



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Asunnon hankinta, asumismuotojen vertailu

Forsman, Henna

2014 Leppävaara



Laurea-ammattikorkeakoulu
Leppävaara

Asunnon hankinta, asumismuotojen vertailu

Forsman, Henna
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Joulukuu, 2014

Forsman, Henna

Asunnon hankinta, asumismuotojen vertailu

Vuosi 2014 Sivumäärä 57

Asunnon hankintaan liittyy paljon sääntöjä ja toimenpiteitä, jotka tulee ottaa huomioon asuntoa hankittaessa. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selkeyttää asunnon hankintaa ja sen eri vaiheita. Työssä tarkastellaan neljää eri asumismuotoa ja selvitetään mitä asioita eri asumismuotoihin kuuluu. Työn lopputuloksena selvitetään, mikä asumismuoto on tällä hetkellä halvin. Tästä opinnäytetyöstä hyötyvät ensiasunnon ostoa harkitsevat henkilöt sekä henkilöt, jotka miettivät mikä asumismuoto olisi kannattavin vaihtoehto itselle.

Opinnäytetyössä käytetty tietoperusta on tullut asunnon hankintaan liittyvästä kirjallisuudesta sekä aiheeseen liittyvistä laeista. Teoriaa on kerätty myös eri virastojen Internet-sivuilta. Tämän hetkisestä tilanteesta tietoa tulee eri uutisista ja tilastoista. Päätelmissä olen käyttänyt apuna eri keskustelupalstojen kommentteja asumismuotojen vertailusta.

Johtopäätöksenä tulini siihen tulokseen, että se millainen asunto kenellekin henkilölle on halvin vaihtoehto, riippuu paljon ihmisestä itsestään. Henkilön elämäntilanne vaikuttaa hankittavaan asuntoon. Oma varallisuus vaikuttaa siihen millaisen asunnon pystyy hankkimaan. Varallisuus vaikuttaa myös siihen millainen asunto kannattaa hankkia.

Asiasanat: asunnon hankinta, asumismuodot,

Forsman, Henna

Purchasing an apartment: a comparison of forms of housing

Year	2014	Pages	57
------	------	-------	----

When purchasing an apartment consumers should be aware of many rules and regulations. The purpose of this thesis project was to clarify the different stages of property acquisition. This study examines the facts concerning four forms of housing and compares these in order to establish which is currently the cheapest. First-time home buyers and those who are wondering which forms of housing would be the most economical will benefit the most from the results of this thesis project.

The research data used in this thesis is derived from literature on property acquisition, as well as related laws. Information was also drawn from various agency websites. Information regarding the current situation was obtained from different news media and statistics. Comments from various discussion forums have also been utilized to support the conclusions.

The conclusion is that the form of dwelling which is the cheapest for any individual depends on that person's requirements. A person's life situation and assets affect the acquisition of a dwelling. The person's assets also affect the kind of dwelling which is economical to buy.

Keywords: purchasing an apartment, forms of housing,

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Aiheen rajausta	6
1.2	Opinnäytetyön tavoite ja rakenne	7
2	Asumismuodot ja niihin liittyvät sopimukset.....	8
2.1	Asunto-osake	8
2.1.1	Asunnon ostaminen	10
2.1.2	Riskit asunnon ostossa.....	13
2.2	Osaomistusasunto	14
2.3	Asumisoikeusasunto.....	16
2.4	Vuokra-asunto	17
2.5	Sopimukset	20
3	Rahoitus.....	21
3.1	Vakuudet ja takaus	22
3.2	Korot.....	23
3.3	Lainan lyhennystavat	25
3.4	Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä	26
3.5	Yleinen asumistuki	26
4	Verotus.....	27
4.1	Asuntolainan korkovähennys	27
4.2	Alijäämähyvitys.....	28
4.3	Varainsiirtovero.....	28
5	Asunnon hankintaan löytyvä ohjeistus	29
6	Laskelmat ja vertailu	30
7	Johtopäätökset	33
	Lähteet	35
	Kuviot	39
	Taulukot	39
	Liitteet.....	40

1 Johdanto

Suomessa omistusasunnot ovat keskeinen osa yksityistalouksien varallisuutta. Suomen asuntokannasta enemmistö on omistusasuntoja. Tämä johtuu osaksi siitä, että Suomessa ei ole ollut suuria pääomia asuntotuotantoa varten, joten puuttuva pääoma on korvattu erilaisilla asuntosäästöohjelmilla, jotka ovat johtaneet omistusasuntoihin. Suomessa on kehitetty 1980- ja 1990-luvuilla vaihtoehtoja omistus- ja vuokra-asumiselle, kuten osaomistusasuntoja ja asumisoikeusasuntoja. (Kasso 2010, 311.)

Euroopan maissa yleisesti enemmistö väestöstä asuu omistusasunnoissa. Kuitenkin varakkaissa maissa kuten Sveitsissä ja Saksassa vuokra-asunnot ovat yleisempiä kuin omistusasunnot. Asumismuodon valintaan liittyy eri maissa eri tekijät. Esimerkiksi Saksassa vuokra-asuntojen vuokria säädellään valtion toimesta, mikä takaa sen, etteivät vuokrat pääse nousemaan liian korkeiksi. Saksassa ei myöskään myönnetä verovähennystä asuntolainojen koroille, mikä Suomessa myönnetään. (Luotola 2014.)

Helsingissä asuntokanta poikkeaa hieman muusta Suomesta. Helsingin asuntokannan vakinaisesti asutuista asunnoista 47 prosenttia on omistusasuntoja ja vastaavasti vuokra-asuntoja Helsingissä on 48 prosenttia vakinaisesti asutusta asuntokannasta. Loput 5 prosenttia asunnoista ovat muita asumismuotoja kuten asumisoikeusasuntoja. Vuokra-asuntojen määrä pääkaupunki seudulla on kasvanut vuosi vuodelta verrattuna omistusasuntoihin. Espoossa ja Vantaalla omistusasuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista on kummassakin 59 prosenttia. Vuokra-asuntoja Espoossa ja Vantaalla on 35 prosenttia asunnoista eli muiden asuntojen osuudeksi jää 6 prosenttia. (Uudenmaanliitto 2014.)

1.1 Aiheen rajaus

Opinnäytetyön aihe on asunnon hankinta, eri asumismuotojen vertailu. Tässä opinnäytetyössä perehdytään neljään eri asumismuotoon ja kerrotaan mitä asioita liittyy mihinkin asumismuotoon. Tarkasteltavat asumismuodot ovat omistusasunto asunto-osakeyhtiössä, osaomistusasunto, asumisoikeusasunto ja vuokra-asunto. Asunnon hankintaa liittyy myös rahoituksellisia ja verotuksellisia asioita mitkä tulee huomioida. Asumismuotojen vertailu tapahtuu kirjallisesti sekä numeerisesti taulukon avulla. Opinnäytetyössä tein tutkimuksen, jossa vertailin eri asumismuotojen asumiskustannuksia ja selvitin siten mikä asumismuoto olisi tällä hetkellä edullisin kustannuksiltaan.

Työssäni tutkin asunnon hankintaa yksin muuttavan henkilön näkökulmasta, joka on hankkimassa asuntoa pääkaupunkiseudulta. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsingin, Espoon, Kauniaisien sekä Vantaan kaupungit. Asunnon ostossa näkökulmana on ensiasunnon ostaja. Tarkas-

teltavaksi asunnoksi olen valinnut käytetyn kerrostalokaksion. Asunnon valintaan johti Kiinteistömaailman vuonna 2010 tekemä tutkimus, jonka mukaan ensiasunnon ostaja ostaa tyypillisimmin käytetyn kerrostalohuoneiston. Tästä syystä pois karsiutuivat uudet asunnot sekä omakotiasunto. Tutkimuksen mukaan ensiasunnon ostajan asunnon tyypillisin koko on kaksio tai kolmio ja keskimäärin sillä on kokoa 68 neliometriä. Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan henkilöä, joka ostaa asunnon ensimmäistä kertaa ja asunto tulee hänen omaan käyttöönsä. Ensiasunnon ostajan kriteereitä ovat myös se, että hän on iältään 18-39-vuotias ja muuttaa asuntoon kuuden kuukauden sisällä ostohetkestä. Vuonna 2013 ensiasunnon ostajia oli 21 000. Henkilöt jakautuivat 13 400:een asuntokuntaan ja 5 200 niistä oli yhden hengen asuntokuntia. Vuonna 2013 ensiasunnon ostajan keksi-ikä oli 28 vuotta. (Kiinteistömaailma 2010; Tilastokeskus 2014.)

1.2 Opinnäytetyön tavoite ja rakenne

Asunnon hankintaan ja varsinkin ensiasunnon ostoon liittyy monia eri asioita, mitkä on tärkeä tietää ennen asunnon hankintaa ja joista monellakaan ensiasunnon ostajalle ei ole valmiiksi tietoa. Tällöin on hyvä lukea oppaita, joissa kerrotaan asunnon ostoon liittyvistä vaiheista. Aikaisemmin on tehty jonkin verran opinnäytetöitä asunnon ostosta ja asunnon rahoittamisesta sekä asuntolainan ottamisesta. En kuitenkaan löytänyt opinnäytetyötä, jossa olisi vertailtu eri asumismuotoja. Lisäksi Internetistä löytyvät asumisvertailut käsittelevät lähinnä omistusasunnon ja vuokra-asunnon vertailua. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on olla apuna asunnon hankintaan liittyvissä asioissa sekä antaa ensiasunnonostajalle ajankohtaista tietoa asunnon ostosta, sen rahoituksesta ja verotuksesta. Työn tavoitteena on olla selkeä, kattava ja ymmärrettävä kokonaisuus asunnon hankinnasta. Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiä ovat:

Mitä eroa eri asumismuodoilla on?

Mikä on tällä hetkellä edullisin asumismuoto?

Mitä täytyy ottaa huomioon asuntoa ostettaessa?

Opinnäytetyön rakenteessa käydään ensin läpi eri asumismuodot ja niihin liittyviä asioita, kuten mistä niitä löytää tai voi hakea, mitä maksuja eri asumismuotoihin liittyy ja mitä sopimuksia mistäkin asumismuodosta tehdään. Seuraavaksi käsitellään rahoitusta. Rahoitus osio keskittyy asuntolainaan ja siihen kuuluviin asioihin, kuten korkoihin ja lyhennystapoihin. Rahoituksessa käsitellään myös asuntosäästöpalkkiojärjestelmää ja yleistä asumistukea. Sen jälkeen käsitellään verotusta. Verotus osio koskee ensiasunnonostajan ja asuntolainaa ottavan henkilön verotusta. Verotus-luvussa käsitellään muun muassa asuntolainan korkovähennystä. Työn lopussa on laskelmat ja vertailu asumismuodoista sekä mihin johtopäätöksiin päädyin tutkittuani aihetta.

Opinnäytetyön viitekehys

Tässä opinnäytetyössä käytetään kirjallisia ja sähköisiä lähteitä. Kirjalliset lähteet ovat vuosilta 2006-2011. Kirjalliset lähteet ovat suhteellisen vanhoja, mutta tieto mikä niistä on otettu työhön, on teoriaa ja se ei ole muuttunut. Työn aiheeseen liittyy olennaisesti myös lainsäädäntö. Työssä on käytetty lähteinä eri lakeja, kuten asuntokauppalaki, laki asumisoikeusasunnosta ja laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Työn sähköisiä lähteitä ovat tuoreet uutiset sekä esimerkiksi eri virastojen Internet-sivut, kuten Verohallinnon. Työssä on käytetty myös erilaisia tilastoja, liittyen asumiseen ja asuntoihin. Tilastot on saatu Tilastokeskuksen Internet-sivuilta sekä Suomen Pankin Internet-sivuilta.

Opinnäytetyön aiheeksi valitsin asunnon hankinnan, koska se on aina ajankohtainen ja mielenkiintoinen aihe. Lisäksi olen itse suunnitellut asunnon ostamista ja halusin tietää enemmän asunnon ostosta. Asumismuotojen vertailun otin mukaan työhön selvittääkseni onko tällä hetkellä kannattavaa ostaa asunto vai olisiko jokin muu asumismuoto parempi vaihtoehto.

2 Asumismuodot ja niihin liittyvät sopimukset

Opinnäytetyössäni perehdyn neljään eri asumismuotoon omistusasuntoon asunto-osakeyhtiössä, osaomistusasuntoon, asumisoikeusasuntoon ja vuokra-asuntoon. Tässä luvussa käydään läpi mitä ne ovat ja mitä asioita eri asumismuotoihin sisältyy.

2.1 Asunto-osake

Asunto-osake on osake asunto-osakeyhtiöstä. Se tuottaa hallintaoikeuden asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellyyn huoneistoon. Asunto-osakkeen oikeuttamaa huoneistoa kutsutaan myös omistusasunnoksi. Asunto-osakeyhtiö on osake-yhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia. Rakennuksen tai rakennuksien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla määrätty osakkeen omistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on huoneistojen ylläpitäminen osakkeen omistajien käytettäväksi. (Kasso 2010, 15-16.)

Asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei tavallisesti ole voiton tuottaminen, vaan tarjota osakkeenomistajilleen mahdollisuus asumiseen. Asunto-osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia, joten niiden tulee laatia tilikauden päätyttyä asianmukainen tilinpäätös, joka sisältää taseen, tuloslaskelman ja toimintakertomuksen. Asunto-osakeyhtiön juoksevaa hallintoa hoitaa hallitus, joka käyttää tavallisesti apunaan isännöitsijää. Asunto-osakeyhtiön tärkeimmät päätökset tehdään osakkaiden muodostamassa yhtiökokouksessa. (Kasso 2006, 28-29.)

Asunto-osakeyhtiön tärkeimpiä asiakirjoja ovat yhtiöjärjestys ja isännöitsijäntodistus. Yhtiöjärjestyksessä määritellään yhtiön yleisiä tietoja, kuten mitkä osakkeet oikeuttavat minkäkin huoneiston hallintaan, missä mikäkin huoneisto sijaitsee rakennuksessa, mikä on eri huoneistojen käyttötarkoitus ja kunkin huoneiston pinta-ala sekä huoneistojen lukumäärä. Isännöitsijäntodistus on lakisääteinen asiakirja ja sen saamisesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Se ei ole julkinen asiakirja ja sen voi saada osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, huoneiston osakkeita panttauksen perusteella hallussaan pitävä tai kiinteistövälittäjä, jolla on osakkeita koskeva toimeksiantosopimus. (Kasso 2006, 28, 35-36.)

Isännöitsijäntodistuksesta tulee ilmetä muun muassa asunto-osakeyhtiön nimi ja rekisteröinti-aika, yhtiön taloudellinen tila, tiedot yhtiön rakennuksista ja maa-alueista, huoneistojen ja osakkeiden lukumäärä ja perustiedot huoneistosta, yhtiövastike, osakeluetteloon merkitty omistaja, huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- ja luovutusrajoitus, onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke, osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet ja lainaosuus. Isännöitsijäntodistuksesta tulee käydä ilmi myös yhtiössä tehdyt tai tulevat kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 luku 7 § 27.)

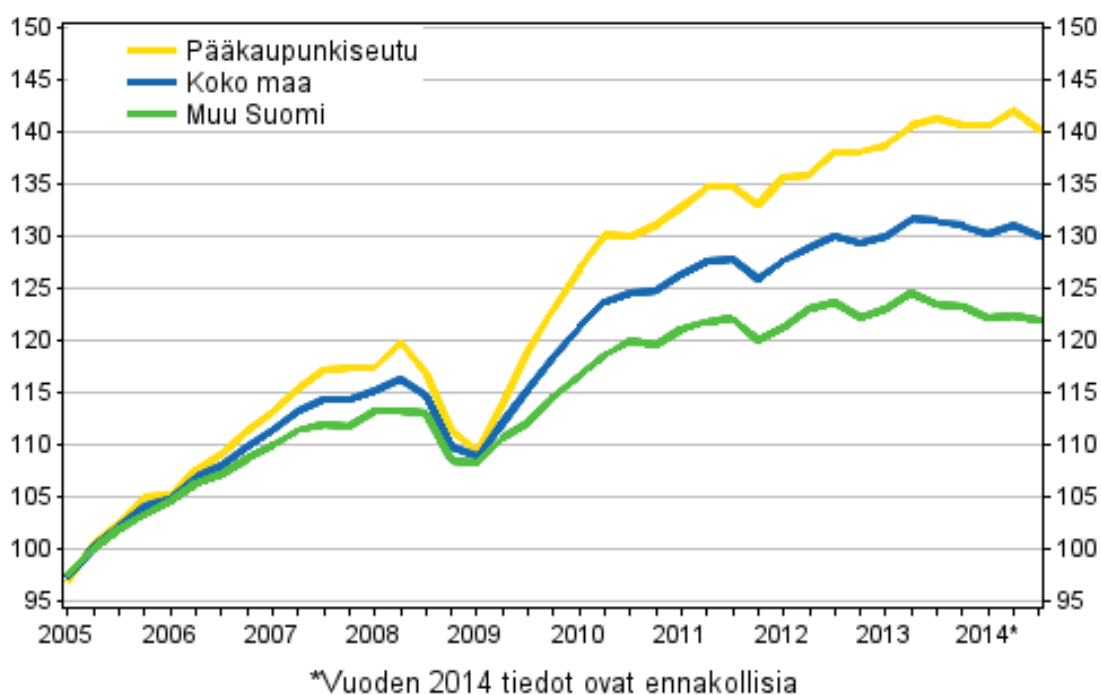
Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on myös mainittava peruste, jonka mukaan osakkeen omistajien hallitsemista huoneistoista on maksettava vastike. Peruste voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka sähkön, tai veden kulutus. Peruste voi olla myös huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä, tällöin asukkaiden lukumäärä on ilmoitettava asunto-osakeyhtiölle. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 § 3.)

