

*Nuorten velkaongelmat –
velkatyytit, selviytyminen ja vastuukysymykset*

NUORET JA VELKA

-AKATEMIAHANKKEEN TUTKIMUSKOOSTEITA

Suomen Akatemian rahoittama projekti

NUORET JA VELKA
1.9.2013 – 31.8.2017



LAPIN YLIOPISTO
UNIVERSITY OF LAPLAND



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI



UNIVERSITY OF
EASTERN FINLAND



ACADEMY OF FINLAND



NUORET JA VELKA

-AKATEMIAHANKKEEN TUTKIMUSKOOSTEITA

Toimittanut **Marja-Leena Niemi**

Suomen Akatemian rahoittaman

hankkeen NUORET JA VELKA

Koostejulkaisu 22.3.2017

Lapin yliopisto

Rovaniemi 2017

© Lapin Yliopisto & Tuula Linna, Marja-Leena Niemi, Maarit Hovila, Kati Rantala, Karoliina Majamaa, Atte Oksanen, Mikko Aaltonen, Anssi Keinänen, Emmi Muhonen, Anna-Riitta Lehtinen

tuula.linna@ulapland.fi
marja-leena.niemi@ulapland.fi
maarit.hovila@ulapland.fi
kati.rantala@helsinki.fi
karoliina.majamaa@helsinki.fi
atte.oksanen@uta.fi
mikko.aaltonen@helsinki.fi
anssi.keinänen@uef.fi
emmi.muhonen@uef.fi
anna-riitta.lehtinen@helsinki.fi

Kansi: Heidi Pöysä

ISBN 978-952-484-972-2 (nid.)
ISBN 978-952-484-973-9 (pdf)

ENSIASUNNON OSTAJAN HAASTEITA

1 Johdanto

Tässä koontiteoksen kirjoituksessa tarkastellaan nuorten ensimmäisen asunnon hankkimiseen liittyviä haasteita, oikeudellisia kysymyksiä, ensiasunnon ostajan suojaa ja taloudellisia riskejä.⁵⁹ Tästä kirjoituksesta on rajattu pois tilan rajoitteesta johtuen asuntoluottosopimus ja asuntoluoton vakuudet.⁶⁰

Asuntoluottojen myöntäminen on rahamarkkinoiden vapauduttua muuttunut, aiemmasta tiukasta luotonannon määrän ja korkojen sääntelystä. Sääntelyn purkautuessa 1980-luvun puolivälin jälkeen asuntolainojen korot ovat määräytyneet vapaasti rahoitusmarkkinoilla. Luottomarkkinoiden sääntely on nykyään tietyn tyyppistä vapauden ja vastuun välillä tasapainoilua. Luoton määrää ei säännellä eikä ennakkosäästöjä juurikaan edellytetä. Tosin luotonantajat ovat veloitettuja toimimaan vastuullisesti, muun muassa noudattamaan hyvää luotonanto- ja pankkitapaa, arvioimaan kuluttajan luotonhoitokyvyn ja olemaan myöntämättä luottoa luotonhoitokykyä vaille oleville kuluttajille. Vapaus rahoitusmarkkinoilla on merkinnyt muun muassa sitä, että asunnonhankkijat ovat saaneet asuntolainoja helpommin kuin aikaisemmin.⁶¹ Ensimmäiset omistusasunnot ovat aiempaa suurempia, laina-ajat ovat pidentyneet 20 – 25 vuoteen ja jopa yksittäisissä kohteissa 45 vuoteen.⁶²

Tyypillistä lisäksi on, että asunto rahoitetaan pääosin velkarahalla. Omistusasunnosta onkin tullut entistä enemmän koko elämän, tai ainakin koko työelämän mittainen investointihanke suurelle osalle suomalaisista kotitalouksista. Asuntovelat ovat yleisiä jo alle 30-vuotiailla. Eniten asuntovelkaa on 25 – 34 vuotiaiden asuntokunnilla.⁶³ Vaikka periaatteessa asunnon ostaminen velkarahalla on järkevä sijoitus, mikäli kotitalous pystyy saamaan lainaa ja pitämään asuntokustannukset maltillisina suhteessa tuloihin, *on oma asunto ja siihen liittyvä asuntolaina usein kotitalouden suurin riskikeskittymä*, jonka riskit pienevät lainan lyhentyessä.

Pellervon taloustutkimuksen julkaisemassa asuntomarkkinoiden kehitystä käsittelevässä tutkimuksessa todetaan muun muassa, että asuntomarkkinoiden kehitykseen vaikuttaa yhä kasvavassa määrin talouskasvuun ja työllisyyteen liittyvä epävarmuus. Epävarmuus heikentää

⁵⁹ Kirjoittaja on tutkijana Suomen Akatemian rahoittamassa nelivuotisessa hankkeessa ”Nuorten velkaongelmat – velkatyypit, selviytyminen ja vastuukysymykset (NUORET JA VELKA)”.

⁶⁰ Asuntoluotosta laajasti esimerkiksi Niemi, Marja-Leena: Asuntoluotto, osapuolten oikeusasemat ja sopimuksen riskit. Lakimiesliiton kustannus. Hämeenlinna 2013. Makkonen, Antti: Asunto- ja kuluttajarahoitus. Alma Talent. Helsinki 2016. Vakuuksista Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet. Lakimiesliiton kustannus. Jyväskylä 2009. Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. Talentum. Helsinki 2010.

⁶¹ Ks. HE 8/1996 vp hallituksen esitys Eduskunnalle asuntorahoituksen kehittämistä koskevaksi lainsäädännöksi kohta, 1.2 Asuntorahoitus.

⁶² Finanssivalvonnalla on velvollisuus makrovakauseroiksi reagoida ja tarvittaessa puuttua asuntoluottomarkkinoiden kehitykseen terveiden luotonmyöntöperusteiden turvaamiseksi. Ks. Finanssivalvonta. Helenius, Jyri: Onko nyt oikea aika lanseerata pitkiä asuntolainoja? (osoitteessa: http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/blogit/Pages/pitkat_asuntolainat.aspx).

⁶³ Ks. Tilastokeskus: Asuntokuntien velat kasvoivat vajaan prosentin. (osoitteessa: http://www.stat.fi/til/velk/2014/velk_2014_2016-01-25_kat_001_fi.html#_ga=1.154635259.2108066019.1474271501) Päivitetty 25.1.2016.

kotitalouksien halukkuutta ja mahdollisuuksia hankkia omistusasunto. Epävarmuus näkyy asuntokauppojen määrän vähenemisenä jo useamman vuoden ajalta. Kysynnän jatkuvasti hiipussa myyntimäärät ovat olleet ensimmäinen markkinoiden sopeutumisen muoto.

Lisäksi todetaan, että pankkien alettua noudattamaan viranomaisten suositusta asuntolainan omarahoitussuudesta, ovat asunnonostajalle asetetut rahoitusvaatimukset kasvaneet. Tämä näkyy myös ensiasunnon ostajien määrän pienenemisenä. Koko maan tasolla asuntojen hinnat eivät merkittävästi eroa kotitalouksien tulotason määrittämästä tasosta, joten Suomen asuntomarkkinoiden tilannetta voi pitää lyhyellä aikavälillä kohtuullisen tasapainoisena. Ilman vakavaa ulkopuolista makrotaloudellista häiriötä hinnoissa ei tapahdukaan merkittävää laskua.⁶⁴

2 Ensiasunnon ostajan haasteita

Asuntoluottomarkkinoille tulee vuosittain merkittävästi nuoria aikuisia, joilta puuttuu vielä tietoa asuntoluotoista, vakuuksista ja koko asuntoluottoprosessista. *Nuoret nähdään kuluttajina erityistä suojelua tarvitsevinä*, koska vähäisempi tieto ja elämäkokemus heikentää heidän kykyä tehdä harkittuja päätöksiä. Nuoret voivat lisäksi olla liian optimistisia arvioidessaan mahdollisuuksiaan luoton takaisinmaksamiseen. Ensimmäistä omistusasuntoa harkittaessa mietitään ehkä enemmän luoton kuukausikulua kuin takaisinmaksamisen riskejä tai asumisen kokonaishintaa.

2.1 Nuorten asumisen toiveita

Nuorille oma asunto on todella iso ja tärkeä juttu elämässä. Oman asunnon hankinta lisää vastuullisuutta, pitkäjänteisyyttä ja omien asioiden hallinnan tunnetta.⁶⁵ Nuorten asumisen valintoja rajoittavat sekä taloudelliset ja monet muut käytännön realiteetit. Valinta on usein tulosta toiveiden ja mahdollisuuksien yhteensovittamista. Yksi keskeinen asunnon valintaan liittyvä toive on riittävä tila, etenkin kerrostaloissa asuvien perheiden kohdalla. Lisätilan hankkimista jarruttaa asumisen kalleus.⁶⁶ Onnistuneen asumisen perustana on *tasapainoinen talous*, sillä rahankäyttö ja asuminen kulkevat rinnakkain. Itsenäinen asuminen vaatii säännöllisiä tuloja sekä tulojen ja menojen tasapainon säilyttämistä.

Nuoren ensimmäinen oma koti on usein kaupungin, kunnan tai yksityisen vuokraama vuokra-asunto, opiskelija-asunto tai nuorisotasunto.⁶⁷ Perinteisten omistus- ja vuokra-asuntojen välimaastossa vaihtoehtoina voivat olla asumisoikeus- ja osaomistusasunnot.

Nuorten asumista määrittävät muun muassa koulutus- ja työmahdollisuudet. Muutokset elämäntilanteissa, opinnoissa, työssä ja ihmissuhteissa sekä pienet ja vaihtelevat tulot ohjaavat nuorten asumisratkaisuja.⁶⁸ Nuorten asumistoiveita kartoittaneen tutkimuksen mukaan 61 prosenttia nuorista (18 - 29 vuotiaita haastateltu 1300 vuonna 2014) asuisi mieluiten omakotitalossa, viidesosa kerrostalossa ja hieman alle viidennes rivitalossa. Toiveasumisen muoto ei kuitenkaan välttämättä ole

⁶⁴ Ks. *Holappa, Veera – Huovari, Janne – Karikallio, Hanna – Lahtinen, Markus*: Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017. Pellervon taloustutkimus. PTT työpapereita 169. Helsinki 2015 (osoitteessa <http://www.ptt.fi/media/wp/tp169.pdf>).

⁶⁵ *Lehtinen, Anna-Riitta – Järvinen, Raija*: Nuoret asuntovelalliset – pysykö talous tasapainossa? Seminaarijulkaisussa Nuoret, velka ja yhteiskunta: Koukusta loukkuun 2015, s. 42.

⁶⁶ *Kyttä, Marketta – Pahkasalo, Katariina – Vaattovaara, Mari*: Teoksessa *Asumisen unelmat ja arki* (toim. Anneli Juntto) Helsinki 2010 s. 92.

⁶⁷ Ks. nuorisotasunnoista Nuorisotasuntoliiton internet sivuilta NAL.fi ja Nuorisosäätiön sivuilta www.nuorisosaatio.fi

⁶⁸ Ks. *Kilpeläinen, Päivi – Kostianen, Eeva – Laakso, Seppo*: Toiveet ja todellisuus – Nuorten asuminen 2014. Suomen ympäristö 2/2015, s. 7.

se, mitä juuri nykyisessä elämäntilanteessa halutaan, vaan monet vastasivat toiveisiin liittyvään kysymykseen myöhemmän perhevaiheen mukaan. Nuoret arvostivat asuinalueiden rauhallisuutta, luonnonympäristöä sekä sijaintia ja liikenneyhteyksiä.⁶⁹

Nuorten asumistoiveita ja –asenteita mitanneet väittämät kertovat suomalaisten yleisistä asenteista ja toiveista. Suomen Ympäristökeskuksen viimeisimmän Asukasbarometrin mukaan tärkeimpiä viihtyvyystekijöitä asuinalueilla ovat rauhallisuus, luonnonympäristö sekä sijainti ja liikenneyhteydet. Seuraavina olivat palvelujen saatavuus ja harrastusmahdollisuudet. Nuoret arvostavat myös ulkoilumahdollisuuksia, sosiaalisia kontakteja ja turvallisuutta.⁷⁰

Toiveiden ja haaveiden lisäksi merkittävin seikka asunnon hankinnassa on se, minkä hintaiseen asuntoon on varaa. Luottokelpoisuuden arvioinnista tarkemmin kohdassa 4.2.

Ensiasunnon ostajia oli Suomessa vuonna 2015 Tilastokeskuksen tietojen mukaan 20 500 henkilöä. Ensiasunnon ostajien määrä on vähentynyt 14 000 henkilöllä vuodesta 2006. Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan tässä tilastossa henkilöä, joka on ostanut osakemuotoisen asunnon ja vapautettu varainsiirtoverosta ensiasunnon ostajana. Kiinteistömuotoisen ensiasunnon ostaneet eivät ole mukana Tilastokeskuksen tilastossa. Ensiasunnon ostajan keski-ikä on hieman noussut, sillä vuonna 2015 se oli 28,3 vuotta kun se vuonna 2006 oli 27,7 vuotta.⁷¹

2.2 Ensiasunnon ostajan etuja

Julkinen valta tukee ensiasunnon ostajia ensiasunnon ostajan verovapauden, asuntolainan valtioneuvoston takauksen, asuntolainojen osittaisten korkovähennysten sekä asuntosäästöpalkkiojärjestelmän tukien muodossa. Vaikka ensiasunnon eduilla on merkitystä, ei niille saa antaa liian suurta painoa ostopäätöstä tehtäessä.

2.2.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Yli kaksikymmentä vuotta sitten on luotu asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP-järjestelmä) helpottamaan nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa ja edistämään asuntosäästämistä. ASP-tilien suosio on kasvanut parantuneiden tiliehtojen ja asunnon hankinnan kiristyneiden omarahoitusosuuden vaatimusten vuoksi.⁷² Asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 §:n mukaan asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä jo 15 vuotta täyttänyt henkilö omalla työllä ansaituilla varoilla⁷³ tai henkilö joka on täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. ASP-säästämisen aloittaminen aiempaa nuorempana kannustaa nuorten aikuisten mahdollisuuksia itsenäistymiseen ja omaehtoisen asumisen järjestämiseen. ASP-laina on korkotuettu, joten se suojaaa korkotason nousulta. Valtio maksaa lainasta 70 % korkotukea sille koron osuudelle, joka ylittää 3,80 prosenttia.⁷⁴

⁶⁹ Ks. *Kilpeläinen – Kostiainen – Laakso* 2015 s, 48 ja 54.

⁷⁰ Ks. *Asukasbarometri 2010* (osoitteessa <http://www.ym.fi/download/noname/%7B9C55B5BD-2234-491F-B597-1CF86E34D4D6%7D/23989>). Ks. myös *Kilpeläinen – Kostiainen – Laakso* 2015, s. 54 – 58.

⁷¹ Ks. Tilastokeskus: Ensiasunnon ostajat 2006 - 2015. (osoitteessa http://www.stat.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_tau_007_fi.html#_ga=1.187066987.2108066019.1474271501). Ks. myös Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot 2015, yleiskatsaus (osoitteessa http://www.stat.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_fi.pdf)

⁷² Vuoden 2015 syyskuun loppuun mennessä ASP-tilejä on avattu 27 611 kappaletta ja ASP-sopimuksia oli voimassa yhteensä 110 207. Ks. HE 151/2015 vp laiksi asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n ja 7 §:n muuttamisesta, s. 1 – 2.

⁷³ ASP-tilille säästämistä vain omalla työllä hankkimilla varoilla ja pankin mahdollisuutta valvoa varojen alkuperää kritisoi *Elina Kirvelä*, Finanssialan keskusliitosta kirjoituksessa 15.10.2015 (osoitteessa http://www.finanssiala.fi/uutismajakka/Sivut/Anna_mun_saastaa.aspx).

⁷⁴ Ks. asetus oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (672/1982) 2 §.

