



**LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU**  
*Lahti University of Applied Sciences*

# KIINTEISTÖKAUPPA PANKIN NÄKÖKULMASTA

Case: Pankki X

LAHDEN  
AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden ala  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Markkinointi  
Opinnäytetyö  
Kevät 2014  
Kaisa Tuovinen



Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

TUOVINEN, KAISA:

Kiinteistökauppa pankin  
näkökulmasta  
Case: Pankki X

Markkinoinnin opinnäytetyö,

37 sivua

Kevät 2014

TIIVISTELMÄ

---

Kiinteistökauppa voi tuntua monimutkaiselta monen mielestä, sillä siihen liittyy paljon asioita, joista tulee olla perillä. Ostajat yllättävän usein tekevät ostopäätöksen tietämättä, mitä ovat ostamassa. He eivät välttämättä tiedä, että kiinteistö ei ole vain rakennus, vaan tila tai tontti, jolla kiinteistö sijaitsee. Jolloin kiinteistökaupassa tärkeään rooliin joutuvat pankkitoimihenkilö ja kiinteistönvälittäjä. Heidän tulee varmistaa, että asiakas ymmärtää kaikki asiat ja asiakirjat, jotka liittyvät kiinteistökauppaan.

Näiden edellä mainittujen seikkojen vuoksi tämä opinnäytetyö on päätetty toteuttaa Pankki X:lle toimeksiantona. Opinnäytetyön tarkoituksena on toimia oppaana kiinteistökauppa asioissa Pankki X:n henkilökunnalle. Lisäksi se auttaa uusien työntekijöiden perehdytyksessä.

Tämän opinnäytetyön teoriaosuus jakautuu kolmeen eri lukuun. Ensin on kirjoitettu yleisesti kiinteistömarkkinoista Suomessa ja kiinteistönvälittäjistä. Sen jälkeen on selitetty eri käsitteitä kiinteistöstä ja kiinteistökaupassa tarvittavista yleisimmistä asiakirjoista. Kolmannessa luvussa käsitellään rahoitusta eli pankkilainaa sekä vakuuksia. Työn empiriaosuus käsittää kiinteistökaupan prosessina Pankki X:n näkökulmasta.

Tässä työssä on käytetty havainnointimenetelmää ja sen rooli on empiriaosuudessa suuri. Havainnoinnin pohjalla on opinnäytetyön kirjoittajan oma työssä kertynyt kokemus ja tieto, jotka ovat ohjanneet tiedonhankintaa. Lisäksi tietopohjana on käytetty kiinteistö- ja rahoitusalan kirjoja sekä Internetiä, josta löytyy nykyään ajankohtaisin tieto.

Asiasanat: kiinteistökauppa, rahoitus, pankkilaina, vakuus

Lahti University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Studies

TUOVINEN, KAISA: Real Estate business in the Bank's point  
of view  
Case: Bank X

Bachelor's Thesis in Marketing 37 pages

Spring 2014

ABSTRACT

---

Real estate business seems to be very complicated for many people, as it involves a lot of things that should be taken into consideration. Often buyers buy a real estate without knowing what they are actually buying. They do not necessarily know that the real estate is not only a building, but an area of land in which it is located. This leads to the point where a real estate agent and the employee of a bank play an extremely important role. The Real estate agent and the bank officer have to make sure that the customer understands all the things and documents related to a particular real estate.

Considering the above, this thesis was made as an assignment for Bank X. The purpose of this thesis is to be a guide for the employees of Bank X and help when new employees are trained.

The theoretical part of this thesis is divided into three chapters. The first chapter provides a generic review of the real estate market in Finland and discusses the role of real estate agents. The second chapter presents the various concepts related to real estate business and also introduces the related documents. Finally, the third chapter provides information about bank loans and collaterals. The empirical part of this thesis discusses real estate business from Bank X's point of view.

The empirical part is based on observation to a great extent. This is based on the author's own work experience and knowledge, and these have guided the process of acquiring information. In addition, the author has used literature related to real estate business and finance, and of course the Internet.

Keywords: Real estate business, bank, mortgage, collateral

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Työn tausta ja tavoite	1
1.2	Tutkimusmenetelmät ja tietopohja	2
1.3	Työn rakenne ja sisältö	3
2	KIINTEISTÖMARKKINAT JA – VÄLITTÄJÄT	4
2.1	Kiinteistömarkkinat Suomessa	4
2.2	Tarjonta	6
2.3	Kiinteistönvälitys	7
3	KIINTEISTÖ JA TARVITTAVAT ASIAKIRJAT	10
3.1	Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ)	10
3.2	Kiinteistö	10
3.3	Lainhuutotodistus	15
3.4	Rasitustodistus	16
3.5	Kiinteistörekisteriote	18
3.6	Kartta ja kaavaote	19
3.7	Kunnan etuosto-oikeus	19
3.8	Kaupanhavvistus ja -vahvistaja	20
3.9	Ensiasunnon ostaja	21
4	RAHOITUS	22
4.1	Pankkilaina ja lainalupaus	22
4.2	Asuntolainaneuvottelut	23
4.3	Lainan korko ja lyhennystapa	24
4.4	Vakuudet	26
5	ASKELEET KIINTEISTÖKAUPPAAN PANKKI X:N NÄKÖKULMASTA	28
5.1	Havainnointi	28
5.2	Kiinteistökauppa prosessina Pankki X:n näkökulmasta	29
5.2.1	Lainaneuvottelu	30
5.2.2	Lainan ja vakuuksien käsittely sekä toimeksiannon teko	31
5.2.3	Lainan allekirjoitus ja kaupantekotilaisuus	32
5.2.4	Toimeksiannon toteutus	33
5.2.5	Vireilletulo ja kirjaamisasian ratkaiseminen	35

6 YHTEENVETO

37

LÄHTEET

39

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Työn tausta ja tavoite

Kiinteistökauppaan liittyy paljon asioita, asiakirjoja ja määräyksiä, joista on syytä olla perillä, vaikka ne voivatkin tuntua monimutkaisilta. Oman asunnon osto on yleisin yksityishenkilön tekemä kiinteistökauppa ja yleensä ihmisen koko elämän suurin taloudellinen hankinta, johon sisältyy paljon tunnearvoa. Yllättävän usein ostajat tekevät ostopäätöksen tietämättä, mitä ovat oikeasti ostamassa. He eivät välttämättä ymmärrä, ettei kiinteistö ole vain rakennus, vaan tila tai tontti, jolla rakennus sijaitsee ja rakennus on kiinteistön osa.

Pankkitoimihenkilöllä ja kiinteistövälittäjällä on erittäin tärkeä rooli kiinteistökaupassa, minkä vuoksi heidän tulee tietää tarvittavista asiapapereista ja kiinteistökaupan lainsäädännöstä riittävästi, jotta kauppa tehdään lain mukaisesti ja kerralla oikein, eikä asiakas joudu hankalaan välikäteen ja maksamaan ylimääräisiä kustannuksia ja – mikä tärkeintä - hän saa kiinteistökaupan lainhuudatuksen tehtyä. Toki asiakkaankin tulee ymmärtää, että hänellä on selonottovelvollisuus omalta osaltaan. Jos pankki hoitaa asiakkaan puolesta lainhuudon ja kiinnityksien haun, on pankkitoimihenkilön ymmärrettävä, mihin hän niitä hakee; määräälaan, määrääosaan vai tilaan tai tonttiin. Lisäksi hänen on osattava lukea rasiustodistusta ja lainhuutoa oikein, jotta ymmärtää mitä asiakas on ostamassa ja keneltä.

Samantyyllisiä opinnäytetöitä on tehty aikaisemminkin, mutta ne on rajattu tiettyyn osaan kiinteistökaupasta ja kirjoitettu eri näkökulmista. Esimerkiksi vuonna 2010 Nina Pekkanen Kymenlaakson ammattikorkeakoulusta kirjoitti opinnäytetyönsä aiheena *Ostajan selonottovelvollisuus kiinteistökaupassa*. Vastaavanlaisen opinnäytetyön kirjoitti Tuija Mäkinen Kajaanin ammattikorkeakoulusta vuonna 2009, aiheenaan *Asunto- ja kiinteistökaupan osapuolten vastuut ja velvollisuudet*.

Idea tähän opinnäytetyön aiheeseen tuli opinnäytetyöntekijän työpaikan kautta, missä hän on tekemisissä lainojen kanssa sekä hoitaa asiakkaiden toimeksiantoja, esimerkiksi lainhuutoja ja kiinnityksiä. Tämä opinnäytetyö tehdään toimeksiantona Pankki X:lle, ja ensisijainen tavoite on toimia oppaana Pankki X:n henkilökunnalle

sekä auttaa uusien työntekijöiden perehdytyksessä. Tarkoituksena on antaa perustietoa siitä, mitä kaikkea pankkitoimihenkilön tulee tietää, kun asiakas on ostamassa kiinteistöä.

Opinnäytetyö on rajattu käsittelemään asuntojen kiinteistökauppaa Suomessa. Tässä opinnäytetyössä ei tulla käsittelemään asunto-osakkeita, vuokraoikeustonttien ja osa-omistusasuntojen kauppaa, koska ne eivät ole kiinteistökauppaa.

## 1.2 Tutkimusmenetelmät ja tietopohja

Havainnointi eli observointi on tiedonhankinnan muoto, jonka avulla tietoa kerätään tarkkailemalla henkilöä ja seuraamalla, tekeekö hän niin kuin sanoi tekevänsä. Ihminen tarkkailee erilaisia asioita päivittäin, mutta tieteellisellä tasolla havainnointi on systemaattista tarkkailua. Havainnoinnilla tieto saadaan suoraan yksilön, ryhmien ja organisaatioiden toimintatavoista ja käyttäytymisestä luonnollisessa ympäristössä. Havainnointia voidaan käyttää joko itsenäisesti tai muun muassa haastattelujen tukena. (KvaliMOTV 2006.)

Havainnointi jaetaan osallistuvaan ja ei-osallistuvaan havainnointiin. Osallistuvassa havainnoinnissa tutkijan rooli on aktiivinen; kun taas ei-osallistuvassa havainnoinnissa tutkija on vain havainnoijana. Havainnointitekniikastakin löytyy eri vaihtoehtoja; systemaattinen, standardoitua (strukturoitu, jäsenelty ja yksityiskohtainen) tai ei-systemaattinen (strukturoimaton ja joustava). Strukturoidussa havainnoinnissa tutkija jäsentee ongelmansa ennen havainnointia ja tekee luokitteluja, jotka riippuvat tutkimusongelmasta. Tutkittavasta alueesta tulisi olla entuudestaan riittävästi tietoa, jotta voidaan valita, mitä ja milloin havainnoidaan. (KvaliMOTV 2006.)

Kun halutaan paljon ja monipuolista ennakkotietoa, käytetään strukturoimatonta havainnointia. Tällaista havainnointia ei pysty luokittelemaan etukäteen, vaan hyödynnetään tutkittavan ongelman teoriaa. Teorian pohjalta tehdään ennako-oletuksia siitä, mitä tulee tapahtumaan ja sen perusteella kirjataan ylös havainnoidut asiat. Riippumatta siitä, mitä havainnointitekniikka käytetään, tulisi havainnoinnille määrittää tavoitteet ja päättää kuinka tarkkaan kerätään tietoa. (KvaliMOTV 2006.)



Havainnointimenetelmä on yksi tässä opinnäytetyössä käytetyistä tutkimusmenetelmistä. Opinnäytetyönkirjoittajan työn yhteydessä kertynyt oma kokemus ja tieto sekä tehdyt havainnot ovat ohjanneet tiedonhankintaa. Havainnoinnin avulla on saatu tarkennusta niihin osa-alueisiin, joista ei ole löytynyt tietoa kirjoista tai Internetistä.

Lisäksi opinnäytetyön tietopohjana on käytetty kiinteistökauppaa käsitteleviä kirjoja, kuten esimerkiksi kiinteistönkauppaan sovellettavaa Maakaari – lakikirjaa. Lisäksi on käytetty Liike-elämän matematiikkakirjaa ja matematiikan muistiinpanoja. Suurin osa tietolähteistä on Internet-lähteitä, koska sieltä löytyy ajankohtaisinta tietoa.

### 1.3 Työn rakenne ja sisältö

Tämä opinnäytetyö on jaettu kuuteen päälukuun. Ensimmäinen luku on johdanto opinnäytetyön aiheeseen, missä on kerrottu työn taustaa, tavoitteita, mitä tutkimusmenetelmiä ja tietopohjaa on käytetty ja mitä työ pitää sisällään. Luvut kaksi – neljä muodostavat opinnäytetyön teoreettisen viitekehyksen ja luku viisi on työn empiriaosuus.

