

Myyjän vastuu laatuvirheistä yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunto-osakkeen ja asuin-kiinteistön kaupassa

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Velvoiteoikeus
Maisteritutkielma
Petri Pennanen
Syksy 2011

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Myyjän vastuu laaturvirheistä yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunto-osakkeen ja asuinkiinteistön kaupassa

Tekijä: Pennanen Petri

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Velvoiteoikeus/sopimusoikeus

Työn laji: Maisteritutkielma_x_

Sivumäärä: IX+74

Vuosi: Syksy 2011

TIIVISTELMÄ:

Yleisimmät asuntokauppariidat koskevat asunnon laaturvirheitä. Tyypillisiä laaturvirheitä ovat myyjän erilaiset tietovirheet sekä salaiset virheet. Myyjän vastuuta laaturvirheestä sääntelee käytetyn asunto-osakkeen kaupassa asuntokauppalain 6 luvun 11 §. Asuinkiinteistön kaupassa myyjän vastuuta laaturvirheistä sääntelee puolestaan maakaaren 2 luvun 17 §. Myyjä vastaa, että myytävä asunto on sopimuksenmukainen. Myyjän vastuuseen kuuluu, että asunto vastaa tietoja, jotka myyjän on antanut ostajalle. Asunnossa voi olla lisäksi myyjään vastuuseen liittyvä virhe, josta myyjä ei ole tietoinen. Tällaista virhettä kutsutaan piileväksi eli salaiseksi virheeksi. Sopimusoikeuden yleiset periaatteet soveltuvat asuntokauppaan. Asuntokaupassa noudatetaan sopimusvapauden, sopimuksen sitovuuden, lojaliteetin ja kohtuuden periaatteita tietyin edellytyksin.

Oikeuskäytännön valossa yli 10 % pinta-alavirheitä on pidetty laaturvirheinä. Oikeuskirjallisuudessa pinta-alavirhe on nähty sekä sopimuksenvastaisuutena, että tiedonantovirheenä, vaikka virheellinen tieto olisikin ollut itse sopimuksessa. Salaiselta virheeltä edellytetään merkittävyyttä. Merkittävyyssynnys arvioidaan korjauskustannusten perusteella. Korjauskustannusten ollessa asunnon hinnasta noin 4-10 %, on merkittävyyssynnys ylittynyt. Asunnon tarpeisto sisältyy asuntokauppaan. Tarpeiston puutteet luokitellaan sopimuksenvastaisuudeksi. Myyjän vastuu kaventuu ostajan laiminlyödessä ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Myyjä voi rajoittaa vastuutaan yksilöidyn vastuunrajoituslausekkeen avulla. Asuntokaupassa kohtuullisena reklamaatioaikana on pidetty 3-4 kuukautta siitä ajankohdasta, kun ostaja on päässyt perille virheen merkityksestä. Reklamaatioajan takaraja on käytetyssä asunnossa 2 vuotta ja kiinteistön kaupassa 5 vuotta. Tutkielmani on lainopillinen tutkielma, jossa tutkin voimassaolevien oikeuslähteiden avulla mitä myyjän laaturvirheperusteisella vastuulla tarkoitetaan asuntokaupassa. Tutkin lisäksi, miten muut asuntokauppaan liittyvät tekijät vaikuttavat myyjän lopulliseen vastuuseen laaturvirheestä. Tutkimusaineistona on käytetty lainsäädäntöä, lakien esitöitä, oikeuskäytäntöä sekä oikeuskirjallisuutta. Aineistona on käytetty lisäksi kuluttajariitalautakunnan (ent. kuluttajavalituslautakunta) ratkaisuja.

Avainsanat: asuntokauppa, kiinteistökauppa, asuntokauppalaki, maakaari

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön_x_

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi_x_

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi_x_
(vain Lappia koskevat)

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	II
SISÄLLYSLUETTELO	III
LÄHTEET	V
1 JOHDANTO.....	1
2 SOPIMUSOIKEUDEN OIKEUSPERIAATTEET ASUNTOKAUPASSA	3
2.1 Sopimusvapaus.....	3
2.2 Sopimuksen sitovuus	6
2.3 Luottamus ja lojaliteetti.....	7
2.4 Kohtuus.....	9
3 MYYJÄN VASTUU LAATUVIRHEESTÄ KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA ASUNTOKAUPPALAIN MUKAISESTI	12
3.1 Aikaisempi oikeustila.....	12
3.2 Nykyinen oikeustila	12
3.3 Yleinen virhesäännös laatuvirheen määrittäjänä.....	15
3.3.1 Sopimuksenvastaisuus.....	16
3.3.2 Tiedonantovirhe.....	18
3.3.3 Tiedonannon laiminlyönti.....	22
3.3.4 Normaalitasosta poikkeaminen	23
3.3.5 Tiedot ympäristöstä ja palveluista.....	26
3.3.6 Asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot.....	28
4 MYYJÄN VASTUU LAATUVIRHEESTÄ ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA MAAKAAREN MUKAISESTI	29
4.1 Aikaisempi oikeustila.....	29
4.2 Nykyinen oikeustila	30
4.3 Laatuvirhe	33
4.3.1 Sopimuksenvastaisuus.....	34
4.3.2 Tiedonantovirhe.....	35
4.3.3 Tiedonannon laiminlyönti.....	37
4.3.4 Virheellisen tiedon oikaisematta jättäminen.....	39
4.3.5 Salainen virhe.....	40
5 MYYJÄN VASTUUSEEN LIITTYVIÄ MUITA TEKIJÖITÄ KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN JA ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA.....	43
5.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	43

5.2 Myyjän ja asunto-osakeyhtiön välinen vastuunjako.....	47
5.3 Ensimmäisen myyjän vastuu myöhemmälle ostajalle sekä vaatimusten esittäminen elinkeinonharjoittajalle.....	50
5.4 Myyjän kunnianvastainen ja arvoton toiminta sekä törkeä huolimattomuus.....	51
5.5 Vastuunrajoituslausekkeet	53
5.6 Muut kuin myyjän antamat tiedot.....	55
5.7 Ostajan virheilmoitus	58
5.7.1 Virheellisyyden määräävä ajankohta.....	59
5.7.2 Reklamaatioaika.....	60
6 LAATUVIRHEEN SEURAUKSET KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN JA ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA.....	63
6.1 Ostajan oikeus pidäytyä suorituksesta.....	63
6.2 Hinnanalennus	64
6.3 Vahingonkorvaus	66
6.4 Kaupan purku.....	69
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	72

LÄHTEET

Bärlund, Johan: Reklamation I Konsumentavtal. Kauppakaari. Helsingfors 2002.

Hemmo, Mika & Kaisto, Janne: Varallisuus oikeuden alkeet. Helsingin yliopiston oikeustieteelliset julkaisut. 2. uudistettu painos. Helsinki 2001.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Talentum . Helsinki 2003.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum Media Oy. Helsinki 2006.

Hemmo, Mika: Velvoiteoikeuden perusteet. Yliopistopaino. Helsinki 2007.

Hoffrén Mia & Vuorenpää, Mikko: Vahingonkorvaus, hinnanalennus ja vaatimistaakka. Lakimies 5/2009, s. 779-798. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2009.

Häyhä, Juha: Sopimus, laki ja vakuutustoiminta. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1996.

Häyhä, Juha: Muoto ja edellytykset kiinteän omaisuuden kaupassa. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005, s. 112-124. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C-sarja N:o 37. Helsinki 2005.

Jauhiainen, Jyrki & Järvinen, Timo A. & Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum. Helsinki 2010.

Jokela, Marjut & Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari: Maakaari. Talentum. Helsinki 2010.

Kartio, Leena: Esineoikeus. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2001.

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistökauppa. 4. painos. Talentum. Helsinki 2005.

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

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki 2010a.

Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki 2010b.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Edita. Helsinki 2007.

Kinnunen, Helena & Kuhanen, Petteri: Hometalo kuka vastuussa? Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki 1997.

Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot. Talentum. Helsinki 2004.

Koskinen-Tammi, Tiina & Laurila, Leena: Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Talentum. Helsinki 2010.

Kuhanen, Petteri & Kanerva, Ari & Furuholm, Marina & Kinnunen, Helena: Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Kiinteistöalan kustannus. Helsinki 2010.

Kurkela, Matti S.: Globalisoitunut sopimuskäytäntö ja sopimusoikeudelliset periaatteet. Edita. Helsinki 2003.

Kyllästinen, Esa: Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1998.

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaarella. Edita. Helsinki 2010.

Linnainmaa, Leena: Lakiopas oman kodin hankkijalle. WSOY. Helsinki 2002.

Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne: Omakotitalon kauppa. Kiinteistöalan kustannus. Jyväskylä. 2005.

Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne: Asunnonhankintaopas. Kiinteistöalan kustannus Oy. 2. Uudistettu painos. Helsinki 2007.

Nevala, Tapio: Uudistuva kiinteistönkauppa. Kauppakaari Oyj. Helsinki 1997.

Nevala, Tapio: Asuntokauppalaki. Talentum. Helsinki 2005.

Niemi, Matti: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppaa ja muut luovutukset. 2. painos. WSOY. Helsinki. 2002.

Palo, Marianne & Linnainmaa, Leena : Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan kustannus. Jyväskylä 2002.

Palo, Marianne & Linnainmaa, Leena & Alppi-Takkinen, Kirsi: Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Kiinteistöalan kustannus. Jyväskylä 2006.

Pöyhönen, Juha: The law of obligations. Teoksessa an introduction to finnish law s. 59-113. Second, revised edition. Kauppakaari. Helsinki 2002.

Saarikoski, Michael: Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona asunnon ja kiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2/2006. S. 219-239.

Saarnilehto, Ari: Sopimusoikeuden perusteet. Talentum. Helsinki 2009.

Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet. WSLT. Vantaa 2000.

Sillanpää, Matti J. & Vahtera, Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. WSOYpro. Helsinki 2010.

Simonen, Irja: Asuntokauppariidat. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2000.

Taxell, Lars Erik: Avtal och rättskydd. Åbo akademi. Åbo 1972.

Tepora, Jarno & Kartio, Leena & Koulu, Risto & Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppaa, muu luovutus ja kirjaus. 6.painos. Talentum. Helsinki 2010.

Tieva, Antti: Luottamus, lojaliteettivelvollisuus ja liike-elämän pitkäkestoiset sopimukset. Defensor Legis 2/2006 s.241-246.

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi. WSOY Lakitieto. Vantaa 2003.

Ämmälä, Tuula: Virhe –erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. WSOY lakitieto. Helsinki 2002.

Virallislähteet

HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 21/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

HE 146/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi

Oikeuskäytäntö

KKO:1983-II-79

KKO:1999:76

KKO: 2003:61

KKO:2004:78

KKO:2007:91

KKO:2009:31

KKO:2009:39

Helsingin hovioikeuden ratkaisu 31.8.2007, S 05/141

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisut

KVL 18.6.2004 (TI) Dnro 02/82/2067

KVL 13.5.2005 (III jaosto) Dnro 04/82/309

KVL 2.12.2005 (II jaosto) Dnro 03/81/1577

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisut

KRIL 14.1.2008 (XII jaosto) Dnro 1108/82/07

KRIL 1.7.2009 (XII jaosto) Dnro 1091/81/08

KRIL 1.7.2009 (XII jaosto) Dnro 1708/82/08

KRIL 4.9.2008 (XI jaosto) Dnro 1528/81/07

KRIL 18.5.2010 (XII jaosto) Dnro 2423/82/08

SÄHKÖISET VIESTIMET

www.kuluttajariita.fi

www.tilastokeskus.fi

LYHENTEET

AsKL Asuntokauppalaki

AsOYL Asunto-osakeyhtiölaki

HE Hallituksen esitys

KKO Korkein oikeus

KRIL Kuluttajariitalautakunta

KVL Kuluttajavalituslautakunta

MK Maakaari

1 JOHDANTO

Asuntokauppoja tehdään Suomessa vuosittain lukumääräisesti merkittävä määrä. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2010 tehtiin 73 970 kpl vanhan asunnon kauppaa, 6 572 omakotitalotonttikauppaa sekä 15 137 omakotitalokauppaa¹. Tutkielmassa asuntokauppa termillä tarkoitetaan sekä käytetyn asunto-osakkeen että asuinkiinteistön kauppaa. Asuntokauppa on tavalliselle kansalaiselle merkittävä varallisuus oikeudellinen oikeustoimi. Asunnon hankintaan liittyy aina useita epävarmuustekijöitä. Asunto ei vastaakaan sitä mitä on sovittu tai asunto ei ole ominaisuuksiltaan ostajan oletusten mukainen. Asunnossa voi olla piilevänä virhe, josta edes myyjä ei ole tietoinen. Asuntokaupassa myyjälle siirtyy sopimussuhteen mukainen vastuu asunnon virheistä tietyn oikeudellisin perustein. Sopimussuhteeseen sisältyy myyjän ja ostajan välinen riskinjako. Myyjän vastuuseen vaikuttaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Asuntokauppaan sovelletaan sopimusoikeuden yleisiä periaatteita.

Tutkielmani on lainopillinen tutkielma, jonka tarkoituksena on tutkia, mitä tarkoittaa myyjän vastuu laatuvirheistä käytetyn asunto-osakkeen ja asuinkiinteistön kaupassa tilanteissa, joissa kaupan osapuolena ovat yksityishenkilöt. Myyjän vastuuta tutkitaan asuntokauppalain 6 luvun yleisen laatuvirhesäännöksen sekä maakaaren 2 luvun laatuvirhesäännöksen valossa. Aihealueesta on rajattu pois uuden asunnon kauppa, sekä yksityishenkilön ja elinkeinoharjoittajan välinen asuntokauppa. Pääsääntöisesti tutkielmasta on rajattu pois myyjän vastuuseen liittyvät kolmannet osapuolet. Kiinteistönvälittäjän, asunto-osakeyhtiön sekä kuntotarkastajan vastuuta sivutaan kuitenkin lyhyesti myyjän vastuuseen liittyvän kokonaiskuvan muodostamiseksi. Tutkielmaan kuuluu lisäksi nostaa esille eri seikkoja, jotka osaltaan vaikuttavat myyjän lopulliseen vastuuseen laatuvirheistä.

Tutkielman aineistona on käytetty lainsäädäntöä, lakien esitöitä, oikeuskäytäntöä sekä oikeuskirjallisuutta. Aineistona on käytetty lisäksi kuluttajariitalautakunnan (ent. kuluttajavalituslautakunta) ratkaisuja.

¹ www.tilastokeskus.fi. Tilastokeskuksen PX-WEB-tietokannat.->19.9.2011.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuilla ei ole varsinaista oikeudellista sitovuutta vaan ne ovat luonteeltaan suosituksia. Lautakunnan päätöksiä ei voi panna täytäntöön pakkotoimin. Lautakunnan päätöksiä noudatetaan kuitenkin 80 % tapauksista.²

Tutkielman ensimmäinen luku muodostuu johdannosta, jossa määritellään tutkimustehtävä sekä luodaan katsaus tutkielman rakenteeseen. Tutkielman toisessa luvussa tarkastellaan sopimusoikeuden yleisiä periaatteita, joita sovelletaan myös asuntokaupassa. Kolmannessa luvussa perehdytään myyjän vastuuseen laaturvirheestä asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n valossa. Neljännessä luvussa tutkitaan myyjän vastuuta laaturvirheestä kiinteistön kaupassa maakaaren 2 luvun 17 §:n virhesäännöksen näkökulmasta.

Tutkielman viides luku käsittelee myyjän vastuuseen liittyviä muita tekijöitä asuntokaupan laaturvirheen arvioinnin kannalta. Muut asuntokauppaan vaikuttavat tekijät yhdessä asuntokaupan laaturvirheen kanssa muodostavat lopullisen myyjän virhevastuun. Myyjän vastuu konkretisoituu lopulta virheen seuraamuksien avulla. Tämän johdosta onkin mielekästä käydä tutkielman kuudennessa luvussa läpi myös asuntokaupan laaturvirheen seuraukset ennen johtopäätösten tekemistä.

² <http://www.kuluttajariita.fi/tietoa-kuluttajariitalautakunnasta/?language=fi&linkID=8&subLinkID=0> ->14.9.2011

2 SOPIMUSOIKEUDEN OIKEUSPERIAATTEET ASUNTOKAUPASSA

2.1 Sopimusvapaus

Sopimusvapauden painottaminen on yhteyksissä liberaaliin yhteiskuntakäsitykseen. Mitä enemmän sitä painotetaan, sitä vahvemmin uskotaan yksilöiden kykyyn hoitaa asiansa ja saavuttaa valintojensa avulla niin itsensä kuin koko yhteiskunnankin kannalta edullisia tuloksia. Pakottava sopimuslainsäädäntömme tarjoaa sopimuksen osapuolille vähimmäissuojaa. Sen avulla pyritään välttämään sopimusten liiallista epätasapainoisuutta, joka muuten voisi seurata osapuolten tosiasiallisten sopimuksetekoasemien eroavaisuudesta.³

Sopimusvapauteen kuuluu muun muassa 1) päätäntövapaus eli vapaus tehdä ja toisaalta olla tekemättä sopimuksia, 2) valintavapaus eli vapaus sopimus-kumppaninsa valintaan, 3) sisältövapaus eli vapaus itse määrätä, minkälaisin ehdoin sopimus tehdään, 4) muotovapaus eli vapaus määrätä itse, missä muodossa tai järjestyksessä sopimus tehdään, 5) tyyppivapaus eli vapaus valita tehtävän sopimuksen tyyppi, 6) purkamisvapaus eli vapaus laillisin keinoin vetäytyä sopimussuhteesta ja olla jatkamatta sitä sekä 7) vapaus sopia noudatettavasta laista ja riitojen ratkaisemisesta.⁴

Sopimusvapaus näkyy sopimusoikeudessa osapuolten mahdollisuutena järjestää keskinäisiä suhteitaan haluamallaan tavalla. Sopimusvapaus ei mahdollista osapuolille rajoittamatonta sopimusvapautta, koska kaikki laillinen toiminta nojaa yksilön perusoikeuksien kunnioittamiseen, turvaamiseen ja suojaamiseen. Yleinen etu ja muiden osapuolten oikeutettu laillinen suoja määrittelee alueen, jonka sisällä sopimuksen osapuolet voivat sopia keskinäisiä suhteitaan omien valintojensa mukaan.⁵

Sopimusvapaus ulottuu myös sopimukseen, jotka saattavat vaikuttaa muiden silmin oudoilta tai järjettömiltä. Meillä jokaisella on mahdollisuus tehdä itsellemme epäedullinen asuntokauppa. Sopimuksen toinen osapuoli voi hyötyä toisen osapuolen taitamattomuudesta tai erehdyksestä ja tämän seurauksena

³ Hemmo 2006, s. 61-63.

⁴ Saarnilehto 2009, s. 37-38.

⁵ Pöyhönen 2002, s.61.

tehdä itselleen edullisen asuntokaupan toisen kustannuksella. Sopimusvapau-
den puitteissa tämä on mahdollista eräin rajoituksin.⁶

Asuntokauppakin on kahden osapuolen omasta vapaasta tahdosta tekemä
sopimus. Vapaista asuntomarkkinoista tulisi seurata resurssien kohdentumi-
nen parhaalla mahdollisella tavalla. Toisaalta asuntokaupan erityispiirteiden ja
asuntomarkkinoiden epävakauden erityispiirteiden johdosta sopimusvapautta
voidaan kyseenalaistaa. Asunto on välttämättömyyshyödyke, mikä osaltaan
rajoittaa asuntokaupan tekemistä. Asumismuodonvalintaan voi vaikuttaa myös
asuntomarkkinatilanne. Mikäli rahoitus omistusasuntoon ei ole mahdollista, jää
asumismuodoksi vuokralla asuminen.⁷

Asunnon sijainti on eräs rajoittava tekijä asuntokaupan solmimisessa. Myyjän
sopimusvapautta rajoittaa se, millaisille ja missä sijaitseville asunnoille on ky-
syntää. Ostajan sopimusvapautta puolestaan rajoittaa asuntojen tarjonta. Tä-
män seurauksena ostaja voi joutua hyväksymään asuntokaupan myyjän sane-
lemin ehdoin.⁸

Käytetyn asunnon kaupassa on sopimusvapauden puitteissa mahdollisuus
poiketa asuntokauppain (23.9.1994/843) 6 luvun käytetyn asunnon kauppaa
koskevista säännöksistä. Lain 6 luvun 2 § mahdollistaa tämän sopimusvapau-
den eräin poikkeuksin.

AsKL 6 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan jos myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja, lu-
vun säännöksistä voidaan kirjallisin sopimuksin poiketa.

Kun ostajana on kuluttajan asemassa oleva henkilö ja myyjänä muu kuin elin-
keinonharjoittaja, ostajan asemaa ei voida heikentää siitä, mikä se on asunto-
kauppain 6 luvun 8-10 ja 25 §:n mukaan. Edellä mainitut säännökset koske-
vat asunnon luovutuksen viivästymisestä johtuvia seuraamuksia sekä myyjän
oikeutta vahingonkorvaukseen ostajan maksuviivästyksen johdosta.⁹

⁶ Koskinen 2004, s. 239.

⁷ Koskinen 2004, s. 239-240.

⁸ Koskinen 2004, s. 240

⁹ HE 14/1994, s. 127.

Asuntokauppalain 6. luvun käytetyn asunnon kauppaa liittyvät säännökset koskevat myös kahden yksityishenkilön välistä käytetyn asunnon kauppaa. Asiaan ei vaikuta se, että toinen kaupan osapuolen käyttää apunaan asuntokaupan alalla ammattimaisesti toimivaa välittäjää.¹⁰

AsKL 6 luvun 2 §:n toisen momentin kaksi kohdasta ilmenee, että myyjän ollessa muu kuin elinkeinonharjoittaja ja ostajan ollessa kuluttaja, voidaan ostajan oikeutta rajoittaa asunnon virheen, oikeudellisen virheen tai taloudellisen virheen osalta vain sopimuksessa yksilöityjen seikkojen osalta. Yksilöity virhevastuun rajoitus voi tapahtua periaatteessa kirjallisesti tai suullisesti. Yleisluontoinen vastuunrajoituslauseke ”myydään siinä kunnossa kuin se on ” ei poista myyjän virhevastuuta. Pätevästi voidaan sopia, että myyjä ei vastaa kodinkoneen toimivuudesta, yhtiöjärjestyksessä tai isännöitsijäntodistuksessa olevasta virheellisestä pinta-ala tiedosta.¹¹

Kiinteistön kauppa on luonteeltaan yksityisoikeudellinen sopimus. Kiinteistön kaupan lähtökohtana on sopimusvapaus, jota rajoitetaan vain tietyssä suhteessa. Kiinteistön kaupassa ei pääsääntöisesti tule esille heikomman suoja kuten maanvuokrassa tai kuluttajankaupoissa. Kiinteistön kaupassa ei ole mahdollista etukäteen arvioida kumpi kaupan osapuoli on vahvempi toiseen nähden.¹²

MK 2 luvun 9 §:n 2. momentin mukaan sopimuksella saadaan poiketa tämän lain mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.

Sopimuksella voidaan poiketa maakaarissa (12.4.1995/540) myyjälle ja ostajalle säädettyistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Maakaaren sopimussuhdetta koskevat säännökset ovat pääsääntöisesti tahdonvaltaisia. Sopimuksella voidaan esimerkiksi poiketa vaaranvastuuta ja kiinteistön tuottoa koskevista säännöksistä. Myyjä ja ostaja voivat sopia lisäksi sopimusrikkomusten seuraamuksista lain säännöksistä poikkeavalla tavalla. Hinnanalennus ja vahin-

¹⁰ HE 14/1994, s. 126.

¹¹ HE 14/1994, s. 127.

¹² Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 19.

gonkorvaus voidaan muun muassa korvata kiinteäsummaisella sopimussakolla. Lain esitöistä selviää lisäksi, että myyjä voi rajoittaa ostajan oikeuksia vain yksilöidyllä vastuunrajoituslausekkeella. Tällöin ostaja tietää, mitkä seikat eivät kaupassa kuulu myyjän vastuun piiriin ja ostaja voi huomioida tämän kauppahinnassa.¹³

2.2 Sopimuksen sitovuus

Sopimuksen sitovuus merkitsee sitä, että sopimus velvoittaa sopimuksen osapuolia toimimaan jatkossa sopimuksessa määritellyllä tavalla. Tämä mahdollistaa luottamuksen sopimuksen mukaisen kehityksen toteutumiseen, mikä on useimmiten tärkeää sopimuspuolen muun toiminnan kannalta. Sopimuksen sitovuus reaalielämässä konkretisoituu sopimusoikeudellisen seuraamusjärjestelmän avulla. Sopimusrikkomuksen jälkeen velkojaosapuolella on käytettävissä joukko tehostekeinoja, joilla hän voi yrittää sopimuksen perustamien oikeuksiensa toteutumiseen.¹⁴

Asuntokaupassa sopimuksen sitovuus tulee usein esille kosteusvauriotilanteissa. Kosteusvauriot tulkitaan asuntokaupassa sopimusrikkomuksiksi. Sopimuksen sitovuudesta seuraa myyjälle vaurioiden korvaamisvelvollisuus. Käytettävät oikeuskeinot pyrkivät positiivisen sopimusedun korvaamiseen ja näin osaltaan korostavat sopimuksen sitovuutta erilaisissa sopimuksen häiriötilanteissa. Kuluttajavalituslautakunnan suosittelemat korvaukset ovat olleet varsin maltillisia ja lähestulkoon aina pienempiä kuin mitä ostajalle on todellisuudessa vaurioista aiheutunut taloudellista menetystä. Esimerkiksi hinnanalennukset ovat olleet kosteusvauriotilanteissa maltillisia.¹⁵

Sopimus sitoo sen voimassaoloajan. Osapuolet voivat milloin tahansa sopia sopimuksen sitovuuden päättymisestä esimerkiksi purkamalla sopimuksen tai solmimalla sen korvaavan uuden sopimuksen. Voimassaolo päättyy yleensä, kun sopimuksen mukaiset velvoitteet ovat puolin ja toisin täytetty. Irtisanomisajoista on säännöksiä eri sopimustyyppettä koskevissa laeissa, mutta tois-
taiseksi voimassa oleva sopimus on yleisen periaatteen mukaan irtisanottavis-

¹³ HE 120/1994, s. 45.

