

**Maija Kinnunen & Henna Niemi**

**ENSIASUNTO**

**Ostaminen ja myyminen**

**Opinnäytetyö  
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Toukokuu 2017**

**TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ**

<b>Centria-ammattikorkeakoulu</b>	<b>Aika</b> Toukokuu 2017	<b>Tekijä/tekijät</b> Maija Kinnunen, Henna Niemi
<b>Koulutusohjelma</b> Liiketalous		
<b>Työn nimi</b> ENSIASUNTO. Ostaminen ja myyminen		
<b>Työn ohjaaja</b> Pirjo Jacobson		<b>Sivumäärä</b> 48 + 1
<p>Opinnäytetyömme tavoitteena on luoda selkeä kuva ensiasunnon ostamisesta ja siihen liittyvistä huomioon otettavista asioista. Opinnäytetyömme koostuu kahdesta asiakokonaisuudesta: Ensiasunnon ostamisesta ja asunnon myymisestä. Pääpaino työllämme on ostamisessa ja ostaminen onkin käsitelty työssämme huomattavasti laajemmin kuin myyminen.</p> <p>Aluksi käymme työssämme lävitse erilaisia asioita, joita tulee ottaa huomioon ennen ensiasunnon hankintaa. Sen jälkeen käsittelemme asunnon hankinnan rahoitusta, ensiasunnon hankintaan liittyviä kuluja ja helpotuksia sekä kaupantekoa. Käsittelemme erikseen kiinteistön sekä asunto-osakkeen kauppiaan liittyviä asioita. Opinnäytetyön lopuksi käsittelemme asunnon myymistä lyhyesti.</p> <p>Opinnäytetyössä käytetyt lähteet koostuvat asunnon ostamiseen ja myymiseen liittyvästä kirjallisuudesta, verkkolähteistä ja laeista.</p> <p>Tästä opinnäytetyöstä hyötyvät ensiasunnon ostoa harkitsevat henkilöt, sillä olemme koonneet työhömmme asiat, jotka liittyvät ensiasunnon ostoon.</p>		
<b>Asiasanat</b> Asunto, asuntokauppa, asuntolaina, asunto-osake, asunto-osakeyhtiö, ensiasunto, kiinteistö, myyntivoitto.		

**ABSTRACT**

<b>Centria University of Applied Sciences</b>	<b>Date</b> May 2017	<b>Author</b> Maija Kinnunen, Henna Niemi
<b>Degree programme</b> Business Administration		
<b>Name of thesis</b> FIRST HOME. Purchasing and selling		
<b>Instructor</b> Pirjo Jacobson	<b>Pages</b> 48 + 1	
<p>The aim of the thesis is to create a complete and clear picture of purchasing the first home and related issues. There are two basic components in the thesis: purchasing the first home and selling an apartment. The main focus in the thesis is on purchasing the first home and that is why this is treated more widely than selling.</p> <p>At first in the thesis we studied different kinds of issues which should be considered before purchasing the first home. Next we explained the possibilities for financing the first home, the expenses and the tax reliefs related when purchasing the first home and the details of the trade itself. We explained separately the main issues related to the sale of real estate and an apartment. At the end of the thesis we shortly explained the methods of selling an apartment.</p> <p>The sources used in the thesis consist of literature, network sources and laws related to the subject; to purchase and to sell an apartment.</p> <p>The thesis will benefit and assist persons who are considering purchasing the first home. The thesis covers important information related to the purchase of a first home.</p>		

**Key words**

Capital gain, condominium, the first home, housing share, housing trade, mortgage, property, residence.

TIIVISTELMÄ  
ABSTRACT  
SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	1
2 ENSIASUNNON OSTO.....	3
2.1 Ennen asunnon ostoa .....	4
2.2 Kiinteistö vai asunto-osake?.....	4
2.3 Varainsiirtovero.....	6
3 ENSIASUNNON OSTON RAHOITUS.....	8
3.1 Asuntolaina.....	8
3.1.1 Asuntolainan vakuus .....	8
3.1.2 Asuntolainan valtiontakaus.....	9
3.2 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä .....	9
3.2.1 Talletuskorko.....	10
3.2.2 ASP-korkotukilaina.....	10
3.2.3 Lainaehdot.....	11
3.2.4 Sopimuksen teossa huomioitavaa .....	12
3.3 Asuntolainan lyhennystavat.....	12
3.3.1 Kiinteä tasaerä .....	13
3.3.2 Tasalyhennys .....	13
3.3.3 Annuiteetti .....	13
3.3.4 Bullet-luotto.....	14
3.4 Asuntolainan korot .....	14
3.4.1 Marginaali-korko .....	15
3.4.2 Euribor-korko .....	15
3.4.3 Prime-korko .....	15
3.4.4 Kiinteä korko .....	16
3.5 Korkovähennys .....	16
3.6 Rahoituksen mahdollistajan näkökulmia.....	17
4 HUOMIOON OTETTAVAA ASUNNON OSTAMISESSA .....	20
4.1 Kiinteistön kauppa.....	20
4.1.1 Kuntotarkastus.....	21
4.1.2 Rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote.....	22
4.1.3 Lainhuuto.....	23
4.1.4 Kiinteistövero .....	23
4.1.5 Kiinteistön kunnossapito.....	24
4.2 Asunto-osakkeen kauppa .....	25
4.2.1 Kuntotarkastus.....	25
4.2.2 Yhtiöjärjestys .....	25
4.2.3 Isännöitsijätodistus .....	26
4.2.4 Yhtiövastike.....	27
4.3 Yleisiä asioita .....	28
4.3.1 Välitysliikkeen vastuu .....	28
4.3.2 Energiatodistus.....	29
4.3.3 Kotitalousvähennys.....	30
4.3.4 Vakuutukset.....	31

<b>5 KAUPAN TEKEMINEN</b> .....	<b>32</b>
<b>5.1 Kiinteistön kauppa</b> .....	<b>32</b>
5.1.1 Koko kiinteistön kauppakirja .....	33
5.1.2 Kiinteistön osan kauppakirja .....	34
5.1.3 Kunnan etuosto-oikeus.....	34
<b>5.2 Asunto-osakkeen kauppa</b> .....	<b>35</b>
5.2.1 Kauppakirja .....	35
5.2.2 Uuden asunto-osakkeen ostajan suoja .....	36
5.2.3 Lunastuslauseke.....	37
<b>5.3 Käsiraha ja varausmaksu</b> .....	<b>38</b>
<b>6 ASUNNON MYYMINEN</b> .....	<b>39</b>
6.1 Myyntivoitosta maksettava vero .....	39
6.2 Asuntokaupan virhe .....	40
6.2.1 Kiinteistön virhe.....	40
6.2.2 Vanhan osakehuoneiston virhe .....	42
<b>7 YHTEENVETO</b> .....	<b>44</b>
<b>LÄHTEET</b> .....	<b>45</b>
<b>LIITE</b>	

## 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on luoda selkeä kuva ensiasunnon ostamisesta ja siihen liittyvistä huomioon otettavista asioista. Otimme mukaan myös asunnon myymisen, sillä sekin on huomioitava mietittäessä asunnon oston tarvetta ja omistussuhteen kestoa. Opinnäytetyön aihe on siis ensiasunto – ostaminen ja myyminen.

Halusimme tehdä ajankohtaisen ja teoreettisen opinnäytetyön. Miettiessämme mahdollisia aiheita kävimme verotoimistossa kysymässä mielipidettä niihin. Kysyimme myös, olisiko heillä ollut ideaa siitä, minkälaiselle opinnäytetyölle olisi tarvetta. Verotoimistossa käynnin jälkeen opinnäytetyön aiheeksi varmistui ensiasunnon ostaminen ja asunnon myyminen. Pääpaino työllämme on ensiasunnon ostamisessa. Aihe tuntui samalla hyvin mielenkiintoiselta ja sopivan haastavalta opinnäytetyön aiheeksi. Aiheen tutkimisesta ja selvittämisestä on myös itselle hyötyä tulevaisuudessa.

Ensiasunnon ostaminen on melkein jokaisella edessä jossakin elämänvaiheessa. Tietoja ostamisen vaiheista ja siihen tarvittavista asioista on kyllä, mutta tietoa on monessa eri paikassa ja se saattaa olla vaikeaselkoista. Siispä tavoitteenamme on tehdä opastyypinen ja helposti ymmärrettävä opinnäytetyö, josta käy ilmi ensiasunnon ostamisessa huomioon otettavia asioita ja mahdollisuuksia. Opinnäytetyössämme käymme läpi asioita, joita ensiasunnon ostajan tulee tietää ennen asunnon ostoa, asunnon ostamiseen liittyviä kuluja ja helpotuksia sekä sitä, kuinka asunnon hankinta etenee. Pyrimme ottamaan mukaan mahdollisimman paljon asioita, jotka liittyvät asunnon ostamiseen.

Ensiasunnon ostamisessa on tärkeää ymmärtää, onko ostamassa kiinteistöä vai asunto-osakeyhtiön osakkeita. Selvennämme työssämme tätä eroa sekä otamme tarkastelun alle näihin molempiin liittyvät omat erityispiirteet. Jaottelemme kiinteistöön ja asunto-osakkeeseen liittyvät asiat omiksi kokonaisuuksiksi, jotta työstä olisi helppo saada selville, kumpaan vaihtoehtoon asia liittyy.

Käsitlemme yhden luvun ensiasunnon oston rahoittamista. Käymme luvussa lävitse rahoitukseen liittyviä asioita kuten mahdolliset rahoitusmuodot sekä lainojen lyhennystavat ja korot. Halusimme ottaa mukaan myös rahoituksen mahdollistajan näkökannan ensiasunnon

ostoon. Haastattelimme Avain Säästöpankin Kokkolan konttorinjohtajaa, sillä halusimme tietää, miten ensiasunnon ostajiin suhtaudutaan pankkimaailmassa nykyisin. Mielestämme tämä tuo työhön erilaisen näkemyksen teoreettisen faktatiedon lisäksi. Asuntolainan saamisen kriteerit ovat tiukentuneet ja niistä on uutisoitu paljon. Tämänkin vuoksi on mielenkiintoista saada pankin näkökulma esille.

Neljännessä luvussa käymme läpi asioita, jotka liittyvät kiinteistön ja asunto-osakkeen ostamiseen ja omistamiseen. Tämän luvun asiat ovat mukana siksi, että lukijalle syntyy kokonaiskuva siitä, mitä asioita tulee ottaa huomioon oman asunnon ostoa mietittäessä.

Käsitlemme kaupan teon omana lukunaan. Tässä luvussa käymme kiinteistön ja asunto-osakkeen kauppaan liittyviä asioita lävitse, kuten esimerkiksi ostajan ja myyjän velvollisuuksista sekä kauppakirjan sisällöistä ja siitä, mitä siinä tulee mainita.

Asunnon myymisen halusimme ottaa mukaan, sillä se liittyy konkreettisesti asunnon ostamiseen. Käymme asunnon myymisen melko suppeasti lävitse, mutta kuitenkin siten, että lukijalle jää kuva siitä, mitä se on ja mitkä asiat täytyy ottaa huomioon asuntoa myydessä. Tähän lukuun otimme mukaan myös mahdolliset virhetilanteet, joita voi asuntokaupassa syntyä. Emme käy lävitse uuden asunnon myymistä, sillä opinnäytetyö on suunnattu ensisijaisesti ensiasunnon ostajille ja myyminen on mukana siksi, että ostetun asunnon myyminen voi tulla jossain vaiheessa ajankohtaiseksi. Siispä käsitlemme asioita myymisestä, joita tulee ottaa huomioon jo ostotilanteessa.

## 2 ENSIASUNNON OSTO

Kun on ostamassa ensimmäistä omaa kotia, on mielessä paljon kysymyksiä. Verotuksessa tästä tapahtumasta puhutaan nimellä ensiasunto ja ensiasunnon osto. Ensimmäisenä omana asuntona voi olla osakehuoneisto tai kiinteistö. (Ensiasunnon osto 2017.)

Ensiasunnon ostoon liittyy monia helpotuksia. Ensiasunnosta ei esimerkiksi tarvitse maksaa varainsiirtoveroa tietyin edellytyksin. Ensiasuntoa varten otetusta asuntolainasta on myös korkovähennys henkilön omassa verotuksessa suurempi kuin muissa asuntolainoissa. Lisäksi ASP -järjestelmän avulla saa tavallista edullisemmän asuntolainan. Tämä järjestelmä on Suomen valtion luoma ja sillä kannustetaan ensiasunnon ostoon. (Ensiasunnon osto 2017; Veronmaksajat 2016; S-pankki 2016.)

Ensiasunnon ostajan helpotukset saa käyttöönsä, kun tietyt edellytykset täyttyvät. Näitä edellytyksiä ovat:

- asunnosta tulee omistaa vähintään 50 %
- kaupantekohetkellä ostajan tulee olla 18–39 -vuotias
- asunnon täytyy tulla ostajan asumiskäyttöön, ja hänen tulee muuttaa asuntoon 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta
- ostaja ei ole aikaisemmin omistanut asunnosta tai asuinrakennuksesta 50 %:a. (Ensiasunnon osto 2017.)

Ensiasunnon osto saattaa tuntua rahallisesti isolta sijoitukselta. Asuntolainan lyhennystä voi kuitenkin verrata kuukausittaiseen vuokranmaksuun, eikä lainanlyhennys tule yleensä sen kalliimmaksi. Lisäksi lyhennettäessä lainaa maksaa itsellensä omaisuutta, vuokranmaksussa näin ei ole. (S-pankki 2016.)



## 2.1 Ennen asunnon ostoa

Kun päätös ensiasunnon ostosta on tehty ja mahdollisia oston kohteita etsitään, on hyvä hoitaa asuntolaina-asiat kuntoon jo tässä vaiheessa. Ennen lainaneuvotteluja kannattaa kartoittaa omat tulot ja säästöt. Tästä on hyötyä silloin, kun mietitään kuukausilyhennyksen suuruutta. Rahaa tulee jäädä lyhennysten jälkeen myös asumisen kuluihin ja muihin kuukausittaisiin menoihin. Tämän lisäksi rahaa on hyvä jäädä myös säästöön sekä elämän isojen ja pienien haaveiden toteuttamiseen. Asuntoa etsittäessä on siis sovitettava asuntoa haaveet omaan tulo- tasoon sopivaksi. Asuntolainaa ja sen tarvetta miettiessä pitää huomioida myös mahdolliset korkojen nousut sekä elämäntilanteen muutokset. (S-pankki 2016.)

Ennen asunnon ostoa on hyvä listata haaveet ja toiveet asunnon suhteen. Mikä on mieleisin asumismuoto ja missä uusi koti voisi sijaita? Myös kodin varustelutaso eli se, mitä asunnossa tulee ainakin olla, on hyvä miettiä. Näin on helppo tehdä vertailua erilaisten asuntojen välillä. Lainatarjouksia kannattaa hakea jo ennen asuntonäytöille lähtöä. Rahoituksen ollessa kunnossa voi toimia nopeasti, kun mieleinen asunto löytyy. Lainatarjoukset eivät sido vielä mihinkään, mutta ostotarjouksen voi tehdä milloin vain, kunhan rahoitusmahdollisuus on valmiiksi hoidettu. Ostotarjoukseen kannattaa kuitenkin kirjata lisäehto, jonka avulla voi vielä perääntyä, jos pankki ei myöntäisikään kyseiseen kohteeseen asuntolainaa. (S-pankki 2016.)

