiinteistökauppaan ostajan näkökulmasta. Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Pohjois-Savon Osuuspankille. Opinnäytetyö toteutettiin asunto-osake ja kiinteistökauppaa koskevaa lainsäädäntöä sekä ammattikirjallisuutta hyödyntäen. Opinnäytetyössä käytiin läpi asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen lainsäädäntöä, välityслиikkeen toimintaa ja vastuuta kaupanteossa, sekä käsiteltiin kaupantekoa yleisesti. Teoriaosuutta täydennettiin kyselytutkimuksen avulla, joka toteutettiin haastattelemalla kiinteistönvälittäjiä. Työn tarkoituksena oli toimia ostajan oppaana, jonka avulla asunnon ostoa suunnitteleva lukija löytää etsimänsä tiedon helposti ja nopeasti.</p> <p>Haastattelujen tarkoituksena oli saada teoriaa tukevia käytännön esimerkkejä ja vastauksia. Haastattelujen avulla pyrittiin selvittämään ostajan kannalta tärkeitä asioita asuntokaupoissa onnistumiseen. Haastattelut toteutettiin kevään 2018 aikana teemahaastatteluina. Haastateltavana oli 6 eri kiinteistönvälittäjää Kuopion alueelta. Haastateltaville esitettävät kysymykset olivat avokysymyksiä ja haastattelut suoritettiin paikan päällä.</p> <p>Haastattelujen vastausten perusteella merkittävimpinä asioina kaupanteon onnistumiseen pidettiin huolellista perehtymistä ostettavan kohteen kuntoon ja asiakirjoihin. Tärkeänä pidettiin ammattilaisten tarjoamien palvelujen hyödyntämistä esimerkiksi kuntotarkastusten tekemisen ja kauppakirjan laadinnan suhteen. Asunnon oston ollessa yksi suurimmista hankinnoista elämän aikana, on tärkeää, että siihen panostetaan ja se tehdään huolella. Asuntokaupoissa onnistumisella tai epäonnistumisella on nimittäin merkittäviä vaikutuksia yksilötasolla, ei ainoastaan varallisuuteen vaan myös elämänlaatuun.</p>			
Avainsanat opas, asuntokauppa, kiinteistökauppa, ostaja			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business Administration			
Author Krista Näätänen			
Title of Thesis Guide to a successful apartment deal			
Date	9.5.2018	Pages/Appendices	53/1
Supervisor Jukka Honkanen			
Client Organisation /Partners Pohjois-Savon Osuuspankki			
<p>Abstract</p> <p>The purpose of this thesis was to take a closer look at the real property and housing trading from the buyer's point of view. The thesis was carried out as an assignment for Pohjois-Savon Osuuspankki. The thesis was actualized by utilizing professional literature and legislation concerning real estate trading. The thesis goes through the legislation of housing stock and real estate, the responsibilities and actions of the brokerage in trading and some general information about trading. The theory section was supplemented by a survey, which was carried out by interviewing real estate agents. The purpose of this thesis was to be a buyer's guide, from which the reader that is planning to buy an apartment can quickly and easily find the information that he/she is looking for.</p> <p>The purpose of the interviews was to obtain practical examples and answers to further support the theory of the thesis. The interviews were aimed to find out important matters regarding the buyer for achieving a successful deal. The interviews were held during the spring of 2018 as theme interviews. A total of six real estate agents from the area of Kuopio were interviewed. The questions posed to the interviewees were open questions and the interviews were carried out on the spot.</p> <p>According to the answers of the interviews the most important factors for an apartment deal to succeed are to carefully inspect the documents of the apartment and its overall condition. It was also deemed as important to utilize the services offered by professionals to conduct a home inspection and in devising the deed. As buying an apartment is one of the largest acquisition of one's life, it is important that it's properly prepared for and carefully carried out, as the success or failure in an apartment deal has remarkable effects on the individual's wealth and quality of life.</p>			
Keywords guide, apartment deal, real estate trade, buyer			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	6
2	ASUNNON OSTAJALLE	8
3	ASUNTO-OSAKE	9
3.1	Sovellettava laki.....	9
3.2	Yleistä irtaimen kaupasta.....	10
3.2.1	Sopimuksen syntyminen	10
3.2.2	Sopimuksen pätemättömyys	11
3.2.3	Ostajan vastuu ja velvollisuudet irtaimen kaupassa	11
3.2.4	Myyjän velvollisuudet irtaimen kaupassa.....	12
3.2.5	Asunnosta aiheutuvat kustannukset	14
3.2.6	Vaaranvastuun siirtyminen.....	14
3.3	Asiakirjat	15
3.3.1	Isännöitsijäntodistus	15
3.3.2	Yhtiöjärjestys.....	16
3.3.3	Tilinpäätösasiakirjat.....	17
3.3.4	Energiatodistus	17
3.4	Osakekirja	18
3.4.1	Sähköinen osakehuoneistorekisteri	18
3.4.2	Osakekirjojen luovutus	19
4	KIINTEISTÖ	20
4.1	Yleistä kiinteistön luovutuksesta.....	20
4.2	Vuokraoikeuden kauppa	21
4.2.1	Maanvuokra.....	22
4.2.2	Maanvuokrasopimus.....	22
4.3	Selvitykset ja kustannukset.....	23
4.3.1	Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	23
4.3.2	Ostajan selonottovelvollisuus	24
4.4	Asiakirjat	25
4.4.1	Lainhuutotodistus.....	25
4.4.2	Rasitustodistus.....	26
4.4.3	Kiinteistörekisteriote	26

4.5	Kiinteistökaupan rajoitukset.....	27
4.5.1	Kunnan etuosto-oikeus.....	27
4.5.2	Lunastus.....	28
5	VÄLITYSTOIMINTA, VASTUU JA VELVOLLISUUDET	29
5.1	Laki kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneistojen välityslikkeistä.....	29
5.1.1	Hyvä välitystapa.....	30
5.1.2	Toimeksiantopäiväkirja	30
5.1.3	Asiakasvarojen säilyttäminen	31
5.2	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä	31
5.3	Vastuun edellytys.....	32
5.4	Yleistä vastuusta.....	32
5.5	Tuottamusvastuu	33
5.6	Välityslikkeen velvollisuus välitystehtävän suorittamisesta	33
5.7	Välityslikkeen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus	35
5.7.1	Selvitettävät asiakirjat	36
5.7.2	Asiakkaan tunnistaminen ja myyntioikeuden selvittäminen.....	37
6	KAUPANTEKO.....	39
6.1	Kaupanteon edellytykset.....	39
6.2	Kustannukset.....	41
6.3	Varainsiirtovero.....	42
6.3.1	Varainsiirtovero kiinteistön kaupassa	42
6.3.2	Asunto-osakkeen varainsiirtovero	42
6.3.3	Ensiasunnon ostajan verovapaus.....	43
6.4	Kirjaamisasiat	43
6.4.1	Lainhuudatus	44
6.4.2	Vuokraoikeuden kirjaaminen	45
6.4.3	Kiinnityksen hakeminen	46
6.4.4	Sähköinen panttikirja.....	47
6.4.5	Kiinnitysten muuttaminen	47
7	POHDINTA.....	49
	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	51

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on toimia asunnon ostoa suunnittelevan ostajan oppaana. Opinnäytetyö tehdään toimeksiantona Pohjois-Savon Osuuspankille. Opinnäytetyössä käsitellään asunto-osake- sekä kiinteistökauppaa ostajan näkökulmasta. Päädyin kirjoittamaan aiheesta, koska työskentelen itse tällä hetkellä asuntokauppojen parissa. Kehittämisidea opinnäytetyöhön lähti siis omasta mielenkiinnosta ja havaitusta tarpeesta. Olen asuntokauppoja hoitaessani huomannut, että maallikoiden tekemissä asuntokaupoissa tietoisuus kaupan vastuista ja velvoitteista on monesti varsin puutteellista. Useissa kaupoissa asiakkaiden apuna on kiinteistönvälittäjä, joka kyllä osaltaan selvittää asiakkaiden asioita ja helpottaa näin asioiden sujuvuutta. Aina kiinteistönvälittäjää ei kuitenkaan ole, ja tällöin asiakkaat ovat itse vastuussa omien kauppajensa onnistumisesta.

Puutteellinen tieto yhdistettynä asuntokauppojen monimutkaisiin riita- ja virhetilanteisiin sai minut ajattelemaan, että aiheesta kirjoittaminen on tärkeää. Opinnäytetyöni tarkoituksena on tuoda esiin kaikki ostajan kannalta merkitykselliset asiat asuntokaupan onnistumiseksi. Työssä selvitetään miten asuntokaupoissa onnistutaan ja mitä ostajan tulee erityisesti ottaa huomioon, teki kauppaa itse tai välitysvälityksen avulla.

Opinnäytetyö rakentuu asunto-osakekaupan sekä kiinteistö- ja vuokraoikeuskiinteistökaupan ympärille. Erittelen työssäni mitä asioita ostajan näkökulmasta täytyy ottaa huomioon missäkin kaupassa. En käsittele opinnäytetyössäni uuden asunnon kauppaa enkä myöskään omakotitalon rakentamista. Rajaan aiheeni siksi näin, koska asunto-osake on yleisin omistusasumisen muoto Suomessa ja tavallisimmin se ostetaan käytettynä. Toiseksi yleisimpänä kauppatyypinä tulevat omakotitalot, jotka hankitaan kiinteistön kaupalla. Kiinteistön kauppaan liittyy muotovaatimuksia toisin kuin osakkeen kauppaan, joten kerron niistäkin tarkemmin.

Käsittelen työssäni myös kulloiseenkin kauppaan liittyen, mitä kiinteistönvälittäjän täytyy hoitaa, jos kaupassa on käytetty välitysvälitystä. Tämä helpottaa ostajaa hahmottamaan tilannetta, kun tietää mitä välittäjän tehtävä on hoitaa kaupantekoon ja mitä jää ostajalle itselleen. Tässä painottuu etenkin ne asiakirjat ja dokumentit, joista ostajan täytyy olla tietoinen ennen kaupantekoa ja, jotka tulee olla tarkastettavissa ennen kauppojen solmimista.

Teoriaa täydentämässä on kiinteistönvälittäjille tehdyt haastattelut. Haastateltaville tehtävä kyselytutkimus toteutettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää käyttäen. Tutkimus toteutettiin haastattelemalla kiinteistönvälittäjiä suullisesti, nauhoittaen keskustelut. Haastateltavana oli 6 kiinteistönvälittäjää Kuopion alueelta. Haastateltaville esitettiin avokysymyksiä, joihin heitä pyydettiin vastaamaan havainnollistavien esimerkkien avulla. Haastattelujen avulla pyrittiin selvittämään asioita, joita asunnon ostoa suunnittelevan ostajan täytyy ottaa huomioon ja miten voi parhaiten välttää asuntokaupan riskejä ja virhetilanteita. Haastattelujen tarkoituksena on tukea ja täydentää tekstiä, joten haastattelujen vastaukset esitetään vetoketjumallin mukaisesti rinnakkain tietoperustan kanssa, toisiinsa limittyen. Työn lopuksi tehdään yhteenveto, jossa pohditaan tehtyä työtä.

Opinnäytetyössä käytettävä kirjallisuus on suurimmaksi osaksi oikeuskirjallisuutta, sillä aihepiiri on tarkasti laissa säädelty. Oikeuskirjallisuuden lisäksi käytän työssäni myös muuta aiheesta löytyvää luotettavaa kirjallisuutta. Tietoperustan etsiminen työhön tulee olemaan osittain helppoa, sillä materiaalia löytyy hyvinkin paljon, mutta osittain myös haastavaa, sillä täytyy osata poimia oikeat, ostajan kannalta merkitykselliset asiat esiin.

2 ASUNNON OSTAJALLE

Asuinkiinteistön tai osakehuoneiston ostaminen on suuri päätös. Se on yksityishenkilölle keskimäärin suurin rahojen sijoituskohde koko elämän aikana. Suomessa noin kaksi kolmasosaa kotitalouksien varallisuudesta muodostuu asuntojen ostamisesta, eikä muutosta tähän ole luvassa lähitulevaisuudessaakaan. Muuttoliike kasvukeskuksiin sekä paineet asumisväljyyden lisäämiseen muodostavat asumisen pitkäaikaisen trendin, jonka seurauksena asuntojen kysyntä ja tarjonta tulee säilymään vahvana pitkälle tulevaisuuteen. (Keskitalo 2012, 1-2.)

Asunnon ostoa pidetään hyvänä sijoituksena tulevaisuuteen, varallisuuden kerryttäjänä. Samalla se on kuitenkin sijoitus, joka sisältää riskejä. Lähtökohtaisesti korkeat asunnon hankkimiskustannukset yhdistettynä kaupan jälkeen mahdollisesti ilmeneviin epäkohtiin on usein yhdistelmä, joka on kestävä monelle yksityistaloudelle (Keskitalo 2012, 1). Tämän takia asuntoon, sen kuntoon, asiakirjoihin ja ylipäättään lain vaatimuksiin on hyvä tutustua etukäteen ennen ostopäätöstä. Tässä oppaassa tulen esittelemään asiantuntijoiden kommenttien avulla ostajille merkityksellisiä asioita, joita tulee ottaa huomioon asuntoa ostaessa. Haastateltavien mielestä jo ennen ostopäätöksen tekoa on hyvä pohtia seuraavia asioita:

”Kokonaisuus. Pitää miettii vastaako se mahdollinen uus koti omia tarpeita ja toiveita ja onko se myös hinnan puolesta semmonen mikä kannattaa ostaa. Asunnossa käymällä saa oikeestaan vaan selville sen tuntuuko se olevan semmonen mitä ite odottaa, mutta ihan myynti-ilmotuksesta pitäs jo käydä selville onko se ees perustiedoiltaan sopiva.”

”Se, että tietää mitä on ostamassa. Kohteita on laidasta laitaan, uusista asunnoista aina paljonkin remonttia vaativiin asuntoihin. Pitää tietää mitä on etsimässä ja sit kun on löytäny semmosen mielestään hyvän vaihtoehdon, niin pitää tutustua kunnolla asuntoon ja papereihin. Ei saa olla enää mitään epäselviä asioita siinä vaiheessa ku kaupasta sovitaan.”

”Asunnon kunto ja sijainti. Perus kuntotarkastelujen lisäksi on hyvä pohtia myös asuinalueetta ja tulevaa naapurustoo. Nää tämmösetkin asiat nimittäin vaikuttaa asumismukavuuteen paljonkin. Voi olla esim tilanne, että ostettava asunto ois aivan täydellinen, mut sijaitsis vilkkaan tien varrella. Siinä tilanteessa hyvin todennäköisesti siitä tieltä kuuluu jotain melua myös asuntoon. Tässä tilanteessa pitäs sit miettii miten häiritseväks kokis sen melun, että pystyskö siinä hienossa asunnossa melusta huolimatta asustelemaan vai pitäskö jättää kyseisen asunto ostamatta. Sijainti on tärkeä myös muutenkin koko perheen kannalta. Etenkin jos on lapsii, niin kyllä sekin vaikuttaa monilla ostopäätökseen, että miten sujuvasti liikenne toimii et pääsee työpaikalle, kouluun ja harrastuksiin.”

3 ASUNTO-OSAKE

Asunto-osakkeella tarkoitetaan osuutta asunto-osakeyhtiössä, joka oikeuttaa osakkeen omistajan joko yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa hallitsemaan tiettyä asuinhuoneistoa. (Asuntokauppalaki 1994, luku 1, § 3).

3.1 Sovellettava laki

Asunto-osakkeista säädetään asuntokauppalaissa. Asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakkeiden kauppaan sekä soveltuvin osin myös asunto-osakkeiden vaihtoon. Lakia ei sovelleta aikaosuuksien kaupan, asumisoikeusasunnon asumisoikeuden luovutukseen eikä osuuskunnan osuuden luovutukseen, jossa osuus tuottaa ainoastaan oikeuden tehdä huoneistoa koskeva vuokrasopimus osuuskunnan kanssa. (Asuntokauppalaki 1994, luku 1, § 1.)

Ennen 1.9.1995 voimaan tullutta asuntokauppalakia asunto-osakkeiden kaupasta ei ollut olemassa erityissäädöksiä, vaan kauppaan sovellettiin vastaavia säädöksiä kuin irtaimen kaupan. Sääntely perustui tällöin lähinnä 1.1.1988 voimaan tulleisiin kauppalain säännöksiin. Edelleenkin ennen syyskuuta 1995 tehtyihin asunto-osakkeiden kauppoihin sovelletaan kauppalakia, sillä asuntokauppalain soveltamisala on rajattu ajallisesti koskemaan lain voimaantulon jälkeen tehtyjä kauppvoja. (Keskitalo 2012, 5.)

Asuntokauppalaki sisältää kahdeksan lukua. Asuntokauppalain ensimmäisessä luvussa on yleisiä säännöksiä sekä määritelmiä asuntokauppalaissa käytetyistä termeistä. Toisessa luvussa säädetään ostajan suojaamisesta rakennusvaiheessa ja kolmannessa luvussa säädetään varausmaksusta, käsi-rahasta sekä vakiokorvauksesta. Neljäs luku sisältää säännöksiä uuden asunnon kaupasta ja viides luku sisältää säännöksiä ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta (Asuntokauppalaki 1994). Tässä opinnäytetyössä keskitytään eniten asuntokauppalain kuudenteen lukuun, jossa säädetään käytetyn asunnon kaupasta. Lukua sovelletaan silloin, kun asunto myydään käytettynä tai muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai siihen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen (Asuntokauppalaki, 6.luku 1§). Käytännössä käytetyn asunnon kaupasta on aina kysymys silloin, kun asunto on myyty vähintään kerran aiemmin. Lain seitsemännessä luvussa säännellään erinäisistä täydentävistä säännöksistä ja 8 luvussa lain voimaantulosta (Asuntokauppalaki 1994).

Asuntokauppalain tarkoitus on olla kuluttajaa suojaava laki. Kuluttajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka hankkii asunto-osakkeen pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten. Elinkeinonharjoittajalla puolestaan tarkoitetaan luonnollista henkilöä sekä julkista tai yksityistä oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittavaksi. (Asuntokauppalaki 1994, luku 1, § 3.)

3.2 Yleistä irtaimen kaupasta

Irtaimen kaupalla tarkoitetaan sopimusta, jossa tavara vaihtaa omistajaa rahavastiketta vastaan. Irtaimen kauppaa säätelee yleislakina kauppalaki (27.3.1987/355). Se on dispositiivinen eli tahdonvaltainen laki, joka väistyy pakottavan lainsäädännön, sopimuksen tai muun osapuolten omaksuman käytännön tieltä. Käytännössä kauppalaain dispositiivisuus tarkoittaa sitä, että ostajalla ja myyjällä on mahdollisuus sopia hyvin vapaasti niistä ehdoista ja periaatteista, jota heidän välisessä irtaimen kaupassa sovelletaan. (Karttunen ym 2014, 179–180.)

3.2.1 Sopimuksen syntyminen

Pääsääntöisesti sopimus kaupasta syntyy silloin, kun tarjouksen tekijä on saanut vastapuolelta tekemänsä tarjoukseen hyväksyvän vastauksen. Jos sitova sopimus kaupan tekemisestä on syntynyt, sopimus velvoittaa molempia osapuolia kaupan loppuunvientiin. Mikäli tämän jälkeen toinen osapuoli kieltäytyy kaupoista, voi toinen osapuoli periaatteessa toteuttaa oikeutensa tuomioistuimessa. (Kasso 2014, 204.)

