

Kymenlaakson ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma/ Julkishallinto ja juridiikka

Nina Pekkanen

OSTAJAN SELONOTTOVELVOLLISUUS KIINTEISTÖKAUPASSA

Opinnäytetyö 2010

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

PEKKANEN, NINA

Ostajan selonottovelvollisuus kiinteistökaupassa

Opinnäytetyö

36 sivua + 7 liitesivua

Työnohjaaja

lehtori Päivi Ollila

Kesäkuu 2010

Avainsanat

henkilörekisteri, kiinteistö, kiinteistön osto, maakaari, ostaja, selonottovelvollisuus

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, mitä kuuluu ostajan selonottovelvollisuuden piiriin ja kuinka hyvin kiinteistön ostajat tietävät selonottovelvollisuudesta. Työssä käsitellään myös henkilörekisterin luominen tieteellisen tutkimuksen henkilörekisteriä varten. Työ jakautuu kahteen osaan; teoriaan ja tutkimukseen.

Teoriaosuudessa käsitellään kiinteistökaupan käsitteitä ja Maakaarissa määrätty kiinteistön ostajan selonottovelvollisuus ja ostajan erityinen selonottovelvollisuus. Teoriaosassa selvitetään myös, miten kaupassa käytettävä kiinteistönvälittäjä on sopimussuhteessa kiinteistönostajaan.

Tietoja opinnäytetyöhön hankittiin useista kirjallaisista lähteistä, Suomen lainsäädännöstä ja Internetistä. Lisäksi on käytetty Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja, oikeuskäytäntöjä, Tietosuojavaltuutetun Internet-sivuilta löytyviä julkaisuja ja Maanmittauslaitoksen Internet-sivuilta löytyviä tilastoja.

Työn empiirisessä osassa tutkitaan Kouvolassa vuonna 2008 kiinteistön ostajien tietoutta selonottovelvollisuudesta. Tutkimuksessa selvitettiin, miten koulutus, aiemmat kiinteistön kaupat tai ikä vaikuttavat kiinteistön tarkasteluun ja selonottovelvollisuuden täyttämiseen.

Postikyselynä tehdyssä kyselyssä tuloksia voidaan pitää pätevinä, koska vastausprosentti oli tarpeeksi korkea. Tutkimus tuo esille, mitä ostajat tarkastavat kiinteistöistä ja kuinka tyytyväisiä he ovat olleet myyjältä tai kiinteistönvälittäjältä saatuun tiedon määrään ja laatuun.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Administration

PEKKANEN, NINA

Buyer`s obligation to make inquiries in purchase of real estate

Bachelor`s Thesis

36 pages + 7 pages of appendices

Supervisor

Päivi Ollila, Senior Lecturer

June 2010

Keywords

buyer, code of real estate, person register, obligation to make inquiries, property purchase

The aim of this Thesis was to solve what is included in a buyer`s obligation to make inquiries in the purchase of real estate and how well do buyers know about their obligation to make inquiries. This work has also processed the creation of a person register for scientific research.

The thesis is split in-to theory and research. The theoretical part processes concepts of real estate and law considering buyer`s obligation to make inquiries and buyer`s special obligation to make inquiries.

Information for this thesis was searched from books, Finnish legislation and Internet. There has also been used The Consumer Disputes Board, legal praxis`s, Internet pages of The Office of the Data Protection Ombudsman and Internet pages of The National Land Survey of Finland.

The empirical study was done for those who bought property in Kouvola in 2008. The research solves how education, earlier property purchases or age influences the checking and filling the obligation to make inquiries.

The results of the research done by post can be considered adequate, because the reply per-centage is high enough. The research explains what buyers check and how satisfied they have been with the quality and quantity of the information given by seller or the real estate agent.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1 JOHDANTO	6
2 KIIINTEISTÖKAUPPA	7
2.1 Kiinteistö ja sen osat	7
2.2 Kiinteistökauppa	8
3 OSTAJAN VELVOLLISUUDET	10
3.1 Velvollisuudet kiinteistöä kohtaan	10
3.1.1 Ostajan tarkastusvelvollisuus	10
3.1.2 Ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus	11
3.1.3 Ostajan velvollisuus tarkastaa annettuja tietoja	13
3.2 Kiinteistökauppaan liittyvät asiakirjat	14
3.2.1 Lainhuutotodistus	14
3.2.2 Rasiustodistus	15
3.2.3 Kiinteistörekisteriote	15
3.2.4 Kartta ja selvitys kaavoituksesta	15
3.2.5 Kunnan rakennusjärjestys ja rakennuslupa	16
3.2.6 Kiinteistön liittämäsopimukset	16
4 KIIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VELVOLLISUUDET OSTAJAA KOHTAAN	16
5 TUTKIMUKSEN KOHDERYHMÄN RAKENTAMINEN	17
5.1 Henkilörekisteri	18
5.2 Rekisteriseloste	19
7 KYSELYTUTKIMUS	19
7.1 Tutkimusongelma ja tavoitteet	19
7.2 Kyselyn tulokset	20

7.2.1 Vastaajien ikä, koulutus ja erityisosaaminen	20
7.2.2 Kiinteistön käyttötarkoitus	21
7.2.2 Kiinteistönvälittäjän mukana olo, aiempien kauppojen määrä ja pakkohuutokauppa	22
7.2.4 Ostajan tietämys selonottovelvollisuudesta	23
7.2.5 Asiakirjojen, kiinteistön ja rakennuksen tarkastelu	24
7.2.6 Käyttötarkoituksen ja vuodenajan vaikutus tarkasteluun	26
7.2.7 Väittämät	28
7.2.8 Kaupanteon jälkeen ilmenneet yllättävät seikat	29
7.2.9 Ostajien omat kokemukset kiinteistökaupasta	31
8 JOHTOPÄÄTÖKSET	32
LÄHTEET	34
LIITTEET	
Liite 1. Henkilörekisteriseloste	
Liite 2. Tietojensaantipyyntö Maanmittauslaitokselta	
Liite 3. Kyselytutkimus	

1 JOHDANTO

Suomessa tehtiin vuonna 2008 67 800 kiinteistön kauppaa, joihin käytettiin rahaa 7,1 miljardia euroa. Pientalojen kauppoja tehtiin 15 125 kappaletta, pientalotonttikauppoja 7 940 kappaletta ja 15 200 loma-asumiseen liittyvää kauppaa. (Maanmittauslaitos, Vuoden 2008 kiinteistönkaupat: Omakotitalojen hinnat laskussa, lomamökkien kasvussa 1.4.2009) Kiinteistökauppa on käynyt pitkään ylikierroksilla. Kiinteistöjen hinnat ovat nousseet ja kysyntää on ollut enemmän kuin tarjontaa. Taantumana kiinteistökauppa hidastui ja hinnat laskivat hieman. Samasta syystä lainojen korot ovat olleet laskussa, ja on ollut houkuttelevampaa ostaa suuria kiinteistöjä ja ottaa suuria lainoja, sen suuremmin miettimättä mahdollisia koron muutoksia.

Monet pankit varoittavat, ettei alhainen korkotaso kestä enää kauaa. Keskustelua on ollut myös asunto- ja kiinteistölainojen summista ja siitä, kuinka asunnon- tai kiinteistön ostajat ottavat entistä suurempia lainoja, pohtimatta sen suuremmin maksukykyään, korkojen noustessa. Alhainen korkotaso on myös edesauttanut pikaisten ostopäätösten tekoa. Siinä missä ennen ostopäätöstä pohdittiin kauan ja hartaasti, vertaillen eri vaihtoehtoja ja tutkien kiinteistöä, on nykyään normaalia ostaa ensimmäinen, mikä eteen tulee. Harkinnan puutos näkyy yhä suuremmissa määrissä valituksina kuluttajariitalautakunnassa sekä käräjäoikeuksissa erilaisina hinnanalennusvaateina, vahingonkorvauskanteina ja tiedusteluina siitä, mitä voidaan nyt tehdä vahingon tapahduttua.

Monet kiinteistön ostajat eivät ole tietoisia siitä, mitä ostavat, eivätkä he tiedä, ettei kiinteistö ole rakennus, vaan tila tai tontti, jolla rakennus on. Suurin osa kiinteistön ostajista tukeutuu paljon kiinteistönvälittäjiin, vaikkei heidän tehtävään ole muuta kuin kertoa ostajalle, mitä myyjä on kertonut heille, hoitaa asunnon tai kiinteistön myyntiä ja tehdä paperityöt.

Tässä tutkimuksessa on tarkoitus selvittää, mitä kiinteistön ostajan tulee ottaa selvälle, ennen kaupantekoa ja kuinka moni Kouvolassa vuonna 2008 kiinteistön ostaneista on ollut tietoinen selonottovelvollisuudesta ja noudattanut sitä,

tietoisesti tai tietämättään. Valitsin aiheen opinnäytetyökseni, koska aihe on ajankohtainen ja mielenkiintoinen. Monella ostajalla ei ole lainkaan ymmärrystä kiinteistökaupasta, joten he ostavat kiinteistön kuten ostaisivat jotakin irtainta omaisuutta.

Teoriaosassa käyn läpi kiinteistönostajan selonottovelvollisuuden ja henkilörekisterin luonnin. Henkilörekisteri tarvitsee tehdä tutkimukseni yhteyteen. Teoriaosassa käytän lähteinä erilaisia kiinteistön kauppaa koskevia kirjoja ja Internet-julkaisuja, Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja sekä Korkeimman oikeuden ratkaisuja. Henkilörekisteriosassa käytän lähteinä tietosuojavaltuutetun toimiston Internet-sivuja. Empiirisessä osiossa kerron kyselytutkimuksesta, joka on suunnattu kiinteistönostajille. Tarkoitukseni kyselyssä on selvittää yleisesti, kuinka tietoisia kiinteistön ostajat ovat velvoitteistaan ja riippuuko tietojen määrä ostajien iästä, tehtyjen kiinteistökauppojen määrästä tai koulustausta.

2 KIINTEISTÖKAUPPA

2.1 Kiinteistö ja sen osat

Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, mikä on kiinteistörekisterilain mukaan merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Toisin sanoen se on rajoiltaan määritelty maanpinnan alue. Kiinteistöt jaetaan useimmiten ominaisuuksiensa mukaan tiloihin, tontteihin, yleisiin alueisiin, valtion metsämaihin, suojelualueisiin, lunastusyksiköihin, yleisiin tarpeisiin erotettuihin alueisiin, erillisiin vesijättöihin ja yleisiin vesialueisiin. Yleisimpiä kaupankohteita ovat tilat ja tontit. (Karttunen, Koivunen, Laasanen, Sippel, Uitto & Valtonen 2008, 215.) Kiinteistöt luokitellaan myös kiinteiksi esineiksi ja ne ovat kiinteiden esineiden suurin ryhmä (Kartio 2001,72).

Kiinteistöön, varsinkin tilaan ja tonttiin, on yleensä liitetty ainesosia ja tarpeistoja. Ainesosiksi tai tarpeistoksi luetaan sellaiset kiinteistön osat, joilla on tietynasteinen tosiasiallinen yhteys. Sellaista yhteyttä kutsutaan myös faktiseksi liittosuhteeksi, joka voi olla kiinteistön luonnollisen substanssin lisäksi esimer-

kiksi rakennuksilla ja laitteilla. Tarpeisto on kiinteistöstä erillinen, mutta siihen kuuluva ja yhteydessä oleva esine. (Tepora, Kartio, Koulu, Wirilander 2003, 25.) Kiinteistön ainesosia ovat esimerkiksi maatilukset, rakennukset ja puusto, kun taas tarpeistoa ovat esimerkiksi jääkaappi ja avaimet (Linnainmaa 2002, 53).

