

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

2019

Juuso Malin

OPAS KIINTEISTÖ- JA ASUNTOSIJOITTAMISEEN



OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous I Juridiikka

2019 | 45 sivua, 9 liitesivua

Juuso Malin

OPAS KIINTEISTÖ- JA ASUNTOSIJOITTAMISEEN

[Click here to enter text.](#)

Tämä opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Miilunsuo Oy:lle. Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä selventävä kuvaus kiinteistöjen ja asuntojen ostamiseen liittyvistä asioista sekä niiden vuokraamisesta asuinkäyttöön. Lisäksi selvitetään Turun ja Salon seudun asuntomarkkinoita.

Teoreettisena pohjana käytettiin alan kirjallisuutta ja lakeja. Lopputuloksena on opas, joka keskittyy juridiseen puoleen, mutta joka sisältää myös käytännön asioita. Kiinteistökauppa on säännelty maakaarissa. Asuntokaupasta säättää asuntokauppalaki. Kohteen valinnassa on hyvä keskittyä yksiöihin ja keskustaan, sillä niille on aina kysyntää. Sopimisessa on tunnettava lain lisäksi myös sopimusoikeudelliset yleiset periaatteet. Sopimisen jälkeen on hoidettava lakien vaatimat oikeustoimet ja maksettava varainsiirtovero. Vuokraaminen on toiminnan toinen puoli. Siinä sijoittajan on huomattava vuokranantajan vastuut.

Turun ja Salon markkinoista voi todeta, että ne ovat erikokoisia, ja niissä on omat haasteensa. Turussa kaikki on isompaa, Salo taas saattaa olla jo liian täynnä alan toimijoita. Turussa tuotto on suurempaa, mutta myös alkukustannukset ovat suurempia. Opinnäytetyö sisältää muutaman olennaisen mallipohjan. Lopputuloksena on opas, joka keskittyy juridiseen puoleen, mutta joka sisältää myös käytännön asioita mahdolliselle sijoittajalle.

ASIASANAT:

Kiinteistökauppa, asuntokauppa, sijoittaminen vuokraaminen

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Jurisprudence

2019 | 45 pages, 9 pages in appendices

Juuso Malin

GUIDE FOR INVESTING IN REAL ESTATE AND APARTMENTS

This thesis was done for a client with the aim of making a clarifying description related to buying real estate and apartments and renting them for living purposes. Additional research was done about the house markets in Salo and Turku.

Relevant literature and the laws form the theoretical basis. Real estate is much regulated, especially with the Finnish Code of Real Estate. When choosing an investment project, it is better to focus on single room apartments and the city centre, as there is always demand. When doing the contract, one should also pay attention to the laws and general principles of Contract Law. After making the deal one must get the legal confirmation and pay the transfer tax. Buying an apartment is similar to buying a real estate. Renting is the other half of this business. There the investor should be aware of the landlord's duties. This thesis includes examples of contract material.

Markets in Turku and Salo, are different in size and have their own challenges. In Turku everything is larger and Salo may be too filled with other investors. In Turku there is a possibility for higher profit, but the required starting capital is also remarkable.

The end result is a guide that focuses on the juridical side, but also describes some practical aspects for a potential investor.

KEYWORDS:

Real estate, apartments, investing, renting

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	1
2 KOHTEEN VALINTA JA KÄYTÄNNÖN ASIOITA	4
3 KIINTEISTÖN KAUPPA	9
3.1 Tarkastuslista eri vaiheista	9
3.2 Aluksi	9
3.3 Sopimus	12
3.3.1 Virhetilanteet ja korvaukset	17
3.3.2 Tarkastus	19
3.4 Kaupan jälkeen	19
3.5 Kiinteistön käyttö velan vakuutena	21
4 ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA	22
4.1 Tarkastuslista	22
4.2 Aluksi	22
4.3 Sopimus	23
4.3.1 Virhetilanteet ja vahingonkorvaukset	24
4.4 Kaupan jälkeen	27
5 VUOKRAAMINEN	30
5.1 Tarkastuslista	30
5.2 Aluksi	30
5.2.1 Vuokralaisen valinta	31
5.3 Vuokrasopimus	31
5.4 Asuinhuoneiston käyttö (vuokralaisen vastuu)	33
5.5 Vuokranantajan vastuut	36
5.5.1 Ongelmatilanteet	37
5.6 Vuokranmaksu	38
5.7 Vuokrasuhteen päätyminen	40
5.7.1 Loppuselvittely	44
6 TURUN JA SALON ASUNTOMARKKINOIDEN VERTAILU	45
7 LOPUKSI	47

LIITTEET

- Liite 1. Asunto-osakkeen kauppakirja
- Liite 2. Asuinhuoneiston vuokrasopimus
- Liite 3. Asunnon vuokrauksen yhteydessä tehtävä kuntotarkastus

TAULUKOT

Kuvio 1. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010

2

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO

Lyhenne	Lyhenteen selitys (Lähdeviite)
Kiinteistösijoittaminen	Pääoman sitominen kiinteistöön tai sen osaan voiton tai muun hyödyn saamiseksi. Kiinteistöihin voidaan sijoittaa esimerkiksi osakkeiden ja rahastojen muodossa. ¹
Kiinteistö	Kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö siihen kuuluvine rakennuksineen, etuuksineen ja rasitteineen. Sanaa kiinteistö käytetään yleiskielessä yleisesti muun muassa pelkästä rakennuksesta. ²
Välitysliike	Välitysliikkeellä tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua omaisuutta (välityskohde) koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi. ³
Arvopaperisijoittaminen	Arvopaperisijoittaminen tarkoittaa sitä, että rahaa tai muita resursseja käytetään sijoitukseen, joilla pyritään saamaan tulevaisuudessa tuottoa. Rahat, jotka tulevaisuudessa saadaan koostuvat pääoman palautuksesta ja pääomalle saatavasta tuotosta. Sijoittajat saavat sijoittamilleen rahoilleen korvausta eli tuottoa, koska raha ei ole sijoitusaikana sijoittajan käytössä. ⁴
Asunto-osake	Asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osake, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. ⁵
Alivuokralainen	Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokralainen luovuttaa osan vuokraamastaan tai muu kuin vuokralainen luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan. Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen. (AsHVL 80§)
Jälleenvuokraus	Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka syntyy, kun vuokranantajalta asuinhuoneiston vuokrannut (<i>ensivuokralainen</i>) vuokraa koko huoneiston vuokrasopimuksen tai vuokranantajan erikseen antaman luvan

¹ Sanastokeskus, s6

² Tilastokeskus

³ Minilex

⁴ Nikkinen, J., Rothovius, T. & Sahlström 2008

⁵ Tieteen termipankki

perusteella edelleen yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselle (*jälleenvuokralainen*). Ensivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokranantajan ja ensivuokralaisen kesken olevaa vuokrasuhdetta (AsHVL 72§)

Käytetyt lait

PL	Suomen Perustuslaki (731/1999)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599)
MK	Maakaari (540/1995)
AHVL	Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/1995)
OikTL, Oikeustoimilaki	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista. (1929/228) Laki liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/1995) Maanvuokralaki (258/1966) Varainsiirtoverolaki (1996/931)
Kuoll	Laki asiankirjain kuolettamisesta (1901/34A)
KiintRekl	Kiinteistörekisterilaki (1985/932)
KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
AsKL	Asuntokauppalaki (843/1994) Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018)

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on tehty toimeksiantona Miilunsuo Oy:lle. Yhtiötä kiinnostaa pitkän aikavälin sijoittaminen kiinteistöihin ja asuntoihin. Taustalla on Salossa joulukuussa 2017 pidetty tonttihuutokauppa, jossa kaupunki myi tontteja polkuhintaan houkutellakseen uusia asukkaita. Miilunsuo Oy ei voinut osallistua tähän kauppaan, sillä vaatimuksena oli asunnon rakentaminen tontille ja siihen muuttaminen. Tästä kuitenkin syntyi idea pitkän aikavälin sijoittamiskohteelle.

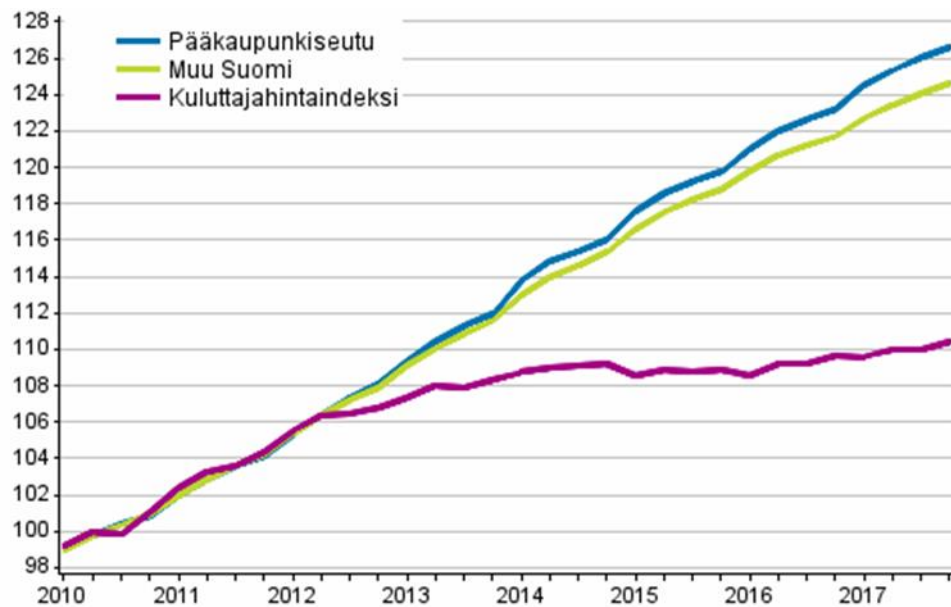
Asuntosijoittaminen on omanlaisensa sijoitusvaihtoehto. Ensinnäkin päästäkseen alkuun on varmistettava käytettävissä olevan pääoman määrä. Asunnot ja tontit eivät ole ensinäkymältä halpoja sijoituskohteita, varsinkin jos sijoittajan tarkoituksena on pelata varman päälle ja sijoittaa useampaan kohteeseen varmistaakseen paremman tuoton. Tätä auttaa velkavivun käyttömahdollisuus. Velkavipu tarkoittaa tässä tapauksessa lainan tai muun ulkopuolisen rahoituksen järjestämistä sijoittamisen tueksi. Se antaa asiansa osaavalle sijoittajalle lisää vaihtoehtoja. Tässä esityksessä emme käy lainan ottoa läpi, vaan keskitymme kiinteistö- ja asuntopuoleen sekä vuokraamiseen.

Toiseksi, kiinteistösijoittaminen tarjoaa mahdollisuuden suhteelliseen vakaaseen tuottoon. Vuokra-asuntojen kysyntä on seudusta riippuen tasaista. Kiinteistösijoittaminen on myös pitkäaikaista. Tuottoa voi joutua odottamaan 20-25 vuotta. Tämän takia kiinteistö- ja arvopaperisijoittamista ei kannata tehdä hätiköiden.

Yksi hyvä syy osallistua vuokraustoimintaan on seuraava fakta: Suomessa ei ole ollut yhtäkään vuotta, jolloin vuokrat olisivat laskeneet. Tämä on nähtävissä seuraavan sivun taulukosta. Tietenkin on hyvä huomauttaa, että vuokrat ovat voineet laskea tietyissä kaupungeissa tai kunnissa, mutta yleistrendi on aina positiivinen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että ideaalitalanne olisi sijoittaa eri kaupunkeihin. Käytännön työssä kannattaa keskittyä alueisiin, joista sijoittajalla on paikallistietoa ja jotka ovat lähellä sijoittajaa. Esimerkiksi jos sijoittaja asuu Salossa, huomio voi keskittyä Salon ja Turun alueeseen. Paikallistietämys antaa sijoittajalle etua, kuten antaa myös mahdollisuus olla fyysisesti paikalla. Vuokrat ovat nousseet Suomessa kollektiivisesti, mutta sijoittajan on hyvä selvittää oman alueensa tilanne.⁶

⁶ Orava 2013, s33

Kuvio 1. Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010



Eräs etu, mikä yksityisellä toimijalla on isoihin toimijoihin nähden, on se että isot ja ammattimaiset sijoitusasuntoihin keskittyvät firmat eivät yleensä keskity yksittäisiin sijoituskohteisiin vaan rakennuttamistoimintaan ja isoihin kohteisiin. Yksityinen toimija pystyy keskittymään yksittäisiin sijoitusasuntoihin, koska niihin ei tarvita isoa määrää henkilökuntaa ja niistä tuleva tuotto riittää yhdelle sijoittajalle mukavaksi tulonlähteeksi. Hyvillä laskuohjelmilla ja tiedoilla koko asentosijoittaminen voi olla yhden ihmisen operaatio.

Keskittymällä yksittäisiin kohteisiin hyvä asentosijoittaja voi olla omien kohteidensa ekspertti, ja hän pystyy reagoimaan tehokkaasti mahdollisiin ongelmiin tai esimerkiksi korjaus- tai parannustoimiin.

Joten, miksi kaikki eivät ole mukana asuntosijoittamisessa? Syy on yleensä seuraava: alkuun pääseminen vaatii vaivan näkemistä.

Tarkennetaan vielä, että tämä opas keskittyy kiinteistö- ja arvopaperisijoittamiseen tarkoituksena vuokratulon hankkiminen. Tuoton hankkiminen kohteiden arvonnousun kautta on tietenkin vaihtoehto, mutta tässä esityksessä tätä aihetta ei käydä läpi. Lisäksi huomio on asuinhuoneistojen vuokraukseen tähtäävässä toiminnassa, koska tämä on myös toimeksiantajan suunnitelmana.

Ideana on tehdä opas, joka olisi riittävän selkeä myös niille, joilla ei ole juridista osaamista. Pääpaino on lakiasioissa, mutta myös käytännön asioita on tämän aiheen myötä loogista käydä läpi. Aluksi käydään läpi kiinteistön kauppaa keskittyen aluksi kohteen valinnassa huomioitaviin asioihin. Myös sopiminen tulee käsitellyksi. Tärkeitä ovat myös sopimisen jälkeen tehtävät viralliset oikeustoimet. Seuraava iso kokonaisuus käsittelee asunto-osakkeen kauppaa joka vastaa rakenteeltaan samaa kuin kiinteistökauppa. Seuraavaksi pääsemme sijoittamistoiminnan toiseen osaan, eli vuokraamistoimintaan. Siinä sijoittajasta tulee vuokranantaja, ja huomioon tulee ottaa uusia asioita. Kaikki vaiheet vuokralaisen valitsemisesta ja sopimuksen tekemisestä loppuselvittelyyn käydään läpi. Lopussa käydään läpi Turun ja Salon asuntomarkkinoita ja vuokramarkkinoita ja tehdään niistä päätelmiä. Jokaisen laajemman kokonaisuuden alussa on tiivistetysti tarkastuslista, josta pystyy nopeasti tarkastamaan, ovatko kaikki lain vaatimat asiat hoidettu. Oppaan lopussa on liitteinä esimerkkeinä toimivia sopimus pohjia, joilla hoituvat tärkeimmät asiat.

Todettakoon vielä lukijoille jotka lukevat tätä tulevaisuudessa, että tämä opas on aikansa tuote. Toivon, että perusasiat kestäisivät ajan hampaan ja yhteiskunnan kehityksen vaikutuksen, mutta tässä mainitut asiat voivat ja tulevat muuttumaan. Tarkkuus ei ole pahe näissä asioissa ja he jotka päättävät osallistua kiinteistösijoittamiseen huomaavat pian, että koko ajan pitää olla oppijana.

2 KOHTEEN VALINTA JA KÄYTÄNNÖN ASIOITA

Ennen kuin keskitymme lainopilliseen puoleen, on hyvä käydä läpi käytännön asioita sijoituskohteen valinnasta.

Ensimmäinen sijaintiin liittyvä asia on missä kaupungissa kohde sijaitsee. Jos kyseessä on muuttovoittoinen kaupunki, esimerkiksi Turku, Tampere tai Helsinki, kysyntä vuokra-asunnoille on pitkäksi aikaa taattu. Samalla täytyy huomioida, että jo olemassa olevan kysynnän vuoksi kiinteistöjen ja asuntojen hinnat ovat korkeammat. Etuna tässä on myös se, että vuokrat ovat korkeammat ja ihmiset ovat valmiimpia maksamaan ne. Jos kysyntä on alhaista, niin ovat hinnatkin. Tämän esityksen lopusta löytyy vertailu Turun ja Salon alueiden tilanteesta.

Toinen sijaintiin liittyvä asia on sijainti kaupungin sisällä. Mitä palveluita on lähellä? Kuinka lähellä on lähikauppa, miten joukkoliikenne toimii ja muita tämän kaltaisia asioita. Esimerkiksi nuoret ovat useammin opiskelijoita, jolloin heitä kiinnostaa yleensä läheisyys kouluihin. Yleistason sääntönä voidaan todeta, että nuoret haluavat olla kaupungin keskustassa, kun taas vanhemmille ihmisille ja pariskunnille lähiöalueet toimivat paremmin.