2.2.2 Ensiasunnon ostajan verovapaus

Ensiasunnon ostajan verovapaudella tarkoitetaan varainsiirtoverolain (931/1996) 11 §:n mukaan sitä, että asunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa asuntokaupassa tapahtuneesta luovutuksesta seuraavissa tapauksissa:

- 1) on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta;
- 2) käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituksena asuntonaan;
- 3) ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista; ja
- 4) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Varainsiirtoveron määrä on varainsiirtoverolain 6 §:n mukaan kiinteistöjen luovutuksessa 4 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Asunto-osakeyhtiön osakkeen kaupassa vero lain 20.3 §:n mukaan on 2 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan kauppahinnan lisäksi myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista.⁷⁵ Varainsiirtovero lasketaan siis asunnon velattomasta hinnasta. Asumisoikeusasunnon tai osaomistusasunnon kaupasta ei makseta varainsiirtoveroa.

2.2.3 Valtion takaus

Osalle asuntolainaa on mahdollista saada valtiontakaus, mikäli yksityishenkilö hankkii asunnosta vähintään puolet ja asunto tulee hänen omaksi tai perheensä vakituiseksi asunnoksi. Valtiontakaus voidaan liittää lainaan, eikä sen saamiseen liity erillistä hakemusmenettelyä. Valtion takauksesta säännellään laissa omistusasuntojen valtiontakauksesta (204/1996). Omistusasuntolainan laina-aika on 2a §:n mukaan enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Valtion takauksen määrä voi olla lain 5 §:n mukaan enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta, kuitenkin enintään 50 000 euroa.⁷⁶

2.2.4 Ensiasuntolainan korkovähennys

Ensiasuntoa varten otetun lainan koroista voi verotuksessa saada tavallista suuremman vähennyksen. Jos pääomatuloja ei ole, osa asuntolainan koroista vähennetään ansiotulojen veroista ns. alijäämähyvityksenä. Ensiasunnon lainan koroista alijäämähyvitys on 32 prosenttia eli 2 prosenttia enemmän kuin muun asuntolainan koroista. Korotuksen saa enintään ensiasunnon käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta vuodelta.⁷⁷

⁷⁵ Osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainaosuuden lukemisesta veron perusteeseen on säädetty lainmuutoksella (991/2012). Ks. HE 125/2012 vp laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta, s. 12.

⁷⁶ Ks. valtiontakauksen toissijaisuudesta *Niemi* 2013, s. 298 – 299.

⁷⁷ Ks. korkovähennyksen määrästä Verohallinnon verkkosivuilta: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys\(9169\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys(9169)).

2.2.5 Asumistuki omistusasuntoon

Kansaneläkelaitos voi maksaa tukiedellytysten täytyessä asumistukea omistusasuntoon, joka on ruokakunnan omistama osakehuoneisto tai omakotitalo. Asunto katsotaan omistusasunnoksi, jos ruokakunta omistaa siitä vähintään 50 prosenttia.⁷⁸

2.3 Asuntokaupan osapuolten rooleista

Asuntokauppa on eräänlainen prosessi, johon kuuluu usein monia osa-alueita, kuten asunnon markkinointia, asunnon välittämistä, asuntoluoton myöntämistä sekä asunnonmyyjiä ja asunnonostajia.⁷⁹ Kuluttajiksi luokitellaan asuntokauppalaain (843/1994, AsKL) 1:3.5:n mukaan kaikki ostajat, jotka hankkivat asuinhuoneiston pääasiassa muuta kuin elinkeinoitoimintaa varten. Kiinteistön ostajan suoja säännökset on koottu maakaaren (540/1995, MK) 2:10:een. Kuluttajan suojaamiselle saadaan oikeudellista tukea perustuslaista (731/1999, PL), jonka mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä (PL19.4). Tätä perustuslaissa asetettua tehtävää lainsäätäjä on täyttänyt suojaamalla asunnonostajia ja myyjiä eri tavoin. Oman asuntonsa myyjällä ei ole yhtä merkittävää suojaroolia kuin kuluttajaostajalla.⁸⁰ Asuntokaupan osapuolten roolit ja vastuut nousevat tarkastelun kohteeksi, mikäli esimerkiksi kaupan kohde ei ostajan mielestä ole sellainen kuin on sovittu. Riitaisuudet voivat olla hyvin monitahoisia edetä vaateina kalliisiin ja pitkäkestoisiin oikeudenkäynteihin.⁸¹

2.3.1 Asunnon markkinointi

Markkinointia tarvitaan ostajan ja myyjän väliseen vuoropuheluun. Asunnon myyminen aloitetaan usein kohteen markkinoinnilla. Markkinoinnilla tarkoitetaan muun muassa elinkeinonharjoittajan kaupallista viestintää, kuten mainontaa tai kaupanteon yhdessä annettuja tietoja.⁸² Markkinoinnin oikeellisuutta arvioidaan kulloisessakin markkinointiympäristössä menettelyn tarkoituksen ja toiminnan kohderyhmälle syntyvän käsityksen perusteella.⁸³

Kuluttajille kohdistuvaa markkinointia säännellään kuluttajansuojalain (38/1978, KSL) 2 luvussa. Markkinoinnissa ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja, eikä jättää olennaisia tietoja antamatta, jotta ostopäätös voidaan tehdä oikeiden tietojen perusteella (KSL 2:6–7 §). Ostettavan asunnon osalta tämä tarkoittaa oikeiden tietojen antamista kohteesta, joko kirjallisesti tai suullisesti.

⁷⁸ Ks. Kela: http://www.kela.fi/kohtuulliset-asumismenot_omistusasunto

⁷⁹ Ks. osapuoliroolien huomioiminen KKO:n ratkaisuissa. Esimerkiksi 2001:27, 2005:127 ja 2012:75.

⁸⁰ Ks. *Hoffrén, Mia*: Virhevastuu asunnon ja kiinteistön kaupassa. Talentum. Helsinki 2013, s. 24 – 28.

⁸¹ Ks. laajasti *Koskinen, Tiina*: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Talentum. Helsinki 2004. *Keskitalo, Petri*: Käytetyn asunnon kauppa. Edita. Jyväskylä 2012.

⁸² HE 24/2010 vp laeiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräiden luotonantajien rekisteröinnistä sekä eräksi niihin liittyviksi laeiksi s. 30.

⁸³ Ks. *Virtanen, Pertti*: Markkinointi ja myy oikein. Sallitut ja kielletyt markkinointikeinot. WSOYpro. Helsinki 2010, s. 14 – 16. Ks. *Paloranta, Paula*: Markkinointioikeus. Talentum. Helsinki 2008, s. 21 – 22.

2.3.2 Kuntotarkastaja

Asuinhuoneisto- tai kiinteistökohtaisten yksilöintitietojen lisäksi tietoja kohteesta voi antaa ulkopuolinen kaupan kohteen tarkastanut kuntotarkastaja. Kuntotarkastuksella on tarkoitus tuottaa puolueetonta lisätietoa kaupan osapuolille kaupan kohteesta. Lähtökohtaisesti myyjä vastaa kohteen laaturvirheistä, mutta myös kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen omalla huolimattomuudellaan aiheuttamastaan vahingosta. Myyjän toimeksiannosta toimivan asiantuntijan antamat tiedot on rinnastettu myyjän antamiin tietoihin, kun ostajan asiantuntijan on katsottu avustavan ostajaa tämän selonottovelvollisuuden täyttämässä.⁸⁴

Oikeuskäytännössä myyjän hankkimille, ostajalle jaetuille asiantuntijaraporteille on annettu merkitystä myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämistä arvioitaessa.⁸⁵

2.3.3 Kiinteistönvälittäjä

Kiinteistönvälityksen tarkoitus on saattaa kaupan osapuolet yhteen ja saada näiden välillä aikaan asuntokauppasopimus. Välitysliike ei ole kaupan osapuoli. Välitystoiminta on tarkkaan lailla säädeltyä toimintaa. Toimintaa koskevat lait ovat laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000, välitysliikelaki) sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000, välityslaki). Lakien lähtökohtana on, että erityisesti kuluttaja-ostajaa tulee suojata. Välitysliikelain 1.2 §:n mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan sellaista elinkeinotoimintaa, jossa välitysliike tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa kaupan osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa.

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava välityslain 9 §:n mukaan toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.⁸⁶ Sekä maakaaren että asuntokauppalain mukaan myyjä vastaa hänen toimeksiannostaan toimivan kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä (MK 2:20.1 ja AsKL6:27.1).⁸⁷

2.3.4 Myyjä ja ostaja

Myyjällä on tiedonantovelvollisuuksia ostajaa kohtaan. Myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämistä arvioitaessa kiinteistön myyjä ei voi edukseen vedota esimerkiksi siihen, että hän on omistanut kiinteistön vasta vähän aikaa eikä siksi tunne sen ominaisuuksia. Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä omistajan yleensä on tiedettävä omaisuudestaan.⁸⁸

Ostajalla on selonottovelvollisuus kaupan kohteesta. Ostajalle vähintäänkin yhtä tärkeää kuin saada totuudenmukaista tietoa, on saada riittävästi tietoa ostaratkaisua varten. AsKL 6:11.1:n 3 kohdan

⁸⁴ Ks. kuntotarkastajasta *Hoffrén* 2013, s. 78 – 82 alaviitteineen.

⁸⁵ Ks. KVL 98/81/1333 ja KVL 98/81/1144.

⁸⁶ Ks. kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta KKO 2009:81.

⁸⁷ Ks. välitysliikkeelle ja myyjälle asetetuista vaatimuksista KKO 2006:61.

⁸⁸ Ks. HE 120/1994 vp hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s 51.

mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tiedon tiedossaan olevasta ja ostopäätökseen vaikuttavasta seikasta.

Asunnon myyjän oikeutus asunto-osakkeen myymiseen eli huoneiston omistusoikeus käy selville isännöitsijän asuinhuoneistosta antamasta isännöitsijäntodistuksesta (AsKL 6:27). Kiinteistön osalta omistaja- ja kiinteistön rasitetiedot saadaan Maanmittauslaitoksesta tilattavasta kiinteistön lainhuudatus- ja rasitustodistuksesta sekä kiinteistörekisteritiedoista. Nämä tiedot selvittämällä estetään mahdollisesti saannossa oleva oikeudellinen virhe.

2.4 Haasteita asuntokaupan vastuukysymyksissä

Asuntokaupan kohde ei aina vastaa kerrottua tai sille asetettuja vaatimuksia taikka ostajan odotuksia. Asunnon ostajaa tulee pyrkiä suojaamaan joko ehkäisemällä virhetilanteita tai lieventämällä virhetilanteesta ostajalle aiheutuvaa haittaa. Virhevastuita koskevat säännöt on mahdollista lukea myös ohjeina siitä, millainen kauppaa edeltävä toiminta on omiaan estämään ristiriitatilanteita kummankin osapuolen eduksi. Silloin sääntöjen mukaan toiminut osapuoli, joka ei ole toiminut ohjeiden edellyttämällä tavalla, joutuu kantamaan riskin siitä, että ostajan odotukset ja todellisuus eivät kohtaa.⁸⁹ Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että sääntely kannustaa ja motivoi myyjää antamaan ostajalle riittävät tiedot kiinteistöstä.⁹⁰

2.4.1 Laatuvirhe

Kiinteistökaupan laatuvirheestä säädetään MK 2:17:ssä. Laatuvirheen edellytyksenä on:

- kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu
- myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon
- myyjä on jättänyt ilmoittamatta kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta
- myyjä on jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön tai
- kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mikä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.⁹¹

Käytetyn asunnon laatuvirheestä säädetään AsKL 6:11:n niin sanotussa yleisessä virhesäännöksessä:

- asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun
- ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon seikasta jonka hänen täytyy olettaa tienneen
- asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajan on ollut perusteltua aiheuttaa edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä,

⁸⁹ Ks. *Hoffrén* 2013, s. 52 – 53.

⁹⁰ Ks. esimerkiksi *Tepora, Jarno – Kartio, Leena - Koulu, Risto – Lindfors, Sini*: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6, uudistettu painos. Talentum. Helsinki 2010 s. 398.

⁹¹ Ks. *Hoffrén* 2013, s. 99 – 126.

alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.⁹²

Muita virhesäännöksiä ovat oikeudellinen virhe (AsKL 6:21), vallintavirhe MK 2:18, taloudellinen virhe AsKL 6:20.

Vaikka virheen tunnusmerkistö täyttyisi, ostaja ei voi vedota virheeseen, jos tietyt virheeseen vetoamisen yleiset edellytykset eivät täyty. Sekä maakaassa että asuntokauppalaissa rajoitetaan ostajan oikeutta vedota virheenä sellaiseen seikkaan, josta hän on tiennyt tai jonka hän olisi voinut havaita ennen kauppaa.⁹³ Ostaja ei voi myöskään vedota virheeseen, jos hän ei ole ilmoittanut virheestä ajoissa myyjälle.⁹⁴ Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita (MK 2:25 ja AsKL 6:14.1).

2.4.2 Virheen seuraamukset

Asuntokaupan virheen seuraamuksista hinnanalennus on yleisin. Vahingonkorvaus on mahdollinen kaikkien muiden virhetyyppien kuin kiinteistökaupan salaisen virheen perusteella. Vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on yleensä virheen ohella myyjän huolimattomuus (MK 2:32.2).⁹⁵ Kiinteistön kaupan purkaminen edellyttää virheen olennaisuutta (MK 2:17.2, MK 2:18,2 ja MK 2:19.2). Asuntokauppalaissa kaupan purun edellytyksenä on laatu- tai taloudellinen virhe, jos virheestä aiheutuu olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena (AsKL 6:16.3).⁹⁶

2.5 Haasteet yhteisen velan vastuissa

Ensimmäisen asunnon ostamiseen liittyy suuria haaveita ja toiveita sekä itsenäisyyden ja omistamisen riemua. Ensiasunto voi olla ensimmäinen ”Oma Koti” ja on sellaisena myös suuri taloudellinen sitoumus. Yksin ensiasuntoa ostava vastaa itse asuntoluottosopimuksesta. Tosin mahdollista lisävakuutta antanut vierasvelkapantinantaja voi joutua vastuuseen vakuuden määrään asti luotonsaajan maksukyvyttömyystilanteessa.

Yhdessä toisen henkilön kanssa asunnon ostaminen nostaa pohdittavaksi monia oikeudellisia kysymyksiä. Esimerkiksi se, tulisiko mahdollisesti enemmän omia varoja asunnon ostamiseen sijoittavan osuus merkitä yhteisomistuskohteen kauppasopimukseen. Pitäisikö tehdä avioehto- tai muu sopimus, jos toisella on enemmän varallisuutta? Mitä jos tulee iso riita ja ero? Mitä jos toinen ei maksa sovitusti luottoa? Keskinäisellä luottamuksella ja rehellisyydellä on suuri merkitys yhteiselämässä toimittaessa.

Tässä tarkastellaan ensiasunnon ostajien velkavastuuta ja yhteisomistusta avioliitossa, rekisteröidyssä parisuhteessa sekä avoliitossa asuvien näkökulmasta.

⁹² Ks. *Hoffrén* 2013, s. 128 – 137. Ks. laatuvirheestä KKO 2009:31 ja KKO 2004:78.

⁹³ Ks. HE 14/1994 vp hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi s. 102.

⁹⁴ Ks. HE 120/1994 vp s. 57.

⁹⁵ Ks. *Hoffrén* 2013, s. 195 – 232.

⁹⁶ Ks. HE 14/1994 vp s. 136.

