

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Salla Alatalo

Opas käytetyn asunnon myyjälle

Opinnäytetyö 2014

Tiivistelmä

Salla Alatalo

Opas käytetyn asunnon myyjälle, 66 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2014

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opas käytetyn asunnon myyjälle on suunnattu kuluttajalle, joka myy osakehuoneistonsa itsenäisesti ilman kiinteistönvälittäjää. Myyjän kannalta paras tilanne on saada asunto kaupaksi mahdollisimman nopeasti, mahdollisimman korkeaan hintaan ja mahdollisimman pienin kustannuksin. Kiinteistönvälittäjälle maksettava välityspalkkion määrä on useita tuhansia euroja, joten yhä useampi päättää tästä syystä myydä osakehuoneistonsa itse.

Onnistuneen asuntokaupan edellytyksenä on aina myös ostajan tyytyväisyys kaupan lopputulokseen, sillä vastuu kaupan jälkeen ilmenneestä virheestä voi langeta myyjälle. Kun asunto myydään itse, on myyjän oltava selvillä velvollisuuksistaan ja toteutettava ne huolellisesti rajoittaakseen virhevastuutaan pätevästi.

Opinnäytetyön tarkoitus on selvittää vaiheittain aikajärjestyksessä, kuinka myyntiprosessi tulee toteuttaa, jotta molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä kaupan. Työn teoriaosuuden perustana oli asuntokauppalaki ja erityisesti lain 6 luku käytetyn asunnon kaupasta. Teoriaosuus painottuu asuntokaupan juridiikkaan eli myyjän oikeuksien, velvollisuuksien ja virhevastuun selvittämiseen. Teoriaosuudessa haluttiin tarkastella myyntiprosessin etenemistä myös käytännön näkökulmasta, esimerkiksi hinnan asettamista sekä selvittää syitä siihen, miksi asuntoja myydään aiempaa enemmän itsenäisesti.

Opas on käytännönläheinen ja tiivis tietopaketti myyntiprosessin etenemisestä alusta loppuun. Opas laadittiin teoriaosuuden pohjalta siten, että se on mahdollisimman selkeä ja sisältää asuntokaupan keskeisimmät asiat myyjän näkökulmasta. Helppolukuisuus nousi tärkeäksi tavoitteeksi, sillä lakitekstiin perehtymättömän kuluttajan tulee saada oppaasta riittävästi tietoa.

Asiasanat: asuntokauppa, opas, käytetty asunto, asunto-osake

Abstract

Salla Alatalo

Guide for a seller of a used residential apartment in a housing company,
66 pages, 1 appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2014

Instructor: Ms Raili Toikka, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

An apartment deal will be the biggest transaction for many people in their life. Selling an apartment means that you actually sell a share in the housing company. This guide is created for consumers that are going to sell their apartment by themselves with no help of real estate agent. Commission of hiring a real estate agent is very high, usually thousands of euros. That is the main reason why more and more consumers will sell their apartment by themselves.

A successful transaction requires that buyer and seller are both happy with the result. By selling an apartment on his own, the seller must be aware of his liabilities to restrict his responsibility for apartments defects effectively.

The purpose of this thesis is to aggregate the most important information about the seller's liabilities and rights and the selling process from the seller's point of view in one guide. This thesis is divided in two sections: a theory part and a guide. Both sections will proceed in chronological order. Liabilities, rights and responsibility of defects are based on the Housing Transactions act; especially the sixth chapter and they are examined wider on the theory part. The guide includes practical information about assessing the price of the apartment, marketing, apartment introducing, important documents, receiving and offer and creating a deed of sale.

Keywords: housing transaction, guide, used apartment, share of stock in a housing company

Sisältö

1	Johdanto.....	6
1.1	Työn tavoite	6
1.2	Tutkimusmenetelmä ja työn toteuttaminen	7
2	Asunto-osake.....	8
2.1	Asunto-osakeyhtiölaki.....	8
2.1.1	Asunto-osakeyhtiö.....	9
2.1.2	Lain soveltamisala.....	9
2.2	Asuntokauppalaki	10
2.2.1	Lain soveltamisala.....	10
2.2.2	Käsitteet	11
2.2.3	Käytetty asunto.....	12
2.2.4	Lainsäädännön tarve.....	12
3	Myynti itse vai välittäjän avulla.....	13
3.1.1	Itse myyminen yleistymässä.....	13
3.1.2	Välityspalkkio	14
3.1.3	Välittäjän velvollisuus	16
3.1.4	Tuoko kiinteistönvälittäjä lisäarvoa kauppaan?	17
4	Ennen asunnon myyntiä	18
4.1	Myyntioikeus	18
4.1.1	Omistusoikeus.....	18
4.1.2	Puolison myyntioikeus.....	19
4.1.3	Alaikäinen tai vajaavaltainen myyjä.....	20
4.1.4	Kuolinpesä myyjänä	21
4.2	Vuokratun asunnon myyminen	22
4.3	Asunnon hinnan määrittäminen	24
4.4	Myyntiaika.....	26
5	Asunnon myynti	27
5.1	Myyjän tiedonantovelvollisuus	27
5.2	Asiakirjat	30
5.3	Myytävästä asunnosta ilmoittaminen	33
5.3.1	Myynti-ilmoitus.....	33
5.3.2	Markkinointikanavat.....	34
5.4	Asuntoesittely	35
5.4.1	Myyntiesitteen laatiminen	36
5.4.2	Nähtävillä olevat asiakirjat.....	38
5.5	Kauppaan kuuluva tarpeisto	39
6	Ostotarjouksesta kaupantekovaiheeseen	40
6.1	Ostotarjous	40
6.2	Käsiraha ja vakiokorvaus	42
6.3	Kaupantekotilaisuus.....	43
6.4	Kauppakirjan laatiminen.....	43
6.4.1	Kauppahinnan maksaminen ja vakuusjärjestelyt.....	44
6.4.2	Omistusoikeuden siirtyminen	46
6.4.3	Asunnon hallinnan ja osakirjan luovuttaminen	47
6.4.4	Vastuu kustannuksista	47
6.4.5	Ostajalle annetut tiedot ja kohteen kunto	48
6.5	Viivästys.....	49

7	Kaupan jälkeen	50
7.1	Asunnon virhe	50
7.1.1	Yleinen virhesäännös	51
7.1.2	Taloudellinen virhe	53
7.1.3	Oikeudellinen virhe	54
7.2	Myyjän vastuu virheestä	55
7.3	Virheen seuraukset	57
7.4	Asunto-osakkeen myynnin veroseuraamukset myyjälle	59
8	Yhteenveto	60
	Lähteet	63

Liitteet

Liite 1

Opas käytetyn asunnon myyjälle

1 Johdanto

Opinnäytetyö käsittelee asuntokaupan oikeuksia, velvollisuuksia ja virhevastuuta käytetyn asunto-osakkeen myyjän näkökulmasta sekä asunnon myyntiprosessia vaiheittain käytännön tasolla, kun myyjä myy omistamansa asunnon itse.

Asuntokauppaan liittyy paljon lainsäädäntöä kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista. Keskeisimmät kauppaan liittyvät säädökset on kirjattu asunto-kauppalakiin sekä asunto-osakeyhtiölakiin. Huolimatta siitä, että kahden yksityishenkilön välisessä kaupassa säännöt ovat huomattavissa määrin tahdonvaltaisia (Toikka 2011), ottaa myyjä usein turvakseen kiinteistönvälittäjän ja antaa tälle toimeksiannon myydä asunto, vaikka itse myymällä on mahdollista säästää suuria summia rahaa. Välittäjän mukana oleminen ei aina takaa asunnon kaupaksi menemistä tai kaupan sujumista ongelmitta.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2012 vanhojen asunto-osakkeiden kauppvoja tehtiin 11 232 miljoonalla eurolla 76 251 kappaletta. Vuonna 2013 vanhojen asunto-osakkeiden kauppvoja tehtiin 9964 miljoonalla eurolla 67 305 kappaletta. (Tilastokeskus 2014. Liitetaulukko 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät 2012–2013.) Vaikka talouden epävarmuus on heikentänyt kaupankäyntiä, asuntokauppoja tehdään jatkuvasti siitä huolimatta.

1.1 Työn tavoite

Ajatus ja tarve asunto-osakkeen myyjän oppaalle syntyivät siitä, kun seurasin internetkeskustelua tavallisten ihmisten kokemuksista, miksi asunto päätetään myydä mieluummin itse kuin välittäjän kautta. Työn tavoite on toimia kattavana ja käytännönläheisenä oppaana asuntonsa myyntiä itsenäisesti harkitsevalle luonnolliselle henkilölle, jotta kauppa onnistuisi myyjän kannalta parhaalla mahdollisella tavalla. Parhaalla mahdollisella tarkoitetaan sitä, että myyjä saa asuntonsa myytyä tavoittelemaansa hintaan, tavoittelemaansa ajankohtaan mennessä ja että molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä kauppaan.

Osapuolten tyytyväisyys lopputulokseen on tärkeää, sillä asuntokaupan riidan vaatimukset oikeudenkäyntikuluneen voivat muodostua korkeaksi, ja riitojen ratkaisu voi olla vaikea ja pitkä prosessi. Usein oikeudenkäyntikulut jo pelkäävät käräjäoikeuden antaman ratkaisun jälkeen ovat kymmeniä tuhansia euroja, ja osapuolten oikeusturvavakuutukset saattavat jäädä riittämättömiksi korkeisiin kuluihin nähden (Keskitalo, 2012, VI,2). Työllä on siinä mielessä ennaltaehkäisevä tavoite, ettei kummankaan osapuolen tarvitse lähteä hakemaan oikeutta tuomioistuimelta tai kuluttajariitalautakunnalta.

1.2 Tutkimusmenetelmä ja työn toteuttaminen

Opinnäytetyö on rakenteeltaan toiminnallinen, sillä lopputulos toimii tietopakettimuotoisena oppaana. Koska asuntokauppaan liittyy runsaasti lainsäädäntöä, on vahva teoriapohja välttämätön työn toiminnallisen osan tueksi. Teoreettinen viitekehys on asuntokauppalaki (23.9.1994/843). Teoriaosuudessa selvityksen kohteena ovat esimerkiksi asunnon hinnan määräytyminen, asuntokauppaan liittyvien asiakirjojen sisältö ja merkitys, myyjän oikeudet ja velvollisuudet myyntiprosessin eri vaiheissa, kiinteistönvälittäjän tuoma lisäarvo myyntiprosessiin ja myyjän virhevastuu.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä ei aina käytetä tutkimuksellisia menetelmiä (Sintonen 2013). Toiminnallisen osan tarkoitus on selvittää kuluttajalle asunnon myyntiprosessiin liittyvät kysymykset ja ongelmat käytännössä ja ratkaista ne tuottamalla helposti ymmärrettävä opas. Tietoa kerätään perehtymällä alan kirjallisuuteen, syventymällä asuntokauppalakiin ja asunto-osakeyhtiölakiin sekä havainnoimalla asuntokauppaa koskevia artikkeleita. Internetissä olevista sähköisistä lähteistä käytetään lisäksi aiheesta kirjoitettuja artikkeleita, ympäristöministeriön Internet-sivustoa asuntojen hintojen havainnoimiseksi, kiinteistönvälityspalkkioiden vertailuun välitysliikkeiden kotisivuja sekä verohallinnon syventäviä vero-ohjeita.

Työ etenee asuntokaupan myyntiprosessin vaiheiden mukaisesti suunnitteluvaiheesta kaupanteon jälkeiseen aikaan asti. Työ on tarkoituksella vielä rajattu käsittelemään vain käytettyjen asuntojen kauppaa, koska uusissa asunnoissa myyjä on usein elinkeinonharjoittaja ja opas haluttiin suunnata kuluttajille. Kulut-

tajalla tarkoitetaan työssä asuntokauppalain määritelmän mukaisesti luonnollista henkilöä, joka hankkii asunnon pääasiassa muuta tarkoitusta varten kuin elinkeinotoimintaan (Asuntokauppalaki 1:3 §).

2 Asunto-osake

Työn ensimmäinen varsinainen luku käsittelee asunto-osaketta. Luvussa käsitellään asunto-osaketta asuntokauppalain ja asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta.

2.1 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakkeet ovat arvopapereita, jotka oikeuttavat tietyn asunto-osakeyhtiön omistaman osakehuoneiston sekä mahdollisten muiden tilojen tai alueiden hallintaan. Osakkeen omistamisesta seuraava keskeisin oikeus on oikeus hallita tiettyä huoneistoa ja siihen esimerkiksi liittyvää piha-aluetta. Yhdistetty asuin- ja liikehuoneisto taikka huoneisto, jolla yhtiöjärjestyksessä on määritelty asumiskäytön lisäksi jokin vaihtoehtoinen käyttötarkoitus, luetaan asunto-osakkeeksi, jos osake tuottaa hallintaoikeuden huoneistoon. (Nevala, 2011, 3; Keskitalo, 2012, 10.) Jos osake ei tuota hallintaoikeutta, sitä ei pidetä asunto-osakkeena. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiössä ei voi olla osakkeita, jotka eivät tuota hallintaoikeutta (Nevala 2011, 15).

Osakkeiden määrä voi olla yksi tai useampi, ja ne oikeuttavat huoneiston hallintaan. Tyypillisesti osakemäärä jaetaan huoneistojen pinta-alan suhteessa. Yhtä huoneistoa hallitsemaan oikeuttavaa monen osakkeen osakeryhmää ei lähtökohtaisesti saa myydä erikseen. (Kasso 2006, 31.)

Kun osakkeen omistaja on rekisteröity osakasluetteloon osakkeen omistajaksi, hän saa omistusoikeutensa osoitukseksi painetun osakekirjan (Asunto-osakeyhtiölaki 2:6 §).

2.1.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki 1:2 §). Rakennuksen omistaa asunto-osakeyhtiö ja osakkaat omistavat osakkeita eli irtainta omaisuutta (Toikka 2011). Suurin ero tavalliseen osakeyhtiöön on, että asunto-osakeyhtiö ei tavoittele toiminnallaan voittoa. Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiön velvollisuus on huolehtia hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta yhtiöjärjestyksen määräysten ja asunto-osakeyhtiölain säädösten mukaisesti (Asunto-osakeyhtiölaki 1:5 §).

Asunto-osakeyhtiön toimintaa säädellään asunto-osakeyhtiölailla. Laki sisältää keskeisiä määräyksiä esimerkiksi asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun jakautumisesta, osakkeista ja niiden luovuttamisesta sekä päätöksenteosta asunto-osakeyhtiössä. Lain lisäksi toiminnan perusta määräytyy yhtiöjärjestyksen mukaan.

Yhtiöjärjestyksestä selviää osakkeiden tuottama hallinta-oikeus yhtiön huoneistoihin, huoneistojen sijainti rakennuksessa, niiden käyttötarkoitus, lukumäärä ja pinta-ala. Lisäksi yhtiöjärjestys kertoo yhtiön virallisen toiminimen, hallituksen henkilömäärän, tilikauden ja yhtiökokouksen aikataulun kokouskutsuineen. Yhtiövastikkeen ja muiden maksujen perusteet sekä mahdolliset osakkeiden luovutusta ja päätöksentekoa koskevat rajoitukset, mahdollinen lunastuslauseke sekä osakkaan velvollisuuksia koskevat poikkeukset on määritelty yhtiöjärjestyksessä. (Kasso 2006, 28, 37.)

2.1.2 Lain soveltamisala

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on Suomen lain mukaan rekisteröity asunto-osakeyhtiöksi, jos muu laki ei määrää toisin. Lakia sovelletaan myös ennen 1.3.1926 rekisteröityihin osakeyhtiöihin, joiden tarkoitus on yhtiöjärjestyksessä määrätty omistamaan ja hallitsemaan rakennus-

ta tai sen osaa, ja joiden hallitsemien huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkaiden asuinhuoneistoksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1:1 §.)

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan useimmiten Suomessa rekisteröityyn kiinteistöosakeyhtiöönkin. Keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain mukaista osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiön määritelmästä poiketen kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen pinta-alasta yli puolen ei tosin tarvitse olla määritelty asuinhuoneistoksi. (Nevala 2011, 16.)

2.2 Asuntokauppalaki

Asunto-osake asuntokauppalaissa on määritelty asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osakkeeksi, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. Jos osake oikeuttaa hallitsemaan yksinomaan muita tiloja kuin asuinhuoneistoa, esimerkiksi autotallia, se ei lähtökohdaisesti ole asuntokauppalain tarkoittama asunto-osake. (Nevala 2011, 3; Keskitalo 2012, 10.)

Asunto-osakkeella tarkoitetaan myös muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa (Asuntokauppalaki 1:3 §). Tässä laissa tarkoitettulla muulla osakeyhtiöllä tarkoitetaan yleensä keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä taikka ennen 1.3.1926 rekisteröityä osakeyhtiötä, joka on perustettu asuntotarkoitusta varten ja jonka hallitsemien huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkaiden asuinhuoneistoksi (Keskitalo 2012, 10.)

2.2.1 Lain soveltamisala

Asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakkeen kauppaan ja soveltuvin osin vaihtoon, asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaan ja soveltuvin osin vaihtoon, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamiseksi rakentamisvaiheessa sekä eräisiin muihin edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviin oikeussuhteisiin (Asuntokauppalaki 1:1 §).

Asuntokauppalain sisältämiä säädöksiä asunnosta ja osakkeista sovelletaan myös vuoden 2006 asuntokauppalain uudistuksen jälkeen osaomistusasuntoon ja osakeosuuteen, jollei toisin mainita. Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asunnon hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen. Myös vapaa-ajan asunnon kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia, jos kaupan kohde ei ole kiinteistö. (Keskitalo 2012, 13–14). Tavallisin lain soveltamistilanne on kerrostalohuoneiston kauppaa.

Asuntokauppalaki sisältää omat säännöksensä uuden sekä käytetyn asunnon kauppaa varten. Lisäksi asuntokauppalain 2 luku sisältää rakentamisvaiheen kauppaa koskevia lisäsäännöksiä (Nevala 2011, 10). Asuntokauppalain 6 luku sisältää säännökset käytetyn asunnon kaupasta, kun taas lain 4 luku keskittyy uuden asunnon kauppaan. Lisäksi lain 3 luku sisältää säännökset varausmaksusta, käsirahasta sekä vakiokorvauksesta, joita sovelletaan molempiin asuntokauppatyyppeihin, samoin kuin 7 luvun erinäisiä säännöksiä. Tässä työssä tarkastellaan käytetyn asunnon kauppaa sovellettavaa lainsäädäntöä, kun myyjänä on luonnollinen henkilö kuluttajana. Pääpaino on asuntokauppalain 6 luvussa.

2.2.2 Käsitteet

Asuntokauppalaisissa on määriteltä, milloin kyseessä on kuluttaja ja elinkeinonharjoittaja. Lain mukaan kuluttaja on luonnollinen henkilö, joka hankkii asunnon pääasiassa muuta tarkoitusta varten kuin elinkeinotoimintaa varten. Elinkeinonharjoittaja puolestaan on luonnollinen henkilö taikka yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittavaksi, eli esimerkiksi vuokraa niitä. (Asuntokauppalaki 1:3 §.) Luonnollisen henkilönkin asuntokauppoja voidaan siis pitää elinkeinotoimintana. Jos asuntokauppa tai vuokraustoiminta on riittävän laajaa ja jatkuvaa, voidaan se katsoa elinkeinotoiminnaksi (Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskeväksi lainsäädännöksi). Asuntokauppa tai vuokraustoiminta voidaan lukea

elinkeinotoiminnaksi myös ilman edellytystä kirjanpitovelvollisuudesta, joka yleensä liitetään elinkeinotoimintaan (Keskitalo 2012, 26).

Perustajaosakas määritellään laissa luonnolliseksi taikka yksityiseksi tai julkiseksi oikeushenkilöksi, joka rakentamisvaiheen aikana merkitsee tai muulla tavalla omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden. (Asuntokauppalaki 1:4 §).

2.2.3 Käytetty asunto

Asunto lasketaan käytetyksi lähtökohtaisesti aina, kun asunto on myyty vähintään kerran aikaisemmin. Perustajaosakas tai asuntokaupan elinkeinonharjoittaja on myynyt asunnon kertaalleen käyttöönnettäväksi ja siinä on asuttu. Mikäli kyseessä on esimerkiksi vuokratyö, sovelletaan myyjän virhevastuuseen uuden asunnon kaupan virhesäännöksiä. (Keskitalo 2012, 22.)

Uuden, käyttämättömänkin asunnon kauppaan sovelletaan käytetyn asunnon säännöksiä, jos myyjänä on muu, kuin asuntokauppalain tarkoittama elinkeinonharjoittaja tai perustajaosakas. Kuluttajan asemassa oleva myyjä voi esimerkiksi ostaa asunnon rakentamisvaiheessa tai valmiina ja myydä sen ennen kuin hän on asunut siinä eli käyttänyt sitä. Syy siihen, että tällaisessa tilanteessa sovelletaan käytetyn asunnon myyntiin laadittuja säännöksiä, on myyjän asema kuluttajana. (Nevala 2011, 13; Keskitalo 2012, 22.) Suomen lain periaatteena on suojata kauppatilanteessa heikompa osapuolta. Jos kaupan molemmat osapuolet ovat kuluttajan asemassa, ei toinen ole heikommassa asemassa ja vastuu jakautuu tasaisemmin.

2.2.4 Lainsäädännön tarve

Asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995. Samalla kuluttajavalituslautakunnan toimivalta laajennettiin koskemaan kahden kuluttajan välistä käytetyn asunnon kauppaa. Ennen asuntokauppalakia asunto-osakkeen kaupasta ei ollut erityissäännöksiä, vaan kauppaan sovellettiin vuonna 1988 voimaan tullutta kauppalakia. Asuntokauppalaille oli tarve asuntokauppaan liittyvien erityiskysymysten

ja erityisesti ongelmia aiheuttaneiden asunnon virheiden vuoksi. Lain voimaantulon jälkeen siihen on tehty laajempia muutoksia viimeksi vuonna 2006, vaikka lain rakennetta tai perusteita ei muutettukaan. (Nevala 2011, 1; Keskitalo 2012, 5–6.) Asuntokauppalaain tarkistaminen ja mahdollinen päivittäminen aikaa vastaavaksi on tärkeää, sillä esimerkiksi rakentamistavat ja trendit voivat muuttua vuosikymmenien aikana sekä asiakirjojen säilyttäminen voi siirtyä kokonaan sähköiseen muotoon. Painettujen osakekirjojen korvaaminen maistraatin ylläpitämällä rekisterillä on Nevalan (Nevala 2011, 16) mukaan ollut harkinnassa, mutta siirtymisen tiellä ovat toistaiseksi suuret kustannukset.

3 Myynti itse vai välittäjän avulla

Asunnon myyjällä on kaksi vaihtoehtoa: myydä asunto välitystoimeksiantona kiinteistönvälittäjän kautta tai itse. Itse myyminen lisää suosiotaan. Tässä luvussa vertaillaan lyhyesti molempia tapoja, tarkastellaan välityspalkkion määrää muutaman esimerkin avulla, käsitellään välittäjän velvollisuutta myyjää kohtaan sekä selvitetään, mitä lisäarvoa kiinteistönvälittäjä voi tuoda ja millaisia ongelmia toimeksiantaja voi joutua kohtaamaan.

3.1.1 Itse myyminen yleistyessä

Helsingin sanomissa 27.4.2014 julkaistussa artikkelissa ”Minusta tuli välittäjä” haastateltu Tilastokeskuksen kehittämispäällikkö Ilkka Lehtinen arvioi, että asuntokaupoista noin 70 prosenttia tehdään välittäjien kautta. Välittäjien osuus on laskenut selvästi kymmenen vuoden aikana. Arvio sisältää myös kiinteistökaupat. Sekä Lehtinen että samassa artikkelissa haastateltu kiinteistönvälitysliike Helsingin Kotijoukkueen myyntijohtaja Oskari Öhman ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton toimitusjohtaja Jukka Malila ovat artikkelin mukaan sitä mieltä, että itse asuntonsa myyvien määrän lisääntymiseen johtuu internetistä. Ostajat löytävät myytävät asunnot helposti ja nopeasti hakukoneiden ja ilmoitusvahtien avulla ja lähes kaikki asuntokauppoja tekevät katselevat kohteita ensin internetistä. Internetistä on tullut suosittu kauppapaikka. (Takala 2014a, E4.)