Tästä esimerkkinä *KKO:1978-II-19: Ravintolahuoneiston muutos- ja parannustöiden yhteydessä sinne asennettujen loisteputkivalaisimien perusrunkojen, muuntajien ja loisteputkien, ilmastointilaitteiden, väliseinä- ja verhoiluelementtien, ruuvi kiinnitteisten koristepaneelien, irrotettavan kokolattiamaton, alas lasketun katon, ilmastointikanavien verhoukseen käytettyjen paneelien sekä valaisinritilöiden katsottiin tulleen kuulumaan kiinteistöön sen osina.*

2.2 Kiinteistökauppa

Maakaarta sovelletaan, kun kiinteistö luovutetaan kaupalla, lahjana, vaihdolla tai muulla luovutuksella kuten apporttina. Säädöksiä sovelletaan myös määräalan tai määräosan luovutuksessa. (Kasso 2005, 413.) Huomioitavaa on, että pelkkä niin sanottu omakotitalo ei ole kiinteistö vaan irtain, mutta jos kaupan yhteydessä luovutetaan käyttöoikeus maahan, sovelletaan kauppaan maakaarta (Kasso 2005, 363).

Maakaaren 2. luvun 1. §:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien allekirjoittajien läsnäollessa. Kauppakirjasta on myös ilmentävä luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja, sekä kauppahinta tai muu vastike. Jos kauppa ei täytä lain vaatimia muotovaatimuksia, se ei ole sitova.

Maakaarella on myös erikseen mainittu niin sanottu musta kauppahinta, joka on kauppakirjassa merkityn ja todellisen hinnan erotus. Musta kauppahinta on aina laitton ja voi tietyissä tapauksissa olla jopa rikosoikeudellisen vastuun piirissä. (Kasso 2005, 415.)

Kaupanteon jälkeen ostajalla on kuusi kuukautta aikaa hakea lainhuutoa, jolla tutkitaan kaupan pätevyyttä. Lainhuutoa haettaessa tulee olla lainhuutohakemus, alkuperäinen kauppakirja liitteineen ja kopiot niistä ja kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. (Linnainmaa 2002, 74–75.)

Kiinteistön kauppakirjaan voidaan lisätä myyjän vastuuta rajoittavia lausekkeitä. Lausekkeiden on oltava selkeitä ja tarkasti yksilöityjä, jotta ostaja varmasti ymmärtää niiden vaikutuksen. Suomessa on Pohjoismaiden tiukin lainsäädäntö vastuun rajoittamisen suhteen. Norjassa vastuunrajoitusta ei tarvitse yksilöidä ja korvausta saa ainoastaan, jos kaupankohde poikkeaa oleellisesti tai jos myyjä on pimittänyt tietoa. Tanskassa yksilöimätön vastuunrajoitus ei tehoa ilman erityistä syytä, ellei ole erityisesti painotettu sopimuksessa. Tanskassa muihin maihin verrattuna erona on se, että ostajalla on mahdollisuus ottaa vakuutus kiinteistössä ilmeneviä virheitä vastaan. (Hoffren 2009, 1191).

Suomessa vastaavaa palvelua tarjoaa Raksystems Anticimex, jolta myyjällä on mahdollisuus ottaa ”Asuntokaupan kuntoturva RS-10 – sopimus”, joka kattaa kaikki laaturiheet jopa 75 000 euroon asti vakuutusehtojen mukaisesti. Palvelua mainostetaan helppona ja nopeana ratkaisuna. (Raksystems-nettisivut, Piilovirhevakuutus RS10:llä vauhtia kiinteistökauppaan). Kuluttajariitalautakunnassa on ratkaisu 2677/81/06, jossa edellä mainittu toiminta ei ole ollut nopeaa, vaan oli viivästynyt palvelun tarjoajan toimesta. Ratkaisussa ei kerrota elinkeinoharjoittajan nimeä, mutta elinkeinoharjoittajan nimeen viitataan ” Sopimuksen otsikossa on maininta RS-10. Lyhenne RS todennäköisesti viittaa yrityksen nimeen.”, jolloin kuluttajariitalautakunnan mielestä nimestä ei jää paljoa epäselvyyksiä. (Kuluttajariitalautakunta 2677/81/06).

Ruotsissa ”i befintlig skick” lauseke ei rajoita myyjän vastuuta, vaikka yleiset rajoitukset muuten kelpaavat, jos ne ovat selkeitä ja kaupan osapuolet ovat tasavertaisia, esimerkiksi molemmat ovat yksityisiä henkilöitä. Ruotsissa ei voi rajoittaa myyjän vastuuta sellaisista puutteista tai virheistä, joista on ollut tietoinen kaupantekohetkellä. (Hoffren 2009, 1191).

Norjassa ja Tanskassa ostajalla ei ole varsinaista tarkastusvelvollisuutta kiinteistöä kohtaan. Ruotsissa ollaan samoilla linjoilla Suomen kanssa. Siellä ostajan tulee tehdä sellainen tarkastus johon kiinteistön kunto, vastaavanlaisen laatu ja muut olosuhteet antavat aiheutta. (Hoffren 2009, 1193).

3 OSTAJAN VELVOLLISUUDET

3.1 Velvollisuudet kiinteistöä kohtaan

3.1.1 Ostajan tarkastusvelvollisuus

Ostaja ei voi luottaa pelkästään myyjän antamiin tietoihin, vaan hänellä on velvollisuus tarkastaa tiedon paikkansa pitävyys itse. Tarkastusvelvollisuus koskee kuitenkin vain kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia eikä ulotu koskemaan esimerkiksi kaupan oikeudellisia kysymyksiä. Vaikka ostajalla on velvollisuus tarkastaa kiinteistön kunto, ei hänelle ole kuitenkaan määrätty, mitä hänen tulisi kiinteistöstä tutkia. Ostajan ennakkotarkastuksessa ei yleensä tarvitse tehdä mitään teknisiä suorituksia, kuten mittauksia tai rakenteiden purkamisia. (Linnainmaa & Palo 2005, 71.) Vaikkei rakenteita tarvitse purkaa, tulee tarkastus tehdä niin huolellisesti, mitä voidaan olettaa kun ostetaan arvokasta omaisuutta (Hoffrén 2009, 1188).

Kuluttajariitalautakunnan päätöksessä 05/82/526 myyjä oli ennen kiinteistön kauppaa kertonut ostajalle aiemmin tehdystä huonekorkeuden korotuksesta ja ulkokattoremontista. Hän oli kuitenkin jättänyt kertomatta ulkokaton uusimisessa käytetyn materiaalin olevan käytettyä. Rakenteet olivat muutenkin virheellisiä. Myyjä oli kuitenkin kehottanut tarkastamaan katon kunnon, mutta ostaja oli hyväksynyt sen sellaisenaan. Kattoa ei kuitenkaan sisällytetty kuntokartoitukseen. Kuluttajariitalautakunnan mielestä ostajan ei ollut tarpeellista tarkastaa kattoa, koska talvella ollut lumi ja jää olisi voinut antaa vääränlaisen kuvan katon kunnosta. Koska katto oli monesta eri kohdasta rakenteellisesti virheellinen, olivat myyjät korvausvelvollisia.

Kun tarkastellaan ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuutta, on otettava huomioon kiinteistön ikä, se onko kyseessä uusi vai vanha rakennus (Tepora ym. 2003, 250). On huomioitava myös pääsy erilaisiin tiloihin, esimerkiksi kellarit, ullakot ja perustukset. Useissa oikeustapauksissa on kuitenkin päätetty, ettei matalaan alapohjaan ryömimistä ole tarpeen tehdä (Linnainmaa & Palo 2005, 71). Ostajan ammatillakin on merkitystä kiinteistön kuntotarkastusta tehdessä, jos ostajalla on rakennusalan koulutusta, oletetaan hänen tietämyksensä olevan asioista suurempi kuin maallikon (Tepora ym. 2003, 250).

Ostajan tarkastusvelvollisuus ei käsitä ainoastaan kiinteistöön kuuluvia rakennuksia vaan myös kiinteistön maa-alueen tarkistamisen. Kiinteistön pihalueiden tarkastamisella voi huomata muun muassa pihatöiden keskeneräisyyden tai pihan epätavallisen roskaisuuden. Jos kyseessä on rakennuspaikaksi hankittavasta kiinteistöstä, on tarkistettava maaperän rakennuskelpoisuus, kuten maaperän kosteus, korkeuserot ja kallioisuus. (Linnainmaa & Palo 2005, 73.)

Ostaja ei voi vedota laaturiheeseen, jonka hän olisi voinut huomata kiinteistön tarkastuksen yhteydessä. Häntä eri kuitenkaan velvoiteta tarkistamaan myyjän antamien tietojen oikeellisuutta, ellei hänellä ole erityistä syytä niiden tarkistamiseen. (Maakaari 2 luku 22§.)

3.1.2 Ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus

Ostajalla on olemassa myös erityinen tarkastusvelvollisuus. Erityinen tarkastusvelvollisuus tulee kysymykseen silloin, kun siihen on jotain erityistä aihetta, kuten ilmennyt epäilyttävä seikka. Huomioon otetaan myös myyjän ilmoitukset, kuten viemärin vuotaminen, josta johtuen tarkempi tarkastus olisi voinut olla tarpeen (Tepora, ym. 2003, 250). Erityinen tarkastusvelvollisuus voi syntyä myös kuntotarkastuksessa ilmenneistä virheistä tai kuntotarkastajan kehoituksesta tehdä lisäselvityksiä. (Linnainmaa & Palo 2005, 72.)

Myyjän ostajalle tekemä kehoitus tarkastaa antamansa tiedot kannattaa ottaa tosissaan. Tällöin ostajan tekemät lisätarkastukset suojelevat häntä itseään.

Myyjän antama kehoitus lisätutkimuksiin on oltava selkeä, jotta ostaja tietää, mitä tulisi tarkastaa. Kehotus ei kuitenkaan vapauta myyjää vastuusta sellaisiin vikoihin tai puutteisiin, joista hän itse oli tietoinen tai joita ostajan ei olisi perustarkastuksessa huomannut. Ostajan tekemät lisätarkastukset voivat kuitenkin vapauttaa myyjän sellaisista vioista tai puutteista, joista hänellä ei ollut varmaa tietoa. Ostajan tarkastusvelvollisuutta ei kuitenkaan kasvata normaali vuoden aikojen vaihtelu. Esimerkiksi maanpinnan kallistuksia ei voi huomata lumen alta eikä se itsessään lisää ostajan tarkastusvelvollisuutta. (Linnainmaa & Palo 2005, 79 - 80.)

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 3377/82/08 ostaja oli ostanut jakamatoman kuolinpesän osakkailta kiinteistön. Ostajalle ennen kaupantekoa annettussa katselmuspöytäkirjassa oli maininta rakennuksen korkeuseroista ja olohuoneen lattian painumisesta takan ja savupiipun ympäriltä. Ikkunaremonttia tehdessä oli kuitenkin paljastunut, että painaumat ja kallistukset olivat merkittävästi suuremmat kuin katselmuspöytäkirjassa oli luenut. Ostaja vaati kaupan purkua ja kauppahinnan palautusta. Hän vaati korvausta myös kiinteistön arvoa nostaneista uusituista ikkunoista, hanojen, pesualtaan ja suihkujen uusimisesta. Vaihtoehtoisesti hän vaati hinnan alennusta 75 000 euroa. Lautakunta toteaa, että tapauksessa ollut lattian painaumat ja kallistukset ovat sellaisia seikkoja, joita ei voida pitää tavanomaisina. Ostajan olisi pitänyt tutkia asiaa enemmän, käyttämällä myös sellaisia erityisiä teknisiä toimia, joilla olisi täyttänyt selonottovelvollisuutensa. Kuluttajariitalautakunta ei suositellut hyvitystä.