¹⁴ Hemmo 2007, s. 7.

¹⁵ Koskinen 2004, s. 243-244.

sa kohtuullisen ajan kuluessa. Velvollisuuteen pitää sopimus sisältyä myös, että suorituksen on oltava sopimuksen mukainen. Jos näin ei tapahdu, sopimusta on rikottu ja siitä voi aiheutua rikkojalle haitallisia seurauksia.¹⁶

2.3 Luottamus ja lojaliteetti

Luottamusta ilmenee elämän ja yhteiskunnan eri aloilla aina ihmissuhteista yritysten välisiin sopimuksiin asti. Luottamus vähentää epävarmuutta ja auttaa tekemään sitoumuksia tulevaisuudessa. Luottamuksella on ollut suuri merkitys esimerkiksi kaupankäynnissä. Jopa yritysten välisessä kilpailutilanteessa tarvitaan luottamusta, jotta yritysten keskinäisessä kilpailussa noudatetaan tiettyjä sääntöjä. Toimijat tarvitsevat luottamusta yhä enemmän toimintaympäristön epävarmuuden ja potentiaalisten muutosten sekä liikesuhteiden määrän lisääntyessä että monimutkaistuessa. Luottamus on keskeinen edellytys sekä yrityksen sisäisessä, että yritysten välisessä yhteistyössä. Luottamuksessa on kysymys sosiaalisesta mekanismista, joka tekee tulevaisuuteen suuntautumisen mahdolliseksi. Luottamus kytkeytyy väistämättä johonkin sosiaaliseen tilanteeseen, tilaan, aikaan ja ennen kaikkea kohteeseen.¹⁷

Lojaliteettiperiaate edellyttää positiivista toimimisvelvollisuutta, joka oikeuskäytännössä on usein ollut tiedon eli informaation antaminen sopimusosapuolelle sopimukseen liittyvistä seikoista. Oikeuskirjallisuudessa lojaliteettiperiaatteen sisältö kuvataan vastapuolen etujen kohtuullisena huomioon ottamisena. Lojaliteettiperiaate yhdistetään usein ajatukseen yhteistoiminnasta. Sopimus ei ole vain vastakkaisia etuja, vaan molempien sopijapuolten yhteistoimintaa.¹⁸

Lojaliteettiperiaatteen mukaan sopimus ymmärretään yhteistoiminnan muotona ja osapuolten olisi tästä johtuen otettava sopimuksen yhteinen tarkoitus huomioon. Tätä on mahdotonta täsmentää yksiselitteisellä, ennakoitavuuden tarvetta tyydyttävällä tavalla. Lojaliteettiperiaatteesta tuntuu seuraavan ristiriita sopimuksen ennakoitavuuden näkökulmasta liitettävien odotusten kanssa. Lo-

¹⁶ Saarnilehto 2009, s. 163.

¹⁷ Tieva 2006, s. 241-242.

¹⁸ Tolonen 2003, s. 141.

lojalleettiperiaatteen joustavuus tarkoittaakin usein lainsoveltajalle siirtynyttä harkintavaltaa.¹⁹

Lojaliteetin merkitys näkyy asuntokaupassa yhteistoimintavelvollisuuden korostumisena. Asuntokaupassa päämääränä tulisi olla sopimus, jossa molempien sopimuksen osapuolien intressit on huomioitu. Asuntokauppa on kuitenkin luonteeltaan kertosopimus, eikä yhteistoiminnallisuuden luonne voi olla siinä yhtä vahva kuin kestopimuksissa. Asuntokaupan suuri taloudellinen merkitys ja sen luonne välttämättömyyshyödykkeenä korostavat kuitenkin normaalia vahvempaa vaatimusta yhteistyön kannalta. Kaikkien kaupan osapuolten etujen mukaista kuitenkin on, että kauppa sujuu ilman ongelmia.²⁰

Myyjän tiedonantovelvollisuus määritellään sekä asuntokauppalaissa että maakaassa. Asuntokauppalain 6 luvun käytetyn asunnon yleinen virhesäännös sisältää myyjän lojaliteettiperiaatteeseen kuuluvan tiedonantovelvollisuuden. Vastaavasti maakaaren 2 luvun laatuvirhesäännökseen sisältyy myyjän tiedonantovelvollisuus.

Lojaliteettivelvollisuuden seurauksena myyjällä on tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan. Myyjän tiedonantovelvollisuus tasaa informaation epäsymmetrisyyttä myyjän ja ostajan välillä. Myyjä veloitetaan asuntokaupassa ottamaan huomioon jossain määrin myös ostajan edut ja varmistamaan ostajan tietotason, että ostaja on saanut oikeaa tietoa kaupan kohteesta. Tästä huolimatta lojaliteettivelvollisuus ei ratkaise ainakaan piilevien virheiden ongelmaa, koska kumpikaan asuntokaupan sopimusosapuoli ei ole niistä tietoinen. Toisaalta kaupan toisen osapuolen teettämän vapaaehtoisen kuntotarkastuksen avulla voi tulla tietoon jo ennen kaupantekoa sellaisia vaurioita, jotka muuten olisivat jääneet piileviksi ja joiden vastuunjako saattaisi aiheuttaa myöhemmässä vaiheessa ongelmia.²¹

AsKL 6 luvun 14 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi

¹⁹ Häyhä 1996, s. 221.

²⁰ Koskinen 2004, s. 246.

²¹ Koskinen 2004, s. 247.

pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

MK 2 luvun 25 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita.

Lojaliteettivelvollisuuteen liittyen ostajalla on reklamaatiovelvollisuus. Ostajan on reklamoitava myyjälle kohtuullisessa ajassa havaitsemastaan virheestä. Reklamaatiolla ei ole kuitenkaan asuntokaupassa virheen minimoinnin ja nopean korjaamisen kannalta merkitystä, koska myyjällä ei ole oikeutta, eikä velvollisuutta korjata virhettä. Virheen oikaisu ei kuulu asuntokaupan seuraamusvalikoimaan. Yleensä asunnon ostaja korjauttaa virheen itse ja vaatii myöhemmin korjauksesta aiheutunutta korvausta myyjältä. Reklamaatiolla on kuitenkin merkitystä, koska siten myyjän tietoon tulee ostajan mielestä oleva virhe, ja tämän virheen perusteella ostaja tulee esittämään vaatimuksia myyjälle. Lojaliteettivelvollisuuden korostaminen ei poista asuntokauppaan liittyviä virheitä ja ongelmia. Lojaliteetti ei takaa asuntokaupassa sitä, että kaupan sopimusosapuolten intressit ja riskit otettaisiin tasapuolisesti huomioon.²²

2.4 Kohtuus

Kohtuusperiaate kuvaa ja sääntelee poikkeusta sopimuksen sitovuuden periaatteeseen. Kohtuusperiaatteen mukaan ainoastaan kohtuulliset sopimukset on sitovia. Kohtuusperiaatteen tarkoituksena ei ole puuttua sopimusvapauteen vaan ensisijaisesti tarkentaa sopimuksen sisältöä. Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228) 36 §:n sovittelusäännöksen tarkoituksena on pysyttää sopimus pätevänä, toisin sanoen voimassa. Kohtuusperiaatteessa on kysymyksessä sopimustasapaino. Sen avulla pyritään korjaamaan sopimuksen osapuolten tiedollisen ja taloudellisen eriarvoisuuden aikaansaama sopimuksen epätasapaino. Epätasapaino yritetään korjata puuttumatta vaihdannan vapauteen.²³

Kohtuusperiaatteen merkitys on lisääntynyt sopimusoikeudessa viimeisinä vuosikymmeninä. Kohtuustavoite vaikuttaa ennen kaikkea sopimusehtojen so-

²² Koskinen 2004, s. 247.

²³ Saarnilehto 2000, s. 110-111.

vittelun yhteydessä. Kohtuudelle voidaan antaa merkitystä myös sopimuksen tulkinnan ja velkojan oikeuskeinojen kaltaisissa yhteyksissä. Keskeinen kysymys kohtuuden osalta konkretisoituu kohtuuden mittaamiseen. Yhtenä vaihtoehtona on verrata kyseessä olevaa sopimusta yleisesti vallitsevaan käytäntöön. Toinen tapa on ottaa huomioon yksilöllisesti sopimuksen osapuolten ominaisuudet huomioon.²⁴

Siitä huolimatta, että kohtuus on yleisperiaate, se soveltuu erilaisella voimalla erilaisiin tilanteisiin. Kohtuusperiaate tulee harvoin sovellettavaksi yhdenvertaisten sopimuksen osapuolten välillä. Markkinavoiman epätasapainotilanteissa säännös voi tulla sovellettavaksi. Perusoletuksena kohtuussäännön soveltamiseen voidaan pitää toisen osapuolen heikompa asemaa.²⁵

Sovittelu voi perustua sekä alkuperäiseen että jälkiperäiseen kohtuuttomuuteen. Alkuperäisessä kohtuuttomuudessa on kysymys siitä, että sopimus on ollut huomattavan epätasapainoinen heti päättämävaiheen jälkeen. Jälkiperäisessä kohtuuttomuudessa on kysymys silloin, kun alun perin asianmukainen sopimus muuttuu myöhempien olosuhdemuutoksien johdosta kohtuuttomaksi.²⁶ Käytetyn asunnon kaupassa asuntokauppalain 6 luvun 29 § ohjaa vahingonkorvauksen sovittelun lain 4 luvun 38 §:n uuden asunnon kaupan sovittelusäännökseen.

AsKL 4 luvun 38 §:n mukaan sopimusrikkomuksen perusteella suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vastapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, sopijapuolten varallisuusolot, asunnon kauppahinta, vahingon aiheuttaneen osapuolen mahdollisuudet ennakoita ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.

Vahingonkorvausta, joka ostajan on suoritettava 35 §:n nojalla, voidaan sovittaa erityisesti, jos maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiassa omatta syyttään.

Käytetyn asunto-osakkeen kaupassa sekä myyjän että ostajan suoritettavaksi tulevaa vahingonkorvausta voidaan sovittaa samoin kriteerein kuin uuden asunnon kaupassa. Vahingonkorvauksen sovittelussa on lisäksi erityissäännös, joka liittyy ns. ostajan sosiaaliseen suoritusesteeseen. Sovittelulle on

²⁴ Hemmo 2007, s. 7-8.

²⁵ Kurkela 2003, s. 262.

²⁶ Hemmo & Kaisto 2001, s.66.

olemassa peruste, kun ostajan maksuviivästys tai maksuvaikeudet johtuvat ostajan sairaudesta, työttömyydestä tai muusta erityisestä seikasta ilman omaa syytään.²⁷ Sosiaalinen suorituseste oikeuttaa ainoastaan ostajan vahingonkorvauksen sovitteluun. Myyjä voi vaatia sovittelua yleisen kohtuusharkinnan perusteella.²⁸

MK 11 §:n 3 momentin mukaan kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuusoi-
keudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.

Maakaaren 2 luvun 11 §:n 3 momentissa viitataan oikeustoimilain 36 §:ään, jonka mukaan kohtuutonta ehtoa voidaan sovittaa tai jättää se kokonaisuudessaan huomioimatta. Kohtuuttomana ehtona voidaan pitää ehto, jolla ilman hyväksyttävää perustetta selkeästi suositaan kaupan toista osapuolta. Ehdon kohtuullisuus voi tulla arvioitavaksi tapauksissa, jossa ostajan oikeus vedota virheeseen on sidottu lyhyeen määräaikaan. Asuinkiinteistön kauppaa koskee myös muut oikeustoimilain 3 luvun²⁹ säännökset. Ostaja voi muun muassa vaatia kaupan purkua myyjän petollisuuteen vedoten.³⁰

²⁷ He 14/1994, s. 121.

²⁸ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 332.

²⁹ Oikeustoimilain 3 luku käsittelee oikeustointen pätemättömyyttä ja sovittelua.

³⁰ HE 120/1994. s. 47.

3 MYYJÄN VASTUU LAATUVIRHEESTÄ KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA ASUNTOKAUPPALAIN MUKAISESTI

3.1 Aikaisempi oikeustila

Suomessa irtaimen kauppaa säänteli pitkään kauppakaari (31.12.1734/3) sekä oikeuskäytäntö. Suomessa vuonna 1988 voimaan tulleeseen kauppalakiin (27.3.1987/355) koottiin tärkeimmät irtaimen kauppaa koskevat normit, jotka olivat muotoutuneet pitkälti oikeuskäytännöstä käsin. Kauppalaki ei kuitenkaan vastaa yleislakina asuntokaupan erityistarpeita. Tästä johtuen säädettiin erillinen asuntokauppalaki, joka astui voimaan 1.9.1995. Kauppalain säännökset koskevat asuntokauppoja, jotka on tehty ennen 1.9.1995. Asuntokauppalain linjaukset ovat tarkemmat kuin kauppalain, mutta päälinjaukset ovat kutakuinkin samat.³¹

Kauppalain 1 §:n mukaan kauppalaki koskee irtaimen omaisuuden kauppaa. Lakia ei sovelleta toisen maalla olevan rakennuksen, kiinteän laitoksen tai rakennelman luovutukseen, jos samalla luovutetaan maahan käyttöoikeus. Kauppalain 3 §:ssä määritellään oikeusjärjestelmämme yleisestä sopimusvapauden periaatteesta. Kauppalain 3 §:n mukaan lain säännöksiä ei sovelleta, jos sopimuksesta, sopimuksen osapuolten omaksumasta käytännöstä taikka kauppatavasta tai muusta tavasta, jota on pidettävä sopijapuolia sitovana, johdetaan muuta. Kauppalaki on siis tahdonvaltainen, ja osapuolten tekemä sopimus syrjäyttää lain. Tämän lisäksi kuluttajasuojalain (20.1.1978/38) säännökset ovat ensisijaisia suhteessa kauppalakiin.³²

3.2 Nykyinen oikeustila

Käytetyn asunnon kauppa on irtaimen omaisuuden ja arvopaperin kauppa. Irtaimen kaupassa ei ole periaatteessa muotovaatimuksia, kuten kiinteistökaupassa. Käytetyn asunnon kauppaan sovelletaan yleistä sopimusoikeudenlainsäädäntöä sekä erillistä asuntokauppalakia, josta selviää asuntokaupan osapuolten oikeuden ja velvollisuudet. Sopimuksen syntymiseen ja sopimuksen kohtuullistamiseen sovelletaan oikeustoimilakia.³³

³¹ Kasso 2005, s. 363.

³² Kasso 2005, s. 363.

³³ Kasso 2010a, s. 190.

Asuntokauppalakia (23.9.1994/843) sovelletaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osuuksien kaupassa eräin poikkeuksin. Asuntokauppalakia ei sovelleta asumisoikeusasunnon asumisoikeuden luovutukseen. Lakia ei sovelleta myöskään sellaisen osuuskunnan osuuden luovutukseen, jossa osuus tuottaa pelkästään oikeuden tehdä huoneenvuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa. Mikäli asunto-osuuskunnan jäsenyys ei oikeuta hallitsemaan huoneistoa, vaan pelkästään solmimaan vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa, osuuden luovutukseen ei sovelleta asuntokauppalakia. Vastaavasti asuntokauppalakia sovelletaan, kun osuuskunnan jäsenyyteen liittyy oikeus hallita huoneistoa. Asunto-osuuskunnat ovat suhteellisen harvinaisia.³⁴

Asuntokauppalakia ei myöskään sovelleta yhtiöosuuden kauppaan, jossa huoneiston hallintaoikeutta on rajoitettu ajallisesti. Asuntokauppalaki ei näin soveltu lomaosakkeiden kauppaan, jossa asunnon hallinta-aikaa on ajallisesti rajoitettu. Kuluttajansuojalakia sovelletaan aikaosuuksien kauppaan. Osamistusasuntoihin sekä niiden luovutukseen sovelletaan puolestaan asuntokauppalakia.³⁵

Voimaantulonsa jälkeen asuntokauppalaki osoittautui puutteelliseksi ja osittain epäselväksi. Tästä johtuen asuntokaupan toimijat loivat omia käytäntöjään. Asuntokaupan käytännöt olivat toki toimivia, mutta eivät välttämättä lainmukaisia. Puutteet johtivat siihen, että oikeusministeriö aloitti valmistelut asuntokauppalain uudistamiseksi. Työryhmä antoi keväällä 2003 mietintönsä. Keväällä 2005 valmistui hallituksen esitys (HE 21/2005) asuntokauppalain uudistamiseksi.³⁶

Hallituksen esityksen pyrkimyksenä oli poistaa asuntokauppalain toimivuutta haittaavat puutteet. Tärkeimmät asialliset muutokset ja lisäykset koskivat lain yleistä soveltamisalaa, rakentamisvaiheen suojajärjestelmän toimivuutta ja kattavuutta, vakiokorvausehtoja, joita käytetään käsirahan sijasta, varausmaksuja, perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta vaadittavaa kymmenen

³⁴ Kasso 2010a, s. 191.

³⁵ Kasso 2010a, s. 191.

³⁶ Nevala 2005, s. 11-13.

vuoden rakennusvirhevastuuta, virheilmoituksia sekä asuntoyhteisön asemaa ja oikeuksia silloin, kun uuden asunnon myyjän vastuulle kuuluva virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Lakiin ehdotettiin lisättäväksi myös säännös käytetyn asunnon taloudellisesta virheestä sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta pantinhaltijan myydessä pantina oleva asunnon.³⁷

Asuntokauppalain suurin uudistus tuli voimaan 1.1.2006. Uudistuksen jälkeen voimaan tulleita säännöksiä sovelletaan pääsääntöisesti lain voimaantulon jälkeen tehtyihin sopimuksiin. Asuntokauppalain 3 luvussa olevia varausmaksua, käsirahaa ja vakiokorvausta koskevia uudistettuja säännöksiä ei sovelleta ennen 1.1.2006 tehtyihin ostotarjouksiin ja varauksiin. Uudistettuja säännöksiä ei myöskään sovelleta ennen 1.1.2006 tehtyihin sopimuksiin koskien asuntokauppalain 5 ja 6 lukua, joissa säännellään asunnon ensimmäisen myyjän, laitetoimittajan sekä käytetyn asunnon kauppaa.³⁸

Lakiuudistuksen jälkeen ostajan on virheilmoituksessa ilmoitettava kohtuullisessa ajassa sekä virheestä että siihen perustuvista vaatimuksistaan. Ostajan vaatimusten ei tarvitse vielä tässä vaiheessa oltava yksilöityjä. Hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen suuruus selviää yleensä vasta myöhemmässä vaiheessa. Virheilmoitusta on mahdollista myöhemmin täydentää. Ostajalla on mahdollisuus tehdä virheilmoitus haluamallaan tavalla. Hallituksen esitys suosittaa kuitenkin kirjallista virheilmoitusta myöhemmän mahdollisen todistelun kannalta.³⁹

Aikaisemmassa oikeustilassa tulkintaongelmia oli käytetyn asunnon kaupassa ns. salaisen taloudellisen virheen osalta. Uudistuksen jälkeen asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 3 kohdassa säädetään salaisesta taloudellisesta virheestä. Kuitenkin ennen lakiuudistusta kuluttajalautakunnassa oli omaksuttu linja, jonka mukaan ostajalla oli oikeus hinnanalennukseen salaisen taloudellisen virheen johdosta. Toisaalta käräjäoikeuksien ja hovioikeuksien ratkaisukäytäntö on ollut aikaisemmin kirja salaisen taloudellisen virheen osalta. Keskitalo kat-

³⁷ HE 21/2005, s. 8-9.

³⁸ Keskitalo 2007, s. 7.

³⁹ HE 21/2005, s. 47.

soo, että HE 21/2005 pohjalta tehty lakiuudistus on paikannut tämän salaiseen taloudelliseen virheeseen liittyvän aukon.⁴⁰

Asuntokauppaan liittyvät virhesäännökset on kirjoitettu pääosin ostajan näkökulmasta. Vastuutilanteet määritellään usein siten, että virheen seuraamukset mainitaan ostajan oikeuksina. Virhesääntelyn tarkoituksena on suojella ostajaa myyjää vastaan. Kuitenkin kokonaisuudessaan kaupan kohteen sääntelyllä pyritään tarkentamaan asuntokaupan molempien osapuolien oikeudellista asemaa.⁴¹

Myyjän vastuu ei ole yhtä laaja käytetyn asunnon kaupassa kuin uuden asunnon kaupassa, jossa myyjänä onkin usein elinkeinonharjoittaja. Huomioitavaa on kuitenkin se, että AsKL 6 luvun käytetyn asunnon kaupan piiriin kuuluu myös sellainen uuden asunnon kauppa, jossa myyjänä on kuluttaja. Edellä mainitussa kaupassa ostaja voi aiheellisesti odottaa asunnon olevan vastaava kuin uusi asunto. Ostajan tilanteeseen vaikuttaa myös se, että hän voi vedota virheen johdosta ns. ensimmäiseen myyjään.⁴²

Käytetyn asunnon kaupassa tulee tilanteita, joissa asuntokaupan kohde ei ole sellainen kuin sen piti olla. Tällöin kaupan kohteessa on virhe. Asuntokauppalaisissa on kolmenlaisia käytetyn asunnon virheitä. Nämä virheet ovat yleinen virhe, taloudellinen virhe ja oikeudellinen virhe. On kuitenkin tärkeää huomioda, että asunnossa voi olla erilaisia vikoja ja puutteita, jopa rakennusvirheitä, mutta silti asunnossa ei ole asuntokauppalaista tarkoittamaa virhettä. Näitä virheitä kuvaillaan sanoilla vaikutuksellinen, vähäinen, merkittävä ja olennainen virhe.⁴³

3.3 Yleinen virhesäännös laatuvirheen määrittäjänä

AsKL 6 luvun 11§:n mukaan asunnossa on virhe, jos

- 1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;
- 2) se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

⁴⁰ Keskitalo 2007, s. 8.

⁴¹ Koskinen 2004, s. 273.

⁴² Kasso 2010a, s. 270-271.

⁴³ Nevala 2005, s. 295.

3) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

4) se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetyin edellytyksin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyönyt antaa tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, asunnossa on virhe myös, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaisen asuntoa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

3.3.1 Sopimuksenvastaisuus

Käytetyssä asunto-osakkeessa on virhe jos se poikkeaa siitä, mitä sopimus-kumppanit ovat sopineet tai mitä heidän voidaan olettaa sopineen. Tällöin huomioidaan sekä kirjalliset että suulliset sopimusehdot. Tämän lisäksi kiinnitetään huomiota siihen, mitä osapuolet ovat kaupassa edellyttäneet. Tällöin huomioidaan kauppahinta sekä kaupanteon aikana vallinneet olosuhteet.⁴⁴

Palo – Linnainmaa - Alppi-Takkisen mukaan rajanveto sopimuksenvastaisuuden ja virheellisten tietojen antamisen perusteella ei ole aivan selvä. Lähtökohdانا voidaan kuitenkin pitää, että kauppakirjaan nimenomaan merkityt seikat ovat sopimuksen osa, jolloin niiden virhevastuu johtuu sopimuksenvastaisuudesta. Tästä lähtökohdasta käsin tilanteita on välttämätöntä tulkita tapauskohtaisesti.⁴⁵

Lainsäätäjä on määritellyt yleisen virhekyynnyksen sopimuksenvastaisuuden siten, että ostajalla ei olisi lainkaan sopimuksenvastaisuuden osalta toleranssikyynnystä. Säädöksestä puuttuu oletus, että sopimuksenvastaisuus olisi vaikuttanut kauppaan.⁴⁶

⁴⁴ HE 14/1994. s. 131.

⁴⁵ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 379.

⁴⁶ Keskitalo 2007, s. 154-155.