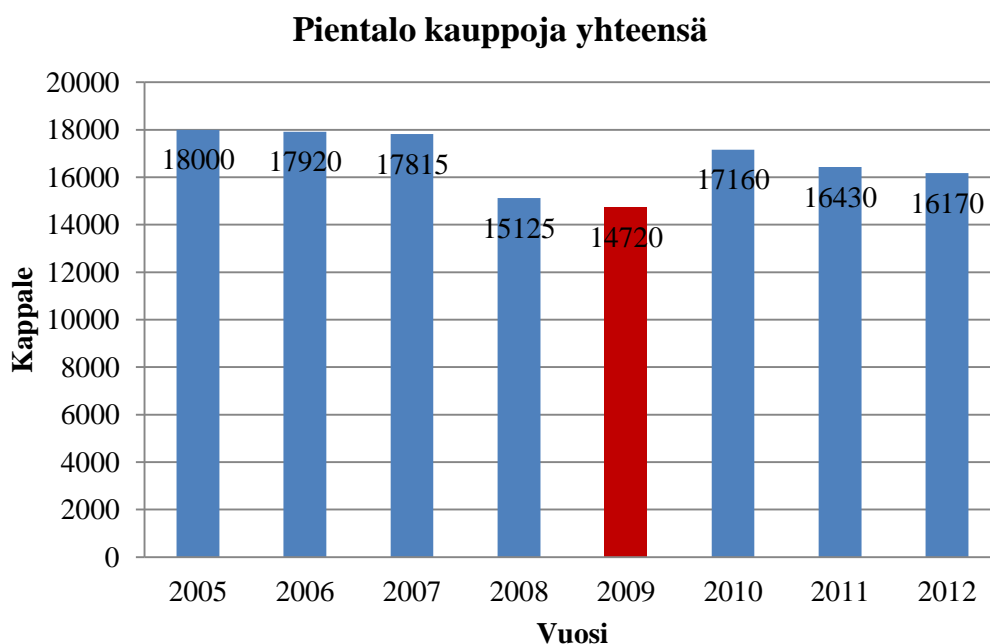
Toinen luku sisältää yleisesti tietoja Suomen kiinteistömarkkinoista sekä kiinteistövälittäjistä. Kolmannessa luvussa käsitellään yleisimmät kiinteistökauppaan liittyvät käsitteet ja lisättyä selventäviä kuvioita tekstin joukkoon. Neljäs luku sisältää tietoa pankkilainasta ja sen vakuuksista. Viimeisessä pääluvussa eli itse empiriaosuudessa käsitellään askeleet kiinteistökauppaan Pankki X:n näkökulmasta. Viimeinen luku on yhteenveto opinnäytetyöstä.

## 2 KIINTEISTÖMARKKINAT JA – VÄLITTÄJÄT

### 2.1 Kiinteistömarkkinat Suomessa

Yleinen talouskehitys vaikuttaa suoraan kiinteistökauppoihin, ja Euroopan tämänhetkinen taluskriisi hillitsee kaupantekoa. Vuonna 2007 alkanut taluskriisi on vaikuttanut kiinteistömarkkinoihin huomattavasti. Taantumun syvin kohta oli vuoden 2009 alussa, mutta saman vuoden loppupuoliskolla oli nähtävissä pieniä merkkejä siitä, että kiinteistökauppa olisi elpymässä. Vuonna 2010 taantuma ohitettiin kiinteistökaupassa ja se piristyi, koska 2010 tehtiin 13 % enemmän kiinteistökauppoja kuin 2009. Kuitenkin viimeisten kolmen vuoden aikana kaupankäynti on jälleen hiljentynyt. (Maanmittauslaitos b 2009–2013.)

Kuviossa 1 näkyy, kuinka paljon tehtiin pientalokauppoja vuosina 2005–2012.



KUVIO 1: Pientalo kauppvoja yhteensä (Maanmittauslaitos b 2005–2013.)

Vuoden 2013 alkupuoliskolla kiinteistökauppa hiljeni huomattavasti. Vuoden 2012 kevääseen verrattuna kevään 2013 aikana tehtiin 6 % vähemmän kiinteistökauppoja eli noin 29 000 kappaletta ja rahaa käytettiin noin 3,6 miljardia euroa, mikä on 3 % vähemmän kuin vuonna 2012 vastaavana aikana. (Maanmittauslaitos c 2013.) Vuo-

den 2013 kesäkuun alussa Taloussanomien julkaiseman artikkelin mukaan markkinoille on tullut lisää kohteita myyntiin, mutta kaupankäynti seisoo. Pankit ovat kiristäneet luotonantoa, mikä on yksi syy siihen, että asuntomarkkinat ovat hiljentyneet. Usein pankki vaatii, että oma asunto on myyty ennen uuden asunnon ostoa. Asunnonvaihtohalukkuutta löytyy, mutta koska kaikki pyrkivät ensin myymään vanhan asuntonsa, summa ei pääse purkautumaan. (Taloussanomien 2013).

Taulukossa 1 näkyy, kuinka paljon keskimääräisesti maksettiin omakotitaloista kaupunkien kaava-alueilla alkuvuosina 2013 ja 2012.

TAULUKKO 1: Mediaanihinta vertailu (Maanmittauslaitos c 2013).

<b>Kaava-alue</b>	<b>Mediaanihinta 2013</b>	<b>Mediaanihinta 2012</b>
Espoo	450 000 €	+ 2 %
Helsinki	384 000 €	- 2 %
Vantaa	311 250 €	- 3 %
Turku	220 000 €	0 %
Tampere	235 000 €	- 8 %

Hypon asuntomarkkina-analyysin mukaan tällä hetkellä markkinoilla vallitsee epätasapaino asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä. Tarjonta on niukkaa uusissa pienemmissä asunnoissa ja kohtuuhintaisissa perheasunnoissa. Kysyntä on siirtynyt vanhempiin asuntoihin. Erityisesti pääkaupunkiseudulla ja isoimmissa kaupungeissa kysyntä sekä tarjonta ovat lähes pysähtyneet. (Hypo a 2013.)

Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat pysyneet korkealla, kun muualla Suomessa asunnon hinnat ovat laskeneet tasaista tahtia (Vantaan Sanomat 2013). Hypon analyysin mukaan markkinat ovat jakautuneet kahtia: isojakoon ja uusjakoon. (Hypo a 2013.) Isojako yhdistää talojen maat suuremmiksi kokonaisuuksiksi eli Isojaon tarkoituksena on liittää kunkin talon hajallaan olevat maanomistukset yhtenäisemmiksi tiluksiksi. (Kansatiede 2004). Uusjako on laaja kiinteistöjärjestelytoimitus, jonka tarkoituksena on parantaa kiinteistöjaotusta ja niiden käyttöä. Uusja-

olla korjataan pirstoutuneita ja epätarkoituksenmukaisia kiinteistörakenteita eli lasketaan osakkaiden omistamille kiinteistöille arvo niillä sijaitsevien maiden, puuston ja rakennusten perusteella. (Nettilaki c 2014).

Kahtiajaolla tarkoitetaan sitä, että suurimmissa kaupungeissa asuntojen hinnat ovat korkeat ja pienemmillä paikkakunnilla ne ovat alhaiset, mikä on johtanut siihen, että isoimmissa kaupungeissa ihmiset asuntovelkaantuvat ja taantuissa kunnissa asuntoköyhdytään. Finanssialan sääntely on kiihdyttänyt kahtiajakautumista ja kiinteistöjen hintojen vaihtelua, mikä on johtanut taas asuntorahoituksen vaikeaan saatavuuteen. Kun kuluttajat eivät enää saa yhtä helposti ja edullisin ehdoin asuntolainaa, kuluttajien asunnonostokyky on heikentynyt, mikä näkyy asuntolainojen kasvuvauhdin hidastumisessa ja asuntojen myyntiaikojen pidentymisenä. (Yrittäminen ja Raha, 2014.)

## 2.2 Tarjonta

Kiinteistömarkkinoilta löytyy paljon erilaisia vaihtoehtoja etsiä ostettavaa kiinteistöä. Kiinteistöjä markkinoivat niin erikokoiset kiinteistönvälitysyritykset kuin yksityiset myyjätkin. Sanomalehdistä ja Internetistä löytyy myös paljon tarjontaa. Internetissä olevat sivustot, esimerkiksi Oikotie.fi, esittelevät eri välittäjien ja yksityisten myyjien myynnissä olevia kohteita. Lisäksi useilla pankeilla on yhteistyökumppaneina kiinteistönvälittäjiä, esimerkiksi Norden kiinteistönvälitysyritys yhteistyökumppani on Realia ja Osuuspankillla Op-kiinteistökeskus.

Ostajan on syytä määritellä ensi alkuun, miltä alueelta haluaa kiinteistön ostaa, millaisen, minkä kokoisen ja paljonko on siitä valmis maksamaan. Asunnon hinnan ja asumiskustannuksien päälle pitää laskea myös varainsiirtovero, muuttokustannukset ja mahdolliset remonttikulut. (Kuluttajavirasto 2010). Vanhan omakotitalon ostajan on syytä huomioida myös se, että talo ei ole uusi eikä mahdollisesti varusteltaan vastaa nykyvaatimuksia, vaan ostajan kannattaa varautua mahdollisiin remonttikuluihin. Ei pidä ostaa ikääntynyttä, osin tai kokonaan peruskorjaamatonta taloa, jos ei lähitulevaisuudessa ole rahaa remonteihin. (Kuluttajavirasto 2010; MTV 2010.) Kun kiinnostava kohde löytyy, otetaan yhteyttä kyseisen asunnon välittäjään tai myyjään ja sovitaan yksityisesittely, mikäli kohteeseen ei ole jo järjestetty julkista näyttöä.

Kaikista tärkeintä on ymmärtää, mitä ollaan ostamassa. Ennen omakotikiinteistön kauppaa on syytä tutustua huolella taloon, tonttiin ja alueeseen. Kiinteistöstä kannattaa teettää kuntoarvio, jolloin asiantunteva kuntotarkastaja tutkii talon. Kuntoarvion voi teettää myyjä, ostaja tai kummatkin yhdessä. Yleensä myyjä ja ostaja maksavat kuntokartoituksen yhdessä. Kannattaa ottaa myös huomioon se, että omakotitalot kuluvat käytössä ja ajan myötä ne ikääntyvät. (Kuluttajavirasto 2010; MTV 2010.)

### 2.3 Kiinteistönvälitys

Lain mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan sellaista toimintaa, jossa tulon saamiseksi kiinteistökaupan osapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa omaisuutta, muun muassa kiinteistöä. Lisäksi sillä tarkoitetaan myös toimintaa, joka tähtää omaisuutta koskevaan, tässä tapauksessa kiinteistön, käyttöoikeudenluovutussopimukseen. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010, 29.) Useimmissa asuntokaupoissa on kiinteistönvälittäjä mukana, koska monet kokevat, että se sujuu helpoimmin välittäjän avulla (Oikotie.fi 2011).

Seuraavassa kappaleessa on lyhyesti kuvattu kiinteistönvälitys tapahtumaketjuna.

Kiinteistövälittäjä laatii toimeksiantosopimuksen kohteen myyjän kanssa ja selvittää kohteen tiedot, minkä jälkeen hän alkaa markkinoida kohdetta. Kiinteistövälittäjä laatii asunnosta esitteen ja esittelee asuntoa ostajaehdokkaille sekä vastaanottaa ostotarjoukset. Myyjän hyväksyessä ostajan ostotarjouksen syntyy kauppa, minkä yhteydessä välittäjä selvittää kaupan molemmille osapuolille asuntokauppaan liittyvät asiat. Välittäjän tehtävänä on valvoa kummankin osapuolen etuja kaupassa. (Oikotie.fi 2011; Nevala, yms. 2010, 49–50.)

Kiinteistövälityslaissa on lueteltu asiakirjat, jotka myyjän on esitettävä ostajalle. Ennen kiinteistön markkinointia kiinteistövälittäjän on hankittava kiinteistöstä muun muassa seuraavat asiapaperit ja selvitykset:

- lainhuutotodistus
- kiinteistörekisterinote
- rasiustodistus

- kartta, jossa näkyy sijainti ja tontin rajat
- asuinrakennuksen pohjapiirros
- selvitys kiinteistöön kohdistuvista rasituksista ja rasitteista, jotka eivät käy ilmi rasiustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta
- kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys
- vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset
- jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet
- mahdollinen hallinnanjakosopimus
- liittymäsopimukset
- asuinrakennuksen pinta-ala
- kunnan etuosto-oikeus

(Nevala, yms. 2010, 71–77.)

Välittäjän tulee antaa kaikki ne tiedot ostajalle kiinteistöstä, jotka saattavat vaikuttaa ostopäätökseen. Asuntomarkkinointiasetus vaatii tiettyjen asioiden esittämistä ja tietyt asiakirjat on oltava mukana kohteen esittelyssä. Lisäksi välittäjän tulee antaa mahdolliselle ostajalle esite kohteesta, josta käy ilmi ne tiedot, jotka asuntomarkkinointiasetus edellyttää. (Nevala, yms. 2010, 303.)

#### *Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus*

Myyjän tulee antaa ostajalle kaikki mahdollinen tieto kiinteistöstä ja sen ominaisuuksista. Myyjä ei saa antaa virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa, mikä saattaisi vaikuttaa ostajan ostopäätökseen. Kiinteistöä koskevat tiedot on jaettu kolmeen eri alueeseen: laatu, vallinta ja oikeudellinen asema. Kiinteistövälittäjän toimiessa myyjän puolesta, on myyjällä tällöin vastuu hänen antamistaan tiedoista tai niiden puutteellisuudesta. (Nevala, yms. 2010, 301–303.)

