

Mari Antila

Ensiasunnon osto: Tutkimus taloudellisen eriarvoisuuden vaikutuksesta asunnon hankintaan

Seinäjoen Kotijoukkue Oy

Opinnäytetyö

Syksy 2018

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tradenomi (AMK), Liiketalous

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja Kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Mari Antila

Työn nimi: Ensiasunnon osto: Tutkimus taloudellisen eriarvoisuuden vaikutuksesta asunnon hankintaan

Ohjaaja: Erkki Kytönen

Vuosi: 2018

Sivumäärä: 68

Liitteiden lukumäärä: 22

Asuntokauppa on aiheena aina ajankohtainen. Vaikka vuokralla asuminen on suosiossa, monet kuitenkin haluavat hankkia omistusasunnon. Opinnäytetyön tavoitteena oli kehittää toimeksiantajan, kiinteistövälitysalan yrityksen, asiakaspalvelua. Osa-alueen kehittämistä varten laadittiin ensiasunnon ostajan opas.

Opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä käsitellään ensiasunnon ostoa ja kiinteistönvälitystoimintaa. Työssä tarkastellaan sekä kiinteistön että asunto-osakeyhtiön kauppaa. Teoriaosuudessa käydään läpi erilaisia vastuita, jotka kohdistuvat kiinteistövälittäjään, ostajaan sekä myyjään. Asuntokauppaan liittyvät verot ja rahoitus kuuluvat myös opinnäytetyön teoriaosuuteen. Ensiasunnon ostajan oppaaseen on koottu työn teoreettisessa viitekehyksessä läpikäytyjä asioita. Oppaan laatimisessa otettiin huomioon ensiasunnon ostajien taloudellinen eriarvoisuus.

Oppaan laatimiseksi suoritettiin kaksi eri haastattelua. Tutkimus tehtiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Aineistonkeruumenetelmänä käytettiin yksilöhaastattelua sekä sähköpostihaastattelua. Haastateltavina olivat pankin toimihenkilö ja ensiasunnon ostaja. Molemmat haastattelut suoritettiin lokakuun 2018 aikana. Aineiston analyysimenetelmänä käytettiin teorialähtöistä sisällönanalyysiä.

Opinnäytetyön tutkimuksen tulokset saatiin haastatteluiden avulla. Tutkimuksesta kävi ilmi, että ensiasunnon hankintaan on syytä varautua etukäteen. Aikaisemmat säästöt auttavat ja helpottavat, niin asuntolainaa hakiessa kuin myöhemmin omaa kotia rakentaessa. Tutkimuksessa selvisi, että myös pienistä tuloista voi kerryttää säästöjä ensiasunnon ostoa varten; se vaatii vaan hieman enemmän kärsivällisyyttä ja aikaa.

Avainsanat: Ensiasunnon osto, kiinteistön kauppa, asunto-osakkeen kauppa, taloudellinen eriarvoisuus, verotus, rahoitus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Specialisation: Accounting

Author: Mari Antila

Title of thesis: Purchase of a starter home: Study on the impact of economic inequality on the purchase of an apartment

Supervisor: Erkki Kytönen

Year: 2018

Number of pages: 68

Number of appendices: 22

Housing sales are always topical. Although rental housing is popular, many people want to purchase their own apartment or house. The aim of the thesis study was to develop the customer service of the commissioner of the thesis, a real estate company. A buyer's guide to a starter home was written for this purpose.

The theoretical framework of the thesis deals with the buying of a starter home and the real estate sector. The thesis focuses on transactions in the case of a real estate and in that of a housing company. The theoretical section covers various responsibilities that concern the real estate broker, buyer, and seller. Taxes and funding are also included in the theoretical framework of the thesis. The guide for the starter home buyer includes details dealt with in the theoretical framework of the thesis. In the preparation of the guide, the economic inequality among buyers of starter homes was taken into account.

Two different interviews were conducted to prepare the guide. The study was qualitative. An in-person interview and an e-mail interview were used to collect data from a bank executive and a starter home buyer. Both interviews were conducted during October 2018. The method of analysis used was theory-based content analysis.

The survey showed that there is a need to prepare for the purchase of a starter home in advance. Previous savings will help and ease when you apply for a mortgage and later build your own home. The study found that savings for the purchase of a starter home can be accumulated even with small income; it only requires some more patience and time.

Keywords: starter home purchase, real estate transaction, purchase of a share of stock in a housing corporation, economic inequality, taxation, financing

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
1 JOHDANTO.....	6
1.1 Yleistä.....	6
1.2 Aikaisempia tutkimuksia.....	7
1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne.....	10
2 KIINTEISTÖNVÄLITYSTOIMINTA ASUNTOKAUPASSA.....	13
2.1 Kiinteistömarkkinat.....	13
2.2 Kiinteistön välitystoiminta.....	14
2.3 Kiinteistöarviointi.....	19
3 ENSIASUNNON OSTAMINEN.....	22
3.1 Ennen ensiasunnon ostoa.....	22
3.2 Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja toimiminen.....	26
3.3 Ensiasuntona asunto-osake.....	29
3.4 Ensiasuntona kiinteistö.....	32
3.5 Ensiasunnon verotus.....	34
3.6 Rahoitus ja vakuudet ensiasunnon ostossa.....	36
3.7 Virheet ja vastuut kiinteistön- sekä asunto-osakkeen kaupassa.....	39
4 ENSIASUNNON OSTAJAN OPAS.....	41
4.1 Nuori ensiasunnon ostaja.....	41
4.2 Toimeksiantaja.....	41
4.3 Tutkimusmenetelmä ja -aineisto.....	42
4.4 Asunnonostajan oppaan laatiminen.....	50
4.4.1 Oppaan suunnittelu.....	50
4.4.2 Oppaan käyttöönotto.....	51
4.4.3 Haastattelut.....	51
4.4.4 Ensiasunnon ostaminen pankin näkökulmasta.....	52
4.4.5 Ensiasunnon ostajien näkökulmaa asunnon hankkimisesta.....	56
4.5 Johtopäätökset.....	59

5 YHTEENVETO.....	61
LÄHTEET.....	63
LIITTEET.....	68

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Ensiasunnon ostaminen tulee olemaan meistä monelle se elämän isoin ja merkittävin hankinta. Kun asunnon hankintaa lähtee miettimään, on tärkeitä pohtia, mitä ominaisuuksia tulevalta asunnolta haluaa. On asumismuotona sitten omakotitalo tai asunto-osake, kuuluu asunnon ostoon monenlaista huomioon otettavaa seikkaa. Kun puhutaan ensiasunnon ostamisesta, monet ovat varmasti aika tietämättömiä, mitä kannattaa etukäteen selvittää. Kun jokin asia askarruttaa mieltä, kannattaa silloin kääntyä ammattilaisten puoleen. Pankeilta ja kiinteistövälittäjiltä saa arvokkaita ja hyviä neuvoja, joita ei välttämättä itse tule edes ajatelleeksi.

Suomessa vuoden 2016 loppupuolella oli asuntoja 2 968 000 (Suomen virallinen tilasto [6.10.2018]). Kun lähdetään liikkeelle vuodesta 1990, on asuntojen määrä kasvanut vuositasolla keskimäärin 29 000:lla. Kerrostaloja asuntojen kokonaismäärästä oli 46 prosenttia. Tämä tarkoittaa sitä, että kerrostalojen määrä oli suurempi verrattuna pientalojen määrään. Kerrostaloja oli 198 000 tuhatta enemmän verrattuna pientaloihin. Rivitaloja määrä oli 405 000 kyseisen vuoden lopussa. Uusia sekä käytettyjä asuntoja myytiin Suomessa 19 miljardin arvosta vuoden 2017 aikana. Se on vuoteen 2016 verrattuna 14 prosenttia suurempi määrä (Roininen 2018, 71). Asuntojen neliöhinnat kasvoivat käytettyjen asuntojen osalta yhden prosentin.

Asuntoja haluttaisiin myydä jokaiselle riippumatta siitä, mikä on henkilön taloudellinen tilanne. Haasteita tuo asunnon hankkijat, joilla ei ole säästöjä tai muuta varallisuutta. Ensiasunnon ostajille on tarjolla etuja, jotka tuovat helpotusta oman kodin hankintaan. Kaikilla omasta asunnosta haaveilijoilla ei ole kuitenkaan mahdollisuutta hankkia omaa kotia ihan tuosta vaan. Vanhemmat tai sukulaiset eivät välttämättä omista kiinteistöä, metsää tai muuta omaisuutta, joka voisi olla asuntolainan panttina. Asunnon rahoittamiseen täytyy etsiä tällöin muita vaihtoehtoja.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on koota ensiasunnon ostajalle kattava ja selkeä opas. Opinnäytetyössä käsitellään niin asunto-osakkeen kauppaa kuin kiinteistön kauppaa, koska molemmat ovat hyvin yleisiä asumismuotoja. Opinnäytetyössä

käsitteet pyritään tuomaan esiin niin, että lukijan on helppo ymmärtää ja omaksua ne. Opinnäytetyö rajataan niin, että se palvelee mahdollisimman hyvin työn kohde-ryhmää. Opinnäytetyötä käsitellään yrityksen toimeksiantajan näkökulmasta eli kiinteistövälittäjän näkökulmasta. Asumismuodot ja niiden kaupantekoprosessit tulevat olemaan pääroolissa tässä työssä. Asunnon rahoitus on ensiasunnon ostajalle yleensä se suurin ja haastavin osa-alue. Vaikka rahoittaminen ei ole työssä se pää-käsite, niin sitä tullaan kuitenkin käsittelemään työn empiirisessä osiossa.

Opinnäytetyössä haastatellaan pankin toimihenkilöä ja ensiasunnon ostajia. Pankin haastattelussa käsitellään ensiasunnon rahoittamista. Haastattelussa pyritään tuomaan esiin pankin näkökulma siitä, minkälaisessa asemassa ensiasunnon ostaja on, ja minkälaiselta näyttää asuntokaupan tulevaisuus. Haastattelun avulla pyritään selvittämään, mitä asioita kannattaa ottaa huomioon, ennen kuin varaa pankkiin tapaamisaikaa. Haastattelun avulla halutaan myös selvittää, mitkä säästämisen keinot ovat ensiasunnon ostajan kannalta parhaita. Opinnäytetyöhön otetaan haastattelun muodossa ensiasunnon ostajan näkemystä siitä, millaiseksi hän koki ensimmäisen oman kodin hankinnan. Ensiasunnon ostajat osaavat antaa omakohtaisia neuvoja ja vinkkejä asunnon ostoon. Työssä halutaan tuoda ensiasunnon ostajan näkökulmaa myös sen vuoksi, että lukijan olisi helpompi samaistua siihen.

Opinnäytetyö tehdään toimeksiantona kiinteistönvälitystoimistolle Seinäjoen Kotijoukkue Oy:lle. Heidän toimintansa keskittyy asunto- ja kiinteistökauppaan sekä asuntojen vuokraukseen ja kiinteistöjen arviointiin.

1.2 Aikaisempia tutkimuksia

Aikaisempia opinnäytetöitä asuntokauppaan liittyen on tehty runsaasti. Monet näistä opinnäytetöistä ovat tehty oppaiksi ensiasunnon ostajille. Aikaisemmissa opinnäytetöissä on kuitenkin ollut lähtökohtana asunnon rahoittaminen. Kirjallisuudesta löytyy paljon asunnonhankintaoppaita. Ne ovat kuitenkin kirjoitettu yleisellä tasolla, eikä niissä ole näkökulmana käytetty ensiasunnon ostajaa.

Nikkisen (2015) opinnäytetyössä on koottu ensiasunnon ostajalle opas asunnon hankintaa varten. Työssä käydään läpi, mitä ensiasunnon ostajan täytyisi tietää, ennen kun lähtee hankkimaan asuntoa. Työssä oli tämän lisäksi käsitelty myös asunnon ostoa vaihe vaiheelta oppaan muodossa. Opinnäytetyö käsittelee asunnon ostoa sekä kiinteistön että asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Työ on toteutettu laadullisena lainopillisena tutkimuksena. Opinnäytetyössä toteutettiin haastattelu, jossa haastateltavina olivat sekä verohallinnon että pankin toimihenkilö.

Mannilan (2015) opinnäytetyössä on tehty käsikirja nuorelle ensiasunnon ostajalle. Työssä käsitellään asumismuotona kiinteistöä sekä asunto-osaketta. Opinnäytetyössä on käyty läpi asuntoon säästämistä aina asunnon rahoitukseen asti. Lopuksi työssä on kerrottu kiinteistö- ja asunto-osakkeen kaupasta sekä erilaisista vastuista, niin ostajan, myyjän kuin kiinteistövälittäjän näkökannasta. Opinnäytetyön tutkimusosuudessa toteutettiin haastatteluita. Haastattelut suoritettiin pankin työntekijöille. Haastatteluiden avulla haluttiin saada selville, minkälaista asuntolainaa yleisemmin haetaan ja millainen on yleensä hakijan status.

Danske Bank teetti kyselyn ensiasunnon ostajille (Ensiasiunnon ostajat ovat vasta nyt toipuneet finanssikriisistä 2018). Tutkimukseen osallistujat olivat iältään 18–35 vuotiaita ja vastaajia kertyi tutkimukseen yhteensä 800. Tutkimuksessa selvisi, että vastaajista 35 prosenttia aikovat ostaa oman asunnon lähitulevaisuudessa. Tutkimuksessa kävi ilmi, että ensiasunnosta haaveilee ja on kiinnostunut tutkimukseen osallistuneista 88 prosenttia. Tutkimuksen mukaan omistusasunnon hankintaan vaikuttaa, onko asunut lapsena vuokralla vai omistusasunnossa. Lapsuuden vuokralla asuneet eivät osta niin suurella todennäköisyydellä omistusasuntoa kuin ne, jotka ovat sellaisessa jo koko ikänsä asuneet. Tutkimuksessa selvisi, että suurin osa nuorista asunnon hankkijoista ostaa ensiasunnon itse. Vanhemmilta rahallista apua olivat saaneet 12 prosenttia tutkimukseen vastanneista. Tutkimuksen mukaan vanhemmat ovat takaajana 31 prosentilla nuorista ensiasunnon ostajista. Melkein puolet asunnon hankkijoista oli tutkimuksen tulosten perusteella ostanut asunnon täysin ilman vanhempien avustusta. Tutkimuksessa selvisi, että tyytyväisiä asunnon ostoon oli vastaajista 84 prosenttia. Tutkimuksen mukaan asunto hankitaan ensisijaisesti asumistarpeeseen ja sen jälkeen vasta sijoitusmielessä.

Tilastokeskuksen teettämän tutkimuksen perusteella vuokralla asuneiden määrä oli kolmasosa asuntokunnista vuonna 2017 (Suomen virallinen tilasto [15.11.2018]). Tutkimuksen mukaan vuokralla asuminen on suosittua varsinkin pienissä asunnoissa. Tutkimus osoitti, että omistusasuminen on kuitenkin suositumpaan verrattuna vuokralla asumiseen. Vuonna 2017 vuokra-asunnoissa asui 561 000 asuntokuntaa eli noin 1,4 miljoonaa ihmistä. Iältään 20–24 vuotiaat olivat suurin ryhmä, jotka asuivat vuokra-asunnossa. Samana vuonna omistusasunnoissa asui asuntokuntia 1,7 miljoonaa. Omistusasuminen on pysynyt samalla tasolla verrattuna 1990-luvun alkuun. Silloin omistusasunnoissa asui 1,5 miljoonaa ihmistä.

Vuoden 2017 lokakuussa CMHC teki tutkimuksen asunnon hankkijoista, jotka aikovat tulevien kahden vuoden aikana hankkia oman asunnon (Prospective home buyers survey 2018, 2). Tutkimukseen osallistui 2 507 ihmistä. Tutkimuksessa nousi esiin erilaisia ryhmiä. Ensimmäinen ryhmä oli ensiasunnot ostajat, joita oli vastaajista 1 501. Toinen ryhmä koostui henkilöistä, jotka olivat aikaisemmin omistaneet asunnon. Kolmas ryhmä oli henkilöt, joilla on omistuksessaan asunto. Heidän määrä oli tutkimuksessa 506 henkilöä. Tutkimuksessa selvisi, että sekä ensiasunnon ostajilla, että jo aiemmin asunnon hankkineilla syy asunnon ostamiseen liittyi halu päästä eroon vuokra-asumisesta. Tutkimuksen perusteella korjausta vaativan asunnon halusi hankkia ensiasunnon ostajista 14 prosenttia, tämän hetkistä asunnon omistajista 7 prosenttia ja aiemmin omistaneista 11 prosenttia. Tutkimuksessa kysyttiin asunnon rahoittamisesta. Ensiasunnon ostajista 66 prosenttia on sitä mieltä, että heillä on hyvä käsitys siitä, mitä asunnon hankinta tulee kokonaisuudessaan kustantamaan. Nykyisillä omistajista 85 prosenttia on sitä ja mieltä ja aiemmin omistaneista 79 prosenttia. Tutkimuksen mukaan 29 prosenttia nykyisistä omistajista aikoo rahoittaa asunnon itse hankituilla varoillaan, ensiasunnon ostajista 11 prosenttia ja aiemmin omistaneista 20 prosenttia.

Francis (2018) tuo esiin tehdyn tutkimuksen, minkä mukaan ensiasunnon ostajien keski-ikä on kasvanut vuodesta 1960 alkaen. Jos katsoo vuoteen 1960, oli ensiasunnon ostaja keskimäärin iältään 23-vuotias. Tänä päivänä ensiasunnon ostajat ovat lähemmäs 30-vuotiaita ja heillä täytyy olla myös enemmän säästöjä verrattuna 1960 lukuun. Hän sanoo, että tutkimuksessa selvisi, että vastaajista 69 prosentin mielestä nykyään asunnon hankkiminen on vaikeutunut. Vielä 1960-luvulla oli

yleistä, että asunnon ostajat olivat naimisissa eli noin 84 prosenttia ihmisistä. Viime vuosien aikana naimisissa olevien asunnon hankkijoiden määrä on ollut vain 27 prosenttia. Hän tuo esiin tutkimuksen osoittaneen, että 31 prosenttia ensiasunnon ostaneista asuu edelleen samassa asunnossa. Vastaavasti 15 prosenttia 1980-luvulla asunnon ostajista on edelleen sama asunto.

1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Tämän Opinnäytetyön tarkoituksena on parantaa toimeksiantajana toimivan kiinteistövälitystoimiston asiakaspalvelua. Sitä parannetaan työn tuloksena aikaansaadun ensiasunnon ostajan oppaan avulla. Toimeksiantaja voi käyttää opasta asiakaspalvelutilanteiden apuna ja asiakkaalla on mahdollisuus tutusta siihen, ennen ostopäätöksen tekemistä. Opasta varten suoritetaan haastatteluita. Työssä haastateltavina on pankin toimihenkilö ja ensiasunnon ostaja. Haastatteluissa halutaan nostaa esiin työn tutkimusongelmana oleva ensiasunnon ostajien taloudellinen eriarvoisuus.

Haastatteluiden avulla on tarkoitus selvittää ensiasunnon ostajan asemaa asunnon hankkijana. Pankin näkökulmaa halutaan tuoda rahoitukseen liittyvissä asioissa. Asiantuntija osaa antaa varmasti hyviä ja arvokkaita neuvoja siihen liittyen. Pankilta halutaan haastattelussa kysyä, mitkä rahoitusvaihtoehdot ovat parhaita ensiasunnon ostajan kannalta. Haastattelussa halutaan tuoda esiin myös asuntokaupan tulevaisuus ja yleisen taloudellisen tilanteen vaikutukset asuntokauppaan.

Ensiasunnon ostajien haastattelussa halutaan tuoda esiin heidän kokemuksiaan asunnon hankinnasta. Haastateltavat ensiasunnon ostajat ovat nuori pariskunta. Ostohetkellä osapuolet olivat erilaisissa elämäntilanteessa, mikä tulee tuomaan tämän työhön hyvää näkökulmaa. Heiltä halutaan tiedostella, miten heidän tilanteensa vaikutti asunnon ostoon. Haastelussa halutaan kokemuksien lisäksi tuoda esiin mahdollisia neuvoja, joita he haluaisivat antaa tuleville asunnon hankkijoille. Haastattelussa aiotaan kysyä, onko ensiasunnon ostajat heidän mielestään samassa asemassa verrattuna muihin asunnon hankkijoihin.

Opinnäytetyö eroaa muista töistä näkökulman ja tutkimuksen kautta. Aikaisemmissa töissä ensiasunnon ostoa ollaan käsitelty enimmäkseen pankin näkökulmasta. Tässä opinnäytetyössä halutaan tuoda esiin kiinteistövälittäjän näkökulmaa. Aikaisemmin ei ole myöskään opinnäytetyöissä tutkittu taloudellisen eriarvoisuuden vaikutusta ensiasunnon ostoon. Kun kyseessä on ehkä se elämän suurin hankinta, on taloudelliset vaikutukset aina silloin suuria.

Tutkimusongelmana on, miten taloudellinen eriarvoisuus näkyy asunnon ostossa, niin ensiasunnon ostajan kuin pankin näkökulmasta. Tutkimuksessa pyritään päästä tavoitteeseen asetettujen kysymysten avulla: Ovatko kaikki asunnon hankkijat samalla lähtöviivalla? Miten ensiasunnon hankintaan kannattaa varautua? Miten mahdollisen taloudellisen aseman tuomaa eriarvoisuutta voitaisiin vähentää?

Tutkimuksessa käytetään apuna kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta. Tarkoituksena on haastattelujen avulla saada erilaista ja ammattitaitoista näkökulmaa asioihin. Laadullinen tutkimus tukee ongelmaa hyvin, koska opinnäytetyössä halutaan saada syvempää informaatioita asunnon hankintaan liittyvistä ongelmista. Tutkija saa haastatteluista tutkimukseen aineistoa, jonka avulla pyritään löytämään ratkaisuja ongelmaan, ja sen mahdolliseen kehittämiseen. Tuomi ja Sarajärvi (2009, 73) kirjoittavat, että haastattelu laadullisen tutkimuksen tutkimusmenetelmänä tuo paljon joustavuutta. He tuovat esiin, että haastattelijalla voi esimerkiksi esittää lisäkysymyksiä kesken haastattelun, ja näin keskustelu on syvällisempää haastattelijan ja haastateltavan välillä.

Opinnäytetyö koostuu ensiasunnon ostoon liittyvistä käsitteistä. Ensin Opinnäytetyössä käsitellään teoriaa, jonka jälkeen tulee tutkimusosuus. Tutkimusosuudessa käydään läpi haastattelujen avulla, vaikuttaako taloudellinen eriarvoisuus ensiasunnon ostoon ja jos vaikuttaa, niin millä tavoin se ilmenee.

Ensimmäisessä luvussa käsitellään työn tarkoitus, tavoite, toimeksiantajaorganisaatio, työn rakenne ja aikaisemmat tutkimukset. Toisessa luvussa käsitellään kiinteistönvälitystoimialaa, kiinteistömarkkinoita ja kiinteistöarviointia. Työn kolmannessa luvussa käydään läpi ensiasunnon ostoon liittyvää teoriaa. Alussa tarkastellaan, mitä kaikkea ensiasunnon ostajan on hyvä ottaa huomioon ennen, kun lähtee miettimään oman asunnon hankintaa. Teoriaosuus sisältää vaihe vaiheelta, miten

sekä asunto-osakeyhtiön että kiinteistön kauppa etenee. Teoriaosuus etenee aina asunnon hankinnan suunnittelusta itse kaupan tekoon. Kolmannessa luvussa keskitytään enimmäkseen asunto-osakkeen ja kiinteistön kauppaan. Kuitenkin luvussa otetaan huomioon verotukseen ja rahoitukseen liittyviä seikkoja. Kolmannessa luvussa kerrotaan edellä mainittujen asioiden lisäksi ostajan, myyjän ja kiinteistövälittäjän vastuista.

Opinnäytetyön teoriaosuus muodostuu kirjallisuudesta, artikkeleista ja Internet-lähteistä. Työn teoriaosuus tukee työn empiiristä osuutta antaen sille perustan, johon tutkimus nojautuu. Opinnäytetyön empiirinen osuus kuuluu lukuun. Neljännessä luvussa käydään läpi toimeksiantaja, työn tutkimusmenetelmä ja -aineisto, oppaan laatiminen, kerrotaan haastatteluiden vastaukset ja lopuksi neljännen luvun lopussa kerrotaan haastatteluista saaduista tuloksista. Viimeisessä eli viidennessä johtopäätös luvussa kootaan koko opinnäytetyö yhteen.

2 KIINTEISTÖNVÄLITYSTOIMINTA ASUNTOKAUPASSA

Tähän lukuun on koottu kiinteistönvälitystoimintaa asuntokaupassa. Ensimmäisessä luvussa kerrotaan kiinteistömarkkinoista. Toiseen lukuun on koottu tietoja kiinteistönvälitystoiminnasta. Luvussa kerrotaan muun muassa hyvästä kiinteistönvälitystavasta, markkinoinnista, asiakaspalvelusta, salassapitovelvollisuudesta, selonottovelvollisuudesta sekä rahanpesusta ja terrorismista kiinteistönvälitystoimintaan liittyen. Viimeisessä eli kolmannessa luvussa käydään läpi kiinteistöarviointia.

2.1 Kiinteistömarkkinat

Kasson (2014, 133) mukaan kansantalouden näkökulmasta katsottuna kiinteistötoimiala voidaan lukea yhdeksi tärkeimmistä keskittymistä, Suomea ja koko maailmaa ajatellen. Kiinteistöjä tarvitaan moneen eri tarkoitukseen ja niihin panostetaan. Kiinteistö toimii ihmisten kotina, työpaikkana, ja uusia kiinteistöjä rakennetaan jatkuvasti eri käyttötarkoituksiin. Hän toteaa (s. 135), että taloudessa tapahtuvat suhdannevaihtelut vaikuttavat siihen, miten asuntokauppa käy. Taantumien ja huonon taloudellisen vaiheen aikana eivät yritykset välttämättä investoi yhtä paljon, mutta myös kuluttajien ostokäyttäytyminen saattaa muuttua. Se millainen korkotaso on tiettyinä aikoina, vaikuttaa suurelta osin myös asuntokauppaan (mts. 136). Tarve on yksi markkinoiden ohjaavia tekijöitä. Kasso (s.137) tuo esiin, että tarve kontrolloi ihmisen päätöstä asuntokaupassa. Kasson mukaan tämä tarkoittaa, että tarve tiettyyn muutokseen ohjaa ihmisen päätöstä. Tässä tapauksessa ohjaava tekijä on uusi asunto.

Ridellin (27.4.2018) mukaan talouden kasvu ja korkojen nousu tuovat muutoksia seuraavien vuosien aikana kiinteistömarkkinoille. Hän sanoo, että kasvukeskuksiin muutetaan, koska sieltä löytyy monelle työpaikka tai koulu. Ihmiset muuttavat maakunnista kasvukeskuksiin tai kaupunkeihin, joissa palvelut ja työllistymismahdollisuudet ovat usein parempia.

Keskuskauppakamarin teettämän kyselyn mukaan suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla on tiedossa elpymistä (Kiinteistömarkkinat vahvassa kasvussa 2017). Kyselyssä vastaajia oli yhteensä 136, jotka kaikki olivat kiinteistöarviointialan ammattilai-

sia. Vuonna 2017 tehdyssä kyselyssä ilmeni, että vuoteen 2016 verrattuna kiinteistömarkkinat olivat elpyneet vastaajista 58 prosentin mielestä. Vastaajien joukosta vain seitsemän prosenttia oli sitä mieltä, että kiinteistömarkkinat hiipuisivat. Vastauksista saatujen tietojen mukaan kiinteistömarkkinoiden elpyminen ei ole kuitenkaan tuonut arvokirjojen määrään muutosta.