Sopimusta solmittaessa ei useinkaan edes suullisesti sovita mistään asunnon erityisestä kunnosta, vaan asunto myydään sellaisena kuin myyjä on sen esitellyt ja ostaja havainnut käydessään tarkastamassa asunnon. Näin ollen sopimuksessa ei ole konkreettista vertailupohjaa. Tällöin joudutaan turvautumaan abstraktiin virhearviointiin. Abstraktissa virhearvioinnissa lähtökohtana voidaan pitää sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Tällöin keskeistä on se, mitä yleisesti samankaltaisessa asuntokaupassa voidaan kaupan kohteelta perustellusti olettaa. Asumiskäyttöön tarkoitettusta asunnosta voidaan ilman erityistä mainintaakin odottaa, että se on normaalikuntoinen, eli siinä ei ole asumista olennaisesti haittaavia virheitä, eikä asunto ole asumiseen kelpaamaton terveydellisiltä vaikutuksiltaan.⁴⁷ Jos sopimuksessa ei ole lyöty lukkoon kaikkia kauppaa liittyviä seikkoja, tulee avuksi ottaa abstrakti virhearviointi. Abstrakti virhearviointi täydentää hyvin usein konkreettista virhearviointia.⁴⁸

Asunnon tavanomainen tarpeisto sisältyy kauppaan. Asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluu esineet, jotka ovat asunnossa sitä ostajalle esiteltäessä. Tarpeiston kuulumisesta kauppaan voidaan toki myös sopia toisin. Hallituksen esityksen mukaan tarpeistolla tarkoitetaan jää- ja pakastekaappeja sekä pyykinpesu- ja astianpesukoneita, ja muita niiden kaltaisia laitteita ainakin silloin, kun ne kuuluvat asunnon tavanomaiseen varustukseen ja ovat kiinteämmin sijoitettuja, siten että niille on kiinteässä keittiövarustuksessa tai asunnon muissa rakenteissa varattu erityinen tila. Myyjän on asuntoa esiteltäessä, ainakin viimeistään ennen kaupantekoa, tehtävä tarvittaessa selväksi miltä osin tavanomaiset tarpeistoesineet sisältyvät kauppahintaan. Asuinirtaimisto ei kuulu säännöksen piiriin eli asunnon tarpeistoon kuuluvaksi. Tarpeistoesineen puuttuminen arvioidaan yleisen virhesäännöksen mukaisesti sopimuksenvastaisuutena. Tavanomaiseen tarpeistoon ei kuulu tv, kahvinkeitin tai saunanyhteyteen rakennettu solarium-laite.⁴⁹

Mikäli asuntokaupasta puuttuu jokin tarpeistoesine, jonka olisi pitänyt siihen kuulua, voi myyjä joutua vastuuseen vaikka tarpeistoesineen puuttuminen ei

⁴⁷ Koskinen 2004, s. 61.

⁴⁸ Bärlund 2002, s. 85-86.

⁴⁹ HE 14/1994, s. 127.

olisikaan vaikuttanut kauppaan. Myyjän virhevastuuta ei todennäköisesti synnyttä vähäiset tarpeistoon liittyvät puutteet.⁵⁰

Asuntokauppalain esitöissä on mainittu tarpeistoesineistä pelkästään astian- ja pyykinpesukoneet sekä jää- ja pakastekaapit. Näiden lisäksi myös mikroaaltouunia on pidettävä tarpeistoesineenä, mikäli kaapistoon on varta vasten varattu tila mikroaaltouunia varten ja tämä tila jäisi tyhjäksi koneen poiston jälkeen. Kodinhoitohuoneessa ja kylpyhuoneessa olevaa kuivauskaappia voidaan pitää myös tarpeistoesineenä ainakin silloin kun sille on varattu oma tila. Kodinhoitohuoneessa olevaa irrallista pakastinarkkua ei kuitenkaan pidetä tarpeistona.⁵¹

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen yhtenä syntyedellytyksenä faktisen liitossuhteen lisäksi on usein omistuksen pysyvyys. Tämä tarkoittaa, että ainesosa- tai tarpeistosuhde pääesineen ja siihen faktisessa liitossuhteessa olevan sivuesineen välille syntyy vain tapauksissa, jossa sivuesine kuuluu pääesineen omistajalle.⁵²

Helsingin hovioikeuden ratkaisu nro 2701 31.8.2007 S 05/141 (A) koski käytetyn asunnon kauppaa ja kaupan sopimuksenvastaisuutta. Kyseessä oli paritalon kauppa ja ostajat vaativat ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta. Ostajien mukaan talossa oli vakavia virheitä, eivätkä myyjät olleet niistä kertoneet. Tämän lisäksi aikaisemmin tehdyssä peruskuntoarviossa havaittuja virheitä ei ollut korjattu. Ostajan mukaan sopimuksenvastaisia korjaustarpeita ilmeni salaojituksessa, märkätiloissa, yläpohjassa sekä maanpinnan muotoilussa. Käräjäoikeus sekä hovioikeus katsoi, että rakennuksen yläpohja oli sopimuksenvastainen ja ostaja sai 3 000 euroa hinnanalennusta.⁵³

Tapauksessa kaupan purku ei tullut kysymykseen, vaikka rakennuksen yläpohja oli sopimuksenvastainen. Tapaus osoittaa sopimuksensitovuuden periaatteen merkityksen. Hinnanalennus on tyypillinen laatuvirheen seuraus. Hinnanalennus oli varsin maltillinen virheeseen nähden.

3.3.2 Tiedonantovirhe

Käytetyssä asunto-osakkeessa voi olla yleisen virhesäännöksen mukaan myös tiedonantovirhe. Tällöin asunnossa on virhe, jos se ei vastaa myyjän antamia tietoja ennen kaupantekoa. Virheen arvioinnissa virheen voidaan olettaa vai-

⁵⁰ Nevala 2005, s. 296.

⁵¹ Palo & Linnainmaa 2002, s. 461.

⁵² Kartio 2001, s. 102.

⁵³ Tapauksesta tarkemmin Koskinen-Tammi & Laurila 2010, s. 5-7.

kuttaneen kauppaan. Tiedonantovirhevirhe koskee sekä markkinointitietoja että muita tietoja niiden antamistavasta riippumatta.⁵⁴

Tietojen antaminen liittyy asunnon kuntoon ja sen ominaisuuksiin. Tietojen antamistavalla ei ole merkitystä. Tiedot voidaan antaa kirjallisesti tai suullisesti. Virheellinen tieto voi koskea asunnon kokoa, varustusta, rakenteita, materiaaleja, laatua tai soveltuvuutta tiettyyn käyttötarkoitukseen. Tietojen on oltava konkreettisia myyjän virhevastuun kannalta. Yleisluontoinen kehuminen ei sellaisenaan johda myyjän virhevastuuseen. Yleisluontoisillakin lausumilla asunnon laadusta tai yleisestä varustetasosta saattaa olla merkitystä, kun arvioidaan millaista yleistä tasoa ostaja voi odottaa asunnolta.⁵⁵

Nevalan mukaan asunnon pinta-ala merkitään tavallisesti kauppakirjaan. Tästä huolimatta kyse ei ole useinkaan sopimuksesta, vaan siitä, että kauppakirjaan on kirjattu kohteesta tietoja. Näin ollen virhearviointi tapahtuu tiedonantovirheen mukaisesti.⁵⁶

Käytetyn asunto-osakkeen kaupassa yksi yleisimmistä virheistä kosteusvaurioiden jälkeen on pinta-alaa koskeva virhe. Rivi- ja paritalo- ja paritalo- ja vastaavasti kerrostalo- ja paritalo- huoneistojen pinta-alavirheiden perusteet eroavat yleensä toisistaan siten, että kerrostalo- ja paritalo- huoneistossa on tosiasias- sa vähemmän neliöitä kun ostajalle on ilmoitettu. Vastaavasti rivi- ja paritalo- huoneistojen kohdalla pinta-alavirhe liittyy siihen, että asuinneliöiksi on ilmoitettu neliöitä, joita ei voida huomioida huoneistoalaa laskettaessa. Tämä johtuu useimmiten siitä, että asunto-osakkeen huoneistossa on alle 1.600 mm:n korkuista tilaa niin paljon, että normaalikorkuisen tilan pinta-ala jää alle 7 m²:n. Toinen syy väärin ilmoitettuihin asuinneliöihin voi olla se, että tilassa ei ole tarpeeksi ikkunapinta-alaa, jotta huonetta voidaan pitää asuinhuoneena. Tällaisia neliöitä on usein ullakoissa, vintteissä ja erilaisissa aputiloissa.⁵⁷

Pinta-ala koskevat riidat ovat yleisiä, koska ilmoitetulla neliöpinta-alalla ja neliöhinnalla on suuri merkitys asuntokauppaa tehtäessä. Ostajalla ei ole mahdollista vedota pinta-ala poikkeamaan, ellei virheellisesti ilmoitetun pinta-alan

⁵⁴ HE 14/1994, s. 131.

⁵⁵ HE 14/1994, s. 94.

⁵⁶ Nevala 2005, s. 296.

⁵⁷ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 406.

ja todellisen pinta-ala välisen eron voida objektiivisesti arvioiden vaikuttaneen kauppaan.⁵⁸

KKO 2003:61. Asunto-osakkeiden myyjä ja välitysliike veloitettiin pinta-alavirheen johdosta yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajille korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut.

KKO 2003:61 ratkaisussa pidettiin pinta-alavirheensä asunto-osakkeen kaupassa 9 m² poikkeamaa. Asunto-osake oli myyty 58 m² suuruisena, ja asunto oli mitattu standardin SFS 5139 mukaisesti 49 m² suuruiseksi. Prosenteiksi muutettuna poikkeaman arvoksi tulee 15 %. Tapaukseen liittyy myös myyjän ja välitysliikkeen vastuun jakautumiseen liittyvä kysymys. Tapauksessa lopullinen korvausvastuu virheellisestä pinta-alasta kuului välitysliikkeelle. Virheelliset pinta-alatiedot olivat peräisin yhtiöjärjestyksestä, josta tiedot olivat otettu isännöitsijäntodistukseen. Kiinteistönvälittäjä antoi virheelliset tiedot eteenpäin ostajalle.

KRIL 1.7.2009. (jaosto XII) Dnro 1708/82/08. NN (myöhemmin ostaja) osti 24.1.2007 myyjä) asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat 116 m² kokoisen huoneiston hallintaan. Osakkeiden kauppahinta oli 217 000 euroa. Rakennus, jossa huoneisto sijaitsee, on valmistunut vuonna 2000.

Myyntiesitteen mukaan kaupan kohteeseen kuului autotallipaikka sekä paikka toiselle autolle sisäänkäynnin edessä. Kaupanteon jälkeen kävi ilmi, ettei sisäänkäynnin edessä oleva autopaikka kuulunut huoneistoon, vaan tällä oli vain yhtiökokouksen myöntämä lupa käyttää paikkaa. Kaupanteon jälkeen yhtiökokous poisti huoneiston käyttöoikeuden ko. autopaikkaan. Osapuolilla on erimielisyyttä siitä, onko huoneistossa asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe.

Tässä esimerkissä on kyse asunto-osakkeeseen kuuluvasta autopaikasta ja siitä annetuista tiedoista. Lautakunta totesi perusteluissaan, että huoneistoon ei kuulunut huoneiston edessä olevaa autopaikkaa, vaan huoneistolla oli ko. paikkaan ainoastaan yhtiökokouksen päätökseen perustuva käyttöoikeus. Lautakunta katsoi, ettei kaupan kohde vastannut niitä tietoja, jotka myyjä siitä on ennen kaupantekoa antanut. Lautakunta piti autopaikan kuulumista huoneistoon seikkana, jolla voidaan olettaa olevan vaikutusta kauppaan. Kaupan kohteessa oli edellä mainituilla perusteilla asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe. Lautakunta totesi ostajalla olevan oikeus hinnanalennukseen.

⁵⁸ Keskitalo 2007, s. 173.

Oikeat tiedot on annettava ennen kuin asuntokaupassa päästään kaupan osapuolia sitovaan sopimukseen. Tähän liittyen oikeat tiedot on annettava jo ennen potentiaalisen ostajan ostotarjouksen tekemistä. Poikkeaman tiedoista on oltava sellainen, että sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Näitä tietoja voivat olla kauppahinta, kaupan ehdot sekä se, että syntyykö kauppa ylipääntään.⁵⁹

Virheellisiin tietoihin perustuva myyjän virhevastuu ei edellytä myyjän huolimattomuutta. Asunnossa voi olla tiedonantovirhe, vaikka myyjä ei ole tiennyt antaneensa virheellistä tietoa. Myyjän on huolehdittava, että epävarmoihin tietoihin liitetään tarpeelliset varaukset tai muutoin tuodaan esille tiedon epävarmuus. Virheellisen tiedon ei voida edellyttää vaikuttaneen kauppaan, jos tieto on oikea riittävän ajoissa ennen kaupantekoa. Tällöin huomioidaan lisäksi, että ostajalla on ollut todellinen mahdollisuus arvioida seikan vaikutusta kauppaan.⁶⁰

Myyjän tiedonantovelvollisuus edellyttää myyjältä aktiivista toimintaa, myyjä ei näin ollen vapaudu vastuusta sillä, että ostaja ei ole ymmärtänyt kysyä jotain asiaa. Virhevastuun syntymisen edellyttää, että tiedolla on ollut merkitystä. Tämä tarkoittaa sitä, että tiedonantovirheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Arvio tehdä pääsääntöisesti objektiivisesti, ei ostajan henkilökohtaisten syiden ja tarpeiden perusteella. Mikäli myyjällä on tieto esimerkiksi ostajan allergiasta tai muista terveydellisistä seikoista, joiden johdosta hänen vaatimuksensa ovat tavallisesta poikkeavia, on myyjän aktiivisesti kerrottava ostajalle tällaisista asunnon käyttöön mahdollisesti liittyvistä ominaisuuksista. Ostajan on myös itse oltava tietoinen omiin tarpeisiinsa liittyvistä tavanomaisista poikkeavista vaatimuksistaan.⁶¹

Raja tiedonantovelvollisuuden ja mahdollisesti merkityksettömien tietojen kertomisen välillä on häilyvä. Vesivahinko ja sen korjaaminen ovat tästä esimerkkinä. Mikäli vesivahinko on asiallisesti korjattu, ei tästä ole tarpeen kertoa ostajalle ennen kauppaan. Tällöin mitään virhettä ei siis kuuluisi olla. Vahinkojen korvaamisesta kertominen, myös vesivahinkojen, on kuitenkin tieto, jolla voi

⁵⁹ Nevala 2005, s. 297.

⁶⁰ HE 14/1994, s.94.

⁶¹ Kasso 2010a, s. 272.

olla vaikutusta kauppaan. Myyjän on tästä johtuen hyvä kertoa myös asiallisesti korjatuista vahingoista, koska näin vältetään myyjän vilpillisyyttä koskevalta turhalta spekulatiolta. Korjattujen vahinkojen kertomisista puoltaa asunto-osakeyhtiön (1599/2009) 4 luvun säännökset liittyen muutos- ja kunnossapitotöiden ilmoittamisesta asunto-osakeyhtiössä sekä korjaustöiden antamisesta isännöitsijätodistuksella.⁶²

3.3.3 Tiedonannon laiminlyönti

Hallituksen esityksen mukaan ostajalla on käytetyn asunnon kaupassa laajempi tarkastusvelvollisuus asunnon kunnan ja ominaisuuksien suhteen kuin uuden asunnon kaupassa. Tästä johtuen tietojen antamatta jättämisen merkitystä arvioitaessa on huomioitava erityisesti se, onko myyjä tarjonnut ostajalle mahdollisuutta asunnon tarkastamiseen ja onko virhe ollut kohtuudella havaittavissa ennen kaupantekoa tehdyssä tarkastuksessa. Säännös painottaa myyjän tiedonantovelvollisuuden kannalta nimenomaan sitä, mitä tietoja ostaja voi perustellusti olettaa saavansa sekä myyjän tietoisuutta ostajan erityisvaatimuksista. Säännös rajoittaa myyjän tiedonantovelvollisuuden seikkoihin, joilla on ostajalle merkitystä kaupanteossa.⁶³

Myyjän on annettava ostajalle tietoja erityisistä seikoista, kuten myyjän itse tekemästä kylpyhuoneremontista, asuntoon liittyvistä panttioikeuksista tai vuokrasopimuksesta. Asunnossa on virhe, jos tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Ostaja ei voi vedota erityisestä seikasta kertomatta jättämiseen, mikäli erityinen seikka ei ole vaikuttanut kauppaan.⁶⁴

Myyjän tulee ilmoittaa ostajalle tiedossaan olevat merkittävät viat ja puutteet, joita ostaja ei voi havaita tavanomaisessa tarkastuksessa. Myyjän tulee kertoa toimintakunnottomasta tai huonosti toimivasta tarpeistoon kuuluvasta kodinkoneesta tai muusta kauppaan sisältyvästä laiteesta, ulkokaton vuotamisesta, asunnon havaituista rakenteellisista vioista tai niihin liittyvistä konkreettisista epäilyistä sekä asunnon vesi- ja sähköjohtojen remointitarpeesta.⁶⁵ Käy-

⁶² Kasso 2010a, s. 272-274.

⁶³ HE 14/1994, s. 132.

⁶⁴ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 416.

⁶⁵ HE 14/1994, s. 132.

tännössä kuitenkin on suositeltavaa, että myyjä kertoo ennakkotarkastuksen piiriin kuuluvistakin vioista. Myyjän tiedonantovelvollisuuteen ei oikeuskäytännön perusteella kuulu kertoa tapettien repeämisestä tai kuluneisuudesta.⁶⁶

KVL 2.12.2005 (II jaosto) Dnro 03/81/1577. Kauppaa tehtäessä ostajat eivät saaneet tietoonsa sitä, että asunnon yhteyteen jälkeinpäin rakennetulle varastotilalle oli haettu rakennuslupaa vasta jälkikäteen, vähän ennen asunnon myymistä. Lupa oli myönnetty 26.3.1999. K:t saivat tietää asiasta 6.3.2002 kun rakennusvalvontavirastosta ilmoitettiin myyjien hakeman rakennuslupan olevan umpeutumassa. Lautakunta toteaa ratkaisussaan, että myyjät ovat rakentaneet nyt kyseessä olevan varastotilan hyvän rakennustavan vastaisesti, eikä sille siitä syystä saatu myöhemmin lupaa lainkaan. Lautakunta pitää myyjien menettelyä asiassa tältä osin huolimattomana mutta ei kuitenkaan törkeän huolimattomana. Myöskään kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä ei ole esitetty näyttöä. Kahden vuoden virheilmoitusaika on siten kulunut umpeen, eivätkä ostajat voi enää vedota asunnon laatuvirheeseen. Lautakunta ei suosita asiassa vaaditun vahingonkorvauksen maksamista.

Tiedonannon laiminlyönti ei johtanut myyjien korvausvastuuseen. Oikeusohjeena lautakunta on soveltanut AsKL 6 luvun 11 §:n 3 momentin mukaista tiedonannon laiminlyöntiä sekä AsKL 6 luvun 14 §:n mukaista kahden vuoden reklamaatioaikaa. Lautakunnan näkemyksen mukaan 2 vuoden reklamaatio-aika oli kulunut umpeen, eikä tiedonannon laiminlyönti, koskien ilman rakennuslupaa rakennettua varastotilaa, ollut kunnianvastaista ja arvotonta ja täten ostaja ei enää voinut vedota tiedonannon laiminlyöntiin.

3.3.4 Normaalitasosta poikkeaminen

Asunnossa voi olla virhe vaikka se ei ole sopimuksenvastainen eikä asunto-kauppaan liitty tiedonantoon liittyviä puutteita. Tällöin virhe kuuluu abstraktin virhekäsityksen piiriin. Myyjä vastaa myös asunnosta ilmenevistä piilevistä vioista eli seikoista, joista myyjä ei ole ollut tietoinen. Käytetyssä asunnossa ostaja ei voi edellyttää niin korkeaa laatutasoa kuin uuden asunnon kaupassa. Yksityiselle myyjälle ei voida asettaa kovin laajaa vastuuta asunnon piilevistä vioista ja puutteista.⁶⁷

Asunnossa on virhe, jos se on kunnoltaan, varustukseltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää. Tällöin huomioidaan asunnon ikä, hinta, alueen tavanomainen varustetaso, yleiset vaatimukset kohtuullisesta asumistasosta sekä muut olosuhteet.

⁶⁶ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 392.

⁶⁷ HE 14/1994, s. 132.

Poikkeaman on oltava merkittävä, jotta myyjälle voi kohdistaa vaatimuksia virheen johdosta. Ostaja ei voi vedota vähäisiin vikoihin ja puutteisiin.⁶⁸

Piilevä virhe ei liity varsinaiseen sopimukseen eikä kohteeseen liittyviin tietoihin. Myyjä vastaa asunnossa ilmenevistä piilevistä virheistä eli vioista, vaikka myyjä ei ole ollut niistä tietoinen. Myyjän vastuu määräytyy tiedonantovelvollisuuden mukaan, jos hänellä on ollut aikaisemmin tieto virheestä. Myyjän vastuu piilevän virheen osalta ei edellytä sitä, että hän olisi toiminnallaan aiheuttanut piilevän virheen. Myyjän vastuuta vähentää se, että piilevän virheen on oltava merkittävä.⁶⁹

Piilevä virhe ilmenee käytännössä asunnossa sen rakenteissa. Piilevät virheet ovat nimensä mukaisesti näkymättömissä ja niitä ei voi havaita päältäpäin. Piilevät virheet ovat tavanomaisia monimutkaisissa kohteissa, joiden ominaisuudet eivät tule esille kohdetta katsastaessa tai katsoessa. Virhe onkin usein niin sanotusti kohteen sisällä. Tavanomainen virheen kohde onkin käytetty asunto.⁷⁰

Piilevää virhettä kutsutaan yleisesti salaiseksi virheeksi. Salaisen virheen on oltava merkittävä, jotta myyjälle voidaan sen perusteella kohdistaa virheeseen liittyviä vaatimuksia. Myyjän vastuun piiriin ei kuulu vähäiset viat ja puutteet.⁷¹

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisun TI 02/82/2067 tapausselesteen mukaan ostajat valittivat 8.5.2002 myyjille siitä, että asunnossa 25.4.2002 olleen vesivahingon aiheuttamien vaurioiden korjausten yhteydessä ilmeni suihkutilan lattiakaivon vuoto, joka oli altistanut puurakenteet ja eristeet jo pidemmän aikaa kosteudelle. Lautakunta katsoo jääneen näyttämättä, että myyjä olisi tiennyt tai että hänen täytyisi olettaa tienneen virheellisesti asennetusta lattiakaivosta. Tulkintaa tukee se, että lattiakaivon virheellinen asennus ja siitä mahdollisesti syntyneet kosteusvauriot eivät tulleet ilmi ennen kaupantekoa teetetystä kuntoarviossa. Näin ollen on arvioitava, onko asunto ollut kunnoltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää siten kuin asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 1 momentin 4 kohdassa on tarkoitettu eli onko asunnossa niin kutsuttu piilevä virhe. Lautakunnan perusteluista selviää, että kun myös otetaan huomioon erityisesti rakennuksen valmistumisajankohta ja ostajan osuus kosteusvaurion syntymiseen lautakunta katsoo, että asunto ei ollut tältä osin merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut kaupantekohetkellä perustellusti aihetta edellyttää, joten siinä ei ole virhettä.

Tapauksessa asunto oli rakennettu vuonna 1923 ja asunnon ikä vaikutti osaltaan piilevän virheen arviointiin. Myös ostajien omalla vesivahingolla oli merki-

⁶⁸ HE 14/1994, s. 132

⁶⁹ Kasso 2010a, s. 275-276.

⁷⁰ Koskinen 2004, s. 85.

⁷¹ Nevala 2005, s. 299.

tystä myyjään vastuuseen. Virheellinen lattiakaivo ei aiheuttanut ostohetkellä lähes 80 vuotta vanhassa asunto-osakkeessa sitä, että asunto-osake olisi ollut merkittävästi huonompi, kuin mitä ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää. Tapauksessa ei siis ylittynyt piilevän virheen merkittävyyskynnys.

Piilevän virheen merkittävyyden arvioinnin kannalta on keskeisessä asemassa asunnon asumiskelpoisuus. Asunnon on oltava varustuksensa ja kuntosensa puolesta asumiskelpoinen, jollei muuta ole sovittu. Terveyshaitan olemassaolosta seuraa yleensä asunnon asumiskelvottomuus siihen asti, kunnes vauriot on korjattu tai vakavimmissa tapauksissa jopa pysyvämmiin. Terveyshaitan poistamistoimet voivat aiheuttaa asumiskelvottomuutta lievempää asumishaittaa. Terveyshaitan poistaminen voi estää muun muassa asunnon jonkin osa käytön. Asunnon on oltava asumiskelpoinen ja siitä ei saa olla haittaa asumiselle ja terveydelle. Vasta tämän jälkeen tulee arvioitavaksi muut piilevään virheeseen merkittävyyteen vaikuttavat seikat.⁷²

Ostajan perusteltujen odotusten arviointiin vaikuttaa monta tekijää. Asunnon iällä ja peruskorjauksilla on erityistä merkitystä ostajan perusteltujen odotusten arvioinnin kannalta. Ostaja voi edellyttää, sitä parempaa kuntoa ja rakennusteknistä tasoa, mitä uudempi asunto on kyseessä. Vastaavasti iäkkäämmissä asunnoissa ostaja voi odottaa olevan kulumisesta johtuvia vikoja ja korjaustarpeita, jollei kyseessä ole äskettäin kunnostettu kohde.⁷³

Kohteen kauppahinta vaikuttaa myös osaltaan ostajan perusteltujen odotusten arviointiin. Vertaamalla kohdetta samalla alueella oleviin vastaavanlaisiin asuntoihin, voidaan saada käsitys siitä, missä kunnossa ostaja voi olettaa asunnon olevan. Arvioinnissa otetaan myös huomioon asuinalueen tavanomainen varustetaso ja yleiset vaatimukset kohtuullisesta asumistasosta. Ostaja voi edellyttää, että asunto vastaa kunnoltaan ja tasoltaan sitä, mikä on tavallista samalla alueella sijaitsevilla vastaavan ikäisissä asunnoissa. Ostaja voi edellyttää, että asunto on varustuksensa ja kuntosensa puolesta asumiskelpoinen. Koh-

⁷² Koskinen 2004, s. 89-91.