Vastike jota maksetaan asunto-osakeyhtiölle, kutsutaan yhtiövastikkeeksi. Sen maksuvelvollisuus alkaa, kun osake on rekisteröity ja loppuu vasta kun osakkeen omistusoikeus luovutetaan uudelle omistajalle. Uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä alkaen. Yhtiövastike sisältää asunnon hoitovastikkeen ja mahdollisen rahoitusvastikkeen. Hoitovastike kattaa asunnon käyttö- ja kunnossapitokuluja, kuten lämmityskustannukset, sähkölaskut, jätemaksut, kiinteistöverot, hoitokulut ja kustannukset erilaisten laitteiden ja tarvikkeiden hankinnasta. Rahoitusvastikkeella katetaan rakennusaikaiset ja muut peruskorjaamisesta tai uudistamisesta aiheutuneet pitkäaikaiset velat. Pitkä aikaisilla veloilla tarkoitetaan esimerkiksi rakennuksen taloudellista elinkaarta kasvattavia korjausmenoja, perusparannuskustannuksia ja lisärakentamiskustannuksia. (Kasso 2010, 32-34.)

Asunto-osakkeen omistaja saa käyttää ja hallita huoneistoa, johon hänen osakkeensa oikeuttavat. Hänellä on myös velvollisuus huolehtia huoneistosta hyvin. Osakas saa pääsääntöisesti tehdä korjauksia ja muutoksia huoneistonsa sisällä ilman asunto-osakeyhtiön lupaa. Esimer-

kiksi osakas saa uusia kaapistoja, kodinkoneita ja lattian tai seinien pintoja. Taloyhtiön lupa tarvitaan remontteihin, mitkä voivat vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa haittaa jollekin toiselle osakkeenomistajalle. (Kasso 2006, 31-32.)

Kymmenessä vuodessa asunto-osakeasuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa paljon. Kansainvälisen finanssikriisin puhkeamisen johdosta syksyllä 2008 asuntojen hinnat kokivat notkahduksen vuoden 2008 lopusta vuoden 2009 alulle. Vuodesta 2009 lähtien asuntojen hinnat ovat taas jatkaneet nousuaan. Hintojen nousu on kuitenkin selvästi hidastunut vuodesta 2011 lähtien ja nousu on ollut tasaisempaa. Tämän vuoden lopulla vanhojen osake-asuntojen hinnat ovat kääntyneet hivenen laskuun. Heinä-syyskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 284 euroa ja vastaavasti pääkaupunkiseudulla se oli 3 582 euroa. Tämän vuoden kolmannella neljänneksellä vanhojen kerrostalokaksiodien keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 386 euroa. Pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli 3 842 euroa. Pääkaupunkiseudulla on keskimäärin kalliimmat asunnot verrattuna koko maahan tai muuhun Suomeen. Alla olevasta kuviosta näkee vanhojen asunto-osakeasuntojen hintojen kehityksen vuodesta 2005 vuoteen 2014. (Tilastokeskus 2014c.)



Kuvio 1: Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100 (Tilastokeskus 2014c.)

2.1.1 Asunnon ostaminen

Asunto-osakkeen myynti-ilmoituksessa saattaa olla kaksi eri hintaa asunnosta. Ne ovat asunnon myyntihinta ja velaton myyntihinta. Ostohetkellä ostaja maksaa asunnon myyjälle myyntihinnan asunnosta. Velaton myyntihinta on kokonaissumma joka asunnosta on maksettava.

Velattomaan myyntihintaan sisältyy asunnon myyntihinta ja yhtiölaina mikä asunnosta on maksettavana. Yhtiölaina on asunto-osakeyhtiön peruskorjauksiin otettu laina, mitä osakas lyhentää kuukausittain rahoitusvastikkeella. Lainan voi halutessaan maksaa myös kerralla pois. Yhtiölainan korot eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. (Bäck 2014a.)

Ostotarjous ja käsiraha

Ostotarjous asunto-osakkeesta tehdään aina kirjallisena, jos asuntoa myy välittäjä. Omistajan itse myydessä käytettyä asuntoaan tarjous voi olla myös suullisesti. Ostotarjous kannattaa kuitenkin tehdä aina kirjallisesti, jotta molemmat osapuolet tietävät oikeutensa ja velvollisuutensa kaupassa. Ostotarjous on sitova ja sitä ei tule tehdä, jos ei ole varma asunnosta ja sen rahoituksesta. Ostajan perussa tarjouksensa hän voi joutua maksamaan joko tarjouksessa määritellyn sopimussakon tai menettää maksamansa käsirahan. Summa voi olla enimmillään 4 prosenttia kauppahinnasta. Ostotarjoukseen voi kirjata niin kutsutun purkavan ehdon. Siinä käy ilmi millaisessa tilanteessa tarjous ei sido esimerkiksi tarjoukseen voi kirjata purkavaksi ehdoksi sen, jos ei ole varma saako riittävästi asuntolainaa pankista. Myös siinä tapauksessa jos teettää asuntoon kosteustarkastuksen voi kirjata sopimukseen, että tarjous peruuntuu jos tarkastuksessa löydetään virhe mikä vaikuttaa kauppahintaan. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Käsiraha on summa minkä asunto-osakkeen ostotarjouksen tekijä antaa myyjälle. Myyjä ei saa ottaa vastaan toista päällekkäistä käsirahaa kun hän on saanut yhden. Kaupan syntyessä käsiraha luetaan osaksi kauppahintaa. Jos myyjä hylkää tarjouksen hän palauttaa käsirahan ostajalle. Myyjän hyväksyttyä tarjouksen käsiraha sitoo myyjää ostajaa. Tarjouksen hyväksymisen jälkeen toisen osapuolen vetäytyessä kaupasta on osapuolen maksettava korvauksia toiselle. Ostajan vetäytyessä kaupasta hän menettää käsirahansa. Myyjän vetäytyessä on hänen maksettava ostajalle käsiraha takaisin sekä hyvitys peruuntuneesta kaupasta. Hyvitys on yleensä käsirahan suuruinen. (Kasso 2010, 196-198.)

Ostotarjoukseen kannattaa laittaa voimassaoloaika. Pari päivää on yleensä sopiva aika, jos myyjä ei vastaa tämän ajan kuluessa tarjoukseen se raukeaa. Myyjä voi myös tehdä vastatarjouksen, jolloin ostotarjous raukeaa. Vastatarjoukseen vastataan sen määräajan puitteissa. Tässäkin vaiheessa on hyvä kiinnittää huomio siihen, että kaikki tarjousvaiheen sovitut asiat kuten maksuaikataulut ja kaupantekopäivät ovat kirjallisesti, esimerkiksi sähköpostissa ylhäällä. Työn liitteenä (liite 1) löytyy esimerkki ostotarjouksesta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b.)

Asunnon hinnassa on yleensä jonkin verran tinkimisen varaa. Se kuinka paljon tinkimisen varaa on, on täysin tapauskohtaista. Toiset myyjät ovat valmiita tinkimään paljon ja toiset eivät

lähes ollenkaan. Kiinteistövälittäjän myydessä asuntoa voi häneltä tiedustella suuntaa antavaa myyntihintaa ja yrittää udella millä hinnalla myyjä olisi mahdollisesti myymässä asuntoa. Kiinteistövälittäjältä voi myös tiedustella onko moni muu ostaja kiinnostunut asunnosta. Jos asunto on ollut pitkään myynnissä, on mahdollista että myyjällä on paineita asunnon myymisessä ja myyntihinnassa on paljonkin tinkimisen varaa. Myös Internetistä löytyy palveluita, joilla voi tarkastaa myytyjen asuntojen hintoja. Esimerkiksi asuntojenhinnat.fi:ssä pystyy tarkastelemaan myytyjen asuntojen hintoja sijainnilla tai postinumerolla. Siellä on myös eri hakuvaihtoehtoja millä voi erotella asunnot tarkemmin, kuten rakennusvuosi ja asunnon koko. Hakutuloksista näkee eri asuntojen toteutuneet myyntihinnat tietyllä alueella. Näiden avulla pystyy kartoittamaan millä hinnalla asuntoja on myyty viime aikoina kyseisellä alueella ja tarjouksen tekeminen on helpompaa. (Bäck 2014a; Asuntojen hinnat 2014.)

Kauppan jälkeen ostajan tulee osakeluetteloon merkitsemistä varten ilmoittaa taloyhtiölle, että hän on asunto-osakkeiden uusi omistaja. Ostaja esittää isännöitsijälle kauppakirjan, kopion ostajalle siirretystä osakekirjasta sekä verottajan leimaaman varainsiirtoveroilmoituksen. Useimmiten voidaan sopia, että pankki josta ostaja on ottanut asuntolainaa, tekee merkinnän osakeluetteloon. Jos ilmoitusta taloyhtiölle ei tehdä, ostaja ei voi osallistua yhtiökokoukseen eikä käyttää siellä äänioikeuttaan tai puheenvuoroja. (Linnainmaa & Palo, 64-65.)

Ostajan vastuu asuntokaupassa

Asunnon osto on suuri ja kallis hankinta. Ostajalla on suuri huoli siitä, käyttääkö hän nyt rahansa hyvin vai tekeekö huonot kaupat ostamalla asunnon, mikä saattaakin viedä hänet varikkoon tulevilla korjauksilla ja kuluilla. Tästä syystä ostajan tulee tutustua myytävään asuntoon huolellisesti ja otettava selvää kaikista asuntoon liittyvistä seikoista. Asunto-osaketta ostettaessa ostajan tulee tutustua asunto-osake yhtiön yhtiöjärjestykseen, isännöitsijä todistukseen, yhtiön tilinpäätökseen sekä vuosikertomukseen. Lisäksi ostajan kannattaa hankkia käsiinsä yhtiön tämän vuoden talousarvio, josta selviää vuoden tarpeelliset kulut ja niiden käyttötarkoitus, kuten kiinteistön huolto, lämmitys ja korjaukset. Erityisesti vanhemmissa taloyhtiöissä tulee kiinnittää huomiota talossa tehtyihin ja tulossa oleviin korjauksiin. (Kasso 2006, 34-37.)

Isännöitsijätodistus on tärkein asiakirja asunnon ostoon liittyen. Malli isännöitsijätodistus löytyy työn liitteistä (liite 2). Asunto-osakkeen kaupassa ostajan selvittää vastikkeiden suuruuden isännöitsijäntodistuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ennen kauppaa. Isännöitsijäntodistuksesta tulee myös selvittää, ettei asunto-osakkeen myyjä ole jättänyt vastikkeita maksamatta, koska ostaja joutuu maksamaan laiminlyödyt vastikemaksut kolmelta viime kuukaudelta. On tärkeä varmistaa, että isännöitsijäntodistus on usin mahdollinen, koska sen tiedot saattavat muuttua nopeasti. Usein on myös hyvä ottaa yhteyttä asunto-osakeyhtiön isännöitsijään ennen

asuntokauppaa ja tarkistaa, että tiedot ovat oikein. Isännöitsijältä voi myös saada hyödyllisiä tietoja taloyhtiöstä. (Linnainmaa & Palo 2007, 22; Kasso 2006, 35.)

Asunnon ostajalla on tarkastusvelvollisuus asuntoon. Tarkastusvelvollisuus tarkoittaa sitä, että ostajan täytyy selvittää asunnon mahdolliset viat ja korjaustarpeet. Vikojen tai korjaustarpeiden löydyttyä ostajan tulee ilmoittaa niistä asunnon myyjälle. Asunnon ostamisen jälkeen ostaja ei voi vaatia korvauksia vioista, jotka hänen olisi tullut havaita ennakkotarkastuksessa. (Asuntokauppaopas 2014.)

Myyjän vastuu asuntokaupassa

Myyjällä on asuntoa myydessä velvollisuus kertoa asunnon kunnosta todenmukaisesti. Myyjän tulee kertoa mahdolliselle ostajalle kaikista asunnon vioista ja virheistä. Jos myyjä on tehnyt asunnossa remontteja, tulee hänen kertoa myös niistä ostajalle. Myyjä voi joutua myöhemmin korvausvastuuseen pimeämistä asunnon liittyvistä vioista tai virheistä, jotka hänen on täytynyt tietää. Myyjän vastuu asunnon virheistä raukeaa yleensä kahden vuoden päästä siitä kun asunto on myyty. (asuntokauppaopas 2014.)

2.1.2 Riskit asunnon ostossa

Asunnon tarkastuksessa tai sen jälkeen ilmi tulevia korjauksia tai vikoja kutsutaan asunnon virheiksi. Virheitä on kolmenlaisia; yleisen virhesäännöksen mukaisia, taloudellisia tai oikeudellisia. Asunnossa yleisen virhesäännöksen mukainen virhe on esimerkiksi silloin, jos se ei vastaa sitä mitä on sovittu, jos myyjä on jättänyt kertomatta tai kertonut vääriä tietoja asunnosta tai jos asunto on kunnoltaan merkittävästi huonompi, kuin ostajalla on ollut aihetta olettaa. Taloudellinen virhe täyttyy, jos myyjä on antanut taloudellisesti virheellisiä tietoja asunnosta esimerkiksi kertonut väärän yhtiövastikkeen tai asuntoon kuuluvien yhtiövelkojen määrän. Taloudellinen virhe on myös se jos ostajalle annetaan väärä tieto taloyhtiön taloudellisesta tilasta. Oikeudellinen virhe täyttyy esimerkiksi, jos sivullinen henkilö omistaa asunnon tai sivullisella on asuntoon pantti- tai muu oikeus. (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843, luku 6, §11, §20, §21.)

Ostajan tehtyä virheilmoituksen asunnosta, myyjällä on oikeus selvittää ja korjata virhe viipymättä. Jos myyjä ei näin tee ostajalla on oikeus saada hyvitys vahingosta. Ostajalla on käytettävissään seuraavat keinot: kauppahinnan maksusta pidättäytyminen, hinnan alennus, kaupan purki tai vahingon korvaus. Mikäli myyjä ei korjaa virhettä heti ostaja voi pidättäytyä maksamasta jäljellä olevaa kauppahintaa. Ostaja ei voi pidättäytyä maksamasta suurempaa summaa kuin hänellä virheen perusteella on oikeus. Jos virhettä ei korjata ollenkaan ostajalla on oikeus saada hinnanalennusta. Hinnanalennus on virhettä vastaava summa. Ostajalla on

oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle summalle korkoa siitä päivästä lähtien jona myyjä vastaanotti kauppahinnan. Virheestä aiheutuessa ostajalle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on myös oikeus vaatia korvausta vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi. (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843, Luku 6, §15-§17; Alanen & Vuorenlusta 2007, 39.)

Osaomistusasunnossa olevaan kaupan purkamiseen oikeuttavaan virheeseen, ostajalla on oikeus hinnanalennuksen sijasta saada kohtuullinen korvaus virheen aiheuttamasta haitasta. (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843, Luku 4 §25.)

Lunastuslauseke

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ja isännöitsijätodistuksessa voi olla määräys lunastuslausekkeesta. Lunastuslauseke antaa etuoikeuden yhtiön osakkeen omistajalle tai jollekin muulle määritellylle henkilölle lunastaa yhtiön ulkopuoliselle siirtyneet osakkeet. Lunastuslausekkeet ovat yleisempiä pienissä ja vanhoissa taloyhtiöissä. Lunastuslausekkeita on erilaisia ja niihin sovellettavat säännökset ovat monimutkaisia, siksi on tärkeää noudattaa tarkoin yhtiöjärjestyksen lunastuslauseketta. Ostaja saattaa joutua odottamaan kahdesta viikosta kahteen kuukauteen, käyttääkö joku lunastusoikeuttaan ja saako hän pitää asunnon vai ei. Tästä syystä asunnon remontointia ei pidä aloittaa ennen lunastusajan umpeuduttua. Lunastaja saattaa myös vaatia korvauksia vahingoitetusta huoneistosta. Jos lunastusoikeus käytetään ja asunto lunastetaan, ostajalle ei makseta korvausta asuntolainansa koroista tai toimitusmaksuista. Lunastaja on kuitenkin velvollinen maksamaan ostajalle yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeessa määritellyn lunastushinnan. (Turun Sanomat 2006.)

Asuntoa ostettaessa onkin syytä olla tarkkana ja tarkistaa yhtiöjärjestys- ja isännöitsijätodistus huolella mahdollisten lunastuslausekkeiden varalta. Lunastuslausekkeen sattuessa kohdalle asunto-osakkeen kauppa on hyvä sopia niin, että ensin omistusoikeuden siirtyessä asunnosta maksetaan vain käsiraha. Vasta lunastusajan umpeuduttua maksetaan varsinainen kauppasumma ja saadaan huoneiston hallintaoikeus ja osakekirja. Varainsiirtovero maksetaan vain siinä tapauksessa, jos kauppa toteutuu. Lunastuksen toteutuessa ja kaupan mitätöityessä lunastaja maksaa varainsiirtoveron. Ensiasunnon ostaja ei myöskään menetä varainsiirtoveropauttaan eikä verovähennysoikeuttaan kauppojen mitätöityessä. (Turun Sanomat 2006.)

2.2 Osaomistusasunto

Osaomistusasunnon tarkoituksena on saada pienellä alkupääomalla omaa vastaava asunto. Osaomistusasunto on omistusasumisen ja vuokra-asumisen yhdistelmä. Siinä osaomistusasunnon hankkija ostaa asunto-osakeyhtiöltä omistusoikeuden huoneiston hallintaan oikeuttavista

osakkeista, asukas voi esimerkiksi ostaa 30 prosenttia asunnosta ja 70 prosenttia jää rakentajan omistukseen. Tavallisesti osuus on noin 10-20 prosenttia. Sen lisäksi asunnon hankkija tekee vuokrasopimuksen ja maksaa huoneistosta vuokraa, asunnon yhtiövastiketta hankkijan ei tarvitse maksaa vuokralla olo aikanaan. Asumiskulut ovat osaomistusasunnossa suuremmat kuin omistusasunnon kulut. Osaomistusasunnon asukas voi myös lunastaa asunnon itselleen, joko vuokra-aikana tai sen jälkeen. Niin kauan kun asuminen tapahtuu vuokrasuhteessa, sopimuksessa sovelletaan huoneenvuokralakia. (Linnainmaa & Palo 2007, 217.)

