

KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEEN VELVOLLISUUDET JA VIRHEVASTUU
KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Kauppoikeus
Antti Tuukkanen
Y23099223
Kevät 2022

TIIVISTELMÄ

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Kiinteistönvälityслиikkeen velvollisuudet ja virhevastuu käytetyn asunnon kaupassa

Tekijä/-t: Antti Tuukkanen

Koulutusohjelma/oppiaine: Oikeustieteet

Työn laji: Pro gradu -tutkielma/Maisteritutkielma_x_ Licensiaatintutkimus__

Sivumäärä, liitteiden lukumäärä: XIII + 86 s.

Vuosi: 2022

Tiivistelmä:

Tutkielmassa on tarkoituksena selvittää lainopillista metodologia käyttäen seuraavat tutkimuskysymykset: 1) Mitä vaatimuksia ja velvollisuuksia kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssä säädetty hyvä välitystapa asettaa välitystoimeksiannon hoitamiseksi, 2) mikä on kiinteistönvälityslain 8 §:n ja 9 §:n tiedonantovelvollisuuden sekä kiinteistönvälityslain 11 §:n selonottovelvollisuuden laajuus, 3) tarjoaako kiinteistönvälityslain 13–15 §:ssä säädetty seuraamusjärjestelmä myyjälle ja ostajalle tehokkaat oikeus suojakeinot välityслиikkeen virheitä vastaan ja 4) miten vahingonkorvausvastuu ostajaa kohtaan jakautuu myyjän ja välityслиikkeen välillä.

Hyvän välitystavan osalta tutkielmassa on päädytty siihen, että sen sääntely toisistaan poikkeavasti kiinteistönvälityslaissa ja välityслиikelaissa on sääntelyteknisesti epäonnistunut ratkaisu. Olisi selkeämpää, jos molemmissa laeissa säädettäisiin *de lege ferenda* hyvästä välitystavasta samansisältöisesti siten, että lakiteksti olisi yhtenevä.

Tutkielman tuloksena suositellaan ostajalle annettavien asiakirjojen osalta, että isännöitsijäntodistuksen antamisesta säädettäisiin *de lege ferenda* kiinteistönvälityslain 10 §:ssä nimenomaisesti ja jotta isännöitsijäntodistus palvelisi tarkoitustaan mahdollisimman hyvin, tulisi sen tietosisältö määrittää *de lege ferenda* selkeämmin.

Tutkielmassa on päädytty korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön kokonaistarkastelun perusteella siihen, etteivät välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ostajaa kohtaan ole supistuneet, vaikka tuoreessa ratkaisussaan KKO 2020:26 korkein oikeus painottaa ostajan selonottovelvollisuutta välittäjän tiedonantovelvollisuutta enemmän.

Tutkielmassa suositellaan kehittämään kiinteistönvälityslain seuraamusjärjestelmää siten, että kiinteistönvälityslain 13.2 § säädettäisiin vastaamaan KSL 8 luvun sääntelyä tai että kiinteistönvälityslakiin otettaisiin viittaussäännös KSL 8 lukuun.

Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön osalta tutkielmassa on havaittu, että välityслиikkeen vahingonkorvausvelvollisuus myyjälle tuomitun hinnanalennuksen vuoksi kiinteistönvälityslain 14 §:n tai 15.2 §:n perusteella on vakiinnuttanut asemansa oikeusjärjestelmässämme erityislainsäädännössä tehtynä poikkeuksena velvoiteoikeudellisista yleisistä opeista.

Avainsanat:

kiinteistönvälitys, hyvä välitystapa, tiedonantovelvollisuus, selonottovelvollisuus, vahingonkorvaus

x Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän/tekijöiden omia henkilötietoja.