⁷³ HE 14/1994, s. 132-133.

tuullinen asumistaso sisältää sähkön, puhelin- ja vesijohtoliitännät. Myös lämmin vesi luetaan kuuluvaksi kohtuulliseen asumistasoon.⁷⁴

Piilevä vika tai puute voi olla ostajalle vaikutuksellinen, mutta kyseessä ei ole silti vielä virhe. Viat ja puutteet tulkitaan virheiksi vasta kun kaupan kohde on niistä johtuen merkittävästi huonompi, kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta olettaa. Virhevastuun merkittävyyttä arvioidaan erityisesti suhteessa virheen korjauskustannuksiin. Myyjälle ei synny virhevastuuta, jos ostajan korjauskustannukset ovat vähäiset suhteessa kauppahintaan. Tällöin myyjän vastuun kannalta kokonaisarvioinnissa on kuitenkin huomioitava myös muut mahdolliset myyjän vastuuseen liittyvät merkittävät seikat. Suhteellisen alhaisetkin korjauskustannukset ovat oikeuttaneet ostajalle hinnanalennuksen, jos piilevä virhe on asumisen kannalta keskeisessä paikassa. Tällainen paikka on oikeuskäytännön mukaan esimerkiksi kylpyhuone.⁷⁵

3.3.5 Tiedot ympäristöstä ja palveluista

Hallituksen esitys ohjaa käytetyn asunnon ympäristöön ja palveluihin liittyvien tietojen antamisen asuntokauppalain uuden asunnon tietojen antamisen sääntelyyn. Ympäristöllä tarkoitetaan välitöntä ympäristöä eli asuntoon liittyvää piha ja muuta ulkoilualuetta ja samassa rakennuksessa olevia muita huoneistoja, naapurikiinteistöjä sekä asunnon lähialuetta. Tavallisesti asunnon ympäristöalueena voidaan pitää asunnon sijaintikylää tai kaupunginosaa. Myyjän virhevastuun kannalta annettujen tietojen merkitys on riippuvainen siitä, miten läheisestä ympäristöstä on kysymys. Alueen palveluilla tarkoitetaan muun muassa asunnon lähialueella olevia pankkeja, kauppia, kouluja, lasten päiväkotia, virastoja sekä liikunta-, kulttuuri- ja harrastustiloja. Alueen palveluihin kuuluu lisäksi alueen sisäiset että alueen ulkopuolelle suuntautuvat liikenneyhteydet.⁷⁶

Myyjän virhevastuun edellytyksenä ympäristöä ja palveluita koskevien tietojen laiminlyönnistä on, että antamatta jätetyn tiedon tulee koskea asunnon arvoon tai käyttöön vaikuttavaa seikkaa. Myyjän virhevastuu syntyy, kun laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lisäksi virhearvioinnissa huomioidaan

⁷⁴ HE 14/1994, s. 133.

⁷⁵ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 455-456.

⁷⁶ HE 14/1994, s. 96.

ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjän tietoisuus ostajan asettamista mahdollisista erityisvaatimuksista asunnolle.⁷⁷

Myyjän virhevastuun kannalta keskeistä on, että ympäristöä ja alueen palveluita koskevan tiedon tai sen laiminlyönnin voidaan olettaa objektiivisesti arvioiden vaikuttaneen kauppaan. Ympäristötietojen osalta joudutaan tapauskohtaisesti arvioimaan tiedon merkitystä kauppaan. Erilaisilla palveluilla voi olla ostajalle erilainen merkitys riippuen siitä, onko ostaja esimerkiksi työikäinen, eläkeikäinen, onko kyseessä lapsiperhe tai onko perheessä erityispalveluiden tarvisijoita. Vähemmän keskeisellä virheellisellä palveluihin liittyvällä tiedolla ei lie ne vaikutusta kauppaan. Vastaavasti, jos alueen palvelutasosta on annettu todellista parempi kuva, tämän seikan voidaan olettaa todennäköisemmin vaikuttaneen kauppaan.⁷⁸

Ostajalla on suhteellisen laaja selonottovelvollisuus tarvitsemistaan palveluista, kuten päiväkodeista kouluista ja terveyskeskuksista. Edellä mainitut palvelut eivät ole kiinteässä yhteydessä asunnon arvoon ja käyttöön. Myyjän virhevastuu voi kuitenkin syntyä, jos myyjä on antanut palveluista virheellistä tietoa. Ostajalla on siis oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin. Myyjän laiminlyödessä tietojen antamisen, ei ole perusteltua ostajan selonottovelvollisuus huomioiden, että ostaja voisi jättää ottamatta selkoa tarvitsemistaan palveluista ja näin saattaa myyjä vastuuseen, jos ilmenee, etteivät palvelut vastaa ostajan odotuksia. Myyjä on voinut esimerkiksi laiminlyödä alueen koulutilanteen ilmoittamisen. Tällaisessa tilanteessa ostaja ei yleensä voi vedota myyjän virheeseen saadessaan selville peruskoulun yläasteen olevan sijainniltaan etäältä asunnosta.⁷⁹

Ympäristötietoihin liittyvä erityinen seikka voi olla lähikiinteistöllä harjoitettu toiminta, josta aiheutuu hajua, melua tai muuta asumista erityisesti haittaavaa häiriötä. Tällaisen toiminnan suunniteltu aloittaminen on myös myyjän virhevastuuseen liittyvä ympäristötieto. Myyjän on kerrottava ostajalle tämän tyyppisistä seikoista, mikäli ostaja ei voi olettaa asunnon sijainnin tai muun yleisesti tiedossa olevan seikan perusteella tämän tyyppisten haittojen esiintyvän asun-

⁷⁷ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 471.

⁷⁸ HE 14/1994, s. 96.

⁷⁹ HE 14/1994, s. 96-97.

non läheisyydessä. Myyjän vastuun kannalta on huomioitava sekä kenelle tahansa ostajalle annettavat tiedot että yksittäisen ostajan olosuhteet, jos myyjä on niistä tietoinen. Myyjän on esimerkiksi kerrottava ostajalle leikkikentän muuttamisesta pysäköintialueeksi, jos hän tietää ostajalla olevan leikki-ikäisiä lapsia.⁸⁰

3.3.6 Asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot

Elinkeinoharjoittajamyynnin on aina annettava ennen kaupantekoa ostajalle asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämät tiedot. Myyjän laiminlyödessä tietojen antamisen, katsotaan kohteessa olevan virhe, jos myyjän laiminlyönti on asuntokaupan kannalta ollut vaikutuksellinen. Asuntomarkkinointiasetus sisältää yksityiskohtaiset säännökset siitä, mitä tietoja ilmoituksissa ja esitteissä on oltava kohteesta.⁸¹

Asuntokaupassa asuntomarkkinointiasetusta sovelletaan myyjän ollessa elinkeinonharjoittaja. Asuntomarkkinointiasetuksessa mainittuja tietoja on muun muassa asunnon pinta-ala, rakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali, lämmitysjärjestelmä sekä pientaloissa kattomateriaalit ja kattotyypit.⁸²

Tutkielmassa kyseessä olevan kohdan käsittely jätetään lyhyen maininnan asteelle, koska tämä viimeinen yleisen virhesäännöksen kohta ei sovellu yksityishenkilöiden väliseen käytetyn asunto-osakkeen kauppaan.

⁸⁰ HE 14/1994, s. 97.

⁸¹ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 472.

⁸² Nevala 2005, s. 300.

4 MYYJÄN VASTUU LAATUVIRHEESTÄ ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA MAAKAAREN MUKAISESTI

4.1 Aikaisempi oikeustila

Vuoden 1734 maakaassa oli ainoastaan kiinteän omaisuuden kauppaa, vaihtoa ja lahjaa koskevia yleisiä säännöksiä. Tämä oikeustila oli siitä huolimatta että kiinteistöjen lukumäärä oli suuri sekä kiinteistöjen luovutusten varallisuusarvo korkea. Valtaosa vanhan maakaaren säännöksistä oli vuosien saatossa kumottu tai muutettu. Vuoden 1734 lain maakaassa oli enää pelkäämään muutamia sovellettavia säännöksiä ennen maakaaren kokonaisuudistusta. Vanhassa maakaassa oli varsin vähän kiinteistöjen luovutukseen liittyviä säännöksiä. Sopijaosapuolten velvollisuuksista ja oikeuksista ei säännelty vanhassa maakaassa. Esimerkiksi seuraamukset kiinteistön virheen tai myyjän sekä ostajan viivästyksen johdosta puuttuivat kokonaan.⁸³

Kiinteän omaisuuden vaihdantaan liittyvä normisto 1900-luvulla syntyi suurelta osin oikeuskäytännön sekä oikeuskirjallisuuden kautta. Lähtökohtana toimivat Korkeimman oikeuden ratkaisut, irtaimisto-oikeuden analogiset lähtökohdat, irtaimen vaihdantaa koskevat säädökset ja oikeuskäytäntö sekä lisäksi ulkomainen oikeus. Tästä esimerkkinä voidaan mainita naapurimme Ruotsin oikeuskäytäntö ja lainsäädäntö.⁸⁴

Lainsäädännön ollessa puutteellista, oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuuden kannanotot ovat keskeisessä asemassa tulkintakysymyksissä. Tämä seikka on liittynyt myös kiinteistön kauppaan. Korkeimman oikeuden julkaistuja ratkaisuja kiinteistön kauppaan liittyen on varsin paljon. Varsinkin vanhan maakaaren muutosäännösten tulkinnassa korkeimman oikeuden julkaistuja ratkaisuja on useita. Vielä keskeisempi merkitys korkeimman oikeuden ratkaisuilla on ollut kysymyksissä, joista ei ole lainkaan lainsäädäntöä. Näitä keskeisiä kysymyksiä on ollut aikaisemmin mainitut osapuolten oikeudet ja velvollisuudet, virheet kaupan kohteessa sekä muut sopimusrikkomukset ja niiden seuraukset.⁸⁵

⁸³ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 53.

⁸⁴ Niemi 2002, s. 2.

⁸⁵ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 11.

Yhdenmukaista käytäntöä eräisiin oikeudellisiin kysymyksiin on sen verran paljon, että voidaankin puhua oikeuskäytännöstä käsin kehittyneestä tavanomaisoikeudellisista normeista. Tavanomaiseen oikeuteen on esimerkiksi perustunut kiinteistön ainesosia ja tarpeista sääntelevät normit. Runsaasta oikeuskäytännöstä huolimatta kaikki ratkaisulinjat eivät aikaisemmassa oikeustilassa selkiytyneet. Tällaisia kysymyksiä olivat muun muassa kiinteistön virhe ja sen seuraukset. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuus ja sen suhde vahingonkorvausvelvollisuuteen olivat aikaisemmin jääneet epäselviksi. Tämän lisäksi kiinteistön kauppaa liittyvät sivullisten erityyppiset oikeuksien pysyvyys jäi osittain ratkaistavaksi epäyhtenäisten sääntöjen mukaan.⁸⁶

Uuta maakaarta sovelletaan kiinteistön luovutuksiin 1.1.1997 lähtien. Tätä vanhempiin kiinteistön kauppoihin sovelletaan aikaisempaa lainsäädäntöä, kuten esimerkiksi vuoden 1734 maakaarta.⁸⁷

4.2 Nykyinen oikeustila

Maakaari (12.4.1995/540) sisältää laaja-alaisen kiinteistöoikeudellisen normiston, jonka säännökset koskevat kiinteistön saantoa, kiinteistön omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamista, kiinteistöpanttioikeutta sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Maakaaren säätämällä kumottiin vuoden 1734 lain maakaari, kiinnitysasetus vuodelta 1868 ja vuoden 1930 lainhuudatuslaki sekä erinäisiä lainhuuto- ja kiinnitysmenettelyä koskevia säädöksiä. 1.1.1997 voimaantulleella maakaarella uudistettiin kiinteistön luovutusta koskeva yleislainsäädäntö. Maakaariuudistus liittyi kiinteistöoikeuden laajempaan kokonaisuudistukseen. Samaan aikaan valmisteltiin vuonna 1995 annettu kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554) ja uusi maanvuokralaki (KM 1989:49), joka ei kuitenkaan johtanut lainsäädäntöön. Tämän lisäksi voidaan mainita asunto-kauppalaki sekä kuluttajasuojalain 9 luku, jossa säädellään taloelementtien kauppaa ja rakennusurakoita. Näiden erinäisten säädöksiä avulla asuntojen ammattimainen myynti on saatu samansuuntaisen sääntelyn piiriin.⁸⁸

⁸⁶ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 12.

⁸⁷ Kasso 2010b, s. 185-186.

⁸⁸ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 52-53.

Uudella maakaarella kumottiin lisäksi vuoden 1864 asetus sopimattomista ehdoista kiinteän omaisuuden kaupoissa. Laintasoisessa asetuksessa oli säännöksiä kiinteistön kaupasta. Asetuksesta on erikseen mainittava asetuksen 2 §, minkä mukaan purkavat ehdot katsottiin aiemmin kiinteistön kaupassa oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä kielletyiksi.⁸⁹

Hallituksen esityksen mukaan maakaaren säännökset koskevat kaikkia kiinteistön kauppia. Maakaaren esitöistä selviää, että sopimuksin voidaan tavallisesti syrjäyttää myyjän ja ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia koskevat säädökset. Ostajan oikeuksia heikentävä ehto on joka tapauksessa yksilöitävä. Säädökset ovat ostajan eduksi pakottavia kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja.⁹⁰

Lain soveltamisen kannalta ei ole merkitystä myyjän ja ostajan henkilöllisyydellä. Maakaari soveltuu yksityishenkilöiden, yritysten ja julkisyhteisöjen tekemiin luovutuksiin. Maakaarta ei sovelleta irtaimen omaisuuden luovutukseen, kuten asunto-osakkeiden kauppaan. Maakaaren 2 lukuun sisältyvät virhevastuuta koskevat säännökset soveltuvat myös vuokraoikeuden luovutuksiin, mikäli kaupan yhteydessä luovutetaan vuokra-alueella sijaitseva rakennus tai vuokralainen saa rakentaa alueelle laitteen tai rakennuksen.⁹¹

Kiinteistön virheellisyyttä arvioidaan sopimuksen avulla sekä tämän lisäksi sen mukaan onko myyjä antanut ostajalle oikeat ja riittävät tiedot kiinteistöstä. Näitä tietoja voivat olla sivullisten oikeudet sekä viranomaisten päätökset, jotka rajoittavat kiinteistön käyttömahdollisuuksia. Ostajan tulee tarkastaa kiinteistö ennen kaupantekoa. Ostajalla on mahdollisuus vedota kiinteistön virheellisyyteen viiden vuoden kuluessa kiinteistön luovutuksesta lähtien. Kiinteistön kaupan virheen seuraamuksina tulee kyseeseen kaupan purku, hinnanalennus ja vahingonkorvaus.⁹²

Hallituksen esityksen mukaisesti maakaareen on lisätty sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevat säännökset. Hallituksen

⁸⁹ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 53.

⁹⁰ HE 120/1994, s. 1.

⁹¹ Palo & Linnainmaa 2002, s. 57.

⁹² HE 120/1994, s. 1.

esityksen mukaan kauppakirja voidaan tehdä sähköisesti maanmittaustoimiston ylläpitämässä järjestelmässä. Sähköisessä kaupassa ei käytettäisi julkista kaupanvahvistajaa. Eri viranomaisille siirrettäisiin kiinteistön luovutustiedot suoraan sähköisistä kauppakirjoista.⁹³

Maakaari ei sisällä kiinteistön määritelmää eikä yleisiä säännöksiä siitä, mitä kuuluu kiinteistön ainesosiin tai tarpeistoon. Oikeuskäytännöllä tulee olemaan edelleen ratkaiseva merkitys niiden määrittelyssä. Maakaareissa ei ole myöskään säännöksiä myyjän tai ostajan kelpoisuudesta tehdä kiinteistön kauppaa. Näiltä osin sovelletaan edelleen muita säännöksiä. Kelpoisuuden puuttuminenhan voi johtaa kaupan pätemättömyyteen. Yleiset sopimusoikeuden pätemättömyyttä koskevat normit määrittävät pätemättömyyden voimaansaattamisen ja korjautumisen.⁹⁴

Kiinteistön kauppa on yksityisoikeudellinen sopimus, joten sen osapuolten välisissä suhteissa tulevat sovellettaviksi samat sopimusoikeudelliset normit kuin muissakin sopimussuhteissa. Tärkein kiinteistön kauppaan liittyvä sopimusoikeudellinen normi on oikeustoimilaki. Kiinteistön kaupassa joudutaan sovelta-
maan oikeustoimilain 3 luvun säännöksiä sopimuksen pätemättömyyteen ja sopimuksen sovitteluun liittyen.⁹⁵

Vuoden 1995 maakaaren voimaantulosta on erikseen säädetty lailla. Tämä laki on laki maakaaren voimaantulosta (12.4.1995/541). Voimaantulolaissa määritellään, että maakaari tuli voimaan 1.1.1997. Voimaantulolain 4 §:n 1 momentin mukaan uuden maakaaren säännöksiä sovelletaan vain maakaaren voimaantulon jälkeen tehtävään kiinteistön kauppaan, vaihtoon, lahjaan tai muuhun luovutukseen. Myyjän ja ostajan oikeudet ja velvollisuudet sekä kaupan muotovaatimukset määrittyvät kaupantekohetkellä voimassa olevien säännösten mukaisesti.⁹⁶

Mikäli lainhuuto on annettu maakaaren voimaantulon jälkeen, on sillä voimaantulolain 5 §:n 2 momentin mukaan maakaaren mukaiset välittömät oike-

⁹³ HE 146/2010.

⁹⁴ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 14-15.

⁹⁵ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 17.

⁹⁶ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 56.

usvaikutukset myös silloin kun saanto on tapahtunut ennen 1.1.1997. Tästä esimerkkinä 1.12.1996 vahvistetussa saantokirjassa oleva muotovirhe, joka korjaantuu maakaaren 13 §: n 1 momentin mukaisesti välittömästi, mikäli saantokirjan perusteella on uuden maakaaren aikana myönnetty lainhuuto.⁹⁷

4.3 Laatuvirhe

Laatuvirheellä eli faktisella virheellä tarkoitetaan virhettä, joka on kiinteistön kaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa. Tämänkaltainen virhe voi olla kiinteistön pinta-alassa, kiinteistön tai määräalan rajoissa, maaperän ominaisuudessa suhteessa käyttötarkoitukseen, kuten rakentamista varten tai muiden rakennelmien ominaisuuksissa.⁹⁸

Myyjän antamat tiedot, kaupan ehdot, ostajan ennakkotarkastus ja vastaavien kohteiden tavanomaiset ominaisuudet määrittävät laatutason, jonka kaupan kohteen on täytettävä. Kaupan osapuolet voivat sopia yleisesti huonommasta tai paremmasta laatutasosta. Kaupan kohteessa on virhe, jos jostain seikasta on erikseen sopimuksessa sovittu, vaikka yleisen laatutason mukaan kyseessä ei olisi virhe.⁹⁹

Maakaaren 2 luvun 17§:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

- 1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
- 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitetusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

⁹⁷ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s.56.

⁹⁸ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 292-291.

⁹⁹ Niemi 2002, s. 307-308.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

4.3.1 Sopimuksenvastaisuus

Lain esitöistä selviää, että asuinkiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on. Kiinteistöllä on aina yksilöllisiä ominaisuuksia, eikä yhteisiä laatuvaatimuksia voida määritellä. Sopimus ratkaisee laatutason, jota ostaja voi vaatia. Virheen keskeisin arviointiperuste on kaupan osapuolten välinen sopimus. Mikäli ostaja on tehnyt kaupan tietoisena, että kiinteistöllä oleva asuinrakennus ei täytä turvallisuus- tai terveystasovaatimuksia, hän ei voi vedota myöhemmin kyseiseen seikkaan.¹⁰⁰

Kiinteistö on sopimuksenvastainen, jos kiinteistö ja kauppakirja eivät vastaa toisiaan. Sopimuksenvastaisuus voi ilmetä, kun rakennuksessa ei ole sovittuja varusteita tai kiinteistö on sovittua pienempi. Kiinteistössä on myös silloin virhe, jos se eroaa sovitusta tavalla, jonka ei yleensä katsota vaikuttavan kiinteistön arvoon. Vahvistetussa kauppakirjassa ei useinkaan määritellä tarkasti kiinteistön ominaisuuksia. Arvioinnissa huomioidaan lisäksi se, mitä myyjä ja ostaja ovat vapaamuotoisesti sopineet.¹⁰¹

Myyjän suorituksen asianmukaisuutta arvioidaan aina ensisijaisesti osapuolten välisen sopimuksen valossa. Sopimuksen lopullinen sisältö perustuu tulkintaan. Erillisen ominaisuuden tai seikan määrittelyminen ehdon muodossa voi mahdollisesti tarkoittaa, että kiinteistön kaupan osapuolet ovat pitäneet sitä merkityksellisenä tai koko kaupan kannalta olennaisena. Ostajan elinkeinotoiminta tai perheenjäsenen erityinen tarve voi olla tällainen korostettu seikka. Tällöin ominaisuudesta tulee keskeinen ominaisuus.¹⁰²

Muista maakaaren laatuvirheistä poiketen sopimuksenvastaisuuden merkityksellisyttä tai merkittävyyttä ei mainita virheen vetoamisen edellytyksenä. Periaatteessa kuitenkin vähäistä puutteen johdosta ei voi vedota virheeseen. Puutteen merkityksellisyttä arvioidaan normaalisti, mutta seikan nostaminen kaupanteossa keskeiseksi ominaisuudeksi voi helposti merkitä virhekynnyksen

¹⁰⁰ HE 120/1994, s. 49-50.

¹⁰¹ HE 120/1994, s. 50.

¹⁰² Niemi 2002, s. 307.

ylittymistä. Sama pätee edellytyskynnyksen ylittymiseen kaupan purkumahdollisuutta arvioitaessa.¹⁰³

Kiinteistönkaupan laatuvirheeseen liittyvästä sopimuksenvastaisuudesta voidaan mainita esimerkkinä korkeimman oikeuden ratkaisu KKO:2009:39. Ratkaisussa on käytetty oikeussäännöksenä Maakaaren 2 luvun 17 §:ää, joka sovelletaan kiinteistön laatuvirheeseen.

KKO 2009:39. Kiinteistön kaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe haittasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen.

Tapauksessa on kysymys sopimuksenvastaisuudesta. Tapauksessa merkitystä oli sillä, että kiinteistö oli normaalissa asumiskäytössä ja puutteet lämpimän veden saannissa sekä lämmön riittämättömyys ilman varaavaa takkaa, haittasivat asunnon käytettävyyttä sen varsinaiseen käyttötarkoitukseen eli asumiseen. Edellä mainituilla seikoilla oli korkeimman oikeuden ratkaisussa merkitystä asumiskelpoisuuden tai ainakin asumisviihtyvyyden kannalta ja näin puutteet vaikuttivat myös kaupan ehtoihin.

4.3.2 Tiedonantovirhe

Myyjä vastaa antamistaan pinta-alatiedoista sekä tiedoista koskien laitteiden ja rakennusten ikää ja kuntoa sekä muista kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista. Kiinteistössä on virhe, jollei se vastaa myyjän tai hänen edustajansa ilmoitusta. Sillä ei ole merkitystä, millä tavalla tiedot on annettu. Myyjän korjatessa virheellisen tiedon ennen kaupantekoa, ei ostaja voi vedota enää virheeseen.¹⁰⁴

Eräs yleisimmistä laatuvirheistä kosteus-, home- ja lahovaurioiden jälkeen on virhe joka koskee pinta-alaa. Pinta-alavirhe voi liittyä kiinteistön maapinta-alaa tai kiinteistöllä olevan rakennuksen pinta-alaa. Maapinta-alat ovat kiinteistön kaupassa suhteellisen harvinaisia, koska muun muassa kiinteistörekisterioteesta selviää kiinteistön koko. Omakotitalokiinteistöjen pinta-alavirheet ovat yleensä virheitä asunnon rakennuksen pinta-alassa. Asuinpinta-alaan ei laskea kaikkia kerrosalan neliöitä. Virhe syntyy yleensä siitä, että ala- ja yläkerran

¹⁰³ Niemi 2002, s. 307.