2.5.1 Keskinäinen velkavastuu

Sitoutumiseen asuntoluoton maksamiseen yhdessä toisen henkilön kanssa liittyy oikeudellisena kysymyksenä velallisten keskinäisen velkavastuun jakautuminen sekä velallisten ja velkojan välisen suhteen merkitys. Velallisten keskinäisissä ja velkojan välisissä suhteissa voidaan sopimuksella sopia siitä, miten rahavelan vastuu jakautuu. Ellei velkavastuun jakautumisesta ole sovittu, noudatetaan velkakirjalain (622/1947, VKL) 2.1 §:n mukaista *yhteisvastuullista eli solidaarista vastuuta*, jossa kukin velallinen *vastaa sitoumuksesta omasta ja toistensa puolesta*.⁹⁷ Vastuuseen ei vaikuta esimerkiksi luotosta saadun hyödyn kohdentaminen. Joten kanssavelallinen vastaa täysimääräisesti velasta velkojaan nähden, riippumatta siitä onko tämä saanut luotosta etua itselleen.⁹⁸ Yhteisvastuu velasta on samanlainen riippumatta osapuolten välisestä perhe- tai muusta suhteesta.⁹⁹

Yhteisvastuuta yhteisestä velasta vahvistaa avioliittolain (234/1929, AL) 53 § ja lain rekisteröidystä parisuhteesta (950/2001) 8 §.¹⁰⁰ Velasta, jonka molemmat puoliset tai virallistetun parisuhteen osapuolet ovat avioliiton aikana yhdessä tehneet, vastaavat he kumpikin omasta ja toisensa puolesta, ellei toisin ole sovittu. Siitä velasta, minkä puoliso on yksin tehnyt ennen avioliittoa ja sen aikana hän vastaa velkojen erillisyyden periaatteen (AL 52.1 §) mukaan itse.¹⁰¹

Jotta mahdollinen velan koko rasitus ei voisi jäädä lopulta vain yhdelle velalliselle, säädetään VKL 2.2 §:ssä yhteisvelallisten keskinäisistä takautumisoikeudesta. Sen mukaan velan maksaneella velallisella on oikeus periä jokaiselta toiselta yhteisvelalliselta tämän osuus. Tätä saamisoikeutta kutsutaan *takautumis- eli regressioikeudeksi*.¹⁰² Tosin velkajärjestelyllä on vaikutuksia yhteisvastuusuhteisiin, sillä toisen velallisen velkajärjestelyllä ei ole vaikutusta kanssavelallisen tai vakuudenasettajan asemaan. Joten velkojalla on oikeus lain yksityishenkilön velkajärjestelystä (57/1993, VJL) 14 §:n mukaan periä saatavansa velkajärjestelyn ulkopuoliselta taholta alkuperäisten sopimusehtojen mukaisesti.¹⁰³

2.5.2 Avioliiton ja rekisteröidyn parisuhteen vaikutus omistussuhteisiin

Ensiasunnon ostajista tulee asuntokaupan myötä asunnon omistajia kauppakirjan mukaisin omistussuhtein, yleisimmin omistaen sen puoleksi tai muulla suhdeluvulla määriteltynä. Yhteisomistussuhteiden merkitys nousee tarkastelun kohteeksi etenkin mahdollisen eron yhteydessä, mikäli omaisuuden jakamisesta ei päästä sopimukseen tai sopiminen viivästyy. Yhteisestä kodista luopuminen ja siten yhteisen unelman murtuminen voivat olla vaikeasti tunnetasolla käsiteltäviä asioita. Sen vuoksi niihin on hyvä ennakkoon varautua esimerkiksi erillisellä sopimuksella.

⁹⁷ Ks. *Aurejärvi, Erkki – Hemmo, Mika*: Luotto-oikeuden perusteet. Talentum. Helsinki 2004, s. 80. Ks. myös *Norros, Olli*: Velvoiteoikeus. Sanoma Pro Oy. Helsinki 2012, s. 111 – 112 ja 204 – 212.

⁹⁸ Ks. *Wuolijoki, Sakari – Hemmo, Mika*: Pankkioikeus. Talentum. Helsinki 2013, s. 237 – 244.

⁹⁹ VKL 2:1 §: ” Jos useat ovat antaneet velkakirjan tekemättä ehtoa vastuun jaosta, vastatkoön kukin sitoumuksesta omasta ja toistensa puolesta.”

¹⁰⁰ Ks. HE 200/2000 vp laiksi virallistetusta parisuhteesta, 3 luku. Parisuhteen virallistamisen oikeusvaikutukset. Ks. AL 1a §:n mukaan Suomessa rekisteröidyn parisuhteen osapuolet voivat muuttaa parisuhteensa avioliitoksi tekemällä sitä koskevan yhteisen ilmoituksen maistraatille. Rekisteröity parisuhde jatkuu avioliittona siitä päivästä, jona maistraatti on saanut ilmoituksen. AL 1a § tulee voimaan 1.3.2017.

¹⁰¹ Ks. *Lohi, Tapani*: Aviovarallisuus-oikeus. Talentum Pro. Helsinki 2016, s. 347 – 359. Ks. myös AL 52.2 §:n mukaan perheen elatusvelasta vastaavat puoliset yhdessä, perustuen AL 46 §:n vastuuseen perheen elatuksesta..

¹⁰² Ks. *Norros, Olli* 2012, s. 252 – 254 Yhteisvelallisen maksukyvyttömyydestä ja VKL 2.2. §:n jälkitasaussäännöksestä.

¹⁰³ Ks. *Uitto, Tero*: Velkajärjestely. Kiinteistöalan kustannus Oy 2010, s. 285. Ks. myös VJL 24 §, kanssavelallisten yhteisvastuullisesta velkasuhteesta, kun velkajärjestelyä on haettu yhdessä.

Avioliiton solmiminen tai parisuhteen rekisteröiminen käynnistävät ikään kuin taustalla toimivan aviovarallisuusjärjestelmän avio-oikeuksineen ja vallintarajoituksineen.¹⁰⁴ *Omaisuu den erillisyyseriaatteen* mukaan (AL 34 §) se omaisuus, mikä puolisoilla on avioliittoon mennessään, tai mitä hän avioliiton aikana saa, kuuluu edelleen hänelle. Kumpaisellakin puolisoilla on avio-oikeus, AL 35.1 §:n mukaan mahdollisessa osituksessa toteutettava avio-oikeus¹⁰⁵ toisen omaisuuteen, ellei sitä ole suljettu pois avioehtosopimuksin¹⁰⁶ taikka määrätty lahjakirjassa, testamentissa tai henkilövakuutuksen edunsaajamääräyksessä, eikä myöskään määrätty sellaisen omaisuuden sijaan tulleesta omaisuudesta. Usein avioliittoa tai rekisteröityä parisuhdetta suunnittelevat parit harkitsevat avioehtosopimuksen solmimista. Se saattaa olla suositeltavaa esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa toisen puolison varallisuus on huomattavasti suurempi kuin toisen tai toinen puoliso mahdollisesti tulevaisuudessa tulee saamaan huomattavan paljon varallisuutta. Puolisot voivat solmia myös sopimuksen avioeron varalta. Se koskee avioeron johdosta toimitettavaa ositusta, ja siinä voidaan sopia esimerkiksi yhteisen omaisuuden, lainojen jaosta sekä tasingon määrästä.¹⁰⁷

2.5.3 Avioliiton päättyminen tai parisuhteen purkaminen

Puolisoiden välit voivat rikkoutua niin pahoin, että toinen puoliso joutuu *muuttamaan* yhteisestä kodista ja asettumaan asumaan muualle. Toinen puoliso tai puolisot yhdessä voivat AL 6:24:n mukaan esittää käräjäoikeudelle vaatimuksen yhteiselämän lopettamisesta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että toinen puolisoista oikeutetaan jäämään yhteiseen kotiin, ja toinen puolisoista veloitetaan hädän uhalla muuttamaan pois. Mikäli puolisot omistavat asunnon yhdessä, voi nousta vaateita asuntonsa hallinnasta luopuneen oikeudesta korvaukseen yksin jääneeltä puolisoilta, perusteettomaan taloudelliseen etuun perustuen. AL 4:46:n mukaan ”kummankin puolison tulee kykynsä mukaan ottaa osaa perheen yhteiseen talouteen ja puolisoiden elatukseen. Puolisoiden elatus käsittää puolisoiden yhteisten sekä kummankin henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttämisen.” Lähtökohtaisesti asuntoon jääneen saama varallisuus voidaan ymmärtää AL 4:46:n tarkoitetuksi elatukseksi, josta toisen ei tarvitse suorittaa korvausta. Puolisoiden elatusvelvollisuus kuitenkin lakkaa lainvoimaiseksi tulleen käräjäoikeuden avioerotuomion tai yhteiselämän lopettamisen seurauksena, ja korvausvelvolliseksi muuttuu asuntoa yksin hallinnut puoliso.¹⁰⁸

Puolisoiden avioliiton, tai virallistetun parisuhteen, purkautumisen vuoksi tulee suorittaa ositus avioliittolain IV osasta ilmeneviä omaisuuden ositusta tai omaisuuden erottua koskevien säännösten mukaan. Mikäli avioliitto tai virallistettu parisuhde päättyy toisen kuoleman johdosta, sovelletaan eloon jääneen perintöoikeutta aviopuolisoiden perintöoikeutta koskevia perintökaaren (40/1965) säännöksiä.¹⁰⁹

¹⁰⁴ Ks. vallintarajoituksista AL 38 - 39 §:t. Pääsääntönä on, että omistajapuoliso tarvitsee tietäntyyppistä omaa omaisuuttaan (kuten yhteinen koti) koskevaan oikeustoimeen puolisonsa suostumuksen. Ks. myös *Lohi* 2016, s. 203 – 210.

¹⁰⁵ *Lohi* 2016, s. 101 – 104. Avio-oikeudesta toisen puolison omaisuuteen kohdistuvana oikeutena avioliiton päättyessä joko toisen puolison kuolemaan tai eroon. Ks. *Nystén, Tiina*: Parisuhteen juridiikka. Helsingin Kauppakamari. 2015, s. 17.

¹⁰⁶ AL 41 §:n mukaan ennen avioliittoa tai sen aikana tekemässään avioehtosopimuksessa voivat kihlakumppanit tai puolisot määrätä, että avio-oikeutta ei ole sellaiseen omaisuuteen, joka jommallakummalla heistä on tai jonka hän myöhemmin saa.

¹⁰⁷ Ks. *Nystén* 2015, s. 22 ja 34 – 36.

¹⁰⁸ Ks. *Lohi* 2016, s. 369 – 370. Ks. myös *Mikkola, Tuulikki*: Yhteisomistus WSOYpro. Helsinki 2008 s. 152 – 153.

¹⁰⁹ Ks. *Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo*: Suomen jäämistöoikeus I Perintöoikeus. 6., uudistettu painos. Alma Talent. Helsinki 2016, s. 63 ja 105. Ks. tasa-arvoiseen avioliittolakiin liittyvä lainmuutos: HE 65/2015 vp eräksi avioliittolain muutoksen edellyttämiksi lainmuutoksiksi. Muutos tulee voimaan 1.3.2017. Esityksen mukaan rekisteröidyn parisuhteen voi muuttaa ilmoituksella avioliitoksi ja uusien parisuhteiden rekisteröinnistä luovuttaisiin.

Osituksen yhteydessä voi syntyä riitaa omaisuuden arvostamisesta. Puolisot voivat sopia keskenään omaisuudelle osituksessa annettavista arvoista, mutta tästä ei aina saavuteta yksimielisyyttä. Pääsääntö on, että omaisuus arvostetaan käypään arvoon eli siihen arvoon, joka omaisuudesta saataisiin vapailla markkinoilla kohtuullisen myyntiajan puitteissa. Asuntojen ja kiinteistöjen arvostamisessa hankitaan yleensä kiinteistönvälittäjän arviolausunto. Joskus asianomaiset hankkivat omat arviolausuntonsa, jotka saattavat poiketa toisistaan, jolloin voidaan viime kädessä tarvita pesänjakajaa suorittamaan arvostus.¹¹⁰

Ositusta voidaan AL 103b §:n mukaan sovittelua, jos ositus muutoin johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen tai siihen, että toinen puoliso saisi muutoin osituksessa perusteettomasti taloudellista etua. Avioliiton kesto, panostus toisen puolison omaisuuteen tai yhteiseen talouteen ja muut puolisoitten taloutta koskevat asiat ovat apuperusteita, joiden avulla arvioidaan lopputuloksen kohtuuttomuutta tai perusteetonta taloudellista etua.

Sovittelu voidaan toimittaa siten, että toinen ei saa avio-oikeutta lain tai avioehtosopimuksen perusteella avio-oikeuden alaiseen omaisuuteen eli avio-oikeus suljetaan joltakin osin pois. Tai tasingon määrää rajoitetaan siten, että tasinkoa suoritetaan vähemmän tai ei ollenkaan. Lisäksi avioehtosopimusta voidaan sovittaa niin, että huolimatta avioehtosopimuksesta tiettyyn omaisuuteen katsotaankin osituksessa olevan avio-oikeus.¹¹¹

2.5.4 Avoliitto

Avoliitto on avopuolisoiden yhteistalouteen perustuva parisuhdemuoto. Avoliittoon ei liity samanlaisia oikeusvaikutuksia kuin avioliittoon. Avoliiton päättyessä ei voida toimittaa ositusta eikä avopuolisoilla ole oikeutta perintöön toisen puolison kuoltua. Avoliiton alkaminen tai päättyminen eivät ole avioliiton tai rekisteröidyn parisuhteen tavoin sidottu rekisteröintiin tai käräjäoikeuden päätökseen. Ne ovat avopuolisoiden yksityisasiota, joten avoliitto voidaan katsoa alkaneen yhteen muutettaessa ja päättyneen erilleen muuttamalla. Avoliitto voi päättyä myös eroon, toisen osapuolen kuolemaan tai puolisoitten avioitumiseen keskenään.

Avoliittoja koskevaa sääntelyä on ollut meillä vasta vuodesta 2011 lähtien, jolloin säädettiin *laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta* (26/2011). Osa avoliitoista on kuitenkin jäänyt tämän lain ulkopuolelle lain 3 §:n avopuolison määrittelystä johtuen. Avopuolisoiksi ei katsota osapuolia, jotka eivät ole asuneet yhteistaloudessa vähintään viittä vuotta tai heillä ei ole yhteistä tai yhteisessä huollossa olevaa lasta. Avoliittolaki jättääkin vielä paljon muiden säädösten, yleisten oikeusperiaatteiden, oikeuskäytännön ja ennen kaikkea avopuolisoiden välisten sopimuksien varaan.

Mikäli avopari ei kuulu yllämainitun lain säädösten piiriin, tulee esimerkiksi avopuolisoiden yhteisiin nimiin hankittuun asuntoon liittyvä riita viimekädessä ratkaista *eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain* (180/1958) mukaisesti. Lain lähtökohtana on, että kullakin yhteisomistajalla on oikeus saada osuutensa esineestä jakamalla erotetuksi (9 §). Ellei sopimusta synny asunnon myymisestä tai siitä, kumpi asunnon pitää ja millä hinnalla hän toisen osuuden lunastaa, oikeus voi viimekädessä hakemuksesta määrätä asunnon myytäväksi, minkä jälkeen rahat jaetaan omistusosuuksien suhteessa.¹¹² Niin kauan kuin asunto on myymättä, kummankin omistajan periaatteelliset oikeudet

¹¹⁰ Ks. *Nystén* 2015, s.54 – 55.

¹¹¹ Ks. *Nystén* 2015, s. 74. Ks. KKO 2013:34, jossa tasinko-osuutta rajoitettiin. KKO 2000:27, jossa se, että vähävaraisempi puoliso jäi taloudellisesti varakkaampaa heikompaan asemaan, ei vielä sinänsä oikeuttanut avioehtosopimuksen sovitteluun.

¹¹² Ks. *Gottberg: Eva: Perhesuhteet ja lainsäädäntö*. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Yksityisoikeuden sarja A:128. Turku 2010, s. 61.

asunnon käyttöön ovat yhtäläiset. Erityisesti nuori ensiasuntoa ostava avopari tarvitsee neuvontaa ja opastusta sopimusten tekemisessä, jotta yhteisomistukseen liittyviä ongelmia voidaan ehkäistä ennalta.