SISÄLLYS

Tiivistelmä.....	I
Sisällys.....	III
Lähteet	V
1. Johdanto	1
1.1. Tutkielman aihepiiri	1
1.2. Tutkimuskysymykset ja tutkielman rakenne	1
1.3. Tutkielman rajaukset	3
1.4. Keskeiset määritelmät.....	5
1.5. Tutkielman menetelmä ja keskeiset lähteet	6
1.6. Välitystoiminnan sääntely-ympäristö ja asuntokaupan henkilösuhteet.....	7
2. Hyvä välitystapa.....	10
2.1. Ammattitaitoisesti ja huolellisesti	12
2.2. Myyjän ja ostajan edut huomioiden	13
2.3. Markkinoinnissa annettuja tietoja vastaavasti	14
2.4. Hyvän välitystavan suhde kiinteistönvälityslain muihin velvollisuuksiin	15
2.5. Hyvän välitystavan suhde SopMenL 1 §:n ja KSL 2 luvun sääntelyyn	19
2.6. Hyvän välitystavan sisältö ja de lege ferenda -suositukset.....	21
3. Välittäjän tiedonantovelvollisuus myyjää kohtaan	24
4. Välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ostajaa kohtaan	33
4.1. Tiedonantovelvollisuus.....	33
4.1.1. Tieto asunnolle tai asunto-osakeyhtiölle tapahtuneista vahingoista.....	37
4.1.2. Isännöitsijäntodistus tiedonlähteenä asuntokaupassa	38
4.2. Välittäjän yleinen ja erityinen selonottovelvollisuus.....	40
4.3. Välittäjän tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä	41
4.3.1. Myyjän ja välittäjän tiedonantovelvollisuuden suhde toisiinsa.....	41
4.3.2. Velvollisuus antaa ostajalle myös ristiriitaiset tai vahvistamattomat tiedot.....	43
4.3.3. Välittäjän velvollisuus täydentää isännöitsijäntodistuksen tietoja ostajalle	45
4.3.4. Puutteellisten kirjallisten tietojen täydentäminen suullisesti ja ostajan selonottovelvollisuus tapauksessa KKO 2020:26	46
4.3.4.1. Tapausseloste ja oikeuskysymykset.....	46
4.3.4.2. Ostajille kirjallisesti ja suullisesti annetut tiedot	47
4.3.4.3. Ostajien selonottovelvollisuus	48
4.3.4.4. ”Jyvittää”-termi ja kuluttajan velvollisuus tuntea ammattisanasto	53
4.3.4.5. Tietojen selventämisvelvollisuus	54

4.3.4.6.	Ratkaisun 2020:26 vaikutukset oikeuskäytäntöön.....	55
4.3.5.	Yhteenveto välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta	56
5.	Välittäjän virhevastuu	57
5.1.	Välittäjän vastuu myyjää kohtaan	57
5.1.1.	Välityspalkkion alentaminen ensisijaisena oikeussuojakeinona	58
5.1.2.	Toimeksiantosopimuksen purun ja välityspalkkion poistamisen suhde.....	59
5.1.3.	Välityspalkkion poistamisen edellytykset	63
5.1.4.	Kiinteistönvälityslain 13.2 §:ia koskeva de lege ferenda -suositus	64
5.1.5.	Vahingonkorvaus.....	65
5.2.	Välittäjän vastuu ostajaa kohtaan	68
5.2.1.	Asuntokauppalain virhesäännökset tulkinta-apuna välittäjän suorituksen virheellisyyden arvioinnissa	71
5.2.2.	Virhevastuun jakautuminen myyjän ja välittäjän välillä	72
5.3.	Takautumisoikeus	73
5.3.1.	Välitysliikkeen vahingonkorvausvastuu perustuen hinnanalennukseen.....	75
6.	Johtopäätökset	79
6.1.	Hyvä välitystapa	79
6.2.	Tiedonantovelvollisuus myyjälle.....	80
6.3.	Tiedonantovelvollisuus ostajalle ja välittäjän selonottovelvollisuus	81
6.4.	Seuraamusjärjestelmä	83

LÄHTEET

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsinki 2011.

Anttila, Erno: Välityspalkkion alentaminen, Oikeustieto 4/2009 s. 16–19.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. Helsinki 2003a.

Hemmo, Mika: KKO 2003:61 Kiinteistönvälittäjän ja huoneiston myyjän välinen vastuunjako pinta-alavirhetapauksessa. (Hemmo 2003b). Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 2003:II. Toim. Pekka Timonen. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [\(https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO\(\(\(N\(\(20\)RATKAISUT\(\(20\)KOMMENTEIN\(\(20\)2003\(\(\(II\(KKO\(\(20\)2003\(\(\(61\(\(20\)Kiinteist\(\(f6\)nv\(\(e4\)litt\(\(e4\)j\(\(e4\)n\(\(20\)ja\(\(20\)huoneiston\(\(20\)myyj\(\(e4\)n\(\(20\)v\(\(e4\)li-nen\(\(20\)vastuunjako\(\(20\)pinta-alavirhetapauksessa \(käyty 22.9.2022\)](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO(((N((20)RATKAISUT((20)KOMMENTEIN((20)2003(((II(KKO((20)2003(((61((20)Kiinteist((f6)nv((e4)litt((e4)j((e4)n((20)ja((20)huoneiston((20)myyj((e4)n((20)v((e4)li-nen((20)vastuunjako((20)pinta-alavirhetapauksessa (käyty 22.9.2022))