¹⁰⁴ HE 120/1994, s. 50.

tiloja ei olisi pitänyt laskea asuinpinta-alaan liian pienen ikkuna-alan tai mataluutensa vuoksi.¹⁰⁵

Kiinteistössä on virhe, vaikka virheellinen tai harhaanjohtava ilmoitus johtuu myyjän omasta tietämättömyydestä tai erehdyksestä. Virheellinen ilmoitus voi koskea rakennuksen pinta-alaa tai rakennuksen materiaaleja. Myyjän ollessa epävarma kiinteistön ominaisuudesta, hänen tulisi ilmaista epävarmuutensa tietojen osalta ostajalle. Myyjän virhevastuuseen ei kuulu myynnin edistämiseksi annetut yleisluontoiset lausumat kaupan kohteesta, vaikkei ostajalle muodostunut mielikuva vastaisikaan todellisuutta. Myyjän virhevastuun edellytyksenä on, että konkreettinen tieto on virheellinen tai harhaanjohtava. Tämän lisäksi myyjän antamalla tiedolla tulee olla vaikutusta kaupan syntymiseen tai kaupan ehtoihin.¹⁰⁶

Myyjän antamia virheellisiä tietoja voi esiintyä esimerkiksi lehti-ilmoituksessa, internet -sivuilla ja kirjeenvaihdossa. Myyjä voi antaa virheellistä tietoa myös suullisesti vastatessaan ostajan esittämiin kysymyksiin. Tällöin kysymyksessä täytyy olla yksilöity tieto, johon sisältyy myyjän tahdonilmaisu. Yksilöity tieto eroaa tavallisesta kiinteistön kehumisesta. Yksityiskohtainen tieto voi olla muun muassa, kun myyjä ilmoittaa ”rakennuksen lämpöeristeenä olevan 20 cm vuorivilla seinärakenteissa ja katon välipohjassa 40 cm”.¹⁰⁷

KRIL 18.5.2010 DNRO (XII) 2423/82/08. NN:t ostivat 20.7.2007 50 %:n määräosan tontin hallintaosuudella olevine, vuonna 2004 valmistuneine rakennuksineen. Kiinteistön kauppahinta oli 420 000 euroa. Myyntiesitteen mukaan omakotitalon asuinpinta-ala on 162 m² ja muiden tilojen noin 85 m². Kauppakirjan mukaan ”huoneiston sisääntulokerroksen huoneistoala on noin 162 m², kellarin noin 55 m², parven noin 21 m² ja lämpimän ulkoveraston noin 9 m². Pinta-alatiedot ovat suuntaa-antavia eikä niitä ole tarkastusmitattu”. Kaupanteon jälkeen maanpäällisten tilojen huoneistoalaksi mitattiin 146 m², kellarin 43 m² ja parven 17,5 m². Erimielisyys koskee myyjän vastuuta annetuista tiedoista. Lautakunta totesi ratkaisussaan, että pelkästään asuintilojen pinta-alan osalta on kyse 10 prosentin poikkeamasta. Lisäksi kellarin ja parven osalta poikkeama on noin 20 prosenttia. Huomioiden myös muiden tilojen poikkeamat, lautakunta pitää tällaista poikkeamaa merkittävänä. Näin ollen kaupan kohteessa on maakaaren tarkoittama virhe.

Kuluttajariitalautakunnan täysistunto siis totesi 10 % poikkeaman asuinpinta-ala virheenä merkittäväksi, kun huomioidaan lisäksi muut pinta-alavirheet, joista suurimpana prosentuaalisesti oli kellarin ja parven 20 % poikkeamat. Kauppakirjassa neliömäärät eivät olleet täsmällisinä lukuina. Lautakunta antoi tapa-

¹⁰⁵ Palo & Linnainmaa 2002, s. 213.

¹⁰⁶ HE 120/1994, s. 50.

¹⁰⁷ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 291.

uksessa erityistä merkitystä sille, että pinta-alavirheet olivat myyntiesitteessä. Myyntiesitteessä pinta-alatiedot eivät olleet ”noin” lukuina.

Tapaus on sinällään mielenkiintoinen, koska tarkkaa sovellussäännöstä ei ole ilmoitettu. Ratkaisussa on sovellettu AsKL 6 luvun 11 §:ää kokonaisuudessaan 1 momentin erityistä kohtaa tarkemmin määriteltynä. Periaatteessa ratkaisussa voi olla kysymys sekä AsKL 6 luvun 11 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisen sopimuksenvastaisuus että saman säännöksen, saman momentin 2 kohdan mukainen tiedonantovirhe.

4.3.3 Tiedonannon laiminlyönti

Myyjän on ilmoitettava oma-aloitteisesti ostajalle tiedossaan olevat kiinteistöön ja sen tarpeistoon liittyvät puutteet ja viat. Myyjän tulee informoida koneiden ja laitteiden ominaisuuksista sekä muista kiinteistön laatuun vaikuttavista seikoista, jotka osaltaan vaikuttavat alentavasti kiinteistön arvoon ja käyttömahdollisuuksiin. Laissa ei ole tyhjentää luettelo myyjän ilmoitusvelvollisuuteen kuuluvista seikoista. Kohteen käyttötarkoituksella on suuri merkitys myyjän ilmoitusvelvollisuuden kannalta. Kaupan kohteen laatutaso ja vaadittavat ominaisuudet määräytyvät tapauskohtaisesti erilaiseksi luovutuksen kohteen mukaan. Myyjän ilmoitusvelvollisuuden näkökulmasta esimerkiksi maa-alueetta asuntorakentamista varten tai vastaavasti metsätilaa arvioidaan eri avoin.¹⁰⁸

Hallituksen esityksen mukaan merkittäviä tietoja voi olla puuston laatu tai kiinteistöön kuuluvan vesialueen puhtaus. Ostajan ostopäätökseen vaikuttaa eritoten rakennetussa kiinteistössä rakennusten ikä, suuruus, rakennusmateriaalit ja –tapa sekä niiden senhetkinen kunto. Myyjän tulee totuudenmukaisesti kertoa rakennusten käytettävyyttä haittaavat seikat, kuten viat putkistossa tai lämpöeristyksissä. Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee myös kiinteistön tarpeistoa, koneiden ja laitteiden ominaisuuksista tulee myös kertoa. Myyjän tulee kertoa lisäksi seikoista, joista voidaan perustellusti epäillä rakenteissa oleva vikaa ja arvioida tulevaisuuden korjaustarvetta.¹⁰⁹

Myyjän passiivisuus ja seikkojen ilmoittamatta jättäminen ovat vastoin myyjän lojaliteettivelvollisuutta sopimuskumppaniaan kohtaan. Myyjän on annettava

¹⁰⁸ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 293.

¹⁰⁹ HE 120/1994, s. 50.

kaikki keskeiset kaupan kohdetta koskevat tiedot. Myyjän erityinen tiedonantovelvollisuus koskee normaalitasosta nähden negatiivisia poikkeamia. Myyjän tiedonantovelvollisuuteen ei kuulu seikat, jotka ostaja voi nähdä normaalissa ennakkotarkastuksessa.¹¹⁰

KKO 1983 II 79. Kiinteistönkaupan päättämisen jälkeen oli todettu, että kiinteistön asuinrakennus oli vaarallisen lattiasienen vahingoittama. Ostajat, jotka ennen kauppaa olivat saaneet tietää lattiasienen olemassaoloa rakennuksessa epäiltävän, olivat olosuhteisiin nähden riittävällä huolellisuudella pyrkineet varmistautumaan siitä, ettei rakennuksessa ollut tuota kaupan syntymiseen oleellisesti vaikuttavaa virhettä. Kun myyjä oli ollut tietoinen sienen leviämisestä rakennuksen rakenteisiin eikä hän ollut sitä ilmoittanut ostajille, kauppa purettiin ja myyjä veloitettiin suorittamaan ostajille vahingonkorvausta.

Ratkaisu on tehty ennen uutta maakaarta. Ratkaisusta osoittaa kuitenkin osaltaan myyjän tiedonannon laiminlyönnin merkityksen. Tapauksessa myyjä tiedonannon laiminlyönti lattiasienen todellisesta leviämisestä johti aina kaupan purkamiseen asti.

Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen perusteella, mitä myyjän asemassaan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä. Myyjälle on asetettu kiinteistön kaupassa selonottovelvollisuus vaikutuksellisten kiinteistön ominaisuuksien osalta. Myyjän tiedonantovelvollisuus sisältää kaikki keskeiset tiedot kiinteistöön liittyen. Lain esitöissä puhutaan tiedoista, jotka tyypillisesti vaikuttavat kiinteistön käyttöön tai arvoon. Myyjän tiedonantovelvollisuus määräytyy objektiivisen arvioinnin perusteella. Myyjällä on pääsääntöisesti ilmoitusvelvollisuus seikoista, jotka vaikuttavat kiinteistön soveltumiseen entiseen tarkoitukseensa. Poikkeuksena ovat toki tilanteet, joissa kiinteistön mainostetaan soveltuvan johonkin muuhun tarkoitukseen. Normaalitapauksessa ostajan vastuulle kuuluu selvittää kiinteistön soveltuvuus hänen tulevalle käytölle tai muille ostajan erityisvaatimuksille.¹¹¹

Myyjän vastuuta virheellisestä tiedoista tai vioista ei poista se, ettei myyjä ole itsekään tiennyt tiedon virheellisyyttä. Myyjän vastuuta arvioidaan tiedonannon laiminlyönnin näkökulmasta sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä. Näin ollen ostaja ei joudu kärsimään

¹¹⁰ Niemi 2002, s. 311.

¹¹¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 141-143.

siitä, ettei myyjä ole käyttänyt kiinteistöä tai myyjä on omistanut kiinteistön vain lyhyen aikaa.¹¹²

Myyjän on erityisesti informoitava ostajaa seikoista, joissa myytävä kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisesta kiinteistöstä. Tällaisia poikkeavuuksia voi olla rakennusten käytettävyyttä haittaavat seikat, joita ovat mm. viat putkistoissa ja lämpöpattereissa sekä puutteelliset tai vialliset sähkölaitteet, vesikaton vuotaminen, lämpöeristysten viat tai salaojien puutteet. Myyjän on myös kerrottava perustelluista epäilyistä koskien rakenteissa olevaa vikaa. Tällöin myyjän tulee myös arvioida korjaustarvetta. Tiedonantovelvollisuus liittyy sellaisiin tietoihin, joiden yleensä voidaan olettaa vaikuttaneen kaupasta päättämiseen. Myyjän ei siis tarvitse luetella vähämerkityksellisiä kiinteistön ominaisuuksia.¹¹³

KRIL 1.7.2009 (jaosto XII) Dnro 1091/81/08. NN (jäljempänä "ostaja") osti 29.11.2007 päivätyllä kauppakirjalla tontin sillä sijaitsevine rakennuksineen ja liittymineen. Tontin pinta-ala on 983 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1964 rakennettu, kerrosalaltaan 130 m² suuruinen asuinrakennus. Kauppahinta oli 169 000 euroa. Hallinta siirtyi ostajalle 2.1.2008. Erimielisyys koskee sitä, ovatko myyjät kertoneet asuinrakennuksen viemäriin kunnosta sekä rakennuksen sähkönkulutuksesta asianmukaisesti ennen kaupantekoa. Lautakunta pitää viemärikuvauksessa ilmenneitä seikkoja puutteina, joista ostaja on voinut perustellusti olettaa saavansa tiedon ennen kaupantekoa. Koska ko. korjaustarvetta ei ole tuotu kohdetta markkinoitaessa esiin, lautakunta katsoo myyjillä tässä tilanteessa olevan näyttövelvollisuus siitä, että ostajalle annetut puutteelliset markkinointitiedot on ennen kaupantekoa asianmukaisesti oikaistu. Myyjien tiedonantovelvollisuutta korostaa tässä tapauksessa se, että ostajan on selvitty erityisesti tiedustelleen myyjiltä kaupantekotilaisuudessa, onko viemäriin toiminnassa ilmennyt ongelmia.

Tapaus on esimerkkinä tiedonannon laiminlyönnistä liittyen kiinteistön viemärintiin. Myyjät olivat esittäneet viemärinkuvausraportin vasta kaupanteko tilanteessa. Lautakunta arvioi, että raportin esittäminen on tapahtunut liian myöhään. Asiakirjoista ei selvinnyt, että myyjät olisivat esittäneet viemärinkuvausraportin ennen kaupantekoa. Ratkaisussa oli lisäksi kyse kiinteistön sähkönkulutukseen liittyvistä vääristä tiedoista. Kuluttajariitalautakunta suositti viemärintiin liittyvästä tiedonannon laiminlyönnistä 2000 euroa hinnanalennusta.

4.3.4 Virheellisen tiedon oikaisematta jättäminen

Myyjän on havaitessaan oikaistava ostajaa, kun ostaja erehtyy mahdollisuudesta vaihtaa kiinteistön käyttötarkoitusta tai erehtyy niistä seikoista, joilla on merkitystä käyttötarkoituksen vaihtamisen suhteen. Muussa tapauksessa myyjä joutuu virhevastuuseen kiinteistönkaupassa. Myyjä vapautuu virhevastuusta

¹¹² HE 120/1994, s. 51.

¹¹³ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 293.

ilmoittamalla tiedossaan olevat seikat liittyen ostajan uuteen käyttötarkoitukseen. Myyjä ei saa tietoisesti käyttää hyväkseen ostajan erehdystä tai vääriä tietoja, vaikka ostaja olisi saanut väärät tiedot muualta kuin myyjältä.¹¹⁴

Myyjän on kerrottava ostajalle sellaisista merkityksellisistä seikoista, jotka myyjä tietää vaikuttavan ostajan kauppaan liittyvään päätöksentekoon. Muussa tapauksessa myyjä ei pääsääntöisesti vastaa siitä, että täyttääkö kiinteistö ostajan yksilölliset tarpeet ja soveltuuko kiinteistö ostajan suunnittelemaan erityiseen käyttöön.¹¹⁵

4.3.5 Salainen virhe

Kohteessa on salainen virhe siitä huolimatta, että myyjä on menetellyt sopimuksen mukaisesti ja täyttänyt maakaaren mukaisen tiedonantovelvollisuutensa. Salainen virhe liittyy myyjän ja ostajan väliseen riskinjakoon tilanteessa, jossa kaupan molemmat osapuolet ovat toimineet huolellisesti. Tyypillinen salainen virhe kiinteistön kaupassa on hometalo.¹¹⁶

Salainen virhe ilmentää sekä myyjän suoritusvelvollisuuden että virhevastuun objektiivisuutta tai ankaruutta. Loppujen lopuksi myyjän vastuu on oikeutettu, koska suoritus ei vastaa sitoumusta eikä kauppahintaa. Myyjällä on siis oman virhevastuunsa kannalta velvollisuus ottaa selko kaikista merkityksellisistä kaupan kohteen laatuun liittyvistä seikoista. Näitä seikkoja ostaja ei ole voinut havaita ennakkotarkastuksessa, mutta joiden oletetaan tulevan ilmi kaupan jälkitarkastuksessa.¹¹⁷

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos kohde poikkeaa salaisen virheen vuoksi merkittävästi normaalitasosta. Ostaja ei voi kohdistaa myyjään vaatimuksia vähäisten seikkojen perusteella. Salainen virhe ei oikeuta ostajaa saamaan vahingonkorvausta, mutta muut seuraamukset ovat mahdollisia.¹¹⁸

KKO:1999:76. Kysymys hinnanalennuksen määrän arvioimisesta salaisen virheen perusteella kiinteistökaupassa. Ään.

¹¹⁴ Niemi 2002, s. 313-314.

¹¹⁵ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 294.

¹¹⁶ Linnainmaa & Palo 2005, s. 190.

¹¹⁷ Niemi 2002, s. 315.

¹¹⁸ Linnainmaa 2002, s. 78.

Tapauksen perusteluissa korkein oikeus toteaa, että kaupan osapuolet ovat yksimielisiä siitä että kyseessä on salainen virhe. Rakennuksen lattian alusrakenteet ja seinien runkotolpat olivat lahoja kosteusvaurioista johtuen. Ratkaisu koskee varsinaisesti hinnanalennuksen määrää, mutta samalla tapaus osoittaa yhden konkreettisen esimerkin salaisesta virheestä.

Myyjän vastuun kannalta salaisen virheen arvioinnissa huomioidaan mitä ostaja voi perustellusti kiinteistöltä odottaa. Tällöin arvioinnissa huomioidaan rakennusten ikä ja peruskorjaukset. Mitä uudempi rakennus, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa ostaja voi edellyttää. Tärkeää on kuitenkin huomioida, että olennainenkaan poikkeama normaalitasosta ei ole virheen perustana, jos ostaja on sen tiennyt tai poikkeama on huomioitu kauppahinnassa tai sopimuksen muissa ehdoissa.¹¹⁹

Kiinteistön tulee vastata ominaisuuksiltaan laatutasoa, jota yleisen elämänkokemuksen perusteella voidaan edellyttää vastaavanlaiselta kiinteistöltä. Pääsääntöisesti kiinteistö myydään siinä kunnossa kun se kaupantekohetkellä on.¹²⁰

Kiinteistön virhe voi aiheuttaa ostajalle ja hänen perheelleen terveyshaittoja. Kiinteistön virheen ja tietyn sairauden välisen syy-yhteyden toteen näyttäminen voi olla kuitenkin vaikeaa. Vaikka talon rakenteissa olisi homekasvustoa, siitä ei ole terveydelle haittaa, ellei homekasvusto ole yhteydessä sisäilmaan joko suoraan tai ilmanvaihdon avulla.¹²¹

Tyypillisiä terveyshaittoja kosteusvaurioituneissa rakennuksissa ovat ärsytysoireet, yleisoireet ja toistuvat infektiot. Ärsytysoireita on mm. nuhaisuus ja hengenahdistus, yleisoireita on mm. päänsärky ja väsymys sekä infektioista esimerkkinä flunssa, nuhakuume, keuhkoputkentulehdus ja poskiontelotulehdus. Altistumisella tarkoitetaan, että ihminen joutuu jonkin tekijän kanssa tekemisiin. Altistumisesta ei seuraa aina terveysongelmia. Pelkkä homeelle altistuminen ei ole terveyshaitta.¹²²

¹¹⁹ HE 120/1994, s. 51.

¹²⁰ Linnainmaa & Palo 2007, s. 163.

¹²¹ Linnainmaa & Palo 2005, s. 201.

¹²² Linnainmaa & Palo 2005, s. 201-202.

Salaisen virheen merkittävyyttä arvioidaan tapauskohtaisesti. Oikeuskäytännössä on erilaisia ratkaisuja liittyen virhekynnyksen suuruuteen. Hovioikeuskäytännössä virheen merkittävyyttä ei tavallisesti ole perusteltu sillä, minkä suuruinen hyväksytyjen korjauskustannusten osuus on kauppahinnasta. Hovioikeuden ratkaisukäytännöstä voidaan kuitenkin arvioida jonkinlainen prosentuaalinen kynnyks, jonka alittuessa virhettä ei ole pidetty merkittävänä. Merkittävyyskynnys on ollut noin 4-10 %.¹²³

KVL 13.5.2005 (III jaosto) Dnro04/82/309. Kaupan kohteessa oli tehty kylpyhuoneremontti vuosina 2000–2001. Ostajat havaitsivat noin vuosi kaupanteon jälkeen, että suihkuhuoneessa oli katkenneita laattoja. Lisäksi havaittiin, että laattojen väri oli muuttunut. Ostajien mukaan vaurio johtuu siitä, että routa on puutteellisen routaeristyksen takia päässyt lattian alle ja sulaessaan katkonut kylpyhuoneen kaakeleita. Ulkopuolinen routaeristys puuttuu. Koska kylpyhuoneessa on ennen kaupantekoa tehty täydellinen remontti, ovat ostajat voineet olettaa, että lattia ja seinät pysyvät virheettöminä kauemmin kuin kaksi vuotta. Ostajien mukaan kyseessä täytyy olla rakennusvirhe. Myyjät ovat lisäksi rakentaneet öljysäiliöhuoneen ja terassin, mutta he eivät ole hakeneet näille rakennuslupaa. Rakennuslupaa ei ole ostajien pyynnöstä huolimatta myyjien toimesta oltu haettu. Suihkun hanojen kohdalla esiintyy kosteutta, joka luultavasti johtuu siitä, ettei kiinnityskohtiin ole laitettu silikonia.

Lautakunta katsoi asiassa esitetyn selvityksen perusteella, että kylpyhuoneen lattiassa ja seinissä on vikoja, jotka ovat saattaneet johtua esimerkiksi routimisesta. Suihkun hanojen kohdalla ei pystytty näyttämään toteen, että niissä olisi kosteutta.

Lautakunta toteaa, että kaupan kohteessa on ennen kaupantekohetkeä tehty kuntotarkastus (26.3.2002). Kuntotarkastusraportin mukaan rakenteissa ei havaittu pintakosteuden tunnistimella normaalista poikkeavaa kosteutta. Raportissa ei ole myöskään mainintaa mistään muusta havaittavasta vauriosta. Lautakunta katsoo, että kyseessä on ollut salainen virhe. Lautakunta katsoo, että kiinteistö on kylpyhuoneen kosteusvaurion vuoksi poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat voineet siltä perustellusti edellyttää. Ostajilla on oikeus saada myyjiltä korvausta.

Lautakunta ratkaisi ensin, onko tapauksessa oleva virhe salainen virhe. Kuntotarkastusraportin mukaan rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta. Myyjän ja ostajan ei katsottu tienneen virheestä. Seuraava vaihe salaisen virheen arvioinnissa on sen merkityksellisyys. Kylpyhuoneen kosteusvaurioon johdosta kiinteistö poikkesi merkittävästi siitä, mitä ostajat olivat voineet kaupan edellyttää. Tapaukseen liittyi lisäksi vallintavirhe, kun myyjät eivät olleet hakeneet rakennuslupaa rakentamilleen öljysäiliöhuoneelle ja terassille. Salaisen virheen vuoksi lautakunta suositti lopulta, yhdessä vallintavirheen kanssa, hinnanalennusta. Lautakunnan ratkaisun yhdessä kohdassa todetaan hiukan harhanjohtavasti että ”ostajilla on oikeus saada myyjiltä korvausta”. Korvaus terminä mielletään helposti vahingonkorvauksen käsitteeseen. Salaisesta virheen johdosta ei voi tuomita vahingonkorvausta.

¹²³ Linnanmaa & Palo 2007, s. 164.

5 MYYJÄN VASTUUSEEN LIITTYVIÄ MUITA TEKIJÖITÄ KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN JA ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA

5.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

AsKL 6 luvun 12 §:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tietneen kauppaa tehtäessä.

Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.

Ostaja ei ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos ostajan ei kaupantekoaajankohtana voida edellyttää käsittäneen kyseisen seikan merkitystä tai jos hänellä on ollut aihetta olettaa, että se oikaistaan ennen asunnon hallinnan luovutusta. Mainittuja säännöksiä ei sovelleta myöskään, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti eikä myöskään sikäli kuin tämän luvun 19 §:stä muuta johtuu.

Ostaja voi vedota virheeseen, josta on ollut tietoinen kauppaa tehdessä, kun olosuhteista käsin voidaan myyjän olettaa oikaisevan virheen ennen asunnon luovutusta. Ostaja on voinut havaita virheen ennakkotarkastuksessa, mutta jättänyt huomauttamatta seikasta saatuaan myyjältä yleisluontoisen lupauksen asian saattamiseksi kuntoon ennen asunnon luovutusta.¹²⁴

Ostajalla ei ole kuitenkaan täysin ehdotonta velvollisuutta ennakkoon tarkastaa käytettyä asuntoa. Huutokaupalla myytävän asunnon ennakkotarkastus ei ole aina edes mahdollista. Ajoittain saattaa tulla poikkeavia tilanteita, jolloin ostajalla on hyväksyttävä syy olla tarkastamatta asunto ennen kaupantekoa. Ostajan oman edun vuoksi on suositeltavaa, että ostaja tarkastaa asunnon ennen kaupan tekemistä. Tämä johtuu siitä, että käytetyn asunnon kaupassa virhearvioinnin kriteerit ovat suppeammat kuin uuden asunnon kaupassa. Asunnon ikä ja yleiskunto vaikuttaa ostajana ennakkotarkastuksen perusteellisuuden arviointiin. Mitä vanhempi asunto, sitä enemmän ostaja voi odottaa kohteessa olevan puutteita ja vikoja. Vanhan asunnon ennakkotarkastuksen voidaan olettaa olevan huolellisempi ja perusteellisempi kuin uuden tai juuri peruskorjatun asunnon.¹²⁵

¹²⁴ Nevala 2005, s. 307-308.

¹²⁵ HE 14/1994, s. 133.

Ostajan ei erikseen tarvitse epäillä myyjä tietojen oikeellisuutta, ellei siihen ole perusteltua syytä. Ostajan ei tarvitse käyttää ennakkotarkastuksessaan teknisiä toimenpiteitä tai muihin poikkeaviin järjestelyihin, kuten kosteusmittaukseen, pinta-ala tai lämpömittauksiin. Tarpeiston testaaminen ei kuulu ennakkotarkastuksen piiriin, ellei tähän ole erityisiä syitä. Tarpeistoesineitä ovat muun muassa liedet, jääkaappi ja pesukoneet. Myöskään raskaiden kalusteiden siirteleminen ei ole ennakkotarkastuksessa välttämätöntä.¹²⁶

Myyjän tai kiinteistövälittäjän antamat tiedot asunnon kunnosta vaikuttavat osaltaan ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Mikäli myyjä kertoo asunnon olevan hyvässä kunnossa, ei ostajan tarkastusvelvollisuus ole yhtä laaja kuin muutoin.¹²⁷

MK 2 luvun 22 §:n mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehäessä.

Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Ostaja ei saa vedota laatuvirheeseen, joka olisi voitu havaita kiinteistön käynnin yhteydessä ennen kaupantekoa. Tarkastusvelvollisuus koskee vain kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. Ostajan on suoritettava tarkastus tavanomaisella huolellisuudella. Normaalisti huolellisuudelta edellytetään tasoa, jota voidaan yleisesti ottaen odottaa arvokasta omaisuutta hankittaessa. Ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan, jos kaikkia merkittäviä ominaisuuksia ei ole selvitetty puutteellisessa tai liian nopeassa tarkastuksessa.¹²⁸

Ostajalla on selonottovelvollisuus tarkastuksessa esille tulevista seikoista. Ostajalle voi syntyä pidemmälle menevä erityinen velvollisuus tutkia laatuserkkojen yksityiskohtia, joiden puutteista myyjä on kertonut, jotka ovat tulleet esille tarkastuksessa tai jotka ovat muutoin tulleet ostajan tietoon. Ostajan on vaa-

¹²⁶ HE 14/1994, s. 133-134.

¹²⁷ Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 97.

¹²⁸ HE 120/1994, s. 56

dittava myyjältä lisätietoja tai lisätutkimuksia tai puutteet ja mahdolliset viat on muuten selvitettävä.¹²⁹

Ostajan tulee tarkastaa rakennukset siltä osin, kun niihin on esteetön pääsy, tällaisia tiloja voi olla ullakko- ja kellaritilat. Kiinteistön ulottuvuus ja siihen kuuluvat alueet kuuluvat myös ostajan ennakkotarkastuksen piiriin. Tavallisesti riittää, että ostaja tarkastaa itse kiinteistön. Ostajan on ryhdyttävä tarkempiin tutkimuksiin, mikäli kiinteistössä havaitaan epäilystä herettäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä. Olosuhteet voivat edellyttää asiaintuntijan apua.¹³⁰

Kiinteistön kaupassa ostajan tarkastusvelvollisuutta ja hänen tietoaan virheestä säännellään maakaaren 2 luvun 22 §:ssä. Lainkohdan ensimmäisen momentin mukaan ostajan tarkastusvelvollisuus liittyy vain laaturiheeseen. MK 22 luvun 22§:n toisen momentin mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessä. Tämä säännös koskee kaikkia virhetyppejä.¹³¹

Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan tarkastusvelvollisuus liittyvät toisiinsa. Yksittäistapauksissa rajanveto jää oikeuskäytännön varaan. Mk 22 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan myyjän antamat tiedot rajoittavat kuitenkin ostajan tarkastusvelvollisuutta. Ostajalle ei ole ilman erityistä syytä tarkastaa myyjän antamien tietojen oikeellisuutta. Pääsääntöisesti myyjän virheellisetkin tiedot poistavat ostajan tarkastusvelvollisuuden. Rajanveto on vaikeinta tilanteissa, joissa ostaja ei ole havainnut myyjän jättäneen antamatta tietoja kiinteistön ominaisuudesta eikä myyjä ole menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.¹³²

KKO 2009:31. Vuokraoikeuden ja sillä olevan omakotitalon kaupassa oli myyjän vastuuta rajoitettu suoritettussa kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Myöhemmin talossa oli havaittu yläpohjan kosteusvaurio, jonka johdosta ostaja vaati hinnanalennusta. Kysymys rajoitusehdon merkityksestä myyjän vastuuseen. Kysymys myös kuntotarkastuksesta johtuvasta ostajan selonottovelvollisuudesta.

¹²⁹ Niemi 2002, s. 287.

¹³⁰ HE 120/1994, s.56

¹³¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 131.

¹³² Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 148-149.

Ratkaisussa ostajan selonottovelvollisuuden osalta selviää, että kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjatilaa ei ole voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Yläpohjatilan tarkastaminen olisi näin ollen edellyttänyt rakenteiden purkamista eli sellaista tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä, johon ostajalla ei ole ollut velvollisuutta ryhtyä ilman erityistä syytä. Kuntotarkastuksessa selvisi myös, että vesikatossa oli riskitekijöitä, jotka heikensivät sen kestävyyttä. Lisäksi savuhormin juurihuovan tiiviys oli puutteellinen. Katon vuotamista tai puutteellisuutta ei epäilty. Kuntotarkastusraportin mukaan ei ollut syytä epäillä, että rakennuksen yläpohjassa oli kosteusvaurio. Korkein oikeus katsoi, ettei ostaja ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Virhettä ei ole, kun ostaja on tehnyt kaupan tietoisena kiinteistön ominaisuuksista. Tiedon kiinteistön ominaisuuksista ei tarvitse tulla myyjästä käsin. Jos ostaja on tietoinen kiinteistön oikeasta tilasta, ei hän voi vedota myyjän antamiin virheellisiin tai puutteellisiin tietoihin tai ilmoittamatta jättämiseen. Vastaavasti ostajan voidaan olettaa olevan tietoinen jostain seikasta vain, jos ostajalla on oikea käsitys sen merkityksestä. Ostaja ei menetä oikeuttaan vedota virheeseen mikäli myyjä on vain lyhyesti maininnut jostain seikasta, jonka vaikutuksia ostajan ei voida olettaa ymmärtäneen.¹³³

Virheen havaitsemisen kannalta voi olla merkitystä myös vuodenajalla. Esimerkiksi runsaslumisena talvena maanpinnan kaltevuuden toteaminen voi olla vaikeaa. Riskinjako myyjän ja ostajan välillä voi jakautua eri tavoin riippuen siitä, mihin vuodenaikaan kauppa tehdään. Mikäli kauppa tehdään sellaisena vuodenaikana, että sokkeli ja maanpinnan kaltevuus voidaan nähdä, on ostajalla tällöin tarkastusvelvollisuus. Vastaavasti sokkelin ollessa lumen peitossa, on myyjän tiedonantovelvollisuus laajempi kuin ostajan tarkastusvelvollisuus.¹³⁴

Kaupan kohteen arvon arvioinnista vastaa ostaja. Näin ollen myyjän virhevastuun piiriin ei kuulu asunnon ylihinnoittelu. Tähän liittyen ostajan ennakkotarkastuksella on keskeinen ja tärkeä merkitys. Ostajalle ennakkotarkastus on

¹³³ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 131-132.

¹³⁴ Kyllästinen 2010, s. 324.

käytännössä välttämätön toimenpide, koska sen avulla hän pystyy arvioimaan kohteen arvon. Ostaja voi tarkastuksen perusteella vastata myyjän tarjoukseen tai tehdä oman tarjouksensa. Myyjän hintapyynnön perusteella ostaja ei voi tehdä johtopäätöksiä laatutason suhteen.¹³⁵

5.2 Myyjän ja asunto-osakeyhtiön välinen vastuunjako

Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) astui voimaan 1.7.2010. Uudella asunto-osakeyhtiölailla kumottiin vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölaki. Uusi laki on selvästi laajempi kuin vanha asunto-osakeyhtiölaki. Aikaisemmat osakeyhtiölaissa olleet säännökset sisällytettiin uuteen asunto-osakeyhtiölakiin.¹³⁶

Kunnossapitoon kuuluu yhtiön kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta. Tämä toiminta sisältää pienet juoksevat korjaukset ja vuosikorjaukset sekä laajemmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan muuteta olennaisesti. Kunnossapitoon kuuluu peruskorjaus, ei kuitenkaan perusparannus. Kunnossapidon ja muutostöiden välinen rajanveto on usein käytännössä hankalaa. Tämä rajanveto on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää. Kunnossapitoon kuuluu ylläpito, johon sisältyy aikaisemmin mainittu peruskorjaus. Kunnossapidon tehtävän on säilyttää kohde suunnilleen samanlaatuisena kuin se oli valmistuessaan. Perusparantamiseen kuuluu uudistus. Tavanomaisia perusparannushankkeita on hissien rakentaminen hissittömään taloon ja koneellisen ilmanvaihdon vaihtaminen painovoimaisen ilmanvaihdon tilalle.¹³⁷

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3§:n 1 momentin olettamassäänöksen mukaan osakkeenomistajan on pidettävä osakehuoneistonsa sisäosat kunnossa. Sisäosiin kuuluu kaikki sellaiset osat, jotka eivät ole välttämättömiä yhtiön vastuulle kuuluvien perusjärjestelmien käyttämiseksi. Osakkeenomistajan vastuulle kuuluu sisäpintojen pintamateriaalit, huoneiston kalusteet, riippumatta siitä ovatko ne kiinnitetty rakenteisiin ja laitteet ja koneet, jotka eivät liity kiinteästi yhtiön ylläpitämiin perusjärjestelmiin. Osakkeenomistajan vastuulle kuuluu kiukaat, keittiökoneet ja muut vastaavat laitteet.¹³⁸

¹³⁵ Niemi 2002, s. 286.

¹³⁶ Kuhanen & Kanerva & Furuholm & Kinnunen 2011, s. 7.

¹³⁷ Jauhainen & Järvinen & Nevala 2010, s. 156.

¹³⁸ Sillanpää & Vahtera 2010, s. 79.

AsOYL 4 luvun 2 §:n toisen momentin mukaan yhtiöllä on velvollisuus pitää kunnossa rakennuksen rakenteet ja eristeet. Rakenteeseen kuuluu kaikki sellaiset materiaalit, jotka sijaitsevat rakenteen sisällä. Pintarakenteen ja materiaalin välinen tasoite katsotaan kuuluvaksi pintarakenteeseen ja näin ollen tasoite kuuluu osakkeenomistajan vastuulle. AsOYL 4 luvun 2§:n 2 momentissa säädetään myös, että yhtiön on pidettävä kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedon-siirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja samankaltaiset perusjärjestelmät. Edellä mainittujen järjestelmien välttämättömät osat, joista esimerkkinä voidaan mainita sähköisen lattialämmityksen vastukset ja huoneistokohtaiset vesivaraajat kuuluvat tavallisesti yhtiön vastuulle, jos ne ovat kiinteä ja olennainen osa kyseistä järjestelmää. Osakkeenomistajan perusjärjestelmiin liittämät laitteet kuuluvat puolestaan osakkeenomistajan vastuun piiriin.¹³⁹

Rakenteisiin kuuluu rakennusten perustukset ja ulkopinnat. Näitä kohteita on esimerkiksi ulkovaippa, vesikatto, ulkoikkunat ja -ovet. Rakenteisiin kuuluu tämän lisäksi ylä-, ala- ja välipohja, väliseinät sekä rakenteiden palkit ja pilarit. Eristeisiin kuuluu vesi-, lämpö-, höyry-, kosteus-, palo-, ja äänieristeet ja -sulut. Yhtiö vastaa huoneistojen rakenteiden ja sisäpinnan välisestä eristeestä. Yhtiö ei puolestaan pääsääntöisesti vastaa pinnoitteen ja rakenteen välisen tasoitteen kunnossapidosta. Tasoitetta tarvitaan pintamateriaalin asentamiseksi ja pinnan tasaisuuden varmistamiseksi. Tasoitetta voidaan pitää pintarakenteen osana ja siten huoneiston sisäosana, jonka kunnossapitovastuu kuuluu osakkaalle.¹⁴⁰

Wc-laitteet ja hanat kuuluvat yhtiön vastuulle silloin kun ne ovat osa perusjärjestelmää. Wc-laitteen vetonuppi tai kansi voi rikkoutua. Tällöin osakkeenomistajalla voi olla käytännössä velvollisuus näyttää, ettei wc-laitteen rikkoutuminen johdu hänen laiminlyönnistään tai teostaan. Osakehuoneiston altaat eivät kuulu yhtiön vastuun piiriin. Altaaksi luetaan keittiö-, wc-, kodinhoituhuone-, kylpyhuone- ja saunatilan pesualtaat, kylpyamme, suihkuallas ja uima-altaat.¹⁴¹

¹³⁹ Sillanpää & Vahtera 2010, s. 74.

¹⁴⁰ Jauhiainen & Järvinen & Nevala 2010, s. 170-171.

¹⁴¹ Sillanpää & Vahtera 2010, s. 75.

Osakkaan kunnossapitovelvollisuuden lähtöasetelmana on, että osakas vastaa osakehuoneiston sisäosista ja siellä olevista huoneiston perusvarustuksiin kuuluvista asennuksista ja laitteista. Osakas vastaa asennuksista ja laitteista siltä osin kuin ne eivät ole välttämättömiä yhtiön ylläpitämien perusjärjestelmien toiminnalle tai ovat jokapäiväisessä käytössä kuluvia osia. Osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluu esimerkiksi huoneiston lattian, seinän ja katon pintamateriaalit, huoneiston komerot ja kaapistot ja muut kalusteet riippumatta siitä, ovatko ne kiinnitetty rakenteisiin. Osakkaan vastuulle ei kuulu puolestaan vesi-, lämpö- ja äänieristeet, kantavat rakenteet, viemäröintijärjestelmän hajulukot, viemärikaivot tai kaivojen tiivisteet.¹⁴²

Yksi tavanomaisimmista asunto-osakeyhtiön kunnossapitoa koskevista riidan erimielisyyksien aiheuttajista on märkätilojen vesieristeen vauriot ja siihen liittyvät kunnossapitoon liittyvät kysymykset. Pääsääntöisesti vesieriste on osa yhtiön vastuun piiriin kuuluvaa rakennetta, ellei yhtiöjärjestyksessä on muuta määrätty kunnossapitovastuun jakaantumisesta. Kosteusvaurion aiheutuessa vesieristeessä olevasta viasta, ja se joudutaan uusimaan, kuuluu yhtiön vastuulle myös pinnoitteen uusiminen, silloin kun yhtiön on pakko poistaa pinnoitteen omaan kunnossapitovastuuseen kuuluvan vesieristeen korjaamiseksi.¹⁴³

Julkisesti saatavilla olevat vastuunjakotaululukot perustuvat yhtiöiden ja kiinteistöjen yleisiin piirteisiin. Yhtiön kunnossapitovastuun jakautumista ei voida kuitenkaan jättää ulkopuolisen tahon päätettäväksi. Näin ollen pelkkää viittausta vastuunjakotaulukkoon ei voida pitää sallittuna. Vastuunjakotaulukkoa voidaan kuitenkin taloyhtiöissä käyttää mutta kunnossapitovastuuta koskevan määräyksen tulee olla nähtävissä yhtiöjärjestyksestä suoraan. Kyseistä vastuunjakotaulukkoa sovelletaan asunto-osakeyhtiössä siihen asti kunnes yhtiöjärjestystä tältä osin muutetaan.¹⁴⁴

¹⁴² HE 24/2009, s. 88.

¹⁴³ Sillanpää & Vahtera 2010, s. 77.

¹⁴⁴ HE 24/2009, s. 79.

5.3 Ensimmäisen myyjän vastuu myöhemmälle ostajalle sekä vaatimusten esittäminen elinkeinonharjoittajalle

Asuntokauppalain 5 luvun 3 §:n mukaan ensimmäinen myyjä voi joutua asunnosta virhevastuuseen sekä omalle sopimuskumppanilleen että myös asunnon myöhemmälle omistajalle, tilanteissa joissa ensimmäinen myyjä on myynyt asunnon 1.9.1995 tai sen jälkeen.¹⁴⁵

Asunto-osakkeen ostaja voi vaatia korvausta asunnon virheen perusteella asunnon ensimmäiseltä myyjältä, vaikka hän onkin ostanut asunnon omalta sopimuskumppaniltaan. Käytännössä ostaja on ostanut asunnon käytettynä joko siltä jolle ensimmäinen myyjä on sen myynyt tai vastaavasti myöhemmältä ostajalta. Ostajalla on mahdollisuus vaatia korvausta sekä omalta myyjältään, että asunnon ensimmäiseltä myyjältä. Omalle myyjälle esitetyt vaatimukset määräytyvät asuntokauppalain käytetyn virhesäännösten mukaisesti ja asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu määräytyy vastaavasti uuden asunnon virhesäännösten mukaan.¹⁴⁶

Vastuiden ollessa päällekkäiset ensimmäisen myyjän ja ostajan oman sopimuskumppanin kesken, on ostajalla mahdollisuus valita, kehen kohdistaa virheen vuoksi vaatimuksensa. Käytännössä ostajan kannattaa kääntyä ensimmäisen myyjän puoleen aina, kun edellytykset siihen täyttyvät. Ostajan kannattaa vastaavasti kääntyä oman sopimuskumppanin puoleen vain virheiden osalta, jotka eivät kuulu ensimmäisen myyjän vastuun piiriin.¹⁴⁷

Ensimmäisen myyjän vastuun piiriin eivät kuulu virheet, jotka ovat syntyneet ensimmäisestä myyjästä riippumattomista syistä asunnon luovutuksen jälkeen, virheet, jotka ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt aikaisemmalle omistajalle, aikaisemman omistajan virheilmoituksen laiminlyöntiin liittyvät virheet sekä virheet, joihin liittyvä vaatimus koskee hinnanalennusta tai kauppahinnan palaut-

¹⁴⁵ Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 104.

¹⁴⁶ Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 104-105.

¹⁴⁷ Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 105.

tamista ja ylittää määrältään sen, mitä asunnon ensimmäisen myyjän oma sopijapuoli olisi voinut vaatia samalla perusteella.¹⁴⁸

Kiinteistön kaupassa ostaja voi esittää myyjän vastuulle kuuluvan laaturvirheen perustuvan vaatimuksensa myyjän sijasta elinkeinonharjoittajaan. Virheperusteen laajentaminen kanavoi korvaukset virheen aiheuttajan maksettavaksi. MK 2 luvun 26 § oikeuttaa kiinteistön ostajan vetoamaan sopimuksen sisältöön, vaikka hän ei ole sopimuksen osapuoli. Tämä on merkittävä poikkeussääntö. Kyseessä olevaa säännöstä sovelletaan vain, jos kiinteistön ostajana on kuluttajan asemassa oleva vapaa-ajan tai asunnon ostaja ja kyseessä on nimenomaan kiinteistön laaturvirhe. Ostajalla on näin mahdollisuus valita kohdistaaako laaturvirheeseen perustuvan vaatimuksensa myyjään vai elinkeinonharjoittajaan.¹⁴⁹

Laaturvirheen on oltava seurausta elinkeinonharjoittajan virheellisestä toiminnasta. Elinkeinonharjoittaja vastaa virheestä vain siihen määrään, jonka hän olisi velvollinen maksamaan alkuperäiselle sopimuksen osapuolelle eli myyjälle. Elinkeinonharjoittaja vapautuu vastuusta, jos virheestä johtuva korvaus on jo suoritettu aikaisemmalle omistajalle tai virheilmoitus on laiminlyöty.¹⁵⁰

5.4 Myyjän kunnianvastainen ja arvoton toiminta sekä törkeä huolimattomuus

Myyjän toiminta on käytetyn asunnon kaupassa kunnianvastaista ja arvotonta muun muassa silloin, kun myyjä on salannut tai pyrkinyt peittämään omassa tiedossaan olevia olennaisia seikkoja tai asunnossa on tehty luvattomia muutostöitä. Myyjä on myös saattanut tehdä itse huoneiston muutostyöt palkkaamatta töihin ammattitaitoista tai asiantuntevaa apua.¹⁵¹

Törkeänä huolimattomuutena voidaan pitää tilannetta, jossa rakentamisessa on käytetty materiaalia, joka rakennuttajan olisi pitänyt ammattitaitonsa puit-

¹⁴⁸ HE 14/1994, s. 123-125.

¹⁴⁹ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 300.

¹⁵⁰ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 190.

¹⁵¹ Ämmälä 2002, s. 123.

teissa pitänyt käsittää kestävyydeltään heikkolaatuiseksi tai vaaralliseksi terveydelle.¹⁵²

KKO 2007:91 ratkaisussa oli kyse siitä, oliko asunto-osakkeiden myyjä menetellyt asunto-kauppalain 6 luvun 14 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kunnianvastaisesti ja arvottomasti ja ostajat siten voineet vedota kaupan kohteen virheellisyyteen pykälän 2 momentissa säädetyn kahden vuoden määräajan estämättä.

Ratkaisussa myyjän katsottiin toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti kun hän selvästi oli antanut sellaisen kuvan, että hän tiesi vedeneristyksen asennetuksi, vaikkei näin ollut asian laita. Tällaisen virheellisen käsityksen antamista kaupan syntymisen kannalta olennaisesta seikasta ei voida enää pitää pelkäämään kaupan kohteen ominaisuuksien kaupallisena kehumisena. Ostajan reklamointi 2 vuoden määräajan jälkeen oli mahdollinen ja myyjät tuomittiin hinnanalennukseen. Hinnanalennus tuomio pysyi kaikissa oikeusasteissa.

Kiinteistön kaupassa ostajan virheilmoitukseen liitetyt rajoitukset eivät kuitenkaan päde tapauksissa, joissa myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Edellä mainitussa tilanteessa ostaja voi vedota virheeseen kohtuullisen ajan tai viiden vuoden määräajan jälkeenkin. Tilanteissa, joissa myyjä on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, voidaan sopimus usein julistaa oikeustoimilain 33 §:n mukaan pätemättömäksi. Tätä pätemättömyyttä ei reklamaatioaika voi rajoittaa. Tällaisia tilanteita on esimerkiksi se, kun myyjä on lisännyt kiinteistön velkavastuuta kaupanteon jälkeen, salannut kiinteistön vian tai muulla tavalla toiminut petollisesti. Tärkeää on kuitenkin huomioida, että näissäkin tapauksissa ostajan on silti reagoitava kohtuullisessa ajassa saatuaan tiedon edellä kuvatuista seikoista. Muussa tapauksessa ostajan voidaan katsoa passiivisuudellaan hyväksyneen myyjän menettelyn.¹⁵³

KRIL 14.1.2008 (XII) Dnro 1108/82/07. NN:t (jäljempänä ostajat) ostivat asuinkiinteistön XX:iltä (jäljempänä myyjät) 8.12.2000 tehdyllä kauppakirjalla. Kohteen kauppahinta oli 650 000 markkaa eli noin 109 300 euroa. Kiinteistön hallinta siirtyi ostajille 15.12.2000 mennessä. Asiassa on tullut kiistaa kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen laadusta. Myyjät katsovat olevansa vastuista vapaita sen perusteella, että virheilmoitusta ei ole tehty maa-kaaren mukaisessa viiden vuoden ajassa. Lautakunta piti perustelussaan rakennusvirheitä keskeisiltä osin ja kokonaisuutena arvioiden olennaisina. Tällaisia seikkoja olivat alapohja-

¹⁵² HE 14/1994, s. 103.

¹⁵³ Niemi 2002, s. 273-274.

rakenteiden suunnitelmasta poikkeava toteutus (vesijohtojen sijoittaminen ja vedeneristyskaistan puuttuminen), välipohjarakenteiden toteuttaminen rakennesuunnitelmista poikkeavalla ja niitä heikommalla tavalla, ilmeinen vedeneristysten puuttuminen pesutilasta sekä HTT:n tavarantarkastusraportista ilmenevät katto- ja ullakkorakenteiden puutteet.

Lautakunta totesi edellisten vikojen olevan laatuvirheitä, jonka jälkeen lautakunta arvioi vasta myyjien kunnianvastaisen ja arvottoman toiminnan. Lautakunta arvioi myyjien toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti salatessaan viat. Tapauksen asuinkiinteistön kaupassa oli lukumääräisesti useita ja vakavia virheitä. Myyjät veloitettiin maksamaan sekä hinnanalennusta että vahingonkorvausta.

5.5 Vastuunrajoituslausekkeet

Myyjällä on kahden kuluttajan välisessä käytetyn asunnon kaupassa mahdollisuus rajoittaa ostajan oikeuksia esittää vaatimuksia virheiden johdosta. Vastuunrajoittaminen on mahdollista vain yksilöityjen seikkojen osalta. Toisin sanoen kauppakirjassa on mainittava seikat, joista myyjä ei vastaa kaupanteon jälkeen. Vastuunrajoitusehdot eivät kuitenkaan vapauta myyjää vastuusta, jos hän toimii vilpillisesti.¹⁵⁴

Kaupan osapuolilla on mahdollisuus sopia virhevastuun rajoittumisesta. Vastuunrajoitusehto on yksilöitävä. Vastuunrajoitusehto tarkoittaa sellaisia seikkoja, joista kaupan osapuolilla ei ole tietoa kaupanteon yhteydessä. Vastuunrajoitusehdon on mahdollista koskea tiedossa olevaa vikaa, jonka laajuudesta ei ole tietoa. Vastuunrajoitusehdon on oltava niin selkeä, että ostaja ymmärtää ehdon seuraamukset. Ostaja voi näin ollen arvioida ehdon merkitystä suhteessa kauppahintaan ja itse kauppaan.¹⁵⁵ Myyjän vastuunrajoituslausekkeeseen on rinnastettavissa ostajan lauseke, jolla hän ottaa vastatakseen tietyn virheen. Tällöin virheen vastuu ei jää myyjälle.¹⁵⁶

Myyjä saattaa pyrkiä kiinteistökaupassa vastuunrajoituslausekkeen avulla sulkemaan kokonaan vastuunsa pois. Tällainen tilanne voi olla kiinteistöllä olevan rakennuksen laatuvirheen kohdalla. Jotta tällainen ehto tulisi sitovaksi, tulisi kohteen virheet yksilöidä niin tarkasti ja yksiselitteisesti, että kaupan osa-

¹⁵⁴ Kasso 2006, s. 99.