2.5.5 Avoparien yhteistalouden purkautuminen

Avoliiton päättyessä ongelmia syntyy omistuksesta ja toiselta kompensatiokanteilla vaadittavista korvauksista. Avopareilla ei ole keskinäistä elatusvelvollisuutta, kuten aviopareilla, ja siitä voi seurata perusteettoman edun palautusta koskevia ja niihin rinnastuvia korvauskanteita.¹¹³

Avoliiton jälkeen toimitettavasta omaisuuden erottelusta ja hyvityksestä säädetään avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta annetun lain 2 - 3 luvuissa. Avopuolisosta kumpikin pitää oman omaisuutensa avoliiton aikana tai sen jälkeen. Irtaimen osalta noudatetaan ensi sijassa vakiintuneita oikeusperiaatteita. Mikäli ei voida selvittää, onko omaisuus yksin toiselle avopuolisolle kuuluvaa vai heidän yhteistä omaisuutta, sovelletaan yhteisomistusolettamaa. Mikäli omaisuutta vaihdetaan tai lunastetaan, aktivoituvat veroseuraamukset. Jos luovutuksen kohteena on asunto, jota ei ole omistettu kahta vuotta, on luovutusvoitto veronalaista tuloa.¹¹⁴

Lähtökohtana avoliiton päättymiseen liittyvässä omaisuuden jaossa on, että kumpikin osapuoli saa pitää oman varallisuutensa. Todistusoikeudellisena lähtökohtana ovat yleiset varallisuussuhteita koskevat periaatteet, joihin kuuluu omistajaolehtaman luova niin sanottu *nimiperiaate*. Aivan kuten avioliitossakin omaisuus katsotaan kuuluvan sille, jonka nimissä se on. Hankinnan yhteinen rahoitus ei ole osoitus siitä, että omaisuus oli tarkoitus hankkia alun perin yhteiseksi.¹¹⁵

Esimerkiksi kiinteistön lainhuuto oli merkitty avopuoliso B:n nimiin. Avoeron jälkeen A vaati käräjäoikeudessa yhteisomistussuhteen vahvistamista. Hän perusteli vaatimustaan sillä, että osapuolten tarkoitus oli ollut hankkia kiinteistö yhteiseen omistukseen. Laina, jolla kiinteistö oli rahoitettu, oli otettu yhteisiin nimiin. Sekä käräjäoikeus, että hovioikeus vahvistivat esitetyn näytön perusteella yhteisomistussuhteen.¹¹⁶

Sopimusvapauden vallitessa avopuolisot voivat tehdä erilaisia sopimuksia taloudellisesta suhteestaan ja myös pyrkiä ennalta järjestämään muun muassa omaisuutensa jaon avoliiton mahdollista päättymistä silmällä pitäen. Avoliiton päättymisen varalta laadittavassa sopimuksessa voidaan esimerkiksi täsmentää sopimuksen piiriin kuuluva omaisuus sekä sopia omistussuhteista, irtaimen omaisuuden jaossa noudatettavista periaatteista, velkasuhteista ja yhteisen asunnon käytöstä avoliiton päättymisen jälkeiseltä ajalta maksettavasta korvauksesta.¹¹⁷

Mikäli toinen avopuoliso joutuu välien rikkoutumisen vuoksi *muuttamaan* yhteisestä kodista muualle asumaan, on poismuuttajalla pääsääntöisesti oikeus korvaukseen siitä haitasta, että hän ei ole voinut välirikon takia käyttää omaisuuttaan ja toisaalta siitä taloudellisesta edusta, jota asuntoa yksin hallinnut on saanut hänen kustannuksellaan.¹¹⁸

¹¹³ Ks. *Gottberg* 2010, s. 59 ja 65.

¹¹⁴ Ks. HE 37/2010 vp laeiksi avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta, s. 14. Ks. luovutusvoiton verosta, Verohallinnon verkkosivuilta (osoitteesta https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkilöasiakkaan_tuloverotus/Oman_asunnon_myyntivoiton_verotus).

¹¹⁵ Ks. *Nystén* 2015, s. 99 – 100.

¹¹⁶ Ks. myös Vaasan HO 30.01.2014 68, Helsingin HO 30.09.2011 2943.

¹¹⁷ Ks. HE 37 /2010 vp laeiksi avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta, s. 9 – 10.

¹¹⁸ Ks. KKO 2000:114. Ks. myös *Mikkola* 2008, s. 152 – 153.

Mikäli avoliittolaissa säännelty avoliitto päättyy toisen avopuolison kuoleman johdosta, voi eloonjäänyt avopuoliso vaatia perinnönjaossa tai erottelussa kohtuullista avustusta vainajan jäämistöstä. Edellytyksenä avustuksen saamiselle on se, että avolesken toimeentulo on heikentynyt avopuolison kuoleman johdosta ja avustus on tarpeen turvaamaan hänen toimeentuloansa. Tämän edellytyksen täyttyminen ei johda automaattisesti avustuksen saamiseen, sillä sen myöntäminen on kuolleen avopuolison kuolinpesän osakkaiden tai pesänjakajan harkinnassa. Koska avustuksen saaminen on aina epävarmaa, voi avopuolisoiden olla kannattavaa järjestellä keskinäisinä suhteitaan kuoleman varalta testamentilla.¹¹⁹

3 Asumisen hallintamuodot

Asuntojen hallintamuotoja ovat *omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuminen*. Lisäksi on sekamuotoja, kuten omaksi lunastettavissa olevia vuokra-asuntoja, tai osaomistukseen perustuvia asuntoja.¹²⁰ Kaikkia näitä asumisen hallintamuotoja on kerros-, rivi-, paritalo-, ja omakotitalotyyppeinä. Valtion talousarviossa otetaan vuosittain kantaa siihen, mitä valtion tukimuotoja asumiseen kulloinkin käytetään.¹²¹

Tilastokeskuksen vuoden 2015 tilaston mukaan, puolet suomalaisista asuu erillisissä pientaloissa, 14 prosenttia rivitaloasunnoissa ja runsas kolmasosa kerrostaloissa. Vuokra-asuntojen osuus oli noin 32 prosenttia. Viime vuosina ei ole tapahtunut suuria muutoksia koko väestön asumismuodon valinnoissa. Verrattuna vuoteen 2005 on kuitenkin havaittavissa, että omistusasunnon hankinta on nuorilla vähentynyt. Samalla vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuminen on nostanut osuuttaan.¹²²

3.1 Asunto-osake asumisen muotona

Asunto-osakeyhtiöt ovat tyypillisesti suomalainen asumismuoto ja asuntojen hallintamuoto. Asumismuotona asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on harvinaista pohjoismaissa ja Euroopassa.¹²³ Siellä yleisempää on osuustoiminnallisen yhteisön jäsenyyteen eli

¹¹⁹ Ks. *Nystén* 2015, s. 113.

¹²⁰ Vuonna 2015 omistusasuntojen osuus oli noin 58 prosenttia, vuokra-asuntojen 31 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen 1,4 prosenttia, muita noin 10 prosenttia. Ks. Tilastokeskus: Asuminen (osoitteessa: http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html).

¹²¹ Valtioneuvoston tiedonanto eduskunnalle 29.5.2015 nimitetyn pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmasta. Hallitusohjelman mukaan, s. 14 ”hallitus toimeenpanee laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi”. Ks. myös HE 100/2002 vp hallituksen esitys Eduskunnalle vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi s. 5.

¹²² Ks. Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuinolot 2015 (osoitteessa: http://tilastokeskus.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_kat_002_fi.html).

¹²³ Hallituksen esityksen Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009 vp, s. 12) mukaan kerrostaloasuntojen omistusoikeus on toteutettu useimmissa EU-valtioissa ja muissa valtioissa siten, että kunkin huoneiston omistajan omistusoikeus huoneiston sisäseinien rajaamaan alueeseen on merkitty kiinteistörekisteriin. Rakennuksen huoneistojen omistajat päättävät yhteisten osien hallinnoinnista, joko sellaisen yhdistyksen tai osuuskunnan kautta, jonka jäseninä he ovat.

Asunto-osakemuotoisen asumismuodon poikkeavuutta kuvaa myös se, että asumismuoto ei sisälly asuntoluottodirektiivin soveltamisalaan (Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU), jota sovelletaan kuluttajille tarkoitettuihin kiinteää asunto-omaisuutta koskeviin luottosopimuksiin. Kansallisessa sääntelyssä (KSL 7a 1 §) soveltamisalaa on laajennettu koskemaan myös asuntoluottoja, jotka myönnetään asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien tai asuinkiinteistön hankkimiseksi. Ks. HE 77/2016 vp laeiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta, asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi, s. 6 ja 27.

asumisoikeusyhdistyksille perustuva asuntojen hallinta ja omaisuuden arvosta huolehtiminen.¹²⁴ Asunto-osakeyhtiön oikeudellinen perusrakenne on lainattu alkujaan osakeyhtiöstä. Asunto-osakeyhtiö on (1599/2009, AOYL) 1:2:n mukaan osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallinta yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistona tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiö eroaa kuitenkin olennaisesti tavallisesta osakeyhtiöstä etenkin siinä, että asunto-osakeyhtiön päätarkoitus on rakennuksen ylläpitäminen osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttämiseksi, eikä voiton tuottaminen.¹²⁵

Asunto-osakeyhtiöitä on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin noin 87 000.¹²⁶ Kaikista asunnoista asunto-osakeyhtiö muotoisissa kerrostaloissa on noin 45 prosenttia eli 1,3 miljoonaa asuntoa.¹²⁷ Osa asunto-osakkeen omistajista ovat asuntosijoittajia, jotka hankkivat huoneistot vuokratyöskäyttöön. Kotitalouksien varallisuudesta asuntovarallisuus muodostaa keskeisimmän varallisuuserän, ollen kokonaisvarallisuuden määrästä noin 53 prosenttia.¹²⁸

Asunto-osakemuotoista kerrostalossa asumista on perinteisesti pidetty asumiskustannuksiltaan kohtuullisen edullisena asumismuotona, koska siinä asumisen kustannukset jakautuvat usean osakkaan kesken.¹²⁹ Tällä hetkellä vastikkeilla katettaviin asumismenoihin kohdistuu nousupaineita, jotka johtuvat muun muassa öljyn hinnan, sähkön siirtohintojen sekä kiinteistöveron nousemisesta.¹³⁰

Asuntokauppaa käydään sekä uusista että käytetyistä asunto-osakkeista.¹³¹

3.1.1 Asunto-osakeyhtiön sääntelyä

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on asunto-osakeyhtiölain 1:2.1:n mukaan omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on

¹²⁴ Ruotsissa huomattavaa osaa kerrostaloasunnoista hallitaan asumisoikeusmuodossa. Omistusasuntoja kerrostaloissa on vuoden 2014 tilaston mukaan vain alle 500 kappaletta eli noin 0,01 prosenttia asutokannasta. Ks. *Verkasalo Aino – Hirvonen Jukka: The housing regime of Sweden: Concurrent challenges Part B: Ruotsin asuminen tilastojen valossa.* Aalto-yliopiston julkaisuja, Tiede + Teknologia 8/2015, s.7 ja 14 (osoitteessa <https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/17687/isbn9789526063836.pdf?sequence=1&isAllowed=y>).

¹²⁵ Ks. osakeyhtiölaki (624/2006, OYL) 5 §:n mukaan yhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Ks. Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laista ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta. HE 216/1990 vp s. 13. Kuin myös asunto-osakeyhtiölain 1:2 §.

¹²⁶ Patentti- ja rekisterihallitus. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä 31.12.2015 (osoitteessa <https://www.prh.fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>).

¹²⁷ Tilastokeskus: Asuntokanta tilastossa 2014 tilasto. http://tilastokeskus.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_kat_001_fi.html.

¹²⁸ Tilastokeskus: Oma asunto keskeisin kotitalouksien varallisuuserä. Päivitetty 1.4.2015 (osoitteessa http://tilastokeskus.fi/til/vtutk/2013/vtutk_2013_2015-04-01_kat_002_fi.html).

¹²⁹ Tilastokeskus: Asunto-osakeyhtiöiden talous 2014 tilaston mukaan, kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2014 keskimäärin 4,87 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Hoitokulut nousivat edellisestä vuodesta 7,3 prosenttia.

¹³⁰ Ks. Pellervon taloustutkimus: Asumismenojen osuus tuloista kasvaa edelleen (osoitteessa <http://www.ptt.fi/tutkimushankkeet/uutiset/asumismenojen-osuus-tuloista-kasvaa-edelleen.html>).

¹³¹ Ks. *Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen.* Talentum. Helsinki 2014, s. 228 ja 271.

yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.¹³² Asunto-osakeyhtiö on AOYL 1:6:n mukaan osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun yhtiö rekisteröidään.¹³³ Asunto-osakeyhtiölaissa säännellään varsin yksityiskohtaisesti muun muassa asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeisistä periaatteista, yhtiövastikkeesta, kunnossapidosta ja muutostöistä, hallinnosta ja tilinpäätöksestä, asunto-osakeyhtiön johdosta ja edustamisesta sekä seuraamuksista ja oikeussuojasta. Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä tarkennettiin osakehuoneistojen remonttiin liittyviä ilmoitus- ja valvontamenettelyjä sekä asunto-osakeyhtiön hallitukselle asetettua velvollisuutta laatia selvitys viiden seuraavan vuoden korjaustarpeista.¹³⁴

Omistajuus ja osakkuus asunto-osakeyhtiössä voi perustua luovutussaantoon, kuten kauppaan, vaihtoon tai lahjaan taikka johdannaiseen saantoon, kuten ositukseen, perintöön tai testamenttiin.¹³⁵ Osakkuus asunto-osakeyhtiössä antaa osakkaalle suoran vaikutusmahdollisuuden yhtiökokouksessa asumista koskevista asioista päätettäessä. Omistamalla huoneistoa vastaavien asunto-osakeyhtiön osakkeet saavat oikeuden kohteena olevan huoneiston hallintaan. Osakkeenomistajan hallinnassa olevien osakehuoneistojen lisäksi asunto-osakeyhtiössä voi olla myös muita tiloja, joita yhtiö hallinnoi.

Asunto-osakkeiden omistajuus vaihtuu asuntokauppojen myötä vuosittain 70 – 80 000 huoneiston osalta.¹³⁶ Asunto-osakehuoneiston ostajan selonottovelvollisuuteen ja myyjän tiedonantovelvollisuuteen liittyvät selvitykset asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilasta tilinpäätöstiedoista, isännöitsijäntodistuksesta (AOYL 7:27) sekä yhtiöjärjestyksestä (AOYL 1:13) saatavilla tiedoilla.¹³⁷ Uudesta osakehuoneiston omistajasta tulee asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja ja yhtiön osakas. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen määräykset ja sopimukset sitovat uutta osakasta. Näihin sitoviin vastuisiin kuuluu myös asunto-osakeyhtiön ja luotonantajan väliset luottosopimukset, kuten vastuu asunto-osakeyhtiön korjauslainasta.¹³⁸ Tästä seuraa, että uusi osakas ei voi vedota tietämättömyyteensä yhtiöjärjestyksen määräyksistä, vaan hänen katsotaan osakkeiden omistajaksi tullessaan hyväksyneen yhtiöjärjestyksen kaikkine määräyksineen.¹³⁹

Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallitsemisen lisäksi AOYL 1:2:n ja 1:5:n mukaisesti osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen. Asunto-osakeyhtiö huolehtii tarkoituksensa toteuttamiseksi hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten

¹³² Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on tullut voimaan 1.7.2010. Sitä ovat edeltäneet asunto-osakeyhtiölait 809/1991 ja 30/1926. Asunto-osakeyhtiölain tärkeänä esikuvana on ollut osakeyhtiölaki 624/2006, joka tuli voimaan 1.9.2006. Ks. Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö OM 2006:9, s. 4–5.