Asunnon ostotilanteessa ei kannata kiirehtiä. Kannattaa kierrellä useita asuntonäyttöjä, sillä kyky arvioida asuntojen ominaisuuksia harjaantuu. Asunnon kunto kannattaa tarkastaa huolella, jotta mahdolliset viat ja puutteet huomattaisiin ajoissa. Selvästi havaittavista vioista ei välttämättä saa korvauksia enää jälkikäteen. Jos miettii muuttoa uudelle ja vieraalle alueelle, kannattaa selvittää kyseisen alueen tulevat rakennus- ja liikennesuunnitelmat, niin ei tule yllätyksiä tulevaisuudessa. (S-pankki 2016.)

## 2.2 Kiinteistö vai asunto-osake?

Asumismuotoa mietittäessä on hyvä kartuttaa omat toiveet asunnon suhteen. Seuraavassa osiossa on esitelty asunto-osakkeen ja kiinteistön omistuksen peruspiirteitä. Niitä läpikäymällä voi saada paremman käsityksen siitä asumismuoto sopii itselle paremmin.

### 2.2.1 Kiinteistö

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty itsenäinen maanomistusyksikkö, eli tila ja tontti sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt. Rekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos. Kiinteistörekisteri on julkinen ja sieltä ilmenevät tiedot ovat kiinteistön muodostamistiedot, pinta-alat, oikeudet ja niitä rasittavat muiden kiinteistöjen oikeudet eli rasitteet. (Räbinä & Myllymäki 2016.)

Kiinteistön omistamiseen kuuluu enemmän vastuuta kuin esimerkiksi asunto-osakeyhtiöstä asunnon omistamiseen. Kiinteistön omistajan on huolehdittava itsenäisesti ja aktiivisesti talon kunnosta sekä asumiseen liittyvistä kustannuksista. Rakennus sisältää talotekniikkaa, joka muodostuu kiinteistön ja sen tilojen teknisten palveluiden, järjestelmien ja laitteiden kokonaisuudesta. Näitä tulee huoltaa sekä tarkistaa niiden toimivuus tietyin väliajoin. Talotekniikan keskeisin osa muodostuu LVI-tekniikasta sekä sähkötekniikasta. (Muutto omakotitaloon 2013.)

### 2.2.2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on kaupparekisteriin merkitty osakeyhtiö. Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Tässä rakennuksessa tai sen osassa oleva huoneisto tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta tulee olla yli puolet osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Nämä määräykset tulevat yhtiön yhtiöjärjestyksestä. Yhtiön osakkeita on jaettu niin, että tietyt osakkeet tai osakeryhmät oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan määrätyn huoneiston hallintaan. Osakkeenomistaja ei siis omista kiinteää omaisuutta eli maata, vaan irtaimeksi omaisuudeksi luettavia yhtiön osakepääoman osia. (Kasso 2006, 140; Suojanen, Korte, Savolainen & Vanhanen 2015, 362.)

Asunto-osakeyhtiössä asuvalla osakkeenomistajalla on velvollisuuksia. Näitä velvollisuuksia ovat yhtiövastikkeen maksaminen, mahdollisten käyttökorvauksien maksaminen, huoneiston oikeanlaatuinen käyttö, huoneiston muutostöistä ilmoittaminen, järjestyssääntöjen noudattaminen sekä pääsyn myöntäminen huoneistoon mm. korjaustyön suorittamiseksi. Huoneiston oikeanlaatuiseen käyttöön sisältyy kunnossapitovastuu huoneiston sisäpuolisissa osissa. Yhtiö vastaa rakenteisiin liittyvistä korjauksista sekä huolehtii ja kunnostaa tarpeen mukaan huoneistojen perusjärjestelmiä. Perusjärjestelmiä huoneistoissa ovat esimerkiksi lämmitys-

järjestelmä, vesi- ja viemärijohdot sekä sähköjärjestelmä. Ulkokorjaukset kuuluvat myös yhtiön huolehdittavaksi. (Suojaanen ym. 2015, 368–369.)

Taloyhtiössä ylin päätäntävalta on yhtiökokouksella. Varsinainen yhtiökokous järjestetään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, mutta tarvittaessa voidaan pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Yhtiökokouksissa päätetään taloyhtiötä ja osakasta koskevista asioista, ja kaikki osakasluetteloon merkityt osakkaat voivat osallistua näihin kokouksiin. Taloyhtiöllä tulee myös aina olla hallitus, joka yleisimmin valitaan yhtiökokouksessa. Hallitukseen voidaan valita kuka tahansa vapaaehtoinen, joka on täysi-ikäinen eikä ole konkurssissa tai vajaavaltainen. Hallituksen tulee toimia taloyhtiön parhaaksi ja ajaa kaikkien osakkaiden etua tasapuolisesti. Sen tehtäviin kuuluu huolehtia hallinnosta, kiinteistön ja rakennusten hoidosta sekä muusta toiminnasta. (Yhtiökokous.)

### **2.3 Varainsiirtovero**

Varainsiirtoverolla tarkoitetaan veroa, joka maksetaan kiinteistöjen, asunto-osakkeiden ja arvopaperien omistusoikeuden luovutuksesta. Tämän veron maksaa yleensä ostaja, ja se on maksettava oma-aloitteisesti. Ensiasunnon hankinnasta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Tämän helpotuksen avulla voi säästää jopa tuhansia euroja. Muissa kuin ensiasuntonostotilanteissa varainsiirtovero on 2 % asunto-osakkeiden osalta ja 4 % kiinteistöjen osalta. Vero lasketaan asunnon kauppahinnasta. (Varainsiirtovero 2017.)

Jos ensiasunnon edellytykset täyttyvät vasta veron maksun jälkeen, niin verohallinto palauttaa liikaa maksetun veron. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, kun ostaa tontin ja hankinnan yhteydessä maksetaan varainsiirtovero. Tontille rakennetaan ensiasunnoksi omakotitalo. Kun ensiasunto otetaan käyttöön, voi tontista hakea maksamansa varainsiirtoveron takaisin. Varainsiirtoveron palautushakemus täytyy tehdä kirjallisesti. Kun kauppa tai muu luovutus on tapahtunut ennen 1.1.2017, hakemus on tehtävä 10 vuoden kuluessa siitä, kun verovapauden edellytykset ovat täyttyneet. Jos kauppa tai muu luovutus on tapahtunut 1.1.2017 tai sen jälkeen, niin hakemus on tehtävä yhden vuoden kuluessa ensiasunnon verovapauden edellytysten täytyessä. (Varainsiirtovero 2017; Maksetun varainsiirtoveron palautus 2017.)

Verohallintoon tulee toimittaa aina varainsiirtoveroilmoitus ostettaessa osakehuoneistoa. Tämä ilmoitus on siis tehtävä myös ensiasunnosta, vaikka siitä ei varainsiirtoveroa tarvitsekaan maksaa. Ilmoituksen voi tehdä helpoiten verkossa. Sen voi toimittaa myös postitse tai henkilökohtaisesti Verohallintoon. Paperiseen varainsiirtoveroilmoitukseen tulee käydä hakemassa leima verotoimistosta, jonka jälkeen sen voi toimittaa asunto-osakeyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle. Siihen tulee liittää mukaan kopio kauppakirjasta sekä tosite veron maksusta. Kun ilmoitus on toimitettu asunto-osakeyhtiölle, ostaja merkitään uutena omistajana taloyhtiön osakeluetteloon. (Ensiasunnon osto 2017.)

Verohallinnolta tulee pyytää lausunto siitä, ettei ole aikaisemmin omistanut asuntoa, jos ensiasuntona ostaa kiinteistön. Lausunnon voi tilata puhelimitse Verohallinnosta. Tämän lausunnon voi saada kuitenkin vasta kaupanteon jälkeen. Lausunto tulee esittää maanmittauslaitokselle, kun hakee kiinteistöön lainhuutoa. (Ensiasunnon osto 2017.)

### 3 ENSIASUNNON OSTON RAHOITUS

Ensiasunnon ostossa kenties tärkein asia on asunnon oston rahoitus. Yleisin tapa rahoittaa asunnon ostoa on lainaraha. Pankki tarjoaa ensiasunnon ostajille asuntosäästöpalkkiojärjestelmää (ASP), jolla kannustetaan säästämään ensiasuntoa varten. Kaikki eivät kuitenkaan ole ASP-säästäjiä, joten mahdollisuutena on myös rahoittaa asuntoa ilman ASP-säästämistä.

#### 3.1 Asuntolaina

Oman asuntolainan maksaminen kerryttää varallisuutta, ja siksi kannattaa ajatella oman asunnon hankintaa vuokralla asumisen sijasta. Remontit ja korjaukset ovat vapaammin päätettävissä, kun kyseessä on oma asunto. Lisäksi asuntolainaan voi tarvittaessa neuvotella lyhennysvapaata tai muuten muuttaa lainan takaisinmaksusuunnitelmaa, jos talous sen vaatii. (Ensiasunnon ostajan opas.)

Jo sopivaa ensiasuntoa etsittäessä kannattaa pankista pyytää lainatarjous, sillä pankki voi antaa lainalupauksen ja asuntokauppoja pääsee tekemään heti, kun sopiva asunto osuu kohdalle. Lainan kuukausierän suuruus olisi hyvä olla enintään 35 prosenttia kuukausittaisista nettotuloista. Maksukyvyyn tulisi kestää myös korkojen nousu. (Ensiasunnon ostajan opas.)

##### 3.1.1 Asuntolainan vakuus

Pankit myöntävät lainaa yleensä vakuuksia vastaan. Pankki tarvitsee vakuuksia turvaamaan lainan takaisinmaksua. Vakuutena voi toimia esimerkiksi osakkeet tai kiinteä omaisuus, mutta asuntolainan vakuutena yleensä käytetään asuntoa, jota ollaan ostamassa. (Vakuudet.)

Ostettavalle asunnolle pankki määrittelee vakuusarvon, jonka perusteella pankki määrittelee lainaa varten tarvittavan säästöosuuden. Vakuusarvo on omaisuuden markkina-arvoa alempi. Yleensä asunnon arvosta 70 % käy lainan vakuudeksi. Jos tämä ei riitä kattamaan lainan vakuuksia kokonaan, tarvitaan lisävakuuksia. Tällaisia lisävakuuksia ovat esimerkiksi valtion-

takaus tai pankin oma luottotakaus. Myös toisen henkilön tietynlainen reaaliomaisuus voi käydä lisävakuutena. (Vakuudet.)

### **3.1.2 Asuntolainan valtioneuvosto**

Valtioneuvoston voi saada kuka tahansa, joka rakentaa tai hankkii omakotitalon tai osakkeen ja tarvitsee siihen asuntolainaa. Asunnon on oltava oma tai perheen pääasiallinen asunto. Valtio sitoutuu suorittamaan takaisinkorvauksen pankille, jos asunnon myyntihinta ei yksinään riitä kattamaan pankin myöntämän lainan määrää. Toisin sanoen valtioneuvosto on tarkoitettu tilanteisiin, jossa omat vakuudet eivät riitä koko lainan vakuudeksi. Valtioneuvosto myönnetään aina lainapäätöksen yhteydessä eli sitä ei tarvitse erikseen hakea. Kuitenkin pankin ja lainansaajan tulee sopia takauksen liittamisestä asuntolainaan. (S-pankki 2016; Valtiokonttori 2012.)

Valtioneuvostoa voi saada lainalle, joka on enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. ASP-korkotukilainassa tämä summa voi olla suurempi. Valtioneuvoston suuruus asuntolainasta on enintään 20 prosenttia. ASP-korkotukilainassa suuruus on 25 prosenttia. Kuitenkin valtioneuvoston suuruus on korkeintaan 50 000 euroa asuntoa kohti. Valtioneuvosto myönnetään enintään 25 vuoden pituiselle lainalle. Takausmaksuna peritään 2,5 prosenttia takauksesta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Jos valtio maksaa lainalle korkotukea, ei takausmaksua peritä. (Asuntolainan valtioneuvosto 2016.)

### **3.2 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä**

Nuorten ensiasunnon hankintaa tuetaan asuntosäästöpalkkiojärjestelmällä. ASP-järjestelmästä säädetään Suomen laissa. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä säästöille maksettavat korot ovat verottomia ja lainoille myönnetään valtion korkotuki. ASP-sopimuksen voi tehdä 15–39 -vuotias, joka ei ole omistanut 50 prosenttia tai enempää asunnosta. Alle 18 -vuotiaan talletusten ehtona on, että säästöt koostuvat omalla työllä ansaituista varoista. (Asuntosäästöpalkkiotili on tarkoitettu ensiasunnon ostajille 2015; ASP-ennakkosäästäminen 2016).

Asuntosäästösopimus koostuu sopimuksista, joihin kuuluvat säästösopimus, avattavan tilin tilisopimus ja lainan luottosopimus. Asunnon hankkija ja pankki tekevät siis sopimukset, joissa asunnon hankkija sitoutuu säästämään 10 prosenttia asunnon hinnasta tai omakotitalon rakentamisen kustannusarviosta ja pankki puolestaan sitoutuu antamaan lainaa, kun säästö-tavoite on saavutettu. (Asuntosäästöpalkkiotili on tarkoitettu ensiasunnon ostajille 2015; ASP-ennakkosäästäminen 2016.)

### **3.2.1 Talletuskorko**

ASP-tilille maksetaan koko säästöajan laissa säädettyä 1 prosentin korkoa. Talletuksille maksetaan myös pankkikohtainen 2–4 prosentin lisäkorko, kun tallettaja on saavuttanut säästötavoitteensa ja tehnyt asuntokaupan. Lisäkoron suuruus sovitaan säästösopimuksessa. Veronalaisina varoina ei pidetä ASP-tilille tehtyjä talletuksia eivätkä pankin talletukselle maksama korko ja lisäkorko ole veronalaista tuloa eikä niistä suoriteta myöskään lähdeveroa. (Asuntosäästöpalkkiotili on tarkoitettu ensiasunnon ostajille 2015.)

Omasäästöosuuden suurus tulee olla vähintään 10 prosenttia asunnon hinnasta. Säästö- osuuteen lasketaan lisäksi pankin maksama talletuskorko ja lisäkorko. ASP-tilille tulee tallettaa 150–3000 euroa vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä. Talletusten ei tarvitse tapahtua perättäisinä kalenterivuosineljänneksinä. (ASP-ennakkosäästäminen 2016.)

### **3.2.2 ASP-korkotukilaina**

ASP-lainalle valtio maksaa korkotukea, jos korko nousee yli tietyn prosenttimäärän ja jos lainan määrä jää asetettujen rajojen alle. Korkotukilainan enimmäismäärä ASP-järjestelmässä riippuu asunnon sijaintikunnasta. Tämä on otettu huomioon, koska asuntojen hinnat ovat pääkaupunkiseudulla korkeammat kuin muualla Suomessa. Tämä siis tasapuolistaa korkotuen hyötyä. (Asuntosäästöpalkkiotili on tarkoitettu ensiasunnon ostajille 2015; ASP-ennakkosäästäminen 2016.)