Ostajalla on selonottovelvollisuus koskien koko kiinteistöä ennen kuin tekee lopullisen ostopäätöksen. Myyjän toiminnasta ja kiinteistön iästä ja kunnosta riippuu täysin se, että mitä ostajan tulee ottaa selville. Ostajan kannattaa pyytää nähtäväkseen kiinteistöä koskevat asiakirjat ja tutustua niihin. Asiakirjat, jotka on syytä pyytää, vähintään ovat

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote ja kartta
- kaavaote
- mahdolliset vuokrasopimukset
- rakennuslupapiirrustukset tai muut vastaavat asiakirjat  
(Nevala, yms. 2010, 304.)

### 3 KIINTEISTÖ JA TARVITTAVAT ASIAKIRJAT

#### 3.1 Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ)

Suomessa kaikki kiinteistöt sekä maa- ja vesialueet merkitään kunnittain pidettävään kiinteistötietojärjestelmään, johon kuuluu kaksi rekisteriä; kiinteistörekisteri ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri (Kasso 2005, 182; Maanmittauslaitos e 2014). Kiinteistörekisteriin merkitään mm. kiinteistötunnus, pinta-ala, sijainti ja osuudet yhteisiin alueisiin sekä käyttöoikeudet ja –rajoitukset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin taas merkitään kiinteistön omistaja sekä kiinnitykset ja erityiset oikeudet (Maanmittauslaitos f 2014).

Kiinteistötietojärjestelmästä (KTJ) saadaan muun muassa kiinteistön lainhuuto-, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote ja karttaote. Kiinteistörekisterin käyttö on maksullista ja luvan vastaista. Palvelu on tarkoitettu ainoastaan viranomaisille ja käyttäjille, joille on erikseen myönnetty lupa palvelun käyttöön. (Maanmittauslaitos g 2014.)

#### 3.2 Kiinteistö

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty rakennettu tai rakentamaton maa-alue tai sen osa, jossa maa-alue ja mahdollisesti siinä sijaitseva rakennus kuuluvat samalle omistajalle. Kiinteistönä rekisteriin merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsät, suojelualueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vedet. Yleisimmin kaupankohdeena ovat tilat ja tontit. (Kasso 2005, 182, 176.)

Tila on yleisin kiinteistön laji ja se syntyy, kun se merkitään kiinteistörekisteriin ja muodostetaan maanmittaustoimituksessa. Kiinteistöön voi kuulua maa- tai vesialue, osuuksia yhteisiin alueisiin tai rasiteoikeuksia, jotka kohdistuvat muihin kiinteistöihin. Pääsääntöisesti, kun puhutaan kiinteistökaupasta, ostettava kohde on omakotitalo, joka on kiinteistön osa. Jokaisella kiinteistöllä on oma kiinteistötunnuksensa, joka on neljäosainen numerosarja esimerkiksi 638-5-162-7. (Maanmittauslaitos d 2013; Linnainmaa & Palo 2007, 93–94.)



Alla olevan kuvion mukainen kiinteistö 638-5-162-7 sijaitsee Porvoossa Tarmolan kaupunginosassa, korttelinumero on 162 ja talon numero on 7.

Kunnan nro/nimi		Kylän/kaupunginosan nro/nimi		Tilan Rno Kortt./tont. nro		Tilan nimi
638	Porvoo	5	Tarmola	162	7	

KUVIO 2: Kiinteistötunnus (Pankki X:n järjestelmä.)

### *Kiinteistön osat ja tarpeisto*

Tarpeisto ja ainesosa ovat kiinteistön osia, jotka siirtyvät kiinteistönkaupassa seuraavalle omistajalle automaattisesti. Ainesosia ovat esimerkiksi vesijohdot, puhelinpylväät, lipputanko, postilaatikko, portti ja kiinteistön tuotteet (puut, hedelmät yms.). Rakennukset ovat kiinteistön osia myös, mikäli ne kuuluvat maapohjan omistajalle. Tarpeistoa ovat itsenäiset esineet, jotka kuuluvat kiinteistöön esimerkiksi maa- ja vesitilukset ja tuotteet, jotka on tarkoitettu kiinteistön käyttöä varten, kuten lämmitysöljy säiliössä. (Kasso 2005, 183–184.)

Rakennuksen tarpeistoa ovat sen käyttöön liittyvät tarpeelliset esineet, kuten tikkaat, avaimet ja palokalusto. Ainesosia, jotka kuuluvat rakennukseen, ovat muun muassa vesikalusteet, kaapit, liesi ja jääkaappi. Tarkkoja normeja ei ole siitä, mikä tarpeisto kuuluu kiinteistöön ja mikä ei kuulu. Suositeltavaa on aina sopia kaupan osapuolten kesken mahdollisimman yksityiskohtaisesti, mitä kiinteistön kauppaan kuuluu, jotta vältetään epäselvyyksiltä. (Kasso 2005, 184.)

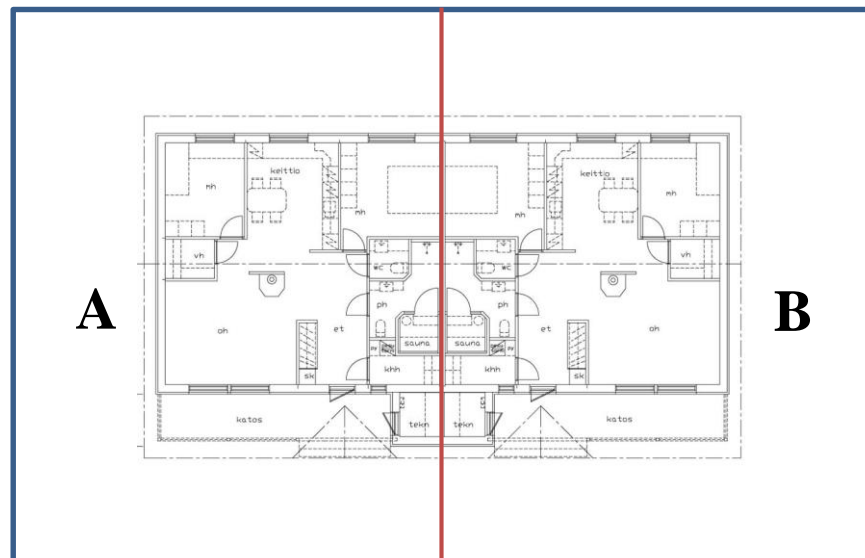
### *Maakaari*

Kiinteistökaupassa sovellettava laki on 1.1.1997 voimaan tullut *Maakaari*. (Linnainmaa & Palo 2005, 25.) Maakaarissa määritellään kattavasti säännökset muun muassa kiinteistönkaupasta, lainhuudosta ja panttauksesta. Maakaari on seuraavalla tavalla jaettu osiin: kiinteistön saanto, kirjaamisasiat ja niiden käsittely, kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaus, kiinteistöpanntioikeus ja erinäiset säännökset. Laki kaupanvahvistajista, joka astui voimaan 1.1.2010, liittyy läheisesti

myös maakaareen. Lisäksi tietyissä tilanteissa oikeustoimilakia, asuntomarkkinointiasetusta, etuostolakia ja varainsiirtoverolakia sovelletaan kiinteistönkauppaan. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010, 296.)

### *Määräosa*

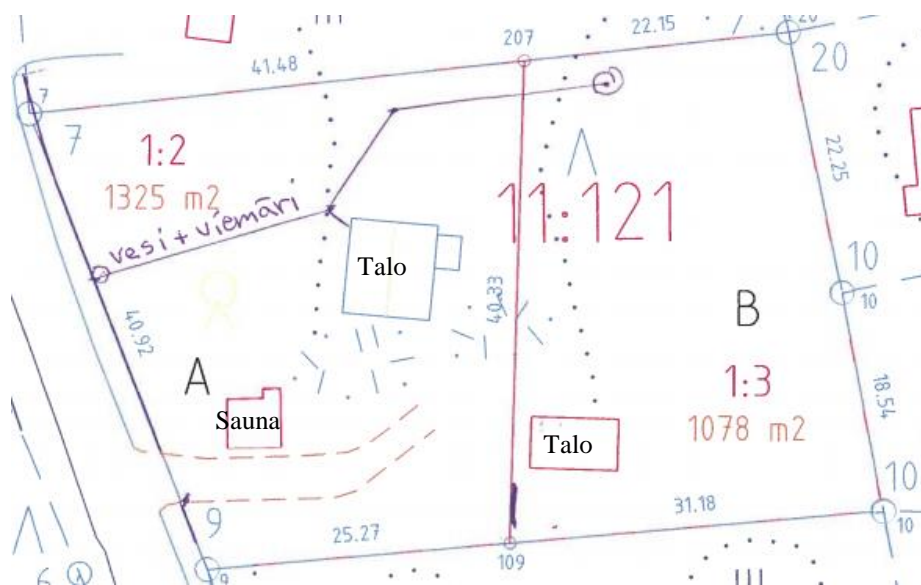
Jos useammat henkilöt omistavat kiinteistön yhdessä, jakaantuu omistus määräosiin eli tiettyyn murto-osaan kiinteistöstä. Tällainen yhteisomistus suhde syntyy yleensä esimerkiksi silloin, kun pariskunta ostaa kiinteistön yhdessä, jolloin kumpikin useimmiten omistaisi  $\frac{1}{2}$  osaa kiinteistöstä. Mutta myös paritalokiinteistö ja kiinteistö voidaan omistaa määräosin. Lähtökohtaisesti määräosan omistaja ei hallitse mitään tiettyä kiinteistön aluetta, vaan sitä hallitaan yhdessä. Paritalokiinteistön yhteisomistajat voivat kuitenkin tehdä hallinnanjakosopimuksen, jonka perusteella jaetaan kiinteistön alue yhteisomistajien kesken. (Nevala ym., 297.)



KUVIO 3: Paritalon hallinnanjakosopimus (Mukaiillen RKL Reijo Rinta-Koskela Ky, 2014.)

Esimerkiksi kuvion 3 mukaisesti Jaska Jokunen hallitsee paritalosta karttaan tunnuksella A merkittyä aluetta rakennuksesta ja tontista sekä Maija Meikäläinen hallitsee karttaan tunnuksella B merkittyä aluetta rakennuksesta ja tontista. Tällaisessa tapauksessa kiinteistön omistajilla on sama kiinteistötunnus, mutta kiinnitykset haetaan murto-osaan. Omistajat voivat itsenäisesti pantata kiinteistönsä.

Hallinnanjakosopimuksessa määritellään tontin käytöstä. Sopimukseen kirjataan kumpaa päätyä sopimuksen osapuolet hallinnoivat ja mikä osuus maapohjasta kuuluu molemmille. (Maanmittauslaitos d 2014.) Kiinteistön hallinnanjakosopimukseen kirjataan sopimuksen tarkoitus, kohde, omistajat, rasitteet, rasitukset, kustannukset, rakennusoikeudet, valtuutukset, kiinnitykset, liitteet ja muut ehdot (Kiinteistönvälittäjä 2014).



KUVIO 4: Kiinteistön hallinnanjakosopimus (Kiinteistönvälittäjä b 2014.)

Esimerkiksi kuvion 4 mukaan kiinteistö on jaettu seuraavasti:

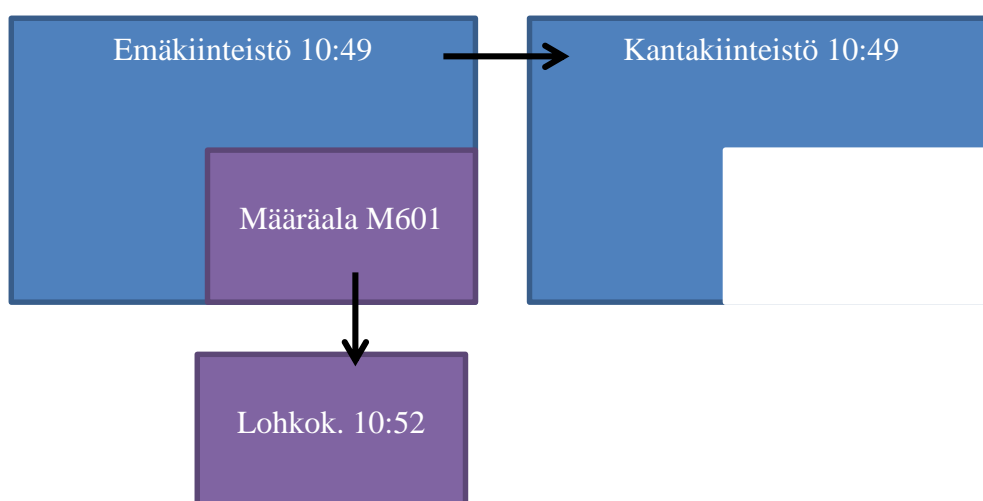
*Osa A käsittää olemassa olevan talon ja saunarakennuksen ja tontin lännen puoleisen osuuden. Alueen pohjoisreuna kulkee n. 41,48 metriä länsireunalta itään jossa se kaartaa alueen itäreunalle. Alueen itäreuna kulkee n. 40,33 metriä pohjoisreunalta etelään. Eteläreuna kulkee n. 25,27 metriä itäreunalta länteen hallinnanjakosopimuksen rajalle joka kääntyy pohjoiseen. (Kiinteistönvälittäjä b 2014.)*

*Osa B käsittää rakennuspaikan ja idän puoleisen osuuden tontista. Alueen pohjoisreuna kulkee n. 22,15 metriä tontin länsireunalta itään hallinnanjakosopimuksen rajalle joka kääntyy etelään. Alueen itäreuna kulkee n. 40,79 metriä pohjoisreunalta etelään ja alueen eteläreuna kulkee n. 31,18 metriä länsireunalta itään hallinnanjakosopimuksen rajalle, joka kääntyy pohjoiseen. (Kiinteistönvälittäjä b 2014.)*

### *Määräala*

Kiinteistön määräala on rajoiltaan määrätty alue, joka on lohkottu kantakiinteistöstä. Toisin sanoen kiinteistöstä, jota kutsutaan kantakiinteistöksi tai emäkiinteistöksi, luovutetaan tietyn kokoinen alue, joka myydään. Lainhuudon saaminen määräalaan käynnistää lohkomisen, jolloin siitä muodostuu kiinteistö. Kiinteistön muodostamisen jälkeen määräalan ostaja saa kaikki ne oikeudet, jotka kuuluvat kiinteistön omistajalle. (Nevala, ym. 2010, 297 ja 442.)