Hemmo, Mika: KKO 2001:121 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus kaavoitustilanteesta. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 2001:II. Toim. Pekka Timonen. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [\(https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO\(\(\(N\(\(20\)RATKAISUT\(\(20\)KOMMENTEIN\(\(20\)2001\(\(\(II\(KKO\(\(20\)2001\(\(\(121\(\(20\)KIINTEIST\(\(d6\)NV\(\(c4\)LITT\(\(c4\)J\(\(c4\)N\(\(20\)TIEDONANTOVELVOLLISUUS\(\(20\)KAAVOITUSTILANTEESTA \(käyty 22.9.2022\)](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO(((N((20)RATKAISUT((20)KOMMENTEIN((20)2001(((II(KKO((20)2001(((121((20)KIINTEIST((d6)NV((c4)LITT((c4)J((c4)N((20)TIEDONANTOVELVOLLISUUS((20)KAAVOITUSTILANTEESTA (käyty 22.9.2022))

Hemmo, Mika – Hoppu, Esko: Sopimusoikeus. Päivittyvä hakuteos. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [\(https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/HAHBGXC-TDG#kohta:SOPIMUSOIKEUS \(käyty 22.9.2022\)](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/HAHBGXC-TDG#kohta:SOPIMUSOIKEUS (käyty 22.9.2022))

Hemmo, Mika: Vahingonkorvauksen sovittelu ja moderni korvausoikeus. Helsinki 1996.

Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki 2011.

Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Alma Talent 2021. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/FABBXXBTABEEE#kohta:Virhevastuu\(\(20\)asunnon\(\(20\)ja\(\(20\)asuinkiinteist\(\(f6\)n\(\(20\)kaupassa/piste:t1C](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/FABBXXBTABEEE#kohta:Virhevastuu((20)asunnon((20)ja((20)asuinkiinteist((f6)n((20)kaupassa/piste:t1C) (käyty 22.9.2022)

Hoppu, Esko – Hemmo, Mika: Vakuutusosoikeus. Alma Talent 2006. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/FAFBIXC-TDG#kohta:i> (käyty 22.9.2022)

Jokimäki, Antti: Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Helsinki 2001.

Kaisto, Janne: Tiesi tai olisi pitänyt tietää. Varallisuusosoikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4:n sekä VKL 14 §:n mukaan. Helsinki 1997.

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Alma Talent 2014a. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/IAFBBXCTEB#kohta:ASUNTO-\(\(20\)JA\(\(20\)KIINTEIST\(\(d6\)OSAKKEEN\(\(20\)KAUPPA\(\(20\)JA\(\(20\)OMISTAMINEN\(\(a0\)\(\(20\)/piste:b5](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/IAFBBXCTEB#kohta:ASUNTO-((20)JA((20)KIINTEIST((d6)OSAKKEEN((20)KAUPPA((20)JA((20)OMISTAMINEN((a0)((20)/piste:b5) (käyty 22.9.2022)

Kasso, Matti: Kiinteistönvälitys- ja arviointi. Alma Talent 2014b. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBXATGBBEC#kohta:KIINTEIST\(\(d6\)NV\(\(c4\)LITYS\(\(20\)JA\(\(20\)-ARVI-OINTI\(\(20\)/piste:b2_](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBXATGBBEC#kohta:KIINTEIST((d6)NV((c4)LITYS((20)JA((20)-ARVI-OINTI((20)/piste:b2_) (käyty 22.9.2022)

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Edita Lakitieto 2017. Saatavissa: https://shop-edita-fi.ezproxy.ulapland.fi/digikirja/37-7249-9#Esipuhe_ (käyty 22.9.2022)

Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki 2004.

Mäkelä, Juha: KKO 2009:81 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 2020:I. Toim. Pekka Timonen. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: <https://verkkokirjahylly-almatalent->

fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBOXATIEEDBAXB#kohta:KKO(((N((20)RATKAI-
SUT((20)KOMMENTEIN((20)2009(((II:(KKO((20)2009(((81((20)Kiin-
teist((f6)nv((e4)litt((e4)j((e4)n((20)tiedonantovelvollisuus/piste:tgAC (käyty 22.9.2022)

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä II. Kirjaaminen ja lainhuudatus. Alma Talent
2004. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-
fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/JAHBHXCTDG#/kohta:i/piste:b5_](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/JAHBHXCTDG#/kohta:i/piste:b5_) (käyty 22.9.2022)

Niskakangas, Heikki – Knuutinen, Reijo: Henkilöverotus. Alma Talent verkkokirjahylly. Saa-
tavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-
fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/CAGBGXC-
TDG#kohta:HENKIL\(\(d6\)VEROTUS/piste:tSW_](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/CAGBGXC-
TDG#kohta:HENKIL((d6)VEROTUS/piste:tSW_) (käyty 22.9.2022)