## Korkotukilainan enimmäismäärä/asunto

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä
1. Helsinki	180 000 €
2. Espoo, Vantaa ja Kauniainen	145 000 €
3. Muut kunnat	115 000 €

Korkotukea maksetaan kymmeneltä ensimmäiseltä lainavuodelta. Sitä maksetaan 70 prosenttia korkotukilainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. Esimerkiksi jos korkotukilainan kokonaiskorkeus on 5,8 prosenttia, korkotukea maksetaan 5,8:n ja 3,8 prosenttiyksikön erotuksesta 70 prosenttia eli 1,4 prosenttia. Lisäksi maksamiensa korkojen osalta lainanottaja voi käyttää hyväkseen korkojen vähennysoikeutta. Yhteisessä asunnossa asuvat henkilöt tai aviopuoliset ovat oikeutettuja vain yhteen korkotukeeseen, vaikka heillä olisikin erilliset lainat. Lisäksi jos kaksi ASP-asunnon omistajaa hankkii yhteisen asunnon, tarkistetaan lainojen yhteismäärä vastaamaan yhteisen asunnon hankintahetken mukaista lainan enimmäismäärää. (ASP-ennakkosäästäminen 2016.)

Omistusasuntolainojen rajoitetun valtioneuvoston takauksen voi saada myös ASP-korkotukilainoihin. Valtion takaaman omistusasuntolainan suuruus voi olla enintään 90 prosenttia, kun kyseessä on ASP-korkotukilaina. Valtioneuvoston takauksen suuruus ASP-korkotukilainassa on enintään 25 prosenttia, mutta kuitenkin korkeintaan 50 000 euroa asuntoa kohti. (Asuntolainan valtioneuvoston takaus 2016.)

### 3.2.3 Lainaehdot

ASP-lainan laina-aika on enintään 25 vuotta ja laina on asunnon hinnasta enintään 90 prosenttia. Lainan korosta sovitaan pankin kanssa, mutta korkotukilainan koron on kuitenkin oltava alempi kuin pankin myöntämien muiden ensiasuntolainojen korko. Pankin kanssa sovitaan korkotukilainan korosta ja takaisinmaksuehdoista. ASP-lainan korkotukiaikana voi olla korkeintaan kaksi lyhennysvapaita vuotta. (ASP-ennakkosäästäminen 2016.)



ASP-laina ei välttämättä yksin kuitenkaan riitä asunnon ostoon. Tämän vuoksi korkotukilainan lisäksi voi ottaa lisälainan. Tällainen lisälaina ei ole korkotukilainaa, joten sille ei voi saada korkotukea, mutta osalle lisälainaa on mahdollista saada valtiontakaus. (ASP-tili ja asun-  
tosäästäminen.)

### **3.2.4 Sopimuksen teossa huomioitavaa**

Kun vähintään puolet sopimuksen mukaisista eristä on talletettu ASP-tilille, voidaan asunto hankkia. Pankin kanssa tulee sopia erikseen väliaikaisesta rahoituksesta. Osana ASP-sopimusta voidaan myös hankkia tarvittava tontti omakotitaloa varten. Sopimus purkautuu, jos ennenaikaisesti tilillä olevia varoja nostetaan tai asunto hankitaan vastikkeellisesti. Asunnon hankintaan voidaan käyttää muita kuin ASP-tilille talletettuja varoja, mutta silloin niitä ei kuitenkaan lasketa ASP-sopimuksen mukaiseksi säästöosuudeksi. (ASP-ennakkosäästäminen 2016.)

Säästöaikana voidaan ASP-sopimusta muuttaa osapuolten kesken. Sopimus on mahdollista myös siirtää toiseen pankkiin ja lainan voi ottaa muusta pankista kuin siitä, johon talletukset on tehty, mutta silloin myös säästösopimus on siirrettävä lainan myöntävään pankkiin. (Asun-  
tosäästö-palkkiotili on tarkoitettu ensiasunnonostajille 2015).

### **3.3 Asuntolainan lyhennystavat**

Lainaa otettaessa lainalle laaditaan takaisinmaksusuunnitelma. Siinä määritellään laina-ajan lisäksi lainan lyhennystapa. Korkokustannuksia mietittäessä kannattaa ottaa huomioon lainan lyhennystapa. Kuitenkin edullisimman lyhennystavan tietäminen etukäteen on lähes mahdotonta, sillä tulevia korkojen muutoksia ei voi ennustaa etukäteen. Lyhennystapaa valittaessa on hyvä arvioida oman taloudellisen tilan kehittymistä ja siihen liittyviä riskejä. (Lyhennystapa ja takaisinmaksu 2015.)

Lainan maksuerä koostuu lainan pääoman lyhennyksestä sekä marginaali- ja viitekorosta. Se, kuinka usein korkotasoa tarkistetaan, riippuu valitusta viitekoron tyypistä. (Kulutusluotto-  
vertailu 2015.)

### 3.3.1 Kiinteä tasaerä

Kiinteässä tasaerässä maksuerä pysyy samana ja vaikka korot muuttuisivatkin, lainakulut ovat koko ajan ennakoitavissa. Siispä korkojen noustessa laina-aika pitenee ja puolestaan korkojen laskiessa laina-aika lyhenee. Tarkkaa laina-aikaa ei siis ole tiedossa. Tasaerä on yleisimmin käytetty lyhennystapa. (Vertaile lainan lyhennystapoja 2017.)

Kiinteässä tasaerässä riskinä on se, jos korot nousevat liikaa, ei lainan pääoma enää lyheneäkään vaan maksuerät koostuvat pelkistä koroista. Jos näin käy, kannattaa sopia pankin kanssa uuden lyhennyssuunnitelman tekemisestä. (Kulutusluottovertailu 2015.)

### 3.3.2 Tasalyhennys

Tasalyhennyksen maksuerässä lainapääoman lyhennyksen osuus on aina sama, mutta korkojen osuus muuttuu. Myöskään laina-aika ei muutu, sillä lainaa lyhennetään aina saman verran. Tasalyhennyksessä laina lyhenee alusta lähtien nopeammin ja maksuerät pienenevät laina-ajan loppua kohden. Maksuerät ovat siis laina-ajan alussa korkeimmillaan. (Vertaile lainan lyhennystapoja.)

Toisin sanoen tasalyhennyksessä lainaa lyhennetään aina samalla summalla ja tämän päälle lisätään korko. Näistä muodostuu maksuerän suuruus. Kokonaiskuluiltaan tasalyhennys on pienempi kuin seuraavaksi kerrottu lyhennystapa annuiteetti, sillä laina ei ehdi kasvaa niin paljon korkoa, mutta laina-ajan alussa lyhennykset syövät enemmän varallisuutta.

### 3.3.3 Annuiteetti

Annuiteetti lyhennystapana tarkoittaa sitä, että maksuerä muuttuu korkojen muuttuessa. Maksuerä sisältää aina lyhennyksen ja koron. Laina-aika ei muutu. Kun korot nousevat, maksueräkin nousee. Maksuerä on siis matalan korkotason aikana pienempi. Lyhennyksen osuus on alussa pieni, mutta laina-ajan kuluessa se kasvaa samalla, kun korkojen osuus pienenee. (Vertaile lainan lyhennystapoja; Nordea 2017.)

Lainanottajalle, joka haluaa tietää lainan takaisinmaksuaikataulun tarkalleen etukäteen ja jonka maksukyky kestää mahdollisen korkojen nousun, annuiteetti sopii hyvin. (Kulutusluot-  
tovertailu 2015.)

### **3.3.4 Bullet-luotto**

Edellä mainituiden yleisten lyhennystapojen lisäksi lainaa on mahdollista lyhentää myös kerrallyhenteisenä. Silloin laina-ajan päättyessä lainapääoma erääntyy kerralla maksettavaksi. (Vertaile lainan lyhennystapoja.)

Bullet-luottoa käytetään oikeastaan vain väliaikaiseen rahoitukseen esimerkiksi asunnonvaihtotilanteessa. Pääoma maksetaan siis kerralla pois, mutta korkoja voi maksaa useamminkin. (Nordea 2017.)

## **3.4 Asuntolainan korot**

Pääosan asuntolainan kustannuksista muodostaa asuntolainan korko. Korko valitaan aina asuntolainaa nostettaessa. Asuntolainan korko muodostuu kahdesta osasta: Rahamarkkinoihin pohjautuvasta viitekorosta ja asiakaskohtaisesta marginaalikorosta. Vaihtoehtoja viitekoroksi ovat Euribor ja Prime sekä pankkien tarjoamat kiinteät korot. Viitekorot vaihtelevat päivittäin, mutta lainakorko ei kuitenkaan muutu kuin sovittuina ajankohtina, jolloin korko tarkistetaan. (Korko on monen tekijän summa.)

Lainan nostamisesta peritään koron lisäksi muitakin maksuja, kuten nosto- ja hoitopalkkiot. Nämä kaikki luoton kustannukset sisältyvät todelliseen vuosikorkoon, jonka avulla voi esimerkiksi vertailla lainatarjouksia pankkien välillä. Todellisen vuosikoron laskenta perustuu aina korkotasoon, joka vallitsee laskentahetkellä. (Korot ja hinnat.)

### 3.4.1 Marginaali-korko

Marginaali on pankin osuus korosta, jolla pankki kattaa mm. toimintakustannuksia ja luoton myöntämisestä aiheutuvaa riskiä. Marginaali-korko on asiakaskohtainen. Siihen vaikuttavat muun muassa käytettävissä olevat lainan vakuudet, aiempien lainojen hoitaminen ja asiakkuuteen liittyvät muut asiat. Tämä korko määritellään aina erikseen pankin kanssa. Ellei toisin sovita, se pysyy yleensä samana koko laina-ajan. (Korot ja hinnat; Korko on monen tekijän summa.)

### 3.4.2 Euribor-korko

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) on viitekorko, joka määräytyy Euroopan keskuspankin päätösten ja rahamarkkinoiden mukaan. Euribor-korkoa voidaan tarkastella 1 ja 2 viikon sekä 1, 2, 3, 6, 9 ja 12 kuukauden välein, mutta kaikki pankit eivät tarjoa kaikkia tarkasteluvälejä. Osalla pankeista lyhin saatavilla oleva Euribor-koron tarkasteluväli on 3 kk. (Asuntolainalaskuri 2017.)

Esimerkiksi, jos valitsee viitekoroksi 12 kuukauden Euribor-koron, niin korko määräytyy keran vuodessa. Tässä 12 kuukauden Euribor-korossa on huomioitava se, että korkojen laskiessa maksetaan korkeampaa korkoa ja puolestaan korkojen noustessa maksetaan matalampaa korkoa. (Asuntolainalaskuri 2017.)

### 3.4.3 Prime-korko

Yksittäisen pankin asettama oma viitekorko on Prime-korko. Prime-koron suuruuteen vaikuttavat esimerkiksi yleinen korkotaso ja talouden tulevaisuuden näkymät. Prime-korkojen muutos tapahtuu aina pankin hallinnon päätöksestä. (Asuntolainalaskuri 2017.)

Pankki siis itse päättää Prime-korostaan, ja tämä antaa pankille mahdollisuuden viivästyttää omien korkojensa laskua silloin, kun yleiset korot nousevat ja kun taas korot nousevat yleisesti, niin silloin Prime-korkojen nousu onnistuu nopeallakin aikataululla. (Asuntolainalaskuri 2017.)

### 3.4.4 Kiinteä korko

Pankin kanssa voi myös sopia tietyn aikajakson kestävästä muuttumattomasta, kiinteästä korosta, jonka jälkeen korko tarkastetaan uudelleen. Kiinteä korko pohjautuu tulevaisuuden näkymiin. Kun asuntolaina koostuu marginaalikoron lisäksi kiinteästä korosta, pysyvät korkokulut sovitun ajanjakson aikana muuttumattomina. (Asuntolainalaskuri 2017.)

Kiinteää korkoa ei tarvitse ottaa koko laina-ajalle, vaan esimerkiksi viisi ensimmäistä vuotta voidaan ottaa kiinteäkorkoisena, jolloin pankki määrittää kiinteän koron. Viiden vuoden kuluttua lainan ottamisesta korko tarkistetaan. Samalla voidaan sopia loppuajalle sovellettavasta korosta. Kiinteän koron ottamisessa on huomioitavaa, että yleensä tällaista lainaa ei voi maksaa pois suunniteltua nopeammin ilman, että asiakas sopii tällaisesta pankin kanssa ja korvaa pankille pankin saamatta jääneet korkotuotot. Tällaiset menettelytavat kannattaa selvittää ennen kiinteäkorkoisen lainasopimuksen tekemistä. (Lainakorko muodostuu viitekorosta ja pankin pyytämästä marginaalista 2014.)

### 3.5 Korkovähennys

Henkilökohtaisessa verotuksessa voi saada asuntolainasta maksetuista koroista korkovähennyksiä. Korkovähennyksiä voi saada vakituiseen asuntoon tai sen peruskorjaukseen otetusta lainasta. Asunto voi olla omakotitalo tai asuinhuoneisto. Verotuksessa voi vähentää vain omasta velasta maksettuja korkoja, ei esimerkiksi yhtiövastikkeen yhteydessä maksettua yhtiölainan korkoa. (Veronmaksajain Keskusliitto Ry 2017; Asuntolainan korkovähennys 2016.)

Ensisijaisesti asuntolainan korot vähennetään pääomatuloista. Korkovähennyksestä saatava hyöty riippuu pääomatuloveroprosentin suuruudesta. Jos asuntolainan ottajalla ei ole ollenkaan tai tarpeeksi pääomatuloja, vähennys tehdään alijäämähyvityksenä ansiotulojen verosta. Molemmilla vähennystavoilla saa yleensä yhtä suuren hyödyn käyttöönsä. (Veronmaksajain Keskusliitto Ry 2017.)

Ensiasuntoa varten otetusta lainasta saa hieman suuremman korkovähennyksen kuin muista asuntolainoista. Tämä hyöty tulee kuitenkin vain silloin, kun korot vähennetään alijäämähyvi-

tyksenä. Esimerkkinä 2017 vuoden vähennyskelpoisten korkojen osuus on 45 % maksetuista asuntolainan koroista. Vähennyksestä saatava rahallinen hyöty ensiasunnon ostajalla on 14,4 %, kun taas muissa asuntolainoissa se on 13,5 %. (Veronmaksajain Keskusliitto Ry 2017.)

Suuremman korkovähennyksen saa myös siinä tapauksessa, kun pääomatuloja on yli 30 000 euroa vuodessa. Tämä johtuu pääomatuloveron porrastuksesta, jossa veroprosentti kasvaa yli 30 000 euron pääomatuloissa. Jos korkomenoja on paljon, pääomatuloista vähentäminen on kannattavampaa. Pääomatuloissa korkovähennyksille ei ole euromääräistä ylärajaa, toisin kuin alijäämähyvitystä käytettäessä. Toisaalta korot säilyvät vähennyskelpoisina kymmenen vuotta, joten alijäämähyvityksestä enimmäismäärän ylittävät korkomenot voidaan vähentää myöhemmin saatavista pääomatuloista. (Veronmaksajain Keskusliitto Ry 2017.)