2.2 Kiinteistön välitystoiminta

Lain kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä (L 15.12.2000/1075) 3 §:ssä määrätään, että sellainen oikeushenkilö tai yksityinen elinkeinonharjoittaja saa harjoittaa välitystoimintaa, joka on rekisteröity lain osoittamalla tavalla kiinteistönvälitysliikkeeksi. Välitysliikelain 7 §:ssä sanotaan, että aluehallintovirastolta löytyy erillinen rekisteri välitysliikkeitä varten. Lain 5 §:ssä vaaditaan, että kiinteistövälityksen laillista toimintaa ja hyvää välitystapaa valvoo vastaava hoitaja. Vastaavan hoitajan tehtäviin kuuluu katsoa se (Nevala ym. 2017, 553), että välitysliikkeessä työskentelevillä löytyy vähintään tarpeellinen ammattipätevyys hoitaa tehtävää. Vähintään puolella työntekijöistä täytyy olla kuitenkin kiinteistönvälityskokeesta saatu hyväksytty suoritus. Vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että ammattitaito pysyy jatkuvasti yllä. Välitystoimintaan liittyvästä lainsäädännöstä ja siinä tapahtuvista muutoksista on vastaavan hoitajan oltava ajan tasalla. Välitysliikelain 16 §:ssä sanotaan, että kiinteistönvälittäjä nimitystä tai vastaavasti lyhennettä LKV saa käyttää vain sellainen henkilö, joka on läpäissyt kiinteistönvälittäjäkokeen.

Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (L 15.12.2000/1074) 20 §:ssä säädetään, että välitysliike saa välityspalkkion silloin, kun kauppasopimus syntyy. Tekemättä jätetyistä kaupoista ei siis yleisesti ottaen välityspalkkioita makseta, ellei toisin ole sovittu. Laissa sanotaan, että välityspalkkion maksaminen kuuluu toimeksiantajalle. Välityspalkkio koostuu työmäärästä, laadusta sekä suoritustavasta. Lain mukaan oikeus välityspalkkion saamiseen kumoutuu, jos sopimus päättyy välitysliikkeen hyväksi. Nevalan ym. (2017, 652) tuovat esiin, että välitysliikkeen on kerrottava, syntyykö palkkio velattomasta hinnasta vai kauppahinnasta.

Välitystoimintaan liittyy olennaisena osana hyvä välitystapa. Lain kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (L 15.12.2000/1075) 4 §:n mukaan välitystoiminnassa täytyy menetellä hyvän välitystavan mukaisesti. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (L 15.12.2000/1074) 7 §:ssä sanotaan, että välitysliikkeen on välitystehtävää hoitaessa tehtävä se huolellisesti, ammattitaitoisesti ja toimia hyvän välitystavan mukaisesti. Laki vaatii, että välitysliikkeen täytyy myös huomioida mahdolliset toimeksiantajan ja vastapuolen saamat edut. Kun toimeksiantajasopimus on tehty, välitysliikkeen täytyy välittömästi ruveta välitystehtävään, ellei asiasta ole toisin sovittu. Kukon (21.2.2018) mukaan keskeisin punainen lanka välittäjällä on noudattaa hyvää välitystapaa, oli toisena osapuolena sitten yritys tai kuluttaja. Kukon mielestä hyvälle välitystavalle ei voi antaa tarkkaa määritelmää, vaan se on pitkälti riippuvainen esimerkiksi lainsäädännöstä ja oikeuskäytännöstä. Jos välittäjä ei noudata lakia omassa toiminnassaan, menettelee hän silloin hyvän välitystavan vastaisesti.

Kasso (2014, 221) kuvaa, että markkinointi tukee välitysliikkeen toimintaa, koska se auttaa yritystä sekä taloudellisten myyntitavoitteiden saavuttamisessa, sekä tunnettuuden lisäämisessä. Jotta yrityksen strategia voisi toteutua, täytyy markkinoinnin olla apuna haluttujen tavoitteiden saavuttamisessa (mts. 222). Kasso täsmentää (s. 221), että markkinointi ei tarkoita pelkästään kampanjoita ja erilaisia esitteitä yrityksestä, vaan sen on myös vuorovaikutusta ja kommunikointia. Tikkanen (2005, 35) kuvaa vuorovaikutuksen olevan markkinoinnissa tuloksellisempi keino verrattuna suureen massaan kohdistuvaan markkinointiin. Hänen mukaansa erilaisten sosiaalisten verkostojen avulla uudet tuotteet leviävät parhaiten. Kasson (s. 177) mielestä kiinteistövälittäjän tärkeä apuväline hänen työssään on markkinatuntemus. Jos välittäjä toimii esimerkiksi kiinteistöjen myynnin parissa, on hänen tunnettava sen osaluheen markkinointikeinot sekä sen ajan trendit. Hän täsmentää kuitenkin, ettei kukaan ei voi tarkalleen tietää, mitä markkinoilla tapahtuu seuraavaksi.

Kasso (2014, 228) kuvaa, että kiinteistönvälitys on työnä vaativaa asiakaspalveluja myyntityötä. Välitystyössä asetetaan tavoitteita ja tavoitteiden saavuttamiseksi laaditaan suunnitelmia, joiden avulla haluttu lopputulos saavutetaan. Tavoitteiden synnynäinen tarkoitus on saada taloudellista voittoa niin välittäjälle kuin välitysliik-

keellekin. Hän tuo esiin yrityksessä, että johtaminen on avain tavoitteiden ja strategian toteutumiseen (mts. 234). Se millaista johtamista tarvitaan, riippuu siitä, millainen yritys on kulloinkin kyseessä. Hänen mukaansa johtaminen on sitoutumista, ohjaamista, päätösten tekemistä, seuraamista, tavoitteiden asettamista, työyhteisön motivointia ja palautteen antamista (mts. 235). Puolamäki ja Ruusunen (2009, 18) korostavat liiketoiminnan perustuvan siihen, että yritys osaa tuoda markkinoilla esiin omaa vahvaa osaamistaan. Heidän mielestään yrityksen johdolla täytyy olla tiettyä näkemystä siitä, millaisten strategisien toimenpiteiden avulla yritys pystyisi kasvamaan, ja pysymään muuttuvan liiketoimintaympäristön mukana. Puolamäen ja Ruususen mielestä johtaminen on sitä, että päätöksenteossa mietitään, mikä vaihtoehto toisi sopivassa suhteessa sekä hyötyjä että riskejä.

Kuten kaikissa muissakin myynnillisissä töissä asiakaspalvelu on tärkeää, niin se on myös tärkeää silloin, kuin toimitaan välitysliikkeessä ja myydään asuntoja. Hyvän asiakaspalvelijan määrittelyä voidaan yhtä lailla hyödyntää kaikissa töissä, jossa asiakaspalvelutaitoja tarvitaan. Korpaeus (3.5.2018) tuo esiin erilaisia näkökulmia, jotka ovat avaimena hyvään asiakaspalveluun. Hänen mielestään yrityksen koko toiminnassa päähuomio pitäisi kiinnittyä asiakaspalveluun ja nostaa se strategian korkeimmaksi tavoitteeksi. Korpaeus sanoo, että yrityksellä pitää olla yhteinen tavoite ja päämäärä, jonka kaikki haluavat saavuttaa. Hänen mukaansa viestinnässä ja markkinoinnissa pääpaino olisi hyvä olla siinä, että yritys miettisi, mitä asiakkaat haluavat ja mitkä ovat heidän tarpeensa. Korpaeuksen mielestä olisi tärkeää, että asiakkaiden antamaa palautetta tuotaisiin enemmän esille, esimerkiksi yrityksen johdon pitämässä palaverissa. Hänen mukaansa asiakkaiden antamaa palautetta voitaisiin rinnastaa siihen, paljonko myyntiä on saatu aikaan.

Kasson (2014, 170) mielestä ehkä tärkein asia välittäjän ja asiakkaan välillä on vuorovaikutus ja erityisesti se, kuinka hyvin välittäjä informoi ostajaa eri tilanteissa. Tällä tavalla asiakas pysyy kärryllä siitä, missä mennään. Kasso täsmentää, että yhteydenpito asiakkaaseen on osa koko palvelukokonaisuutta ja se vaikuttaa siihen, miten tyytyväinen asiakas on saamaansa palveluun. Kasso (s.173) toteaa, että yhteydenpidon ei tarvitse loppua siihen, kun kauppakirjat on allekirjoitettu. Välittäjän on hyvä olla yhteydessä asiakkaaseen ja varmistaa, että molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä tehtyyn kauppaan. Hänen mukaansa asiakas voi siinä vaiheessa nostaa

esiin kysymyksiä tai asioita, jotka ovat jääneet askarruttamaan. Jos asiakas ei ole tyytyväinen palveluun tai tuotteeseen, voi hän tehdä reklamaation myyjälle. Kasso mainitsee, että välitysliikkeen olisi hyvä reagoida mahdollisimman nopeasti asiakkaalta saamaan valitukseen. Nopealla ja hyvin hoidetulla reklamaatiolla voidaan saada asiakas tyytyväiseksi, jolloin asiakastyytyväisyys ei kärsi.

Kasson mukaan (2014, 189) yksi tärkeimmistä hyvään asiakaspalveluun kuuluvista osa-alueista on asiakkaan tarvekartoitus. Tarvekartoitus tulee eteen siinä vaiheessa, kun asiakas haluaa esimerkiksi vaihtaa nykyisen asuntonsa isompaan. Kasso kuvaa, että ensimmäisenä tarvekartoituksessa välittäjä ottaa selvää siitä, millaisessa asunnossa asiakas asuu tällä hetkellä. Sen jälkeen lähdettään miettimään sitä, miksi asuntoa halutaan lähteä vaihtamaan ja millaisia toiveita on uudelle asunnolle. Hän mainitsee, että asiakkaalle voi olla syntynyt tietynlainen mielikuva siitä, millaisen asunnon hän haluaa (mts.190). Jotta asiakkaalle löydettäisiin juuri sopivanlainen asunto, on tärkeää, että välittäjä kuuntelee ja kyselee asiakkaan mielipiteitä. Jos välittäjä ehdottaa asiakkaalle vääranntyyllisiä ratkaisuja, voi se vaikuttaa negatiivisesti välittäjän ja asiakkaan väliseen suhteeseen. Kasso sanoo, että välittäjän täytyy olla tietoinen vaihtoehtoja punnitessaan siitä, millainen on asiakkaan budjetti.

Kasson (2014, 190) mukaan asiakkaan taloudellisesta tilanteesta kysyminen ei ole välttämättä kaikkein fiksuinta vielä silloin, kun asiakkaan ja välittäjän tapaaminen on vasta alkuvaiheessa. Kasso nostaa esiin, että aivan ensiksi asiakkaan ja välittäjän kesken pitää syntyä luottamus. Sen jälkeen voidaan avoimesti puhua myös arkaluontoisemmista asioista, kuten raha-asioista. Jussila [17.10.2018] kuvailee, että hyvä kiinteistövälittäjä huomioi asiakkaan tarpeet ja omaa työssään hyvän ihmistuntemuksen. Jussila tuo esiin, että hyvä välittäjä osaa kertoa sille, miksi on valinnut juuri tietyn kohteen asiakkaan tarpeisiin sopivaksi.

Salassapitovelvollisuus koskee välitysliikettä ja siellä toimivia henkilöitä (Nevala ym. 2017, 587–588). Kaikki sellaiset tiedot, jotka saadaan asiakassuhteista ovat yleisesti ottaen pidettävä salassa. Toimeksiantaja voi kuitenkin kertoa ostajalle esimerkiksi sellaisia seikkoja, joilla on jonkinlainen vaikutus itse kaupantekoon. Toimeksiantaja saa muun muassa kertoa ostajalle, mikä oli edellisten asukkaiden lukumäärä.

Ulkoisiin seikkoihin liittyviä asioita voi myös kertoa ostajalle. Välitysliike on salassapitovelvollinen, jos esimerkiksi tietää, että kiinteistön myynnin taustalla on ollut työtömyys. Salassapitovelvollisuus koskee edellä mainittujen lisäksi tietoja, jotka välitysliike on ostajalta saanut.

Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (L 15.12.2000/1074) 11 §:ssä sanotaan, että välitysliikkeen epäillessä saamaansa tietoa, on sen otettava selkoa tiedon oikeellisuudesta ja tarvittaessa oikaistava se. Jos oikeellisuuden varmistaminen tuottaa liian paljon vaivaa, on siitä informoitava toimeksiantajan vastapuolta. Välitysliikkeellä on sekä erityinen selonottovelvollisuus että yleinen selonottovelvollisuus (Nevala ym. 2017, 588). Yleinen selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että asunnosta täytyy olla selvillä määrätyt tiedot. Erityinen selonottovelvollisuus on sitä, että tiedon todenperäisyyttä epäiltäessä, on selvitettävä sen oikeellisuus.

Toukokuussa 2018 voimaan astunutta tietosuojalakia noudattaa myös välitysliikkeet (GDPR opas välitysliikkeille 2018, 3). Heillä on käytössään erilaisia rekistereitä, kuten markkinointi- ja välitysjärjestelmän rekisterit. Välitysliikkeellä on hyvä olla nimetty henkilö, joka hoitaa tietosuojaan kuuluvia asioita (mts. 5). Välitysliikkeillä on tiedossa asiakkaiden ja muiden henkilöiden henkilötietoja (mts. 6). Tiedot voivat olla esimerkiksi ostotarjouksissa, työsopimuksissa tai vuokrasopimuksissa. Henkilötietojen käsittely on lähtökohtaisesti kiellettyä, ellei sille ole riittävän perusteltua syytä (mts. 7). Tällainen perusteltu syy voi olla muun muassa lakisääteinen velvoite. Henkilötietoja välitysliike voi luovuttaa tarpeen vaatiessa esimerkiksi viranomaisille ja verohallinnolle (mts. 11). Henkilöllä on oikeus saada tietoa siitä, mihin tarkoitukseen hänen henkilötietojaan käytetään (mts. 12). Henkilöllä on muun muassa oikeus oikaista tieto, poistaa tiedot tai saada tietää, mitä henkilötietoja on hänestä rekisteröity (mts. 13).

Rahanpesu on rikoksen myötä saatujen omaisuuden syntyperän peittelemistä erilaisten toimien avulla (Kiinteistövälitysalan yleisohje 2018, 3). Siinä on ominaista se, että omaisuuden alkuperä vaihtuu johonkin toiseen muotoon. Rahanpesulaissa kiinteistövälitysliikkeet kuuluvat myös ilmoitusvelvollisiksi. Kiinteistövälitys alan ohjeen mukaan kaikilta välitysliikkeiltä täytyy löytyä: sisäiset toimintaohjeet, kirjallinen riskiarvio sekä asianmukainen sisäinen valvonta. Välitysliikkeitä valvoo rahanpesua

koskevista asioissa Etelä-Suomen aluehallintovirasto. Aluehallintovirasto voi suorittaa tarkastuksen esimerkiksi välitysliikkeen kirjanpitoon. Jokaisella välitysliikkeellä pitää olla omaan toimintaansa liittyvä riskiarvio, josta selviää mahdolliset riskit rahanpesuun sekä terrorismiin liittyen (mts. 4). Riskiarvioinnin avulla todennäköiset riskit saadaan kartoitettua ja sen jälkeen niitä pystytään helpommin minimoimaan. Lain rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (L 28.6.2017/444) 3 luvun 2 §:ssä pykälässä säädetään, että asiakas pitää tunnistaa sekä hänen henkilöllisyytensä on todennettava, kun lähdetään rakentamaan asiakassuhdetta. Lain mukaan nämä molemmat kohdat täytyy toteutua myös esimerkiksi silloin, jos liiketoiminnan suuruus on 10 000 tai kyse on epäilyttävästä liiketoiminnasta.

2.3 Kiinteistöarviointi

Kiinteistöarviointi tarkoittaa kiinteistöön kohdistuvaa arvon- ja hinnanmääräytymistehtävää (Nevala 2017, 697). Kiinteistöarviointista puhutaan silloin, kun se kohdentuu kiinteistöön, määräalaan, asunto-osakkeeseen tai rakennukseen. Kiinteistöjä arvioidaan myynnin, vakuutuksen tai luoton takia. Kiinteistöarvioinnit jaetaan kahteen eri ryhmään, joita ovat vapaaehtoinen ja lakisääteinen arviointi. Lakisääteinen arviointi tarkoittaa lain määräyksiin perustuvaa arviointia. Näitä lakiin perustuvia arvonmääritelmiä löytyy muun muassa kiinteistönmuodostamislaista ja luonnonsuojelulainsäädännöstä. Vapaaehtoinen arviointi on taas esimerkiksi osto- ja myyntiarviointia sekä vakuusarviointia. Osto- ja myyntiarvioinnissa myytävästä asunnosta määritellään kauppahinta, joka on realistinen tilanteeseen nähden (mts. 698).

Kiinteistön arviointia tehtäessä otetaan huomioon laatu, kunto, omaisuuden asema ja tuotto-odotukset (Kasso 2014, 241). Kiinteistöarviointi kuuluu usealle eri alan ammattilaiselle. Tekniset asiantuntijat tarkastavat kiinteistön kunnan, korjaustarpeet ja selvittävät, mitä riskejä ympäristöstä voi aiheutua. Kiinteistöarvioitsija arvioi, mikä on kiinteistön arvo markkina-arvon mukaisesti. Arviointiin otetaan mukaan kiinteistöstä saatavat asiakirjat. Kiinteistöarvioitsija arvioi samalla myös omaa näkemystään siitä, millainen on kiinteistön kunto.

Arviointimenetelmät, joita kiinteistöarvioinnissa käytetään ovat tuottoarvomenetelmä, kustannusarvomenetelmä ja kauppa-arvomenetelmä (Kasso 2014, 251).

Näitä eri arviointimenetelmiä käytetään erilaisissa tilanteissa. Esimerkiksi asuinkiinteistöjä arvioitaessa käytetään useimmiten kauppa-arvomenetelmää. Kauppa-arvomenetelmässä kohdetta verrataan samantyyliisiin kohteisiin, joista on jo kauppahinta maksettu. Menetelmää käytetään sen vuoksi, jotta käypä arvo eli luovutushinta voidaan laskea kiinteistöstä (Nevala ym. 2017, 703). Kun joku kohde laitetaan myyntiin, sen hinta arvioidaan todennäköisesti kauppa-arvomenetelmällä. Kasson (s. 252) mukaan samantyyliisiä kohteita täytyy olla riittävästi, jotta saadaan mahdollisimman luotettava kuva kauppahinnasta. Kasson mielestä ongelmaksi kauppa-arvomenetelmässä voi koitua vertailukohteiden vähäisyys ja se että, kauppa-arvomenetelmässä arvioidaan jo toteutuneita kauppahintoja.

Tuottoarvomenetelmässä arvioidaan kohteen nettotuottoa (Nevala ym. 2017, 705). Nettotuotto saadaan laskemalla bruttotulot, joista vähennetään vuotuiset kustannukset. Nettotuotolle valitaan lopuksi laskentakorkokanta, jonka avulla ne diskontataan arviointihetkeen. Tuottoarvomenetelmässä on tarkoituksena saada selville, mikä on todennäköisyys sille, että määritetyt kustannukset ja tuotot toteutuvat. Tuottoarvomenetelmä on käytössä laskettaessa arviointeja toimisto- ja liiketiloille (Kasso, 253). Kasso toteaa, että tuottoarvomenetelmän käyttäminen on suosittua varsinkin sijoittajien ja ammattilaisten toimijoiden keskuudessa.

Kustannusarvomenetelmässä käypä arvo valitaan tuotantokustannusten mukaan (Nevala ym. 2017, 706). Kustannusarvomenetelmässä huomioidaan arvonalennus, mikä tulee kiinteistön kunnon ja iän mukaan. Kun arvioidaan rakennuksia, kustannusarvomenetelmä on silloin käytetyin vaihtoehto arviointimenetelmistä. Rakennukset, joita kustannusarvomenetelmällä arvioidaan eivät ole kovinkaan uusia. Sen takia niistä lasketaan arvonalennus eli toisin sanoen poisto. Nevalan ym. mielestä kustannusarvomenetelmä on hyvä sen vuoksi, että sitä voidaan käyttää muun muassa vakuutusarviointiin, uudelleenrakentamiseen ja vahinkojen arviointiin. Heidän mukaansa huonoja puolia kustannusarvioinnissa ovat esimerkiksi poistojen hankalampi määrittely ja työläisyys.

Hyvä kiinteistönarviointitapa tarkoittaa sitä, että arvioitsija noudattaa annettuja toimintatapoja ja vallitsevaa käytäntöä (Kasso 2014, 263). Hyvässä kiinteistönarviointitavassa arvioidaan itsenäisyyttä, rehellisyyttä ja riippumattomuutta. Riippumattomuus tarkoittaa tässä tapauksessa sitä, ettei arviointia saa suorittaa läheiselle, jos

arvioija tai läheinen hyötyvät siitä jollakin tavalla. Ammatillinen osaaminen on kaiken keskipisteenä, kun puhutaan hyvästä kiinteistönarviointitavasta (mts. 264). Arvioija ei saa ottaa vastaan sellaista toimeksiantoa, johon hänen ammattitaitonsa ei ole riittävän hyvä. Jos arvioitsija tekee toimeksiantoja yleensä toimitiloihin, hänellä ei ole välttämättä samanlaista ammattitaitoa tehdä arviointeja asuinkohteisiin (mts. 265). Hyvään kiinteistönarviointitapaan kuuluu, että arviointi tehdään aikataulussa ja siinä noudatetaan samalla huolellisuutta. Saamastaan toimeksiannosta arvioijan kuuluu tehdä kirjallinen arviolausunto (mts. 266). Lausunnosta ilmi käyviä asioita ovat muun muassa kohde, tilaaja, arviointimenetelmät ja käyttötarkoitus.

3 ENSIASUNNON OSTAMINEN

Tässä luvussa kerrotaan ensiasunnon ostamisesta. Ensimmäiseen lukuun on koottu asioita, joita ensiasunnon ostajan kannattaa huomioida ennen varsinaista kaupantekoa. Luvussa kerrotaan muun muassa, mitä asiakirjoja kiinteistön- ja asunto-osakkeen kauppaan liittyy. Toiseen lukuun on koottu tietoa asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja toimimisesta. Luvussa tuodaan esiin asunto-osakkeen yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä ja kunnossapitovastuut. Kolmannessa luvussa kerrotaan asunto-osakkeen kaupasta. Lukuun on koottu tietoa ostoneuvottelusta, esisopimuksesta, ostotarjouksesta, ostotarjoustyypeistä, kauppahinnasta ja kauppakirjasta. Neljännessä luvussa käydään läpi kiinteistön kauppaa. Luvussa on kerrottu kiinteistön ostotarjouksesta, esisopimuksesta, kauppahinnasta, kauppakirjasta sekä omistusoikeuden- ja hallinto-oikeuden siirtymisestä. Viidennessä luvussa käydään läpi ensiasunnon verotusta. Lukuun on koottu tietoa kiinteistöverosta, arvonlisäverosta ja varainsiirtoverosta. Kuudennessa luvussa tuodaan esiin ensiasunnon rahoitusta. Luvussa on kerrottu ASP-lainasta, koroista, lyhennyksistä ja vakuuksista. Viimeisessä eli seitsemännessä luvussa käydään läpi kiinteistövälittäjän-, ostajan- ja myyjän vastuita.

3.1 Ennen ensiasunnon ostoa

Simola (2.2.2015) sanoo, että kannattaa miettiä tarkkaan, ennen kuin lähtee suunnittelemaan ensiasunnon ostoa. Hänen mielestään hinta ei ole se suurin tekijä, vaan enemmän vaikuttaa se, millaisessa elämäntilanteessa henkilö on sillä hetkellä. Tulot ja säästöt vaikuttavat omalta osaltaan siihen, miten helppoa on esimerkiksi lainan saaminen. Lisäksi korot ovat merkittävä osa koko prosessia. Koivisto (2.1.2018) toteaa ensiasunnon hankinnan olevan vaikeaa, koska ostaja ei välttämättä tiedä, mitä kaikkea koko prosessissa täytyy ottaa huomioon. Koivisto on koonnut blogissaan erinäisiä seikkoja, mitkä kannattaa pitää mielessä ostaessa ensiasuntoa. Hänen mielestään on hyvä miettiä omaa taloudellista tilannetta siltä kannalta, paljonko tuloja ja menoja on kuukaudessa. Menojen ja tulojen laskeminen kannattaa. Sen

avulla saa käsityksen siitä, kuinka paljon itselle jää rahaa kaikkien kulujen jälkeen. Omia menoja ja tuloja on hyvä tarkastella siltä kantilta, että asuntolainan lyhentäminen lisättäisiin kuukausittaisiin menoihin. Koivisto toteaa, että jälleenmyyntiarvoa kannattaa miettiä asuntokaupoilla. Hän sanoo, että sellainen asunto, joka on hyvällä sijainnilla, tulee luultavasti nostamaan omaa arvoaan vuosien aikana. Sellainen asunto on myös helpompi myydä tarvittaessa myöhemmin.

Asunonäyttö ja asunnon markkinointi. Omakotitalon asuntoesittelyssä nähtävillä pitää olla pohjapiirros, luettelo varusteista ja kalusteista, vuokrasopimus maa-alueista, kartta maa-alueen rajoista ja näiden lisäksi esite asunnosta. Osakehuoneiston asuntoesittelyssä täytyy olla isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, viimeisin tilinpäätös, taloudellista arviointia koskeva selvitys ja asunnon pohjapiirros. (Kasso 2006, 19–20.)

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavissa tiedoissa (A 15.2.2001/130) 2 §:ssä kerrotaan, mitä myytävästä asunnosta pitää käydä ilmi, kun sitä markkinoidaan asiakkaille. Ilmoituksessa täytyy lukea, asumismuoto, sijainti, pinta-ala sekä huoneiden määrä, valmistumisajankohta ja viimeisenä markkinoijan yhteystiedot. Asetuksen mukaan edellä mainittujen seikkojen lisäksi ilmoituksessa täytyy olla mainittuna myyntihinta ja velaton hinta. Kuluttajasuojalain (L 20.1.1978/38) 2 luvun 2 §:ssä säädetään, että markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista. Kuluttajasuojalain mukaan markkinointi on silloin hyvän tavan vastaista, jos se ei vastaa yhteiskunnallisia arvoja. Lain mukaan tällaisia yhteiskunnallisia arvoja voivat olla esimerkiksi sukupuoli, terveydentila tai seksuaalinen suuntautuminen.

Asiakirjat asunto-osakeyhtiössä ja kiinteistössä. Linnainmaan ja Palon (2007, 41) mukaan ostajan on hyvä olla selvillä siitä, mikä on asunto-osakeyhtiön taloudellinen tilanne. Yhtiössä voi ilmetä ylivelkaantumista, mikä voi johtaa osakkeenomistajan asunnon menettämiseen. He kertovat, että tarvittavat tiedot löytyvät asunto-osakeyhtiön asiakirjoista. Asunto-osakeyhtiön asiakirjoja ovat isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys ja tilinpäätösasiakirjat (Kasso 2006, 34). Isännöitsijäntodistus on lakiin

perustuva asiakirja (mts. 35). Isännöitsijäntodistuksen saa antaa osakkeenomistajalle, kiinteistövälittäjälle tai pankille. Todistuksesta näkee asunto-osakeyhtiössä tehdyt korjaukset ja parannukset.