Norio, Jaana: KKO 2020:26 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus. Teoksessa KKO:n
ratkaisut kommentein 2020:I. Toim. Pekka Timonen. Alma Talent verkkokirjahylly. Saa-
tavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-
fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBOXATIEED-
BAXB#kohta:KKO\(\(\(N\(\(20\)RATKAISUT\(\(20\)KOMMEN-
TEIN\(\(20\)2020\(\(\(I:\(KKO\(\(20\)2020\(\(\(26\(\(20\)Kiinteist\(\(f6\)nv\(\(e4\)litt\(\(e4\)j\(\(e4\)n\(\(20\)tiedon-
antovelvollisuus/piste:tgAC](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBOXATIEED-
BAXB#kohta:KKO(((N((20)RATKAISUT((20)KOMMEN-
TEIN((20)2020(((I:(KKO((20)2020(((26((20)Kiinteist((f6)nv((e4)litt((e4)j((e4)n((20)tiedon-
antovelvollisuus/piste:tgAC) (käyty 22.9.2022)

Norros Olli: Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan, Defensor Legis 2007 s. 699–719.

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä.
Jyväskylä 2002.

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena: Kiinteistön- ja vuokravälitys & ratkaisukäytäntö. Jy-
väskylä 2004.

Ruohonen, Janne: Tilintarkastaja osakeyhtiön hallinnon tarkastajana. Alma talent 2020. Alma
Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-
fi.ezproxy.ulap-
land.fi/teos/BAHBGXCTEB#kohta:TILINTARKASTAJA\(\(20\)OSAKE-
YHTI\(\(d6\)N\(\(20\)HALLINNON\(\(20\)TARKASTAJANA/piste:b0](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulap-
land.fi/teos/BAHBGXCTEB#kohta:TILINTARKASTAJA((20)OSAKE-
YHTI((d6)N((20)HALLINNON((20)TARKASTAJANA/piste:b0) (käyty 22.9.2022)

Saarikoski, Michael: Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona
asunnon ja kiinteistön kaupassa, Defensor Legis 2006 s. 219–239.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuusosoikeus. Päivitysvä hakuteos. Alma Talent verkkokirjahylly. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:VARALLISUUSOIKEUS> (käyty 22.9.2022)

Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Alma Talent 2011. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/GAEBHXCTDG#/kohta:1/piste:b765_ (käyty 22.9.2022)

Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. Alma Talent 2020. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATBBBEE#piste:t1tZ> (käyty 24.10.2022)

Surakka, Aapo: Access to Finnish law. Alma Talent 2012. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/FAEBHXCTDG#kohta:ACCESS\(\(20\)TO\(\(20\)FINNISH\(\(20\)LAW\(\(20\)/piste:b0](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/FAEBHXCTDG#kohta:ACCESS((20)TO((20)FINNISH((20)LAW((20)/piste:b0) (käyty 22.9.2022)

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Alma Talent 2010. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/FACBIXBTEB#kohta:KIINTEIST\(\(d6\)N\(\(20\)KAUPPA,\(\(20\)MUU\(\(20\)LUOVUTUS\(\(20\)JA\(\(20\)KIRJAUS\(\(20\)/piste:b2](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/FACBIXBTEB#kohta:KIINTEIST((d6)N((20)KAUPPA,((20)MUU((20)LUOVUTUS((20)JA((20)KIRJAUS((20)/piste:b2) (käyty 22.9.2022)

Tuomisto, Jarmo: KKO 2015:72 Myyjän velvollisuus oikaista kiinteistön ostajan erehtymisen. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 2015:II. Toim. Pekka Timonen. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO\(\(\(N\(\(20\)RATKAISUT\(\(20\)KOMMENTEIN\(\(20\)2015\(\(\(II:\(KKO\(\(20\)2015\(\(\(72\(\(20\)Myyj\(\(e4\)n\(\(20\)velvollisuus\(\(20\)oi-kaista\(\(20\)kiinteist\(\(f6\)n\(\(20\)ostajan\(\(20\)erehtyminen/piste:tDQG](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO(((N((20)RATKAISUT((20)KOMMENTEIN((20)2015(((II:(KKO((20)2015(((72((20)Myyj((e4)n((20)velvollisuus((20)oi-kaista((20)kiinteist((f6)n((20)ostajan((20)erehtyminen/piste:tDQG) (käyty 22.9.2022)

Tuomisto, Jarmo: KKO 2001:74 Vallinnanrajoituksia koskeva kiinteistönmyyjän tiedonantovelvollisuus. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 2001:II. Toim. Pekka Timonen. Alma

Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO\(\(\(N\(\(20\)RATKAISUT\(\(20\)KOMMENTEIN\(\(20\)2001\(\(\(II\(KKO\(\(20\)2001\(\(\(74\(\(20\)VALLINNANRAJOITUKSIA\(\(20\)KOSKEVA\(\(20\)KIINTEIST\(\(d6\)NMYJ\(\(c4\)N\(\(20\)TIEDONANTOVELVOLLI-SUUS/piste:tDQG](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/BAXBBXATIEEDBAXB#kohta:KKO(((N((20)RATKAISUT((20)KOMMENTEIN((20)2001(((II(KKO((20)2001(((74((20)VALLINNANRAJOITUKSIA((20)KOSKEVA((20)KIINTEIST((d6)NMYJ((c4)N((20)TIEDONANTOVELVOLLI-SUUS/piste:tDQG) (käyty 22.9.2022)

Tuori, Kaarlo: Oikeuden ratio ja voluntas. Alma Talent 2007. Alma Talent verkkokirjahylly. Saatavissa: https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.ulapland.fi/teos/JAIBHXC-TDG#kohta:1_ (käyty 22.9.2022)

Wilhelmsson, Thomas: Social civilrätt. Om behovsorienterade element i kontraktsträttens allmänna läror. Helsinki 1987.

Virallislähteet

HE 180/2021 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta. Helsinki 2021.

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

HE 32/2008 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain 2 luvun muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 2008.

HE 21/2005 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. Helsinki 2005.

HE 89/2001 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta. Helsinki 2001.

HE 61/2000 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta. Helsinki 2000.

HE 58/2000 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Helsinki 2000.

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

HE 360/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 1992.

HE 179/1987 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä. Helsinki 1987.

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 2020:26

KKO 2001:121

KKO 2019:9

KKO 2001:74

KKO 2015:72

KKO 1995:150

KKO 2010:17

KKO 1985 II 120

KKO 2009:81

KKO 1983 II 92

KKO 2003:61

KKO 1981 II 49

KKO 2001:128

Hovioikeudet

Helsingin HO 24.11.2016/1683

Helsingin HO 29.3.2001/827

Helsingin HO 13.6.2008/1748

Turun HO 30.08.2001/1952

Hallinto-oikeudet

Turun HAO 18.2.2004 04/0084/3

Kuluttajariita- ja kuluttajavalituslautakunta

KRL 3188/82/2008	KVL 98/81/2589
KRL 4237/81/2011	KVL 00/81/989
KRL 01/81/2319	KVL 04/81/1
KRL 3189/81/06	KVL 1897/81/2005
KRL 3505/81/06	KVL 02/81/3272
KRL 2134/81/07	KVL 99/81/3099
KRL 01/81/1245	KVL 05/81/1065
KRL 3143/81/2011	KVL 98/81/2571
KVL 01/81/3078	KVL 98/81/1405
KVL 97/81/1726	KVL 97/81/1409
KVL 94/37/169	KVL 99/81/275
KVL 99/81/2393	KVL 91/37/2809
KVL 98/81/456	KVL 98/81/2846
KVL 02/81/2842	KVL 97/81/808
KVL 01/81/1691	KVL 90/37/1367
KVL 03/81/262	KVL 96/81/572
KVL 04/81/1229	KVL 712/81/2005
KVL 04/81/259	KVL 85/37/1991

Aluehallintovirastot ja lääninhallitukset

ESAVI/3284/05.11.05/2017	ESLH 17.6.2003, KLU 106A
LSSAVI/4174/05.11.05/2014	ESLH 4.3.2003, KLU 23A
ISLH 2004-03488/Yr-22	ESLH 24.9.2002, KLU 126A
LSLH 2003-9275/Yr-22	LSLH 2002-8894/Yr-22
LSLH 2003-4429/Yr-22	LSLH 2002-9817/Yr-22
ESLH 24.10.2003, KLU 185A	ESLH 16.8.2000, KLU 13A
ESLH 18.6.2003, KLU 107A	

Muut lähteet

Finanssiala ry

Saatavissa: <https://www.finanssiala.fi/kolumni/mustread-korona-on-vain-paisuttanut-asuntojen-hintoja-euroopassa-odottaako-jalkitautina-kuplan-puhkeaminen/> (käyty 22.9.2022)

Helsingin sanomat

Saatavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000008736103.html> (käyty 22.9.2022)

Keskuskauppakamarin verkkosivut

Saatavissa: <https://kauppakamari.fi/> (käyty 22.9.2022)

Kiinteistönvälityksen ammattilaiset 2011 –tutkimus

Saatavissa: <https://www.kiinko.fi/kiinkosta/tutkimus-ja-kehitystoiminta/tutkimustoiminnan-rahoitus/ammattikuvatutkimukset/kiinteistonvalityksen-ammattitutkimus-2011> (käyty 22.9.2022)

