TONTTIOPAS TONTTIOPAS

TONTTIOPAS

myyjälle ja ostajalle

Omistatko tonttimaata? Etsitkö perheellesi tonttia pientalon rakentamista varten? Tonttiopas on tarkoitettu erityisesti maanomistajille, jotka harkitsevat maanmyyntiä. Opas auttaa myös tontin ostajaa tontin hankkimiseen liittyvissä kysymyksissä.

Suomessa on paljon kaavoitettua ja vajaasti rakennettua tonttimaata. Kunnalle ja jokaiselle kuntalaiselle tämä on käyttämätön investointi. Tyhjien tonttien rakentaminen on tärkeää, sillä näin esimerkiksi palveluille ja vesi- ja viemäriverkolle saadaan lisää käyttäjiä. Rakentaminen tuo alueelle myös uusia asukkaita ja uutta toimintaa. Valmis asuntoalue on viimeistelty ja viihtyisä. Oppaan tavoitteena onkin edistää tyhjien, kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien rakentamista.

Tonttioppaassa käsitellään kaavoitukseen, tontin jakamiseen, kauppaan ja verotukseen liittyviä kysymyksiä. Oppaaseen on koottu muistilistoja ja yhteystietoja. On kuitenkin muistettava, että asiantuntijoiden puoleen kannattaa aina tarvittaessa kääntyä.

LT-Konsultit Oy • Minna Fontell ja Kimmo Rönkä

Graafinen suunnittelu • Lagarto / Jaana Jäntti

Valokuvat • Antero Aaltonen, Elina Regårdh, Kimmo Rönkä
sekä Suomen Omakotiliitto ry

Kartat © Helsingin kaupunkimittausosasto / Kiinteistövirasto

Paino • Kirjapaino Libris Oy, Helsinki 2000

TONTTIOPAS

SISÄLTÖ

4 TONTIN MYYNNIN MAHDOLLISUUS?
Mitä omistan? • Hyödynkö rakentamisesta? • Omistanko rakennusoikeutta? • Kiinnostaako myös pieni tontti? • Miten arvioin tontin hintaa? • Kiinteistöjen kauppahintatilasto

7 ONKO TONTTI RAKENTAMISKELPOINEN?
Rakentamista ohjaa kaavoitus • Tonttijako ja rekisteritontin muodostaminen • Tonttijaon laatiminen • Tonttijaon muutoksen suunnittelu • Hallinnanjakosopimus • Asemakaavan muuttaminen

10 TONTIN RAKENTAMINEN
Tontin tekniset liittymät • Rakennusluvan hakeminen • Rakennusjärjestys • Tontilla sijaitsevan rakennuksen purkaminen

11 TONTTIMAAN ERITYISKYSYMYKSIÄ
Tontinosan lunastaminen • Rakentamiskehotus • Etuosto-oikeus • Saastuneet maat

12 KIINTEISTÖN KAUPPA
Kiinteistön keskeiset asiakirjat • Esisopimus • Kauppakirja • Kaupanvahvistaja • Kiinteistön käyttäminen lainan vakuutena • Lainhuudon hakeminen

16 VEROTUSKYSYMYKSIÄ
Kiinteistövero • Kiinteistön luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero • Luovutusvoiton verotus

18 TONTTIPOLKU

19 PIENI SANASTO

TONTIN MYYNNIN MAHDOLLISUUS?

Hyvälle rakennusmaalle – tontille tai tontin osalle on kysyntää. Tontit kiinnostavat niin yksityisiä pientalorakentajia kuin yrityksiä.

Myyntiin on erilaisia syitä. Lisärakentamista voi rahoittaa myymällä itselleen tarpeettoman osan tontista. Vanhoilla asunto-alueilla on isoja tontteja, joiden hoito on työlästä ja kiinteistöverokin tuntuva. Mielekkäämpää voi olla luopua tästä tonttimaasta.

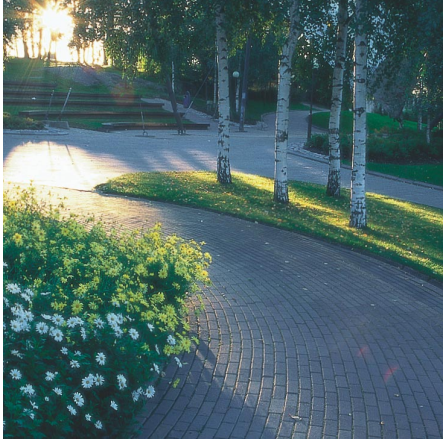
Mitä omistan?
Tärkeitä käsitteitä kaava-alueen maanomistajalle ovat kiinteistö ja tontti. Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maa-aluetta, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää maa-alueen tai maa-alueen ja sillä olevat rakennukset, jos rakennukset ovat samalla omistajalla. Tontti muodostuu kiinteistöksi, kun se merkitään tonttina kiinteistörekisteriin.
Omakotitaloja on perinteisesti rakennettu omille tonteille. Pientalo voi olla myös osa asunto-osakeyhtiötä. Kiinteistön kauppa ja osakekauppa on erotettava toisistaan, sillä kauppatyyppeihin sovelletaan eri lainsäädäntöä. Opas keskittyy kiinteistöjä koskeviin säännöksiin.

Hyödynkö rakentamisesta?
Vajaasti rakennetuilla alueilla tonttien rakentaminen johtaa asuinalueen valmistumiseen: kadut ja jalkakäytävät päällystetään sekä puistot kunnostetaan. Asukkaiden tyytyväisyys nostaa asuinalueen arvostusta ja vaikuttaa näin myös asuinalueen arvoon.

Tontinmyyntituloja voi käyttää oman asunnon kunnostamiseen tai laatutason nostoon.