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 1 luvun 13 §:ssä säännellään, mitä yhtiöjärjestyksen täytyy pitää sisällään. Lain mukaan yhtiöjärjestykseen kuuluvat toimintatiedot, yhtiön kotipaikka, kiinteistöön kuuluvien osakehuoneistojen tiedot, osakkeet, yhtiön omistuksessa olevat tilat ja yhtiövastikkeet. Rantasen (2008, 19) mielestä yhtiöjärjestys on asiakirjoista se, joka kannattaa lukea tarkoin läpi. Hän korostaa erityisesti, että yhtiöjärjestyksestä voi nousta esiin oleellisia asioita, joista tulevan uuden asukkaan on hyvä olla perillä. Yksi tärkeistä taloyhtiöön kuuluvista asiakirjoista on tilinpäätös (Kasso, 36). Siihen kuuluu tuloslaskelma, tase, tilintarkastuskertomus sekä toimintakertomus hallitukselta. Tuloslaskelmasta selviää yhtiön menot sekä tulot. Tuloja asunto-osakeyhtiölle tulee muun muassa yhtiövastikkeista ja vuokratuloista. Menot koostuvat esimerkiksi kiinteistöverosta ja sähköstä. Taseesta käy ilmi omaisuus ja velat. Taseen vastaavaa puolelta näkee, mitä koneita ja laitteita on käytössä. Taseen vastattavaa puoli kertoo muun muassa yhtiön pitkä- ja lyhytaikaisista lainoista ja osakepääomasta. Hallituksen toimintakertomuksessa käy ilmi päättyneellä tilikaudella tehdyt remontit sekä mahdolliset muutokset (mts. 37).

Kiinteistön kaupan asiakirjat ovat erilaisia verrattuna asunto-osakkeen kauppaan, joten niistä kerrotaan erikseen tässä kappaleessa. Linnainmaan ja Palon (2007, 99) mielestä on hyvä perehtyä mahdollisimman tarkkaan kiinteistön asiakirjoihin, ennen kauppakirjojen allekirjoittamista. Heidän mukaansa tätä toimintaan noudattamalla voidaan myöhemmässä vaiheessa välttyä vahingoilta. Kiinteistörekisterinotteesta näkee tietoja kiinteistöstä ja siitä, miten se on muodostunut (Kiinteistörekisterinote [13.10.2018]). Kiinteistörekisterinotteesta löytyy perustiedot kohta, josta näkee kiinteistötunnuksen, kunnan, nimen, rekisteriyksikkölajin, rekisteröitymispäivän ja lakkaamispäivän. Rekisteriyksikkölaji kuvaa sitä, mikä kiinteistö on kyseessä. Siitä näkee esimerkiksi koko tontin pinta-alan, maa-alueet erikseen mitattuina. Kiinteistön rasiitteella tarkoitetaan esimerkiksi sitä, jos on oikeus käyttää tietä, joka menee toisen kiinteistön alueella (Kasso 2006, 44). Kiinteistöllä voi olla myös oikeus käyttää toisen kiinteistön alueella olevaa autopaikkaa, jolloin tässäkin tilanteessa puhutaan kiinteistöön kohdistuvasta rasiitteesta.

Henkilö, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on velvollinen hakemaan lainhuutoa maanmittauslaitokselta (Nevala ym. 2017, 404). Vaikka henkilö omistaisi vaan määräalan, on hän silti velvollinen tekemään lainhuudon. Kun kauppakirja on vahvistettu, lainhuudon tekemiselle jää aikaa kuusi kuukautta. Lainhuutohakemus on kirjallinen ja siinä pitää olla mainittuina kiinteistö, henkilötunnus, nimi sekä henkilön muut yhteystiedot (mts. 406). Kiinteistöön liittyvät kiinnitykset ja muut erityiset oikeudet näkyvät kiinteistöstä saatavasta rasiustodistuksesta (Linnainmaa & Palo 2005, 53–54). Rasiustodistuksen voi hankkia käräjäoikeudesta. Kiinteistö voi toimia velkojen vakuutena, jolloin omistaja hakee kiinteistöön kiinnityksiä. Kiinnitykset haetaan käräjäoikeudesta ja omistaja saa panttikirjan todistukseksi. Kiinnitykset eivät millään tavalla riipu siitä, minkä arvoinen kiinteistö on, joten kiinnityksiä ei tehdä kiinteistön arvoon nähden samansuuruisiksi.

Kun omistaja on kiinnittänyt kiinteistöä, voi hän joutua luopumaan asunnostaan, jos ei pysty maksamaan velkoja. Kiinteistö voidaan laittaa sen seurauksena pakkohuutokauppaan. Vaikka omistaja kaupassa vaihtuukin, se ei tarkoita sitä, että kiinnitykset mitätöityisivät. Kiinteistön panttikirjat kuuluvat kaupan teossa uudelle omistajalle. Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (L 15.12.2000/1074) 10 §:n mukaan välitysliikkeen pitää antaa kohteesta tarvittavat asiakirjat, ennen kauppajen päättämistä. Lain mukaan näihin asiakirjoihin kuuluvat kiinteistörekisterin ote, rasiustodistus sekä lainhuutotodistus.

Kunto ja pinta-ala. Simolan (2.2.2015) mukaan asuntojen hinnoissa on eroja paikakakunnittain ja alueittain. Sijainnilla on olennainen merkitys siinä, miten asunnon hinta muotoutuu. Hänen mukaansa asunnon kunto on hintaakin merkittävämpi seikka. Simola täsmentää, että on hyvä kiinnittää huomiota siihen, millaisessa kunnossa kiinteistö on teknillisesti sekä taloyhtiö taloudellisesti. Hän mainitsee, että kiinteistössä tai taloyhtiössä tehdyt remontit, pitää näkyä myös asunnon hinnassa. Nevala ym. (2017, 136) mielestä kunnan tarkastaminen asuntokaupassa on tärkeätä. Kun on kyse asunto-osakkeen kaupasta, kunnosta on vastuussa silloin asunto-osakeyhtiö (Nevala ym. 136). Jos yhtiössä on tarvetta korjauksille, kulut peritään asuk-

kailta yhtiövastikkeiden avulla. Myyjän velvollisuus on kertoa, jos asunnossa on jotakin vikoja, joita ostaja ei voi muuten havaita. Kun on kyse uudesta asunnosta, ostaja voi lähtökohtaisesti luottaa siihen, että asunnon rakentamisessa on käytetty hyvää rakentamistapaa. Ostaja voi tämän lisäksi olla luottavainen sen suhteen, että asunto on tehty suunnitelmien mukaan, eikä sieltä löydy vikoja, joita ei päältäpäin voi huomata. Nevalan ym. (s. 133) mukaan asunnon pinta-ala pitää olla oikein merkittynä, koska sillä on suora yhteys asunnon hintaan. Isännöitsijäntodistuksessa sekä yhtiöjärjestyksessä on pääsääntöisesti ilmoitettu asunnon pinta-ala (mts.134).

3.2 Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja toimiminen

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 12 luvun 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiötä perustettaessa täytyy tehdä kirjallinen perustamissopimus. Sopimuksessa kuuluu olla allekirjoitukset kaikilta osakkeenomistajilta. Lain mukaan, kun perustamissopimus on allekirjoitettu, tilintarkastajat, toiminnantarkastajat sekä johdon jäsenet aloittavat omat tehtävänsä ja toimikauden. Saman luvun 7 §:ssä sanotaan, että viimeistään kolmen kuukauden jälkeen perustamissopimuksen allekirjoittamisesta yhtiö pitää rekisteröidä. Jos rekisteröintiä ei tapahdu sovituksessa ajassa, aiheuttaa se perustamisen raukeamisen. Lain mukaan isännöitsijän sekä hallituksen jäsenten vakuus tarvitaan rekisteri-ilmoitukseen, jotta nähtäisiin, että perustamisessa on noudatettu asunto-osakeyhtiölakia. Lain 12 luvun 9 §:ssä määrätään, että yhtiö ei voi ennen rekisteröitymistään tehdä sitoumuksia, olla asianomaisena tuomioistuimessa eikä se voi myöskään hankkia oikeuksia.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 1 luvun 3 §:ssä Asuntoyhteisöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiötä tai sellaista osakeyhtiötä, missä osake yhdessä tai yksin, saa aikaan oikeuden hallita asuntoa. Samassa pykälässä kerrotaan, että asuntokauppalaisissa kuluttajalla tarkoitetaan sellaista luonnollista henkilöä, joka hankkii asunnon asumistarkoitukseen. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 1 luvun 1 §:ssä kerrotaan, että lakia sovelletaan niihin osakeyhtiöihin, jotka ovat rekisteröityneet noudattaen Suomen lakia. Asunto-osakeyhtiö on ainoastaan Suomessa käytetty asumismuoto (Nevala ym. 2015, 268). Tällaiselle asumismuodolle ei muualla

Euroopassa ole mahdollisuutta. Pohjoismaissa asumismuotona ovat asunto-osuuskunnat. Nevalan ym. sanovat, että Suomessa asunto-osakeyhtiö on hyvin suosittu, koska puolet suomalaisista käyttää sitä asumismuotonaan. Asunto-osakeyhtiö oikeudellinen rakenne tulee osakeyhtiöstä (Nevala ym. 268). Tavoitteena osakeyhtiössä on taloudellinen etu. Asunto-osakeyhtiöllä päätavoite on kuitenkin vastata osakkeenomistajien asumistarpeeseen.

Yhtiökokous ja hallitus. Yhtiökokouksessa käydään läpi hallituksen, yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiössä mainittuja asioita (Viiala & Rantanen 2010, 19–21). Sellaista asiaa ei voida kokouksessa käydä läpi, mitä ei olla aikaisemmin annettu tiedoksi osakkeenomistajille. Tämän lisäksi osakkeenomistajat voivat tuoda asian käsiteltäväksi yhtiökokoukseen ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle. Viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat ja hallituksen tekemät päätösehdotukset tulee olla osakkeenomistajien nähtävillä hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta, ja sen aikana. Ylimääräisiä yhtiökokouksia voidaan pitää tarpeen vaatiessa. Yhtiökokouksesta laaditaan myöhemmin pöytäkirja, josta näkyy yhtiökokouksessa päätetyt asiat (mts. 24).

Osakkeenomistajasta pitää olla merkintä osakeluettelossa, tai osakkeenomistajalla täytyy olla yhtiölle selvitys omistusoikeuden siirtymisestä, jotta voi osallistua yhtiökokoukseen (Viiala & Rantanen, 22–23). Yhtiökokouksessa menetellään aina lain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämin vaatimuksin. Yhtiökokouksessa se ehdotus joka saa yli puolet äänistä tulee kokouksessa päätetyksi. Kun äänet menevät tasan, tuloksen ratkaisee puheenjohtajan ääni. Vaaleissa tasan menneet äänet ratkaistaan kuitenkin arpomalla. Osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 6 luvun 10 §:ssä säädetään muiden osallistumisesta yhtiökokoukseen. Lain mukaan isännöitsijä tai hallituksen jäsen saa olla kokouksessa mukana, ellei toisin ole määrätty.

Hallituksen tehtävänä on hoitaa asunto-osakeyhtiön hallintoa ja pitää huolta siitä, että rakennukset ovat kunnossa (Viiala & Rantanen 2010, 25). Hallinnon hoitamiseen kuuluu kirjanpidon ja varainhoidon valvonta. Asunto-osakeyhtiössä tehtyihin suuriin ja merkittäviin korjauksiin edellytetään yhtiökokouksen päätöstä (mts. 26). Poikkeus on kuitenkin sellaisissa tapauksissa, kun kyse on jostain akuutista remontin tarpeesta. Osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 7 luvun 8 §:n mukaan hallitukseen

täytyy määrätä kolmesta viiteen jäsentä. Varajäseniä hallitukseen tarvitaan siinä tapauksessa, jos varsinaisia jäseniä on alle kolme. Puheenjohtaja valitaan hallitukseen, jos hallitus sisältää useita jäseniä. Saman lain 9 §:ssä sanotaan, että yhtiökouksen tehtävänä on päättää jäsenet hallitukseen. Osakeyhtiölain 10 §:ssä kerrotaan, että hallituksen jäseneksi ei voida ottaa sellaista henkilöä, joka on alaikäinen tai oikeushenkilö. Hallituksen jäseneksi ei voida näiden lisäksi ottaa henkilöä, jonka toimikelpoisuutta on vähennetty tai hän on konkurssissa. Hallituksen jäsen on vahingonkorvausvelvollinen siinä tapauksessa, jos aiheuttaa vahinkoa osakkaalle tai yhtiölle (Hupli 2017, 20).

Isännöitsijä. Osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 7 luvun 17 §:ssä säädetään isännöitsijän tehtävistä. Lain mukaan isännöitsijän tehtävinä ovat rakennuksen ja kiinteistön kunnossapidosta huolehtiminen. Näiden lisäksi isännöitsijän tehtäviin kuuluu pitää huolta jokapäiväisestä yhtiön hallinnosta, noudattamalla hallituksen antamia määräyksiä. Osakeyhtiölain saman luvun 20 §:ssä sanotaan, että hallituksen tehtävä on nimetä isännöitsijä. Laissa sanotaan, että valittavan isännöitsijän täytyy olla luonnollinen henkilö tai vastaavasti rekisteröity yhteisö. Isännöitsijän pitää hyvittää aikaansaamansa vahinko, jos hän ei noudata huolellisuusvelvoitetta, tai toimii holtittomasti työssään (Viiala & Rantanen 2010, 42). Korvausvelvolliseksi isännöitsijä joutuu tämän lisäksi, jos hän toimii vastoin asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Kunnossapitovastuut. Yhtiö on kunnossapitovastuussa osakehuoneistojen rakenteista sekä eristeistä (Viiala & Rantanen 2010, 81). Yhtiön täytyy huolehtia muun muassa siitä, että vesi-, kaasu- ja ilmanvaihtojärjestelmät ovat kunnossa. Osakkeenomistajan vastuulla on huolehtia, että asunnon sisäosat ovat kunnossa. Osakkeenomistaja ei saa vahingoittaa asunnon rakenteita. Hänen vastuullaan on huolehtia siitä, että asunto pysyy mahdollisimman hyvässä kunnossa. Jos osakkeenomistaja aiheuttaa vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, joutuu hän maksamaan vahingonkorvauksen. Jos taas vahinkoa on aiheutunut yhtiön tekemättä jättäneen korjauksen takia, voi osakkeenomistaja teettää työn jollakin toisella

yhtiön laskuun (mts. 82). Sellaisista korjauksista ja remonteista, joista aiheutuu osakkeenomistajalle haittaa asunnon käytettävyydessä, yhtiön on ilmoitettava hyvissä ajoin. Osakkeenomistaja on vastuussa kertoa yhtiölle siitä, jos asunnossa on vikoja, joiden korjaaminen on yhtiön vastuulla.

3.3 Ensiasuntona asunto-osake

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 1 luvun 1 §:n mukaan sovelletaan asunto-osakkeiden kauppaan. Asuntokauppalaisissa tarkoitetaan asunto-osakkeilla niin asunto-osakkeiden osakkeita kuin myös kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Tätä lakia sovelletaan, jos edellä mainitut seikat saavat oikeuden asunnon hallintaan. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1559) 1 luvun 3 §:n mukaan osakehuoneistolla tarkoitetaan osakkeiden tuomaa oikeutta hallita tiettyä huoneistoa tai kiinteistön osaa. Lain mukaan parveke kuuluu tämän lisäksi osaksi osakehuoneistoa, jos sinne pääsee kulkemaan suoraan huoneiston kautta. Jos parvekkeelle pääsee kulkemaan myös jonkun toisen osakehuoneiston kautta, on näiden kahden osakkeenomistajan sovittava yhdessä parvekkeen kunnossapidosta. Asunto-osakeyhtiössä on yhtiön hallitsemia erilaisia tiloja, joita osakkeenomistajilla on oikeus käyttää (Kasso 2010, 27). Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi varastot, autotallit sekä sauna- ja pesutilat. Näistä tiloista kulut hoidetaan vastikerahoituksella.

Ostoneuvottelu. Ostoneuvotteluvaihe tarkoittaa vaihetta, jossa ostaja saa kaikki asuntoa koskevat tiedot, mitkä eivät ole aiemmin esittelyvaiheessa käyneet ilmi (Nevala ym. 2015, 197). Ennen ostotarjouksen tekoa, ostajalle pitää olla annettuna kohteesta kaikki tarvittava informaatio. Nevalan ym. mukaan ostoneuvottelussa tietoja halutaan antaa vain potentiaalisille ostajaehdokkailla, ja sen takia kaikkia informaatiota ei haluta antaa vielä silloin, kun ollaan asuntoesittelyssä.

Esisopimus ja ostotarjouksen tekeminen Esisopimuksesta puhutaan siinä vaiheessa, kun tarjouksen antaja saa hyväksyvän vastauksen sopimuksen toiselta osapuolelta (Kasso 2006, 66). Esisopimus on sekä myyjää että ostajaa velvoittava sopimus. Esisopimus tarkoittaa lupauksia tehdä lopullinen kauppa myöhemmässä

vaiheessa (Nevala ym. 2015, 207). Esisopimus tehdään siinä vaiheessa, kun kaupan ehdot ovat molemmille osapuolille selvät, mutta itse kauppaa ei vielä kuitenkaan haluta tehdä. Esisopimus on muodoltaan vapaamuotoinen. Nevalan ym. mukaan esisopimuksen on hyvä sisältää mahdollisimman paljon samoja asioita kuin myöhemmin laadittava kauppakirja. Tarkoituksena on, että kauppakirjan ehdot ovat jo esisopimuksessa määritelly tarpeeksi selkeästi.

Ostajan tekemä ostotarjous sitoo siitä lähtien, kun se on annettu (Linnainmaa & Palo 2007, 46). Tämä synnyttää sopimuksen myyjän ja ostajan välille. Ostaja on valmis ostamaan osakkeet ja myyjä taas puolestaan myymään ne. Ostotarjous raukeaa myyjän hylättyä sen, vaikka tarjouksen voimassaoloaika ei olisi silloin vielä päättynyt. Tarjous raukeaa lisäksi siinä tapauksessa, jos myyjä ei tarjouksen voimassaoloaikana hylkää tai hyväksy sitä.

Ostotarjoustyypit. Asuntokaupassa ostajan tarjouksen vakuutena toimii käsiraha (Linnainmaa & Palo 2007, 47). Tällä tavalla asunto tulee ostajalle varatuksi. Ostaja ja myyjä tulevat sidotuksi kauppaan, jos tarjous on hyväksytty ilman käsirahaa. Tässä tapauksessa molemmilla osapuolilla on oikeus velvoittaa toista kaupanteekoon. Yleisesti ottaen asunto-osakkeen kaupassa tarjous on kuitenkin käsirahallinen.

Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074) 16 §:n mukaan, kun välitysliike saa käsirahallisen tarjouksen, on siitä tehtävä asiakirja. Laissa sanotaan, että asiakirjan täytyy pitää sisällään tarjouksen ehdot ja siinä pitää myös olla maininta käsirahan menettämisestä. Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 3 luvun 3 §:ssä sanotaan, että kauppaa tehtäessä käsiraha kuuluu osaksi kauppahintaa. Lain mukaan myyjän täytyy palauttaa käsiraha takaisin ostajalle, jos kauppa jää tekemättä. Tämä pätee vain siinä tapauksessa, jos kaupan tekemättä jättäminen ei riipu millään tavalla ostajasta. Jos taas kauppa ei synny ostotarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, on asuntokauppalain mukaan myyjällä oikeus saada vahingonkorvaus tai oikeus pitää saamansa käsiraha.

Yksi ostotarjoustyyppi on tarjous vakioehdolla. Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 3 luvun 3 §:ssä sanotaan, että myyjän ja ostajan sopiessa vakiokorvauksesta, on

myyjän annettava tarjouksen tekijälle rahamäärä, joka vastaa heidän sopimaansa vakiokorvausta. Nevalan ym. (2017, 152) toteavat, että vakiokorvaus ja käsirahallinen tarjous ovat verrattaessa aika samankaltaisia keskenään. Myyjällä on oikeus vakiokorvauksen takaisinsaantiin, jos kauppa jää tekemättä tarjouksen tekijästä riippuvaisesta syystä (Nevala ym. 152). Tässä tapauksessa oikeus vahingonkorvaukseen ei vaadi erillistä näyttöä. Jos taas kauppa ei synny myyjästä johtuvasta syystä, on hänen annettava tarjouksen tekijälle vakiokorvauksen mukainen rahamäärä. Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 3 luvun 6 §:n mukaan tarjouksen tekijä voi hävitä tarjouksen vastaavasta kauppahinnasta enimmillään neljä prosenttia.

Ostotarjous voidaan tehdä ilman käsirahaa tai vakiokorvausta (Nevala ym. 2017, 152–153). Tällaisessa tapauksessa, jos toinen osapuolista kieltäytyy kaupan teosta, voi hän joutua korvausvelvolliseksi koko sovitusta kauppahinnasta. Ostotarjouksessa voi kuitenkin olla merkintä siitä, että ostotarjouksen hyväksyntä ilman käsirahaa ei sido myyjää tai ostajaa. Tämä tarkoittaa sitä, että osapuolet eivät voi vaatia toisiltaan vahingonkorvausta kaupan peruuntuessa.

Kauppakirja ja kauppahinta. Asunto-osakkeen kaupassa käytetään muotovapautta kaikissa muissa tapauksissa paitsi sellaisessa, jossa kauppaa tehdään rakentamisvaiheessa (Nevala ym. 2015, 212). Asunto-osakkeen kaupassa voidaan tämän lisäksi vapaasti päättää, mitä kauppa pitää sisällään. Nevalan ym. (s. 213) toteavat, että kaupan vapaamuotoisuuden takia todistajia ei tarvitse olla, mutta niiden käyttäminen on kuitenkin suositeltavaa.

Kaksi asiaa, jotka kauppakirjassa tulee olla, on kauppahinta ja maksuaikataulu (Nevala ym. 2015, 213). Asunto-osakeyhtiö maksaa rakentamiseen ja korjaukseen liittyvät kulut hankkimallaan pitkäaikaisella lainalla. Puhutaan lainaosuudesta, jos tämä asunto-osakeyhtiön laina jaetaan eri huoneistoille. Rahoitusvastike on tarkoitettu lainan korkojen ja lyhennyksien hoitamiseen. Lainaosuuden huolehtija on asuntokaupoissa yleisesti ottaen ostaja. Kauppakirjasta täytyy ilmetä velaton hinta eli myyntihinta ja lainaosuus.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 6 luvun 22 §:ssä sanotaan, että kauppahinta kuuluu maksaa siinä vaiheessa, kun osakekirjat sekä hallinta luovutetaan uudelle

omistajalle, jollei asiasta ole muulla tavalla sovittu. Saman lain 6 luvun 23 §:n mukaan myyjä saa vaatia viivästyskorkoa niin kuin korkolaissa on määritelty, jos ostaja ei maksa sovittuna aikana kauppahintaa tai sen osaa.

Omistusoikeuden siirtyminen ja osakekirjan luovutus. Nevalan ym. (2017, 160) kirjoittavat, että omistusoikeuden siirtyminen on merkittävä vaihe kaupankäynnissä. Jos omistusoikeuden siirtymisestä ei ole sovittu, tapahtuu se kaupantekohetkellä. Heidän mukaansa käteiskaupassa omistusoikeuden siirtyminen ei tuota vaikeuksia. Kauppakirjassa kannattaa olla heidän mielestään tätä varten merkintä siitä, koska omistusoikeus siirtyy ostajalle. Kauppakirjassa oleva merkintä siirtymisajankohdasta on hyvä olla myös silloin, kun omistusoikeus siirtyy vasta kaupan tekemisen jälkeen.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 6 luvun 4 §:n sanotaan, että jos ei ole muutoin sovittu, osakekirja luovutetaan ostajalle samaan aikaan, kuin luovutetaan asunnon hallinta. Nevalan ym. (2017, 160) sanovat, että jos osakekirjan luovutus ei tapahdu samaan aikaan kuin kauppa tehdään, täytyy osakekirjojen säilyttämisestä sopia erikseen. Heidän mukaansa osakekirjoja olisi hyvä säilyttää pankissa.

3.4 Ensiasuntona kiinteistö

Kiinteistönmuodostamislain (L 12.4.1995/554) 1 luvun 2 §:n mukaan kiinteistö on maanomistuksen yksikkö, joka voidaan kirjata kiinteistöksi kiinteistörekisterilain mukaisesti. Kiinteistökaupan kohteita ei välttämättä ole aina vaan yksi, vaan niitä voi olla myös useampia (Nevala ym. 2017, 338). Kun puhutaan määräosasta, kiinteistöllä on silloin useampi omistaja, ja se on jaettu sen mukaan murto-osiin. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että joku tietty henkilö omistaisi tietyn osan kiinteistöstä, vaan kaikki omistajat hallitsevat sitä yhdessä. Määräalasta puhuttaessa tarkoitetaan kiinteistön aluetta, joka on osana kiinteistöä ennen sen lohkoamista (Linnainmaa & Palo 2007, 94). Jos asuntokaupan kohteena on omakotitalo, puhutaan kiinteistön

kaupasta (mts. 93). Osakkeet ovat kaupan kohteena, jos omakotitalo kuuluu johonkin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöön.

Kiinteistön mukana kulkevat aineosat ja tarpeisto, ellei kauppakirjassa ole erikseen mainittu, että joku esine ei kuulu kauppaan (Linnainmaa & Palo 2005, 30–31). Kiinteistön tarpeistoa tai ainesosia ovat esimerkiksi jääkaappi, postilaatikko, sähköuuni ja sähkökiuas. Kiinteistölle kuuluvia ainesosia ovat esimerkiksi kaivo, laiturin ja vesijohdot (mts.33). Kiinteistön omistajalla pitää olla omistus esineeseen, jotta se voidaan katsoa kuuluvaksi osaksi kiinteistöä.

Ostotarjous ja esisopimus. Asunto-osakkeen kauppaa ja kiinteistön kauppaa ei voida verrata keskenään kaupan tarjouksentekovaiheessa (Kasso 2006, 67). Eroavaisuudet näiden kahden kaupan välillä johtuvat siitä, että kiinteistön kauppaa on aina määrämuotoinen. Tarjouksen tekeminen ei ole rinnastettavissa osakekaupan tarjoukseen, koska kiinteistön kaupassa tämä vaihe ei ole samankaltainen. Kun tehdään kiinteistöä ostotarjous, se ei sido kumpaakaan osapuolta kaupantekoon edes siinä tapauksessa, kun myyjä on ostotarjouksen hyväksynyt. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:ssä pykälässä sanotaan, että kaupan teosta voidaan sopia esisopimuksen avulla. Sopimus voidaan lain mukaan tehdä niin, että se ei sido kaupan molempia osapuolia vaan vain toista osapuolta. Lain mukaan esisopimuksessa pitää olla määrätty se päivä, jolloin virallinen kauppa suoritetaan ja mitä ehtoja kaupantekoon liittyy. Esisopimus on voimassa viisi vuotta sen tekohetkestä, jos sitä ei ole erikseen muuta sovittu.

Kauppakirja ja kauppahinta. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa täytyy tehdä aina kirjallisessa muodossa. Myyjä ja ostaja allekirjoittavat kauppakirjan ja kaupanvahvistajan vahvistaa tehdyn kaupan. Kaupan vahvistamishetkellä pitää lain mukaan olla paikalla kaikki kauppakirjan allekirjoittaneet henkilöt. Laki määrää, että seuraavat asiat täytyy olla kauppakirjaan merkitty: luovutustarkoitus, kiinteistö, ostaja sekä myyjä ja viimeisenä kauppahinta tai vaihtoehtoisesti vastike. Linnainmaa ja Palo (2007, 126–127) huomauttavat, että kauppakirjaan kannattaa merkitä kaikki ehdot tarkasti, vaikka laki ei sitä vaatisikaan. Nevala ym. (2017, 370) kertovat, että kauppahinta tai vastike täytyy löytyä vahvistetusta

kauppakirjasta. He toteavat, että kauppahinta ei välttämättä ole merkitty kauppakirjaan kokonaissummana, vaan se voi ilmetä esimerkiksi olemassa olevan neliöhinnan mukaan. Nevala ym. toteavat, että kauppahinnan voi maksaa heti kokonaan, mutta yleisesti ottaen ostaja saa maksuaikaa sen suorittamiseen. Ostajalla voi olla esimerkiksi meneillään edellisen asunnon myynti. Saari (12.1.2018) täsmentää, että kauppahinta olisi hyvä olla kauppakirjassa määritelty sen perusteella, kuinka suuri osuus kauppahinnasta kuuluu rakennukselle ja kuinka paljon taas maapohjalle.