Osaomistusasuntoja alettiin rakentaa 1980-luvun alkupuolella Suomeen. Uusi asumismuoto syntyi kun valtio alkoi myöntää korkotukilainaa vuokra-asuntojen rakentamiseen. Osaomistusasuntoja on valtion tuella rakennettuja ja ilman valtion tukea rakennettuja eli vapaarahoitteisesti rakennettuja. Valtion tuella rakennettujen asuntojen sopimusehtoja määrää laki. Sopimusehdoissa määrätään esimerkiksi kuinka pitkään asunnossa saa asua vuokralla tai miten asunnosta voi luopua. Vapaarahoitteisesti rakennetuissa osaomistusasunnoissa sopimusehdot eivät perustu lakiin, vaan asukas ja asuntojen rakentaja laativat sopimuksen, mistä selviää asuntoa koskevat sopimusehdot. (Bäck 2013; infopankki 2014.)

Asukkaan luopuessa osaomistusasunnosta hänen täytyy ilmoittaa siitä asunnon omistajalle viimeistään kolme kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä. Asunnon omistajan tulee maksaa takaisin asukkaan omistusosuus asunnosta, viimeistään kolmen kuukauden kuluttua. Asukas voi myös lunastaa osaomistusasunnon itselleen, kun vuokralla asumisaika on päättynyt. Asunnon omistajan kanssa voi myös sopia, että asunnosta saa ostaa lisäosuuksia jo vuokra-aikana. Tällöin asunnon ostamishetkellä asunnon alkuperäisestä hinnasta vähennetään muuttohetkellä ostettu omistusosuus sekä ne osuudet, joita on mahdollisesti myöhemmin ostettu. Asuntojen arvon vaihtelut eivät vaikuta osaomistusasunnon hintaan, joten asunnon lopullisen hinnan tietää jo silloin kun muuttaa asuntoon. Kun osaomistusasunto on ostettu omaksi, siitä tulee tavallinen omistusasunto. (Infopankki 2014.)

Osaomistusasuntoa harkitseva saa tietoa vapautuvista ja rakenteilla olevista asunnoista esimerkiksi kunnan asuntotoimistosta, asuntoja rakennuttavilta yhteisöiltä ja erilaisista asunto- ja kiinteistökaupan Internet-palveluista. Osaomistusasuntoa haetaan hakemuksella asunnon omistajalta. Valtion tuella rakennettujen asuntojen asukkaat valitaan varallisuuden ja tulojen perusteella, hakijalla ei saa olla niin paljon varallisuutta, että hän voisi ostaa oman asunnon. (Infopankki 2014.)

Osaomistusasuntoja tarjoavat pääkaupunkiseudulla muun muassa Asuntosäätiö, Sato Oyj, TA-yhtiöt ja Taova Oy.

Tällä hetkellä osaomistusasuntoja on jonkin verran saatavilla. Niiden suosio on kuitenkin vähentynyt. Suosion hiipumisen johdosta uusia korkotuettuja osaomistusasuntoja ei ole rakennettu moneen vuoteen ja vapaarahoitteisiakin vain vähän. Tulevaisuudessa ei myöskään ole suunnitteilla lisää osaomistusasuntoja. Osaomistusasuntoja on rakennettu valtion korkotuella hieman alle tuhat kappaletta. Tästä syystä en perehdy opinnäytetyössä kovin tarkasti osaomistusasuntoon. (Helsingin Sanomat 2014.)

2.3 Asumisoikeusasunto

Asumisoikeusasunto on asunto, josta hankkija maksaa talon omistajalle asumisoikeusmaksun ja kuukausittaisen käyttövastikkeen. Asumisoikeusmaksun suuruus on enintään 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta (laki asumisoikeusasunnosta 1990/650 § 3). Asunnon käyttövastike on jonkin verran käypää vuokrahintaa alhaisempi, mutta suurempi kuin omistusasunnon hoitovastike. Käyttövastikkeiden maksulla asumisoikeuden hankkija saa huoneiston hallintaansa. Asumisoikeusasunnossa asumisoikeuden hankkija ei voi lunastaa asuntoa itselleen. Asumisoikeusasunnossa asunnon haltija ei saa täysin vapaasti tehdä kunnossapito- ja muutostöitä, niistä on ilmoitettava etukäteen talon omistajalle. Mikäli toimenpide saattaa vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa talon omistajalle tai muille huoneistoille ja tiloille, asumisoikeuden haltija tarvitsee luvan toimenpiteisiin. (Linnainmaa & Palo 2007, 211-212.)

Asumisoikeusasuntoja on ollut Suomessa vuodesta 1991 asti. Asumisoikeusasunnon omistaa tavallisesti yhdistys. Yhdistyksen tarkoituksena on voittoa tuottamatta tarjota jäsenilleen asumismahdollisuus asumisoikeusyhdistyksen omistamassa talossa. (laki asumisoikeusyhdistyksistä 1994/1072 §1a; Kasso 2010, 311.)

Asumisoikeusasunnon hankintaan ja luovuttamiseen liittyvät ehdot ovat erilaisia sen mukaan, onko kohde vapaarahoitteinen vai ei. Asumisoikeusasuntoa voi hakea 18 vuotta täyttänyt. Hakijalla ei saa olla ennestään omistusasuntoa hakualueelle, joka kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Alle 55-vuotiaalla hakijalla ei saa myöskään olla varallisuutta niin paljon, että hän pystyisi rahoittamaan 50 prosenttia hakemansa tai vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta. Vapaarahoitteisiin asumisoikeusasuntoihin näitä sääntöjä ei sovelleta. (Linnainmaa & Palo 2007, 212-213.)

Asumisoikeusasunnon haltijaa ei voi irtisanoa eikä asumisoikeus voi olla määräaikainen. Asumisoikeussopimus voidaan kuitenkin purkaa samantyyppisillä perusteilla kuin vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen vuokralaisen laiminlyöntien vuoksi. Asumisoikeussopimuksen purkuperusteita ovat muun muassa asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen maksamatta jättäminen, huoneiston luovuttaminen toiselle lain vastaisesti, huoneiston käyttäminen muuhun kuin vakituiseen asumiseen tai huoneiston hoidon laiminlyönti. Aukkaan luopuessa asumisoikeus

keudestaan hän saa takaisin maksamansa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä korotettuna. (Linnainmaa & Palo 2007, 213-215; Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

Asumisoikeusasuntoa haettaessa hakija ilmoittautuu kunnalle, jonka alueelta hän hakee asuntoa. Kunta antaa hakijalle järjestysnumeron. Sen jälkeen hakija ilmoittautuu halutun talon omistajalle tai aso-yhdistykselle. Kunta hyväksyy asumisoikeuden saajan. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

Asumisoikeusasuntoja tarjoavat pääkaupunkiseudulla muun muassa Asokodit-yhtiö, Asuntosäätiö, AVAIN Asumisoikeus Oy, Helsingin Asumisoikeus Oy, Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys (HELAS) ja TA-yhtiöt.

Vuoden 2014 alussa Suomessa oli 40 500 asumisoikeusasuntoa. Niistä 43,3 prosenttia sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Suomessa eniten asumisoikeusasuntoja omistaa Asuntosäätiö, jolla on yhteensä 15 500 asumisoikeusasuntoa. Pääkaupunkiseudulla asumisoikeusasuntojen kysyntä on suurta. Kysyntää ylläpitävät kireät ja kalliit vapaarahoitteiset asuntomarkkinat. Erityisesti Helsingissä asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat edullisempia kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat. Asumisoikeusasuntojen kysyntään vaikuttaa suuresti saman alueen muiden asumismuotojen kysyntä ja hintaerot. Vuonna 2014 pääkaupunkiseudulla asumisoikeusasunnon käyttövastike oli kuukaudessa keskimäärin 11,94 euroa/m². Vastaavasti koko maan keskimääräinen käyttövastike kuukaudessa oli 10.95 euroa/m². (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014.)

2.4 Vuokra-asunto

Vuokra-asunto on asunto josta vuokranantaja, tavallisesti asunto-osakeyhtiössä osakkeen omistaja ja vuokralainen tekevät sopimuksen vuokranantajan huoneiston luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön asunnoksi. Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jos vuokrasopimusta ole tehty suullisesti, se on voimassa toistaiseksi. Vuokralainen maksaa asunnosta vuokraa vuokranantajalle ja hänen tulee yleisesti hoitaa huoneistoa huolellisesti. Vuokranantajalla on riski siitä, että vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti tai jättää vuokran maksamatta. Vuokranantaja voi suojautua riskeistä vuokravakuudella. Vuokravakuuden suuruus määritetään vuokrasopimuksessa, se voi kuitenkin olla enintään kolmen kuukauden vuokra. (Kasso 2010, 94-95; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, §4-§8.)

Vuokra-asunnon tarvitsija pääsee asuntoon pienellä pääomalla, eikä vuokraajalla tarvitse olla suuria säästöjä tai lainoja. Vuokranantajan velvollisuus on pitää huoneisto kohtuullisessa kunnossa, asunnon ikä ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Vuokralainen ei saa tehdä asunnossa korjaus- ja muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisen vastuulla on hoi-

taa huoneistoa huolellisesti ja hänen tulee korvata tahallisesti tai huolettomuudella aiheutetut vahingot. Vuokralainen on myös vastuussa niistä vahingoista, jotka joku muu hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva on aiheuttanut. Vuokralaisen on ilmoitettava viipymättä vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Vuokralainen ei vastaa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta. Hyvän vuokratavan mukaista on, että vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle huoneistoon tai taloyhtiöön tulevista remonteista. (Linnainmaa & Palo 2007, 203-204; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, §21)

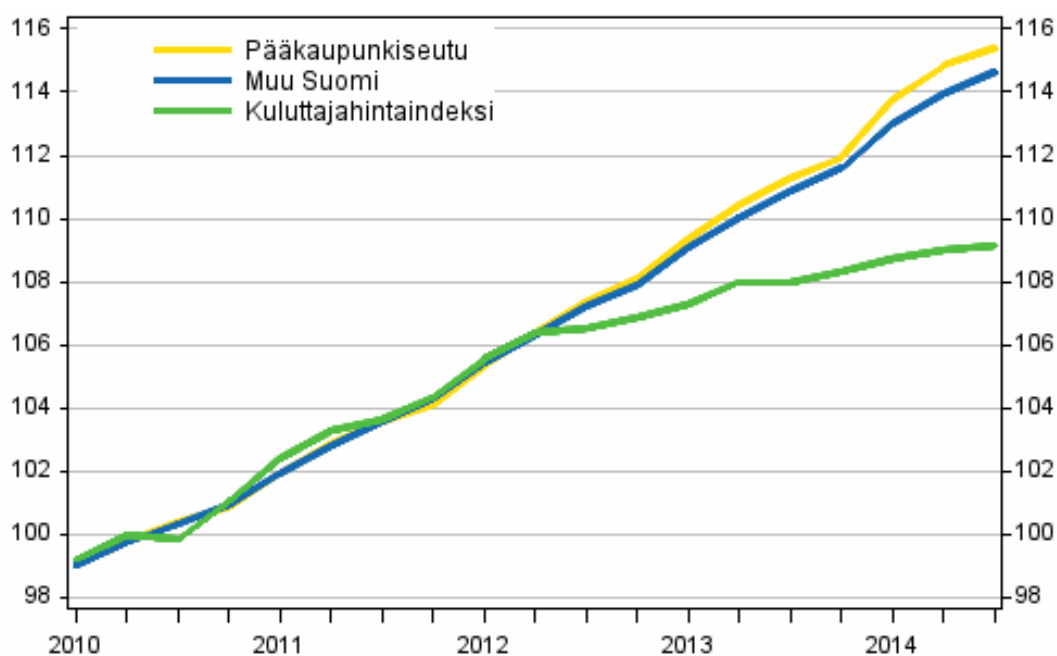
Vuokra-asuntoja on tarjolla valtion tuella rakennettuja sekä vapaarahoitteisesti rakennettuja. Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja kutsutaan Ara-vuokra-asunnoiksi. Kunta valvoo valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja. Kunta myös huolehtii vuokra-asunnon hakijan ohjauksesta ja neuvonnasta. Säännösten mukaan Ara-vuokra-asuntojen asukkaiksi on ensisijaisesti valittava kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Vuokrahinnat ARA-asunnoissa ovat yleensä halvempia kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat, koska ne määräytyvät niin sanotun omakustannusperiaatteen mukaan. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013a.)

Vuokra-asunnon löytäminen saattaa olla vaikeaa, koska hakijoita on paljon. Vuokranantajaan tulee tehdä hyvä vaikutus erottuakseen joukosta ja saadakseen asunnon. Kannattaa ajatella mitä vuokranantaja haluaa vuokraajalta. Yksi tärkeimmistä asioista on varmasti vuokraajan maksukyky ja se, että asukas asuisi asunnossa monta vuotta. Vuokranantajalle uuden vuokraajan etsintä aiheuttaa vaivaa ja kustannuksia. Vuokraaja voi myös mainita mahdollisista suosituttelijoista, esimerkiksi entisestä vuokranantajasta tai työnantajasta. Ennen vuokrasopimuksen solmimista vuokraajan on hyvä tarkistaa vuokra-asunnon kunto. Mahdollisista vioista tulee tehdä tarvittavat merkinnät ylös. Vuokraajan on syytä myös valokuvata asunto muuton yhteydessä, niin jää todistusaineistoa mahdollisia riitatilanteita varten. (Bäck 2014b.)

Vuokrasopimuksen irtisanomiseen liittyy irtisanomisaika. Irtisanomisaika lasketaan pääsääntöisesti sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on tapahtunut. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneisto vuokrasuhde on kestänyt yhden vuoden ennen irtisanomista, muussa tapauksessa se on kolme kuukautta. Kun vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on yksi kuukausi. Irtisanomisilmoitukset on annettava kirjallisina. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettavassa ilmoituksessa mainittava vuokrasuhteen päättämisaikajankohta ja irtisanomisen peruste. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, §52, §54.)

Yrityksiä, jotka tarjoavat vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudulla: Avara Oy, Asuntosäätiö, VVO-yhtymä Oyj, Sato Oyj ja TA-yhtymä Oy. Lisäksi kaupungit tarjoavat omia vuokra-asuntoja.

Vuokrahinnat kasvavat joka vuosi koko maassa, suurinta kasvu on ollut pääkaupunkiseudulla. Alla olevasta kuviosta näkee miten vuokrat ovat kasvaneet vuodesta 2010 vuoteen 2014. Tämän vuoden kolmannella neljännekselle asuntojen vuokrahinnat ovat kasvaneet 3,5 prosenttia. Suomessa vuokra-asunnon vuokrahinta kuukaudessa on keskimäärin 12,07 euroa/m². Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen vuokrat ovat suuremmat kuin muualla maassa. Pääkaupunkiseudulla vuokra on kuukaudessa keskimäärin 14,54 euroa/m². Pienten asuntojen vuokrahinnat ovat suhteessa suuremmat kuin isojen asuntojen vuokrahinnat. Vaparaohitteisten vuokrataksoiden vuokrahinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 olivat kuukaudessa keskimäärin 15,72 euroa/m², kun taas valtion tuella rakennettujen vuokrataksoiden kuukauden vuokra oli keskimääräinen 12,52 euroa/m². (Tilastokeskus 2014b.)



Kuvio 2: Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010=100 (Tilastokeskus 2014b.)

ARAVA-rahoitetut asunnot

Valtion tuella rakennetuilla asunnoilla tarkoitetaan aravajärjestelmän avulla rahoitettuja asuntoja. Arava järjestelmä perustettiin 1940-luvun lopulla, kun sodan jälkeen Suomea uudelleen rakennettiin ja tarvittiin asuntoja. Silloin valtio myönsi rahoitustukea pääasiassa pientalojen rakentamiseen. Nykyisin aravajärjestelmää hoitaa ARA eli asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Järjestelmä käsittää tänä päivänä noin 400 000 asuntoa. Valtion tuella rakennettujen asuntojen hakijoihin liittyy tiettyjä rajoituksia. Eri asumismuotojen luvuissa on selitetty kyseiseen asumismuotoon liittyviä rajoituksista. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b.)

2.5 Sopimukset

Eri asumismuodoissa tehdään erilaiset sopimukset. Asunto-osakkeen ostosta laaditaan kirjallinen kauppakirja. Kauppakirjan laatimisessa on tärkeää, että se on oikeanlainen ja että siitä löytyy kaikki tarvittavat tiedot. Palvelun voi myös ostaa välittäjältä, pankilta tai asianajotoimistolta. Kauppakirjoja on hyvä olla ainakin kaksi kappaletta kummallekin osapuolelle, ostajalle ja myyjälle oma. Kauppakirjassa pitää näkyä sovitut kauppaehdot, kuten tiedot myyjästä ja ostajasta, asunto-osakeyhtiön nimi ja osoite, osakkeiden numerot ja määrä sekä huoneiston numero, osakkeen hinta ja maksuehdot, osakekirjojen luovuttamisajankohta, asunnon omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisajankohdat ja milloin yhtiövastike siirtyy ostajan maksettavaksi sekä varainsiirtoveron maksaminen. Kauppakirjaan kannattaa kirjata myyjän välittäjälle ilmoittamat asunnon merkittävät virheet. Kauppakirja myös allekirjoitetaan osapuolten toimesta. Työn liitteistä löytyy malli asunto-osakkeen kauppakirjasta (liite 3). (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c.)