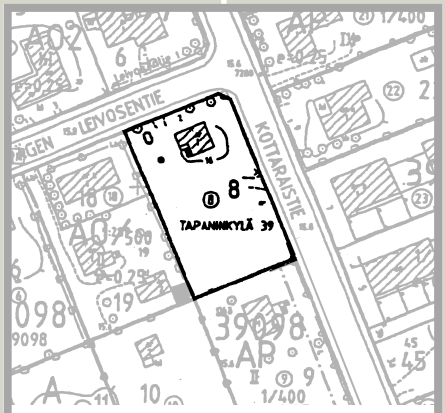
Omistanko rakennusoikeutta?
Kunta ohjaa kaavoituksella alueellaan tapahtuvaa rakentamista. Kunnat kaavoittavat sekä omia maitaan että yksityisten maita. Monissa kunnissa rakentamismahdollisuuksia on runsaasti yksityisten mailla. Kunnan kannalta kaavoitus ja kunnallistekniikan rakentaminen ovat suuria investointeja. Valmiiksi kaavoitetut alueet ovat rakentamattomina kunnille kalliita.

Kaupunkiseuduilla rakennettujen tonttien välissä on usein asuntorakentamiseen suunniteltuja vielä rakentamattomia alueita. Tontit voivat olla tyhjiä tai niillä voi sijaita vanhoja hylättyjä rakennuksia. On myös paljon alueita, jotka on rakennettu ennen nykyistä kaavaa. Rakennuspaikat voivat olla suuria ja niillä voi olla merkittävä määrä rakennusoikeutta käyttämättä. Rakennusoikeus on keskeisillä alueilla arvokasta ja sen määrän selvittäminen on tontin omistajan kannalta vaivan arvoista.



Laadukkaalla rakentamisella alueen ympäristö muodostuu viihtyisämmäksi.

Kiinnostaako myös pieni tontti?
Suomalaisten toivetalo on selvitysten mukaan pientalo ja ihanneasuinalue pientalovaltainen alue. Nykyinen ympäristömme on useimmiten rakennettu sodanjälkeisenä aikana. Talot rakennettiin isoille tonteille muun muassa siksi, että sodan jälkeen elintarvikkeet oli viljeltävä itse. Kaupungistuvassa Suomessa myös pienet tontit ovat kysyttyjä. Kaupunkimaisen omakotitalon tontin kooksi riittää jopa 400 neliön maa-ala.



Asemakaava-alueella kortteli jaetaan tontteihin.

Miten arvioin tontin hintaa?
Kaavoitetun maan hintaan vaikuttavat monet tekijät. Asemakaavoitus, tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus, vaikuttavat hintaan merkittävästi. Valmis rakennuspaikka on aina hinnaltaan arvokkaampi kuin maa-ala, joka vaatii toimenpiteitä rakentamiskuntoon saamiseksi. Tontin tai sen osan *käyvän hinnan* määritykseen kannattaa käyttää kauppahintatilastoja ja markkina-analyysiä. Etenkin arvokkaiden tonttien arvioinnissa on hyvä kääntyä asiantun-

Kaupunkipientalot eivät ole uusi ilmiö. Varsin tiivis puukaupunki pienine tontteineen oli tyypillistä kaupunkikuvaa 1800-luvulle tultaessa.

YKSITYISTEN MYYMÄT PIENTALOTONTIT ASEMAKAAVA-ALUEELLA 1999

KUNTA	KERROSNELIÖHINTA keskiarvo, mk/k-m²	NELIÖHINTA keskiarvo, mk/m²
Helsinki	2 380	540
Espoo	1 730	350
Vantaa	1 210	240
Tampere	1 080	250
Turku	900	210
Järvenpää	890	190
Oulu	810	190
Vaasa	710	160
Jyväskylä	690	150
Hämeenlinna	590	130
Lahti	480	110
Joensuu	390	100
Kuopio	390	130
Pori	350	90
Lappeenranta	280	80
Kotka	250	60

tijan, esimerkiksi alueella toimivan kiinteistönvälittäjän tai auktorisoidun kiinteistöarvioijan puoleen.

Kiinteistöjen kauppahintatilastoa ylläpitää Maanmittauslaitos, jolta voi tilata maanhintatietoja haluamaltaan alueelta.

Kiinteistöjen kauppahintatilasto

Kiinteistöjen kauppahintatilasto kertoo pientalojen ja pientalotonttien kaupan olleen vilkasta 1990-luvun lopulla. Vuonna 1999 myytiin kaava-alueilla yli 5400 pientalotonttia. Hinnat ovat nousseet kaikilla kasvualueilla. Vuonna 1999 keskimääräinen tonttineliömetri asemakaava-alueella maksoi 154 mk ja haja-asutusalueella 11 mk. Pääkaupunkiseudulla pientalotontit maksoivat tuolloin keskimäärin 300 mk/m² ja rakennusoikeuden mukaan laskettu kerrosneliö maksoi keskimäärin 1520 mk. Eri alueiden hintatasojen erot ovat kunnan sisälläkin merkittäviä ja hintaero rakennusmaaksi kaavoitetun alueen ja kaavoittamattoman alueen välillä on aina suuri.

RAKENNUSTONTIN HINTAAN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

- tonttimaan kysyntä ja tarjonta
- paikkakunnan hintataso
- tontin sijainti
- kaavatontin käyttötarkoitus
- rakennusoikeus
- tontin kiinteistötekninen valmius
- rakennettavuus
- tontin koko ja muoto
- ympäristötekijät ja -häiriöt

LISÄTIETOA

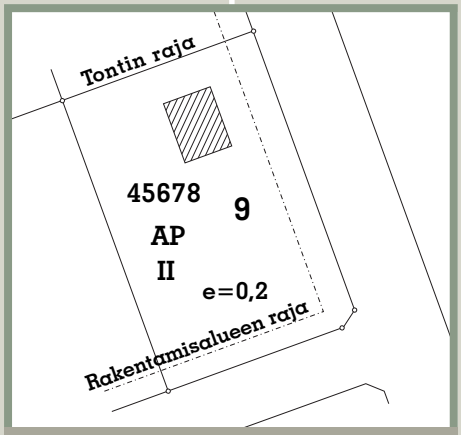
- Maanmittauslaitos: Kiinteistöjen kauppahintatilasto (ilmestyy puolivuosittain)
- Maanmittauslaitos: www.nls.fi
- Kaupunkien www-sivut

ONKO TONTTI RAKENTAMISKELPOINEN?