Omistusoikeuden ja hallintaoikeuden siirtyminen. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 14 §:ssä säädetään kiinteistön käytöstä, ennen omistusoikeuden siirtymistä. Lain mukaan, kaupanteon jälkeen ostaja saa sekä käyttää kiinteistöä että määrätä siitä. Laissa sanotaan, että ostaja ei voi ilman myyjän lupaa kaataa metsää, ennen kuin omistusoikeus on virallisesti siirtynyt ostajalle. Omistusoikeus siirtyy ostajalle heti, jos hän maksaa koko kauppahinnan kerrallaan kaupantekohetkellä (Linnainmaa & Palo 2005, 130). Jos kauppahintaa ei makseta kokonaan, silloin kun kauppa tehdään, käytetään vakuusjärjestelyitä. Vakuusjärjestelyinä voivat toimia purkava tai lykkäävä ehto. Lykkäävä ehto tarkoittaa sitä, että kauppakirjassa on maininta omistuksenpidätysehdosta. Omistuksenpidätysehdossa kiinteistö siirtyy omistajalle vasta sen jälkeen, kun hän on maksanut koko kauppahinnan. Jos vakuusjärjestelyitä ei ole kauppakirjassa mainittu, myyjä ei voi silloin purkaa kauppaa (mts. 131). Purkava ehto tarkoittaa sitä, että ostaja saa omistusoikeuden silloin kun kauppa tehdään, mutta kauppahinnan maksamatta jättämisen seurauksena kauppa purkautuu (mts. 133). Ostaja ei voi kiinnittää kiinteistöä ilman myyjän suostumusta, jos purkava ehto on käytössä.

3.5 Ensiasunnon verotus

Ensiasunnon verotuksessa monelle varmasti ensimmäisenä mieleen tulevana seikkana on ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. Seuraavaksi tutkitaan, mitä muita veroseuraamuksia asunnon hankinnalla on. Kukko (26.3.2018) korostaa sitä, että kannatta miettiä tarkkaan, mihin asuntoon verovapauden käyttää. Kaikilla ensiasunnon

ostajilla on ainoastaan kerran mahdollisuus hyödyntää tätä etua. Hänen mielestään varainsiirtoverovapaus olisi hyvä käyttää mieluiten vasta lopullisen asunnon hankinnassa.

Kiinteistöverotus. Kiinteistövero toimitetaan kunnalle kiinteistön arvon mukaisesti (Viiala & Rantanen 2010, 58). Jos omistaa kiinteistön verovuoden alkaessa, on silloin verovelvollinen. Kiinteistöverovelvollisia ovat myös asunto-osakeyhtiöt. Asunto-osakeyhtiön sijaitessa vuokratulla maa-alueella, maksaa asunto-osakeyhtiö veroa vain rakennuksesta. Maapohjasta kiinteistöveroa maksaa taas tontin omistaja. Yhtiövästikkeiden avulla kiinteistöveron aiheuttamia kustannuksia veloitetaan yhtiön osakkailta (Kasso 2006, 117). Verohallinto suorittaa kiinteistöveron olemassa olevien tietojen mukaan (Viiala & Rantanen, 58). Vero maksetaan sille kunnalle, missä kiinteistö sijaitsee. Isännöitsijän on huomioitava verotusarvot, jos kiinteistössä on tehty jonkinlaisia muutoksia, millä on vaikutusta veron määrään.

Lain varojen arvostamisesta verotuksessa (L 22.12.2005/1142) 5 luvun 28 §:ssä todetaan, että kiinteistö ja maapohja verotetaan erikseen. Lain 5 luvun 29 §:n mukaan maapohjan verotusarvoon vaikuttavat esimerkiksi käyttötarkoitus, sijainti sekä yleinen hintataso vastaavissa kiinteistöissä. Joka vuosi verohallinto laatii laskenta-perusteet kaikkien kuntien osalta. Lain 5 luvun 30 §:ssä kerrotaan kiinteistön verotusarvosta. Laissa sanotaan, että arvon määrää jälleenhankinta-arvo, mistä lasketaan pois ikäalennukset.

Varainsiirtovero. Varainsiirtoverolain (L 29.11.1996/931) 2 luvun 11 §:ssä todetaan, että ensiasunnon osto on verovapaata, jos laissa mainitut seuraavanlaiset kohdat täyttyvät. Uusi omistaja on ostanut hallintaansa kiinteistön ja ainakin puolet asuinrakennuksesta. Lain mukaan rakennus on tai tulee olemaan uuden omistajan vakituinen asunto. Uudella omistajalla ei ole ollut aikaisemmin omistuksessa asuinrakennuksesta puolta tai hän ei ole omistanut asuinhuoneiston osakkeita. Luovutusasiakirjaa allekirjoittaessa uusi omistaja on 18 vuotta täyttänyt, mutta kuitenkin alle 40 vuotta. Ensiasunnon ostajalla täytyy olla verottajalle selvitys verovapaudesta

(Kasso 2006, 116). Haettaessa lainhuutoa kiinteistöön, on henkilön esitettävä todistus ensiasunnon ostajan varainsiirtovapaudesta. Tämän lisäksi täytyy olla todistus siitä, että on muuttanut asuntoon. Selvitys verovapaudesta tarvitaan verottajan lisäksi myös osakeluetteloon merkitsemisen vuoksi. Varainsiirtovero rakennuksissa ja kiinteistöissä on neljä prosenttia (Verohallinto [Viitattu 11.10.2018]). Tähän ryhmään kuuluvat tontti ja sen alueella sijaitsevat rakennukset. Asunto-osakkeissa varainsiirtovero on kaksi prosenttia. Tätä sovelletaan esimerkiksi kerrostalo-osakkeeseen.

Arvonlisävero. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 27 §:ssä todetaan, että kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta toimintaa. Asunto-osakeyhtiön omistajassa toimitiloja, voi se olla sen vuoksi arvonlisäverovelvollinen (Viiala & Rantanen 2010, 60). Yhtiöllä on verovelvollisena oikeus vähentää toimitilojen korjauksesta tulleet arvonlisäverot. Jos toimitiloja vuokrataan, täytyy vuokralaisen olla arvonlisäverovelvollinen.

3.6 Rahoitus ja vakuudet ensiasunnon ostossa

Ensiasunnon ostajilla on joitakin etuja asunnon hankinnassa verrattuna muihin. Linnainmaa ja Palo (2007, 84) toteavat, että rahoitusmuotona asunto-osakkeissa käytetään lähes poikkeuksetta pankkilainaa. Koroissa ja kuluissa voi esiintyä vaihtelua pankkien välillä, joten ei kannata ottaa heti ensimmäistä tarjousta vastaan. Heidän mielestä lainatarjouksia on hyvä pyytää monelta eri pankilta, ja sen jälkeen verrata niitä keskenään löytääkseen niistä parhaimman mahdollisen tarjouksen.

ASP-laina ensiasunnon hankinnassa. ASP-laina on ensiasunnon hankintaan tarkoitettu laina ja valtion tukema järjestelmä (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 16–17). Laina on tarkoitettu asunnon hankkijoille, jotka ovat iältään 15–39 vuotiaita, eikä heillä ole aikaisemmin ollut asuntoa omistuksessaan. ASP-laina neuvotellaan aina pankin kanssa juuri jokaiselle sopivaksi. ASP-tilille säästetään neljännesvuosittain 150–3000 välillä oleva summa, mutta kuukausittainen säästä-

minen onnistuu myös vähän pienemmilläkin tuloilla. ASP-lainassa korko on pienempi muihin asuntolainoihin verrattuna. Pankki lainaa asunnon ostajalle loput tarvittavasta lainasummasta, mikä ei kerry ASP-tilin avulla. ASP-lainan tarkoituksena on auttaa nuoria ensimmäisen oman kodin hankinnassa (Palmgren 20.11.2017). Palmgrenin mukaan, nuoret asuvat nykyään enimmäkseen vuokralla, on ASP-tilille säästäminen pysynyt silti hyvässä vireessä ja suosiossa nuorten keskuudessa.

Velan korko. Korkoa voidaan verrata asuntolainan hintaan (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 8). Korko on hyvin tärkeässä asemassa asuntolainaa silmällä pitäen, koska se muodostaa yleensä isoimmat kustannukset. Pankin kanssa neuvottelemalla asiakas päätyy juuri oikeaan vaihtoehtoon, eri tapauksia ja tilanteita ajatellen. Asuntolainan korko muodostuu sekä asiakaskohtaisesta korosta että rahamarkkinoihin perustuvasta korosta. Vaihtuva korko vaihtelee sen mukaan, mitä markkinatkin. Silloin kun korot ovat matalalla, säästää velallinen huomattavan summan verrattuna siihen, jos korot olisivat nousussa. EURIBOR-korko kuuluu vaihteleviin korkoihin. Se koostuu korkotarjousten perusteella, jonka pankit tekevät. Asuntolaina on melkein aina kytketty kahdentoista kuukauden EURIBOR-korkoon.

Prime korko kuuluu pankin korkoihin, josta pankki päättää itse (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 9). Prime kuuluu niin ikään vaihtuviin korkoihin. Viimeisenä korkona puhutaan kiinteästä korosta. Kiinteässä korossa lainasta kertyvät kulut on helpompi saada selville, koska korkojen vaihteluilla ei ole vaikutusta sen muodostumiseen. Ensiasunnon ostajalla on oikeus suurempaa asuntolainan korkovähennykseen, verrattuna muihin asunnon ostajiin, kun korkovähennys tehdään alijäämähyvityksestä (Asuntolainan korko 2017). Ensi sijassa asuntolainan korkovähennys suoritetaan pääomatuloista. Jos ensiasunnon ostajalla ei ole kuitenkaan riittävästi pääomatuloja, korkovähennys tehdään alijäämähyvityksestä. Vähennyskelpoiseen osuuteen kuuluu vuonna 2018 ensiasunnon ostajan asuntolainan koroista 35%.

Lyhennystavat. Asuntolainan lyhennys tapahtuu yleisesti ottaen kerran kuukaudessa (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 13). Asuntolainaa voidaan lyhentää tasaeränä, annuiteettina sekä tasalyhenteisellä lyhennyksellä. Näitä kolmea ly-

hennystapaa käytetään Suomessa asuntolainan lyhentämiseen. Tasalyhennys tarkoittaa sitä, että laina aika on aina sama. Tasalyhennyksessä velallinen maksaa joka kuukausi saman suuruisen määrän lyhennystä. Lyhennyksen määrään ei vaikuta se, että korot saattavat vaihdella. Kun lainan määrä pienenee tai viitekorko muuttuu vaikuttaa se silloin myös siihen, mikä on korkojen osuus maksettavasta lainasummasta.

Toinen lyhennystavoista on tasaerä (Ensiasunnon ostajan opas [9.10.2018], 13). Tasaerä lyhennysmuotona merkitsee sitä, että maksettava lyhennys on saman suurinen koko sovitun laina-ajan. Korkojen nousut ja laskut vaikuttavat laina-aikaan. Kun korko nousee, niin silloin laina-aika pitenee ja toisinpäin. Viimeisenä lyhennystapana on annuiteetti. Annuiteetin laina-aika on aina sama. Lyhennyksen määrä kasvaa ja koron määrä vähenee takaisinmaksun aikana. Maksuerän suuruuteen vaikuttavat koron nousu ja lasku. Palo ja Linnainmaa (2007, 87) sanovat, että asuntolainan hankkijan taloutta voi auttaa se, että hän saa lainan ensimmäisille vuosille lyhennysvapaata pankista. Heidän mielestään kannattaa olla kuitenkin tarkkana, valitseeko lyhennysvapaan jakson, koska korkoja pitää kuitenkin maksaa myös lyhennysvapaasta ajasta.

Laina aika. Yleensä asuntolainan laina-aika vaihtelee 20–25 vuoden välillä (Ensiasunnon ostajan opas [9.10.2018], 12). Takaisinmaksusuunnitelma tehdään jokaisen lainanhakijan kanssa. Se sisältää asuntolainan kustannuksia, mikä auttaa velallista pysymään kärryillä siitä, paljonko lainanhoitokuluihin menee kuukausittain rahaa. Takaisinmaksusuunnitelmaa pystyy muuttamaan tarpeen vaatiessa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asiakas voi saada lyhennysvapaan jakson lainalleen.

Asuntolainan vakuudet. Asuntolainan panttina toimivat vakuudet (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 10–11). Ostettava asunto on useimmiten panttina lainalle ja sen osuus vakuusarvosta vaihtelee 60–80 prosentin välillä. Lainan loppusumman vakuutena voi toimia esimerkiksi valtion takaus, säästöt tai jo omistuksessa oleva kiinteistö. Jos asunnon hankkijalla on kerrytettynä säästöjä tai hänellä on esimerkiksi kiinteistö omistuksessaan, on tällöin lisätakauksen määrä vähäisempi. Samalla myös lainan kokonaishinta on pienempi.

3.7 Virheet ja vastuut kiinteistön- sekä asunto-osakkeen kaupassa

Vaaranvastuu. Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 6 luvun 7 §:ssä sanotaan, että asunnon tuhouduttua tai muuten vaurioituttua ennen, kun ostaja saa sen hallintaansa, on myyjällä tässä tapauksessa vaaranvastuu. Tämä pätee silloin, jos vahinko ei johdu millään tavalla ostajasta. Lain mukaan ostajalle vaaranvastuu siirtyy kaupantekohetkellä. Asunnon tuhouduttua silloin, kun ostajalla on vaaranvastuu, joutuu ostaja maksamaan siitä kauppahinnan. Vakuutus liittyy olennaisena osana vaaranvastuuseen (Nevala ym. 2017, 169). Nevalan ym. mielestä vakuutus pitäisi-kin olla, sillä henkilöllä, jolla on sinä hetkenä vaaranvastuu asunnon mahdolliselta tuhoutumiselta.

Myyjän vastuut ja ostajan vastuut. Myyjällä on vahingonkorvausvastuu sekä välillisesti että välittömästi aiheutetuista vahingoista (Nevala ym. 2015, 260). Välittömiä myyjän synnyttämiä vahinkoja ovat esimerkiksi ylimääräinen muutto tai ylimääräisen muuton aiheuttamat matkakustannukset. Välillinen vahinko tarkoittaa sitä, jos ostajalle aiheutuu tulon menetystä sopimusrikkomuksen vuoksi. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 17 §:ssä sanotaan, että salainen virhe kiinteistössä tarkoittaa sitä, että kiinteistö poikkeaa jotenkin laadulta siitä, mitä kyseiseltä kiinteistöltä voitaisiin odottaa kauppahintaan ja muihin ominaisuuksiin nähden. Laissa määrätään, että ostajalla on tässä vaiheessa virheen perusteella oikeus joko hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. Saaren (12.1.2018) mielestä tällaisen salaisen virheen löytäminen on todella hankalaa. Hänen mukaansa myyjä ei voi oikeastaan vaikuttaa siihen, ettei tällaista virhettä tapahtuisi. Salaista virhettä on hänen mielestään vaikeaa löytää edes kuntotarkastuksessa.

Ostajan ensimmäisenä tärkeänä velvollisuutena on kauppahinnan suorittaminen myyjälle, niin kuin kauppakirjassa on sovittu (Kasso 2006, 96). Siinä tapauksessa, jos ostaja ei maksa kauppahintaa, voidaan ryhtyä erityistoimiin. Pienen viivästyksen tapahduttua ostaja maksaa viivästyskorkoa myyjälle. Jos taas ostaja ei maksa kauppahintaa kauppakirjassa sovittuna aikana, tuomioistuin joko perii hinnan tai purkaa

kaupan, jos laiminlyönti on suuri. Kasson (s. 97) mielestä toinen ostajan tärkeä velvollisuus ennen asunnon ostoa on tutustua siihen, minkälaista asuntoa on ostamassa. Hän muistuttaa, että asiakirjoihin tutustuminen ja kuntotarkastuksen hankkiminen ovat suositeltavaa tässä vaiheessa. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 22 §:ssä sanotaan, että ostaja ei voi todeta sellaista asiaa virheenä, jonka hänen olisi pitänyt tietää jo ennen kaupantekohetkeä. Laissa mukaan ostajan ei ole kuitenkaan tarkoitus alkaa tutkimaan myyjän antamien tietojen totuudenmukaisuutta. Lain 23 §:ssä sanotaan, että ostajalla on oikeus hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen, jos myyjä on jollain tavoin laiminlyönyt kiinteistön huolenpitoa. Lain mukaan virheen ollessa suuri, on ostajalla oikeus kaupan purkuun.

Kiinteistövälittäjän vastuu. Kasso (2006, 107) toteaa ettei kiinteistövälittäjän vastuuta voi verrata asuntokaupassa myyjän ja ostajan vastuuseen. Välittäjän vastuu liittyy sopimus- ja vahingonkorvausvastuuseen (Kasso, 107). Eli siihen, toimiiko välittäjä sopimuksessa sovittujen asioiden mukaisesti ja noudattaako välittäjä toiminnassaan huolellisuutta. Kiinteistövälittäjän vastuu pohjautuu tuottamukseen (mts. 108). Tämä tarkoittaa sitä, että välittäjä on korvausvastuussa silloin, jos vahinko on aiheutettu tahallaan tai huolellisuutta ei ole noudatettu. Näiden lisäksi selonotto- ja tiedonantovelvollisuus liittyy kiinteistövälittäjän vastuuseen. Tietojen sanomatta jättäminen tai virheellinen informointi liittyy selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen. Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (L 15.12.2000/1074) 13 §:n mukaan toimeksiantaja saa purkaa toimeksiantajasopimuksen siinä tilanteessa, jos välitysliike ei ole toiminut niin kuin on sovittu. Hyväksytyyn tarjouksen jälkeen toimeksiantajalla ei ole enää kuitenkaan mahdollisuutta sopimuksen purkamiseen. Laissa sanotaan, että sopimusta ei voida purkaa silloin, jos välitysliikkeen tekemä virhe ei ole ollut merkittävä.

4 ENSIASUNNON OSTAJAN OPAS

Tässä luvussa kerrotaan toimeksiantajasta, tutkimusmenetelmistä ja tutkimuksen tuloksista. Ensimmäisessä luvussa kerrotaan toimeksiantajaorganisaatiosta. Toisessa luvussa käydään läpi tutkimusmenetelmiä- ja aineistoja. Siihen on koottu tiedonhankintamenetelmät, haastateltavat, aineiston kerääminen, aineiston analysointi ja luotettavuus. Kolmannessa luvussa käydään läpi opinnäytetyön tuotoksena syntyvää ensiasunnon ostajan opasta. Luvussa kerrotaan oppaan suunnittelemisesta ja käyttämisestä. Luvussa on kerrottu, mihin opasta aiotaan käyttää ja mitä se sisältää. Neljännessä luvussa kerrotaan tehdyistä haastatteluista. Sekä pankin toimihenkilön että ensiasunnon ostajien haastatteluiden vastaukset tullaan käymään läpi tässä luvussa. Viimeisessä luvussa eli johtopäätöksissä käydään läpi koko tämän luvun sisältö. Viimeisessä luvussa kerrotaan sen lisäksi haastatteluista saaduista tuloksista.

4.1 Nuori ensiasunnon ostaja

Pietiläinen (2011, 33) sanoo, kun nuori hankkii ensiasunnon, liittyy siihen monta muutakin tapahtumaa samaan aikaan. Koulutus, työelämä ja perheen perustaminen ovat asioita, mitkä tapahtuvat yleensä samanaikaisesti ensiasunnon hankinnan kanssa. Hänen mukaansa niillä on myös vaikutusta siihen, minkälaiseen asuntoratkaisuun päädytään. Sen hetkiselällä taloudellisella tilanteella on vaikutusta asunnon valintaan ja asettaa sille tiettyjä rajoitteita. Pietiläinen toteaa, että yleisesti nuoret asuvat aluksi vuokra-asunnossa ja osatavat sen jälkeen itselleen omistusasunnon.

4.2 Toimeksiantaja

Seinäjoen Kotijoukkue on yksi Suomen kotijoukkue Oy:n toimistoista (Kotijoukkue [5.10.2018]). Suomen Kotijoukkue Oy toimii yksityisenä kiinteistönvälitysliikkeenä. Kotijoukkue ketju on perustettu vuonna 2009 ja se työllistää noin sata henkilöä. Heillä on toimipisteitä kaupunkiseudun lisäksi kahdellatoista muulla paikkakunnalla.

Kotijoukkueen tavoitteena on olla kiinteistövälitysliikkeiden joukossa se ykkönen. Toiminnan perustana on paikallistuntemus, ammattitaito ja kilpailukykyinen hinnoittelu. Kotijoukkue haluaa tiimiinsä alan huippuosaajia. Erityistä Kotijoukkueella on se, että tytäryhtiöiden voitosta kolmasosa on tarkoitettu tukemaan paikallista nuorisjoukkueurheilua.

4.3 Tutkimusmenetelmä ja -aineisto

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on: Vaikuttaako taloudellinen eriarvoisuus asunnon hankintaa, ja jos vaikuttaa niin millä tavoin se ilmenee? Tämän päättökysymyksen lisäksi tässä opinnäytetyössä pyritään etsimään vastauksia myös kysymyksiin: Millä tavoin ensiasunnon ostoon kannattaa varautua? ja miten ensiasunnon osto käytännössä toteutuu?

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmäksi päättyi kvalitatiivinen tutkimus eli laadullinen tutkimus, koska se tukee työn tutkimusongelmaa parhaiten. Tutkimuksessa ei haluttu luoda isoon massaan kohdistuvaa kyselyä, vaan muutaman haastattelun tekeminen tuntui paremmalta vaihtoehdolta. Eskola ja Suoranta (2008, 14) ovat sitä mieltä, että kvantitatiivista ja kvalitatiivista tutkimusta ei voida verrata toisiinsa siitä lähtökohdasta, että kumpi näistä tutkimusmenetelmistä on parempi toisiinsa nähden. Heidän mielestään tutkimusmenetelmäksi kannattaa valita sellainen menetelmä, mikä saa aikaan hyvän ja laadukkaan lopputuloksen. Laadullisella tutkimuksella tarkoitetaan tutkimusta, mikä on esitetty tekstin muodossa (Eskola & Suoranta, 15). Alasuutari (2011, 34) kertoo, että kvantitatiivisessa tutkimuksessa arvioidaan lukuja eri tilastomenetelmiä käyttämällä. Tällöin tutkittava aineisto täytyy olla esitettyinä taulukkomuodossa. Hän tuo esiin, että kvantitatiivisessa tutkimuksessa jokaisella tutkimusyksiköllä on aina oma arvonsa.

Alasuutarin (2011, 38) mukaan laadullisella tutkimuksella on eroja verrattuna määrälliseen tutkimukseen. Hän tuo esiin, että laadullisessa tutkimuksessa on ominaista se, että sitä tarkastellaan kokonaisuutena. Alasuutarin (s. 39) mielestä laadullinen

tutkimus voidaan jakaa kahteen eri ryhmään. Nämä kaksi eri ryhmää ovat arvoituksen ratkaiseminen sekä havaintojen pelkistäminen. Alasuutari (s. 82) pitää tärkeänä, että tutkimus etenee tietyn metodin mukaan. Hänen mielestään tutkimus voi muuttua helposti tutkijan omien ennakkoluulojen tulkinnaiksi, jos sääntöjä ei ole ennalta määriteltä. Alasuutari (s. 83) sanoo, että työn teoreettinen viitekehys ohjaa, mitä tutkimusmenetelmää tai aineistonkeruutapaa kannattaa käyttää.

Tiedonhankintamenetelmät Eskolan ja Suorannan (2008, 15) mukaan laadullisen tutkimuksen tutkimusmenetelmiä voivat olla havainnointit, haastattelut, kirjeet, omaelämäkerrat sekä päiväkirjat. Tuomi ja Sarajärvi (2012, 73) pitävät haastattelua joustavana tutkimusmenetelmänä, koska siinä haastattelijalla voi haastattelun aikana esimerkiksi tehdä lisäkysymyksiä haastateltavalle. Haastattelun pääpainona on se, että tutkija saa riittävästi tietoa tutkimastaan asiasta. Tuomen ja Sarajärven mielestä on hyvä, että haastateltava saa tutustua kysymyksiin etukäteen ennen haastattelun tapahtumista, joka takaa sen, että itse haastattelutilanteesta saadaan kaikki mahdollinen irti. Kuula (2006, 105) tuo esiin, että tutkimuksen aihe on syytä kertoa tutkittaville, koska se voi vaikuttaa siihen, että haluavatko tutkittavat osallistua tutkimukseen vai eivät. Hänen mielestään on hyvä tuoda ilmi, mitä tutkimuksella halutaan saavuttaa, koska sen avulla tutkittava pystyy paremmin tuoda haluttua näkökulmaa esiin. Alasuutarin (2011, 153) mielestä yksilö- ja ryhmähaastattelut tuovat tutkimuksessa esiin toisistaan eroavia aineistoja. Hän sanoo kuitenkin, että ei voida sanoa kumpi menetelmistä olisi parempi, vaan se riippuu siitä, mitä ollaan kulloinkin tutkimassa.

Tuomi ja Sarajärvi (2012, 74) jakavat laadullisessa tutkimuksessa tehdyt haastattelut teemahaastatteluihin, lomakehaastatteluihin ja syvähaastatteluihin. Eroa näiden kolmen haastattelun välillä tuo se, kuinka haastattelut ovat strukturoitu. Tämän lisäksi eroja haastatteluiden välillä tuovat niiden suhde esitettyyn teoriaan ja tutkijan oletuksiin. Tuomi ja Sarajärvi tuovat kuitenkin esiin, että lomakehaastattelu on vähän irtonainen laadulliseen tutkimukseen nähden, koska vastausvaihtoehdot ovat

annettu kysymyksiin jo valmiiksi, ja haastateltava vastaa niihin sen mukaisesti. Heidän mukaansa lomakehaastattelu pohjautuu siihen, että kysyttävät asiat täytyy löytyä tutkimuksen teoriapohjasta, eikä tutkija voi vapaasti esittää kysymyksiä tutkimukseen liittyen (mts. 75). Kysymysten täytyy olla sellaisia, että niistä on apua tutkimuksen ongelman kannalta.

Eskolan ja Suorannan mukaan (2008, 86) teemahaastattelu tarkoittaa, että haastattelussa teemat ovat ennalta määrättyjä. Teemahaastattelua ei voida kuitenkaan verrata strukturoituun haastatteluun, koska siinä kysymykset eivät ole tietyssä järjestyksessä tai muodossa. He tuovat esiin, että teemahaastattelussa tutkijalla ei ole valmiita kysymyksiä tutkimukseen liittyen, vaan tutkija käyttää valittuja teemoja tukemaan haastattelua. Avoimessa haastattelussa, jota puhutellaan yleensä syvähaastatteluna, tutkija ja haastateltava keskustelevat tutkittavasta asiasta keskenään. Tuomi ja Sarajärvi (2012, 76) toteavat, että syvähaastattelussa keskustelun täytyy liittyä tutkimusongelmaan ja sen tarkoitukseen. Heidän mukaansa syvähaastattelussa tutkimuksen teoreettinen viitekehys on osana haastattelua, mutta se ei ohjaa sitä. He toteavat, syvähaastattelun olevan yleensä ilmiökeskeinen, mitä tarkoittaa tutkittavan asian perusteellista selvittämistä.