Taustatyö on tärkeää. Sijoittajan on päätettävä, mihin alueeseen hän haluaa keskittyä. Vertailu koskee muun muassa alueen vuokratasoa, kohteiden kuntoa ja ikää ja asuntojen hintatasoa. Kiirehtiminen ei ole suositeltavaa. Sijoittajan ensimmäisen kohteen ei tarvitse olla ”harjoittelukohde”. Huolellisesti toimivan sijoittajan ensimmäinenkin kohde voi olla pitkään hallussa oleva ja tuottava. Vuokralaisen valinnassa kannattaa vähintäänkin selvittää luottotiedot. Myös yleisen elämäntilanteen selvittäminen voi olla hyödyllistä. Sijoittajan on hyvä miettiä, minkälaista ja kuinka hyvän kassavirran hän haluaa. Jotkut sijoittajat haluavat mukavaa lisää eläkeikään, toiset taas haluavat elättää itsensä kokonaan asuntosijoittamisella. Lopputulos määrittää toiminnan koon.⁷

Kun sijoittaja ostaa sijoitusasuntoa, hänen on hyvä muistaa että hän ei ole ostamassa asuntoa itselleen. Kohteen ei tarvitse olla ”täydellinen”. Vuokralaisetkin harvoin asuvat ikuisesti vuokralla, tai eivät ainakaan samassa kohteessa. Suomessa vuokralla asuminen on perinteisesti nähty väliaikaisena vaiheena ennen omakotitalon hankkimista, vaikka tässäkin suhteessa on tapahtunut muutoksia.

⁷ Orava 2013, s40, s47, 60-63

Perusteellisen sijoittajan on hyvä soittaa isännöitsijälle tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle. He saavat vapaasti kertoa taloyhtiön asioista eikä mikään lain sisäpiirin tietoa koskeva laki ei tule näissä tapauksissa kyseeseen. Jos ollaan ostamassa asunto-osakeyhtiöltä huoneistoa, on hyvä tarkastaa, mihin tarkoitukseen huoneisto on tarkoitettu. Asunto-osakeyhtiössä huoneisto voidaan määritellä varastoksi, asunnoksi, liikehuoneistoksi, toimistoksi, autotalliksi tai joksikin muuksi vastaavaksi. Tarkoitus on löydettävissä osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Toinen tapa todentaa käyttötarkoitus löytyy rakennuskaavasta. Lisäksi ostajan on hyvä tutustua taloyhtiön uusimpaan tilinpäätökseen, tuloslaskelmaan, hallituksen toimintakertomukseen sekä tilintarkastuskertomukseen.⁸Hyödyllisiä asiakirjoja ovat yhtiön uusin tilinpäätös, tuloslaskelma, hallituksen toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus.

Mahdolliset remonttikulut on hyvä ottaa laskelmissa huomioon. Ne voivat tuhota muuten hyvät tuottolaskelmat. Sijoittajan on suositeltavaa myös laskea varainsiirtoveron vaikutus. Tällä hetkellä varainsiirtovero on 4% kiinteistöjen ja rakennusten ja 2% asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden kauppahinnasta. Veron maksamiseen on tiettyjä poikkeuksia, mutta ne eivät ole olennaisia tämän esityksen kannalta.⁹

Välillä kohteen yhtiövastike on odotettua pienempi. Tällöin on hyvä selvittää, miksi se on pieni ja onko se realistinen. Myös hoitokulut on hyvä tarkastaa. Tilastollisesti uusimmissa kohteissa hoitokulut ovat pienemmät energiatehokkuuden ja uusien rakentamismenetelmien vuoksi. Vastavuoroisesti uudet kohteet ovat yleensä kalliimpia. Etuna on se, että mahdollisista remonteista ei tarvitse huolehtia yleensä noin 10-15 vuoteen. Mahdollisista tulevista remonteista tai vastaavista urakoista on hyvä ottaa yhteyttä isännöitsijään. Jos sijoittaja ostaa vanhempia kohteita, hyvänä nyrkkisääntönä on ostaa vasta remontin jälkeen. Sijoitettaessa alueeseen, jossa väkiluku on laskemassa, asuntojen hinnat ovat alempia. Ongelmana tällöin on, että myös mahdollisten vuokralaisten määrä on pienempi, ja vuokrat ovat myös yleensä pienempiä. Turun etuna on sen rooli suosittuna opiskelijakaupunkina.¹⁰

Mikään ei estä taloyhtiöitä harrastamasta vuokraustoimintaa. Joissakin tapauksissa se voi olla hyvä asia. Tietenkin taloyhtiön vuokraama asunto on yksi asunto pois sijoittajan vaihtoehtoista. Samalla tämä tarkoittaa kuitenkin, että taloyhtiö saa muualtakin

⁸ Kasso 2001, s36

⁹ Orava 2013, s53-54, s58

¹⁰ Orava 2013, s59-60, s62

kassavirtaa kuin yhtiövastikkeista. Seurauksena yleensä on, että muilta osakkailta kerätään pienempää yhtiövastiketta. Tämän takia saman taloyhtiön muut asunnot ovat tällöin haluttuja.¹¹ Huomautettakoon myös, että jos ostettava kohde on jo vuokrattuna, ostajasta tulee kyseessä olevan asunnon vuokralaisen uusi vuokranantaja.

Minkälainen sijoitusasunnon tulisi olla? Yksi yleinen vinkki on keskittyä yksiöihin. Ensimmäinen syy on kysyntä. Yleensä vuokralaiset ovat opiskelijoita, ja heidän tarpeisiinsa yksiö on toimiva. Toiseksi, yksiötä isommissa kohteissa vuokra ei nouse yhtä hyvin kuin hoitokulut nousevat. On hyvä ottaa huomioon, että yksiöt toimivat parhaiten kaupungin keskustassa. Kaupunkien keskustassa olevien asuntojen osalta sijainti on tärkeämpi kriteeri kuin asunnon koko. Yksiöt kaupungin reunalla eivät yleensä ole hyviä kohteita.¹²

Asunnosta on myös hyvä ottaa huomioon seuraavia asioita: sijainti suhteessa kaupungin keskustaan tai muuhun vilkkaaseen osaan, etäisyys eri palveluista (joukkoliikenne, tiet, koulut, työpaikat) ja minkälainen maine alueella on. Jos kyseessä on opiskelijoille tarkoitettu kohde, kannattaa selvittää kuinka kaukana se on muista opiskelija-asunnoista. Opiskelijat ovat yleensä sosiaalisia. On parempi keskittyä olemaan oman alueensa ekspertti. Nykyisin kannattaa myös varmistaa, miten talo-yhtiössä on hoidettu netti-yhteys. Langattoman yhteyden teknologia paranee koko ajan, mutta ei ole vielä niin tehokasta, että fyysiseen yhteyteen ei tarvitsisi kiinnittää huomiota. Mahdollinen autopaikka on nykyisin iso plussa, varsinkin Turun tai Helsingin kaltaisessa kaupungissa. Parveke on hyvä olla, mutta ei pakollinen. Pesukoneliitäntä on nykyisin tärkeä osa asuntokokonaisuutta. Uusimmissa kohteissa on yleensä hyvä äänieristys, mutta tämä voi olla kuitenkin hankala todeta pikaisella tarkastuksella. Lisäksi on hyvä ottaa huomioon viemärien kunto ja selvittää, mitä niille on tehty tai mitä niille tullaan tekemään. Nykyisin vähänkään korkeammissa rakennuksissa vuokralaiset vaativat hissien.¹³

On mahdollista asettaa erilaisia hakuvahteja, jotka ilmoittavat sähköpostitse, jos jokin kohde tulee markkinoille. Kriteerit sijoittaja voi asettaa itse, vahdista riippuen. Näitä tarjoavat muun muassa etuovi.com, jokakoti.fi sekä oikotie.fi. Esimerkiksi Oikotien haku vahdista löytyy oma versio yksityisille ja yritystoimijoille.

¹¹ Kasso 2001, s28

¹² Orava 2013, s 75

¹³ Orava 2013, s76-81

On suotavaa, että ostopäätöstä ei tehdä pelkästään myynti-ilmoituksen kuvien perusteella, vaan sijoittaja käy paikan päällä toteamassa kohteen kunnon. Sijoittajan on tärkeää myös tutustua taloyhtiön tilinpäätökseen ja sen liitteisiin.¹⁴

Vuokravälittäjän käyttäminen voi tulla kysymykseen tilanteissa, joissa sijoituskohde sijaitsee kaukana sijoittajan pääasiallisesta oleskelupaikasta, sijoittaja haluaa käyttää mahdollisimman vähän aikaa vuokraamiseen tai sijoittajalla ei ole tarvittavaa osaamista, eikä hän halua sitä hankkia.¹⁵

Vuokranantajan kannattaa seurata alueen muiden kohteiden vuokratasoa. Tässä asiassa taustatutkimuksen teko on hyödyllistä. Tilastokeskus on myös hyvä tiedonlähde. Yksi alalla esitetty nyrkkisääntö on, että vuokran tulisi olla noin 95% alueen maksimivuokrasta.

Asuntoilmoituksen kannattaa olla ytimekäs ja rehellinen. Siitä on löydyttävä perusasiat, eli kohteen koko, sijainti ja onko kyseessä yksiö vai joku muu. Ilmoituksen ei tarvitse olla pitkä.¹⁶

Seuraavaksi on hyvä käydä muutama asia verotuksesta läpi. Suositeltavaa on selvittää verotuspuoli ennen kuin kaupat on tehty. On myös hyvä huomioida, että jokainen kauppa on jollain tavalla erilainen. Tarkan selvityksen tekeminen on tärkeää. Varainsiirtoveroa maksetaan, kun kyseessä on asunto-osakkeen tai kiinteistön (tai sen käyttöoikeuden) luovutus. Kuten aikaisemmin todettiin, kun kyseessä on asunto-osakkeen kauppa, vero on 2% kohteen velattomasta hinnasta. Tämä on myös muun vastikkeen arvosta otettavissa. Vastikkeellisuus on tässä olennainen asia. Tarkoitan tällä sitä, että varainsiirtoveroa ei makseta vastikkeettomista saannoista, eli perinnöstä tai lahjasta, joka vastaan ei olla luovutettu mitään. Veron maksusta on vastuussa ostaja, tai jos kaupassa on käytetty välittäjää, välittäjä. Edellisten omistajien maksamattomat verot kohteesta eivät sido uutta omistajaa asunto-osakkeen kaupassa. Maksu voidaan suorittaa Verohallituksen hyväksymällä lomakkeella johonkin rahalaitokseen. Tämän lisäksi paikalliselle verotoimistolle on esitettävä selvitys veron maksamisesta. Jos käytetään välittäjää, välittäjä on varainsiirtoverolain 30 §:n mukaan vastuussa ilmoituksen tekemisestä. Selvitykseen liittyviä lomakkeita on saatavilla verottajalta. Myöhässä maksetusta verosta maksetaan veronlisäystä. Veron suuruuteen vaikuttavista asioista on annettava selvitys verottajalle.

¹⁴ Orava 2013, s91-92

¹⁵ Orava 2013, s147-151

¹⁶ Orava 2013, s153-157

Kiinteistönkaupassa ainoastaan ostaja on vastuussa veron maksamisesta, vaikka välittäjää olisi käytetty. Tämä on liitetty lainhuudon hakemiseen. Veron maksamisesta ei anneta muistutusta, vaan toiminta on oma-aloitteisuutta vaativa. Samat lomakkeet kuin asunto-osakkeen kaupassa toimivat tässäkin tapauksessa. Kiinteistönkaupassa uusi omistaja on vastuussa myös edellisten omistajien maksamatta jääneistä veroista kymmenen vuoden ajalta. Ensiasunnon ostajilla on tiettyjä verovapauksia. Emme käsittele ensiasunnon ostajia tässä esityksessä enempää. Kiinteistöstä maksetaan kiinteistövero. Olennaista on, kenellä on ollut omistusoikeus kyseisen vuoden tammikuun 1. päivänä. Sinä vuonna, kun kauppa tehdään, myös ostaja on vastuussa kiinteistöveron maksusta. Veron suuruus riippuu kunnasta. Salossa se on 0,93% ja Turussa 1% kiinteistön arvosta. Käytännössä on hyvä selvittää myyjältä, onko kuluvaan vuoden kiinteistövero jo maksettu. Veroa maksetaan rakennusten lisäksi rakentamattomista kiinteistöistä sekä määrä-aloista. Jos kyseessä on asunto-osakeyhtiö, vero peritään yleensä yhtiövästikkeen muodossa pitkin vuotta.¹⁷

Vuokratulo lasketaan pääomatuloksi. Tällä hetkellä sitä verotetaan 30 % 30 000 euroa alittavalta osalta. Sitä ylittävältä osalta se on 34%. Lisäksi myös luovutusvoittoa verotetaan, mutta emme käsittele sitä tässä esityksessä enempää, sillä se ei ole toimeksiantajan tavoittelemaan toimintaan liittyvää. Kaikki kulut kannattaa kirjata ja tositteet pitää tallessa, sillä suurin osa on vähennyskelpoisia. Muun muassa yhtiövästikkeet, vesimaksut, uusien laitteiden hankinta, remontointi, myös alan kirjallisuuden hankkiminen ovat vähennyskelpoisia. Matkakulut ovat vähennyskelpoisia. Remontoinnista sen verran, että vuosikorjauskulut voidaan vähentää vuokratuloista. Jos kyseessä on perusparannusmenot, eli asunnon kuntoa on parannettu, pitää tehdä tasapoistoja. Isännöitsijäntodistuksesta ja energiatodistuksen hankkimisesta aiheutuvat kulut ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Lisäksi, jos sijoittaja voi tietyin kriteerein saada työhuonevähennystä.

¹⁷ Kasso 2001 115-119

3 KIINTEISTÖN KAUPPA

3.1 Tarkastuslista eri vaiheista

- Kohteen valinta
- Kohteen tarkastus
- Tietojen tarkistaminen
- Tarjouksen tekeminen
- Sopimusneuvottelut
- (Vaihtoehtoisesti) Esisopimuksen teko
- Kauppakirjan tekeminen, allekirjoittaminen ja julkisesti vahvistaminen
- Lainhuudon hakeminen
- Varainsiirtoveron maksaminen

3.2 Aluksi

Tärkeimpänä lakina käytämme tässä maakaarta, joka sääntelee kiinteistön kauppaa. Sopimusoikeudessa ei ole yhtä yleislakia, mutta sopimuksen syntymistä koskevat säännökset löytyvät varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetussa laissa eli oikeustoimilaista. Sopimuksen jälkeen käsitellään erilaisia virhetilanteita, tarkastukseen liittyviä tilanteita ja lopuksi kaupan jälkeen tehtäviä toimia.

Maakaarissa saanto tarkoittaa omistusoikeuden saamista kiinteistöön. Luovutussaan-
toja ovat kaupan lisäksi seuraavat: vaihto, lahja, jakosopimus ja kiinteistön käyttö apporti-
tomaisuutena. Emme käsittele näitä muita saantomuotoja tässä esityksessä. Todetta-
koon vain, että ne ovat olemassa.¹⁸ Maakaari ei sisällä kiinteistön määritelmää. Määri-
telmä löytyy esim. KiintRekl:n 2 §. Meidän kannalta olennaisimmat määritelmät kiinteis-
töjen suhteen ovat tilat ja tontit.

Kiinteistön kauppa on tietyiltä osin tarkkaan säänneltyä paristakin syystä. Ensinnäkin kyse on isosta varallisuuserästä. Tämän takia kiinteistön kaupassa on pyritty siihen, että ne olisivat julkisempia ja selkeämpiä kuin monet tavanomaisemmat kaupat. Tätä varten

¹⁸ Tepora ym. 2010 s68

esimerkiksi kiinteistörekisterilaitos ja sen kiinteistörekisteri ovat olemassa. Olennaista on ollut julkisen edun ja sivullisten suojaaminen.