Asunto-osakkeen ostossa myyjä luovuttaa ostajalle asunnon hallinta sekä osakekirja tai muut asunnon omistus- ja hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat. Asiakirjat luovutetaan samana ajankohtana kuin asunnon hallinta, ellei toisin sovita. Myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa, jos ostaja ei ole maksanut kauppahintaa, mikäli ei ole sovittu että kauppahinta tai osa siitä eräänä maksettavaksi vasta myöhemmin. (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843, luku 6 §4.)

Osaomistusasunnossa talon omistaja ja vuokraaja tekevät asunnosta osaomistussopimuksen sekä määräaikaisen vuokrasopimuksen. Asumisoikeusasunnosta talon omistaja ja hakija tekevät asumisoikeussopimuksen. Sopimus on tehtävä kirjallisesti. Asumisoikeussopimuksessa sovitaan asumisoikeusmaksu, käyttövastike ja muut ehdot. Alkuperäinen asumisoikeussopimus tulee säilyttää huolellisesti, koska se on esitettävä talon omistajalle, jos asumisoikeus myydään. (Linnainmaa & Palo 2007, 213, 217.)

Vuokra-asunnosta vuokranantaja ja asunnon vuokraaja tekevät vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksessa sovitaan asunnon vuokraukseen liittyvistä asioista, kuten vuokrasopimuksen kestosta, vuokran suuruudesta, vuokran maksupäivästä ja maksutavasta sekä mahdollisista muista asuntoon kuuluvista maksuista esimerkiksi vesimaksusta tai autopaikan maksusta. Vuokrasopimuksessa sovitaan myös vuokran tarkistamiseen liittyvistä seikoista, kuten vuosittain tehtävistä vuokrankorotuksista. Vuokranantaja ei voi yksipuolisesti korottaa vuokraa esimerkiksi taloyhtiön yhtiövastikkeen noustessa vaan korotuksesta sovitaan vuokraajan kanssa yhdessä. Sopimuksessa kerrotaan myös huoneiston kunto ja vuokravakuus. Vuokrasopimukseen tulee ilmoittaa kummankin sopija osapuolen allekirjoitus ja sosiaaliturvatunnus kokonaisuudessaan. Opinnäytetyön liitteistä löytyy asuinhuoneiston vuokrasopimus pohja (liite 4). (Bäck 2014b.)

3 Rahoitus

Ensiasunnon ostajalla harvoin on säästöissä niin paljon rahaa, että saisi ostettua asunnon pelkillä säästöillään. Siksi yleensä asunnon ostoon tarvitaan ulkopuolista rahoitusta. Eri pankkien lainaehdot vaihtelevat asiakassuhteen ja ennakkosäästöjen mukaan, joten luoton hakijan kannattaa pyytää lainatarjouksia eri pankeista ja verrata niitä. Luottoasiakirjoihin on hyvä tutustua huolellisesti ennen niiden allekirjoittamista. Ennen lainaneuvotteluja lainan hakijan on hyvä arvioida, kuinka paljon voi kuukaudessa asumisestaan maksaa. Tarkat laskelmat tehdään yhdessä lainaa myöntävän pankin kanssa. Lainan maksukykyyn vaikuttavat hakijan tulot, menot, elämäntilanne ja tulevaisuuden suunnitelmat. Maksukyky vaikuttaa siihen millaisen lainan pankki myöntää. Pankit myös perivät myöntämistään luotoista vaihtelevan suuria maksuja. Asuntolainan kokonaiskustannuksiin vaikuttavat lainan korko, lainaan liittyvät pankin maksut, lainan lyhennystapa sekä laina-aika. Mitä pitempi laina-aika on sitä suuremmat ovat lainasta syntyvät kustannukset. (Linnainmaa & Palo 2007, 84; Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c.)

Asuntolainojen laina-ajat ovat pidentyneet Suomessa viidentoista vuoden aikana merkittävästi. 90-luvun lopulla otettujen asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksu aika oli 11 vuotta. Tällä hetkellä yleisimpiä laina-aikoja ovat 20 vuotta ja 25 vuotta. Viime vuosien aikana otettujen asuntolainojen keskimääräiset takaisinmaksuajat ovat sitä pidempiä, mitä suurempi lainat ovat ja mitä suurempi osuus asunnon ostosta on rahoitettu lainalla. Pääkaupunkiseudun ja muun maan asuntolainojen takaisinmaksuajoissa ei juuri ole eroja. (Finanssialan keskusliitto 2013.)

Pankkien Internet-sivuilla on tarjolla erilaisia lainalaskureita. Lainalaskurin avulla voi kartoittaa itse kuinka suureen asuntolainaan on varaa. Esimerkiksi Danske Bankin Internet-sivuilla olevassa lainalaskurissa pystyy selvittämään lainan lyhennyksen määrän, laina-ajan tai lainan määrän antamalla eri tietoja lainasta. Näillä tiedoilla laskuri pystyy laskemaan tuloksen. Esimerkiksi jos haluaa tietää lainan lyhennyksen määrään, laskuri tarvitsee syötettäväksi tiedoiksi lainan määrän, laina-ajan, lyhennystavan sekä korkoprosentin. Laskurissa on myös hyvä muuttella korkoprosenttia ja katsoa pystyykö kustantamaan lainan myös mahdollisesti korkojen muuttuessa. (Danske Bank 2014.)

Lainalupaus

Ennen kuin lähtee ostomielessä kiertelemään asuntonäyttöjä ja katselemaan mahdollista asuntoa on hyvä hakea pankista lainalupausta. Lainalupaus on sopimus pankin kanssa siitä, että pankki myöntää lainanhakijalle lainaa sovittun summan verran. Lainalupaus ei ole sitova,

mutta sen avulla pystyy asunnosta tekemään tarjouksen tarvittaessa nopeastikin, koska on jo tiedossa että saa lainaa pankista ja sitä ei tarvitse enää sopia. Lainalupauksen saa esimerkiksi Nordea-pankista täyttämällä asuntolainahakemuksen ja sopimalla pankin kanssa lainaehtoja; lainan määrästä, korosta, lyhennystavasta ja laina-ajasta. Lainalupaus myös nopeuttaa lopullisen lainapäätöksen saantia. (Nordea 2012.)

3.1 Vakuudet ja takaus

Pankin selvitettyä lainan hakijan maksukyvyyn, pankki yleensä vaatii lainaan myös vakuuden. Vakuudella pankki turvaa velan maksun. Asunto-osakkeen ostaja voi käyttää ostettavan asunnon osakkeita velan vakuutena. Osaomistusasunnon lunastusta varten haetussa lainassa, lainan vakuutena voi käyttää ostettavan asunnon osakekirjaa. Asumisoikeusasuntoon muuttettaessa asumisoikeusmaksua varten voi myös saada pankkilainaa. Silloin lainan vakuutena voi käyttää asumisoikeusmaksun arvoa. Jos lainan hakijalla myönnetty laina on liian pieni lainan tarpeeseen nähden, ostaja voi hakea lisää lainaa. Lisälainaan tarvitaan myös lisävakuuksia, mitkä voivat olla myös pantteja tai takauksia. (Linnainmaa & Palo 2007, 88; Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a.)

Valtion takaus

Asuntolainaan voi saada valtioneuvoston takauksia. Valtioneuvoston takauksen voi saada asuntolainaan sillä ehdolla, että ostettava asunto tulee omaksi tai perheen ensisijaiseksi asunnoksi. Valtioneuvoston takauksen saamiselle on aina edellytyksenä omistusasunnon hankinta tai rakentaminen. Takauksia ei voi saada lainoihin, joilla rahoitetaan osaomistusasunnon vähemmistöosuus tai asumisoikeusasunnon asumisoikeusmaksu. Valtioneuvoston takauksen saamiselle ei ole tulorajoja. Pankit myöntävät valtioneuvoston takauksen asuntolainapäätöksen yhteydessä, eikä takauksia tarvitse erikseen hakea. Takauksen osuus asunnon hankintahinnasta voi olla enintään 85 prosenttia, takaus voi kuitenkin olla enintään 50 000 euroa samaan asuntoon. Asunnon hankintahinta on se hinta, joka asunnosta todellisuudessa maksetaan. Valtion takaaman asuntolainan laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. Laina-aikaa voi pidentää enimmillään 27 vuodeksi, lainansaajan lainanhoitokyvyn oleellisesti heikentyessä sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi. Valtion takauksen saajalta peritään 2,5 prosentin suuruinen takausmaksu, mikä lasketaan valtioneuvoston takauksen määrästä. (Valtioneuvoston 2014.)

Lainakatto

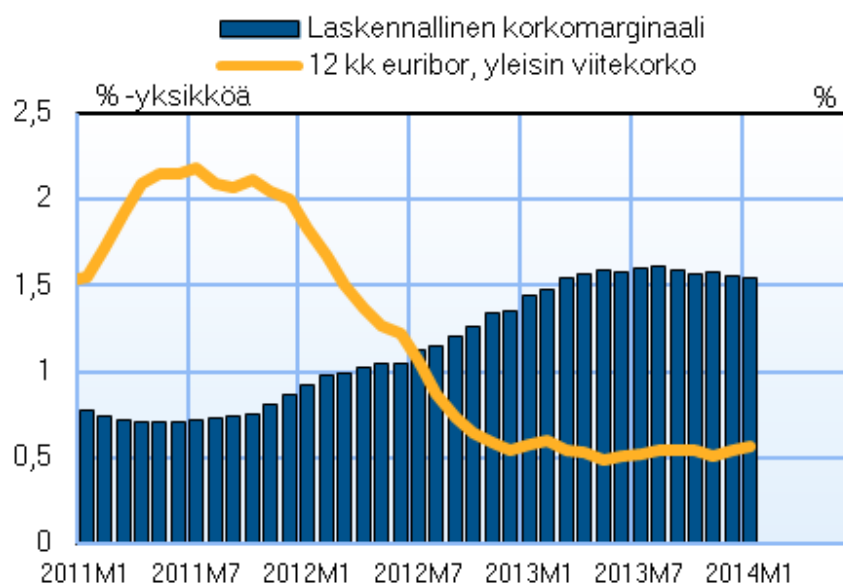
Valtioneuvoston ministeriö on keväällä 2014 kaavaillut pankkilainsäädäntöön muutosta. Uudistuksen myötä lainoihin tulisi niin kutsuttu lainakatto. Lainakatto asettaa rajoitteen pankin myöntämille lainoille. Lakiehdotuksen mukaan pankki saa myöntää asuntolainaa enintään 90 pro-

senttia sitä varten annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Tämä tarkoittaa sitä, että asunonostajalla tulee olla 10 prosentin omarahoitusosuus asuntoa varten tai asunnon lisäksi omarahoitusosuutta vastaava määrä muita käyviä vakuuksia. Ensiasunnon ostajalle tulisi lainakattoon hyvitys; vaadittava omarahoitusosuus olisi 5 prosenttia. Lakiehdotuksessa annetaan myös valtuudet Finanssivalvonnalle, että se voisi tiukentaa yleistä lainakattoa poikkeustilanteessa. Poikkeustilanne on esimerkiksi jos asuntomarkkinat olisivat vaarassa ylikuumentua niin, että se voisi vaarantaa kansantalouden tai rahoitusmarkkinoiden vakauden. Finanssivalvonnan lainakaton alennus voisi olla enintään 10 prosenttiyksikköä eli 80 prosenttiin asti. Lakimuutoksen on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2016 alusta. (kauppalehti 2014.)

3.2 Korot

Lainan korkoja on kahdenlaisia kiinteitä korkoja ja vaihtuvia korkoja. Asuntolainan ollessa vaihtuvakorkoinen velan korko on sidottu johonkin viitekorkoon. Kiinteä korko pysyy samana koko laina-ajan eikä muutu yleisen korkotason vaihtelun myötä. Viitekorkoon sidotun lainan korko taas vaihtelee. Yleisimpiä viitekorkoja ovat euribor-korot ja pankkien omat prime-korot. Lainan korkoon lisätään myös pankin asiakaskohtainen marginaali. Marginaalin suuruuteen vaikuttavat muun muassa lainan käyttötarkoitus ja lainalle annettu vakuus. Esimerkiksi jos lainan viitekorko on 3 prosenttia ja asiakaskohtainen marginaali on 0,9 prosenttia on lainan korko 3,9 prosenttia. Lainoja vertaillaessa on hyvä käyttää apuna todellista vuosikorkoa. Todellinen vuosikorko on käsite, jossa huomioidaan kaikki lainasta perittävät toimituskulut ja -palkkiot, koron lisäksi. Todellisen vuosikoron avulla myös eri pankkien lainatarjouksia pystyy vertailemaan keskenään. (Finanssivalvonta 2014b.)

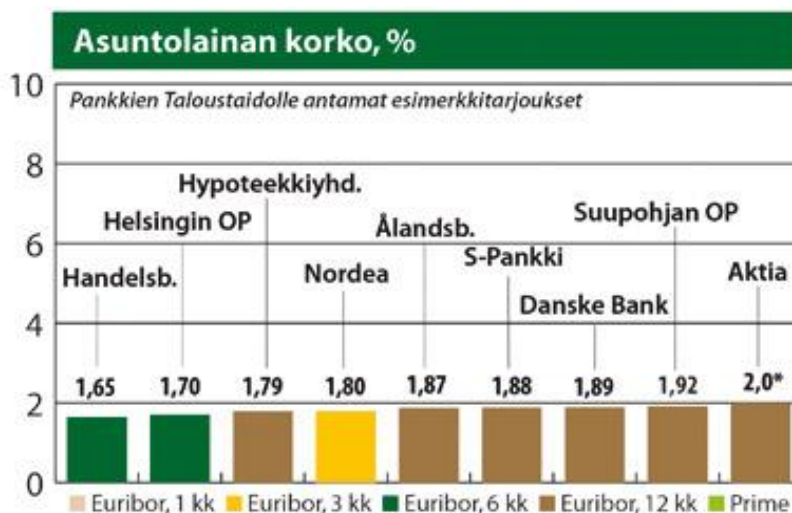
Tällä hetkellä asuntolainojen korot ovat alhaalla, kesäkuussa keskikorko laski 1,92 prosenttiin. Tammikuussa uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli noin 2 prosenttia, kuten se oli koko viime vuoden ajan. Laskennallinen korkomarginaali oli tammikuussa 1,54 prosenttia, samaan aikaan vuonna 2013 se oli 1,44 %. Laskennallinen vuosikorko saadaan sovittuun vuosikoron ja viitekoron erotuksesta. Uusista nostetuista asuntolainoista 96 prosenttia on sidottu euribor-korkoihin. Kiinteäkorkoisten asuntolainojen nosto on vähentynyt selvästi kahden viime vuoden aikana, vuoden 2012 alussa kiinteäkorkoisten asuntolainojen osuus oli lähes 10 prosenttia, kun nyt 2014 tammikuussa se oli 3 prosenttia. Seuraavalla sivulla olevassa kuviossa näkyy euribor-koron kehitystä viime vuosina. (Suomen Pankki 2014a; b.)



Kuvio 3: Euribor-koron kehitys (Suomen Pankki 2014a.)

Markkinakorkojen lasku vähentää pankkien korkokatetta. Siksi yleensä euribor-koron laskiessa pankit ovat nostaneet marginaalejaan. Tällä hetkellä kuitenkin vaikka euribor-korko on alhainen, pankeilla on kova kilpailu asiakkaista ja se jarruttaa marginaalien nostoa. Pankkien myöntämiin lainoihin vaikuttaa paljon lainanhakija itse. Lainaa myönnettäessä lainamarginaaliin vaikuttavat asiakkaan maksukyky, omarahoituksen osuus ja asuinpaikkakunnan yleiset näkymät. Omarahoitusosuus tarkoittaa asuntolainasta osuutta, minkä asiakas rahoittaa itse omilla säästöillään. Omarahoitusosuus on tavallisesti 10-15 prosenttia asunnon hankinta hinnasta. Vaikka lainakaton määräämä 90 prosentin omarahoitusosuus ei ole vielä pakollinen pankeille, tällä hetkellä pankit myöntävät asuntolainaa korkeintaan 90 prosenttia asunnon hankinta hinnasta. Asuntolainojen marginaalit ovat 1-2 prosenttia. Tämä tarkoittaa sitä, että toisilla marginaali on yhä korkea 2 prosenttia, mutta asiakas jolla on hyvä maksukyky ja ostettava asunto on pääkaupunkiseudulla saattaa saada jopa alle prosentin marginaalin. (Noponen 2014; Asuntolainalaskuri 2014.)

Seuraavalla sivulla olevassa kuviossa on eri pankkien Taloustaito-lehdelle antamat esimerkki tarjoukset asuntolainan korkoprosentiksi. Kuvioista näkee eri pankit ja pankkien tarjoamat korkoprosentit asuntolainalle lokakuun lopulta. Kyseisessä esimerkissä asuntolainan suuruus on 100 000 euron ja laina otettaisiin 18 vuodeksi. (Taloustaito 2014.)



Kuvio 4: Asuntolainan korko (Taloustaito 2014, 30.)

3.3 Lainan lyhennystavat

Ennen lainan ottoa on hyvä harkita itselle sopiva lainan lyhennystapa. Lainan lyhennystapoja on käytännössä valittavissa kolme erilaista. Velan maksun voi hoitaa joko tasaerinä, annuiteettina tai tasalyhennyksinä. Kaikissa näissä lyhennystavoissa maksuerät koostuvat lainan lyhennyksestä, korkokauden aikana kertyneistä koroista sekä erilaisista pankin palvelumaksuista. Lyhennystavat eroavat toisistaan siinä, kuinka nopeasti lainaa lyhennetään ja millä tavalla lainan kokonaiskustannukset muuttuvat lainan viitekoron muuttuessa. (Finanssivalvonta 2014c.)