Sopimuksen syntymisestä asunto-osakkeen kaupassa säännellään laissa varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228). Asunto-osakkeen kaupan ollessa samanaikaisesti arvopaperin ja irtaimen omaisuuden kauppaa, siihen ei liity samanlaisia muotovaatimuksia kuin kiinteistön kaupassa. Tämä tarkoittaa sitä, että lain mukaan suullinen sopimus on yhtä pätevä kuin kirjallinenkin. Myöskään asuntokauppalaissa ei edellytetä sitä, että ostotarjouksen tai sen hyväksimisen taikka kauppakirjan tulisi olla kirjallisessa muodossa. (Keskitalo 2012, 31.)

Kirjallinen sopimus asuntokaupoissa on kuitenkin aina olosuhteista riippumatta suositeltavaa ja monissa tilanteissa jopa pakollista. Esimerkiksi pankki vaatii asiakkaitaan kirjallisen kauppakirjan, jos ostettu kohde jää lainan vakuudeksi. Tällä varmistetaan se, että kaikki kaupan ehdot ja yhteisesti sovitut asiat saadaan merkittyä kauppakirjaan eikä niistä täten voi koitua erimielisyyksiä myöhemmin.

Suullisella sopimuksella sovittuja asioita voi olla hankalaa todistaa olemassaoleviksi tilanteessa, jossa paikalla on ollut esimerkiksi vain ostaja ja myyjä. Ongelmia suullisen sopimuksen kohdalla syntyy lähinnä silloin, kun jompikumpi osapuolista ei myönnäkään enää sopimusta oikeaksi tai ollenkaan tehdyksi. Näiden tilanteiden ennaltaehkäisemiseksi kaikki pienetkin yhdessä sovitut seikat tulee kirjata kauppakirjaan. (Kasso 2014, 202.)

“Virhetilanteita voi välttää vaatimalla perusteellisen kauppakirjan, johon pitää kirjata kaikki yhdessä sovitut asiat. Viimeistään kauppakirjojen tarkastusvaiheessa pitää vaatia lisämään yhdessä sovittuja asioita, jos niitä ei oo vielä kirjattu ylös. Silloin päästään monesta tilanteesta helpommalla, kun ei tarvii myöhemmin alkaa kiistelemään miten asiasta on sovittu. On mustaa valkosella. Lisäks jos on tiedossa joku virhe, niin myyjän pitää se rehellisesti kertoa ja siitä pitää sopia yhdessä, onko ostajalle

ok, että se jätetään niin. Jos se on ostajalle ok, niin kauppakirjaan on hyvä laittaa, että ostaja hyväksyy sen tietyn virheen.”

3.2.2 Sopimuksen pätemättömyys

Oikeustoimilaissa säädetään sopimuksen pätemättömyydestä. Yleisesti ottaen sopimus on pätemätön aina, jos henkilö on vajaavaltainen, alle 18-vuotias tai tuomioistuin on vahvistanut täysi-ikäiselle henkilölle toimintakelpoisuuden rajoituksen. Sopimus voi olla pätemätön myös, jos sopimuksen syntyä rasittaa jommankumman sopimusosapuolen tai kolmannen osapuolen väärinkäytös. Näitä väärinkäytöksiä ovat oikeustoimilain mukaan eriteltynä törkeä ja lievä pakko, petollinen viettely, kiskominen, sekä kunnianvastainen ja arvoton menettely. (Keskitalo 2012, 36.)

Oikeustoimilain 28 §:n mukaan törkeällä pakolla aikaansaatu sopimus on pätemätön. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa toinen osapuoli on pakotettu sopimukseen henkeä tai terveyttä uhkaamalla. 29 §:ssä puhutun lievän pakon törkeästä pakosta erottaa se, että siinä uhka kohdistuu vapauteen, kunniaan, omaisuuteen tai muuhun vastaavaan etuun, mutta ei kuitenkaan henkeen ja terveyteen. (Keskitalo 2012, 36–37.)

Petollisesta viettelystä säädetään oikeustoimilain 30 §:ssä. Sillä tarkoitetaan toimintaa, jossa sopimuskumppani erehdytetään solmimaan sopimus tai sopimuskumppanin erehdyttä hyväksikäytetään sopimuksen tekemiseksi. Virheellinen tieto voi kohdistua kaupan kohteena olevan asunnon ominaisuuksiin, voimassa olevan lain sisältöön tai viranomaiskannanottoihin. (Keskitalo 2012, 37.)

Oikeustoimilain 31 §:ssä säädetään kiskomisesta. Kiskomisella tarkoitetaan toimintaa, jossa toinen osapuoli käyttää hyödykseen sopimuskumppanin heikkoa asemaa saadakseen itselleen hyötyä solmimalla sopimuksen, jossa osapuolten suoritukset ovat epäsuhdanteessa toisiinsa nähden. Kiskomisesta on kysymys, kun käytetään hyväksi toisen pulaa, ymmärtämättömyyttä tai kevytmielisyyttä. Tämä ei edellytä, että toinen osapuoli olisi oikeustoimikelvoton. Säännöksessä tarkoitettu ymmärtämättömyys ja kevytmielisyyys voi ilmetä myös toisen osapuolen kokemattomuutena, nuoruutena, korkeana ikänä tai henkisenä sairautena. (Keskitalo 2012, 37.)

Kunnianvastaisesta, arvottomasta menettelystä säädetään oikeustoimilain 33 §:ssä. Tämä pykälä täydentää aiempia pykäläitä ja vaikkei oikeustoimilain 28–31 §:n mukaiset merkistöt täytyisikään, kyseessä voi silti olla kunnianvastainen ja arvoton menettely. Kauppa voidaan julistaa mitättömäksi, mikäli sopimus tehdään sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisesti olisi kunnian vastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen. Pykälää voidaan soveltaa myös tilanteissa, jossa sopimuksella on pyritty loukkaamaan kolmannen oikeutta. (Keskitalo 2012, 38–39.)

3.2.3 Ostajan vastuu ja velvollisuudet irtaimen kaupassa

Päävelvollisuutena ostajalla irtaimen kaupassa on maksaa kauppahinta sovitun suuruisena ja sovitun aikaan. Kauppahinta määräytyy ostajan ja myyjän välillä tehdyn sopimuksen mukaan. Irtaimen

kaupassa on voimassa vastavuoroisuudenperiaate, joka velvoittaa myyjän ja ostajan tekemään suorituksensa samanaikaisesti. Myyjän tulee luovuttaa tavara eli asunto-osakkeen omistukseen oikeutava osakekirja sekä asunnon hallinta samanaikaisesti kun ostaja maksaa kauppahinnan (Karttunen ym 2014, 196). Mikäli asunnon hallinta taikka osakekirja, tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta sinä ajankohtana, kun kauppahinta tai osa siitä eräännyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksusta ennen kuin myyjä täyttää omalta osaltaan sopimuksensa (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 8). Jos ostaja taas ei maksa kauppahintaa tai sen osaa ajoissa, myyjällä on oikeus viivästyskorkoon korkolain mukaisesti (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 23).

Toinen ostajan tärkeistä velvollisuuksista on asunnon tarkastaminen. Ostaja ei saa virheenä vedota sellaiseen seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman mahdollisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei voi virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 12). Kaikissa tapauksissa ennakkotarkastuksen tekeminen ei kuitenkaan ole helppoa tai mahdollista, esimerkiksi jos ostaja asuu eri paikkakunnalla. Tällöin ostajalla on velvollisuus tehdä asunnon tarkastus niin pian kuin olosuhteet sen sallivat (Karttunen ym 2014, 196).

”Virhetilanteiden ennaltaehkäsemiseksi ostajan pitää tutustua ostettavan asunnon kuntoon huolella. Vaikka samasta asunto-osakeyhtiöstä ois myyty äskettäin asunto ja siellä ois tehty kuntotarkastus, josta ei oo löytynyt mitään, niin ei välttämättä kannata luottaa siihen vaan kannattaa tutkia myös kaupan kohteena oleva asunto.”

Ostaja ei voi vedota virheeseen, ellei hän ilmoita siitä tai siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Pääsääntönä on, että ostajan on ilmoitettava virheestä ja vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle. Muussa tapauksessa ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 14.)

3.2.4 Myyjän velvollisuudet irtaimen kaupassa

Myyjän päävelvollisuutena asunto-osakkeen kaupassa on asunnon hallintaoikeuden sekä omistamiseen oikeuttavien asiakirjojen oikea-aikainen luovuttaminen ostajalle. Jos myyjä laiminlyö tämän velvollisuutensa, ostajalla on asuntokauppalain 6 luvun 9 §:n mukaan oikeus joko kaupan purkuun tai vahingonkorvaukseen. Ostajan oikeus vahingonkorvaukseen syntyy, jos myyjän viivästyksestä koituu hänelle olennaista haittaa eikä purkamista tällöin pidetä kohtuuttomana. Myyjä voi joutua viivästyksistään vahingonkorvausvastuuseen, mikäli hän ei voi todistaa, että viivästys tai vahinko ei johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. Sen jälkeen, kun myyjä on luovuttanut asunnon hallinnan ja asiakirjat, ostaja ei voi enää myyjän viivästyksen vuoksi purkaa kauppaa. (Asuntokauppalaki 1995,

luku 6, § 9.) Myyjän viivästysten välttämiseksi kauppakirjassa usein sovitaan viivästyskorvauksesta, jonka myyjä joutuu ostajalle maksamaan, jos asunnon hallintaoikeuden luovutus viivästyy. Summa on monesti niin tuntuva, että saa myyjän toimimaan sopimuksen mukaisesti.

”Tärkeätä on oikeiden tietojen antaminen ja sopimuksen noudattaminen esimerkiksi asunnon luovutuksen suhteen. Etenkin ketjukaupoissa, joissa muutot tapahtuu ihan peräjälkeen on erityisen tärkeätä et kaikki tapahtuu sovittuna aikana. Muuttoonkin kuitenkin liittyy niin paljon järjestelyitä, et se on ainakin yks semmonen asia, joka helposti riitauttaa kaupan osapuolia, jos ei toimi sovitusti.”

Asunnon oikea-aikaisen luovutuksen lisäksi tärkeä myyjän velvollisuus on myös oikeiden tietojen antaminen. Myyjän on kerrottava ostajalle kaikki hänen tiedossaan olevat asiat, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Tietojen antamistavalla ei tässä kohtaa ole merkitystä. Tieto voidaan kertoa joko suullisesti tai kirjallisesti. Kunhan vain kerrotaan ostajalle kaikista mahdollisista vioista ja puutteista, joista myyjän oletetaan tietävän tai hänen olisi pitänyt olettaa tietävän. Myyjän on tiedonantovelvollisuuden puitteissa ilmoitettava ostajalle, jos kaupan kohde poikkeaa siitä, mitä ostajalla on perusteltua olettaa ottaen huomioon asunnon ikä, hinta ja sen mitä ostaja on mahdollisesti voinut havaita ennakkotarkastuksessa. Tiivistettynä kaikki mikä poikkeaa ns. normaalitasosta, tulee huomioida jo asuntoa markkinoitaessa ja esiteltäessä. (Keskitalo 2012, 185–186.)

”Myyjän kannalta tärkeintä on asioiden totuudenmukainen esittäminen. Välittäjäkaupoissa kiinteistönvälittäjälle pitää kertoa kaikista kaupan kohteen ominaisuuksista, että oikeaa tietoa osataan välittää eteenpäin. Suorassa kaupassa nää kaikki samat asiat pitää kertoa suoraan ostajalle.”

Myyjän tiedonantovelvollisuutta ja ostajan selonottovelvollisuutta vertaillen on hyvä muistaa nykyisen sopimusoikeudellisen ajattelun päivittynyt näkemys siitä, että kauppaa ei nähdä pelkästään ”vastakkain asettuvien osapuolten ristiriitaisten etujen yhteensovittamisen välineenä”. Ennemmin se nähdään osapuolten yhteisenä hankkeena, jossa korostuu erityisesti luottamus osapuolten välillä. Molempien osapuolten velvollisuutena on edistää yhteisen tavoitteen toteutumista ja myötävaikuttaa kaupan toteutumiseen ja onnistumiseen. Kaupankäynnissä on aina pyrittävä hyvän tavan ja sopimuskäytännön mukaiseen toimintaan, jossa kummankin osapuolen edut on huomioitu. (Keskitalo 2012, 199–200.)

Tutkimuksessa kysyttiin haastatteltavien mielipiteitä ostajan ja myyjän vastuiden ja velotteiden jakautumiseen. Vastauksissa pidettiin todella yksimielisesti ostajan asemaa parempana kaupankäynnin kannalta. Haastateltavien mielestä asuntokauppalaki sekä maakaari ovat enemmän ostajan puolella ja sisältävät enemmän ostajaa suojaavia säännöksiä kuin myyjän asemaa suojaavia. Tämä ei kuitenkaan ostajan kannalta tarkoita sitä, että voisi laiminlyödä kaikki velvoitteensa, vaan myös ostajalle voi koitua seurauksia huolimattomasta toiminnasta.

”Kyllä myyjällä on enemmän vastuuta siitä, mitä on myymässä. Toki ostajan vastuullaki on esimerkiksi huolellisen ennakkotarkastuksen tekeminen mutta siitä huolimatta ostaja voi kuitenkin huomattavasti useemmin vedota virheeseen kun myyjä osapuoli.”

”Noo en voi sanoa, että ihan tasan menis, mutta molemmilla omat vastuunsa ja velotteensa. Myyjän lähinnä kiinnitettävä todella paljon huomioon siihen, et muistaa varmasti kertoa kaikki tiedot ja nimenomaan ne kaupan kohteen puutteetkin.”

”Lakeja jos mieltii, ni kyllä niissä huomattavasti enemmän taitaa olla pykälää ostajan hyödyksi ku myyjän.”

3.2.5 Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Kaupparakirjassa on syytä sopia siitä, mistä lähtien ostaja vastaa asunnosta aiheutuvista kustannuksista. Jos ei muuta ole sovittu, niin myyjä vastaa säännöllisistä yhtiövastikkeista, ja muista niihin rinnastettavista kustannuksista kuten esimerkiksi saunamaksuista ja autopaikan vuokrasta hallintaoikeuden siirtymiseen asti. Myyjän on vastattava myös asunnon muista hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista, jotka kohdistuvat hallinnan luovutusta edeltävään aikaan. Näitä kustannuksia ovat esimerkiksi sähkö-, lämmitys-, ja jätekustannukset. Myyjä vastaa myös ennen hallintaoikeuden siirtymistä menevistä laitteiden hankinta- ja huoltomenoista sekä ylimääräisistä yhtiövastikkeista ja huoneistokohtaisten lainojen lyhennyksestä ja huoneistoon kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista, kuten veroista. (Nevala ym. 2013, 219–220.)

Ostajan vastuu asunnosta aiheutuviin kustannuksiin alkaa siis pääsääntöisesti siinä vaiheessa, kun hallintaoikeus asuntoon on luovutettu. Mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajasta johtuvista syistä, ostaja vastaa kuitenkin kustannuksista siitä lähtien, kun sovitun luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Jos asunto on jo kauppaa tehtäessä ostajan hallinnassa, vastuu asunnon menoista siirtyy ostajalle samantien, ellei toisin ole sovittu. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 5.)

Edellä mainitut säännökset koskevat myyjän ja ostajan välistä sopimussuhdetta. Ne eivät ratkaise vastuuta suhteessa asunto-osakeyhtiöön tai muihin velkojiin. Asunto-osakeyhtiölain mukaan vastuu yhtiövastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen myötä. Uusi osakkeen omistaja on vastuussa edellisen omistajan ohella myös maksamattomista yhtiövastikkeista ja yhtiöjärjestyksessä vastikevastuun piiriin kuuluvista käyttömaksuista. Edellisen omistajan maksamattomat vastikkeet ja muut rästit käyvät ilmi isännöitsijäntodistuksesta. Isännöitsijäntodistus on syytä tarkistaa vielä kaupantekohetkellä, ettei uusia maksuja ole kerennyt syntyä. Asunnon uusi omistaja ei ole asunto-osakeyhtiölain mukaan vastuussa niistä maksuista, jotka eivät näy isännöitsijäntodistuksessa ja, jotka eräänntyvät maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. (Nevala ym. 2013, 220.)

3.2.6 Vaaranvastuun siirtyminen

Vaaranvastuu asunnosta siirtyy ostajalle siitä hetkestä alkaen, kun asunto luovutetaan ostajan hallintaan. Jos hallinnan luovutus viivästyy ostajasta johtuvista syistä, ostaja on vastuussa asunnosta siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt sopimuksen mukaan tapahtua. Mikäli asunto on jo kauppaa tehdessä ostajan hallussa, vaaranvastuu asunnosta siirtyy ostajalle kaupantekohetkenä.

Asunnon ollessa vuokrattuna kaupantekohetkellä, vaaranvastuu siirtyy ostajalle heti. Jos vaaranvastuu on kerennyt siirtyä ostajalle ja asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä, ostajan on tästä huolimatta maksettava myyjälle kauppahinta. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 7.)

Vaaranvastuun kannalta keskeistä on, että vaaranvastuun haltijalla on voimassa oleva kotivakuutus tai ainakin vaaranvastuuta kantava sopijapuoli on tietoinen vakuuttamistarpeesta ja riskeistä. Asuntoa ostaessa kannattaa siis kiinnittää erityistä huomiota siihen, että muistaa päivittää kotivakuutuksen kauppakirjan mukaisesti ajantasalle. Näin ei itsestä riippumattomista syistä syntyneen vahingon esimerkiksi tulipalon tai vesivahingon tullen joudu täysarvoisesti vastuuseen aiheutuneista tuhoista. (Nevala ym. 2013, 221.)

3.3 Asiakirjat

Asunto-osakekauppojen kannalta keskeiset asiakirjat ovat pääosin yhtiön virallisia dokumentteja. Näistä dokumenteista käy ilmi taloyhtiön perustiedot, - taloudellinen tilanne ja esimerkiksi tulevat remontit. Ongelmien välttämiseksi on tärkeää, että kaikki tarvittavat selvitykset on hankittuina ennen kauppajen solmimista. (Kasso 2014, 223.)

”Kerros- ja rivitaloissa pitää erityisesti ottaa huomioon tehdyt ja tulevat remontit. Jos myynti-ilmoituksessa lukee tulevien remonttien kohalla vaikkapa julkisivu-, vesi- ja viemäriremontteja, niin sellaisen ostajan, joka ei halua suuria lisäkustannuksia tai remontin vaikuttavan asumiseen, kannattaa ehkä unohtaa semmoset kohteet.”

”Asiakirjoihin pitää perehtyä huolella. Asunto-osakeyhtiöiden kohalla niistä näkee mimmosesta taloyhtiöstä on kyse. Asiakirjoista käy ilmi kohteen taustat, nykytilanne ja tulevaisuus. Ne on tärkeä olla esillä jo asunnon esittelyvaiheessa, koska ostajan pitää päästä perehtymään niihin jo ennen ostopäätöksen tekemistä.”

3.3.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus on yhtiön asiakirjoista keskeisin tietolähde. Se ei ole julkinen asiakirja, mutta isännöitsijä on sen pyynnöstä velvollinen antamaan osakkeen omistajalle, osakkeita hallussa pitävälle pantinhaltijalle sekä välitysliikkeelle, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto. Isännöitsijän todistuksesta selviävät esimerkiksi osakasluetteloön merkitty osakkeiden omistaja, perustietoja yhtiön kiinteistöstä sekä yhtiön tuotot. (Kasso 2014, 223.)