Kiinteistön myynti pakkohuutokaupassa lisää ostajan selonottovelvollisuutta, koska kohde myydään siinä kunnossa, kuin se myyntihetkellä on. Silloin ostajaan kohdistetaan ostajan erityistä tarkastusvelvollisuutta. Pakkahuudettavan kiinteistön omistaja on vastuussa, vain jos hän on tiennyt kohteessa olevasta viasta tai vauriosta ja jättänyt kertomatta asiasta pakkohuutokaupantoinittajalle. (Linnainmaa & Palo 2005, 81.)

3.1.3 Ostajan velvollisuus tarkastaa annettuja tietoja

Ostajalla on velvollisuus tarkistaa kaikki tiedot, joiden paikkansa pitävyyttä hän epäilee. Kiinteistönvälittäjältä saatuja tietoja pidetään oikeudellisesti luotettavampina kuin myyjältä saatuja tietoja. Välittäjältä saatuja tietoja ostajan tulee tarkistaa silloin, kun hänellä itsellään on parempi asiantuntemus, tieto ilmoitusta asiasta tai jos asia on hänelle erityisen tärkeä. Jos ostajalla itsellään on joitain erityisvaatimuksia kiinteistöä kohtaan, pitää ostajan itse tarkistaa kiinteistön soveltuvuus. Myyjän vastuulla ei ole arvioida kiinteistön soveltuvuus aiottuun käyttöön, ellei hän ole antanut väärää tietoa tai jättänyt korjaamatta ostajan erehtymistä kiinteistön ominaisuuksista. (Linnainmaa & Palo 2005, 75–76.)

Hoffrén tarkastelee Oikeustiedossa julkaistussa artikkelissaan (2008) Kouvolan Hovioikeuden antamaa tuomiota, jossa myyjät ja kiinteistönvälittäjä olivat kertoneet vapaa-ajan kiinteistön olevan vanhoista, siirretyistä hirsistä rakennettu, ulkoa laudoitettu ja sisältä paneloitu hirsirunkoinen rakennus. Ostajalla oli tarkoitus purkaa paneloinnit ja tuoda hirsirakenteet esille. Purettuaan panelointia hän huomasi, että seinät olivat osittain lautarakenteisia. Ostaja vaati hinnanalennusta kaupasta. Hän ei ollut ilmaissut suunnitelmiaan myyjille eikä kiinteistönvälittäjälle. Käräjäoikeuden mielestä seinärakenteilla ei ollut varsinaista vaikutusta kiinteistön kauppahintaan. Hovioikeus hylkäsi kanteen.

Myyjällä on velvollisuus antaa tietoja vain yleisesti merkityksellisistä asioista. Koska seinärakenteilla oli merkitystä vain ostajalle, olisi hänen itse pitänyt tarkastaa tietojen paikkansa pitävyys, tai ilmaista seinärakenteiden merkitys kauppa tehdessä. Oikeuden perusteluissa todetaan, että on tavallista, että siirretyistä hirsistä rakennetussa rakennuksessa on puuosia. Päätöstä oli perusteltu myös viittaamalla, että ullakolta olisi ollut mahdollista tarkastaa seinien rakenne. Jos jokin yleensä merkityksellisen seikka on tärkeä ostajalle, on oletettavaa, että hän tuo sen julki. Jos myyjä ei ole tietoinen ostajan suunnitelmista, kuten seinien materiaalin tärkeydestä, ei häntä voida pitää vastuussa esimerkiksi epätarkkojen ilmaisuiden, kuten hirsirakenteinen tai hirsimökki, käytöstä. (Lainvoimainen) (Hoffrén 2008.)

Ostajan velvollisuuteen tarkastaa kiinteistön kunto on kuitenkin lieventäviä seikkoja. Myyjän antama tieto, jota ostajalla ei ole mitään syytä epäillä, lieventää ostajan tarkastusvelvollisuutta. Kyseessä voi olla esimerkiksi myyjän vakuutus kaivoveden puhtaudesta, vaikka myyjä tietäisi sen olevan epäpuhdasta. Jos myyjä on tahallaan antanut väärää tietoa ostajalle, on ostajalla oikeus vedota myös niihin seikkoihin, jotka hänen olisi pitänyt huomata kiinteistön ennakkotarkastuksessa. (Linnainmaa & Palo 2005, 76.)

3.2 Kiinteistökauppaan liittyvät asiakirjat

Ennen kaupantekoa ostajan on hyvä hankkia kiinteistöstä lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kartta, selvitys kaavoituksesta, kunnan rakennusjärjestys, rakennuslupa, tieto kiinteistön liittymäsopimuksista ja selvitys kiinteistön kunnosta (Linnainmaa 2002, 56). Kaikkia asiakirjoja ostajan ei ole mahdollista hankkia, vaan silloin on luotettava myyjään. Jos myyjä on tehnyt kiinteistöön kuntoselvitystä, tulee se näyttää ostajalle. Myyjän tulee myös antaa ostajalle kaikki viranomaispäätökset, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon tai käyttöön. (Simonen & Sarkameri 1998, 28.)

3.2.1 Lainhuutotodistus

Lainhuutotodistus sisältää kiinteistötunnuksen ja kiinteistönyksilöintitiedot, kylän, rekisterinumeron ja nimen (Suojanen ym. 2006,328). Lainhuutotodistuksella ostaja saa varman tiedon siitä, kuka omistaa kyseisen kiinteistön. Voi kuitenkin olla, että myyjä omistaa kiinteistön, muttei ole ikinä hakenut sille lainhuutoa tai vuoteen 1997 asti ollut leimaveroa, jolloin ostaja joutuu maksamaan lainhuudon molemmista kaupoista. Lainhuutomaksu kasvaa korkoa, joten ensimmäisen kaupan lainhuutomaksu voi olla suuri, kuitenkin maksimissaan kaksinkertainen alkuperäiseen nähden. (Simonen & Sarkameri 1998, 21)

3.2.2 Rasitustodistus

Rasitustodistukseen on merkitty kaikki kiinteistöä koskevat kiinnitykset, jotka rasittavat kiinteistöä jollakin tavalla. Rasitteita voivat olla velkakiinnitykset, kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet, kuten vuokraoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus ottaa maa-aineksia tai muu irrottamisoikeus sekä lakisääteiset panttioikeudet. Rasitustodistuksesta ilmenee myös vallinnanrajoitukset, kuten ulosmittaus, takavarikko ja kunnan etuosto-oikeus. Jos kyseessä on paritalokiinteistö, rasitustodistuksesta ilmenee myös kiinteistön hallinnanjakosopimus. (Simonen & Sarkameri 1998, 21)

3.2.3 Kiinteistörekisteriote

Kiinteistörekisteriote sisältää kiinteistön pinta-alan ja kiinteistön maanmittaushistorian eli sen, miten kiinteistö on muodostettu. Se sisältää myös kiinteistön mahdolliset oikeudet, kuten oikeuden käyttää toisella kiinteistöllä sijaitsevaa tietä tai kaivoa. Yhtälailta kiinteistörekisteriotteesta näkyy muiden kiinteistöjen oikeudet kyseistä kiinteistöä kohtaan. (Kasso 2001a, 46.)

3.2.4 Kartta ja selvitys kaavoituksesta

Kiinteistöstä tulisi hankkia kartta, josta selviää myytävän kohteen sijainti ja alueen tarkat rajat. Tärkeää on myös tutkia kiinteistön rajoja maastossa. (Linnainmaa & Palo 2005, 56.)

Kaavoitustilanne on hyvä tarkastaa, tarvittavat tiedot saa asema- tai yleiskaavaotteesta. Kaavaotteesta selviää kiinteistön kaavanmukainen käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja mahdollinen rakennuskielto. Voi olla että rakennuskielto kestää vuosiakin (Linnainmaa & Palo 2007, 104). Myös naapurikiinteistön kaavoitus kannattaa tarkastaa, ettei tule yllätyksiä. Voi olla, että naapuriin on suunnitteilla jotain, mikä vaikuttaa ostajan ostopäätökseen, kuten teollisuushalli, parkkipaikka tai puisto. (Linnainmaa & Palo 2005, 56–57.)

3.2.5 Kunnan rakennusjärjestys ja rakennuslupa

Kunnan rakennusjärjestyksestä selviää kyseisen alueen rakentamiseen liittyvät määräykset, joilla varmistetaan kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen sekä hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyminen (Kunnan rakennusjärjestys 2009). Rakennuslupa on tarpeellinen tarkastaa, jos rakentaminen on kesken ja rakennusta on laajasti korjailtu tai laajennettu (Kasso 2001a, 47).

3.2.6 Kiinteistön liittämäsopimukset

Kiinteistön liittämäsopimuksilla tarkoitetaan sähkö-, vesi-, jätevesi- ja lämpöliittymiä. Liittämäsopimuksista tulisi tarkistaa, ovatko liittymät voimassa ja onko niissä maksurästejä. Jos kiinteistöllä on maksurästejä, voi kyseinen liikelaitos irtisanoa liittymän ja vaatia ostajaa maksamaan rästit tai avaamaan uuden liittymän. Liittymän avaaminen ei ole mitään halpaa, joten helpommalla pääsee, kun tarkastaa vanhojen liittymien tilan. (Linnainmaa & Palo 2005, 59.)

4 KIIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VELVOLLISUUDET OSAJAA KOHTAAN

Kiinteistönvälittäjä ja ostaja ovat oikeussuhteessa, vaikkei heillä ole sopimussuhdetta keskenään. Kiinteistönvälittäjällä on velvollisuus valvoa molempien, ostajan sekä myyjän, etuja. Hänellä on myös selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus koskee kaikkia niitä asioita, joita kiinteistönvälittäjän on lain mukaan annettava ostajalle. (Jokimäki 2001, 45–46.)

Kiinteistönvälittäjän on ennen kaupantekoa esitettävä ostajalle lainhuutotodistus, kiinteistörekisterinote, rasiustodistus. Jos kyseessä on vuokraoikeudella varustettu kiinteistö, on myös esitettävä jäljennös vuokrasopimuksesta, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sitä koskeva rasiustodistus sekä mahdolliset muut asiakirjat, jotka vaikuttavat kiinteistön omistukseen, hallintaan tai rasiusteisiin. Välittäjän tulee selvittää myyjältä ja muilta tahoilta saamansa tiedon oikeudenmukaisuus ja oikaistava mahdollinen puutteellinen tai virheellinen tie-

to, ennen tiedon jakamista ostajalle. Tietoa ei ole kuitenkaan velvollisuus oikaista, jos oikean tiedon saaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaihua. Välittäjän tulee kuitenkin mainita, jos tietoa ei ole tarkistettu. (Tepora, ym. 2003, 92–93.)

Välittäjä on korvausvelvollinen, jos hän on tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttanut vahinkoa. Käytännössä se tarkoittaa väärien tai puutteellisten tietojen antamista. Välittäjä ei vastaa kaupan osapuolten velvollisuuksien täyttämistä, vaan molempien etujen valvonnasta. (Kasso 2001b, 550–555.)