Määräala saa oman kiinteistötunnuksensa sen jälkeen, kun se on merkitty kiinteistörekisteriin. Määräalatunnus on viisiosainen numerosarja, mikä käsittää kantakiinteistön neliosaisen kiinteistötunnuksen sekä vielä sen perässä olevan M -kirjaimella alkavan numerosarjan (esimerkiksi 567-401-10-49-M601). (Nevala ym. 2010, 297 ja 442.)



KUVIO 5: Lohkomisesta muodostunut kiinteistö (Maakaari 2010, 247.)

### 3.3 Lainhuutotodistus

Lainhuutotodistus koskee vain yhtä kiinteistöä ja se kertoo, kuka kiinteistön omistaa. Tämä on erittäin tärkeä tieto ostajalle, koska pelkästään kiinteistön omistaja voi myydä kiinteistön. Lainhuutotodistuksesta (kuvio 6) näkyy kiinteistön yksilöintitiedot; kiinteistön tunnus (1.), omistajien nimet ja henkilötunnukset (2.), maapinta-ala ja mahdollinen vesipinta-ala (3.), jos kiinteistöllä sijaitsee määrä-ala (4.) ja jos kiinteistö on myyty ja odottaa lainhuudon hakua (5.). (Maanmittauslaitos d 2013; Linnainmaa & Palo 2007, 99–100.)



LAINHUUTOTODISTUS 29.10.2013  
 Rekisteriyksikkö 638-5-162-7

Sivu 1 (1)

#### Perustiedot

Kiinteistötunnus:	<b>1.</b> 638-5-162-7	Rekisteröintipvm:	1.1.1997
Rekisteriyksikköfaji:	Tontti	<b>3.</b> Pinta-ala:	1134 m <sup>2</sup>
Kunta:	Porvoo (638)		
Kaupunginosa/kunnanosa:	5		
Kortteli:	162		
Tontti:	7		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AO		

#### Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 7.12.1998
Asianumero:	748/7.12.1998/1771
Arkistoviite:	748:1998:LH:1771
Omistususuus:	1/2
Omistajat:	<b>2.</b> [REDACTED]
Saanto:	Kauppa 23.9.1998
Omistususuus:	1/2
Omistajat:	<b>2.</b> [REDACTED]
Saanto:	Kauppa 23.9.1998

#### Määräalojen lainhuutotiedot **4.**

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

#### Lainhuudattamattomat luovutukset **5.**

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

#### KUVIO 6: Lainhuutotodistus (Kiinteistönvälittäjä a 2014.)

Kun on ostanut kiinteistön, on siihen haettava lainhuuto kiinteistön sijaintipaikkakunnan maanmittaustoimistosta. Lainhuudon tarkoituksena on omistusoikeuden siirtymisen rekisteröinti. Kaikki kiinteistöt on huudatettava tila, tontti, määräala,

määräosa. Lainhuuto on haettava puolen vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta, ja varainsiirtoveron pitää olla maksettuna. Lainhuudon määräaika on noudatettava, vaikka saantokirjassa olisi lykkäävä tai purkava ehto tai sopimus, että kauppahinta maksettaisiin tai omistusoikeus siirtyisi myöhemmin. Mikäli lainhuutohakemus myöhästyy, varainsiirtoveroa korotetaan, mikä voi johtaa siihen, että se on jopa kaksinkertainen normaaliin veroon nähden. Varainsiirtovero on tällä hetkellä 4 % kauppahinnasta. Lainhuutohakemuksen liitteeksi tulee liittää alkuperäinen saantokirja liitteineen, kuitit kauppahinnasta ja maksetusta varainsiirtoverosta ja mahdolliset muut omistusoikeuteen liittyvät asiakirjat. (Maanmittauslaitos d 2013.)

### 3.4 Rasitustodistus



**RASITUSTODISTUS 29.10.2013**  
 Rekisteriyksikkö 638-5-162-7

Sivu 1 (1)

#### Perustiedot

Kiinteistötunnus:	638-5-162-7	Rekisteröintipvm:	1.1.1997
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	1134 m <sup>2</sup>
Kunta:	Porvoo (638)		
Kaupunginosa/kunnanosa:	5		
Kortteli:	162		
Tontti:	7		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AO		

#### 1. Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

1)	Kiinnitys 7.12.1998	
	Asianumero:	4. 748/7.12.1998/7880
	Arkistoviite:	748:1998:KI:7880
	Etusija:	3. 7.12.1998 / 7880
	Rahamäärä:	2. 109 322 € (Vahvistettu markkoina: 650 000 FIM)
	Panttikirja:	Kirjallinen
	Panttikirjan haltija:	Aktia Säästöpankki Oyj

#### Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

#### Muistutukset

Ei muistutusasiolta

KUVIO 7: Rasitustodistus (Kiinteistönvälittäjä a 2014.)

Rasitustodistuksesta käyvät ilmi kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, jotka ovat olemassa olevia tai vireillä. Kun kiinteistöä käytetään lainan vakuutena, pantataan

kiinteistön panttikirjat pankille. Tällöin kiinteistönpanntaus tapahtuu kahdessa vaiheessa, mihin kuuluu erityinen kirjaamismenettely eli kiinnitys sekä siitä todistukseksi saatu panttikirja, joka luovutetaan pantiksi pankille. (Kasso 2005, 189.)

Rasitustodistuksesta käy ilmi kiinteistön perustiedot, mutta siitä erityisesti käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset (1.) ja kirjatut erityiset oikeudet. Rasitustodistuksessa näkyy jokaisen kiinnityksen rahamäärä (2.), kiinnityshakemuksen vireilletulopäivä, kiinnityksen etusija (3.) ja asianumero (4.). (Maakaari 2010, 445.)

## 3.5 Kiinteistörekisteriote



**KIINTEISTÖREKISTERIOTE 29.10.2013**  
 Rekisteriyksikkö 638-5-162-7

**Perustiedot 1.**

Kiinteistötunnus:	638-5-162-7	Rekisteröintipvm:	1.1.1997
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti		
Kunta:	Porvoo (638)	Pinta-ala:	1134 m <sup>2</sup>
Kaupunginosa / kunnanosa:	5		
Kortteli:	162		
Tontti:	7		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AO		

**Muodostumistiedot 2.**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Tontinmittaus	Toimitus-/päätöspvm: 26.11.1952
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
Rekisteriyksiköstä:	
612-5-162-7	1134
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	1134

**Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet 5.****Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot**

1) Sitova tonttijaako (638--3) Hyväksymispvm: 7.5.1930
2) Asemakaava (638--3) Vahvistamispvm: 7.5.1930
3) Asemakaava (638-16) Vahvistamispvm: 2.2.1962

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset 3.****Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin 4.****Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

1) Tarkistava tontinmittaus	Toimitus-/päätöspvm: 8.11.1965
-----------------------------	--------------------------------

**Muita tietoja**

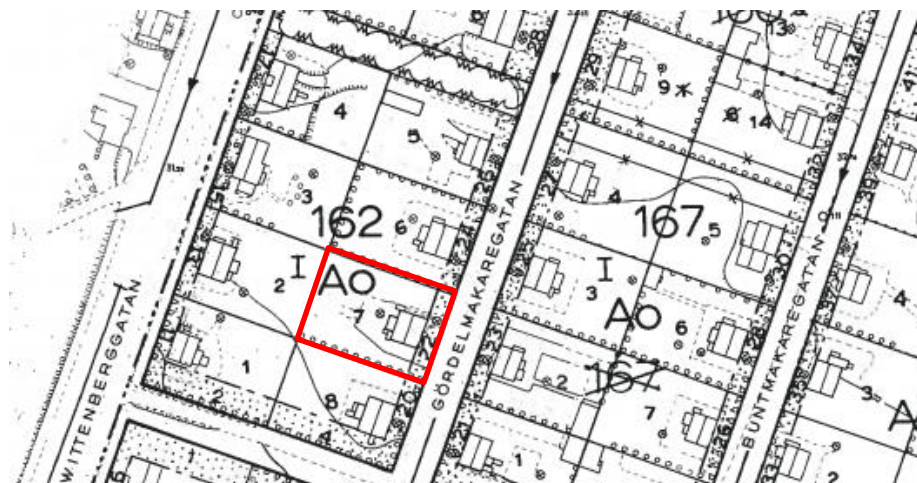
KUVIO 8: Kiinteistörekisteriote (Kiinteistönvälittäjä a 2014.)

Kiinteistörekisterioteessa on erilaisia tietoja kiinteistöstä, kuten kiinteistön perustiedot (1.), muodostumistiedot (2.), tietoja kiinteistön käyttöön vaikuttavista rasitteista, oikeuksista ja rajoituksista (3.), kulkuoikeudet (4.), määräalat ja kiinteistöstä luovutetut yhteisalueosuudet (5.). Kiinteistörekisteriotetta tarvitaan muun muassa kiinteistökaupassa, rakennuslupaa haettaessa tai selvittäessä omia ja toisten oikeuksia kyseiseen kiinteistöön. (Maanmittauslaitos f 2014).



### 3.6 Kartta ja kaavaote

Kiinteistörekisteristä tulee hankkia kartta, josta käy selville kiinteistön sijainti, rajat sekä mahdolliset rasitteet. (Nevala, yms. 2010, 72.) Esimerkin mukainen kiinteistö 638-5-162-7 sijaitsee alla olevasta kuvioista punaisen neliön merkitsemästä kodasta.



KUVIO 9: Kartta (Kiinteistönvälittäjä a 2014.)

Asemakaava-alueella sijaitsevasta kiinteistöstä tulisi hankkia kaavaote määräykseen ja selvittää kiinteistön osalta mahdolliset katualueen lunastus tai lunastusvara. Sekä lunastuksen mahdollinen vaikutus rakentamiseen ja paljon on jäljellä rakennusoikeutta. Kiinteistön sijaitessa asemakaavan ulkopuolella, tulisi silloin hankkia yleiskaava- tai maakuntakaavaote. (Nevala, yms. 2010, 73.)

### 3.7 Kunnan etuosto-oikeus

Etuostolain (Si 625) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistöön, millä on haluttu helpottaa kuntien maanhankintaa. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö itselleen. Etuosto-oikeus ei rajoita kiinteistökauppaa, sillä se ei estä myyjää vapaasti myymästä kiinteistöään. Mikäli kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan, tulee kunnasta tällöin ostaja, mikä ei vaikuta myyjän asemaan. Sen sijaan se luonnollisesti vaikuttaa ostajan asemaan. Kunnat käyttävät

hyvin harvoin etuosto-oikeuttaan tavallisessa kiinteistökaupassa. (Kasso 2005, 209–210.)

Pääkaupunkiseudulla yli 3000 neliömetrin ja muualla yli 5 000 neliömetrin suuruisista tonteista on haettava kiinteistön sijaintikunnalta *Kunnan etuosto-oikeus todistus*, jossa kunta antaa lausunnon siitä, aikooko se lunastaa tontin omaan käyttöön. Kunnalla on kolme kuukautta aikaa antaa lausunto ja sen ajaksi toimeksianto jää lepäämään. (Pankki X, Henkilö 1, 2014.)

### 3.8 Kaupanvahvistus ja -vahvistaja

Kiinteistön luovutustilaisuudessa on mukana kaupanvahvistaja sekä kaikki luovutuskirjan allekirjoittajat. Kaupanvahvistaja toimii todistajana luovutuksessa, tarkistaa osapuolten henkilöllisyyden ja sen, että luovutus on muodollisesti pätevä. Ainoastaan kaupanvahvistaja voi tehdä vahvistuksen ja ilman kaupanvahvistusta luovutus on mitätön, eikä ostaja tällöin saa lainhuutoa kiinteistöön. Maanmittauslaitoksen mukaan kaupanvahvistajia ovat:

- *maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvoudi sekä elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen maanmittausinsinöörit ja ne maanmittaustoimiston ja kunnan virkamiehet, jotka voivat toimia toimitusinsinöörinä*
- *ne maistraatin, kihlakunnanviraston ja maanmittaustoimiston virkamiehet, jotka viraston päällikkö on määrännyt kaupanvahvistajiksi*
- *ne henkilöt, jotka maanmittaustoimisto on hakemuksen perusteella määrännyt kaupanvahvistajiksi (Maanmittauslaitos a 2013.)*

Sen jälkeen, kun luovutuksen osapuolet ovat allekirjoittaneet luovutuskirjan, kirjoittaa kaupanvahvistaja todistuslausumansa luovutuskirjoihin, allekirjoittaa todistuksen ja pistää siihen kaupanvahvistajan tunnuksen. Todistuksesta pitää käydä ilmi luovutuskirjoittajien nimet, vahvistamispaikka ja aika. Oman alueen kaupanvahvistajat löytyvät Kaupanvahvistajanrekisteristä, josta löytyy tiedot kaikista Suomen kaupanvahvistajista (Maanmittauslaitos a 2013).