Asunnon ostoa suunnittelevan ostajan kannalta osakkeiden omistajan selvittäminen isännöitsijäntodistuksesta on erittäin tärkeää ja tarkastettava heti, sillä vain osakkeiden omistaja voi myydä osakkeet. Jos osakkeella on useampi omistaja, kaikkien omistajien tulee olla myyjinä ja suostua osakkeiden myyntiin. Jos joku osakkeiden omistajista ei pääse kaupantekoon paikan päälle, häneltä tulee olla valtakirja, jolla valtuutettu allekirjoittaa kauppakirjan ja osakekirjan siirtomerkinnän valtuuttajan

puolesta. Mikäli myyjää ei ole merkattu osakkeiden omistajaksi isännöitsijäntodistukseen, ostajan kannattaa vaatia, että myyjä selvittää omistusoikeutensa isännöitsijälle ennen kauppooja. Tästä voi muuten tulla myöhemmin ostajalle itselleen hankaluuksia oman omistusoikeutensa selvittämisessä. (Linnainmaa 2002, 22.)

Tärkeä isännöitsijäntodistuksesta ilmi käyvä tieto on myös yhtiövastikkeen suuruus sekä osakkeisiin mahdollisesti kohdistuva osuus taloyhtiön lainoista eli yhtiövelka. Yhtiövelkaosuus tarkoittaa osakkeelle tai osakeryhmälle laskettavaa osuutta yhtiön pitkäaikaisista, tavallisesti rakentamiseen tai peruskorjaukseen liittyvistä veloista. Yhtiölainan lyhennys tapahtuu yleensä rahoitusvastikkeella, mutta osakkailla on usein myös mahdollisuus maksaa lainaosuus yhtiölle kertasuorituksena. (Kasso 2014, 223.)

Isännöitsijäntodistus kertoo myös tehdyt ja tulevat korjaukset yhtiössä. Tulevista korjauksista tulisi ilmoittaa vähintään ne, joista päätös on jo tehty tai jotka varmuudella toteutuvat lähitulevaisuudessa. Todistuksessa tulee olla tieto myös yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja – tutkimuksista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttöön tai kustannuksiin. (Kasso 2014, 223, 74.)

Myyjän vastuulla on tarkistaa, että isännöitsijäntodistuksen tiedot ovat ajantasalla ja vastaavat todellisuutta. Mikäli isännöitsijäntodistuksessa on virhe, josta aiheutuu myyjälle vahinkoa, myyjä voi hakea korvausta isännöitsijältä. Myyjän täytyy kuitenkin itse kertoa kaikki olennaiset tiedot, joilla voi olla vaikutusta kauppaan. Näitä vaikuttavia tekijöitä voivat olla esimerkiksi asuntoa koskevat viat ja puutteet sekä yhtiöön tulevat mittavat remontit. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2014.)

3.3.2 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on taloyhtiön sisäinen laki, joka täytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan olla jokaisella taloyhtiöllä. Yhtiöjärjestys on yhtiökokouksessa hyväksytty ja rekisteröity asiakirja (Isännöintiliitto). Yhtiöjärjestys on yhtiön hallintoa säätelevä asiakirja, joka velvoittaa toimielimiä samalla tavalla kuin viranomaisten antamat säädökset ja määräykset. Rekisteröity yhtiöjärjestys on voimassa niin kauan, kunnes muutosta koskeva yhtiökokouksen päätös on merkitty rekisteriin (Nevala ym. 2013, 270). Yhtiön voimassa olevasta yhtiöjärjestyksestä käy ilmi muun muassa taloyhtiön huoneistoluettelo eli huoneistot ja niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet, yhtiövastikkeen laskentaperuste sekä mahdollinen lunastusoikeus (Linnainmaa 2002, 23).

Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöiden osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa. Luovutusta taloyhtiön ulkopuolisille voidaan kuitenkin rajoittaa lunastuslausekkeen avulla. Lunastuslauseke on yhtiöjärjestykseen sisälletty määräys, jonka mukaan osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa itselleen sellaiset osakkeet, joiden omistusoikeus on siirtymässä toiselle muulta omistajalta kuin asunto-osakeyhtiöltä. Lunastuslausekkeesta käy aina ilmi kenellä on oikeus lunastaa osakkeet (Nevala ym. 2013, 310–311). Jos joku taho päättää käyttää lunastusoikeuttaan asunnon ostaja saa tällöin lunastushinnan itselleen ja lunastaja osakkeet. Lunastuslausekkeen käyttö on yleistä varsinkin vanhemmissa taloyhtiöissä (Linnainmaa 2002, 23).

3.3.3 Tilinpäätösasiakirjat

Taloyhtiön taloudellisen tilanteen arvioimiseksi saatavilla on oltava viimeisin vahvistettu tilinpäätös, tase, tuloslaskelma, hallituksen talousarvio, sekä tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus (Kasso 2014, 224). Näistä on hyvä tietää ainakin seuraavat asiat:

Tase on tilinpäätöksen osa, josta käy ilmi yhtiön varat, velat ja oma pääoma tilikauden viimeisenä päivänä. Se jaetaan kahteen puoleen: vastaavaan ja vastattavaan. Taloyhtiön varallisuus merkataan vastaavaa- puolelle ja siihen kuuluu muun muassa taloyhtiön pysyvä omaisuus, sekä vaihtuvat vastaavat eli sellainen omaisuus, joka voi vaihtua nopealla temmolla. Vastattavaa-puolelta käy ilmi se, mistä varallisuus on peräisin. Vastattavaa-puoli on jaettu kahteen pääluokkaan, joita ovat vieras pääoma sekä oma pääoma. Nimensä mukaisesti taseen molempien puolien loppusummat täytyy olla tasan yhtä suuret. (Kasso 2014, 224–225.)

Toisesta tilinpäätöksen osasta tuloslaskelmasta käy ilmi yhtiön tuotot ja kulut tilikauden aikana. Siitä käy ilmi muun muassa se, onko yhtiö tuottanut voittoa tai tappiota. Käytännössä taloyhtiöt eivät tuota voittoa, sillä yleensä mahdollinen ylimääräinen vastike- tai muu tulo taltioidaan tulevia korjauksia varten. (Kasso 2014, 224–225.)

Hallituksen talousarvio laaditaan vuosittain kuluvalle tilikaudelle. Siitä käy ilmi tulevalle vuodelle tarpeelliset kulut ja niiden käyttötarkoitus, kuten kiinteistön huolto, lämmitys ja korjaukset, sekä yhtiölle arvioidut tuotot yhtiövastikkeista ja mahdollisista kertyvistä vuokratuotoista. Talousarvio on pohja yhtiövastikkeiden suuruuden määrittelemiseksi. (Kasso 2011, 177.)

3.3.4 Energiatodistus

Energiatodistus on ollut pakollinen 1.1.2008 alkaen uusissa rakennuksissa ja 1.1.2009 alkaen vuonna 2007 valmistuneissa rakennuksissa eräin poikkeuksin. Energiatodistuksista säätelee 1.6.2013 voimaan tullut laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013). Voimassa oleva energiatodistus tulee olla nähtävillä aina, kun rakennusta tai sen hallintaoikeutta myydään. (Kasso 2014, 225.)

Energiatodistuksesta säätelevän lain tarkoituksena on lisätä mahdollisuuksia rakennusten energiatehokkuuden vertailuun, edistää rakennusten energiatehokkuutta ja edistää uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa. Laki sisältää säädöksiä rakennuksen energiatodistuksesta, sen laatimisesta, hankkimisesta ja käyttämisestä, näiden valvonnasta sekä säännösten rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 2013, luku 1 § 1). Rakennuksen omistajan vastuulla on se, että rakennuksen energiatodistus hankitaan ja että sitä tai siinä olevia tietoja käytetään lassa säädetyissä tilanteissa. Jos rakennuksen kunnossapitovastuu on lain tai sopimuksen nojalla taikka muilla tavoin rakennuksen haltijalla, mainittu vastuu on rakennuksen haltijalla (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 2013, luku 2 § 2).

3.4 Osakekirja

Osakekirja on arvopaperi, jota koskevat arvopapereihin yleisesti sovellettavat säännökset. Osakekirjat painatetaan varmuuspainatukseen hyväksytyissä painolaitoksissa, joissa on tarvittava turvallisuusjärjestelmä ja, jotka ovat Valtiovarainministeriön hyväksymiä. Osakeryhmään kuuluvat eli tiettyyn huoneistoon oikeuttavat osakkeet merkitään samaan osakekirjaan. Vanhemmissa taloyhtiöissä voi olla vielä useamman osakekirjan sarjoja, jolloin jokainen osake on erillisellä osakekirjalla. (Kasso 2014, 23.)

Osakekirjaa on säilytettävä ehdottoman huolellisesti, sillä se on oltava alkuperäisessä muodossa asuntokaupoilla. Jos osakekirja on kadonnut, se voidaan kuolettaa tuomioistuimen päätöksellä asiakirjain kuolettamisesta annetun lain (14.8.1901, Si 416) mukaan. Kuolettamista voi vaatia asiakirjan viimeinen omistaja tai esimerkiksi hänen perillisensä, joka voi todistaa omistusoikeutensa asiakirjaan. Kuoletuspäätöksen tultua lainvoimaiseksi hakijalla on oikeus saada kadonneen ja kuoletetun tilalle uusi osakekirja. Uuteen osakekirjaan tehdään tällöin maininta entisen kuolettamisesta ja osakekirjan saajaksi merkitään osakasluetteloon merkitty omistaja ja sen allekirjoittaa yhtiön hallitus. Kaiken kaikkiaan osakekirjan kuolettaminen on hidas ja kallis prosessi, joten osakekirja on hyvä pitää varmassa tallessa. (Kasso 2014, 25–26.)

3.4.1 Sähköinen osakehuoneistorekisteri

Paperisten osakekirjojen vaihdanta asuntokaupassa on lähivuosina jäämässä historiaan, sillä kehitteillä on uusi sähköinen osakehuoneistorekisteri.fi järjestelmä, joka tulee tulevaisuudessa korvaamaan paperiset osakekirjat. Osakehuoneistorekisteri on tällä hetkellä vielä valmisteluvaiheessa ja sitä ovat mukana rakentamassa Maanmittauslaitos yhdessä Patentti- ja rekisterihallituksen, Verohallinnon ja Väestörekisterikeskuksen kanssa. Rekisteri otetaan käyttöön heti, kun siihen liittyvä lainsäädäntö astuu voimaan. (Osakehuoneistorekisteri.)

Uuden rekisterin tarkoituksena on luoda edellytykset sähköiseen asiointiin, kuten esimerkiksi asunto-osakkeiden sähköiseen kaupankäyntiin, vakuuksien hallintaan sekä asunto-osakeyhtiöiden elinkaaren hallintaan. Rekisterin avulla tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat, sillä kaikki asunto-osakkeita koskevat merkittävät tiedot ovat tällöin samassa luotettavassa lähteessä. Rekisterin käyttöönoton ennustetaan tapahtuvan vuodesta 2019 lähtien, jolloin taloyhtiöt voivat vaiheittain alkaa siirtämään osakasluetteloitaan osakehuoneistorekisteriin. Siirtymä järjestelmään vaatii siis ensiksi toimenpiteitä taloyhtiöiltä, tämän jälkeen vasta yksittäinen osakkeenomistaja voi muuttaa osakekirjansa sähköiseksi. (Maa- ja metsätalousministeriö 2018-02-27.)

Asunto-osakerekisteriin liittyvä merkittävä periaate on vapaaehtoisuus. Rekisteriin siirtyminen ei siis ole pakollista, vaan päätös siitä voidaan tehdä yksittäinen huoneisto kerrallaan tai asunto-osakeyhtiö kerrallaan. Siirtyminen rekisteriin voi tapahtua uusien perustettavien asunto-osakeyhtiöiden yhteydessä, asuntokauppojen tai muiden saantojen, kuten perintöjen yhteydessä sekä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksellä. Tavoitteena kuitenkin on, että kaikki osakekirjat tulisivat olemaan

rekisterissä. Tämän päämäärän saavuttamiseksi harkinnassa on lainsäädännön muutos siten, että tietyin säännöksiin se velvoittaisi kaikkia asunto-osakeyhtiöitä siirtymään sähköiseen omistajamerkintään, samaan tapaan kuin aikanaan energiatodistuksen pakollisuus tuli voimaan. (Ympäristöministeriö, 2014, 7.)

3.4.2 Osakekirjojen luovutus

Osakekirjan luovutukseen sovelletaan velkakirjalain (662/1947, Si 406) säännöksiä (13 § 14 § ja 22 §). Säännösten mukaan se, jolla osakekirja tai väliaikaistodistus on hallussaan ja joka on asiakirjaan yhtiön tekemän merkinnän tai isännöitsijätodistuksen mukaan merkitty omistajana osakasluetteloon, on osakkeiden omistaja. Samoin jokainen, joka on osakekirjaan tehdyn siirtomerkinnän perusteella saanut osakkeen itselleen suoraan tai katkeamattomana siirtoketjuna osakeluetteloon merkityltä omistajalta, on pidettävä osakkeen oikeana omistajana. (Kasso 2014, 24.)

Osakkeiden omistaja kuittaa osakkeiden myynnin osakekirjan siirtomerkinnän allekirjoituksin. Tämä tapahtuu kaupantekotilaisuudessa, sen jälkeen kun sovittu kauppahinta on maksettu myyjälle. Siirtomerkintään merkitään henkilön nimi kenelle osakekirja siirretään, paikkakunta ja päivämäärä. Myyjä omalla allekirjoituksellaan vahvistaa siirron.

4 KIINTEISTÖ

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla merkitään kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöt jaotellaan tiloihin, tontteihin, yleisiin alueisiin, valtion metsämaihin, suojelualueisiin, lunastusyksiköihin, yleisiin tarpeisiin erotettuihin alueisiin, erillisiin vesijättöihin ja yleisiin vesialueisiin. Yleisimpiä vaihdannan kohteita ovat tilat ja tontit. (Karttunen ym 2014, 220.)

Kiinteistöt yksilöidään kiinteistötunnuksen avulla, esimerkiksi 11–222-33-4, jossa jokaisella luvulla on tietty merkitys. Ensimmäinen luku tarkoittaa kiinteistön sijainti kuntaa, toinen tarkoittaa kaupunginosaa tai kylää, kolmas luku ilmoittaa korttelin tai emäkiinteistön ja neljäs kiinteistön tai tontin oman numeron. Yleisesti kiinteistö nimikettä voidaan käyttää kaikista kiinteistörekisteriyksiköistä (Kasso 2010, 4). ”Kiinteistönmuodostamislain määritelmän mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet”. (Nevala ym. 2013, 322.)

4.1 Yleistä kiinteistön luovutuksesta

Kiinteistön luovutuksesta säädellään Maakaaressa. Maakaaren 1 luvun 1 §:n mukaan omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Perintöön, testamenttiin, ositukseen, lunastukseen sekä muutoin muuhun kuin luovutukseen perustuvasta kiinteistön saannosta säädetään erikseen (Maakaari 1995, luku 1 § 1). Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutukseen (Maakaari 1995, luku 1 § 2).

Toisin kuin irtaimen kauppa, kiinteistön kauppa on tiukasti muotosidonnainen oikeustoimi. Maakaaressa on lista muotovaatimuksista, joiden noudattaminen on kiinteistön kaupan pätevyyden edellytys. Jos vaatimuksia ei noudateta, kauppa on mitätön. (Karttunen ym 2014, 222.)

Yksi tärkeimmistä maakaaren sisältämistä muotovaatimuksista koskee kauppakirjan muotoa. Kauppakirja on tehtävä kirjallisesti, siitä on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu mahdollinen vastike. Myyjän ja ostajan tai heidän valtuuttamansa asiamiehen on allekirjoitettava kauppakirja, jonka kaupanvahvistaja vahvistaa. Luovutuksen kaikkien osapuolten ja kaupanvahvistajan on oltava yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. (Maakaari 1995, luku 2 § 1). Kaupanvahvistaja vahvistaa luovutuksen merkitsemällä kauppakirjaan kaupanvahvistajan todistuksen. Kiinteistön kauppa on syntynyt vasta, kun kauppa on vahvistettu.

Kaupanvahvistajia koskee oma laki: laki kaupanvahvistajista 573/2009. Lain mukaan kaupanvahvistajien tulee ennen kaupan vahvistamista muun muassa tarkistaa kaikkien allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja täyttää lain vähimmäisvaatimukset. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa kauppaa, jos se ei täytä lain vaatimuksia tai jos hänellä on muuten syytä epäillä luovutuksen pätevyyttä (Nevala ym. 2013, 342). Kaupanvahvistajana ei voi toimia kuka tahansa ulkopuolinen henkilö,

vaan laki sisältää tarkat määreet siitä, kuka saa toimia kaupanvahvistajana. Lain mukaan kaupanvahvistajia ovat:

1. maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvoudi, johtavat kihlakunnansyyttäjät, kihlakunnansyyttäjät, maakunnansyyttäjä ja työ- ja elinkeinokeskusten maanmittausinsinöörit;
2. maanmittaustoimiston päällikköä lukuun ottamatta maanmittaustoimiston virkamiehet ja kunnan viranhaltijat, jotka voivat kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 5 §:n mukaan toimia toimitusinsinöörinä;
3. konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitetut ulkomaanedustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät.

(Laki kaupanvahvistajista 2009, § 1).

Lisäksi kaupanvahvistajia voivat olla myös ne henkilöt, jotka maanmittaustoimisto on hakemuksen perusteella määrännyt kaupanvahvistajaksi. Kaikilla edellä mainituilla kaupanvahvistajilla on oikeus vahvistaa missä tahansa Suomen alueella sijaitsevan kiinteistön luovutus (Nevala ym. 2013, 343). Kaupanvahvistajaa kaupantekoon voi etsiä Maanmittauslaitoksen sivustolta ”Etsi kaupanvahvistaja”, jossa on tiedot kaikista Suomessa toimivista kaupanvahvistajista (Maanmittauslaitos i).

Vuoden 2013 marraskuusta alkaen kiinteistön kauppa on voitu tehdä myös sähköisesti Maanmittauslaitoksen kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköisessä kaupassa kaupanvahvistajaa ei tarvita. Kaupankäynti sähköisessä järjestelmässä edellyttää käyttäjiltään vahvaa sähköistä tunnistumismenetelmää esimerkiksi pankkitunnuksia. Myyjän ja ostajan on pitänyt myös etukäteen neuvotella solmittavan kaupan ehdot. Myyjän kirjautuminen edellyttää sitä, että hänelle on viimeksi myönnetty lainhuuto myytävään kiinteistöön. Kirjaututtuaan palveluun myyjä voi luonnostella kauppakirjaa ja hänen täytyy merkitä järjestelmään lomakkeessa vaaditut tiedot, muun muassa ostajien henkilötunnukset ja muut kaupan ehdot. Luonnostelun jälkeen viimeisenä toimena myyjä hyväksyy kauppakirjan sähköisellä allekirjoituksella. Myyjän allekirjoituksen jälkeen ostaja voi kirjautua järjestelmään sähköisellä tunnistautumismenetelmällä ja tutkia myyjän tekemää kauppakirjaluonnosta. Jos luonnos vastaa sovittuja ehtoja, ostaja voi myös hyväksyä kauppakirjan sähköisellä allekirjoituksella. Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan samansisältöisenä. Tätä ennen myyjä ja ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin. (Nevala ym. 2013, 344–345.)

4.2 Vuokraoikeuden kauppa

Vuokraoikeuden kaupassa kaupan kohteena on vuokraoikeus eli käyttöoikeus kiinteistöön ja omistusoikeus sillä olevaan rakennukseen. Kaupassa siirretään käyttöoikeus kiinteistöön ja luovutetaan

omistusoikeus rakennukseen. Vuokraoikeuden kauppa on eräänlainen kiinteistön ja irtaimen omaisuuden välimuoto. (Kasso 2010, 222). Vuokraoikeuskiinteistöjä ovat esimerkiksi kaupungin vuokratonteilla sijaitsevat omakotitalot.