Kuluttajariitalautakunnan päätöksen (373/81/07) mukaan myyntiesitteessä mainostettu ranta ei vastaa markkinoinnissa annettuja tietoja. Kiinteistön rantaa oli myyntiesitteessä mainostettu hiekkarantana, vaikka tosiasiasa kyseessä ei ollut edes hiekkapohjainen ranta, vaan ranta oli kivikkoinen ja vesirajasta alkava järvenpohja oli mutaa. Mainonnassa annettu tieto rannan kunnosta oli kuitenkin riittävä, joten ostajalle ei syntynyt erityistä syytä epäillä myyjän ja kiinteistönvälittäjän kertomaa. Myöskään kauppahetkellä Saimaan epätavallisen korkea vedenpinta ei velvoittanut ostajaa tutkimaan rannan kuntoa, normaalin vedenpinnan kohdalta. Kuluttajariitalautakunnan mielestä vapaa-ajan kiinteistökaupassa ranta on oleellinen seikka. Lautakunta suositteli sekä myyjää, että kiinteistönvälitysliikettä yhteisvastuullisesti korvaamaan tai antamaan hinnanalennusta 3500,00 euroa. Päätös oli yksimielinen.

5 TUTKIMUKSEN KOHDERYHMÄN RAKENTAMINEN

Tutkimuksen kohderyhmän rakentaminen oli kohtuullisen helppoa. Opinnäyte-työ koskee kiinteistön ostajia, joten sitä ei tarvinnut lähettää myyjille. Halusin ottaa tutkimukseen mahdollisimman tarkasti rajatun osan kiinteistökaupoista. Rajaamista helpotti se, ettei Kouvolan, Anjalankosken, Elimäen, Kuusankosken, Jaalan ja Valkealan kuntaliitosta oltu tehty aiemmin. Rajasin alueen koskemaan 2008 vuonna ollutta Kouvola, jolloin alue ei kasvaisi liian suureksi.

Kohderyhmän sai rajattua ammattilaisen karttapaikassa käyttämällä erilaisia rajaustoimia. Rajasin haun koskemaan alueena Kouvola, kiinteistön vaihdos-

sa kauppaa, myyntiä yksityisille, aikaväliä 1/2008–12/2008 ja kiinteistöllä olevan rakennuksen käyttöä asuin- tai lomataroitukseen. Valitettavasti ammattilaisen karttapaikka ei antanut täysin haluamaani tulosta. Järjestelmä otti mukaan myös joitakin sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät sijainneet vuoden 2008 Kouvolassa. Kyseisten kiinteistöjen kauppa oli tehty vuonna 2008, mutta lainhuuto oli haettu vuonna 2009, jolloin ne kuuluivat uuteen Kouvolaan. Päätin kuitenkin ottaa myös ne mukaan kyselyyn, koska kohderyhmä ei ollut kovin suuri.

5.1 Henkilörekisteri

Kyselyä varten kerätty nimi- ja osoitelista on Henkilötietolain mukaan henkilörekisteri. Henkilörekisteri määritellään Henkilötietolain 1. luvun 3. §:ssä olevan sellainen henkilötietoja käsittelevä tietojoukko, josta voi vähäisellä vaivalla saada tiettyä henkilöä koskevat tiedot. Tietoja voidaan käsitellä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla tai kortiston, luettelon tai muun näihin verrattavan tavalla.

Tietosuojavaltuutetulla on kaksi lomaketta, joita molempia käytetään henkilörekisteriselosteena. Toinen on tieteellistä tutkimusta varten ja toinen koskee kaikkia muita tapauksia. Tietosuojavaltuutetun nettisivuilla oli oppaita rekisteriselosteiden täyttämiseen, muttei selkeitä ohjeita siihen kumpaa selostetta käytetään mihinkin tilanteeseen.

Tutkittuani asiaa päädyin siihen, että tehtävä tutkimus on Henkilötietolain 14. §:n mukainen tieteellinen tutkimus. Olisin varmistanut päätelmäni ja oikean rekisteriselosteen tietosuojavaltuutetun toimistosta, mutta he eivät voineet ottaa kantaa, onko tutkimukseni tieteellinen tutkimus eikä siihen kumpi rekisteriseloste minun tulisi täyttää.

Henkilötietolain 36. §:n mukaan arkaluonteisia tietoja käsiteltäessä tieteellisessä tutkimuksessa on ilmoitusvelvollisuus. Tällaisia tietoja ei tässä tutkimuksessa kuitenkaan käsitelty, jolloin rekisteriselostetta ei tarvinnut lähettää.

5.2 Rekisteriseloste

Henkilötietojen käsittely on luvanvaraista, sen takia rekisterin pitäjän tulee laatia rekisteriseloste (liite 1) henkilörekisteristä. Siinä tulee olla Henkilötietolain 3. luvun 10 §:n mukaan rekisterinpitäjän nimi ja yhteystiedot, henkilötietojen käsittelyn tarkoitus, kuvaus rekisteröityjen ryhmästä ja niihin liittyvistä tiedoista, mihin tietoja säännönmukaisesti luovutetaan ja kuvaus rekisterin suojausperiaatteesta. (Asiaa tietosuojasta 12/1999, 3)

7 KYSELYTUTKIMUS

Opinnäytetyön empiirinen osuus muodostuu kyselystä. Kysely toteutettiin vuonna 2008 kiinteistölle lainhuutoa hakeneille kiinteistön ostajille. Tiedot sain Maanmittauslaitoksen järjestelmistä, niiden käyttöä varten jouduin täyttämään Pyynnön saada tietoja henkilörekisteristä julkisuuslain (621/199) 16.3. §:n nojalla (liite 2). Tiedot ostetuista kiinteistöistä sain ammattilaisen karttapaikasta ja ostajien tiedot sain tutkimalla kiinteistöön haettua lainhuutoa, joka löytyy Kiinteistötietojärjestelmästä. Kiinteistötietojärjestelmä päivittää osoitetiedot 3-4 kuukauden välein, joten sain ostajien voimassaolevat osoitteet sieltä.

Toteutin kyselyn helmikuussa 2010 postikyselynä, koska ei ollut mahdollista saada ostajien sähköpostiosoitteita. Oletuksena oli, että kohderyhmä olisi ollut hyvin suuri, mutta selvillä rajauksilla sain rajattua sen 148 kiinteistökauppaan.

7.1 Tutkimusongelma ja tavoitteet

Kyselytutkimuksen tavoitteena on selvittää kiinteistön ostajien tietoisuus omasta selonottovelvollisuudesta. Tavoitteena on tutkia, vaikuttaako ostajan ikä, koulutustausta tai kiinteistön ostojen määrä selonottovelvollisuuden tietämykseen. Mielenkiintoista on myös huomata, tarkastaako ostaja tietämättään tarpeeksi kiinteistöä vai jättääkö moni kiinteistön tarkastuksen liian vähäiseksi.

7.2 Kyselyn tulokset

Kyselyyn vastasi määräpäivään mennessä 47 henkilöä, joka on 31,8 % kaikista lähetetyistä kyselyistä. Postikyselyissä on aina hyvin suuri kato, jos lomakkeita saa 30–40 prosenttia takaisin on palautus prosentti hyvä (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 2009, 196). Tämän vuoksi saapuneiden vastausten lukumäärä ja prosenttiosuus olivat hyvät ja sen perusteella kyselytutkimuksen tuloksia voi pitää pätevinä.

Tarkastelen vastauksia lukumäärän tai prosenttiosuuksien mukaan sekä myös laadullisesti, koska vastauksia on määrällisesti kohtuullisen vähän. Lopussa olleita avoimia kysymyksiä käsittelen omana osana, mutta vertailen niissä annettuja tietoja muihin kysymyksien vastauksiin.

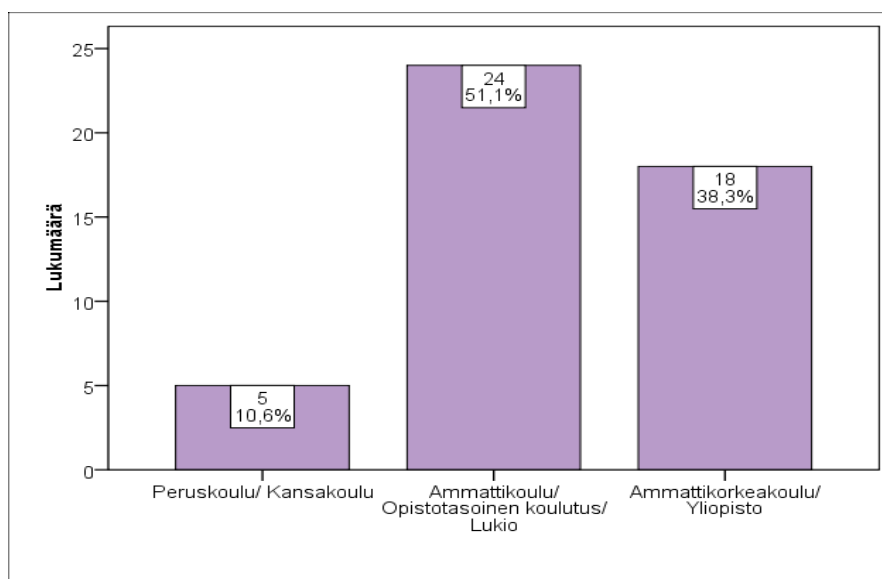
7.2.1 Vastaajien ikä, koulutus ja erityisosaaminen

Kyselyyn vastasi eri-ikäisiä vastaajia. Vanhin vastaaja oli 75-vuotias ja nuorimman vastaajan iäksi oli merkitty 14. En kuitenkaan usko, että 14 voisi olla oikein, koska 14-vuotias itse saa tehdä kiinteistökauppaa, vaan sen tekee hänen edunvalvojansa maistraatin luvalla (Maistraatti, Alaikäisen omaisuuden hoitaminen). Epäilyksiäni tukee myös se, etteivät vastaajan muut vastaukset vaikuttaneet 14-vuotiaan vastauksilta. Hän vastasi omaavansa ammattikoulu-, opisto- tai lukiotasoisesta koulutuksesta ja kysyneen neuvoa kiinteistönvälittäjältä, joka oli myymässä heidän asunto-osakettaan.

Kyselyyn vastanneiden keski-ikä oli 43,8. Eniten vastaajia oli ikähaitarissa 46–55, jossa oli peräti 14 vastaajaa. Suuri ryhmä oli myös 26–30-vuotiaat, jossa oli 7 vastaajaa. 46–55-vuotiaat ja 26–30-vuotiaat muodostivat 44,7 % kaikista vastaajista.

Kuvasta 1 voi jo nopealla silmäyksellä huomata, että suurimmalla osalla eli 51,1 % vastanneista koulutustaustana on ammattikoulu, lukio tai opistotasoinen koulutus. Toiseksi eniten oli ammattikorkeakoulu tai yliopistossa opiskele-

via tai opiskelleita 38,3 %. Lopuilla 10,6 % oli peruskoulu tai kansakoulu pohjana.



Kuva 1. Kyselyyn vastanneiden koulutustausta. (n=47)

Vain 15 vastaajista oli lisätuntemusta tai -koulutusta. Yleisin lisäkoulutus, kuten oli odotettavissa, oli rakennusala, jonka tuntemusta oli kuudella vastaajalla. Vastaajien tietotaitoon kuului myös LVI-, sähkö-, kirvesmies-, maanrakennus-, rakennuspiirtäjä-, insinööri- ja muu työn kautta saatu tuntemus.