Tässä opinnäytetyössä tiedonhankintamenetelmäksi eli haastattelutyypiksi valittiin puolistrukturoidun ja syvähaastattelun välimuoto. Molemmissa haastatteluissa kysymykset liittyivät opinnäytetyön teoreettiseen viitekehykseen, mutta ne eivät kuitenkaan täysin ohjanneet haastattelun kulkua. Pankin toimihenkilön haastattelussa haastatteli kyseli valmiiksi miettimäänsä kysymyksiä, mutta haastattelu oli samaan aikaan todella vapaamuotoista ja haastattelutilanne muokkaantui itse keskustelun myötä. Välillä keskustelu saattoi ajautua jonkun kysymyksen kautta aivan toiseen aiheeseen, joka kuitenkin liittyi tutkittavaan asiaan. Tutkija saattoi tutkimuksen aikana esittää lisäkysymyksiä tai täsmentää tekemäänsä kysymystä haastateltavalle. Haastateltava osasi antaa tutkijalle oivia esimerkkejä tutkittavaan ongelmaan liittyen, mikä omalta osaltaan syvensi haastattelua ja teki siitä samalla paljon laajempaa. Ensiasunnon ostajien haastattelu voitaisiin luokitella teemahaastatteluksi, koska siinä haastattelu tapahtui sähköpostin välityksellä. Ensiasunnon ostajalle oli valmiiksi mietittyjä avoimia kysymyksiä, jotka olivat rakentuneet teorian ja tutkimusongelman pohjalta.

Ruusuvuori ja Tiittula (2005, 265) tuovat esiin, että virtuaalisia haastatteluja voidaan suorittaa Internetin tai sähköpostin välityksellä. Nämä netissä toteutettavat haastattelut voivat olla joko strukturoimattomia tai strukturoituja, ja niitä voidaan tehdä yksilö- tai ryhmähaastattelun muodossa. Sähköpostilla tehtyyn haastatteluun voidaan siis käyttää näitä menetelmiä (mts. 266). Ruusuvuoren ja Tiittulan mukaan haastatteluiden tekeminen sähköisellä viestinnällä antaa uusia keinoja tutkimuksen tekemiseen ja toteuttamiseen (mts. 271). Heidän mukaansa haastattelun tekeminen sähköisesti luo tutkijalle haasteita niin teknisesti kuin vuorovaikutteisesti.

Haastateltavat. Vilkka (2015, 135–136) sanoo, että haastateltavien valintaan vaikuttaa se, mitä ollaan kulloinkin tutkimassa. Kun tutkimukseen valitaan haastateltavia, on hyvä valita sellaiset haastateltavat, joilla on kokemusta käsiteltävästä asiasta. Kokemuksen lisäksi haastateltavalla olisi hyvä olla tarvittava ammattitaito, jotta haastattelusta tuli mahdollisimman laadukas. Haastateltavia ei aina tarvitse valita sen perusteella, ketkä tietävät asioista parhaiten. Hänen mukaansa haastateltavia valittaessa voidaan ottaa lähtökohdaksi se, minkälainen mielikuva valituilla haastateltavilla on tutkimuksessa käsiteltävistä asioista. Tässä tutkimuksessa haluttiin haastateltavat valita kuitenkin kokemuksen ja ammattitaidon perusteella. Haastateltavina tässä tutkimuksessa ovat ensiasunnon ostajat sekä pankin toimihenkilö. Nämä kaksi haastateltavaa valikoituvat, koska heidän avulla haluttu lopputulos saavutettaisiin varmemmin.

Ensimmäiseksi haastateltavaksi valittiin pankin toimihenkilö, koska rahoitus liittyy ensiasunnon hankintaan olennaisena osana. Pankin toimihenkilö osasi kertoa sekä oman ammattitaidon että kokemuksen perusteella, mitä eri vaiheita asunnon oston liittyy. Hän kertoi sen lisäksi, mitä ensiasunnon ostajan on hyvä ottaa huomioon, ennen kuin lähtee neuvottelemaan asioista asiantuntijan kanssa. Haastattelusta saatiin aikaan luotettavia vastauksia, koska niiden antaja on ammattilainen ja hän on päivittäin tekemisissä samojen asioiden äärellä.

Toisena haastateltavana tutkimuksessa oli ensiasunnon ostajat. Ensiasunnon ostaja valikoitui haastateltavaksi sen vuoksi, koska tutkimukseen haluttiin saada toisenlaista näkökulmaa ensiasunnon oston. Pankin toimihenkilön vastauksia voidaan verrata siihen, millaiset olivat ensiasunnon ostajien kokemukset. Ensiasunnon

ostaja haluttiin valita haastateltavaksi myös sen takia, että tutkimus antaa lukijalle konkreettisempaa kuvaa, miten asunnon hankinta tapahtuu oikeasti.

Pankista puutaan yleisesti toimialana sen vuoksi, että haastateltavana ollut pankki ei paljastu kuvauksesta. Pankissa haastateltavaa henkilöä puhutellaan tässä tutkimuksessa pankin toimihenkilönä, koska henkilöstä ei haluta antaa tässä tutkimuksessa tunnistettavia tietoja. Toista haastateltavaa eli asunnon hankkijaa kutsutaan tutkimuksessa ensiasunnon ostajaksi. Ensiasunnon ostajan henkilöllisyyttä ei tässä työssä haluta tuoda ilmi, joten kaikki tunnistettavat seikat jätetään tutkimuksen ulkopuolelle.

Haastateltavassa pankissa hoituvat päivittäiset raha-asiat, lainat, säästäminen sekä sijoittaminen ja vakuutukset. Pankissa työskentelee noin viisitoista työntekijää. Haastateltava henkilö hoitaa pankissa henkilöasiakkaiden asioita. Hänen tehtäviinsä kuuluvat siis erilaisien lainojen hoitaminen, rahastot, säästäminen ja sijoittaminen.

Aineiston kerääminen Ensimmäinen haastattelu sovittiin sähköpostin ja puhelimen välityksellä. Haastattelun ajankohtaa miettiessä, tutkijalla oli toiveena, että haastattelu suoritettaisiin lokakuun 2018 aikana. Tarkempaa ajankohtaa ei ollut erikseen kuitenkaan mainittu. Haastateltavalle yritykselle oli lähetetty sähköpostin liitetiedostonä haastattelussa kysyttäviä kysymyksiä, jotta yritys voisi tutustua niihin, ennen haastattelun suorittamista. Sähköpostissa kerrottiin myös, mikä on opinnäytetyön aihe ja siihen liittyvä tutkimus. Sähköpostin jälkeen käytiin vielä yrityksen kanssa puhelinkeskustelu, jossa selvisi haastattelun tarkempi ajankohta. Puhelun aikana selvisi myös työntekijä, jota tutkimukseen aiotaan haastatella. Toinen haastateltava oli tutkijan tuttavapiiristä. Haastattelu sovittiin puhelimen välityksellä. Kysymykset haastateltavalle lähetettiin sähköpostilla, jossa kerrottiin opinnäytetyöstä ja haastattelun tarkoituksesta. Sähköpostissa kerrottiin haastateltaville, että haastattelu suoritettaisiin nimettömänä ja haastateltavien henkilöllisyys pysyisi salassa.

Molemmat haastattelut suoritettiin lokakuun 2018 aikana. Pankin toimihenkilön haastattelu suoritettiin pankin toimitiloissa. Käytössä oli erillinen rauhallinen tila, jossa haastattelu pystyttiin suorittamaan ilman ylimääräisiä häiriötekijöitä. Haastattelutilanne oli rento ja vapautunut. Sekä haastattelijat että haastateltava keskittyivät

täysin haastattelutilanteeseen, eikä haastattelua keskeyttänyt puhelimeen vastaaminen. Ensiasunnon ostajan haastattelu suoritettiin sähköpostin välityksellä. Hänelle annettiin aikaa haastattelun vastaamiseen noin kaksi viikkoa. Vallinin ja Aaltolan (2015, 30) mukaan haastattelupaikan valitseminen on tärkeä osa itse haastattelua. Heidän mielestään hyvä paikka haastattelulle on rauhallinen tila, jossa ei ole muita häiriötekijöitä. Vallin ja Aaltola (mts. 32) vertaavat haastattelutilannetta samanlaiseksi jonkin muun sosiaalisen tilanteen kanssa. He kuvaavat sitä vuorovaiikutustilanteeksi, jossa haastatteliija tekee aloitteen.

Molemmissa haastatteluissa oli ennalta määrätyt kysymykset valmiina. Ne eivät kuitenkaan olleet täysin lukkoon lyötyjä, joka loi haastattelutilanteeseen lisää rentoutta. Pankin toimihenkilön haastattelussa kysymykset ohjasivat keskustelua. Haastattelussa haastateltava toi syvällisemmin asioita esiin, mikä teki haastattelusta vielä monipuolisemman. Haastateltava toi keskusteluun mukaan sen lisäksi asioita, joita haastatteliija ei olisi välttämättä osannut itse ottaa edes huomioon. Haastateltava varmistui, mitä haastateltava halusi jossain kysymyksessä tietää, jos sitä ei ihan selkeästi tuotu ilmi. Lopuksi haastatteliija antoi vielä haastateltavalle tilaisuuden sanoa vapaasti tutkittavasta asiasta mieleen nousseita seikkoja, joita ei ollut keskustelun aikana noussut esiin.

Ensiasunnon ostajien haastattelu sujui hyvin pitkälti valmiiksi annettujen kysymysten pohjalta, koska haastattelua ei suoritettu kasvotusten. Haastattelukysymykset pyrittiin luomaan niin, että niihin on helppo vastata sähköpostilla. Kysymyksiä miettiessä tutkijalla oli yhtenä lähtökohtana se, että haastattelusta saataisiin monipuolinen ja kattava, vaikka se tehtiin sähköpostin välityksellä. Haastateltavia kehoitettiin kysymään, jos vastaaminen tuotti ongelmia tai joku kysymys oli epäselvä. Valmiiksi mietittyjen kysymysten lisäksi lomakkeessa oli viimeisenä kysymyksenä vapaamuotoinen kysymys. Siihen haastateltavilla oli tilaisuus kirjoittaa muita mieleen tulevia asioita. Mahdollisten väärinymmärrysten ja virheiden välttämiseksi tutkija tapasi haastateltavat vielä kasvotusten. Samalla pystyttiin tarkentamaan ja täsmentämään aiemmin saatuja vastauksia. Tätä menetelmää käyttäen saatiin sähköpostihaastattelusta runsaampi ja selkeämpi.

Aineiston analyysi. Eskolan ja Suorannan (2008, 160) mukaan kvalitatiivista tutkimusta voidaan analysoida monella eri tavalla. Heidän mielestään on tärkeä tutkia

erilaisia analysointikeinoja, jonka jälkeen oikean menetelmän valitseminen on huomattavasti helpompaa. Eskola ja Suoranta tuovat esiin, että yleensä tulosten analysoinnissa ei käytetä pelkästään yhtä tapaa, vaan käytössä voi olla erilaisia vaihtoehtoja (mts. 161). Heidän mielestään analysointitavat liittyvät aina jollakin tavalla toisiinsa, joten niiden rinnakkainen käyttö on jopa suotavaa. He korostavat sitä, että laadullisen tutkimuksen vahvuutena on se, että sitä pystytään analysoimaan monella eri tavalla. Menetelmiä pystyy myöhemmin vaihtamaan, jos jokin keino ei tunnu sopivalta oman tutkimuksen kannalta. Alasuutarin (2011, 40) mukaan aineistoa tarkasteltaessa on tärkeää ottaa huomioon se, mikä on olennaista teoreettisen viitekehysten ja kysymysasettelun kannalta.

Eskolan ja Suoranta (2008, 60) toteavat, että tutkijan pitää olla tietoinen aineistoa koottaessa, mikä tulee olemaan sen määrä ja millä tavalla tutkimus liittyy työn teoriaosuuteen. Kvalitatiivisen tutkimuksen kattavuutta ei voida verrata määrällisen tutkimukseen, koska niitä arvioidaan eri tavalla. Heidän mukaansa laadullisen tutkimuksen kattavuuteen vaikuttavat muun muassa, miten hyvin tutkija on osannut analysoida aineistoa ja miten hyvin aineisto on nidottu yhteen. Eskola ja Suoranta huomauttavat, että aineiston koko ei vaikuta siihen, tuleeko tutkimus onnistumaan (mts. 61). Heidän mukaansa aineiston koko riippuu paljon siitä, mitä ollaan kulloinkin tutkimassa (mts. 62). Aineiston tarkoituksena on olla tutkijalle apuna siinä, että hän saisi tutkittavasta asiasta mahdollisimman hyvän käsityksen. Eskola ja Suoranta haluavat varsinkin tuoda esiin, että tarkoitus laadullista tutkimusta tehtäessä, on luoda uusia näkökulmia ja havaintoja.

Vilka (2015, 137) sanoo, että kun haluttu tutkimusaineisto on koottu, pitää se muuttaa helpommin tutkittavaan muotoon. Kun puhutaan laadullisesta tutkimuksesta, niin silloin analysoitava aineisto on joko teksti- tai kuvamuodossa. Litterointia käytetään silloin, kun haastattelu halutaan saada tekstimuotoon. Vilka toteaa, että aineiston litterointi vie yleensä paljon aikaa, mutta sen avulla tutkija pystyy käymään saatua materiaalia läpi. Hän toteaa, että litterointi on apuna tutkijalle myöhemmin siinä vaiheessa, kun hän alkaa analysoimaan saatuja tuloksia. Eskola ja Suoranta (2008, 98) tuovat esiin, että haastatteluiden purkaminen kannattaa suorittaa mahdollisimman pian haastatteluiden jälkeen, koska se voi myöhemmin aiheuttaa hankaluuksia.

Tuomi ja Sarajärvi (2012, 91) sanovat, että sisällönanalyysi on menetelmänä sellainen, mitä voidaan hyödyntää useissa laadullisissa tutkimuksissa. Heidän mukaansa kaikki muut laadullisen tutkimuksen analyysitavat liittyvät jollain tavalla sisällönanalyysiin. Sen käyttö ei ole kuitenkaan rajoittunut pelkästään laadulliseen tutkimukseen, vaan sitä voidaan käyttää myös määrällistä tutkimusta tehtäessä. Sisällönanalyysiä hyödyntämällä voidaan tehdä laajasti erityyppisiä tutkimuksia. Aineistolähtöisen analyysin tarkoituksena on, että tutkimuksesta saataisiin aikaan teoreettinen kokonaisuus (mts. 95). Heidän mukaan aikaisemmat tutkimukset tai teoria eivät vaikuta siihen, millainen on tutkimuksen lopputulos tai toteutus. Analysointimenetelmät valitaan sen perusteella, mikä on tutkimuksen tarkoitus.

Tuomen ja Sarajärven (2012, 95) mukaan aineistolähtöisen tutkimuksen toteuttaminen ei ole helppoa, koska käsitteet ja menetelmät ovat pelkästään tutkijan asettamia. Teoriaohjaavassa analyysissä lähdetään liikkeelle samoista lähtökohdista, mutta siinä aikaisempi tutkimus ja teoria ohjaavat tutkimuksen etenemistä (mts. 96). Tutkimuksessa halutaan tuoda esiin uudenlaisia ajatusmalleja (mts. 97). Tuomi ja Sarajärvi sanovat, että teoriaohjaavassa analyysissä käytetään useimmiten abduktiivista päättelyä. Aineistolähtöisyys ja valmiit mallit ohjaavat tutkijan ajattelua. Teorialähtöinen analyysi pohjautuu jo tutkittuun teoriaan tai malliin. Heidän mielestään tämäntyyppisen tutkimuksen ideana on, että aikaisempaa tietoa halutaan tuoda esiin eri näkökulmasta. Teorialähtöisessä analyysissä käytetään deduktiivista päättelyä (mts. 98).

Tämän opinnäytetyön analysointitavaksi valittiin teorialähtöinen analyysi, mikä kuuluu sisällönanalyysiin. Tämä tapa valittiin sen vuoksi, koska teoria ja aikaisemmat tutkimukset ohjaavat tutkimusprosessia. Vaikka tutkimus pohjautuukin enimmäkseen teoriaan, niin työssä halutaan kuitenkin tuoda esiin erilaisia näkökulmia aikaisempiin tutkimuksiin verrattuna.

Tutkimuksen luotettavuus. Eskola ja Suoranta (2008, 210–211) tuovat esiin, että laadullisessa tutkimuksessa tärkein kriteeri tutkimuksen luotettavuuden kannalta on tutkija. He jatkavat, että tutkija tuo laadulliseen tutkimukseen omaa pohdintaa ja mietteitä paljon enemmän verrattuna kvantitatiiviseen tutkimukseen. Uskottavuus tutkimuksen luotettavuuden kannalta tarkoittaa sitä, että tutkija katsoo, onko hänen kuvansa tutkittavasta asiasta samanlainen, mitä se on tutkittavien mielestä. Eskolan

ja Suorannan mukaan toinen luotettavuuden tekijä on tutkijan lisäksi tutkimuksen teksti (s. 219). Heidän mielestään tutkimuksen teksti tuo esiin mitä tutkija on kulloinkin kuullut, nähnyt, havainnut ja pohtinut. Tuomen ja Sarajärven (2012, 141) mielestä tutkimuksen luotettavuuteen vaikuttaa se, miten uskottavasti tutkija kertoo aineiston kokoamisesta ja analysoinnista. Tutkimuksen eri vaiheet on syytä avata lukijalle mahdollisimman tarkasti, koska se vaikuttaa asioiden selkeyteen ja ymmärrettävyyteen.

Tämän työn luotettavuutta haluttiin lisätä sillä, että eri tutkimusvaiheet kerrottiin tarkasti. Jokaisen vaiheen kohdalla oli kerrottuna, mitä kulloinkin tehtiin. Aluksi kerrottiin tutkimusmenetelmästä, sitten tiedonhankintamenetelmistä, haastatettavista, aineiston keräämisestä ja lopuksi aineiston analysoimisesta. Tämän työn luotettavuutta lisää myös se, että toinen haastattelu tehtiin asiantuntijan kanssa.

4.4 Asunnonostajan oppaan laatiminen

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on laatia toimeksiantajalle Seinäjoen Kotijoukkue Oy:lle ensiasunnon ostajan opas. Oppaan tarkoituksena on olla apuna ensimmäisen oman kodin hankinnassa. Opasta voidaan esitellä asiakaspalvelutilanteessa asiakkaalle ja hän voi tutustua siihen rauhassa. Tämän avulla edesautetaan asiakkaan tietämystä siitä, mitkä asiat kannattaa huomioida ennen ensiasunnon ostoa.

4.4.1 Oppaan suunnittelu

Ensiasunnon ostajan opasta alettiin suunnitella, koska toimeksiantajalla oli tarve tällaiselle oppaalle. Oppaaseen liittyvät aiheet tutkija valitsi itse. Tutkijan oli helppo lähteä rakentamaan opasta siitä lähtökohdasta, mitä hän haluaisi itse tietää, jos aikosi hankkia ensiasunnon. Opinnäytetyön tutkimukselliseen osuuteen kuului tutkia, mitä vaikutusta taloudellisella eriarvoisuudella on ensiasunnon hankinnassa. Työssä haastateltiin sekä pankin toimihenkilöä että ensiasunnon ostajia. Haastatteluiden avulla saatiin vastauksia tutkittavaan ongelmaan, ja sen lisäksi saatiin selville ensiasunnon ostajan kannalta hyödyllisiä asioita.

4.4.2 Oppaan käyttöönotto

Tämän opinnäytetyön tuotoksena syntyi opas ensiasunnon ostajille. Opas sisältää tämän työn teoreettisessa viitekehyksessä läpikäytyjä asioita. Oppaassa kerrotaan sekä kiinteistön- että asunto-osakkeen kaupasta. Asunnon ostoon liittyy vahvasti myös verot ja rahoitus, joten niistä on kerrottu oppaassa. Ostajan-, myyjän- sekä kiinteistönvälittäjän vastuut kuuluvat olennaisena osana asunnon ostoon, joten ne kuuluvat oppaan sisältöön.

4.4.3 Haastattelut

Tässä luvussa esitetään haastattelusta saadut tulokset. Tulokset on analysoitu teorialähtöistä sisällönanalyysia apuna käyttäen. Haasteltavana olleiden pankin toimihenkilön ja ensiasunnon ostajien kysymykset olivat erilaisia, joten niitä käsitellään eri luvuissa. Ensimmäisenä tutkimuksessa käsitellään pankista saatuja tuloksia, jonka jälkeen siirrytään ensiasunnon ostajilta saatuihin vastauksiin. Tutkimustulokset on ryhmitelty sen mukaan, mikä on ollut aiheena kunkin kysymyksen kohdalla. Sellaiset kysymykset, joilla on ollut tutkimuksessa pienempi painoarvo, ei olla ryhmitelty erikseen.

Vastaaajien taustatiedot Tutkimuksessa haastateltavana olleet ensiasunnon ostajat ovat nuori pariskunta ja iältään vähän yli parikymppisiä. Asunnon hankintahetkellä toinen oli töissä ja toinen opiskelijana. Kummatkaan eivät olleet omistaneet aikaisemmin asuntoa, vaan he olivat asuneet vuokralla. Haastatteluhetkellä pariskunta on asunut ensiasunnossaan nelisen vuotta.

Pankin toimihenkilö on ammatiltaan markkinoinnin merkonomi. Hän on ollut töissä samassa pankissa pian yhdeksän vuoden ajan. Hän on suorittanut rahoitus- ja sijoitus koulutuksia töiden ohessa. APV1 tutkinnon eli sijoituspalvelututkinnon hän on suorittanut myöhemmin työelämässä.

4.4.4 Ensiasunnon ostaminen pankin näkökulmasta

Ensiasunnon ostajan luokittelu. Haastattelussa kysyttiin pankilta, kenet he luokittelevat ensiasunnon ostajaksi. Haastattelussa kävi ilmi, että ensiasunnon ostaja täyttää pankin vaatimat kriteerit, kun hän ei ole aikaisemmin omistanut mistään kiinteästä omaisuudesta viittäkymmentä prosenttia tai sen yli. Haastateltava nosti esiin, että asiakkaat yrittävät säilyttää varainsiirtovapautensa mahdollisimman pitkään. Hän kertoi, että pariskunnan ostaessa ensiasuntoa, ostetaan yleensä ensin asunto-osake ja sitten vasta omakotitalo. Pankin toimihenkilö antoi seuraavanlaisen esimerkin: Pariskunta ostaa asunto-osakkeen, jota mies omistaa 51% ja nainen 49%. Näin mies käyttää vain oman varainsiirtovapauden ensimmäiseen asuntoon. Naisen varainsiirtoverovapaus säilyy seuraavaan asuntoon, jonka avulla he hyötyvät tästä ensiasunnon ostajan verohelpotuksesta kahdesti.

Haastateltava sanoi, että asunnon hankkija ei välttämättä edes tiedä, että on omistanut aikaisemmin asunnon. Haastattelun aikana selvisi, että kuolinpesän osakas on voinut omistaa asuntoa tietämättään. Esimerkiksi sellaisessa tapauksessa, jossa äiti on jäänyt leskeksi ja hänellä on lapsi, joka on yksi kuolinpesän osakkaista. Pankin toimihenkilö kertoi, että tästä asiasta ei tiedä kovinkaan moni ensiasunnon ostaja. Yleensä se käy ilmi heille vasta pankissa.

Ensiasunnon ostoon varautuminen. Pankin toimihenkilöltä kysyttiin, miten ensiasunnon ostoon kannattaa etukäteen varautua. Hän nosti tärkeimpänä asiana ASP-

tilin, joka kannattaa avata hyvissä ajoin. Hän mainitsi, ettei kovinkaan moni vanhempien luona asuva tiedä, paljonko on perheen kuukausittaiset menot. Hänen mielestään olisi tärkeää, että tietää paljonko kuluja eri menoista aiheutuu. Niiden laskeminen etukäteen helpottaisi myöhemmin oman talouden hallintaa. Haastattelussa tuotiin esille myös asuntojen hintojen vertailu ja omat toiveet, joita kannattaa pohtia huolella etukäteen.

Asumismuodot ensiasuntona. Haastattelussa selvisi, että ensiasunnon asumismuoto vaihtelee. Ensiasuntona ostetaan niin kiinteistöjä kuin asunto-osakkeita. Haastattelija esitti tässä kohtaa jatkokysymyksen: ostetaanko ensiasunto yleensä yhdessä vai yksin? Pankin toimihenkilö sanoi, että se vaihtelee, mutta aika paljon asuntoja ostetaan yksin. Hän nosti esiin, että nuori pariskunta ei välttämättä halua sitoutua heti yhteiseen lainaan, vaan lainaa hakee vain toinen osapuoli. Hänen mielestään on tavanomaista, että se osapuoli jolla ei ole lainaa, osallistuu talouden muihin kuluihin. Talouden muita kuluja voivat olla esimerkiksi ruokaostokset tai muut laskut. Haastattelussa kävi ilmi, että ensiasunnon ostajien ikähaitari vaihtelee 20–30 ikävuoden välillä.

Ensiasunnon ostajan kohtaaminen pankissa. Haastattelussa kysyttiin, miten ensiasunnon ostaja otetaan vastaan, kun hän saapuu pankkiin. Haastattelussa nousi esiin, että pankkiin kannattaa varata aika jo siinä vaiheessa, kun ryhtyy miettimään oman kodin hankkimista. Haastateltavan mielestä tämä on hyvä ja fiksu vaihtoehto, koska sen avulla pystytään selvittämään mahdollisuus lainan saamiseen. Samalla voidaan myös selvittää, minkä hintaista asuntoa kannattaisi lähteä etsimään. Haastattelun aikana selvisi, ettei kovinkaan moni ole selvittänyt etukäteen mitään, vaan luottaa pankin asiantuntijuuteen. Haastateltava piti ensiasunnon ostoa yhtenä elämän suurimmista hankinnoista, joka kannattaa tehdä huolella. Hän sanoi, että pankissa käydään läpi, miten asunnonhankintaprosessi etenee, ja mitä papereita ensiasunnon ostajan täytyy pankkiin toimittaa.

Säästäminen ensiasuntoon. Haastattelussa kysyttiin, mitä eri vaihtoehtoja säästämiseksi löytyy. Haastateltava kertoi parhaan vaihtoehdon säästämiseksi olevan ASP-tili, joka nousi jo aikaisemmin haastattelussa esiin. Hän sanoi, että ASP-laina on edullista ja siihen kuuluu maksuton valtion takaus.

Haastattelussa kysyttiin, että ovatko rahastot hyvä keino säästämiseen. Pankin toimihenkilön mielestä ne ovat hyvä keino säästää ensiasuntoa varten. Hän kertoi, että rahastoissa on erilaisia riskejä. Asiakas itse valitsee rahaston sen perusteella, mikä on hänen riskinsietokykynsä. Haastateltava sanoi, että rahastot ovat hyvä menettelytapa säästää asuntoa varten muun säästämisen rinnalla.

Vakuudet ensiasunnon ostossa. Haastattelun yksi kysymyksistä oli, että mitä vakuuksia on olemassa. Pankin toimihenkilö kertoi vakuuksina olevan yleensä ostettava kohde. Lisävakuuksina voivat toimia esimerkiksi kesämökki, metsä, maa-alue tai asunto-osake. Hän kertoi, että on mahdollista myös ostaa valtioneuvoston lainan vakuudeksi.

Ensiasunnon ostajan maksukyky ja maksuhäiriöt. Haastattelussa kysyttiin ensin, miten ensiasunnon ostajan maksukyky lasketaan. Haastateltava kertoi, että finanssivalvonta määrittää maksukyvyn laskemisen. Maksukykyyn lasketaan nettotulot kuukaudessa, asumiskulut sekä asuuko yksin vai pariskuntana. Lainanhoitomenukset eivät saa olla yli 45% nettotuloista. Pankin toimihenkilö antoi maksukyvyn laskemisesta esimerkin. Henkilö ostaa asunnon yksin ja hänen tulot kuukaudessa ovat 1800 euroa. Asumiskustannuksia hänelle kertyy kuukaudessa 225 euron arvosta ja hänen lainan kokonaissumma on 120 000 euroa. Laina-aika on 25 vuotta ja korkotasoa 6%. Tämän esimerkin perusteella kyseisen henkilön lainanhoitomenukset olisivat 43,1% nettotuloista, eli tilille jäisi vielä tämän jälkeen rahaa.