Ennen internetin aikakautta myytäviä asuntoja mainostettiin enimmäkseen sanomalehdissä. Sanomalehti-ilmoittelua on tosin vielä nykypäivänäkin. Lehti-ilmoituksessa saattoi olla yksi kuva ja lyhyt, muutaman sanan kuvaus myytävää kohteesta. Jotta kiinnostunut ostaja sai mielikuvan asunnosta, oli mentävä asuntonäyttöön. Nykyaikana myytävä kohde haetaan internetistä kohdenumeron perusteella ja ruudulle aukeaa tarkka kuvaus kohteesta lukuisine kuvineen. Näyttöön mennään, jos kohde kiinnostaa tositarkoituksella.

Ylen uutisten keskusteluosion havainnoinnin perusteella suurin syy itse myynnin lisääntymiseen on halu säästää välityspalkkiossa. Artikkelin ”Kokemuksia asunnon välityksestä? Netissä itse vai välittäjälle?” kommentit paljastavat, että välittäjä nähdään asunto-osakkeen kaupassa monesti liian kalliina välikätenä, sillä asunto-kauppa on luonteeltaan irtaimen kauppa, joka on huomattavasti vapaamuotoisempi kiinteistön kauppaan verrattuna. Välittäjän käyttöä hyvällä paikalla sijaitsevassa hyväkuntoisessa kohteessa ei pidetä tarpeellisena, sillä palkkion määrä nähdään välittäjän tekemään työhön ja tämän vastuuseen nähden liian suurena. Artikkelin kommenttien mukaan kiinteistönvälittäjiin ei myöskään aina luoteta. Muutama kommentoija uskoo välittäjän asettavan hinnan tarkoituksellisesti alas nopean kaupan toivossa. (Blomberg 2012.)

Itse myymällä välttämättömiä kustannuksia aiheutuu ainoastaan myynti-ilmoituksesta, mikäli käytetään maksullista ilmoituspaikkaa sekä asiakirjojen hankkimisesta. Jos kauppakirjan laatimiseen käytetään esimerkiksi pankin tarjoamaa apua, siitä aiheutuu lisäkuluja. Yhteensä kulut jäävät noin satojen eurojen luokkaan, kun taas välityspalkkiot ovat lähes poikkeuksetta tuhansia euroja.

Asunnon omistaja on aina oman asuntonsa asiantuntija. Tästä syystä omistajamyymjä osaa kertoa ostajille välittäjää enemmän ja tarkemmin kohteen ominaisuuksista ja alueen palveluista. Lisäksi asunnon esittelyjen järjestäminen sujuu joustavammin ja kiinnostuneelle ostajalle voi järjestää omassa kodissaan yksityisnäytön nopeallakin varoitusaajalla, mitä ostaja varmasti arvostaa.

3.1.2 Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on oikeus periä välityspalkkio toimeksiantajalta. Välitystehtävän laatuun, suoritettuun työmäärään ja välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksen-

mukaiseen suoritustapaan nähden välityspalkkion on oltava kohtuullinen. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 20 §.) Seuraavissa kappaleissa on vertailtu Kiinteistömaailman, Huoneistokeskuksen, SKV:n ja Aktian ilmoittamia listahintoja heidän välityspalkkioistaan. Esimerkeissä asunnon velaton hinta on 200 000 euroa.

Kiinteistömaailman suosituimman välityspalvelun Varman välityspalkkio muodostuu perushinnasta 1200 €, johon lisätään 4,3 % velattomasta kauppahinnasta sekä asiakirjakulut. Minimipalkkio on 3000 €. Hinta sisältää arvonlisäveron 24 %. (Kiinteistömaailma 2014.) Välityspalkkio ilman asiakirjakuluja on listahinnan perusteella 9 800 euroa.

Huoneistokeskuksen HELMI™ -välityspalvelun välityspalkkio on 4,9 prosenttia velattomasta myyntihinnasta. Hinta sisältää arvonlisäveron 24 % sekä asiakirjakulut. Minimipalkkiota ei ole määritetty. Yritys kertoo kuitenkin räätälöivänsä välityspalkkion huomioiden kunkin kohteen erityispiirteet ja markkina-aseman. (Huoneistokeskus 2014.) Välityspalkkion suuruus asiakirjakulujen kanssa on listahinnan mukaan laskettuna 9 800 euroa.

SKV ilmoittaa normaaliksi välityspalkkiokseen 4 %, johon lisätään arvonlisävero 24 %. Välityspalkkion määrä arvonlisäveroineen on 4,96 % velattomasta kauppahinnasta. Minimipalkkion määrä vaihtelee paikkakuntaakohtaisesti, alkaen 2480 €. Hinta sisältää arvonlisäveron 24 %. Asiakirjakulujen hintaan sisällyttämisestä ei ole kerrottu. (SKV 2014.) Välityspalkkion määrä listahinnan mukaan laskettuna on 9 920 euroa.

Aktia kiinteistönvälitys määrittää välityspalkkion yksilöllisesti kohteen mukaan välitystarjouksessaan. Osakehuoneiston välityspalkkion listahinnaksi ilmoitetaan välitystoimeksiantona 4,5 %. Asiakirjakulujen määräksi on ilmoitettu 190 euroa. Minimipalkkio Aktialla on 2900 euroa. Kaikki hinnat sisältävät arvonlisäveron 24 %. (Aktia.) Asiakirjakulujen kanssa laskettu välityspalkkion suuruus on listahinnan mukaan 9 190 euroa.

Esimerkit osoittavat, että välityspalkkiot liikkuvat tuhansissa euroissa. Kuluttajan näkökulmasta välityspalkkioiden vertailu ei ole helppoa pelkkien listahintojen

perusteella, sillä palvelukokonaisuuksien sisältö voi vaihdella yritysten välillä. Lisäksi moni yritys ilmoittaa välityspalkkion määräytyvän kohteen mukaan yksilöllisesti. Lain määräys välityspalkkion kohtuullisuudesta on myös melko suhteellinen käsite. Kuinka monessa tapauksessa välityspalkkio todella on kohtuullinen välittäjän käyttämään työmäärään nähden?

3.1.3 Välittäjän velvollisuus

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä säätelee kiinteistönvälitystoimintaa. Välitystoiminnassa on lain mukaan noudatettava hyvää välitystapaa. Ohje hyvästä välitystavasta on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton kokoama ja julkaisema normi, joka muuttuu tuomioistuinten antamien päätösten, kuluttajariitalautakunnan suositusten, viranomaisten antamien ohjeiden ja alan vakiintuneen käytännön mukaan. Useimmat välitysliikkeet ovat sitoutuneet noudattamaan sitä. Ohjetta sovelletaan, kun välityspalvelua käyttävät kuluttajan asemassa olevat osapuolet. (Ohje hyvästä välitystavasta 2012.)

Asunnon myyjä antaa välitysliikkeelle myyntitoimeksiannon ja he tekevät kirjallisen tai sähköisen välityssopimuksen. Sopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Välittäjää koskevan yleisen selonottovelvollisuuden mukaisesti hänen on hankittava kohteesta tietyt vähimmäistiedot toimeksiantajalta, kohteen asiakirjoista ja katselmuksella. Lisäksi välittäjää koskee erityinen selonottovelvollisuus. Jos välittäjällä on aihetta epäillä toimeksiantajan antamia tietoja, välittäjän on otettava selvää tiedon todenperäisyydestä. (Ohje hyvästä välitystavasta 2012.)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä velvoittaa välitysliikettä suorittamaan välitystehtävän ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suoritus on virheellinen, jos se ei vastaa sovittua tai mitä laissa säädetään. Toimeksiantajan oikeudet vaihtelevat virheen vakavuuden mukaan toimeksiantosopimuksen purkamisesta välityspalkkion alentamiseen tai maksuvelvollisuuden poistamiseen kokonaan. Toimeksiantajalla voi olla oikeus myös vahingonkorvaukseen. Oikeus korvaukseen voi syntyä myös toimeksian-

tajan vastapuolelle, jos välitysliike toimii virheellisesti. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 7 §, 13–15 §.)

Käytännössä virhevastuu asunnosta on aina myyjällä, joten välittäjän käyttäminen ei vapauta myyjää vastuusta. Vaikka asunto myytäisiin välittäjän kautta, välittäjän läsnäolo ei vapauta myyjää tiedonantovelvollisuudesta ostajaa kohtaan.

3.1.4 Tuoko kiinteistönvälittäjä lisäarvoa kauppaan?

Kiinteistönvälittäjän mukana oleminen voi tuoda lisäarvoa asuntokauppaan. Hyvillä kiinteistönvälittäjillä on laaja asiakaskunta ja verkosto, joten ostaja voi löytäytyä välittäjän omista kontakteista nopeastikin, mikä tarkoittaa lyhyempää myyntiaikaa. Jos kohde on esimerkiksi kallis arvoasunto, kysyntä jää usein markkinoilla alhaiseksi, jolloin välittäjän omista kontakteista on hyötyä. Kysytyllä alueella olevalla oikein hinnoitellulla asunnolla kysyntää sen sijaan on paljon ja välittäjän asiakaskunnan merkitys vähenee.

Parhaimmillaan kiinteistönvälittäjä toimii toimeksiantajansa parasta etua ajaen, osallistuu asunnon myyntiin aktiivisesti ja käyttää aikaa potentiaalisen ostajan löytämiseen sekä tuntee velvollisuutensa kaupan osapuolia kohtaan. Luotettava välittäjä päästää myyjän helpolla, eikä tämän tarvitse itse vastata käytännön asioista.

Alalla on kuitenkin paljon toimijoita, eivätkä kaikki välittäjät toimi aina asiakkaansa parhaaksi. Aluehallintovirastot valvovat kiinteistönvälitysliikkeiden toimintaa ja välitysliikkeen on ilmoitauduttava viraston pitämään julkiseen välitysliikerekisteriin.. Jos välitysliike laiminlyö lakisääteisiä velvollisuuksiaan, aluehallintovirasto voi antaa sille varoituksen, poistaa sen välitysliikerekisteristä tai määrätä liikkeen lopettamaan välitystoiminnan. Varoituksia on annettu muun muassa huolellisuusvelvoitteen, tiedonantovelvollisuuden ja selonottovelvollisuuden laiminlyönneistä sekä välityssopimukseen liittyvistä laiminlyönneistä. Välitysliikerekisteristä poistamista koskevat tapaukset ovat liittyneet pääasiassa vastaavalle hoitajalle asetettuihin vaatimuksiin ja niiden noudattamatta jättämiseen. (Kuningaskuluttaja 2013.)

4 Ennen asunnon myyntiä

Tässä luvussa selvitetään, millaisia asioita myyjän tulee ottaa huomioon, kun hän alkaa suunnitella asuntonsa myyntiä itsenäisesti. Luvussa käsitellään myyjän oikeutta myydä asunto, asunnon hinnan asettamista ja sitä, millaiseen myyntiaikaan on tällä hetkellä varauduttava.

4.1 Myyntioikeus

Ennen asuntonsa myyntiin laittamista myyjän on selvítettävä myyntioikeutensa asuntoon. Lähtökohtaisesti myyjällä on oikeus päättää vapaasti itse asuntonsa myynnistä muutamien poikkeustapauksin, jos hän omistaa tietyn asunto-osakeyhtiön omistaman osakehuoneiston sekä mahdollisten muiden tilojen tai alueiden hallintaan oikeuttavat osakkeet.

4.1.1 Omistusoikeus

Osakkeiden omistusoikeuden selvittämisen kannalta oleellista on osakekirjan hallinta ja osakeluettelomerkintä. Kenellä on oikeus määrätä osakkeista ja tarvitaanko osakkeiden luovutukseen jonkun muun tahon suostumus, ovat myös tärkeitä asioita myyjän myyntioikeuden näkökulmasta. Osakkeet voivat olla myös yhteisomistuksessa, jolloin kaksi tai useampi henkilö omistaa yhdessä samat asunto-osakkeet. Yhteisomistaja omistaa osuuden koko omaisuudesta eikä hän voi myydä asuinhuoneistoa ilman muiden omistajien suostumusta. Yhteisomistajalla on oikeus myydä oma omistusosuutensa vapaasti, jos luovutusta ei ole rajoitettu jonkun muun tahon suostumuksella. (Nevala, 2011, 186–187.) Yhteisomistukseen sovelletaan lakia eräistä yhteisomistussuhteista.

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 § mukaan osakekirjan tai väliaikaistodistuksen luovuttamiseen sovelletaan sitä, mitä velkakirjalain 13,14 ja 22 § säädetään. Velkakirjalain säännösten mukaan henkilöllä, jolla on osakekirja hallussaan, on määräysoikeus osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen. Lisäksi määräysoikeus edellyttää, että yhtiö on kirjannut osakekirjaan siirtomerkinnän tai osakekirjan haltija on isännöitsijätodistuksen mukaan viimeksi merkitty omistajaksi osakeluetteloon. Jos myyjää ei ole merkitty isännöitsijäntodistukseen omistajaksi, voi

hän osoittaa oikeutensa katkeamattomalla luovutusten sarjalla. Tällöin myyjällä tulee olla jokaisesta väliluovutuksesta luovutusasiakirjat ja osakekirjassa tulee olla jokaisen saannon osalta asianmukainen siirtomerkintä. (Nevala 2011, 186–187.)

4.1.2 Puolison myyntioikeus

Yhteisomistus

Kun avio- tai avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet omistavat myytävän asunnon yhdessä, on kyseessä yhteisomistus. Tällaisessa yhteisomistuksessa olevan asunnon myyntiin tarvitaan molempien omistajien suostumus.

Yhteisenä kotina käytetty asunto

Jos aviopuolisoiden tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolten pääasiassa ja yksinomaan yhteisenä kotina käyttämä asunto on vain toisen puolison tai osapuolen nimissä, ei asunnon omistajaksi merkitty puoliso tai toinen osapuoli saa myydä asuntoa ilman toisen suostumusta oikeustoimen pätemättömäksi julistamisen uhalla. Oikeustoimi on moitteenvaarainen, eli toisen puolison on nostettava kanne kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun sai tiedon asunnon luovuttamisesta. Aviopuolisoiden oikeuksista säädetään avioliittolaissa. Avioliittolain varallisuusjärjestelmään ja vallintaoikeuksiin liittyviä lain säännöksiä sovelletaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa eläviin puolisoihin. Tämän vuoksi avoliitossa elävillä avopuolisoilla ei ole vastaavaa velvollisuutta huomioida omistamattoman puolison kanta asunnon myyntiin eikä suostumusta tarvita. (Kasso 2006, 50; Nevala 2011, 188,190.)

Puolison suostumus yhteisen kodin myymiseksi vaaditaan avioliiton purkautumiseen ja omaisuuden ositukseen asti, riippumatta siitä onko puolisoilla avio-oikeuden toistensa omaisuuteen poissulkevaa avioehtoa (Kasso 2006, 51). Avioliittolain mukaan purkautumisesta on kyse, kun toinen puoliso kuolee tai julistetaan kuolleeksi taikka kun puolisot tuomitaan avioeroon (Avioliittolaki 1:3 §). Tämä säädös pätee myös rekisteröidyn parisuhteen osapuoliin. Jos esimerkiksi puolisoilla on avioero vireillä eivätkä he enää asu yhteisessä kodissa, tarvitaan lupa siitä huolimatta asumuseronkin aikana.

Kuolleen puolison tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolen osakkuus kuolinpesään avio-oikeuden nojalla päättyy, kun pesän ositus on toimitettu lopullisesti lainvoimaisesti. Mikäli leski eli eloon jäänyt puoliso on osituksessa avio-oikeuden nojalla saanut asunnon omistukseensa yksin ja ositus on lainvoimaisesti toimitettu, ei puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunnon myyntiin tarvita perikunnan suostumusta. Suostumusta ei luonnollisesti tarvita myöskään silloin, jos leski on saanut vastaavan omistusoikeuden perintönä ja perinnönjako on saanut lainvoiman. Osituksessa ja perinnönjaossa saatu omistusoikeuden muutos merkitään osakeluetteloon luovutuksensaajan esittämää lainvoimaista osituskirjaa vastaan. Sen lisäksi osakekirjassa on oltava pesänjakajan tai toisen puolison allekirjoittama siirtomerkintä, jotta merkinnän pyytäjä voi osoittaa, että hänellä on hallintaoikeus osakekirjaan. (Nevala 2011, 189–191.)

Sama pätee myös avioliiton purkautumiseen avioeron johdosta. Suostumusta ei tarvita, kun puoliset on tuomittu avioeroon ja ositus on saanut lainvoiman. Ositus on lainvoimainen, kun osituksen on toimittanut oikeuden määräämä pesänjakaja eikä sitä moitita kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun pesänjakaja allekirjoitti osituskirjan. Jos molemmat osapuolet hyväksyvät osituksen eivätkä tule sitä moittimaan, osapuolet voivat merkitä tästä lausuman osituskirjaan ja ositus saa lainvoiman heti. (Nevala 2011, 189.) Yhteisenä kotina käytetty asunto voidaan myydä heti.

Yhteisenä kotina käytettävän asunnon myymiseksi annettava suostumus voi olla vapaamuotoinen (Nevala, 188). Kirjallinen suostumus on kuitenkin suositeltavin riitatilanteiden varalle. Jos toinen puoliso kieltäytyy antamasta suostumuksensa tai suostumusta ei ole saatu, voi tuomioistuin erillisellä hakemuksella myöntää kuitenkin luvan asunnon omistavalle puolisolle asunnon myymiseksi (Nevala 2011, 188).

4.1.3 Alaikäinen tai vajaavaltainen myyjä

Alaikäisen tai vajaavaltaiseksi julistetun henkilön oikeustoimikelpoisuudesta säädetään laissa holhoustoimesta. Laki lähtee siitä, että vajaavaltainen ei saa itse päättää omaisuudestaan. Näin ollen alaikäinen tai vajaavaltaiseksi julistettu

ei voi häntä sitovasti myydä omistamaansa asuntoaan. (Laki holhustoimesta 4:23 §.)

Edunvalvojan tulee hyväksyä vajaanvaltaisen tekemä oikeustoimi eli tässä tapauksessa asuntokauppa tai vajaanvaltainen voi itse hyväksyä sen täysivaltaiseksi tultuaan, muuten vajaanvaltaisen tekemä oikeustoimi ei häntä sido. Asuntokauppa tosin kuuluu niihin oikeustoimiin, joissa edunvalvojan oikeutta päättää vajaanvaltaisen oikeustoimista on rajoitettu. Edunvalvoja voivat olla alaikäisen lapsen vanhemmat tai oikeuden määräämä edunvalvoja. (Kasso 2006, 50; Nevala 2011, 191.)

Tuomioistuin voi myös rajoittaa täysi-ikäisen henkilön oikeustoimikelpoisuutta tiettyjen oikeustoimityyppien osalta. Jos tuomioistuin on rajoittanut tällaisen henkilön oikeustoimikelpoisuutta vain osittain eikä rajoitus koske asuntokauppaa, voi henkilö myydä omistamansa asunnon pätevästi ja kauppa sitoo myyjää. (Keskitalo 2012, 35.)

Jotta alaikäinen tai vajaanvaltaiseksi julistettu voi sitovasti myydä omistamansa asunnon, on myyjän edunvalvojan saatava oikeustoimeen maistraatin myöntämä lupa. Tarvetta maistraatin luvalla ei voida kiertää vajaanvaltaisen toiselle henkilölle antamalla valtuutuksella, sillä valtuuttajan ei ole mahdollista luovuttaa valtuutetulle parempaa oikeutta, kuin hänellä itsellään on. (Keskitalo 2012, 36.)

Vaikka asunnon ostaja ei tiennyt tai hänen ei olisi pitänyt tietää myyjän vajaanvaltaisuudesta, on asuntokauppa oikeustoimena juridisesti pätemätön. Ostaja voi siinä tapauksessa vetäytyä kaupasta, kunnes sopimusta ei ole täytetty tai sopimusta ei ole asianmukaisesti hyväksytty. Jos myyjän vajaanvaltaisuus on ollut ostajan tiedossa, ei vastaavaa vetäytymisoikeutta ole. Kauppa päteviytyy, kun vajaanvaltainen tulee täysivaltaiseksi tai kun maistraatti on myöntänyt kaupalle luvan ja edunvalvoja kaupan hyväksynyt. (Keskitalo 2012, 36.)

4.1.4 Kuolinpesä myyjänä

Kuolleen henkilön omaisuutta hallitsee perikunta, jossa osakkaina ovat perilliset, yleistestamentin saajat ja eloon jäänyt puoliso eli leski osituksen toimittamiseen saakka sekä mahdollisesti kuolleen puolison entinen puoliso, jos ositusta

ei ole toimitettu. Erityistestamentin saaja ei ole kuolinpesän osakas. (Kuolinpesä kiinteistö- tai asuntokaupan osapuolena.) Pesän osakkaat ilmenevät perukirjasta. Perukirjaa, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut, voidaan ostajan näkökulmasta pitää riittävän luotettavana. Jos perukirja ei ole maistraatin vahvistama, tulee perukirjan tueksi liittää katkeamaton sarja virkatodistuksia vainajasta. Virkatodistus vainajasta tulee olla hänen elinajaltaan kaikilta paikkakunnilta, joilla hän on asunut yli 15-vuotiaana. (Nevala 2011, 192.)

Jos perikunta ei voi hallita omaisuutta yhteisymmärryksessä, voi joku pesän osakkaista hakea käräjäoikeudelta päätöksen määrätä pesälle pesänselvittäjän. Jakamattoman kuolinpesän omaisuudesta päättävät perikunta yhdessä tai pesänselvittäjä yksin. Jakamattomaan kuolinpesään kuuluvan asunnon myyntiin tarvitaan kaikkien pesän osakkaiden suostumus. Osakkaat merkitään kauppakirjaan ja jokaisen osakkaan on kauppakirja allekirjoitettava. Myyjäksi kauppakirjaan merkitään kuolinpesä. (Kuolinpesä kiinteistö- tai asuntokaupan osapuolena.)

Kuolinpesä purkautuu lainvoimaisessa perinnönjaossa (Nevala 2011, 192). Sen jälkeen asunnon myymisestä päättää se, jonka nimiin se on tullut. Omistusoikeuden muutos merkitään osakeluettelon. Perintönä saadusta asunto-osakkeesta on osakeluettelon tehtävää merkintää vastaan esitettävä perukirja, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut sekä jakokirja lainvoimaisesta perinnönjaosta, josta jako-osuudet selviävät. Jos perukirja ei ole maistraatin vahvistama, perukirjan liitteenä tulee olla vainajasta katkeamaton sarja virkatodistuksia. Lisäksi osakekirjan on oltava merkintää pyytävän hallussa ja osakekirjassa tulee olla siirtomerkintä. Siirtomerkinnän allekirjoittavat pesän muut osakkaat. (Kysy asunto-osakeyhtiölaista 2013.)

4.2 Vuokratun asunnon myyminen

Asunnon omistajalla on oikeus myydä huoneisto vuokrattuna, sillä huoneiston hallintaan oikeuttava omistusoikeus on omistajalla. Vuokralaiselle on luovutettu huoneistoon käyttöoikeus vuokrasopimuksen nojalla.

Jos myyjä haluaa myydä asunnon vuokraamattomana, on vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatettava lain mukaista vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa. Kun kyseessä on toistaiseksi voimassaoleva sopimus, vuokranantajan irtisanomisaika on 6 kuukautta, kun vuokrasuhde on ollut voimassa yhtäjaksoisesti vähintään vuoden. Alle vuoden voimassa olleessa vuokrasuhteessa vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kuukautta. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy vuokrasopimuksessa sovitun ajankohdan mukaisesti. Ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 7:52 §.)

Kun asunto myydään vuokrattuna, myyjän tulee ilmoittaa myynnistä vuokralaiselle, sillä asunnon esittely tapahtuu vuokralaisen kodissa ja esittelyaikataulusta on sovittava etukäteen yhdessä. Asuntoa markkinoitaessa myyjän on ehdottomasti suositeltavaa kertoa jo myynti-ilmoituksessa, että asunto myydään vuokrattuna, vaikka asuntomarkkinointiasetus ei sitä kuluttajalta edellytä. Viimeistään ennen ostopäätöstä tämä tieto on joka tapauksessa ostajalle kerrottava, sillä tieto voimassaolevasta vuokrasuhteesta jää rasittamaan asuntoa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Myyjän on esitettävä ostajalle vuokrasopimus ja kerrottava tälle vuokravakuudesta. (Nevala 2011, 47, 49–50.) Tämä tapahtuu joko esittelyssä tai myyntineuvotteluvaiheessa.

Jos asunto on myyty vuokrattuna, on vuokranantajalla velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle, että hänen hallintaoikeutensa huoneistoon päättyy. Ilmoitus on tehtävä viipymättä ja rikkomista voi seurata korvausvelvollisuus, jos vuokranantaja ei voi näyttää vuokralaisen tienneen hallintaoikeuden päättymisestä. Ilmoitusvelvollisuudesta säädetään laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 5:37 §.) Lisäksi myyjän ja ostajan tulee sopia, mistä alkaen vuokra maksetaan ostajan tilille ja milloin vuokravakuus siirretään ostajalle. (Nevala 2011, 208.)