Tontit voivat olla kiinteistöteknisiltä valmiuksiltaan hyvin erilaisia. Olennaista on tietää kuinka tontti muodostuu, sillä sitovan tonttijaon alueella rekisteritontti on rakennusluvan saannin edellytys. Tontin rakentamiskuntoon saaminen saattaa edellyttää erilaisia toimenpiteitä.
Tontin voi myydä valmiina tai niin, että ostaja hoitaa tontin rakentamiskelpoiseksi. Joka tapauksessa on hyvä tietää, mitä on myymässä ja ymmärtää, mitkä tekijät vaikuttavat tontin hintaan.

Rakentamista ohjaa kaavoitus
Kunnat laativat alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pitkän aikavälin pääpiirteet kunnassa. Asemakaavalla ohjataan yksityiskohtaisemmin rakentamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuntien on huolehdittava alueidensa kaavoituksesta kunnan kehitys ja maankäytön ohjaustarpeet huomioiden.

Tontin rakentamista säätelevät ja ohjaavat kaavamääräykset. Asemakaavassa esitetään rakennuskorttelien rajat ja osoitetaan rakentamisen määrä. Tontin rakennusoikeus kertoo, kuinka paljon tontille saa rakentaa. Se ilmoitetaan kerrosalana tai tehokkuuslukuna. Suurin sallittu kerroslukumäärä on kaavassa merkitty roomalaisella numerolla.



TONTTIIN LIITTYVIÄ KAAVAMERKINTÖJÄ

AP= asuinpientalojen korttelialue
45678= korttelin numero
9= tontin numero
II=rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen
Tonttitehokkuus e=0,2
Jos tontin pinta-ala on 1000 m^2, rakennusoikeutta on 0,2 x 1000 m^2 = 200 kerrosneliömetriä.

Tontin täydennysrakentamista rajoittavat tontilla mahdollisesti jo olevat rakennukset, sillä tällöin osa rakennusoikeudesta on jo käytetty. Kunnan rakennusvalvonnasta selviää tontin käytetty sekä käyttämätön rakennusoikeus. Mikäli alueelle vasta laaditaan kaavaa tai kaavamuutos on suunnitteilla, kannattaa suunnitteluun tutustua ja osallistua.

Tonttijako ja rekisteritontin muodostaminen
Tonttijako on suunnitelma siitä, miten rakennuskortteli jaetaan tonteiksi. Tonttijako

Vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on hyvä ja käyttäjien tarpeita palveleva, terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI, 11.LUKU TONTTIJAKO

81§ Tonttijaon oikeusvaikutukset

- **Rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa.**
- **Rakennuslupaa ei saa myöntää:**
  1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;
  2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä
  3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.
- **Rakennuslupaa ei saa myöskään myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.**

MYYNNIN HARKINTALISTA

- **Kannattaako muodostaa uusi rakennuspaikka?**
- **Onko rakennusoikeutta jäljellä riittävästi?**
- **Onko tulevan rakennuspaikan koko ja muoto toimiva ja toteuttamiskelpoinen?**
- **Millainen on maaperän laatu ja maaston muoto?**
- **Tontin ja rakennuksen perustusten kuivatusmahdollisuudet?**
- **Onko rakennusluvan saannille esteitä?**
- **Saadaanko tontille sähköä ja vettä, entä onnistuuko viemäröinnin järjestäminen?**
- **Miten uusi tuleva rakennus vaikuttaa vanhan rakennuksen ja sen tontin arvoon?**
- **Onko nykyisellä tontilla rasitteita, jotka rajoittavat tontin käyttöä?**
- **Onnistuuko tontin kulkuyhteyden järjestäminen?**

voi olla *sitova* tai *ohjeellinen*. Tonttijako laaditaan sitovana, kun alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttää. Sitovaa tonttijakoa käytetään pääasiassa kaupungeissa.

Sitovan ja ohjeellisen tonttijaon ero tulee esiin rakennuslupaa haettaessa. Ohjeellisen tonttijaon alueella rakennusluvan myöntämisen edellytys on, että rakennusluvan hakija osoittaa lupaa hakiessaan hallitsevansa koko rakennuspaikkaa. Sitovan tonttijaon alueella rakentamisen edellytyksenä on myös se, että rakennuspaikka on rekisteritontti.

Sitovan tonttijaon mukainen kaavatontti erotetaan itsenäiseksi kiinteistöksi tontin lohkomistoimituksessa. Kaavatontista tulee kiinteistö ja rekisteritontti, kun se on merkitty kiinteistörekisteriin.

Tonttijaon laatiminen

Tonttijaon laatimisen perusperiaate on, että tontti rajoittuu katualueeseen. Erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana rasitteena.

Perusprosessin aikatarve asemakaavan valmistumisesta rakentamisen alkuun.
Ajat vaihtelevat tapauksittain ja kunnittain hyvin paljon.
Toimenpiteet ovat yleensä maksullisia ja suuruuden voi selvittää kunnasta.

Rasitetieyhteys voidaan perustaa enintään kahta tonttia varten. Tontit on muodostettava sen muotoisiksi ja suuruisiksi, kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä tietyissä tapauksissa vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa.

Tonttijaon muutoksen suunnittelu

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. Tonttijakomuutosta suunniteltaessa on hyvä olla heti yhteydessä kuntaan ja keskustella avoimesti suunnitelmista sekä selvittää, onko kunnalla tonttijaon koelaskentapalvelua. Koelaskennoilla voidaan osoittaa eri vaihtoehtoja tontin jakamiseen. Tärkeää on selvittää, sijaitseeko tontilla laitteistoja, jotka toteutettavassa rakennusprojektissa jouduttaisiin siirtämään. Siirrot voivat olla kalliita ja niiden kustannus on hyvä selvittää etukäteen. Kunnasta kannattaa myös kysyä, miten rakennusluvan haku ja tonttijaon muutos tulisi ajoittaa.

Tontin jakamiseen vaikuttavia tekijöitä ovat erityisesti asemakaavamääräykset, käytetty rakennusoikeus ja rakennusten sijainti tontilla sekä ajoyhteyden järjestäminen.