Vuokraoikeuden kauppa eroaa kiinteistön kaupasta muotovaatimusten suhteen. Vuokraoikeuden kaupassa on riittävä, että kauppakirja on kirjallisessa muodossa. Kaupanvahvistajaa ei tarvita. Vuokraoikeuden siirron kirjaus tulee kuitenkin tehdä Maanmittauslaitokselle samaan tapaan kuin kiinteistön kaupassa tulee hakea lainhuuto. Kirjaamisessa sovelletaan lainhuudatukselle säädettyä kuuden kuukauden määräaikaa. (Kasso 2010, 222–224.)

4.2.1 Maanvuokra

Suomessa maankäyttö on perustunut pääsääntöisesti maan omistamiseen. Maan vuokraaminen omistusoikeuden pohjalta on maankäytön täydentämistä. Maanvuokrasta säädetään Maanvuokralaissa (258/1966), joka on jaettu eri lukuihin maan vuokraamisen käyttötarkoitusten mukaan. Näitä käyttötarkoituksia ovat asumistarkoitus, maataloustarkoitus sekä muut tarkoitukset. (Nevala ym. 2013, 403.)

Maanvuokralakia sovelletaan kiinteistöihin tai alueisiin, jotka on annettu määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan. Jotta kyseessä olisi maanvuokralain piiriin kuuluva sopimus, on tietyistä maa-alueesta luovutettava käyttöoikeus määräajaksi tai toistaiseksi. Vuokraoikeuden haltijan käyttövallan on myöskin oltava laaja. Sopimuksen tarkoituksena tulee olla maa-alueen hallinnan luovuttaminen kaikkine siihen kuuluvine rakennuksineen ja käyttöoikeuksineen. Mikäli näin ei ole, ei kyseessä ole maanvuokralain soveltamisalaan kuuluva sopimus. (Nevala ym. 2013, 403–404.)

Asuntotarkoitusta varten laissa on määräyksiä sekä tontinvuokraa että muuta asuntoalueen vuokraa varten. Tontinvuokrasopimuksen kohteena on asemakaava-alueella sijaitseva rakennustontti tai rakennuskaava-alueella sijaitseva itsenäiseksi kiinteistöksi eroteltu rakennuspaikka. Tontinvuokrasopimusta käytetään, kun vuokra-alueen käyttötarkoituksena on pysyvä asuminen. Tontin vuokrasopimus on vuokratyyppinä jäänyt lähes kokonaan vaille käyttöä ja esimerkiksi kaupunkien vuokaamien tonttien vuokrasopimukset tehdään usein maanvuokralain 3 luvun mukaisilla vuokrasopimuksilla. (Nevala ym. 2013, 405–406.)

4.2.2 Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla kiinteistö tai alue annetaan toistaiseksi tai määräajaksi vuokralle määräsuuruista maksua vasten. Maanvuokrasopimuksen tekemisestä on säädetty maanvuokralain 1 luvun 3 §:ssä. Sen mukaan vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopijapuolten on allekirjoitettava se. Kirjallisuusvaatimuksen noudattamatta jättämisestä ei kuitenkaan lainkohdan perusteella seuraa sopimuksen pätemättömyys, mikäli kumpikaan osapuolista ei ole vaatinut kirjallista muotoa. Maanvuokralaissa on kuitenkin haluttu suosia kirjallista sopimusmuotoa, jonka

mukaan toisen osapuolen vaatiessa kirjallista sopimusta, on kirjallisesta sopimuksesta kieltäytyneen osapuolen korvattava toiselle sopijapuolelle vuokrasuhteen syntymättä jäämisestä aiheutuvat vahingot. (Maanvuokralaki 1966, luku 1, § 3.)

Kirjallisesti tehtyyn sopimukseen tulee kirjata kaikki sopimusehdot, sillä sopimukseen kirjaamattomat ehdot ovat mitättömiä. Laki edellyttää myös, että kaikki sopimusehtojen muutokset ja lisäykset tehdään aina kirjallisessa muodossa (Tepora ym. 2010, 429). Vuokramaan ensimmäinen vuokralainen tekee kiinteistön omistajan kanssa vuokrasopimuksen ja rakentaa alueelle rakennuksen. Vuokramaan omistajan kanssa tehty maanvuokrasopimus siirtyy kaupassa ostajalle. Ostajan on syytä tutustua huolella tähän sopimukseen, sillä hän tulee uutena vuokralaisena sidotuksi vuokrasopimuksen ehtoihin (Linnainmaa 2002, 80–81).

Tontinvuokrasopimuksen ja muun asuntoalueen vuokrasopimuksen vähimmäisajaksi on säädetty 30 vuotta ja enimmäisajaksi 100 vuotta. Jos vuokrasopimuksessa ei määritellä vuokra-aikaa, astuu voimaan vähimmäisajaksi säädetty 30 vuotta. Määräajan umpeuduttua vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista. (Nevala ym. 2013, 407–408.)

4.3 Selvitykset ja kustannukset

Kiinteistön ollessa varsin laaja kokonaisuus käyttötarkoituksesta riippuvine erityispiirteineen, ostaja tarvitsee monenlaista tietoa ostettavasta kiinteistöstä. Suurimman osan tiedoista ostaja saa myyjältä, sillä yleensä myyjä tuntee kaupan kohteena olevan kiinteistön parhaiten. Tärkeää tietoa voi kuitenkin kertyä myös kiinteistön tarkastuksessa, jonka ostaja on velvollinen tekemään. (Karttunen ym. 2014, 226.)

”Ammattilaisen tekemä kuntokartotus voi tuntua monesta kalliilta, mutta huomattavasti isommat kustannukset tulee siitä, jos sieltä kaupan kohteesta sit löytyskin kosteutta ja parhaimmillaan kohde muuttuu asuinkelvottomaks ja vaatis hirveet remontit. Talon rakenteisiin kun ei paljaalla silmällä nää. Parasta riskien minimointia on katsoa ettei tarvitse myöhemmin katua.”

Kiinteistöä hankittaessa on lisäksi syytä selvittää sen keskimääräiset käyttökulut eli ainakin kiinteistövero ja lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut. Myös sähköliittymäsopimuksen siirrettävyyteen mahdollisesti liittyvät maksut on syytä selvittää. Maksuvelvoitteita voivat aiheuttaa myös edellisen omistajan maksamatta jätetty jätevesimaksu tai kiinteistövero, joista uusi omistaja vastaa suoraan lain nojalla. (Kasso 2010, 10–12.)

4.3.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Myyjän velvollisuutena on kertoa ostajalle kaikki tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kauppaan. Tärkeitä tietoja ovat esimerkiksi kiinteistön pinta-alaa, rakenteita ja kuntoa koskevat tiedot. Erityisesti kiinteistön viat, puutteet ja muut kiinteistön arvoon tai käyttöön vaikuttavat asiat täytyy tuoda selkeästi

esille. Myyjän velvollisuutena on myös esittää ostajalle tiedot kiinteistöön kohdistuvista viranomaispäätöksistä, jotka mahdollisesti asettaa rajoituksia kiinteistön käytölle. Tällaisia päätöksiä ovat muun muassa kaavoitusta, rakennuskieltoa tai luovutusrajoitusta koskevat päätökset. (Karttunen ym. 2014, 227.)

”Myyjällä voi monesti olla vaan halu klousata kaupat mahdollisimman nopeesti, että saa talonsa myytyä ja pääsee ite ettimään uutta. Vaikka ois jo kiire uuteen ja haluais vaan päästä eroon entisest, ei saa eikä kannata siltikään kaunistella tai jättää kertomatta oleellisia tietoja myytävästä kohteesta.”

Myyjän tiedonantovelvollisuus ei rajoitu pelkästään kaupan kohteena olevan kiinteistön tietoihin vaan myös naapurikiinteistöihin kohdistuvista luvista ja viranomaispäätöksistä tulee kertoa, jos voidaan olettaa, että niillä on vaikutusta kaupan kohteena olevaan kiinteistöön. Kiinteistöön voi kohdistua myös jokin ulkopuolisen oikeus, kuten panttioikeus tai vuokraoikeus. Ostajan tulee saada tiedot myös näistä oikeuksista, sillä niillä voi olla merkittävä vaikutus ostajan oikeudelliseen asemaan. (Karttunen ym. 2014, 227.)

4.3.2 Ostajan selonottovelvollisuus

Ostajan velvollisuutena on omalta osaltaan tarkastaa kiinteistö huolellisesti, koska ostaja ei saa jälkikäteen vedota virheeseen, jonka hänen oletetaan tietäneen kauppaa tehtäessä. Lain mukaan ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta tehdä tarkastuksia, joiden selvittäminen vaatii erityisiä teknisiä laitteita tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostajalla on oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin, eikä näiden tietojen paikkaansapitävyyttä tarvitse lähteä erikseen selvittämään, ellei niitä ole erityistä syytä epäillä. (Karttunen ym. 2014, 227.)

Käytännössä kiinteistön tarkastaminen asiantuntijan kanssa on aina suotavaa, sillä harvoin ostajalla itsellään on sellaista asiantuntemusta, jota kiinteistön kunnan arvioiminen edellyttää. Merkittäviäkin vikoja ja puutteita ei aina pysty havaitsemaan pintapuolisessa tarkastuksessa. Kiinteistön käytötarkoitus asettaa myös omat vaatimuksensa kuntotarkastukselle. (Karttunen ym. 2014, 227.)

Mikäli myyjä ilmoittaa, että kiinteistössä on vikoja tai puutteita, tai niitä havaitaan kiinteistön kunto-tarkastuksessa, ne on hyvä kirjata kauppakirjaan tai sen liitteeseen. Myös kaikki muut esiin tulleet kiinteistön arvoon tai käyttöön vaikuttavat seikat, kannattaa dokumentoida. Kauppaa tehtäessä kiinteistön tulee olla ominaisuuksiltaan sellainen kuin myyjä ja ostaja ovat sopineet. (Karttunen ym. 2014, 228.) Huolellinen tutustuminen kohteeseen on avainasemassa riskien minimoimiseen ja virheiden ennakointiin.

”Ongelmia voi varmaankin parhaiten ennaltaehkästä sillä, että ottaa asioista hyvin selvää ennen ku sopii mittään. Pyytää niitä tarvittavia tietoja ja mielellään asiantuntijan apua, jos tuntuu yhtään epävarmalta joku kaupan vaihe. Ainahan sitä ei kaikkee pysty välttämään vaikka miten ois tarkka ja tietonen asioista, mutta virheiden ilmetessä nopee reagointi on tärkeetä.”

”Tutkimalla ja tutustumalla kaupan kohteeseen läpikotasin. Jos ei oo itellä aikasempaa kokemusta asunnon ostosta, niin palkkaa sitten asiantuntijat avuks ja teetättää kuntotarkastukset.”

”Huolellisella perehtymisellä. Pitää olla kiinnostunut siitä mitä on ostamassa ja etenkin jos on itekseen kauppaa tekemässä, niin pitää varmistua siitä, että kaikki kaupan kannalta oleelliset asiat on hoidossa. Ettei sit käy niin, että kauppa on tehty jo aikapäiviä sitte ja myöhemmi selvi, että joku asia on jääny hoitamatta. ”

4.4 Asiakirjat

Kuntotarkastuksen ja myyjän antamien tietojen lisäksi ostajan on syytä tutustua huolellisesti kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin. Kiinteistöjä koskevat rekisteritiedot ovat pääosin julkisia. Kuka tahansa voi saada tietoja, jotka koskevat kiinteistön omistusoikeutta, kiinnityksiä sekä rasitteita. Tämä julkisuusperiaate on kuulunut kiinteistöoikeuteen vahvasti ja sen vahvistaminen oli muun muassa vuoden 1997 maakaariuudistuksen kantavia ajatuksia. (Kasso 2010, 10.)

Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin kuuluu tärkeimpinä kiinteistön lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote. Muita tärkeitä asiakirjoja ovat kiinteistökartta, selvitys alueen kaavoituksesta ja tontin rakennuskelpoisuudesta, rakennuslupapiirrustukset, lupa-asiakirjat ja selvitys tarpeellisista hyväksymismerkinnöistä, kuten rakennuksen lopputarkastusmerkintä (Kasso 2010, 10–11). Alla on esitelty tarkemmin nämä kiinteistörekisteristä saatavat julkiset asiakirjat, jotka maksavat kukin 18e/kpl Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti (Maanmittauslaitos j).

4.4.1 Lainhuutotodistus

Lainhuutotodistus on tärkeä asiakirja kiinteistön myynnin kannalta, sillä vain lainhuutotodistukseen merkitty omistaja voi myydä kiinteistön. Lainhuutotodistuksen voi tilata maanmittauslaitokselta, kunnalta, maistraatilta tai pankilta. Turvallisinta on hankkia kaupantekopäivänä uusi lainhuutotodistus, jotta voidaan varmistaa, ettei muutoksia ole tapahtunut. (Linnainmaa 2002, 56.)

Lainhuutotodistukselta käy ilmi kiinteistön perustiedot, joita ovat: kiinteistö- tai määräalatunnus, nimi, rekisteriyksikkölaji, kunta ja rekisteröintipäivämäärä. Todistuksen perustiedoista käy myös ilmi kiinteistön pinta-alatiedot. Todistuksen lainhuutotiedot osiosta käy ilmi lainhuudon laatu ja päivämäärä, voimassa olevat omistajatiedot, omistajaosuudet, saantotiedot sekä arkistoviite. Jos kiinteistöä ei ole lainhuudatettu, todistuksessa lukee tällöin ”Rekisteriyksiköllä ei ole lainhuutomerkinettä”. (Maanmittauslaitos a.)

Määräalojen lainhuutotiedot osiossa luetellaan rekisteriyksiköllä olevat erottamattomat määräalat tai erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet (Maanmittauslaitos a.). Tällä tiedolla tarkoitetaan sitä, että jos kiinteistöllä sijaitsee määräala, ei kiinteistön ostaja saa määräalan aluetta omistukseensa. Määräala on jo aiemmin myyty ja se on jonkun muun hallinnassa (Linnainmaa 2002, 57).

Lainhuutotodistuksesta käy ilmi myös lainhuudattamattomat luovutukset. Tässä osiossa esitetään ne rekisteriyksikön ja sen määräalojen yhteisalueosuuksien luovutukset, jolle ei ole haettu lainhuutoa tai joiden lainuuto on vireillä (Maanmittauslaitos a.). Jos lainhuutotodistuksessa näkyy huudattamaton luovutus, eli lainhuudon haltija on myynyt kiinteistön eteenpäin eikä uusi omistaja ole vielä hakenut lainhuutoa, niin silloin lainhuudon haltija ei voi myydä kiinteistöä enää uudestaan. Yleensä kauppa näkyy lainhuutotodistuksella huudattamattomana luovutuksena kahden viikon sisällä tapahtuneesta kaupasta (Linnainmaa 2002, 57).

Lainhuutotodistukselta käy ilmi myös, jos kiinteistö on ulosmitattu. Tällöin ostaja ei saa lainhuutoa itselleen ennen kuin ulosmittaus on peruttu. Yleensä tämä ulosmittauksen peruminen tapahtuu vasta siinä vaiheessa, kun myyjän velat on maksettu. (Linnainmaa 2002, 58.)

4.4.2 Rasitustodistus

Rasitustodistuksesta käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset. Rasitustodistuksella on lainhuutotodistuksen tavoin esitetty kiinteistön, määräalan tai vuokraoikeuden perustiedot. Rasitustodistuksessa on lueteltu myös rekisteriyksikköä koskevat erityiset oikeudet ja kiinnitykset sekä mahdollisesti kiinteistöön kohdistuvat vallintarajoitukset. (Maanmittauslaitos b.)

Kiinnitykset kohdassa kerrotaan kiinnityksen rahamäärä, rekisteriin merkitty kirjallisen panttikirjan haltija tai sähköisen panttikirjan saaja. Tiedoista käy ilmi onko kyseessä kirjallinen vai sähköinen panttikirja (Maanmittauslaitos b.). Kirjallisia panttikirjoja ei enää myönnetä, mutta ne ovat kuitenkin yhä täysin päteviä ja käyttökelpoisia. Kirjallisten panttikirjojen sähköistäminen on mahdollista, mutta se on maksullinen toimenpide (Maanmittauslaitos c.)

Kaikilla kiinteistöillä ei ole kiinnityksiä, mutta niitä täytyy hakea, jos kiinteistöä tai vuokraoikeutta haluaa käyttää velan vakuutena. Kiinnityksiä haetaan Maanmittauslaitokselta. Kiinnitys voi kohdistua kiinteistöön, määräalaan tai määräosaan. (Maanmittauslaitos c.) Kiinnityksistä ja kiinnityksen hakemisesta lisää kohdassa "6.4.3. Kiinnityksen hakeminen."

4.4.3 Kiinteistörekisteriote

Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja veloitteet kirjataan kiinteistötietojärjestelmään ja ne ilmenevät kiinteistöä koskevasta kiinteistörekisteriotteesta. Kiinteistörekisteriotteesta käy ilmi kiinteistöä koskevat pinta-alatiedot ja niin sanotut maarasitteet (Karttunen ym. 2014, 228). Rasitteita voivat olla esimerkiksi kiinteistöön kohdistuva tieoikeus tai oikeus pitää kiinteistöllä vesi- tai sähköjohtoja. Jos kiinteistöön kohdistuu jokin tällainen rasite, ostajan on selvitettävä etukäteen ennen kauppohen solmimista, kuinka häiritsevä se on. Rasitteet siirtyvät ostajalle eikä niitä tavallisesti saa poistettua. Rasitteita ei pidä sekoittaa rasitukseen. Ne ovat kaksi eri asiaa. Rasitukset tutkitaan rasitustodistuksesta ja rasitteet kiinteistörekisteriotteesta (Linnainmaa 2002, 60).

Kiinteistörekisteriote on mahdollista saada voimassaolevista sekä lakanneista rekisteriyksiköistä. Kiinteistörekisteriotteesta käy ilmi aiemmin lueteltujen asiakirjojen tapaan kiinteistön perustiedot. Muodostumistiedot osoissa esitetään se kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös, jonka mukaan rekisteriyksikkö on muodostettu. Tavallisin toimituslaji on lohkominen ja yleisin viranomaispäätös on kiinteistöjen yhdistäminen (Maanmittauslaitos d.)

4.5 Kiinteistökaupan rajoitukset

Kiinteistökaupassa on ennen ollut useita rajoituksia, jotka kumottiin yksi toisensa jälkeen 1990-luvulla. Yksi suurimmista rajoituksista oli tällöin muun muassa ulkomaalaisten ja ulkomailla asuvien rajoitus ostaa kiinteistöjä. Toinen aikanaan merkittävä rajoitus koski historiallisista syistä maa- ja metsätalousmaan hankkimista, joka oli aikaisemmin Suomessa luvanvaraista. Luvanvaraisuus poistui kokonaan vuonna 1998, eikä maa- ja metsätalousmaan hankkimista rajoiteta enää millään tavalla. Nykyisin myös kaikilla on samanlaiset oikeudet hankkia kiinteistöjä Suomesta, kansalaisuudesta tai asuinpaikasta riippumatta. (Kasso 2010, 177.)

Tiettyjä välillisiä osapuolten sopimusvapautta koskevia rajoituksia on yhä olemassa. Näihin kuuluu muun muassa kunnan etuosto-oikeus ja kiinteistöjen lunastaminen, sekä maakaaren mukaiset minimivaatimukset kiinteistökaupan määrämuotoisuuteen liittyen. Kaupan minimiehtoja ovat kiinteistön luovutusrajoitus, josta käy ilmi, että myyjä luovuttaa kiinteistön ostajalle, luovutettavan kiinteistön tiedot, myyjän ja ostajan tiedot, sekä kauppahinta. Määrämuotoisuuteen kuuluu myös, että mahdollinen purkava tai lykkäävä ehto merkitään kauppakirjaan (Kasso 2010, 177, 198.)