Maakaaren 2:1:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Lisäksi myyjän ja ostajan tai heidän valtuuttamiensa edustajien on allekirjoitettava asiakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kauppakirjasta tulee löytyä luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Muotosäännöksistä ei voida poiketa, toisin kuin monista muista, tahdonvaltaisista ehdoista. Muotosäännöksistä poikkeaminen johtaa mitättömyyteen. Mitättömyys tarkoittaa, että kyseistä sopimusehtoa ei voida soveltaa eikä sen perusteella voida esittää vaatimuksia. Tällä on osaltaan varmistettu, ettei kauppvoja tehtäisi impulsiivisesti, vaan tarkan ja laajan selvittämisen jälkeen. Lisäksi muotovaatimus auttaa myöhemmän todistelutarpeen osalta sekä auttaa vetämään rajan sopimuksen valmistelutoimien ja sitovan sopimuksen syntymisen välillä.¹⁹

Jos haluaa asiantuntijaksi kiinteistöasioissa, myös seuraavat lait voivat olla hyödyllisiä:

ulosottokaari, konkurssilaki, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, kuluttajansuojalaki, laki kiinteistöjenvälityslikkeistä ja vuokrahuoneistojen välityslikkeistä, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

Myös asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista on hyvä huomioida. Ajantasaisuus on olennaista lakien kanssa sillä oikeudet, velvollisuudet ja muotomääräykset määräytyvät kaupantekohetken voimassa olevan lainsäädännön perusteella.²⁰

Erikoinen kiinteistön kaupan muoto ovat rakennukset, jotka sijaitsevat jonkun toisen omistamalla tontilla. Tällöin hänellä, jolla on omistusoikeus tontilla olevaan rakennukseen, ei ole omistusoikeutta itse maaperään. Tällöin hän on tehnyt tontin omistajan kanssa vuokrasopimuksen. Tätä kutsutaan maanvuokrasopimukseksi. Tämä käyttöoikeus tulee kirjata asianmukaisesti Maanmittauslaitoksen lomakkeilla. Tämä kirjaus suojelee vuokraajaa uudelta mahdolliselta maapohjan ostajalta. Kiinteistön rasiustodistus sisältää kiinteistöön liittyvät oikeudet.²¹ Lisäksi omistusoikeutta saattavat rajoittaa monet muut asiat. Oikeusjärjestelmässä tunnetaan erilaisia periaatteita, jotka on hyvä tuntea. Esimerkiksi jokamiehenoikeudet voivat rajoittaa joidenkin kiinteistöjen nauttimista, mutta tämä koskee vain metsäkiinteistöjä. Olemassa ovat myös immissiokiello ja

¹⁹ Tepora ym. 2010 s73

²⁰ Tepora ym. 2010 s54-55

²¹ Kasso 2001, s48-49

shikaanikielto. Immissiokiello kieltää naapurikiinteistön hallintaoikeuden omistajaa toimimasta haitallisesti naapurikiinteistöä kohtaan. Shikaanikiello kieltää oikeudenkäytön, jonka tarkoituksena on ilkivalta tai ilkivaltaisuus.²²

Jos kiinteistö on panttina, myös pantinhaltija on otettava mukaan kauppaan. Ostajan on suositeltavaa varmistaa, että mahdolliset kiinnitykset luovutetaan ostajalle kauppahinnan maksun perusteella. Myyjän tehtävänä on varmistaa pantinhaltijan suostumus tähän.²³

Kuluttajansuojalaki sisältää säännöksiä kiinteän omaisuuden markkinoinnista. Ne tulevat sovellettavaksi kun elinkeinonharjoittaja on myymässä kuluttajalle asuinkiinteistöä ja siihen kohdistuu markkinointia. Nämä säännökset eivät tule sovellettavaksi elinkeinonharjoittajien välisessä kaupassa.

Kasso on vuoden 2001 kirjassaan antanut kattavan listan hyödyllisistä asiakirjoista:

”Jos kyseessä on omakotitalo (tai rakennus, joka on vuokramaalla), seuraavat asiakirjat ovat hyödyllisiä: kiinteistörekisteriote, kiinteistökartta, lainhuutotodistus, rasisitustodistus, selvitys muista rasituksista ja rasitteista, selvitys kaavoituksesta ja rakennuskelpoisuudesta, rakennuksen piirustukset, selvitys rakennusluvasta ja tarkastuksista, maanvuokrasopimus, rasisitustodistus vuokraoikeudesta.

Erityistä huomiota kannattaa kiinnittää edellä mainittuihin remontteihin. Asioita, joita kannattaa huomioida rakennuksesta: rakennusmateriaalit, perustusten suoruus ja kunto, vesikatton laatu ja kunto, salaojitus, kellaritilat ja ullakko, välipohjien laatu ja kunto, eristeet ja materiaalit, seinien ja muiden rakenteiden mahdolliset halkeamat, ovien ja ikkunoiden kunto ja toiminta, sisä- ja ulkopinnoitteiden materiaali, kunto ja mahdollinen korjaustarve, kosteiden tilojen laatu ja kunto ja seinien liittymäkohdat, vesikalusteiden ja hanojen yms. kunto, lämmitysjärjestelmä ja tekniikan kunto, mahdolliset vuotojäljet katoissa ja seinissä, , putkistojen ikä ja kunto, lattioiden suoruus ja tukevuus, sisäilman laatu ja mahdollinen tunkkaisuus, rakennuksen vetoisuus, kodinkoneiden ikä ja toimivuus, kaapistot ja niiden toiminta.”²⁴

²² Tepora ym. 2010 s73

²³ Kasso 2001, s55

²⁴ Kasso 2001, 65-66

3.3 Sopimus

Perinteisesti sopimuksen tekemisessä on katsottu olevan kaksi vaihetta: kauppaneuvottelut ja sopimuksen lopullinen solmiminen. Ennen lopullisen sopimuksen tekoa voi olla tarkoituksenmukaista tehdä esisopimus. Yleensä esisopimuksia käytetään, kun on jokin asia tai ehto joka hidastaa muuta kaupantekoprosessia. Esimerkiksi jonkin selvityksen odottaminen voi olla tällainen asia. MK 2:7.2:ssä säädetään että esisopimukseen on kirjattava, millä ehdoin kauppa toteutuu. Kaikkien asioiden ei tarvitse olla esisopimuksessa, esimerkiksi kauppahintaa ei tarvitse vielä tässä kohtaa sopia. Esisopimuksessa voidaan sopia ehto sopimussakosta niitä tilanteita varten, joissa kauppa kaatuu. MK 2:7.3:n mukaan vahingonkorvaus voi olla mahdollinen, vaikka tällaista ehtoa ei olisikaan sopimuksessa. Sopimuksentekotekniikoita on useita ja ne täyttävät eri tavoitteita.²⁵

Lähtökohtana on, että sopimusneuvottelujen aikana syntyvät mahdolliset kulut ovat kunkin sopimusosapuolen omana taakkana myös silloinkin, kun sopimusneuvottelut kariutuvat. Tätä on kutsuttu neuvotteluvapauden ja riskin periaatteeksi. Sopimusneuvottelut voidaan yleensä aloittaa ja niistä voidaan yleensä vetäytyä ilman minkäänlaista korvausvastuuta. Tähän on tiettyjä poikkeuksia. Nämä perusteet on selitetty korkeimman oikeuden päätöksessä KKO 2009:45:

”Sopimusneuvottelut eivät lähtökohtaisesti sido osapuolia ja osapuolet voivat niistä vetäytyä yleensä ilman haitallisia seuraamuksia. Neuvotteluja ei kuitenkaan ole lupa käydä vilpillisesti eikä niin, että toinen osapuoli tulee harhaanjohtetuksi ja kärsii sen johdosta turhia kustannuksia tai vahinkoa. Varsinkin silloin, kun toinen osapuoli on tahallaan tai huolimattomuudesta synnyttänyt neuvottelukumppanissaan perustellun luottamuksen sopimuksen solmimiseen ja se on johtanut valmistelu- tai muihin toimiin, perusteeton vetäytyminen neuvotteluista voi johtaa korvausvastuuseen sopimuksentekorikkomusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Tällaisessa tapauksessa lähtökohtana korvauksen määräämisessä on saattaa loukattu osapuoli sellaiseen asemaan kuin jos sopimusneuvotteluihin ei olisi ryhdytty.”

Sopimuksen tulkinnasta todettakoon se, että sitä tulkittaessa etusija on sopimusosapuolten tarkoituksella, eikä niinkään sanamuodosta. Eli jos sopimusosapuolet ovat sopineet esimerkiksi 20.000 euron suuruudesta suorituksesta, mutta kauppakirjaan on vahingossa

²⁵ Tepora ym. 2010 s81, 212-213

laitettu 21.000 euroa, tarkoituksen perusteella maksettavaksi tulee vain 20.000 euroa. Oletuksena tietenkin on, että sopimusosapuolet ovat yksimielisiä. Ristiriitatilanteissa sanamuoto tulee sovellettavaksi olettaen että se on riittävän selkeä. Jos sopimuksen ehto on epäselvä, tulkitseminen on hankalaa. Yhtenä sääntönä on verrata sopimusehtoa sopimusosapuolten aikaisempaan sopimuskäytäntöön tai alan yleiseen käytäntöön. Toinen tapa on käyttää ns. epäselvyysääntöä. Säännön mukaan epäselvää ehtoa tulkitaan sen laatijan vahingoksi. Tietenkin tämä sääntö tulee sovellettavaksi vain, kun sopimusehtoa on ollut tekemässä vain toinen osapuoli, esimerkiksi käyttämällä vakioehtoja. Tarvittaessa myös muita olosuhteita voidaan ottaa tulkinnassa huomioon.²⁶ Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain eli oikeustoimilain 36 §:ssä.

Sopimuksen tekemiseen kuuluu erilaisia virhetilanteita. Muotovirhe kiinteistön kaupassa tarkoittaa, että lain vaatimukset sopimuksen muodosta on sivuutettu. Lainsäätäjä on halunnut varmistaa, että omistusoikeuden kirjaaminen on mahdollisimman sujuvaa. Mitättömyys tarkoittaa, että sopimusta ei katsota ollenkaan syntyneen. Pätemättömyys on taas eriasteista virheestä tai rikkomuksesta riippuen. Pätemättömyys voi olla lopullista tai korjauskelpoista, automaattisesti voimassa tai reaktiota/toimintaa edellyttävä ja absoluuttinen tai relatiivinen. Viimeinen tarkoittaa, vaikuttaako tehottomuus vain joihinkin ihmisiin vai kaikkiin.²⁷ Tahtovirhe tarkoittaa OikTI:n 28-33 §:iä. Nämä tarkoittavat tilanteita, joissa on käytetty pakkoa, kiskomista, petollista viettelyä sekä kunnianvastaista ja arvontonta menettelyä. Huomattakoon, että motiivier ehdys ei yleensä kuulu näihin pätemättömyyskriteereihin. OikTL 33 § säätelee niistä tilanteista, jolloin tällainen tulee kyseeseen. Sisältövirhe tarkoittaa, että jos sopimus on sisällöltään lainvastainen, sitä pidetään pätemättömänä. Hyvän tavan vastaiset ehdot eivät ole suoraan minkään lain mukaan lainvastaisia, mutta oikeuskäytäntö ei ole vahvistanut hyvän tavan vastaisia ehtoja. Maakaaren 2:11 sisältää määräykset pätemättömistä ehdoista. Lähtökohtana on, että koko sopimus ei ole pätemätön, jos ehdon huomioimatta jättäminen ei vaikuta oleellisesti muuhun sopimukseen.²⁸

Osapuolet voivat tietyin ehdoin pidättäytyä omasta sopimuksen vaatimasta suorituksesta. Tällaisia tapauksia on kaksi: toinen osapuoli on jättänyt oman velvoitteensa täyttämättä tai kaupan kohteesta paljastuu virhe. Jos esimerkiksi kohteessa on virhe, ja ostaja sen perustella ei vielä maksa koko kauppahintaa, maksun pidättäminen toimii

²⁶ Tepora ym. 2010 s75

²⁷ Tepora ym. 2010 388

²⁸ Tepora ym. 2010 397-398

pakotteena tarkoituksenaan sopimuksen täyttäminen sovitulla tavalla. Tästä löytyy säännös MK 2:30:sta. Ostajalla ja myyjällä on pidättymisoikeus. Ostajalla oikeus perustuu kiinteistössä olevaan virheeseen tai sopimuksen rikkomukseen, myyjällä oikeus perustuu ostajan kyvyttömyyteen tai haluttomuuteen maksaa kauppahintaa. Ostajalla pidättäytyminen tarkoittaa kauppahinnan maksamisen lykkäämistä, myyjällä hallinnan luovutuksen lykkäämistä. Tietenkin suorituksesta pidättäytyminen yleensä edellyttää, että suoritukset tehdään samanaikaisesti.²⁹

Kaupan purkamisesta on muodostettu oikeuskäytännössä sääntö, jonka mukaan kaupan purku on tehtävä samassa muodossa kuin kauppakirja. Tämä liittyy kaupanvahvistajasääntöön. MK 2:5 säätelee tästä. Esisopimuksen purusta ei ole yksimielisyyttä oikeuskäytännössä, mutta laki ei suoraan tätä vaadi. Kuitenkin muut olosuhteet, esimerkiksi kirjallisen muodon etu muihin muotoihin verrattuna johtavat siihen, että sama muoto ei olisi ainakaan haitaksi. Myös purkusopimukseen tulee hakea lainhuutoa. Purkua ei nähdä käytännössä edellisen kaupan peruuntumisena, vaan uutena kauppana. Purku ei johda varainsiirtoveron palauttamiseen. Asiaa voidaan käsitellä tuomioistuimissa.³⁰ Toteuttakoon vielä, että sopimusta voi pääsääntöisesti täydentää jälkikäteen.

Yleensä kaupankäyntiin liittyy tiettyjä tarjoukseen ja siihen vastaamiseen liittyviä normeja, mutta nämä eivät sovellu kiinteistön kaupassa, koska kyseessä on määrämuotoinen sopimus. Tarjous ei ole sitova, ja kauppaneuvottelut voivat lakata missä tahansa kohtaa ennen esisopimuksen tai sopimuksen tekemistä. Harkinnalle on näin annettu mahdollisimman paljon aikaa.³¹ Maakaaren 2:8 säätelee kuitenkin tilanteista, joissa sopimusosapuoli voi joutua maksamaan korvauksen toiselle osapuolelle kieltäytyessään kaupan teosta. Edellytyksenä on, että sopimusta ei ole tehty MK 7 §:ssä säädetyllä tavalla, vaikka osapuolet ovat sopineet sopimuksen tekemisestä. Tällöin korvattavaksi tulevat kaupantekoon liittyvät kustannukset. Jos sopimisessa on käytetty käsirahaa, palautettavaksi ei tule se osa, jolla katetaan nämä kustannukset.

Seuraavaksi kiinteistökaupan sopimuksen muodosta. Kauppakirjan muoto on säädetty pakottavien säännöksiin Maakaareissa. MK 2:1:n mukaan:

²⁹ Tepora ym. 2010 252-253

³⁰ Tepora ym. 2010 s375-377

³¹ Teposa ym. 2010 s82

”Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.”

Lainhuutoa ei voida myöntää luovutuksensaajalle, jos luovutuskirja on tehty toisin kuin laki on säätänyt. ”Luovutustarkoituksen” osalta riittää, että kauppakirjassa mainitaan kyseessä olevan kiinteistön kauppa. ”Kiinteistö myydään...” – tyylinen ehto on lain kannalta riittävä. Sopijapuolten nimien lisäksi on suositeltavaa laittaa henkilötunnukset ja osoitteet. Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5:3:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin maakaaren 9 a luvussa säädetään. Jos kauppa tehdään sähköistä kaupankäyntijärjestelmää käyttäen, julkista kaupanvahvistajaa ei tarvita.

Kauppakirjan tulee sisältää vähintään seuraavat asiat maakaaren 2:1:n mukaan:

- 1) Mihin tarkoitukseen kauppakirja tehdään eli luovutustarkoitus (tässä tapauksessa kiinteistönkauppa)
- 2) Kaupan kohde eli luovutettava kiinteistö,
- 3) Olennaiset tiedot kiinteistön myyjästä ja ostajasta sekä
- 4) Kauppahinta ja muut mahdolliset vastikkeet

On tärkeää huomata, että kauppakirjaa, joka ei täytä näitä ehtoja, ei pidetä sitovana. Sama koskee myös mahdollista kaupan purkavaa sopimusta. Esisopimuksessa tulee myös mainita, milloin lopullinen kiinteistönkauppa tulee olla tehty.

Maakaaren 2:11 säätää pätemättömistä ehdoista. Ehtoja on neljä. Näitä ovat:

- 1) *ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle;*
- 2) *ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä;*
- 3) *ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta; sekä*

4) ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.

Edellä 1 momentin 2 kohdan estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehdon voimassaoloajasta on voimassa, mitä 2 §:n 2 momentissa säädetään.