Vuokrasopimus sitoo (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 5:38 §) sellaisenaan asunto-osakkeiden uutta omistajaa, jos vuokralainen on ennen osakkeiden luovutusta ottanut huoneiston hallintaansa, luovutussopimuksessa on määräys sopimuksen pysyvyydestä tai jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on

vahvistettu kiinnitys. Näin ollen uuden vuokranantajan on noudatettava edellä mainittua irtisanomisaikaa, mikäli hän haluaa asunnon omaan käyttöönsä.

Asuinhuoneisto itsessään vaikuttaa siihen, meneekö huoneisto kaupaksi vuokralaisrasitteen kanssa ja kuinka nopeasti. Jos kaupan kohde on yksiö keskeisellä sijainnilla, asunto kiinnostaa sijoittajia, joilla ei välttämättä ole aikomustakaan ottaa asuntoa omaan käyttöönsä ja myyntiaika voi olla lyhyt. Samalla sijainnilla olevan vuokratun kolmion myyntiaika voi puolestaan pidentyä, sillä suuremmat asunnot eivät usein ole niin haluttuja sijoituskohteita, vaan ostajat etsivät asuntoa nimenomaan itselleen ja perheelleen.

4.3 Asunnon hinnan määrittäminen

Asunnon hinnan asettamisella on ratkaiseva merkitys sille, kuinka moni asunnosta kiinnostuu tositarkoituksella. Asuntokauppa on hidastunut taantuman vuoksi, joten hinnan merkitys korostuu entisestään. Liian korkea hinta ei herätä ostajissa todellista kiinnostusta. Kun hintaa myöhemmin lasketaan, se herättää puolestaan epäilyksiä siitä, onko asunnossa jotain vikaa, Kiinteistömaailman toimitusjohtaja Seppo Hämäläinen selittää oikean hinnan vaikutusta ostajille syntyvään mielikuvaan (Vasama 2014a.)

Asunnon hintaan vaikuttavat yleinen markkinatilanne, asunnon sijainti, asunnon kunto ja asunto-osakeyhtiön kunto. Yleinen taloustilanne heijastuu asuntokaupan kysyntään ja tarjontaan siten, että hyvinä aikoina korkea kysyntä nostaa asunnon hintaa, kun taas taantuman aikana heikentynyt kysyntä painostaa myyjää laskemaan asunnon hintaa. Sama hintaa laskeva vaikutus voi syntyä, jos tarjolla on paljon keskenään kilpailevia kohteita. Sijainnin osalta palveluiden, kulkuyhteyksien ja alueen koetun maineen merkitys ovat tärkeitä seikkoja hinnan asettamisen kannalta. Itse asunnon kunto ja sijainti rakennuksessa sekä taloyhtiön taloudellinen tilanne ja tehdyt remontit vaikuttavat siihen, mitä ostaja on valmis maksamaan asunnosta. (Tuomi 2010, 34–40.) Viime kädessä toteutuva kauppahinta riippuu markkinoista.

Asunto-osakkeiden hinta jakautuu tavallisesti kahteen osaan: myyntihintaan ja velattomaan hintaan. Velaton hinta sisältää myytävien osakkeiden osuuden ta-

loyhtiön lainoista. Velaton hinta määritellään yleensä niin, että myyntihintaan lisätään osakkeisiin kohdistuva taloyhtiön velka. Myytäviin osakkeisiin kohdistuvan velkaosuuden määrä voidaan selvittää isännöitsijältä. Jos myytäviin osakkeisiin ei kohdistu osuutta yhtiön lainoista, asunnolla on vain myyntihinta. (Kasso 2006, 71.)

Oikean hinnan arvioiminen maallikon näkökulmasta voi olla haastavaa. Apua arviointiin on saatavilla esimerkiksi ympäristöministeriön ylläpitämästä Asuntojen.hintatiedot.fi-palvelusta. Internetissä toimiva palvelu on maksuton ja se sisältää hinta- ja laatutietoja toteutuneista kerros-, rivi- ja omakotitaloista Suomessa viimeisen 12 kuukauden ajalta. Palvelu on toteutettu yhdessä KVKL - Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Ry:n, Kiinteistömaailma Oy:n, OP-Kiinteistökeskuksen, Huoneistokeskus Oy:n, SKV Kiinteistönvälitys Oy:n ja Aktia Kiinteistönvälitys Oy kanssa. Palvelussa ei ole tietoa yksityishenkilöiden toteutuneista asuntokaupoista. Käyttäjä voi rajata hakutulokset kaupungin, postinumeron, kaupunginosan, talotyypin, huoneluvun ja pinta-alan perusteella. Hakutulokset näyttävät huoneistotyypin, kaupunginosan, neliömäärän, neliöhinnan, toteutuneen asunnosta maksetun velattoman hinnan, rakennusvuoden, asunnon sijaintikerroksen, tiedon siitä, onko taloyhtiössä hissiä sekä energialuokan niistä kohteista, joissa se on ilmoitettu. (Asuntojen hintatiedot 2014.)

Tietoa oman asuinalueen hintatasosta saa parhaiten tutkimalla asuntojen myynti-ilmoituksia. Samassa taloyhtiössä voi olla myynnissä muita huoneistoja, joten näiden kohteiden hintapyynnöt ovat parhaiten vertailukelpoisia. Myös lähialueen taloyhtiöiden asuntojen hinnat ovat vertailukelpoisia, mutta taloyhtiön kunto on vaikea arvioida pelkän ilmoituksen perusteella. Myynti-ilmoituksia tutkittaessa on kuitenkin muistettava se, että kyse on pyydetyistä hinnasta, ei toteutuneesta kauppahinnasta.

Moni kiinteistönvälitysalan yritys tarjoaa suullisen hinta-arvioinnin maksutta. Välittäjän pitäisi olla alan asiantuntija ja pystyä arvioimaan kohteelle sopiva hinta objektiivisesti huomioiden kaikki hintaan vaikuttavat seikat. Tämä mahdollisuus monen itse myyvän kannattaa hyödyntää ja kutsua useampi välittäjä arviointi-

käynnille. Lopullinen hinta, jolla asuntoa lähdetään myymään, voidaan muodostaa eri lähteistä saatujen arvioiden perusteella.

4.4 Myyntiaika

Hinnan lisäksi osakehuoneiston tyyppillä ja sijainnilla on vaikutusta myyntiaikaan. Pääkaupunkiseudulla isoja asuntoja on vaikea saada nopeasti kaupaksi, mutta hyväkuntoisilla pienillä asunnoilla riittää kysyntää. Vuonna 2014 taloudellinen epävarmuus ja pankkien tiukentuneet lainaehdot ovat kiinteistönvälittäjä Timo Mähösen mukaan vaikuttaneet siihen, että suurien ja hinnaltaan korkeiden asuntojen myyminen on tällä hetkellä vaikeaa. Pienet asunnot taas menevät nopeasti kaupaksi. Kiinteistömaailman myyntineuvottelija Tuomas Meriläisen mukaan pääkaupunkiseudulla pienet asunnot, joiden hinta on alle 150 000, menevät nopeasti kaupaksi. (Nalbantoglu 2014.) Kiinteistömaailman Helsingin Sanomille toimittaman myyntiaikatilaston aikavälillä tammikuu-elokuu 2014 mukaan sijainnilla on selvä vaikutus myyntiaikaan. Toki asunnon sijainnilla on vaikutus hintapyyntöön, joka puolestaan sitä kautta vaikuttaa myyntiaikaan. Kaikkien asuntojen myyntiaika on Kiinteistömaailman tilaston mukaan tällä hetkellä Helsingissä 65 vuorokautta. Myyntiaika on pidentynyt vuoden aikana. (Vasama 2014b, A37.)

Asuntokauppa voi syntyä nopeastikin sijainnista ja asunnon tyyppistä riippumatta, jos sopiva ostaja osuu kohdalle ja asunto on hinnoiteltu järkevästi. Keinot myyntiketjun helpottamiseen ja samalla myyntiaikojen lyhentämiseen voivat olla tavallisella asunnon myyjällä rajalliset, joten hinnan asettaminen realistiselle tasolle, aikatauluissa joustaminen, varautuminen pidempään myyntiaikaan ja nopeat ratkaisut ovat yhä tärkeämmässä asemassa taloudellisesti epävarmoina aikoina (Takala 2013b, E6). Itsenäisen myyjän on suositeltavaa varautua pidempään myyntiaikaan, sillä välittäjällä voi olla sopivia ostajaehdokkaita omien asiakkaidensa joukossa.

5 Asunnon myynti

Tässä luvussa käsitellään myyjän tiedonantovelvollisuutta, asunto-osakkeen kauppaan liittyviä asiakirjoja, myynti-ilmoituksen ja myyntiesitteen laatimista, markkinointikanavia, asuntoesittelyn järjestämistä sekä kauppaan kuuluvia tarpeistoesineitä. Myyjän tiedonantovelvollisuutta on pyritty käsittelemään mahdollisimman laajasti, sillä kyseessä on myyjän merkittävin velvollisuus onnistuneen asuntokaupan kannalta.

5.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Asuntokauppalaki ei määrittele suoraan, mitä tietoja myyjän on ostajalle kerrottava. Asuntokauppalain 6 luku 11 § käsittelee käytetyn asunnon yleistä virheestännöstä, jonka kautta myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvia asioita on tarkasteltava. Lisäksi tiedonantovelvoitetta säätelevät yleinen kauppatapa ja oikeuskäytäntö. (Nevala 2011, 49).

Tiedonantovelvollisuuden mukaan myyjän on annettava ostajalle kaikki tiedot asunnosta, jotka myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää ja joilla voidaan olettaa olevan vaikutusta kauppaan. Olisi pitänyt tietää -ilmaisu merkitsee sellaisia ominaisuuksia, jotka myyjän oletetaan yleisesti asemansa puolesta asunto-osakeyhtiön osakkaana tienneen. Tietoa on annettava myös asunnon ympäristöstä ja alueen palveluista. Jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa tai jättänyt kertomatta näihin liittyvää tietoa, jolla on vaikutusta asunnon käyttöön tai arvoon, myyjä rikkoo tiedonantovelvollisuuttaan. (Keskitalo 2012, 185–186.) Koska kaupan kohteesta annettavien tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan ostopäätökseen, myyjän on pitänyt kertoa kaikki tiedot, ennen kuin ostaja tekee ostopäätöksen ja jättää esimerkiksi ostotarjouksen. (Nevala 2011, 50.) Kertomatta jättäminen lasketaan myös tiedonantovirheeksi, jos ostaja ei ole voinut havaita virhettä ennen kaupantekoa tehtävän tarkastuksen yhteydessä (Keskitalo 2012, 185).

Tiedonantovelvollisuus koskee kaupan kohteeseen liittyviä vikoja ja puutteita, joista myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää ja joita ostaja ei tavanomaisessa

tarkastuksessa voi havaita (Nevala 2011, 50.) Tiedonantovelvollisuus koskee myös kauppaan kuuluvien tarpeistoesineiden vikoja tai puutteita (Keskitalo 2012, 100). Kyseessä voivat olla myyjän tiedossa olevat asiat, jotka eivät selviä taloyhtiön edustajan antamista tiedoista, esimerkiksi tulevat korjaukset, tai ennakkotarkastuksen yhteydessä (Keskitalo 2012, 187).

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta säädetään asuntokauppalaisissa (Asuntokauppalaki 6:12 §). Sellaiset viat ja puutteet, jotka ovat helposti ostajan havaittavissa tällaisen tarkastuksen yhteydessä, eivät kuulu myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin, sillä myyjän tiedonantovelvollisuutta rajoittaa edellä mainittu ostajan lakisääteinen tarkastusvelvollisuus (Keskitalo 2012, 95). Virhe tai puute, joka on korjattu ennen kaupan päättämistä ja jonka ei oleteta aiheuttavan ostajalle lisäkustannuksia myöhemmin, ei oleteta myöskään lähtökohtaisesti vaikuttavan kaupan syntymiseen (Keskitalo 2012, 184). Tästä syystä tällaiset korjatut viat ja puutteet jäävät myyjän tiedonantovelvollisuuden ulkopuolelle.

Näiden lisäksi tiedonantovelvollisuus voi kohdistua asunnon poikkeavuuteen, joka ei välttämättä ole suoranaisesti vika tai puute, mutta poikkeaa kuitenkin normaalista. Tiedonantovelvollisuutta tällaisista asunnon erityisistä seikoista on arvioitava siltä kannalta, onko tieto sellainen, josta ostaja voi yleisen käsityksen mukaan perustellusti olettaa saavansa tiedon. Jos kaupan kohde poikkeaa siitä, mitä ostaja voi yleisesti vastaavalta kohteelta olettaa ottaen huomioon asunnon iän, hinnan ja ostajan tekemän ennakkotarkastuksen, myyjän on kerrottava tällaisista normaalitasosta poikkeavista seikoista. (Keskitalo 2012, 184–186.)

Oma-aloitteinen tiedonantovelvollisuus voi koskea myös vain tietylle ostajalle merkittävää asunnon ominaisuutta, jolla ei kuitenkaan yleisellä tasolla voida olettaa olevan suurta merkitystä asunnon ostajalle. Edellytyksenä on, että myyjä tiesi ominaisuuden merkityksestä tietylle ostajalle. (Nevala 2011, 50–51.) Eri-tyisvaatimukset on syytä kirjata kauppakirjaan osaksi kaupan ehtoja mahdollisten ongelmien varalta. Toisaalta myyjän tulisi huomioida esimerkiksi mahdollisen liikuntaesteiden vaikutus ostajalle, joka on liikuntavammaisen ilman, että ostaja sitä itse mainitsee. Ostajaa koskevan ennakkotarkastuksen perusteella os-

tajan voidaan kuitenkin yleensä odottaa huomaavan erityisominaisuuden puuttuminen tarkastuksen yhteydessä. (Keskitalo 2012, 191–192.)

Myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluu myös antaa ostajalle tiedot asunnon taloudellisista seikoista, esimerkiksi lainaosuudesta ja vastikkeista sekä oikeuksista, jotka jäävät rasittamaan kaupan kohdetta kaupan päättämisen jälkeen. Tällaisia oikeuksia ovat esimerkiksi vuokrasopimus ja mahdolliset pantti-oikeudet. (Nevala 2011, 50.) Jos osakekirjat ovat pantattuina, myyjän on lisäksi selvitettävä ostajalle, millaisin järjestelyin osakekirjat saadaan ostajan haltuun kaupantekopäivänä (Toikka 2011).

Asunto-osakeyhtiön osakkaana myyjän oletetaan tietävän yhtiössä tulevista korjaus- ja muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa asunnon käyttöön tai käyttökustannuksiin, sekä osakehuoneistoon kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista, lunastusoikeuksista, osakassopimuksista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavasta kunnossapitovastuun jakautumisesta (Nevala 2011, 42–45.) Nämä tiedot selviävät ostajalle esitettävästä isännöitsijäntodistuksesta, mutta kuuluvat joka tapauksessa tiedonantovelvollisuuden piiriin, sillä seikoilla on oletettavasti vaikutusta kaupan syntymiseen. Vaikka tieto ei selviäisi isännöitsijäntodistuksesta, myyjän oletetaan asemansa puolesta asuntoyhteisön osakkaana tietävän asioista esimerkiksi yhtiökokouksessa saatujen tietojen perusteella. Myyjän tiedonantovelvollisuus yhtiön asioihin liittyen voidaan katsoa laajemmaksi esimerkiksi hänen asunto-osakeyhtiön hallituksessa hoitamansa luottamustehtävän perusteella. (Keskitalo 2012, 225–225.)

Lisäksi myyjälle on asetettu selonottovelvollisuus sellaisista seikoista, joista hänellä ei ole varmaa tietoa, sillä tiedonantovelvollisuuden edellytys on ”tiesi tai olisi pitänyt tietää” (Keskitalo 2012, 183). Jos myyjä ei ole varma antamansa tiedon paikkansapitävyydestä, hän ei saa tietoa antaa. Myyjän tulee tuoda selvästi esille, jos jokin tieto on epävarma ja liittyy tähän mahdolliset varaukset, mikäli ajantasaisen ja oikean tiedon saaminen on mahdotonta. (Nevala 2011, 51.)

Tietojen antamistavalla ei ole merkitystä (Keskitalo 2012, 185). Suullinen tiedonanto on yhtä pätevä kuin kirjallinen. Käytännössä kirjallinen tiedonanto on

kuitenkin parempi mahdollisten ongelmatilanteiden varalta. Tiedonanto jakautuu vaiheittain asuntoilmoituksessa annettaviin tietoihin, asuntoesittelyssä annettaviin tietoihin ja myyntineuvotteluissa annettaviin tietoihin. Jos varsinaista myyntineuvotteluvaihetta ei ole, kaikki tiedot tulee antaa viimeistään esittelyssä. (Nevala 2011, 49–50.) Myyjän tiedonantovelvollisuus rajoittuu kaupan päättämiseen. Mikäli myyjä saa kaupan päättymisen jälkeen tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvia asioita tietoonsa, joita hän ei tiennyt eikä olisi pitänytkaan tietää ennen kaupan päättymistä, ei hänellä ole enää tässä vaiheessa velvollisuutta kertoa näistä ostajalle. (Keskitalo 2012, 187.)

5.2 Asiakirjat

Jotta myyjä voi osoittaa ostajalle asuntoon, osakkaan taloudellisiin velvoitteisiin, asunto-osakeyhtiöön ja sen taloudelliseen tilaan liittyvät tarvittavat tiedot, tulee hänen hankkia antamisensa tietojen tueksi tiettyjä asiakirjoja. Asiakirjat kannattaa tilata jo myyntiprosessin alkuvaiheessa, jotta ne ovat myyjän hallussa, kun ostajaehdokka haluaa asiakirjat nähtäväksi. Toisaalta esimerkiksi isännöitsijätodistuksen tulee kuitenkin olla mahdollisimman tuore.

Kaupan tärkeimpänä asiakirjana pidetään isännöitsijäntodistusta, sillä se sisältää laajasti sekä mennyttä, tulevaa että nykyhetken tietoa asunto-osakeyhtiöstä, osakehuoneistosta ja osakkaan asemasta. Myyjä voi tilata isännöitsijäntodistuksen oman taloyhtiönsä isännöintiyritykseltä. Isännöitsijäntodistukselle on sovittu asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken hinta, joka ilmoitetaan isännöintiyrityksen palveluhinnastossa. (Isännöintiliitto 2014.) Jos asunto-osakeyhtiössä ei ole isännöitsijää, todistuksen voi antaa myös hallituksen puheenjohtaja. Isännöitsijäntodistus ei ole julkinen asiakirja. Osakkeiden omistajalla, osakkeet pantiksi saaneella ja välitysliikkeen edustajalla myynti- tai vuokra-toimeksiantoa koskevan sopimuksen perusteella on oikeus saada todistus. Osakkeiden omistaja voi myös valtuuttaa toisen henkilön hankkimaan isännöitsijäntodistuksen hänen puolestaan valtakirjaa vastaan. Jos todistusta pyytää joku muu kuin osakkeiden omistaja, henkilön on osoitettava oikeutensa saada todistus esimerkiksi panttaus- tai välityssopimuksella. (Nevala 2011, 39.)

Isännöitsijäntodistuksen ei pitäisi olla paria kuukautta vanhempi (Kasso 2006, 35). Todistuksessa annettavat tiedot annetaan asunto-osakeyhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella sen päivämäärän mukaan, jolloin isännöitsijäntodistus on päivätty. Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä säädetään valtioneuvoston antamassa asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alojen mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 2 §.)

Todistukseen on asetuksen mukaan merkittävä yleiset tiedot asunto-osakeyhtiöstä, rakennuksista, yhtiön hallitsemista kiinteistöistä ja niiden hallinnan perusteista, osakehuoneistoista, isännöitsijän yhteystiedot, myytävien osakkeiden yksilöintitiedot, minkä tilojen hallintaan osakkeet oikeuttavat, osakehuoneistoon kohdistuvat käyttö- tai luovutusrajoitukset, lunastusoikeudet, riita-asiat, joissa yhtiö on osapuolena, yhtiön tiedossa olevat osakassopimukset ja mahdollinen yhtiöjärjestyksestä poikkeava kunnossapitovastuun jakautuminen. Isännöitsijäntodistus paljastaa lisäksi menneet ja tulevat korjaus- ja muutostyöt. (Nevala 2011, 40–45.)

Yhtiön nostamien lainojen määrä tulee eritellä lainoittain ja selvittää, mitä tarkoitusta varten laina on otettu. Samat tiedot on annettava myös yhtiön päättämistä vielä nostamatta olevista lainoista ja ajankohdasta, milloin päätetyt lainat nostetaan. Osakehuoneistoa koskevan lainaosuuden tulee näkyä isännöitsijäntodistuksessa lainoittain eriteltynä. Lainapääoman lisäksi ilmoituksessa huomioidaan jo kertyneet pääomavastikkeet, rahoitusyli- ja alijäämä, korot ja muut lainanhoidot. Ilmoitetun määrän tulee kattaa koko summa, jonka maksamalla osakehuoneiston saa velattomaksi. Osakehuoneistoa koskevan lainaosuuden määrä voidaan todistuksen pyytäjän määräyksestä ilmoittaa todistuksen päiväystä myöhempänä ajankohtana, joka on päättyneen tilikauden jälkeen. Kaikista lainoista tulee olla maininta siitä, voiko osakas maksaa oman osuutensa lainasta pois. (Nevala 2011, 40–45.)

Yhtiövastikkeiden osalta isännöitsijäntodistuksesta tulee käydä ilmi vastikkeiden määräytymisen perusteet, vastikkeiden suuruus, miten ne maksetaan ja kuka vastikkeiden suuruudesta päättää. Määräytymisperuste ja yhtiövastikkeen suu-

ruus tulee olla tarvittaessa eriteltynä osakehuoneiston osalta samoin kuin muut yhtiölle suoritettavat maksut. Isännöitsijäntodistus paljastaa myös osakkeenomistajan maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä muut sellaiset maksut, jotka yhtiöjärjestyksen perusteella yhtiöllä on oikeus periä uudelta omistajalta. (Nevala 2011, 40, 43.)

Yhtiöjärjestys sisältää osittain samoja tietoja kuin isännöitsijäntodistus. Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiölaki määrää yhtiöjärjestyksen vähimmäisisällön (Asunto-osakeyhtiölaki 1:13 §.) Yhtiöjärjestys sisältää osakkeiden numerot, minkä tilojen hallintaan osakkeet oikeuttavat, huoneiston tunnistetiedot ja huoneistoselityksen, tiedon huoneiston käyttötarkoituksesta, pinta-alatiedot, vastikkeen määrätymisperusteen, kunnossapitovastuun jakautumisen ja lunastuslausekkeet. Yhtiöjärjestyksen saa isännöitsijäntodistuksen liitteenä tai tilaamalla kaupparekisteristä. (Nevala 2011, 46.) Kaupparekisteristä tilattaessa yhtiöjärjestyksen hinta on 13 euroa. Hintaan lisätään laskutuslisä 6,50 euroa ja toimitusmaksu 5,50 euroa. (Patentti- ja rekisterihallitus 2014.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja hallituksen toimintakertomuksen. Myyjän tulee hankkia tuorein vahvistettu tilinpäätös. Jos tilikausi on vasta päättynyt, voidaan vahvistettuun tilinpäätökseen liittää mukaan hallituksen laatima, vielä vahvistamaton tilinpäätös. Tuloslaskelma sisältää yhtiön tulot ja menot, tase puolestaan yhtiön omaisuuden ja velat. Hallituksen toimintakertomus on nimensä mukaisesti kertomus kuluneesta tilikaudesta. Se voi sisältää tietoja esimerkiksi korjaus- ja muutostöistä. Lisäksi myyjän tulee hankkia hallituksen talousarvio, joka sisältää tietoja kuluvalle tilikaudelle suunnitelluista korjaussuunnitelmista ja yhtiövastikkeiden muutoksista. Mikäli asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöllä on oltava tilintarkastaja- tai toiminnantarkastaja, tulee tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus hankkia. Nämä tilinpäätösasiakirjat myyjä voi saada isännöitsijäntodistuksen liitteenä. (Kasso 2006, 36–37, Nevala 2011, 46.)

Ostajaehdokka haluaa mahdollisesti tutustua myös alueen kaavoitustietoihin, mikäli naapurustossa on rakentamatonta aluetta. Ympäristöllä on vaikutusta

ostopäätökseen. Alueen kaavoituksesta saa tietoa esimerkiksi kunnan kotisivuilta (Lappeenranta).