### **3.6 Rahoituksen mahdollistajan näkökulmia**

Pyysimme Avain Säästöpankin Kokkolan konttorinjohtajalta vastauksia aiheeseen ensiasunto ja asuntolaina. Tämä osio on mukana opinnäytetyössämme siksi, että tämän opinnäytetyön lukija tietäisi, millaisessa tilanteessa voi lähteä asuntolainaa hakemaan. Otimme ainoastaan yhden pankin mukaan, sillä tarkoituksena on vain luoda esimerkki siitä, millaisia vaatimuksia nykypäivänä asuntolainan hakemiselle ja saamiselle on. Emme halunneet tehdä tästä osiosta pankkien vertailua. (LIITE 1.)

Kysyttäessä Avain Säästöpankin Kokkolan konttorinjohtajalta kriteereitä ensiasuntoon tarkoitettun asuntolainan myöntämiselle vuonna 2017 saimme vastaukseksi seuraavaa:

Asiakkaan luottotiedot tulee tietenkin olla kunnossa. Mittaamme myös asiakkaan maksukyvyyn 6 %:n korkotasolla (stressitesti), jolloin lainan kuukausierä talouden nettokuukausituloista ei saisi ylittää 45 %:n tasoa. Asuntolainan luototusaste ei saa nousta yli 95 %:n. Pankilla tulisi olla myös mielellään turvaavat vakuudet lainalle.

Lisäksi kysyttäessä asuntolainan hakijan iän vaikutuksesta asuntolainan myöntämiseen, saimme vastaukseksi sen, että he tapauskohtaisesti käsittelevät ikään liittyvät asiat ja nimenomaan vanhemmat lainanhakijat.

Halusimme myös tietää, millainen vaikutus on sillä, onko asuntolainan hakija ASP-säästäjä. Konttorinjohtaja vastasi siihen seuraavasti:

Tällä on suuri merkitys, koska se osoittaa pankille, että asiakas osaa säästää ja hoitaa omaa talouttaan. Jos ASP-laina toteutuu, pankki saa myös suurelle osalle lainaa valtiontakauksen, joka on todella hyvä vakuus lainalle.

Itse lainan hakemusprosessista kysyimme vain yhden kysymyksen, ja se oli lainahakemuksen käsittelyajan pituudesta. Avain Säästöpankista lainapäätöksen saa vuorokaudessa, kunhan asiakas on toimittanut tarvittavat liitteet pankille ajoissa. Liitteillä tarkoitetaan ostettavan kohteen liitteitä. Lisäksi arvioidaan luotonhakija erilaisilla maksukykyyn perustuvilla liitteillä, kuten palkkatodistuksilla, tiliotteilla sekä maksuhäiriöraporteilla. Lopuksi keskimäärin noin vuorokausi menee aikaa lainapapereiden tuottamiseen.

Kysyttäessä korkosidonnaisuutta asuntolainoissa saimme vastaukseksi seuraavaa:

Tällä hetkellä meillä Avain Säästöpankissa myönnämme 6 kk:n ja 12 kk:n Euriboreja. Näiden lisäksi pankilta löytyy oma Prime-korko. Asiakkaan on myös mahdollista suojautua korkojen nousua vastaan kiinteällä korolla tai korkokatolla.

Seuraavaan kysymykseen: ”Jos asuntolainaa tarvitaan enemmän kuin mitä ostettavan asunnon vakuusarvo on, käykö lisävakuutena henkilötakaus tai muu reaalivakuus?” odotimme kenties eniten vastausta. Tämä johtui siitä, että tiesimme entuudestaan, että pankkien näkökulmat henkilötakauksen käymisestä lisävakuutena vaihtelee. Avain Säästöpankin Kokkolan konttorinjohtaja vastasi:

Meillä Avain Säästöpankilla käy edelleen henkilötakaus vakuudeksi ja myös muu reaalivakuus toimii lisävakuutena. Pankille ei käy vakuudeksi esim. kulta, taidesineet tai vaikka keräilyauto.

Kysyimme myös sitä, minkälainen henkilö käy takaajaksi. Tähän saimme vastaukseksi sen, että arviointi tapahtuu tapauskohtaisesti, mutta takaajan on oltava lähtökohtaisesti vakavarainen ja luotettava. Kysyimme vielä lisäksi, millaisia lisävakuuksia ko. pankilla on tarjota ja meille vastattiin, että valtiontakaus sekä Garantia -vakuutusyhtiön takaus ovat yleisesti käytettyjä lisävakuuksia.

Esitimme konttorinjohtajalle vielä sähköpostitse lisäkysymyksen, jossa kysyimme millainen on tyypillinen ensiasuntolainan hakija.

Tyypillinen ensiasuntolainanhakija on nuori, 20–30-vuotias, vasta työelämään päässyt henkilö. Ensiasunnoksi usein ostetaan pienehkö asunto-osake.



## 4 HUOMIOON OTETTAVAA ASUNNON OSTAMISESSA

Asunnon ostoon liittyy myös paljon muita huomioitavia asioita. Nämä saattavat vaikuttaa lopulliseen ostopäätökseen ja kauppahintaan. Huomioitavaa on myös se, milloin asunto vapautuu käyttöön ja kuinka se sopii omaan aikatauluihin.

### 4.1 Kiinteistön kauppa

Ennen kiinteistön ostoa on tarkistettava aina kohteen lainhuuto- ja rasiustodistukset. Todistukset voi saada myyjältä tai ne voi itse tarvittaessa tilata. Myyntikohteeseen kannattaa käydä tutustumassa paikan päällä, selvittää sen rajat sekä rakennuksen kunto. Lisätietoja rakennusluvista ja kaavoituksesta saa kunnan rakennusvalvonnasta. Jos haluaa tehdä hintavertailun, Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä saa tietoja toteutuneiden kiinteistökauppojen hinnoista. (Kiinteistön ostajan muistilista.)

Kiinteistöä ostettaessa on hyvä selvittää myös muutama muu asia. Yksi selvitettävä asia on, onko myytävän kohteen tontti oma vai onko se esimerkiksi kaupungin vuokratontti. Jos kyseessä on vuokratontti, kannattaa selvittää, mikä on sen vuokra-aika sekä mahdolliset kustannukset kuukausittain sekä onko tontilla mahdollista lunastusmahdollisuutta. Myös kiinteistön vesijohto- ja viemärintilanteesta on hyvä tietää, onko kyseessä kunnallinen vai oma järjestelmä. Rakennuksen lämmitysmuotoakin on hyvä pohtia. Mitkä ovat lämmityksen tämän hetkiset vuosikustannukset, ja olisiko energiamuotoa mahdollista muuttaa taloudellisemmaksi. Myös mahdollisen muutoksen kustannukset kannattaa huomioida. (Muistilista asunnon ostajalle 2011.)

Kiinteistön sijaintikunnalta rakentamiselle asetetut vaatimukset on ostajan tarpeen mukaan hyvä selvittää. Myös alueen kaavoitustilanne ja -vaatimuksetkin on hyvä selvittää kunnan kiinteistövirastosta tai rakennustarkastajalta. Lisäksi on hyvä ottaa huomioon naapurit. Naapureiden kanssa on hyvä käydä keskustelemassa jo ennen ostoa, jos esimerkiksi on tontin rajoista näkemyseroja tai muita selvennystarpeita.

#### 4.1.1 Kuntotarkastus

Ennen kaupan syntymisen lopullista päätöstä on ostajan tutustuttava rakennuksen kuntoon ja sen muihin teknisiin ominaisuuksiin. Myös myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle kiinteistöä ja sen käytöstä kaikki sellaiset tiedot, joilla voi olla merkitystä ostajan päätöksentekoon. Kiinteistön kuntotarkastus ennen kaupan syntymistä on kasvattanut suosiotaan. Näin tiedot talon kunnosta ei ole vain ostajan silmämääräisen tutkimisen varassa. Myös myyjän tiedonantovelvollisuus on kiinteistön kaupassa kasvanut. (Kasso 2014, 184–185.)

Kiinteistöalan järjestöt ovat perustaneet erityisen asuntokaupan kuntotarkastaja-auktorisointijärjestelmän, joka varmistaa laadun asuntokaupan kuntotarkastuksessa. Kun valitsee kuntotarkastajaa, kannattaakin suosia sellaista asiantuntijaa, jolla on kuntotarkastuksista myös aikaisempaa kokemusta. Kuntotarkastajan kanssa voi sopia, tehdäänkö tarkastus pelkästään kiinteistön kunnosta vai lisätäänkö siihen myös mahdollinen korjausarvio vioista. (Kasso 2014, 185.)

Kuntotarkastus pitää sisällään vain pintapuolisen tarkastelun. Siinä ei avata rakenteita laajemmin, vain poralla tehtävien näyteaukkojen avulla voidaan tarkastella hieman rakenteita. Kuntotarkastuksen ammattilainen osaa kuitenkin huomioida ja kertoa, jos kohteessa on jotain, joka vaatii lisätutkimusta tai mahdollisesti korjausta. Kiinteistön kuntotutkimus taas on laajempi kuin vain pelkkä kuntotarkastus. Siinä selvitetään mm. rakenteita avaamalla mahdollisia rakennusvirheitä. Tutkimuksessa huomioidaan myös sellaisia kohteita, joiden kuntoa ei pelkällä aistinvaraisella tutkimuksella saada selville. Näitä kohteita ovat esimerkiksi rakennusten ylä- ja alapohjan rakenteet sekä salaojat. (Kasso 2014, 185–186.)

Kuntotarkastus ei poista virheellisen rakennuksen myyjälle mahdollisesti syntyvää vastuuta. Sillä kuitenkin on merkitystä ostajan selonottovelvollisuuden kannalta. Tämä selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että ostajan tulee tutustua kiinteistöön ja selvittää mm. täyttääkö kiinteistö hänen sille asettamat erityisvaatimukset. Ostajan selonottovelvollisuus koskee kiinteistön laadullisia ominaisuuksia. Velvollisuus ei kuitenkaan edellytä ilman erityistä syytä ostajan tarkistaa, pitävätkö myyjän kiinteistöstä antamat tiedot paikkansa tai tutkia seikkoja, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. (Kasso 2014, 188, 260.)

Pelkkä kosteusmittaus ei vastaa laajuudessaan kuntotarkastusta. Kosteusmittaus soveltuu parhaiten esimerkiksi kerrostaloasuntojen tutkimuksiin. Kosteusmittarit eivät läheskään aina anna oikeaa kuvaa rakennuksen tilasta, koska tarkastuksessa käytettävät pintakosteusmittarit voivat olla epätarkkoja. (Kasso 2014. sivu 188)

Asunnon kunnan selvittäminen on järkevää, varsinkin jos on ostamassa vanhempaa, vähintään 10–20 vuotta vanhaa rakennusta. Tämän lisäksi huomiota kannattaa kiinnittää tuleviin ja menneisiin remonteihin ja korjauksiin. Rakennukset eivät ole ikuisia, joten jossain vaiheessa kaikille kohteille tulee eteen putki-, katto- sekä julkisivuremontti. Rakennuksen kuntoon vaikuttaa iän lisäksi myös se, miten sitä on hoidettu. Myös rakennuksen valmistuksen aikainen rakennuslaatu sekä käytetyt materiaalit vaikuttavat ajan myötä rakennuksen kuntoon. (Kasso 2014, 186.)

#### **4.1.2 Rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote**

Rasitustodistuksesta näkyy kohdistuuko kiinteistöön kiinnityksiä, erityisiä oikeuksia tai muistutustietoja. Muistutustietoja voi olla esimerkiksi ulosmittaus. Rasitustodistuksen voi tilata maksua vastaan maanmittauslaitokselta ja sen voi saada kiinteistöstä, määrä-alasta sekä vuokraoikeuksista. (Rasitustodistus.)

Kiinteistörekisteriotteesta löytyvät kiinteistön perustiedot. Näitä perustietoja ovat kiinteistötunnus, rekisteröintipäivämäärä ja pinta-ala. Lisäksi otteesta löytyy tietoja kiinteistörekisteriyksikön muodostumisesta, kaavoista, rasitteista ja käyttöoikeuksista sekä osuuksista yhteisiin alueisiin. (Kiinteistörekisteri.)

Kiinteistön rasituksena voi olla se, että se on kiinnitetty velkojen vakuudeksi. Kiinnitys voi kohdistua kiinteistöön, sen määräalaan tai määräosaan. Kiinnitys on voimassa toistaiseksi ja se pitää tarvittaessa erikseen kuolettaa. Ostotilanteessa, jos kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, on kiinnityksiä koskevat panttikirjat siirrettävä myyjältä tai tämän velkojalta ostajalle tai esimerkiksi ostajan kauppaa rahoittavalle pankille. Rasitteena voi olla myös esimerkiksi se, että kiinteistön naapurilla on oikeus käyttää jotakin kiinteistön osaa, kuten tietä. Osa kiinteistön rasituksista näkyy rasitustodistuksesta, osa kiinteistörekisteriotteesta. (Käytä kiinteistöä

lainan vakuutena; Suojanen ym. 2015, 379; Vakuuksien siirtäminen kaupan yhteydessä ja vakuuksia koskevat sitoumukset.)

#### **4.1.3 Lainhuuto**

Kun kiinteistön omistusoikeus muuttuu, se tulee aina kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tätä tapahtumaa kutsutaan lainhuudoksi, ja kiinteistön, kiinteistön määrääalan tai määräosan uusi omistaja voi tehdä sen maanmittauslaitoksella. Lainhuutoa haetaan kaupanteon jälkeen, ja se tulee suorittaa pääsääntöisesti kuuden kuukauden kuluttua omistusoikeuden perusteena olevan asiakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Tällainen asiakirja voi olla esimerkiksi kaupakirja. (Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus.)

Lainhuudon viivästyessä eli kun sitä ei ole haettu kuuden kuukauden kuluessa on seurauksena varainsiirtoveron korotus. Tämän lisäksi viivästyksestä voi lainhuudatusviranomaisen sakon uhalla velvoittaa kiinteistön omistajaa hakemaan lainhuutoa. Kun lainhuuto on voimassa, omistajalla on oikeus saada kiinnityksiä kiinteistöönsä. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön voi pantata velkojen vakuudeksi. (Suojanen ym. 2015, 397–398.)

#### **4.1.4 Kiinteistövero**

Kiinteistövero on maan ja rakennusten arvoon perustuva vero. Se maksetaan verohallinnolle, joka puolestaan tilittää sen kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistöveroprosentista päättää kunta ja kiinteistöveron määrä lasketaan kiinteistön edellisen vuoden verotusarvosta. Kiinteistöveron maksusta huolehtii kiinteistön omistaja. (Kiinteistövero 2017.)

Omistajan on myös ilmoitettava joistain kiinteistöä koskevista muutoksista. Näitä muutoksia ovat ositukset, perinnönjako, uusi rakennus sekä purettu rakennus. Muut muutostiedot verohallinto saa muilta tahoilta, joita ovat esimerkiksi viranomaiset. (Kiinteistövero 2017.)