Lisäksi tietyt ehdot on otettava kirjallisina. Esimerkiksi MK 2:1 määrää kiinteistön kauppaa lykkäävät tai purkavat ehdot otettavaksi kirjallisessa muodossa kauppakirjaan. Jos sopimukseen päätyy kiellettyjä ehtoja, tämä ei automaattisesti tarkoita koko sopimuksen pätemättömyyttä tai mitättömyyttä. Jos sopimus on muilta osin käyttökelpoinen, kiellettyä ehtoa ei yksinkertaisesti oteta huomioon ja muu sopimus pysyy voimassa sovitulla tavalla. Nämä pakottavat säännökset ovat poikkeama sopimusvapauden periaatteesta, mutta niiden olemassaolo on perusteltavissa. Kiinteistönkaupassa tarkoituksena on ollut pitää prosessi ja omistussuhteet selkeänä sekä estää myös liialliset rajoitukset, jotka vaikuttaisivat negatiivisesti kiinteistönkaupan sujuvuuteen.³²

Mk 2:11.2 kieltää vallinnanrajoitusehdot. Tähän on kuitenkin poikkeus. Lain esitöissä katsotaan, että tilanteissa, joissa kiinteistön myyjänä on julkisyhteisö, kuten esimerkiksi kunta, on kohtuullista sallia rajoitus kiinteistön luovuttamisesta edelleen. Loistavana esimerkkinä tästä toimii johdannossa mainittu Salon tapaus. Tällöin ajatuksena on, että julkisyhteisö luovuttaa tontin normaalia alemmalla hinnalla saadakseen uusia veronmaksajia alueelleen. Salon tapauksessa kunta edellytti, että tontille rakennettaisiin asuinkäyttöön talo tietyn ajan sisällä. Tällaisen tai siihen verrattavissa olevan ehdon on oltava kauppakirjassa.³³

Sijoittajan on oltava sopimuksen teossa tarkkana, että vakuudesta käytetään termiä vakuus vuokravakuuden sijaan. Lisäksi on huomattava, että vuokralainen voi kieltäytyä vuokrankorotuksesta, jos sitä koskevaa ehtoa ei löydy vuokrasopimuksesta. Jos sijoittaja haluaa toimia perusteellisesti, korotus voidaan sopia elinkustannusindeksin mukaan, mutta kuitenkin jonkin tietyn prosenttimäärän verran. Tämän avulla sijoittaja pystyy

³² Tepora ym. 2010 s78

³³ Tepora ym. 2010, 146-147

kattamaan kulut vaikka inflaatio ei nousisikaan, mutta muut kulut (esim. hoitovastike) nousevat.³⁴

Tilanteissa, joissa kauppakirja katoaa, sitä ei voida kuolettaa. Oikea tapa on saada kaupanvahvistajalta virallinen jäljennös kauppakirjasta. Tästä säättää laki asiakirjain kuoletamisesta eli KuoletL 1 §. Jos lainhuuto on haettu, myös kirjaamisviranomaiselta saa jäljennöksen. Toinen vaihtoehtona ostaja ja myyjä voivat vahvistaa uuden kauppakirjan. Esimerkiksi tapauksessa KKO 1961:43 myyjä veloitettiin antamaan asiakirja, joka vahvisti kadonneen kauppakirjan mukaiset oikeudet ostajalle.³⁵

Kauppahinnan maksamisen lisäksi ostajalla voi olla sopimuksen perusteella velvollisuus muunlaiseen suoritukseen. Tällaisia ovat muun muassa käyttöoikeus, irrottamisoikeus ja metsänhakkuoikeus. Käyttöoikeus antaa kaupan kohteen myyjälle oikeuden käyttää kaupan kohdetta oikeuden määrittämällä tavalla, irrottamisoikeus sallii myyjän ottamaan kiinteistöltä maa-aineksia (hiekkaa, soraa, etc.) ja metsänhakkuoikeus antaa nimensä mukaisesti oikeuden metsän hakkuuseen.³⁶

3.3.1 Virhetilanteet ja korvaukset

Kiinteistön kaupassa tunnetaan kahdenlaisia virheitä: vallinta- ja oikeudellinen virhe. Ensin käsitellään vallintavirhettä. Tästä säättää maakaaren 18 §. Vallintavirhe tarkoittaa ennen kauppaa tai sen aikana ostajalle annettuja virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Virheellinen tieto on voitu antaa seuraavista asioista:

Voimassa oleva kaava, rakennuskielto, luovutusrajoitus, kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittava viranomaisen päätös, naapurikiinteistön käyttöä koskeva viranomaisen päätös

Kyseisen tiedon tulee myös olla luonteeltaan sellainen, että se on vaikuttanut tai voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tämä koskee myös tietoja, jotka voivat vaikuttaa tyyppillisesti kiinteistön arvoon. Vaikuttavuuskriteeri on olennainen. Vallintavirheeksi lasketaan myös tilanne, jossa myyjä on huomannut ostajalla olevan virheellinen käsitys jostakin

³⁴ Orava 2013, 166-170

³⁵ Tepora ym. 2010 128-129

³⁶ Tepora ym. 2010 245

edellä mainitusta seikasta, eikä myyjä ole korjannut tätä virhekäsitystä. Tämän virheen tulee olla myös sellainen, että sen olemassaolo estää kiinteistön käytön ostajan toivomalla tavalla. Vallintavirhe on myös sellaisissa tapauksissa, joissa harjoitettuun toimintaan, jota kaupan kohteessa harjoitetaan, ei ole vaadittuja lupia. Lisäksi tämä lainkohta koskee tilanteita, joissa määräosa tai -ala ei ole kiinteistönmuodostamiseen kelpoinen. Tästä säättää kiinteistönmuodostamislaki ja sen neljäs luku.

Toinen virheenlaji on oikeudellinen virhe. Tästä säädetään maakaaren 19 §:ssä Tässä tapauksessa itse fyysisessä kiinteistössä ei ole mitään vikaa. Ongelma liittyy kiinteistöön liittyviin oikeuksiin.

Ensimmäinen virhe koskee tilanteita, joissa kiinteistön myyjä ei ole sen oikea omistaja, jolloin omistusoikeus ei voi siirtyä ostajalle. Virhe on myös niissä tilanteissa, joissa joku muu kuin kiinteistön myyjä voi julistaa kaupan tehottomaksi. Tähän lasketaan myös tilanteet, joissa joku muu kuin myyjä väittää, että hänellä on oikeus kiinteistöön, ja lisäksi tälle väitteelle on ”todennäköisiä perusteita.” Toinen kohta koskee taas annettua, tietoa, joka on virheellinen tai harhaanjohtava. Tämä koskee maakaaren mukaan:

”lainhuudon saajaa, kiinteistöön kohdistuvaa panttioikeutta, vuokraoikeutta tai muuta toisen oikeutta kiinteistöön ja tilanteita, joissa kiinteistöllä olevan rakennuksen, laitteen tai muun kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvan esineen omistusta”.

Tässä kohtaa on myös vaikuttavuuskriteerin vaatimus eli laissa vaaditaan, että kyseinen tieto on myös vaikuttanut kiinteistön kauppaan. Myyjän hiljaisuus näistä asioista ei auta, sillä myös edellä mainittujen tietojen antamatta jättäminen lasketaan oikeudelliseksi virheeksi.

Toinen virhe on tilanne, missä ostajalle ei anneta lainhuutoa myyjän saantokirjojen perusteella. Tällöin niissä on joko jonkinlainen virhe tai niissä on jokin muu puute. Myös myyjän saannossa, eli miten myyjä itse on alun perin saanut omistusoikeuden kohteeseen, voi sisältää jonkin epäselvyyden mikä estää lainhuudon saannin.

Riippumatta siitä, millainen virhe on kyseessä, ostajalla on mahdollisuus tiettyihin toimenpiteisiin. Lievimmästä päästä on hinnanalennus kiinteistökaupasta. Ankarampi mahdollisuus on vahingonkorvaus. Ankarin on mahdollisuus purkaa koko kauppa valinta- tai oikeudellisen virheen takia.

3.3.2 Tarkastus

Maakaari sisältää ostajan velvollisuuden tarkastaa kohteen ennen kaupan tekoa. Lisäksi myyjällä on laaja tiedonantovelvollisuus kauppakohteesta. Mainittakoon kuitenkin, että siltä osalta, mistä ostaja tiesi tai olisi pitänyt tietää, myyjällä ei ole tiedonantovelvollisuutta eikä ostaja voi vedota tällaiseen virheeseen. Oikeuskirjallisuudessa on avattu myyjän selonottovelvollisuutta tarkemmin, ja pohjana käytetään Teporan ynnä muiden 2010 teosta. Ensinnäkin ostajan on tehtävä kiinteistössä ennakkotarkastus. Myyjän tulee varmistaa ostajalle mahdollisuus tehdä tämä tarkastus. Tämä tarkastus tehdään yleensä ilman erityisiä apulaitteita ja ilman, että kohteen rakenteisiin kajottaisiin pysyvällä tavalla. Jos tarkastus tehdään esimerkiksi poraamalla reikiä tai purkamalla puuosia, on myyjältä tässä tapauksessa saatava lupa. Tarkastus on enimmäkseen aistein tehtävää. Nykyisin on mahdollista saada ammattimaista apua kuntotarkastuksen tekoon, mutta tästä aiheutuu luonnollisesti lisäkustannuksia. Yleensä muistiinpanovälineet ovat riittäviä. Asioista, joita ei voi havaita, voi kysyä myyjältä. Ostajalla on pitkälle menevä mahdollisuus luottaa myyjän antamiin tietoihin, kuten aikaisemmin tuli jo käsiteltyä. Lisäksi ostajan on selvítettävä kiinteistöön liittyvät mahdolliset vallintarajoitukset.³⁷ Tepora ja muut luettelevat myös muita asioita, joita otetaan huomioon, kun arvioitavana on ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus. Tähän kuuluvat muun muassa kohteen ikä, myyjän ilmoitus kohteen laadullisista ominaisuuksista, kohteen rakennustapa sekä ostajan mahdolliset taidot ja tiedot, olivat ne ammatillisia tai muunlaisia.³⁸

3.4 Kaupan jälkeen

Heti kun kauppa on tehty, ostajalla on määräysvalta kiinteistön suhteen. Hän voi käyttää sitä omiin tarkoituksiinsa tai luovuttaa kiinteistön eteenpäin kaupalla tai muulla tavoin. Tämä pätee myös niihin tilanteisiin, joissa omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehdoksi on asetettu jokin ehto. Tilanteissa, joissa omistusoikeus ei siirry lopullisella

³⁷ Tepora ym. 2010, s87-88

³⁸ Tepora ym. 2010, s296

tavalla kiinteistön ostajalle, ostajan ilman myyjän lupaa perustama kiinteistöä koskeva panttioikeus tai erityinen oikeus ei sido myyjää.

Kiinteistöt ja muut lain tuntemat rekisteriyksiköt lasketaan kiinteiksi esineiksi. Kiinteistörekisteri pitää sisällään kiinteistöt ja muita maa- ja vesialueiden yksikköjä. Se toimii kattavana rekisterinä. KiintRekL pitää sisällään luettelon rekisteriin laitettavista rekisteriyksiköistä. Kiinteistörekisteri on osa laajempaa kiinteistötietojärjestelmää. Tähän laajempaan rekisteriin kuuluvat kiinteistörekisteri, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä edellä mainittujen ylläpitoon liittyviä järjestelmiä³⁹

Vuoden 2010 uudistuksen myötä kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyivät maanmittauslaitokselle. Ennen niistä oli vastuussa käräjäoikeudet. Maanmittauslaitos sai myös vastuun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidosta. Kirjaamisasioihin kuuluvat lainhuudot, kiinnitykset ja kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet. Tämä muutos helpotti käräjäoikeuksien työkuormaa, sillä aikaisemmin nämä asiat kuuluivat käräjäoikeuden tehtäviin.⁴⁰

Kun kauppakirja on vahvistettu ja kiinteistö on saatu hallintaan, seuraava askel on lainhuudon hakeminen. Lainhuuto on julkinen tapa tarkastaa, että luovutus on pätevä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan kaikkien kiinteistöjen omistusoikeudet. Lainhuudon hankkimiselle on määräaika. Tämä alkaa siitä, kun kaupanvahvistaja vahvistaa kauppakirjan. Tästä hetkestä on kuusi kuukautta aikaa hakea lainhuutoa. Sama määräaika koskee myös varainsiirtoveron maksamista. Tästä ajasta ei voida sopia toisin. Tehostekeino lainhuudon hankkimiselle on mahdollista käyttää varainsiirtoveron korottamista ja jopa uhkasakkoa. Lainhuutohakemuksesta on löydyttävä seuraavat tiedot:

1. Kiinteistön kiinteistötunnus
2. kiinteistön sijainti
3. Lainhuudon hakijan tiedot, mukaan lukien henkilötunnus
4. päiväys sekä millä perusteella lainhuutoa haetaan sekä
5. Hakijan yhteystiedot

Lisäksi mukana on oltava todiste tai kuitti varainsiirtoveron maksamisesta. Tarpeen voi tulla myös muiden asiakirjojen hankkiminen. Niiden tarve riippuu kiinteistön ja kaupan luonteesta. Maanmittauslaitoksen sivuilta löytyy helposti lista esimerkeistä. Jos hakemuksesta puuttuu jotain, Maanmittauslaitos voi tarvittaessa pyytää täydennystä

³⁹ Tepora ym. 2010 s13

⁴⁰ Tepora ym. 2010 s57

lainhuutohakemukseen. Kun lainhuuto on vahvistettu, kiinteistön ostajalla muun muassa oikeus hankkia kiinteistöön kiinnitys.

Varainsiirtovero on maksettava kaupan tekemisen jälkeen. Siitä on vastuussa luovutuksensaaja eli tässä tapauksessa ostaja. Varainsiirtoveron määrä on 4% kohteen velattomasta hinnasta kiinteistöjen osalta. Kuten aikaisemmin todettiin, määräaika on kuusi kuukautta kauppakirjan vahvistamisesta. Jos veroa ei makseta ajoissa, seurauksena on veron korottaminen 20% jokaiselta määräajan ylittävältä kuuden kuukauden ajalta. Vero on maksettava tilisiirtona rahalaitokseen käyttäen Verohallinnon vahvistamaa tilisiirtolomaketta. Kyseiset lomakkeet löytyvät helpoiten Verohallinnon sivuilta www.vero.fi.

3.5 Kiinteistön käyttö velan vakuutena

Omistettua kiinteistöä voidaan käyttää velan vakuutena. Sijoittajalle tämä tarjoaa mahdollisuuden käyttää hankittuja kiinteistöjä vakuutena lainoihin, joilla hankitaan lisää kiinteistöjä. Jotta kiinteistöä voidaan käyttää vakuutena, siihen pitää hakea kiinnitys. Kiinnitys haetaan Maanmittauslaitokselta. Edellytyksenä on, että kiinnityksen tekijä on tehnyt lainhuudon kyseiseen kiinteistöön. Kiinnitystä haetaan seuraavalla tavalla. Ensimmäinen kiinnityshakemus voidaan tehdä sähköisesti Kiinteistöväihdännän palvelussa tai täyttämällä hakemuslomake. Hakemuslomakkeen saa Suomi.fi:stä. Tarkempi sivu löytyy tämän esityksen liitteistä. Lomakkeen täyttämisen jälkeen hakemus tulee toimittaa Maanmittauslaitokselle joko postin välityksellä tai sähköisessä muodossa. Kiinnityksen hakeamisesta veloitetaan Maanmittauslaitokselta löytyvän hinnaston mukaan.

4 ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA

4.1 Tarkastuslista

- Kohteen valinta
- Kohteen tarkastus
- Tietojen tarkastaminen
- Tarjouksen tekeminen
- Sopimusneuvottelut
- Kauppakirja
- Varainsiirtoveron maksaminen
- Ilmoitus isännöitsijälle
- Hakemus omistusoikeuden siirron kirjaamisesta huoneistotietojärjestelmään

4.2 Aluksi

Asuntokaupassa sovelletaan vuoden 1994 asuntokauppalakia. Sen kuudes luku säätelee käytetyn asunnon kauppaa. Laki säättää myös uuden asunnon kaupasta 5 luvussa. Seuraavaksi käymme läpi kuudennen luvun säännöksiä. AsKL 6:2 säätelee säännösten pakottavuudesta. Tilanteessa, jossa myyjä on elinkeinonharjoittaja ja ostaja kuluttaja, sopimusehdoilla ei voida supistaa ostajan oikeuksia siitä, mitä kuudes luku säättää. Jos myyjä on muu kuin elinkeinonharjoittaja, joitakin rajoittavia ehtoja voidaan ottaa.

AsKL 3 § säättää, että asunnonkaupassa kauppaan kuuluvat tietyt tarpeistoesineet. Edellytyksenä on, että kyseiset laitteet ja esineet ovat tavanomaisia ja ne ovat olleet asunnossa silloin kun ostajalle on esitelty asuntoa. Sopimusosapuolet voivat myös sopia, että jokin laite tai esine ei kuulu kauppaan.

Myyjällä ei ole velvollisuutta luovuttaa asuntoa ostajalle ennen kuin ostaja on maksanut kohteen kauppahinnan. Poikkeuksena on tilanne, missä sopimus sisältää ehdon kauppahinnan tai sen osan erääntymisestä vasta myöhempänä ajankohtana. AsKL 4 § mukaan kun asunto luovutetaan ostajalle sovittuna ajankohtana, on samalla myös

luovutettava asiakirjat, joilla voidaan todentaa asunnon omistus- tai hallintaoikeus. Yleensä tämä tarkoittaa osakekirjaa.

AsKL 5§ sisältää säännökset kustannusten jakamisesta. Ennen asunnon hallinnan luovutusta myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista samanlaisista asunto-osakeyhtiölle tehtävistä maksuista. Poikkeuksena on tilanne, jossa ostaja on aiheuttanut hallinnan luovutuksen viivästymisen. Tällöin ostaja vastaa kustannuksista sovitusta luovutushetkestä eteenpäin. Myyjä vastaa myös muista hoito-, ylläpito- ja parannuskustannuksista sekä asuntoon liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista. Olennaista on hallinta, ei kaupantekohetki. Jos ostajalla on hallintaoikeus jo ennen kaupan lukkoon lyömistä, vastuu kustannuksista alkaa kaupantekohetkellä.

Kasson mukaan asunto-osakkeen kaupassa seuraaviin asiakirjoihin kannattaa kiinnittää huomioita:

isännöitsijäntodistus, As OY:n yhtiöjärjestys, huoneiston pohjapiirros, yhtiön tilinpäätökset, mahdollinen talousarvio sekä tarpeen mukaan mahdolliset kaavoitus tiedot.