¹⁵⁵ Palo & Linnainmaa 2002, s. 533.

¹⁵⁶ Koskinen 2004, s. 67.

puolille syntyy selkeä käsitys niistä virheistä, jotka eivät kuulu myyjän vastuulle. Ostajan tulisi tällöin huomioida vastuunrajoituslausekkeen merkitys kauppahintaan, muihin ehtoihin ja ostotarjoukseen nähden.¹⁵⁷

Vastuunrajoituslausekkeen yksilöintivaatimus merkitsee, että ostaja voi vedota asunnon virheeseen tilanteissa, joissa asunto on sopimuksen mukaan myyty ”siinä kunnossa kuin se on” tai vastaavalla muulla yleisluontoisella vastuunrajoituslausekkeella.¹⁵⁸

Myyjä voi rajoittaa vastuutaan virheen seuraamuksista myös eri tavoin määritellyin rahamäärin. Esimerkiksi kauppakirjassa voidaan määritellä viallisen lämmitysjärjestelmän osalta, että myyjä vastaa hinnanalennuksesta ja vahingonkorvauksesta vain siltä osin kun hinnanalennus ja vahingonkorvaus ovat määrältään yhteensä vähintään 20 000 euroa. Myyjä vastaa ylimenevästä osasta ja myyjän vastuun enimmäismäärä on enintään 50 000 euroa.¹⁵⁹

Myyjällä on lisäksi mahdollisuus korvata hinnanalennus ja/tai vahingonkorvaus kiinteämääräisellä sopimussakolla. Vastuunrajoituslauseke sijoitetaan MK 2 luvun 9 §:n mukaisesti. Edellä mainitussa pykälässä säännellään kiinteistön kaupan sopimusvapaudesta. Vastuunrajoitusehtoa, joka koskee sopimussakkoa, voidaan sovitella oikeustoimilain 36 §:n mukaisesti, jos ehto on kohtuuton tai se johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen. Myyjän kunnianvastainen ja arvon toiminta voi johtaa oikeustoimilain 33 §:n mukaisesti vastuunrajoitusehdon pätemättömyyteen.¹⁶⁰

Osapuolet voivat tapauskohtaisesti sopia, mitä kohtuullisella ajalla kiinteistön reklamaatiossa tarkoitetaan. Tämän lisäksi kiinteistön kaupan osapuolet voivat lyhentää vastuunrajoituslausekkeilla viiden vuoden määräaika, joka tapauskohtaisesti voi olla tarpeettoman pitkä. Viiden vuoden toissijaisen määräajan lyhentäminen voi olla perusteltua vaarantamatta kuitenkaan ostajan oikeutta

¹⁵⁷ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 350.

¹⁵⁸ Simonen 2000, s. 55.

¹⁵⁹ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 353-354.

¹⁶⁰ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 356.

vedota laatuvirheeseen. Esimerkiksi omakotitalon laatuvirheeseen vetoamiseen voi riittää kolme vuotta.¹⁶¹

KKO:2004:78. A ja B olivat ostaneet C:ltä kiinteistön sillä sijaitsevina rakennuksina. Kaupparakirjaan sisältyi maininta rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista ja myyjän vastuuta rajoittava lauseke. Myöhemmin rakennuksessa oli havaittu merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena rakennukseen oli tullut kosteusvaurioita. Kysymys vastuunrajoituslausekkeen vaikutuksesta ostajan oikeuteen vaatia kauppahinnan alennusta mainittujen rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella. Kysymys myös siitä, oliko rakennuksen arvo korjaustöiden suorittamisen johdosta noussut siten, että se tuli ottaa huomioon kauppahinnan alennusta määrättäessä.

Tapauksessa vastuunrajoituslauseke ja vasta kaupanteon jälkeen ilmenneet vakavien rakennusvirheiden aiheuttamat kosteusvauriot eivät ”kohdanneet”. Tapauksessa oli teetetty kosteuskartoitus myyjän toimesta, johon perustuen vastuunrajoituslauseke oli määritelty. Ratkaisun perusteluista myös selviää, ettei ostajalla ole erityistä velvollisuutta tarkastaa myyjän tietojen paikkansa pitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Korkein oikeus pyysytti käräjäoikeuden ja hovioikeudet päätökset ennallaan ja myyjä veloitettiin maksamaan vastuunrajoituslausekkeesta huolimatta ostajille hinnanalennusta.

5.6 Muut kuin myyjän antamat tiedot

Myyjä vastaa käytetyn asunnon kaupassa ostajaan nähden AsKL 6 luvun 27 §:n mukaisesti myös virheistä, jotka johtuvat myyjän toimeksiannosta toimivan kiinteistövälittäjän tai myyjän muun edustajan antamista virheellisistä tai puutteellisista tiedoista. Kiinteistövälittäjä vastaa itsenäisesti omalta osaltaan kaupan osapuolille aiheuttamista virheistä, joten ostaja voikin yleensä valita, kohdistaaako hän kiinteistövälittäjän aiheuttaman virheen perusteella vaatimuksensa kiinteistövälittäjään vai myyjään.¹⁶²

Kiinteistönvälitysliikkeen vastuu ei poista myyjän vastuuta, eikä myyjän vastuu kiinteistönvälitysliikkeen vastuuta. Myyjän ja kiinteistönvälitysliikkeen vastuut

¹⁶¹ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 356-357.

¹⁶² Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 606.

voivat tulla mahdollisesti toteutettavaksi rinnakkain. Tällöin esimerkiksi myyjän vastuun seurauksena voi olla hinnanalennus ja kiinteistönvälitysliikkeen vastuu kattaa vahingonkorvauksen. Välitysliikkeen toimeksiantoja sääntelee kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettu laki (15.12.2000/1074).¹⁶³

KRIL 04.09.2008. (XI) Dnro 1528/81/07. NN (jäljempänä ”ostaja”) osti 12.9.2006 XX:ltä (jäljempänä ”myyjä”) asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat pinta-alaltaan 53,5 m² kerrostaloasunnon hallintaan vuonna 1962 valmistuneessa rakennuksessa. Kauppahinta oli 114 719,90 euroa. Kaupan välitti välitysliike. Hallinta siirtyi ostajalle 19.9.2006.

Ostaja havaitsi joulukuussa 2006 puutteita parketin laadussa. Asiassa on riita siitä, ovatko myyjä ja välitysliike antaneet ostajalle ennen kaupantekoa riittävät tiedot parketin ominaisuuksista sekä siitä, ovatko he velvollisia korvaamaan ostajalle osan parketin uusimisesta aiheutuneista kustannuksista.

Tapauksessa oli asuntokauppalain yleisen virhesäännöksen mukainen virhe, kun parketti vääntyi ja kohosi lämmityskauden aikana. Lautakunta suositti että myyjä ja välitysliike maksavat ostajalle yhteisvastuullisesti hinnanalennusta / vahingonkorvausta 1 500 euroa.

Hallituksen esityksen mukaan myyjä vastaa kiinteistön kaupassa ostajaan nähden myös hänen toimeksiannostaan toimivan kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista tai tietojen antamisen laiminlyönneistä. Mikäli kiinteistönvälittäjän tiedot eivät ole riittävät tai oikeat, voi ostaja tietyissä tilanteissa kohdistaa vahingonkorvausvaateensa joko myyjään ja kiinteistönvälittäjään yhdessä tai vastaavasti pelkästään myyjään tai kiinteistönvälittäjään.¹⁶⁴

Michael Saarikoski korostaa että kiinteistönvälityslaissa ei ole sellaista erityissäännöstä, jonka perusteella välittäjä voitaisiin velvoittaa maksamaan puolestaan toimeksiantaja myyjälle vahingonkorvausta myyjän ostajalle maksaman hinnanalennuksen pääoman. Oikeusjärjestyksessämme ei ole säännöstä, jonka mukaan hinnanalennuksen pääomaa voitaisiin pitää myyjän taloudellisena vahinkona tai välittäjä pystyttäisiin velvoittamaan korvaamaan myyjälle hinnanalennuksen pääoma, jota ei ole pidettävä myyjälle aiheutuneena vahinkona.¹⁶⁵

¹⁶³ Tepora & Kartio & Koulu & Lindfors 2010, s. 285.

¹⁶⁴ HE 120/1994, s. 55.

¹⁶⁵ Saarikoski 2006, s. 225.

Saarikoski nostaa esille oikeuskäytännön puolelta ratkaisut KKO 1983 II 92 ja KKO 2003:61, joissa kiinteistönvälittäjä veloitettiin korvaamaan myyjälle tämän ostajalle maksaman hinnanalennuksen pääoman. Takautumisvastuuta koskevan säännöksen soveltaminen hinnanalennustyyppiseen seuraamukseen ei vastaa Saarikosken mukaan lainsäätäjän kantaa Suomessa.¹⁶⁶

Kuntotarkastajien vastuusta tai toiminnasta ei ole erityisiä säännöksiä. Heidän toimintaansa sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia ja vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Kuluttaja tilatessa kuntotarkastajan, tulee lisäksi sovellettavaksi kuluttajansuojalaki.¹⁶⁷

Kuntotarkastajan suoritus on hänen laatimansa raportti tai lausunto. Kuntotarkastaja ei siten toimi välikätenä kaupan osapuolten kesken kuten kiinteistönvälittäjä, vaan kuntotarkastus on tavallisesti myyjän antamien tietojen sekä myyjän ja ostajan sopimien seikkojen ohella osa sopimusta ja kauppaa. Kuntotarkastajan vastuuta on arvioitava eri tavalla kuin myyjän vastuuta.¹⁶⁸

Kuntotarkastaja ei virheellisen suorituksensa perusteella esimerkiksi joudu vastuuseen koko kosteusvauriosta ja yksin kustantamaan sen korjaamista. Vastuu säilyy asuntokaupan osapuolilla. Kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen vauriosta pelkästään siltä osin kuin hänen oma virheellinen toimintansa on aiheuttanut vahinkoa.¹⁶⁹

Virhevastuu syntyy myös myyjälle, kun asunnon virheettömyys todetaan sopimukseen liitettyssä kuntotarkastusraportissa. Myyjä vastaa sopimuksenvastaisuuden perusteella virheestä ostajalle ja näin ollen voi joutua maksamaan hinnanalennusta. Myyjä voi vaatia korvausta edelleen kuntotarkastajalta vahingosta, jonka virheellinen lausunto on hänelle aiheuttanut. Tarkastajan korvattavaa vahinkoa ei useinkaan synny, koska myyjä ei olisi ollut kuitenkaan oikeutettu saamaan vaurioituneesta kohteesta samaa hintaa kuin kunnossa olevasta.¹⁷⁰

¹⁶⁶ Saarikoski 2006, s. 239.

¹⁶⁷ Palo & Linnainmaa 2002, s. 823.

¹⁶⁸ Koskinen 2004, s. 162.

¹⁶⁹ Koskinen 2004, s. 165.

¹⁷⁰ Koskinen 2004, s. 172.

5.7 Ostajan virheilmoitus

Ennen 1.1.2006 voimaantullutta asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n mukaan ostajan oli vedottava kaupan kohteessa olevasta viasta tai puutteesta kohtuullisesta ajasta siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita virhe. Ostajan laiminlyödessä virheilmoituksen tekemisen kohtuullisessa ajassa, hän menetti samalla oikeutensa vedota virheenä asunnossa ilmeneviin puutteisiin tai vikoihin. Riittävänä aikaisemmin pidettiin neutraalia reklamaatiota, jossa ostaja vain kohtuullisessa ajassa ilmoitti virheestä myyjälle. Virheilmoitukselta ei edellytetty vaatimusten esittämistä. Asuntokauppalaisissa ei aikaisemmin ennen lakiuudistusta säännelty missä ajassa virheen ilmoittamisen jälkeen ostajan on esitettävä alustavat tai yksilöidyt vaatimuksensa. Lakiuudistuksen jälkeen ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisessa ajassa.¹⁷¹

Ostajan on ilmoitettava myyjälle havaitsemastaan kiinteistön virheestä ja siihen liittyvistä vaatimuksistaan. Tätä virheilmoitusta kutsutaan reklamaatioksi. Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, mikäli hän laiminlyö virheilmoituksen tekemisen. Reklamaatio turvaan osaltaan virheeseen liittyvää todistelua. Ilman myyjän tietoisuutta virheestä, ostaja voisi odottaa vaatimustensa esittämistä niin kauan, ettei myyjällä ole enää mahdollisuutta esittää vastatodisteita. Reklamaation avulla myyjä ei myöskään kuvittele suorituksensa olevan virheetön. Reklamaatio estää sen, ettei ostaja voi odottaa pitkää aikaa hintojen laskua tai nousua ja niihin vedoten vaatia kauan purkua tai hinnanalennusta. Reklamaatiovelvollisuus koskee kaikkia maakaaren virhetyyppejä. Käytännössä sillä on suurin merkitys laatuvirheiden osalta.¹⁷²

Myyjällä on oltava mahdollisuus itse todeta tai tarkastaa kiinteistön virhe reklamoinnin yhteydessä. Reklamoinnin yhteydessä ostajan tulisi varata myyjälle mahdollisuus todeta virhe. Virheen riitauttaminen on hyvin todennäköistä, jos rakenteet on jo purettu ja korjattu.¹⁷³

¹⁷¹ Keskitalo 2007, s. 59-60.

¹⁷² Palo & Linnainmaa 2002, s. 142.

¹⁷³ Kasso 2010b, s. 250-251.

Virheilmoitukseksi ei lueta myyjälle osoitettua viestiä, jossa ostaja vain kertoo havainnoistaan. Virheilmoituksen sisältöön kuuluu, että ostaja selkeästi ilmoittaa havaitsemansa tai epäilemänsä virheen, johon liittyen hän esittää samalla ainakin alustavan vaatimuksensa.¹⁷⁴

5.7.1 Virheellisuuden määräävä ajankohta

Hallituksen esityksen mukaan käytetyn asunnon kaupassa virheellisuuden määrääväksi ajankohdaksi määrittyy AsKL 4 luvun 17 §:n mukaisesti. Hallituksen esityksen mukaan virheellisyyttä on arvioitava sen perusteella millainen asunto on ominaisuuksiltaan ajankohtana, jolloin vaaranvastuu asunnosta siirtyy ostajalle. Tavallisesti vaaranvastuu siirtyy ostajalle asunnon hallinnan luovutuksen yhteydessä. Hallituksen esitys korostaa, että myyjän vastuu kattaa virheet, jotka asunnossa oli vaaranvastuun siirtyessä, mutta jotka havaitaan vasta tämän jälkeen. Ratkaiseva on, onko virheen perusteena seikka, joka on ollut jo olemassa vaaranvastuun siirtymisen ajankohtana. Muun muassa lukkojen tai ovien helojen särkyminen tavallisessa käytössä muutaman vuoden käytön jälkeen on mahdollisesti osoitus siitä, osat ovat olleet jo alun perin laadultaan huonommat kuin ostaja on voinut olettaa. Tällöin kyseessä on normaali myyjän virhevastuu.¹⁷⁵

Arvioitaessa myyjän suoritusta kiinteistönkaupassa on ratkaisevana ajankohdana kauppakirjan vahvistaminen. Samaa ajankohtaa sovelletaan kauppahinnan alennuksen suuruutta laskettaessa. Toisinaan tästä ajankohdasta joudutaan poikkeamaan. Myyjän sitoutuessa sivusuoritukseen, joka tehdään varsinaisen kaupanteon jälkeen, suoritusta arvioidaan sivusuorituksen ajankohdan mukaan. Sivusuorituksena voi olla esimerkiksi rakentaminen kiinteistölle, rakennusten kunnostaminen, tien rakentaminen tai kunnostaminen tai muu urakka- tai työsuoritus.¹⁷⁶

Myyjän vastuun kannalta on keskeistä se, onko vian syy tai peruste olemassa kaupantekohetkellä. Mikäli rakennuksessa on vuotava putki kaupanteko het-

¹⁷⁴ Kasso 2010b, s. 251.

¹⁷⁵ HE 14/1994, s. 98-99.

¹⁷⁶ Niemi 2002, s. 296.

kellä, vastaa myyjä vahingoista, jotka vuodosta aiheutuu kaupan jälkeen. Myyjän vastuuta voi rajoittaa tilanne, jossa ostaja ostajan uutena omistajana ei ota selvää viasta seurauksien ilmennyttyä tai ostaja muulla tavalla laiminlyönnillään vaikuttaa vahinkojen laajenemiseen. Myyjä vastaa kiinteistön tai siihen kuuluvan rakennuksen arvon alenemisesta, jos kiinteistö myyjän toimenpiteiden tai huolimattomuuden vuoksi laadullisesti huononee kaupanteon jälkeen.¹⁷⁷

MK 2 luvun 21 § tarkoittaa siis sitä, että myyjän vastuun piiriin kuuluu kiinteistössä kaupantekohetkellä olevat virheet, vaikka virhe ilmenee vasta myöhemmin. Ratkaisevana tekijänä on se, että virheen peruste on ollut jo olemassa kaupantekohetkellä.¹⁷⁸

5.7.2 Reklamaatioaika

Virheilmoitus on käytetyn asunnon kaupassa tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä kun ostaja havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Hallituksen esityksessä todetaan, että kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusta ilmenee kohtuullisen reklamaatioajan olevan yleensä enimmillään 3-4 kuukautta siitä ajankohdasta kun ostaja pääsi perille virheen merkityksestä. Kohtuullisen ajan tarkempi määrittely jää arvioitavaksi yksittäistapauksissa erikseen.¹⁷⁹

Ostaja havaitsee rakennusvirheen yleensä vasta sen vaikutusten ilmennyttyä. Tästä johtuen virhearvioinnissa on huomioitava milloin virheen vaikutukset ovat tulleet esille sekä millaisia vaikutuksia virheestä ilmeni tuona ajankohtana. Lisäedellytyksenä vaikutuksen ilmenemiseen on, että ostajan voidaan olettaa käsittäneen vaikutusten johtuvan rakennusvirheestä. Esimerkiksi asunnon kylmyys voi johtua liian heikosta lämmityksestä, kovasta tuuleuksesta tai puutteellisesta lämpöeristyksestä. Vasta kun tuuleuksen vähentäminen ja lämmityksen lisääminen eivät nosta asunnon lämpötilaa tarpeeksi korkeaksi, voidaan perustellusta epäillä kyseessä olevan rakennusvirheen.¹⁸⁰

¹⁷⁷ Niemi 2002, s. 297.

¹⁷⁸ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 133.

¹⁷⁹ HE 21/2005, s. 43.

¹⁸⁰ Nevala 2005, s. 311-312.

Virheilmoituksen tekemiselle asetettu kahden vuoden määräaika alkaa kulua asunnon luovutuksen sijasta kaupantekoajankohdasta, mikäli asunto on kaupaa tehdessä jo ostajan hallinnassa. Asunto on voinut olla ostajan hallinnassa pitkään ennen kaupan tekemistä. Virheilmoituksen liittäminen kaupantekoajan kohtaan täsmentää oikeustilaa.¹⁸¹

Kahden vuoden määräaika sovelletaan myös silloin, kun asunnossa on piilevä virhe, jota ei ole kyetty havaitsemaan ennen kuin pitkän ajan kuluttua. Kahden vuoden takarajan soveltamisessa on syynä se, että myyjänä on yleensä yksityishenkilö. Ostajalla on usein tilaisuus kahden vuoden jälkeen kohdistaa vaatimuksensa asunnon tuottajaan eli ensimmäiseen myyjään.¹⁸²

Kahden vuoden määräaika antaa suojaa myyjänä olevalle yksityishenkilölle. Säännös korostaa ostajan selonottovelvollisuutta käytetyn asunnon kaupassa. Kaksi vuotta riittää yleensä sellaisten virheiden havaitsemiseen, joista myyjän on vastuussa asuntokauppalain 6 luvun mukaisesti. Myyjän kunnianvastainen ja arvoton toiminta sekä törkeä huolimattomuus saa aikaan sen, että ostaja voi vedota virheeseen kahden vuoden määräajan jälkeenkin.¹⁸³

Viiden vuoden määräaika on kiinteistökaupassa reklamaation takarajana. Ostajan on määräajan puitteissa vedottava virheeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Virheeseen vetoamisen on kuitenkin pääsääntöisesti tapahduttava aikaisemmin kuin viiden vuoden kuluttua, koska useimmat virheet kyetään havaitsemaan suhteellisen pian kaupanteon jälkeen.¹⁸⁴

Virheilmoitus voidaan tulkita tehdyn kohtuullisessa ajassa, vaikka se olisi tehty hyvin lähellä viiden vuoden määräaika, josta on säädetty maakaaren 2 luvun 25§:n 2 momentissa. Tästä esimerkkinä virhe, jota ei ole voitu havaita ilman rakenteita purkamatta eikä ostajalla ole ollut perusteltua syytä epäillä virheen

¹⁸¹ HE 21/2005, s. 47-48.

¹⁸² Ämmälä 2002, s. 124.

¹⁸³ HE 14/1994, s. 135.

¹⁸⁴ Palo & Linnainmaa 2002, s. 145.

olemassaoloa. Ostajan taloudellisilla mahdollisuuksilla ei ole katsottu olevan vaikutusta kohtuullisen ajan pituuden arvioinnissa.¹⁸⁵

Reklamaatioajan pituuteen vaikuttavat useat seikat, muun muassa kohteen ja virheen laatu. Hovioikeuskäytäntö on antanut joissain tapauksissa merkitystä ostajan henkilökohtaisille ominaisuuksille, lähinnä asiantuntemukselle. Jossain riita-asioissa 8-9 kuukauden aikaa on pidetty liian pitkänä. Oikeuskäytäntö tukee käsitystä, että kiinteistön kaupan reklamaatio on tehty kolmen kuukauden kuluessa virheen toteamisesta. Reklamaatioaikaa voidaan pitää oikea-aikaisena rajatapauksissa kun ilmoitukset on tehty 4-7 kuukauden kuluessa virheen toteamisesta. Hovioikeuskäytäntö ei ole kuitenkaan yhtenäinen. Vastaavasti kuluttajariitalautakunta on pitänyt ratkaisukäytännössään noin 4 kuukauden määräaikaa reklamaatiolle.¹⁸⁶

Reklamaation takarajan tarkoituksena on suojella myyjää. Mikäli virheisiin olisi sallittua vedota vielä vuosienkin kuluttua, ongelmana olisi, että niin pitkän ajanjakson jälkeen on mahdotonta esittää näyttöä siitä, millainen kiinteistö on ollut kaupantekohetkellä ja mitä kaupan osapuolet ovat sopineet laatutasosta.¹⁸⁷

¹⁸⁵ Kyllästinen 1998, s. 103.

¹⁸⁶ Linnainmaa & Palo 2007, s. 151.

¹⁸⁷ Palo & Linnainmaa 2002, s. 145.

6 LAATUVIRHEEN SEURAUKSET KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN JA ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA

6.1 Ostajan oikeus pidättyä suorituksesta

Asunto-osakkeessa olevan virheen perusteella ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Maksusta pidättyminen on kuitenkin lähinnä painostuskeino ja se osaltaan varmistaa maksun saamisen silloin kun riitä päättyy vahingonkorvaukseen. Maksusta pidättyminen ei kuitenkaan ole lopullinen ratkaisu virheeseen. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää maksamasta rahamäärää, joka ylittää ne vaatimukset, joihin ostajalla olisi oikeus virheen perusteella. Ostaja arvioi omalla vastuullaan sen, ovatko maksusta pidättymisen edellytykset olemassa sekä sen, kuinka suurta summaa hänen oikeutensa koskee. Ostaja ei kuitenkaan joudu kärsimään haitallisia seuraamuksia, jos hänen pidättämänsä summa suhteessa virheen korjauskustannuksiin ja mahdolliseen korvausten määrään ei ylitä kohtuuttoman paljon. Tällöin huomioidaan ostajan objektiiviset mahdollisuudet arvioida korjauskustannusten määrä.¹⁸⁸

Asunto-osakkeeseen liittyvän laadullisen virheen korjaaminen on tavallinen ja luonteva tapa korjata virhe. Asuntokauppalaki ei sisällä säännöstä tällaisesta seuraamuksesta. Kumpikaan osapuoli ei lain mukaan voi vaatia virheen korjaamista. Tästä huolimatta mikään ei kuitenkaan estä kaupan osapuolia sopimasta, että myyjä korjaa virheen.¹⁸⁹

Suorituksesta pidättyminen on kiinteistön kaupassa keino, jolla myyjää painostetaan korjaamaan virhe. Sen avulla varmistetaan, että mahdollisesti virheeseen liittyvät tuleva hinnanalennus tai vahingonkorvaus saadaan perittyä. Maakaaren mukaan ostajalla on mahdollisuus pidättyä kauppahinnan maksamisesta siltä osin, kun ostajalla on myyjään kohdistuva sopimusrikkomuksen perustava vaatimus.¹⁹⁰

¹⁸⁸ Nevala 2005, s. 314-315.

¹⁸⁹ Kasso 2010a, s. 634.

¹⁹⁰ Nevala 1997, s.160.