4.5.1 Kunnan etuosto-oikeus

Kunnan etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Tällöin kunta tulee kauppakirjassa ilmoitetun ostajan sijaan ja lunastaa kiinteistön pääsääntöisesti kauppakirjassa mainituilla ehdoilla. Kunnan etuosto-oikeuden tarkoituksena on helpottaa kuntien maanhankintaa. Etuostolain mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Kunnan etuosto-oikeus ei riipu millään tavalla esimerkiksi alueen kaavoitustilanteesta. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Kunnat käyttävät tätä etuosto-oikeuttaan melko vähän, lähinnä suurempia kiinteistökokonaisuuksia hankkiakseen tai muusta erityisestä syystä, jos esimerkiksi kunta omistaa jo maa-alueita kohteen läheisyydessä tai kunnalla on aluetta koskevia erityissuunnitelmia. (Kasso 2010, 177- 178.)

Etuosto-oikeus koskee luovutuksia, jossa kiinteistö luovutetaan vastiketta vastaan. Kunnalla ei siten ole etuosto-oikeutta silloin, kun pääosin samanarvoiset kiinteistö vaihdetaan keskenään (Kasso 2010, 178–179). Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, jos kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, joka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä ja nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän. Etuosto-oikeutta ei ole, mikäli osta-

jana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren mukaan voisi periä myyjän, tai tällaisen henkilön puoliso. Etuosto-oikeus ei myöskään koske kauppoja, jossa ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla (Etuostolaki 1977, luku 1 § 5).

4.5.2 Lunastus

Lunastamalla voidaan hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus; rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta; sekä lakkauttaa erityinen oikeus (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 1997, luku 1 § 3). Lunastaminen edellyttää, että yleinen tarve vaatii sitä. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä lailla saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 1997, luku 1 § 4.)

Tavallisesti lunastusta käyttävät lähinnä kunnat, mutta sitä voi hakea myös yksityisoikeudellinen yhteisö. Yhteisön on tällöin osoitettava, että yleinen tarve vaatii lunastusta, sekä annettava luotettava selvitys siitä, että lunastettava omaisuus tullaan käyttämään aiottuun tarkoitukseen (Kasso 2010, 183). Lunastusluvan antaa hakemuksesta valtioneuvosto, ja jos lunastusluvan antamista ei vastusteta tai kysymys on yleisen ja yksityisen edun kannalta vähemmän tärkeästä lunastuksesta, lunastuslupaa koskevan hakemuksen ratkaisee Maanmittauslaitos. (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 1997, luku 2 § 5.)

5 VÄLITYSTOIMINTA, VASTUU JA VELVOLLISUUDET

Kiinteistönvälittäjillä on suuri vastuu, sillä kiinteistönvälitys on elinkeinoala, jossa käsitellään kuluttajien kannalta erittäin arvokkaita kohteita. Välitettävänä saattaa toisinaan olla jopa koko kuluttajan omaisuus. Tämän vuoksi kiinteistönvälitystoimintaa on säännelty elinkeino-oikeudellisesti jo pitkän aikaa. Sääntely perustuu tällä hetkellä lakiin kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta (1075/2000). Kuluttajan ja välitysluokan välisestä suhteesta säännellään laissa kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000). (Nevala ym. 2013, 27.)

Lain mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn rakennukseen, huoneistoon, kiinteistöön tai sen osaan. Myös toiminta, jonka tarkoituksena on saada aikaan edellä mainittua omaisuutta koskeva vuokrasopimus tai luovutussopimus, lukuun ottamatta vuokrahuoneiston välitystoimintaa, on kiinteistönvälitystä. (Laki kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta 2000, § 1.)

5.1 Laki kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneistojen välitysluokasta

Välitystoiminnan katsotaan kuuluvan elinkeinoihin, joiden harjoittamiseen voi liittyä taloudellisia, turvallisuus- tai terveysriskejä. Laki kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneistojen välitysluokasta (myöhemmin käytetään välitysluokalaki) on luonteeltaan lähinnä elinkeino-oikeudellinen säännös. Laissa määritellään välitystoiminnan harjoittamiseen liittyvät edellytykset ja lisäksi laki sisältää eräitä yleisiä välitystoimintaan liittyviä säännöksiä. (Nevala ym. 2013, 27–29.)

Välitystoiminnan harjoittamiseen liittyviin edellytyksiin kuuluu muun muassa se, että kuka tahansa ei voi ryhtyä harjoittamaan välitystoimintaa. Ennen välitystoiminnan aloittamista välitysluokan on rekisteröidyttävä. Rekisteröityminen tapahtuu aluehallintovirastoon toimitettavalla rekisteri-ilmoituksella. Rekisteröinnin vaatimukseen kuuluu, että ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa ja ilmoituksen tekijä on täysi-ikäinen, mikäli kyseessä on luonnollinen henkilö. Vaatimukseen kuuluu myös, että ilmoituksen tekijä ei saa olla konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuutta saa olla rajoitettu. Ilmoituksen tekijällä on lisäksi oltava riittävä vastuuvakuutus, että sen voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon otettuna arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi. Välitysluokalla tulee myös olla vastaava hoitaja, joka on päätoimisesti välitysluokan palveluksessa. Vastaavan hoitajan on täytynyt suorittaa ammattipätevyyttä osoittava välittäjäkoe. Kuka tahansa ei voi siis aloittaa välitystoimintaa, vaan ainoastaan edellytykset täyttävät välitysluokan merkitään rekisteriin. (Nevala ym. 2013, 31,35.)

”Lainsäädäntö on tässä vuosien mittaan kiristynyt kiinteistönvälittäjien suhteen paljonkin ja ehkä suurimpana pätevyysvaatimusten suhteen. Meidän täytyy jatkuvasti päivittää osaamista koulutuksien avulla, jotta tunnetaan lakimuutosten vaikutukset omaan työhön.”

Välitysliikelaisissa säädetään myös muista välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksistä, joita ovat muun muassa: hyvän välitystavan noudattaminen, toimeksiantopäiväkirjan pito sekä asiakasvarojen oikeaoppinen säilyttäminen. Välitysliikelain sisällön noudattamista valvoo aluehallintovirasto. Valvontaa suorittaa se aluehallintovirasto, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty. Välitysliikkeen on aina pyynnöstä toimitettava aluehallintovirastolle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat, kuten kirjalliset toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat ja esitteet. Myös muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot, kuten esimerkiksi välitysliikkeen tilintarkastuskertomus ja tilinpäätös liitteineen on toimitettava aluehallintovirastolle. Näillä toimilla aluehallintovirasto pystyy tarkkailemaan välitystoimintaa harjoitettavia yrityksiä ja puuttumaan luvattomaan tai vastoin määräyksiä harjoitettuun toimintaan. (Nevala ym. 2013, 40–42.)

”Lainsäädäntö antaa meille ohjeet aina toimeksiantosopimuksen tekemisestä kaupanteon jälkitoimiin asti. Kaikista meidän tekemisistä ja tekemättä jättämisistä on säädetty laissa, joten lainsäädäntö on meidän toiminnan perusta.”

5.1.1 Hyvä välitystapa

Välitysliikelain mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa, mutta laissa ei kuitenkaan tarkemmin määritellä, mitä tällä käytännössä tarkoitetaan. Hyvään välitystapaan kuuluu erityisesti välitystoiminnan luotettavuus ja avoimuus, tehtävien tunnollinen hoitaminen sekä lojaalisuus toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta sekä kilpailevia elinkeinonharjoittajia kohtaan. (Nevala ym. 2013, 39.)

”Välittäjän rooli asuntokaupan osapuolille on merkittävä. Yleensä välittäjä palkataan myymään asuntoa, koska sen koetaan tuovan turvaa kaupankäynnille. Meidän tehtävänä on toimia huolellisesti ja luotettavasti niin, että kaupan osapuolet voivat hyvillä mielin tehdä kauppaa.”

Hyvä välitystapa on joustava normi, joka muuttuu jatkuvasti. Hyvän välitystavan sisältöön vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset, viranomaisten ohjeet, alan vakiintuneet käytännöt sekä uudet menettelytavat ja arvostukset. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry on laatinut ohjeistuksen vastuuntuntoisesta ja reilusta välitystavasta. Tätä Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton kokoamaa ohjetta hyvästä välitystavasta sovelletaan, kun välityspalvelun käyttäjinä ovat kuluttaja-asemassa olevat tahot. KVKL:n laatima ohje ei sellaisenaan sovellu muihin kuin kuluttajasuhteisiin. (Nevala ym. 2013, 40.)

5.1.2 Toimeksiantopäiväkirja

Välitysliikkeen tulee pitää vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa. Toimeksiantopäiväkirjaan on kirjattava toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero, sisältö, vastaanotto-

päivä sekä voimassaoloaika. Mikäli toimeksianto raukeaa tai peruuntuu tai jos sen sisältöä muutetaan, siitä on tehtävä merkintä päiväkirjaan. (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 2000, § 10.)

Lopullisen sopimuksen synnyttyä päiväkirjaan on viivytyksettä merkattava sopimuksentekopäivä, sopimusosapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta sekä välityspalkkion määrä. Päiväkirjaan tehtävät merkinnät on vakiintunutta käytäntöä noudattaen tehtävä kuulakärkikynällä tai vastaavalla, jolloin niitä ei voida muuttaa. Tietoja voidaan korjata tai muuttaa vain kirjoittamalla uusi tieto vanhan tiedon viereen. Kaikki tehdyt merkinnät tulee olla luettavissa (Nevala ym. 2013, 41). Kinteistönvälitysliikkeen on säilytettävä toimeksiantopäiväkirjaa, toimeksiantosopimusta liitteineen, tarjousasiakirjoja, esitteitä ja muita toimeksiantoon liittyviä asiakirjoja viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 2000, § 10). Välitysliikkeen palveluluita käyttäneet asiakkaat voivat siis tarvittaessa pyytää vaikkapa itseltä kadonnutta kauppakirjakopiota välitysliikkeeltä.

5.1.3 Asiakasvarojen säilyttäminen

Välitysliikelain 11 §:n mukaan välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakasvarat erillään välitysliikkeen omista varoista. Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muuten luotettavalla tavalla (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 2000, § 11). Tyypillisin välitysliikkeen hallussa oleva asiakasvara on ostotarjouksen tekijän maksama käsiraha. Asiakasvaroja voivat olla myös varausmaksut ja varainsiirtoverot, jos veron maksuun tarkoitettuja varoja säilytetään esimerkiksi lunastusrahan vuoksi (Nevala ym. 2013, 41).

Asiakasvarojen säilyttäminen lain vaatimalla tavalla edellyttää, että välitysliikkeen asiakasvaratili on liikkeen nimissä ja että tilin nimestä käy ilmi, että se on asiakasvaratili. Välitysliikkeet eivät saa käyttää asiakasvaratiliä muiden maksujen hoitamiseen eikä esimerkiksi välityspalkkiota voi ohjata asiakasvaratilille maksettavaksi. Ostajan maksamaa käsirahaa on säilytettävä asiakasvaratilillä niin kauan, kunnes se palautetaan tai se tuloutetaan palkkioksi. Jos käsiraha muutetaan välityspalkkioksi, se on viipymättä siirrettävä pois asiakasvaroille tarkoitetulta tililtä. (Nevala ym. 2013, 41.)

5.2 Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (myöhemmin puhutaan välityslaista) sovelletaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen toimeksiantosuhteeseen silloin, kun toimeksiantaja on luonnollinen henkilö ja, kun välitetään sellaista kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. Lakia sovelletaan esimerkiksi silloin, kun välitettävänä on toimeksiantajan omassa käytössä oleva asunto, toimeksiantajan omistama kesämökki tai perheenjäsenen käytössä oleva asunto. Lakia sovelletaan myös sijoitusomaisuuden myyntiin edellyttäen, että omaisuus ei liity toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. (Nevala ym. 2013, 56.)

Lakia sovelletaan myös välitysliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen eli useimmiten ostajan väliin suhteeseen silloin, kun vastapuoli hankkii kohteen muuta kuin elinkeinotoimintaansa varten ja ostaja on luonnollinen henkilö. Mikäli toimeksiantaja myisi elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta, ei lain säännöksiä tällöin sovellettaisi tällaiseen toimeksiantosuhteeseen. Lain säädöksiä sovellettaisiin kuitenkin vastapuoleen eli ostajaan, jos hän hankkisi välitettävän kohteen muuta kuin elinkeinotoimintaa varten. (Nevala ym. 2013, 56.)

5.3 Vastuun edellytys

Välitysliikkeen vastuu poikkeaa kaupan osapuolten vastuusta merkittävästi. Välitysliikkeen vastuu ei perustu asuntokauppalakiin, maakaareen tai kauppalakiin. Välitysliikkeellä ei siten ole välttämättä vastuuta kaupan kohteen virheistä tai siitä, täyttävätkö kaupan osapuolet kauppakirjan mukaiset velvoitteet toisiaan kohtaan. Välitysliike ei ole vastuussa myyjälle, jos ostaja ei maksakaan kauppahintaa tai ostajalle, jos kaupan kohteessa onkin esimerkiksi myöhemmin ilmenevä salainen virhe. (Kasso 2011, 88.)

Välitysliikkeen vastuu edellyttää sitä, että välitysliike on toiminut sopimuksen vastaisesti tai muulla tavalla tuottamuksellisesti. Vastuu edellyttää aina vähintään laiminlyöntiä. Välitysliikkeen vastuu voi perustua välitysliikkeen ja sen toimeksiantajan väliseen toimeksiantosopimukseen ja sen velvoitteiden laiminlyöntiin tai välityslain säädettyjen velvollisuuksien laiminlyömiseen tai hyvän välitystavan vastaiseen toimintaan. (Kasso 2011, 88.)

5.4 Yleistä vastuusta

Välitysliikkeen vastuusta säädetään pääosin välityslain (1074/2000). Ainoastaan vastaavan hoitajan vastuusta on annettu määräyksiä välitysliikelain 6 §:ssä. Lainkohdan mukaan välitysliikkeen vastaava hoitaja voi joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen välitysliikkeen virheestä aiheutuneesta vahingosta, jos virhe tai vahinko on johtunut siitä, että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyönyt velvollisuutensa hyvän välitystavan ja ammattipätevyys-suhteen. (Nevala ym. 2013, 162.)

Välityslaki sisältää hyvinkin yksityiskohtaisia määräyksiä välitysliikkeen vastuista eri tilanteissa. Laki on pakottava ja säännöksistä ei saa poiketa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi. Välityslain vastuusäännökset perustuvat välitysliikkeen perusvelvollisuuksien laiminlyömiseen. Keskeisiä näistä ovat tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus, joista lisätietoa tuonnempana. (Kasso 2011, 88–89.)

Välityslain mukaan välitysliike on vastuussa toiminnastaan niin toimeksiantajalle kuin toimeksiantajan vastapuolellekin. Välitysliike on vastuussa myös työntekijöiden aiheuttamista vahingoista, mikäli ne ovat aiheutuneet työtehtäviin liittyvistä toimista. Yksittäinen työntekijä ei näin ollen ole vastuussa välitysliikkeen asiakkaille. Välitysliike voi kuitenkin työnantajana vaatia työntekijää korvaamaan ai-

heuttamansa vahingot, mutta työntekijä ei kuitekaan ole näitä velvollinen korvaamaan, mikäli vahingot on aiheutettu lievällä tuottamuksella (Vahingonkorvauslaki 4:1). Vastuu välityслиikkeen laiminlyönneistä kuuluu siis nimenomaan välityслиikkeelle, ei sen työntekijöille. (Nevala ym. 2013, 162.)

5.5 Tuottamusvastuu

Välityслиike vastaa tuottamuksellaan aiheuttamastaan vahingosta toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle. Välityслиikkeen vastuu edellyttää virheellistä toimintaa, kuten aiemmin jo todettiin. Virheelliseksi toiminnaksi katsotaan sellainen toiminta, joka ei vastaa lain säädöksiä tai toimeksiantajan kanssa tehtyä sopimusta. Välityслиike ei voi joutua vastuuseen sellaisista asioista, joihin sillä ei ole vaikutusmahdollisuutta. Esimerkiksi välityслиike ei ole vastuussa, jos myyjä vie kaupan kohteesta pois jonkin sellaisen esineen, jonka katsotaan kuuluvan asunnon tarpeistoon. Välityслиike on tässä tapauksessa omalta osaltaan vastuussa vain siitä, että kauppakirja on laadittu edellä mainittujen seikkojen osalta asianmukaisesti ja ymmärrettävästi. (Nevala ym. 2013, 162.)

Vahingonkorvauksen edellytyksenä on, että ostajalle aiheutunut vahinko on ollut syy-yhteydessä välityслиikkeen toimintaan. Syy-yhteyden on pitänyt olla myös ennalta arvattavaa. Syy-yhteyttä pohdittaessa arvioidaan usein, olisiko vahinko tapahtunut, vaikka vahingon aiheuttaja olisi menetellyt toisin? Monesti tämä syy-yhteys ketju saattaa katketa jonkun ulkopuolisen toimenpiteen johdosta ja vahingonkärsijä saattaa myös itse vaikuttaa vahingon syntymiseen ja siten katkaista syy-yhteyden. (Nevala ym. 2013, 163.)

Vahingonkorvaus vaatimusten esittäjän on pystyttävä osoittamaan vahingon syntyminen ja vahingon sekä välityслиikkeen menettelyn välinen syy-yhteys. Säilyttääkseen oikeutensa vaatimusten esittämiseen toimeksiantajan tai tämän vastapuolen on tehtävä virheilmoitus eli reklamaatio. Välityслиikkeen tekemästä virheestä on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä kohtuullinen aika on ollut yleensä enintään noin 5-6 kuukautta siitä, kun virhe on käynyt ilmi tai sen olisi pitänyt käydä ilmi. (Nevala ym. 2013, 167–168.)

5.6 Välityслиikkeen velvollisuus välitystehtävän suorittamisesta

Välityslain 7 §:ssa säädetään välitystehtävän suorittamisesta. Sen mukaan välittäjän velvollisuutena on suorittaa välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välityслиikkeen suorituksen on vastattava siitä markkinoinnissa annettuja tietoja ja välitystehtävää on ryhdyttävä suorittamaan viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi milloin toimeksiantajan etu vaatii, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmin. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 2000, § 7.)

”Välittäjän rooli on kysyä ja ottaa selvää kaikista kaupankäynnin kannalta tärkeistä asioista. Yhteistyötä täytyy tehdä paljon niin myyjän ja muidenkin tahojen kanssa, että saadaan selville kaikki kaupan onnistumisen kannalta merkittävät tiedot. Meidän tehtävänä on nimittäin hoitaa kaupantekoon kaikki tarvittavat asiakirjat ja sen jälkeenkin esim. osakekaupassa vastata isännöitsijälle ja verottajalle ilmottamisesta.”

”Meidän rooli on saattaa ja avustaa sopijapuolia siihen tilanteeseen, että kauppa syntyy. Vastuullinen pestihän tämä on, kun kuitenkin asuntokauppoihin kytkeytyy niin suuri osa ihmisten rahoista että virheitä ei passaa tehdä ”.

Toimeksiannoissa välitysliikkeen päämiehenä on usein myyjä, jonka kannalta välitysliikkeen tulee pyrkiä parhaaseen mahdolliseen kauppaan. Siitä huolimatta välitysliikkeen tulee kuitenkin valvoa molempien osapuolten etua ja ottaa huomioon myös toimeksiannon vastapuolen etu. Vastapuolen edun huomiointi korostuu erityisesti annettaessa tietoja kohteesta sekä muista sopimuksen syntyyn vaikuttavista seikoista. Tiedot on annettava objektiivisesti myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista, kuten kaupankohteen puutteista ja vioista. Myös kauppakirjaa laatiessa on otettava huomioon kummankin etu ja huolehdittava siitä, että sopimus ei sisällä kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttomia vaatimuksia. (Nevala ym. 2013, 70.)