Putki, katto, julkisivuun sekä ikkunoihin keskittyvät remontit ovat aikaa vieviä, ja siksi erityisesti niistä kannattaa olla selvillä. Kaavoitustiedot auttavat saamaan yleiskuvan koko alueesta, varsinkin jos aluetta ei ole vielä rakennettu lopulliseen muotoonsa. Vaikka kaupan kohteena on asunto-osake, kannattaa kiinnittää huomiota koko taloyhtiön ja fyysisen rakennuksen kuntoon.⁴¹ Huoneistojen lisäksi asunto-osakeyhtiöön kuuluu muitakin tiloja, mukaan lukien käytävät, kellarit, ullakot, väestönsuojatilat, varastot, yhteiset sauna- ja suihkutilat, autotallit ja muut vastaavat tilat. Näistä tiloista kannattaa olla tietoinen.⁴²

4.3 Sopimus

Toisin kuin kiinteistönkaupassa, asuntokaupassa ei ole kirjallisuusvaatimusta. Kuitenkin käytännössä kauppakirja on hyvä tehdä kirjallisesti. Tilanteissa, joissa

⁴¹ Kasso 2001, s57

⁴² Kasso 2010, s27

asunnonkaupassa käytetään välittäjää, välittäjä laatii kauppakirjan. Vaikka välittäjää ei käytettäisi, kauppakirjan laatimisen voi ostaa palveluna välittäjiltä, pankeilta tai asianajajilta erikseen. Kauppakirjassa on suositeltavaa olla ainakin seuraavat ehdot:

- ostajan tiedot
- myyjän tiedot
- ostettavan asunnon sijainti
- asunnon tiedot, esimerkiksi pinta-ala
- kauppahinta
- ehdot kauppahinnan maksamisesta
- ehto osakekirjojen luovuttamisajankohdasta
- ehdot omistus- ja hallintaoikeuden luovuttamisajankohdasta
- asianmukaisen asunto-osakeyhtiön nimi ja osoite
- ehto, joka koskee varainsiirtoveron maksamista
- kunto, missä asunto luovutetaan

4.3.1 Virhetilanteet ja vahingonkorvaukset

Vaaranvastuulla tarkoitetaan, kenellä on vastuu kaupan kohteen kärsimästä vahingosta. Tilanteessa, jossa asunto on kärsinyt vahinkoa tai tuhoutunut ennen kuin ostaja on saanut asunnon hallintaan, myyjällä on vaaranvastuu. Edellytyksenä on, että vahinko ei ole johtunut ostajasta. Lisäksi edellytyksenä on, että luovutus ei ole viivästynyt ostajan takia. Muuten vaaranvastuu siirtyy ostajalle siitä hetkestä, kun luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Kuten kustannusten osalta, jos ostajalla on ollut hallinta ennen kaupan tekoa, vaaranvastuu alkaa kaupantekohetkestä. Jos vaaranvastuu on siirtynyt ostajalle, ja vahinko on tapahtunut, ostajan on kuitenkin maksettava sovittu kauppahinta. Edellytyksenä on, että vahinko ei johdu myyjästä. Tästä säättää asuntokauppalain 6:7.

Kauppan viivästystilanteessa ostajalla on AsKL 6:8:n perusteella oikeus käyttää tehoste-keinona hinnanalennusta tai saada vahingonkorvausta AsKL 6:9 perusteella. Vahingonkorvauksen saamisen edellytyksenä on, että myyjä ei osoita viivästyksen aiheutuneen hänen huolimattomuudestaan. AsKL 6:9 säättää myös kaupan purusta. Sen mukaan kaupan purku on mahdollista seuraavin edellytyksin:

- 1) Viivästyksestä on aiheutunut olennaista haittaa ostajalle, ja
- 2) Purkaminen ei johda kohtuuttomuuteen.

Ostaja ei voi kuitenkaan purkaa kauppaa viivästyksen takia sen jälkeen kun hänelle on luovutettu tarvittavat asiakirjat. AsKL 6:10:n mukaan purku voi olla mahdollista myös silloin, kun viivästys ei ole vielä tapahtunut, mutta ostaja painavien syiden perusteella voi olettaa viivästyksen tapahtuvan. Lisäksi AsKL 6:15:n mukaan ostajalla on mahdollisuus pidättäytyä kauppahinnan jäljellä olevan osan maksamisesta virhetilanteissa.

Viivästys ei ole ainoa syy miksi ostaja voi turvautua hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen tyyliin oikeuskeinoihin. Muunlaiset virhetilanteet ovat myös mahdollisia. AsKL 6:11 säättää yleisesti käytetyn asunnon virheestä. Asunto on lainkohdan mukaan virheelinen, jos:

- 1) *se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovituksen;*
- 2) *se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*
- 3) *myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai*
- 4) *se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.*

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetyin edellytyksin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyönyt antaa tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, asunnossa on virhe myös, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaisen asuntoa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

On tärkeää huomata, että AsKL 6:12:n mukaan ostaja ei voi vedota virheeseen, jos hän on laiminlyönyt asunnon tarkastuksen ennen kauppaa. Virheeseen ei voi vedota, jos se on sellainen, mistä ostaja tiesi tai josta hänen olisi pitänyt tietää kaupan teon yhteydessä. Ostajan ei tarvitse selvittää tietoja, jotka myyjä on antanut, paitsi jos myyjä huomauttaa tiedosta tai asiaan vaikuttaa muu erityinen syy. Tarkastusvelvollisuutta ei myöskään ole seikoista, joiden selvittäminen vaatisi erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai muita, tavanomaisesta poikkeavia toimia. Jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, edellä mainittua ei oteta huomioon.

Lisäksi AsKL 6:14 säättää, että virheestä on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai siitä ajankohdasta, jolloin hänen olisi pitänyt havaita virhe. Määräaika virheestä ilmoittamiselle on kaksi vuotta. Sen jälkeen virheeseen ei voida enää vedota. Jälleen kerran on huomattava, että jos asunto on ollut ostajan hallinnassa ennen kaupan lukkoon lyömistä, määräaika katsotaan alkavaksi kaupantekohetkestä. Ilmoitusta koskevia sääntöjä ei sovelleta tilanteessa, jossa myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Määräaika ei myöskään sovelleta, jos myyjä on toiminut törkeällä huolimattomuudella, kunnianvastaisesti tai arvottomasti.

AsKL 6:18:n mukaan ostaja voi vedota virheeseen, joka on syntynyt ennen kauppaa tehdystä korjaus- tai parannustöistä. AsKL 6:18 koskee nimenomaan elinkeinonharjoittajaa. AsKL 6:19 taas säättää tilanteesta, jossa kumpikin osapuoli on ollut huolimaton. Ostajalla on mahdollisuus vedota virheeseen ja saada hinnanalennusta, jos myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja on ollut huolimaton asunnon tarkastuksessa.

Edellä mainittujen virheiden lisäksi on vielä kaksi muuta virheen lajia: taloudelliset virheet ja oikeudelliset virheet. Oikeudellinen virhe asuntokaupassa vastaa sitä, mitä

oikeudellisella virheellä tarkoitetaan kiinteistökaupassa. Taloudelliset virheet ovat samankaltaisia kiinteistönkaupan vallintavirheiden kanssa, mutta joitakin eroja on.

Taloudellisesta virheestä säädetään AsKL 6:20:ssä. Kaupan kohteessa on virhe seuraavissa tapauksissa:

1) myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppa edeltävässä selvennyskeskustelussa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka

3) asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

4.4 Kaupan jälkeen

Kuten kiinteistön kaupassa, myös asunto-osakkeen kaupassa tulee maksaa varainsiirtoveroa. Vastuu asunto-osakkeen kaupasta sekä verojen maksamisesta on luovutuksen saajalla eli ostajalla. Poikkeuksena ovat kaupat, joissa on käytetty välittäjää. Tällöin välittäjä hoitaa ilmoituksen, mutta veronmaksu on vielä ostajalla velvollisuutena. Asunnoissa veron suuruus on 2% velattomasta hinnasta. Määräaika varainsiirtoverolla on tässä tapauksessa 2 kuukautta kaupan tekemisestä. Jos kauppa tehdessä on käytetty kiinteistönvälittäjää, vero on maksettava varainsiirtoverolain 21 §:n mukaan kaupanteon ohessa. Veron maksun lisäksi on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus, johon pätee sama määräaika. Ilmoituksen voi tehdä verkon välityksellä Verohallinnon sivuilla.

Seuraava askel on toimittaa ilmoitus tai jonkinlainen todiste veron maksamisesta isännöitsijälle. Tämä tehdään, jotta osakeluetteloon voidaan tehdä päivitetty merkintä

omistusoikeudesta. Lisäksi ilmoitus auttaa taloyhtiötä vaatimaan vastiketta oikealta taholta. Isännöitsijä saattaa vaatia myös muita asiakirjoja.

Tammikuussa 2019 voimaan astui laki huoneistotietojärjestelmästä. Kyseisen lain 2 § mukaan tarkoituksena on antaa tietoa hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannasta, vakuuksien hallinnasta ja näihin verrattavissa olevasta toiminnasta. Lisäksi sillä palvelaan yhteiskunnan tietotarpeita, esimerkiksi antamalla tietoa tutkimusta tai tilastointia varten. Asunto-osakkeen ostajalle tämä laki tarkoittaa, että osakehuoneistorekisteriin tulee tehdä kirjaus kahdessa tapauksessa. Ensinnäkin, jos taloyhtiö on perustettu 1.1.2019 jälkeen, sen tiedot ovat jo huoneistotietorekisterissä. Toiseksi kirjaus pitää tehdä, jos taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Näissä tapauksissa tulee kaupan tekemisen jälkeen hakea omistuksensa kirjausta. Tarkoituksena on, että kaikkien taloyhtiöiden osakeluettelot siirretään sähköiseen järjestelmään vaiheittain.

Huoneistotietojärjestelmälain 4 § sisältää tiedot, jotka pitää kirjata:

Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin (osakehuoneistorekisteri).

Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:

- 1) kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;*
- 2) rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta ja hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;*
- 3) kirjaamista ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.*

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan henkilön nimi ja henkilötunnus. Jos henkilöllä ei ole henkilötunnusta, tallennetaan sen sijaan henkilön syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite.

Jos 2 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan sen toiminimi ja yritys- ja yhteisötunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole yritys- ja yhteisötunnusta, tallennetaan vastaava rekisteritunnus ja rekisteri, johon se on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennetaan toiminimi ja kotipaikka.

Huoneistotietojärjestelmälain 5 § mukaan hän, jolle osake on siirtynyt, tekee hakemuksen osakkeen saannosta osaketietorekisteriin. Kirjaaminen vaatii kirjatun osakkeenomistajan suostumuksen tai muun selvityksen saannosta. Huoneistotietorekisteriin kirjataan

myös asunto-osaketta koskevat panttaukset ja muut mahdolliset käyttöoikeudet ja rajoitukset. Tämän esityksen lopussa olevasta lähdeluettelosta löytyvät Maanmittauslaitoksen sivut, joilla voi hakea omistusoikeuden kirjausta.

5 VUOKRAAMINEN

5.1 Tarkastuslista

- vuokrasopimuksen teko
- Asunnon hallinnan luovutus vuokralaiselle
- Turhan häiriön välttäminen
- Lopputarkastus

5.2 Aluksi

Asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa tärkein laki on laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL). Liikehuoneistojen kannalta sovellettavaksi tulee laki liikehuoneistojen vuokrauksesta. Nämä lait tunnetaan myös vanhalla nimityksellä ”huoneenvuokralait”. Lisäksi maanvuokrauksesta on oma lakinsa. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden kannalta sovellettavaksi tulee laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista eli oikeustoi- milaki. Huoneenvuokralait säätävät lisäksi eri tavalla eri vuokrasopimuksista. Erityisiä vuokrasopimuksia on kolme: jälleenvuokra-, alivuokraus- ja työsuhdeasunnon vuokraus- sopimus.⁴³ Oma erityinen vuokramuotonsa on työsuhdeasunnon vuokraaminen. AHVL 86 § 1 momentin mukaan ”työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perus- teella vuokralle annettua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta esi- merkiksi vuokranantajana. Säännökset eivät koske virka-asuntoa.” Emme käsittele työ- suhdeasuntoja, liikehuoneistoja tai maanvuokraamista tässä esityksessä.⁴⁴ Sen sijaan huomio on asuinhuoneiston vuokrauksessa. Tähän on muutama syy. Ensinnäkin, näiden lakien avaaminen veisi liikaa tilaa. Toiseksi, toimeksiantajan huomio on asuinhuoneisto- jen vuokrauksessa.

⁴³ Saarnilehto 2006, s8

⁴⁴ Saarnilehto 2006, s8

5.2.1 Vuokralaisen valinta

Aluksi on hyvä käydä läpi muutama asia vuokralaisen valitsemisesta ennen kuin siirymme itse lainopilliseen puoleen. Ensinnäkin todettakoon, että ihmiset ovat yksilöitä. Vaikka ryhmistä voi tehdä joitakin tilastollisia yleistyksiä, yksittäiset ihmiset ovat aina uniikkeja tapauksia. Toiseksi, vuokralaisen valinnassa ei ole yleistä kultaista sääntöä. Ei ole mahdollista suoraan sanoa, onko joku vuokralaisryhmä parempi kuin toinen. Tämä riippuu siitä, mitä kriteereitä vuokranantaja asettaa vuokralaiselle.

Jotkut vuokranantajat haluavat vuokralaiseksi mieluummin naisia kuin miehiä, uskoen heidän olevan rauhallisempia ja siistimpiä. Tästä ei ole kuitenkaan vakiintunutta todistusta tilastotiedon osalta. Opiskelijoiden ottamisesta vuokralaiseksi on kaksi etua. Ensinnäkin luottotiedot ovat yleensä hyvällä mallilla ja toiseksi opintotuen avulla vuokramaksu on suhteellisen vakaata. Tulevina vuosina eläkeläisten määrä vuokralaisina tulee nousemaan. On vielä epävarmaa, miten tämä tulee näkymään vuokramarkkinoilla. Toisaalta eläkeläisten voisi ajatella olevan tunnollisia ja rauhallisia (ainakin opiskelijoihin verrattuna), toisaalta heidän vaatimuksensa vuokra-asunnon suhteen voivat olla hyvin eriävät. Jos vuokraajina on nuori pariskunta, on suositeltavaa ottaa määräaikainen vuokrasopimus. Tällöin sopimus jatkuu, vaikka pariskunta päätyisi eroon. Jos kyseessä on perheellinen vuokralainen, heidän vaatimustasonsa on yleensä korkeampi kuin opiskelijoilla. Yleensä vuokralla asuminen on myös perheillä väliaikainen vaihe.⁴⁵

5.3 Vuokrasopimus

Sovellettavana lakina vuokrasopimuksen tekemisessä on laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. AHVL 3 § säättää kyseessä olevan enimmäkseen tahdonvaltainen laki. Toisin kuin kiinteistönkaupassa, lain säännöksistä poikkeaminen ei aiheuta automaattisesti mitättömyyttä. Poikkeaminen voi johtaa tiettyihin vaikutuksiin, mutta niitä käsitellään soveltuvissa kohdissa. AHVL 1 §:n mukaan lakia sovelletaan vuokrasopimukseen, jonka

⁴⁵ Orava 2013, s147-149

kohteena on asunto tai sen osa. Huoneiston tarkoitus määräytyy sen sovitun, pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

AHVL 4 § säättää, että jos ei ole sovittu toisin, vuokrasopimus on lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa oleva. Poikkeuksena on säännös, joka suojelee samaa, pitkäaikaisesti asunutta vuokralaista. Jos samat henkilöt ovat sopineet useamman kuin kaksi kertaa yli 3 kk kestävästä vuokrasopimuksesta, laki katsoo sopimuksen olevan voimassa toistaiseksi. Tämä lainkohta soveltuu, vaikka sopimuksessa olisi määräaikaussehto.

AHVL 5 § säättää, että vuokrasopimuksen on oltava kirjallinen. Tämä on hyvä pääsääntö, mutta teoriassa myös suullinen sopimus voi olla sitova. Kirjallisuusvaatimuksesta poikkeaminen johtaa kuitenkin siihen, että sopimuksen katsotaan olevan toistaiseksi voimassa oleva eikä määräaikainen. Toisin sanoen tilanteessa, jossa sopimuspuolet ovat sopineet määräaikaisesta vuokrasopimuksesta suullisesti, sopimus katsotaan lain nojalla kuitenkin toistaiseksi voimassa olevaksi. Poikkeuksena tästä ovat ns. vapaa-ajan asunnot, joihin ei sovelleta kirjallisuusvaatimusta. Jos sijoittaja haluaa määräaikaisen sopimuksen, hänen on tehtävä sopimus kirjallisesti tai tehtävä alkuperäiseen sopimukseen kirjallinen sopimusmuutos jos se on mahdollista.

Huoneiston käyttötarkoitus on suositeltavaa sopia vuokrasopimuksessa. Näin tiedetään, mitä lakia sovelletaan ja rajataan huoneiston käytön laajuutta. Tietenkin käyttötarkoituksen voi myöhemmin muuttaa sopimalla siitä. Huoneistoa voidaan käyttää vain siihen tarkoitukseen, kuin on sovittu.⁴⁶

Sen lisäksi, että vuokrasopimuksessa sovitaan vuokran määrästä, voidaan myös sopia sen laskemisen perusteista, esimerkiksi sitomalla se valittuun indeksiin. Myös laskemisen perusteissa kannattaa olla tarkkana ja varmistaa, että sopimuksen kaikki osapuolet päätyvät samaan lopputulokseen ja tulkintaan jo sopimishetkellä. Liian monimutkainen laskentakaava on yleensä turha. Nyrkkisääntönä mitä vähemmän liikkuvia osia, sitä parempi.⁴⁷

Jos sopimusehto on kohtuuton, sitä voidaan sovitella. AHVL 6 § käsittelee tätä. Kohtuuton ehto voidaan myös jättää huomioimatta. Kohtuuttoman ehdon voi jättää huomioimatta, jos sen jättäminen ei vaikuta muuten sopimuksen sisältöön olennaisesti. Jos tämä ei ole mahdollista, sopimusta voidaan sovitella myös muiltakin osin tai vaihtoehtoisesti se voidaan määrätä viranomaisen toimesta raukeamaan. AHVL:n kohtuuttomia ehtoja

⁴⁶ Saarnilehto 2006, s23

⁴⁷ Saarnilehto 2006, s25

koskeva lainkohta vastaa sisällöltään oikeustoimilain kohtuuttomia ehtoja koskevaa sääntelyä.