### 3.9 Ensiasunnon ostaja

Ensiasunnon ostaja on henkilö, joka ostaa kiinteistön tai osakehuoneiston ensimmäiseksi omaksi kodikseen. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- Ostaja ostaa asunnosta vähintään 50 %.
- Ostaja on 18–39 -vuotias.
- Asunto tulee ostajan käyttöön ja muutto tapahtuu kuukauden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta.
- Ostaja ei ole aikaisemmin omistanut vähintään 50 %:a asunnosta tai asuinrakennuksesta. (Vero.fi 2013.)

Monet pankit kannustavat nuoria aloittamaan asuntosäästämisen jo aikaisin ja avaamaan ASP-tilin, johon sisältyy valtion myöntämä korkotuki. ASP eli asuntosäästö-palkkiojärjestelmän avulla säästät kuukausittain rahaa ensiasuntoa varten. ASP-tilin avulla ensiasunnon ostaja pystyy osoittamaan luottokelpoisuutensa ja sen, että on omaakin rahaa asunnon ostoa varten. (OP a 2014; Hypo b & c 2013.)

Verohallinnolta on pyydettävä lausunto siitä, että ostaja ei ole aikaisemmin omistanut 50 %:a asunnosta tai asuinrakennuksesta, kun ensiasuntona on kiinteistö. Kaupanteon jälkeen lausunto on mahdollista pyytää puhelimitse Verohallinnolta ja se postitetaan kotiin. Lausunto on esitettävä myös maanmittaustoimistolle siinä vaiheessa, kun haetaan lainhuutoa kiinteistöön. Varainsiirtoveroilmoituksen toimittaminen Verohallintoon on kiinteistövälittäjän vastuulla. (Vero.fi 2013.)

## 4 RAHOITUS

### 4.1 Pankkilaina ja lainalupaus

Useimmiten asunnon ostaja tarvitsee rahoitusta ja yleensä rahoitusmuotona on pankkilaina. Asuntolainaa on mahdollista saada heti, kun on täysi-ikäinen, oma talous on kunnossa ja raha-asiat ovat hoidettu hyvin. (Nordea.fi 2013). Oma asunto kannattaa hankkia mahdollisimman nuorena, jottei menetä ensiasunnon etua. Hypo:n mukaan hyvä nyrkkisääntö lainamäärää ja kuukausierää mietittäessä on se, että kuukausittainen maksuerä ei nouse yli 40–45 %-iin nettotuloista. Stressitestin avulla huomioidaan korkotason muutosten vaikutusta kuukausierään. (Hypo b & c 2013.)

Hypon asuntomarkkinatilanne-analyysin (Q4/2013) mukaan ainakin toistaiseksi pankkien korot pysyvät alhaisina ja lainamarginaalit ovat 1,25–2,50 prosentin luokkaa. Marginaalien nousuun liittyy monia eri tekijöitä, kuten asuntolainojen alihintaisuus, pankkien voimakkaasti nousseet jälleenrahoituskustannukset ja pankkisääntelystä tulevat lisäkustannukset. Koron ja marginaalin suuruus on täysin asiakas- ja tapauskohtainen. Asiakkaan maksukyky ja hyvät vakuudet auttavat asiakasta saamaan alhaisen lainamarginaalin. (Hypo a 2013.)

Luottokelpoisuuden todistaminen on tällä hetkellä entistä tärkeämpää, mikä tarkoittaa käytännössä sitä, että asiakkaan on valmistauduttava lainakeskusteluihin pankkien kanssa todella huolella. Erityisesti ensiasunnon ostajilla nousevat tärkeään rooliin ennakkosäästöt, vanhempien rooli ja mahdolliset lisävakuudet. Hypo painottaa, että ei kannata antaa alhaisen korkotason hämätä. On suositeltavaa tehdä stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 vuoden laina-ajalla. Stressitestin avulla asiakas näkee sen, että onko hanke liian suuri tai asunto liian kallis omiin resursseihin nähden. (Hypo a 2013.)

Pankilta on suositeltavaa hakea lainalupaus etukäteen, jotta voi tehdä tarjouksen asunnosta heti, kun mieleinen löytyy. Lainalupauksen avulla asiakas saa lopullisen asuntolainansa päätöksen nopeammin. (Nordea 2014.) Lisäksi on todella suositeltavaa, ja pankit sitä melkein vaativatkin ennen luoton antoa, että vanha asunto olisi myyty. Eli ei pidä ajautua kahden asunnon loukkuun. (Hypo a 2013.) Lainan määrä

on yleensä noin 90 % kauppahinnasta, mikä tarkoittaa, että pitäisi olla omia säästöjä jonkun verran, jollei saa lisävakuutta. Useimmiten lopullinen lainan tarve saattaa olla enemmän kuin asunnon hankintahinta, erityisesti ensi-asunnon ostajilla.

#### 4.2 Asuntolainaneuvottelut

Lainaneuvotteluihin kannattaa varautua todella huolellisesti. Suositeltavaa on tehdä etukäteen kuukausittainen tulo-menoarvio, jonka ottaa mukaan asuntolainaneuvotteluihin. Tulo-menoarviossa lasketaan, kuinka paljon voi kuukausittain käyttää lainan lyhennykseen sekä säästää samalla. Tulo-menoarvioon tulee tietoja esimerkiksi:

- hakijan/hakijoiden yhteenlasketut tulot ja menot,
- nykyisten luottojen kustannukset,
- ja tulojen ja menojen muutos uuden luoton myöntämisen jälkeen. (Nordea c 2014.)

Tärkeää on myös tarkastella omia säästöjä ja miettiä, kuinka paljon on niistä valmis käyttämään asunnon ostoon. Mikäli ostettava kohde on jo tiedossa, kannattaa ottaa asunnon tiedot mukaan lainaneuvotteluihin. Etukäteen on hyvä määritellä itselle ostettavan kiinteistön hintaluokka, koko ja mistä sen haluaisi ostaa. Lisäksi henkilölisyytodistus mukaan ja jos et ole kyseisen pankin asiakas vielä, niin viimeisin palkkatodistus sekä kopiot parin kuukauden tiliotteista. (Nordea c 2014.)

Asuntolainaneuvotteluissa käydään pankkitoimihenkilön kanssa yhdessä läpi hakijan elämäntilanne ja rakennetaan hänelle sopiva asuntolaina. Neuvottelujen lopuksi asiakas saa tilanteeseensa sopivan asuntolainasuosituksen/lainalupauksen, jonka jälkeen asiakas voi alkaa etsimään asuntoa ja antaa ostotarjouksia. Neuvotteluissa keskustellaan muun muassa seuraavista asioista:

- Millaista asuntoa asiakas etsii?
- Mikä on sopivin maksusuunnitelma ottaen huomioon maksukyvyyn?
- Millaiset vakuudet lainaan tulisi?
- Sopivin vaihtoehto turvautua mahdolliselta korkojen nousulta

- Miten varmistat lainan takaisinmaksun sairauden, tapaturman, työttömyyden tai kuoleman varalta?
- Säästämisestä lainan lyhennyksien ohella  
(Nordea c 2014.)

#### 4.3 Lainan korko ja lyhennystapa

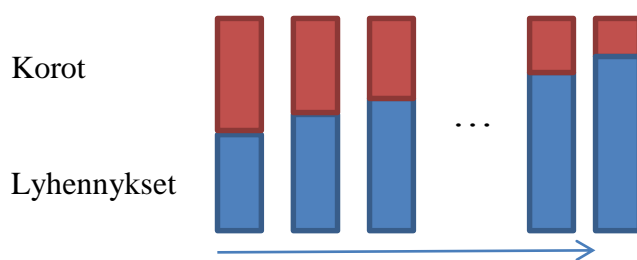
Lainan korko on korvaus, jota maksetaan lainasta. Asuntolainan korko muodostuu viitekorosta ja sen päälle laskettavasta marginaalista. Viitekoroksi voi valita joko pankin oman primekoron, kiinteäkoron (3, 5 tai 10 vuotta) tai Euribor-koron (Euro interbank offered rate). Euribor-korko on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, joka kertoo millä hinnalla suuret pankit antavat euromääräisiä luottoja toisilleen. Euroopan keskuspankki julkaisee arkipäivittäin Euribor-korot. (OP b 2014; Nordea b 2014 & Liike-elämän matematiikka 2011, 238.)

Lainan korkokanta muodostuu lainan viitekorkoon lisättävästä korkomarginaalista. Pankit kilpailevat keskenään juuri korkomarginaalilla asiakkaista. Asiakkaan ja pankin neuvottelemaan korkomarginaaliin vaikuttaa asiakassuhde, luottotiedot, lainan käyttötarkoitus (autolaina, asuntolaina yms.) ja luoton vakuus. (Liike-elämän matematiikka 2011, 239.)

Korkokannat ilmoitetaan vuotuisina korkokantoina. Koronlaskutapa ilmoitetaan lainaehdoissa. Useimmiten korot lasketaan todellisten päivien mukaan käyttäen jakajana 360:tä eli korkotapa on tällöin todelliset päivät/360. (Liike-elämän matematiikka 2011, 239–240.) Korot ovat verovähennyskelpoisia ja ensiasunnon ostaja saa enemmän hyvitystä niistä. (Hypo c 2013).

Lainan lyhennystapa vaikuttaa korkokustannuksiin, jotka syntyvät laina-aikana. Asuntolainan takaisinmaksuja on erilaisia; annuiteetti, tasalyhennys tai kiinteä tasaerä. Lyhennystapaan vaikuttaa se, halutaanko kuukausierien pysyvän samansuuruisena koko laina-ajan vai halutaanko maksaa laina takaisin pankille tietyssä ajassa kokonaan. Eri lyhennystapoja voi kokeilla lainalaskurilla ja sen avulla päättää sopivin vaihtoehto. (Nordea b 2014.)

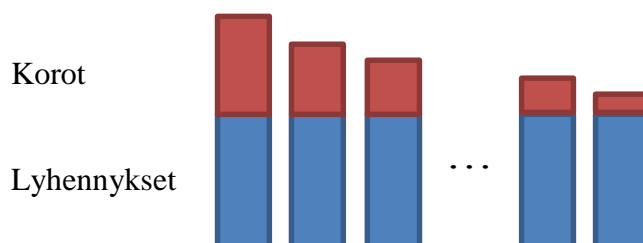
*Tasaerä- eli annuiteettilaina*



KUVIO 10: Tasaerälainan tasaerät (Liike-elämän matematiikka 2011, 247.)

Tasaerä- eli annuiteettilainassa laina-aika tiedetään tarkalleen etukäteen ja korkokanta ei muutu, tasaerä pysyy samana, vaikka korko ja lyhennyksen määrät muuttuisivatkin. Koron muuttuessa lainan maksueräkin muuttuu. Alkuun lyhennyksen osuus, kuten alla olevasta kuvasta näkee, on pieni, mutta laina-ajan kuluessa lyhennyksen osuus kasvaa kun korot pienenee. (Nordea b & Liike-elämän matematiikka 2011, 247.)

#### *Tasalyhennys*



KUVIO 11: Maksuerät tasalyhennyslainassa (Liike-elämän matematiikka 2011, 243.)

Tasalyhenteissä lainassa lainan lyhennykset ovat maksuerissä koko laina-ajan yhtä suuria. Laina-ajan alussa maksuerät ovat korkeammat, koska korko, joka maksetaan lyhennyksen lisäksi, lasketaan jäljellä olevasta lainamäärästä. Tästä johtuen laina-ajan alussa tasalyhennykset lyhentävät lainaa nopeammin ja maksuerät pienenevät joka maksuerän jälkeen. (Liike-elämän matematiikka 2011, 243 & 252.)

#### *Kiinteä tasaerä*

Kiinteässä tasaerässä tiedetään tarkalleen maksuerän suuruus, mutta laina-aika ei ole tarkalleen tiedossa. Takaisinmaksuerät ovat kaikki yhtä suuria, mikäli viitekorko nousee, niin laina-aika pitenee ja päinvastoin eli viitekoron laskiessa laina-aika lyhenee. (Nordea b 2014.)

#### 4.4 Vakuudet

Olennessa asia luoton myöntämisessä on velallisen maksukyky. Luotto myönnetään vain, jos pankin mielestä velallinen on kykenevä maksamaan lainasopimukseen liittyvät korko- ja lyhennyserät. Toinen keino varmistaa maksunsaanti on vakuus, mikä yleisemmin on esimerkiksi ostettava kiinteistö. Kun kiinteistö tulee lainan vakuudeksi, apuvälineenä käytetään kiinnityksiä, joista saa todistukseksi panttikirjan. (Maakaari 2010, 403–404, 411.)