#### 4.1.5 Kiinteistön kunnossapito

Kiinteistön omistaja vastaa itse koko kiinteistön ylläpidosta, huolloista ja korjauksista. Kun näitä asioita tekee säännöllisesti, kiinteistön kunto, käyttöominaisuudet ja arvo säilyvät. Kiinteistön ylläpitoon liittyy kahdenlaista toimintaa: Kiinteistöhoitoa ja kunnossapitoa. Kiinteistöhoito pitää sisällään kiinteistöhuollon ja teknisten järjestelmien hoidon, viallisten kohteiden korjaamisen, siivouksen, jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon. Kunnossapito taas sisältää kiinteistön ominaisuuksien säilyttämistä. Tämä voidaan tehdä joko uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat. Kunnossapidon lopputuloksena kohteen suhteellinen laatutaso ei kuitenkaan olennaisesti muutu. (Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen 2016.)

Kiinteistön ylläpitoon kuuluu myös rakennuksen kunnan säännöllinen seuranta sekä korjaustarpeiden selvittäminen. Korjaaminen kannattaakin liittää osaksi kiinteistön suunnitelmallista ylläpitoa ja kehittämistä. Omalle kiinteistölle kannattaa tehdä pitkän aikavälin suunnitelma eli PTS. Kun tämä suunnitelma on tehty, on korjaushankkeet helppo ajoittaa sen mukaan. Ylläpitokorjausten ollessa ajankohtaisia kannattaa miettiä mahdollisuuksien mukaan myös laatu- tason parantamista, esimerkiksi edistää kiinteistön energiatehokkuutta. (Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen 2016.)

Kiinteistön tulevien sekä menneiden ylläpidon ja korjausten seuranta helpottaa myös kiinteistön huoltokirja. Se on kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus. Se pitää sisällään kiinteistön perustiedot ja kiinteistön ylläpitoon liittyvät ohjeet, tavoitteet sekä seurantatietoja. (Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen 2016.)

Asunnossa olevien laitteiden toimivuuden tarkistaminen sekä huoltaminen säännöllisesti kannattaa, jotta mahdolliset viat voitaisiin ennaltaehkäistä sekä mahdolliset jo vaurioituneet osat huomata ajoissa. Eri kohteiden vioittuminen voi aiheuttaa vesi- tai kosteusvaurion, sisäilman terveydellisen ongelman, palovaaran, henkilövahingon taikka rakenteen tai laitteen rikkoutumisen. Osa vioista voi taas johtaa taloudelliseen vahinkoon, kuten esimerkiksi energian suurempaan kulumiseen. (Muutto omakotitaloon 2013.)

Kun pitää kirjaa asunnon kustannuksista, kulutuksesta, huolloista ja korjauksista, huomaa mahdollisen muutoksen hyvissä ajoin. Esimerkiksi mahdollinen kasvu kulutuksessa voi kertoa jonkun laitteen viasta tai vahingoittumisesta. Vuosittain seurattavia asioita ovat esimer-

kiksi taloussähkön kulutus, vesi ja jätevesi, jätehuolto, nuohous ja lumenaurauskulut. Asunnon turvalaitteet tulee myös tarkastaa säännöllisin väliajoin. (Muutto omakotitaloon 2013.)

## **4.2 Asunto-osakkeen kauppa**

Ennen ostopäätöstä on hyvä tutustua joihinkin asiakirjoihin. Näitä asiakirjoja ovat isännöitsijätodistus, asunnon pohjapiirros, yhtiöjärjestys, taloyhtiön pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS), energiatodistus sekä taloyhtiön viimeisin tilinpäätös, tulos- ja taselaskelmat. Myös taloyhtiön talousarvioon tutustuminen kannattaa, sieltä saa selville mahdolliset tulevat yhtiön korjaukset ja hankinnat. Kun on selvillä tulevista remonttien kustannuksista voi asuntolainan ja taloyhtiöremontin sovittaa omaan talouteen. (S-pankki 2016.)

### **4.2.1 Kuntotarkastus**

Asunto-osakeyhtiössä taloyhtiö vastaa rakennuksen rakenteista ja niihin liittyvien korjauksien kustannuksista. Asunnon omistaja vastaa taas pintojen korjauksista. Osakehuoneiston kuntotarkastus tehdään samalla tavalla kuin kiinteistön kuntotarkastus. Siinä keskitytään vain enemmän huoneiston omistajan vastuulla oleviin kunnostus- ja korjaustarpeisiin. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä kannattaa tarkistaa, kuuluuko jotkut rakenteissa olevat viat ostajan vastuulle. (Asunnon kuntotarkastus 2016.)

### **4.2.2 Yhtiöjärjestys**

Yhtiöjärjestys on pakollinen jokaisessa taloyhtiössä. Yhtiöjärjestys yhdessä asunto-osakeyhtiölain kanssa muodostaa perustan taloyhtiön toiminnalle ja ne pitävät sisällään säännöksiä, joita taloyhtiön tulee noudattaa. Molemmat yhdessä määrittelevät taloyhtiön ja osakkaan vastuut, velvollisuudet ja oikeudet. (Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys.)

Yhtiöjärjestyksestä tulee ilmetä yhtiön toiminimi, yhtiön kotipaikka sekä yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti sekä niiden hallintaperuste. Jokaisesta osakehuoneistosta on merkitty yhtiöjärjestykseen sen sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen yksilöinti nume-

ro tai kirjaintunnus, huoneiston pinta-ala sekä huoneiden lukumäärä ja käyttötarkoitus. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava myös, mikä osake tai osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa ja ne tulee yksilöidä järjestysnumerolla. Myös osakehuoneistoja vastaavat tilat sekä muut tilat, jotka ovat yhtiön välittömässä hallinnassa, tulee näkyä yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi yhtiöjärjestys pitää sisällään määrittelyn, jonka perusteella osakkaat maksavat vastikkeita sekä tiedon kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 1:13 §.)

### 4.2.3 Isännöitsijäntodistus

Asunto-osakkeen ostajan kannattaa vaatia nähtäväkseen tuore isännöitsijäntodistus myyjältä tai mahdolliselta kiinteistönvälittäjältä. Isännöitsijäntodistuksessa tiedot pohjautuvat yhtiön osakasrekisteriin, johon on merkittävä kaikkien asuntojen omistajat. Isännöitsijäntodistuksen voi tilata taloyhtiön isännöintiyritykseltä, ja se on maksullinen. Asiakirja on maksullinen, koska sen laatimiseen tarvitaan monta työvaihetta sekä sen tekeminen vaatii asiantuntemusta. Hinta on sovittu taloyhtiön hallituksen sekä isännöintiyrityksen kesken, joten sen hinta vaihtelee taloyhtiön mukaan. (Isännöitsijäntodistus; Suojanen ym. 2015, 375–376.)

Isännöitsijäntodistus pitää sisällään kaikki keskeisimmät tiedot taloyhtiöstä. Näitä tietoja ovat taloyhtiön perustiedot sekä historia, kunto ja tulevaisuuden suunnitelmat. Huoneisto- ja osakekohtaiset tiedot löytyvät myös isännöitsijäntodistuksesta. Todistuksesta voi näin tarkistaa, että myyjä on varmasti asunnon nykyinen omistaja sekä sen, ettei yhtiövastikkeita ole maksumatta. Jos huoneistoilla on käyttö tai luovutusrajoituksia, näkyvät nämäkin tiedot isännöitsijäntodistuksesta. (Isännöitsijäntodistus; Suojanen ym. 2015, 376–377.)

Isännöitsijäntodistusta tarvitaan, kun asuntoa ollaan myymässä tai vuokraamassa tai ollaan hakemassa lainaa. Tästä todistuksesta on hyvä selvittää ennen asunnon ostoja ainakin seuraavat asiat:

- Mitä selvityksiä taloyhtiön rakennusten kunnosta on tehty ja milloin ne on tehty sekä mitä korjauksia on jo toteutettu?

- Mitä korjauksia on tulossa tulevaisuudessa sekä onko parhaillaan toteutuksessa joitain korjauksia? Jos taloyhtiössä on remontti meneillään, on hyvä selvittää myös sen aikataulut?
- Tontin omistus: Onko se vuokralla vai taloyhtiön oma? Jos tontti on vuokralla, vuokrasopimuksen päätyminen on myös tiedossa.
- Taloyhtiössä maksettavat kustannukset: Miten paljon maksetaan hoito- ja/tai pääomavastiketta sekä peritäänkö erillistä vesimaksua?
- Onko taloyhtiöllä energiatodistusta?
- Taloyhtiön lainat ja mikä on ostettavan huoneiston osuus näistä lainoista?
- Kuuluuko huoneistoon piha-alue ja/tai autopaikkaa ja peritäänkö autopaikasta erillistä maksua?
- Ostettavan asunnon nykyinen omistaja sekä millaisia remontteja huoneistossa on tehty? (Isännöitsijätodistus.)

#### 4.2.4 Yhtiövastike

Yhtiövastikkeen maksaa jokainen osakkeenomistaja taloyhtiölle kuukausittain. Yhtiöjärjestyksessä määrätään vastikkeen maksamisen maksuperusteet. Tällaisia maksuperusteita voivat olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. (Asuntokauppa tutuksi 2012; Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 3:4§.)

Yhtiövastikkeella katetaan taloyhtiön menoja, joita aiheutuu kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta sekä niiden peruserästä, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa myös yhtiön toimintaan liittyvien hyödykkeiden hankintoja sekä muita yhtiölle kuuluvien velvoitteiden kuluja. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 3:2§.)

Yhtiövastikkeisiin liittyvä uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönneistä on huomioitava asunto-osakkeen ostossa. Toisin sanoen siis osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnestä yhtiövastikkeen maksusta. Kuitenkin uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi ja sitä edeltävältä viideltä kuu-



kaudelta. Uuden omistajan vastuuna ei ole sellaisia entisen omistajan laiminlyömiä yhtiövastikkeita, joita ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on eräännytynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 3:7§.)

Jos taloyhtiö ottaa lainaa, niin silloin osa yhtiövastikkeesta voi olla ns. rahoitusvastiketta, jolla katetaan taloyhtiön lainojen takaisinmaksua ja korkokuluja. Lainan tarve voi tulla esimerkiksi julkisivuremonttia varten. Oman osansa taloyhtiön lainoista ja niiden kustannuksista voi myös maksaa joissakin tapauksissa kertakorvauksena eli toisin sanoen lunastaa itsensä vapaaksi rahoitusvastikkeesta. Tällaisesta on taloyhtiön kanssa sovittava erikseen. (Asuntokauppa tutuksi 2012.)

Jos taloyhtiölle on tulossa suuria remontteja, voidaan niihin varautua maksamalla korjausvastiketta. Korjausvastiketta maksetaan yhtiövastikkeen lisäksi. Asunto-osakeyhtiö siis kerää asukkailta etukäteen rahaa suunnitteilla olevaa suurempaa remonttia varten. (Asuntokauppa tutuksi 2012.)

Yhtiövastikkeen lisäksi voidaan maksaa käyttökorvausta yhtiön tarjoamista palveluksista, joita kaikki asukkaat eivät välttämättä tarvitse. Tällaisia käyttökorvauspalveluita voivat olla esimerkiksi sauna-, pesutupa- ja autopaikkamaksut. Asunto-osakkeen hallitus päättää yleensä näistä maksuista. (Suojanen ym. 2015, 368.)

### **4.3 Yleisiä asioita**

Vaikka kiinteistön ja asunto-osakkeen kauppaan liittyvät omat erityispiirteensä, on kuitenkin joitain yhteisiä asioita, joita tulee huomioida niin kiinteistö- kuin asunto-osakkeen ostossakin. Tällaisia asioita ovat välitysliikkeen vastuu, energiatodistus, kotitalousvähennys ja vakuutukset. Näistä asioista kerromme tässä luvussa.

#### **4.3.1 Välitysliikkeen vastuu**

Ostettaessa asunto-osaketta tai kiinteistöä välitysliikkeen kautta on välitysliikkeellä suuri vastuu kaupan onnistumisesta. Jos välitysliikkeen huolimattomuudesta aiheutuu ostajalle vahin-

koa, on liike vahingonkorvausvelvollinen. Tämä johtuu siitä, että ammattimaista toimintaa harjoittavilla on yleisesti asiantuntijan vastuu. (Suojanen ym. 2015, 383.)

Kiinteistönvälitystä harjoittavan on hoidettava kaikki toimeksiantonsa ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Välittäjän tulee noudattaa myös hyvää välitystapaa. Tämä tarkoittaa sitä, että hänen täytyy hallita alan lainsäädäntö ja soveltamiskäytännöt, tuntee vallitseva markkinatilanne, olla kyvykäs toteuttamaan välitystehtävän hoitamisen edellyttämät toimet sekä hallita muuta asunto- ja kiinteistöalan tietotaitoa. (Suojanen, Ojajärvi, Savolainen, Vainio & Vanhanen 2010, 239.)

Yksittäisen toimeksiannon hoitamisessa ammattitaitoisuus ja huolellisuus edellyttävät tiettyjä toimia välittäjältä. Välittäjän on viivytyksettä toimeksiannon saatuaan ryhdyttävä toimenpiteisiin toimeksiannon hoitamiseksi. Tästä poikkeuksena on tilanne, jossa toimeksiantajen etu vaatii välitystehtävän suorittamisen aloittamista myöhempänä ajankohtana. Kohteeseen täytyy myös perehtyä riittävän tarkasti ennen toimeksiannon vastaanottamista sekä perehtyä kohteeseen liittyviin asiakirjoihin ja selvittää mahdolliset tulevat muutokset. Perehtymisen sekä välittäjän ammattitaidon pohjalta on tehtävä asianmukainen arvio kohteen tavoitehinnasta ja myyntiajasta. Ostajalle on esitettävä oikeat tiedot ja asiakirjat myytävästä kohteesta. Ostotarjouksia sekä tarjouksiin liittyviä käsirahasuoristuksia vastaanottaessa täytyy olla erityisen huolellinen sekä lojaali. Kaupparin pitää olla pätevä ja sisällöltään asianmukainen. Lisäksi kaupan eri vaiheissa on otettava huomioon kaupan molemmat osapuolet eli myös ostajan etu ja oikeudet. (Suojanen ym. 2010, 239–240; Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074, 7§.)

#### **4.3.2 Energiatodistus**

Rakennusten energiatehokkuutta on mahdollista verrata energiatodistuksen avulla. Rakennuksen omistaja vastaa energiatodistuksen hankinnasta ja se tulee esittää aina rakennuksen myynnin yhteydessä. Energiatodistuksen pakollisuus on laissa säädetty, ja sen tarkoituksena on edistää rakennusten energiatehokkuutta sekä edistää uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa. (Energiatodistus; Laki rakennuksen energiatodistuksesta 18.1.2013/50 1:1 §.)

Energiatodistukseen vaikuttaa ainoastaan rakennuksen ominaisuudet, ei siellä asuvien asukkaiden energiankulutustottumukset. Todistusta laadittaessa otetaan huomioon mm. rakennuksen eristys, ikkunat, ilmanvaihto ja lämmitys. Energiatodistuksen voi laatia vain pätevästi nnyt energiatodistuksen laatija. Se on voimassa 10 vuotta todistuksen laatimisesta taikka siihen asti, kun se korvataan uudella todistuksella. Energiatodistuksessa on myös huomioita sekä toimenpide-ehdotuksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi. (Energiatodistus; Laki rakennuksen energiatodistuksesta 18.1.2013/50 2:8 §, 4:12 §.)