AHVL 29 § mukaan vuokralaisella ja vuokranantajalla on mahdollisuus pyytää oikeusjärjestelmän (eli tuomioistuimen) kantaa vuokran kohtuullisuudesta. Tämä koskee myös vuokran määräytymistä koskevia ehtoja. Vaatimuksena on, että tämä tehdään ennen vuokrasuhteen päättymistä. Vuokrasuhdetta ei voi päättää vuokranantajan toimesta samaan aikaan kun tuomioistuin tutkii asiaa. AHVL 30 § mukaisesti vuokraa voidaan alen-
taa tai vuokraa koskevaa ehtoa voidaan muuttaa tuomioistuimen toimesta. Tuomioistuin voi myös korottaa vuokraa tai muuttaa sitä koskevaa ehtoa, jos vuokra tai sen ehto on mahdollista tulkita kohtuuttomaksi AHVL 6 §:n perusteella

Lähtökohtana on, että vuokrasopimuksessa sovitaan, milloin huoneisto luovutetaan vuokralaiselle.⁴⁸ On suositeltavaa sopia, että kohde luovutetaan siinä kunnossa missä se on, ja vuokralaiselle on annettava mahdollisuus tutustua kohteeseen. Minimivaatimuksena on, että huoneistoa voidaan käyttää haluttuun tarkoitukseen. Huomioon otetaan myös AHVL 20 §, joka mainitsee huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset ja olennaiset olosuhteet. Näillä luodaan perusolettama kunnosta, jota voidaan kohtuudella vaatia. Sama vaatimus löytyy myös liikehuoneistojen vuokrausta säätelevästä laista. Ainoa lisäys on huomion kiinnittäminen muihin vastaavaan käyttöön tarkoitettujen huoneistojen kuntoon ja näiden vertailu vuokrakohteen kanssa. Maanvuokrassa olennaista on sovittu kunto ja soveltuvuus haluttuun tarkoitukseen.⁴⁹

5.4 Asuinhuoneiston käyttö (vuokralaisen vastuu)

Vuokranantajan on hyvä tietää, mitkä ovat myös vuokralaisen vastuut. Lähtökohtaisesti ne ovat AHVL:n mukaan seuraavat: vuokran maksaminen asianmukaisesti, huoneiston kohtuullinen kunnossapito sekä liian häiritsevän elämän välttäminen. Lisäksi on hyvä tietää vuokralaisen oikeudet.

⁴⁸ Saarnilehto 2006, s48

⁴⁹ Saarnilehto 2006, s48-49

AHVL:n 2 luku käsittelee huoneiston hallintaa. AHVL 16 § mukaan vuokranantajan vastuulla on varmistaa, että huoneisto on vuokralaisen käytettävissä silloin, kun vuokralaisella tämä oikeus alkaa. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneisto ei ole sovitulla päivämäärällä hänen käytettävissään ja tästä viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaisesti haittaa. Vuokralainen voi purkaa sopimuksen jo ennen kuin huoneiston olisi tarkoitus siirtyä hänen hallintaansa, jos edellä mainitun kaltainen viivästyminen on ilmeistä.

AHVL 17 § mukaan lähtökohtana on, että vuokrahuoneistoa voivat käyttää vuokralainen, hänen puolisonsa ja perheeseen kuuluvat lapset. Laki sallii myös vuokralaisen tai tämän puolison lähisukulaiset, jos siitä ei aiheudu vuokranantajalle ”huomattavaa haittaa tai häiriötä.” Sama koskee myös alivuokralaista. Alivuokralaiselle saa antaa käytettäväksi enintään puolet huoneistosta. Muut huoneiston luovutukset tai vastaavat järjestelyt eivät ole sallittuja ilman vuokrasopimuksen ehtoa tai vuokranantajan erillistä lupaa.

AHVL 72-85 § säätelevät jälleenvuokrauksesta ja alivuokrauksesta. Kumpikin on sallittu useimmissa tapauksissa. AHVL 74 § mukaan vuokranantaja voi purkaa jälleenvuokrasopimuksen, jos jälleenvuokraajallakin on jokin peruste vuokrasopimuksen purkamiselle.

Jälleenvuokrauksessa ei ole lailla rajoitettu, kuinka pitkälle vuokrausketjua voi ulottaa. Tämä on olettaen, että vuokranantajalta on annettu siihen lupa. Vaikka vuokrausketjun pituutta ei ole rajoitettu, jälleenvuokrausta on muuten säännelty. Lain tavoitteena on ollut turvata huoneiston alkuperäisen vuokranantajan ja sen vuokralaisen, joka oikeasti käyttää huoneistoa, asemia. Yleensä jälleenvuokrauksessa on tilanne, jossa huoneiston alkuperäinen vuokranantaja ja jälleenvuokralainen eivät ole tehneet keskenään sopimusta, vaan välissä on vähintään yksi toinen vuokralainen tai jälleenvuokraaja. Alivuokraaminen on erilaista, koska tällöin huoneistoa ei luovuteta kokonaan jälleenvuokralaiselle, vaan alkuperäisellä vuokralaisella on osa huoneistosta omassa käytössään. Alivuokrauksesta on kyse myös silloin, jos esimerkiksi omistetussa rakennuksessa on kaksi (tai useampi) huoneisto, joista yksi on vuokranantajan käytössä ja toinen vuokralaisen käytössä.⁵⁰

Lainsäätäjä ei ole kokenut tarpeelliseksi säätää huoneiston alkuperäisen vuokranantajan ja alivuokralaisen välisestä asemasta. Päävuokranantaja ei voi esittää alivuokralaiseen juurikaan minkäänlaisia vaatimuksia, sillä heidän välillään ei ole sopimusta (yleensä). Poikkeuksena on tilanne, jossa alkuperäinen vuokrasuhde on päättynyt, jolloin

⁵⁰ Saarnilehto 2006, s9

päävuokranantaja saa luonnollisesti poistaa huoneistosta myös alivuokralaisen päävuokralaisen lisäksi.⁵¹ Itse huoneiston lisäksi vuokralaisen käyttöön tulee yleensä myös muitakin taloyhtiön tiloja ja laitteita, varasto, toimisto- ja siivouspalvelut, lämmitys, sähkö, vesi, internet-yhteys sekä puhelin.⁵²

AHVL 25 § säättää syntyneistä vahingoista. Oletuksena on, että vuokralainen olisi huolellinen huoneiston suhteen. Tavanomainen kuluminen on luonnollista, eikä siitä seuraa sanktioita. Vahinko, joka syntyy tahallisesti, laiminlyömällä velvollisuudet tai muuten johdetaan huolimattomuudesta, voi johtaa vahingonkorvausvelvollisuuteen. Vuokralainen on vastuussa myös ihmisistä, jotka ovat vuokralaisen luvalla asunnossa. Esimerkiksi vuokranantajan toimet tai työmiesten toimet eivät kuulu tähän kategoriaan. Huoneiston lisäksi vuokralaisen tulee olla huolellinen rakennuksen yhteisten tilojen ja laitteiden kanssa. Vahingon syntyessä siitä tulee välittömästi ilmoittaa vuokranantajalle. Tämä koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen ei ole vastuussa vahingosta. Vuokralainen voi joutua vastaamaan vahingosta, joka syntyy ilmoittamisvelvollisuuden laiminlyönnistä.

Tähän liittyen vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle, jos huoneisto jää lomamatkan tai muun vastaavan syyn vuoksi pitkäksi aikaa tyhjilleen. Vaikka huoneisto olisi tyhjiillään, on vuokranantajalle annettava mahdollisuus päästä sinne. Tästä säädetään AHVL 24 §:ssä.

AHVL 10§ säättää, että avio- ja avopuolisot ovat yhteisvastuussa vuokrasopimuksen velvoitteista. Tässä olennaista on se, kuka tosiasiallisesti asuu huoneistossa, ei se, kenen nimissä huoneisto on. Jos henkilö A on vuokrannut huoneiston omissa nimissään, ja puoliso B siirtyy tähän huoneistoon asumaan, on B vastuussa, mukaan lukien tilanteissa joissa A on muuttanut pois huoneistosta. Tässä tapauksessa puolisolle on varattava kuumemistilaisuus, jos se on tarpeen. Jos joku muu kuin vuokralainen (esim. alivuokralainen) aiheuttaa vahinkoa asunnolle, siitä ovat yhteisvastuussa vuokralainen ja vahingonaiheuttaja.

⁵¹ Saarnilehto 2006, s9

⁵² Saarnilehto 2006, s6

5.5 Vuokranantajan vastuut

Vuokrasuhteen alussa suurimmat velvollisuudet koskevat vuokranantajaa. Tärkeimpänä velvollisuutena on huoneiston hallinnan luovutus vuokralaiselle. Vuokranantajan tehtävänä on varmistaa, että huoneisto voidaan luovuttaa vuokralaiselle. Vaikka vuokralainen ei ottaisi huoneistoa hallintaansa, on hän kuitenkin velvollinen maksamaan vuokra sopimuksen mukaisesti. Maanvuokralaisissa ei ole säännöksiä hallinnan luovutuksen viivästyttämisestä. Tällöin sovelletaan yleisiä sopimusoikeuden periaatteita. Poikkeuksena on rakennetun viljelmän vuokraaminen.⁵³

AHVL 20 § asettaa vuokranantajalle tiettyjä velvollisuuksia huoneiston kunnan suhteen. Vuokranantaja on muun muassa seuraavista asioista vastuullinen: sähkön katkeaminen, vedentulon lakkaaminen, vuotava katto, hajonneet viemärit tai putket ja muut rakenteelliset ongelmat. Myös tiettyjen laitteiden epäkuntoisuus lasketaan vuokranantajan vastuuksi. Arvioinnin lähtökohtana on se, mitä voidaan kohtuudella odottaa, kun sopimusta tehtiin. Sopimusosapuolilla on myös mahdollisuus sopia, mikä on hyväksyttävän kunnan mittapuuna. On myös mahdollista sopia, että vuokralainen huolehtii myös edellä mainittujen asioiden kunnossapidosta. Jos huoneisto tuhoutuu, vuokranantajalla ei ole velvollisuutta hankkia vuokralaiselle korvaavaa majoitusta tai rakentaa uutta huoneistoa.

AHVL 21 § säätelee korjaustoimia. Korjausten kiireellisyys vaikuttaa toimintatapaan. Jos korjaus on tehtävä heti vahinkojen välttämiseksi, korjaus voidaan tehdä heti. Jos kyseessä ei ole kiireellinen tapaus, korjauksesta on ilmoitettava vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen korjausten alkamista. Jos korjaus on luonteeltaan sellainen, että vuokralaisen mahdollisuus käyttää asuntoa häiriintyy merkittävästi, ilmoitus pitää antaa 6kk ennen korjausten alkamista. Tällöin vuokralainen saa purkaa vuokrasopimuksen.⁵⁴

AHVL 23 § säätelee, että vuokranantajan toimenpiteistä ei tule aiheutua välttämätöntä enempää häiriötä tai haittaa. Liika häiriö, vuokranantajan aiheuttama vahinko tai vastuiden laiminlyönti voi johtaa vuokralaisen korvausoikeuteen. Tällöin edellytyksenä on, että vuokranantaja ei pysty osoittamaan häiriön johtuneen muusta kuin hänestä johtuneesta syystä. Lisäksi korvausta ei voi pyytää, jos korjaustyön tarve johtuu vahingosta, josta vuokralaisen on vastattava.

⁵³ Saarnilehto 2006, s47

⁵⁴ Saarnilehto 2006 s52

Remontoinnissa ja perusparannuksissa kannattaa ottaa huomioon, että taloyhtiölle on ilmoitettava seuraavista remonteista: eristys, vesiputket, sähkö ja muut johdot, ilmanvaihtojärjestelmä ja rakennuksen kantavat rakennelmat. Joihinkin töihin voi myös tarvita viranomaisen luvan.⁵⁵

5.5.1 Ongelmatilanteet

Jos vuokranantajalta evätään pääsy huoneistoon, vuokranantaja voi kääntyä poliisin puoleen. Tämä mainitaan myös AHVL 14 §:ssä. Tämä koskee tilanteita, joissa vuokranantajalla on vuokrasopimuksen tai lain mukaan oikeus päästä asuntoon. AHVL 21 ja 22 § mukaisesti oikeus on silloin, kun kyseessä on korjaus, muu huoltotoimenpide tai asunto on tarkoitus myydä tai vuokrata uudelleen.

Myös lakiin perustuvaa vahingonkorvausta voidaan sovitella tietyin ehdoin, jos se johtaa kohtuuttomuuteen. Tällöin otetaan huomioon muutamia seikkoja, kuten mahdollisuudet ennakoida vahinko, estää sen tapahtuminen, osapuolten varallisuusolot ja ero niissä sekä muita seikkoja, jos ne liittyvät tapaukseen olennaisesti. AHVL 6 § olettaa, että sopijapuoli, johon vahinko on kohdistunut, on ryhtynyt kohtuullisiin toimenpiteisiin vahingon rajoittamiseksi. Laiminlyönti johtaa siihen, että osaa vahingosta ei korvata.

AHVL 8 § säättää vakuudesta. Vakuus auttaa vahinko- ja sopimusrikkomustilanteissa. Laki antaa mahdollisuuden sopimuksen purkamiseen, jos vuokralainen ei ole asettanut vakuutta sovituksessa ajassa. Poikkeuksena tästä on tilanne, jossa vakuus on annettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista. AHVL 8 § asettaa vakuuden suuruudelle yläkaton, joka on kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa.

⁵⁵ Kasso 2001, s31

5.6 Vuokranmaksu

AHVL neljäs luku käsittelee vuokran maksamista. Vuokranmaksuajankohdasta voidaan sopia toisin sopimuksessa. AHVL:n lähtökohtana on 34 §, jonka mukaan ”vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien.” Laki tarkoittaa vuokranmaksukautena kuukautta tai muuta sopimuksessa sovittua aikaa. Jos vuokraa maksetaan muuna kuin rahana, tästä on luonnollisesti sovittava erikseen. Jos vuokralainen tai hänen oikeuttaan käyttävä jatkaa huoneiston käyttöä hallintaoikeuden päättymisen jälkeenkin, myös tästä ajasta voidaan periä vuokraa.

AHVL 35 § asettaa rahana maksettavalle vuokralle tarkan maksutavan. Ainoa tapa tällöin on pankin tai muun maksupalveluja tarjoavan toimijan välityksellä. Muutoin sopimusehto on mitätön eikä tule sovellettavaksi. Lainkohdan mukaan maksu lasketaan maksetuksi, kun vuokra on veloitettu vuokralaisen (tai sen joka maksaa vuokran) tililtä tai vuokranmaksaja on maksanut käteisellä maksupalveluntarjoajan toimipaikassa. Poikkeuksena tästä ovat tilanteet, joissa vuokranantaja ja vuokralainen ovat elinkeinonharjoittajia. Muusta kuin maksupalveluntarjoajan kautta maksetusta vuokrasta on annettava vuokralaiselle kuitti. Tästä on vastuussa vuokranantaja. Vuokralaisen asunto, liikehuoneisto tai jokin muu vuokranantajan määräämä paikka ovat myös mahdollisia vuokran-suorituspaikkoja huoneiston sijaintipaikkakunnalla. Jos vuokraa on jostain syystä maksettu liikaa, on vuokralaisella oikeus vaatia liika osuus takaisin. Samat vanhenemissäänöt jotka liittyvät vuokran vanhenemiseen, pätevät myös tässä tilanteessa.⁵⁶

Sopimalla voidaan muuttaa vuokran suuruutta sekä perusteita, joilla se määrätään. On kuitenkin hyvä huomioida, että kummankin osapuolen on hyväksyttävä muutokset. Yksi-puoliset muutokset eivät ole mahdollisia. Yksi tapa laskea vuokran määrä on huoneisto-kohtaisesti tai neliömetrin hinnan mukaan. Jos vuokra sovitaan määräytyvän neliömetrin hinnan perusteella, vuokra määräytyy huoneiston todellisten neliöiden mukaan. Tämä on hyvä huomioida tilanteessa, joissa huoneiston pinta-ala on laskettu tai ilmoitettu väärin vuokrasopimuksessa. Tapauksessa, jossa vuokraa on maksettu väärän pinta-alan perusteella, on vuokranantaja velvollinen palauttamaan vuokralaiselle ylimääräisen osan. Jos vuokralainen on maksanut liian vähän, hänen tulee paikata suoritus.⁵⁷

⁵⁶ Saarnilehto 2006, s27

⁵⁷ Saarnilehto 2006, s31

Jos vuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokranantaja saa yksipuolisesti korottaa vuokraa vuokra-aikana, on sopimuksessa yksilöitävä, millä perusteilla tällainen korotus on mahdollinen. Muuten kyseinen sopimusehto on mitätön. Jos sopimuksessa ei ole ehtoa vuokran korottamisesta, vuokraa ei ole mahdollista korottaa. Korottamisen tulee aina perustua sopimusehtoon vuokrasuhteessa. Näitä ehtoja voivat olla vuokran määrän sitominen johonkin indeksiin (yleensä ehdon mukaan vuokra voi vain nousta), aina tietyn aikavälin prosenttimäärällä korotus tai yksinkertaisesti sopimalla tietyn kiinteän summan, jonka verran vuokra nousee tietyin väliajoin. Vuokrankorotus on mahdollista sopia kolmella tavalla: suullisesti, kirjallisesti tai konkludenttisesti. Teknisesti suullinen sopimus on yhtä pitävä kuin kirjallinen, mutta käytännössä se on ongelmallinen. Suotavaa olisi, että ehto olisi merkitty kirjallisesti. Muilla tavoilla tehtyjen sopimusten sisältö voivat olla hankalia osoittaa riitatilanteissa.