Tasaerälaina

Tasaerälainassa lainaa maksetaan takaisin aina samansuuruisina maksuerinä. Jos lainan viitekorko muuttuu, lainan maksuerät pysyvät samansuuruisina, mutta laina-aika muuttuu. Esimerkiksi jos lainan viitekorkona käytetään 12 kuukauden euribor-korkoa, lainan korko tarkistetaan kerran vuodessa. Viitekoron pysyessä samana myös maksuerät pysyvät samansuuruisina koko laina-ajan. Viitekoron muuttuessa lainan maksuerät pysyvät samansuuruisina, kuitenkin laina-aika muuttuu. Viitekoron noustessa tasaerälainassa laina-aika pitenee ja viitekoron laskiessa laina-aika lyhenee. Tasaerälainassa laina-aika saattaa venyä pitkäksi korkojen noustessa. (Finanssivalvonta 2014d.)

Annuiteettilaina

Annuiteettilainassa lainaa maksetaan takaisin myös aina samansuuruisina maksuerinä. Lainan viitekoron muuttuessa lainan maksuerän suuruus muuttuu, laina-ajan pysyessä saman. Esimerkiksi jos lainan viitekorkona käytetään 12 kuukauden euribor-korkoa, lainan korko tarkistetaan

kerran vuodessa, jos viitekorko ei muutu maksuerä pysyy samana. Kuitenkin jos viitekorko muuttuu, lasketaan jäljellä olevalle laina-ajalle uudet maksuerät. Uudet maksuerät lasketaan siten, että ne kattavat lainapääoman ja korkokulut jäljellä olevana aikana, laina-aika pysyy muuttumattomana. Annuiteettilainassa onkin tyypillistä, että alussa lainasta maksetaan vain korkoja ja lopussa maksuerät koostuvat pääosin lainapääoman lyhennyksestä. (Finanssivalvonta 2014a.)

Tasalyhennyslaina

Tasalyhennyslainassa lainan pääomaa maksetaan takaisin tasasuuruisin lyhennyksin. Lyhennyksiin lisätään lainapääomalle kertynyt korko korkokauden ajalta. Tämän vuoksi maksuerän suuruus vaihtelee. Viitekoron muuttuessa maksuerä muuttuu, mutta laina-aika pysyy samana. Esimerkiksi käytettäessä 12 kuukauden euribor-korkoa, lainan korko tarkistetaan kerran vuodessa. Viitekoron pysyessä muuttumattomana, tasalyhennyslainassa maksettavien korkojen määrä vähenee pääoman pienentyessä. Viitekoron muuttuessa maksuerä reagoi muutokseen voimakkaammin kuin annuiteetti- tai tasaerälainan maksuerä. Annuiteettilainassa korkojen noustessa lyhennyksen osuus pienenee, kun taas tasalyhennyslainassa lyhennysosuus pysyy saman korkotasosta riippumatta, jolloin maksueräkin kasvaa. (Finanssivalvonta 2014e.)

3.4 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP on tarkoitettu helpottamaan nuorten ensimmäisen asunnon hankintaa. ASP-säästötilin voi avata 18-30-vuotias ensiasunnonostaja. Tilin voi avata myös yhdessä avopuolison kanssa, silloin toinen osapuoli voi olla yli 30-vuotias. ASP-tilille on säästettävä 10 prosenttia asunnon hinnasta. Talletuksia tulee tehdä vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä, vuosineljänneksien ei kuitenkaan tarvitse olla peräkkäisiä. Talletuksen suuruus tulee olla 150-3000 euroa. ASP-säästöosuuden täytyttyä pankki voi myöntää asuntolainaa 90 prosenttia asunnon kauppahinnasta. (Valtiokonttori 2014a.)

ASP-lainalle valtio maksaa korkotukea 10 vuoden ajalle lainan nostamisesta. ASP-lainaan kuuluvasta valtion takauksesta ei tarvitse maksaa takausmaksua. ASP-lainan laina-aika voi olla enintään 25 vuotta, pankin kanssa voi sopia lyhentämistavoista. Jos lainan korko ylittää 3,8 prosenttia, valtio maksaa 70 prosenttia tämän tason ylittävästä osasta. Kun lainan korko jää alle 3,8 prosentin lainansaaja maksaa koron itse. (Valtiokonttori 2014b.)

3.5 Yleinen asumistuki

Valtiolta voi saada tukea helpottamaan asumisen kustannuksia ruokakunnittain. Ruokakunnalla tarkoitetaan samassa asunnossa pysyvästi asuvia henkilöitä. Asumistukea voi saada vuokra-

asunnon, asumisoikeusasunnon ja omistusasunnon asumismenojen vähentämiseen. Myös osaomistusasuntoon voi saada asumistukea, koska kansaneläkelaitos rinnastaa osaomistusasunnon vuokra-asuntoon. Tuen määräytymiseen vaikuttavat ruokakunnan koko, asunnon pinta-ala, asunnon sijaintikunta, asunnon valmistumis- tai perusparannusvuosi sekä lämmitysjärjestelmä, ruokakunnan bruttokuukausitulojen määrä ja omaisuus. (Kasso 2010, 317.)

Vuoden 2015 alusta tulevien muutosten myötä tuen saantiin vaikuttavat enää hakijan asunnon sijaintikunta ja ruokakunnan koko. Muutoksen myötä asumistuen tarkastamiseen tulee myös muutos, jos tuen saajan tulot laskevat 200euroa kuukaudessa tai jos tulot kasvavat 400 euroa kuukaudessa tuki tarkastetaan. Mahdolliset muutokset tulevat voimaan sitä seuraavan kuukauden alusta. Asumistukea voi hakea kansaneläkelaitoksen paikallistoimistolta ja se myönnetään pääsääntöisesti vuodeksi eteenpäin, tukea ei myönnetä lyhyemmäksi esimerkiksi muuttaman kuukauden ajaksi. Asumistukea säätelee Asumistukilaki ja asumistukea on voinut saada Suomessa 1970-luvulta lähtien. (Kasso 2010, 317; Kela 2014.)

4 Verotus

Asunnon ostoon ja asuntolainan ottoon liittyy tärkeitä verotuksellisia asioita, kuten tässä luvussa käsiteltävät asuntolainan korkovähennys, alijäämähyvitys ja varainsiirtovero. Asuntolainan korkovähennys ja alijäämähyvitys koskevat asuntolainan ottanutta henkilöä. Varainsiirtovero koskee henkilöä, joka on ostanut asunnon.

4.1 Asuntolainan korkovähennys

Vakituisen asunnon hankintaan otetun pankkilainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Verovelvollisella on oikeus vähentää asuntovelan korot, jos velka kohdistuu hänen vakituisen asunnon hankkimiseen tai sen peruskorjaukseen. Koron saa vähentää myös muun vakituisen asunnon kuin ensiasunnon hankintaan otetusta velan korosta. Vakituksella asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jota käytetään verovelvollisen tai hänen perheensä pääasiallisena asuntona eli kotina. Myös osaomistusasunnon omistusoikeuden hankkimiseksi otetun velan sekä asumisoikeusasunnon asumisoikeusmaksua varten otetun velan korot ovat vähennyskelpoisia. (Huolman-Lakari 2011, 63-65.)

Asuntolainan korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Yhtiövästikkeen yhteydessä maksettavaa lainan korkoa ei voi vähentää omassa verotuksessa. Vuonna 2013 koroista pystyi vähentämään 80 prosenttia. Vuonna 2014 koroista voi vähentää 75 prosenttia ja vuonna 2005 koroista voi vähentää 70 prosenttia. Mikäli pääomatuloja ei ole lainkaan tai ne eivät riitä korkojen vähentämiseen, vähennetään asuntolainan korot alijäämähyvityksen kautta ansiotuloista menevistä veroista. (Verohallinto 2014a.)

4.2 Alijäämähyvitys

Alijäämähyvitys muodostuu luonnolliselle henkilölle, kun pääomatulojen hankintaan kohdistuvat menot ovat pääomatuloja suuremmat. Toisin sanoen kun henkilön vähennyskelpoisten tulohankkimismenojen ja korkomenojen yhteismäärä on suurempi kuin veronalaisten pääomatulojen yhteismäärä, erotukseksi syntyy pääomatulolajin alijäämä. Alijäämähyvitys on pääomatulon tuloveroprosentin mukainen osuus samana verovuonna syntyneestä pääomatulolajin alijäämästä, kuitenkin enintään 1 400 euroa (tuloverolaki 30.12.1992/1535 § 131; Huolman-Lakari 2011, 77-78.)

Asuntolainan korkoja vähennettäessä alijäämähyvityksenä vähennys on 30 prosenttia. Kuitenkin jos kyseessä on esiasuntoa varten otettu laina, alijäämähyvitykseen saa kahden prosenttiyksikön korotuksen. Ensiasunnon lainan korkojen alijäämähyvitys on siis 32 prosenttia. Kahden prosenttiyksikön korotuksen saa ensiasunnon käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta vuodelta. (Verohallinto 2012.)

Esimerkiksi ensiasunnon ostaja, joka tänä vuonna maksaa asuntolainastaan korkoja 2 000 euroa. Henkilöllä ei ole ollenkaan pääomatuloja, joten hän saa alijäämähyvityksen kautta vähentää 32 prosenttia lainansa koroista verotuksessa. Hänen ansiotulojensa veroista vähennetään siis $(2\,000 * 0,32 =)$ 640 euroa. Näin ollen hän joutuu maksamaan 640 euroa vähemmän palkkaveroa.

4.3 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on vero, jonka asunnon ostaja maksaa. Se maksetaan asunto-osakkeista ja omakotitaloista. Asunto-osakkeessa veron määrä on 2 prosenttia ostohinnasta ja omakotitalosta ja muista kiinteistöistä se on 4 prosenttia ostohinnasta. Ensiasunnon ostajan, joka on iältään 18-39 vuotta, jonka omistusosuus asunnosta on vähintään puolet ja joka käyttää asuntoa vakituisena asuntonaan, ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. (Kaari. 2013, 8.)

Osakehuoneiston ostosta on aina toimitettava varainsiirtoveroilmoitus verotoimistoon, silloinkin kun kyseessä on ensiasunnon osto ja varainsiirtoveroa ei makseta. Verotoimistolle toimitetaan varainsiirtoveroilmoitus sekä kopio kauppakirjasta. Verotoimistolla varainsiirtoveroilmoitukseen laitetaan leima, leimattu ilmoitus toimitetaan asunto-osakeyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle. Jonka jälkeen asunnon ostaja merkitään taloyhtiön osakeluetteloon asunnon uudeksi omistajaksi. (Verohallinto 2014b.)

5 Asunnon hankintaan löytyvä ohjeistus

Asunnon hankintaan on saatavilla erilaisia ohjeita. On olemassa kirjoja asunnon hankinnasta sekä kirjoja missä kerrotaan asunto kauppasta. Kirjoissa kerrotaan kattavasti perustietoja tavallisimmista tilanteista asuntokaupassa sekä joissain kirjoissa kerrotaan eri asumismuotoihin esimerkiksi vuokra-asumiseen liittyvistä tekijöistä. Kirjat ovat kuitenkin yleensä melko pitkiä ja niissä ei käsitellä ajankohtaisia asioita asunnon hankinnasta, vaan niiden on tarkoitus kestää aikaa. Lyhyempiä oppaita löytää helposti Internetistä hakukoneilla tai esimerkiksi eri pankkien ja kiinteistövälittäjien Internet-sivuilla.

Pankkien Internet-sivuilla, esimerkiksi Osuuspankin Internet-sivuilla on vinkkejä ensiasunnon ostajalle. Eri pankkien ohjeissa käsitellään asunnon ostoa lähinnä rahoituksen näkökulmasta ja jätetään muut siihen liittyvät asiat pois, ymmärrettävästi siksi koska ne eivät liity pankin liiketoimintaan. Kiinteistövälittäjien Internet-sivuilla taas on erilaisia oppaita ja vinkkejä asunnon muuttajalle ja ostajalle. Esimerkiksi Huoneistokeskuksen Internet-sivuilla on ”asunnon ostajan opas”, missä on kerrottu asunnon oston eri vaiheet ennen asunnon ostamista kaupantekovaiheeseen asti. Oppaan eri vaiheissa on viittauksia Huoneistokeskuksen eri palveluita, miten he voivat auttaa asunnon ostossa. Tällä tavoin he markkinoivat samalla omia palveluitaan. Asunnon muuttajalle on hyvä muistilista SKV-Kiinteistönvälityksen Internet-sivuilla. Muistilistassa on lueteltu asiat, mitkä pitää muistaa uuteen asuntoon muuttaessa kuten Postin osoitteenmuutos ja kotivakuutuksen hankkiminen ynnä muut sellaiset. (Osuuspankki 2014; Huoneistokeskus 2014; SKV-Kiinteistönvälitys 2014.)

Asumisoikeusasuntoa tai osaomistusasuntoa etsivän kannattaa mennä niitä tarjoavien yhtiöiden Internet-sivuille, esimerkiksi Asuntosäätiön. Asuntosäätiön Internet-sivuilta löytyy hyödyllistä tietoa asunnoista sekä asumismuodosta, niiden ehdoista ja hakuprosessista. Sivulla pystyy myös hakemaan Asuntosäätiön vapaita asuntoja. Internet-sivulta löytyy niin asunnon hakulomake kuin asunnon irtisanomisilmoituskin. (Asuntosäätiö 2014.)

Vuokra-asuntoa etsivälle löytyy myös apua kirjoista ja Internetistä. Kirjoissa kerrotaan mitä asunnon vuokraus on teoreettisesti. Internetistä taas löytyy erilaisia oppaita vuokra-asuntoa etsivälle. Esimerkiksi ovikoodi.fi-sivustolla on hyvä opas mitä asioita tulee ottaa huomioon asunnon vuokrauksessa. Oppaassa käsitellään paljon valmistautumista vuokra-asunnon näyttöön ja vuokranantajan kohtaamiseen, koska ne ovat hyvin tärkeässä osassa vuokra-asunnon saamisessa. (Bäck 2014b.)

Asumismuotojen vertailusta löytyy Internetistä jonkin verran laskelmia, pääsääntöisesti ne keskittyvät kuitenkin omistusasunnon ja vuokra-asunnon vertailemiseen. Vuonna 2009 ja 2010 Suomen Rahatieto on tehnyt Taloussanomille tutkimukset, missä verrataan omistusasumisen,

asumisoikeusasumisen ja vuokra-asumisen kustannuksia toisiinsa. Vuonna 2009 vertailu on tehty Helsingissä sijaitsevista kolmioista. Vuonna 2010 vertailtavat asunnot ovat myös olleet kooltaan kolmioita, mutta sijainniksi on vaihdettu Espoo. Minun vertailuni on vähän samantapainen, mutta käytän vertailtavina asuntoina kaksioita. Lisäksi vuoden 2009 ja 2010 tiedot ovat melko vanhoja tänä päivänä. (Kokko 2009; Kokko 2010.)

6 Laskelmat ja vertailu

Asuntojen vertailun toteutin tekemällä Microsoft Excel-ohjelmalla taulukon, jossa laskin eri asumismuotojen asuntoon liittyvät kustannukset. Lopputuloksena taulukossa on asumiskulut 20 vuodelta. Vertailtavaksi asumisajaksi valitsin 20 vuotta, koska 20 vuoden asuntolainan laina-aika on tällä hetkellä yleisin laina-aika. Taulukossa kerrotaan myös asumiskulut yhdeltä vuodelta sekä kuukaudelta. Asumismuotojen vertailusta jätin pois osaomistusasunnon, koska korkotuella rakennettuja osaomistusasuntoja on maassamme vain hieman alle tuhat ja tällä hetkellä osaomistusasuntoja on melko vähän saatavilla. (Finanssialan keskusliitto 2013; Helsingin sanomat 2014.)

Asuntoja tutkittiin pääkaupunkiseudulta, koska pääkaupunkiseutu on hyvin laaja käsite valitsin asunnot yhdeltä alueelta pääkaupunkiseudulta. Kaikki vertailtavat asunnot sijaitsevat alle kilometrin päässä toisistaan Leppävaarassa. Leppävaara on yksi Espoon suurista keskittymistä. Alue ei ole niin kallis kuin Helsingin keskusta, mutta kuitenkin kalliimpi ja sijainniltaan parempi kuin Espoon pohjois- ja länsi- ja Vantaan itä-reunoilla sijaitsevat asunnot.

Vertailtavat asunnot on otettu Oikotie.fi tai Etuovi.com asunnon haku Internet-sivuilta. Vertailtavat asunnot ovat kaikki käytettyjä kerrostalokaksioita. Vertailtava omistusasunto sijaitsee Leppävaarassa Everstinkuja 4:ssä. Asunnon pinta-ala on 60 m². Asunnon velaton myyntihinta on 184 000 euroa. Käytän velatonta hintaa laskelmissa asunnon hintana. Velkaosuutta on enää 5 291,83 euroa jäljellä niin se kannattaa maksaa asuntolainalla pois, koska asuntolainan korot ovat verotuksessa vähennettäviä toisin kuin yhtiölainan korot. Uskon myös että velaton hinta on melko lähellä asunnon todellista myyntihintaa, katsottuani asuntojenhinnat.fi-sivustolta tämän alueen myytyjen asuntojen hintoja. Kuitenkin on olemassa mahdollisuus, että ilmoituksessa oleva myyntihinta ei ole asunnon todellinen myyntihinta. Asunnon yhtiövastikkeeksi jää 234 euroa, kun rahoitusosuus maksetaan pois ostettaessa asunto. Lisätietoina maksuista lukee, että vesimaksu sisältyy yhtiövastikkeeseen. Tarkemmat tiedot asunnosta näkee asunnon myynti-ilmoituksesta (liite 5). (Bäck 2014a.)