Asunto-osakeyhtiölaki määrää, että hallituksen on laadittava kirjallinen selvitys seuraavan viiden vuoden ajaksi yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin (Asunto-osakeyhtiölaki 6:3 §). Kunnossapitotarveselvitys kannattaa hankkia näytettäväksi ostajalle. Yhtiössä on voitu suorittaa myös muita vapaaehtoisia kuntoarvioita ja –tutkimuksia, joiden pohjalta on laadittu kunnossapitosuunnitelma. (Nevala 2011, 41.) Lisätietoa tehdyistä vapaaehtoisista kuntoarvioista ja –tutkimuksista saa isännöitsijältä.

5.3 Myytävästä asunnosta ilmoittaminen

Asetuksella asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista on määritelty myynti-ilmoituksen ja annettavien tietojen sisällöstä. Asetusta sovelletaan vain silloin, kun myyjänä tai markkinoijana on elinkeinonharjoittaja tai kiinteistövälikauppiainen. (Nevala 2011, 49.) Huolimatta siitä, että asetus ei velvoita kuluttajaa myyjänä, kannattaa myynti-ilmoitus laatia asetuksen mukaan, jotta myynti-ilmoitus on riittävän informatiivinen. Suppea myynti-ilmoitus voi herättää ostajan epäilykset kohdetta kohtaan tai vaihtoehtoisesti se ei herätä lainkaan syvempää kiinnostusta.

5.3.1 Myynti-ilmoitus

Myynti-ilmoituksessa annettavat tiedot eivät saa olla virheellisiä tai harhaanjohtavia, vaikka myyjänä olisi kuluttaja (Nevala 2011, 54).

Asunto-osakkeen myynti-ilmoituksessa kannattaa kertoa asunnon tyyppi: onko kyseessä pientalo-, kerrostalo- vai vapaa-ajan asunto, sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muu vastaava tieto, josta asunnon tarkempi sijainti selviää. Lisäksi ilmoitetaan huoneiston asuintilojen pinta-ala ja huoneluku sekä asunnon myyntihinta ja velaton hinta, mikäli se poikkeaa myyntihinnasta. (Valtioneuvoston asetus asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.) 1.6.2013 voimaan tullut uusittu laki rakennuksen energiatodistuksesta velvoittaa

myös kuluttajaa ilmoittamaan rakennuksen energialuokan asunto-osakkeen julkisesti esillä olevassa myynti-ilmoituksessa (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 2:6 §.) Energialuokka selviää energiatodistuksesta.

Jos asunto poikkeaa normaalista asumistasosta, se myydään keskeneräisenä tai varustukseltaan oleellisesti puutteellisena, on nämä tiedot suositeltavaa kertoa jo myynti-ilmoituksessa. Jos asunto on vuokrattu, tämä tulee myös mainita jo myynti-ilmoituksessa. (Nevala 2011, 55).

Asuinhuoneiston pinta-ala ja huoneluku on määritelty isännöitsijäntodistuksessa ja yleensä yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiöasetuksen 1 §:n mukaan pinta-ala lasketaan samalla tavalla kuin rakennuksen pinta-alastandardissa SFS 5139 määritetty huoneistoala. Huoneistoala lasketaan standardin mukaan mitaamalla huoneiston sisäseinien välinen pinta-ala ilman kantavien seinien ja hormien alaa. Huoneen alle 160 cm korkeat osat jäävät mittauksen ulkopuolelle. Standardi ei koske ennen vuotta 1992 rekisteröityjä asunto-osakeyhtiöitä, joten vanhoissa yhtiöissä kannattaa tarkistaa pinta-alatietojen oikeellisuus. Jos tietoa ei ole mahdollista tarkistaa, on epävarmuustekijästä syytä kertoa ostajalle. (Nevala 2011, 21.)

Hyvä myynti-ilmoitus sisältää valokuvia myytävästä kohteesta. Muutama hyvä valokuva voi riittää ratkaisemaan sen, haluaako myynti-ilmoitusta katsova ostajaehdokkaalla katsomaan kohdetta esittelyyn asti. Myytävä kohde on tarkoitus kuvata parhaimmillaan, joten valokuvat kannattaa ottaa laadukkaalla kameralla, jotta valokuvista tulee tarkkoja ja riittävän valoisia. Valokuvien kautta ostajaehdokkaalle syntyy ensivaikutelma asunnosta, joten valokuvien tulee kuitenkin välittää realistinen kuva kohteesta. Kukaan tuskin ostaa asuntoa pelkkien valokuvien perusteella, joten asunnon todellinen tila selviää ostajaehdokkaalle viimeistään asuntoesittelyssä.

5.3.2 Markkinointikanavat

Asunnosta ilmoittelu tapahtuu suurimmaksi osaksi internetin kautta tänä päivänä. Asuntoaan itsenäisesti myyville on tarjolla internetissä useita paikkoja, joissa ilmoittaa myytävästä asunnosta. Osa portaaleista on ilmaisia.

Solo on Suomen Kotijoukkue Oy:n tarjoama itsenäisten myyjien verkkopalvelu. Myytävän asunnon voi ilmoittaa portaalissa ilmaiseksi kuuden kuukauden ajaksi ja käyttäjä voi ostaa lisänäkyvyyttä myytävälle kohteelle muihin Internet-portaaleihin tai sanomalehtiin. Myytävän kohteen saa lisämaksusta näkyville Oikotie.fi- ja Etuovi.com-sivustolle. Lisänäkyvyyden lisäksi Solo tarjoaa maksullisena lisäpalveluna apua kauppakirjan laadintaan, asiapapereiden tilaukseen tai omistusoikeuden rekisteröintiin. Käyttäjä rekisteröityy Solo-palvelun käyttäjäksi ja täyttää myytävän kohteen tiedot valmiille pohjalle. Asunnon kuvat voi ladata ilmoitukseen suoraan tietokoneelta. Ilmoituksen jättämistä ja käyttäjäksi rekisteröitymistä varten sivusto tarjoaa kattavat ohjeet. (Mikä on Solo? 2014.)

Internetissä suosittuja maksullisia ilmoituspaikkoja ovat kuluttajillekin tarkoitetut Oikotie.fi ja Etuovi.com. Portaalit ovat samoja, joissa välittäjät ilmoittavat myytäviä kohteita. Molemmissa portaaleissa ilmoituksen hinta on 149 euroa ja voimassaoloaika on rajaton. (Etuovi.com 2014; Oikotie.com 2014.) Ilmaiseksi kuluttaja voi ilmoittaa kohteensa Tori.fi-palvelussa. Tori.fi on yksityishenkilöiden väliseen kaupankäyntiin tarkoitettu kauppapaikka. Sosiaalisen median voimaa ei kannata vuonna 2014 aliarvioida, vaan myytävää asuntoa kannattaa markkinoida Facebookissa. Facebookissa kohdetta on mahdollista jakaa eteenpäin rajattomasti, joten sitä kautta ostaja voi löytyä esimerkiksi tutun kautta.

5.4 Asuntoesittely

Asuntoesittely on tilaisuus, jossa myyjä antaa kiinnostuneille ostajaehdokkaille mahdollisuuden tutustua asuntoon. Kun ostajaehdokas käy katsomassa asuntoa tai tutustuu asuntoa koskeviin asiakirjoihin ja muihin selvityksiin asunnossa tai muualla, kyseessä on asuntoesittely. Yleensä esittely tapahtuu myytävässä asunnossa. Asunnon esittelylle ei ole asetettu vaatimuksia asuntokauppalaissa, vaan esittely on vapaamuotoinen tilaisuus. Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista koskee kuitenkin myös asuntoesittelyä ja myyntiesitettä. Käytännössä asetuksen edellyttämät tiedot annetaan painettuna esitteeseen. (Nevala 2011, 56.) Vaikka asetus velvoittaa vain elinkeinonharjoittajan asemassa olevaa myyjää, on kuluttajan suositeltavaa noudattaa asetuksen määräyksiä, jotta myyjä ei esimerkiksi epähuomiossa laiminlyö tiedonantovelvoitettaan.

Esittely tapahtuu siten, että myyjä ja ostajaehdokkaat sopivat ajankohdan, jolloin ostaja tulee asuntoa katsomaan. Myyjä laatii asunnosta esitteen, johon hän on sisällyttänyt tietoja asunnosta ja asunto-osakeyhtiöstä sekä varaa katsojien nähtävälle tarpeelliset asiakirjat. Myyjä kertoo ostajaehdokkailla lisätietoja asunnosta ja ostaja puolestaan esittää myyjälle kysymyksiä. Esittelyn perusteella ostajaehdokkaat voi tehdä asunnosta ostotarjouksen.

Itse asuntoaan myyvän on mahdollista tarjoutua esittelemään asuntoaan usein välittäjää joustavammin. Ostajaehdokkaiden toiveet esittelyajoista kannattaa huomioida ja pyrkiä joustavuuteen. Asuntoesittelyä järjestettäessä myyjän on hyvä asettua hetkeksi ostajan asemaan ja pohtia, millaisiin asioihin itse kiinnittäisi huomiota esittelytilanteessa. Asunnon siisti yleisilme ja raikas huoneilma ovat varmasti sellaisia seikkoja, joihin esittelyyn saapuva ostaja kiinnittää huomiota ja jotka edesauttavat hyvän ensivaikutelman syntymistä. Esittelytilanteessa ostajalle kannattaa antaa aikaa tutustua asuntoon ja katsella ympärilleen rauhassa. Kohteen parhaat puolet kannattaa tuoda neutraalisti esille, sillä myyjän liiallinen hehkuttaminen voi herättää ostajaehdokkaat epäilykset.

5.4.1 Myyntiesitteen laatiminen

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan esiteltävästä asunnosta on aina oltava esite nähtävillä. Kuluttajan asemassa olevaa myyjää mikään asetuksen määräys ei kuitenkaan velvoita, joten kuluttajan ei ole välttämätöntä laatia myyntiesitettä. Käytännössä esite kannattaa kuitenkin laatia. Seuraavissa kappaleissa mainitut tiedot perustuvat asuntomarkkinointiasetuksen määräykseen esitteessä mainittavista tiedoista. Tarvittavat tiedot myyjä voi selvittää isännöitsijäntodistuksesta tai yhtiöjärjestyksestä.

Huoneiston perustiedoista kerrotaan asunnon tyyppi: onko kyseessä pientalo-, kerrostalo- vai vapaa-ajan asunto, ovatko myyntikohteena asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai niiden osuudet, osaomistusasunto vai asumisoikeusasunto, asunnon osoite sekä osakkeiden tai muiden osuuksien numerot tai muut yksilöintitiedot. Lisäksi perustietoina kerrotaan huoneluku, pinta-alat eriteltynä asuintiloihin ja muihin tiloihin, asuinkerros ja tieto asunnon vapautumisajankohdasta. Tässä yhteydessä kerrotaan myös, jos asunto poikkeaa olen-

naisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa. Asuntomarkkinointiasetuksessa mainitut poikkeavuudet ovat perusvarustuksen puutteita, esimerkiksi viemäroinnin tai lämmitysjärjestelmän puuttuminen. Vertailukohtana käytetään muita vastaavanlaisia asuntoja samalla paikkakunnalla.

Asunnon ja taloyhtiön taloudellisista tiedoista tulee kertoa myyntihinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta, huoneistoa koskevan velkaosuuden määrä, tieto siitä, voiko lainaosuuden maksaa pois sekä asumiskustannukset, eli vastikkeet, vesimaksut ja asunnon käytöstä aiheutuvat muut kustannukset.

Asunto-osakeyhtiöön liittyen esitteessä mainitaan perustiedot yhtiöstä eli asunto-osakeyhtiön nimi, rakennusvuosi, rakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali, kerrosten lukumäärä, huoneistojen lukumäärä, mitä muita tiloja asunto-osakeyhtiölle kuuluu, osakkaiden käytössä olevat pysäköintitilat, isännöitsijän nimi ja yhteystiedot, asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-alat sekä asunto-osakeyhtiön hallitseman maa-alueiden pinta-alat. Jos asunto-osakeyhtiön hallitsema maa-alue on vuokramaata, tulee mainita vuokranantajan nimi, jäljellä oleva vuokra-aika sekä vuokran määrä. Pientaloasunnon osalta ilmoitetaan kattotyyppi ja katon päällysmateriaali. Kaikista talotyypeistä tulee puolestaan ilmoittaa rakennuksessa käytetty lämmitysjärjestelmä.

Tiedot osakkeen omistajaa koskevista huomattavista korjauksista tai perusparannuksista asunto-osakeyhtiössä tulee selvittää huolellisesti. Asetus määrää, että asunto-osakeyhtiön päättämistä tai muutoin myyjän varmuudella tiedoissa olevista rakennuksen huomattavista korjauksista tai perusparannuksista sekä näiden arvioidusta toteutumisaikakohdasta ja kustannusarviosta tulee kertoa esitteessä. Jos myyjällä on tiedossaan sellaisia asunto-osakeyhtiön velvoitteita, joista aiheutuu ostajalle myöhemmin kustannuksia, kannattaa nekin painaa esitteeseen. Mahdollinen lunastuslauseke ja asunnon käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset ovat nekin niin oleellisia tietoja ostajalle, että ne tulee esitteessä mainita. Tietoa alueen palveluista, liikenneyhteyksistä, kaavoitustilanteesta ja yhteyshenkilönä toimivasta viranomaisesta asetus ei sen sijaan edellytä sisällytettävän esitteeseen, mikäli niitä voidaan pitää tarpeettomina asunnon sijainti

huomioon ottaen. (Valtioneuvoston asetus asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.)

Asuntomarkkinointiasetuksen määräykset esitteen sisällöstä muodostavat rungon, jonka perusteella kuluttajamyynnin kannattaa myyntiesite laatia. Näiden lisäksi esitteessä voidaan antaa tietoa myös asuinhuoneiston varustelusta ja huoneistossa tehdyistä parannuksista ja remonteista. Vaikka asuntomarkkinointiasetus ei velvoita sisällyttämään esitteeseen tietoa yhtiössä jo tehdyistä remonteista, voidaan nämä kuitenkin esitteessä kertoa. Esitteen tarkoitus on antaa ostajalle tietoja kohteesta sekä tuoda esiin kohteen hyvät puolet. Suuret remontit tietävät osakkaalle kustannuksia tulevaisuudessa. Jos suuret remontit on jo tehty, on se monelle ostajaehdokkaalle helpotus, mikä myyjän näkökulmasta taas lyhentää myyntiaikaa.

5.4.2 Nähtävillä olevat asiakirjat

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan esittelyssä tulee olla nähtävinä seuraavat asiakirjat: yhtiöjärjestys, asunto-osakeyhtiön viimeisin yhtiökokouksen vahvistama tilinpäätös sekä yhteisön taloudellisen aseman arvioimiseksi tarvittavat muut selvitykset, kuten toimintakertomus ja talousarvio sekä mahdollisesti tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomus, pohjapiirros sekä mallit muista mahdollisista sopimuksista, joita asunnon hallintaan saanti edellyttää (Valtioneuvoston asetus asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130) esimerkiksi osakassopimuksista tai huoneenvuokrasopimuksesta.

Rakennusta, rakennuksen 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua osaa tai huoneistoa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä tai vuokrattaessa tulee esittelytilanteessa mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä olla voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle. (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 2:6 §.) Laki rakennuksen energiatodistuksesta tuli voimaan vuonna 2013. Vastuu energiatodistuksen hankkimisesta on rakennuksen omistajalla tai haltijalla, jolle on siirtynyt rakennuksen kunnossapitovastuu. Rakennuksen energiatodistuksen hankkii siis yleensä asunto-osakeyhtiö. Laatijan tulee olla asiaan pätevätyt henkilö, joka on merkitty laatijoista pidettyyn rekis-

teriin. Vuoden 2014 loppuun asti kelpaavat myös osana isännöitsijäntodistusta annetut energiatodistukset. (Vartiainen 2013.)

Asunnon pohjapiirustuksen voi hankkia isännöitsijän kautta. Toisaalta pohjapiirustuksen saa tilattua rakennusvalvontavirastolta tai tehtyä jopa itse, kun huomioidaan osakehuoneiston mittasuhteet.

5.5 Kauppaan kuuluva tarpeisto

Esittelytilanteeseen läheisesti liittyen päätin käsitellä kauppaan kuuluvat tarpeistoesineet heti seuraavana esittelyvaiheen jälkeen. Jos myyjä ja ostaja eivät ole sopineet muuta, asuntokauppaan kuuluvat sellaiset tavanomaiset tarpeistoesineet, jotka asunnossa ovat esittelytilanteessa (Asuntokauppalaki 6:3 §). Tällaisilla tavanomaisilla esineillä tarkoitetaan esimerkiksi jääkaappia, astianpesukonetta, liesituuletinta ja sähköliettä, joiden katsotaan yleensä kuuluvan asunnon varustukseen ja ne on sijoitettu asuntoon kiinteästi. Asunnon rakenteissa voi olla esimerkiksi tarpeistoesineelle varattu paikka. Asuntoirtaimistoon luettavat esineet sen sijaan eivät kuulu kauppaan, vaikka tästä ei olisi erikseen sovittu. Tällaisiin esineisiin lasketaan esimerkiksi kahvinkeitin ja televisio. (Nevala 2011, 30–31.)

Käytetyn asunnon kaupassa esittelytilanteessa asunnossa on usein myyjän omia tavaroita, joten kauppaan kuuluvista esineistä voi tästä syystä syntyä erimielisyyksiä myyjän ja ostajan välille. Jos myyjä ei halua luopua asunnossa olevista tarpeistoesineistään kaupan yhteydessä, hänen on tehtävä ostajalle selväksi, mitä kauppaan sisältyy tarpeistoesineiden osalta ja osapuolten tulee sopia asiasta. Jos asunnosta puuttuu jokin tarpeistoesine, joka sopimuksen mukaan kuuluu sinne, tai on esittelytilanteessa asunnossa ollut eikä sen kauppaan kuulumisesta ole mitään sovittu, voi myyjä joutua korvausvelvollisuuteen. (Nevala 2011, 31, 307.) Koska lain määritelmä tarpeistoesineiden sisällöstä on melko suppea, eikä tarpeistoesineiksi luettavista esineistä ole olemassa tyhjennettävää luetteloa, tilanteet voivat vaihdella tapauskohtaisesti. Sopimalla asiasta etukäteen voidaan parhaiten välttää ongelmatilanteet. (Keskitalo 2012,183.)

6 Ostotarjouksesta kaupantekovaiheeseen

Asuntokaupan päätavoite on omistusoikeuden siirtäminen ostajalle. Luvussa käydään läpi vaiheet, jotka johtavat tähän lopputulokseen. Kun myyjä on antanut ostajalle kaikki tiedot myytävästä kohteesta ja tarjonnut tälle mahdollisuuden tutustua huoneistoon ja kaupan kohteeseen liittyviin asiakirjoihin sekä tarkastaa asunto, myyjä odottaa ostopäätöstä. Ostaja ilmaisee ostohalukkuutensa yleensä tekemällä ostotarjouksen myyjälle. Tämä luku käsittelee ostotarjousta ja sen sisältöä käsirahan ja vakiokorvauksen osalta, kauppakirjan laatimista, kauppahinnan maksamista sekä myyjän vakuusjärjestelyitä saatavansa turvaamiseksi. Lopuksi käydään läpi huoneiston omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen ja osakekirjojen luovuttaminen, jotka sinetöivät kauppatahtuman.

6.1 Ostotarjous

Kauppasopimus syntyy yleensä ostajan aloitteesta, kun tämä tekee myytävästä asunnosta ostotarjouksen myyjälle. Ostotarjous tehdään usein asuntoesittelyn perusteella eikä erillisiä ostoneuvotteluja välttämättä järjestetä. Käytännössä ostoneuvotteluvaihetta on usein vaikea erottaa esittelystä, eikä se ole tarpeen, jos myyjä on antanut kaikki tiedot kaupan kohteesta jo esittelystä (Nevala 2011, 60). Asuntokauppalaki ei sisällä säännöksiä kauppasopimuksen syntymisestä ja tarjouksen tekemisestä asunto-osakkeen kaupassa, vaan tilanteisiin sovelletaan lakia varallisuusosoikeudellisista toimista eli oikeustoimilakia. Sopimus syntyy tarjouksella ja siihen annetulla hyväksytyllä vastauksella. Sopimukseen johtavan hyväksyvän vastauksen antaminen edellyttää, että kaikki asunto-osakkeiden omistajat hyväksyvät tarjouksen. Sopimuksella ei ole muotovaatimusta asunto-osakkeen kaupassa, joten tarjouksen ja vastauksen ei tarvitse olla kirjallisia muodostaakseen osapuolia sitovan sopimuksen. Kirjallinen muoto on kuitenkin suositeltava mahdollisten erimielisyyksien ratkaisemiseksi erityisesti sellaisissa ostotarjouksissa, joissa sovitaan käsirahasta tai vakiokorvauksesta, sillä sopimukseen vetoavalla on näyttövelvollisuus sopimuksen olemassaolosta. (Keski-talo 2012, 31–31.)

Sitova sopimus tarkoittaa sitä, että osapuolet ovat sopineet tekevänsä kaupan asunto-osakkeista. Jos vetäytymismahdollisuudesta on etukäteen sovittu, osa-

puoli voi vedota tähän tarjouksen ehtoon. Kirjalliseen tarjousasiakirjaan kannattaakin merkitä tarjouksen sitovuus ja siihen liittyvät ehdot. (Nevala 2011, 68–69.) Tarjousasiakirjaan kannattaa sisällyttää myös kaupan keskeiset ehdot (Kasso 2006, 70), jotka on määritelty myöhemmin kauppakirjaa käsittelevässä luvussa.

Kun myyjä saa ostotarjouksen, hän voi hyväksyä sen antamalla siihen hyväksyvän, tarjouksen kanssa samansisältöisen vastauksen tai hylätä sen. Jos hyväksyntä sisältää lisäyksen, rajoituksen tai ehdon, joka poikkeaa alkuperäisestä tarjouksesta, osapuolten välille ei synny minkäänlaista sopimusta – ei edes niiltä osin, jotka vastauksessa ovat alkuperäisen tarjouksen mukaisia. Jos tällainen hyväksyvä vastaus ei ole samansisältöinen alkuperäiseen tarjoukseen nähden, kyseessä on vastatarjous ja myyjän on odotettava ostajan hyväksyvää vastausta sopimuksen syntymiseksi. Myyjän ilmoittama hyväksyvä vastaus muutetulla sisällöllä, esimerkiksi korkeammalla hinnalla on samalla myyjän ilmoitus hyläystä tarjouksesta. Hylätty alkuperäisestä tarjouksesta poikkeava vastaus laskeaan siis uudeksi sitovaksi tarjoukseksi. Tässä kohtaa myyjän kannattaa olla tarkka: tällaisen vastatarjouksen ehdot määräytyvät vastatarjouksen sisällön mukaan, eikä ostajan tekemän alkuperäisen tarjouksen sisältämiä ehtoja lähtökohtaisesti lueta vastatarjouksen sisällöksi. Hylättyyn alkuperäisestä tarjouksesta poikkeavaan vastatarjoukseen on suositeltavaa sisällyttää esimerkiksi ehdot kaupasta vetäytymiseen. (Keskitalo 2012, 32.)

Vastauksen tulee saapua tarjouksen tekijälle tämän antamassa määräajassa tai ilman annettua määräaika kohtuullisen ajan kuluessa. Kohtuullinen määräaika on sellainen, jonka tarjouksen tekijä voi odottaa kuluvan vastauksen perille saapumiseen. Suulliseen tarjoukseen myyjän on annettava hyväksyvä vastaus heti, tai viimeistään tarjouksen tekijän antamaan määräaikaan mennessä. Muussa tapauksessa suullinen tarjous katsotaan hylätyksi. Myöhästynyt hyväksyvä vastaus lasketaan vastatarjoukseksi, johon tulee myös vastata kohtuullisen ajan kuluessa. Jos tarjous hylätään, se raukeaa, vaikka vastaukselle annettu määräaika ei olisi kulunut loppuun. (Laki varallisuusosoikeudellisista toimista 1:2–5 §.) Tämän vuoksi tarjousasiakirjaan on suositeltavaa kirjata tarjouksen voimassaoloaika.