AHVL 29 § mukaan vuokran kohtuullisuutta voidaan selvittää tuomioistuimessa Vuokran alentamiselle voi olla perusteita, jos esimerkiksi se on huomattavasti korkeampi verrattuna muihin alueella oleviin huoneistoihin. Tällöin suuremmalle vuokralle on oltava jokin hyväksyttävä syy. Vuokran sovittelussa suojellaan vuokralaista. Vuokraa voidaan nostaa vain sillä ehdolla, että sopimuksen ehdon soveltaminen johtaisi hyvän tavan vastaisuuteen tai kohtuuttomuuteen. Jos tuomioistuin selvittelee vuokran alentamista, tulee sen myös päättää, onko vuokranantaja velvollinen palauttamaan osa jo maksetusta vuokrasta vuokralaiselle. Tämä löytyy AHVL 31 §:stä. Jos indeksiehdon mukaista korotusta ei tehdä pitkään aikaan, siitä voi joissakin tilanteissa katsoa konkludenttisesti luovutetun. Esimerkkinä tästä toimii KKO 2001:125, jossa tätä käsiteltiin, vaikkakin tuomioistuin päätyi kuitenkin siihen, että vuokrankorotuksista ei luovuttu konkludenttisesti.⁵⁸

Vanhentumislaki antaa velan vanhenemisajaksi kolme vuotta. Tämä löytyy kyseisen lain 4 §:stä ja on pääsääntö. Aika alkaa lain 5 §:n mukaan sinä päivänä, kun vuokra on erääntynyt. Huomautettakoon vielä, että jokaisen maksukauden vanhentuminen tapahtuu erikseen, eli alkuvuoden vuokra vanhenee aikaisemmin kuin loppuvuoden.

Jos vuokranantaja ei ole saanut huoneistoa takaisin hallintaansa vuokrasopimuksen päätyttyä, on vuokralaisen maksettava myös tältä ylimääräiseltä ajalta vuokraa. Pääsääntönä on, että vuokralainen maksaa vuokraa, käytti hän huoneistoa tai ei. Tietenkin vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia toisin. Tämä pätee myös tilanteisiin, joissa päävuokralainen on lähtenyt huoneistosta, mutta alivuokralainen on vielä huoneistossa.

⁵⁸ Saarnilehto 2006, 33-36

Huoneiston tyhjänä pitäminen voi tietyissä tilanteissa olla sopimusrikkomus, mutta tämä riippuu sopimuksen ehdoista.⁵⁹ Lähtökohtana on, että vuokranmaksukausi on yksi kuukausi. AHVL 12 §:n mukaan lähtökohtaisesti jokaisen kuukauden toinen päivä on maksupäivä. Yleisin tapa hoitaa vuokramaksu on tilimaksuna. Tästä säättävät AHVL 35 § sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 28 §. Vuokranmaksamisen laiminlyönti lasketaan oleelliseksi sopimusrikkomukseksi, joten sen perusteella voi purkaa vuokrasopimuksen. Tämä koskee myös tilanteita, joissa vuokran maksamatta jättäminen johtuu maksukyvyttömyydestä.

Jos vuokralainen maksaa useamman kuukauden vuokran etukäteen, hänellä on mahdollisuus ilmoittaa, minkä kuukauden vuokria hän maksaa. Lähtökohtana on, että kyseessä ovat seuraavat kuukaudet, mutta on mahdollista maksaa esimerkiksi sopimuskauden viimeisimpiä eriä. Käytännössä tätä ei tapahdu juurikaan. Todettakoon vielä se, että vuokravakuus ja vuokraennakko ovat eri asioita. Vuokraennakolla ei voida kattaa vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja. Sitä varten on vahingonkorvaus tai vakuus.⁶⁰

5.7 Vuokrasuhteen päättyminen

Sopimus voi lakata useammalla tavalla. Yleisin syy on sopimuksen päättyminen sovittuna ajankohtana. Tämä tietenkin on mahdollista vain määräaikaisissa sopimuksissa. Sopimus on tietyin edellytyksin mahdollista irtisanoa. Sopimus voi myös muutoin raueta.

Määräaikainen vuokrasopimus tarkoittaa yksinkertaisesti, että vuokrasopimus päättyy tiettyinä sovittuna ajankohtana, eikä sitä tarvitse erikseen irtisanoa. Tietenkin osapuolet voivat sopia, tuleeko vuokrasuhteen loppumisesta antaa kirjallinen ilmoitus, vaikka laki ei sitä edellyttäisi. Oli ilmoitusvelvollisuutta tai ei, vuokrasuhde päättyy sovittuna ajankohtana. Päätymispäivän ei tarvitse olla päivämäärä, vaan se voidaan myös sitoa johonkin tapahtumaan.⁶¹

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta säättää AHVL 7 luku. Irtisanominen tapahtuu yksipuolisesti. Se ei vaadi toisen osapuolen suostumusta. Käytännössä on hyvä varmistaa, että irtisanomiseen liittyvä dokumentointi on kunnossa. Vuokralainen saa irtisanoa

⁵⁹ Saarnilehto 2006, s28

⁶⁰ Saarnilehto 2006, s45

⁶¹ Saarnilehto 2006, s88

vuokrasopimuksen halutessaan. Vuokranantajan oikeutta irtisanoa sopimus on AHVL:ssa rajoitettu.⁶² Pääsääntönä olevan AHVL 51 § mukaan toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ei pääty heti, vaan vasta irtisanomisajan päätyttyä. Irtisanomisaika alkaa sopimuksen irtisanomisesta. Määräaikainen sopimus päättyy myös irtisanomisajan jälkeen, ellei laissa säädetä toisin tai elleivät sopimusosapuolet ole sopineet muuta. Määräaikaisen vuokrasopimus voidaan irtisanoa vain AHVL 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:n mukaisesti. Nämä käsittelevät pakkohuutokauppaa, vuokraoikeuden siirtotilanteita, vuokralaisen kuolemaa tai työ- tai virkasuhteen päättymistä. Lisäksi 55 § sisältää listan irtisanomisperusteista. Näitä ovat vuokralaisen kannalta:

- 1) jos hänen tai hänen huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen lakkaamisen tai olennaisen muuttumisen tai*
- 2) jos hän muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolisonsa työn takia taikka*
- 3) jos muusta näihin verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta.*

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos:

- 1) jos hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön syystä, jota hän ei ole voinut ottaa huomioon sopimusta tehtäessä, tai*
- 2) muusta tähän verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi hänen kannaltaan ilmeisen kohtuutonta.*

Sopimuksen irtisanova osapuoli voi joutua 55 § nojalla maksamaan kohtuullisen korvauksen toiselle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta. Lisäksi toiselle osapuolelle on annettava mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

AHVL 52 § säätelee irtisanomisajasta. Aika lasketaan irtisanomiskuukauden viimeisestä päivästä lähtökohtaisesti. Kun vuokralainen irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on yksi kuukausi. Kun vuokranantaja irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos vuokrasuhde ei ole yhtäjaksoisesti kestänyt vähintään yhtä vuotta. Vähintään vuoden kestäneessä vuokrasopimuksessa irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Irtisanomisajan pituudesta ei voida sopia toisin, muuten seurauksena on kyseisen sopimusehdon mitättömyys.

⁶² Saarnilehto 2006, s91-92

AHVL 54 § säättää irtisanomisilmoituksesta ja tiedoksiannosta. Kun vuokranantaja irtisanoo vuokrailmoituksen, ilmoitus on annettava kirjallisessa muodossa vuokralaiselle. Irtisanomisilmoituksesta on löydettävä vuokrasuhteen päättymisajankohta sekä millä perusteella irtisanominen tehdään. Irtisanomisilmoitukseksi lasketaan myös haaste vuokralaisen häätämistä, jos se vaatii vuokrasuhteen päättyvän. Jos vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen, ilmoituksen on oltava kirjallinen ja siinä on oltava irtisanomisen erityinen peruste, jos laki sitä vaatii. Irtisanomisilmoituksen toimitus on oltava todistettavissa. Tällöin mittapuuna on sama, mitä haasteen toimittamisesta on säädetty. Niissä harvinaisissa tilanteissa, joissa vuokralaisen henkilöllisyys on mysteeri, on mahdollista antaa irtisanomisilmoitus virallisessa lehdessä ja toimittaa tiedonanto huoneistoon. Poikkeaminen tämän pykälän säännöksistä johtaa irtisanomisen tehottomuuteen.

AHVL 56 § säättää tilanteista, jolloin vuokranantajan tekemä irtisanominen voidaan tuomioistuimen päätöksestä julistaa tehottomaksi. Nämä koskevat kohtuuttomuutta. Jos kanne on menestykäs ja hyväksytään, vuokrasopimuksen katsotaan jatkuvan entisin ehdoin. Jos kanne ei menesty, irtisanominen on pätevä.

Jos irtisanomista pidetään hyvän tavan vastaisena, AHVL 57 §:n mukaan vuokralainen voi vaatia vuokranantajalta korvausta muuttokustannuksista ja uuden asunnon hankkimiskustannuksista. Lisäksi, jos vuokralainen on tehnyt huoneistossa korjaus-, tai muutostöitä, jotka ovat nostaneet huoneiston arvoa, arvonnoususta on maksettava kohtuullinen korvaus. Lisäksi vuokralainen voi vaatia kolmen kuukauden vuokraa vastaavan summan hyvityksenä. AHVL 58 §:n mukaan korjaus- ja muutostöiden tuoma arvonnousu tulee korvattavaksi myös tilanteessa, jossa vuokralainen, joka on määräaikaisessa vuokrasopimuksessa, ilmoittaa vähintään kolme kuukautta ennen sopimuksen päättymistä haluavansa jatkaa sopimusta, mutta vuokranantaja kieltäytyy tästä ilman hyväksyttävää syytä.

AHVL 59 § säättää, että vuokralaisen on toimittava lakiin ja sopimukseen perustuvien velvollisuuksiensa mukaan irtisanomisen jälkeenkin. Muuten hän menettää irtisanomisuojan tai vääränlaisesta irtisanomisesta johtuvan vahingonkorvausmahdollisuuden. Vähäistä velvollisuuksien laiminlyöntiä ei oteta tässä huomioon. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vuokra maksetaan sovitusti loppuun asti ja huoneistosta muuttaminen on tehtävä sovitusti. Lopuksi, AHVL 60 §:n mukaisesti vuokralaisen oikeuksia koskevia 56-58 §:iä rajoittavat sopimusehdot ovat mitättömiä.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä

haasteen tiedoksiannosta on voimassa. Sopimuksen purkamisesta säädetään AHVL 8 luvussa. Sopimuksen purkaminen johtuu jostain olennaisesta sopimusrikkomuksesta, eikä ole kohtuullista olettaa, että sopimusta voitaisiin jatkaa. Tällöin olettamuksena on, että vuokralaisen rike ei ole ollut vähäinen merkitykseltään. Vähäiset rikkomukset eivät oikeuta vuokrasuhteen purkamista. AHVL 61 § antaa listan perusteista, joiden perusteella vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen. Näitä ovat:

- 1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- 2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- 5) jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai
- 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Tämä lista koskee huoneiston lisäksi myös yhteisiä tiloja ja laitteita soveltuvin osin.

Vuokralaista suojataan välittömillä ja välillisillä tavoilla. Välittömiä tapoja ovat esimerkiksi lainsäädännökset, jotka kieltävät vuokranantajaa päättämästä vuokrasuhdetta tietyistä syistä. Välillisiin tapoihin liittyvät seuraamukset syntyvät, kun vuokrasuhde on päätetty lainvastaisella tavalla. Eri korvaukset tulevat tässä kohtaa esille.⁶³ Ennen vuokrasuhteen purkamista vuokralaiselle on annettava kirjallinen varoitus. AHVL 62 § säätelee tästä. Kirjallinen varoitus annetaan samalla tavalla kuin irtisanomisilmoitus. AHVL 61 §:n mukaan jos vuokralainen korjaa virheensä, vuokranantaja ei voi purkaa vuokrasopimusta. Jos vuokralaiselle on aikaisemmin annettu varoitus, eikä vuokralaisen käyttäytyminen ole muuttunut, uutta varoitusta ei tarvitse antaa. Myös erittäin moitittavalla tavalla käyttäytyminen voi tarkoittaa, että kirjallista varoitusta ei tarvita.

Myös vuokralainen voi AHVL 63 §:n mukaan purkaa vuokrasopimuksen. Ensinnäkin vuokrasopimuksen purku on mahdollista, jos huoneiston käyttö aiheuttaa terveyshaittoja

⁶³ Saarnilehto, 2006 s87

vuokralaiselle tai hänen lähipiiriinsä kuuluville. Lisäksi jos huoneisto tai sen osa ei ole enää vuokralaisen hallinnassa, ja tämä seikka on olennainen vuokralaiselle, hän voi purkaa sopimuksen aikaisintaan kuukauden päästä hallinnan menetyksestä. AHVL 65 §:n mukaan vuokrasopimusta tehdessä voidaan sopia muita ehtoja, joiden perusteella vuokralainen voi purkaa vuokrasopimuksena. Vuokranantajalla tällaista mahdollisuutta ei ole. Vuokralaista ei voida myöskään velvoittaa maksamaan vuokraa sopimuksen purun jälkeiseltä ajalta.

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus on annettava AHVL 66 §:n mukaan kirjallisesti. Tämä koskee vuokralaista ja vuokranantajaa. Ilmoituksessa on oltava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos purku ei tapahdu heti tiedoksiannosta. Tiedoksiannon tulee olla todistettavissa. AHVL 67 § säätää vuokrasopimuksen muunlaisesta lakkaamisesta. Vuokrasopimuksen lakkaamisen voi aiheuttaa huoneiston tuhoutuminen tai viranomaisen kielto käyttää huoneistoa vuokrasopimuksessa tarkoitetulla tavalla. Jos tämä on vuokranantajasta johtuvaa, vuokralainen on oikeutettu vahingonkorvaukseen aiheutetusta vahingosta. Tämä koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen ei ole vielä saanut huoneistoa hallintaan ja vuokranantaja ei ole heti ilmoittanut vuokrasopimuksen lakkaamisesta vuokralaiselle.

5.7.1 Loppuseelvittely

Loppuseelvittelyssä tarkastetaan viimeistään, että vuokralainen on toteuttanut huolellisuusvelvollisuutensa huoneiston suhteen. Vuokralainen on velvollinen palauttamaan huoneiston siinä kunnossa, missä hän sai sen käyttöönsä. Tavanomaista kulumista ei oteta huomioon. Käytännössä on suositeltavaa, että vuokranantaja ottaisi kuvia ennen vuokrasuhteen alkaessa ja sen päättyessä, jotta voidaan pätevästi osoittaa mahdollisen vahingon syntyminen. Tarkastus toimii myös vuokralaisen eduksi. Jos lopputarkastuksessa huomataan jokin vahinko, vuokralaisella on todistustaakka sen osoittamisesta, että vahinko oli tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkua. Näin ollen kattava dokumentointi on kummankin osapuolen eduksi. Pelkkä silmämääräinen katsastus voi osoittautua riittämättömäksi. Jos tarkastus on tehty vuokrasuhteen alussa huterasti, vuokralaisen kannattaa heti vahingon huomattessaan reklamoida isännälle. Kunnollinen reklamaatio voi mahdollisesti siirtää todistustaakan pois vuokralaiselta vuokranantajalle.⁶⁴

⁶⁴ Saarnilehto 2006, s110-111

6 TURUN JA SALON ASUNTOMARKKINOIDEN VERTAILU

Lopuksi käymme vielä läpi Salon ja Turun asuntomarkkinoiden tilannetta toimeksiantajalle. Tätä varten tehtiin taulukko, josta löytyvät olennaiset tiedot Salon ja Turussa myytävistä asunnoista. Tiivistetysti vertailussa on tutkittu Salon ja Turun asuntomarkkinoita ja vuokramarkkinoita. Selvitys tehtiin verkon kautta, kohteiden fyysistä tarkastelua ei juurikaan tehty. Turussa vertailtavia kohteita oli 10, kun taas Salossa kuuden kohteen on riittävä markkinoiden eri koon ja tarjonnan niukkuuden vuoksi. Kohteena olivat yksiöt ja kaksiot, sillä ne perinteisesti ovat olleet hyviä kohteita vuokramarkkinoilla. Lisäksi asunnon pinta-alaa otettiin huomioon. Huomio oli uudemmissa kohteissa. Turussa huomio keskittyi vuoden 2010 jälkeen rakennettuihin kohteisiin. Salossa tutkinnan kohteena oli myös vanhempia kohteita johtuen kohteiden vähydestä.