Ostajan vaatiessa myyjältä hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, voi maksamaton kauppahinta toimia kuittauksena. Ostajan vaatiessa kaupan purkua, voi hän jättää koko kauppahinnan maksamatta. On kuitenkin tärkeää huomata, että pidättyminen suorituksesta tapahtuu pidättyvän osapuolen vastuulla. Niitä osin kun ostajan vaatimukset virheen vuoksi eivät ole oikeutettuja, joutuu ostaja viivästykseseen jättäessään kauppahintaa osittain maksamatta. Ostajan tuleekin arvioida määrä oikein, jottei hän syyllisty sopimusrikkomukseen kauppahinnan pidätyksen johdosta.¹⁹¹

6.2 Hinnanalennus

Ensisijaisena virheen seuraamuksena käytetyn asunnon kaupassa on hinnanalennus¹⁹². Hinnanalennuksen tuomitseminen ei vaadi myyjän tuottamusta. Hinnanalennuksen määrä muodostuu sen perusteella mikä virheen merkitys on kaupan kannalta.¹⁹³

Hinnanalennuksen määrä muodostuu kaupantekohetken eikä asunnon nykyisen tai tulevan arvon mukaan. Arvioinnissa ei voida ottaa huomioon eikä myöskään hyvittää asuntomarkkinoiden muutoksista johtuvia arvon alennuksia tai korotuksia. Oikeudellisessa argumentoinnissa ei tulisi ottaa ilman tarkennuksia kantaa siihen, minkälaisen hinnan asunnosta saisi riidanratkaisuhetkellä.¹⁹⁴

Hinnanalennus on ensisijainen ja tärkein virheen seuraamus käytetyn asunnon kaupassa. Hinnanalennus määritellään tapauskohtaisesti huomioon ottaen virheen merkitys asunnon käyttöön, ulkonäköön ja vaihtoarvoon. Mikäli virhe on oikaistavissa kohtuullisin kustannuksin, nämä kustannukset voidaan ottaa huomioon ratkaistaessa, minkä suuruista hinnanalennusta on pidettävä virhettä vastaavana. Jos virhettä vastaavan hinnanalennuksen määrää ei voida määrittää, hinnanalennuksen on oltava kohtuullinen olosuhteisiin nähden. Edellä mainittu tilanne voi tulla arvioitavaksi, kun virheen vaikutukset ovat vaikeasti ennakoitavissa.¹⁹⁵

¹⁹¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 168-169.

¹⁹² Hinnanalennuksesta säädetään AsKL 6 luvun 16 §:ssä.

¹⁹³ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 527.

¹⁹⁴ Koskinen 2004, s. 203.

¹⁹⁵ HE 14/1994, s. 135-136.

Hinnanalennuksen ja mahdollisen vahingonkorvauksen tarkoituksena on saada ostaja siihen asemaan, missä hän olisi ollut ilman asunnon virhettä. Ostaja jää kuitenkin vaille hyvitystä, jos virheensietokynnys ei ylity.¹⁹⁶ Hinnanalennus ei edellytä myyjän eli velallisen tuottamusta, eikä hän muutenkaan voi vapautua hinnanalennusvastuusta. Hinnanalennus toimii sopimuksen voimassa pitävänä seuraamuksena. Sopimuksen purkamista ei voida yhdistää hinnanalennukseen.¹⁹⁷

Jos virhe on korjattu ja esimerkiksi asunto-osakeyhtiö on maksanut korjauksen, ei ostaja tällöin voi saada hinnanalennusta. Muussa tapauksessa ostaja saisi perusteetonta etua ja sama vanhinko olisi huomioitu kahteen kertaan.¹⁹⁸

Virhettä vastaava hinnanalennus voidaan laskea korjauskustannusten avulla. Virheoikeudenkäynneissä tämä on yleinen tapa. Ostajan täytyy esittää selvitys korjauskustannuksista. Korjauskustannusten määrän esittäminen on selkeintä kun korjaukset on jo tehty. Oikeudelle esitetään kuitit, joista ilmenee mitä vaurioita on korjattu ja miten. Myös omasta työstä esitetään tuntilaskelma. Kuiteissa olevat puutteet ja epäselvyydet tulevat ostajien vahingoksi.¹⁹⁹

Kiinteistönkaupassa myyjään kohdistuva hinnanalennusvaatimus on pääsääntöinen ja keskeisin oikeusseuraamus myyjän suoritusvirheen johdosta. Hinnanalennus tulee kyseeseen kun kaupan kohteesta on osoitettavissa tietyn suuruinen arvonalennus. Tavallisesti kyseessä on laatu-, vallinta – tai oikeudellinen virhe. Hinnanalennuksella poistetaan myyjän ja ostajan välisten suoritusten epätasapainoa sopimussuhdetta lakkauttamatta.²⁰⁰

Virheeseen perustuva hinnanalennus on aina mahdollinen tilanteissa, jossa kiinteistö ei vastaa sitä, mitä ostajalla on oikeus vaatia. Maakaaren säännösten mukaan hinnanalennus ei vaadi myyjän tuottamusta. MK 2 luvun 31 §:n määrittellään kuinka hinnanalennus määritellään. Hinnanalennus toimii joustavana

¹⁹⁶ Simonen 2000, s. 67.

¹⁹⁷ Hemmo 2007, s. 53.

¹⁹⁸ Ämmälä 2002, s. 165

¹⁹⁹ Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 530.

²⁰⁰ Niemi 2002, s. 233.

keinona hyvittää ostajalle kiinteistössä ilmennyt virhe. Hinnanalennuksessa kauppahintaa alennetaan samassa suhteessa kuin mitä virhe on aiheuttanut kiinteistölle arvon alenemista. Hinnanalennus kuitenkin edellyttää virheeltä vaikutuksellisuutta. Hinnanalennus on käytettävissä myös kiinteistön salaisen laatuvirheen vuoksi. Hinnanalennus on tyypillisin virheen seuraamus laatuvirhetapauksissa.²⁰¹

Hallituksen esityksen mukaan hinnanalennuksen määrä lasketaan sovitun kauppahinnan ja virheellisen kiinteistön arvon erotuksena. Sopimuksenvastaisen kiinteistön arvo lasketaan kaupantekohetken käypän arvon mukaisesti. Kiinteistöjen arvo määritellään harkinnanvaraisesti huomioiden kiinteistöjen yksilöllisyys. Vertailuaineistona toimii samantyyppiset, rakennuksiltaan samankäiset ja – tasoiset lähiseudun kiinteistöt ja niistä maksetut kauppahinnat.²⁰²

Kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet eivät määräydy lopullisesti heidän tekemänsä sopimuksen perusteella. Kaupan osapuolten oikeussuhde saa sisältönsä heidän tahdontoiminnan ulkopuolelta. Sisällön määrittäminen tapahtuu kiinteistömarkkinoiden tilan perusteella. Hinnanalennusta voidaan arvioida myös kaupan muotovaatimuksista käsin. Hinnanalennuksella liikutellaan sellaista kaupan ehtoa, jonka tulisi muotovaatimuksien johdosta olla lukittu ja nauttia julkista luotettavuutta. Siihen asti, kun ostajalla on mahdollisuus hinnanalennukseen, ei kauppakirjaan merkitty kauppahinta ole välttämättä lopullinen. Hinnanalennus osaltaan ehdollistaa muotovaatimuksen kauppahinnan osalta.²⁰³

6.3 Vahingonkorvaus

AsKL 6 luvun 17 §:n mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Taxell määrittelee eskulpaatiovastuun epäsuoraksi tuottamusvastuuksi. Epäsuora tuottamusvastuu tarkoittaa, että velallisen halutakseen välttää korvausvelvollisuutensa, on näytettävä toteen, ettei tuottamus ole johtunut hänen me-

²⁰¹ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 177-178.

²⁰² HE 120/1994, s. 62.

²⁰³ Häyhä 2005, s. 122.

nettelystään. Jos velallinen ei pysty näyttämään, ettei tuottamus johdu hänen menettelystään, hän on korvausvelvollinen.²⁰⁴

Sekä asunto- että kiinteistönkaupassa on myyjän vahinkojen korvaamisessa kyse myyjän ekskulpaativastuusta. Pääsäännön mukaan vastuu asettuu myyjälle sillä perusteella, että virheen voidaan olettaa tapahtuneen hänen puoleltaan. Tuottamusvastuussa on kyse varomattomuudesta tai huolimattomuudesta. Myyjä vastaa asunnon virheestä johtuvasta vahingosta, jollei hän kykene näyttämään virheen johtuvan jostain muusta seikasta. Todistustaakan jako tapahtuu siten, että ostajan tulee näyttää toteen kärsimänsä vahinko, minkä jälkeen myyjän tulee vastuusta vapautuakseen puolestaan esittää näyttöä siitä, ettei hänen huolimattomuutensa ole aiheuttanut vahinkoa. Myyjä vapautuu korvausvastuusta vain, kun hän pystyy osoittamaan, ettei vahinko ole johtunut hänen puolella olevasta syystä. Asuntokauppaan on katsottu sopivan tuottamusvastuun, jossa ostajan ei tarvitse näyttää toteen myyjän tuottamusta. Ostajalla on vastaavasti näyttövastuu virheen olemassaolosta sopimuksenvastaisuuden ja tietovirheen osalta.²⁰⁵

MK 3 luvun 32 §:n mukaan vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta.

Jos myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa

Kiinteistön kaupassa vahingonkorvauksen edellytykset ovat hyvin pitkälti samat kuin hinnanalennuksenkin. Kiinteistössä on virhe, jota ostaja ei ole havainnut ennen kauppaa eikä hänen ole pitänytään havaita virhettä. Ostajan on myös reklamoitava ajoissa virheestä. Yleensä myyjän vastuulta edellytetään tuottamusta, mutta sitä koskeva todistustaakka on sopimusoikeudelliselle vahingonkorvaukselle tyypilliseen tapaan käännetty. Myyjälle ei koidu vahingonkorvausvastuuta, mikäli hän pystyy näyttämään, ettei virhe ole seurausta hänen huolimattomuudestaan.²⁰⁶

Kiinteistön kaupassa myyjän vahingonkorvausvastuu on tuottamusperusteista. Maakaari ei tunne vastuuperusteena kontrollivastuuta. Kiinteistön myyjällä ei

²⁰⁴ Taxell 1972, s. 286.

²⁰⁵ Koskinen 2004, s. 219.

²⁰⁶ Hoffrén & Vuorenpää 2009, s. 782.

ole velvollisuutta korvata vahinkoa, jos hän kykenee näyttämään, ettei virhe aiheudu hänen huolimattomuudestaan. Myyjän tuottamus tai huolimattomuus tarkoittaakin, että myyjä on tiesi, taikka hänen piti tietää virheestä. Tästä seuraakin, ettei myyjän ole vahingonkorvausvelvollinen salaisen virheen vuoksi. Tähän on kuitenkin poikkeuksena kuluttajakaupat. Myyjän on kuitenkin vaikea vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän ei ole antanut ostajalle oikeita tietoja kaupan kohteesta.²⁰⁷

Ostajalla on mahdollisuus vaatia vahingonkorvausta laaturvirheen, vallintavirheen tai oikeudellisen virheen perusteella. Vahingonkorvausta voi vaatia hinanalennuksen tai kaupan purun lisäksi. Pelkän vahingonkorvauksen vaatiminen on mahdollista, mutta käytännössä vahingonkorvausta vaaditaan jonkun muun seuraamuksen ohessa. Vahingonkorvausta ei voi saada kiinteistön salaisesta virheestä. Pääsääntönä vahingonkorvauksessa on täyden korvauksen periaate, jolloin vahingonkorvaus käsittää kaikki sopimusrikkomuksen aiheuttamat vahingot. Maakaarella ei ole jakoa välittömiin ja välillisiin vahinkoihin. Korvattava vahinko voi olla henkilövahinko, esinevahinko tai varallisuusvahinko.²⁰⁸

Hallituksen esityksen mukaan sopimusrikkomuksen aiheuttamiin vahinkoihin kuuluu muun muassa korjauskustannukset, hintaero ja kiinteistöstä saamatta jääneet tulot. Vahingonkorvauksessa noudatetaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Etäiset, epätavalliset ja arvaamattomat seuraukset jäävät kiinteistön kaupassa korvausvelvollisuuden ulkopuolelle. Vahingonkorvauksena korvattavaksi tulevat suoranaiset menot, joita sopimusrikkomus on aiheuttanut sopimuksen toiselle osapuolelle. Tällaisia menoja voi olla kaupanteosta ja sopimusrikkomuksen selvittämiseen liittyvät kulut sekä asiantuntijavasta aiheutuneet kustannukset.²⁰⁹

Laaturvirheeseen liittyviä tyypillisiä kuluja ovat kustannukset, joita aiheutuu vian korjaamisesta. Tällainen laaturvirhe voi olla virheellisesti tehty salaojitus tai ra-

²⁰⁷ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 184.

²⁰⁸ Palo & Linnainmaa 2002, s. 304-305.

²⁰⁹ HE 140/1994, s. 63.

kennuksen vesikaton vuotaminen. Ostajan kustannuksiin saattaa kuulua myös väliaikaisen asunnon hankkiminen.²¹⁰

6.4 Kaupan purku

Vakavien sopimusrikkomusten jälkeen olisi usein kohtuutonta, jos sopimusvelkoja joutuisi edelleen jatkamaan sopimussuhdetta velallisen kanssa, vaikka hän on menettänyt uskonsa sopimusosapuolen kykyihin ja luotettavuuteen. Tästä johtuen velkojalla on jossain tapauksissa mahdollisuus saada sopimusuhde päätetyksi heti kauan toisen osapuolen sopimusrikkomuksen perusteella. Tällöin kysymyksessä on sopimuksen purkaminen.²¹¹

Sopimuksen purkamismahdollisuutta voidaan rajoittaa sekä sitomalla se vaikeasti täyttyviin edellytyksiin että sääntelemään erikseen purkamisen toteuttamistapaa. Sääntelyyn on ryhdytty sellaisten sopimusten osalta, joiden purkaminen kohdistuu yksityishenkilöiden arkielämän kannalta tärkeisiin intresseihin tai joissa purkamisesta aiheutuu sopimuksen toiselle osapuolelle erityistä haittaa.²¹²

Käytetyn asunnon kaupassa kaupan purkamiselta edellytetään, että virheestä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa eikä muuta seurausta voida pitää kohtuullisena. Virheestä aiheutuvan haitan olennaisuutta arvioidaan objektiivisesti. Ostajan erityisolosuhteet on kuitenkin myös otettava huomioon, jos ne ovat olleet ennalta myyjän tiedossa. Ratkaisevaa ei ole pelkästään ostajan oma subjektiivinen käsitys haitan olennaisuudesta.²¹³

Hallituksen esityksen mukaan kaupan purkamisen osalta on otettava huomioon mahdollisuus korjauttaa virhe ja korjata ostajalle siitä aiheutuneet kustannukset. Kaupan purkaminen voi tulla ajankohtaiseksi lähinnä tilanteissa, joissa virhettä ei voida korjata ilman olennaista haittaa eikä hinnanalennusta voida virheen merkityksen vuoksi pitää riittävän seurauksena. Ostaja kuitenkin me-

²¹⁰ HE 140/1994, s. 63.

²¹¹ Hemmo & Kaisto 2001, s. 81.

²¹² Hemmo 2003, s. 352-353.

²¹³ Ämmälä 2002, s. 183-184.

nettää purkuoikeutensa, jos hän ei kohtuullisessa ajassa ilmoita myyjälle, kun on ilmennyt purkuedellytysten olemassaolo.²¹⁴

Kiinteistön kaupassa kaupan purkaminen ei edellytä myyjän menettelyn tuotamuksellisuutta. Myös kiinteistön salainen virhe oikeuttaa purkamaan kaupan. Virheen olennaisuus tapahtuu objektiivisesti arvioiden. Virhettä voidaan pitää olennaisena, jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin poistaa. Virheen olennaisuus ja sen arviointi tapahtuu aina tapauskohtaisesti. Kaupan purku voi olla mahdollista myös vallintavirheen vuoksi tai siksi, että kiinteistöä rasittaa omistajan käyttöoikeutta rajoittava sivullisen oikeus.²¹⁵

Kaupan purkukynnys on oikeutetusti ollut varsin korkealla. Voidaankin arvioida, että virheen korjauskustannusten on oltava vähintään 40 % kauppahinnasta, jotta virhettä voidaan pitää olennaisena. Asia ratkaistaan kuitenkin tapauskohtaisesti.²¹⁶

Kaupan purkamisen yhteydessä myyjän ja ostajan velvollisuudet lakkaavat. Tällöin myös osapuolten suoritukset on palautettava. Ostaja siis palauttaa myyjälle kiinteistön ja myyjä palauttaa kauppahinnan ostajalle. Ostajan on palautettava mahdollisuuksien mukaan kiinteistö sellaisena kuin se on hänelle luovutettu. Ostaja palauttaa kiinteistön luovutuksen yhteydessä kiinteistöä koskevat asiakirjat, kuten välisaantojen kauppakirjat. Myyjän ja ostajan suoritusvelvollisuudet raukeavat kun kauppa puretaan ennen kuin ostajalle ei ole luovutettu kiinteistön hallintaa eikä kauppahintaa ole maksettu. Ostajan purkuoikeus edellyttää, että ostaja voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. Mikäli ostaja on jo myynyt kiinteistön eteenpäin, hän ei voi vaatia kaupan purkua.²¹⁷

Poikkeustapauksessa kaupan purku ei esty palauttamisen mahdottomuuteen. Ostaja voi vaatia kaupan purkua, jos hän on menettänyt kiinteistön sen vuoksi, että jollakin muulla on siihen parempi oikeus. Tämä ei ole myyjän kannalta

²¹⁴ He 14/1994, s.136.

²¹⁵ Jokela & Kartio & Ojanen 2010, s. 169-170.

²¹⁶ Palo & Linnainmaa 2002, s. 290.

²¹⁷ Palo & Linnainmaa 2002, s. 290-291.

kohtuutonta, koska hän on myynyt kiinteistön, jonka oikea omistaja hän ei ole tai hänellä ei muusta syystä ole ollut oikeutta määrätä kiinteistöä.²¹⁸

Myyjä ja ostaja voivat sopia kaupan purkamisesta, vaikka objektiivisesti arvioiden kaupan purun edellytykset eivät täytyisikään. Myyjän kannalta voi olla kannattavampaa purkaa kauppa, jos hän saa asunnon myytyä uudelleen kohtuullisella vaivalla ja hinnalla virheestä huolimatta, tai sen jälkeen kun hän on virheen korjannut. Edellä mainittu tilanne voi tulla kyseeseen kun asunnon virhe ja sen korjauskustannukset ovat pienet suhteessa ostajan esittämiin vaatimuksiin.²¹⁹

²¹⁸ Palo & Linnainmaa 2002, s. 291.

²¹⁹ Koskinen 2004, s. 218.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asunto myydään tavallisesti siinä kunnossa, kuin myyjä on sen esitellyt ja ostaja on asunnon ennakkotarkastuksessaan havainnut. Asunnossa voi kuitenkin olla laatuvirhe, joka osaltaan vaikuttaa myyjän ja ostajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Sopimuksessa ei ole aina konkreettista vertailupohjaa, jonka avulla virhearviointia voidaan tehdä. Tällöin asuntokaupan virhettä tulee arvioida suhteessa siihen mitä yleisesti samankaltaisessa asuntokaupassa voidaan kaupan kohteelta perustellusti olettaa.

Yleisimmät asuntokauppariidat koskevat asunnon laatuvirheitä. Tyypillisimpiä laatuvirheitä ovat myyjän erilaiset tietovirheet sekä salaiset virheet. Asuntokaupassa oikeat tiedot on annettava ennen kaupantekoa. Myyjän on annettava ostajalle oikeat tiedot jo ennen ostajan ostotarjouksen tekemistä. Myyjän virhevastuun kannalta tietojen on oltava konkreettisia. Myyjän yleisluontoinen asunnon kehuminen ei sellaisenaan johda myyjän virhevastuuseen. Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan tiedon vaikutuksellisuuden avulla. Mikäli tiedonannon laiminlyönnillä ei ole vaikutusta kauppaan, ostaja ei voi vedota myyjän virheeseen. Pinta-alaa koskevat virheet ovat asuntokaupassa tyypillisiä. Pinta-ala tiedolla on keskeinen merkitys ostajalle, koska pinta-ala tiedon avulla hän pystyy laskemaan asuntokaupalleen neliökohtaisen hinnan ja arvioida omakohtaisesti kaupan taloudellista kannattavuutta. Oikeuskäytännön valossa yli 10 % pinta-alavirheitä on pidetty laatuvirheinä.

Oikeuskirjallisuudessa on erilaisia näkemyksiä siitä, koska asuntokaupan laatuvirheessä on kyseessä sopimuksenvastaisuus tai vastaavasti tiedonantovirhe. Oikeuskirjallisuus näkee esimerkiksi pinta-alavirheen sekä sopimuksenvastaisuutena että myös tiedonantovirheenä, vaikkakin virheellinen tieto olisi itse sopimuksessa. Omassa tutkielmassani olen käsitellyt pinta-alavirheet tiedonantovirheinä, koska pinta-alaa koskeva tieto on käsitellyissä oikeustapauksissa annettu muutoin kuin pelkästään sopimuksen kautta.

Asuntokauppariidan ratkaisukäytännössä on tutkielman aineiston mukaan kehitettävää. Tutkielman ratkaisuissa on usein vedottu pelkästään yleisesti joko asuntokauppalain 6 luvun 11 §:ään tai vastaavasti kiinteistön kaupassa maa-

kaaren 2 luvun 17 §:ään. Sen, onko laatuvirhe ollut sopimuksenvastainen vai tiedonantoon liittyvä virhe, on jäänyt selvittämättä. Myyjän vastuu laatuvirheestä on kuitenkin toteutunut ratkaisuihin.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden vastinparina asuntokaupassa on ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Myyjän vastuu voi "kaventua" ostajan laiminlyödessä ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Ostajan ennakkotarkastuksen ei tarvitse pitää sisällään teknisten apuvälineiden käyttäminen, vaan silmämääräinen tarkastus riittävää. Asunnossa voi olla myös piilevä eli salainen virhe, josta myyjäkään ei ole tietoinen. Salaiset virheet ovat usein asunnon kosteusvaurioita. Myyjän vastuun kannalta salaisen virheen on oltava merkittävä, jotta myyjän virhevastuu syntyy. Merkittävyttä arvioidaan korjauskustannusten avulla. Korjauskustannusten ollessa asunnon hinnasta noin 4-10 %, on merkittävyyskynnys ylittynyt. Salaisen virheen arviointiin vaikuttaa asunnon ikä, hinta, peruskorjaukset sekä kaupan hinta. Myyjällä ei ole velvollisuutta maksaa vahingonkorvausta salaisen virheen johdosta.

Asunnon tavanomainen tarpeisto sisältyy kauppaan. Puutteet tarpeistosta tulkitaan sopimuksenvastaisuutena. Tarpeistoksi luetaan jää- ja pakastekaapit, astianpesu- ja pyykinpesukoneet. Tarpeistoon kuuluu myös yllättäen mikroaaltouuni. Käsittääkseni, kuitenkin mikroaaltouuni jää harvoin asuntoon myynnin yhteydessä. Käytännön asuntokaupassa pyykinpesukoneetkaan eivät tavallisesti vaihda omistajaa. Tarpeistosta voidaan sopia aina myös erikseen kaupan osapuolien haluamalla tavalla.

Myyjä voi kaventaa vastuutaan vastuunrajoituslausekkeiden avulla. Myyjän vastuun kannalta on keskeistä vastuunrajoituslausekkeen yksilöinti. Yleisluontoiset vastuunrajoituslausekkeet eivät poista myyjän vastuuta. Vastuunrajoituslausekkeilla voidaan sopia sekä seikoista, joista myyjä ei vastaa kaupan teon jälkeen että sopimuksen seuraamuksista.

Myyjän vastuuta voidaan arvioida vasta ostajan reklamaation jälkeen. Käytetyn asunto-osakkeen kaupassa reklamaation takarajana pidetään 2 vuotta ja kiinteistön kaupassa 5 vuotta. Reklamaation kannalta on kuitenkin huomioitava mahdollinen myyjän kunnianvastainen ja arvoton toiminta. Tällöin ostajan rek-

laimaatioaika on edellä mainittuja aikarajoja pidempi. Oikeuskäytännössä kohtuullisena reklamaatioaikana on pidetty 3-4 kuukautta siitä ajankohdasta kun ostaja on päässyt perille virheen merkityksestä. Kiinnostava seikka on, että myyjä voi vastuunrajoituslausekkeen avulla lyhentää ”kohtuullista aikaa” reklamaatiossa sekä lyhentää toissijaista 5 vuoden määräaikaa kiinteistön kaupan osalta.

Asuntokauppa korostaa yhtenä sopimusoikeuteen kuuluvana erityisalana sopimuksen sitovuuden periaatetta. Asuntokaupan purku vaatii hyvin vakavia sopimusrikkomuksia. Tutkielman aineiston perusteella voidaan todeta, että asunnon korjauskustannusten on oltava 40 % asunnon arvosta, jotta kaupan purku on ajankohtainen. Tyypillisin virheen seuraus asuntokaupassa onkin hinnanalennus.

Myyjän lopullinen vastuu määräytyy aina kokonaisharkinnan puitteissa. Tapauksissa, joissa myyjän vastuu on epäselvä tai riitainen, on myyjällä ja ostajalla mahdollisuus ilmaiseen tilannearviointiin kuluttajariitalautakunnassa ennen mahdollista tuomioistuinkäsittelyä.