”Välittäjänä toimiminen on luottamustehtävä, sillä asuntoansa myyvä asiakas on valikoinut kaikkien välitysliikkeiden joukosta juuri meidät ja jotain kautta vakuuttunut siitä, että asia hoituu. Meidän pitää olla luottamuksen arvoisia ja hoitaa välitystehtävä kunnialla molempien osapuolten edut huomioon ottaen.”

”Kiinteistönvälittäjän rooli on toimia kaupan asiantuntijana silleen, että myyjät ja ostajat voi luottaa välittäjän ammattitaitoon ja kykyyn tehdä onnistuneet kaupat.”

Välitysliikkeen ja sen työntekijöiden velvollisuus on myös pitää salassa toimeksiantosopimuksen hoitamisen yhteydessä saamansa tiedot. Toimeksiantajan antamien tietojen osalta lähtökohtana on, että ostajalle tai mahdolliselle ostajaehdokkaalle saa kertoa vain sellaisia seikkoja, joilla on merkitystä kaupasta päättämisen kannalta. Näitä ovat kohteen fyysisiin ominaisuuksiin liittyvät seikat, toimeksiantajan oikeudelliseen statukseen liittyvät seikat sekä vallintaan liittyvät seikat. Ostajaehdokalle saa myös ilmoittaa, kuinka monta henkilöä myytävässä kohteessa on asunut. (Nevala ym. 2013, 70.)

Salassapitovelvollisuuden piiriin kuuluvia tietoja ovat toimeksiantajan henkilöön tai hänen toimintaansa liittyvät seikat, esimerkiksi myynnin syy työttömyyden tai avioeron takia. Toimeksiantajan ammatti, toimeksiannon sisältö, toimeksiantajan taloudellinen tilanne, lukuunottamatta myyjän todettu maksukyvyttömyys ovat myös salaisia tietoja. Välitysliikkeen salassa pidettäviin tietoihin luokituu lisäksi kohteesta tehtyjen ostotarjousten tekijöiden henkilöllisyys sekä kohteen myynnissäoloaika kyseisellä välitysliikkeellä. Ostajan tiedoista ei myöskään saa kertoa ostajan henkilöön liittyviä tietoja esimerkiksi ammattia, ellei ostaja anna siihen lupaa. (Nevala ym. 2013, 70–71.)

Kolmannelle osapuolelle luovutettavien tietojen lähtökohtana on, että välitysliike voi luovuttaa otteen tai kopion toimeksiantosopimuksesta osoittaakseen sen voimassaolon tai toimeksiannossa saamansa valtuutuksen tietojen saamiseen esimerkiksi isännöitsijälle, pankille, sähkölaitokselle, vesilaitokselle tai vesiosuuskunnalle. Toimeksiantosopimuksesta ei muutoin saa antaa kenellekkään kopiota jollei toimeksiantaja ole antanut siihen lupaa. Välitysliike ei saa kertoa myöskään toisille välitysliikkeille niitä tietoja, mitä ostajallekkaan ei saa kertoa. (Nevala ym. 2013, 70–71.)

”Laki asettaa meille tarkat vaatimukset välitystehtävän suorittamisesta. Se on kyllä ihan paikallaan, koska huolimattomuudella tai ammattitaidottomalla toiminnalla voi saaha aikaan merkittäviä taloudellisia menetyksiä ja vaikeuksia kaupan osapuolille. Ja onpahan siinä sekin, kun noita vaatimuksia on niin paljon, että ei sitä ihan kuka tahansa välittäjäks voi rueta.”

5.7 Välitysliikkeen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Välitysliikkeiden selonottovelvollisuudesta säädetään välityslain 11 §:ssa. Selonottovelvollisuuden lähtökohtana on, että jos välitysliikkeellä on aiheutta epäillä saamiensa tietojen puutteellisuutta tai virheellisyttä, välitysliikkeen on varmistuttava näiden tietojen oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistamisesta aiheutuu välitysliikkeelle kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen tulee ilmoittaa vastapuolelle, että tietoa ei ole voitu tarkistaa. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 2000, § 11.)

Selonottovelvollisuudesta voidaan puhua kahdessa eri merkityksessä: yleisenä selonottovelvollisuutena sekä erityisenä selonottovelvollisuutena. Yleisellä selonottovelvollisuudella tarkoitetaan, että välitysliikkeen on aina hankittava ja selvitettävä tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot selvitetään käytännössä kysymällä tietoja toimeksiantajalta, tekemällä katselmus välitettävästä kohteesta sekä hankkimalla tarvittavat kohdetta koskevat asiakirjat ja tutustumalla niihin. Erityisellä selonottovelvollisuudella tarkoitetaan, että välitysliikkeen tulee aina selvittää saamiensa tietojen todenperäisyys, jos tietojen oikeellisuutta on syytä epäillä. Erityinen selonotto voi olla aiheellista esimerkiksi, jos eri asiakirjoissa esitetyt tiedot kohteesta ovat ristiriidassa keskenään tai jos asiakirjat ovat vanhoja. Erityiseen selonottovelvoitteeseen liittyy keskeisesti saatujen tietojen vertaileminen ja mahdollisten ristiriitojen etsiminen. (Nevala ym. 2013, 71.)

”Lainsäädäntö vaatii meiltä korkeaa laatutasoa. Pitää olla paljon kirjallista materiaalia, joka kyllä on vaan kaikkien eduksi, että voi jälestä päinkin katsoa mitä on sovittu ja tehty. Tiedonantovelvollisuuden täyttämistä on helpompi todistaa, kun on materiaalia.”

Välitysliikkeen toinen keskeisistä velvotteista selonottovelvollisuuden lisäksi on tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaa sekä toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Tiedonantovelvollisuuteen kuuluu, että välitysliikkeen on annettava kummallekin kaupan osapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Toimeksiantajalle on ilmoitettava muun muassa realistinen asunnon hinta-arvio ja myyntiaika ja ostajalle kaikki kohteen ominaisuuksiin liittyvät tiedot, erityisesti viat ja puutteet, jotka eivät näy silmämääräisessä tarkastuksessa. Välitysliikkeen

tiedonantovelvollisuus kytkeytyy kiinteästi selonottovelvollisuuteen ja toisaalta myös välitysliikkeen vastuuseen, sillä välitysliikkeen vastuu on perimmiltään kyseessä aina, kun joko selonotto- ja/tai tiedonantovelvollisuutta laiminlyödään. (Kasso 2011, 44–45.)

5.7.1 Selvitettävät asiakirjat

Laissa ei ole tarkkaa määritelmää siitä, mitä asiakirjoja välitysliikkeen tulee selonottovelvollisuutensa puolesta hankkia. Asuntomarkkinointiasetus kuitenkin määrittää esittelytilanteissa saatavilla oltavat asiakirjat ja välityslaki kertoo, mitä asiakirjoja ostoneuvotteluja käyvälle ostajalle tulee hankkia. Näiden säännösten sekä hyvän välitystavan perusteella on vakiintunut käytäntö, jonka mukaan välitysliikkeen tulee hankkia välitettävänä olevasta kohtesesta seuraavat asiakirjat ja selvitykset:

Asunto-osakkeen asiakirjat

- isännöitsijäntodistus
- energiatodistus
- yhtiöjärjestys
- viimeisin tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)
- talousarvio
- asunnon pohjapiirros
- kunnossapitotarveselvitys
- mahdollinen rakennusten kuntoa koskeva suunnitelma tai selvitys
- kaavoitustiedot
- selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta tai sijainnista
- mahdollinen huoneenvuokrasopimus
- selvitykset tehdyistä korjaus- ja muutostöistä
- asuintilojen ja muiden tilojen pinta-alaa koskevat asiakirjat

Kiinteistön asiakirjat

- lainhuutotodistus
- kiinteistörekisteriote
- rasiustodistus
- kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja rajat
- johtokartta
- pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitetusta rakennuksesta)
- kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys
- rakennuslupa-asiakirjat
- energiatodistus, jos se vaaditaan
- vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset
- mahdollisen öljysäiliön tarkastuspöytäkirja
- jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet
- mahdollinen hallinnanjakosopimus
- liittymäsopimukset

- muut mahdolliset kaupan kohteen käyttämistä koskevat sopimukset
- panttausta koskevat tiedot
- lämmityskustannukset
- vesijätö
- kulkuyhteys kiinteistölle
- kunnan etuosto-oikeus
- pinta-alaa koskevat selvitykset

Vuokraoikeuden kaupassa välitysliikkeen tulee edellä lueteltujen kiinteistöä koskevien selvitysten lisäksi hankkia kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus sekä todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta. Välitysliikkeen on erityisesti kiinnitettävä huomiota vuokrasopimuksen päättymiseen ja siihen, millä ehtoilla se päättyy. Kunnan käyttämissä maanvuokrasopimuksissa voi myös usein olla ehto, jonka mukaan uuden vuokralaisen on ilmoitettava vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle. Mikäli vuokrasopimus sisältää tällaisen ehdon, välitysliikkeen on kerrottava ostajalle tästä. (Nevala ym. 2013, 73–86.)

”Rooli on tärkeä, sillä pitää hoitaa kaikki kaupoille tarvittavat asiakirjat, laatia kauppakirjat ja noudattaa muutenkin meille annettua ohjeistusta ja lainsäädäntöä.”

Välitysliikkeen tulee lisäksi kertoa toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kuntotarkastus. Kuntotarkastuksen teettäminen on useimmiten myyjän ja ostajan kannalta suositeltavaa ja mikäli se tehdään, on välittäjän hyvän välitystavan mukaisesti suositeltava kuntotarkastusta, joka tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen LVI- ja KH- kortistojen ohjeiden mukaan. Välitysliikkeen edustajan on mahdollisuuksien mukaan oltava itse paikalla kuntotarkastuksen aikana ja tutustuttava siitä laadittavaan raporttiin huolellisesti. Kuntotarkastusraportissa ilmenevät kauppaan vaikuttavat seikat on nimittäin huomioitava myös esitettä ja kauppakirjaa laadittaessa. (Nevala ym. 2013, 86.)

5.7.2 Asiakkaan tunnistaminen ja myyntioikeuden selvittäminen

Keskeisenä osana selontovelvollisuuteen kytkeytyy myös asiakkaiden tunnistaminen. Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeille velvollisuuden tuntea asiakkaansa. Välitysliikkeen on todennettava asiakkaidensa henkilöllisyys hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta, joihin kuuluu: suomalainen ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti, muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja. Välitysliikkeen on myös selvitettävä toimeksiantajan puolesta toimivan henkilön henkilöllisyys. Yhteisön tai säätiön henkilöllisyys on todennettava luotettavan asiakirjan, esimerkiksi kaupparekisteriotteen avulla. (Nevala ym. 2013, 65–66.)

Asiakkaan tuntemisen lisäksi välitysliikkeen on jo toimeksiantosopimusta tehtäessä otettava selville myytävä kohteen omistaja, kuka saa tehdä myyntiä koskevan päätöksen ja kuka allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen. Mikäli myytävällä kohteella on useampi omistaja, kaikkien omistajien on allekirjoitettava toimeksianto joko itse tai tehtävään valtuutetun asiamiehen välityksellä. Valtuutusta

käytettäessä on aina saatava asianmukainen ja kirjallinen valtakirja, jonka valtuuttaja on allekirjoittanut. (Nevala ym. 2013, 66.)

Kuolinpesän ollessa myyjänä, on perittävästä hankittava perukirja sekä katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti. Kuolinpesän perillisistä tulee myös hankkia virkatodistukset. Jos joku kuolinpesän osakkaista on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Välitysliikkeen tulee kuolinpesätapauksissa aina pyrkiä hankkimaan perukirja, jossa on maistraatin merkintä osakasluettelon vahvistamisesta. Tällöin sukuselvityksiä ja virkatodistuksia ei erikseen tarvita. (Nevala ym. 2013, 68.)

Kaupanteon kannalta on suositeltavaa, että kiinteistöä myydessä kuolinpesä hakee kiinteistölle selvityslainhuudon, jonka jälkeen perukirjaa ei enää tarvita. Asunto-osakkeen kaupan kannalta täytyy varmistaa isännöitsijältä, onko osakasluetteloon tehty kuolemantapauksen johdosta jo jotain merkintöjä. Välitysliikkeen tehtävänä on hallussa olevien asiakirjojen ja tietojen perusteella pitää huolta siitä, että osakekirjassa oleva merkintä on asianmukainen. (Nevala ym. 2013, 68–69.)

6 KAUPANTEKO

Ostajan ja myyjän välillä tehty sopimus sinetöidään kaupantekotilaisuudessa. Kaupantekovaiheeseen edettyään ostaja on joutunut tekemään paljon töitä pohtiessaan onko ostettava kohde varmasti se oikea ja meneekö kaupassa kaikki niin kuin pitääkin. Myyjän taas puolestaan on täytynyt miettiä sitä, onko muistanut kertoa kaiken oleellisen kaupantekoon mahdollisesti vaikuttavan. Kaupanteon onnistumiseksi etenkin kauppakirja ja kuntotarkastukset on syytä tehdä tarkasti, mielellään ammattilaisen avulla.

”Onnistuneet asuntokaupat tehdään hoitamalla kohteeseen perehtyminen kunnolla. Usein voi olla hoppu päästä vaan mahdollisimman äkkiä sopimaan kaupat ja muuttamaan uuteen kotiin, mutta kyllä ostajan kannattaa oikeesti ihan ajan kanssa perehtyä siihen mitä on ostamassa.”

”Hyödyntämällä asiantuntijaa, jolla on kokemusta kauppojen tekemisestä. Sillon saa kaikkiin kysymyksiin vastauksen eikä tarvii jäädä murehtimaan.”

”Huomioimalla lain asettamat vaatimukset kaupan joka vaiheessa.”

Kaupantekotilaisuus pidetään tavallisesti pankissa ja tilaisuuteen osallistuu kaupan osapuolten lisäksi pankin toimihenkilö, kiinteistön kaupassa kaupanvahvistaja ja lisäksi välittäjäkaupoissa kiinteistönvälittäjä. Kaupantekotilaisuudessa kauppakirja käydään vielä yhdessä tarvittavilta osin läpi ja sen jälkeen se allekirjoitetaan. Kauppakirjojen allekirjoituksella osapuolet vahvistavat kaupan ja sitoutuvat noudattamaan kauppakirjaan kirjattuja ehtoja. Allekirjoitusten jälkeen sovittu kauppahinta siirtyy myyjälle ja vakuusasiakirjat ostajalle.

6.1 Kaupanteon edellytykset

Kaupanteon onnistuminen edellyttää, että kaikki tarvittavat tarvittavat selvitykset ja asiakirjat kohdeesta on hankittu, ja kauppakirja laadittu. Osapuolten on itse huolehdittava kauppakirjan laatimisesta, mikäli kaupassa ei ole käytetty välitysluottoa. Jos kaupassa on käytetty kiinteistönvälittäjää, välittäjän tehtäväksi jää kauppakirjan laatiminen sekä kaupan osapuolten avustaminen kaupan toteutumiseksi. Avustamisella tarkoitetaan tässä tapauksessa välittäjän velvollisuutta huolehtia kaikista kaupan toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, kuten osakekaupassa osakkeiden siirrosta sekä varainsiirtoveron suorittamisesta ja kiinteistökaupassa panttikirjojen siirron huolehtimisesta eli kaupasta tiedottamisesta myös myyjän pankkiin, mikäli panttikirjat ovat siellä lainan vakuutena. Vuokraoikeuden kaupassa välittäjän on lisäksi huolehdittava alkuperäisen vuokrasopimuksen siirtymisestä myyjältä ostajalle. Välitysluottoon tehtävänä on ylipäätään kerättävä hyvissä ajoin kaikki ostajalle luovutettavat ja kaupanteossa tarvittavat asiakirjat (Nevala ym. 2013, 124–125). Jos kaupassa ei ole käytetty välittäjää, myyjän on itse huolehdittava kaupantekoon ostajalle luovutettavat vakuusasiakirjat. Ilman alkuperäistä osakekirjaa tai tietoa panttikirjoista kauppooja ei voida tehdä. Tämä on siis tärkeä asia muistaa kaupantekoaikaa suunnitellessa.

Kaupantekotilaisuudessa allekirjoitettava kauppakirja on laadittava ostotarjouksessa sovittujen ehtojen perusteella ottaen huomioon sekä myyjän että ostajan edut. Kauppakirjan laatijan on tärkeää ottaa huomioon, että kauppakirja sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot ja että nämä sopimusehdot ovat kohtuullisia molempien osapuolien kannalta. Kauppakirjaluonnos on hyvissä ajoin oltava osapuolten tarkastettavissa, jolloin siitä on mahdollista vielä esittää kommentteja, muutosehdotuksia ja kysymyksiä. (Nevala ym. 2013, 128.)

Kaupan kohteen ollessa puolisoitten yhteisenä kotina käyttämä tai pääasiallisesti yhteisenä käyttämä kohde, tarvitaan kauppaan myös ei-omistavan puolison suostumus. Puolisolla tarkoitetaan tässä tapauksessa avioliitossa ja rekisteröidyssä parisuhteessa olevia henkilöitä. Avopuolison suostumusta ei sen sijaan vaadita. Suostumusta ei myöskään vaadita, jos ollaan kauppaamassa muuta, kuin asuinkäyttöön tarkoitettua omaisuutta. (Nevala ym. 2013, 67.)

Kiinteistön ja vuokraoikeuden kaupan osalta suostumuksen tarve tulee epäselvissä, ei yksiselitteisissä tapauksissa tarkastaa kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistosta. Mikäli Maanmittauslaitokselta ei ole saatavilla yksiselitteistä vastausta tarvitaanko puolison suostumus, tulee se varmuuden vuoksi hankkia. Kiinteistöjen ja vuokraoikeuskiinteistöjen osalta sitoumuksen tulee noudattaa avioliittolain 66:ssä säädettyä muotoa. Sitoumuksen tulee olla kirjallisessa muodossa, päivätty ja allekirjoitettu, sekä kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama. Mikäli kauppakirjaan sisällytetään suostumus, riittää todistajaksi kaupanvahvistaja. Maakaaren 1.11.2013 voimaan tulleiden muutosten johdosta kiinteistön kaupoissa on myös mahdollista antaa suostumus sähköisesti. Tällöin suostumuksen voi käydä antamassa tunnistauneena myös Kiinteistövähdännän palvelussa. (Nevala ym. 2013, 67–68.)

Suostumus asunto-osakkeen kauppaan voidaan antaa vapaamuotoisesti, mutta tässäkin kohtaa suositeltavaa on, että suostumus annetaan aina kirjallisesti. Puolison suostumusta kaupantekoon vaaditaan sekä asunto-osakkeen että kiinteistön ja vuokraoikeuskiinteistön osalta niin kauan, kunnes avioliitto tai rekisteröity parisuhde on lainvoimaisesti purkautunut ja ositus on toimitettu lain edellyttämällä tavalla. Jos myytävä kohde on yksin lesken nimissä, joka oli pääsääntöisesti puolisoitten yhteisenä kotina käytetty, tarvitaan kauppaan kuolleen puolison perillisten kirjallinen suostumus. Muuhun käyttöön tarkoitettu omaisuudesta ei tässäkin tilanteessa tarvita suostumusta. (Nevala ym. 2013, 68.)