6.2 Käsiraha ja vakiokorvaus

Käsiraha on ostajan myyjälle maksama rahamäärä ostotarjouksensa vakuudeksi ennen osapuolia sitovan kauppasopimuksen syntymistä. Vastaanottaessaan käsirahan ostajalta myyjä sitoutuu olemaan myymättä asunto-osaketta kolmanneksi. Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta, saatu käsiraha tulee palauttaa viipymättä. Kyseessä on ennakkomaksu, joka lasketaan osaksi kauppahintaa. Vakiokorvaus puolestaan on ostotarjoukseen sisällytetty ehto, joka velvoittaa tarjouksen tekijän tai hyväksyjän maksamaan toiselle osapuolelle tietyn rahamäärän, jos hän vetäytyy osapuolia sitovasta kauppasopimuksesta (Nevala 2011, 75). Asuntokauppalain 3 luku sisältää säännöksiä käsirahasta ja vakiokorvauksesta, joita sovelletaan tarjouksen tekijään huolimatta siitä, onko tämä elinkeinonharjoittaja tai kuluttaja. Määräykset ovat pakottavia molempien osapuolten hyväksi, kun tarjouksen tekijä on kuluttaja ja myyjä on yksityishenkilö, jonka myymä asunto ei kuulu hänen elinkeinotoimintaansa. Sopimuksella ei voida huonontaa tällaisten osapuolten asemaa. (Keskitalo 2012, 40–41, 43, 46.)

Jos ostaja vetäytyy sopimuksesta ja kauppa jää tekemättä, myyjä saa pitää ostajan maksaman käsirahan tai hänelle syntyy oikeus saada ostajalta vakiokorvausta vastaava rahamäärä. Jos kauppa jää syntymättä myyjän sopimuksesta vetäytymisen vuoksi, hänen on palautettava saamansa käsiraha ja maksettava ostajalle käsirahaa vastaava rahasumma. Mikäli kyseessä on vakiokorvaus, myyjälle syntyy velvollisuus maksaa vakiokorvausta vastaava rahamäärä. Menettämisseuraamukset perustuvat asuntokauppalain 3 lukuun, joten menettämismahdollisuudesta ei tarvitse erikseen sopia. (Keskitalo 2012, 46, 48, 51.)

Sopimuksesta vetäytyvä osapuoli voi joutua menettämään enintään 4 % ostotarjouksessa sovitusta kauppahinnasta käsiraha- tai vakiokorvausehdon nojalla. Jos myyjä ottaa vastaan suuremman käsirahan, hänen on laskettava lain määräämä ylittävä osuus kauppahinnan ennakoksi ja palautettava se, vaikka oikeus käsirahan pitämiseen olisi. Jos kaupan osapuolina on kaksi kuluttajaa, osapuolet voivat nimenomaisella sopimuksella käsirahan osalta sopia, että kaupasta vetäytyvä korvaa toiselle osapuolelle vetäytymisen aiheuttaman todellisen vahingon. (Nevala 2011, 73–74.)

Myyjä ei saa ottaa samasta asunto-osakkeesta kahta käsirahallista tai muuta-kaan tarjousta päällekkäin, kun hän on ottanut ensimmäisestä käsirahan vastaan. Kielto alkaa siitä hetkestä, kun myyjä on vastaanottanut käsirahan ja päättyy siihen hetkeen, kun hän palauttaa käsirahan tarjouksen tekijälle tai käy selväksi, että käsiraha jää myyjälle. Useimmat käsirahallisen tarjouksen päälle saadut ostotarjoukset sitovat myyjää, kun tarjoukset tulevat hyväksytyiksi. Ostajia sen sijaan tällaiset heidän tekemänsä tarjoukset eivät sido missään vaiheessa. Käsirahaa vastaanottaessaan myyjän on siten harkittava huolellisesti, sitoutuuko myymään asunnon tietylle ostajalle vai jääkö hän odottamaan parempaa tarjousta. (Nevala 2011, 71–72.) Vakiokorvausehdon sisältävään tarjoukseen sen sijaan ei liity kieltoa päällekkäisistä tarjouksista. Esimerkiksi tästä syystä käsirahallisten tarjousten käyttö on vähentynyt viime vuosina. Ostotarjouksia tehdään myös paljon asuntoesittelyissä ja harvalla ostajaehdokkaalla on esiteltyssä mukanaan suuria summia käteistä rahaa. (Nevala 2011, 75.)

6.3 Kaupantekotilaisuus

Kauppa kannattaa tehdä käytännön syistä pankissa, varsinkin jos osakekirja on myyjän lainan vakuutena tai pankki myöntää ostettavaa asuntoa vastaan lainan (Kasso 2006, 73). Käytännössä osapuolet sopivat kaupantekotilaisuuden päivämäärän ja pankkiin varataan aika. Kauppakirja allekirjoitetaan kaupantekotilaisuudessa. Ostajan on tärkeää saada osakekirja nähtävilleen kaupantekotilaisuudessa, koska asunnon omistus- ja hallintaoikeus selviää osakekirjasta (Nevala 2011, 197). Pankin edustaja voi järjestää kauppahinnan siirron ostajalta myyjälle turvallisesti sekä panttaustilanteissa osakekirjan siirron pankilta toiselle kaupantekotilaisuuteen ostajan nähtäväksi. Jos osakekirja on myyjän lainan vakuutena pankissa, osakekirjan luovuttamiseksi myyjän on maksettava velka pois tai annettava uusi vakuus lainalle. Useimmiten myyjä maksaa lainansa pois ostajan maksamalla kauppahinnalla.

6.4 Kauppakirjan laatiminen

Asuntokauppalaissa ei ole määräyksiä käytetyn asunto-osakkeen kaupan kauppakirjan sisällöstä tai muodosta. Osapuolet voivat lähtökohtaisesti sopia sisällöstä vapaasti. Asuntokaupan tarkoituksena on asunto-osakkeen omistus-

oikeuden siirtäminen ostajalle (Nevala 2011, 197), jonka yksi vaihe on osakekirjan siirtäminen ostajan haltuun. Kauppakirjaa pidetään luovutussopimuksena (Nevala 2011, 17). Tyypillisesti kauppakirja sisältää myyjän ja ostajan tiedot, osakkeiden numerot ja tiedon siitä, minkä asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat kaupan kohteena. Kauppakirjassa sovitaan kauppaan kuuluvista tarpeistoeseineistä, määritellään kohteen kunto sekä sovitaan kauppahinnasta ja maksutavasta. Lisäksi kauppakirjaan kirjataan ehdot omistusoikeuden ja huoneiston hallinnan siirtymisestä, osakirjojen luovutuksesta ja ennen luovutusta tapahtuvasta säilyttämisestä. Mahdollisista kauppahinnan maksamiseen liittyvistä vakuusjärjestelyistä sovitut asiat on erittäin tärkeää kirjata kauppakirjaan. Kauppakirjassa voidaan sopia lisäksi asunnosta aiheutuvien yhtiövastikkeiden ja muiden maksujen maksuvelvollisuudesta ja selvittää myyjän tiedonantovelvollisuuden toteutuminen. Kauppakirja päivätään ja osapuolet allekirjoittavat sen. Kauppakirjan yhteyteen voidaan liittää myös mahdolliset suostumukset esimerkiksi myyjän puolisoilta, jos kyseessä on yhteisenä kotina käytetty asunto. (Nevala 2011, 193–195.) Siitä huolimatta, että kauppakirja on vapaamuotoinen, asioista kannattaa sopia mahdollisimman tarkasti ja huolehtia siitä, että kaikki suullisesti sovitut asiat kirjataan osaksi kauppakirjaa mahdollisten erimielisyyksien varalta. Käytännössä kauppakirjan sisältö vaihtelee kaupan kohteen ja osapuoltenkin mukaan, joten yhtä oikeaa sisältöä kauppakirjalle on vaikea määritellä.

6.4.1 Kauppahinnan maksaminen ja vakuusjärjestelyt

Kauppakirjaan merkitään sekä kauppahinta että velaton hinta, mikäli se poikkeaa kauppahinnasta tai vaihtoehtoisesti asunto-osakkeisiin kohdistuva kaupantekopäivän mukainen lainaosuus. Kauppakirjaan kannattaa myös kirjata, että ostaja vastaa lainaosuudesta. Jos kauppahinnan maksuaikataulusta ei ole sovittu kauppakirjassa, se tulee lain mukaan maksaa silloin, kun osakekirja ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle (Asuntokauppalaki 6:22 §). Kauppakirjaan on suositeltavaa kirjata maksuerien suuruudet ja eräpäivät selkeinä kalenteripäivinä sekä maksamattomalle kauppahinnalle myyjän perimä korko. (Kasso 2006, 71–72.)

Käteiskaupassa ostaja maksaa käteisellä koko kauppahinnan kaupantekotilaisuudessa. Myyjälle ei jää saatavia ostajalta, joiden saanti pitäisi turvata. Kun myyjä antaa ostajalle maksuaikaa, maksamattoman kauppahinnan saaminen pitää turvata vakuusjärjestelyin. Käytettävän vakuusjärjestelyn valinta riippuu siitä, milloin omistusoikeus asunto-osakkeisiin siirretään ostajalle. Myyjälle paras tilanne on, että omistusoikeus säilyy hänellä mahdollisimman pitkään. (Nevala 2011, 198.)

Myyjä ja ostaja voivat sopia, että ostaja maksaa kaupantekotilaisuudessa huomattavan osan kauppahinnasta, esimerkiksi 30 %. Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy ostajalle heti ja myyjä luovuttaa tälle siirtomerkinnällä varustetun osakekirjan. Loppuosa kauppahinnasta maksetaan sovitun aikataulun mukaan. Jos myyjä siirtää omistusoikeuden osakkeisiin heti, ostaja voi pantata osakkeet myyjälle ensisijaisella tai toissijaisella panttauksella. Vain se, jolla on omistusoikeus asunto-osakkeisiin, voi ne pantata (Nevala 2011, 198).

Ensisijaisesta panttauksesta on kyse silloin, kun ostaja panttaa osakekirjan myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi kauppakirjan panttauslausekkeella. Erillistä panttaussitoumusta ei tarvita, vaan allekirjoitetun kauppakirjan panttauslauseke riittää. Panttauslauseke kannattaa ulottaa koskemaan maksamattoman kauppahinnan lisäksi myös kauppahinnalle muodostuvaa viivästyskorkoa sekä kauppahinnan perimisestä aiheutuvia kuluja. Lisäksi siirtomerkinnällä varustettu osakekirja tulee luovuttaa myyjälle tai jollekin ulkopuoliselle, joka sitä säilyttää myyjän lukuun. Mikäli ostaja ei maksa maksueriä myyjälle kauppakirjassa sovitun mukaisesti, myyjällä on oikeus realisoida pantti kauppakaarella pantin realisoimisesta annettujen säännösten mukaan. (Nevala 2011, 199–200.)

Toissijainen panttaus tulee kysymykseen sellaisessa tilanteessa, jossa ostaja on saanut pankiltaan luoton asunto-osakkeiden kauppaa varten. Ostaja panttaa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi osakekirjan ensisijaisesti pankilleen, joka sitoutuu säilyttämään osakekirjaa toissijaisen pantinsaajan eli myyjän lukuun. Osakkeet on käytännössä pantattu ensisijaisella ja toissijaisella panttioikeudella molemmille, vaikka osakekirja voi olla vain ensisijaisen pantinsaajan

hallussa. Ensisijainen pantinsaaja antaa toissijaiselle pantinsaajalle jälkipantin. (Nevala 2011, 201–202.)

Jälkipantti on asiakirja, josta selviää ensisijaisen pantinsaajan tietoisuus toissijaisesta panttauksesta, ensisijaisen panttauksen panttivastuiden enimmäismäärä, ilmoitus siitä, että ensisijaisen pantinsaajan tiedossa ei ole muita toissijaisia panttauksia ja vahvistus siitä, että osakekirjaa säilytetään toissijaisen pantinsaajan lukuun. Ostajan antama panttaussitoumus sisällytetään tässäkin panttaustavassa allekirjoitetun kauppakirjan panttauslausekkeeseen. Käytännössä myyjälle toissijaisena pantinsaajana syntyy oikeus saataviinsa vasta sitten, kun ensisijainen pantinsaaja eli pankki on saanut oman tietyn osan saatavistaan. Jos myyjä päättää ryhtyä realisoimaan panttia kauppakaaren säännösten mukaan, hänen on saatava siihen ensisijaisen pantinhaltijan suostumus. (Nevala 2011, 201–202.)

Jos myyjä luovuttaa omistusoikeutensa ostajalle vasta koko kauppahinnan tai tietyn osan maksamisen jälkeen, kyseessä on kauppakirjaan kirjattava omistuksenpidätysehto. Käytännössä omistuksenpidätysehtoa käytetään silloin, kun kaupantekotilaisuudessa maksetaan vain pieni osa kauppahinnasta. Omistuksenpidätysehto tuo myyjälle parhaan turvan maksamattomalle kauppahinnalle, sillä myyjällä on oikeus purkaa kauppa ja saada vahingonkorvausta ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. (Nevala 2011, 203–204.)

6.4.2 Omistusoikeuden siirtyminen

Yleensä omistusoikeuden siirtyminen kytketään koko kauppahinnan tai sen tietyn osuuden maksamiseen sekä osakekirjan luovuttamiseen. Käteiskaupassa omistusoikeus siirtyy heti. Jos myyjä antaa ostajalle maksuaikaa, omistusoikeuden siirtymisestä voidaan sopia kauppakirjassa niin, että omistusoikeus siirtyy, kun tietty osuus on myyjälle maksettu. (Nevala 2011, 197,199.) Osakekirjaan on suositeltavaa tehdä siirtomerkintä heti, kun omistusoikeus on siirtynyt (Kasso 2006,73).

6.4.3 Asunnon hallinnan ja osakirjan luovuttaminen

Asunnon hallinnan luovuttaminen tarkoittaa samaa kuin asunnon vapautuminen ja siitä kannattaa sopia kauppakirjassa. Asuntokauppalain 6 luvun 4 §:n mukaan myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta ja osakekirja tai muuta omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja sovittuna ajankohtana. Tätä velvollisuutta myyjällä ei kuitenkaan ole, jos ostaja ei ole maksanut myyjälle koko kauppahintaa eikä kauppahinnan tai sen osan myöhemmästä erääntymisestä ole sovittu. Osakekirja ja asunnon hallinta tulee luovuttaa samaan aikaan, jos muuta ei ole sovittu. (Asuntokauppalaki 6:4 §.) Osapuolet voivat sopia kauppakirjassa asunnon hallinnan ja osakekirjan luovuttamisesta ennen kauppahinnan maksamistakin. Se tosin ei myyjän kannalta ole järkevää, ellei maksamatonta kauppahintaa ole turvattu vakuusjärjestelyin. Asunnon vapautumisesta sovittaessa myyjän kannattaa miettiä realistisesti, milloin hän kykenee asunnon luovuttamaan, sillä tahattomallakin viivästyksellä on seurauksia.

Mikäli osakekirja on pantattu myyjän lainan vakuudeksi, myyjän tulee ottaa yhteyttä omaan pankkiinsa hyvissä ajoin selvittääkseen, millaisella aikataululla osakekirja vapautuu ja miten pankki voi toimittaa sen esimerkiksi ostajan pankkiin kaupantekotilaisuuteen. Myyjä voi hankkia myös pantinhaltijalta ilmoituksen siitä, että haltija tulee luovuttamaan osakekirjan vapaana panttivastuista siten, että se on luovutettavissa ostajalle (Keskitalo 2012, 281). Osakekirja tulee olla kaupantekotilaisuudessa ostajan nähtävillä. Siirtohetkellä myyjä tekee osakekirjaan siirtomerkinnän, päivää sen ja allekirjoittaa (Nevala 2011, 198). Jos osakekirjaa ei luovuteta heti ostajalle kaupantekotilaisuudessa, sen säilyttäminen kannattaa antaa esimerkiksi pankille, joka on puolueeton osapuoliin nähden (Kasso 2006, 73).

6.4.4 Vastuu kustannuksista

Myyjä vastaa säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista sen tapaisista asunto-osakeyhtiölle suoritettavista maksuista, asunnon hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista, juoksevista menoista sekä julkisoikeudellisista maksuista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan, tai maksuvelvollisuus syntyi ennen sitä. Osapuolet voivat sopia toisin. Myyjän vastuuta yhtiövas-

tikkeiden ja niihin rinnastettavien maksujen osalta rajoittaa se, jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajan vuoksi. Ostaja vastaa näistä maksuista siitä hetkestä alkaen, kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. (Asuntokauppalaki 6:5 §.) Myyjän maksamatta jääneistä yhtiövastikkeista vastaa myyjän ohella myös ostaja omistusoikeuden siirtymäkuukaudelta ja enintään sitä edeltäneiltä viideltä kuukaudelta. Vastuu ostajan osalta rajoittuu siihen, että uusi omistaja ei vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyömisestä yhtiövastikkeesta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2:7 §.)

6.4.5 Ostajalle annetut tiedot ja kohteen kunto

Myyjän vastuun kannalta on tärkeää kirjata kauppakirjaan, mitä tietoja myyjä on ostajalle antanut. Tarvittaessa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen tai kuntotarkastusraportin voi liittää kauppakirjaan, mikäli annettu tieto koskee kohteeseen liittyvää erityisominaisuutta, joka asiakirjasta ilmenee. (Nevala 2011, 211–212.) Ostajalla on velvollisuus tarkistaa asunto ennen kaupantekoa, sillä hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa (Asuntokauppalaki 6:12 §). Myyjän tulee pitää huolta, että tieto ostajan tekemän ennakkotarkastuksen päivämäärästä kirjataan kauppakirjaan.

Molempien osapuolten tiedossa olevat kohteeseen liittyvät poikkeamat, virheet ja puutteet tulee yksilöidä kauppakirjaan, mikäli myyjä haluaa rajoittaa vastuutaan niiden osalta. Pelkkä ”asunto myydään siinä kunnossa kuin se on” –ehto ei rajoita ostajan oikeutta vedota virheeseen, vaan havainnot ja virheet tulee yksilöidä. (Kasso 2006, 76.) Vastuuvapauslausekkeella puolestaan tarkoitetaan virhettä, joka ei kaupantekohetkellä ole osapuolten tiedossa ja josta myyjä ei vastaa, kun se myöhemmin ilmenee. Tässäkin tilanteessa mahdollinen havaittava virhe tulee yksilöidä kauppakirjaan. Kauppakirjaan lisätty yleinen maininta siitä, että myyjä ei vastaa tulevista virheistä ei vapauta myyjää vastuusta. (Nevala 2011, 213.)

6.5 Viivästys

Ostajan velvollisuus on maksaa kauppahinta kauppakirjassa sovitun aikataulun mukaan. Vaikka viivästyskorosta erääntyneelle kauppahinnalle ei olisi sovittu kauppakirjassa, myyjällä on oikeus periä erääntyneelle osuudelle viivästyskorkoa korkolain nojalla enintään viitekorkoon lisätyn 7 prosenttiyksikön verran (Nevala 2011, 198.)

Jos ostajan viivästys on olennainen, myyjä saa purkaa kaupan. Myyjällä ei kuitenkaan ole purkuoikeutta viivästyksen vedoten, kun hän on luovuttanut osakekirjan ostajalle tai ostaja on maksanut viivästyneen maksun korkoineen myyjälle. Myyjä voi antaa ostajalle kohtuullisen lisääjän maksun suorittamiseksi, jonka aikana purkuoikeutta ei myöskään ole. (Asuntokauppalaki 6:24 §.) Lisäajan umpeutumisen jälkeen sen sijaan purkuoikeus on, vaikka viivästys ei olisi olennainen. Viivästyksen olennaisuuteen vaikuttaa viivästyksen kesto ja viivästyneen summan suuruus sekä viivästyksen tosiasiallinen merkitys myyjälle. (Keskitalo 2012, 285.)

Myyjällä on lisäksi oikeus vahingonkorvaukseen ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Huolimatta siitä puretaanko kauppa vai ei (Keskitalo 2012, 285), oikeus korvaukseen on, jos ostaja ei voi osoittaa viivästyksen johtuneen lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta ylitsepääsemättömästä esteestä. (Asuntokauppalaki 6:25 §.) Kaupan purkamisen vuoksi myyjälle voi aiheutua kustannuksia, jotka tulevat ostajan korvattaviksi. Jos myyjä ei pura kauppaa, ensisijainen korvausmuoto on kuitenkin yleensä viivästyskorko. (Keskitalo 2012, 285.)

Myyjän velvollisuus on luovuttaa asunnon hallinta ja osakirja ostajalle sopimuksen mukaisesti. Myyjän viivästyksestä on kysymys silloin, kun myyjä ei luovuta asunnon hallintaoikeutta ja osakekirjaa tai luovuttaa ne viivästyneenä. Jos myyjä on menetellyt tilanteessa huolimattomasti, hän joutuu vahingonkorvausvelvolliseksi ostajan kärsimän viivästyksestä johtuneen vahingon vuoksi. Vahingonkorvausvelvollisuus ei edellytä sitä, että hän olisi viivästyttänyt luovutusta tahallisesti, vaan myyjä on saattanut täysin tahattomasti arvioida luovutusajankohdan turhan optimistisesti. Vapautuakseen vahingonkorvausvelvollisuudesta

myyjän on osoitettava, että viivästys ei ole johtunut hänen puolellaan olevasta syystä. Huolimattomuutta arvioitaessa ratkaisee, millaiset mahdollisuudet myyjällä olisi ollut ilman haittaa tai kohtuutonta kustannusta järjestää asunto vapaaksi ostajan käyttöön. (Keskitalo 2012, 282, 284.)

7 Kaupan jälkeen

Kun omistusoikeus asunto-osakkeeseen on siirretty ostajalle ja osakekirja sekä asunnon hallintaoikeus luovutettu ostajalle, yleensä ostajan tehtävä on maksaa varainsiirtovero sekä rekisteröidä saantonsa osakeluetteloon. Myyjän velvollisuus päättyy mahdollisen luovutusvoittoveron maksamiseen, jos osapuolet ovat tyytyväisiä kauppaan. Aina näin ei kuitenkaan ole, joten tässä luvussa käsitellään asunnon virhettä, myyjän virhevastuuta sekä myyjään kohdistuvia veroseuraamuksia.

7.1 Asunnon virhe

Käytetyn asunnon virheestä säädetään asuntokauppalain 6 luvussa. Virheet luokitellaan laissa yleiseen virheeseen, taloudelliseen virheeseen ja oikeudelliseen virheeseen (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843). Vaikka asunnossa olisi poikkeamia tai vikoja, ne eivät aina täytä asuntokauppalain virheen kriteerejä (Nevala 2011, 305). Virheen arvioinnissa on keskeistä huomioida ostajan ja myyjän välinen sopimus, mitä tietoja myyjä on ostajalle antanut ja onko ostaja tarkastanut asunnon. Virhettä arvioitaessa on toki huomioitava myös kohteen kunto, sillä vanha, käytetty asunto voi olla huonommassa kunnossa kuin uusi asumaton. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.) Keskitalon mukaan osapuolten välinen sopimus tulisi suhteuttaa asuntokauppalain normien tunnusmerkkeihin ja sen perusteella ratkaista, onko kyseessä asuntokauppalaisissa tarkoitettu asunnon virhe. Osapuolten välille syntyneen sopimuksen arvioinnissa on huomioitava molempien osapuolten välinen toiminta mukaan lukien myyjän tiedonantovelvollisuuden toteutumisen vaikutus siihen, mitä ostaja voi asunnolta kohtuudelta vaatia sekä se, mitä osapuolet nimenomaan ovat sopineet. (Keskitalo 2012, 175.)

Virheellisyyden määräävästä ajankohdasta säädetään asuntokauppalain 4 luvun 17 §:ssä. Käytetyn asunnon kaupassa ajankohta määräytyy saman lainkohdan mukaisesti. Virheen määräytymisen lähtökohtana pidetään asunnon ominaisuuksia vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. (Asuntokauppalaki 4:17 §.) Vaaranvastuu tarkoittaa osapuolten vastuuta kaupanteon jälkeen asunnolle tapahtuvista osapuolista riippumattomista vahingoista. Asuntokauppalain mukaan vaaranvastuu siirtyy lähtökohtaisesti asunnon hallintaoikeuden siirtymishetkellä myyjältä ostajalle. (Nevala 2011, 178.) Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa on ollut vaaranvastuun siirtyessä ostajalle, vaikka virhe ilmenisi vasta myöhemmin. Jos asunto huononee vaaranvastuun ostajalle siirtymisen jälkeen, asunnossa katsotaan olevan virhe, jos huononeminen johtuu myyjän sopimusrikkomuksesta. (Asuntokauppalaki 4:17 §.)

7.1.1 Yleinen virhesäännös

Asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun tai jos se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on asunnosta antanut ja joilla voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan (Asuntokauppalaki 6:11 §). Tämän vuoksi kauppakirja on suositeltavaa tehdä aina kirjallisena, sillä virheeseen vetoavalla on näyttötaakka. Samasta syystä ostajan saamat tiedot ja myyjän asunnosta kertomat virheet, poikkeamat ja puutteet kannattaa aina kirjata kauppakirjaan. Suullista sopimusta on vaikea todistaa virhetilanteessa. Tietojen antamistavalla ei kuitenkaan ole merkitystä virheen kannalta (Keskitalo 2012, 176.)