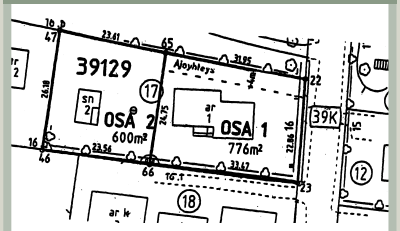
Hallinnanjakosopimus

Tontin käytön voi jakaa myös hallinnanjakosopimuksella. Hallinnanjakosopimusta käytetään esimerkiksi, kun vanhat rakennukset on sijoitettu tontille niin, että jakaminen kahdeksi erilliseksi tontiksi ei onnistu. Hallinnanjakosopimuksessa kiinteistön yhteisomistajat voivat määritellä hallitsemansa rakennukset ja maa-alueen rajat ja sopia alueen ja rakennusten kunnossapidosta. Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta kirjataan käräjäoikeudessa. Laadinnassa kannattaa käyttää asiantuntijan apua.

Asemakaavan muuttaminen

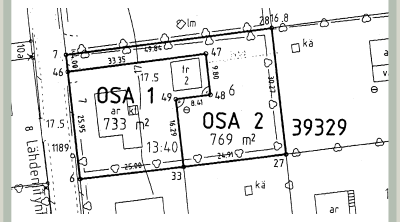
Kaavamerkintöjen ja -määräysten muuttaminen on tietyissä tapauksissa mahdollista. Hankkeesta voi keskustella kunnan kaavoittajan kanssa. Mikäli alueen kaava on kovin vanha, voivat määräykset olla nykyrakentamisen kannalta vanhentuneita. Kysymykseen tulevat yleensä pienet muutokset.

ESIMERKKEJÄ TONTTIJAKOLUONNOKSISTA



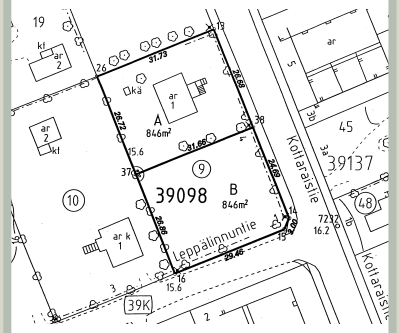
1

Tonttijakoluonnos, jossa ajoyhteys on järjestetty rasitteena.



2

Tonttijakoluonnos, jossa takatontti muodostaa niin sanotun "kirveenvarren".



3

Tonttijakoluonnos nurkkatontilla.

TONTIN RAKENTAMINEN

Tontin tekniset liittymät
Vesijohto- ja viemäriliittymien sekä sähkö- ja kaukolämpöliittymien liittymismahdollisuudet ja niiden sijainti vaikuttavat rakentamiseen. Alueen kunnallistekniikan tila ja liittymäkohtien sijainti tuleekin selvittää kunnasta ennen rakennusprojektin käynnistämistä. Liittymismaksujen suuruudet selviävät kunnasta.

Ennen rakentamisen aloittamista on selvitettävä liittyminen tekniseen verkostoon.

Rakennusluvan hakeminen
Rakennuksen rakentaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Rakennuslupahakemuslomakkeita sekä ohjeita saa kunnasta. Huomattavaa on, että rakennusta ei saa rakentaa vastoin kaavaa ja *sitovaa* tonttijakoa. Uudisrakentamisen kielto poistuu, kun tontti rekisteröidään.

Jos maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista rajoituksista poiketaan on siihen aina hankittava erillinen lupa. Poikkeamispäätöksen käsittelee yleensä kunta. Vähäinen poikkeaminen voidaan yleensä käsitellä rakennusluvan yhteydessä. Ohjeita sekä lomakkeita poikkeamispäätöksen hakemiseen saa kunnan rakennusvalvonnasta.

Rakennusjärjestys
Tontin rakentamista suunnittelevan on hyödyllistä tutustua kunnan rakennusjärjestykseen ja mahdollisiin aluetta koskeviin rakentamistapaohjeisiin. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat osa kunnan rakentamisen ohjausta. Määräykset ovat koko kuntaa tai sen osa-aluetta koskevia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea esimerkiksi rakennuksen kokoa, sen sijoittumista tontilla tai aitoja.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen purkaminen
Rakennuksen purkamiseen tarvitaan asemakaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain mukaan lupa. Ellei purkaminen edellytä lupaa, on viranomaisille kuitenkin tehtävä purkamisilmoitus 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Purkuasioissa tulee kääntyä kunnan rakennusvalvonnan puoleen. Lupa-asia voidaan hoitaa rakennusluvan yhteydessä.

LISÄTIETOA RAKENTAMISESTA

• Kunnan rakennusvalvonnasta • Kuntaliitto: www.kuntaliitto.fi
• Rakennusteollisuuden Keskusliitto: www.rtk.fi

TONTTIMAAN ERITYISKYSYMYKSIÄ

Tontinosan lunastaminen
Jos kaavatontin omistaa kaksi tai useampi omistaja on kaavatontin osan omistajalla kiinteistönmuodostamislain perusteella oikeus lunastaa toiselle kuuluva kaavatonttiin sisältyvä alue. Mikäli useat tontin omistajat tahtovat lunastaa tontin toiselle kuuluvaa aluetta, on etuoikeus arvokkaimman osan omistajalla. Jollei kukaan sitovan tonttijaon mukaisen tontin osaomistaja käytä lunastusoikeuttaan vuoden kuluessa tonttijaon voimaantulosta, kunta voi lunastaa koko tontin alueen. Tontinosan lunastus voidaan suorittaa tontin lohkomisen yhteydessä. Tavoitteena tontinosan lunastamisessa on siis se, että tontista saadaan muodostettua rakennuspaikka.

Rakentamiskehotus
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta voi antaa rakentamiskehotuksen vajaasti rakennetun sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle. Rakentamiskehotus voidaan antaa silloin, kun tontin sallitusta kerrosalasta on käytetty alle puolet tai asemakaavan mukaista tonttia ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. Kehotusta ei voi antaa, jos tontille saa rakentaa vain kaksi asuntoa ja tontilla on jo yksi käytössä oleva asuinrakennus.
Tontti tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksesta. Jos kehotusta ei noudateta, on kunnalla oikeus lunastaa tontti. Rakentamiskehotuksen käyttö on ollut harvinaista.

Etuosto-oikeus
Kunnalla on oikeus tietyissä tapauksissa hankkia maata etuosto-oikeudella. Etuosto-oikeus ei koske pienten maa-alueiden kauppoja. Kaupan kohteen on oltava Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungissa enemmän kuin 3000 neliömetriä ja muualla maassa yli 5000 neliömetriä, jotta kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan. Etuosto-oikeutta käyttäessään kunta tulee kaupantekohetkellä kauppakirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla.