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:n verkkosivut

Saatavissa: <https://kiinteistonvalitysala.fi/> (käyty 22.9.2022)

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto

Saatavissa: <https://vnk.fi/documents/10616/106362285/Lains%C3%A4%C3%A4d%C3%A4nn%C3%B6n+arviointineuvoston+lausunto+hallituksen+esityksen+luonnoksesta+kuluttajansuojalain+muuttamisesta.pdf/41caba43-8c89-67cf-3922-50aa3f45fa78/Lains%C3%A4%C3%A4d%C3%A4nn%C3%B6n+arviointineuvoston+lausunto+hallituksen+esityksen+luonnoksesta+kuluttajansuojalain+muuttamisesta.pdf?version=1.0&t=1645182213953&download=true> (käyty 23.10.2022)

Maanmittauslaitos

Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroivuokraoikeus> (käyty 22.9.2022)

MOT-Sanakirjat

Saatavissa: <https://www-sanakirja-fi.ezproxy.ulapland.fi/> (käyty 22.9.2022)

SKVL ry

Saatavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/suomen-kiinteistonvalittajat-ry-skvln-asuntomarkkinaennuste-alkuvuodelle-2021?publisherId=468393&releaseId=69897628> (käyty 22.9.2022)

Suomi.fi

Saatavissa: <https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-perustaminen/yritystoiminnan-suunnittelu/opas/olisiko-minusta-yrittajaksi/aloittavan-yrittajan-muistilista> (käyty 22.9.2022)

Saatavissa: <https://www.suomi.fi/yritykselle/vastuut-ja-velvollisuudet/luvat-ja-velvoitteet>.
(käyty 22.9.2022)

1. Johdanto

1.1. Tutkielman aihepiiri

Asunnon ostaminen on useimpien ihmisten elämän suuriarvoisin kauppa¹ ja ostettavaan asuntoon kohdistuu useita isoja odotuksia: Uuden kodin halutaan olevan hyvässä kunnossa ja viihtyisä, sijaitsevan hyvällä alueella ja hyvin hoidetussa taloyhtiössä. Uudesta kodista joudutaan maksamaan paljon, mutta asunnon korkea hinta ei välttämättä takaa asunnon teknistä laadukkuutta, sillä esimerkiksi jo asunnon sijainti saattaa nostaa hintaa. Tällöin korkea hinta ei indikoi asunnon laadukkuutta, kuten on totuttu.² Ostaja luonnollisesti pettyy, jos asunto ei täytäkään hänen odotuksiaan ja elämän isoin kauppa on epäonnistunut. Valtaosa asunnon ostajista on kuluttaja-asemassa olevia yksityishenkilöitä, jotka tekevät harvoin asuntokauppaa. Samoin asuntojen myyjät ovat usein yksityishenkilöitä, jotka eivät myy asuntoja ammattimaisesti.³ Myyjällä voi olla uusi koti jo katsottuna, mutta uuden kodin hankinnassa eteneminen edellyttää vanhan myyntiä. Myyjällä voi olla hyvinkin kiire saada nykyinen koti myytyä ja kiireessä yleensä virheiden riski kasvaa. Virheisiin tai viivästyksiin ei kuitenkaan ole varaa, koska ongelmat nykyisen kodin myynnissä voivat kariuttaa uuden kodin kaupat. Pankki ei välttämättä myönnä rahoitusta uuteen kotiin ennen nykyisen myyntiä tai pahimmillaan kaupassa riitaudutaan niin pahasti, että päädytään tuomioistuimeen. Epäonnistunut asuntokauppa voi tulla hyvin kalliiksi, sillä oikeudenkäyntikulut ja vahingonkorvausvaateet voivat nousta kymmeneen, jopa satoihin tuhansiin euroihin.⁴ Asuntokaupan onnistumisella on siten erittäin suuri merkitys sekä ostajalle että myyjälle.⁵ Oletettavasti juuri asuntokaupan ainukertaisuuden, suuren arvon ja suurten riskien myötä useat myyjät päätyvät käyttämään asuntonsa myynnissä kiinteistönvälittäjää.⁶

1.2. Tutkimuskysymykset ja tutkielman rakenne

Myyjän käyttäessä kiinteistönvälittäjää ostaja saa asuntoa koskevat tiedot kokonaan tai ainakin pääosin välittäjältä. Tietojen antamisen lisäksi välittäjällä on keskeinen rooli kaupan ehtojen

¹ Keskitalo 2017, s. 1.

² Keskitalo 2017, s. 1.

³ HE 14/1994, s. 35–36.

⁴ Keskitalo 2017, s. 4.

⁵ Keskitalo 2017, s. 2–3.