Haastattelun toisena maksukykyyn liittyvänä kysymyksenä oli, että mitä jos lainanhakijalla on maksuhäiriöitä. Pankin toimihenkilön mukaan asia käsitellään tapauskohtaisesti. Hän otti selkeästi tässä esille, että riippuu hyvin paljon siitä, että onko asiakas uusi vai ennestään tuttu. Vanhan ja pitkäaikaisen asiakkaan kohdalla tiedetään paremmin hänen aikaisemmasta maksukäyttäytymisestään. Voidaan miettiä, esimerkiksi onko asiakas hoitanut sovitut asiat ajallaan ja onko tilinylityksiä. Haastateltava sanoi, että pankin uudelle asiakkaalle ei kovin helposti lainaa myönnetä, jos hänellä on maksuhäiriömerkintöjä. Haastattelussa selvisi, että pankki saa ulosottoviranomaiselta todistuksen asiakkaan tiedoista. Haastateltava kertoi, että luottotiedot voivat olla kunnossa, mutta ulosotosta voi löytyä merkintöjä. Hän toi esiin, että asiakkaan ulosottomerkinnät voivat tulla esiin vasta siinä vaiheessa, kun laina ollaan jo antamassa. Hän toivoo, että asiakas olisi tässä kohtaa rehellinen ja kertoisi

itse ulosottomerkinnöistä. Haastattelussa kävi ilmi, että maksuhäiriöinen asiakas on aina riskialtis asiakas pankille. Asiakkaalle, jolla on maksuhäiriöitä, voidaan miettiä korkoprosentti uudelleen. Pankin toimihenkilö sanoi, ettei missään tapauksessa kannata ottaa pikavippejä tai rahoitusyhtiöiltä lainoja, vaan kannattaa mieluummin kääntyä pankin puoleen lainaa hakiessa.

Lainan hakeminen ilman säästöjä. Haastattelun aikana tuli hyvin selväksi, että lainan hakeminen ilman säästöjä voi osoittautua todella hankalaksi. Pankin toimihenkilö toi esiin, että säästöjen puuttuessa lainanhakijalla täytyy olla jotain kiinteää omaisuutta lainan vakuudeksi. Hänen mukaansa kiinteä vakuus voi olla jonkun sukulaisen tai tuttavän omistamaa kiinteää omaisuutta. Hänen mielestään säästäminen on kuitenkin todella tärkeää siinä vaiheessa, jos toiveena on oma kodin osto. Haastateltava tarkentaa, että kuukausittainen säästettävä summa ei tarvitse olla suuri. Hän sanoi, että säästäminen esimerkiksi pienistä tuloista onnistuu, mutta se vaatii vaan hiukan enemmän aikaa ja kärsivällisyyttä.

Ensiasunnon ostajan laina-aika. Haastattelussa kävi ilmi, että laina-aika on aina kaksikymmentäviisi vuotta, vaikka kyse olisi ensiasunnon ostajasta. Haastateltava kertoi, että pankkien välillä saattaa olla vaihteluja laina-aikojen suhteen. Pankin toimihenkilön mukaan jotkut pankit voivat myöntää pitempiä laina-aikoja, kuin edelle mainittu yleinen laina-aika on.

Lainakatto ensiasunnon ostossa. Haastattelussa selvisi, että lainakaton myötä lainanhakuprosessi on muuttunut ja samalla myös lainan saaminen on vaikeutunut. Pankin toimihenkilön mukaan lainakatto on vaikuttanut muun muassa siihen, että henkilötakaus ei käy enää vakuudeksi, vaan tarvitaan muuta kiinteää vakuutta.

Yleisen taloustilanteen vaikutukset asunnon hankintaan. Haastattelussa selvisi, että yleinen taloustilanne vaikuttaa asuntojen ostoon. Hän tuo esiin, että asuntojen myyntisivuilla näkyy asuntoja, jotka ovat kauan myynnissä. Hänen mielestään tähän voi olla syynä muun muassa väärä hinta, rahoituksen puute tai se, ettei asunnoille löydy oikeita ostajia. Haastattelussa kävi ilmi, että esimerkiksi pelko siitä, että jää työttömäksi, voi vaikuttaa asunnon hankintaan huonon taloudellisen tilanteen aikana. Haastattelussa pankin toimihenkilö toi esiin, että tänä vuonna asuntokauppa

on ollut heidän pankissaan vilkasta. Haastateltava sanoi, että korkojen ollessa nousussa, asuntokauppa ei käy niin vilkkaana, mitä silloin kun korot ovat alhaisemmat.

Taloudellinen eriarvoisuus ensiasunnon ostossa. Haastattelussa kysyttiin vaikuttaako taloudellinen eriarvoisuus asunnon hankintaa. Tämä oli myös koko tutkimuksen yhtenä isona kysymyksenä. Pankin toimihenkilö painotti tässä kohtaa oman talouden hallintaa. Hänen mukaansa kannattaa seurata omia menoja kuukauden tai kahden aikana, jonka avulla saa hyvän käsityksen siitä, minne rahat kuluvat. Sen jälkeen voi miettiä, että voisiko jostakin mahdollisesti säästää, ja onko sellaisia ylimääräisiä menoja, mitkä voitaisiin karsia kokonaan pois.

Asuntokaupan tulevaisuus. Haastattelussa kysyttiin, miltä näyttää asuntokaupan tulevaisuus. Haastateltava totesi, että rahoituspäällikkö tai pankinjohtaja osaisivat vastata paremmin tähän kysymykseen, mutta hän esitti oman näkemyksensä asiasta. Hänen mielestään asuntokaupan tulevaisuus näyttää valoisalta. Oma asunto on sellainen asia, mihin suurin osa meistä haluaa tähdätä. Hän toi esiin, että vuokra-asumisessa on oma vapaus ja helppous, mutta samalla rahalla voidaan lyhentää omaa asuntoa. Talvi on usein hiljaisempaa asuntokaupan kannalta, mutta keväällä ja kesällä ihmiset hankkivat enemmän asuntoja ja kauppa on silloin vilkkaampaa.

4.4.5 Ensiasunnon ostajien näkökulmaa asunnon hankkimisesta

Ensiasunnon hankinta ja asumismuoto. Haastattelussa kysyttiin, mistä ajatus oman kodin hankkimiseen lähti ja miten valittuun asumismuotoon päädyttiin. Haastateltavat vastasivat, että he olivat unelmoineet jonkin aikaa omasta kodista. Heillä oli toiveena se, että olisi enemmän tilaa tehdä asioita. Mahdollisuus remontoimiseen oli yksi asunnon hankintaan vaikuttavista tekijöistä. Haastattelussa selvisi, että valittuun asumismuotoon oli heidän mukaansa helppo päätyä. Molemmat olivat asuneet koko lapsuutensa omakotitalossa, joten se oli luonteva valinta asumismuodoksi.

Ensiasunnon kriteerit. Haastattelussa kysyttiin, mitä kriteerejä oli asuntoja etsiessä. Haastattelussa hinta nousi ensimmäiseksi kriteeriksi. Hinta oli sen takia tärkeässä asemassa, koska toinen osapuolista opiskeli asunnon hankintahetkellä. Toisena kriteerinä haastateltavilla tuli mieleen asunnon koko. Heillä oli toiveena, että asunto ei olisi liian suuri eikä liian pieni, vaan juuri heille sopivan kokoinen. He halusivat, että talossa olisi riittävästi omaa pihaa. Asunnon koko olisi haastateltavien mielestä tärkeää myös tulevaisuuden kannalta. Haastattelussa selvisi, että sijainti vaikutti oleellisena osana asunnon valintaan. He halusivat, että asunto sijaitisi lähellä kummankin työ- tai opiskelupaikkaa. Haastateltavat vastasivat, että he eivät kuitenkaan halunneet muuttaa keskelle kaupunkia, vaan maaseudun rauha tuntui mielekkäämmältä vaihtoehdolta. Haastelussa nousi esiin, että talon kunto ja käytetyt materiaalit olivat yksi valintaan vaikuttavista tekijöistä. Ensiasunnon ostajat halusivat, ettei talo olisi ikivanha, tai sellainen johon pitäisi tehdä laajoja muutoksia. Haastattelussa kävi sen lisäksi ilmi, että täysin remontoitava kohde ei ollut asunnon hankintahetkellä vaihtoehtona.

Ensiasunnon rahoitus. Haastattelussa kysyttiin, miten ensiasunto on rahoitettu ja oliko aikaisempia säästöjä olemassa. Haastattelussa kävi ilmi, että haastateltavat olivat kilpailuttaneet aluksi useampaa eri pankkia. Lopulta he olivat valinneet niistä juuri heille soivan ratkaisun. Haastattelussa selvisi, ettei kumpikaan ollut säästänyt ensiasunnon ostoon.

Ensiasunnon oston ongelmat. Haastattelussa kysyttiin ensiasunnon ostajilta, mitkä asiat olivat helppoja ja mitkä vaikeita asunnon hankinnassa. Haastattelussa selvisi, että asunnon valitseminen koettiin vaikeaksi, koska jokaisessa kohteessa oli aina omat hyvät ja huonot puolensa. He toivat esille, että asunnon sijainti vaikutti siihen, mikä oli kohteen hinta. Haastateltavien mielestä helpointa asunnon valitsemisessa oli sijainti. He sanoivat, että osaavan kiinteistövälittäjän avulla itse kaupan teko sujui mutkattomasti.

Neuvot ensiasunnon hankinnassa. Haastattelussa kysyttiin, keneltä ensiasunnon ostajat saivat apua asunnon ostoon liittyvissä asioissa. Haastattelussa selvisi, että läheiset ja sukulaiset olivat tärkeä tuki ja apu asunnon hankinnassa. He toivat esiin, että heillä oli tuttu kiinteistönvälittäjä, joka auttoi heitä.

Nuori ensiasunnon ostaja. Haastattelussa kysyttiin ensiasunnon ostajilta, millaiseksi he kokevat nuoren aikuisen mahdollisuudet hankkia asuntoa. Haastattelusta selvisi, että haastateltavien kohdalla lainan saaminen oli suhteellisen helppoa. Tähän he kertoivat syyksi, että haettu lainasumma oli sen verran pieni. He kokivat lainan kilpailuttamisen pitkänä ja aikaa vievänä prosessina. He sanoivat, että tapauksissa pankin kanssa oli vaikea järjestää. Neuvotteluajat sattuivat aina olemaan työaikana ja pankki halusi keskustella lainasta kasvotusten. Haastateltavat toivat esille, että heidän mielestään pientä lainaa hakiessa, lainaehdot eivät kuuluisi olla samantaisia verrattuna isompaan lainaan. Heidän mielestään lainaehdojen kuuluisi olla realistisempia verrattuna nykyhetkeen.

Nykyhetken toiveet ja kriteerit asunnolta. Haastattelussa kysyttiin, onko toiveet ja kriteerit muuttuneet ensiasunnon hankinnan jälkeen. Haastateltavat sanoivat, että olisi kannattanut käydä katsomassa vielä useampaa asuntoa, ennen päätöksen tekemistä. Jos he olisivat lykänneet asunnon ostoa siihen asti, kun molemmat ovat töissä, olisivat kriteerit olleet erilaisia. Asunto olisi voinut olla silloin hieman kalliimpi ja sijainti olisi voinut olla nykyistä parempi

Ohjeita ensiasunnon ostosta haaveileville. Haastattelussa kysyttiin, mitä ohjeita ja vinkkejä ensiasunnon ostajat antaisivat omasta kodista haaveileville. Haastateltavien mielestä kannattaa aivan ensiksi tutustua mahdollisimman moneen eri kohteeseen, ennen kuin tekee lopullista päätöstä. Heidän mukaansa on tärkeätä ottaa huomioon, mitä vaikutusta vuodenajoilla on asuntoon. He kertoivat esimerkkeinä valaistukset ja asuntoon johtavat tiet. Haastattelussa selvisi, että haastateltavat pitivät tärkeinä pankkien kilpailuttamisen. Heidän mukaansa siihen kannattaa varata runsaasti aikaa. Yhtenä tärkeänä asiana haastateltavat nostivat esiin hinnan. Heidän mielestään ei kannata heti hyväksyä pyydettyä hintaa, vaan kannattaa itse olla rohkea ja tarjota. Yksi tärkeimmistä asioista, mikä nousi haastattelussa esiin, oli asunnon kunto. Haastateltavat korostivat, että kuntotarkastuksen vaatiminen on ehdottoman tärkeää, kun etsii sopivaa asuntoa.

Lopuksi haastattelussa haastateltavat saivat kertoa, jos heille tuli vielä jotain mieleen, mitä ei haastattelussa käynyt ilmi. He nostivat viimeisenä esiin, että oma asunto luo elämään aika paljon sitovuutta. Vastuun määrä kasvaa verrattuna siihen, jos asuisi vuokralla.

4.5 Johtopäätökset

Molemmat haastattelut suoritettiin lokakuun 2018 aikana. Haastateltavina olivat ensiasunnon ostajat ja pankin toimihenkilö. Pankin haastattelussa selvisi, että ensiasunnon ostajat ovat iältään 20–30 vuotiaita. Haastattelussa kävi hyvin selkeästi ilmi, että säästäminen on tärkeä lähtökohta asunnon hankinnassa. Säästäminen olisi hyvä aloittaa jo varhaisessa vaiheessa, koska se helpottaa myöhemmin lainaa hakiessa. Kuitenkaan säästöjä ei välttämättä tarvitse olla etukäteen. Siihen kannattaa kuitenkin ryhtyä viimeistään siinä vaiheessa, kun on käynyt neuvottelemassa pankissa. Jos säästämisen alkaa vasta tässä vaiheessa, joutuu oman kodin hankintaa siirtämään hieman kauemmas, mutta vähitellen pienestäkin summasta kasvaa suurempi. Säästämiseen liittyy tärkeänä osana oman talouden hallinta. Jos ei ole perillä kuukausittaisista kuluista, on vaikeaa laskea paljonko olisi mahdollisuus lyhentää asuntolainaa joka kuukausi. Asuntolainaa varten olisi hyvä olla jotain kiinteää vakuutta, kuten maata, metsää tai jokin rakennus. Kiinteän vakuuden ei tarvitse olla omaa, vaan jos tuttavapiirissä tai suvussa löytyy jotain näistä, voi se toimia lainanhakijan vakuutena.

ASP-tili ei ole kuitenkaan ainoa tapa säästää, vaan rahastot ovat yksi hyväksi havaittu keino. Se millaisen rahaston kannattaa valita, riippuu ainoastaan siitä, millaisen riskin asiakas haluaa ottaa. Rahastot voivat toimia säästämisen keinona myös jonkin toisen tavan rinnalla. Haastattelun tuloksista selvisi, että asuntokaupan tulevaisuus näyttää valoisalta. Ihmisillä on halu saavuttaa jotain omaa ja pysyvää. Asuntokaupassa tapahtuu lasku- ja nousukausia, mitkä voivat johtua vuodenaajoista tai ympäröivästä huonosta taloudellisesta tilanteesta.

Ensiasunnon ostajien kohdalla selvisi, että vaikka olisi asuntokaupoilla ensikertalainen, niin ei silti tarvitse tyytyä siihen, mitä tarjotaan. Esimerkiksi hinnan kohdalla ostajan ei tarvitse tyytyä myyjän tarjoukseen, vaan voi itse tehdä mieleisensä tarjouksen. Rakennuksen kuntoon kannattaa kiinnittää huomiota. Ammatilaisen tekemä kuntotarkastus on tärkeä osa koko prosessia ja siitä tulee olemaan hyötyä myöhemmässä vaiheessa. Ei voi sanoa, mikä ratkaisu on asunnon hankinnan kannalta paras, koska siihen vaikuttaa oma toiveet, elämäntilanne ja tulevaisuuden haaveet.

Opinnäytetyön tutkimusongelmana oli, että vaikuttaako taloudellinen eriarvoisuus ensiasunnon ostoon. Haastatteluissa selvisi, että sillä on suurikin vaikutus siihen. Tässäkin tilanteessa säästäminen koroistui entisestään. Pankki ei tuonut esiin mitään erityistä keinoa, millä tätä eriarvoisuutta voitaisiin vähentää. Tärkeää on yrittää pitää oma talous hallinnassa. Ongelmatilanteissa kannattaa kääntyä pankin puoleen ja välttää hankkimasta pikavippejä ja rahoitusyhtiöiden lainoja.

Molemmat haastattelut tukivat hyvin työstä aikaansaatuja opasta. Haastattelut korostivat opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä läpikäytyjä asioita, josta oppaan sisältökin koostui. Haastattelussa läpikäytyt asiat auttoivat rakentamaan opasta. Esimerkiksi oppaassa haluttiin tuoda ASP-tili esiin, koska se korostui todella useasti myös pankin haastattelun aikana. Säästäminen oli isossa roolissa haastattelussa, ja siinä haluttiin nostaa esiin tutkimusongelmana ollutta taloudellista eriarvoisuutta.

5 YHTEENVETO

Jokaisella meistä on unelmia. Hyvin usealla meistä unelmat liittyvät jollain tavalla oman kotiin ja sen rakentamiseen. Kaikille se ei välttämättä tarkoita omakotitaloa, vaan se voi yhtä hyvin olla omistusasunto rivitalosta. Ja niin kuin sanotaan unelmat ovat tehty toteutettavaksi, ja niistä kannattaa myös pitää kiinni. Vaikka omat unelmat eivät välttämättä ihan kädenkäänteessä tapahtuisikaan, niin tekemällä niiden eteen töitä, jokainen voi varmasti saavuttaa omia haaveitaan.

Asunnon hankintaan vaikuttaa hyvin paljon se, millainen on henkilön taloudellinen tilanne. Työttömyys, opiskelu tai muuten heikompi taloudellinen vaihe, voi tuoda haasteita ja pitkittää asunnonhankintaprosessia. Ei ole kuitenkaan mahdotonta hankkia asuntoa, vaikka oma taloudellinen tilanne olisi sillä hetkellä huonompi. Silloin vaaditaan vain enemmän pitkäjänteisyyttä ja kärsivällisyyttä, koska pienistä tuloista säästäminen vaatii aina enemmän aikaa.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli parantaa toimeksiantajana olleen kiinteistövälitystoimiston asiakaspalvelua. Asiakaspalvelun parantamiseksi suunniteltiin opas ensiasunnon ostajille. Opas tulee olemaan yritykselle hyödyllinen, koska sillä ei ennestään ole ollut sellaista. Opasta varten haastateltiin sekä ensiasunnon ostajia että pankin toimihenkilöä. Haastatteluissa haluttiin nostaa esiin ensiasunnon ostajiin kohdistuvaa taloudellista eriarvoisuutta. Opas sisältää tämän työn teoreettisessa viitekehysessä läpikäytyjä asioita.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on tietoa kiinteistönvälitystoiminnasta, kiinteistömarkkinoista sekä kiinteistöarvioinnista. Työn teoriaosuudessa käsitellään myös asunto-osakkeen- ja kiinteistön kauppaa. Molemmista on aluksi kerrottu, millaisia ne ovat asumismuotoina. Sen jälkeen kummastakin kaupasta kerrotaan erikseen vaihe vaiheelta, miten ne etenevät, ja mitä asioita matkan varrella kannattaa ottaa huomioon.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytettiin laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoiduilla haastatteluilla. Haastateltavina olivat pankin toimihenkilö sekä ensiasunnon ostajat. Pankin toimihenkilön haastattelussa käytiin läpi ensiasunnon ostoon liittyvää rahoitusta. Haastattelussa kysyttiin

muun muassa, mitä kannattaa ottaa huomioon, ennen kuin lähtee hankkimaan asuntoa. Haastattelussa otettiin myös selvää siitä, onnistuuko lainan saaminen ilman säästöjä, ja mitkä ovat parhaat keinot säästää ensiasuntoa varten. Ensiasunnon ostajien haastattelussa otettiin selvää, mitkä asiat olivat haastavia ja mitkä taas helpompia asunnon hankinnassa. Haastattelussa haluttiin tuoda esiin ensiasunnon ostajien näkökulmaa siitä, millaista on hankkia oma asunto nuorena, ilman aikaisempia säästöjä, toisen osapuolen ollessa vielä opiskelija.

Haastatteluista selvisi, että paras keino säästämiseen on ASP-tili. Säästäminen kannattaa aloittaa nuorena, vaikka jo heti 18 vuotta täytettyä. Sekä pieni- että suurituloiset voivat säästää. Haastattelussa tuli esiin, että oman talouden hallintaan kannattaa panostaa. On hyvä olla selvillä siitä, mitä menoja on kuukaudessa ja mitkä ovat tulot. Maksuhäiriöt tai merkinnät ulosotossa eivät estä asunnon hankkimista, varsinkin jos on pitkäaikainen asiakas. Lainakaton myötä asunnon osto ei onnistu pelkällä henkilötakauksella, vaan ostaja tarvitsee kiinteää vakuutta. Haastattelussa kävi ilmi, että asuntoja tullaan hankkimaan myös tulevaisuudessa, koska ihmisillä on halu omistaa asunto itse. Vinkkejä ja neuvoja kannattaa kysyä alan ammattilaisilta, kuten kiinteistövälittäjältä tai pankista.

Ensiasunnon ostajat toivat esiin, että lainaehdot pitäisivät tulla sen mukaan, miten suuri laina on kyseessä. Heidän mukaansa lainaehdot voitaisiin ensiasunnon ostajien kohdalla keventää. He näkivät tärkeänä, että ensiasunnon ostajat kilpailuttavat eri pankkeja ja miettivät asunnon oston ominaisuuksia niin hinnan, kunnon kuin esimerkiksi tien ja valaistuksen kannalta.

Opinnäytetyön tutkimusongelmaa, taloudellisen eriarvoisuuden vaikutusta asunnon hankintaa voitaisiin tutkia jatkossa enemmän. Aihe on mielenkiintoinen, ja sillä on vaikutusta monen nuoren asuntohaaveisiin. Tutkimusta voitaisiin kohdistaa vielä enemmän sekä tuleviin ensiasunnon ostajiin, tai jo ensiasunnon hankkineisiin. Aiheesta voitaisiin toteuttaa laajempia haastatteluja ja kyselyitä, minkä avulla saataisiin enemmän aineistoa kasaan. Näin tutkimus saataisiin vietyä samalla vielä syvemmälle.

LÄHTEET

- A 15.2.2001/130. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavissa tiedoissa.
- Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. 2. p. Tampere: Vastapaino.
- Asuntolainan korko. 21.12.2017. [Verkkosivu]. Helsinki: Veronmaksajain Keskusliitto ry. [Viitattu 13.10.2018]. Saatavana: <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Asuntolainan-korot/>
- Ensiasunnon ostajat ovat vasta nyt toipuneet finanssikriisistä. 11.4.2018. [Verkkosivu]. Danske Bank. [Viitattu 15.11.2018]. Saatavana: <https://danskebank.fi/sinulle/artikkelit/2018/04/ensiasunnon-ostajat-ovat-vasta-nyt-toipuneet-finanssikriisista>
- Ensiasunnon ostamisen opas. Ei päiväystä. [Verkkojulkaisu]. Espoo: POP Pankki-liitto. [Viitattu 9.10.2018]. Saatavana: https://www.poppankki.fi/docs/default-source/pop-pankkiliitto/pop-pankki-ensiasunnon-ostajan-opas.pdf?sfvrsn=8321c5f4_2
- Eskola, J. & Suoranta, J. 2008. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 8. p. Tampere: Vastapaino.
- Francis, G. 7.3.2018. First time buyers average age has risen by seven years since the 1960s, survey finds. [Verkkosivu]. UK: Independent Digital News & Media. [Viitattu 16.11.2018]. Saatavana: <https://www.independent.co.uk/property/first-time-buyer-age-increase-1960s-housing-market-cost-property-ladder-a8244501.html>
- GDPR opas välitysliikkeille. 7.5. 2018. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. [Viitattu 10.11.2018]. Saatavana: <https://www.kvkl.fi/templates/gdpr-opas-valitysliikkeille.pdf>
- Hupli, J. 2017. Hallituksen tehtävät ja vastuut. 2. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Jussila, M. Ei päiväystä. Hyvä kiinteistönvälittäjä on monipuolinen alansa ammattilainen. [Verkkosivu]. Helsinki: Realia Group Oy. [Viitattu 17.10.2018]. Saatavana: <https://www.huom.fi/ideoimassa/hyva-kiinteistonvalittaja-monipuolinen-alansa-ammattilainen>
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

- Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2014. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.
- Kiinteistömarkkinat vahvassa kasvussa. 25.10.2017. [Verkkosivu]. Helsinki: Keskuskauppakamari. [Viitattu 15.10.2018]. Saatavana: <https://kauppakamari.fi/2017/10/25/kiinteistomarkkinat-vahvassa-kasvussa/>
- Kiinteistörekisterinote. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Maanmittauslaitos. [Viitattu 13.10.2018]. Saatavana: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>
- Kiinteistövälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi. 12.2.2018. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Kiinteistövälitysalan Keskusliito Ry. [Viitattu 11.10.2018]. Saatavana: https://kvkl.fi/files/rahanpesuohje_12_2_2018.pdf
- Koivisto, N. 2.1.2018. Huomioi nämä asiat ensiasuntoa ostaessa. [Blogimerkintä]. Helsinki: Roof Group Oy. [Viitattu 13.10.2018]. Saatavana: <https://www.roofgroup.fi/huomioi-nama-asiat-ensiasuntoa-ostaessa/>
- Korpaeus, T. 3.5.2018. Ihmisen arvoista asiakaspalvelua – 6 isoa kiveä käännettäväksi. [Blogimerkintä]. Helsinki: Alma Talent. [Viitattu 14.10.2018]. Saatavana: <https://blog.kauppalehti.fi/asiakaspalvelun-uusi-aika/ihmisen-arvoista-asiakaspalvelua-6-isoa-kivea>
- Kukko, M. 21.2.2018. Hyvä välitystapa. [Blogimerkintä]. [Viitattu 11.10.2018]. Saatavana: <http://kiinteistokukot.fi/blog/hyva-valitystapa/>
- Kukko, T. 26.3.2018. Ensiasunnon ostaja. [Blogimerkintä]. [Viitattu 11.10.2018]. Saatavana: <http://kiinteistokukot.fi/blog/ensiasunnon-ostaja/>
- Kuula, A. 2006. Tutkimusetiikka – Aineistojen hankinta, käyttö ja säilytys. Tampere: Vastapaino.
- L 20.1.1978/38. Kuluttajansuojalaki.
- L 30.12.1993/1501. Verolaki.
- L 23.9.1994/843. Asuntokauppalaki.
- L 12.4.1995/540. Maakaari.
- L 12.4.1995/554. Kiinteistönmuodostamislaki.