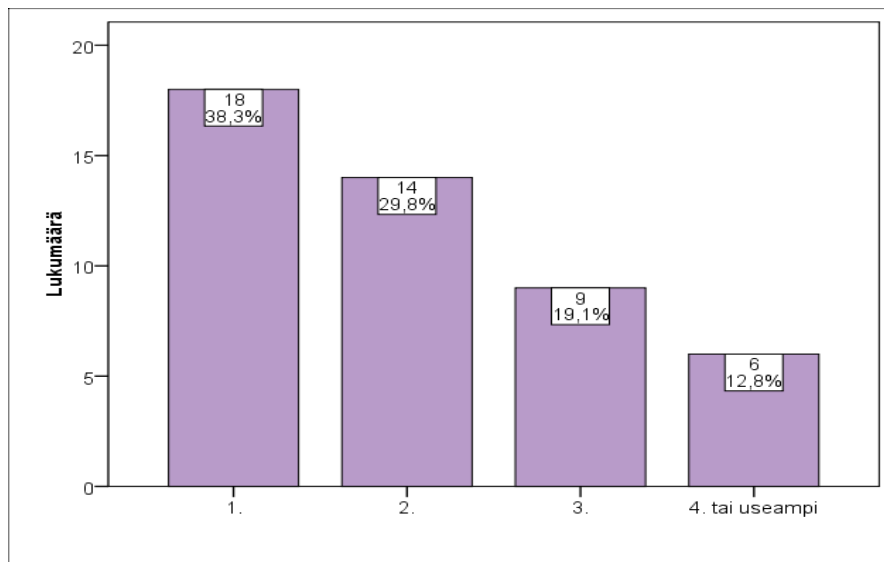
7.2.2 Kiinteistön käyttötarkoitus

Kiinteistön käytölle annettiin kaksi vaihtoehtoa, asuinkiinteistö tai lomakiinteistö. 37 Vastanneista oli ostanut kiinteistön asuinkiinteistöksi ja 10 oli ostanut sen lomakiinteistöksi. Avoimeen kysymykseen, johon saattoi kertoa vapaasti omasta kiinteistön ostosta, kaksi oli kirjoittanut enemmän kiinteistön käyttötarkoituksesta. Toinen oli ostanut kiinteistön lomakäyttöön, koska oli ihastunut tonttiin ja oli jo purkanut kiinteistöllä olleen vanhan rakennuksen. Toinen vastanneista kertoi, että alkuun kiinteistö tulee olemaan lomakäytössä, mutta myöhemmin se muutetaan asuinkäyttöön.

7.2.2 Kiinteistönvälittäjän mukana olo, aiempien kauppojen määrä ja pakkohuutokauppa

35/47 kiinteistöostossa oli kiinteistönvälittäjä mukana. Niistä kaupoista, joissa kiinteistönvälittäjä ei ollut mukana kaupassa (12), seitsemän oli asuinkiinteistöä ja viisi lomakiinteistöä. Asiakirjojen tarkastukseen kiinteistönvälittäjän mukanaolo tai poissaolo ei vaikuttanut, yhtäläillä oli tutkittu tai jätetty tutkimatta asiakirjoja. Ensimmäistä kertaa kiinteistöä ostaneet eivät käyttäneet kiinteistönvälittäjää useammin kuin useamman kaupan tehneet.

Kyselyyn vastanneista 38,3 %:lle kyseinen kauppa oli ensimmäinen. Kahdelle vastaajalle kiinteistökauppa oli jo 12. Vastanneista 12,8 % oli tehnyt neljä tai useamman kiinteistökaupan.



Kuva 2. Ostajan tekemien kiinteistön ostojen lukumäärä. (n=47)

Yksi ostetuista kiinteistöistä oli ollut pakkohuutokaupassa. Ostaja oli nuori henkilö, jolle tämä oli ensimmäinen kiinteistökauppa. Kyseisessä kaupassa ei ollut mukana kiinteistönvälittäjää. Ostaja ei ollut ottanut selvää ostajan selonottovelvollisuudesta, joka oli tässä tapauksessa vielä tiukempi kuin normaalissa kiinteistökaupassa. Hän ei myöskään ollut tarkastanut rakennusta ollelleen ja tutkinut vain osan asiakirjoista ja kiinteistöistä vain sopivuuden

omaan käyttöön. Kaupan teon jälkeen ei ollut ilmennyt mitään erikoisia seikkoja, ja hän itse kommentoi, että kaikki meni hyvin.

7.2.4 Ostajan tietämys selonottovelvollisuudesta

Vastanneista 25 % ei ollut hankkinut tai saanut mitään tietoa ostajan selonottovelvollisuudesta. Huomattavan suuri osa oli kuitenkin jostain saanut tietoa velvollisuudesta. Monet olivat saaneet ja hankkineet tietoja monista eri lähteistä. Eniten 34 % eli 16 ostajaa, oli saanut tietoa kiinteistönvälittäjältä tai kiinteistöliikkeestä. Seuraavaksi eniten käytetty tietolähde oli Internet.

Taulukko 1. Ostajien tietojen hankinta kanavat (n=47)

	Vastaukset		
	N	% vastauksista	% vastaajista
Ei	<i>12</i>	<i>19,7 %</i>	<i>25,5 %</i>
Kiinteistönvälittäjä	<i>16</i>	<i>26,2 %</i>	<i>34,0 %</i>
Internet	<i>12</i>	<i>19,7 %</i>	<i>25,5 %</i>
Pankki	<i>4</i>	<i>6,6 %</i>	<i>8,5 %</i>
Lehdet/ kirjat	<i>4</i>	<i>6,6 %</i>	<i>8,5 %</i>
Ystävät/ sukulaiset	<i>2</i>	<i>3,3 %</i>	<i>4,3 %</i>
Asiantuntijat	<i>2</i>	<i>3,3 %</i>	<i>4,3 %</i>
Ensimmäisestä kaupasta opittua	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
Kaupanvahvistaja	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
Oma tietämys	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
TV	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
Maanmittauslaitos	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
Kunta	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
Kuntoraportti	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
Rakennusvalvonta	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
TE-Keskus	<i>1</i>	<i>1,6 %</i>	<i>2,1 %</i>
Yhteensä	<i>61</i>	<i>100,0 %</i>	<i>129,8 %</i>

Kuten taulukosta 1 näkyy, tietoja on saatu monesta eri kohteesta. Odotettavissa oli, että moni olisi käyttänyt Internetiä tiedonhakuun ja tietenkin niissä kaupoissa, joissa oli mukana välittäjä, tietoa sai paljon häneltä. Yllättävän moni vastasi saaneensa tietoja pankista. Itse en osannut odottaa pankin tulevan

ilmi ollenkaan, mutta toisaalta paljon joutuu hoitamaan raha-asioita kiinteistön ostossa. Muina aika tavallisina lähteinä oli käytetty tuttujen tietämystä, lehtiä ja kirjoja ja televisiota. Muutama oli käyttänyt myös asiantuntijaa. Virastoista tietoa oli kysytty Maanmittauslaitokselta, kunnalta ja Rakennusvalvonnasta. Erikoisempana paikkana kysellä tietoa on ollut TE-keskus.

7.2.5 Asiakirjojen, kiinteistön ja rakennuksen tarkastelu

Taulukossa 2 on tiedot asiakirjojen tarkastuksista. Viisi vastaajaa ei ollut joko vastannut kysymykseen tai ei ollut tarkastanut mitään asiakirjoja itse. Toisaalta kaksi vastaajaa oli tarkastanut kaikki luetteleman asiakirjat. Suosituin tarkasteltu asiakirja oli kiinteistökartta 87,8 % vastaajista oli tarkastanut sen. Vähiten tarkastettu oli taas kunnan rakennusjärjestys, jonka oli tarkastanut vain neljä vastaajaa.

Taulukko 2. Ostajien tarkastamat asiakirjat (n=42)

	Vastaukset		
	N	% vastauksista	% vastaajista
Lainhuutotodistus	28	13,8 %	68,3 %
Rasitustodistus	33	16,3 %	80,5 %
Kiinteistörekisterinote	26	12,8 %	63,4 %
Kartta kiinteistöstä	36	17,7 %	87,8 %
Selvitys kaavoituksesta	17	8,4 %	41,5 %
Kunnan rakennusjärjestys	4	2,0 %	9,8 %
Rakennuslupa	10	4,9 %	24,4 %
Kiinteistön liittymäsopimukset	17	8,4 %	41,5 %
Selvitys kiinteistön kunnosta	32	15,8 %	78,0 %
Yhteensä	203	100,0 %	495,1 %

Vain yksi oli jättänyt kiinteistön kokonaan tarkastamatta. 45 vastaajaa oli tarkastanut kiinteistön sopivuuden omaan käyttöön. Seuraavaksi eniten, 37 vastaajaa, oli tarkastanut kiinteistön siisteyden. Rajat oli tarkastanut 19 ja 18 sa-

laojat. Kuusi vastaajaa oli tarkastanut kaikki kohdat ja jopa 19 vastaajaa kolme vaihtoehtoista, kuten taulukosta 3 voi huomata.

Taulukko 3. Kiinteistöstä tarkastetut alueet (n=46)

	Vastaukset		
	N	% vastauksista	% vastaajista
Rajojen vastaavuus sekä kiinteistökartalta, että paikanpäältä	19	16,0 %	41,3 %
Salaojat	18	15,1 %	39,1 %
Kiinteistön siisteys	37	31,1 %	80,4 %
Kiinteistön sopivuus tarkoitukseenne	45	37,8 %	97,8 %
Yhteensä	119	100,0 %	258,7 %

Kiinteistöllä olleen rakennuksen viisi oli jätetty kokonaan tarkastamatta. Taulukosta 4 näkyy hyvin mitä on tarkastettu ja kuinka paljon. Yleisin tarkastettu, 36, oli seinäpinnat ja heti seuraavana, 35, oli lattiapinnat. Kellarin ja ullakon tarkastus tuloksia voi pitää vain viitteellisinä, koska kaikissa rakennuksissa ei välttämättä ole kellaria tai ullakkoa. Kellarin oli tarkastanut 18 vastaajaa ja ullakon 21 vastaajaa. Kaapistoja oli tarkastellut vain 23 vastaajaa.

Taulukko 4. Rakennuksesta tarkastetut osat (n=42)

	Vastaukset		
	N	% vastauksista	% vastaajista
Lattia pintojen tarkastus kauttaaltaan	35	26,3 %	83,3 %
Kiinteiden kaapistojen tarkastus myös sisäpuolelta	23	17,3 %	54,8 %
Seinäpintojen tarkastus kauttaaltaan	36	27,1 %	85,7 %
Ullakko	21	15,8 %	50,0 %
Kellari	18	13,5 %	42,9 %
Yhteensä	133	100,0 %	316,7 %

Vertailin iän vaikutusta tarkastettuihin asiakirjoihin, kiinteistön tarkastukseen ja rakennuksen tarkastukseen, mutta eroja ei löytynyt. Vertaillessani kiinteistökauppojen määrää siihen, mitä ostajat olivat tarkastaneet ennen kaupantekoa, huomasin kauppojen lukumäärällä olevan vähän vaikutusta. Asiakirjoja tarkastettiin enemmän, jos kauppoja oli pohjalla enemmän kuin yksi. Tässä oli kuitenkin kaksi poikkeusta. Kauppoja ensikertaa tehneet tarkastivat useammin rakennusluvan ja selvityksen kiinteistön kunnosta. Huomiota kiinnitti se, ettei kunnan rakennusjärjestystä ollut moni tarkastanut ja ensikertaa kauppoja tehneistä kukaan ollut tarkastanut sitä.

Samanlaista eroa ei kuitenkaan löytynyt kiinteistön eikä rakennuksen tarkastelusta. Kiinteistöistä ensikertalaiset tarkastivat useammin salaojat ja siisteyden, kun taas useamman kaupan tehneet keskittyivät enemmän rajoihin. Kiinteistön sopivuuden tarkastelussa ei ollut eroa ryhmien välillä. Rakennuksen tarkastelussa ensikertalaiset olivat vastauksiensa mukaan tarkastaneet useammin lattiat, kaapistot ja seinät, kuin useamman kaupan tehneet.