Suostumusten lisäksi kaupantekoon on huolehdittava valtakirjat, jos jompikumpi kaupan osapuolista toimii valtuutuksella. Valtakirjavaluutusta koskevat säännökset löytyvät oikeustoimilain 10 §:n 1 momentista. Maakaaren mukaan kiinteistökaupassa käytetyn valtakirjan tulee olla aina kirjallinen ja yksilöity. Tämä tarkoittaa sitä, että valtakirjassa on mainittava kaupan kohde ja asiamies. Valtakirjan tulee myös olla antajansa allekirjoittama. Muita erityisiä vaatimuksia valtakirjalle ei kuitenkaan ole asetettu. (Nevala ym. 2013, 517.)

Asunto-osakkeiden osalta asuntokauppalaki ei sisällä lainkaan määräyksiä myynti- tai ostovaltuutuksista. Valtuutus voi siis olla vapaamuotoinen, mutta suositeltavaa on, että valtuutus olisi kuitenkin

tässäkin tilanteessa kirjallisena. Valtakirjaan on usein tapana eritellä toimenpiteet, jotka valtuutettu saa tehdä. Ostovaltakirjassa näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi kauppakirjan allekirjoittaminen, kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksaminen sekä osakekirjan vastaanottaminen. Myyntivaltakirjassa tyypillisesti eritellään, että valtuutus sisältää oikeuden myydä osakkeet, tehdä niihin siirtomerkintä ja kuitata kauppahinta vastaanotetuksi. Kauppoja varten kannattaa aina laatia tällainen laajempi valtakirja, jossa toimenpiteet on eritelty, sillä esimerkiksi monet pankit vaativat sitä. Jos kaupassa käytetään välittäjää, välittäjältä on usein saatavana valmiiksi esitetyt valtakirjapohjia sekä asunnon myyntiin että ostoon. (Nevala ym. 2013, 515–517.)

6.2 Kustannukset

Ostaja vastaa kaupanteosta menevästä varainsiirtoverosta sekä kiinteistön kaupassa kirjaamiskuluista. Nämä ovat laissa määrättyjä velvollisuuksia, jotka ostajan tulee hoitaa niille annetun määräajan puitteissa. Muista ostajalle siirtyvistä kustannuksista tulee sopia erikseen kauppakirjassa. Tärkeitä sopimisen aiheita ovat esimerkiksi mistä lähtien ostaja maksaa vastikkeet, milloin ostajan täytyy laittaa voimaan omat sopimuksensa vaikkapa sähkön suhteen ja miten muut sopimukset siirretään ostajalle. Kiinteistön kauppaa tehdessä on hyvä muistaa mainita kauppakirjassa myös sähkö-, kaukolämpö- ja esimerkiksi kaapeli-tv-liittymän kuulumisesta kauppaan ja siirtymisestä ostajalle. Näin toimimalla ostaja säästyy suurilta kytkentämaksuilta, sillä sopimusten katkaisusta ja uudelleen kytkemisestä veloitetaan usein monien satojen eurojen liittymismaksut (Nevala ym. 2013, 365). Kiinteistön kaupassa osapuolten on myös yhteisesti sovittava kaupanvahvistajan palkkion maksamisesta, joka on tällä hetkellä lain määräämä 120 euroa. (Maanmittauslaitos i.)

Edellä mainittujen pakollisten kustannusten lisäksi ostajan on hyvä perehtyä myös ostettavan asunnon juokseviin kustannuksiin, oli kyseessä sitten kiinteistö tai asunto-osake. Haastateltavien vastauksissa korostuivat kustannuksia mietittäessä perus asumiseen menevien kustannusten määrä, sekä se, että uusia hankintojakin voi joutua tekemään.

”Asunnon hinnan lisäksi kannattaa huomioida asumisen muut kulut. Niistä esimerkkinä vastikkeet, vesimaksut, autopaikkamaksut ja kiinteistöissä esim tontin omistusmuoto. Vuokratontista pitää maksaa vuokraa, joten siitä tulee ostajalle lisäkustannuksia.”

”Realistiset käyttökustannukset. Ne saa aika hyvin selville joko myynti-ilmoituksesta tai viimeistään myyjältä kysymällä. Usein ne ajatellaan pienemmäksi mitä todellisuudessa ovat. Omakotitaloon muuttava voi esimerkiksi kokee järkytyksen, jos on tottunut muutaman kymppin sähkölaskuihin vuokrakämpässä, kun omakotitalossa ne voi olla moninkertaiset.”

”Kaupantekoa ajatellen verot, kirjaamiskulut ja jos tarvii erityisiä selvityksiä niin ne. Kohdetta ja asumista ajatellen paljonkin, riippuen tarviiko remontoida tai ostaa huonekaluja. Lähtökohtaisesti kuitenkin pelkkä kauppahintaan varautuminen ei riitä.”

”Yllättävät menot. Pitäs aina mitottaa asunnon osto silleen, että kaikki raha ei mee kauppahinnan maksuun. Ikinä ei tiijä millon vaikka jääkaappi menee rikki tai joutuu maksaa jonkun muun ylimääräsen maksun.”

6.3 Varainsiirtovero

Kiinteistön tai arvopaperin luovutuksesta on suoritettava varainsiirtoveroa. Verotuksessa kiinteistönä pidetään itsenäisen kiinteistön lisäksi myös kiinteistön määräalaa tai määräosaa sekä sellaista määräaikaista vuokraoikeutta, jonka haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista. Veroa on lisäksi suoritettava myös kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevan rakennuksen tai rakennelman luovutuksesta, vaikka se tapahtuisi erillään kiinteistön tai vuokraoikeuden luovutuksesta. Varainsiirtoverotuksessa itsenäisen kiinteistön luovutukseen rinnastetaan myös kiinteistöjen yhteisen alueen sekä yhteisalueosuuden luovutus ja yhtiön perustamisoikeuden luovutus, mikäli kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun. (Nevala ym. 2013, 642.)

6.3.1 Varainsiirtovero kiinteistön kaupassa

Kiinteistön kaupassa maksettava varainsiirtoveron suuruus on 4 % kauppahinnasta tai muun kauppakirjassa sovitun vastikkeen arvosta. Varainsiirtovero tulee maksaa oma-aloitteisesti ennen lainhuudon tai kirjaamisen hakemista. Varainsiirtovero suoritetaan verohallinnon vahvistamaa tilisiirtolomaketta käyttäen ja se täytyy maksaa 6 kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. (Verohallinto a.)

Varainsiirtoveromaksun myöhästyisestä seuraa veronlisäys. Lainhuudon tai vuokraoikeuden kirjaamisen myöhästyisestä seuraa puolestaan viivästyskorotus. Tämä viivästyskorotus on 20 % jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Veroa korotetaan enintään kaksinkertaiseksi ja tällaisissa tilanteissa varainsiirtoveron maksun myöhästyisestä ei peritä veronlisäystä. (Verohallinto b.)

Veron määrä lasketaan suoraan kauppakirjaan merkityn rahamääräisen kauppahinnan perusteella. Mikäli kauppahinta tai osa siitä suoritetaan muuna omaisuutena kuin rahana, on kiinteistön lainhuudon hakijan liitettävä asiakirjoihin verohallinnon lausunto vastikkeen arvosta. On hyvä muistaa myös, että kauppakirjaan mahdollisesti merkitty lykkäävä tai purkava ehto ei vaikuta lykkäävästi lainhuutoon, kirjaamiseen tai suoritettavaan varainsiirtoveroon. (Nevala ym. 2013, 642.)

6.3.2 Asunto-osakkeen varainsiirtovero

Asunto-osakkeesta, joka oikeuttaa kerrostalo- tai rivitalo- huoneiston hallintaan, maksetaan varainsiirtoveroa 2 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta sekä yhtiölainausuudesta. Varainsiirtovero on maksettava 2 kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Kiinteistönvälittäjän kautta tapahtuneissa kaupoissa vero maksetaan heti kaupantekotilaisuudessa ja kiinteistönvälittäjän tehtävänä on hoitaa varainsiirtoverolomakkeen täyttäminen. (Verohallinto c.)

Varainsiirtoveron maksamisen lisäksi veron maksusta on tehtävä ilmoitus. Jos osake ostetaan kiinteistönvälittäjän kautta, hänen tehtävänä on huolehtia varainsiirtoveroilmoituksen täyttamisestä ja toimittamisesta Verohallinnolle. Osakasluetteloon merkintää varten isännöitsijä tarvitsee todistuksen veron maksusta, mutta välittäjä hoitaa tämänkin. (Verohallinto c.)

Asuntokaupan yhteydessä ostetusta, omilla osakkeillaan olevasta autopaikasta tai varastotilasta tulee myös maksaa varainsiirtoveroa. Veroa täytyy tällöin maksaa samat 2 prosenttia kuin asunto-osakkeestakin. Varainsiirtoveron maksuun autopaikan tai varaston osalta on sama ohjeistus kuin asunnon osalta eli vero pitää maksaa määräjän kuluessa ja tehdä ilmoitus varainsiirtoverosta. Hinnot täytyy eritellä myös varainsiirtoveroilmoituksessa. (Verohallinto c.)

6.3.3 Ensiasunnon ostajan verovapaus

Ensiasunnoksi lasketaan asunto-osakkeet, kuten kerros- ja rivitalot sekä kiinteistöt, kuten omakotitalot. Ensiasunnon ostaja on vapautettu osake- ja kiinteistökaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta, mikäli hän täyttää tietyt ehdot. Ehtoihin kuuluu, että ostaja:

1. on kaupantekohetkellä 18–39 vuotias
2. tulee omistamaan kaupan jälkeen asunnosta 50 % tai enemmän
3. ostaa asunnon vakituiseksi asunnoksi ja muuttaa siihen 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta
4. ei ole aiemmin omistanut mistään asuinrakennuksesta 50 %:a tai enempää

Yllä mainitut ensiasunnon verovapauden ehdot eivät koske autopaikkaa, eli vaikka ensiasunnon ostaja ostaisi asunnon yhteydessä myös asunnolle kuuluvan autopaikan, autopaikan osalta ostajan täytyy maksaa varainsiirtoveroa 2 % autopaikalle määritellystä kauppahinnasta. Lisäksi on hyvä muistaa, että vaikka olisi ensiasunnon ostaja ja vapautettu varainsiirtoveron maksusta, täytyy siitä kuitenkin tehdä varainsiirtoveroilmoitus eli täyttää ilmoitusosio (Verohallinto d.). Kiinteistöjen kohdalla puolestaan täytyy lainhuutoa tai erityisen oikeuden kirjaamista varten hankkia lausunto siitä, että ei ole aiemmin omistanut asunnosta 50 %:a tai enempää. Tämän lausunnon saa Verohallinnolta pyytämällä, mutta vasta kaupanteon jälkeen (Verohallinto e.)

6.4 Kirjaamisasiat

Maakaaren II ja III osassa säädetään kirjaamisasioista. Kirjaamisasioilla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista eli lainhuudattamista, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä. Kirjaamisasioista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Kyseiseen rekisteriin tehdään merkintöjä myös muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista. (Maakaari 1995, osa II, luku 5, § 1.)

Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos, joka ratkaisee kirjaamisasioita. Ratkaisijana toimii Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva kirjaamislakimies tai muu Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva. Laajat, tulkinnanvaraiset tai muutoin vaikea ratkaisuiset kirjaamisasiat ratkaisee

kirjaamislakimies, jolta vaaditaan oikeustieteiden ylempi korkeakoulututkinto. (Maakaari 1995, osa II, luku 5, § 2.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoille on annettu Maakaarissa julkinen luotettavuus, joka tarkoittaa sitä, että muut voivat luottaa siihen, ettei joku aikaisempi omistaja voi saannonmoitteella saada jo lainhuudatettuja tai kirjattuja luovutuksia tehottomaksi. Julkinen luovutus tarkoittaa myös sitä, että rekisteristä käy ilmi kaikki kiinteistöön kohdistuvat oikeuden ja vallinnan rajoitukset. Tämä julkinen luotettavuus on kuitenkin voimassa vain vilpittömässä mielessä toimittaessa. (Nevala ym. 2013, 391.)

Kirjaamisasioita voi nykyisin hoitaa myös Kiinteistöväihdännän palvelussa. Se on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä asiointijärjestelmä, joka on mahdollistaa asiakkailleen luovutuskirjan tai esisopimuksen-, kiinnityshakemuksen-, sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen- ja vakuutta koskevan sitoumuksen luonnostelun. Yksityishenkilön palvelunkäyttö edellyttää tietojen löytymistä viranomaisrekistereistä, vaatii sähköisen henkilökortin tai mobiilivarmenteen, sekä verkkopankkitunnukset. Palvelun käyttö edellyttää vahvaa tunnistautumista. Palvelun käyttäjä voi maksutta tarkastella oman kiinteistön perustietoja. Kiinteistöväihdännän palvelussa voi lisäksi valtuuttaa esimerkiksi pankin tai kiinteistönvälittäjän hoitamaan kaupan. (Maanmittauslaitos g.)

”Kiinteistön ostajan pitää muistaa hoitaa oikeutensa kirjaaminen ja verojen maksu ajoissa. Nämäkin kulut kannattaa ottaa huomioon jo ennen ostopäätöstä ja vähän laskeskella paljon tulee omassa kohteessa olemaan. Parasta ois hoitaa nää jo suoraan kaupanteossa niin ei vahingossakaan pääse unohtamaan muuton ja kenties remontoinnin keskellä. Unohduksesta tulee ikäviä lisäkustannuksia.”

6.4.1 Lainhuudatus

Kiinteistökaupan jälkeen jokainen kiinteistöön omistusoikeuden saanut henkilö tai taho on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon. Yleinen lainhuutovelvollisuus koskee kaikkia saantoja eli myös määräosan tai määräalan saanto on lainhuudatettava. Lainhuuto on haettava määräajassa, joka tarkoittaa kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun saantokirjan vahvistamisesta. Omistusoikeuden siirtymisajankohdalla ei ole tässä merkitystä. Jollei omistusoikeus ole vielä lopullisesti siirtynyt, hakemus jätetään lepäämään. Jos taas saannolle tarvitaan holhousviranomaisen lupa eli esimerkiksi jompikumpi kaupan osapuolista tarvitsee maistraatin lupapäätöksen, jätetään myös tässä tilanteessa hakemus lepäämään siihen asti, kunnes lupapäätös on lainvoimainen. (Nevala ym. 2013, 386.)

Lainhuudatusta on kiinteistön omistajan kannalta syytä hakea aina mahdollisimman pian. Vaikkei lainhuuto myönnettäisikään heti, esimerkiksi ehdollisen saannon takia, antaa lepäämäänkin jätetty hakemus luovutuksen saajalle suojaa. Hakemusvaiheessakin oleva lainhuuto nimittäin merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, joka tarkoittaa käytännössä sitä, että lainhuudon oikeusvaikutukset syntyvät hakemuksen jättämishetkestä alkaen, mikäli lainhuuto myönnetään kyseisen hakemuksen perusteella. (Nevala ym. 2013, 388.)

”Kiinteistökaupoilla välittäjän rooli on vähän erilainen, kun meidän tehtävänä ei oo samalla tavalla valvoo veron maksamista, kun asunto-osakkeen kaupoissa. Eikä meidän tehtävänä oo myöskään hakea asiakkaalle lainhuutoo, eli se jää joko asiakkaalle itselleen tai pankille. Toki muistutellaan ja varmistellaan, että asiakkaat on ymmärtäny mitä lainhuudon hakemisella tarkotetaan. ”

Lainhuutoa haku tapahtuu siltä Maanmittauslaitokselta, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Lainhuutohakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan tai hakemuksen tekijän on allekirjoitettava se (Nevala ym. 2013, 388). Hakemuksen voi tehdä myös verkon kautta. Maanmittauslaitoksen sivuilta löytyy kattavat ohjeet lainhuudon hakuun, sekä hakemuslomake, joka täytyy kirjallisesti täyttää, mutta jonka voi toimittaa sähköpostitse Maanmittauslaitokselle. Hakemuksen voi myös toimittaa postitse tai viemällä sen tarvittavine liitteineen Maanmittauslaitoksen palvelupisteeseen (Maanmittauslaitos e.)

Hakemuslomakkeesta tulee käydä ilmi hakijan nimi ja henkilötunnus tai y-tunnus sekä hakijan tai tämän asiamiehen puhelinnumero, sähköpostiosoite sekä postiosoite. Hakemukselta tulee ilmetä myös kiinteistö, joka on yksilöity kiinteistötunnuksen avulla. Hakemukseen on liitettävä saantokirja eli yleisimmin kauppakirja, kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana jäljennöksenä. Saantokirja voi olla myös vaihto- tai lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjakokirja tai perukirja riippuen millainen saanto on kyseessä. Saantokirjaan on myös liitettävä mahdollinen alkuperäinen valtakirja, mikäli joku kaupan osapuolista on toiminut valtuuttamalla. Hakemukseen on lisäksi liitettävä kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. Lainhuutoa ei voi hakea, ennen kuin varainsiirtovero on maksettu. (Nevala ym. 2013, 388.)

6.4.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeuden kirjaaminen on yleisin erityisen oikeuden kirjaamisen muoto. Kirjaamisen tarkoituksena on turvata oikeuden haltijan asema suhteessa kiinteistön myöhempiin omistajiin, panttivelkojiin sekä muihin erityisen oikeuden haltijoihin. Vuokraoikeuden kirjaaminen voi kohdistua maa- tai vesi-alueeseen sekä vuokrattavalla alueella oleviin kiinteistön rakennuksiin. Nimensä mukaisesti vuokraoikeus on yleensä vastikkeellinen käyttöoikeus, josta maksetaan vuokraa kiinteistön omistajalle. Vuokraoikeus voi koskea koko kiinteistön aluetta tai sen osaa. (Nevala ym. 2013, 392–393.)

Maakaari sisältää säännöksiä vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sen mukaan erityinen oikeus on kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jos:

- sopimus on määräaikainen
- oikeus saadaan siirtää omistajaa kuulematta
- alueella on tai siihen saadaan rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

(Maakaari 1995, osa III, luku 14, § 2.)

Vuokraoikeuden kirjamista haetaan Maanmittauslaitokselta ja sen hakemiseen on määritelty sama kuuden kuukauden määräaika kuin lainhuudon hakemiseenkin. Vuokraoikeuden kirjaamista varten

hakijan täytyy toimittaa Maanmittauslaitokselle alkuperäinen vuokrasopimus, joka saadaan kaupan yhteydessä myyjältä. Maanmittauslaitokselle täytyy lisäksi toimittaa myös alkuperäinen kauppakirja, sekä kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. (Maanmittauslaitos, f.)

6.4.3 Kiinnityksen hakeminen

Kiinteistöä voi käyttää lainan panttina ainoastaan kiinnityksen kautta. Kiinteistön panttaaminen lainan vakuudeksi on kaksivaiheinen tapahtuma. Ensiksi kiinteistöön on haettava kiinnityksiä ja tämän jälkeen kiinnityksiä vastaavat panttikirjat pantataan saatavan vakuudeksi. Kiinnityksen voi vahvistaa kiinteistöön, sen määräosaan sekä määräalaan, joka on lainhuudatettu. Kiinnitys on mahdollista vahvistaa myös sellaiseen käyttöoikeuteen, joka on kirjaamisvelvollisuuden alainen ja joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianmukaisella tavalla. (Nevala ym. 2013, 396–397.)