Vakuudelle lasketaan vakuusarvo, joka on omaisuuden markkina-arvoa alempi. Esimerkiksi asunnon vakuusarvo voi olla noin 75 %. Vakuusarvolla pankki varmistaa sen, että asunnon käyvän arvon laskiessa lainan takaisinmaksu turvaantuu (Finanssivalvonta 2014).

##### *Takaus ja vieras vakuus*

Mikäli asuntolainantarve on suurempi, kuin ostettavan asunnon vakuusarvo, tarvitaan lisävakuuksia. Lisävakuutena voi esimerkiksi olla pankin oma luottotakauspalvelu tai valtiontakaus, jolloin valtio takaa korkeintaan 85 % asunnon hankintahinnasta. (Finanssivalvonta 2014; OP c 2014.) Vaihtoehtoisesti voi pyytää esimerkiksi omia vanhempia antamaan lisävakuutta lainaan. Kun kyseessä on asuntolaina ja lainaan tulee ulkopuolinen yksityishenkilö antaman takauksen tai panttaukset, on kyseessä silloin täytetakaus tai – pantti. Velallisen oma vakuus on silloin aina ensisijainen pantti. Mikäli velallinen ei maksa velkaa takaisin, voidaan täytetakaajalta tai täytepantin antajalta periä laina vain, jos velallisen vakuutena oleva asunto ei riitä velan maksuun. (Finanssivalvonta 2014.)

Täytetakauksessa takaaja vastaa lainasta henkilökohtaisella omaisuudellaan takaus sopimuksen mukaisesti. Takaajia on mahdollista olla useampia, jolloin takaajat vastaavat velasta yhteisvastuullisesti: joko koko lainasta tai sitten takaus voidaan rajata



tiettyyn summaan. Takaajilta voidaan vaatia maksettavaksi erääntynyttä velkaa. Siinä tapauksessa takaajilla on oikeus saada takaisin velalliselta takauksen perusteella se summa, minkä he ovat joutuneet maksamaan. Ennen sopimuksen tekemistä pankin velvollisuus on antaa täytetakaajalle tai pantin antajalle tietoa muun muassa velallisen lainasta, taloudellisesta tilanteesta ja ensisijaisesta pantista. (Finanssivalvonta, 2014.)

## 5 ASKELEET KIINTEISTÖKAUPPAAN PANKKI X:N NÄKÖKULMASTA

### 5.1 Havainnointi

Havainnointi on toteutettu seuraamalla neljän eri pankkitoimihenkilön toimintaa eri kohtaa prosessia asiakaspalveluntuessa, lainaneuvottelussa ja kaupantekotilaisuudessa. Havainnointi on toteutettu istumalla pankkitoimihenkilön vieressä tarkkailemalla häntä pääasiallisesti ja silloin tällöin asiakkaita. Havaintojen perustella on tehty muistiinpanoja, esimerkiksi mitä ohjelmia on käytetty, mitä kyselyt asiakailta, mitä papereita käyty läpi. Havaintojen tukena on oma tietämys asiasta, vain eri näkökulmasta. Ennen ja jälkeen havaintojen toteuttamista, on haastateltu pankkitoimihenkilöä.

10.1.2014 toteutettiin havainnointi Asiakaspalveluntuessa, jossa tarkkailtiin kahta eri henkilöä noin tunnin ajan, eri kohtaa prosessia: toimeksiannon toteutus ja keskenäiset toimeksiannot. Henkilöiden työskentelyä tarkkailtiin istumalla heidän takanaan ja kyselemällä, jos jokin osa prosessia ei ollut ennestään tuttu tai haluttiin tarkennusta. Tarkkailun aikana kirjoitettiin muistiinpanoja henkilöiden työskentelystä ja siitä mitä he tekivät asiakkaiden toimeksiannolla ja miksi.

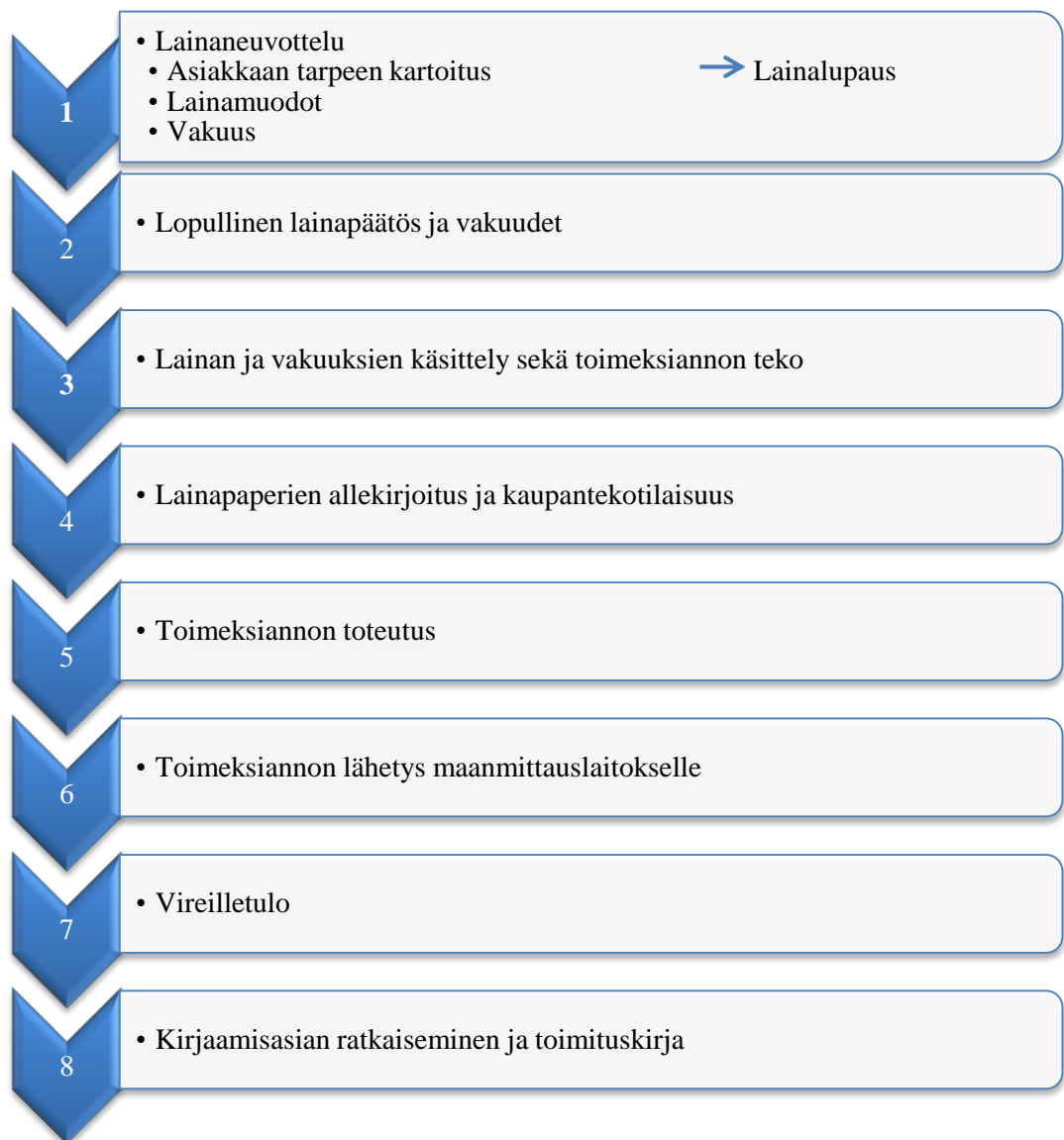
3.2.2014 toteutettiin havainnointi Lahden konttorissa, jossa seurattiin asiakkaan lainaneuvotteluja pankkitoimihenkilön kanssa. Ennen lainaneuvottelua pankkitoimihenkilön kanssa käytiin läpi, mitä lainaneuvottelussa tullaan käymään läpi ja kuinka se etenee vaihe vaiheelta. Lainaneuvottelut sujuivat mallikkaasti ja asiakkaat ymmärsivät koko ajan mistä pankkitoimihenkilö puhui. Heille lainat olivat entuudestaan tuttu asia, mutta kiinteistön osto oli heille uutta. Pankkitoimihenkilö osasi hyvin vastata asiakkaiden kysymyksiin sekä lainoja koskien että vakuutta. Lainaneuvottelut kestivät reilun tunnin, jonka jälkeen keskusteltiin vielä pankkitoimihenkilön kanssa, että kaikki asiat tulivat käytyä läpi ja ymmärrettyä oikein.

14.2.2014 seurattiin lainan allekirjoitus ja kaupantekotilaisuutta. Ennen asiakkaiden tuloa käytiin pankkitoimihenkilön kanssa kaikki lainapaperit, vakuusasiakirjat sekä toimeksianto läpi, hänen samalla selittäen, että mitä tulee tapahtumaan. Ostaja asiakkaiden kanssa pankkitoimihenkilö kävi läpi laina- ja vakuusasiakirjat läpi sekä

toimeksiannon, jonka jälkeen ostaja sekä kaupanvahvistaja saapuivat paikalle. Heidän saavuttua päästiin itse kaupantekotilaisuuteen. Eli käytiin kauppakirja läpi ja varmistettiin, että kaikki ymmärtävät ja sitoutuvat siihen. Koko prosessi kesti reilut puolitoista tuntia.

## 5.2 Kiinteistökauppa prosessina Pankki X:n näkökulmasta

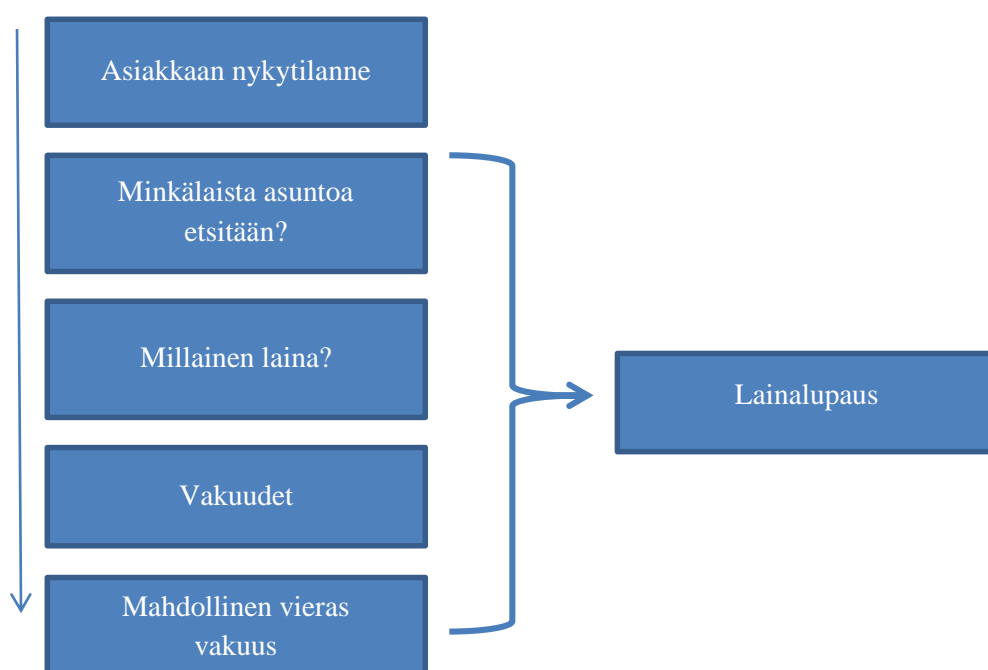
Pankki X:n näkökulmasta kiinteistökauppaa tarkastellessa menee se pääpiirteittäin alla olevan kuvion mukaan. Vaitiolovelvollisuuden takia kiinteistökaupan prosessi on tässä osiossa kirjoitettu hyvin pääpiirteittäin ja joitakin asioita on jouduttu jättämään pois tästä johtuen.



KUVIO 12: Kiinteistökauppaprosessi

### 5.2.1 Lainaneuvottelu

Usein asiakasta pyydetään etukäteen täyttämään Internetissä asuntolainahakemuksen pankin sivuilla. Hakemukseen laitetaan asunnon kauppahinta, omat säästöt, henkilökohtaiset tiedot ja asuntolainaratkaisut. Asuntolainaratkaisuilla tarkoitetaan sitä, että asiakas määrittelee, minkälaisen lainan hän toivoisi saavansa, kuinka pitkän laina-ajan, koron ja mahdollisesti muita lainaan liittyviä ominaisuuksia, esimerkiksi valtion takaus. Kun asiakas on täyttänyt asuntolainahakemuksen, käsitellään se ja kutsutaan asiakas konttoriin lainaneuvotteluihin.



KUVIO 13: Lainaneuvottelun kulku

Lainaneuvotteluissa käydään aluksi läpi asiakkaan nykyinen tilanne. Asiakkaalta kysellään erilaisia asioita, kuten, onko oma asunto saatu myytyä, millä hinnalla, onko itse myyty vai käytetty välittäjää, paljonko on lainaa jäljellä vanhaan asuntoon, minkälaista asuntoa asiakas etsii, miltä alueelta ja minkä hintaista. Tämä jälkeen käydään läpi, minkälaista lainaa asiakas toivoisi saavansa, kuinka paljon tarvitsee, paljonko asiakas on valmis maksamaan kuukaudessa lainaa takaisin, reaali-vakuus ja onko mahdollista saada lisävakuutta, jos se on tarpeen. (Pankki X, Henkilö 3 2014.)