Vertailtava asumisoikeusasunto ja vuokra-asunto ovat sama asunto. Asunto on Asokodit-yhtiön tarjoama asunto, jota tarjotaan ensisijaisesti asumisoikeusasunnoksi. Asunto on mahdollista myös vuokrata ja siihen on oma ilmoitus. Ilmoitukset löytyvät liitteenä, asumisoikeusasun-

toilmoitus on liite 6 ja vuokra-asuntoilmoitus on liite 7. Asunto sijaitsee Leppävaarassa Leirikatu 10:ssä. Asunnon pinta-ala on 64 m². Asumisoikeusasuntona sen asumisoikeusmaksu on 24 959,35 euroa ja vakuusmaksu on 1 679,60 euroa, käyttövastike on 839,80 euroa ja vesimaksu 16 euroa. Vuokra-asuntona asunnon vuokra on 1 000 euroa ja vuokravakuus 2 000 euroa, vesimaksu on 16 euroa.

Asuntolaina laskussa käytän lainan lyhennystapana tasaerää, jolloin lyhennys on joka kuukausi samansuuruinen. Pyöristin taulukoissa ja tuloksissa numeroiden desimaalit pois, jolloin laskelmista tulee selkeämpiä lukea. Laskelmissa ei ole huomioitu asuntoon kohdistuvaa sähkölaskua tai kotivakuutusta. Niistä kuitenkin tulee henkilöstä riippuen samansuuruinen lisäys asumiskuluihin, jokaisessa asumismuodossa. Summa on vaikea määrittellä laskelmiini, koska kotivakuutuksen suuruus riippuu henkilöstä ja mahdollisesti hänen muista vakuutuksista. Tästä syystä olen jättänyt nämä kulut pois laskuista.

Laskelmia on kaksi erilaista, jolloin aikaan on saatu vertailutilanne. Ensimmäisessä laskelmasa on ajatuksena, että henkilöllä ei ole säästössä omarahoitusosuutta kuin juuri kyseiseen omistusasuntoon tarvittava omarahoitusosuus. Pankit vaativat tällä hetkellä vähintään 10 prosentin omarahoitusosuutta asuntolainoihin, joten laskin asunnon hinnasta 10 prosenttia ja tässä tapauksessa omarahoitusosuudeksi jäi siis 18 400 euroa. Omarahoitusosuus näkyy myös muissa asumismuodoissa. Omarahoitusosuus ei riitä kattamaan asumisoikeusmaksua, joten henkilö ottaa asumisoikeusmaksua varten lainaa. Vuokra-asunnossa taas omarahoitusosuudesta otetaan pois vuokravakuusmaksu ja jäljelle oleva osuus jaetaan tasaisesti 20 vuoden ajalle, jolloin sillä maksetaan osa kuukausittaisesta vuokrasta. Alla olevassa taulukossa on laskettu asumiskulut 18 400 euron omarahoitusosuudella.

	Omistusasunto	Asumisoikeusasunto	Vuokra-asunto
Omarahoitusosuus	18 400	18 400	18 400
Asunnon hinta, asumisoikeusmaksu	184 000	24 959	
Vuokratakuu, asumisoikeusvakuus		1 680	2 000
Laina	165 600	8 239	
Aika vuosina	20	20	20
Korko	2 %	2 %	
Lainan kuukausierä	838	42	
Yhtiövastike, käyttövastike, vuokra/kk	234	856	1 016
Asumiskulut kk	1 072	897	948
Asumiskulut vuosi	12 861	10 770	11 372
Asumiskulut 20 vuotta	257 218	215 395	227 440

Taulukko 1: Asumismuotojen vertailu, omarahoitusosuus 18 400 euroa

Toisessa laskelmassa näkökulmana on, että henkilöllä on säästössä jo 40 000 euroa. Vertailussa nähdään miten se vaikuttaa asumiskuluihin. Alla olevassa talukossa omarahoitussuus on muutettu 40 000 euroksi.

	Omistusasunto	Asumisoikeusasunto	Vuokra-asunto
Omarahoitussuus	40 000	40 000	40 000
Asunnon hinta, asumisoikeusmaksu	184 000	24 959	
Vuokratakuu, asumisoikeusvakuus		1 680	2 000
Laina	144 000		
Aika vuosina	20	20	20
Korko	2 %		
Lainan kuukausierä	728		
Yhtiövastike, käyttövastike, vuokra/kk	234	856	1 016
Asumiskulut kk	962	800	858
Asumiskulut vuosi	11 550	9 602	10 292
Asumiskulut 20 vuotta	230 993	192 031	205 840

Taulukko 2: Asumismuotojen vertailu, omarahoitussuus 40 000 euroa

Verrattaessa taulukko 1 laskelmia taulukko 2 laskelmiin huomataan, että omistusasunnossa eri omarahoitussuudella lainan kuukausierä pienenee ja samalla laskevat myös asumiskulut kuukaudessa. Suhteessa omistusasunto halpeni eniten, kuukauden asumiskulut laskivat 109 euroa ja 20 vuoden asumiskulut laskivat 26 225 euroa. Asumisoikeusasunnon asumisoikeusmaksua varten ei tarvitse enää ottaa lainaa, koska omarahoitussuus kattaa sen ja näin ollen kuukauden käyttövastike ja asumiskulut pienenevät, lainasta tulleiden kustannusten poistuessa. Asumisoikeusasunnon asumiskulut kuukaudessa laskivat 97 euroa ja 20 vuoden asumiskulut laskivat 23 364 euroa. Vuokra-asunnon asumiskulut laskivat suhteessa vähiten, 20 vuodessa kulut laskivat tasan omarahoitussuuden laskun verran eli 21 600 euroa.

Kummassakin taulukossa lopputulos on samanlainen, halvin asumismuoto laskelmien perusteella on asumisoikeusasunto, seuraavaksi vuokra-asunto ja kallein on omistusasunto. Kuitenkin otettaessa huomioon, että omistusasunnon lainaa maksaessa kartuttaa samalla omaisuuttaan asunnon muodossa. Todellisuudessa ensimmäisessä laskelmassa lainasta aiheutuvia kuluja on 35 458 euroa ja yhtiövastiketta maksetaan 56 160 euroa 20 vuodelta eli yhteensä varsinaiset kulut omistusasunnossa ovat yhteensä 91 618 euroa 20 vuoden ajalta. Asumisoikeusasunnosta pois muuttaessa saa takaisin asumisoikeusmaksun ja asumisoikeusvakuuden, tällöin asumisoikeusasunnon todelliseksi kustannuksiksi 20 vuodelle tulee 188 756 euroa. Asumisoikeusmaksun saa rakennuskustannusindeksillä korotettuna asunnosta luovuttaessa, tällöin

summa saattaa muuttua jonkin verran. Vuokra-asunnosta pois muutettaessa vuokraaja saa takaisin vuokravakuuden, jolloin vuokra-asunnon kustannuksen 20 vuodelta muuttuvat 225 440 euroksi. Näin laskettaessa vuokra-asunnosta tulee kallein asumismuoto, se on noin 133 800 euroa omistusasuntoa kalliimpi.

7 Johtopäätökset

Johtopäätöksenä laskelmista voisi sanoa että, jos maailma pysyy muuttumattomana seuraavat 20 vuotta, yksin muuttavalle omistusasunnon osto on kannattavin vaihtoehto asunnon hankinnassa. Kun kuitenkin on tiedossa että näin ei ole, on hyvin vaikea sanoa, mikä asumismuoto on kannattavin. Asuntolainan hakijan on syytä varautua korkojen nousuun ja asuntolainalaskelmissa onkin hyvä testata oma maksukykynsä myös korkealla korolla. Laskelmissa kävi myös ilmi, että omistusasuntoa harkitsevalla kannattaa olla jo rahaa säästössä. Jos säästöjä ei ole yhtään, asumiskustannukset kasvavat. Lisäksi jos henkilöllä ei ole ollenkaan säästöjä, hän ei voi saada asuntolainaa omistusasuntoa varten.

Asumismuotojen kuukausimenot saattavat kasvaa erilaisista syistä. Omistusasunnon taloyhtiöön voi tulla suuriakin remontteja, jotka kasvattavat vastiketta. Samoin asumisoikeustalossa remonttikulut nostavat vastiketta. Vuokralaiselle suuret korjaukset ja remontit näkyvät vuokran nousuna. Voi olla myös mahdollista, että tulevaisuudessa Suomeen iskee lama tai jokin muu ilmiö, minkä johdosta asuntojen hinnat romahtavat, näin ollen asunnon arvo laskee. Muissa asumismuodoissa kun omistusasunnossa asuvalle tästä olisi vain hyötyä, koska se voisi johtaa vuokrien ja käyttövastikkeiden laskuun. (Kokko 2009.)

Henkilön tuloja ei laskelmissa huomioida. Asuntolainaan saatavan korkovähennyksen ansiosta omistusasunnon ostajan asuntolainan ja mahdollisesti osaomistusasunnon asunnonosuutta ja asumisoikeusasunnon asumisoikeusmaksua varten otetun lainan korot voi vähentää pääomatuojen veroista. Jos henkilöllä ei ole pääomatuja, korot voi vähentää ansiotulojen veroista. Tämä lisää asuntovelallisten ansioita. Korkovähennystä pienennetään kuitenkin joka vuosi, eikä ole varmaa saako sitä enää esimerkiksi 10 vuoden päästä. (Verohallinto 2014a.)

Asunnon kannattavuus riippuu myös paljon siitä millaisen asunnon onnistuu löytämään. Tässä laskelmassa on löydetty yhdenlaiset asunnot samalta alueelta. Mahdollista on, että tältä samalta alueelta pystyy löytämään esimerkiksi vuokra-asunnon, jossa on pienempi vuokra kuin esimerkiasunnossa, näin ollen se voi tulla halvemmaksi kuin muut asumismuodot. Tässä laskelmassa 20 vuotta on melko pitkä aika, jos asuntoon muuttaa lyhemmäksi aikaa, ei omistusasuminen välttämättä ole enää kannattavin muoto.

Laskelmiin muutettaessa ajaksi 10 vuotta ja omarahoitusosuuden pysyessä 18 400 eurossa, omistusasunnon kuukauden asumiskuluiksi tulee 1 758 euroa. Omistusasunnon asumiskulut kuukaudessa muuttuvat siis todella paljon suuremmiksi kuin muissa asumismuodoissa, joissa muutos ei ole yhtä suuri. Asumisoikeusasunnossa kuukausikulut suurenevät 34 euroa ja 10 vuoden ajalle sen kuukausikuluiksi tulee 932 euroa. Vuokra-asunnon kulut taas pienenevät 68 euroa omarahoitusosuuden suurentuessa kuukautta kohti ja vuokra-asunnon kuukausikuluiksi tulee 879 euroa. 10 vuodelle omistusasunnon kuukausikuluista tulee siis 878 euroa kalliimmat vuokra-asuntoon verrattaessa. Vaikka todellisilta kuluiltaan omistusasunto pysyy vielä halvimpänä, nousee sen kuukausikulut esimerkiksi huomattavasti, jos laina-aika on vain 10 vuotta. Kuitenkin asuntovelallinen voi asuntoa muuttaessa maksaa asuntolainaa pois asunnosta saamalla myyntivoitolla tai jäljellä olevan asuntolainan voi mahdollisesti siirtää kattamaan uuden asunnon velkaa. Tällöin henkilö voi ottaa 20 vuoden asuntovelan ensimmäistä asuntoa varten, vaikkei asunnossa asuisikaan 20 vuotta.

Se millainen asunto kenellekin henkilölle sopii, riippuu paljon henkilöstä ja hänen elämäntilanteestaan sekä varallisuudesta. Jos uskoo olevansa hyvä sijoittaja, voi olla jopa kannattavampaa asua vuokralla ja sijoittaa asuntoa varten säästetyt säästöt esimerkiksi rahastoihin. Hyvä sijoittaja voi tienata sijoituksillaan yli sen määrän, minkä asunnon ostaja kartuttaa omaisuuttaan asunnolla. Vuokra-asunnosta, asumisoikeusasunnosta ja osaomistusasunnosta pääsee myös helposti muuttamaan toiseen asuntoon irtisanomalla sopimuksen. Kun taas omistusasunnossa saattaa asunnon myynti kestää kauankin ennen kun kaupat siitä syntyvät.

Asuntoa etsiessä kannattaa ottaa huomioon eri asumismuotojen muutostyöt. Mikäli asunnosta haluaa tehdä oman näköisen ja se vaatii remonttia, on syytä miettiä minkä asumismuodon valitsee. Omistusasunnossa osakas saa pääsääntöisesti tehdä korjauksia ja muutoksia huoneistonsa sisällä. Taloyhtiön lupa tarvitaan isoihin remonteihin. Asumisoikeusasunnossa asunnon haltian on ilmoitettava talonomistajalle kunnossapito- ja muutostöistä. Isoihin remonteihin tarvitaan lupa. Osaomistusasunnossa ja vuokra-asunnossa ei saa ilman osaomistusasunnon omistajaa tai vuokranantajan lupaa tehdä muutostöitä tai remonteja asunnossa. Omistusasunnossa voi myös päättää itse mitä kodinkoneita hankkii.

Lähteet

Kirjalliset lähteet

Alanen, S & Vuorenalusta, A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinta ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. 2. uudistettu painos. Gummerus kirjapaino Oy

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Huolman-Lakari, M-L. 2011. Asunnon verot. Vantaa: Verotieto Oy.

Kaari, P. 2013. Oman kodin parhaat verotärpit. Taloustaito. 09/2013, 6-10.

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki asumisoikeusasunnosta 16.7.1990/650

Laki asumisoikeusyhdistyksistä 28.11.1994/1072

Linnainmaa, L & Palo, M. 2007. Asunnon hankintaopas. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Taloustaito 2014. Asuntolainan korko. Taloustaito 10/2014.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Sähköiset lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013a. Ara-vuokra-asunnot. Viitattu 11.12.2014.
http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/ARAAsuntokannan_ohjaus_ja_valvonta/ARAvuokraasunnot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b. Tarina. Viitattu 5.4.2014.
http://www.ara.fi/fi-FI/ARAn_esittely/Tarina

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käytöstavastikkeet 2013-2014. Viitattu 12.11.2014. http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/ARAn_selvitykset/Asumisoikeusasuntojen_markkinatilanne_ja%2831798%29

Asuntojen hinnat 2014. Myytyjen asuntojen hintahaku. Viitattu 17.11.2014.
<http://www.asuntojenhinnat.fi/myydyt-asunnot>

Asuntokauppaopas 2014. Myyjän ja ostajan vastuu asuntokaupassa. Viitattu 8.10.2014.
<http://www.asuntokauppaopas.com/vastuu-asuntokaupassa.php>

Asuntolainalaskuri 2014. Omarahoitusosuus. Viitattu 13.11.2014.
<http://www.asuntolainalaskuri.fi/omarahoitusosuus/>

Asuntosäätiö 2014. Asuntosäätiö. Viitattu 20.11.2014. <http://www.asuntosaatio.fi/main.php>

Bäck, J. 17.7.2014a. Asunnon osto-opas. Viitattu 18.9.2014.
<http://www.ovikoodi.fi/oppaat/asunnon-osto-opas/>

Bäck, J. 22.5.2014b. Asunnon vuokraus. Opas vuokralaiselle. Viitattu 25.5.2014.
<http://www.ovikoodi.fi/oppaat/asunnon-vuokraus-opas-vuokralaiselle/>

Bäck, M. 22.5.2013. Osaomistusasunto. Viitattu 25.5.2014. <http://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/osaomistusasunto/>

Danske Bank 2014. Lainalaskuri. Viitattu 14.11.2014. <http://www.danskebank.fi/fi-fi/henkiloasiakkaat/lainat/lainalaskin/pages/lainalaskin.aspx>

Finanssialan Keskusliitto 2014. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. Viitattu 11.11.2014.
http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2013.pdf

Finanssivalvonta 2014a. Annuiteettilaina. Viitattu 6.4.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteettilaina.aspx#.U0Jp4Vd7TD8>

Finanssivalvonta 2014b. Korot, kulut ja lyhennystavat vaikuttavat lainan kustannuksiin. Viitattu 31.3.2014.
http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Korot/Pages/Default.aspx#.Ut_pU7Q8KM9

Finanssivalvonta 2014c. Lyhennystapa- ja takaisinmaksu. Viitattu 31.3.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx#.Ut47d7Q8KM9>

Finanssivalvonta 2014d. Tasaerälaina. Viitattu 6.4.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasaerälaina.aspx#.U0JuNFd7TD8>

Finanssivalvonta 2014e. Tasalyhennyslaina. Viitattu 6.4.2014.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasalyhennyslaina.aspx#.U0JwslD7TD8>

Helsingin Sanomat 23.6.2014. Osaomistusasuntojen rakentaminen romahti - omaksi lunastaminen ei kiinnosta. Viitattu 26.8.2014. <http://www.hs.fi/koti/a1403495571722>

Huoneistokeskus 2014. Asunnon ostajan opas. Viitattu 14.11.2014. http://ostamassa.huoneistokeskus.fi/asunnon_ostajan_opas.php

Infopankki 23.1.2014. Osaomistusasunto. Viitattu 1.2.2014. <http://www.infopankki.fi/fi/elama-suomessa/asuminen/osaomistusasunto>

Kauppalehti 2014. Nyt säästämään, lainakatto tulee 2016. Viitattu 11.4.2014. <http://www.kauppalehti.fi/etusivu/nyt+saastamaan,+lainakatto+tulee+2016/201402620087>

Kela 2014. Asumistuen muutoksen 1.1.2015. Viitattu 17.11.2014. <http://www.kela.fi/asumistuki-uudistuu-1.1.2015>

Kiinteistömaailma 2010. Kiinteistömaailman tuore selvitys kertoo: Ensiasunnoksi hankitaan yksiön sijaan kolmio. Viitattu 16.11.2014. http://www1.morning.fi/tietoa_etsimassa/tiedotteet/tiedotteet/ensiasunnoksi_hankitaan_yksion_sijaan_kolmio.html

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a. Asumisoikeusasunto. Viitattu 25.5.2014. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asumisoikeusasunto/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b. Vanhan osakehuoneiston ostaminen. Viitattu 29.9.2014. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014c. Asuntolaina. Viitattu 30.5.2014. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asuntolaina/>

Kokko, O. 2009. Katso mikä on halvin asumismuoto. Viitattu 14.11.2014. <http://www.taloussanomat.fi/tyo-ja-elama/2009/12/09/katso-mika-on-halvin-asumismuoto/200925193/139>

Kokko, O. 2010. Katso mikä on halvin tapa asua. Viitattu 25.11.2014. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/08/26/katso-mika-on-halvin-tapa-asua/201011584/310>

Luotola, J, 23.9.2014. Omistusasuminen ei kannata - Vuokraamista puoltavat nykyään monet syyt. Tekniikka ja talous. Viitattu 30.9.2014. <http://www.tekniikkatalous.fi/talous/omistusasuminen+ei+kannata++vuokraamista+puoltavat+nykyaan+monet+syyt/a1013784>

Noponen, S, 2014. Kun otat asuntolainan, muista tämä vertailu. Taloussanomat. Viitattu 13.11.2014. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2014/06/21/kun-otat-asuntolainan-muista-tama-vertailu/20148406/310>

Nordea 2012. Lainalupaus. Viitattu 10.4.2014. http://www.nordea.fi/Henkilöasiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Lainalupaus/701254.html?lnkID=advice-block-link_lainalupaus_06-09-2012

Osuuspankki 2014. Ensiasunnon ostajan opas. Viitattu 14.11.2014. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/asunnot/ensiasunnon-ostajan-opas?cid=151649966&srcid=151502233&srcpl=3>

SKV-Kiinteistönvälitys 2014. Muuttajan muistilista. Viitattu 14.11.2014.

http://www.skv.fi/aspx/site/cms.aspx?path=/Ostamassa/Muuttajan_muistilista

Suomen Pankki 2014a. Uusien asuntolainojen korko vakiintunut noin 2 prosenttiin. Viitattu 15.5.2014.