Koulutuksen vaikutus ei ollut suuri. Asiakirjojen tarkasteluun oli koulutus vaikuttanut vain sen verran, että mitä korkeampi koulutus oli, sitä useampaa asiakirjaa oli tarkasteltu. Vain peruskoulun tai kansakoulun käynyt ostaja oli jättänyt tarkastamatta kunnan rakennusjärjestyksen, rakennusluvan ja kiinteistön liittymäsopimukset. Ammattikoulu-, lukio- tai opistotasoisien koulutuksen saaneista kukaan ei ollut tarkastanut kunnan rakennusjärjestystä. Kaikkia asiakirjoja oli tarkastellut vain ammattikorkeakoulun tai yliopiston käynyt ostaja. Kiinteistön tarkastelussa ei ollut eroja siihen minkä koulutuksen itselleen hankkinut. Rakennuksen tarkastelussa esille tuli koulutuksen lievä vaikutus. Mitä enemmän oli koulutettu, sitä useampi oli tarkistanut rakennusta.

7.2.6 Käyttötarkoituksen ja vuodenajan vaikutus tarkasteluun

33 vastaajan mielestä kiinteistön käyttötarkoituksella oli merkitystä siihen, miten he tarkastivat kiinteistöä, kun taas 13 vastasi, ettei sillä ollut mitään merkitystä. Vain yksi oli jättänyt kysymykseen vastaamatta.

Kysyin myös vaikuttiko vuodenaika kiinteistön tarkasteluun. Kysymystä olisi pitänyt tarkentaa koskemaan sitä, vaikuttiko vuodenaika negatiivisesti tarkasteluun. Sain kuitenkin mielenkiintoisia vastauksia kysymykseen, kun vertasin vastauksia niiden kesken ketkä olivat aiempaan kysymykseen vastanneet tarkastaneensa salaojat. Salaojat oli tarkastanut 18 henkeä, joista kaksi ei ollut laittanut ollenkaan vuodenaikaa vastaukseen. Lopuista 16:sta 7 kertoi tarkastaneensa salaojat, vaikka oli tehnyt kaupat talvella. Tietenkään ei ole mahdollista tietää minkälainen lumitilanne oli sillä hetkellä, mutta uskoisin kuitenkin pakkasen ja roudan edes hieman haitanneen tarkastelua.

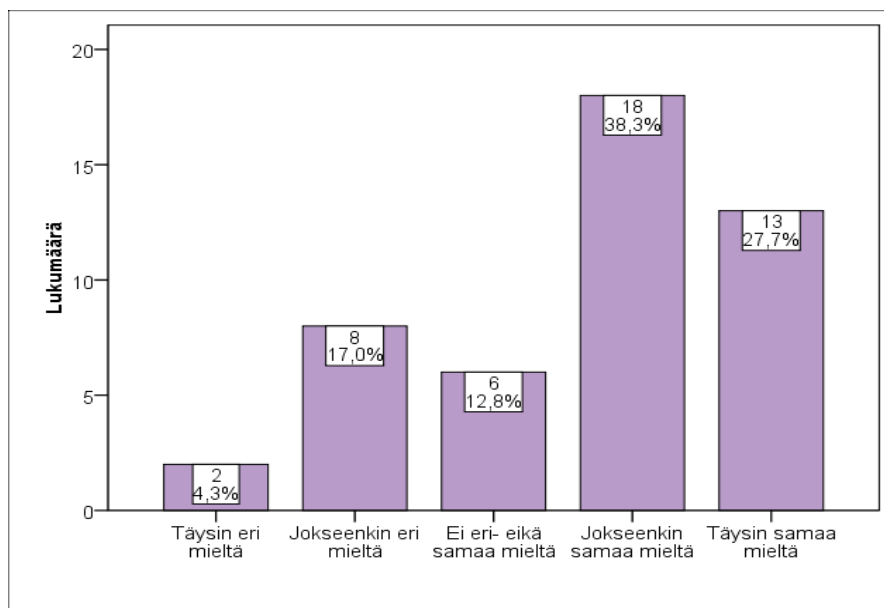
Taulukko 5. Vuodenajan vaikutus kiinteistön tarkasteluun (n=39)

		Vaikutus		Yhteensä
		Kyllä	Ei	
Kevät	Lukumäärä	3	4	7
	%	42,9 %	57,1 %	100,0 %
Kesä	Lukumäärä	3	5	8
	%	37,5 %	62,5 %	100,0 %
Syksy	Lukumäärä	3	8	11
	%	27,3 %	72,7 %	100,0 %
Talvi	Lukumäärä	4	9	13
	%	30,8 %	69,2 %	100,0 %
Yhteensä	Lukumäärä	13	26	39
	%	33,3 %	66,7 %	100,0 %

Vuodenajan vaikuttamisesta tarkasteluun ei saanut mitään yhtäläistä vastausta, kuten Taulukosta 5 voi huomata. Yhtäläillä oli vastauksia, että vaikutti tai ei vaikuttanut kaikkien vuodenaikojen kohdalla. Yksi vastaajista kommentoi kohtaan, että kyllä oli kesä vaikuttanut, koska ei olisi talvella voinut tarkastella juuri salaojia.

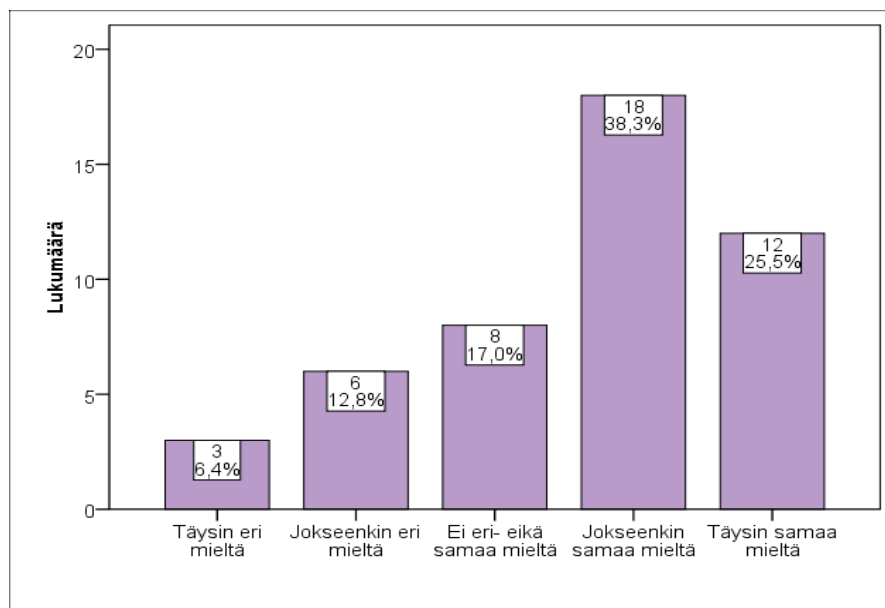
7.2.7 Väittämät

Kyselyssä esitin myös kaksi väittämää, oli 1) ”Sain myyjältä/ kiinteistönvälittäjältä mielestäni tarpeeksi tietoa ostamastani kiinteistöstä” ja 2) ”Myyjä/ kiinteistönvälittäjä antoi mielestäni oikeaa tietoa kiinteistöstä”. Molemmissa vastaukset olivat melkein identtiset, kuten kuvista 3 ja 4 voi huomata.



Kuva 3. Myyjä/ kiinteistönvälittäjä antanut tarpeeksi tietoa. (n=47)

Vastaajista ehdoton enemmistö sai mielestään oikeaa tietoa. 66,0 % vastaajista oli jokseenkin tai täysin samaa mieltä väittämän kanssa. Kuusi vastanneista ei ollut eri- eikä samaa mieltä asiasta. Yhteensä 10 vastanneista ei ollut mielestään saanut tarpeeksi tietoa. Huomioitavaa on että 13 oli väittämän kanssa täysin samaa mieltä ja vain kaksi oli väittämän kanssa täysin eri mieltä. Tästä voi päätellä, että monet ostajat ovat tyytyväisiä tietojen saantiin, vaikkei ihan kaikkea tietoa olisikaan saatu. Tai voi olla, että kaupanteosta on jo vähän aikaa, ja aika on jo vähän kullannut muistoja.



Kuva 4. Myyjän/ kiinteistönvälittäjän antaman tiedon oikeellisuus. (n=47)

Kuvan 4 mukaan suurin osa, 30, vastaajista oli sitä mieltä, että myyjä/ kiinteistönvälittäjä oli antanut oikeaa tietoa kiinteistöstä. Täysin samaa mieltä väittämän kanssa oli 12 vastaajaa. Erimieltä oli yhteensä 9 vastaajaa. Kuvan 4 pylväistä huomaa selvästi, kuinka suuri ero on samaa ja erimieltä olevissa vastauksissa.

Tarkastelin kysymyksistä myös niiden suhteen toisiinsa. Saadut vastaukset olivat lähes identtisiä keskenään. On tietenkin hyvin mahdollista, että he kenen mielestä tieto ei ollut oikeaa tietoa, eivät olleet tyytyväisiä myöskään siihen, paljonko he tieto saivat. Esimerkiksi jos kosteusvauriosta ei ole kerrottu, niin ei ole saanut omasta mielestään tarpeeksi tietoa, eikä myöskään oikeanlaista tietoa.

7.2.8 Kaupanteon jälkeen ilmenneet yllättävät seikat

Ensimmäinen kahdesta avoimesta kysymyksestä käsitteli kaupanteon jälkeen mahdollisesti ilmenneitä yllättäviä seikkoja, jotka olisi ollut hyvä tietää ennen kaupantekoa. Osalle ei ollut sattunut mitään ja osalle oli sattunut enemmän. Oli rakennuksia, joissa oli ollut kosteusvaurioita niin sisällä kuin ulkopinnassa

ja muita erilaisia rakenteellisia virheitä. Vain yhdellä ostajalla oli epäselvyyksiä vesiliittymän ja viemäri liittymän maksusta.

Ostajille selvisi erilaisia asioita kaupanteon jälkeen. Yksi ostaja oli lattiapintoja uusiessa löytänyt suuren määrän koirankarvoja. Kahdella oli ongelmia siinä miten lämpöpattereiden asennuksessa ja toisella heistä lämmityspatteri ei ollut kiinnitetty. Keittiön ja suihkun hanat eivät toimineet yhdessä rakennuksessa. Kosteuden, vesivahingon tai tulvimisen kanssa ongelmia oli neljällä vastaajista. Yhdellä ostajalla oli vanhan vesivahingon jäljiltä kuivuneet homeiset purut pesuhuoneen katossa. Kyseisessä tapauksessa ostaja oli huomannut lievää homeen hajua näytössä. Kohteeseen oli tehty kuntotarkastus, eikä siinä ollut asiasta mitään mainintaa.

Ostajalle oli väitetty leivinuunin toimivan, vaikkei se todellisuudessa toiminut, myös takan muuri oli väärin tehty ja kaatumassa. Yhteen ostettuun kiinteistöön kuului ulkosauna, jota ei voitu tarkastaa kunnolla. Saunasta oli aikanaan katkaistu sähköt, mitä ei oltu etukäteen kerrottu. Saunassa oli lahovaurio ja muurinpata oli purettava.

Viemärintiongelmiä oli kahdella vastanneista. Toisella saunan viemäri tukkeutui ja toiselle ei ollut kerrottu kellarin viemäroinnin pudotuskorkeudesta eikä pudotusventtiilin olemassaolosta, eikä hän myöskään ollut osannut kysyä niistä.

Kodinkoneiden ikä ja sitä myöten sähkönkulutus oli yllättänyt yhden ostajan. Saman ostajan kohteessa keittiötä ei ollut asentanut ammattilainen ja wc:n ilmanvaihtoputki oli väärin asennettu. Toiselle ostajalle ongelmaksi oli tullut, ettei auto mahtunutkaan autotalliin ja ikkunoiden vetoisuus.