Saastuneet maat
Maassamme arvioidaan olevan noin 20–30 000 saastunutta maa-aluetta. Saastuneita alueita on erityisesti vanhoilla teollisuuspaikkakunnilla Etelä- ja Länsi-Suomessa. Huoltoasemien aiheuttamia saastuneita maita on ympäri maata. Maata ostaessa on syytä selvittää alueen aikaisempi käyttö ja tarvittaessa teettää ammattilaisella tutkimus maaperästä. Myyjällä on velvollisuus kertoa maan saastuneisuudesta.

Selvitä ennen kauppaa tarvitaanko hävitettäväksi aiotun rakennuksen purkamiseen lupa.

KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistön kaupassa on myytävänä maa- tai vesialue. Alue voi olla tila tai tontti, jolla on jo rakennus, tai se voi olla rakentamaton. Rakentamista varten ostetaan usein alue kiinteistöstä, jolloin kyseessä on määräala. Määräalan kauppa tehdään samalla tavalla kuin kiinteistön kauppa.

Kiinteistön kaupasta on säädetty laissa maakaaressa. Kauppa on sitova vain, jos muotovaatimusta on noudatettu. Kiinteistön kaupassa kannattaa aina olla tarkkana, vaikka tavallisimmat tilanteet ovatkin selkeitä.

KAUPPAAN VALMISTAUTUMINEN

Kauppaan liittyvät selvitykset on tehtävä huolella. Myyjän ja ostajan on neuvoteltava ja sovittava monista asioista ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Myyjän on ennen kaupan tekemistä ilmoitettava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. Ostajan taas on tarkastettava kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Ostaja ei voi esittää vaatimuksia sellaisen vian perusteella, jonka hän olisi voinut huolellisessa tarkastuksessa havaita.

Kiinteistön voi myydä itse tai myynnissä voi käyttää kiinteistönvälittäjää. Jos kiinteistönvälittäjää käytetään on välittäjän rooli kaupanteossa varsin keskeinen ja häntä velvoittavat laissa säädetyt velvollisuudet. Kiinteistön omistajan tulee antaa kiinteistönvälittäjälle kaikki kiinteistöä koskevat tiedot, joilla voi olla merkitystä ostajalle.

Tontin oikean hinnan määrittäminen on osa valmistautumista kiinteistön kauppaan. Mahdollisimman oikea hintapyyntö johtaa yleensä myyjän kannalta parhaaseen lopputulokseen.

Kiinteistön keskeiset asiakirjat

Valmistauduttaessa kauppaan on sekä myyjän että ostajan syytä tutustua kiinteistöä koskeviin keskeisimpiin asiakirjoihin.

• ***Lainhuuto***

Lainhuutorekisteriä pitää käräjäoikeus ja rekisteristä näkyy, kuka on merkitty rekisteriin kiinteistön omistajaksi. Elleivät myyjä ja lainhuutotodistukseen merkitty kiinteistön omistaja ole sama, joudu-

KIINTEISTÖN ASIAKIRJAT

• kiinteistörekisterin ote • kiinteistörekisterikartta	→	kunnan kiinteistövirasto tai maanmittaustoimisto
• lainhuutotodistus • rasitustodistus	→	kunnan kiinteistövirasto, käräjäoikeus, kihlakunnanvirasto tai maanmittaustoimisto
• jäljennös alueen kaavoista • rakennuksen piirustukset ja rakennuslupa	→	kunnan kiinteistövirasto tai rakennustarkastaja

Viralliset asiakirjat ovat maksullisia ja niitä voi ostaa kunnista tai yllä esitetyistä virastoista .

Yleisimpiä tontin markkinointitapoja ovat lehti-ilmoitus, myynti-ilmoitus tontilla ja järjestetty tontti-esittely. Kunta voi myös tarjota maanomistajille esimerkiksi ilmoitustaulun tai www-sivut, jossa yksityiset voivat markkinoida omia tonttejaan.

taan tekemään lisäselvityksiä. Ostajan on varmistettava, että myyjällä on omistusoikeus kiinteistöön. Mikäli myyjällä ei ole lainhuutoa ja mahdollisesti välissä on muitakin huudattamattomia saantoja, joutuu ostaja esittämään niiden osalta lainhuudon saamiseksi tarvittavat selvitykset ja maksamaan mahdollisesti maksamatta olevat leima- tai varainsiirtoverot ennen kuin hän voi saada lainhuudon itselleen.

• ***Rasitustodistus***

Rasitustodistukseen merkitään tiedot mm. kiinnityksistä. Siihen merkitään myös ns. erityiset oikeudet, omaisuuden ulosmittaus, takavarikko sekä omistajan konkurssi.

Kiinteistökauppaa tehtäessä on rasitustodistuksen oltava mahdollisimman tuore. Huolellisesti toimittaessa otetaan kaupantekopäivänä uusi rasitustodistus. Jos rasitustodistuksesta ilmenee esimerkiksi, että kiinteistö on merkitty ulosmitatuksi, kannattaa kääntyä asiantuntijan puoleen ja selvittää asia huolellisesti ennen kaupan tekoa.

• ***Kiinteistörekisterinote***

Kiinteistörekisterinote on asiakirja, josta ilmenevät kiinteistön perustiedot, kuten kiinteistön pinta-ala sekä kiinteistön muodostuminen ja rasitteet. Otteesta ilmenee myös, mitä oikeuksia kiinteistöön mahdollisesti kuuluu ja kohdistuuko kiinteistöön rasitteita eli onko jollain toisella kiinteistöllä tähän kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia.

• ***Kiinteistörekisterikartta***

Kiinteistörekisterikarttaan on merkitty kiinteistön rajat, rajapyykit ja kiinteistötunnus. Lisäksi merkitään rasitteet sekä käyttöoikeudet ja -rajoitukset.