Ensinnäkin mainittakoon rakentamisen tilanne. Turussa on käynnissä uusia rakennusprojekteja käynnissä, ja uusia kohteita tulee myyntiin jatkuvasti. Salossa tilanne on toinen. Uusia, yksittäisiä omakotitaloja rakennetaan joka vuosi, mutta viimeisin kerrostalo keskustassa on valmistumassa vuonna 2019. Ennen sitä viimeisin on rakennettu 2009. Eli uusia kohteita ei ole paljon Turkuun verrattuna, mutta tämä ei ole yllättävää ottaen huomioon Turun muuttovoittoisuus ja koko Saloon verrattuna.

Tämän seurauksena myös vuokratasot ovat erilaisia. Huomio esimerkkilaskelmassa on uusimmissa kohteissa, sillä niin ei tarvitse heti huolehtia remonttikuluista. Tämän seurauksena vuokratasokin on korkeampi kuin mitä vanhemmista kohteista voi odottaa. Vuokratasosta näkee, että Turku ja Salo ovat omissa ryhmissään. Turussa noin 30 neliömetrin uudesta juuri rakennetusta asunnosta voi parhaillaan pyytää 800 e, ja kysyntä Turussa on sellaista, että vuokralaisen löytäminen ei ole kohtuuttoman hankalaa. Salossa samanlaisesta asunnosta voisi pyytää ehkä 400-500 euroa, olettaen että kyseessä on uusi rakennus ja se sijaitsee keskustassa. Huomautettakoon, että Salo on pinta-alaltaan Turkuä isompi, mutta on enimmäkseen maaseutua.

Erot näkyvät myös kohteiden hinnoissa. Salossa tarjonta on vähäisempää, mutta kysyntäkin on alhaista. Näin ollen Turun uusissa kohteissa myyntihinta on yleensä 150 000 ja 200 000 euron välillä. Salossa hintataso on lähtökohtaisesti samanlaisista kohteista 50 000 euroa vähemmän. Parhaimmillaan kohteen saisi 99 000 eurolla. Lisäksi

huomautettakoon, että Salossa asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli 10-20 neliömetriä isompi kuin Turussa.

7 LOPUKSI

Lopuksi lienee hyvä tiivistää kaikki juridiset asiat yhteen. Kiinteistönkaupassa sijoittajan tulee ottaa seuraavat juridiset asiat huomioon. Kauppakirja on tehtävä kirjallisesti. Kaupan osapuolien tai heidän edustajiensa on allekirjoitettava kauppakirja ja kauppa on vahvistettava heidän läsnä ollessa. Ostajan on myös maksettava varainsiirtovero, joka kiinteistöjen osalta on 4% velattomasta hinnasta. Lisäksi, jos kiinteistön omistaja haluaa käyttää kiinteistöään velan vakuutena, kiinteistöön on haettava kiinnitys.

Asunto-osakkeen kaupassa sopimuksen ei tarvitse lakien mukaan olla kirjallinen, mutta kirjallisen sopimuksen tekeminen on suositeltavaa. Varainsiirtovero tulee ostajan maksettavaksi ja vero on 2% velattomasta hinnasta. Kaupan jälkeen on tehtävä ilmoitus isännöitsijälle ja hakemus omistusoikeuden kirjaamisesta huoneistotietojärjestelmään.

Vuokraustoiminnassa on suositeltavaa tehdä tarkka vuokrasopimus, mutta tämä ei ole lain vaatimus. Vuokralaiselle on luovutettava asunnon hallinta sovitulla tavalla. Sen jälkeen vuokranantajan on vältettävä turhan häiriön aiheuttamista vuokralaiselle. Vuokrasopimuksen lopussa on hyvä tehdä lopputarkastus.

LÄHTEET

Kirjalliset Lähteet

Matti Kasso: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen, Talentum 2010

Matti Kasso: Asuntokaupan opas (Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2001)

Joonas Orava, Olli Turunen: Osta, vuokraa, vaurastu: ensimmäinen suomalainen kirja asuntosijoittajille. Talentum Media Oy 2013

Jarno Tepora, Leena Kertio, Risto Koulu, Heidi Lindfors: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus Talentum 2010

Ari Saarnilehto: Vuokraoikeus yleiset periaatteet ja erityissääntely WSOYpro 2006

Nikkinen, J., Rothovius, T. & Sahlström 2008. Arvopaperisijoittaminen. 3. painos: Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö.

Sähköiset lähteet

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos. Sanastokeskus TSK http://www.tsk.fi/tiedot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf (viitattu 22.5.2019)

<http://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu> (viitattu 22.5.2019)

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/ohje_lainhuudon_hakemista_varten_311215_0_0.pdf (viitattu 22.5.2019)

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu].

ISSN=1798-100X. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 22.5.2019].

Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/asvu/index.html> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/> (viitattu 22.5.2019)

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/ (viitattu 22.5.2019)

<http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:asunto-osake> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.minilex.fi/a/v%C3%A4litysliike> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus> (viitattu 22.5.2019)

<https://sijoitusasunnot.com/lataa-osakehuoneiston-kauppakirjapohja/> (viitattu 22.5.2019)

<http://www.asuntokauppaopas.com/asunto-osakkeen-kauppakirja-pohja-malli-ja-lomake.php> (22.5.2019)

<https://asunnot.oikotie.fi/static/Asuinhuoneiston-vuokrasopimus.pdf> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/palvelut/kayta-kiinteistoa-lainan-vakuutena> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdamman-palvelu> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.kiinteistoasiat.fi/> (viitattu 22.5.2019)

<https://www.suomi.fi/palvelut/lomake/kiinnityshakemus-maanmittauslaitos/289075d1-9ec3-4358-8292-2198d55e6d5e> (viitattu 22.5.2019)

Liitteet

Asunto-osakkeen kauppakirja

Myyjä

Myyjän nimi

Henkilöturvautunnus

Osoite

Puh.

Ostaja

Ostajan nimi

Henkilöturvautunnus

Osoite

Puh:

Kaupan kohde

Kauppahinta

Maksuehdot

Kaupantekotilaisuudessa maksetaan koko kauppahinta ____ euroa ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Osakekirjat

Osakekirja luovutetaan ostajalle asianmukaisesti siirrettynä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Huoneiston hallinta

Ostaja saa huoneiston hallintaansa kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin vastaanotetuksi __ kpl huoneiston avaimia.

Kaupan kohdetta koskeva, _____ allekirjoitettu toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus liitteineen sekä tämän vuokrasopimuksen vakuutena oleva _____ antama talletustodistus siirretään ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja vastaa omistusoikeuden siirryttyä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisista vuokranantajan oikeuksista ja velvollisuuksista.

Huoneistosta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa hoito- ja pääomavastikkeista ja muista maksuista yhtiölle _____ asti, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, että edellä sanottuja yhtiövastikkeita ja maksuja ei ole avoimena kaupantekohetkellä. Mikäli ostaja kuitenkin joutuu suorittamaan yhtiövastiketta tai muita yhtiölle meneviä maksuja asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 7§ perusteella myyjän omistusajalta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, myyjä sitoutuu korvaamaan ostajalle niiden määrän korkolain mukaisine viivästyskorkeineen.

Huoneiston kunto

Ostaja on ennen kaupan päättämistä annettu mahdollisuus tutustua huoneistoon halua massaan laajuudessa.

Myyjä ei vastaa asunnon kuntoon ja ikään verrattuna tavanomaisesta huoneiston pintojen tai kalusteiden kulumisesta tai virheistä.

Kaupan yhteydessä ostajalle siirtyvät asuntokauppalain 6 luvun 3§:ssä tarkoitetut tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka olivat huoneistossa sitä ostajalle esiteltäessä. Myyjä ei kuitenkaan vastaa kauppaan kuuluvien laitteiden toiminnasta. Muutoin myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy asuntokauppalain (843/1994) mukaan. Muulta osin ostaja hyväksyy huoneiston sellaisena kuin se oli viimeksi ostajalle esiteltäessä.

Ostajalle annettavat tiedot ja asiakirjat

Ostajalle on luovutettu seuraavat asiakirjat, joihin hän ilmoittaa tutustuneensa: huoneisto-oesite, isännöitsijäntodistus (päivämäärä), energiatodistus, yhtiöjärjestys (päivämäärä), yhtiön viimeisin tilinpäätös sekä (päivämäärä) allekirjoitettu toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus liitteineen. (jne. asiakirjat tapauskohtaisesti, esim. putkiston kuntotutkimus)

Ostaja ilmoittaa saaneensa yllä mainitut asiakirjat tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja tietää, että yhtiöjärjestykseen merkittyä huoneiston pinta-alaa ei ole tarkistustutkittu. Myyjä ei ole vastuussa pinta-alatiedon oikeellisuudesta.

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tapahtuneet tietoonsa tulleet muutokset, joiden voidaan olettaa vaikuttavanostajan ratkaisuihin kaupan päättämisessä.

Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

Myyjä ja ostaja ovat tutustuneet tähän kauppaan liittyviin veroseuraamuksiin.

Suostumuksenantaja

Myyjä vakuuttaa, ettei asuntoa käytetä puolisoienyhteisenä kotina eikä asuntoon siten kohdistu avioliittolain 39§:n mukaisia vallintarajoituksia. (Käytä tätä klausuulia tarvittaessa, ei pakollinen).

Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan. Kauppakirjaa on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen myyjälle ja toinen ostajalle.

Paikka ja päivämäärä

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Allekirjoitus ja nimenselvennys

(tarvittaessa suostumuksenantajan allekirjoitus ja nimenselvennys)

Asuinhuoneiston vuokrasopimus

Vuokranantaja

Nimi
Henkilötunnus
Osoite
Puhelin
Sähköposti

Vuokralainen

Nimi
Henkilötunnus
Osoite
Puhelin
Sähköpostiosoite

Vuokrauskohde

Osoite
Huoneiden lukumäärä
Pinta-ala noin m²
Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevat muut tilat

Vuokralaisen käytössä olevat yhteiset tilat

Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä.

Allekirjoittamalla tämän sopimuksen vuokralainen vakuuttaa tutustuneensa huolellisesti tähän sopimukseen ja sitoutuu siihen. Allekirjoittamalla tämän sopimuksen vuokralainen hyväksyy asunnon siinä kunnossa kuin se on sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä.

Vuokra-aika

(Jos määräaikainen vuokrasopimus)

Sisäänmuuttopäivä

(Määrä-aikaisen sopimuksen päättymispäivä)

Määrä-aikainen sopimus on mahdollista irtisanoa kesken sopimuskauden. Kyseessä on tällöin sopimusrikkomus, jos sopimus irtisanoaan siten, jos vuokralaisen poismuutto tapahtuu ennen sopimuksen päättymispäivää. Sopimusrikkomuksesta on irtisanovan osapuolen maksettava sopimussakkoa toiselle __ kuukauden vuokraa vastaava summa.

(Toistaiseksi voimassa oleva sopimus)

Sisäänmuuttopäivä _____

Irtisanomiseen sovelletaan joka tapauksessa lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta siten, että irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamispäivä on _____. Kyseessä on sopimusrikkomus, jos sopimus irtisanoaan siten, että irtisanomisaika alkaa ennen edellä mainittua ajankohtaa. Sopimusrikkomuksesta on irtisanovan osapuolen maksettava sopimussakkona toiselle osapuolelle __ kuukauden vuokraa vastaava summa.

Muuttopäivä

Muuttopäivästä on sovittu AVHL:sta poikkeavalla tavalla. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava tyhjennettynä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan käytettäväksi.

Vuokra ja erilliskorvaukset sopimushetkellä

Vuokra

Vesimaksu

Saunamaksu

Autopaikkamaksu

Pesutupamaksu

Vuokra ja erilliskorvaukset yhteensä

Vuokranmaksutili

Eräpäivä __ kuukauden __ päivä

Viivästyskorko peritään voimassa olevan korkolain mukaan

Vuokralainen maksaa sähkön kulutuksen perusteella suoraan energialaitokselle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti

Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vakuuden. Vakuus on asetettava ennen asunnon hallinnon luovuttamista, viimeistään _____.

Vakuus määrätään ___ euroa, talletetaan tilille ja talletuksesta annetaan talletustodistus vuokranantajalle.

Vakuuden on oltava voimassa koko vuokrasuhteen ajan. Mikäli huoneisto myydään vuokrasuhteen voimassaoloaikana, vakuus on voimassa myös uuden vuokranantajan hyväksi.

Vakuudelle ei makseta korkoa.

Tämän sopimuksen allekirjoittamalla vuokralainen antaa suostumuksensa siihen, että vuokranantaja saa nostaa ja käyttää vuokralaisen antaman vakuuden vuokralaisen laiminlyötyä sopimukseen liittyvän vuokranmaksu- ja/tai muut velvollisuutensa siltä osin kuin se kattaa vuokranantajalle syntyneen vahingon. Vuokravakuus palautetaan vuokrasopimuksen päätyttyä, kun kaikki sopimusehdot on täytetty, vuokra maksettu sekä avaimet ja huoneisto palautettu sovitussa kunnossa.

Vuokran korottaminen

Vuokranantaja voi tarkastaa vuokran elinkustannusindeksin mukaan tai vaihtoehtoisesti korottaa vuokraa vuosittain enintään ___ prosenttia. Tarkistusajankohta on vuosittain _____. Tarkastettua vuokraa maksetaan _____ lukien.

Jos vuokrantarkistus tehdään elinkustannusindeksin mukaan, korotetaan vuokraa samassa suhteessa kuin indeksi muuttuu käyttäen perusindeksinä uusinta pisteindeksilukua. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, vuokraa ei alenneta.

Vesimaksut ja muut taloyhtiön maksut nousevat tai alenevat vuosittain taloyhtiön yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti. Mikäli yhtiössä otetaan käyttöön vesimittarit, määräytyy vesimaksu kulutuksen mukaisesti.

Mikäli vuokranantaja tarkistaa vuokraa edellä sovitulla perusteella, hänen on ilmoitettava siitä vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse 14 päivää ennen korotuksen voimaantuloa. Samalla on ilmoitettava uusi vuokra, erilliskorvauksen määrä ja niiden voimaantuloajankohta

Muutostyöt.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista. Huoneiston laatta-/kaakelisseiniin sekä kylpyhuoneeseen kiinnittäminen ja poraaminen on kielletty.

Muut ehdot

Vuokralaisen tulee huolehtia huoneistosta huolellisesti.

Vuokralaisella on välitön ilmoitusvelvollisuus kiinteistön vahingoittumisesta, vaikka vuokralainen ei itse olisi vastuussa kyseisestä vahingosta. Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

Vuokralaiselle luovutetaan huoneiston hallinnan yhteydessä ___kappaletta avaimia. Jos vuokralainen ei palauta samaa määrää alkuperäisavaimia kuin on asuntoon saanut, on vuokralainen velvollinen kattamaansiitä aiheutuvat kustannukset kuten lukkojen vaihdon ja uusien avainten teettämisen.

Huoneistossa tai sen parvekkeella on tupakointi kielletty. Huoneistossa tai sen parvekkeella ei saa pitää lemmikkieläimiä.

Vuokralaisella tulee olla koko vuokrasuhteen ajan voimassa oleva kotivakuutus vastuuvakuutusosineen.

Vuokralainen vastaa lumen, jään ja roskien poistamisesta parvekkeelta tarpeen vaatiessa.

Vuokralainen on velvollinen tekemään muuttoilmoituksen isännöitsijälle.

Huoneiston vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle, eikä huoneistoa saa jälleenvuokrata tai luovuttaa ilman vuokranantajan hyväksymistä. Asuinhuoneiston jälleenvuokrauksesta on tehtävä kirjallinen vuokrasopimus asunnon omistajan kanssa. Mikäli vuokralainen jälleenvuokraa asunnon ilman vuokranantajan lupaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan taloyhtiön järjestyssääntöjä ja huolehtii siitä, että asunnossa on toimiva palovaroitin.

Luovutushetkellä asunnon on oltava perusteellisesti siivottu, huoneisto ja siihen kuuluva kalusto hyvässä kunnossa sekä tyhjennettynä kaikista vuokralaisen tavaroista mukaan lukien varastotilat. Huoneistossa pidetään vuokranantajan toimesta luovutustarkastus, jossa huoneiston kuntoa verrataan vuokrasopimuksen alkamishetken kuntoon. Jos huoneiston loppusiivous on tekemättä, tai huoneiston kunto ei muuten vastaa tässä vuokrasopimuksessa sovittua, vuokranantaja saa pidättää siivous- ja korjauskulut vuokravakuudesta. Vuokralainen/vuokralaiset ovat vastuussa aiheutuneista tavanomaisen kulutuksen ylittävien jälkien poistamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon tarkastamaan asunnon kunto etukäteen sovittuna ajankohtana.

Kun huoneisto on uudelleen vuokrattavana, on vuokralainen velvollinen sallimaan vuokranantajan tai vuokranantajan valtuuttaman henkilön esittelevän huoneistoa. Esittely on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä.

Mikäli vuokralainen ei noudata tämän sopimuksen tai AHVL:n mukaisia ehtoja ja siitä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa tai kuluja, on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon täysimääräisesti vuokranantajalle.

Päiväys ja allekirjoitus

Sopimusehtojen lisäksi noudatetaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta () siihen tehtyine muutoksineen.

Vuokrasopimuksessa noudatetaan myös alalla hyväksyttyä Hyvää vuokratapaa.

Tämä vuokrasopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samansanaisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä

Allekirjoitukset

Nimen selvennys

Vuokranantaja

Nimen selvennys

Vuokralainen