Kiinnitystä haetaan muiden kirjaamisasioiden tavoin Maanmittauslaitokselta tai sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä. Kiinnityshakemus tehdään aina kirjallisesti ja hakijan allekirjoittamasta hakemuksesta tulee käydä ilmi muun muassa kiinnityksen kohde ja haetun kiinnityksen suuruus. Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa myös asiamiehen hakemaan kiinnityksiä puolestaan. Tällöin tarvitaan omistajan allekirjoittama valtakirja, josta käy ilmi asiamiehen nimi, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen suuruus. Mikäli haetaan yhtä aikaa usempaa kiinnitystä, hakemuksessa voidaan määritellä kiinnityksille keskinäinen etu oikeusjärjestys. Hakemukseen voi sisällyttää myös luovutusmääräyksen. Tällöin hakemukseen määritellään kenelle panttikirjat on luovutettava. Tätä määräystä ei voi myöhemmin muuttaa tai peruttaa vaan määräys on omistajaa sitova. Luovutusmääräyksen kohteena oleva taho saa tällöin panttioikeuden kiinnityksiin. Tätä menettelyä voidaan käyttää esimerkiksi silloin, kun ei ole aikaa tai mahdollisuutta hakea riittävästi kiinnityksiä ennen luoton nostamista kauppahinnan maksamiseksi. (Nevala ym. 2013, 398.)

Vanhoja, kirjallisia panttikirjoja ei enää myönnetä, vaan kaikki uudet kiinnityshakemuksilla haetut panttikirjat tulevat automaattisesti olemaan sähköisessä muodossa. Sähköistämättä jääneille, omassa säilytyksessä olleille panttikirjoille voi hakea panttikirjojen sähköistämistä. Muutos on maksullinen ja Maanmittauslaitos velottaa tästä muutoksesta 19 euroa per kiinnitys. Panttikirjan siirtoa toiselle voi hakea se taho, joka on merkitty panttikirjan saajaksi. Esimerkiksi kiinteistöä kaupatessa on tärkeää selvittää rasiustodistukselta panttikirjat ja niiden saajat hyvissä ajoin, sillä panttikirjat saadaan siirrettyä ostajalle vain panttikirjan saajatietoihin merkityn tahon suostumuksella. Sähköisen panttikirjan siirtoa voi hakea joko Kiinteistöväihdännän palvelussa tai Maanmittauslaitoksen hakemuslomakkeella ”Sähköisen panttikirjan siirtohakemus”. Sähköisen panttikirjan siirrosta peritään myös maksu jokaisen vahvistetun kiinnityksen osalta erikseen ja saajaa koskevan merkinnän muutos maksaa 17 euroa/ kiinnitys. (Maanmittauslaitos c.)

6.4.4 Sähköinen panttikirja

Sähköisellä panttikirjalla tarkoitetaan lainhuuto- ja kirjaamisrekisterissä olevaa merkintää panttikirjasta ja sen saajasta. Panttikirjan ollessa sähköisessä muodossa, siitä ei ole saatavilla mitään paperista panttikirjaa vaan ainoastaan päätös kiinnityksen vahvistamisesta. Sähköinen panttikirja on käytännössä pelkkä rekisterimerkintä, joka käy ilmi esimerkiksi rasisustodistukselta. (Maanmittauslaitos c.)

Kaikki pankkien hallussa olleet n. 2,5 miljoonaa kirjallista panttikirjaa sähköistettiin Maanmittauslaitoksen järjestämän massakonversion aikana loka-marraskuussa 2017. Tällöin kaikki kirjalliset panttikirjat tuhottiin ja jokaiselle panttikirjalle merkittiin saaja rekisteriin. Panttikirjan saajatiedosta tuli tällöin vastine kirjallisen prosessin haltija termille. Sähköisen muotoon siirryttiin, koska sitä pidetään turvallisempänä. Enää panttikirjojen katoaminen tai varastaminen ei ole mahdollista, kun mitään konkreettista paperia ei ole olemassa. Kotona tai tallelokeroissa säilytettävät kirjalliset panttikirjat eivät kuitenkaan sähköistyneet automaattisesti, joten niitä ei pidä missään nimessä tuhota tai heittää pois. Nykyiset kirjalliset panttikirjat ovat edelleen voimassa ja käyvät lainan vakuudeksi aina vuoden 2019 loppuun asti. Tämän jälkeen ne tulee muuttaa sähköisiksi, että niitä voi käyttää luoton vakuutena. (Maanmittauslaitos h.)

6.4.5 Kiinnitysten muuttaminen

Kiinnityksen voimaan tultua, se on voimassa siihen asti kunnes se kuoletetaan. Kiinnitystä ei siis tarvitse uudistaa esimerkiksi omistajan vaihduttua, vaan kaikki kiinteistöön kohdistuneet kiinnitykset siirtyvät ostajalle sellaisenaan. Jos kiinnityksiä on tarvetta muuttaa, kuten esimerkiksi kuolettaa, purkaa yhteiskiinnitys tai jakaa tai yhdistää kiinnitys, tapahtuu tämä erityisen hakemuksen avulla ja panttioikeuden haltijan luvalla. Kiinnityksen kuolettamista voidaan hakea joko kokonaan tai osaksi kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella. Kiinnityksen kuolettaminen esimerkiksi lainojen loppuun maksun jälkeen ei kuitenkaan ole välttämätöntä tai tarpeellista, sillä samoja panttikirjoja voi myöhemminkin käyttää velan vakuutena ja vaikkapa kiinteistöä myydessä jo olemassa olevat panttikirjat käyvät uuden omistajan velan vakuudeksi, jolloin ei tarvitse nähdä vaivaa niiden uudelleen hakemiseksi. (Nevala 401–402.)

Kiinteistöön kohdistuvalla yhteiskiinnityksellä tarkoitetaan kiinnitystä, joka rasittaa useita kiinteistöjä. Tällöin halkomalla tai lohkomalla muodostettuihin kiinteistöihin kohdistuu täysmääräisesti kantakiinteistöön vahvistetut kiinnitykset. Kiinnitykset eivät kuitenkaan kohdistu sellaiseen määrään tai siitä muodostettuun kiinteistöön, johon on haettu lainhuudatus ennen kiinnityksen hakemista. Pääsääntöisesti kiinteistöjen yhteiskiinnitys voidaan vahvistaa vain, jos kaikki kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, sijaitsevat samalla toimialueella sekä niihin kohdistuu vain samoja kiinnityksiä. (Nevala ym. 2013, 397.)

Yhteiskiinnitykseen voi hakea muutosta kantakiinteistön omistajan tekemällä hakemuksella. Monesti yhteiskiinnityksen muuttaminen tulee ajankohtaiseksi, kun kiinteistöstä myydään esimerkiksi määräalaa. Useimmiten määräalan ostajat nimittäin haluavat ostaa kiinteistönsä ilman, että siihen kohdistuu yhteiskiinnityksiä. Yhteiskiinnityksen poisto kiinteistön kaupan jälkeen onnistuu heti, kun myydylle määräalalle on myönnetty lainhuuto. Tällöin kiinnityksen purkamista voi hakea myös uusi määräalan omistaja, joka ei tarvitse kantakiinteistön omistajan lupaa kiinnityksen purkamiseen. (Nevala ym. 2013, 401–402.)

Kiinnityksen jakamisella tarkoitetaan sitä, että kiinnitys voidaan jakaa useiksi erillisiksi kiinnityksiksi, joiden pääoma on yhteensä jaetun kiinnityksen suuruinen. Jaetuilla kiinnityksillä on alkuperäisien kiinnityksien mukaiset etusijat, mutta jakohakemuksessa voidaan pyytää jaettavana oleville kiinnityksille keskinäistä etuusjärjestystä. Kiinnityksen jakamista voi hakea ainostaan kiinteistön omistaja panttioikeuden haltijan suostumuksella. (Nevala ym. 2013, 402.)

Kiinteistöön kohdistuvia panttikirjoja voi myös vastavuoroisesti yhdistää. Panttikirjojen yhdistäminen on mahdollista, jos kiinnityksillä on sama etusija tai ne seuraavat etuusjärjestyksessä toisiaan. Tämäkin toimenpide tapahtuu erillisen hakemuksen avulla ja vaatii omistajan hakemuksen sekä pantinhaltijan luvan. (Nevala ym. 2013, 402.)

Kaikki edellä mainitut muutokset ovat maksullisia ja maksavat 35 euroa/kiinnitys. Jos siis useampaan kuin yhteen panttikirjaan hakee muutosta, veloitetaan jokaisen panttikirjan osalta 35e. Kiinnitysasiat pyritään Maanmittauslaitoksen sivuilta löytyvän käsittelyaika-arvion mukaan käsittelemään 20 päivän kuluessa hakemuksen jättämisestä. (Maanmittauslaitos c.)

7 POHDINTA

Opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda opasmainen raportti asunnon ostajia varten. Opinnäytetyöhön pyrittiin kokoamaan kaikki ostajan kannalta merkitykselliset asiat asunnon ostoa ajatellen. Lisäksi työssä kartoitettiin kiinteistönvälittäjän roolia kaupanteossa ja selvitettiin, miten vastuu jakautuu kaupan osapuolten kesken. Tutkimusmuotona käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta, joka toteutettiin teemahaastatteluiden avulla. Vastaaajiksi valikoitui 6 kiinteistönvälittäjää Kuopion alueelta.

Tutkimustuloksista kävi ilmi, että asuntokaupoissa onnistumisen kannalta ostajan tärkeimmäksi tehtäväksi nousi huolellinen perehtyminen kaupankohteeseen ja sen asiakirjoihin. Lisäksi asiantuntijan avun käyttäminen muun muassa kauppakirjan laatimisessa sekä kuntotarkastuksen teettämisessä nähtiin järkevänä. Sen avulla kaupan osapuolet voivat varmistua siitä, että kauppakirja on tehty lain vaatimusten mukaisesti, molempien edut huomioiden ja kuntotarkastuksessa on osattu tarkastaa kaikki oleelliset asiat. Tutkimustulosten perusteella ostajan rooli vastuun ja velvollisuuksien suhteen nähtiin turvatumpana kuin myyjän, sillä myyjä on vastuussa kaupan kohteesta vielä todella pitkän aikaa kaupanteon jälkeenkin (osakekaupoissa kaksi vuotta ja kiinteistökaupoissa viisi vuotta). Tämän ajan puitteissa ostaja voi valittaa havaitusta virheestä, jonka myyjä voi joutua korvaamaan.

Vastauksista kävi myös ilmi, että haastateltavat pitivät omaa rooliaan asuntokaupoilla tärkeänä. Useissa vastauksissa kerrottiin lainsäädännön kiristymisestä ja siitä, miten tarkat vaatimukset kiinteistönvälittäjille on asetettu välitystehtävän suorittamiseen. Tieto kiinteistönvälittäjien tiukoista vaatimuksista välitystehtävän hoitoon lisää varmasti kaupan osapuolten turvallisuuden tunnetta, kun voi luottaa siihen, että kauppa hoituu varmasti lain vaatimusten mukaisesti. Virheiden minimoinnin ja ennaltaehkäisyn kannalta asiantuntijaan turvautuminen kaikissa epäselvissä ja vaativissa asioissa on järkevää.

Asuntokaupan ollessa yksi suurimmista ja rahallisesti arvokkaimmista päätöksistä, on tärkeää tehdä se huolella ja rauhallisesti edeten. Sopivan kohteen löydyttyä on aloitettava tarkka tutkimustyö kohteen ominaisuuksista ja asiakirjoista sekä pohdittava sopiiko se omaan elämäntilanteeseen ja tarpeisiin. Kaupankäynnistä sovittaessa on tutustuttava asunto-osaketta tai kiinteistöä koskevaan lainsäädäntöön ja varmistettava, että kauppa tulee tehtyä myös lainsäädännön kannalta oikein. Aina täysin oikein tekeminenkään ei riitä, vaan yllättäviä tilanteita voi siitä huolimatta sattua. Näissä tilanteissa virheistä ilmoittaminen ja avun pyytäminen ovat avainasemassa tilanteiden ratkaisemiseksi.

Teorian tueksi tehtyjen haastattelujen avulla raportti sai vahvistusta sanomalleen. Opinnäytetyöstä pyrittiin tekemään opasmainen raportti, jossa onnistuttiin. Lähteiden osalta opinnäytetyössä on käytetty eettisesti luotettavia lähteitä, sillä käytin opinnäytetyössäni pääosin oikeuskirjallisuutta ja muita luotettavia lähteitä. Haastattelujen osalta täytyy ottaa huomioon vastaajien subjektiivisuus eli se, että haastateltavat vastasivat kysymyksiin omien kokemustensa perusteella. Saadut vastaukset eivät siten välttämättä kuvaa yleistettävää näkemystä.

Kaiken kaikkiaan opinnäytetyön tekeminen oli minulle opettavainen kokemus ja koin hyötyväni tämän työn kirjoittamisesta. Jos jotain muuttaisin, niin aloittaisin opinnäytetyön kirjoittamisen jo aikaisemmin. Kokoaikatyö yhdistettynä harrastuksiin ei välttämättä ole paras yhdistelmä opinnäytetyön kirjoituksen kannalta. Koen kuitenkin, että sain työstä sellaisen kuin olin suunnitellutkin ja vauhtiin päästyäni sain kirjoitettua työtä nopealla aikataululla. Jatkoa ajatellen tehtyä työtä voisi kehittää siten, että työhön otettaisiin mukaan myös myyjän näkökulma. Myyjän rooli on nimittäin myös hyvin vastuullinen ja haastava. Raportin lisäksi työhön voisi liittää myös jonkinlaisen tiivistetyn oppaan, johon koottaisiin kaikki tärkeimmät asiat.

Koen opinnäytetyön kirjoittamisella olevan merkitystä etenkin minulle itselleni, sillä työskentelen asuntokauppojen parissa päivittäin. Olen saanut työn kirjoittamisesta paljon uutta ja tarkkaa lakitietoa, jota voin käyttää hyödykseni nykyisessä ja tulevaisuuden työssäni. Opinnäytetyön tekemisen myötä olen osannut auttaa asiakkaitani entistä paremmin asuntokauppojen suhteen, joka olikin yksi tavoitteistani henkilökohtaisen kehittymisen osalta. Itseni lisäksi toivon työstä olevan hyötyä myös asuntokauppoja suunnitteleville lukijoille ja toivon, että tietoisuuden lisäämisellä asuntokaupoissa onnistutaan jatkossa yhä paremmin.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

ASUNTOKAUPPALAKI 1994. L 1994/843. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>

ETUOSTOLAKI 1997. L 1997/608. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: [https://www.fin-](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608)

[lex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608)

Isännöintiiliitto. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. [Viitattu 2018-02-24]. Saatavissa:

<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiojarjestys/>

KARTTUNEN, Timo, LAASANEN, Hanna, SIPPEL, Liisa, UITTO, Tero ja VALTONEN, Marjo 2014. Juri-diikan perusteet. 3.-4. painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

KASSO, Matti 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

KASSO, Matti 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

KASSO, Matti 2011. Kiinteistönvälitys ja – arviointi. Helsinki: Talentum.

KESKITALO, Petri 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Osakehuoneiston myyminen. Julkaistu 13.5.2014. [Viitattu 2018-02-18]. Saatavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunto-kauppa/osakehuoneiston-myyminen/>

LAKI KAUPANVAHVISTAJISTA 2009. L 2009/573. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: [https://www.fin-](https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20090573)

[lex.fi/fi/laki/alkup/2009/20090573](https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20090573)

LAKI KIIINTEISTÖJEN JA VUOKRAHUONEISTOJEN VÄLITYKSESTÄ 2000. L 2000/1074. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>

LAKI KIIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEISTÄ JA VUOKRAHUONEISTON VÄLITYSLIIKKEISTÄ 2000. L 2000/1075. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075>

LAKI KIIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA 1977. L 1977/603. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603>

LAKI RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUKSESTA 2013. L 1994/50. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130050>

LINNAINMAA, Leena 2002. Lakiopas oman kodin hankkijalle. Helsinki: WSOY Lakitieto.

MAAKAARI 1995. 12.4.1995/540. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5%20D=maakaari>

Maa- ja metsätalousministeriö 2018-02-27. Osakehuoneistojen tiedot uuteen rekisteriin vuodesta 2019 alkaen [tiedote]. [Viitattu 2018-04-15]. Saatavissa: http://osakehuoneistorekisteri.fi/artikkeli/-/asset_publisher/1410837/osakehuoneistojen-tiedot-uuteen-rekisteriin-vuodesta-2019-alkaen

Maanmittauslaitos a. Lainhuutodistus. [Viitattu 2018-03-04]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-0>

Maanmittauslaitos b. Rasiustodistus. [Viitattu 2018-03-04]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>

Maanmittauslaitos c. Käytä kiinteistöä lainan vakuutena. [Viitattu 2018-03-04]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/kayta-kiinteistoa-lainan-vakuutena>

Maanmittauslaitos d. Kiinteistörekisteriote. [Viitattu 2018-03-04]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>

Maanmittauslaitos e. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus. [Viitattu 2018-04-08]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>

Maanmittauslaitos f. Rekisteröi vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus. [Viitattu 2018-04-11]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-vuokraoikeus>

Maanmittauslaitos g. Kiinteistövaihdamman palvelu. [Viitattu 2018-04-14]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdamman-palvelu>

Maanmittauslaitos h. 2,5 miljoonaa panttikirjaa muutetaan sähköisiksi. [Viitattu 2018-04-14]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/25-miljoonaa-panttikirjaa-muutetaan-sahkoisiksi>

Maanmittauslaitos i. Etsi kaupanvahvistaja. [Viitattu 2018-04-19]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistot-ja-kiinteistokauppa/etsi-kaupanvahvistaja>

Maanmittauslaitos j. Tilaa otteita ja todistuksia. [Viitattu 2018-04-19]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/tilaa-otteita-ja-todistuksia>

MAANVUOKRALAKI, 1966. L 258/1966. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1966/19660258#L1P3>

NEVALA, Tapio, PALO, Marianne, SIRÉN, Mauri, HAULOS, Sakari 2013. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Livonia Print.

Osakehuoneistorekisteri. Etusivu. [Viitattu 2018-04-15]. Saatavissa: <http://osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu>

TEPORA, Jarno, KARTIO, Leena, KOULU, Risto ja LINDFORS, Heidi 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.

Verohallinto a. Kiinteistön ostaja – muista varainsiirtovero ja lainhuuto tai kirjaaminen [Viitattu 2018-04-07]. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/kiinteiston_ost/

Verohallinto b. Viivästysseuraamukset. [Viitattu 2018-04-07]. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/viiv%C3%A4stysseuraamukset/>

Verohallinto c. Asunto-osakkeen ostaja – maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. [Viitattu 2018-04-08]. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Verohallinto d. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. [Viitattu 2018-04-08]. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/

Verohallinto e. Kiinteistö ensiasuntona – näin tilaat lausunnon ja haet lainhuutoa. [Viitattu 2018-04-08]. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/kiinteist%C3%B6n-ostaja--n%C3%A4in-tilaat-lausunnon-ja-haet-lainhuutoa/

Ympäristöministeriö. Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli. Julkaistu 4.4.2014. [Viitattu 2018-04-30]. Saatavissa: <http://docplayer.fi/722296-Selvitys-sahkoisen-asunto-osakerekisterin-toimintamalli.html>

LIITE 1. HAASTATTELUKYSYMYKSET KIINTEISTÖNVÄLITTÄJILLE

1. Mitä ostajan tulisi erityisesti ottaa huomioon asuntoa ostoa suunniteltaessa?
2. Mitkä puolestaan ovat myyjän näkökulmasta tärkeimpiä asioita, jotka tulee ottaa huomioon?
3. Miten ostaja voi omalla toiminnallaan ennaltaehkäistä asuntokaupan virhetilanteita ja minimoida epäonnistumisen riskejä?
4. Miten ostajan ja myyjän vastuut ja veloitteet mielestäsi jakautuvat?
5. Mitä kustannuksia ostajan täytyy ottaa huomioon kauppahinnan lisäksi?
6. Millainen on kiinteistönvälittäjän rooli asuntokaupoilla?
7. Millaisia vaatimuksia lainsäädäntö asettaa kiinteistönvälittäjille?
8. Viimeisenä: Miten tehdään onnistuneet asuntokaupat?