Mikäli myyjä on jättänyt kertomatta kauppaan vaikuttavista seikoista, jotka hänen täytyy olettaa tienneen, voi kertomatta jättäminen täyttää virhesäännöksen tunnusmerkit. Arvioinnissa otetaan huomioon ostajan mahdollisuus havaita seikka asunnon ja asuntoon liittyvien asiakirjojen tavanomaisessa tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista, kertomatta jättämisen vaikutus kaupan syntymiseen ja muut seikat. (Asuntokauppalaki 6:11 §.)

Yleinen virhesäännös koskee myös tietoja asunnon ympäristöstä ja alueen palveluista. Jos myyjän on antanut väärää tietoa asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista tai jättänyt antamatta näihin liittyvän tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta, kaupan kohteessa on virhe. Ar-

vioinnissa otetaan huomioon samat edellytykset kuin asuntoon kohdistuvan yleisen virhesäännöksen arvioinnissa. (Asuntokauppalaki 6:11 §).

Maakaarella on säädetty kiinteistön laatuvirheestä. Maakaaren ja asuntokauppalain virhesäännökset on tarkoituksellisesti laadittu vastaamaan mahdollisimman pitkälle toisiaan. Edellä mainitut asuntokauppalain 6 luvun 11 §:ssä mainitut virheet tunnetaan yleisesti laatuvirheenä. Keskitalon mukaan asuntokaupoissa kohteen fyysisissä ominaisuuksissa olevat virheet ovat yleisin ja tärkein virheryhmä (Keskitalo 2012, 174–175).

Salainen virhe

Ostajalla on oikeus asettaa asunnolle tiettyjä edellytyksiä, kun huomioidaan asunnon hinta, ikä, alueen tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset ja muut seikat. Jos asunto poikkeaa merkittävästi varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan tästä oletuksesta, kyseessä on virhe (Asuntokauppalaki 6:11 §). Salainen virhe merkitsee sitä, että vaikka myyjä olisi täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja selonottovelvollisuutensa, asunnosta voi paljastua poikkeama tai puute myöhemmin, josta osapuolet eivät ole olleet tietoisia. Jos virhe osoittautuu ostajan asunnolle asetamiin edellytyksiin nähden merkittäväksi poikkeamaksi, kyseessä on salainen virhe (Nevala 2011, 311). Esimerkkejä tyypillisestä salaisesta virheestä ovat yleensä kosteusvauriot tai rakentamisaikaiset virheet. (Keskitalo 2012, 210–211.)

Salaista virhettä arvioitaessa oleellista on, tiesikö myyjä tai olisiko tämän pitänyt tietää seikasta ja kuinka merkittävä vaikutus virheellä on ostajalle. Salaiselle virheelle on mahdoton antaa yleispätevää määritelmää, vaan tällaista virhettä arvioitaessa on huomioitava kaikki kauppaan vaikuttaneet olosuhteet ja virheen seuraukset kokonaisuutena. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon asunnon hinta, ikä, kunto, myyjän tietoisuus yhtiön asioista, korjauskustannusten hinta, mahdollinen terveyshaitta ostajalle, arvonnousu virheen korjauksen jälkeen ja mahdollinen kolmannen osapuolen vastuu. (Keskitalo 2012, 210–215.)

Rakennuksen ikä ja kunto eivät aina ole suoraan verrannollisia, joten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota myös rakentamisajankohdan yleiseen laatutasoon.

Eri vuosikymmeninä Suomessa on ollut vallalla eri käsityksiä hyvästä rakentamistavasta (Keskitalo 2012, V). Vastuun jakautumisessa voitaisiin sen vuoksi kiinnittää huomiota myös siihen, millaisia odotuksia ostaja voi kohtuudella asettaa tietyn ajan rakentamistavalle ja laadulle. (Kiinteistöklubi.)

7.1.2 Taloudellinen virhe

Taloudellinen virhe vastaa pitkälti sisällöltään yleistä virhesäännöstä, sillä kyse on myyjän antamista tai antamatta jättämistä tiedoista. Samoin kuin yleisessä virhesäännöksessä, myös taloudellisessa virhesäännöksessä tunnetaan salainen taloudellinen virhe asuntokauppalaain uudistuksen myötä. Tyypillisesti taloudellinen virhe ilmenee väärin ilmoitettuna lainaosuutena tai yhtiövastikkeen määränä tai myyjä on antanut taloyhtiön olevan paremmassa kunnossa, mitä se todellisuudessa on. (Keskitalo 2012, 221.)

Taloudellinen virhe on kyseessä, jos myyjä ennen kaupantekoa on antanut väärää tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä velvoitteista ja vastuista, esimerkiksi yhtiövastikkeesta, huoneistoon kohdistuvasta lainaosuudesta tai asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tiedon antamatta jättäminen mainitun lainkohdan sisältämistä seikoista luokitellaan myös virheeksi, jos myyjän täytyy olettaa tienneen niistä ja ostaja pystyi perustellusti olettamaan saavansa tiedon niistä sekä muut kauppaan vaikuttavat seikat. Ostajan tiedonsaantia arvioitaessa otetaan huomioon ostajan mahdollisuus havaita seikka ennen kauppaa edeltävässä selonotossa. Edellytyksenä tässä lainkohdassa on kertomatta jättämisen vaikutus kauppaan. (Asuntokauppalaki 6:20 §.)

Salainen taloudellinen virhe on kyseessä, jos asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa ilmenneet odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi, kuin ostajalla on ollut aihetta perustellusti edellyttää (Asuntokauppalaki 6:20 §).

Myyjä ja ostaja eivät siis kumpikaan ole tienneet viasta tai puutteesta ennen kaupantekoa, jonka seurauksena asunto-osakkeita rasittaa tai tulee rasittamaan

merkittävästi suurempi taloudellinen vastuu, mihin ostaja on asunto-osakkeet ostaessaan varautunut. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa osassa voi esimerkiksi ilmetä vika tai puute, jonka korjaamiseksi yhtiön on otettava laina. Salaisen taloudellisen virheen edellytyksinä on nimenomaan ennalta- arvaamattomuus ja se, että ostajan vastuulle tulevat velvoitteet ovat merkittävästi suuremmat. Molempien ehtojen on täytyttävä. (Nevala 2011, 321–322.)

7.1.3 Oikeudellinen virhe

Taloudelliseen ja laadulliseen virheeseen nähden oikeudellinen virhe on virhetyyppinä harvinaisempi. Oikeudellisesta virheestä säädetään asuntokauppalain 6 luvun 21 §:ssä. Oikeudellista virhettä koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi sen jälkeen, kun kaupan kohde on luovutettu ostajalle (Keskitalo 2012, 239). Lainkohdan mukaan kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä eikä myyjän ja ostajan välisestä sopimuksesta seuraa, että ostajan on otettava vastaan kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Kolmannella osapuolella ei tarvitse olla omistusoikeutta asunto-osakkeisiin, vaan tällä voi olla myös pantti-, pidätys- tai vuokraoikeus kaupan kohteeseen, joka loukkaa ostajan oikeutta kaupan kohteeseen. (Asuntokauppalaki 6:21 §.)

Oikeudellinen virhe ilmenee siten, että kaupan kohteena olevat asunto-osakkeet omistaa kokonaan tai yhdessä myyjän kanssa kolmas osapuoli. Kolmas osapuoli on myös voinut pidättää omistusoikeutensa osakkeisiin pätevästi, jolloin omistusoikeutta osakkeisiin ei ole siirretty myyjälle. Tällainen oikeudellinen virhe voi tulla kyseeseen, jos myyjä esimerkiksi myy yhteisomistuksessa olevan asunnon yksin ilman muiden osapuolten suostumusta tai myyjä on ostanut asunto-osakkeet, mutta omistusoikeus ei ole vielä siirtynyt hänelle eikä hänellä ole osakekirjaa hallussaan. (Keskitalo 2012, 237,239.) Oikeudellinen virhe on kyseessä myös tilanteessa, jossa kolmannen osapuolen omistusoikeus kohdistuu kauppaan kuuluvaan tarpeistoesineeseen (Nevala 2011, 323).

Kuten lainkohta määrää, edellytyksenä on, että myyjä ja ostaja eivät ole kauppasopimuksessaan sopineet ostajan ottavan vastaan kaupan kohdetta siten, että kolmannen osapuolen oikeus rasittaa kohdetta. (Keskitalo 2012, 236–237.)

Myyjä voi rajoittaa ostajan oikeutta vedota oikeudelliseen virheeseen sopimalla ostajan kanssa, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan sivullisen oikeudesta johtuvine rasituksineen. Tämä sopimus voi tulla kysymykseen vain lievemmissä rasiutilanteissa, kuten kolmannen osapuolen vuokraoikeuden osalta. Jos rasite on kolmannen osapuolen kohteeseen kohdistuva omistusoikeus, ei myyjä voi sopimuksella rajoittaa ostajan oikeutta vedota oikeudelliseen virheeseen. (Nevala 2011, 324.)

7.2 Myyjän vastuu virheestä

Myyjän vastuu kaupan kohteen virheistä määräytyy asuntokauppalain virhesäännösten mukaan. Virhevastuuseen liittyy olennaisuusvaatimus. Sen perusteella virheet voidaan jakaa neljään osaan: vaikutuksettomat eli vähäiset virheet, vaikutukselliset virheet, merkitykselliset virheet ja olennaiset virheet. Vähäisillä virheillä ei ole oikeusseuraamuksia eikä myyjää voida esimerkiksi velvoittaa palauttamaan osaa kauppahinnasta hinnanalennuksena. Jotta ostaja voi vedota virheeseen, siltä edellytetään vaikutuksellisuutta kauppaan ja sitä että ostaja ei tiennyt viasta tai puutteesta tai ymmärtänyt sen merkitystä. (Nevala 2011, 305; Keskitalo 2012, 117.)

Salaisen virheen osalta pelkkä vaikutuksellisuus ei riitä, vaan virheeltä vaaditaan merkityksellisyyttä ostajalle. Tiina Koskinen on todennut Talentumin juristikirjeessä, että

”piilevän virheen osalta poikkeaman perustelluista odotuksista tulee olla merkittävä, jotta sen perusteella voidaan vaatia myyjältä korvausta. Myyjä siis vastaa vain merkityksellisistä piilevistä virheistä”.

Ostajan oikeus vedota salaiseen virheeseen on rajoitetumpaa (Keskitalo 2012, 211), sillä myyjä ei vastaa merkitykseltään vähäisestä salaisesta virheestä. Merkittävyyttä arvioitaessa on huomioitava kaupan olosuhteet kokonaisuutena. Olisiko ostaja ostanut asunnon, jos olisi tiennyt seikasta? (Kiinteistöklubi.)

Myyjä vastaa antamistaan tiedoista. Myyjä vastaa lähtökohtaisesti myös edustajansa antamista tiedoista. Kyseessä voi olla kiinteistönvälittäjä, isännöitsijä tai asunto-osakeyhtiön muu edustaja tai esimerkiksi kuntotarkastaja. Huomattavaa

on, että myyjä vastaa myös edustajan antamista virheellisistä tiedoista, jotka on painettu asiakirjoihin, esimerkiksi isännöitsijäntodistukseen. Tyypillisimmät asunto-osakeyhtiön edustajan antamat virheelliset tiedot ovat virheet isännöitsijäntodistuksessa. Toki myyjän asema huomioidaan tällaisissa tapauksissa ja vastuun lankeaminen edustajan antamista tiedoista on tapauskohtaista, johon voivat vaikuttaa monet seikat. (Keskitalo 2012, 193–196.) Poikkeuksen tähän muodosti Korkeimman oikeuden ennakkopäätös, jossa isännöitsijä joutui vastuuseen allekirjoittamastaan isännöitsijäntodistuksesta (KKO:2010:17).

Myyjän vastuuta asunnon virheestä rajoittaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Jos myyjä on tarjonnut ostajalle mahdollisuuden asunnon ennakkotarkastukseen, ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyöminen ilman hyväksyttävää syytä rajoittaa ostajan oikeutta vedota asunnon virheeseen. Asuntokauppalain mukaan asunnon ennakkotarkastusta ei tarvitse ulottaa seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä ilman myyjän kehotusta tai erityistä syytä. (Asuntokauppalaki 6:12 §). Erityinen syy voi olla esimerkiksi asunnosta löytyvä jälki mahdollisesta virheestä. Laki ei siis määrittele tarkemmin, mitä tavanomainen tarkastus tarkoittaa. Lähtökohtaisesti tarkastus rajoittuu asunnon ja laitteiden ulkonaiseen tarkasteluun, joihin ostajalla on esteetön pääsy. Ennakkotarkastuksen laajuutta arvioitaessa on otettava huomioon asunnon ikä ja yleiskunto. (Keskitalo 2012, 100–101, 105.)

Ostaja ei voi vedota virheeseen, ellei hän reklamoi myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa. Kohtuulliseksi ajaksi on oikeuskäytännön mukaan muodostunut 3–4 kuukautta (Keskitalo 2012, 66) ajankohdasta, jolloin ostaja pääsi tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Takaraja yksityishenkilöiden välisessä kaupassa virheeseen vetoamiselle on kaksi vuotta siitä, kun myyjä luovutti asunnon hallinnan ostajalle tai kaupantekoaikankohdasta, mikäli asunto oli tuolloin jo ostajan hallinnassa. Oikeudellisen virheen osalta ei sovelleta kahden vuoden määräaikaa (Keskitalo 2012, 240). Myyjän virhevastuu raukeaa kahden vuoden jälkeen. Määräajoilla ei ole merkitystä, jos myyjä on toiminut törkeään huolimattomasti tai kunnianvastaaisesti ja arvottomasti. (Asuntokauppalaki 6:14 §.)

7.3 Virheen seuraukset

Yleisin virheseuraus on kauppahinnanalennus. Asuntokauppalain mukaan ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Myyjän velvollisuus on lisäksi maksaa palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaan siitä päivästä lähtien, jolloin myyjä vastaanotti kauppahinnan. (Asuntokauppalaki 6:16 §.) Tarkempaa määritelmää hinnanalennukselle ei asuntokauppalaissa ole.

Hinnanalennuksen määrää arvioitaessa suuntaa-antavana voidaan pitää korjauskustannusten määrää. Arvioinnissa on huomioitava virheen vaikutukset kokonaisuutena: miten virhe vaikuttaa asunnon käyttöarvoon, ulkonäköön ja vaihtoarvoon ennen ja jälkeen korjauksen, piteneekö korjatun kohteen käyttöikä, millaiset ovat asuntokaupan olosuhteet, oliko virhe millään tavalla ennakoitavissa ja millaisia välittömiä ja välillisiä kuluja virheen korjaaminen aiheuttaa. (Keskitalo 2012, 254–255.)

Jos virheen seuraamukset ovat vaikeasti ennakoitavissa, hinnanalennuksen määrän arvioiminen voi muodostua haastavaksi. Peruste hinnanalennukselle määräytyy usein oikeuden ennakkotapauksista tai Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuksista. Esimerkiksi pinta-alavirheessä puuttuvien neliöiden yhteenlaskettua neliömetrihintaa pidetään oikeuskäytännössä tavanomaisena hinnanalennuksen määränä. (Nevala 2011, 334–335.)

Laatu- ja taloudellisen virheen osalta myyjä ja ostaja voivat sopia, että myyjä korjaa virheen omalla kustannuksellaan. Käytetyn asunnon virheen seuraamusten osalta asuntokauppalain 6 luku ei sisällä säännöksiä virheen oikaisemisesta, toisin kuin uuden asunnon kaupan tai kauppalain säännökset. Myyjällä ei siten ole oikeutta vaatia mahdollisuutta virheen korjaamiseen lain nojalla, kuten ei ostajakaan voi vaatia virheen korjaamista. Jos osapuolet ovat sopineet virheen korjaamisesta, ei hinnan alennus tai kaupan purku ole mahdollista ennen kuin sopimuksen mukainen oikaisu on tehty tai oikaisuyritys on epäonnistunut osittain tai kokonaan. (Keskitalo 2012, 249.)

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena (Asuntokauppalaki 6:16 §). Kohtuullisuutta arvioitaessa huomioon otetaan mahdollisuus korjata virhe ja korjauskustannukset. Kaupan purkaminen on yleensä viimeinen vaihtoehto, kun kyseessä on laatuvirhe tai taloudellinen virhe. Käytännössä purkaminen on erittäin poikkeuksellista. (Keskitalo 2012, 264.)

Myyjä voi joutua virheen vuoksi vahingonkorvausvelvolliseksi, mikäli hän on toiminut huolimattomasti eikä muuta voi todistaa (Asuntokauppalaki 6:17 §). Lähtökohtaisesti myyjän on korvattava ostajan kärsimä vahinko täysimääräisenä, mutta korvauksen määrää voidaan sovittaa kaupanteon ja vahingon olosuhteiden perusteella (Keskitalo 2012, 271, 274). Yleensä huolimattomasti toimiminen liittyy kaupan kohteesta annettuihin tietoihin. Koska myyjä vastaa sekä omistaan että edustajansa antamista tai antamattomista tiedoista, hän voi joutua vahingonkorvausvastuuseen asuntoyhteisön edustajan ja isännöitsijän huolimattomuuden vuoksi. (Nevala 2011, 338.) Vaikka myyjä joutuisi vastuuseen edustajansa antamista tiedoista, hänellä on takautumisoikeus asuntoyhteisön edustajan antamien tietojen perusteella. Esimerkiksi myyjän ostajalle esittämän isännöitsijäntodistuksen virheellisen tiedon tai muun yhteisön edustajan antaman tiedon osalta myyjä voi vaatia tiedon antaneelta henkilöltä tai yhteisöltä vahingonkorvausta. (Asuntokauppalaki 7:1 §.)

Oikeudellinen virhe on virheen seuraamusten suhteen poikkeuksellinen yleiseen virhesäännökseen ja taloudelliseen virheeseen nähden. Myyjällä on mahdollisuus torjua ostajan vaatimus hinnan alentamiseksi tai kaupan purkamiseksi oikeudellisen virheen osalta, jos hän huolehtii viipymättä siitä, että kolmannen osapuolen oikeus kaupan kohteeseen lakkaa. Myyjällä on oikeus esimerkiksi tarpeistoesineen osalta, jota rasittaa kolmannen osapuolen omistusoikeus, korvata esine sellaisella, johon ei kohdistu rasitusta ja välttää ostajan vaatimukset. Tällaiseen virheen korjaamiseen ensisijaisena vaihtoehtona ei ole myyjällä oikeutta muiden virhetyyppien osalta. (Keskitalo 2012, 251.) Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, jos sivullinen väittää, että hänellä on kaupan kohteeseen ostajan oikeutta loukkaava oikeus ja väitteelle on todennäköisiä perusteita (Asuntokauppalaki 6:21 §).

Siinä missä hinnanalennus on muissa virhetyypeissä ensisijainen oikeusseuraamus, oikeudellisessa virheessä se on kaupan purkaminen. Oikeudellinen virhe rasittaa yleensä koko kaupan kohdetta, joten virhe katsotaan olennaiseksi eikä hinnanalennus todennäköisesti ole riittävän kohtuullinen. Jos oikeudellinen virhe ilmenee ennen asunnon hallinnan ja osakekirjojen luovuttamista ostajalle, virheeseen sovelletaan myyjän viivästyksen oikeusseuraamuksia. (Keskitalo 2012, 239–241.)

Myös vahingonkorvauksen edellytykset määräytyvät oikeudellisen virheen kohdalla poikkeuksellisesti. Virheen syntymisajankohdalla on merkitys korvausvelvollisuuden syntymiselle. Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekoaikana, myyjä joutuu vahingonkorvausvelvollisuuteen, jos ostaja ei tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää virheestä (Asuntokauppalaki 6:21 §). Myyjältä ei edellytetä huolimattomuutta, kuten muiden virhetyyppien osalta. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, myyjä joutuu vahingonkorvausvelvolliseksi, jos hän ei voi osoittaa, että virhe tai vahinko ei johdu hänen menettelystään. (Asuntokauppalaki 6: 21 §.)

7.4 Asunto-osakkeen myynnin veroseuraamukset myyjälle

Kun asunto-osake myydään kalliimmalla hinnalla, kuin mitä siitä on ostettaessa maksettu, myyjä saa asuntokaupan myötä itselleen voittoa. Myyntivoitosta tai luovutusvoitosta on maksettava vero. Se, millä tavalla myyjä on asunto-osakkeen saanut omistukseensa, ei muuta verovelvollisuutta. Esimerkiksi perintönä tai lahjana saadun asunto-osakkeen myyntivoitto on veronalaista tuloa. (Verohallinto 2014c.)

Tietyissä tapauksissa saatu myyntivoitto on verotonta. Myyjän tai tämän perheenjäsenen vakituisena kotina käytetystä asunto-osakkeesta ei tarvitse maksaa myyntivoittoveroa, kun myyjä on omistanut asunto-osakkeen vähintään kaksi vuotta ennen myyntiä ja myyjä tai tämän perheenjäsen on asunut asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. Perheenjäsenenä verotuksessa pidetään puolisoa ja alaikäisiä lapsia. Omistusaika lasketaan alkaen siitä päivämäärästä, kun asunto-osakkeen omistusoikeus siirtyi myyjälle. Omistus päättyy siihen päivämäärään, joka kauppakirjaan on merkitty omistus-

oikeuden siirtöpäivämääräksi. Vastaavasti asumisaika alkaa siitä päivästä, jolloin väestötietojärjestelmään tehdyn muuttoilmoituksen mukaan asuntoon on muutettu. Kahden vuoden määräaikojen täytyy olla yhtäjaksoisia. (Verohallinto 2013a.)

Myyntivoitto saadaan vähentämällä asunnon myyntihinnasta sen hankintahinta sekä hankinnasta ja myynnistä aiheutuneet kulut. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi ostotilanteessa maksettu varainsiirtovero, maksullinen myynti-ilmoitus ja myyntiä varten hankitut asiakirjat. Hankintahinta on se hinta, jonka myyjä on asunnosta ostettaessa maksanut. Perintönä tai lahjana saadusta asunnosta hankintahintana pidetään perintö- tai lahjaverotuksessa käytettyä verotusarvoa. Tilanne, jossa ostohinta ei ole tiedossa tai se on hyvin alhainen, voidaan hankintahinnan sijasta käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama on yleensä 20 prosenttia tai yli kymmenen vuotta omistetuissa asunnoissa 40 prosenttia myyntihinnasta. Myyjä voi valita, kumpaa tapaa hän käyttää. Myyntivoitto on pääomatuloa ja se verotetaan kaupantekovuoden pääomatulojen mukaan. Toisinaan asunto joudutaan myymään alemmalla hinnalla, kuin mitä siitä on ostettaessa maksettu. Tässä tapauksessa myyjälle muodostuu myyntitappiota. Myyntitappion voi vähentää saman vuoden tai viiden seuraavan vuoden verotuksessa muodostuneesta myyntivoitosta. (Verohallinto 2014c.)

Luovutusvoitto ilmoitetaan Verohallinnolle paperisella lomakkeella, jonka voi ladata verohallinnon internetsivuilta ja palauttaa veroilmoituksen liitteenä vero-toimistoon. Ilmoituksen voi tehdä myös Verohallinnon sähköisessä asiointipalvelussa. Myös verovapaat luovutukset tulee ilmoittaa. Ilmoitus tehdään kaupantekovuoden aikana. Vero voidaan maksaa ennakoverona, ennakon täydennyksenä tai jäännösverona lisättynä korolla. (Verohallinto 2013b.)

8 Yhteenveto

Asuntokauppa koskettaa monia jossain elämänvaiheessa. Suomalaisessa kulttuurissa asunnon omistamista pidetään edelleen arvossa, ja suomalainen sijoittaa mielellään varallisuutensa asumiseen. Useimmille ihmisille asuntokauppa on merkittävin elämän aikana tehtävä kauppa. Ensinnäkin asunto kaupan koh-

teena on useimmille rahassa mitattuna arvokkain koskaan tehtävä hankinta. Toisaalta kyseessä on lähes aina oma koti, joten kaupan onnistumisella on merkittävä vaikutus elämänlaatuun.

Asunto-osakkeiden kauppaa pidetään usein monimutkaisena ja jopa haastavana prosessina. Asuntokauppain säännösten omaksuminen käytännössä voi tuntua haastavalta maallikon näkökulmasta ja myyjän vastuu mahdollisista asunnon virheistä voi arveluttaa. Asuntoa ei välttämättä uskalleta helposti lähteä myymään itse. Toisaalta asunnon vaihtamisesta halutaan selvittää mahdollisimman pienellä vaivalla.