MUISTILISTA ENNEN KAUPPAA TARKISTETTAVISTA ASIOISTA

- **Tontin rakentamiskelpoisuus:** *Onko tontti rakentamiskelpoinen?*
- **Lainhuuto:** *Onko myyjän omistusoikeus kirjattu lainhuutorekisteriin?*
- **Rasitustodistus:** *Onko kiinteistö kiinnitetty?*
- **Kiinteistörekisterin ote:** *Mikä on kiinteistön pinta-ala sekä kuuluuko kiinteistöön oikeuksia ja kohdistuuko siihen rasitteita?*
- **Kiinteistörekisterikartta:** *Mikä on kiinteistön todellinen raja maastossa?*
- **Kaava:** *Mikä on kaavoitustilanne? Onko rakennuskieltoja?*
- **Myyjän puolison suostumuksen tarve:** *Onko kiinteistö tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina?*
- **Varainsiirtovero:** *Onko edellisistä siirroista maksettu varainsiirtovero?*
- **Kiinteistövero:** *Onko kuluvan vuoden kiinteistövero jo maksettu?*
- **Purettavat rakennukset:** *Onko purkamislupa mahdollista saada?*
- **Rakennuslupa-asiat:** *Onko lupa mahdollista saada?*
- **Rakennusjärjestys:** *Onko alueella rakennusjärjestys?*
- **Liittymät:** *Onko alueella kunnallistekniset verkostot?*
- **Kunnan etuosto-oikeus:** *Onko kunnalla etuosto-oikeus?*

Tonttikauppa lähtee yleensä liikkeelle ostajan myyjälle tekemästä ostotarjouksesta. Tarjouksessa ilmoitetaan ehdot, joilla ostaja on halukas kaupan tekemään. Jos kaupasta sovitaan ja toinen osapuoli myöhemmin kieltäytyy kaupasta, on hän yleensä velvollinen kohtuullisiin korvauksiin toiselle osapuolelle.

Esisopimus

Kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia ennen lopullista kauppaa esimerkiksi silloin, kun jokin kauppaan vaikuttava asia halutaan vielä varmistaa. Esisopimus on sitova, kun se tehdään kiinteistön kaupan muotovaatimuksia noudattaen. Kaupanvahvistajan todistamalla esisopimuksella sitoutuvat myyjä myymään ja ostaja ostamaan kiinteistön, mikäli esisopimuksessa sovitut ehdot täyttyvät.

Esisopimuksessa mainitaan ehdot, joiden täyttyessä kauppa on tehtävä. Selkeä kauppahinnan laskuperuste on sopimuksessa esitettävä, mutta kiinteää kauppahintaa ei tarvitse määrätä. Sopimuksen voimassaoloaika kannattaa mainita. Jollei aikaa mainita, on esisopimus voimassa viisi vuotta sopimuksen tekohetkestä.

KAUPAN TEKEMINEN

Kauppakirja

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai valtakirjalla heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja julkisen kaupanvahvistajan läsnäollessa. Jos myyjä myy omistamansa kiinteistön, joka on tarkoitettu käytettäväksi aviopuolisoiden asuinkiinteistönä, edellyttää sen myynti aina puolison suostumusta.

MAAKAARI, 2.LUKU. KIINTEISTÖN KAUPPA

1§ *Kauppakirjan muoto*. Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnäollessa.

KAUPPAKIRJASSA ON KÄYTÄVÄ ILMI:

1) luovutustarkoitus;
2) luovutettava kiinteistö;
3) myyjä ja ostaja; sekä
4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mikä kauppakirjaan on merkitty.

Kauppakirjan muoto on määritetty maakaaressa.

Kaupanvahvistaja
Kaupanvahvistajan tehtävänä on tarkistaa kaupan muodollinen pätevyys, toimia kaupan todistajana sekä samalla tarkistaa osapuolten henkilöllisyydet. Ilman kaupanvahvistajaa ei sitovaa kauppaa voi tehdä. Tietoja kaupanvahvistajista antavat kuntien kiinteistövirastot, käräjäoikeudet, kihlakunnanvirastot, maanmittaustoimistot ja kaupanvahvistajarekisteri. Kaupanvahvistaja perii palvelustaan palkkion.

Kiinteistön käyttäminen lainan vakuutena
Kiinteistön omistaja voi käyttää kiinteistöä esimerkiksi pankkilainan vakuutena kiinnittämällä kiinteistön käräjäoikeudessa. Käräjäoikeus vahvistaa kiinnityksen hakemuksessa ilmoitetun rahamäärän suuruisena ja antaa sen perusteella panttikirjan. Kiinteistö pantataan, kun kiinteistön omistaja luovuttaa panttikirjan luotonantajalle. Käytäntöä voi verrata asunto-osakkeen osakekirjan antamiseen pankin haltuun lainan vakuudeksi.

Panttaussitoumuksessa sovitaan, minkä velkojen vakuudeksi pantti annetaan. Mikäli vakuus annetaan vain asuntovelkaa varten, on panttaussitoumus selvästi rajoitettava koskemaan vain tätä velkaa.

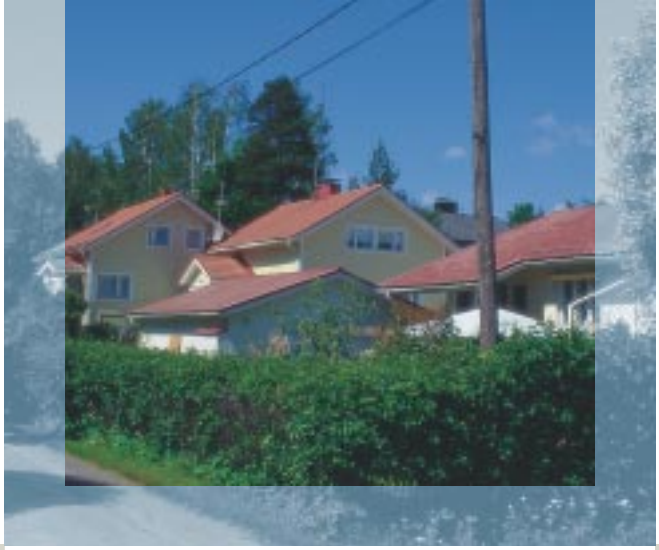
Kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat kuuluvat kiinteistön omistajalle ja näin ne on luovutettava ostajalle tai huolehdittava siitä, että ne kuoletetaan. Ostajan on syytä varmistaa jo ennen kauppaa, että hän saa kaupassa kaikki panttikirjat haltuunsa. Panttikirjat on aina syytä säilyttää huolellisesti, sillä ne ovat voimassa, kunnes ne kuoletetaan.