Lainaneuvotteluiden tuloksena on lainalupaus, jonka avulla asiakas saa varmistuksen siitä, että hän saa pankista lainan ja pystyy tarjoamaan potentiaalisesta asunnosta. Lainalupauksen avulla asiakas saa nopeammin lopullisen lainan. (Pankki X, Henkilö 3 2014.) Lainalupauksen saatuaan asiakas pääsee tosi tarkoituksella etsimään uutta kotiaan. Heti sen löydyttyä asiakas ilmoittaa siitä pankille, jolloin päästään Kiinteistöprosessin toiseen vaiheeseen. Eli tässä vaiheessa asiakas ilmoittaa lopullisen lainatarpeensa sekä minkälainen ostettava kiinteistö on, minkä perusteella pankkitoimihenkilö tekee asiakkaille lainahakemuksen/toimeksiannon, joka toteutetaan Asiakaspalveluntuessa.

### 5.2.2 Lainan ja vakuuksien käsittely sekä toimeksiannon teko

Pankki X:ssä toimii Asiakaspalvelutuki, mihin on keskitetty lainojen ja vakuuksien käsittely sekä täytetään toimeksiannot suurimmaksi osaksi. Maakaarissa (540/1995) on hyvin pitkälti määritelty toimet, mitä Pankki X:n Asiakaspalveluntuessa tehdään. Esimerkiksi kirjaamishakemuksesta ja sen käsittelystä on Maakaaren (540/1995) kuudennen luvun ensimmäisessä pykälässä sanottu seuraavaa:

*Kirjaamishakemuksesta on käytävä ilmi:*

*1) kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde, jota hakemus koskee; 2) hakijan vaatimus tai pyytämä toimenpide sekä tarvittaessa sen perustelu; 3) hakijan nimi ja kotipaikka sekä henkilötunnus, kaupparekisterinumero tai muu vastaava tunnus; sekä 4) hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä puhelinnumero sekä se postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset saadaan lähettää. (Maakaari 540/1995, 6. luku 1 §.)*

*Hakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan tai hakemuksen laatijan on se allekirjoitettava. Hakemukseen on liitettävä tarpeelliset asiakirjat. Hakija saa esittää hakemuksensa suullisesti, jos asia käy selvästi ilmi esitetyistä asiakirjoista ja jollei jäljempänä toisin säädetä. (Maakaari 540/1995, 6. luku 1 §.)*

Kiinteistökaupan toisessa vaiheessa avataan asiakkaan laina(t) ja tarkastetaan vakuus. Tämän jälkeen lähetetään lainapaperit asiakkaalle, mikäli hän on halunnut ne kirjallisena tai sähköisesti konttoriin, jos asiakas haluaa käydä ne suullisesti läpi pankin toimihenkilön kanssa. Lisäksi täytetään toimeksianto suurimmaksi osaksi,

lainhuuto- ja kiinnityshakemus ja muita tarvittavia lomakkeita, riippuen täysin asiakkaan toimeksiannosta. Pankin tehdessä asiakkaan puolesta toimeksiannon, jossa esimerkiksi haetaan lainhuuto ja panttikirjoja kiinteistöön, maksaa asiakas maanmittauslaitoksen kulujen lisäksi pankin palkkion.

### 5.2.3 Lainan allekirjoitus ja kaupantekotilaisuus

Kiinteistökaupan neljännessä vaiheessa asiakas allekirjoittaa laina- ja vakuuspaperit. Lainan allekirjoitustilaisuudessa käydään lainapaperit ja panttausasiakirjat kokonaisuudessa läpi ja tarkistetaan, että asiakas varmasti ymmärtää, mihin on nimeään laittamassa ja sitoutumassa. Lainapaperit käydään tarkasti aihe aiheelta läpi, kuten:

- lainan määrä,
- korot,
- takaisinmaksu,
- maksuohjelma, jonka mukaan aletaan lyhentää lainaa,
- valtion osatakaus, mikäli asiakkaalle on haettu sellainen,
- laskelmat ja palkkion maksut. (Pankki X, Henkilö 4 2014.)

Kun edellä mainitut asiat on käyty läpi ja asiakas on ymmärtänyt nämä asiat, allekirjoitetaan lainapaperit. Lainapapereiden jälkeen käydään panttausasiakirjat läpi; erityis- tai yleispanttaus. Panttausasiakirjoista käydään läpi kiinteistön tiedot, olemassa olevat panttikirjat ja mahdollisesti haetut uudet panttikirjat. Panttausehdot käydään läpi ja tarkistetaan, että asiakas ymmärtää kaikki ehdot ennen panttauksen allekirjoittamista. Tämän jälkeen käydään toimeksianto ja lainhuuto- ja kiinnityshakemukset läpi sekä täytetään ne puuttuvien tietojen osalta loppuun. (Pankki X, Henkilö 4 2014.)

#### *Kaupantekotilaisuus*

Itse kaupantekotilaisuudessa on oltava mukana ostaja, myyjä, kaupanvahvistaja ja kiinteistövälittäjä, mikäli kauppa tehty välittäjän kautta. Kaupanvahvistajan velvollisuus on aluksi tarkistaa kaikkien osapuolten henkilöllisyys ja sen, että myyjä

omistaa myynnissä olevan kiinteistön. Kaupantekotilaisuudessa käydään läpi kaikki kiinteistöön liittyvät asiakirjat ja tarkistetaan, että kauppakirjassa on kaikki tiedot oikein. (Pankki X, Henkilö 4 2014.) Erityisen tärkeää on huomioida kiinteistön luovutuksen ehdot, jotta kauppa syntyy eli kauppakirjassa on kohta millä perustein omistusoikeus siirtyy ja koska (Nevala ym., 326).

Kaupan osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan, jonka kaupanvahvistaja sitten vahvistaa merkitsemällä kauppakirjaan oman nimensä, asemansa ja kaupanvahvistajan tunnuksen sekä allekirjoittaa sen (Nevala, ym., 316). Tässä vaiheessa yleensä rahat vaihtavat omistajaa ja ostaja saa kuitin siitä, että on maksanut kauppasumman myyjälle. Tämän jälkeen ostajat maksavat yleensä varainsiirtoveron ostamastaan kiinteistöstä ja voivat hakea lainhuudon kiinteistöön. (Pankki X, Henkilö 4 2014.) Kaupanvahvistuksen jälkeen kaupanvahvistaja perii palkkion, jonka kaupan osapuolet yleensä maksavat puoliksi (Nevala ym., 317).

#### 5.2.4 Toimeksiannon toteutus

Kiinteistökaupan viidennessä vaiheessa Asiakaspalveluntuki toteuttaa asiakkaan toimeksiannon. Toimeksiannosta tarkistetaan, että kaikki tarvittavat asiakirjat, kuten esimerkiksi alkuperäinen kauppakirja, varainsiirtoveron maksukuitti, perukirja ja sukuselvitykset, kunnan etuosto-oikeustodistus ja ositus sopimus ovat mukana. Mikäli toimeksiannosta puuttuu jokin edellä mainituista asiakaspapereista, lähetetään siitä sähköpostilla kysely asiasta hoitaneelle henkilölle pankkikonttoriin. (Pankki X, Henkilö 1 & 2 2014.)

Mikäli ostettavan kiinteistön pinta-ala on 5 000 m<sup>2</sup> tai yli, Espoon, Helsingin ja Vantaan alueilla 3 000 m<sup>2</sup>, täytyy pyytää kiinteistön sijaitsevalta kunnalta *Kunnan etuosto-oikeustodistus*. Toimeksianto jää lepäämään, kunnes todistus on saatu. Kunnan etuosto-oikeustodistuksen saantopyyntöön otetaan kopio kauppakirjasta. Toimeksiannon seurantalomakkeelle täydennetään päivämääriä, koska mitään on tapahtunut ja näin seurataan, että asiat etenevät. Esimerkiksi seurantalomakkeelle kirjoitetaan tieto siitä, mitä on tarvinnut pyytää konttorista tai jos toimeksiannosta puuttuu jokin asiakirja. (Pankki X, Henkilö 1 & 2 2014.)

Maakaaren (540/1995) kuudennen luvun kahdeksannessa pykälässä on sanottu seuraavaa *Lepäämään jätetyn hakemuksen käsittelystä*:

*Jos hakemus jätetään lepäämään, hakijaa on kehotettava määräajassa antamaan selvitys siitä, onko kirjaamisasian ratkaisulle enää estettä. Kehotusta ei anneta, jos hakija on pyytänyt asian käsittelyn lykkäämistä tai jos selvityksen pyytäminen on asian käsittelyn kannalta muutoin tarpeetonta. Kehotuksen antamisesta ja selvityksen laiminlyönnin seurauksista on voimassa, mitä 5 §:ssä säädetään. Kirjaamisviranomaisen voi omasta aloitteestaan ottaa lepäämään jätetyn hakemuksen käsiteltäväkseen. Hakemusta ei kuitenkaan saa hylätä ennen kuin hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi. (Maakaari 540/1995, 6. luku 8 §.)*

Toimeksiannon mukana tulleeseen *Lainhuutohakemukseen* täydennetään kauppakirjan allekirjoittamispäivä ja tarkistetaan kauppakirjasta, että kiinteistön tiedot ovat samat kuin lainhuutohakemuksessa. Tarkistetaan kauppahinnasta laskemalla, että ostaja on maksanut oikein verot. Katsotaan kauppakirjasta, miten kauppahinta on maksettu, mikä selviää lausunnoista. Kauppakirjassa ostajien, myyjien ja kaupanvahvistajien allekirjoituspäivämäärät tulee olla samat. (Pankki X, Henkilö 1 & 2 2014.) Kun toimeksiantoon on saatu kaikki tarvittavat asiapaperit ja papereissa on tarvittavat tiedot, päästään kiinteistökaupan kuudenteen vaiheeseen eli lähetetään toimeksianto eteenpäin Maanmittaustoimistolle. (Pankki X, Henkilö 2 2014.)

#### *Keskeneräiset toimeksiannot*

Maakaaren (540/1995) kuudennen luvun viidennessä pykälässä on sanottu seuraavaa hakemuksen täydentämisestä:

*Jos hakemus on puutteellinen, hakijaa on kehotettava täydentämään hakemustaan. Hakijalle on ilmoitettava, millä tavoin hakemus on puutteellinen, mihin mennessä hakemusta on viimeistään täydennettävä ja mitkä ovat täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen seuraukset. Täydennyskehotusta ei anneta, jos on ilmeistä, ettei kirjausta voida hakemuksen perusteella tehdä. Hakijalle voidaan tarvittaessa antaa uusi täydennyskehotus. (Maakaari 540/1995, 6. luku, 5 §.)*

*Täydennyskehotus annetaan myös, jollei hakemuksessa ole selvitystä veron suorittamisesta tai veron määrään vaikuttavista seikoista taikka jos suoritettun veron määrä ei vastaa hakemuksessa*



*esitettyjä tietoja. (29.11.1996/933) Jollei hakija noudata täydennyskehotusta, hakemus jätetään tutkimatta. (Maakaari 540/1995, 6. luku, 5 §.)*

Eli Asiakaspalveluntuen Keskenäisissä toimeksiannoissa käsitellään toimeksiannot, jotka ovat jääneet lepäämään eli niistä puuttuu jotakin. Maanmittaustoimistolta tulee pyyntöjä toimeksiannoista, jos niistä puuttuu jokin oleellinen tieto tai asiakirjoista puuttuu jotakin. Tällöin ollaan yhteydessä pankkikonttoriin ja pyydetään heitä toimittamaan asiakirja tai muu puuttuva asia mahdollisimman nopeasti. Pahimmassa tapauksessa, mikäli puuttuvia asiakirjoja ei ole määräaikaan mennessä toimitettu, maanmittaustoimisto palauttaa toimeksiannon kokonaan ilman päätöksiä, mistä seuraa useimmiten lisäkuluja asiakkaalle. (Pankki X, Henkilö 2 2014.)

#### 5.2.5 Vireilletulo ja kirjaamisasian ratkaiseminen

Maakaaren kuudennessa luvussa pykälässä kolme määritellään vireilletulosta, joka on Kiinteistökaupan seitsemäs vaihe. (Maakaari 540/1995, 6. luku, 3 §.)

*Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle. ([13.12.2013/922](#)) Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritetusta verosta. ([29.11.1996/933](#)) Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Maakaari 540/1995, 6. luku, 3 §.)*

Eli Kiinteistöprosessin seitsemännessä vaiheessa Maanmittauslaitokselle on toimitettu asiakkaan toimeksianto. Maanmittauslaitos ottaa toimeksiannon käsittelyyn ja merkitsee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, että kiinteistökauppa odottaa ratkaisua. Niin kauan kuin viranomainen käsittelee toimeksiantoa ja suorittaa harkintaa asian suhteen ennen ratkaisuun pääsemistä, on asia vireillä. Vireilläolo päättyy heti, kun viranomainen on antanut ratkaisunsa asiasta. (Nettilaki a 2014.)