- L 29.11.1996/931. Varainsiirtoverolaki.
- L 15.12.2000/1074. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.
- L 15.12.2000/1075. Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä.
- L 22.12.2005/1142. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa.
- L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.
- L 28.6.2017/444. Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä.
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Manninen, A. 2015. Nuori ensiasunnon ostajana - käsikirja ensimmäisen oman asunnon hankintaan. [Verkkojulkaisu]. Kuopio: Savonia ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 10.11.2018]. Saatavana: <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/93041/manninen.aleksi.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2015. Kiinteistövälittäjän käsikirja. 8. p. Helsinki: Suomen kiinteistönvälittäjäliitto.
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2017. Kiinteistövälittäjän käsikirja. 9. p. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjät ry.
- Nikkinen, K. 2015. Ensiasunnon ostajan opas. [Verkkojulkaisu]. Oulu: Oulun ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 5.10.2018] Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/88386/Nikkinen_Kaisa.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Palmgren, J. 20.11.2017. ASP-laina on pankkien ja valtion yhteinen kädenojennus nuorille. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Finanssiala ry. [Viitattu 12.10.2018]. Saatavana: <http://www.finanssiala.fi/uutismajakka/Sivut/ASP-laina-on-pankkien-ja-valtion-yhteinen-kadenojennus-nuorille.aspx>
- Pietiläinen, M. 2011. Nuori tasa-arvo. Helsinki: Tilastokeskus.
- Prospective home buyers survey. 2.2.2018. [Verkkojulkaisu]. Canada: CMHC. [Viitattu 15.11.2018]. Saatavana: <https://epdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/en/2018-prospective->

[home-buyers-survey.pdf?sv=2017-07-29&ss=b&srt=sco&sp=r&se=2019-05-09T06:10:51Z&st=2018-03-11T22:10:51Z&spr=https,http&sig=0Ketq0sPGtnok-WOe66BpqguDljVgBRH9wLOCg8HfE3w%3D](https://www.kiinteistotalous.fi/attachments/download/1234/home-buyers-survey.pdf?sv=2017-07-29&ss=b&srt=sco&sp=r&se=2019-05-09T06:10:51Z&st=2018-03-11T22:10:51Z&spr=https,http&sig=0Ketq0sPGtnok-WOe66BpqguDljVgBRH9wLOCg8HfE3w%3D)

- Puolamäki, E. & Ruusunen, P. 2009. Strategiset investoinnit – Johtaminen, prosessit ja talouden ohjaus. Helsinki: Tietosanoma Oy.
- Rantanen, R. 2008. Asunnon ostajan opas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Ridell, H. 27.4.2018. Kiinteistömarkkinoiden eriytyminen kiihtyy – arvioijan on oltava hereillä. [Blogimerkintä]. Helsinki: Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. [Viitattu 16.10.2018]. Saatavana: <https://www.skayry.fi/2018/04/27/kiinteistomarkkinoiden-eriytyminen-kiihtyy-arvioijan-on-oltava-hereilla/>
- Roininen, P. 2018. Asunto – elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent.
- Ruusuvuori, J. & Tiittula, L. 2005. Haastattelu – Tutkimus, tilanteet ja vuorovaikutus. Tampere: Vastapaino.
- Saari, E. 12.1.2018. Kiinnitä erityistä huomiota kauppakirjan ehtoihin. [Blogimerkintä]. Jyväskylä: Päijänteen metsänhoitoyhdistys. [Viitattu 13.10.2018]. Saatavana: <http://www.paijannemhy.fi/ajankohtaista/blogi/485-kiinnita-huomiota-kauppakirjan-ehtoihin-elina-saari-8-12-2017>
- Simola, U. 2015. Kannattaisiko ostaa oma ensiasunto? [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Veronmaksajain Keskusliitto ry. [Viitattu 6.10.2018]. Saatavana: <https://www.taloustaito.fi/koti/Kannattaisiko-ostaa-oma-ensiasunto/>
- Suomen Kotijoukkue Oy. Ei päivystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 5.10.2018]. Saatavissa: <http://www.kotijoukkue.fi/yritys>
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [Verkkajulkaisu]. Yleiskatsaus 2016, 1 Asuntokanta 2016. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 6.10.2018]. Saatavana: https://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_kat_001_fi.html
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [Verkkajulkaisu]. Yleiskatsaus 2017. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 15.11.2018]. Saatavana: https://www.stat.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_tie_002_fi.html
- Tikkanen, H. 2005. Markkinoinnin johtamisen perusteet. 2. p. Helsinki: Talentum.
- Tuomi, J. & Sarajärvi A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.

Valli, R. & Aaltola, J. 2015. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1 – Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. Jyväskylä: PS-kustannus.

Varainsiirtovero. 24.2.2017. Verohallinto. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.10.2018]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Viiala, H. & Rantanen, R. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 2. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vilka, H. 2015. Tutki ja kehitä. 4. p. Jyväskylä: PS-Kustannus.

LIITTEET

Liite 1. Haastattelukysymykset pankille

Liite 2. Haastattelukysymykset ensiasunnon ostajille

Liite 3. Oppaan sisällysluettelo

Liite 4. Opas

Liite 1. Haastattelukysymykset pankille

1. Miten luokitellaan ensiasunnon ostaja?
2. Miten ensiasunnon ostoon kannattaa varautua? Mitä olisi hyvä tietää ennen asunnon hankintaa?
3. Mikä on yleisin asumismuoto ensiasuntona?
4. Miten pankki ottaa ensiasunnon ostajan vastaan? Onko käytössä eri menettelykeinoja verrattuna muihin asunnon ostajiin?
5. Mitä eri vaihtoehtoja on säästämiseksi? Mikä sopii niistä parhaiten ensiasunnon ostajalle?
6. Onko rahastot hyvä keino säästämiseen? Miksi on tai ei ole?
7. Mitä vakuuksia on olemassa?
8. Miten asunnon ostajan maksukyky lasketaan? Mitä jos hakijalla on maksuhäiriöitä?
9. Voiko lainaa hakea, jos säästöjä ei ole? Mitä edellytyksiä?
10. Kuinka pitkä on asuntolainan laina-aika?
11. Mitä vaikutuksia lainakatolla on ensiasunnon ostajalle?
12. Vaikuttaako yleinen taloustilanne ensiasunnon ostoon? Jos vaikuttaa niin millä tavalla?
13. Vaikuttaako taloudellinen eriarvoisuus ensiasunnon ostoon? Jos vaikuttaa niin millä tavoin sitä voitaisiin vähentää?
14. Miltä näyttää asuntokaupan tulevaisuus pankin näkökulmasta?

Liite 2. Haastattelukysymykset ensiasunnon ostajille

1. Milloin asunto on hankittu?
2. Mistä lähti ajatus oman asunnon hankintaan ja miten päädyitte kyseiseen asumismuotoon?
3. Mitkä olivat kriteerit, kun lähditte etsimään asuntoja? (esim. hinta, sijainti, asunnon kunto) ja perustelut kriteereille, miksi juuri valitut asiat olivat tärkeitä.
4. Miten asunto on rahoitettu ja miten valittuun rahoitukseen päädyttiin? Oliko aikaisempia säästöjä?
5. Mitkä asiat koitte hankaliksi ja mitkä taas helpoiksi koko asunnonhankintaprosessia ajatellen?
6. Keneltä saitte apua asunnon ostoon liittyvissä asioissa? (esim. sukulaiset, ystävät, pankki)
7. Millaiseksi koette nuoren aikuisen mahdollisuudet hankkia oma asunto? Onko se haasteellisempaa muihin verrattuna ja pitäisikö ensiasunnon ostajille olla enemmän helpotuksia esimerkiksi lainan saamisessa?
8. Jos olisitte nyt hankkimassa asuntoa, tekisittekö jotain toisin ja onko asunnon kriteerit muuttuneet matkan varrella?
9. Millaisia ohjeita antaisitte ensiasunnon hankintaa miettiville henkilöille? mitä kannattaa ottaa huomioon jne.
10. Muita mieleen tulevia asioita asunnon hankintaan liittyen?

Liite 3. Oppaan sisällysluettelo

1. Ensiasunnon ostaminen
 - 1.1 Ennen ensiasunnon ostoa
 - 1.2 Asunto-osakeyhtiön toimiminen ja perustaminen
 - 1.3 Ensiasuntona asunto-osake
 - 1.4 Ensiasuntona kiinteistö
 - 1.5 Ensiasunnon verotus
 - 1.6 Rahoitus ja vakuudet ensiasunnon ostossa
 - 1.7 Virheet ja vastuut kiinteistön- sekä asunto-osakkeen kaupassa

Liite 4. Opas

ENSIASUNNON OSTAJAN OPAS

Asuntonäyttö ja asunnon markkinointi. Omakotitalon asuntoesittelyssä nähtävillä pitää olla pohjapiirros, luettelo varusteista ja kalusteista, vuokrasopimus maa-alueista, kartta maa-alueen rajoista ja näiden lisäksi esite asunnosta. Osakehuoneiston asuntoesittelyssä täytyy olla isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, viimeisin tilinpäätös, taloudellista arviointia koskeva selvitys ja asunnon pohjapiirros. (Kasso 2006, 19–20.)

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavissa tiedoissa (A 15.2.2001/130) 2 §:ssä kerrotaan, mitä myytävästä asunnosta pitää käydä ilmi, kun sitä markkinoidaan asiakkaille. Ilmoituksessa täytyy lukea, asumismuoto, sijainti, pinta-ala sekä huoneiden määrä, valmistumisajankohta ja viimeisenä markkinoijan yhteystiedot. Asetuksen mukaan edellä mainittujen seikkojen lisäksi ilmoituksessa täytyy olla mainittuna myyntihinta ja velaton hinta. Kuluttajasuojalain (L 20.1.1978/38) 2 luvun 2 §:ssä säädetään, että markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista. Kuluttajasuojalain mukaan markkinointi on silloin hyvän tavan vastaista, jos se ei vastaa yhteiskunnallisia arvoja. Lain mukaan tällaisia yhteiskunnallisia arvoja voivat olla esimerkiksi sukupuoli, terveydentila tai seksuaalinen suuntautuminen.

Asiakirjat asunto-osakeyhtiössä ja kiinteistössä. Linnainmaan ja Palon (2007, 41) mukaan ostajan on hyvä olla selvillä siitä, mikä on asunto-osakeyhtiön taloudellinen tilanne. Yhtiössä voi ilmetä ylivelkaantumista, mikä voi johtaa osakkeenomistajan asunnon menettämiseen. He kertovat, että tarvittavat tiedot löytyvät asunto-osakeyhtiön asiakirjoista. Asunto-osakeyhtiön asiakirjoja ovat isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys ja tilinpäätösasiakirjat (Kasso 2006, 34). Isännöitsijäntodistus on lakiin perustuva asiakirja (mts. 35). Isännöitsijäntodistuksen saa antaa osakkeenomistajalle, kiinteistövälittäjälle tai pankille. Todistuksesta näkee asunto-osakeyhtiössä tehdyt korjaukset ja parannukset.

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 1 luvun 13 §:ssä säännellään, mitä yhtiöjärjestyksen täytyy pitää sisällään. Lain mukaan yhtiöjärjestykseen kuuluvat toimintatapa, yhtiön kotipaikka, kiinteistöön kuuluvien osakehuoneistojen tiedot, osakkeet,

yhtiön omistuksessa olevat tilat ja yhtiövastikkeet. Rantasen (2008, 19) mielestä yhtiöjärjestys on asiakirjoista se, joka kannattaa lukea tarkoin läpi. Hän korostaa erityisesti, että yhtiöjärjestyksestä voi nousta esiin oleellisia asioita, joista tulevan uuden asukkaan on hyvä olla perillä. Yksi tärkeistä taloyhtiöön kuuluvista asiakirjoista on tilinpäätös (Kasso, 36). Siihen kuuluu tuloslaskelma, tase, tilintarkastuskertomus sekä toimintakertomus hallitukselta. Tuloslaskelmasta selviää yhtiön menot sekä tulot. Tuloja asunto-osakeyhtiölle tulee muun muassa yhtiövastikkeista ja vuokratuloista. Menot koostuvat esimerkiksi kiinteistöverosta ja sähköstä. Taseesta käy ilmi omaisuus ja velat. Taseen vastaavaa puolelta näkee, mitä koneita ja laitteita on käytössä. Taseen vastattavaa puoli kertoo muun muassa yhtiön pitkä- ja lyhytaikaisista lainoista ja osakepääomasta. Hallituksen toimintakertomuksessa käy ilmi päättyneellä tilikaudella tehdyt remontit sekä mahdolliset muutokset (mts. 37).

Kiinteistön kaupan asiakirjat ovat erilaisia verrattuna asunto-osakkeen kauppaan, joten niistä kerrotaan erikseen tässä kappaleessa. Linnainmaan ja Palon (2007, 99) mielestä on hyvä perehtyä mahdollisimman tarkkaan kiinteistön asiakirjoihin, ennen kauppakirjojen allekirjoittamista. Heidän mukaansa tätä toimintaan noudattamalla voidaan myöhemmässä vaiheessa välttyä vahingoilta. Kiinteistörekisterinotteesta näkee tietoja kiinteistöstä ja siitä, miten se on muodostunut (Kiinteistörekisterinote [13.10.2018]). Kiinteistörekisterinotteesta löytyy perustiedot kohta, josta näkee kiinteistötunnuksen, kunnan, nimen, rekisteriyksikkölajin, rekisteröitymispäivän ja lakkaamispäivän. Rekisteriyksikkölaji kuvaa sitä, mikä kiinteistö on kyseessä. Siitä näkee esimerkiksi koko tontin pinta-alan, maa-alueet erikseen mitattuina. Kiinteistön rasiitteella tarkoitetaan esimerkiksi sitä, jos on oikeus käyttää tietä, joka menee toisen kiinteistön alueella (Kasso 2006, 44). Kiinteistöllä voi olla myös oikeus käyttää toisen kiinteistön alueella olevaa autopaikkaa, jolloin tässäkin tilanteessa puhutaan kiinteistöön kohdistuvasta rasiitteesta.

Henkilö, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on velvollinen hakemaan lainhuutoa maanmittauslaitokselta (Nevala ym. 2017, 404). Vaikka henkilö omistaisi vaan määräalan, on hän silti velvollinen tekemään lainhuudon. Kun kauppakirja on vahvistettu, lainhuudon tekemiselle jää aikaa kuusi kuukautta. Lainhuutohakemus on kirjallinen ja siinä pitää olla mainittuina kiinteistö, henkilötunnus, nimi sekä henkilön muut yhteystiedot (mts. 406). Kiinteistöön liittyvät kiinnitykset ja muut erityiset

oikeudet näkyvät kiinteistöstä saatavasta rasiustodistuksesta (Linnainmaa & Palo 2005, 53–54). Rasiustodistuksen voi hankkia käräjäoikeudesta. Kiinteistö voi toimia velkojen vakuutena, jolloin omistaja hakee kiinteistöön kiinnityksiä. Kiinnitykset haetaan käräjäoikeudesta ja omistaja saa panttikirjan todistukseksi. Kiinnitykset eivät millään tavalla riipu siitä, minkä arvoinen kiinteistö on, joten kiinnityksiä ei tehdä kiinteistön arvoon nähden samansuuruisiksi.

Kun omistaja on kiinnittänyt kiinteistöä, voi hän joutua luopumaan asunnostaan, jos ei pysty maksamaan velkoja. Kiinteistö voidaan laittaa sen seurauksena pakkohuutokauppaan. Vaikka omistaja kaupassa vaihtuukin, se ei tarkoita sitä, että kiinnitykset mitätöityisivät. Kiinteistön panttikirjat kuuluvat kaupan teossa uudelle omistajalle. Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (L 15.12.2000/1074) 10 §:n mukaan välitysliikkeen pitää antaa kohteesta tarvittavat asiakirjat, ennen kaupojen päättämistä. Lain mukaan näihin asiakirjoihin kuuluvat kiinteistörekisterin ote, rasiustodistus sekä lainhuutotodistus.

Kunto ja pinta-ala. Simolan (2.2.2015) mukaan asuntojen hinnoissa on eroja paikakakunnittain ja alueittain. Sijainnilla on olennainen merkitys siinä, miten asunnon hinta muotoutuu. Hänen mukaansa asunnon kunto on hintaakin merkittävämpi seikka. Simola täsmentää, että on hyvä kiinnittää huomiota siihen, millaisessa kunnossa kiinteistö on teknillisesti sekä taloyhtiö taloudellisesti. Hän mainitsee, että kiinteistössä tai taloyhtiössä tehdyt remontit, pitää näkyä myös asunnon hinnassa. Nevala ym. (2017, 136) mielestä kunnan tarkastaminen asuntokaupassa on tärkeää. Kun on kyse asunto-osakkeen kaupasta, kunnosta on vastuussa silloin asunto-osakeyhtiö (Nevala ym. 136). Jos yhtiössä on tarvetta korjauksille, kulut peritään asukkailta yhtiövästikkeiden avulla. Myyjän velvollisuus on kertoa, jos asunnossa on jotakin vikoja, joita ostaja ei voi muuten havaita. Kun on kyse uudesta asunnosta, ostaja voi lähtökohtaisesti luottaa siihen, että asunnon rakentamisessa on käytetty hyvää rakentamistapaa. Ostaja voi tämän lisäksi olla luottavainen sen suhteen, että asunto on tehty suunnitelmien mukaan, eikä sieltä löydy vikoja, joita ei päältäpäin

voi huomata. Nevalan ym. (s. 133) mukaan asunnon pinta-ala pitää olla oikein merkittynä, koska sillä on suora yhteys asunnon hintaan. Isännöitsijäntodistuksessa sekä yhtiöjärjestyksessä on pääsääntöisesti ilmoitettu asunnon pinta-ala (mts.134).

Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja toimiminen

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 12 luvun 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiötä perustettaessa täytyy tehdä kirjallinen perustamissopimus. Sopimuksessa kuuluu olla allekirjoitukset kaikilta osakkeenomistajilta. Lain mukaan, kun perustamissopimus on allekirjoitettu, tilintarkastajat, toiminnantarkastajat sekä johdon jäsenet aloittavat omat tehtävänsä ja toimikauden. Saman luvun 7 §:ssä sanotaan, että viimeistään kolmen kuukauden jälkeen perustamissopimuksen allekirjoittamisesta yhtiö pitää rekisteröidä. Jos rekisteröintiä ei tapahdu sovituksessa ajassa, aiheuttaa se perustamisen raukeamisen. Lain mukaan isännöitsijän sekä hallituksen jäsenten vakuus tarvitaan rekisteri-ilmoitukseen, jotta nähtäisiin, että perustamisessa on noudatettu asunto-osakeyhtiölakia. Lain 12 luvun 9 §:ssä määrätään, että yhtiö ei voi ennen rekisteröitymistään tehdä sitoumuksia, olla asianomaisena tuomioistuimessa eikä se voi myöskään hankkia oikeuksia.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 1 luvun 3 §:ssä Asuntoyhteisöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiötä tai sellaista osakeyhtiötä, missä osake yhdessä tai yksin, saa aikaan oikeuden hallita asuntoa. Samassa pykälässä kerrotaan, että asuntokauppalaisissa kuluttajalla tarkoitetaan sellaista luonnollista henkilöä, joka hankkii asunnon asumistarkoitukseen. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 1 luvun 1 §:ssä kerrotaan, että lakia sovelletaan niihin osakeyhtiöihin, jotka ovat rekisteröityneet noudattaen Suomen lakia. Asunto-osakeyhtiö on ainoastaan Suomessa käytetty asumismuoto (Nevala ym. 2015, 268). Tällaiselle asumismuodolle ei muualla Euroopassa ole mahdollisuutta. Pohjoismaissa asumismuotona ovat asunto-osuuskunnat. Nevalan ym. sanovat, että Suomessa asunto-osakeyhtiö on hyvin suosittu, koska puolet suomalaisista käyttää sitä asumismuotonaan. Asunto-osakeyhtiö oikeudellinen rakenne tulee osakeyhtiöstä (Nevala ym. 268). Tavoitteena osakeyhtiössä on taloudellinen etu. Asunto-osakeyhtiöllä päätavoite on kuitenkin vastata osakkeenomistajien asumistarpeeseen.

Yhtiökokous ja hallitus. Yhtiökokouksessa käydään läpi hallituksen, yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiössä mainittuja asioita (Viiala & Rantanen 2010, 19–21). Sellaista asiaa ei voida kokouksessa käydä läpi, mitä ei olla aikaisemmin annettu tiedoksi osakkeenomistajille. Tämän lisäksi osakkeenomistajat voivat tuoda asian käsiteltäväksi yhtiökokoukseen ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle. Viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat ja hallituksen tekemät päätösehdotukset tulee olla osakkeenomistajien nähtävillä hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta, ja sen aikana. Ylimääräisiä yhtiökokouksia voidaan pitää tarpeen vaatiessa. Yhtiökokouksesta laaditaan myöhemmin pöytäkirja, josta näkyy yhtiökokouksessa päätetyt asiat (mts. 24).

Osakkeenomistajasta pitää olla merkintä osakeluettelossa, tai osakkeenomistajalla täytyy olla yhtiölle selvitys omistusoikeuden siirtymisestä, jotta voi osallistua yhtiökokoukseen (Viiala & Rantanen, 22–23). Yhtiökokouksessa menetellään aina lain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämin vaatimuksin. Yhtiökokouksessa se ehdotus joka saa yli puolet äänistä tulee kokouksessa päätetyksi. Kun äännet menevät tasan, tuloksen ratkaisee puheenjohtajan ääni. Vaaleissa tasan menneet äännet ratkaistaan kuitenkin arpomalla. Osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 6 luvun 10 §:ssä säädetään muiden osallistumisesta yhtiökokoukseen. Lain mukaan isännöitsijä tai hallituksen jäsen saa olla kokouksessa mukana, ellei toisin ole määrätty.

Hallituksen tehtävänä on hoitaa asunto-osakeyhtiön hallintoa ja pitää huolta siitä, että rakennukset ovat kunnossa (Viiala & Rantanen 2010, 25). Hallinnon hoitamiseen kuuluu kirjanpidon ja varainhoidon valvonta. Asunto-osakeyhtiössä tehtyihin suuriin ja merkittäviin korjauksiin edellytetään yhtiökokouksen päätöstä (mts. 26). Poikkeus on kuitenkin sellaisissa tapauksissa, kun kyse on jostain akuutista remontin tarpeesta. Osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 7 luvun 8 §:n mukaan hallitukseen täytyy määrätä kolmesta viiteen jäsentä. Varajäseniä hallitukseen tarvitaan siinä tapauksessa, jos varsinaisia jäseniä on alle kolme. Puheenjohtaja valitaan hallitukseen, jos hallitus sisältää useita jäseniä. Saman lain 9 §:ssä sanotaan, että yhtiökokouksen tehtävänä on päättää jäsenet hallitukseen. Osakeyhtiölain 10 §:ssä kerrotaan, että hallituksen jäseneksi ei voida ottaa sellaista henkilöä, joka on alaikäinen tai oikeushenkilö. Hallituksen jäseneksi ei voida näiden lisäksi ottaa henkilöä, jonka

toimikelpoisuutta on vähennetty tai hän on konkurssissa. Hallituksen jäsen on vahingonkorvausvelvollinen siinä tapauksessa, jos aiheuttaa vahinkoa osakkaalle tai yhtiölle (Hupli 2017, 20).

Isännöitsijä. Osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 7 luvun 17 §:ssä säädetään isännöitsijän tehtävistä. Lain mukaan isännöitsijän tehtävinä ovat rakennuksen ja kiinteistön kunnossapidosta huolehtiminen. Näiden lisäksi isännöitsijän tehtäviin kuuluu pitää huolta jokapäiväisestä yhtiön hallinnosta, noudattamalla hallituksen antamia määräyksiä. Osakeyhtiölain saman luvun 20 §:ssä sanotaan, että hallituksen tehtävä on nimetä isännöitsijä. Laissa sanotaan, että valittavan isännöitsijän täytyy olla luonnollinen henkilö tai vastaavasti rekisteröity yhteisö. Isännöitsijän pitää hyvittää aikaansaamansa vahinko, jos hän ei noudata huolellisuusvelvoitetta, tai toimii holtittomasti työssään (Viiala & Rantanen 2010, 42). Korvausvelvolliseksi isännöitsijä joutuu tämän lisäksi, jos hän toimii vastoin asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Kunnossapitovastuut. Yhtiö on kunnossapitovastuussa osakehuoneistojen rakenteista sekä eristeistä (Viiala & Rantanen 2010, 81). Yhtiön täytyy huolehtia muun muassa siitä, että vesi-, kaasu- ja ilmanvaihtojärjestelmät ovat kunnossa. Osakkeenomistajan vastuulla on huolehtia, että asunnon sisäosat ovat kunnossa. Osakkeenomistaja ei saa vahingoittaa asunnon rakenteita. Hänen vastuullaan on huolehtia siitä, että asunto pysyy mahdollisimman hyvässä kunnossa. Jos osakkeenomistaja aiheuttaa vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, joutuu hän maksamaan vahingonkorvauksen. Jos taas vahinkoa on aiheutunut yhtiön tekemättä jättäneen korjauksen takia, voi osakkeenomistaja teettää työn jollakin toisella yhtiön laskuun (mts. 82). Sellaisista korjauksista ja remonteista, joista aiheutuu osakkeenomistajalle haittaa asunnon käytettävyydessä, yhtiön on ilmoitettava hyvissä ajoin. Osakkeenomistaja on vastuussa kertoa yhtiölle siitä, jos asunnossa on vikoja, joiden korjaaminen on yhtiön vastuulla.

Ensiasuntona asunto-osake

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 1 luvun 1 §:n mukaan sovelletaan asunto-osakkeiden kauppaan. Asuntokauppalaissa tarkoitetaan asunto-osakkeilla niin asunto-osakkeiden osakkeita kuin myös kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Tätä lakia sovelletaan, jos edellä mainitut seikat saavat oikeuden asunnon hallintaan. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1559) 1 luvun 3 §:n mukaan osakehuoneistolla tarkoitetaan osakkeiden tuomaa oikeutta hallita tiettyä huoneistoa tai kiinteistön osaa. Lain mukaan parveke kuuluu tämän lisäksi osaksi osakehuoneistoa, jos sinne pääsee kulkemaan suoraan huoneiston kautta. Jos parvekkeelle pääsee kulkemaan myös jonkun toisen osakehuoneiston kautta, on näiden kahden osakkeenomistajan sovittava yhdessä parvekkeen kunnossapidosta. Asunto-osakeyhtiössä on yhtiön hallitsemia erilaisia tiloja, joita osakkeenomistajilla on oikeus käyttää (Kasso 2010, 27). Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi varastot, autotallit sekä sauna- ja pesutilat. Näistä tiloista kulut hoidetaan vastikerahoituksella.

Ostoneuvottelu. Ostoneuvotteluvaihe tarkoittaa vaihetta, jossa ostaja saa kaikki asuntoa koskevat tiedot, mitkä eivät ole aiemmin esittelyvaiheessa käyneet ilmi (Nevala ym. 2015, 197). Ennen ostotarjouksen tekoa, ostajalle pitää olla annettuna kohteesta kaikki tarvittava informaatio. Nevalan ym. mukaan ostoneuvottelussa tietoja halutaan antaa vain potentiaalisille ostajaehdokkailla ja sen takia kaikkia informaatiota ei haluta antaa vielä silloin, kun ollaan asuntoesittelyssä.

Esisopimus ja ostotarjouksen tekeminen Esisopimuksesta puhutaan siinä vaiheessa, kun tarjouksen antaja saa hyväksyvän vastauksen sopimuksen toiselta osapuolelta (Kasso 2006, 66). Esisopimus on sekä myyjää että ostajaa velvoittava sopimus. Esisopimus tarkoittaa lupausta tehdä lopullinen kauppa myöhemmässä vaiheessa (Nevala ym. 2015, 207). Esisopimus tehdään siinä vaiheessa, kun kaupan ehdot ovat molemmille osapuolille selvät, mutta itse kauppa ei vielä kuitenkaan haluta tehdä. Esisopimus on muodoltaan vapaamuotoinen. Nevalan ym. mukaan esisopimuksen on hyvä sisältää mahdollisimman paljon samoja asioita kuin myöhemmin laadittava kauppakirja. Tarkoituksena on, että kauppakirjan ehdot ovat jo esisopimuksessa määritelty tarpeeksi selkeästi.

Ostajan tekemä ostotarjous sitoo siitä lähtien, kun se on annettu (Linnainmaa & Palo 2007, 46). Tämä synnyttää sopimuksen myyjän ja ostajan välille. Ostaja on valmis ostamaan osakkeet ja myyjä taas puolestaan myymään ne. Ostotarjous raukeaa myyjän hylättyä sen, vaikka tarjouksen voimassaoloaika ei olisi silloin vielä päättynyt. Tarjous raukeaa lisäksi siinä tapauksessa, jos myyjä ei tarjouksen voimassaoloaikana hylkää tai hyväksy sitä.

Ostotarjoustyyppit. Asuntokaupassa ostajan tarjouksen vakuutena toimii käsiraha (Linnainmaa & Palo 2007, 47). Tällä tavalla asunto tulee ostajalle varatuksi. Ostaja ja myyjä tulevat sidotuksi kauppaan, jos tarjous on hyväksytty ilman käsirahaa. Tässä tapauksessa molemmilla osapuolilla on oikeus velvoittaa toista kaupante-koon. Yleisesti ottaen asunto-osakkeen kaupassa tarjous on kuitenkin käsirahalli-nen.

Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074) 16 §:n mu-kaan, kun välitysliike saa käsirahallisen tarjouksen, on siitä tehtävä asiakirja. Laissa sanotaan, että asiakirjan täytyy pitää sisällään tarjouksen ehdot ja siinä pitää myös olla maininta käsirahan menettämisestä. Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 3 lu-vun 3 §:ssä sanotaan, että kauppa tehtäessä käsiraha kuuluu osaksi kauppahin-taa. Lain mukaan myyjän täytyy palauttaa käsiraha takaisin ostajalle, jos kauppa jää tekemättä. Tämä pätee vain siinä tapauksessa, jos kaupan tekemättä jättäminen ei riipu millään tavalla ostajasta. Jos taas kauppa ei synny ostotarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, on asuntokauppalain mukaan myyjällä oikeus saada vahingon-korvaus tai oikeus pitää saamansa käsiraha.

Yksi ostotarjoustyyppi on tarjous vakioehdolla. Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 3 luvun 3 §:ssä sanotaan, että myyjän ja ostajan sopiessa vakiokorvauksesta, on myyjän annettava tarjouksen tekijälle rahamäärä, joka vastaa heidän sopimaansa vakiokorvausta. Nevalan ym. (2017, 152) toteavat, että vakiokorvaus ja käsirahalli-nen tarjous ovat verrattaessa aika samankaltaisia keskenään. Myyjällä on oikeus vakiokorvauksen takaisinsaantiin, jos kauppa jää tekemättä tarjouksen tekijästä riip-puvaisesta syystä (Nevala ym. 152). Tässä tapauksessa oikeus vahingonkorvauk-seen ei vaadi erillistä näyttöä. Jos taas kauppa ei synny myyjästä johtuvasta syystä, on hänen annettava tarjouksen tekijälle vakiokorvauksen mukainen rahamäärä.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 3 luvun 6 §:n mukaan tarjouksen tekijä voi hävitä tarjouksen vastaavasta kauppahinnasta enimmillään neljä prosenttia.

Ostotarjous voidaan tehdä ilman käsirahaa tai vakiokorvausta (Nevala ym. 2017, 152–153). Tällaisessa tapauksessa, jos toinen osapuolista kieltäytyy kaupan teosta, voi hän joutua korvausvelvolliseksi koko sovitusta kauppahinnasta. Ostotarjouksessa voi kuitenkin olla merkintä siitä, että ostotarjouksen hyväksyntä ilman käsirahaa ei sido myyjää tai ostajaa. Tämä tarkoittaa sitä, että osapuolet eivät voi vaatia toisiltaan vahingonkorvausta kaupan peruuntuessa.

Kauppakirja ja kauppahinta. Asunto-osakkeen kaupassa käytetään muotova-pautta kaikissa muissa tapauksissa paitsi sellaisessa, jossa kauppaa tehdään rakentamisvaiheessa (Nevala ym. 2015, 212). Asunto-osakkeen kaupassa voidaan tämän lisäksi vapaasti päättää, mitä kauppa pitää sisällään. Nevalan ym. (s. 213) toteavat, että kaupan vapaamuotoisuuden takia todistajia ei tarvitse olla, mutta niiden käyttäminen on kuitenkin suositeltavaa.

Kaksi asiaa, jotka kauppakirjassa tulee olla, on kauppahinta ja maksuaikataulu (Nevala ym. 2015, 213). Asunto-osakeyhtiö maksaa rakentamiseen ja korjaukseen liittyvät kulut hankkimallaan pitkäaikaisella lainalla. Puhutaan lainaosuudesta, jos tämä asunto-osakeyhtiön laina jaetaan eri huoneistoille. Rahoitusvastike on tarkoitettu lainan korkojen ja lyhennyksien hoitamiseen. Lainaosuuden huolehtija on asuntokaupoissa yleisesti ottaen ostaja. Kauppakirjasta täytyy ilmetä velaton hinta eli myyntihinta ja lainaosuus.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 6 luvun 22 §:ssä sanotaan, että kauppahinta kuuluu maksaa siinä vaiheessa, kun osakekirjat sekä hallinta luovutetaan uudelle omistajalle, jollei asiasta ole muulla tavalla sovittu. Saman lain 6 luvun 23 §:n mukaan myyjä saa vaatia viivästyskorkoa niin kuin korkolaissa on määritelty, jos ostaja ei maksa sovittuna aikana kauppahintaa tai sen osaa.

Omistusoikeuden siirtyminen ja osakekirjan luovutus. Nevalan ym. (2017, 160) kirjoittavat, että omistusoikeuden siirtyminen on merkittävä vaihe kaupankäynnissä. Jos omistusoikeuden siirtymisestä ei ole sovittu, tapahtuu se kaupantekohetkellä.

Heidän mukaansa käteiskaupassa omistusoikeuden siirtyminen ei tuota vaikeuksia. Kauppakirjassa kannattaa olla heidän mielestään tätä varten merkintä siitä, koska omistusoikeus siirtyy ostajalle. Kauppakirjassa oleva merkintä siirtymisajankohdasta on hyvä olla myös silloin, kun omistusoikeus siirtyy vasta kaupan tekemisen jälkeen.

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 6 luvun 4 §:n sanotaan, että jos ei ole muutoin sovittu, osakekirja luovutetaan ostajalle samaan aikaan, kuin luovutetaan asunnon hallinta. Nevalan ym. (2017, 160) sanovat, että jos osakekirjan luovutus ei tapahdu samaan aikaan kuin kauppa tehdään, täytyy osakekirjojen säilyttämisestä sopia erikseen. Heidän mukaansa osakekirjoja olisi hyvä säilyttää pankissa.

Ensiasuntona kiinteistö

Kiinteistönmuodostamislain (L 12.4.1995/554) 1 luvun 2 §:n mukaan kiinteistö on maanomistuksen yksikkö, joka voidaan kirjata kiinteistöksi kiinteistörekisterilain mukaisesti. Kiinteistökaupan kohteita ei välttämättä ole aina vaan yksi, vaan niitä voi olla myös useampia (Nevala ym. 2017, 338). Kun puhutaan määräosasta, kiinteistöllä on silloin useampi omistaja, ja se on jaettu sen mukaan murto-osiin. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että joku tietty henkilö omistaisi tietyn osan kiinteistöstä, vaan kaikki omistajat hallitsevat sitä yhdessä. Määräalasta puhuttaessa tarkoitetaan kiinteistön aluetta, joka on osana kiinteistöä ennen sen lohkoamista (Linnainmaa & Palo 2007, 94). Jos asuntokaupan kohteena on omakotitalo, puhutaan kiinteistön kaupasta (mts. 93). Osakkeet ovat kaupan kohteena, jos omakotitalo kuuluu johonkin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöön.

Kiinteistön mukana kulkevat aineosat ja tarpeisto, ellei kauppakirjassa ole erikseen mainittu, että joku esine ei kuulu kauppaan (Linnainmaa & Palo 2005, 30–31). Kiinteistön tarpeistoa tai ainesosia ovat esimerkiksi jääkaappi, postilaatikko, sähköuuni ja sähkökiuas. Kiinteistölle kuuluvia ainesosia ovat esimerkiksi kaivo, laiturin ja vesijohdot (mts.33). Kiinteistön omistajalla pitää olla omistus esineeseen, jotta se voidaan katsoa kuuluvaksi osaksi kiinteistöä.

Ostotarjous ja esisopimus. Asunto-osakkeen kauppaa ja kiinteistön kauppaa ei voida verrata keskenään kaupan tarjouksentekovaiheessa (Kasso 2006, 67). Eroavaisuudet näiden kahden kaupan välillä johtuvat siitä, että kiinteistön kauppa on aina määrämuotoinen. Tarjouksen tekeminen ei ole rinnastettavissa osakekaupan tarjoukseen, koska kiinteistön kaupassa tämä vaihe ei ole samankaltainen. Kun tehdään kiinteistöstä ostotarjous, se ei sido kumpaakaan osapuolta kaupantekoon edes siinä tapauksessa, kun myyjä on ostotarjouksen hyväksynyt. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:ssä pykälässä sanotaan, että kaupan teosta voidaan sopia esisopimuksen avulla. Sopimus voidaan lain mukaan tehdä niin, että se ei sido kaupan molempia osapuolia vaan vain toista osapuolta. Lain mukaan esisopimuksessa pitää olla määrätty se päivä, jolloin virallinen kauppa suoritetaan ja mitä ehtoja kaupantekoon liittyy. Esisopimus on voimassa viisi vuotta sen tekohetkestä, jos sitä ei ole erikseen muuta sovittu.

Kauppakirja ja kauppahinta. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa täytyy tehdä aina kirjallisessa muodossa. Myyjä ja ostaja allekirjoittavat kauppakirjan ja kaupanvahvistajan vahvistaa tehdyn kaupan. Kaupan vahvistamishetkellä pitää lain mukaan olla paikalla kaikki kauppakirjan allekirjoittaneet henkilöt. Laki määrää, että seuraavat asiat täytyy olla kauppakirjaan merkitty: luovutustarkoitus, kiinteistö, ostaja sekä myyjä ja viimeisenä kauppahinta tai vaihtoehtoisesti vastike. Linnainmaa ja Palo (2007, 126–127) huomauttavat, että kauppakirjaan kannattaa merkitä kaikki ehdot tarkasti, vaikka laki ei sitä vaatisikaan. Nevala ym. (2017, 370) kertovat, että kauppahinta tai vastike täytyy löytyä vahvistetusta kauppakirjasta. He toteavat, että kauppahinta ei välttämättä ole merkitty kauppakirjaan kokonaissummana, vaan se voi ilmetä esimerkiksi olemassa olevan neliöhinnan mukaan. Nevala ym. toteavat, että kauppahinnan voi maksaa heti kokonaan, mutta yleisesti ottaen ostaja saa maksuaikaa sen suorittamiseen. Ostajalla voi olla esimerkiksi meneillään edellisen asunnon myynti. Saari (12.1.2018) täsmentää, että kauppahinta olisi hyvä olla kauppakirjassa määritelty sen perusteella, kuinka suuri osuus kauppahinnasta kuuluu rakennukselle ja kuinka paljon taas maapohjalle.

Omistusoikeuden ja hallintaoikeuden siirtyminen. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 14 §:ssä säädetään kiinteistön käytöstä, ennen omistusoikeuden siirtymistä. Lain mukaan, kaupanteon jälkeen ostaja saa sekä käyttää kiinteistöä että määrätä siitä. Laissa sanotaan, että ostaja ei voi ilman myyjän lupaa kaataa metsää, ennen kuin omistusoikeus on virallisesti siirtynyt ostajalle. Omistusoikeus siirtyy ostajalle heti, jos hän maksaa koko kauppahinnan kerrallaan kaupantekohetkellä (Linnainmaa & Palo 2005, 130). Jos kauppahintaa ei makseta kokonaan, silloin kun kauppa tehdään, käytetään vakuusjärjestelyitä. Vakuusjärjestelyinä voivat toimia purkava tai lykkäävä ehto. Lykkäävä ehto tarkoittaa sitä, että kauppakirjassa on maininta omistuksenpidätysehdosta. Omistuksenpidätysehdossa kiinteistö siirtyy omistajalle vasta sen jälkeen, kun hän on maksanut koko kauppahinnan. Jos vakuusjärjestelyitä ei ole kauppakirjassa mainittu, myyjä ei voi silloin purkaa kauppaa (mts. 131). Purkava ehto tarkoittaa sitä, että ostaja saa omistusoikeuden silloin kun kauppa tehdään, mutta kauppahinnan maksamatta jättämisen seurauksena kauppa purkautuu (mts. 133). Ostaja ei voi kiinnittää kiinteistöä ilman myyjän suostumusta, jos purkava ehto on käytössä.

Ensiasunnon verotus

Ensiasunnon verotuksessa monelle varmasti ensimmäisenä mieleen tulevana seikkana on ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. Seuraavaksi tutkitaan, mitä muita veroseuraamuksia asunnon hankinnalla on. Kukko (26.3.2018) korostaa sitä, että kannatta miettiä tarkkaan, mihin asuntoon verovapauden käyttää. Kaikilla ensiasunnon ostajilla on ainoastaan kerran mahdollisuus hyödyntää tätä etua. Hänen mielestään varainsiirtoverovapaus olisi hyvä käyttää mieluiten vasta lopullisen asunnon hankinnassa.

Kiinteistöverotus. Kiinteistövero toimitetaan kunnalle kiinteistön arvon mukaisesti (Viiala & Rantanen 2010, 58). Jos omistaa kiinteistön verovuoden alkaessa, on silloin verovelvollinen. Kiinteistöverovelvollisia ovat myös asunto-osakeyhtiöt. Asunto-osakeyhtiön sijaitessa vuokratulla maa-alueella, maksaa asunto-osakeyhtiö veroa vain rakennuksesta. Maapohjasta kiinteistövero maksaa taas tontin omistaja. Yhtiövästikkeiden avulla kiinteistöveron aiheuttamia kustannuksia veloitetaan yhtiön

osakkailta (Kasso 2006, 117). Verohallinto suorittaa kiinteistöveron olemassa olevien tietojen mukaan (Viiala & Rantanen, 58). Vero maksetaan sille kunnalle, missä kiinteistö sijaitsee. Isännöitsijän on huomioitava verotusarvot, jos kiinteistössä on tehty jonkinlaisia muutoksia, millä on vaikutusta veron määrään.

Lain varojen arvostamisesta verotuksessa (L 22.12.2005/1142) 5 luvun 28 §:ssä todetaan, että kiinteistö ja maapohja verotetaan erikseen. Lain 5 luvun 29 §:n mukaan maapohjan verotusarvoon vaikuttavat esimerkiksi käyttötarkoitus, sijainti sekä yleinen hintataso vastaavissa kiinteistöissä. Joka vuosi verohallinto laatii laskenta-perusteet kaikkien kuntien osalta. Lain 5 luvun 30 §:ssä kerrotaan kiinteistön verotusarvosta. Laissa sanotaan, että arvon määrää jälleenhankinta-arvo, mistä lasketaan pois ikäalennukset.

Varainsiirtovero. Varainsiirtoverolain (L 29.11.1996/931) 2 luvun 11 §:ssä todetaan, että ensiasunnon osto on verovapaata, jos laissa mainitut seuraavanlaiset kohdat täyttyvät. Uusi omistaja on ostanut hallintaansa kiinteistön ja ainakin puolet asuinrakennuksesta. Lain mukaan rakennus on tai tulee olemaan uuden omistajan vakituinen asunto. Uudella omistajalla ei ole ollut aikaisemmin omistuksessa asuinrakennuksesta puolta tai hän ei ole omistanut asuinhuoneiston osakkeita. Luovutusasiakirjaa allekirjoittaessa uusi omistaja on 18 vuotta täyttänyt, mutta kuitenkin alle 40 vuotta. Ensiasunnon ostajalla täytyy olla verottajalle selvitys verovapaudesta (Kasso 2006, 116). Haettaessa lainhuutoa kiinteistöön, on henkilön esitettävä todistus ensiasunnon ostajan varainsiirtovapaudesta. Tämän lisäksi täytyy olla todistus siitä, että on muuttanut asuntoon. Selvitys verovapaudesta tarvitaan verottajan lisäksi myös osakeluetteloon merkitsemisen vuoksi. Varainsiirtovero rakennuksissa ja kiinteistöissä on neljä prosenttia (Verohallinto [Viitattu 11.10.2018]). Tähän ryhmään kuuluvat tontti ja sen alueella sijaitsevat rakennukset. Asunto-osakkeissa varainsiirtovero on kaksi prosenttia. Tätä sovelletaan esimerkiksi kerrostalo-osakkeeseen.

Arvonlisävero. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 27 §:ssä todetaan, että kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta toimintaa. Asunto-osakeyhtiön omistajassa toimitiloja, voi se olla sen vuoksi arvonlisäverovelvollinen (Viiala & Rantanen 2010, 60). Yhtiöllä on verovelvollisena oikeus vähentää toimitilojen korjauksesta tulleet arvonlisäverot. Jos toimitiloja vuokrataan, täytyy vuokralaisen olla arvonlisäverovelvollinen.

Rahoitus ja vakuudet ensiasunnon ostossa

Ensiasunnon ostajilla on joitakin etuja asunnon hankinnassa verrattuna muihin. Linnainmaa ja Palo (2007, 84) toteavat, että rahoitusmuotona asunto-osakkeissa käytetään lähes poikkeuksetta pankkilainaa. Koroissa ja kuluissa voi esiintyä vaihtelua pankkien välillä, joten ei kannata ottaa heti ensimmäistä tarjousta vastaan. Heidän mielestä lainatarjouksia on hyvä pyytää monelta eri pankilta, ja sen jälkeen verrata niitä keskenään löytääkseen niistä parhaimman mahdollisen tarjouksen.

ASP-laina ensiasunnon hankinnassa. ASP-laina on ensiasunnon hankintaan tarkoitettu laina ja valtion tukema järjestelmä (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 16–17). Laina on tarkoitettu asunnon hankkijoille, jotka ovat iältään 15–39 vuotiaita, eikä heillä ole aikaisemmin ollut asuntoa omistuksessaan. ASP-laina neuvotellaan aina pankin kanssa juuri jokaiselle sopivaksi. ASP-tilille säästetään neljännesvuosittain 150–3000 välillä oleva summa, mutta kuukausittainen säästäminen onnistuu myös vähän pienemmilläkin tuloilla. ASP-lainassa korko on pienempi muihin asuntolainoihin verrattuna. Pankki lainaa asunnon ostajalle loput tarvittavasta lainasummasta, mikä ei kerry ASP-tilin avulla. ASP-lainan tarkoituksena on auttaa nuoria ensimmäisen oman kodin hankinnassa (Palmgren 20.11.2017). Palmgrenin mukaan, nuoret asuvat nykyään enimmäkseen vuokralla, on ASP-tilille säästäminen pysynyt silti hyvässä vireessä ja suosiossa nuorten keskuudessa.

Velan korko. Korkoa voidaan verrata asuntolainan hintaan (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 8). Korko on hyvin tärkeässä asemassa asuntolainaa silmällä pitäen, koska se muodostaa yleensä isoimmat kustannukset. Pankin kanssa neuvottelemalla asiakas päätyy juuri oikeaan vaihtoehtoon, eri tapauksia ja tilanteita

ajatellen. Asuntolainan korko muodostuu sekä asiakaskohtaisesta korosta että rahamarkkinoihin perustuvasta korosta. Vaihtuva korko vaihtelee sen mukaan, mitä markkinatkin. Silloin kun korot ovat matalalla, säästää velallinen huomattavan summan verrattuna siihen, jos korot olisivat nousussa. EURIBOR-korko kuuluu vaihteleviin korkoihin. Se koostuu korkotarjousten perusteella, jonka pankit tekevät. Asuntolaina on melkein aina kytketty kahdentoista kuukauden EURIBOR-korkoon.

Prime korko kuuluu pankin korkoihin, josta pankki päättää itse (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 9). Prime kuuluu niin ikään vaihtuviin korkoihin. Viimeisenä korkona puhutaan kiinteästä korosta. Kiinteässä korossa lainasta kertyvät kulut on helpompi saada selville, koska korkojen vaihteluilla ei ole vaikutusta sen muodostumiseen. Ensiasunnon ostajalla on oikeus suurempaa asuntolainan korkovähennykseen, verrattuna muihin asunnon ostajiin, kun korkovähennys tehdään alijäämähelytyksestä (Asuntolainan korko 2017). Ensi sijassa asuntolainan korkovähennys suoritetaan pääomatuloista. Jos ensiasunnon ostajalla ei ole kuitenkaan riittävästi pääomatuloja, korkovähennys tehdään alijäämähelytyksestä. Vähennyskelpoiseen osuuteen kuuluu vuonna 2018 ensiasunnon ostajan asuntolainan koroista 35%.

Lyhennystavat. Asuntolainan lyhennys tapahtuu yleisesti ottaen kerran kuukaudessa (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 13). Asuntolainaa voidaan lyhentää tasaeränä, annuiteettina sekä tasalyhenteisellä lyhennyksellä. Näitä kolmea lyhennystapaa käytetään Suomessa asuntolainan lyhentämiseen. Tasalyhennys tarkoittaa sitä, että laina aika on aina sama. Tasalyhennyksessä velallinen maksaa joka kuukausi saman suuruisen määrän lyhennystä. Lyhennyksen määrään ei vaikuta se, että korot saattavat vaihdella. Kun lainan määrä pienenee tai viitekorko muuttuu vaikuttaa se silloin myös siihen, mikä on korkojen osuus maksettavasta lainasummasta.

Toinen lyhennystavoista on tasaerä (Ensiasunnon ostajan opas [9.10.2018], 13). Tasaerä lyhennysmuotona merkitsee sitä, että maksettava lyhennys on saman suurinen koko sovitun laina-ajan. Korkojen nousut ja laskut vaikuttavat laina-aikaan. Kun korko nousee, niin silloin laina-aika pitenee ja toisinpäin. Viimeisenä lyhennystapana on annuiteetti. Annuiteetin laina-aika on aina sama. Lyhennyksen määrä kasvaa ja koron määrä vähenee takaisinmaksun aikana. Maksuerän suuruuteen

vaikuttavat koron nousu ja lasku. Palo ja Linnainmaa (2007, 87) sanovat, että asuntolainan hankkijan taloutta voi auttaa se, että hän saa lainan ensimmäisille vuosille lyhennysvapaata pankista. Heidän mielestään kannattaa olla kuitenkin tarkkana, valitseeko lyhennysvapaan jakson, koska korkoja pitää kuitenkin maksaa myös lyhennysvapaasta ajasta.

Laina aika. Yleensä asuntolainan laina-aika vaihtelee 20–25 vuoden välillä (Ensiasunnon ostajan opas [9.10.2018], 12). Takaisinmaksusuunnitelma tehdään jokaisen lainanhakijan kanssa. Se sisältää asuntolainan kustannuksia, mikä auttaa velallista pysymään kärryillä siitä, paljonko lainanhoitokuluihin menee kuukausittain rahaa. Takaisinmaksusuunnitelmaa pystyy muuttamaan tarpeen vaatiessa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asiakas voi saada lyhennysvapaan jakson lainalleen.

Asuntolainan vakuudet. Asuntolainan panttina toimivat vakuudet (Ensiasunnon ostamisen opas [9.10.2018], 10–11). Ostettava asunto on useimmiten panttina lainalle ja sen osuus vakuusarvosta vaihtelee 60–80 prosentin välillä. Lainan loppusumman vakuutena voi toimia esimerkiksi valtion takaus, säästöt tai jo omistuksessa oleva kiinteistö. Jos asunnon hankkijalla on kerrytettynä säästöjä tai hänellä on esimerkiksi kiinteistö omistuksessaan, on tällöin lisätakauksen määrä vähäisempi. Samalla myös lainan kokonaishinta on pienempi.

Virheet ja vastuut kiinteistön- sekä asunto-osakkeen kaupassa

Vaaranvastuu. Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 6 luvun 7 §:ssä sanotaan, että asunnon tuhouduttua tai muuten vaurioituttua ennen, kun ostaja saa sen hallintaansa, on myyjällä tässä tapauksessa vaaranvastuu. Tämä pätee silloin, jos vahinko ei johdu millään tavalla ostajasta. Lain mukaan ostajalle vaaranvastuu siirtyy kaupantekohetkellä. Asunnon tuhouduttua silloin, kun ostajalla on vaaranvastuu, joutuu ostaja maksamaan siitä kauppahinnan. Vakuutus liittyy olennaisena osana vaaranvastuuseen (Nevala ym. 2017, 169). Nevalan ym. mielestä vakuutus pitäisi-kin olla, sillä henkilöllä, jolla on sinä hetkenä vaaranvastuu asunnon mahdolliselta tuhoutumiselta.

Myyjän vastuut ja ostajan vastuut. Myyjällä on vahingonkorvausvastuu sekä välillisesti että välittömästi aiheutetuista vahingoista (Nevala ym. 2015, 260). Välittömiä myyjän synnyttämiä vahinkoja ovat esimerkiksi ylimääräinen muutto tai ylimääräisen muuton aiheuttamat matkakustannukset. Välillinen vahinko tarkoittaa sitä, jos ostajalle aiheutuu tulon menetystä sopimusrikkomuksen vuoksi. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 17 §:ssä sanotaan, että salainen virhe kiinteistössä tarkoittaa sitä, että kiinteistö poikkeaa jotenkin laadulta siitä, mitä kyseiseltä kiinteistöltä voitaisiin odottaa kauppahintaan ja muihin ominaisuuksiin nähden. Laissa määrätään, että ostajalla on tässä vaiheessa virheen perusteella oikeus joko hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. Saaren (12.1.2018) mielestä tällaisen salaisen virheen löytäminen on todella hankalaa. Hänen mukaansa myyjä ei voi oikeastaan vaikuttaa siihen, ettei tällaista virhettä tapahtuisi. Salaista virhettä on hänen mielestään vaikeaa löytää edes kuntotarkastuksessa.

Ostajan ensimmäisenä tärkeänä velvollisuutena on kauppahinnan suorittaminen myyjälle, niin kuin kauppakirjassa on sovittu (Kasso 2006, 96). Siinä tapauksessa, jos ostaja ei maksa kauppahintaa, voidaan ryhtyä erityistoimiin. Pienen viivästyksen tapahduttua ostaja maksaa viivästyskorkoa myyjälle. Jos taas ostaja ei maksa kauppahintaa kauppakirjassa sovittuna aikana, tuomioistuin joko perii hinnan tai purkaa kaupan, jos laiminlyönti on suuri. Kasson (s. 97) mielestä toinen ostajan tärkeä velvollisuus ennen asunnon ostoa on tutustua siihen, minkälaista asuntoa on ostamassa. Hän muistuttaa, että asiakirjoihin tutustuminen ja kuntotarkastuksen hankkiminen ovat suositeltavaa tässä vaiheessa. Maakaaren (L 12.4.1995/540) 2 luvun 22 §:ssä sanotaan, että ostaja ei voi todeta sellaista asiaa virheenä, jonka hänen olisi pitänyt tietää jo ennen kaupantekohetkeä. Laissa mukaan ostajan ei ole kuitenkaan tarkoitus alkaa tutkimaan myyjän antamien tietojen totuudenmukaisuutta. Lain 23 §:ssä sanotaan, että ostajalla on oikeus hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen, jos myyjä on jollain tavoin laiminlyönyt kiinteistön huolenpitoa. Lain mukaan virheen ollessa suuri, on ostajalla oikeus kaupan purkuun.

Kiinteistövälittäjän vastuu

Kasso (2006, 107) toteaa ettei kiinteistövälittäjän vastuuta voi verrata asuntokaupassa myyjän ja ostajan vastuuseen. Välittäjän vastuu liittyy sopimus- ja vahingonkorvausvastuuseen (Kasso, 107). Eli siihen, toimiiko välittäjä sopimuksessa sovittujen asioiden mukaisesti ja noudattaako välittäjä toiminnassaan huolellisuutta. Kiinteistövälittäjän vastuu pohjautuu tuottamukseen (mts. 108). Tämä tarkoittaa sitä, että välittäjä on korvausvastuussa silloin, jos vahinko on aiheutettu tahallaan tai huolellisuutta ei ole noudatettu. Näiden lisäksi selonotto- ja tiedonantovelvollisuus liittyy kiinteistövälittäjän vastuuseen. Tietojen sanomatta jättäminen tai virheellinen informointi liittyy selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen. Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (L 15.12.2000/1074) 13 §:n mukaan toimeksiantaja saa purkaa toimeksiantajasopimuksen siinä tilanteessa, jos välitysliike ei ole toiminut niin kuin on sovittu. Hyväksytyyn tarjoukseen jälkeen toimeksiantajalla ei ole enää kuitenkaan mahdollisuutta sopimuksen purkamiseen. Laissa sanotaan, että sopimusta ei voida purkaa silloin, jos välitysliikkeen tekemä virhe ei ole ollut merkittävä.