KAUPAN JÄLKEEN
Lainhuudon hakeminen
Ostajan on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kauppa on tehty. Ostajan edun mukaista on hakea lainhuuto heti kaupan jälkeen. Lainhuudatuksessa käräjäoikeus tutkii kaupan muotovaatimuksen ja merkitsee uuden omistajan rekisteriin. Ohjeita lainhuutohakemuksen tekoon saa käräjäoikeudesta. Hakemukseen liitetään muun muassa alkuperäinen kauppakirja ja sen jäljennös. Kirjaamisen jälkeen käräjäoikeus palauttaa alkuperäisen kauppakirjan. Huomattavaa on, että lainhuutoa ei saa, ellei ostaja ole suorittanut kiinteistön kaupasta perittävää varainsiirtoveroa. Veron maksaminen osoitetaan maksukuitilla. Jollei lainhuutoa haeta määräajassa (6 kk), veroa korotetaan. Myös määräalan ostajan on haettava lainhuutoa. Hakemus on jätettävä määräajassa, vaikka omistusoikeus ei olisi vielä siirtynyt. Tässä tapauksessa käräjäoikeus jättää hakemuksen lepäämään. Määräalan lohkominen tulee vireille automaattisesti, kun lainhuuto on myönnetty.

Kaupan jälkeen myyjän on huolehdittava luovutusvoiton verosta ja ostajan varainsiirtoverosta. Ostajan on myös haettava lainhuutoa.

LISÄTIETOA KIINTEISTÖN KAUPASTA

- **Kuluttajavirasto: www.kuluttajavirasto.fi**
- **Kuntien www-sivuilta voi löytää tietoa kiinteistön kaupasta.**
- **Linkki kuntien kotisivuihin Kuntaliiton kautta: www.kuntaliitto.fi**



VEROTUSKYSYMYKSIÄ

Kiinteistöveron maksaa tontin omistaja vuosittain. Varainsiirtovero ja luovutusvoiton vero liittyvät kiinteistön kauppaan. Tonttikauppaan liittyvään verotukseen kannattaa tutustua jo ennen tonttikaupasta päättämistä.

Kiinteistövero

Kiinteistövero on kiinteistön arvon perusteella kiinteistön sijaintikunnalle vuosittain suoritettava vero. Kiinteistövero määrätään sille, joka omisti kiinteistön verovuoden ensimmäisenä päivänä. Kun kiinteistö myydään, myös uusi omistaja vastaa kiinteistöverolain mukaan mahdollisesti maksamatta olevasta verosta myyntivuodelta. Vero voidaan siis periä ostajalta, jos myyjä ei ole sitä maksanut.

Kauppakirjassa on hyvä sopia vastuut veroista ja muista maksuista. Yleensä sovitaan, että kaupan osapuolet vastaavat veroista ja maksuista omistusajoiltaan. Kiinteistövero on tavallisesti tullut maksuun vasta syyskuussa ja alkuvuodesta tehdyissä kaupoissa on hyvä selventää, kumpi maksaa kiinteistöveron. Tavallisessa omakotitalon tontin kaupassa ei kiinteistöverolla yleensä ole kovin suurta merkitystä. Kuluvan vuoden kiinteistöveron maksu ja yleensäkin kiinteistöveron suuruus kannattaa kuitenkin aina selvittää ennen kauppaa.

Kiinteistövero on kunnanvaltuuston vahvistaman prosentin mukainen määrä kiinteistön edellisen vuoden verotusarvosta. Maa-alueista vero määrätään pääsääntöisesti yleisen veroprosentin mukaan, jonka kunta määrää seuraavissa rajoissa: 0,5–1,0 % (v. 2000).

Vuoden 2001 verotuksesta alkaen kunnanvaltuusto voi määrätä erikseen rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 1,0 % ja enintään 3,0 %.

Kiinteistölle määrätään verotusarvo erikseen tontin ja rakennuksen osalta. Koko kiinteistön verotusarvo saadaan laskemalla yhteen nämä arvot. Kiinteistön verotusarvoksi katsotaan kuitenkin enintään *käypä arvo*.

Kiinteistön luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero

Kiinteistön luovutuksesta maksetaan varainsiirtovero. Tontin tai tontin osan kaupasta vero on 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Veron maksaa ostaja ja se on suoritettava oma-aloitteisesti ennen lainhuudon tai kirjaamisen hakemista. Varainsiirtovero maksetaan verohallituksen vahvistamalla varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella ostajan kotikunnan veroviraston pankkitilille.

Varainsiirtovero korvasi vuoden 1997 alusta kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden siirrosta maksetun leimaveron.

Velvollisuus hakea lainhuutoa ja maksaa varainsiirtovero ei ole sidottu omistusoikeuden siirtymiseen, vaan luovutussopimuksen tekemisen ajankohtaan. Jos kiinteistön kauppa puretaan purkavan ehdon perusteella, ostaja voi hakea maksamansa varainsiirtoveron takaisin.

Luovutusvoiton verotus

Kiinteistöjen myynnistä tai vaihtamisesta syntyvä luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa. Vero on vuodesta 2000 alkaen 29 %.

Oman asunnon luovutuksesta saatu voitto on verovapaata tuloa, jos myydään rakennus, joka on omistettu vähintään kaksi vuotta. Verovapauden edellytyksenä on, että omistaja on käyttänyt rakennusta omistusaikanaan ennen luovutusta yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheen vakituisena asuntona. Myös luovutetun rakennuksen rakennuspaikasta saatu voitto on verovapaata. Kaavoitetulla alueella tämä koskee kaavan mukaista tonttia tai rakennuspaikkaa ja muualla rakennuspaikkaa 10 000 m^2:n asti.

Kiinteistön myynnistä saatu voitto on siis verovapaata, kun myyjä myy tontin rakennuksineen ja edellä mainitut ehdot täyttyvät.

Verotettava luovutusvoitto lasketaan siten, että kiinteistön myyntihinnasta vähennetään omaisuuden hankintahinta ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Myyntikuluina voi vähentää lehtiilmoituskulut ja kiinteistönvälittäjän palkkion.