Kiinteistökaupan viimeisessä vaiheessa Maanmittauslaitos ratkaisee asiakkaan toimeksiannon, mikäli siihen ei ole mitään estettä. Kuten Maakaaren (540/1995) kuudennessa luvussa, pykälässä yhdeksän on säädetty *Kirjaamisasian ratkaisemisesta ja toimituskirjasta* (Maakaari 540/1995, 6. luku, 9 §). Päätös merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Mikäli päätös on hakemuksesta poikkeava tai se on jäänyt lepäämään, annetaan siitä erillispäätös. Kun toimeksianto on ratkaistu, annetaan

siitä asiakkaalle todistus reksteriin tehdystä kirjauksesta. (Nettilaki b 2014.) Kun asiakkaan toimeksianto on ratkaistu, palautuu kaikki alkuperäiset asiakirjat asiakkaalle.

## 6 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli kirjoittaa opas Pankki X:n henkilökunnalle ja, joka auttaisi uusien työntekijöiden perehdytyksessä. Eli antaa perustietoja kiinteistökaupasta ja siihen liittyvistä asiakirjoista. Opinnäytetyöhön on koottu sellaista tietoa, joita pankkitoimihenkilö tarvitsee päivittäisessä työssään ymmärtääkseen, mitä tekee esimerkiksi täyttäessään toimeksiannon pohjalta eri lomakkeita.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta, jossa käsitellään yleisesti kiinteistömarkkinoista Suomessa sekä kiinteistönvälittäjistä. Markkinakatsauksen jälkeen on selitetty kiinteistönkauppoihin liittyviä käsitteitä ja erilaisia asiakirjoja, jotka liittyvät kiinteistöön. Tämän jälkeen on kerrottu rahoitusasioista eli pankkilainasta ja siihen liittyvistä vakuuksista. Tämän opinnäytetyön empiriaosuus on askeleet kiinteistökauppaan Pankki X:n näkökulmasta, jossa on vaihe vaiheelta kuvion avulla selitetty, mitä osioita siihen kuuluu. Kuvio perustuu Maakaareen sekä siihen, miten Pankki X:ssä toimitaan kiinteistökauppa asioissa.

*Kiinteistömarkkinat ja – välittäjät* -kappaleessa puhutaan yleisesti Suomen kiinteistömarkkinoista, mikä heilahtelee yleisen talouskehityksen mukana. Talouskriisi, joka alkoi vuonna 2007, näkyy ja vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin edelleen. Vaikka pientä kasvua on ennustettu ja näkyvissä kesää kohti mennessä, sillä kuluttajilla kiinnostus omaan pihaan kasvaa kevättä kohden. Suomesta löytyy paljon tarjontaa ja lähteitä, jota kautta voi lähteä etsimään uutta kiinteistöä ja suurin osa näistä lähteistä löytyy Internetistä. Useimmiten ostajat käyttävät kiinteistönvälittäjää apuna kiinteistökaupassa, koska se on turvallisin vaihtoehto monen mielestä.

*Kiinteistö ja tarvittavat asiakirjat* -kappaleessa on selitetty mitä tarkoitetaan kiinteistöllä sekä siihen liittyviä käsitteitä ja asiakirjoja on avattu ja havainnoitu. Yleisemmät asiakirjat, mitä kiinteistöstä tarvitaan, ovat lainhuuto-, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kartta ja kaavaote.

*Rahoitus* – kappaleessa selitetään yleisesti pankkilainasta ja siihen liittyvistä vakuuksista. Yleensä asiakas täyttää asuntolainahakemuksen pankin Internetsivulla, jonka jälkeen asiakas kutsutaan pankkiin lainaneuvotteluihin, jonka tuloksena on yleensä lainalupaus. Tässä kappaleessa myös käsitellään erilaisia asioita, jotka liittyvät asuntolainaan, kuten vakuus, korko ja lyhennystavat.

Empiriaosuus käsittelee *Askeleet kiinteistökauppaan Pankki X:n näkökulmasta*. Tämä kappale pohjautuu Kiinteistökaupprosessi -kuvioon, joka on laadittu empiriaosuuden alussa. Kiinteistökaupprosessi sisältää kahdeksan kohtaa, jotka perustuvat kiinteistönkaupassa käytettävään lakiin eli *Maakaaren* sekä miten Pankki X:ssä asiat tapahtuvat. Askeleet on aukaistu ja selitetty hyvin pääpiirteittäin tähän työhön vaitiolovelvollisuuden takia.

Tätä opinnäytetyötä tehdessä on käynyt hyvin selväksi, että kiinteistökauppa voi olla todella monimutkaista ja siihen sisältyy paljon asiakirjoja, joita tässä työssä ei edes kaikkia käsitelty. Kiinteistönkaupassa sovellettava Maakaari – laki määrittelee hyvinkin tarkasti, kuinka asiat etenevät kiinteistöä ostettaessa. Maakaaren lisäksi on eri lakeja eri asioista, kuten verotuksesta ja kiinteistönvälittäjistä. Monet kokevat, että pääsevät helpoimmalla, kun ostavat kiinteistön välittäjän kautta. Sekä tekevät toimeksiantosopimuksen pankin kanssa, että he hakevat kiinteistöön esimerkiksi lainhuudon ja kiinnityksiä. Vaikka pankin, maanmittauslaitoksen ja muut kulut tulevat olemaan aika isot verrattuna siihen, jos asiakas itse hoitaisi lainhuudon ja kiinnityksien haun suoraan Maanmittauslaitokselta.

Kiinteistökauppa on aiheena todella laaja, jonka takia tämä opinnäytetyö on rajattu koskemaan pelkästään pankin näkökulmaa asiasta ja raapaisten näin vain pintaa. Aihe itsessään on todella mielenkiintoinen ja siitä löytyy paljon alueita ja näkökulmia, mistä voisi kirjoittaa. Esimerkkinä voisi mainita sähköisenkiinteistökaupan, joka tekee tuloaan pikkuhiljaa. Materiaalia ja lähteitä tähän aiheeseen löytyy paljon sekä kirjoista että Internetistä.

## LÄHTEET

*Elektroniset lähteet*

Finanssivalvonta. 2012. Takaus ja panttaus [viitattu 4.3.2014]. Saatavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/finanssiasiakas/tuotteita/lainat/takaus/Pages/Default.aspx#.UxXNP4VWg0E>

Helsingin yliopisto. 2004. Muuttuva maaseutu, isojakko [viitattu 15.1.2014]. Saatavissa: <http://www.helsinki.fi/kansatiede/histmaatalous/maanjaot/isojako.htm>

Hypo. 2013 a. Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q4/2013 [viitattu 15.1.2013]. Saatavissa: [http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Hypo\\_Asuntomarkkina-analyysi\\_Q4\\_2013.pdf](http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Hypo_Asuntomarkkina-analyysi_Q4_2013.pdf)

Hypo. 2013 b. Roadmap to ensiasunto [viitattu 9.12.2013]. Saatavissa: [http://www.hypo.fi/roadmap\\_to\\_ensiasunto](http://www.hypo.fi/roadmap_to_ensiasunto)

Hypo. 2014 c. Road Map to Ensiasunto (.pdf) [viitattu 18.3.2014]. Saatavissa: [http://www.hypo.fi/files/Ensiasunnon\\_ostajan\\_roadmap\\_2010.pdf](http://www.hypo.fi/files/Ensiasunnon_ostajan_roadmap_2010.pdf)

Kasso, M. 2011. Ohjeita asuntokauppaan. Oikotie.fi [viitattu 21.3.2014]. Saatavissa: <http://asunnot.oikotie.fi/ohjeita-asuntokauppaan>

Kiinteistönvälittäjä. 2014 a. Re: Kiinteistön asiakirjoja [sähköpostiviesti]. Vastanottaja Tuovinen, K. Lähetetty: 15.2.2014

Kiinteistönvälittäjä. 2014 b. Re: Hallinnanjakosopimus [sähköpostiviesti]. Vastanottaja Tuovinen, K. Lähetetty 23.3.2014

Kuluttajavirasto. 2010. Vanhan omakotitalon ostaminen [viitattu 17.12.2013]. Saatavissa: <http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/omakotitalo/>

KvaliMOTV- Menetelmäopetuksen tietovaranto (verkkojulkaisu). 2006. 6.4 Havainnointi [viitattu 17.2.2014]. Saatavissa: [http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_4.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_4.html)

Laki Maakaaresta 540/1995 Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540#L6P1>

Maanmittauslaitos. 2014 a. Kaupanvahvistus [viitattu 30.3.2014]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus>

Maanmittauslaitos. 2013 b. Kauppahintatilastot [viitattu 1.12.2013]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>

Maanmittauslaitos. 2013 c. Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1.1.–30.6.2013 [viitattu 1.12.2013]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Kauppahintatilasto%201-6%202013.pdf>

Maanmittauslaitos. 2013 d. Kiinteistöt [viitattu 19.11.2013]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot>

Maanmittauslaitos. 2014 e. Hallinnanjakosopimukset [viitattu 18.3.2014]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/erityiset-oikeudet/hallinnanjakosopimukset>

Maanmittauslaitos. 2014 f. Kiinteistörekisteri [viitattu 13.1.2014]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri>

Maanmittauslaitos. 2014 g. Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) [viitattu 17.3.2014]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot>

Maistraatti. 2013. Kaupanvahvistus [viitattu 29.12.2013]. Saatavissa: <http://www.maistraatti.fi/kaupanvahvistus>

MTV. 2010. Näin selviät kiinteistökaupan kiemuroista [viitattu 21.3.2014]. Saatavissa: <http://www.mtv.fi/jokakoti/minisaitit/artikkeli.shtml/2010/05/1120615?asuminen/omistusasuminen>

Nettilaki. 2014 a. Hallintoasian vireilletulo [viitattu 28.3.2014]. Saatavissa: <http://www.nettilaki.com/a/hallintoasian-vireilletulo>

Nettilaki. 2014 b. Kirjaamisasian ratkaiseminen [viitattu 28.3.2014]. Saatavissa: <http://www.nettilaki.com/a/kirjaamisasian-ratkaiseminen>

Nettilaki. 2014 c. Uusjako korjaa pirstoutuneita kiinteistö rakenteita [viitattu 15.1.2014]. Saatavissa: <http://www.nettilaki.com/a/uusjako-korjaa-pirstoutuneita-kiinteist%C3%B6rakenteita>

Nordea. 2014 a. Asuntolaina [viitattu 18.3.2014]. Saatavissa: [http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolaina/701214.html?WT.svl=mega-menu\\_lainat\\_product\\_asuntolaina](http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolaina/701214.html?WT.svl=mega-menu_lainat_product_asuntolaina)

Nordea. 2014 b. Asuntolainan korko ja lyhennystavat [viitattu 30.3.2014]. Saatavissa: [http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html?lnkID=advice-block-link\\_korko-ja-lyhennystavat\\_06-09-2012](http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html?lnkID=advice-block-link_korko-ja-lyhennystavat_06-09-2012)

Nordea. 2014 c. Miten valmistaudut asuntolainaneuvotteluihin. [viitattu 27.1.2014]. Saatavissa: [http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Miten+valmistaudut+asuntolainaneuvotteluun/1589582.html?lnkID=advice-block-featured\\_vakuudet\\_23-08-2012](http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Miten+valmistaudut+asuntolainaneuvotteluun/1589582.html?lnkID=advice-block-featured_vakuudet_23-08-2012)

OP. 2014 a. ASP-säästäminen ja – laina [viitattu 18.3.2014]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op>

OP. 2014 b. Asuntolaina [viitattu 25.2.2014]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina?id=20200&srcpl=8>

OP. 2014 c. Vakuudet [viitattu 23.3.2014]. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/vakuudet?id=20700&srcpl=8>

Pankki X:n järjestelmä. 2014.

RKL Reijo Rinta-Koskela Ky. 2010. Paritalo [viitattu 18.3.2014]. Saatavissa: [http://www.rintakoskela.fi/kuvat/paritalo\\_pohja.jpg](http://www.rintakoskela.fi/kuvat/paritalo_pohja.jpg)

Taloussanomat. 2013. Asuntokauppa seisoo – "Näin ei voi jatkua loputtomiin" [viitattu 28.12.2013] Saatavissa: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/06/17/asuntokauppa-seisoo-nain-ei-voi-jatkua-loputtomiin/20138530/310>

Vero. 2013. Asunnon osto [viitattu 9.12.2013]. Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto)

Yrittäminen & Raha. 2013. Hypon asuntomarkkina-analyysi nro. 45 – Q2/2013 – Asuntomarkkinoilla hyytymisen merkkejä – näkymät negatiiviset [viitattu 15.1.2014]. Saatavissa: <http://rahamaailma.victoriamedia.org/uutiset/?cat=30>

#### *Painetut lähteet*

Jokela, M., Kartio L. & Ojanen I. 210. Maakaari. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy

Kasso M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Linnainmaa L. & Palo M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

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

Nevala T., Palo M., Sirén M. & Haulos S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Yliopistopaino. Helsinki.

Saaranen P., Koltola E. & Pösö J. 2011. Liike-elämän matematiikka. Helsinki: Edita Prima Oy

#### *Suulliset lähteet*

Henkilö 1. 2014. Pankki X. Haastattelu/havainnointi 10.1.2014



Henkilö 2. 2014. Pankki X. Haastattelu/havainnointi 10.1.2014

Henkilö 3. 2014. Pankki X. Haastattelu/havainnointi 3.2.2014

Henkilö 4. 2014. Pankki X. Haastattelu/ havainnointi 14.2.201