Myyntitoimeksiannon tekeminen asunnosta oman alansa asiantuntijalle, kiinteistönvälittäjälle koetaan monesti helppona ja ennen kaikkea turvallisena vaihtoehtona. Vastoin yleistä käsitystä kiinteistönvälittäjän käyttäminen ei kuitenkaan vapauta asunnon myyjää virhevastuusta eikä kiinteistönvälittäjä aina aja toimeksiantajansa parasta etua. Myös välityspalkkioiden suuruutta välittäjän tekemään työhön nähden on kyseenalaistettu, mikä onkin suurin syy omatoimisen myynnin suosion kasvuun.

Hyväkuntoisen, hyvin hoidetussa yhtiössä ja halutulla alueella sijaitsevan pienen kerrostaloasunnon myyntiaika heikentyneestä markkinatilanteesta huolimatta on yleensä lyhyt, joten itse myymällä on mahdollisuus säästää tuhansia euroja. Vaikka kyseessä ei olisikaan niin kutsuttu helppo kohde, ei mikään estä yrittämästä myyntiä itse, jos aikaa ja innokkuutta asiaan on. Toisaalta heikentyneen markkinatilanteen vuoksi asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet, joten osaavan välittäjän etsiminen voi olla perusteltua, jos myyntiaika venyy paljon.

Kun asunto myydään itse, myyjän vastuulle jää tiedon hankkiminen lakisääteisistä velvollisuuksistaan ja niiden toteuttaminen. Asuntokaupan lopputuloksen kannalta myyjän tärkeimmän velvollisuuden eli tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen voi käydä myyjälle kalliiksi, jos virhevastuu kaupan teon jälkeen lankeaa hänelle. Lisäksi myyjän tulee turvata tehokkaasti oikeutensa kauppahintasaatavaan tai sen maksamattomaan osaan. Myyjän on tärkeää huomata, että kaikkia asuntokaupan keskeisiä asioita ei ole kirjattu asuntokauppalakiin, vaan kauppaan liittyy muutakin lainsäädäntöä. Esimerkiksi tarjouksen tekemisestä ei

säädettä asuntokauppalaissa, vaan laissa varallisuusosoikeudellisista toimista eli oikeustoimilaissa.

Opinnäytetyön tarkoitus oli osoittaa oppaan muodossa, että asunnon myynti ilman välittäjää ei ole juridisesta näkökulmasta vaikea oikeustoimi, kunhan myyjä on selvillä tärkeimmistä velvollisuuksistaan ja tietää oikeutensa. Vaikeinta opinnäytetyön toteuttamisessa oli aiheiden rajaaminen ja punaisen langan säilyttäminen läpi työn. Nopeasti ajateltuna myyntiprosessi on melko yksinkertainen, mutta kaupan vaiheisiin liittyy paljon yksityiskohtia, varsinkin kun työssä käsitellään sekä käytännön asioiden järjestäminen että asuntokaupan juridiikka. Tiivistäminen ei ollut helppoa, koska samalla tuntui, että jotain tärkeää jää pois.

Työn teoriaosuudessa syvennyttiin perusteellisesti asuntokauppalakiin ja sitä kautta määräytyviin myyjän velvollisuuksiin ja oikeuksiin. Myös muiden lakien säännökset erilaisissa asuntokauppaan liittyvissä tilanteissa ja kaupan vaiheissa otettiin huomioon. Toisaalta työn tarkoitus oli selvittää omatoimisen myyntiprosessin eteneminen alusta loppuun käytännön asioiden osalta, sillä asunnon myynti vaatii paljon muutakin kuin juridiikan tuntemista.

Oppaaseen pyrittiin sisällyttämään teoriaosuudessa käsitellyt asiat mahdollisimman selkeästi. Oppaasta haluttiin tehdä helppolukuinen, jotta lukija voi helposti soveltaa opasta käytännössä. Toivon, että oppaasta on hyötyä jokaiselle asuntonsa myyntiä itsenäisesti harkitsevalle ja sen avulla syntyä onnistuneita asuntokauppoja.

Lähteet

Aktia. Kiinteistönvälitys Aktiassa. Hinnasto.

<http://www.aktia.fi/fi/kiinteistonvalitys-aktiassa#section-5> Luettu 16.9.2014.

Asuntojen.hintatiedot.fi-palvelu 2014. Ympäristöministeriö.

http://asuntojen.hintatiedot.fi/tietoa/fi_FI/ Luettu 1.10.2014.

Blomberg, M. 2012. Kokemuksia asunnon välityksestä? Netissä itse vai välittäjälle? 20.8.2012. Artikkelin kommentit.

http://yle.fi/uutiset/kokemuksia_asunnon_valityksesta_netissa_itse_vai_valittajalle/6262494. Luettu 14.9.2014.

Etuovi.com. 2014. Asunnot. Myy asunto itse. <http://www.etuovi.com/myy-asunto-itse>. Luettu 2.10.2014.

Huoneistokeskus 2014. Hinnasto.

<http://www.huoneistokeskus.fi/asp/~/Site/CMS.aspx?path=/Sekalaiset/Hinnasto2013&leftmenuselected=Offices>. Luettu 15.9.2014.

Isännöintiliitto. Isännöinti asiantuntijana. Isännöitsijäntodistus.

<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/isannointi/isannoitsijantodistus/>. Luettu 14.10.2014.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kiinteistöklubi. Piilevät virheet merkittävä asuntokaupan ongelma.

<http://www.kiinteistoklubi.fi/asuminen/413-piilevaet-virheet-merkittaevae-asuntokaupan-ongelma>. Luettu 5.11.2014.

Kiinteistömaailma 2014. Palveluhinnasto.

<http://www.kiinteistomaailma.fi/palveluhinnasto>. Luettu 15.9.2014.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viati-viivastykset/asuntokaupan-virhe/vanhan-osakehuoneiston-virhe/>. Luettu 5.11.2014.

Kuningaskuluttaja. 2013. Tarkista onko viranomainen varoittanut kiinteistönvälittäjäsi. <http://yle.fi/aihe/artikkeli/2013/11/27/tarkista-onko-viranomainen-varoittanut-kiinteistonvalittajaasi>. Luettu 19.11.2014.

Kuolinpesä kiinteistö- tai asuntokaupan osapuolena. Kiinteistölakimiehet.

<http://www.kiinteistolakimiehet.fi/fi/artikkelit/18-erikoisartikkelit/66-kuolinpesa-kiinteisto-tai-asuntokaupan-osapuolena> Luettu 10.9.2014.

Kysy asunto-osakeyhtiölaista. 2013. Oikeusministeriö. 2:13 § Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon, luotettava selvitys perintönä saadusta omistusoikeudesta (AOYL 2:12 ja 2:13 §). <http://www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi/viewtopic.php?f=8&t=3815>. Luettu 10.9.2014.

Lappeenranta. Palvelut. Kaavoitus. <http://www.lappeenranta.fi/Suomeksi/Palvelut/Kaavoitus>. Luettu 8.1.2015.

Liimatainen, K. 2014. Asuntokauppa valui pohjalukemiin. 23.7.2014. Kauppalehti. <http://www.kauppalehti.fi/etusivu/pitkittynyt+taantuma+veti+asuntokaupan+pohjalukemiin/201407691132>. Luettu 24.9.2014.

Mikä on Solo? Solo. Suomen Kotijoukkue Oy. <http://www.solo.fi/myymassa-asuntoa>. Luettu 16.9.2014.

Nalbantoglu M. 2014. HS Kiersi liki 40 asunonäytössä: Isoja koteja on työläs myydä. 25.8.2014. Helsingin sanomat. <http://www.hs.fi/koti/a1305865450159>. Luettu 1.10.2014.

Nevala, T. 2011. 2., uudistettu painos. Asuntokauppalaki. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Ohje hyvästä välitystavasta. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008. Päivitetty 5.6.2012. http://www.kvkl.fi/hyva_valitystapa_ohje.html Luettu 15.9.2014

Oikotie.fi. 2014. Asunnot. Yksityisilmoittajan hinnasto. <http://www.oikotie.fi/ilmoita-asunnoissa/itseilmoittajan-hinnasto>. Luettu 2.10.2014.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2014. Kaupparekisterin tietopalveluhinnasto. http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/hinnasto/P_18.html. Luettu 16.10.2014.

Sintonen. H. 2013. Opinnäytetyöohjaus. Saimaan ammattikorkeakoulu. Liiketalous. Luentomuistiinpanot.

SKV 2014. Hinnasto. <http://www.skv.fi/aspx/site/cms.aspx?path=/Myymassa/Hinnasto>. Luettu 16.9.2014.

Takala, S. 2014a. Minusta tuli välittäjä. Helsingin sanomat 27.4.2014, E 4-6.

Takala, S. 2013b. Pyynnössä realististi ja aikataulussa joustava. Helsingin sanomat. 8.12.2013. Koti E6.

Tilastokeskus. 2014. Liitetaulukko 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät 2012–2013. http://www.stat.fi/til/ashi/2014/03/ashi_2014_03_2014-04-28_tau_011_fi.html. Luettu 5.9.2014.

Toikka, R. 2011. Erityinen sopimusoikeus. Saimaan ammatti-korkeakoulu. Liiketalous. Luentomuistiinpanot.

Tuomi M. 2010. Asunnon hinnan muodostuminen – toteutuvaan kauppahintaan vaikuttavat asiat, kiinteistönvälittäjän näkökulma. Turun ammattikorkeakoulu. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Vartiainen, J. 2013. 20.9.2013. OP-Pohjola-lehti 3/2013. <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/opastus/energiatodistuslaki-muuttuikesakuussa?cid=151739634&srcpl=3>. Luettu 13.10.2014.

Vasama, T. 2014a. Vinkki asunnon myyjälle: kolme kuukautta markkinoilla ollut koti herättää epäilyt. 26.9.2014. Helsingin sanomat. <http://www.hs.fi/koti/Vinkki+asunnon+myyj%C3%A4lle+kolme+kuukautta+markkioilla-lla+ollut+koti+her%C3%A4tt%C3%A4%C3%A4+ep%C3%A4ilyt/a1411529357947>. Luettu 26.9.2014.

Vasama, T. 2014b. Keskimääräinen myyntiaika on pidentynyt viime vuodesta, ja saattaa vieläkin pidentyä. Helsingin sanomat. 25.9.2014. Talous A37.

Verohallinto. 2013a. Henkilöasiakkaat. Asunnon myynti. http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti. Luettu 2.11.2014.

Verohallinto. 2013b. Henkilöasiakkaat. Asunnon myynti. Ilmoita asunnon myyntivoitot Verohallintoon. http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Ilmoita_asunnon_myyntivoitot_Verohallint%2828069%29. Luettu 3.11.2014.

Verohallinto. 2014c. Henkilöasiakkaat. Asunnon myynti. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti%289177%29. Luettu 2.11.2014.

Lainsäädäntö

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Avioliittolaki 13.6.1929/234

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi
14/1994

KKO:2010:17. <http://www.edilex.fi/kko/ennakkoratkaisut/20100017> Luettu
12.11.2014.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki holhustoimesta 1.4.1999/442

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 18.1.2013/50

Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

Perintökaari 5.2.1965/40

Valtioneuvoston asetus asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista
15.2.2001/130

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isän-
nöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365

Opas käytetyn asunnon myyjälle



Salla Alatalo 2014

Sisällysluettelo

Yleistä asuntokauppalaista	3
Myyntioikeus	3
Mikä on oikea hinta asunnolle?	4
Myyntiaika	5
Asiakirjat	5
Myyjän tiedonantovelvollisuus	6
Myytävästä asunnosta ilmoittaminen	7
Asuntoesittely	8
Ostotarjous	10
Kauppakirja	11
Kaupantekotilaisuus	14
Viivästys	14
Käytetyn asunnon virhe	15
Asunnon virheen seuraukset	17
Vuokratun asunnon myyminen	17

Yleistä asuntokauppalaista

Asuntokaupassa kaupan kohteena on yleensä asunto-osakeyhtiön osake, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. Puhekielessä kaupan kohteena sanotaan olevan asunto, mutta kaupan kohteena on itse asiassa arvopaperi. Osakkeet voivat oikeuttaa asuinhuoneiston lisäksi hallitsemaan myös muita asunto-osakeyhtiön tiloja, kuten autotallia tai varastoa. Jos osake ei tuota hallintaoikeutta lainkaan asuinhuoneistoon, tällaisen osakkeen kauppaan ei sovelleta asuntokauppalakia.

Asuntokauppaan sovelletaan asuntokauppalakia 23.9.1994/843. Lain 6 luku käsittelee käytetyn asunnon kauppaa, jossa kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet on määritetty. Kahden kuluttajan välisessä kaupassa osapuolet voivat sopia monista lain kohdista toisin, kuin laki määrää.

Myyntioikeus

Ensimmäiseksi myyjän on varmistettava oikeutensa myydä asunto. Asunnon omistajalla on oikeus päättää asunnon myynnistä. Osoitus omistusoikeudesta on myyjän hallussa oleva osakekirja ja siihen tehty siirtomerkintä sekä yhtiön osakeluetteloon tekemä merkintä myyjän omistusoikeudesta. Osakekirja ei aina ole myyjän hallussa, vaan se voi olla myyjän pankissa panttina myyjän luoton vakuudeksi. Myyjän kannattaakin olla yhteydessä omaan pankkiinsa mahdollisimman pian myyntiprosessin alkuvaiheessa varmistaakseen, kuinka nopeasti pankki voi luovuttaa osakekirjan ostajan pankille.

Kun myyjä omistaa asunnon yksin, hän voi lähtökohtaisesti päättää asunnon myynnistä vapaasti. Jos myyjän yksin omistama asunto on aviopuolisoiden tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolten yhteisenä kotina käyttämä asunto, myyjän on hankittava puolison suostumus myyntiin. Vapaamuotoinen allekirjoituksella varustettu paperi käy hyvin, josta suostumus ilmenee.

Jos myyjä omistaa asunnon yhteisomistuksena yhden tai useamman henkilön kanssa, hän ei voi myydä asuntoa ilman kaikkien yhteisomistajien suostumusta asunnon myyntiin. Pe-

riaatteessa myyjä voi myydä oman osuutensa vapaasti, jos osakekirjaa ei ole pantattu, mutta ostajaa omistusosuudelle voi olla vaikea löytää.

Kun myytävän asunnon omistaja on alaikäinen tai vajaavaltaiseksi julistettu, edunvalvojan tulee hyväksyä oikeustoimi. Asunnon myyntiin edunvalvojan on haettava lisäksi maistraatin lupa. Luvan saantiin kannattaa varata aikaa useita viikkoja.

Mikä on oikea hinta asunnolle?

Asunnon hinta koostuu yleensä kahdesta osasta, velattomasta hinnasta ja myyntihinnasta. Velaton hinta sisältää myyntihinnan sekä myytävien osakkeiden osuuden taloyhtiön lainoista. Velkaosuuden määrä voidaan selvittää taloyhtiön isännöitsijältä.

Sopivan myyntihinnan arvioiminen on yksi tärkeimpiä asioita ja siihen kannattaa nähdä vaivaa. Hinta pitää asettaa heti sopivalle tasolle. Kun hinta koetaan liian korkeaksi, ostajat eivät kiinnostu kohteesta tositaroituksella. Jos hintaa myöhemmin lasketaan, ostajille voi syntyä mielikuva siitä, että asunnossa on jotain vikaa. Viime kädessä asunnon kauppahinta riippuu markkinoista. Kysyntä ja tarjonta ratkaisevat sen, minkä verran ostaja on valmis asunnosta maksamaan. Keskeinen sijainti, asunnossa ja taloyhtiössä toteutetut remontit, asunnon sijainti rakennuksessa sekä taloyhtiön hyvä taloudellinen tilanne edesauttavat korkeamman kauppahinnan toteutumista.

Aseta lopullinen hinta eri lähteistä saatujen arvioiden perusteella. Apua myyntihinnan arvioimiseen tarjoaa Asuntojen hintatiedot.fi-palvelu, joka vertailee toteutuneita kauppahintoja. Vertaile oman asuinalueen pyydettyjä myyntihintoja internetin myyntiportaaleissa tutkimaan myynti-ilmoituksia. Myynnissä voi olla samasta taloyhtiöstä asunto, joka on paras vertailukohta oman asunnon markkina-arvolle.

Monet kiinteistönvälitysliikkeet tarjoavat maksuttomia suullisia hinta-arvioita. Palvelu kannattaa hyödyntää ja kutsua useampi eri välittäjä arviokäynnille. Muista olla tarkkana, ettet tule sitoneeksi itseäsi epähuomiossa mihinkään sopimukseen.

Myyntiaika

Asunnon järkevällä hinnoittelulla on vaikutusta myyntiaikaan. Kun asunnolle on asetettu sopiva hinta, ostaja löytyy nopeammin. Parhaiten itsenäinen myyjä nopeuttaa myyntiaikaa asettamalla hinnan realistiselle tasolle, joustamalla aikatauluissa, markkinoimalla asuntoa aktiivisesti eri paikoissa ja tekemällä nopeita ratkaisuja.

Taloudellinen epävarmuus ja pankkien kiristyneet lainaehdot ovat pitkittäneet myyntiaikoja. Ei kannata lannistua ja laskea asunnon myyntihintaa, jos asunto ei heti mene kaupaksi. Varsinkin suurempien asuntojen pidempään myyntiaikaan on tällä hetkellä varauduttava.

Asiakirjat

Myyjän on hankittava tiettyjä asiakirjoja todisteeksi kaupan kohteesta annetuista tiedoista. Asiakirjoista on apua myös myynti-ilmoituksen laatimisessa. Asiakirjojen hankkiminen kannattaa aloittaa aikaisin, sillä toimitusajat voivat vaihdella asunto-osakeyhtiöiden välillä.

Tärkein asiakirja on mahdollisimman tuore **isännöitsijäntodistus**. Isännöitsijän on osakkeen omistajan pyynnöstä annettava todistus osakkaalle. Jos isännöitsijää ei ole tai hän on estynyt, velvollisuus on taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalla. Isännöitsijäntodistus sisältää mennyttä, tulevaa ja nykyhetken tietoa asunto-osakeyhtiöstä, osakehuoneistosta ja osakkaan asemasta. Esimerkiksi menneet ja tulevat korjaus- ja muutostyöt, osakehuoneistoon kohdistuva laina-osuus, taloyhtiön päättämät nostamatta olevat lainat ja osakehuoneistoon kohdistuvat käyttö- tai luovutusrajoitukset ja lunastusoikeudet selviävät isännöitsijäntodistuksesta. Myyjän on tilattava todistus oman taloyhtiönsä isännöintiyritykseltä. Todistuksen hinta määräytyy isännöintiyrityksen palveluhinnaston mukaan. Yleensä hinta on 100–150 euron molemmin puolin.

Yhtiöjärjestys, viimeisin vahvistettu **asunto-osakeyhtiön tilinpäätös**, **hallituksen talousarvio**, mahdollinen **tilintarkastuskertomus** ja **toiminnantarkastuskertomus** ja **energiatodistus** toimitetaan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen liitteenä. Jos tilikausi on vasta päättynyt, hankitaan lisäksi laadittu, mutta vahvistamaton tilinpäätös.

Yhtiössä on voitu suorittaa erilaisia vapaaehtoisia kuntoarvioita ja –tutkimuksia. Näistä saat lisätietoa isännöitsijältä. **Kunnossapitotarveselvitys**, joka sisältää yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeesta, on kuitenkin lain mukaan jokaisella taloyhtiöllä. Remontit ja tulevat kunnossapitotyöt ovat kalliita ja myyjän tiedonantovelvollisuuskin edellyttää niistä kertomista. Myyjän on kerrottava näistä asioista rehellisesti. Jos taas yhtiö on erittäin hyvin hoidettu ja suuret remontit on tehty, kannattaa sitä ehdottomasti käyttää valttikorttina myynnissä.

Pohjapiirroksen voi tilata isännöitsijältä tai rakennusvalvontavirastolta. Pääkaupunkiseudulla pohjapiirroksen voi hankkia Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston sähköisen asiointipalvelu ARSKA:n kautta.

Asemakaavan hankkiminen voi olla perusteltua, jos naapurustossa on paljon rakentamattomaa aluetta. Kaavakopioita voi tiedustella kunnan kaavoitus- ja rakennusviranomaisilta.

Myyjän tiedonantovelvollisuus

Tietojen antaminen kaupan kohteesta on yksi myyjän tärkeimpiä velvollisuuksia. Asunnosta ja taloyhtiöstä tulee kertoa ostajalle kaikki tiedot, joilla voi olla vaikutusta kauppaan. Tiedot on annettava myös alueen palveluista, ympäristöstä ja kaavoituksesta. **Varmista, että ostaja saa kaikki tiedot ennen ostopäätöksen tekemistä!** Suurin osa tiedoista selviää myyjän hankkimista asiakirjoista. Kaavoituksesta tietoa antaa kunnan kaavoitus- ja rakennusviranomainen tai maanmittauslaitos.

Kerro ostajalle rehellisesti kaikista vioista ja puutteista, jotka olet asunnossa tai sen tarpeistoesineissä havainnut. Vaikka ostajalla on velvollisuus tarkastaa asunto, kertomalla asioista rehellisesti vältät parhaiten erimielisyydet kaupan jälkeen.

Asunnon virhe ei aina ole suoranainen vika tai puute, vaan poikkeama normaalista, kun verrataan asuntoa toiseen vastaavaan. Mikäli asunto poikkeaa normaalista, muista kertoa poikkeamasta.

Jos ostaja kertoo tietystä asuntoon liittyvästä erityisvaatimuksestaan, jolla ei yleensä ole vaikutusta kauppaan, myyjän tulee kertoa ominaisuuden puuttumisesta. Ostaja voi esi-

merkiksi kertoa olevansa pahasti allerginen koirille ja etsivänsä allergikolle sopivaa asuntoa. Jos asunnossa on pidetty koira lemmikkinä, myyjä rikkoo tiedonantovelvollisuuttaan.

Ostajalle tulee kertoa kaikista tiedossa olevista asuntoon kohdistuvista taloudellisista velvoitteista. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi osakehuoneiston osuus yhtiön lainoista, yhtiön päättämät nostamatta olevat lainat, yhtiövastikkeiden määrät, taloyhtiön perimät muut maksut sekä tulevat korjaus- ja muutostyöt, jotka aiheuttavat uudelle omistajalle lisäkuluja.

Jos osakkeisiin kohdistuu panttioikeus, vuokraoikeus tai lunastusoikeus, tulee siitä kertoa ostajalle. Mikäli osakekirja on pankissa lainan vakuutena, on myyjän selvitettävä ostajalle myös se, millaisin järjestelyin osakekirja saadaan ostajan haltuun kaupantekopäivänä.

Asunto-osakeyhtiötä koskevista tiedoista ostajalle on selvitettävä tulevat korjaus- ja muutostyöt, jotka vaikuttavat asunnon käyttöön ja käyttökustannuksiin. Yhtiö on voinut asettaa asunnolle käyttö- tai luovutusrajoituksia tai määrätä poikkeavasta kunnossapitovastuun jakautumisesta. Kaikki tällaiset poikkeustilanteet kuuluvat myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin.

Jos et ole varma, pitääkö jostakin asiasta kertoa ostajalle, on aina parempi kertoa, kuin jättää kertomatta. Väärien tietojen antaminen tai kertomatta jättäminen voidaan katsoa tiedonantovirheeksi, josta myyjä joutuu vastuuseen. Tietojen antamistavalla ei ole merkitystä, mutta riitatilanteiden varalta ostajan saamat tiedot on syytä kirjata kauppakirjaan varmuuden vuoksi.

Myytävästä asunnosta ilmoittaminen

Sijoita myynti-ilmoitukseen. Vaikka asunnon myynti-ilmoitukselle ei ole asetettu sisältövaatimuksia, kun myyjänä on kuluttaja, kannattaa myynti-ilmoitus laatia asuntojen markkinoinnista annetun asetuksen sisältövaatimuksia vastaavaksi. Myynti-ilmoitukseen sisällytetään seuraavat tiedot:

- asunnon tyyppi
- asunnon sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muu tarkempi sijaintitieto
- asuintilojen eli osakehuoneiston pinta-ala

- huoneluku
- myyntihinta ja velaton hinta, mikäli asuntoon kohdistuu osuus yhtiön lainoista
- asunnon energialuokka
- asunto poikkeaa normaalista asumistasosta esimerkiksi perusvarustuksen osalta
- asunto on keskeneräinen
- asunto myydään vuokrattuna
- myyjän yhteystiedot.

Väärin ilmoitetusta pinta-alasta syntyy usein erimielisyyksiä myyjän ja ostajan välillä. Pinta-ala lasketaan rakennuksen pinta-alastandardissa SFS 5139 määrätyn huoneistoalan mukaisesti. Pinta-ala selviää yhtiöjärjestyksestä. Koska standardi ei koske ennen vuotta 1992 rekisteröityjä asunto-osakeyhtiöitä, vanhoissa yhtiöissä kannattaa tarkistaa tiedon oikeellisuus, ennen kuin se ilmoitetaan ostajalle. Jos tietoa ei voi tarkistaa, myyjän on kerrottava epävarmasta pinta-alatiedosta.