Energiatodistuksessa on erilaisia laskentoja, joita ovat

- rakennuksen ja sen osien pinta-alat, esimerkiksi ikkunat ja seinät,
- rakennusosien lämmönläpäisykertoimet eli U-arvot,
- massiivisuus rakennuksen ominaisuuksien pohjalta,
- ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmän hyötysuhteet,
- lämpökuormat sekä
- uusiutuvan energian osuus. (Energiatodistus.)

Energiatehokkuusluokat on jaettu asteikkoon A-G. Asteikon avulla kuvataan rakennuksen kokonaisenergian kulutusta. Energiatehokkuusluokka määritellään laskennallisella energialuvulla, joka saadaan laskemalla vuotuinen ostoenergian tarve rakennuksen neliometriä kohden. Erilaisia energiamuotoja painotetaan eri kertoimilla ja laskennassa suositaan uusiutuvia energiamuotoja. Energiatodistuksesta näkee myös laskennallisen energiankulutuksen ilman eri energiamuotojen painotuksia sekä siitä käy ilmi myös toteutunut energiankulutus. Jos energialuokkaa haluaa parantaa, sen voi tehdä esimerkiksi rakennuksen lämmöneristystä lisäämällä, ilmanvaihdon lämmön talteenotolla tai uusiutuvan energian käytöllä. (Energiatodistus.)

### 4.3.3 Kotitalousvähennys

Kotitalousvähennykseen on oikeutettu, kun teettää kotitalous- tai hoitotyötä, asunnon kunnossapitotyötä tai tietotekniikkalaitteiden asennustöitä. Kotitalousvähennyksen remonttikuluista voi saada vakituisen ja vapaa-ajan asunnon kunnossapito- ja perusparannustöiden

kustannuksista. Myös asunto-osakeyhtiöstä huoneiston omistava voi saada vähennyksen niistä asunnon kunnossapito- ja perusparannustöistä, jotka kuuluvat yhtiöjärjestyksen tai lain mukaan osakkaalle itselleen, ei asunto-osakeyhtiölle. Vähennyksen määrä riippuu siitä, teetääkö työn yrityksellä vai palkkaako itse työntekijän. (Kotitalousvähennys 2017.)

Kotitalousvähennyksen määrä on 50 % arvonlisäverollisesta työn osuudesta. Vähennystä ei saa tarvikkeista tai matkakuluista, joten yrityksen on eriteltävä nämä osuudet laskulle. Yrityksen täytyy olla ennakoperintärekisterissä. Jos taas palkkaa henkilön työsuhteeseen, saa vähennyksen tehdä 20 % maksetuista palkoista sekä kaikki palkkaan liittyvät työntekijän sivukulut saa vähentää. Kotitalousvähennykseen kuuluu tietty omavastuu sekä sille on asetettu enimmäismäärät mitä henkilö voi vuodessa vähentää. (Kotitalousvähennys 2017.)

Kotitalousvähennys vähennetään henkilön ansio- ja pääomatulojen verosta. Usein muut vähennykset tehdään ansiotuloista ennen veron laskemista, joten kotitalousvähennyksen rahallinen arvo on paljon suurempi. Jos myönnetty kotitalousvähennys on suurempi kuin maksettava vero olisi, ei vähentämättä jäänyttä osaa vähennyksestä voi siirtää seuraaville vuosille. Kotitalousvähennys on näin kalenterivuosi-kohtainen. Eli vähennys myönnetään sinä vuonna, jona on maksanut yrityksen laskun tai työntekijän palkan sivukuluineen. (Kotitalousvähennys 2017.)

#### **4.3.4 Vakuutukset**

Eri vakuutusyhtiöissä on tarjolla kattavia vakuutuksia niin kiinteistölle kuin asunto-osakkeillekin. Kiinteistön omistaja vakuuttaa itse omistamansa kiinteistön sekä sen irtaimiston. Asunto-osakeyhtiössä taas osakkeenomistaja vakuuttaa yleensä vain oman irtaimistonsa. Tämä siksi, että asunto-osakeyhtiöllä on oma vakuutus omistamilleen kiinteistöille. (Fine 2016.)

Kiinteistön kotivakuutus on vakuutus rakennukselle ja siellä oleville tavaroille. Tämä vakuutus korvaa yleensä talon lisäksi myös huonekalut, pihan, kodinkoneet sekä muille aiheutettuja vahinkoja. Asunto-osakkeen kotivakuutus kattaa taas mm. huonekalut ja elektroniikan, huoneiston kiinteään sisustuksen, huoneistoon tehdyt parannukset sekä vahingosta johtuvan tilapäismajoituksen kulut. (Kotivakuutus omakotitaloon; Kotivakuutus kerros-, rivi- tai paritaloon.)

## 5 KAUPAN TEKEMINEN

Ostajalla on velvollisuus asuntokaupassa tarkastaa kaupan kohde. Ostajalla on myös toimenpiteitä, joita on tehtävä sekä ennen kaupantekoa että kaupanteon jälkeen. Ennen kaupan tekoa on oikeastaan vain yksi tehtävä: Tiedonhankinta, jolla estetään pettymykset. Kaupanteon jälkeen tällaisia toimenpiteitä ovat varainsiirtoveron maksaminen, asunto-osakkeen kaupassa osakkeen rekisteröinti ja kiinteistön kaupassa lainhuudatus. Myyjän on annettava ostajalle perustiedot kaupan kohteesta sekä siinä mahdollisesti olevista vaurioista ja vioista. Lisäksi kiinteistön myyjän on tiedotettava ostajalle kiinteistön käyttöä rajoittavista viranomaisten päätöksistä, kuten rakennuskielloista ja kaavamääräyksistä sekä pantti- ja muista kiinteistöä rasittavista oikeuksista. (Suojanen ym. 2015, 371–372, 374.)

Asuntokauppaan sisältyy myös velvollisuuksia. Tällaisista velvollisuuksien rikkomisista tulee tapauksenmukaisia seurauksia, esimerkiksi vahingonkorvaus tai kaupan purkaminen. Myyjän puolelta velvollisuuksien rikkomisia voivat esimerkiksi olla asunnon myöhässä luovuttaminen tai sen luovuttaminen sopimuksen vastaisessa kunnossa. Ostaja puolestaan on vastuussa siitä, että kauppahinta maksetaan ajallaan. (Suojanen ym. 2015, 371–372.)

Ostajan on hyvä ennen kaupantekoa varmistaa, että myyjällä on myyntioikeus kaupan kohteeseen. Esimerkiksi avioliitossa oleva myyjä tarvitsee omistamansa, puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen tai omakotitalon luovuttamiseen puolisonsa kirjallisen suostumuksen. (Suojanen ym. 2015, 375.)

### 5.1 Kiinteistön kauppa

Maakaarella säädetään kiinteistönkaupasta. Kiinteistönkaupasta puhuttaessa kaupan kohteena on maata. Lisäksi kauppaan saattaa kuulua yksi tai useampi rakennus. Kiinteistön luovutus käsittää kiinteistön ainesosineen, joita ovat esimerkiksi puut, pensaat ja rakennukset. Rakennuksen ainesosia puolestaan ovat esimerkiksi vesi- ja sähköjohdot. Lisäksi kiinteistön luovutus käsittää tarpeistoesineet, joita ovat avaimet ja palokalusto. Kiinteistönluovutuksen

kohteena voi olla myös määräosa eli murto-osa ja määräala kiinteistöstä. (Suojanen ym. 2015, 372–373.)

### 5.1.1 Koko kiinteistön kauppakirja

Kiinteistökauppa on tehtävä määrämuodossa. Kauppakirjassa on oltava vähimmäisisältö, joka säädetään maakaaressa. Ostajan ja myyjän tai heidän valtuuttamien henkilöiden on oltava läsnä samanaikaisesti ja lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa. Kaupanvahvistaja on viranomainen, joka vahvistaa kiinteistöjen luovutukset. (Suojanen ym. 2015, 389.)

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisen kaupankäynninjärjestelmässä. Tämä mahdollistaa kiinteistön kauppojen ja muiden luovutusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekemisen sähköisenä. Lisäksi on sähköinen kiinnitysjärjestelmä, jonka tarkoituksena on kiinnitystä ja pankkikirjaa koskevien hakemusten ja asiakirjojen tekeminen sähköisenä. Nämä asiointijärjestelmät ovat valtakunnallisia. Myyjän ja ostajan tai heidän valtuuttamien henkilöiden on hyväksyttävä kauppakirja saman sisältöisenä, jotta kauppa syntyy. (Maakaari 12.4.1995/540, 2:1§, 5:3§, 9a:9§.)

Kiinteistön kauppakirjan vähimmäisisältö maakaaren mukaan:

1. luovutustarkoitus eli se, että myyjä luovuttaa kiinteistön ostajan omistukseen
2. tiedot kiinteistöstä
3. tiedot sopimusosapuolista
4. kauppahinta.

Kauppakirjaan voidaan laittaa merkintä myös lykkäävästä ja purkavasta ehdosta, sillä ne eivät ole sitovia, ellei niitä ole sovittu kirjallisesti kauppakirjassa. Lykkäävällä ehdolla tarkoitetaan sitä, että ostaja saattaa maksaa heti osan kauppahinnasta ja saa silloin kaupan kohteen hallintaansa, mutta omistusoikeus siirtyy vasta, kun koko kauppahinta on tullut maksetuksi. Purkavalla ehdolla tarkoitetaan puolestaan sitä että omistusoikeus siirtyy heti ja purkautuu, ellei ostaja maksa kauppahintaa sopimuksen mukaisesti. Näille ehdoille voidaan laittaa voi-

massaoloajat, mutta ellei niitä ole merkitty, ne ovat voimassa viisi vuotta. (Suojanen ym. 2015, 390.)

Kauppakirjaan on myös järkevää sisällyttää kaikki kauppaehdot. Kauppakirjassa on hyvä olla merkintä maksuehdoista ja hallintaoikeuden siirtymishetkestä. Lisäksi kauppakirjaan on hyvä laittaa seuraavat merkinnät ellei toisin sovita: ”Ostaja maksaa neljän prosentin varainsiirtoveron” ja ”kuluvan vuoden kiinteistöverosta vastaa myyjä”. (Suojanen ym. 2015, 392.)

### **5.1.2 Kiinteistön osan kauppakirja**

Kiinteistöstä on mahdollista luovuttaa vain määräosa eli murto-osa. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi perinnönjaossa. Määräosan kauppakirja vastaa sisällöltään kauppakirjaa koko kiinteistöstä. Määräosan lisäksi voi kaupan kohteena olla määräala, joka on puolestaan rajoiltaan määrätty alue kiinteistöstä. (Suojanen ym. 2015, 395.)

Määräalan kauppakirjan sisällön laatimisessa on otettava huomioon seuraavat erityispiirteet:

1. Määritettävä määräalan rajat
2. kaupanteon ja lainhuudon saamisen jälkeen määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi kiinteistötoimituksessa lohkomalla
3. kokonaishinta.

Kauppakirjaan saatetaan sisällyttää myös seuraava lauseke: ”Myyjä sitoutuu omalla kustannuksellaan hakemaan vapautusta määräalan osalta sitä rasittavista emätilan velkakiinnityksistä.” (Suojanen ym. 2015, 395.)

### **5.1.3 Kunnan etuosto-oikeus**

Kunnalle on lainsäädännössä annettu etuosto-oikeus. Vaikka myyjä ja ostaja ovat tehneet täysin laillisen kiinteistökaupan, voi kunta syrjäyttää ostajan lunastamalla kiinteistön kaupassa sovituilla ehdoilla. Kunnalla on oikeus lunastamiseen, jos myydyin maa-alueen pinta-ala on yli 5 000 neliometriä (pääkaupunkiseudulla yli 3 000 neliometriä). Pinta-alaa laskettaessa

otetaan huomioon saman ostajan ja saman myyjän väliset samassa kunnassa kahden vuoden aikana tehdyt kiinteistökaupat. Kunnalla on etuosto-oikeus myös pienempiinkin alueisiin, jos kysymys on kunnan kehittämisalueeksi nimeämästä alueesta. Etuosto-oikeutta ei ole lähisukulaisten välisissä kaupoissa. (Suojanen ym. 2015, 382.)

Jo ennen kaupantekoa myyjä voi tiedustella, käyttääkö kunta etuosto-oikeuttaan. Kunnan on ilmoitettava etuosto-oikeuden käyttämisestä viivytyksettä ostajalle ja myyjälle kirjallisesti ja todisteellisesti. Kunnan on tehtävä myös vastaava ilmoitus maanmittauslaitokselle kolmessa kuukaudessa kaupanteosta lukien. (Suojanen ym. 2015, 382.)

## **5.2 Asunto-osakkeen kauppa**

Asunto-osakekauppa on irtaimen omaisuuden ja arvopaperin kauppaa (Kasso 2014, 200). Asuntokauppalaissa säädetään asunto-osakkeiden kaupasta (Suojanen ym. 2015, 372).

Kaupanteon yhteydessä ostajan tulee varmistaa, että hän saa alkuperäisen osakekirjan haltuunsa. Osakekirja voi olla pankissa myyjän velkojen vakuutena, silloin on pankin kanssa neuvoteltava osakekirjan luovuttamisesta ostajalle kauppahinnan maksamisen yhteydessä. (Suojanen ym. 2015, 375–376.)

### **5.2.1 Kauppakirja**

Kauppasopimus on laadittava lain edellyttämässä määrämuodossa, kun rakennusliike tai muu perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin lakisääteisesti kauppakirjassa on oltava ainakin seuraavat asiat:

1. sopimusosapuolet ja kaupankohde
2. kauppahinta ja velaton hinta, jos velaton hinta poikkeaa kauppahinnasta, maksuehdot ja kauppahinnan maksutili
3. tiedot turva-asiakirjoista
4. ajankohta tai arvio asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisesta



5. yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät sekä ajankohta, jolloin vakuus vapautuu sekä se, miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen
6. maininta myyjän velvollisuudesta järjestää vuositarkastus 12–15 kk:n kuluttua rakennuksen valmistumisen jälkeen, jossa todetaan korjattaviksi tulevat virheet
7. ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija.

Kauppakirjassa on myös päiväykset, allekirjoitukset ja maininta siitä, kuinka monena kappaaleena sopimus on laadittu ja kenelle sopimuskappaleet annetaan. (Suojanen ym. 2015, 385–386.)

Ellei kysymyksessä ole vastaperustettu asunto-osakeyhtiö ja näin ollen myyjä ei ole perustajaosakas, ei kauppakirja ole määrämuotoinen. Kauppakirjassa ei tässä tapauksessa ole mainintaa turva-asiakirjoista eikä valmistumisajankohdasta. Käytetyn asunnon kauppakirjaan otetaan myös harvoin lauseketta kaupan purkamisen varalta. Kauppakirjaan tulee siis seuraavia asioita:

1. sopimusosapuolet (myyjät, ostajat)
2. kaupan kohde
3. kauppaehdot (mm. kauppahinta, maksuehdot, hallinta- ja omistusoikeuden siirtyminen, osakekirjan luovutus)
4. allekirjoitukset ja todistajat.