Eräässä kaupassa kiinteistönvälittäjä oli jättänyt kertomatta lähellä sijaitsevan kauppakiinteistön laajennuksesta. Asia oli jäänyt myös ostajalta huomaamatta, koska hankkeelle ei ollut myönnetty vielä rakennuslupia. Asia oli kuitenkin ollut välittäjän tiedossa, koska myyjä oli siitä nimenomaan maininnut ja pyytänyt välittäjää kertomaan mahdollisille ostajille.

Toisessa kaupassa kauppaa tehdessä myyjä oli kysellyt ostajien halukkuutta osallistua kuntotarkastusten kustannuksiin, joihin he eivät halunneet osallistua. Siitä johtuen myyjä oli salaa teettänyt kuntotarkastuksen kiinteistöön ja jättänyt kertomatta ostajille. Kaupanteon jälkeen asia tuli ilmi ja ostajat saivat pyydettyään sen nähtäväksi. Ostajan mukaan siellä ei ollut onneksi mitään suuria yllätyksiä.

Osa ostajille kaupan teon jälkeen ilmenneistä asioista olisi ollut estettävissä, jos he olisivat tarkastaneet huolellisemmin. Kuitenkaan kaikkia virheitä tai ongelmia ei olisi ollut mahdollista huomata. Huomioiden laatu vaihteli paljon, toisilla esiin tulleet asiat olivat pieniä, eivätkä sinänsä vaikuttaneet asuttavuuteen tai ovat pieniä muuten. Toisten ongelmat ovat suurempia ja varmasti vaikeuttavat elämää. On kuitenkin muistettava, ettei kaikkia asioita tule edes mieleen tarkastaa ellei ole aiemmin tehnyt samaa virhettä.

7.2.9 Ostajien omat kokemukset kiinteistökaupasta

Toisessa avoimessa kysymyksessä oli mahdollisuus kertoa vapaasti kiinteistön ostosta. Vastajille annettiin mahdollisuus kertoa ylimääräistä tietoa ja selaista, mikä ei olisi sopinut muuhun kohtaan kerrottavaksi. Moni kohtaan vastanneista oli kirjoittanut siihen ohjeita, jotka oli todennut hyväksi kaupanteon yhteydessä. Toiset olivat kirjoittaneet mikä ei ollut toiminut kaupanteossa, mutta ei kuitenkaan ollut sinänsä mikään virhe.

Ohjeina ostajat olivat kirjoittaneet, että ostajan tulee olla aktiivinen ja selvittää itsekin asioita, koska toinen osapuoli voi unohtaa tai salata päätökseen vaikuttavia asioita, esimerkiksi myynti-ilmoituksessa ollut öljyn kulutus voi olla väärä. Voi myös olla ettei myyjä yksinkertaisesti halua kertoa mitään. Heidän mielestään myös asiantuntijoita kannattaa käyttää ja monesti myös naapurit tietävät paljon. On myös otettava huomioon minkä ikäisen talon on ostamassa. Eräs ostaja kertoi tarkastaneensa papereita, mutta ei ollut varma, olisiko ymmärtänyt niistä mitään, jos siellä olisi ollut jotain vikaa.

Toiveena yhdellä vastanneista oli sellainen paikka, josta saisi tietoa kaikesta mikä liittyy kiinteistökauppaan. Muutamat totesivat, että vanhassa kiinteistössä on aina yllätyksiä ja niille ei voi mitään. Osa ostajista neuvoi luottamaan omaan kokemukseen, jos sellaista on. Toisille taas kuntotarkastus on tärkeä.

Eräässä tapauksessa ostaja kertoi kiinteistönvälittäjän olleen huijari, ja kaikki piti tarkastuttaa lakimiehen kautta. Kaupanteon aikana kyseinen välittäjä katosi ja tilalle tuli saman yrityksen toinen välittäjä, mutta ostajan mielestä tilanne ei parantunut. Lopuksi ostaja kommentoi, ettei kyseistä yritystä enää ole edes olemassa.

Toisessa kaupassa myyjällä ei ollut ostajan mukaan mitään ymmärrystä kaupanteosta. Myyjä oli muun muassa tyhjentänyt talon ja varastot vasta kehoksesta, vaikka sopimuksessa oli ollut muuttopäivämäärä.

Kolme vastaajista oli ostanut kiinteistön erikoisemmista syistä. Yksi oli halunnut kiinteistön vain tontin takia ja purkanut jo rakennuksenkin pois. Toinen oli ihastunut myynnissä olleeseen tonttiin, kun se rajoittui jo aiemmin ostamaansa omaan tonttiin, ja osti sen siksi vuokrauskäyttöön. Kolmas osti myös tontin takia, muttei ole vielä tehnyt jatkosuunnitelmia kiinteistölle.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli tutkia ostajan selonottovelvollisuutta ja kasata yhteen tiedot selonottovelvollisuudesta. Vastuu selonottovelvollisuuden täyttämisestä on täysin ostajalla itsellään. Myyjällä on velvollisuus antaa kaikki tietonsa ja kiinteistönvälittäjällä kertoa kaikki, mitä myyjä on hänelle kertonut, mutta kannattaa itse tarkastaa kaikki mahdollinen, jottei tule tarpeettomia yllätyksiä.

Lähteitä etsiessäni, eteeni tuli monia tapauksia, joissa ostaja ei ollut täyttänyt velvollisuuttaan ja siten joutunut pettymään, kun ei olekaan saanut vaati- maansa hinnanalennusta tai vahingonkorvausta. Kiinteistökaupasta kirjoittavia asiantuntijoita ei ole monia. Teoksia löytyi kyllä, mutta monessa oli samat kir-

joittajat, jolloin teksti hyvin oli samanlaista. Erona olivat lähinnä kirjojen kohde-ryhmät, eli oliko kirjoitettu sellaisille, jotka tietävät jo asiasta vai heille jotka lukevat kiinteistökaupoista ensimmäistä kertaa.

Tutkimuksen toisena tavoitteena oli tutkia miten kiinteistön ostajat toteuttavat laissa mainittua selonottovelvollisuutta ja vaikuttaako jokin ulkoinen asia sen noudattamiseen. Tutkimustulokset olivat päteviä, joskin hieman epätarkkoja. Vastauksia tuli tarpeellinen määrä, mutta laaditut kysymykset olisivat voineet olla tarkempia. Saamistani vastauksista huomasin, ettei ollut mitään yksittäistä asiaa, mikä vaikuttaa selonottovelvollisuuden toteutumiseen. Kokemus tuo kiinteistökaupassakin varmuutta, se voi olla iän, koulutuksen tai aiempien kauppojen tuomaa kokemusta tai jopa kaikkien yhdistelmää.

Kyselyn tekeminen opetti minua paljon siitä, kuinka monella tapaa voi tietyn kysymyksen ymmärtää ja miten tarkkaan kaikki kysymykset pitää laatia. Koskaan ei voi olettaa, että kaikki ymmärtävät kaiken samalla tavalla, ja aina kannattaa kysyä tarkentavia kysymyksiä. Tärkeää on muistaa tietenkin, mitä kysyy, mutta myös miten kysyy.

Ostettu kiinteistö on usein ostajan tai ostajien suurin taloudellinen satsaus elämänsä aikana ja yleensä ostaja sitoo siihen itsensä suurillakin lainoilla. On siis tyhmää riskeerata oma taloudellinen tila ja jopa oma terveys sillä, ettei tarkasta kaikkia papereita, tutki nurkkia ja kiipeä katolla, vaikkei se olekaan ostajan velvollisuus. Ehkäpä kannattaa panostaa vähän enemmän ja totella vanhaa viisautta ”Parempi katsoa kuin katua.”, joskin jokin voi aina mennä vikaan.

LÄHTEET

Asiaa tietosuojasta 12/1999: Tietosuoja tieteellinen tutkimus henkilötietolain kannalta Saatavissa: <http://www.tietosuoja.fi/3147.htm> [viitattu 7.1.2010].

Henkilötietolaki 22.4.1999/523.

Hirsjärvi S., Remes P. & Sajavaara P., 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Hoffrén M. 2008. Ostajan yksilöllisten vaatimusten merkitys kiinteistökaupan virhearvioinnissa. Saatavissa: <http://www.edilex.fi.xhalax-ng.kyamk.fi:2048/lakikirjasto/5963.pdf> [viitattu 14.4.2010]

Hoffrén M. 2009. Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus KKO 2009/3. Lakimies 7-8/2009.

Jokimäki A. 2001. Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Saarijärvi: Gummerus kirjapaino.

Kartio L. 2001. Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Karttunen T., Koivunen K., Laasanen H., Sippel L., Uitto T. & Valtonen M. 2009. Juridiikan perusteet. 1. painos. WSOY Oppimateriaalit.

Kasso M. 2001a. Asuntokaupan opas. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy

Kasso M. 2001b. Asunto- ja kiinteistökauppa. 3., uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino.

Kasso M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. 4., uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino.

KKO: 1978-11-19, Kiinteistö rakennuksen ainesosa ja tarpeisto. Saatavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1978/19780019t> [viitattu 16.12.2009].

Korhonen R. 2003. Perusrekisterit ja tietosuoja. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kuluttajariitalautakunta 2677/81/06, Ratkaisuja. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=533> [viitattu 25.2.2010].

Kuluttajariitalautakunta 3377/82/08, Ratkaisuja. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=663> [viitattu 25.2.2010].

Kuluttajariitalautakunta 373/81/07, Ratkaisuja. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=573> [viitattu 16.12.2009].

Kuluttajariitalautakunta 05/82/526, Ratkaisuja. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=343> [viitattu 8.2.2010].

Kunnan rakennusjärjestys, Kunnat.net kuntatiedon keskus, Saatavissa
http://www.kunnat.net/k_peruslistasivu.asp?path=1;29;356;61567;145305, [viitattu 11.12.2009].

Linnainmaa L. 2002. Lakiopas oman kodin hankkijalle. Juva: WSOY Lakitieto.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnon hankintaopas. 2., uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos, Vuoden 2008 kiinteistönkaupat: Omakotitalojen hinnat laskussa, lomamökkien kasvussa, 1.4.2009, Saatavissa:

http://www.maanmittauslaitos.fi/Vuoden_2008_kiinteistokaupat.htm [viitattu 15.1.2010].

Maistraatti, Alaikäisen omaisuuden hoitaminen, Saatavissa:

http://www.maistraatti.fi/om_alaikaisen_esite_311007.pdf [viitattu 15.4.2010].

Raksystems Anticimex, Piilovirhevakuutus RS10:llä vauhtia kiinteistökauppaan, Saatavissa: <http://www.raksystems.fi/content/fi/11501/318/318.html> [viitattu 10.3.2010].

Simonen I. & Sarkameri L. 1998 Asuntokaupan ABC – Opas ostajalle ja myyjälle. Helsinki: Oy Edita Ab.

Suojanen K., Savolainen H. & Vanhanen P. 2006 Opi oikeutta Tradenomin käsikirja. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Tepora J., Kartio L., Koulu R. & Wirilander J. 2003. Kiinteistön kauppa ja luovutus. 5. painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Lue täyttöohjeet ennen rekisteriselosteen täyttämistä. Käytä tarvittaessa liitettä.