Todellisen hankintamenon ja voiton hankkimisesta johtuneiden menojen sijasta luonnollinen henkilö ja kuolinpesä saa kuitenkin vähentää ns. hankintameno-olettaman, joka on vuodesta 1999 alkaen aina vähintään 20 % luovutushinnasta tai jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuotta, vähennys on aina vähintään 50 % luovutushinnasta.

Perintönä tai lahjana saadun omaisuuden luovutushinnasta vähennetään perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo ja voiton hankkimisesta johtuneet menot. Vaihtoehtoisesti vähennetään hankintameno-olettama. Perintönä saadun omaisuuden omistusaika lasketaan perittävän kuolinpäivästä.

Verotoimisto antaa pyydettäessä ennakkoratkaisun luovutusvoiton verotuksesta.

ESIMERKKI LUOVUTUSVOITON LASKEMISESTA

Tontin myyntihinta on 100 000 mk ja hankintahinta on ollut 40 000 mk. Hankintakustannuksina on aikanaan tontin hankinnasta mennyt varainsiirtovero 4% 40 000 mk:sta eli 1600 mk. Myyntikuluja syntyi välittäjän käytöstä 10 000 mk.

Voitto: 100 000 - 40 000 - 1600 - 10 000 = 48 400 mk. Vähennyskelpoiset kustannukset ovat yli puolet myyntihinnasta eli hankintameno-olettamaa ei kannata käyttää.

Vero on 48 400 mk:n voitosta 29 %, eli 14 036 mk.

LISÄTIETOA KIINTEISTÖJEN VEROTUKSESTA

- Verotoimistot
- Verohallinto: www.vero.fi

TONTTIPOLKU

1. TAVOITTEENA TONTIN TAI TONTINOSAN MYYNTI

2. KAUPPAAN VALMISTAUTUMINEN

- RAKENTAMISKELPOISUUDEN SELVITTÄMINEN
  - alueen kaavoitustilanne
  - tontin rakennusoikeus
  - rakennuspaikan toimivuus
  - rakentamiseen tarvittavat luvat
  - maaperän rakennettavuus
  - tekniset liittymät ja niiden sijainti
  - kiinteistötekninen valmius
- ASIAKIRJAT JA SELVITYKSET
  - kiinteistön asiakirjat
  - verotusasiat
- MYYNTITAVAN VALINTA
  - myynkö kiinteistöteknisesti valmiin tontin vai hoitaako ostaja tontin rakentamiskelpoiseksi
  - myynkö itse vai käytänkö välittäjää
- KAUPPAHINNAN MÄÄRITTÄMINEN
  - arvioinko itse vai käytänkö asiantuntijaa

3. KAUPPA

- MYYJÄN JA OSTAJAN NEUVOTTELUT SEKÄ KAUPAN EHDOISTA PÄÄTTÄMINEN
- KAUPPAKIRJAN MÄÄRÄMUOTO
- KAUPANVAHVISTAJA

4. KAUPAN JÄLKEEN

- VEROTUS
- LAINHUUTO

PIENI SANASTO

Haltijavelkakirja Velkakirja, jonka allekirjoittaja sitoutuu maksamaan velkakirjassa mainitun summan velkakirjan haltijalle. Haltijavelkakirjat ovat poistumassa käytöstä, sillä vuoden 1997 alusta panttikirjat ovat alkaneet korvata kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja.

Kiinnitys Kiinteistön omistaja voi hakea kiinteistöönsä kiinnityksen käräjäoikeudesta. Kiinnitys vahvistetaan hakemuksessa ilmoitetun rahamäärän suuruisena ja sen perusteella annetaan panttikirja. Kiinnitys liittyy siis panttioikeuden perustamiseen kiinteistöihin.

Kiinteistö Kiinteistörekisteriin merkitty, itsenäinen maa-alue mahdollisine rakennuksineen. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvat alueet, osuudet yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin sekä rasiteoikeudet.

Käypä hinta Hinta, joka kohteesta paikkakunnalla todennäköisesti maksettaisiin. Kohteen käypä hinta selvitetään vastaavista kohteista maksettujen kauppahintojen perusteella.

Lohkominen Kiinteistötoimitus, jossa määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Lohkominen tulee automaattisesti vireille, kun lainhuuto on myönnetty.

Määräala Rajoiltaan määritetty osa kiinteistöstä. Määräala muodostetaan kiinteistöksi lohkomistoimituksessa.

Panttikirja Käräjäoikeuden kiinteistön omistajalle antama todistus kiinteistöön kirjatusta kiinteistökiinnityksestä.

Rasite Kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön alueelle perustettu *pysyvä käyttöoikeus*. Rasitteet perustetaan omistajan hakemuksesta rasitetoimituksessa tai tontin lohkomistoimituksen yhteydessä. Rasitteet ovat yleensä kulkuyhteys- eli tierasitteita ja erilaisia johtorasitteita.

Tontin lohkominen Tontin lohkomisessa sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan *rekisteritontiksi*. Asemakaava-alueen rakennuspaikat syntyvät tontin lohkomisella. Tontin lohkomisen suorittaa joko maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri tai kunnan kiinteistöinsinööri.

TONTTIOPAS on suunniteltu opastamaan ja auttamaan yksityisiä maanomistajia tontteihin liittyvissä asioissa. Opas keskittyy erityisesti kaava-alueella olevien tyhjien tai vajaasti rakennettujen asuntotonttien myyntiin. Se antaa vastauksia yleisimpiin esiin nouseviin kysymyksiin. Tietoa on kaavoituksesta, tontin jakamisesta, kiinteistön kaupasta ja tonttien verotuksesta. Tonttioppaan lähtökohtana on edistää erityisesti tyhjien, kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien rakentamista.

Ympäristöministeriö
www.vyh.fi

YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta
www.ytv.fi

Suomen Kuntaliitto
www.kuntaliitto.fi

Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry
www.rtk.fi

Suomen Kiinteistöliitto ry
www.kliitto.fi

LKV Kauko Koskinen Oy
www.lkvkaukokoskinen.fi

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto –
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry
www.asuntoverkko.com

Vesi- ja viemärilaitosyhdistys
www.vvy.fi