Kauppakirjaan on hyvä myös sisällyttää maininta huoneiston kunnosta esimerkiksi seuraavalla lauseella: ”Ostajat ovat tarkastaneet asunnon ja hyväksyvät sen siinä kunnossa kuin se on ollut tarkastushetkellä”. Lisäksi huoneiston maksuista ja varainsiirtoveron maksamisesta on hyvä sopia kirjallisesti kauppakirjassa. (Suojanen ym. 2015, 386–389.)

### **5.2.2 Uuden asunto-osakkeen ostajan suoja**

Kuluttajaa, joka ostaa talon rakentamisvaiheessa asunto-osakkeen, suojaa asuntopaikkalain säännökset. Ensinnäkin kauppasopimus on tehtävä määrämuodossa ja kirjalli-

sesti. Asunto-osakeyhtiön perustamisen yhteydessä mainitut turva-asiakirjat on perustaja-osakkaan luovutettava pankin tai aluehallintoviraston säilytettäväksi. Rakentamisvaiheen vakuus on täytynyt perustajaosakkaan asettaa. Vakuutena on pankkitalletus tai pankkitakaus, joka on suuruudeltaan vähintään 5 prosenttia myytyjen osakkeiden yhteiskauppahinnasta. Rakennusvirheiden varalta asetetaan uusi vakuus rakentamisvaiheen jälkeen. Suuruudeltaan se on 2 prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahinnasta. (Suojanen ym. 2015, 374–375.)

### 5.2.3 Lunastuslauseke

Lunastuslauseke voi sisältyä yhtiöjärjestykseen ja sillä tarkoitetaan osakkeenomistajan, yhtiön tai muun henkilön oikeutta lunastaa osake, kun omistusoikeus asunto-osakkeesta siirtyy toiselle. Asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon yhtiö, joten yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla. Jos omistusoikeus siirtyy yhtiöltä eteenpäin, ei lunastuslauseke toteudu. Lunastuslausekkeessa on määriteltävä kenellä on lunastusoikeus. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 2:5§.)

Lunastusoikeutta ei ole silloin, jos osakkeen saaja on asunto-osakeyhtiön nykyinen osakkeenomistaja tai lähisukulainen tai aviopuoliso. Myöskään silloin ei ole lunastusoikeutta, jos osake on saatu testamentilla. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 2:5§.)

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään, että lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja ja kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava. Lunastusoikeutta käytettäessä lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jollei muuta ole sovittu. Asunto-osakeyhtiön hallituksen on ilmoitettava kahden viikon kuluessa tiedon osakkeen siirrosta saatuaan sille, jolla on oikeus lunastaa osake. Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Jos lunastusoikeutta on moni halukas käyttämään, niin hallitus ratkaisee arvalla tilanteen. Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa siitä, kun lunastusvaatimuksen esityksen aikaraja (1 kk) on täytynyt tai jos lunastushintaa ei ole määritetty, niin silloin kun lunastushinta vahvistetaan. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä kuitenkin lunastuksen ehdoista toisin. Yhtiöjärjestyksessä voi myös olla maininta lyhempien aikarajojen käytöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 2:5§.)

Alun perin asunto-osakkeen siirron saaneella ei ole asunto-osakkeeseen perustuvaa oikeutta muutoin kuin oikeus hallita huoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa ennen kuin on käynyt selville käytetäänkö lunastusoikeutta. Tänä aikana usein kuitenkin yhtiövastike on maksettava. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 2:5§.)

### 5.3 Käsiraha ja varausmaksu

Ottamalla käsirahan vastaan sitoutuu myyjä pitämään kaupan kohteen varattuna ostajalle. Toisin sanoen ostaja on varannut itselleen oikeuden ostaa asunnon ja tämän vakuudeksi on maksanut myyjälle käsirahan. Käsiraha lasketaan lopullisessa kaupassa osaksi kauppahintaa. Jos käsirahan antaja ei tee kauppaa ja kauppa jää tekemättä nimenomaan hänen puoleltaan olevasta syystä, hän menettää käsirahan myyjälle. Menetettävä käsiraha ei kuitenkaan saa olla kohtuuttoman suuri. Asuntokauppalaissa kohtuulliseksi ylärajaksi asunto-osakkeiden kaupassa on säädetty neljä prosenttia kauppahinnasta. Puolestaan, jos kauppa jää syntymättä muusta syystä kuin käsirahan antajan puolesta, myyjän on palautettava saamansa käsiraha takaisin. Lisäksi hänen on maksettava ostotarjouksen tekijälle hyvityksenä kaupan peruuntumisesta käsirahaa vastaava määrä. Myös tässä on määritelty yläraja ja se on enintään 4 prosenttia kauppahinnasta. (Suojanen ym. 2015, 384–385.)

Välitysliikettä käytettäessä välitysliike saa vastaanottaa ostotarjouksen tekijältä käsirahan. Tästä tulee kuitenkin sopia toimeksiantosopimuksessa. Kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä on liitettävä käsirahan vastaanottamisesta laadittavaan asiakirjaan. Jos välitysliike on vastaanottanut käsirahan, se ei saa ottaa toista tarjousta tai käsirahaa ennen kuin ensimmäisen käsirahan maksajan kanssa tilanne on selvä. (Suojanen ym. 2015, 281.)

Ennakkomarkkinoinnissa tekemänsä asunnon varauksen vakuudeksi asunnon varaaja maksaa myyjän ja asunnon varaajan välillä sovitun rahasumman, varausmaksun. Maksettu varausmaksu lasketaan ostajan hyväksi osana kauppahintaa, jos varaus johtaa kaupan tekemiseen. Jos taas kauppa jää syntymättä, on varausmaksu palautettava varauksen tekijälle. (Suojanen ym. 2015, 385.)

## 6 ASUNNON MYYMINEN

Asunnon myyminen on oma prosessinsa ja siinä tulee ottaa huomioon myös joitain asioita. Jo asuntoa ostettaessa kannattaa ottaa huomioon myös myymiseen liittyviä seikkoja.

### 6.1 Myyntivoitosta maksettava vero

Asunnon myymisestä saatu myyntivoitto verotetaan pääomatulona. Kuitenkin tiettyjen edellytysten täytyessä oman vakituisen asunnon myynnistä saatavasta voitosta ei tarvitse maksaa veroa. Näitä edellytyksiä ovat:

- Asunto on ollut omistuksessa vähintään 2 vuotta.
- Asunnon omistaja tai hänen perheenjäsenensä on asunut asunnossa vähintään kahden vuoden ajan sen omistusaikana. Perheenjäseneksi luetaan puoliso ja alaikäiset lapset.
- Omistus- ja asumisaika ovat olleet yhtäjaksoisia eli kahden vuoden ajassa ei saa olla katkoja kummassakaan. (Asunnon myynti 2016.)

Omistusaikaa määriteltäessä ratkaiseva on kauppakirjassa sovittu omistuksen siirto. Omistusaika alkaa yleensä asunnon ostopäivästä ja se päättyy asunnon myyntipäivään. Asumisaika aletaan taas laskea siitä päivästä, kun asuntoon on muutettu. Näin väestötietojärjestelmään tehdyn muuttoilmoituksen perusteella ilmoitettu päivä on yleensä muuttopäivä. Asunnon myymisen ei tarvitse kuitenkaan tapahtua heti oman asumiskäytön jälkeen, vaan sitä voi pitää esimerkiksi vuokralla oman käytön ja myynnin välisenä aikana. (Asunnon myynti 2016.)

Myyntivoitosta on maksettava vero, jos edellä mainitut kriteerit eivät täyty. Tällöin myyntivoitoksi luetaan myyntihinnan ja ostohinnan välinen erotus. Myyntivoitto verotetaan sinä vuonna, kun sitova kauppa tai muu sopimus on tehty. Myyntitappiota oman vakituisen asunnon myynnistä ei voi vähentää verotuksessa, mikäli kyseessä olevan asunnon myynnistä saatu voitto olisi ollut verotonta. Huomiota kannattaa kiinnittää myös siihen, että asunnon myynti voi vaikuttaa lainan korkoihin. Niiden muutos voidaan ottaa huomioon verokortin ennakonpidätysprosentissa. (Asunnon myynti 2016.)

## 6.2 Asuntokaupan virhe

Asunnon myynnissä voi vastaan tulla virhetilanteita. Tähän kappaleeseen on koottu tietoa ja hieman toimintaohjeita näihin tilanteisiin. Tiedoista, jotka voivat vaikuttaa ostajan ostopäätökseen, vastaa asunnon myyjä. Vaikka myynnissä käyttäisi apuna kiinteistönvälittäjää, ei se poista myyjän vastuuta. Jos ostaja ilmoittaa asunnon virheestä kaupanteon jälkeen, on asunnosta annetuilla tiedoilla silloin merkitystä. (Asunto- ja kiinteistökaupan virhetilanteet 2014.)

### 6.2.1 Kiinteistön virhe

Ennen kaupantekoa, myyjällä on velvollisuus kertoa ostajalle hyvinkin laajasti kiinteistön laadusta ja sitä koskevista muista asioista. Tästä on säädetty lainsäädännössä maakaarella. Kiinteistön virhe on kyseessä esimerkiksi silloin, kun myyjä on ennen kaupan syntymistä antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. Virheellistä tietoa on voitu antaa esimerkiksi seuraavista:

- kiinteistön pinta-alasta, rakennuksen tai sen rakenteitten kunnosta ja tämän tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen syntyneeseen kauppaan,
- voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai erilaisista luvista ja päätöksistä, ja näiden tietojen voidaan ajatella vaikuttaneen kauppaan,
- myyntitilanteessa myyjä on jättänyt kertomatta edellä olevan tiedon taikka myyjä ei ole oikaissut ostajalla olevaa virheellistä käsitystä tällaisesta tiedosta,
- kiinteistössä on sellainen salainen virhe, jonka vuoksi kiinteistö poikkeaa merkittävästi siitä, mitä voidaan yleisesti edellyttää samankaltaisilta ja -hintaaisilta kiinteistöiltä. (Omakotitalon virhe 2014.)

Rakennuksen ikääntymisestä johtuvat korjaukset eivät kuulu myyjän vastuulle. Vanhenevat rakennukset tarvitsevat huoltoa ja korjausta aika ajoin. Kauppahinnassa täytyykin ottaa huomioon talon korjaustarpeet. Tästä syystä ikääntyneet talot ovat myyntihinnaltaan paljon halvempia kuin uudet tai uudehkot talot. Tämä myös silloin, vaikka ne sijaitsisivat samalla alueella ja saman suuruisilla tonteilla. (Omakotitalon virhe 2014.)

Salainen virhe on kyseessä silloin, kun ostaja ei ole sitä voinut normaalitarkastuksessa huomata. Myöskään myyjä ei ole virheestä tiennyt. Kun kyseessä on salainen virhe, on myyjältä saatava hyvitys paljon pienempi verrattuna tilanteeseen, jossa virhe on ollut tiedossa, mutta myyjä on jättänyt siitä kertomatta. Laissa on painotettu sitä, miten merkittävä virhe on kyseessä. Hyvitystä voidaan vaatia silloin kun rakennus poikkeaa salaisen virheen vuoksi huomattavasti vastaavan ikäisistä, hintaisista ja kuntoisista rakennuksista. (Omakotitalon virhe 2014.)

Kiinteistökaupassa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista täytyy ilmoittaa myyjälle kohtuuajassa siitä, kun virheen on huomannut. Myyjän vastuuajaksi vaikuttaa se, onko myyjänä ollut yksityinen henkilö vai elinkeinonharjoittaja. Kun myyjänä on ollut yksityishenkilö, on hän vastuussa virheestä viiden vuoden ajan. Valitusaika on pidempi tapauksissa, joissa myyjä on menetellyt törkeään huolimattomasti tai kunnianvastaisesti. Myyjän ollessa ammattimaisesti kiinteistöjä myyvä tai rakentava elinkeinonharjoittaja, vastuuajan pituus voi olla 10 vuotta. (Omakotitalon virhe 2014.)

Ostajan valittaessa virheestä on siitä valitettava myyjälle ennen virheen korjaamista sekä myyjälle on varattava mahdollisuus käydä toteamassa virhe. Virheet kannattaa myös kuvata ennen korjausta mahdollisia kiistatilanteita varten. Käytetyn kiinteistön kaupassa virheen ilmaannuttua ostaja ei voi vaatia myyjää korjaamaan sitä, eikä myyjällä vastaavasti ole korjausoikeutta välttyäkseen rahakorvaukselta. (Omakotitalon virhe 2014.)

Yleisin seuraus virheelle on hinnanalennus. Alennuksen tarkoituksena on saada kiinteistön hinta vastaamaan sitä hintaa, mikä virheellisen kiinteistön kaupantekohetken mukainen arvo olisi ollut. Korjauskustannuksien täyttä hyvittämistä hinnanalennuksella ei yleensä suositeta. Tämä siksi että talon arvo yleensä nousee, kun sitä kunnostetaan. Virheen johtuessa myyjän huolimattomuudesta, voi ostaja joissain tapauksissa vaatia vahingonkorvausta. Jos kyseessä on piilevä virhe, vahingonkorvausta ei näin voi saada. Kiinteistön virheen tai sen korjauskustannusten ollessa hyvin mittavat, voi joissain tapauksissa kauppaa vaatia purettavaksi. (Omakotitalon virhe 2014.)

### 6.2.2 Vanhan osakehuoneiston virhe

Käytetyn osakehuoneiston virhe on sellainen, joka ei vastaa sovittua. Näitä virheitä voivat olla:

- asunto ei vastaa tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut, ja sen voidaan ajatella vaikuttaneen kauppaan,
- myyjä ei ole kertonut tietoa, joka hyvin mahdollisesti olisi vaikuttanut kauppaan tai kauppahintaan,
- asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan huomattavasti huonompi kuin mitä ostaja perustellusti on voinut odottaa,
- myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon alueen ympäristöstä tai palveluista, tai jos merkittävä tieto näistä on jätetty kokonaan antamatta,
- sekä myyjän ollessa yritys, virhe on myös silloin, jos myyjä ei ole noudattanut asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. (Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset 2014.)

Keskeisiä käytetyn asunnon virheen arvioinnissa on sopimuksen sisältö, myyjän antamat tiedot sekä ostajan tarkastusvelvollisuus. Osakehuoneiston myyntihintaan vaikuttaa se onko asunto vasta remontoitu vai ei. Myyntihinnassa otetaan myös yleensä huomioon taloyhtiössä tulevat suuret remontit, jotka vaikuttavat sen yhtiövastikkeisiin. Yksityisellä myyjällä on vastuu käytetyn osakehuoneiston virheistä kahden vuoden ajan alkaen asunnon luovutuksesta. Valitus aika voi olla pidempi, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Virheestä tulee ilmoittaa myyjälle kohtuujassa siitä, kun virhe on havaittu. (Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset 2014.)