⁶ Kiinteistönvälityksen ammattilaiset 2011 –tutkimus, s. 5: Vuonna 2011 julkaistun selvityksen mukaan 75–80 prosentissa käytettyjen asuntojen kaupassa käytetään kiinteistönvälittäjää. Kasso 2014b, s. 1–2: Yli 80 prosenttia asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän avulla.

laatimisessa, joten välittäjän toiminta vaikuttaa merkittävästi ostajan oikeusturvan toteutumiseen asuntokaupassa.⁷ Välittäjän keskeisestä roolista huolimatta ennen vuotta 1989 kiinteistönvälitystoimintaa ei ollut säännelty lainsäädännössä, vaan välitystoiminta pohjautui vain sopimus- ja oikeuskäytäntöön, joista kuluttaja-asemassa olevien ostajien oli vaikeaa ottaa selkoa.⁸ Osana kuluttajansuojalainsäädännön kehittämistä haluttiin parantaa kuluttaja-asemassa olevan asunnon ostajan oikeusturvaa, minkä vuoksi vuonna 1988 säädettiin laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (686/1988) (jatkossa: vanha laki).⁹ Nykyään keskeisin kiinteistönvälitystoimeksiannon suorittamista koskeva laki on vanhan lain kumonnut laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) (jatkossa: Kiinteistönvälityslaki). Tutkielmassa käsitellään kiinteistönvälityslain 7 §:ssä säädettyä hyvää välitystapaa, 8 §:n mukaista välittäjän tiedonantovelvollisuutta myyjää kohtaan, 9 ja 11 §:ssä säädettyjä välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta ostajaa kohtaan ja 13–15 §:ssä säädettyä virheiden seuraamusjärjestelmää. Kiinteistönvälityslain 7 § on yleissäännös, jossa säännellään, miten kaikki välitystoimeksiannot tulee hoitaa. Kiinteistönvälittäjän keskeisin tehtävä on antaa oikeat ja riittävät tiedot sekä myyjälle että ostajalle.¹⁰ Kiinteistönvälityslain 8 §:ssä säännellään, mitä tietoja välittäjän tulee antaa häneltä palkanneelle myyjälle ja kiinteistönvälityslain 9 §:ssä sekä 11 §:ssä, mitä tietoja välittäjän tulee antaa ostajalle. Kiinteistönvälityslain 13–15 §:ssä on säädetty seuraamukset välitysliikkeen virheistä ja ostajalle suoritettavan vahingonkorvauksen jakautumisesta myyjän ja välittäjän välillä. Tutkimuskysymyksenä on selvittää,

- 1) Mitä vaatimuksia ja velvollisuuksia kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssä säädetty hyvä välitystapa asettaa välitystoimeksiannon hoitamiselle?
- 2) Mikä on kiinteistönvälityslain 8 §:n ja 9 §:n tiedonantovelvollisuuden sekä kiinteistönvälityslain 11 §:n selonottovelvollisuuden laajuus?
- 3) Tarjoaako kiinteistönvälityslain 13–15 §:ssä säädetty seuraamusjärjestelmä myyjälle ja ostajalle tehokkaat oikeussuojakeinot välitysliikkeen virheitä vastaan?
- 4) Miten vahingonkorvausvastuu ostajaa kohtaan jakautuu myyjän ja välitysliikkeen välillä?

Tutkielman ensimmäisessä pääluvussa, eli luvussa 2, tarkastellaan hyvän välitystavan sisältöä, sillä se on koko välitystoimintaa määrittävä keskeinen normi. Luvussa 3 käydään läpi

⁷ HE 179/1987, s. 3.

⁸ HE 179/1987, s. 3.

⁹ HE 179/1987, s. 3.

¹⁰ HE 179/1987, s. 1, 10–11.

kiinteistönvälityslain 8 §:ssä säädetty välittäjän tiedonantovelvollisuus myyjää kohtaan ja luvussa 4 tutkitaan kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaista välittäjän tiedonantovelvollisuutta ostajaa kohtaan sekä kiinteistönvälityslain 11 §:ssä säädettyä välittäjän selonottovelvollisuutta. Luvussa 5 tarkastellaan kiinteistönvälityslain 13–15 §:ssä säädettyä virheiden seuraamusjärjestelmää ja virhevastuun jakautumista myyjän ja välittäjän välillä. Lopuksi luvussa 6 esitetään kootusti tutkielman johtopäätökset ja tutkielmassa esitetyt suositukset lainsäädännön kehittämiseksi.