¹³³ Asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja rekisteröinnin oikeusvaikutuksista säädetään AOYL 12:7-11 §:ssä. Perustamissopimuksen rekisteröinnistä säädetään kaupparekisterilaissa 129/1979.

¹³⁴ Hallituksen esityksen Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009 vp) mukaan lainuudistuksen tavoitteena oli edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

¹³⁵ Ks. *Kartio, Leena*: Esineoikeuden perusteet. Kauppakaari, Helsinki 2001, s. 220–221.

¹³⁶ Ks. Kiinteistöliitto: <http://www.kiinteistoliitto.fi/50904.aspx>.

¹³⁷ Ks. asuntokauppalain (843/1994) 6:20.1:n mukaan myyjän tulee ennen kaupantekoa antaa ostajalle tieto kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka taloudellisesta tilasta. Ks. *Keskitalo* 2012, s. 109 – 112. Ks. myös Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu asuntokauppalain (6:20) kaupan kohteen taloudellisesta virheestä, annettu 2.5.2008, diaarinumero 3085/82/07.

¹³⁸ Ks. yhtiöjärjestyksen tulkinnasta *Helminen, Sakari*: Osakeyhtiön yhtiöjärjestys. Talentum, Helsinki 2006, s. 163–174. Ks. myös *Kasso* 2010, s. 31 – 33. Ks. myös ratkaisut KKO 1989:146 sekä KKO 2005:65 asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen sitovuudesta.

¹³⁹ Ks. *Halila, Heikki – Lehtonen, Iiro*: Asunnon hankkiminen. Suomen Lakimiesliiton kustannus Oy 1982, s. 94. Yhtiöjärjestyksestä laajemmin *Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A – Nevala, Tapio*: Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum, Helsinki 2013, s. 52 – 63. Ks. osakeyhtiön osalta *Vahtera, Veikko*: Osakeomistuksen riski ja sääntely. Lakimiesliiton kustannus. Hämeenlinna 2011, s. 373.

ylläpidosta ja kunnossapidosta yhtiötä velvoittavien säännösten ja määräysten sekä yhtiökokouksen päätösten mukaisesti.¹⁴⁰

Asunto-osakeyhtiö vastaa asunto-osakeyhtiön kunnossapidosta siltä osin, kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle (AOYL 4:2). Asunto-osakeyhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Asunto-osakeyhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat myös muut kuin osakashallinnassa olevat tilat kuten porraskäytävät, varastotilat ja yhteiset sauna- ja pesutilat.¹⁴¹ Osakkaat vastaavat kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa päätetyn hoitovastikkeen määrällä.

3.1.2 Osakkaan asema asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat keskenään yhdenvertaisessa asemassa. AOYL 1:10:ssä säädetyllä yhdenvertaisuusperiaatteella on suuri merkitys asunto-osakeyhtiöoikeuden vähemmistönsuojajärjestelmässä.¹⁴² Yhtiöoikeudessa yhdenvertaisuusperiaatteessa on kysymys siitä, että osakkeenomistajat asetetaan asemaan, jossa osakkaan oikeudet ja velvollisuudet sekä osakekohtainen riski on lähtökohtaisesti samanlainen riippumatta siitä, kuinka monta osaketta tämä omistaa, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty. Osakkaita suojataan ja osakkailla on oikeus luottaa siihen, että hänen osakkeet tuottavat samat oikeudet kuin muut osakkeet. Toisaalta säännös merkitsee myös sitä, että osakkeenomistajat voivat luottaa yhtiöjärjestyksestä johtuvien erilaisten osakeoikeuksien pysyvyyteen.¹⁴³ Taloudellisessa mielessä yhdenvertaisuusperiaate merkitsee sitä, että osakekohtainen riski on riippumaton siitä, kuka osakkeet omistaa. Yhdenvertaisuusperiaate turvaa ainoastaan objektiivista yhdenvertaisuutta, jolloin osakkaan henkilökohtaiset preferenssit jäävät arvioinnin ulkopuolelle.¹⁴⁴

Asunto-osakeyhtiön osakkaalla on AOYL 6:7:n mukaan oikeus osallistua yleensä kerran vuodessa pidettävään yhtiökokoukseen ja mahdollisiin ylimääräisiin yhtiökokoukseen sekä niissä tehtäviin päätöksiin, joko henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä. Osakkaalla on oikeus AOYL 7:6.2:n mukaan saada tieto hallituksen päätöksestä, jos se koskee hänen omistamiinsa osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Hyvän hallintotavan mukaista on, että hallitus ilmoittaa tällaisista päätöksistä oma-aloitteisesti osakkaalle.¹⁴⁵

Yhdenvertaisen kohtelun loukkaus on kyseessä myös silloin, jos samassa asemassa olevia osakkeenomistajia kohdellaan eri tavalla myöntämällä jollekin epäoikeutettua etua muiden

¹⁴⁰ Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp s. 50. Kts. myös KKO 2016:43 ratkaisun perustelujen kohta 8.

¹⁴¹ Ks. Yhtiön kunnossapitovastuusta; *Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A – Nevala, Tapio*: Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum, Helsinki 2013, s. 189 – 197. Ks. myös *Sillanpää, Matti J – Vahtera, Veikko*: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. WSOYpro Oy 3. uud.p. Helsinki 2011, s. 69 – 80.

¹⁴² Ks. osakeyhtiölain 1:7:ssä yhdenvertaisuuden yhtäläinen sääntely. Vrt. arvopaperimarkkinalain (746/2012) 8:6b, joukkovelkakirjalainanhaltijoiden yhdenvertaisesta kohtelusta avoimuusdirektiiviin (2004/109/EY) 18 artiklan 1 kohdan mukaan.

¹⁴³ Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp, s. 53. Ks. *Villa, Seppo*: Onko yhdenvertainen kohtelu aina tasavertaista. LM 4/2008, s. 563–581, s. 567.

¹⁴⁴ Ks. *Vahtera, Veikko*: Osake-omistuksen riski ja sääntely. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2011, s. 162.

¹⁴⁵ Ks. Oikeusministeriö: Hyvä hallintotapasuositus 2016 (luonnos) (osoitteessa http://oikeusministerio.fi/material/attachments/om/toiminta/arkielamaanliittyvatsaannokset/XiZd3Vz9D/HHT_luonnos_verkkoon23022016.pdf).

osakkeenomistajien tai yhtiön kustannuksella.¹⁴⁶ Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen ei estä enemmistövallan käyttämistä, mutta estää enemmistöosakkeenomistajien suosimisen vähemmistön kustannuksella.¹⁴⁷ Asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa noudatetaan enemmistöperiaatetta, jonka mukaan enemmistön kannasta muodostuu koko yhtiön kanta, johon vähemmistön on sopeuduttava. Vähemmistöosakkaiden suojaamiseksi on luotu esimerkiksi erilaisia määräenemmistöä vaativia päätöksentekomenettelyjä, kuten AOYL 6:27 kaksikolmasosan määräenemmistö ja AOYL 6:37 yksimielinen päätös.

Asunto-osakkeen omistajien yhdenvertaisuuden merkitystä yhtiökokouksen päätöksenteossa vahvistaa AOYL 6:14, jossa kielletään yhtiökokouksessa yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen päätöksen tekemisen. Tämä yleislauseke, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen, merkitsee myös sitä, että yhtiön varoja tulee käyttää osakkeenomistuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti, eikä niitä saa eri tavoin siirtää osakkeenomistajien enemmistön eduksi.¹⁴⁸

3.1.3 Osakkaan vastuut asunto-osakeyhtiössä

Osakas sitoutuu noudattamaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä omistajuuden alkamisesta lähtien. Asunto-osakeyhtiölain 3:1:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Yhtiövastikkeella katettavia menoja ovat AOYL 3:2:n mukaan yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta
- 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta
- 3) kiinteistön ja rakennuksen peruserustuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta
- 4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä
- 5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Yhtiövastikkeen maksuperusteesta määrätään AOYL 3:4.1:n mukaan yhtiöjärjestyksessä. Käytännössä tavallisin yhtiövastikkeenperuste on huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä, jolloin vastikeperusteen kerroin on yksi (1). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä/sopia esimerkiksi liikehuoneistojen vastikekertoimeksi 1,5 tai 2 tai jopa 3 tai autotallien vastikekertoimeksi 0,5, jolloin yhtiövastike määräytyy kyseisen kertoimen mukaan. Vastikkeen kohtuullistamisen vaatimuksissa tarkasteltavaksi voi nousta se, miten rahoitusvastikkeen maksuvelvollisuus on ollut ennakoitavissa huoneistoa hankittaessa. Sekä se, mitä yhtiön muut osakkeenomistajat ovat voineet odottaa ja ennakoida omien vastikkeiden maksusuuksista. Ennakoitavuudella onkin erityinen merkitys, koska esimerkiksi yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen

¹⁴⁶ Ks. KKO 2016:43 ratkaisussa yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista arvioitiin kyseisen asunto-osakeyhtiön tilojen käyttömaksun osalta. Pyykkityn kustannukset hyväksyttiin vastikkeen mukana perittäväksi.

¹⁴⁷ Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp, s. 53. Ks. KKO 2009:22 yhtiöjärjestyksen muuttaminen, osakkaiden suostumus, KKO 2007:15 yhtiövastikkeen muuttaminen, KKO 2005:83 osakkaiden yhdenvertaisuus, parvikkeiden kunnostaminen, KKO 1984-II-188 huoneiston pinta-alan mukainen vastike.

¹⁴⁸ Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp, s. 27.

kohtuullistaminen johtaa yleensä siihen, että muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuus kasvaa.¹⁴⁹

Osakkeenomistajien maksamien yhtiövastikkeiden perusteet ovat aina jossain määrin kaavamaisia, eivätkä osakkeenomistajien suorittamat maksut ja heille tulevat hyödyt voi yleensä koskaan olla täysin toisiaan vastaavia. Osakkeenomistaja on velvollinen vastikkeenmaksun muodossa osallistumaan kaikkiin yhtiön tarkoituksen toteutumisen kannalta tarpeellisiin kustannuksiin riippumatta siitä, missä määrin hän saa toimenpiteistä välitöntä hyötyä.¹⁵⁰ Käytännössä osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät hyödy jokaisesta vähäisestä uudistuksesta suorittamaansa maksuosuuttaan vastaavassa suhteessa.¹⁵¹

3.1.4 Osakkaan vastuu huoneiston kunnossapidosta

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuun lähtökohtana on, että osakkeenomistaja vastaa osakehuoneiston sisäosista ja siellä olevista huoneiston perusvarustukseen kuuluvista asennuksista ja laitteista. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat näin ollen edelleen esimerkiksi huoneiston lattian, seinien ja katon pintamateriaalit, osakehuoneistoon kuuluvat kaapistot, komerot ja muut kalusteet riippumatta siitä, ovatko ne asennettu kiinni rakenteeseen. Osakkeenomistajan korjattaviksi eivät sen sijaan kuulu esimerkiksi veden-, lämmön- tai ääneneristeet, kantavat rakenteet eivätkä viemäröintijärjestelmään kuuluvat hajulukot, viemärikaivot tai kaivojen tiivisteet.¹⁵²

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta säädetään AOYL 4:3:ssa seuraavasti:

”Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneiston sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.”

3.1.5 Osakkaan vastuu asunto-osakeyhtiön velvoitteista

Asunto-osakeyhtiön oikeushenkilöys sisältää oikeuskelpoisuuden, joten asunto-osakeyhtiö voi päättää ja määrätä itse oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Asunto-osakeyhtiö voi ottaa luottoa ja sitoutua sen maksamiseen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön varallisuus tulee pitää erillään osakkeenomistajien varallisuudesta, eikä osakkaan velkoja voida periä asunto-osakeyhtiöltä eikä asunto-osakeyhtiön velkoja osakkaalta.¹⁵³

¹⁴⁹ Ks. vastikeperusteiden kohtuullistamisesta *Vahtera, Veikko*: Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisen edellytyksistä. Edilex artikkeli. (osoitteessa www.edilex.fi/artikkelit/13438). Ks. myös KKO 1998:21 ratkaisussa liikehuoneistojen vastikekertoimia ei pienennetty.

¹⁵⁰ Ks. KKO 2016:43. Ratkaisussa oli kyse pyykkituvan käytöstä aiheutuvien käyttö- ja ylläpitokustannusten kattamisesta yhtiövastikkeesta. Epäoikeutettuna etuna ei pidetty sitä, että yhtiövastikkeen jyvityksestä johtuen yhtiövastikkeella katettava osuus pyykkituvan käyttökustannuksista on eri huoneistojen osalta erilainen.

¹⁵¹ Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta 216/1990 vp s. 19 ja Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp, s. 56.

¹⁵² Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp, s. 88.

¹⁵³ Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp, s. 52.

AOYL 1:6.4:n mukaan osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Osakkeenomistajien taloudellinen riski rajoittuu huoneiston hallintaoikeuden ja sijoitetun pääomapanoksen eli kauppahinnan menettämiseen. Tätä selvennetään saman pykälän 2 ja 3 momenteissa siten, että viitataan AOYL 3 luvun säännöksiin osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa yhtiövastiketta ja muita yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrättyjä maksuja.

3.2 Asuinkiinteistö asumisen muotona

3.2.1 Asuinkiinteistö asumisen hallintamuotona

Kiinteistöoikeutta sääntelevässä maakaaressa ei ole varsinaista kiinteistön määritelmää. Lain esitöissä sanotaan, että kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä.¹⁵⁴ Kiinteistöllä tarkoitetaan yleisesti sitä, mitkä ovat kiinteistön rajat ja mitä kiinteistöön kuuluu sen tarpeistona. Vaihdamman kannalta tärkeimmät kiinteistöt ovat tila ja tontti.

Asuinkiinteistön omistus voi perustua joko myös maapohjan omistamiseen tai maa-alan vuokraoikeuden hallintaan. Kiinteistöjen osalta tulee muistaa, että maapohja ja kiinteistöllä oleva rakennus voidaan omistaa eri omistussuhtein tai ne voivat olla kokonaan eri omistajien omaisuutta. Rakennus, joka sijaitsee toisen omistamalla maalla, on irtainta omaisuutta eikä omistus seuraa automaattisesti maapohjan omistusta. Esimerkiksi se, että toinen puoliso rakentaa toisen puolison omistamalle maalle yhteistä käyttöä varten, ei tarkoita, että rakennuksen rakentaneelle puolisolalle syntyisi jonkinlainen oikeus myös maapohjaan. Vastaavasti myöskään maapohjan omistaja ei automaattisesti tule rakennuksen omistajaksi.¹⁵⁵

Kiinteistön omistaja vastaa yksin kiinteistön kunnosta sekä kiinteistöön liittyvistä kuluista, kuten kiinteistöverosta, lämmöstä, vedestä, kiinteistön vakuutuksista ja jätehuollon sekä kunnossapidon kustannuksista.

3.2.2 Kiinteistön omistusoikeus

Omistusoikeus kiinteistöön saadaan maakaaren 1:1:n mukaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Kiinteistön kauppaa koskevat MK:n säännökset ovat pääasiallisesti lain 2 luvussa, sisältäen säännökset a) kiinteistökauppaa koskevan sopimuksen muodosta ja sisällöstä, b) kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista, c) kaupan kohteen virheistä ja niiden seurauksista, d) osapuolten viivästyksestä, e) sopimusrikkomuksen seuraamuksista ja f) kaupan purkuun liittyvästä välienselvityksestä sekä purkuoikeuden rajoituksista.

Kiinteistön omistusoikeus kirjataan Maanmittauslaitoksessa pidettävään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksena on MK 7:1a:n mukaan:

- 1) mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasiusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi;
- 2) edistää kirjaamisasioiden käsittelyä;

¹⁵⁴ Ks. kiinteistön määritelmä kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) 2.1 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus);

¹⁵⁵ *Nystén* 2015, s. 49.

3) varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevan ajantasaisen tiedon saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuin- ja viranomaistoimintaa varten.

3.2.3 Kiinteistön kauppa

Kiinteistön kauppasopimuksen tekemistä ja sisältöä sääntelevät yleiset sopimusoikeudelliset normit sekä MK:n säännökset. Asuntokauppasopimusta neuvotellessa merkitystä on myös niillä kaupan kohteen virhettä ja sen seuraamuksia sääntelevillä MK:n normeilla, jotka koskevat myyjän tiedonantovelvollisuutta ja ostajan velvollisuutta tarkistaa kiinteistö ennen kaupan tekemistä.¹⁵⁶

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi (MK 2:1). Sopimuksen määrämuotoisuus merkitsee, että säädetyn määrämuodon noudattaminen on sopimuksen pätevyys edellytys. Määrämuodolla halutaan erityisesti taata, että kauppa perustuu vakaaseen harkintaan ja turvaamaan luovutuksen pätevyys, selkeys ja julkisuus.¹⁵⁷ Jos kiinteistön kauppaa ei tehdä MK 2:1 1 ja 2:ssa säädetyn tavoin, se ei lain sanamuodon mukaan ole sitova (MK 2:1.3). Sitomattomuus merkitsee kaupan pätemättömyyttä, johon kumpikin osapuoli on oikeutettu vetoamaan.

3.2.4 Ostajan tarkastusvelvollisuus

Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan tarkastusvelvollisuus rajautuvat toisiinsa. Ostaja ei saa laaturvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä (MK 2:22.2). Tarkastus on suoritettava tavanomaisella huolellisuudella.¹⁵⁸

Erityisesti omakotitalojen kaupassa on nyttemmin pidetty suositeltavana selvityttää myytävän rakennuksen kunto ulkopuolisella asiantuntijalla. Puhutaan kosteuskartoituksesta, kuntoarviosta, kuntotutkimuksesta ja erityisesti asuntokauppaa varten kehitetystä kuntotarkastuksesta, joka vakuutusyhtiön hyväksymän kuntotarkastajan tekemänä on joissakin tapauksissa myyjän rakennusvirhevakuutuksen¹⁵⁹ edellytyksenä. Hyvä kuntotarkastuskertomus ehkäisee kaupan jälkeisiä riitoja, kunhan osapuolet selkeästi sopivat siitä, mitä tarkastuksessa esiin tulleista vioista on otettu huomioon kauppahinnassa ja miten riski niiden korjauttamisesta jakautuu osapuolten kesken.¹⁶⁰

3.2.5 Vahingonkorvaus kiinteistön virheestä

Vahingonkorvaus kiinteistön virheen vuoksi voi tulla kysymykseen sekä itsenäisenä seurauksena että kaupan purun tai hinnanalennuksen ohella (MK 2:17-2:19.2). Prosessioikeudelliset väittämistäakkaa koskevat säännöt edellyttävät kantajan vaatimukselta selkeyttä. Epäselvissä tapauksissa tuomarin on materiaallisen prosessijohdon keinoin pyrittävä selvittämään, minkälaista oikeusseuraamusta kantaja vaatii.¹⁶¹

Kiinteistönomistajan vahingonkorvausvastuu on tuottamusperusteista. Vaikka vahingonkorvaus tavanomaisissa kaupoissa edellyttää myyjän tuottamusta, myyjän on käytännössä vaikea vapautua vahingonkorvausvelvollisuudesta, jos hän ei ole antanut ostajalle oikeita tietoja kaupan kohteesta.

¹⁵⁶ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 30.

¹⁵⁷ Ks. kauppasopimuksen muodosta *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 32–42.

¹⁵⁸ Ks. HE 120/1994 vp s. 56 – 57.

¹⁵⁹ Rakennusvirhevakuutuksia tarjoavat vakuutusyhtiöt. Ks. esimerkiksi Vakuutusyhtiö Pohjolan rakennusvirhevakuutuksesta (osoitteessa <https://www.pohjola.fi/loso/1013311.pdf>).

¹⁶⁰ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s.147 – 149.

¹⁶¹ Ks. *Hoffrén, Mia – Vuorenpää, Mikko*: LM 2009, s. 786 – 796. Ks. KKO 2016:47.

Lähtökohtana on, että myyjän on pitänyt tietää niistä seikoista, joista hänen lain mukaan on annettava tieto ostajalle.¹⁶²

Asuinkiinteistön hankinta on nuorelle ensiasunnon ostajalle erityisen haastavaa ja ilman riittävää tietoa tai asiantuntijan apua hyvin riskialtista.

3.3 Asumisoikeusasunto asumismuotona

Asumisoikeusasuminen on asunnon vuokraamisen ja ostamisen välimuoto. Asumisoikeusasuntoja ei voi ostaa omaksi. Asumisoikeusjärjestelmän tavoitteena sen perustamisvaiheessa 1990-luvun alussa oli tuottaa edullisia asuntoja työssäkäyville lapsiperheille. Erityisesti nuorille perheille pyrittiin tarjoamaan kustannuksiltaan kohtuullinen vaihtoehto taloudellisesti vaativan omistusasumisen ja asumisturvaltaan epävarmemman vuokralla asumisen lisäksi.¹⁶³ Vuoden 2016 alussa Suomessa oli noin 43 500 asumisoikeusasuntoa. Asumisoikeusasuntoja on tarjolla laajasti, nyt jo lähes viidelläkymmenellä eri paikkakunnalla. Kuitenkin noin puolet asumisoikeusasunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla tai sen kehyskunnissa. Suurimpia asumisoikeusyhteisöjä ovat: Suomen Asumisoikeus Oy (ASO-kodit), TA-asumisoikeus Oy, Avain asumisoikeus Oy, Helsingin Asumisoikeus Oy ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy.¹⁶⁴

Euroopassa, ja etenkin pohjoismaissa on Suomea yleisempää osuustoiminnallisen yhteisön jäsenyyteen eli asumisoikeusyhdistyksille perustuva asuntojen hallinta ja omaisuuden arvosta huolehtiminen.¹⁶⁵

3.3.1 Asumisoikeusasunto asumisen hallintamuotona

Asumisoikeudella tarkoitetaan asumisoikeusasunnoista säädetyn lain (650/1990, asumisoikeuslaki) 1 §:n mukaan yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty kyseisessä laissa tarkoitettua lainaa. Asumisoikeustalot voivat saada uudisrakentamiseen, asumisoikeustalon hankintaan tai perusparantamiseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 3 luvussa säädettyä korkotukea. Asumisoikeustaloja on nykyään valtion tukemina, arava- tai korkotukilainoitettuina sekä myös vapaarahoitteisina.¹⁶⁶

Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä asumisoikeussopimuksella. Asumisoikeuden saajan tulee maksaa talon omistajalle asumisoikeusmaksu, jonka suuruus on asumisoikeuslain 3 §:n mukaan 15 - 30 prosenttia asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta. Kunta hyväksyy asumisoikeuden

¹⁶² Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s.184 – 185.

¹⁶³ Ks. HE 59/1990 vp laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräistä siihen liittyvien lakien muuttamisesta, s. 3. Ks. myös *Laurinkari, Juhani* (toim.): Turvaa asumiseen. Asumisoikeusko ratkaisu. Ympäristöministeriö. Helsinki 2003, s. 7.

¹⁶⁴ Ks. Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus ARA: Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käyttövastikkeet 2015-2016 (osoitteessa <http://www.ara.fi/download/noname/%7B3D17864B-647A-4564-BC1D-CC3B2BA0047D%7D/124048>).

¹⁶⁵ Ruotsissa huomattavaa osaa kerrostaloasunnoista hallitaan asumisoikeusmuodossa. Omistusasuntoja kerrostaloissa on vuoden 2014 tilaston mukaan vain alle 500 kappaletta eli noin 0,01 prosenttia asuntokannasta Ks. *Verkasalo Aino – Hirvonen Jukka*: The housing regime of Sweden: Concurrent challenges Part B: Ruotsin asuminen tilastojen valossa. Aalto-yliopiston julkaisuja, Tiede + Teknologia 8/2015, s.7 ja 14 (osoitteessa <https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/17687/isbn9789526063836.pdf?sequence=1&isAllowed=y>).

¹⁶⁶ Ks. HE 100/2002 vp vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi.

haltijaksi asumisoikeuslain 4a §:n edellytykset täyttävät hakijat pääsääntöisesti näiden numerojärjestyksen mukaisessa järjestyksessä.¹⁶⁷

3.3.2 Asumisoikeusasunnon haltijan asema ja vastuut

Asumisoikeusasunnon haltijalla on vuokra-asumiseen verrattuna laajempi osallistumisoikeus sekä oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä. Merkitykseltään olennaisten kunnossapito- ja muutostöiden osalta tulee asumisoikeuslain 11 §:n mukaan ennakolta ilmoittaa talon omistajalle ja laajempien muutosten osalta saada ennakolta lupa. Näiden luvalla tehtyjen tarpeellisten kunnostustöiden osalta asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada kohtuullinen korvaus. Talon omistajan velvollisuuksiin kuuluu asumisoikeuslain 7 §:n mukaan pitää huoneisto sellaisessa kunnossa kuin kohtuudella voidaan edellyttää ottaen huomioon sopimuksen sisältö, huoneisto ikä, paikalliset asunto-olosuhteet sekä muut seikat.¹⁶⁸

3.3.3 Käyttövastike ja käyttövastikkeiden tasaus

Asumiskustannusten suuruuden arvioiminen ja niihin varautuminen on merkittävää asumisturvan kannalta. Asumisoikeuden haltijan tiedonsaantioikeutta on parannettu asettamalla asumisoikeustalon omistajalle tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä (asumisoikeuslain 16 d §).¹⁶⁹

Asumisoikeuden haltijan tulee maksaa käyttövastiketta kuukausittain. Käyttövastikkeiden määrittelyssä tulee noudattaa vastaavanlaista omakustannuseriaatetta kuin valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdalla. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.¹⁷⁰

Asumisoikeuden haltijalta perittävän kohtuullisen käyttövastikkeen suuruuden tulee asumisoikeuslain 16 §:n mukaan määräytyä niin, että vastiketuloissa voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuulliset taloudenhoidon menot. Lain 16a.1:n mukaan käyttövastikkeilla voidaan kattaa menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta; ylläpidosta ja hoidosta; perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta.

Poikkeuksellista esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkailta perittävään hoitovastikkeeseen on se, että asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan, asumisoikeuslain 16a §:n eräin poikkeuksin, käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen niin sanottuna käyttövastikkeiden tasauksena. Tasata ei kuitenkaan saa sellaisia käyttövastikkeeseen sisältyviä hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa.¹⁷¹ Asumisoikeustalon omistajan tulee asumisoikeuslain 16d §:n mukaan antaa asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja tasauksen perusteista.¹⁷² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo asumisoikeustalojen

¹⁶⁷ Järjestysnumeron voi hakea Asumisoikeuden verkkosivuilta (osoitteesta <http://www.asumisoikeus.fi/fi/etusivu>).

¹⁶⁸ Ks. HE 59/1990 vp s. 12.

¹⁶⁹ Ks. HE 99/2015 vp laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi s. 8.

¹⁷⁰ HE 99/2015 vp s. 7.

¹⁷¹ Ks. HE 99/2015 vp s. 30.

¹⁷² Ks. HE 99/2015 vp s. 31.

käyttövastikkeiden määräytymistä ja niistä annettavia tietoja (16e §).¹⁷³ Käyttövastikkeiden ennakoitavuutta ja suuruutta voidaan pitää yhtenä haasteena asumisoikeusasuntoa hankittaessa.

3.3.4 Puolisoiden yhteinen vastuu

Jos puoliset¹⁷⁴ käyttävät asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa yhteisenä asuntona, he vastaavat asumisoikeuslain 41 §:n mukaan yhteisvastuullisesti asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Se puoliso, joka ei ole asumisoikeussopimuksen osapuoli, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen asumisoikeussopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä niin kauan kuin hän asuu huoneistossa.

Yhteisesti kahdelle tai useammalle kuuluva asumisoikeus voidaan luovuttaa vain toiselle osaomistajalle osaomistajan suostumuksella, mikäli luovutuksensaaja täyttää asumisoikeuslain 23 §:n edellytykset. Luovutushinta saa olla enintään luovutettavaa osuutta vastaava osa asumisoikeuslain 24 §:n mukaan määräytyvästä luovutushinnasta.

Mikäli kahden tai useamman yhteisomistus halutaan saada lakkaamaan, voidaan siitä sopia, tai hakea tuomioistuimelta määräystä koko asumisoikeuden luovuttamista asumisoikeuslain 23 §:n mukaisesti.

3.3.5 Asumisoikeuden luovuttaminen

Asumisoikeusasunnon myymisessä ei ole tavanomaista asunnon myyntiin liittyvää riskiä. Asumisoikeusasunnon myynti tapahtuu aina asunnon omistavan yhtiön puolesta, eikä asukas voi myydä asuntoaan itse. Talonomistajalla on velvollisuus lunastaa asumisoikeus, jos hänellä ei ole osoittaa asumisoikeuden haltijoiksi tulijoita kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asumisoikeuden haltija on ilmoittanut luopuvansa asumisoikeudestaan. Talonomistaja toimii asunnonvaihtotilanteessa edelleenkin markkinatakaajana taaten tietyin edellytyksin asumisoikeuden luovutushinnan ja lainmukaisen luovutuksensaajan.¹⁷⁵

Asumisoikeusasunnosta luovutaan asumisoikeuslain 23 §:n mukaan ilmoittamalla kirjallisesti asunnon omistajalle. Asumisoikeudenhaltija saa takaisin asuntoon sijoittamansa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna ja huoneistoon asumisen aikana tehdyistä hyvitetävistä muutostöistä.

3.3.6 Asumisoikeussopimuksen purkaminen

Talon omistaja voi asumisoikeuslain 36 §:n perusteella purkaa asumisoikeussopimuksen, jos asumisoikeuden haltija laiminlyö suorittaa sovitun asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen säädetyssä tai sovitussa ajassa. Muita purkuperusteita ovat huoneiston käyttäminen muuhun kuin asumistarkoitukseen, asumisoikeuden haltija viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää tai lyö laimin tai rikkoo huoneistoa. Asumisoikeuden haltijalle tulee antaa ensin *kirjallinen varoitus* todistettavasti sekä *kirjallinen purkamisilmoitus*, jossa mainitaan purkamisperuste ja

¹⁷³ Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus ARA:n käyttövastike vertailun mukaan pääkaupunkiseudulla vuonna 2016. ASO käyttövastike oli 12,01 e/m², ARA-vuokra 12,68 e/m² ja vapaarahoitteisen vuokra 17,88 e/m², Oulussa vastaavat luvut olivat 9,35 – 10,98 – 11,98 e/m².

¹⁷⁴ Puolisoon rinnastetaan henkilö, jonka kanssa asumisoikeuden haltija elää avioliiton omaisessa suhteessa.

¹⁷⁵ Ks. HE 100/2002 vp s. 2 ja 54.

sopimuksen päättymispäivä. Muuttopäivä on asumisoikeuslain 39 §:n mukaan sopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä.

3.3.7 Asumisoikeuden haltijan avioero tai kuolema

Puoliso, jolla on oikeus saada osituksessa avio-oikeuden nojalla toisen puolison omaisuutta (*tasinkoa*), saa asumisoikeuslain 30 §:n mukaan vaatia tasinkona itselleen toiselle puolisolle kuuluvan asumisoikeuden, jos huoneistoa käytettiin puolisojen yhteisenä kotina tai puoliso on enemmän asunnon tarpeessa. Jos asumisoikeus on pantattu sen hankkimista varten otetusta asumisoikeusasunnon haltijapuolison velasta, edellytyksenä asumisoikeuden siirrolle on, että asumisoikeuden saava puoliso maksaa velan tai ottaa sen vastattavakseen.