TIETEELLISEN TUTKIMUKSEN REKISTERISELOSTE
Henkilötietolaki (523/1999) 10 § ja 14 §

Laatimispäivä
11.1.2010

Liite 1/1

1a Tutkimus- rekisterin- pitäjä	Nimi Pekkanen Nina
	Osoite Kyllikintie 2 as. 44, 45160 Kouvola
	Muut yhteystiedot (esim. puhelin virka-aikana, sähköpostiosoite) 040 563 0032, ninapekkanen@hotmail.com
1b Yhteistyö- hankkeena tehtävän tut- kimuksen osapuolet ja vastuunjako	Ei ole muita osapuolia.
1c Tutkimuk- sen vastuul- linen johtaja tai siitä vas- taava ryhmä	Pekkanen Nina
1d Tutkimuksen suorittajat	Kaikki henkilöt, joilla on tutkimuksen kuluessa oikeus käsitellä rekisteritietoja Pekkanen Nina
2 Yhteyshenki- lö rekisteriä koskevissa asioissa	Nimi Pekkanen Nina
	Osoite Kyllikintie 2 as. 44, 45160 Kouvola
	Muut yhteystiedot (esim. puhelinnumero virka-aikana, sähköpostiosoite) 040 563 0032, ninapekkanen@hotmail.com
3 Tutkimus- rekisteri	Rekisterin nimi Kiinteistön ostajien selonottovelvollisuus-kysely
	<input checked="" type="checkbox"/> kertatutkimus <input type="checkbox"/> seurantatutkimus
	Tutkimuksen kesto 2kk tai vähemmän
4 Henkilötieto- jen käsittelyn tarkoitus	Henkilötietoja käytetään opinnäytetyön tutkimukseen kiinteistön ostajien selonottovelvollisuudesta. Tutkimuksen kohteena on kiinteistön ostajat, jotka ovat vuonna 2008 hakeneet lainhuudon kiinteistökaupalleen. Tutkimukseen otetaan tapaukset joissa kiinteistö sijaitsee "vanhassa" Kouvossa, ennen 2009 tapahtunutta kuntaliitosta. Kyselytutkimus kestää alle 2kk ja rekisterissä olevat tiedot tuhoetaan heti kun kyselyt on lähetetty. Rekisteriin kerätään ainoastaan henkilöiden osoitetiedot, jotta kyselyt voidaan postittaa, kysely tehdään ilman tunnistetietoja eikä vastaamattomia kyselyjä karhuta jälkikäteen.

<p>5 Rekisterin tietosisältö</p>	<p>Rekisteriin kerätään nimi ja osoite, johon kysely voidaan lähettää.</p> <p>Tutkimuksessa selvitetään ilman tunnistetietoja vastaajan ikä, sukupuoli, koulutus, ostetun kiinteistön käyttötarkoitus ja ostajan tietämys selonottovelvollisuudesta kiinteistökaupassa ja sen mukaan toimiminen.</p>
<p>6 Säännönmukaiset tietolähteet</p>	<p>Rekisterin tiedot saadaan lainhuutorekisteristä ja tarvittaessa osoitetiedot pyydetään väestörekisteristä. Lainhuutorekisteristä tiedot saadaan, koska lainhuutorekisterissä olevat tiedot ovat julkisia.</p>
<p>7 Tietojen säännönmukaiset luovutukset</p>	<p>Tietoja ei luovuteta minnekään.</p>
<p>8 Tietojen siirto EU:n tai ETA:n ulkopuolelle</p>	<p>Tietoja ei siirretä minnekään.</p>
<p>9 Rekisterin suojauksen periaatteet</p>	<p><input type="checkbox"/> Tiedot ovat salassapidettäviä</p> <p>Manuaalinen aineisto: Rekisteri säilytetään lukitussa kaapissa ja tuhoaan mahdollisimman nopeasti.</p> <p>ATK:lla käsiteltävät tiedot: <input type="checkbox"/> käyttäjätunnus <input type="checkbox"/> salasana <input type="checkbox"/> käytön rekisteröinti <input type="checkbox"/> kulun valvonta <input type="checkbox"/> muu, mikä:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tunnistetiedot poistetaan analysointivaiheessa <small>Peruste tunnistetietojen säilyttämiselle</small> <input type="checkbox"/> Aineisto analysoidaan tunnistetiedoin, koska</p>
<p>10 Tutkimusaineiston hävittäminen tai arkistointi</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tutkimusrekisteri hävitetään <input type="checkbox"/> Tutkimusrekisteri arkistoidaan <input type="checkbox"/> ilman tunnistetietoja <input type="checkbox"/> tunnistetiedoin</p> <p>Mihin:</p>

Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle

Asia: Pyyntö saada tietoja henkilörekisteristä julkisuuslain (621/1999) 16.3 § nojalla.

Rekisterinimi: **Ammattilaisen Karttapaikka**

Asiakirja tai tiedot, jota pyyntö koskee: **Omistustiedot; nimi- ja osoitetiedot, lainhuutotiedot**

Henkilötietoja pyydetään:

- Kopiona
 Tulosteena
 Tiedostona
 Sähköisessä muodossa: tietoverkko

Tietojen käyttötarkoitus, yksilöi:

Henkilökohtainen käyttötarkoitus: **opinnäytetyön tekeminen**

Toimituksellinen tarkoitus _____

Kirjallista ilmaisua varten _____

Taiteellista ilmaisua varten, yksilöi _____

Henkilötietojen käsittelyn edellytys (Henkilötietolaki 523/1999, 8 §, 1. mom. 5. kohta):

Käyttöjakso: **21.-22.1.2010 Kaakkois-Suomen maanmittaustoimiston Kouvolan toimipisteessä tietopalvelupäällikkö Kati Porkolan opastuksessa / valvonnassa**

Tietoja saa käyttää vain yllä mainittuun tarkoitukseen. Ehdottomasti kiellettyä on tietojen kerääminen henkilörekisterin muodostamista varten. Jo 5 – 10 henkilötietoa tulosteiksi, tiedostoksi vai vastaavaksi otettuna muodostavat henkilörekisterin (HenkTL 3 § 3 mom). Henkilörekisteristä säädetään HenkTL 10 §:ssä. Tietojen käyttö suoramarkkinointiin taikka muutoin sopimattomalla tavalla on myös kielletty.

Hyväksyn yllä mainitut ehdot ja sitoudun niitä noudattamaan:

Päiväys: 21.1.2010

Allekirjoitus ja nimen selvennys:



Nina Pekkanen

Hyvä vastaanottaja,

Olen Kymenlaakson Ammattikorkeakoulun opiskelija, ja teen opinnäytetyötäni ostajan selonottovelvollisuudesta kiinteistökaupassa. Tämän kyselyn tavoitteena on selvittää miten paljon kiinteistön ostajilla on tietoa omista selonottovelvollisuuksistaan.

Kysely on osoitettu henkilöille, jotka ovat vuonna 2008 ostaneet kiinteistön Kouvolasta tai sen lähialueilta. Kyselyn lähettämistä varten tarvittavat tiedot sain Maanmittauslaitoksen ylläpitämistä Karttapaikka-järjestelmästä ja lainhuudatusrekisteristä.

Vastausohjeet:

Suurin osa kysymyksistä on rastiruutuun kysymyksiä. Kyselyssä on myös muutama avoin kohta, joihin toivon teidän vastaavan ihan omin sanoin.

Kyselyyn vastaaminen on täysin luottamuksellista, eivätkä kenenkään henkilökohtaiset tiedot tai vastaukset tule esille. Vastaukset palautuvat suoraan minulle analysoitaviksi. Olisi hienoa, jos vastaisitte kyselyyn mahdollisimman pian, viimeistään 15.2.2010.

Toivon kyselyyn myönteistä suhtautumista ja aktiivista osallistumista, jotta saan opinnäytetyöhöni pätevän kyselytuloksen.

Ystävällisin terveisin

Nina Pekkanen

Lisätietoja kyselystä:
Nina Pekkanen 040 563 0032
nina.pekkanen@student.kyamk.fi

KYSELYTUTKIMUS VUONNA 2008 KIINTEISTÖN OSTANEILLE

1. Ostajan/ostajien ikä: _____ vuotta

2. Koulutustausta
 - Peruskoulu/ Kansakoulu
 - Ammattikoulu / Opistotasoinen koulutus / Lukio
 - Ammattikorkeakoulu / Yliopisto

3. Oliko teillä kaupantekohetkellä koulutusta josta oli erityistä hyötyä kiinteistön kaupan tekemisessä? (Esim. rakennus-, putkisto- tai lainopillista tuntemusta)
 - Kyllä. Mikä? _____
 - Ei

4. Kiinteistön käyttötarkoitus
 - Asuinkiinteistö
 - Lomakiinteistö

5. Oliko kiinteistönvälittäjä kaupanteossa mukana
 - Kyllä
 - Ei

6. Oliko kyseessä teidän ensimmäinen kiinteistökauppa (*Kiinteistökaupalla tarkoitetaan kiinteän omaisuuden kuten tilan tai tontin ostamista, ei esimerkiksi asunto-osakkeen ostamista.*)
 - Kyllä
 - Ei. Monesko? _____

7. Ostitteko kiinteistön pakkohuutokaupassa?
 - Kyllä
 - Ei

8. Hankitteko tai saitteko tietoja siitä, mitä ostajan pitää ottaa selville kiinteistöstä?
 - Kyllä sain/ hankin. Mistä?

 - En saanut/ hankkinut

9. Mitä seuraavista asiakirjoista ITSE tutkitte ennen kiinteistökauppaa

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Lainhuutodistus | <input type="checkbox"/> Kunnan rakennusjärjestys |
| <input type="checkbox"/> Rasiustodistus | <input type="checkbox"/> Rakennuslupa |
| <input type="checkbox"/> Kiinteistörekisterinote | <input type="checkbox"/> Kiinteistön liittymäsopimukset |
| <input type="checkbox"/> Kartta kiinteistöstä | <input type="checkbox"/> Selvitys kiinteistön kunnosta |
| <input type="checkbox"/> Selvitys kaavoituksesta | |

10. Tarkastitteko kiinteistöstä ¹

- Rajojen vastaavuuden sekä kiinteistökartalta että paikanpäältä
- Salaojat
- Kiinteistön siisteyden
- Kiinteistön sopivuus tarkoitukseenne

11. Tarkastitteko rakennuksesta:

- Lattiapintojen tarkastus kauttaaltaan
- Kiinteiden kaapistojen tarkastus myös sisäpuolelta
- Seinäpintojen tarkastus kauttaaltaan
- Ullakko
- Kellari

12. Vaikuttiko kiinteistön käyttötarkoitus kiinteistön/ rakennuksen tarkasteluun?

- Kyllä
- Ei

13. Vaikuttiko vuodenaika kiinteistön tarkasteluun?

- Kyllä
- Ei

Mikä vuodenaika oli? _____

¹ Kiinteistö on itsenäinen kiinteistörekisterin yksikkö, useimmin tila tai tontti.

14. Ympyröikää väittämistä teitä lähinnä olevat vastaukset

(1 täysin erimieltä, 2 jokseenkin erimieltä, 3 ei eri- eikä samaa mieltä, 4 jokseenkin samaa mieltä, 5 täysin samaa mieltä)

Sain myyjältä/ kiinteistönvälittäjältä mielestäni 1 2 3 4 5
tarpeeksi tietoa ostamastani kiinteistöstä

Myyjä/ kiinteistönvälittäjä antoi mielestäni oikeaa 1 2 3 4 5
tietoa kiinteistöstä

15. Tuliko kaupan jälkeen yllättäviä seikkoja, jotka olisi ollut tarpeen tietää kauppaa tehdessä ja jos tuli, niin mitä?

16. Mitä itse haluaisitte kertoa kiinteistön ostostanne, koskien mm. tietoanne selonotto-velvollisuudesta ja tietojen kartuttamista mahdollisista aiemmista kiinteistön kauppoista.

Kiitos vastauksistanne!