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_2014_02_28.aspx

Suomen Pankki 2014b. Uusien asuntolainojen korot alenivat euriborien laskun myötä kesäkuussa. Viitattu 30.9.2014.

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/Index_31_7_2014.aspx

Tilastokeskus 2014a. Asunnot ja Asuinolot. Viitattu 16.11.2014.

http://www.stat.fi/til/asas/2013/01/asas_2013_01_2014-10-16_fi.pdf

Tilastokeskus 2014b. Asuntojen vuokrat. Viitattu 12.11.2014.

http://www.stat.fi/til/asvu/2014/03/asvu_2014_03_2014-11-07_fi.pdf

Tilastokeskus 2014c. Osakeasuntojen hinnat. Viitattu 12.11.2014.

https://www.stat.fi/til/ashi/2014/09/ashi_2014_09_2014-10-28_fi.pdf

Turun Sanomat 29.10.2006. Taloyhtiön lunastuslauseke on riski ostajalle. Viitattu 26.8.2014.

<http://www.ts.fi/teemat/koti+ja+asuminen/1074157182/Taloyhtion+lunastuslauseke+on+riski+ostajalle>

Uudenmaanliitto 2014. Hallintaperuste. Viitattu 12.11.2014.

<http://www.uudenmaanliitto.fi/tietopalvelut/uusimaa-tietopankki/asuminen/asuntokanta/hallintaperuste>

Valtiokonttori 24.9.2014a. ASP-säästäminen. Viitattu 27.9.2014.

<http://www.valtiokonttori.fi/fi->

[Fl/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/ASPsaastaminen/ASPsaastaminen%2843926%29](http://www.valtiokonttori.fi/fi-Fl/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/ASPsaastaminen/ASPsaastaminen%2843926%29)

Valtiokonttori 24.9.2014b. Korkotuki ASP-lainalle. Viitattu 27.9.2014.

<http://www.valtiokonttori.fi/fi->

[Fl/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle/Korkotuki_ASPlainalle%2843936%29](http://www.valtiokonttori.fi/fi-Fl/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle/Korkotuki_ASPlainalle%2843936%29)

Valtiokonttori 2014c. Omistusasuntojen valtiantakaukset. Viitattu 19.11.2014.

<http://www.valtiokonttori.fi/fi->

[fi/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiantakaukset](http://www.valtiokonttori.fi/fi-Fl/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiantakaukset)

Verohallinto 2014a. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 29.9.2014. <https://www.vero.fi/fi->

[Fl/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys](https://www.vero.fi/fi-Fl/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys)

Verohallinto 14.12.2012. Ensiasunnon korkovähennys. Viitattu 29.11.2013.

<https://www.vero.fi/fi->

[Fl/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys\(9169\)](https://www.vero.fi/fi-Fl/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys(9169))

Verohallinto 2014b. Ensiasunnon osto. Viitattu 30.9.2014. <http://www.vero.fi/fi->

[Fl/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto%289157%29](http://www.vero.fi/fi-Fl/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto%289157%29)

Kuviot

Kuvio 1: Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100 (Tilastokeskus 2014c.)	10
Kuvio 2: Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010=100 (Tilastokeskus 2014b.)	19
Kuvio 3: Euribor-koron kehitys (Suomen Pankki 2014a.)	24
Kuvio 4: Asuntolainan korko (Taloustaito 2014, 30.)	25

Taulukot

Taulukko 1: Asumismuotojen vertailu, omarahoitusosuus 18 400 euroa	31
Taulukko 2: Asumismuotojen vertailu, omarahoitusosuus 40 000 euroa	32

Liitteet

Liite 1: Ostotarjous.....	41
Liite 2: Isännöitsijätodistus	43
Liite 3: Asunto-osakkeen kauppakirja	44
Liite 4: Asuinhuoneiston vuokrasopimus	50
Liite 5: Omistusasunnon myynti-ilmoitus	52
Liite 6: Asumisoikeusasunnon ilmoitus	54
Liite 7: Vuokra-asunnon ilmoitus.....	56

Liite 1:Ostotarjous

OSTOTARJOUS / KÄSIRAHASOPIMUS

TARJOUN OSTMAMAAN HUONEISTON JÄLJEMPÄNÄ MAINTUIN EHDON

OSAKKEEN TIEDOT Yhtiön nimi _____

Osakkeiden/osuuskien numerot _____

Huoneiston osoite _____

Huoneiston numero _____

Osakekirjan säilytyspaikka _____

Lunastuslauseke on ei ole ei tietoa

MYYJÄN EDUSTAJA Nimi Lakiasiantoiisto Nyman & Pogreboff avoinyhtiö
 Y-tunnus 1656304-3
 Osoite Lapinkävijäntie 1, 96200 ROVANIEMI
 Puh Petri Pogreboff 0400 – 700471
 Eeva Nyman 050 – 5235 666

EHDOT Kauppahinta _____ euroa

Maksuaikataulu ja tapa _____

Lisäksi huoneistoon kohdistuu velkaosuus joka on _____ päivätyn isännöitsijäntodistuksen

Mukaan _____ euroa. Ostaja ottaa velkaosuden vastattavakseen

Viivästyskorko on lainmukainen eli _____ %

Kaupan edellytyksenä on
 kosteusmittaus kuntotarkastus ostajan/myyjän kustannuksella

Omistus oikeus siirtv
 Kaupantekotilaisuudessa Kun koko kauppasumma on maksettu _____

Hallintaoikeus siirtv / vapautuu ostajalle
 kaupantekotilaisuudessa omistus oikeuden siirtyessä _____

Kohde myydään vuokrattuna. Ostaja saa vuokratuon _____ alkaen

Vuokran suuruus on _____ euroa / kuukausi

Vakuudet _____

Yhtiö vastikkeesta, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista vastaa ostaja _____ alkaen

Kauppakirja laaditaan _____ mennessä.

Varainsiirtoveron suorittaa ostaja kaupantekotilaisuudessa / Ensiasunnon ostaja

KÄSIRAHA Tarjouksen vakuudeksi maksetaan käsiraha _____ euroa

SOPIMUS-SAKKO Mikäli ostotarjouksen tekijä kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa myyjän hyväksyttävä tarjouksen, tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan myyjälle sopimus sakkona _____ euroa

TARJOUKSEN VOIMASSA OLO

Tämä tarjous on voimassa _____ saakka

TARJOUKSEN TEKIJÄ / TEKIJÄT

Ostaja: _____ ht. _____

Ostaja: _____ ht. _____

Postiosoite _____

Postinro: _____ Postitoimipaikka: _____

Puh: _____ esm: _____

Ostajan / ostajien allekirjoitukset:

TARJOUKSEN HYVÄKSYMINE

Hyväksyn tarjouksen edellä mainituin ehdoin, ja sitoudun täyttämään ne

En hyväksy tarjousta

VASTATARJOUS, eli hyväksyn tarjouksen seuraavin muutoksin

Paikka ja aika:

_____, _____ / _____

Myyjän / myyjien allekirjoitukset:

Vastatarjous on voimassa _____ asti

VASTATARJOUKSEN HYVÄKSYMINE

Hyväksyn / hyväksymme em. vastatarjouksen

Tarjouksen vakuudeksi kuittaan vastaanottaneeni käsirahana _____ Euroa

Paikka ja aika:

_____, _____ / _____

Liite 2: Isännöitsijätodistus

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS (malli)

Päiväys 31.3.2009

0	Yhtiön nimi ja osoite, rakennuksen sijaintiosoite, jos muu Asunto Oy Susitie 25 Susitie 25 00800 Helsinki		Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja, nimi, osoite, puhelin Tapio Rusanen, hall. pj p. 050-5937728 Susitie 25, as 6, 00800 Helsinki tapio.rusanen@welho.com	
	Kaupparekisteri pvm/kr-no 11.12.1953 / 131.732	Y-tunnus 0235405-6	Yhtiöjärjestyksen päiväys 21.6.2006	Kiinteistötunnus (kunta, kaupunginosa/kytä, kortteli, tontti/tila) Helsinki/81/109/13
TIETOJA HUONEISTOSTA- JA OSAKKEISTA				
1	Osakenumero ja määrä 4 kpl	Talo, porras, huoneisto ja kerros	Huoneistotyyppi 4 h+k+wc	Muut tilat Kellarivarasto, lämmin säilytysparvi
2	Hoitovastike 300 € / kk	Rahoitusvastike -	Muut vastikkeet (vesi, sähkö, jne) ja perusteet Hoitovastike sisältää veden. Huoneistokohtainen sähkö. Saunamaksu 6 €/kk	Yhtiöjärj. muk. p-a m2 86
3	Maksamattomat vastikkeet korkoineen €, ajalta: -		Osuus yhtiön lainoista €, pvm -	Lainasuudesta maksettavissa €, pvm -
4	Osakeluottoon merkitty omistaja/omistajat		Merkitty osakeluottoon, pvm	Huoneiston käyttötarkoitus Asunto
				Huoneisto on puolisoiden yhteinen koti Kyllä
TIETOJA YHTIÖSTÄ				
5	Yhtiöllä lainaa €, pvm 35813 31.12.2008	Lainasta valtion asuntolainaa, -	Henkilökohtainen valtion asuntolaina: ei	Talokohtainen valtion asuntolaina: ei
6	Yhtiön asuinrakennukset 3 rakennusta, joissa 4 huoneistoa	Asunnot, kpl 12	Pinta-ala, m2 1032	Osakkeet, kpl 48
7	Liike- ja muut huoneistot Ei liikehuoneistoja	Pinta-ala yhteensä -	Osakkeet, kpl -	Yhtiön arvonsäilytys ei kylmäsäilytystiloja
8	Autopaikat kaava -	Toteutetut autopaikat 8	Näistä autotallipaikkoja 2	Muut paikat 6
9	Säilytystilat huoneistossa lämmin säilytysparvi, kellarissa varasto	Kylmäsäilytystilat ei kylmäsäilytystiloja	Yhtiön hoito/hoitojärjestelyt Ei talonmiestä tai huoltoyhtiötä. Hallitus vastaa, jaetut talo- ja osakastehtävät	Yhtiön arvonsäilytys ei arvonsäilytystiloja
10	Sauna Yhtiön sauna: Susitie 25 kellari	Pesutupa ei	Markeli ei	Kerhohuone ei
11	Askarteluhuone ei	Uikoiluvälinevarasto kyllä, joka talossa	Uima-allas, m x m ei	Väestönsuojat, henkilöille Talon kellari
12	Muut tilat, leikki- ja liikuntapaikat Hiekkapohjainen leikkikenttä, leikkimökki, kiipeilyteline, 2 keinua, matonpuistelutelineet, pyykinkuivausteline			
13	Vakuutusyhtiö Tapiola	Vakuutus Täysarvo	Kiinteistövakuutus Kyllä	Erillinen palovakuutus Ei
14	Osakokirjat painottava turvapainossa, missä Ei määräystä	Huoneistoselitteitä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen Ei ole muutettu	Huoneistoista yhtiön hallussa Ei yhtään	Muut vakuutukset Muista tiloista yhtiön hallussa Kellarit ja autotallit
15	Tontin pinta-ala m2 4149	Oma / Vuokra Vuokra	Vuokranantaja Helsingin kaupunki	Vuokra-aika (v), päättyy (pvm) 31.12.2010
16	Rakennukset, kpl 3	Porraskäytävät Ei porraskäytäviä	Kerrosliuku 2	Tilavuus, m3 4500
17	Talotyyppi Rivitalo RT	Pääasiallinen rakennusaine Puurunko, tiiliväliseinät, rappausverhous	Kerrosala, m2 1320	Huoneistoala 1786
18	Lämmitysjärjestelmä Kaukolämpö	Mittaus Yhtiö	Vuosi 2008	Lämmönkulutus kWh/m3/v 243432 (aikakorjattu)
19	Vedenkulumittaus Koko yhtiö, ei talo- tai huoneistokohtainen	Vuosi 2008	kulutus m3/v 1622	Veden kulutus, ltr/hlö/vrk 134,7
20	Paatetyt tai varmuudella tiedossa olevat huomattavat korjaukset, peruseräkorjaukset ja muut veloitteet Todistuksen antohetkellä ei ole tehty päätöksiä isommista korjauksista lähitulevaisuudessa. Kaupungin tonttivuokra nousee vuodesta 2011 eteenpäin.	Suoritettavat huomattavat korjaukset, peruseräkorjaukset ja muut veloitteet		
21	Katso liite: Asunto Oy Susitie 25:ssä tehdyt isommat korjaukset			
KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET				
18	Lunastus- oikeus	Yhtiöllä ei	Osakkailla ei	Muulla ei
	Kunnan lunas- tusoikeus:	Laki 235/91 ei	Hitas ei	Yhtiölle ilmoitettu huoneiston hallintaoikeuden rajoitus Lesken hallintaoikeus: ei
				Muu rajoitus, mikä: ei
LISÄTIEDOT				
19	Yhtiökokouksessa on tehty päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan Huoneiston haltuunotto ei ole vireillä tai suunnitteilla.		Yhtiötä tai hallitusta vastaan on nostettu kanne Yhtiötä tai hallitusta vastaan ei ole mitään kanteita	
20	Erityinen omistus- tai rahoitusmuoto Osaomistus: ei			Alfa: ei
	Yhtiöjärjestyksessä on asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia määräyksiä		Entré: ei	Muu vastaava, mikä ei
21	Yhtiön ja osakkaan vastuunjako, 6 §, ks. yhtiöjärjestys		Huoneistossa on yhtiön tiedossa oleva huomattava vika Yhtiön tiedossa ei ole huoneistossa olevaa huomattavaa vikaa	
22	LIITTEET			
	Tuloslaskelma ja tase tietoinen v:lta	x	2008	Isännöitsijätodistuksen tilaaja
	Talousarvio vuodeksi	x	2009	
	Toimintakertomus	x	2008	
	Yhtiöjärjestys	x	2006	
	Pts-kuntosuunnitelma			
	Huoltokirja			Yhtiön edustajan allekirjoitus ASUNTO OY SUSITIE 25
	Muut liitteet			

Liite 3: Asunto-osakkeen kauppakirja

ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPAKIRJA

SOPIMUSMALLIN SINULLE YHTEISTYÖSSÄ TARJOAA:



KIINTEISTÖLAKIMIEHET

ETUOVI.com

*Tämä sopimusmalli soveltuu käytettäväksi sopimus pohjana useimpiin asunto-osakekaupan tilanteisiin.
Ota aina yhteyttä ammattilaiseen, mikäli olet epävarma sopimuksen laatimiseen liittyvistä seikoista.
Osoitteesta www.kiinteistolakimiehet.fi lövdät kattavasti apua kaikkiin kiinteistöalan onnelmatilanteisiin.*

KAUPPAKIRJA

1. KAUPAN OSAPUOLET

1.1. Sopimuksen osapuolet

Myyjä Matti Juhani Myyjä Myyjä 2 Myyjä 3
SOTU 123456-xxx
Osoite Myyjänkatu 4
Omistusosuus 100%
Myöhemmin yhdessä 'Myyjä'.

Ostaja Ossi Aleksi Ostaja Ostaja2 Ostaja3
SOTU 123456-xxx
Osoite Ostajankatu 11 a 5
Myöhemmin yhdessä 'Ostaja'.