Asumisoikeuden haltijan *kuoltua* asumisoikeus kuuluu asumisoikeuslain 31 §:n mukaan kuolinpesälle. Henkilöllä, joka tuolloin asui huoneistossa, on oikeus kolmen kuukauden kuluessa lunastaa asumisoikeus sellaiselta perinnön tai jälkisäännöksen saajalta, joka asui muualla kuin huoneistossa. Jos asumisoikeus perinnön tai testamentin nojalla siirtyy henkilölle, joka ei voi olla asumisoikeuden luovutuksensaaja, eikä huoneistoa lunasteta, on talon omistajalla oikeus lunastaa asunto asumisoikeuslain 24 §:n mukaisesta lunastushinnasta.

3.4 Osaomistusasunto

Osaomistusasuntojärjestelmä on perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin sijoittuva asumismuoto, jossa asukas ostaa asunnosta omakseen vähemmistöosuuden, yleensä 20 prosenttia, asunnon hinnasta. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään vuokrasopimukseen. Vuokralainen on samalla myös asunnon osaomistaja. Osaomistusasuntojärjestelmät tarkoituksena on madaltaa kynnystä päästä omistusasuntoon. Osaomistusasunnot on tarkoitettu niille asunnontarvitsijoille, joilla ei ole mahdollisuutta suoraan ostaa omistusasuntoa mutta joiden tulot eivät mahdu vuokra-asunnon saamisen edellytyksenä oleviin tulorajoihin. Kohderyhmänä ovat tällöin usein nuoret, ensiasuntoa hankkivat perheet.¹⁷⁶

3.4.1 Osaomistusasunto asumisen hallintamuotona

Laki osaomistusasunnoista on tullut voimaan vuonna 2002. Tässä laissa on osaomistussopimusten osapuolten suojan kannalta välttämättömät säännökset. Muista yksityiskohtaisemmista osaomistusasumisen ehdoista voidaan erikseen sopia osaomistussopimuksessa.¹⁷⁷ Osaomistusasunnolla *tarkoitetaan* vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista säädetyn lain (232/2002, osaomistuslain) 2 §:n mukaan sellaista vuokratalokorkotukilainalla rahoitettua *vuokra-asuntoa*, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas omistaa vähemmistöosuuden. Osaomistusasuntojen rahoitusta, rakentamista ja yleishyödyllisyyttä valvoo Valtion asuntorahasto.¹⁷⁸

Osaomistusasunnot voivat olla sekä vapaarahoitteisia että valtion korkotukemia. Valtion korkotukemiin asuntoihin asukkaat valitaan asukkaan tulojen ja varallisuuden perusteella, kuten

¹⁷⁶ Ks. HE 221/2001 vp hallituksen esitys Eduskunnalle korkotuettua osaomistusasuntojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi s. 2.

¹⁷⁷ Ks. HE 221/2001 vp, s. 2.

¹⁷⁸ Ks. laki valtion asuntorahastosta 1144/1989.

vuokra-asuntoihin.¹⁷⁹ Asukasvalintaperusteet ovat asunnontarve, varallisuus ja tulot.¹⁸⁰ Vaparaahoitteisissa malleissa tuloilla ja varallisuudella ei ole merkitystä eikä vaparaahoitteisiin osaomistusasuntoihin sovelleta osaomistuslakia.¹⁸¹

3.4.2 Osaomistussuhde

Osaomistussuhde perustetaan osaomistuslain 3 §:n mukaan enemmistö- ja vähemmistöosuuden omistajan välisellä kirjallisella sopimuksella. Sopimuksessa käy ilmi muun muassa osaomistussopimuksen kohteena olevien asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden numerot ja ajankohta, jolloin vähemmistö-osakkuuden omistaja voi lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaan omistukseensa sekä loppukauppahinta. Osaomistussopimuksen lisäksi vähemmistöosuuden omistaja ja enemmistöosuuden omistaja tekevät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) tarkoitetun *määräaikaisen vuokrasopimuksen*. Vuokrasopimus saadaan osaomistuslain 8 §:n mukaan sopia päättymään aikaisintaan viiden vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä. Vuokrasopimus päättyy kuitenkin viimeistään, kun kaksitoista vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, ellei sitä jatketa uudella vuokrasopimuksella. Asukkaan asema vastaa pääpiirteissään tavallisessa vuokra-asunnossa asuvan asukkaan asemaa. Vuokralaisen asemassa asukkaan vastuita arvioidaan asuinhuoneiston vuokrausta koskevien säännösten perusteella.¹⁸² Vuokrakauden päätyttyä asunnon voi lunastaa omaksi.

3.4.3 Asunnon lunastaminen omaksi

Vähemmistöosuuden omistajalla on osaomistuslain 17 §:n mukaan pääsääntöisesti vuokrasuhteen päätyttyä oikeus, mutta ei velvollisuutta, lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaan omikseen. Osaomistussopimuksessa voidaan sopia muistakin lunastusajankohdista, kuitenkin siten, että lunastus ei voi tapahtua ennen kuin viisi vuotta on kulunut siitä, kun kohteen laina on hyväksytty korkotukilainaksi. Myös useammista lunastusajankohdista voidaan sopia. Loppulunastuksen jälkeen asuntoon kohdistuvat rajoitukset päättyvät.¹⁸³

Vähemmistöosakkaan lunastushinta on osaomistuslain 18 §:n mukaan asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä jo maksetuilla osaomistusmaksuilla. Lunastushintaan ei tehdä esimerkiksi inflaatiotarkastuksia, eikä vuokrissa perityt lainanlyhennykset vaikuta omaksilunastushintaan. Asuntojen arvojen vaihtelut eivät siten vaikuta osaomistusasunnon hintaan, vaan osaomistaja tietää lopullisen lunastushinnan jo sopimusta tehdessään.¹⁸⁴

Lunastamisen jälkeen asumismuoto vastaa perinteistä asunto-osakeyhtiöasuntoa, jossa asukkaan asema myös kunnossapitovastuun osalta määräytyy asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan.¹⁸⁵

¹⁷⁹ Ks. laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta (604/2001) 11a - 11c §.

¹⁸⁰ Ks. asukasvalinnasta tarkemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen verkkosivuilta (osoitteessa http://www.ara.fi/download/Asukasvalintaopas_2016/7c41eda9-29a7-467b-bdd2-e3dc7da90d4d/121516)

¹⁸¹ Ks. HE 221/2001 vp, s. 7.

¹⁸² Ks. laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/1995).

¹⁸³ Ks. HE 221/2001 vp s.10.

¹⁸⁴ Ks. HE 221/2001 vp s. 10.

¹⁸⁵ Ks. aiempänä kirjoituksessa asunto-osakeyhtiöstä asumismuotona.

3.4.4 Enemmistöosuuden omistajan takaisinostovelvollisuus

Osaomistusasunnosta on mahdollista luopua kesken vuokrakauden, sillä asukkaan asumistarpeet voivat muuttua siten, että osaomistaja ei haluaakaan lunastaa asuntoa omakseen. Uuden asukkaan hankkiminen on enemmistöosakkaan vastuulla. Mikäli enemmistöosakas ei löydä uutta asukasta kolmen kuukauden kuluessa osaomistajan ilmoitettua asunnosta luopumisestaan, tulee tämän osaomistustilain 20 §:n mukaan lunastaa osaomistajan osuus. Asukas saa siten aina maksamansa sijoituksen takaisin, sekä korvauksen sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joita hän on omalla kustannuksellaan ja enemmistöosuuden omistajan luvalla tehnyt.

3.4.5 Osaomistussopimuksen purkaminen

Jos vähemmistöosuuden omistaja olennaisesti rikkoo osaomistussopimusta, enemmistöosuuden omistajalla on oikeus purkaa kyseinen sopimus.¹⁸⁶ Huoneenvuokrasopimuksen purkuperusteet on lueteltu tyhjentävästi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa lain (481/1995) 8 luvussa. Vuokrasopimusta ei kyseisen lain mukaan voi purkaa sillä perusteella, että vuokralainen rikkoo osaomistussopimusta. Jos enemmistöosuuden omistaja siis purkaa osaomistussopimuksen, asukas menettää oikeuden ostaa asunto kokonaan omakseen. Sen sijaan hänen vuokrasuhteensa jatkuu vuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti sovittu määräajan.¹⁸⁷

4 Asuntoluotto

Asuntoluottojen määrä Suomessa on viimeisen kymmenen vuoden aika lähes kaksinkertaistunut noin 50 miljardista eurosta 95,7 miljardiin euroon.¹⁸⁸ Kuluttajien luotoista suurin osa kohdistuu asunto- luottoihin. Nuorilla asutokunnilla (25–34 vuotiaat) asuntoluoton osuus vuonna 2015 oli noin 85 prosenttia luottojen kokonaismäärästä. Asuntoluottoja nuorilla oli keskimäärin 124 500 euroa.¹⁸⁹

Asunto-omaisuuteen liittyvistä kuluttajaluotoista säännellään vuoden 2017 alussa voimaan tullessa KSL 7a luvussa.¹⁹⁰ Sääntelyä on edelleen myös kuluttajansuojalain 7 luvussa.¹⁹¹ Asuntoluottodirektiivin 6 artiklan 1 kohdassa edellytettiin jäsenvaltioilta toimenpiteitä, joilla *tuetaan erityisesti ensimmäistä kertaa luottoa ottavia henkilöitä*, antamalla valistusta vastuullisesta asuntolainan otosta ja lainanhoidosta asuntoluottosopimuksen yhteydessä. Nuorten, varsinkin asuntoluottoa ensimmäistä kertaa ottavien ohjaamiseksi tarvitaan selkeää yleisluontoista tietoa luotonantoprosessista. Direktiivin kansallista täytäntöönpanoa koskevan lain esitöiden mukaan edellä mainittu kohta ei edellytä lainsäädäntötoimia.¹⁹²

¹⁸⁶ Ks. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 249/81/05 (annettu 9.7.2007), koskien vähemmistöosuuden takaisinlunastushintaa. Sopimuksen kohtuullistaminen.

¹⁸⁷ Ks. HE 221/2001 vp s. 8.

¹⁸⁸ Ks. Tilastokeskuksen luottokantatilasto osoitteessa: http://www.stat.fi/til/lkan/2005/04/lkan_2005_04_2006-06-29_tie_001.html. Asuntovelallisia oli vuonna 2015 noin 1,4 miljoonaa eli hieman yli puolella (53 prosentilla) kotitalouksista oli asuntovelkaa. Viidellä prosentilla asuntovelkaa oli yli 200 000 euroa. Ks. Tilastokeskus: Velkaantumistilasto 2015(osoitteessa: http://www.stat.fi/til/velk/2015/velk_2015_2016-06-22_fi.pdf).

¹⁸⁹ Ks. Tilastokeskus. Velkaantumistilasto, julkaistu 22.6.2016 (osoitteessa: http://www.stat.fi/til/velk/2015/velk_2015_2016-06-22_tie_001_fi.html).

¹⁹⁰ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4 päivänä helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta.

¹⁹¹ Ks. Niemi, Marja-Leena: Kuluttajansuojalain uudet asuntoluottosäännökset – muutoksia asunnonostajan asemaan. Edilex-artikkeli 2016/37 (osoitteessa www.edilex.fi/artikkelit/17196).

¹⁹² Ks. HE 77/2016 vp, s. 36.

Asuntoluotolla tarkoitetaan KSL 7:7a.3:n mukaan luottoa, jonka elinkeinonharjoittaja (luotonantaja) sopimuksen mukaan myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelyinä asunto-omaisuuden hankkimiseksi tai siihen kohdistuvan omistusoikeuden säilyttämiseksi. Asuntoluottoa käytetään joko asunnon hankintaan, -rakentamiseen tai- peruskorjaamiseen.

Luottosuhteessa merkityksellisiä ovat useat siviilioikeudelliset lait. Keskeisiä säännöksiä on oikeustoimilain ja kuluttajansuojalain lisäksi velkakirjalaissa, korkolaissa, takausta ja vierasvelkapanntauksesta annetussa laissa, laissa saatavien perinnästä, kauppakaareissa ja velan vanhentumisesta annetussa laissa.

Asuntoluotto perustuu luotonantajan ja luotonsaajan väliseen asuntoluottosopimukseen, jossa luotonsaaja sitoutuu velkakirjalain (622/1947, VKL) 1 §:n mukaiseen velkavastuuseen (”velkakirjan antaja vastatkaa velkasitoumuksestaan”).¹⁹³ Luotonantajalle syntyy samalla saamisoikeus luotonsaajaa kohtaan, joka oikeuttaa perimään luottoa jopa viime kädessä ulosottomenettelyn avulla. Asuntoluottosopimus koostuu luotonsaajan kanssa yksilöllisesti sovitusta luottoehdoista sekä luotonantajan luottosopimukseen sisällyttävistä vakiosopimusehdoista.¹⁹⁴

4.1 Asuntoluottihakemus

Asuntoluottoa haettaessa ensimmäisenä yhteydenoton tapana on edelleen pankin konttorissa käyminen. Puolet hakijoista käy pankin konttorissa. Toiseksi tavallisin tapa on pankkiin soittaminen. Sähköisten yhteydenottotapojen yhteenlaskettu osuus kaikkien suomalaisten keskuudessa on nyt 35 prosenttia. Asuntoluoton ottoa oikeissa olevilla vastaajilla luottihakemuksen jättäminen verkkopankin kautta on noussut selvästi suosituimmaksi yhteydenottotavaksi.¹⁹⁵

4.2 Luottokelpoisuuden arvioiminen

Asuntoluottojen ja asuntovakuudellisten kuluttajaluottojen osalta luottokelpoisuuden arviointikriteerit ovat tiukemmat ja yksityiskohtaisemmat kuin muissa kuluttajaluotoissa. Luottihakemuksen ja luottoneuvottelun tarkoituksena on selvittää, kykeneekö luotonhakija täyttämään mahdollisen luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa. Luottoneuvottelut tulee pyrkiä käymään luotonhakijan oikeiden ja riittävien tietojen perusteella. Euroopan pankkiviranomainen (EBA)¹⁹⁶ on esittänyt näkemyksensä siitä, mitä seikkoja on huomioitava asuntoluoton hakijan luottokelpoisuutta arvioitaessa. Finanssivalvonta suositaa ohjeissaan 3/2017, että soveltamisalaan kuuluvat finanssilaitokset noudattavat EBAn ohjeita.¹⁹⁷

Kuluttajan tuloja selvitetessä tulisi pyytää riittävät tiedot kuluttajan ansiokyvyn, ansiohistorian ja ansioiden ajallisten vaihtelujen selvittämiseksi. Välttääkseen kuluttajan joutumisen kohtuuttomiin

¹⁹³ Ks. velkavastuusta laajemmin kirjoituksen alussa. Ks. myös *Aurejärvi, Erkki*: Velkakirja, vekseli ja shekki. Helsinki 1979, s. 13 ja 48.

¹⁹⁴ Ks. *Wilhelmsson, Thomas*: Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot. Talentum. 3 uud.painos. Helsinki 2008, s. 35 – 38 ja 65 – 66.

¹⁹⁵ Ks. Finanssialan keskusliitto: Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2015, s. 23 – 24 (osoitteessa: http://www.finanssiala.fi/materiaalit/FK-Julkaisu-Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2015.pdf#search=s%C3%A4%C3%A4st%C3%A4minen%2C%20luotonk%C3%A4ytt%C3%B6%20ja%20maksutavat).

¹⁹⁶ EBA:n toimivalta perustuu asetukseen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohtaan.