Hyvät valokuvat asunnosta voivat ratkaista sen, haluaako ostaja tulla tutustumaan asuntoon paikan päälle. Valokuvat luovat ensivaikutelman, joten kuvien tarkoitus on kuvata kohde parhaimmillaan, mutta kuitenkin realistisesti. Valokuvaa asunto hyvällä kameralla, jotta kuvat ovat riittävän tarkkoja ja valoisia.

Ilmainen ilmoituspaikka asunnolle on Solo.fi, jossa ilmoitusta pidetään esillä kuusi kuukautta. Lisämaksusta voit ostaa ilmoitukselle näkyvyyttä Etuovi.com ja Oikotie.fi –sivustoilta. Etuovi.com ja Oikotie.fi ovat samoja sivustoja, joissa välittäjät ilmoittavat kohteitaan, joten sivustot tarjoavat asunnolle hyvän näkyvyyden. Toinen ilmainen ja suosittu kuluttajien väliseen kaupankäyntiin tarkoitettu kauppapaikka on Tori.fi. Asuntojen markkinointi tapahtuu nykyään pääosin internetissä. Myös sosiaalista mediaa kannattaa hyödyntää asuntoa markkinoimassa. Perinteinen sanomalehti-ilmoittelu on vähentynyt, mutta lehti-ilmoituksella on mahdollista tavoittaa internetin ulkopuolella olevat potentiaaliset ostajaehdokkaat.

Asuntoesittely

Asuntoesittelyssä annat ostajalle tilaisuuden tutustua asuntoon. Kuluttajan ei ole pakko laatia myyntiesitettä. Esittelyä varten kannattaa siitä huolimatta laatia myyntiesite, jotta

ostaja saa tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat asiat tietoonsa. Ostaja voi tehdä tarjouksen esittelyn päätteeksi, joten tietojen tulee olla annettu siihen mennessä.

Esitteeseen sisällytetään seuraavat tiedot:

- asunnon tyyppi
- mitä myydään: huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet vai osaomistusasunto
- asunnon osoite
- osakkeiden numerot tai muut yksilöintitiedot
- asunnon huoneluku
- pinta-alat eriteltynä asuintiloihin ja muihin tiloihin
- asuinkerros
- asunnon vapautumisajankohta
- asunnon poikkeaa normaalista asumistasosta esimerkiksi perusvarustuksen osalta
- myyntihinta ja velaton hinta, mikäli asuntoon kohdistuu osuus yhtiön lainoista
- huoneistoa koskevan velkaosuuden määrä ja tieto siitä, voiko lainaosuuden maksaa pois
- yhtiövastikkeet, vesimaksut ja muut yhtiön perimät maksut
- alueen palvelut, liikenneyhteydet sekä kaavoitustilanne ja asiasta tietoa antava viiranomainen, jos tiedoilla on merkitystä sijainnin kannalta.

Asunto-osakeyhtiön osalta esitteeseen sisällytetään seuraavat tiedot:

- asunto-osakeyhtiön nimi
- rakennusvuosi
- rakennusten pääasiallinen rakennus
- kerrosten lukumäärä
- huoneistojen lukumäärä
- mitä muita tiloja asunto-osakeyhtiölle kuuluu
- osakkaiden käytössä olevat pysäköintitilat
- isännöitsijän nimi ja yhteystiedot
- asuinhuoneistojen, liikehuoneistojen sekä asunto-osakeyhtiön hallitsemien maa-alueiden pinta-alat
- vuokramaan osalta vuokranantajan nimi, jäljellä oleva vuokra-aika ja vuokran määrä

- lämmitysjärjestelmä
- pientaloista kattotyyppejä ja katon päällysmateriaali
- päätetyt tai muuten myyjän tiedossa olevat korjaustyöt ja perusparannukset, arvioitu toteutumisaikajankohda ja kustannusarvio”
- lunastuslauseke
- käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Ole joustava ja pyri huomioimaan ostajaehdokkaan toiveet esittelyajankohdasta. Ennen esittelyä siivoa ja tuuleta asunto huolellisesti. Kyse on ensivaikutelman luomisesta. Varaa asiakirjat esittelyyn saapuvien nähtäville.

Anna ostajalle aikaa tutustua rauhassa kohteeseen ja katsella ympärilleen. Odota esimerkiksi toisessa huoneessa sillä aikaa. Vastaa kysymyksiin rehellisesti. Tuo asunnon hyvät puolet reilusti esiin. Varo hehkuttamasta asuntoa liikaa, se voi vaikuttaa ostajaehdokkaiden mielestä epäilyttävältä.

Muista, että kauppaan kuuluvat sellaiset tarpeistoesineet, jotka asunnossa ovat esittelytilanteessa, mikäli muuta ei ole sovittu.

Ostotarjous

Sitova sopimus asuntokaupan tekemisestä syntyy yleensä ostajan tekemällä ostotarjouksella ja myyjän antamalla hyväksyvällä, ostotarjouksen kanssa saman sisältöisellä vastauksella. Tarjoukseen tulee vastata ostajan ilmoittamaan määräaikaan mennessä tai kohtuullisessa ajassa ja suulliseen tarjoukseen pääsääntöisesti heti.

Vaikka tarjouksen tekemiselle ei ole asetettu muotovaatimuksia, tarjousasiakirja kannattaa aina laatia kirjallisena, jotta sopimukseen vetoava voi todistaa sopimuksen olemassaolon. Tarjousasiakirja sisältää yleensä tarjouksen sitovuuteen liittyvät ehdot ja asuntokaupan keskeiset ehdot myyjän ja ostajan välillä sovitusta asioista. Ostaja voi asettaa ehdoksi esimerkiksi oman asuntonsa myynnin tai rahoituksen järjestymisen.

Jos myyjän antama vastaus poikkeaa alkuperäisestä tarjouksesta tai saapuu myöhässä tarjouksen tekijälle, kyseessä on vastatarjous. Tässä kohtaa myyjän on oltava tarkka: vastatarjous on luonteeltaan uusi tarjous ja ehdot määräytyvät vastatarjouksen sisällön perusteella. Jos esimerkiksi ostajan tekemässä alkuperäisessä tarjouksessa on mukana ehdot sopimuksesta vetäytymiselle, myyjän tulee huolehtia siitä, että samat ehdot tulevat kirjatuksi myös vastatarjoukseen.

Sitovasta sopimuksesta ei ole mahdollista vetäytyä, jos vetäytymisen ehdoista ei ole sovittu etukäteen. Vetäytymisen ehtona voi olla vakiokorvaus eli sopimussakko, joka vetäytyvän osapuolen on toiselle maksettava. Käsirahallinen ostotarjous tarkoittaa sitä, että ostaja on maksanut tarjouksensa vakuudeksi käsirahan, joka lasketaan osaksi kauppahintaa. Jos ostaja vetäytyy sopimuksesta, myyjä saa pitää käsirahan. Mikäli vetäytyjä on myyjä, myyjä palauttaa käsirahan ja maksaa ostajalle käsirahaa vastaavan rahasumman. Summa voi olla asuntokauppalaian mukaan enintään 4 % kauppahinnasta.

Käsirahan vastaanottaminen merkitsee sitä, että myyjä sitoutuu myymään asunnon käsirahan antajalle. Hän ei voi myydä asuntoa kolmannelle osapuolelle, koska käsirahallisen tarjouksen kanssa ei saa ottaa päällekkäisiä tarjouksia vastaan. Kielto päällekkäisten tarjousten vastaanottamisesta ei koske vakiokorvausehtoa.

Kauppakirja

Kauppakirjalle ei ole asetettu asuntokauppalaissa mitään muotovaatimuksia, joten osapuolet voivat sopia esimerkiksi kauppakirjan sisällöstä vapaasti. Asioista kannattaa kuitenkin sopia mahdollisimman tarkasti ja kirjallinen muoto on aina suositeltava.

Kauppakirjaan sisällytetään seuraavat tiedot:

- tiedot myyjästä ja ostajasta
- tarvittaessa myyjän puolison antama suostumus asunnon myyntiin
- osakkeiden numerot
- asunnon osoite
- yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja onko pinta-ala tarkistettu mittauksin

- kauppaan kuuluvat tarpeistoesineet
- kauppahinta eriteltynä myyntihintaan ja velattomaan hintaan
- tieto siitä, että ostaja vastaa osakkeisiin kohdistuvasta lainaosuudesta
- kauppahinnan maksutapa, eräpäivät) ja koron määrä maksamattomalle osuudelle
- tarvittaessa kauppahinnan vakuusjärjestelyt
- asunnon omistusoikeuden siirtyminen
- asunnon hallintaoikeuden siirtyminen
- osakekirjojen luovuttaminen ja tieto siitä, missä osakekirjoja säilytetään ennen luovutusta
- yhtiövastikkeiden ja muiden kustannusten maksuvelvollisuus
- myyjän ostajalle antamat tiedot asunnosta
- asunnon kunto sekä tieto siitä, että ostaja on tutustunut asunnosta esitettyihin asiakirjoihin ja asuntoon, tarkastanut sen ja todennut asunnon vastaavan annettuja tietoja
- laatimispäivämäärä, osapuolten allekirjoitukset ja tieto siitä, kuinka monena kappaletena sopimus on laadittu.

Kauppahinnan maksaminen: Jos kauppahinnan maksuaikataulusta ei ole sovittu mitään, asuntokauppalain mukaan koko kauppahinta tulee maksaa silloin, kun osakekirja ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Myyjän kannalta paras tilanne on, että ostaja maksaa koko kauppahinnan kaupantekotilaisuudessa. Näin omistusoikeus voidaan siirtää heti ostajalle ja luovuttaa samalla osakekirja ja asunnon hallintaoikeus. Kun kauppahinta maksetaan osissa, kaupakirjaan tulee kirjata maksuerien suuruudet ja eräpäivät tarkasti kalenteripäivinä sekä oikeus periä korkoa ja koron määrä.

Maksamattoman kauppahinnan vakuusjärjestelyt: Jos annat ostajalle maksuaikaa, varmista, että maksamaton kauppahinta on turvattu vakuusjärjestelyin. Vakuusjärjestelyn valinta riippuu siitä, milloin omistusoikeus siirretään ostajalle. Omistusoikeuden siirtäminen taas riippuu siitä, kuinka suuri osuus kauppahinnasta maksetaan. Edullisinta on säilyttää omistusoikeus itsellä mahdollisimman pitkään, sillä omistusoikeuden siirtäminen liian aikaisin tuottaa ongelmia kaupan purkamiselle, jos maksu viivästyy. Mitä suuremman osuuden ostaja maksaa kauppahinnasta, sitä perustellummin ostaja voi vaatia omistusoikeuden siirtoa.

Kun omistusoikeus siirretään ostajalle heti, myyjän on tehtävä osakekirjaan siirtomerkintä ja luovutettava se ostajalle. **Ostaja sitoutuu panttaamaan osakekirjan myyjälle ensisijaisella tai toissijaisella panttauksella kauppakirjan panttauslausekkeella.** Siirtomerkinnällä varustettu osakekirja luovutetaan myyjälle tai kolmannelle osapuolelle, joka sitoutuu säilyttämään sitä myyjän lukuun. Loppuosa kauppahinnasta maksetaan sopimuksen mukaan. Jos osakekirja on pantattu ensisijaisella panttauksella eikä ostaja maksa maksueriä sovitusti, myyjä voi realisoida pantin.

Toissijainen panttaus tulee kyseeseen silloin, kun ostaja on saanut pankiltaan luoton asunnon ostamista varten. Siirtomerkinnällä varustettu osakekirja pantataan ensisijaisesti ostajan pankille, joka sitoutuu säilyttämään sitä toissijaisen pantinsaajan eli myyjän lukuun. Pankki antaa myyjälle jälkipantin. Toissijaisena pantinsaajana myyjällä on oikeus saada viinsa vasta sen jälkeen, kun pankki on saanut tietyn osuuden saatavistaan. Realisointiin tarvitaan ensisijaisen pantinhaltijan suostumus.

Kauppakirjaan kirjattava omistuksenpidätysehto vakuusjärjestelynä on myyjälle paras turva maksamattomalle kauppahinnalle. Jos ostaja ei maksa sopimuksen mukaan, olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella myyjä voi purkaa kaupan ja vaatia vahingonkorvausta. Myyjä luovuttaa omistusoikeuden ja siirtomerkinnöillä varustetun osakekirjan ostajalle vasta sitten, kun koko kauppahinta tai sovittu osa siitä on maksettu. Yleensä osapuolet sopivat, että osakekirjaa säilytetään sillä aikaa kolmannen osapuolen hallussa.

Omistusoikeuden siirtyminen: omistusoikeus siirtyy, kun koko kauppahinta tai osapuolten sopima osuus on maksettu. Useimmiten osakekirjan siirto tapahtuu silloin kun omistusoikeuskin.

Asunnon hallinnan ja osakirjan luovuttaminen: osakekirja ja asunnon hallinta on luovutettava samaan aikaan, jos muuta ei ole sovittu. Myyjän tekee osakekirjaan siirtomerkinnän. Merkintä päivätään ja allekirjoitetaan. Arvioi realistisesti, milloin voit luovuttaa asunnon hallinnan – tahattomallakin viivästyksellä on seurauksia.

Vastuu kustannuksista: Jos muuta ei ole sovittu, myyjä vastaa yhtiövästikkeistä ja muista käytöstä aiheutuvista kuluista asunnon hallinnan luovutusta edeltävältä ajalta. Vastuuta rajoittaa hallinnan luovutus ostajan viivästyksen vuoksi.

Myyjän antamat tiedot ostajalle: kauppakirjaan voi liittää kopion esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta tai kuntotarkastusraportista myyjän antamien tietojen todisteeksi.

Kohteen kunto ja asunnon tarkastaminen: jos asunnossa on virheitä, puutteita tai poikkeamia, varmista, että ne yksilöidään kauppakirjaan. Myyjä ei voi rajoittaa vastuutaan tehokkaasti pelkillä ”asunto myydään siinä kunnossa kuin se on” tai ”myyjä ei vastaa myöhemmin ilmenevistä virheistä” –lausekkeilla. Kirjaa tarkka päivämäärä kauppakirjaan, jolloin ostaja tarkasti asunnon.

Kaupantekotilaisuus

Osakekirja saattaa olla myyjän lainan vakuutena tai pankki myöntää ostajalle asuntokauppa varten lainan. Käytännön syistä kaupantekotilaisuus kannattaa sopia ostajan pankkiin. Osakekirja tulee olla ostajan nähtävillä kaupantekotilaisuudessa, mutta jos se on myyjän lainan vakuutena, ei myyjä saa osakekirjaa haltuunsa ellei hän maksa lainaa takaisin tai aseta uutta vakuutta. Pankit voivat järjestää osakekirjan siirron kaupantekotilaisuuteen, varmistaa turvallisen rahojen siirtymisen eri osapuolten välillä. Kauppakirja allekirjoitetaan vasta kaupantekotilaisuudessa.

Viivästys

Ostajan viivästys: Korkolain mukainen viivästyskorko on ensisijainen korvausmuoto viivästyneelle kauppahinnalle. Jos ostajan viivästys on olennainen, myyjällä on oikeus purkaa kauppa. Kauppaa ei voi purkaa, jos olet luovuttanut osakekirjan ostajalle, ostaja on maksanut viivästyneen maksun korkoineen tai olet antanut ostajalle lisäaikaa maksun suorittamiseen. Lisäajan jälkeen purkuoikeuteen ei liity enää olennaisuusvaatimusta. Jos ostaja ei voi osoittaa viivästyksen johtuneen ylitsepääsemättömästä esteestä, voit vaatia vahingonkorvausta kaupan purkamisesta aiheutuvista kuluista.

Myyjän viivästys: Asunnon hallintaoikeus ja osakekirja tulee luovuttaa sopimuksen mukaan ostajalle. Jos näin ei tapahdu, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen myyjän huo-

limattomuuden vuoksi, vaikka sopimusrikkomus ei olisi ollut tahallinen. Luovutusajankoh-
taa ei kannata arvioida liian optimistisesti. Vapautuakseen vahingonkorvausvelvollisuudes-
ta, myyjän tulee osoittaa, että viivästys ei ollut hänen syynsä.

Mitä on tehtävä kaupan jälkeen?

Kun omistusoikeus on siirretty ostajalle ja siirtomerkinnällä varustettu osakekirja ja asun-
non hallintaoikeus on luovutettu, ostajan tehtävä on yleensä maksaa varainsiirtovero ja
rekisteröidä saantonsa asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon.

Jos myyjä on saanut asuntokaupasta itselleen voittoa, hän voi joutua maksamaan saa-
mastaan voitosta luovutusvoittoveron. Luovutusvoitto on kaupantekovuoden pääomatuloa.
Luovutusvoitto on kuitenkin verovapaa, jos myyjä on omistanut asunnon yhtäjaksoisesti
vähintään kaksi vuotta ja hän tai hänen perheenjäsenensä on asunut asunnossa vakitui-
sesti ja yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Perheenjäseniksi verotuksessa luetaan
puoliso ja alaikäiset lapset.

Toisinaan asunto joudutaan myymään alemmalla hinnalla, kuin mitä siitä on joskus mak-
settu. Luovutusvoiton saa vähentää kaupantekovuoden tai viiden seuraavan vuoden vero-
tuksessa muodostuneesta myyntivoitosta.

Ilmoita luovutusvoitosta Verohallinnolle lomakkeella 9, jonka voi tulostaa Verohallinnon
internetsivuilta ja palauttaa veroilmoituksen liitteenä verotoimistoon tai tee ilmoitus sähköi-
sessä asiointipalvelussa. Ilmoitus on tehtävä kaupantekovuoden aikana. Myös verovapaat
luovutusvoitot tulee ilmoittaa. Vero maksetaan ennakkoon, ennakon täydennyksenä tai
jäännösverona, johon on lisätty korko.

Käytetyn asunnon virhe

Käytetyn asunnon virheet on luokiteltu yleiseen virheeseen, taloudelliseen virheeseen ja
oikeudelliseen virheeseen asuntokauppalain 6 luvussa. Kaikki poikkeamat tai viat eivät ole

asunnon virheitä. **Virhettä arvioidessa on huomioitava asunnon ikä ja kunto, mitä osapuolet ovat kaupasta sopineet, mitä tietoja myyjä on ostajalle antanut, onko ostaja tarkastanut asunnon ja kuinka huolellisesti tarkastus on tehty. Virheeltä edellytetään vaikutusta kauppaan, jotta myyjään voidaan kohdistaa oikeusseuraamuksia. Salaisen virheen osalta edellytetään vaikutuksellisuuden lisäksi merkityksellisyyttä ostajalle.**

Asunnossa on virhe, jos se ei vastaa myyjän antamia tietoja asunnosta tai osapuolten sopimusta. Virheeseen vetoavalla on todistustaakka, joten tästä syystä puutteet ja viat kannattaa yksilöidä kauppakirjaan sekä selvittää myyjän antamat tiedot ja ostajan tekemän tarkastuksen ajankohta. Myyjä vastaa myös edustajansa antamista tiedoista. Edustajan antamat virheelliset tiedot ovat yleensä virheet isännöitsijäntodistuksessa.

Oikeudellinen virhe kaupan kohteessa on silloin, kun asuntoa tai kauppaan kuuluvaa tarpeisto(esinettä) rasittaa sivullisen oikeus eivätkä myyjä ja ostaja ole sopineet, että ostaja ottaa vastaan asunnon sivullisen oikeudesta johtuvien rajoituksien. Sivullisella voi olla omistus-, pantti-, pidätys- tai vuokraoikeus asuntoon. Oikeudellinen virhe ei ole käytännössä kovin yleinen.

Salainen virhe on yleinen käytetyn asunnon kaupassa. Salaisesta virheestä eli piilevästä virheestä myyjä ei ole ollut tietoinen silloin, kun hän on antanut ostajalle tiedot kaupan kohteesta eikä ostaja ole havainnut virhettä asunnon tarkastuksen yhteydessä. Salainen virhe ilmenee esimerkiksi piilevänä kosteusvauriona. Salaisen virheen osalta vastuun jakautuminen voi olla vaikea selvittää, sillä kumpikaan kaupan osapuolista ei ole siitä tiennyt. Arvioinnissa on huomioitava kaupan olosuhteet ja virheen seuraukset kokonaisuutena.

Myös taloudellisen virheen osalta kaupan kohteessa voi ilmetä salainen virhe. **Salainen taloudellinen virhe** on kyseessä, jos myyjä tai ostaja ei kumpikaan tiennyt viasta tai puutteesta ennen kaupantekoa, ja sen seurauksena asunto-osaketta rasittaa tai tulee rasittamaan merkittävästi suurempi taloudellinen vastuu, mihin ostaja asunnon ostaessaan varautui. Salaiselta taloudelliselta virheeltä edellytetään ennalta-arvaamattomuutta ja virheen aiheuttamaa taloudellisten velvoitteiden merkittävää suuremmuutta.

Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa takaraja laatuvirheeseen ja taloudelliseen virheeseen vetoamiselle on kaksi vuotta siitä, kun myyjä luovutti asunnon hallinnan ostajalle tai

kaupanteon ajankohdasta, jos asunto oli silloin jo ostajan hallinnassa. Oikeudellisessa virheessä ei vastaavaa takarajaa ole.

Asunnon virheen seuraukset

Laatuvirheen ja taloudellisen virheen yleisin seuraus on virhettä vastaavan määrän mukainen kauppahinnanalennus. Hinnanalennuksen määrään vaikuttaa virheen korjauskustannus.

Myyjä ei voi vaatia mahdollisuutta virheen korjaamiseen, mutta osapuolet voivat sopia tällaisesta mahdollisuudesta.

Kaupan purkaminen on nykyään melko poikkeuksellista. Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virhe aiheuttaa olennaista haittaa eivätkä virheen oikaiseminen tai hinnan alennus ole riittäviä toimenpiteitä. Myyjä ei kaupan purkamista voi virheen perusteella vaatia.

Jos myyjä on toiminut huolimattomasti, hän voi joutua virheen vuoksi vahingonkorvausvelvolliseksi. Huolimattomuus liittyy usein tietojen antamiseen. Vahingonkorvauksen periaatteiden mukaan vahingot tulee korjata täysimääräisinä.

Oikeudellinen virhe poikkeaa muista virhesäännöksistä seuraamusten osalta. Myyjä voi esimerkiksi torjua ostajan esittämät vaatimukset hinnan alennuksesta tai kaupan purkamisesta, jos hän huolehtii siitä, että kolmannen osapuolen oikeus asuntoon tai tarpeistoeseeneeseen lakkaa mahdollisimman pian. Oikeudellisen virheen osalta ensisijainen seuraus on suoraan kaupan purkaminen, sillä kolmannen oikeus lasketaan merkittäväksi virheeksi. Vahingonkorvausvelvollisuuden osalta myyjältä ei edellytetä huolimattomuutta, vaan se määräytyy virheen syntymisajankohdan perusteella.

Vuokratun asunnon myyminen

Jos myyt asunnon ilman vuokralaista, myyjän on irtisanottava vuokrasopimus ja noudatettava asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista asuinhuoneiston vuokrasopi-

muksen irtisanomisaikaa. **Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika vuokranantajan irtisanoessa on 6 kuukautta, kun vuokrasuhde on ollut voimassa yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, alle vuoden pituisessa sopimuksessa 3 kuukautta.**

Kun vuokratun asunnon myynnistä on päätetty, on kohteliasta ilmoittaa asiasta mahdollisimman pian vuokralaiselle. Asunnon esittely tapahtuu vuokralaisen kodissa, joten esittelyaikatauluista on päätettävä yhdessä.

Muista mainita myynti-ilmoituksessa, että asunto myydään vuokrattuna. Viimeistään ennen ostopäätöstä tieto tulee joka tapauksessa ostajalle kertoa, sillä vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle omistajalle. Jos uusi omistaja haluaa asunnon omaan käyttöönsä, on hänen varauduttava noudattamaan vastaavia irtisanomisaikoja. Varaa vuokrasopimus esittelyyn esitettäväksi ostajaehdokkaille ja kerro vuokravakuudesta.

Kun asunto on myyty, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta määrää, että vuokralaiselle tulee ilmoittaa mahdollisimman pian myyjän hallintaoikeuden päättymisestä asuntoon. Myyjä ja ostaja sopivat, mistä alkaen vuokra maksetaan ostajan tilille ja milloin vuokravakuus siirretään ostajalle. Sovitut asiat kannattaa kirjata osaksi kauppakirjaa.