Suostumuksen antaja (Esim. Aviopuoliso)

SOTU

Osoite

2. KAUPAN KOHDE

2.1. Asunto-osake

(Selite asunto-osakkeen sijainnista, ominaisuuksista ja numeroinnista) Esim. As Oy Tähtiasunnot-nimisen yhtiön osakkeet numerot 101-110, yhteensä 10kpl osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa Myyjänkatu 4 A, 00100, Helsinki. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto on 3H + K.

2.2. Pinta-ala

Asunto-osakkeen pp.kk.vvvv päivätyin yhtiöjärjestyksen mukaan pinta-ala on _____ m².

Valitse a / b

(Jos huoneistoa ei ole tarkistusmitattu)

a) Asunto-osakkeen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kaupan osapuolet toteavat, että mikäli kauppakirjassa mainittujen pinta-alojen todetaan vähäisessä määrin poikkeavan todellisista pinta-aloista, eroavaisuudella ei ole vaikutusta kauppahintaan.

(Jos huoneisto on tarkistusmitattu)

b) Asunto-osakkeen pinta-ala on tarkistusmitattu päivämäärällä pp.kk.vvvv insinööritoimisto X:n toimesta.

3. KAUPAN EHDOT

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on kolmesataaneljäkymmentäviisituhatta euroa (345.000€). Kauppahinta jakaantuu seuraavasti asunto-osakkeen ja irtaimiston kesken:

Asunto-osakkeen osuus on kolmesataatuhatta euroa (300.000€) ja

Irtaimiston arvo kauppahinnasta on neljäkymmentäviisituhatta (45.000€) euroa.

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

(Jos maksettu käsirahaa)

Edellä mainittuun kauppahintaan sisältyy käsirahana pp.kk.vvvv maksettu _____ euroa.

3.3. Omistusoikeudensiirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

3.4. Osakekirjan luovuttaminen

Osakekirja luovutetaan siirtomerkinnällä varustettuna ostajalle kaupantekohetkellä ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.5 Hallintaoikeuden siirtyminen

Valitse a / b

- a) Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.
- b) Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle viimeistään **pp.kk.vvvv**.

Mikäli hallintaoikeuden luovutus ostajalle viivästyy myyjästä johtuvasta syystä, maksaa myyjä ostajalle viivästyksestä johtuvana korvauksena _____ euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta **pp.kk.vvvv** lukien kaupan kohteen vapautumispäivään asti.

(Jos Kaupan kohde on vuokralla myös kaupantekohetken jälkeen)

Kaupan kohde on vuokrattu vuokrasopimuksella. Ostaja saa vuokratuoton **pp.kk.vvvv** alkaen.

3.6. Asunto-osakkeesta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa asunto-osakkeen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista yhtiövastikkeista, veroista ja julkisoikeudellisista maksuista:

Valitse a / b

- a) omistusoikeuden siirtymispäivään asti
- b) hallintaoikeuden siirtymispäivään asti.

Tämän jälkeiseltä ajalta kaupan kohteeseen kohdistuvista yhtiövastikkeista, veroista ja julkisoikeudellisista maksuista vastaa ostaja.

3.7. Vaaranvastuu

Valitse a / b

a) Myyjä vastaa huoneistolle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, jonka jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kotivakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa huoneiston siitä eteenpäin.

b) Myyjä vastaa huoneistolle aiheutuvasta vahingosta hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, jonka jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kotivakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa huoneiston siitä eteenpäin.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu huoneistolle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

3.8. Irtain omaisuus

Valitse a / b

a) Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

b) Tämän kaupan yhteydessä myydään seuraava irtaimisto:

(kirjoita luettelo tähän: Huom. tarpeisto ja ainesosat eivät ole irtaimistoa vaan kuuluvat kiinteästi kaupan kohteeseen ja siten varainsiirtoveron perusteeseen).

Esineen laatu, hankintavuosi, esineen perusteltu arvo kaupantekohetkellä.

Irtaimiston arvo kauppahinnasta on yhteensä 2.000 euroa.

3.9. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut huoneiston päivämäärällä [pp.kk.vvvv](#). Ostaja on tarkastuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

(Jos huoneistossa on suoritettu kuntotarkastus)

Huoneistossa on suoritettu kuntotarkastus pp.kk.vvvv , josta laadittu raportti on liitetty tähän kauppakirjaan.

Valitse a / b

- a) Kuntotarkastusraportin johdosta esiin ei ole tullut seikkoja joita tulisi ottaa huomioon osakkeiden kauppahinnassa.
- b) Kuntotarkastusraportin johdosta esiin on tullut seuraavia seikkoja, jotka on otettu huomioon osakkeiden kauppahinnassa: (selite)

(Ostaja ottaa huoneiston vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat, eikä myyjä ole vastuussa kyseisistä vaurioista. Vaurion arvo ja mahdolliset korjauskulut on huomioitu nyt maksetussa kauppahinnassa.)

3.10. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Isännöitsijäntodistus pvm:llä pp.kk.vvvv .
2. Yhtiöjärjestys pvm:llä pp.kk.vvvv .
3. Talonyhtiön tuloslaskelma pvm:llä pp.kk.vvvv .
4. Talonyhtiön tulos- ja taselaskelma pvm:llä pp.kk.vvvv .
5. Energiatodistus pvm:llä pp.kk.vvvv .
6. Kauppaan liittyvä huoneistoesite pvm:llä pp.kk.vvvv .
7. Muu asiakirja + (selite)

3.11. Veroseuraamukset

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja. Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä muista veroseuraamuksista.

(Jos ensiasunnon ostaja, verovapauden edellytykset: ostaja omistaa asunnosta vähintään 50%, on täyttänyt 18 vuotta muttei 40 vuotta kauppakirjan allekirjoittamishetkellä, asunto tulee

Liite 4: Asuinhuoneiston vuokrasopimus

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Nimi
Osoite
Puhelin
Pankkiyhteys

2. VUOKRALAINEN/VUOKRALAISET

Nimi
Osoite
Puhelin
Syntymäaika
Vuokralaisen avio- tai avopuolison nimi
Syntymäaika

3. VUOKRAUSKOHDDE

Osoite		<input type="checkbox"/> Huoneet vuokrataan siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksentekohetkellä	<input type="checkbox"/> Huoneiden käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä
		<input type="checkbox"/> Huoneista on laadittu kuntotarkastuslomake	
Huoneistotyyppi	Pinta-ala noin m ²	Muut tilat ja niiden käyttötarkoitus	

4. VUOKRA-AIKA

<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus	Hallintaoikeuden siirtymispäivä	<input type="checkbox"/> Määräaikainen sopimus	Hallintaoikeuden siirtymispäivä
Alkamispäivä	Irtisanomisajan alkamispäivä <input type="checkbox"/> AHVL:n mukainen* <input type="checkbox"/> Muu, mikä?	Alkamispäivä	Päättymispäivä

5. VUOKRA

€/kk	€/m ²	Eräpäivä <input type="checkbox"/> joka kuukauden päivä	<input type="checkbox"/> AHVL:n mukainen*	Viivästyskorko on <input type="checkbox"/> voimassaolevan korkolain mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä? %
Muut korvaukset			Vuokranmaksukausi <input type="checkbox"/> AHVL:n mukainen* <input type="checkbox"/> Muu, mikä?	
<input type="checkbox"/> Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa	Ennakon määrä	Ennakon maksupäivä	Ennako hyvitetään <input type="checkbox"/> ensimmäisistä vuokrasta <input type="checkbox"/> viimeisistä vuokrasta	

6. VAKUUS

<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus	Vakuuden antaja <input type="checkbox"/> vuokranantaja <input type="checkbox"/> vuokralainen	Vakuus ja sen arvo	Vakuuden toimituspäivä
---	---	--------------------	------------------------

7. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Vuokra sidotaan			<input type="checkbox"/> Muu peruste
<input type="checkbox"/> elinkustannusindeksiin	<input type="checkbox"/> muuhun indeksiin, mihin		
Perusindeksin julkaisukuu ja -vuosi	Pisteluku	Tarkistusajankohta	Mikä
Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			Tarkistusajankohta

8. MUUT EHDOT

--

9. ALLEKIRJOITUKSET

Sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/95) muutoksineen. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.		Liitteet
Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.		
Paikka ja aika		
Vuokranantaja allekirjoitus	Vuokralaisen allekirjoitus/Vuokralaisten allekirjoitukset	

*Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen

Liite 5: Omistusasunnon myynti-ilmoitus

2 h + avok + parveke, 60,0 m², 184 000 €

Kerrostalo, Espoo, Perkkää, Leppävaara, Everstinkuja 4

ETUOVI.com



Kohdetta myy

Nikamo Sofia
Kiinteistönvälittäjä, LKV, KTM

Gsm: 044 33 121 54

RE/MAX Elegance | Elegance Oy
LKV

“ Ihastuttava ja valoisa kaksio lähellä Selloa! Avarapohjaisessa asunnossa yhtenäistä oleskelutilaa sekä hyvällä maulla remontoitu keittiö ja kylpyhuone. Lasitettu eteläparveke kruunaa tämän kokonaisuuden. Hyvät ulkoilumahdollisuudet ja liikenneyhteydet. Tule ja ihastu!

Lisätiedot ja esittelyvaraukset Sofia Nikamo p.044 33 121 54 / sofia.nikamo@remax.fi

Asunnon perustiedot

Hinta ja kustannukset

Kohdenumero:	9890018	Velaton hinta:	184 000 €
Sijainti:	Espoo Perkkää, Leppävaara Everstinkuja 4, 02600 Espoo		(Myyntihinta 178 708,17 € + Velkaosuus 5 291,83 €)
Tyyppi:	Kerrostalo (Huoneisto)	Myyntihinta:	178 708,17 €
Omistusmuoto:	Omistusasunto	Velkaosuus:	5 291,83 €
Huoneistoselitelmä:	2 h + avok + parveke	Neliöhinta:	3 066,67 € / m ²
Huoneita:	Kaksio	Yhtiövastike:	321,90 € / kk (Hoitovastike 234,00 € / kk + Rahoitusvastike 87,90 € / kk)
Asuinpinta-ala:	60,0 m ²	Autopaikkamaksu:	12,00 € / kk
Kokonaispinta-ala:	60,0 m ²	Saunamaksu:	10,00 € / kk
Lisätietoja pinta-alasta:	Yhtiöjärjestyksen mukainen. Isännöitsijätodistuksen mukainen.	Lisätietoja maksuista:	. Vesimaksu sisältyy vastikkeeseen.
Kerrokset:	2/6		
Rakennusvuosi:	1972		
Käyttöönottovuosi:	1972		
Vapautuminen:	Vapautuminen sopimuksen mukaan.		

Asunnon lisätiedot

Sauna:	Taloyhtiössä on sauna
Parveke:	Asunnossa on parveke
Parvekkeen kuvaus:	Parveketyyppi: lasitettu Ilmansuunta: etelään
Hissi:	Taloyhtiössä on hissi
Asunnon kunto:	Hyvä
Lämmitysjärjestelmä:	Kaukolämpö

Asunnon tilat ja materiaalit

Rakennus- ja pintamateriaalit:	Pääasiallinen rakennusmateriaali: Betoni Seinämateriaalit: Maalattu, tapetti. Lattiamateriaalit: Parketti, laminaatti. Kate: Huopa
Kattotyyppi:	tasakatto
Keittiön kuvaus:	Jääkaappi/pakastin, keraaminen liesi, liesituuletin, astianpesukone ja puutasot.
Kylpyhuoneen kuvaus:	WC, allaskaappi, suiku, suihkuseinä, pesukone sekä lattialämmitys.
Säilytystilojen kuvaus:	Vaatekaappia ja kellarikomero.

Taloyhtiö

Taloyhtiön nimi:	Asunto Oy Espoon Leppäeversti
Isännöitsijän yhteystiedot:	Perkkaan Huolto Oy Jorma Hytönen 09-5404910
Huolto:	Perkkaan Huolto Oy
Muuta taloyhtiöstä:	Muuta: kerhuhuone
Taloyhtiön autopaikat:	Parkkipaikkoja: 42
Liikehuoneistoja:	1
Tehdyt remontit:	Lämmönsiirin 2000, patteriventtiilien vaihtotyö ja termostaattien asentaminen 2000, porraskäytävien ulko-ovet 2006, elementtisaumojen uusiminen 2007, kaikkien ikkunoiden uusiminen 2010, parvekkeiden peruskorjaus 2010, syväkeräyssäiliöt 2011, lv-kanavien puhdistus ja säätö 2011, asfaltointia 2012, vesikaton korjaukset 2012, talon etelän puoleisen sivun saumaus 2013.
Tulevat remontit:	Saunaosaston kunnostus 2014 ja porraskäytävien maalaus 2015-2016, hissien kuntokartoitus 2014.
Tontin koko:	2 805,0 m ²
Tontin omistus:	Oma

Tämä on Etuovi.comista tulostettu kohteen esittelysivu. Etuovi.comin ilmoituksessa ei ole välttämättä aina kaikkia tietoja kohteesta. Varmista kohdetiedot asunnon myyjältä tai kiinteistövälittäjän/rakennusliikkeen omasta myyntiesitteestä.

Liite 6: Asumisoikeusasunnon ilmoitus

64 m², 2H+K+S, 24 959 €

LEIRIKATU 10, 02600 ESPOO LEPPÄVAARA



Kohteen ilmoittaja



Asokodit, Helsinki, Espoo, Vantaa
Leankatu 3
00240 Helsinki
Puh: 020 161 2280

Nimi: Marjaana Kurvi,
Puh: 0201612260

Siistikuntoinen ensimmäisen kerroksen parvekkeellinen asunto

Siistikuntoinen ensimmäisen kerroksen parvekkeellinen asunto! Mahdollista myös vuokrata, vuokrahakijoilta edellyttämme puhtaita luottotietoja ja säännöllisiä työtuloja.

Jätä vuokra- tai asumisoikeushakemus kotisivuillamme www.asokodit.fi Ilmoitettu: 06.10.2014

Sijainti	LEIRIKATU 10, 02600 ESPOO
Kaupunginosa	LEPPÄVAARA
Asuinpinta-ala	64 m ²
Kuvaus	2H+K+S
Huoneita	2
Kunto	Hyvä
Kunnon lisätiedot	Hyvä
Vapautuminen	Heti vapaa
Parveke	Kyllä
Sauna	Kyllä
Asumistyyppi	Asumisoikeus
Lisätiedot	Asumisoikeusmaksu: 18134,69 Indeksitarkistus: 6585,76 Muutostyöt: 238,90

Hintatiedot ja muut kustannukset

Neliöhinta	389,99 € / m ²
Asumisoikeusmaksu	24 959,35 €

64 m², 2H+K+S, 24 959 €

LEIRIKATU 10, 02600 ESPOO LEPPÄVAARA



Vesimaksun lisätiedot	16,00 EUR/hlö/kk
Muut kustannukset	Vakuusmaksu: 1679,60 eur
Käyttövastike	839,80 € / kk

Talon ja tontin tiedot

Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo
Uudiskohde	Ei
Rakennusvuosi	2001
Rakennusvuoden lisätiedot	2001
Taloyhtiön sauna	Ei
Hissi talossa	Ei
Rakennusmateriaali	Betoni
Energialuokka	D2007
Lämmitys	Kauko
Linkit	Lisätietoa Oikotien talosivulta

Alueen palveluita

Esimerkkejä alueen julkisista palveluista	Päiväkoti Pupuna Säterinmetsän päiväkoti Lasten montessorikoulu Kartanonvintti ryhmäperhepäiväkoti Ruusunpäiväkoti Lisätietoa alueen palveluista
---	---

Liite 7: Vuokra-asunnon ilmoitus

64 m², 2H+K+S, 1 000 € / kk

LEIRIKATU 10, 02600 ESPOO LEPPÄVAARA



oikotie.fi / asunnot

Kohteen ilmoittaja

Asokodit, Helsinki, Espoo, Vantaa
Leankatu 3
00240 Helsinki
Puh: 020 161 2280

Nimi: Asokotien vuokrauspalvelu,
Puh: 020 161 2211

Siistikuntoinen ensimmäisen kerroksen parvekkeellinen asunto

Siistikuntoinen ensimmäisen kerroksen parvekkeellinen asunto! Mahdollista myös vuokrata, vuokrahakijoilta edellyttämme puhtaita luottotietoja ja säännöllisiä työtuloja.

Jätä vuokra- tai asumisoikeushakemus kotisivuillamme www.asokodit.fi Asunto myydään ensisijaisesti asumisoikeusasuntona.
Ilmoitettu: 06.10.2014

Sijainti	LEIRIKATU 10, 02600 ESPOO
Kaupunginosa	LEPPÄVAARA
Asuinpinta-ala	64 m ²
Kuvaus	2H+K+S
Huoneita	2
Kunto	Hyvä
Kunnon lisätiedot	Hyvä
Vapautuminen	Heti vapaa
Parveke	Kyllä
Sauna	Kyllä
Asumistyyppi	Vuokra

Hintatiedot ja muut kustannukset

Vuokra	1 000,00 € / kk
Vesimaksun lisätiedot	16,00 EUR/hlö/kk
Vuokravakuus	2000,00

64 m², 2H+K+S, 1 000 € / kk

LEIRIKATU 10, 02600 ESPOO LEPPÄVAARA

Asokodit
Onnella on osoite.**Talon ja tontin tiedot**

Uudiskohde	Ei
Rakennuksen tyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	2001
Rakennusvuoden lisätiedot	2001
Taloyhtiön sauna	Ei
Hissi talossa	Ei
Rakennusmateriaali	Betoni
Energialuokka	D2007
Lämmitys	Kauko
Linkit	Lisätietoa Oikotien talosivulta

Alueen palveluita

Esimerkkejä alueen julkisista palveluista	Ruusutorpan koulu Säterinmetsän päiväkoti Lasten montessorikoulu Annintalo ryhmäperhepäiväkoti Kartanonvintti ryhmäperhepäiväkoti Lisätietoa alueen palveluista
---	--