¹⁹⁷ Ks. Finanssivalvonta (osoitteessa http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Valvottavatiedotteet/Pages/11_2017.aspx). Ohje tulee voimaan 1.4.2017.

vaikeuksiin tai ylivelkaantumiseen, tulisi huomioida myös muut lainanhoitovelvoitteet, luottojen korot ja maksamatta oleva velkapääoma, todisteet maksujen laiminlyönnistä sekä asiaan suoraan vaikuttavat verot ja vakuutukset, mikäli ne ovat tiedossa.¹⁹⁸ Kuluttajan luottokelpoisuus on kuluttajansuojalain mukaan arvioitava huolellisesti kuluttajan tuloja ja menoja sekä muita taloudellisia olosuhteita koskevien tarpeellisen, riittävien ja oikeasuhtaisten tietojen perusteella (KSL 7a:11.1). Luottokelpoisuusarvio ei saa perustua siihen, että luoton vakuus riittää kattamaan luoton määrän.¹⁹⁹ Luotonantajan on KSL 7a 10 §:n mukaan määriteltävä tiedot, joiden perusteella kuluttajien luottokelpoisuus arvioidaan, sekä luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävät menettelytavat. Luotonantajan tulee KSL 7a 12 §:n mukaan ilmoittaa kuluttajalle, mitä tietoja tämän on toimitettava luotonantajalle luottokelpoisuuden arviointia varten, sekä määräaika, jonka kuluessa tiedot on toimitettava.

Kuluttajalle annetaan tiedot luvatussa luotosta ESIS-lomaketta käyttäen. Kuluttajille lomakkeen käyttöönotto merkitsee parannusta, sillä lomake on omiaan helpottamaan kuluttajan mahdollisuuksia vertailla eri luotonantajien tarjoamia asuntoluottoja. Sääntely perustuu asuntoluottodirektiiviin, ja se on täysharmonisoivaa.²⁰⁰ Tietojen antaminen ESIS-lomaketta käyttäen on määritelty KSL 7a:3.1:n 8 kohdassa ja KSL 7a:14:n 2 momentissa. Luotonottajan vastuullisuus edellyttää, että luotonantajalle toimitettujen tietojen perusteella saatuihin maksuvaralaskelmiin tutustutaan huolella. Laskelmien perusteella luotonhakija tietää paremmin sen liikkumavaran, joka jää käytettäväksi annettujen lukujen perusteella.

Finanssivalvonta on kiinnittänyt huomiota erityisesti sellaisiin asuntorahoituksiin, joissa luototusaste on ollut yli 90 prosenttia. Finanssivalvonta on todennut, että joissakin tapauksissa asiakkaan maksuvara ei ole ollut siinä määrin riittävä, että pankki olisi voinut myöntää asuntoluoton yli 90 prosentin luototusasteella. Jos asiakkaalla ei ole omarahoitusosuutta tai jos omarahoitusosuus on vähäinen, asiakkaan maksukyvyyn rajatapauksissa on tarpeen hankkia lisäselvitystä. Jos luotto myönnetään vähäisestä omarahoitusosuudesta ja heikosta maksuvarasta huolimatta, luottopäätös on tarpeen perustella tarkkaan.²⁰¹

4.3 Enimmäisluototusaste eli lainakatto

Kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät makrotaloutta eli talouden suuria kokonaisuuksia uhkaavien riskien toteutuminen, riippuu osin kotitalouksien velanhoitokyvystä, lainojen vakuuksista ja pankkien riskinkantokyvystä. Velkaantumiseen liittyviä riskejä voidaan pyrkiä vähentämään muun muassa mitoittamalla kotitalouksien velat ja velanhoitorasite kohtuullisiksi vakuuksiin nähden säädetyn enimmäisluototussuhteen (lainakaton) mukaisesti. Enimmäisluototussuhteen rajoittaminen on yksi yleisimmin käytetyistä kansainvälisistä asuntoluotonantoon kohdistuvista kansallisista viranomaistyökaluista.²⁰²

Lainakatto määrittää sen asuntoluoton enimmäismäärän laskettuna vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Luoton määrä saa olla enintään *90 prosenttia* vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä (luottolaitoslain 15:11.1). Kuitenkin ensiasunnon hankintaa varten otetun

¹⁹⁸ Ks. EPV:n ohjeet luottokelpoisuuden arvioinnista (osoitteessa https://www.eba.europa.eu/documents/10180/1162894/EBA-GL-2015-11_FI_GL+on+creditworthiness.pdf/68415423-cda4-4300-9de4-75a642871f87)

¹⁹⁹ Ks. HE 77/2016 vp, KSL 7a:11:n yksityiskohtaiset perustelut. Ks. *Makkonen* 2016, s. 124 – 125.

²⁰⁰ Ks. HE 77/2016 vp, s. 28.

²⁰¹ Ks. Finanssivalvonnan analyysiraportti 14.4.2011. Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista.

²⁰² Ks. Valtiovarainministeriön julkaisu Finanssimarkkinoiden makrotaloudellisten vaikutusten sääntely ja valvonta. Työryhmän muistio 32/2012, s. 48 – 49 (osoitteessa: https://www.edilex.fi/ministerioiden_julkaisut/9184.pdf).

luoton määrä saa olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä (LLL 15:11.3).²⁰³ Lainakattosääntelyn mukaisesti asunnon ostajalla tulee näin olla vähintään 10 prosenttia tai ensiasunnon ostajalla 5 prosenttia omia säästöjä tai riittävästi muita vakuuksia. Pankeilla on aina mahdollisuus erikseen vaatia lainakattoa tiukempia omarahoitusosuuksia. Korkean luototusasteen käyttö lisää vaaraa siihen, että luotonottaja mitoittaa asuntoluottonsa liian suureksi ja altistuu asuntojen hintariskille.²⁰⁴ Myös luotonantajia kannustetaan käsittelemään vakuuteen liittyviä luottoriskejä ennakoivasti.²⁰⁵

Finanssivalvonta on todennut, että pankit kiertävät lainakattoa, joka on johtanut siihen, että kuluttajat ovat voineet ostaa asuntoja yhä kokonaan lainalla. Finanssivalvonta harkitsee lainakaton tiukentamista siten, että lainaa ei enää suhteutettaisi vakuuksiin vaan pelkästään hankittavan asunnon arvoon.²⁰⁶

Lainakaton myötä kuluttajan *etukäteissäätämisen* merkitys korostuu. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP-järjestelmä) helpottaa nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa ja edistää asuntosäästämistä.

5 Lopuksi

5.1 Nuoret ensiasunnon ostajina

Asuntoluottoon tai asuntokauppaan liittyvässä sääntelyssä ei siis erityisesti eroteta ensimmäistä asuntoluottoa hakevaa muista asuntoluoton hakijoista tai asuntokauppaa tekevästä. Nuorten, varsinkin asuntoluottoa ensimmäistä kertaa ottavien ohjaamiseksi tarvitaan selkeää yleisluontoista tietoa luotonantoprosessista.

Etenkin ensiasunnon ostajan näkökulmasta voidaan pohtia, tarvitaanko asuntoluottoon ja vakuusjärjestelyihin liittyvää asuntoluottoprosessia tukemaan neuvontapalvelua vai riittääkö luotonantajan tiedonantovelvollisuuteen liittyvä tärkeiden kohtien selittäminen. Luottosopimus ja vakuuksiin liittyvä panttaussitoumus liitteineen käsittää nykyään lähes neljäkymmentä sivua tietoa sopimuksesta ja sen ehdoista. Erilaisten informointivelvoitteiden merkitys on luottoprosessissa jatkuvasti kasvanut, mikä näkyy sopimusten laajentumisina. Nämä velvoitteet voidaan jakaa kahteen alaryhmään, tiedonantovelvoitteisiin ja neuvontavelvoitteisiin.

Nykyisin jo voimassa oleva kuluttajansuojalainsäädäntö ja siihen perustuvat Finanssivalvonnan ohjeet edellyttävät luotonantajan arvioivan luoton soveltuvuutta kuluttaja-asiakkaan tarpeisiin osana vastuullista luotonantoa. Niin ikään kuluttajaa on informoitava eri luotto-vaihtoehtojen ominaisuuksista, esimerkiksi korkovaihtoehtojen ja -rakenteiden sekä muuttuvien taloudellisten tekijöiden aiheuttamien riskien kaltaisten asioiden osalta.²⁰⁷ Myös hyvä luotonantotapa (KSL 7:13)

²⁰³ Ensiasunnon ostajan määritelmästä on muodostunut vakiintunut käytäntö, joka perustuu muun muassa verohallinnon antamiin tulkintaohjeisiin siitä, kuka voidaan katsoa ensiasunnon ostajaksi. Ks. www.vero.fi (osoitteessa https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto(9157)).

²⁰⁴ Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden ylikuumentuessa tai rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi alentaa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä (LLL 15:11.5).

²⁰⁵ Ks. asuntoluottodirektiivin johdanto-osan kohta 27. Vakuuden ulosmittauksessa kannustetaan luotonantajia noudattamaan riittävää pidättyvyyttä ja pyrkimystä mahdollisuuksien mukaan tilanteen ratkaisemiseen muilla keinoilla ennen ulosmittausmenettelyn käynnistämistä. Mikäli ulosmittausmenettelyn jälkeen jää velkaa, tulisi ottaa käyttöön takaisinmaksua helpottavia toimenpiteitä siten, että pitkäaikainen ylivelkaantuminen kuitenkin vältetään.

²⁰⁶ Ks. *Lähteenmäki, Pekka*: Talouselämä 19.2.17 artikkelissa, Lainakatto petti, Finanssivalvonta harkitsee tiukennusta.

²⁰⁷ Ks. KSL 7:8–11 ja 7:14. Ks. lisäksi Finanssivalvontajärjestelmän tarjoamisessa noudatettavat menettelytavat, Mää-räykset ja ohjeet 16/2013, s. 12.

edellyttää, että kuluttajalle annetaan ennen luottosopimuksen tekemistä riittävät ja selkeät selvitykset sen arvioimiseksi, soveltuuko luotto ja mahdollisesti tarjotut lisäpalvelut kuluttajan tarpeisiin ja hänen taloudelliseen tilanteeseen.

Joskus raja tiedonantovelvoitteiden ja henkilökohtaisen neuvonnan välillä voi olla häilyvä, eikä sen erottaminen käytännön asiakaspalvelutilanteessa palvele kuluttajan etua. Esimerkiksi maksuviivästystilanteissa luotonantajan tulee antaa kuluttajalle tietoa ja neuvoja siitä, miten välttää maksuvaikeudet tai hoitaa maksukyvyttömyystilanteet.²⁰⁸

Neuvontapalveluista ei ole aiemmin säädetty lain tasolla, vaan mahdolliset neuvontavelvoitteet ovat perustuneet sopimukseen tai sopimusoikeudellisiin periaatteisiin, kuten lojaliteettiperiaatteeseen. Uudessa KSL 7a luvussa säännellään kuluttajalle annettavista neuvontapalveluista. Neuvontapalvelulla tarkoitetaan KSL 7a:3.1:n 5 kohdan mukaan asuntoluottoon tai asuntovakuudelliseen kuluttajaluottoon liittyvän *henkilökohtaisen suosituksen antamista* kuluttajalle. Neuvontapalvelujen on KSL 7a:30:n mukaan perustuttava kuluttajan taloudellista tilannetta koskeviin tietoihin, kuluttajan ilmoittamiin luottoa koskeviin tarpeisiin ja odotuksiin sekä asianmukaisiin oletuksiin kuluttajan riskeistä luottosopimuksen voimassaoloaikana.²⁰⁹ Luotonantajista riippumattomat neuvontapalvelut tulevat toteutuessaan antamaan parempaa suojaa ensiasunnon ostoa harkitsevalle nuorelle.

5.2 Asuntoluottoon liittyvät riskit

Nuorten asuntovelallisten suhtautumisessa taloudenpitoon kuvastuu pääsääntöisesti suunnitelmallisuus, hintatietoisuus, tarkka talous ja pihistely - vähentäen asuntoluoton riskiä.²¹⁰ Asuntovelan merkitys ylivelkaantumisen syynä onkin vähäisempi kuin kulutusluottojen.²¹¹ Mikäli asuntoluoton maksaminen vaikeutuu taloudellisista syistä, on ensiarvoisen tärkeää ottaa heti yhteyttä luotonantajaan ja neuvotella luoton järjestelemisen mahdollisuuksista. Sekä perintälaisissa että kuluttajansuojalaisissa edellytetään luotonantajan vastuullista suhtautumista maksujärjestelyihin (PerintäL 4 §, KSL 7:13:n 5 kohta).

5.2.1 Omaan talouteen liittyvät riskit ja niihin varautuminen

Suurimpana omaan talouteen liittyvänä riskitekijänä koetaan Finanssialan Keskusliiton tekemässä selvityksessä sairastumisesta, työkyvyttömyydestä, avioerosta tai lähiomaisen kuolemasta johtuva omien tai oman talouden tulojen lasku. Asunnon arvon laskun tai asuntojen hintojen muutosten kokeminen asuntolainan riskiksi on lisääntynyt. Myös yleismaailmallisen tai EU:n tilanteen tai taloudellisen taantumun, näkee osa asuntolainansa riskinä. Omaa taloutta koskeviin riskeihin varaudutaan yleisimmin säästämällä tai sijoittamalla. Seuraavaksi yleisin varautumiskeino on vakuutuksilla varautuminen, mutta sen osuus on laskeva. Omaa taloutta koskeviin riskeihin varaudutaan myös esimerkiksi elämällä säästävämmin, panostamalla enemmän työntekoon tai kuulumalla ammattiliittoon tai työttömyyskassaan.²¹²

²⁰⁸ Ks. HE 24/2010 vp, s. 35.

²⁰⁹ HE 77/2016 vp, s. 7 – 8.

²¹⁰ Ks. *Lehtinen – Järvinen* 2015, s. 42.

²¹¹ Ks. Oikeusministeriö 2013: Velkajärjestelylain tarkistaminen, s. 17.

²¹² Ks. Finanssialan Keskusliitto 2015, s. 34 – 35.

5.2.2 Asunnosta luopuminen

Omasta omistusasunnosta voi joutua luopumaan vaikeiden maksuvaikeuksien vuoksi. Ensimmäinen ja tulokseltaan usein paras vaihtoehto on myydä asunto itse tai antaa myynti kiinteistönvälittäjän tehtäväksi. Mikäli erääntynyt asuntovelka etenee ulosottoon, ovat asunnon myyntitapoina ulosottoaaren (705/2007, UK) ulosottomiehen toimittama vapaa myynti (UK 5:76) tai muu vapaa myynti (UK 5:77).

Asunnosta luopumiseen johtavat talousongelmat ovat kasvaneet viime vuosina. Takuu-Säätiön asuntovelkaisten määrä on noussut viidessä vuodessa 5 prosentista 20 prosenttiin. Maksuvaikeuksien pahentuessa omistusasunnosta pidetään kiinni liian pitkään. Sekä pankkien että velkaneuvojien mukaan velallisen halu säilyttää omistusasuntonsa usein pahentaa velkaongelmaa. Velkaongelma voisi ratketa nopealla omistusasunnosta luopumisella, mutta ongelmaa pahennetaan rahoittamalla asuntolainaa kulutusluotoilla.²¹³

Mikäli asunto on rahoitettu suureksi osaksi velalla, eikä velkaa ole ehditty riittävästi maksaa takaisin ennen asunnon myynnin tapahtumista, voi asunnosta jäädä vielä velkaa maksettavaksi asunnon myynnin jälkeen.

Omistusasunnon hankinta on etenkin ensiasunnon ostajalle riski, jota voidaan vaimentaa riittäväällä harkinnalla, ennakkosäästämällä ja suhteuttamalla tulojen määrä koko luoton ajan talouden menoihin.

²¹³ Wennberg, Mikko – Oosi, Olli: Selvitys taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden asuntovelallisten tilannetta helpottavista toimenpiteistä. Ympäristöministeriön raporteja 16/2014. (osoitteessa https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/135456/YMra_16_2014.pdf?sequence=1.)