Myyjä on vastuussa kaikista tiedoista, jotka ostajalle on annettu. Näin myyjä vastaa myös isännöitsijäntodistuksen tiedoista. Yhtiövastike sekä yhtiön velkaosuus, joka koskettaa myytävää huoneistoa, on ilmoitettava oikein. Taloyhtiön tulossa olevista, suurista peruskorjauksista on kerrottava ostajalle niiden vaikuttaessa yhtiövastikkeen määrään. Myyjän joutuessa antamaan ostajalle hinnanalennusta isännöitsijäntodistuksessa olevan väärän tiedon vuoksi, voi myyjä vaatia taloyhtiöltä tai isännöitsijältä korvausta. (Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset 2014.)

Piilevä virhe on kyseessä silloin, kun myyjä ei siitä tiennyt eikä ostajakaan sitä ole voinut ennen kaupantekoa havaita. Piilevä virhe ei välttämättä tule esiin edes kuntotarkastuksessa. Piilevän virheen sekä siitä aiheutuneiden korjauskustannuksien täytyy olla merkittäviä ennen kuin myyjä on niistä vastuussa. (Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset 2014.)

Hyvitysvaatimus tulee esittää asunnon myyjälle, ei kiinteistövälittäjälle tai taloyhtiön isännöitsijälle. Kuitenkin isännöitsijään kannattaa ottaa yhteyttä ennen virheen korjaamista, jos virhe ulottuu rakenteisiin. Näin voidaan selvittää, mikä osuus korjauksesta kuuluu taloyhtiön vastuulle. Myyjälle on myös annettava mahdollisuus käydä toteamassa virhe. Virheestä kannattaa ottaa myös kuvat ennen korjausta mahdollisia kiistatilanteita varten. (Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset 2014.)

Kuten kiinteistön virheessä, myös osakehuoneiston virheessä yleisin seuraus on hinnanalennus. Hinnanalennusta sovittaessa, myös tässä on otettava huomioon asunnon arvon nousu korjauksen jälkeen. Kaupan purkaminen on harvinaista ja se edellyttää myyjän olennaista sopimusrikkomusta. Kauppaa ei voida purkaa siinä tapauksessa, että asunnon virhe voidaan korjata. Jos asunnon virhettä ei voida korjata, mutta se on merkitykseltään hyvin vähäinen, ei kauppaa siinäkään tapauksessa voida purkaa. (Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset 2014.)



## 7 YHTEENVETO

Tavoitteenamme ennen opinnäytetyön kirjoittamisen aloitusta oli tehdä teoreettinen opinnäytetyö, josta olisi mahdollisesti hyötyä tulevaisuudessa myös meille itselle. Aiheeksi valikoitui ensiasunnon osto ja asunnon myyminen. Alussa aiheen rajaaminen tuntui hieman hankalalta, mutta asioita pohtiessamme ja kirjoittamalla niitä ylös, saimme hyvän kokonaiskuvan aiheesta, jonka avulla lähdimme työtä toteuttamaan.

Opinnäytetyömme aihe oli mielenkiintoinen ja sen kirjoittaminen oli kiinnostavaa. Onnistuimme mielestämme hyvin vastaamaan opinnäytetyön otsikkoa sisällöllä. Tiedon etsiminen tuotti välillä vaikeuksia, sillä se, mistä löytäisi luotettavaa ja helposti ymmärrettävää asiatekstiä, vei aikaa. Paljon olisi ollut tarjolla markkinointi tarkoitukseen tehtyjä tekstejä, joita löytyi erilaisten yritysten kotisivuilta, mutta vältimme näiden käyttöä. Siispä käytimme apuna aiheeseen liittyvää kirjallisuutta sekä erilaisia luotettavia viranomaisten nettisivuja. Opinnäytetyötä tehdessä oppi tulkitsemaan lähteitä ja olemaan lähdekriittinen.

Opinnäytetyön aihe pysyi mielestämme hyvin suunnitellussa eikä kokonaisuus hypi aiheesta toiseen. Työ on mielestämme myös sopivan laaja ja siitä saa hyvän kuvan asunnon ostamiseen liittyvistä asioista. Opinnäytetyön lopuksi käsitelimme asunnon myyntiä. Alun perin tarkoituksena oli pitää tämä luku lyhyenä ja ottaa siinä huomioon vain tärkeimpiä asioita. Asunnon myynti käsiteltiin siis suunnitelmien mukaan tiiviisti.

Vaikka pyrimme tekemään työnjaon, opinnäytetyön tekemisen haasteena oli välttää päällekkäisyyksiä asioiden kirjoittamisen kanssa sekä se, että kirjoitustyyli pysyy samankaltaisena. Pilvipalvelu oli pelastuksemme, sillä onnistuimme kumpikin tekemään samaan aikaan lisäyksiä ja korjauksia työhömmme, vaikka välimatkaa kirjoittajilla oli yli 100 kilometriä.

Teimme vuoden 2017 alusta opinnäytetyötä ensiksi koulun ohessa ja lähiopintojen päättymisen jälkeen kokopäiväisesti. Opinnäytetyömme eteni aikataulun mukaisesti emmekä kohdanneet tekemisen aikana suurempia ongelmia. Meidän mielestämme aluksi aikaa vei eniten lähteiden ja lähdeviitteiden oikein merkitseminen opinnäytetyöhön, mutta saimme niihin opettajalta neuvoja ja loppua kohden niiden merkitseminen rutinoitui.

## LÄHTEET

- Asunnon kuntotarkastus. Modeno. 2016. Saatavissa: <http://www.modeno.fi/asuntokaupan-kuntotarkastus-lahti-helsinki.html>. Viitattu 27.4.2017.
- Asunnon myynti. Verohallinto. 2016. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myynti](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti). Viitattu: 25.4.2017.
- Asuntokauppa tutuksi. Osuuspankki. 2012. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/asunnot/termi-ja-selitys--asuntokauppa-tutuksi?cid=151682270&srcpl=3>. Viitattu 10.3.2017.
- Asuntolainalaskuri. 2017. Saatavissa: <http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-korko/>. Viitattu 6.3.2017.
- Asuntolainan korkovähennys. Verohallinto. 2016. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntolainan\\_korkovahennys](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys). Viitattu 8.3.2017
- Asuntolainan valtioneuvosto. Ympäristöministeriö. 2016. Saatavissa: [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/Asuntolainan\\_valtioneuvosto](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/Asuntolainan_valtioneuvosto). Viitattu 22.1.2017.
- Asuntosäästöpalkkiotili on tarkoitettu ensiasunnon ostajille. Finanssivalvonta. 2015. Saatavissa: [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx#UgjXc3\\_bVUU](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx#UgjXc3_bVUU). Viitattu 19.1.2017.
- Asunto- ja kiinteistökaupan virhetilanteet. KKV. 2014. Saatavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/>. Viitattu 29.4.2017.
- Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009/1599. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#L3P3>. Viitattu 24.3.2017.
- Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Isännöintiliitto. Saatavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/asuminentaloyhtiössä/asuntoosakeyhtiölaaki/>. Viitattu 29.3.2017
- ASP-ennakkosäästäminen. Ympäristöministeriö. 2016. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen>. Viitattu 19.1.2017.
- ASP-tili ja asuntosäästäminen. Säästöpankki. Saatavissa: <http://www.saastopankki.fi/asp-tili>. Viitattu 18.3.2017.
- Energiatodistus. Saatavissa: <http://www.energiatodistus.info/>. Viitattu 20.4.2017.
- Ensiasunnon ostajan opas. Osuuspankki. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/asunnot/ensiasunnon-ostajan-opas?cid=151649966&srcid=151502233&srcpl=3>. Viitattu 24.3.2017.
- Ensiasunnon osto. Verohallinto. 2017. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Ensiasunnon\\_osto\(9157\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto(9157)). Viitattu 18.1.2017.

Fine. 2016. Vuokralaisen, osakkaan ja taloyhtiön vakuutukset. Saatavissa: <https://www.fine.fi/media/julkaisut-2016/vuokralaisen-osakkaan-ja-taloyhtion-vakuutukset-2016.pdf>. Viitattu 5.4.2017.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. 15.12.2000/1074. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>. Viitattu 9.5.2017.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta. 18.1.2013/50. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2013/20130050?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=energiatodistus>. Viitattu 20.4.2017.

Isännöitsijätodistus. Isännöintiliitto. Saatavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/isannointi/isannoitsijantodistus/>. Viitattu 23.3.2017

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. painos. Helsinki: Talentum Media.

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

Kiinteistön ostajan muistilista. Maanmittauslaitos. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistot-ja-kiinteistokauppa/ostajan-muistilista>. Viitattu 10.4.2017.

Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen. Ympäristöministeriö. 2016. Saatavissa: [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston\\_yllapito\\_ja\\_korjaaminen](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen). Viitattu 28.4.2017.

Kiinteistörekisteri. Maanmittauslaitos. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>. Viitattu 25.3.2017.

Kiinteistövero. Verohallinto. 2017. Saatavissa: <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero>. Viitattu 7.3.2017

Korko on monen tekijän summa. Säästöpankki. Saatavissa: <http://www.saastopankki.fi/korot>. Viitattu 7.3.2017.

Korot ja hinnat. Osuuspankki. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat?id=20600&srcpl=8>. Viitattu 8.3.2017

Kotitalousvähennys. Verohallinto. 2017. Saatavissa: <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalousvahennys>. Viitattu 9.3.2017

Kotivakuutus kerros-, rivi- tai paritaloon. If. Saatavissa: [https://www.if.fi/web/fi/henkiloasiakkaat/vakuutuksemme/kotivakuutus\\_kerros-jarivitalo/pages/esittely.aspx](https://www.if.fi/web/fi/henkiloasiakkaat/vakuutuksemme/kotivakuutus_kerros-jarivitalo/pages/esittely.aspx). Viitattu 10.4.2017.

Kotivakuutus omakotitaloon. If. Saatavissa:

[https://www.if.fi/web/fi/henkiloasiakkaat/vakuutuksemme/kotivakuutus\\_omakotitalo/pages/esitely.aspx](https://www.if.fi/web/fi/henkiloasiakkaat/vakuutuksemme/kotivakuutus_omakotitalo/pages/esitely.aspx). Viitattu 10.4.2017.

Kulutusuottovertailu. 2015. Saatavissa: <https://kulutusluottovertailu.fi/annuiteetti-tasalyhen-nys-tasaer%C3%A4/>. Viitattu 28.1.2017.

Käytä kiinteistöä lainan vakuutena. Maanmittauslaitos. Saatavissa:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/kayta-kiinteistoa-lainan-vakuutena>. Viitattu 6.4.2017.

Lainakorko muodostuu viitekorosta ja pankin pyytämästä marginaalista. Finanssivalvonta. 2014. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Lainakorko.aspx>. Viitattu 7.3.2017.

Lyhennystapa ja takaisinmaksu. Finanssivalvonta. 2015. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>. Viitattu 28.1.2017.

Maakaari 2.4.1995/540. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540#L9a>. Viitattu 9.5.2017.

Maksetun varainsiirtoveron palautus. Verohallinto. 2017. Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero/Maksetun\\_varainsiirtoveron\\_palautus\(11971\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero/Maksetun_varainsiirtoveron_palautus(11971)). Viitattu 9.5.2017.

Muistilista asunnon ostajalle. Sanoma Media Finland Oy. 2011. Saatavissa:

[https://www.rakentaja.fi/artikkelit/637/muistilista\\_asunnon\\_ostajalle.htm](https://www.rakentaja.fi/artikkelit/637/muistilista_asunnon_ostajalle.htm). Viitattu 27.4.2017.

Muutto omakotitaloon. Vca. 2013. Saatavissa: <http://www.toukotalkoot.fi/uutiset.html?57>. Viitattu 27.4.2017.

Nordea. 2017. Saatavissa:

<http://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat.html>. Viitattu 29.1.2017.

Omakotitalon virhe. KKV. 2014. Saatavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viivastykset/asuntokaupan-virhe/omakotitalon-virhe/>. Viitattu 29.4.2017.

Rasitustodistus. Maanmittauslaitos. Saatavissa:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>. Viitattu 25.3.2017.

Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus. Maanmittauslaitos. Saatavissa:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>. Viitattu 1.2.2017.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Liettua. Alma Talent

Suojanen, K., Korte, A., Savolainen, H. & Vanhanen, P. 2015. Lakiopas: Juridiikan perusteet. Helsinki. KS-Kustannus Oy.

Suojanen, K., Ojajärvi, J., Savolainen, H., Vainio, P. & Vanhanen, P. 2010. Jokaisen kodin ja pienyrityksen lakiopas. Juva. Bookwell Oy.

S-pankki. 2016. Saatavissa: [https://www.s-pankki.fi/globalassets/media/tiedotteiden-liitteet/ensiasunnon\\_ostajan\\_abc\\_esite\\_24.10.2016.pdf](https://www.s-pankki.fi/globalassets/media/tiedotteiden-liitteet/ensiasunnon_ostajan_abc_esite_24.10.2016.pdf). Viitattu 1.2.2017; 24.3.2017.

Vakuudet. Osuuspankki. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/vakuudet?id=20700&srcpl=8>. Viitattu 17.3.2017.

Vakuuksien siirtäminen kaupan yhteydessä ja vakuuksia koskevat sitoumukset. Maanmittauslaitos. Saatavissa: [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_items/service\\_descriptions/other\\_sections/content/commitment](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/other_sections/content/commitment). Viitattu 14.5.2017.

Valtiokonttori. 2012. Saatavissa: [http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisoiille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein\\_kysytty\\_a](http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein_kysytty_a). Viitattu 17.5.2017.

Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset. KKV. 2014. Saatavissa: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/vanhan-osakehuoneiston-virhe/>. Viitattu 29.4.2017.

Varainsiirtovero. Verohallinto. 2017. Saatavissa: <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>. Viitattu 12.2.2017, 9.5.2017.

Veronmaksajain keskusliitto ry. 2016. Asuntolainan korko. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Asuntolainan-korot/>. Viitattu 7.3.2017.

Vertaile lainan lyhennystapoja. Osuuspankki. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/lainanmaksaminen/lyhennystavat?id=20810&srcpl=8>. Viitattu 28.1.2017.

Yhtiökokous. Isännöintiliitto. Saatavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/yhtiokokous/>. Viitattu 23.3.2017

Maija Kinnunen  
Henna Niemi

Kysymyksiä

1(1)

Centria ammattikorkeakoulu

25.4.2017

---

Avain Säästöpankki  
Kokkolan konttori

- 1 Minkälaiset kriteerit ovat ensiasunnon ostoon tarkoitetun asuntolainan myöntämiselle vuonna 2017?
- 2 Minkälaiset kriteerit vaaditaan asuntolainan hakijalta, joka ostaa ensimmäistä asuntoaan? Vaikuttaako asuntolainan hakijan ikä asuntolainan myöntämiseen?
- 3 Minkälainen merkitys on sillä, onko asuntolainan hakija ASP-säästäjä?
- 4 Kuinka pitkä on keskimääräisesti asuntolainahakemuksen käsittelyaika?
- 5 Minkälainen korkosidonnaisuus liittyy asuntolainoihin?
- 6 Jos asuntolainaa tarvitaan enemmän kuin mitä ostettavan asunnon vakuusarvo on, käykö lisävakuutena henkilötakaus tai muu reaalivakuus?
- 7 Millaisia lisävakuuksia pankilla on tarjota?
- 8 Minkälainen henkilö käy takaajaksi?