Aihe on kiinnostava jokaiselle, joka harkitsee kiinteistönvälittäjän käyttämistä apunaan asuntonsa myynnissä, sillä tutkielmassa selvitetään, miten välittäjän käyttäminen vaikuttaa myyjän virhevastuuseen ostajaa kohtaan. Aihe on kiinnostava myös kiinteistönvälitysalalle yritystä perustavalle, sillä välitystoiminnalle asetettujen lakisääteisten velvoitteiden ja niiden rikkomisesta aiheutuvien seuraamusten selvittäminen on yksi olennainen osa arvioitaessa markkinoille tuloa.¹¹

1.3. Tutkielman rajaukset

Tutkimusasetelma rajataan tilanteeseen, jossa:

- Ostaja ja myyjä ovat kuluttaja-asemassa olevia yksityishenkilöitä (luonnollisia henkilöitä), jotka eivät käytä asuntoa elinkeinotoiminnassaan,
- vain myyjä käyttää kiinteistönvälittäjää, ja
- kaupan kohteena on asuntokauppalain (843/1994) mukainen käytetty asunto.

Tutkimuksen ulkopuolelle rajataan:

- Kiinteistön kaupat.
- Uusien asuntojen kaupat.
- Käytettyjen asuntojen kaupat, joissa myyjä ja ostaja käyttävät asuntoa elinkeinotoiminnassaan.
- Käytettyjen asuntojen kaupat, joissa vain ostaja käyttää kiinteistönvälittäjää (ns. osto-toimeksianto).
- Käytettyjen asuntojen kaupat, joissa kumpikaan osapuoli ei käytä kiinteistönvälittäjää.

¹¹ <https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-perustaminen/yritystoiminnan-suunnittelu/opas/olisiko-minusta-yrittajaksi/aloittavan-yrittajan-muistilista> ja <https://www.suomi.fi/yritykselle/vastuut-ja-velvollisuudet/luvat-ja-velvoitteet>.

- Käytettyjen asuntojen kaupat, joissa molemmilla osapuolilla on käytössään kiinteistönvälittäjä.
- Tilanteet, joissa yksittäinen kiinteistönvälittäjä on henkilökohtaisessa vastuussa myyjää tai ostajaa kohtaan.

Kiinteistön kaupat rajataan tutkielman ulkopuolelle, koska kiinteistön kauppaa säännellään maakaarissa (540/1995) ja kiinteistön kauppa poikkeaa siten irtaimeksi omaisuudeksi luokiteltavan asunto-osakkeen kaupasta, johon sovelletaan asuntokauppalakia. Kiinteistön kauppa on muun muassa maakaaren 2 luvun mukaan määrämuotoinen ja siinä tulee käyttää kaupanvahvistajaa. Lisäksi kiinteistönvälityslain 10 §:n mukaan kiinteistöjen kaupassa on tarpeen hankkia erilaisia selvityksiä kuin asunto-osakkeesta, kuten lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote ja rasitustodistus. Näiden osalta tulisi arvioitavaksi rekisteritietojen luotettavuus. Toisinaan kiinteistöihin sisältyy myös rekisteröimättömiä oikeuksia omistajien välillä¹², kuten hallinnanjakosopimuksia.¹³ Niiden osalta tulisi tutkia niiden sitovuutta luovutuksensaajaa kohtaan ja välittäjän tiedonantovastuuta rekisteröidyistä ja rekisteröimättömistä oikeuksista. Uusien asuntojen kaupoja ei tutkita, koska niitä koskee asuntokauppalaisissa eri sääntely kuin käytetyn asunnon kaupaa. Uuden asunnon kaupassa yleensä yhtiömuotoinen perustajaosakas tai muu elinkeinonharjoittaja myy asunnon kuluttajaostajalle, joten vastuukysymykset ovat erilaiset kuin kahden yksityishenkilön välisessä käytetyn asunnon kaupassa. Lisäksi uuden asunnon kaupan osalta asuntokauppalain 5 luvussa on säädetty laitetoimittajan ja asunnon ensimmäisen myyjän erityisestä vastuusta, joita ei sovelleta käytetyn asunnon kaupassa. Käytetyn asunnon kaupassa välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet muodostuvat erilaisiksi kuin uuden asunnon kaupassa, sillä käytetyssä asunnossa ja taloyhtiössä, jossa se sijaitsee, voi olla tehty jo remonteja tai voi olla aiheutunut vahinkoja, jollaisia uusissa asunnoissa ei vielä ole tapahtunut.

Asuntokaupat, joissa myyjä ja ostaja käyttävät asuntoa elinkeinotoimintaansa, on rajattu pois tutkielmasta, koska kiinteistönvälityslain 1 §:n mukaan sitä ei sovelleta lainkaan, jos välitettävä asunto kuuluu myyjän elinkeinotoimintaan tai jos ostaja hankkii asunnon elinkeinotoimintaansa varten. Tällöin välitystoiminta perustuu asuntokauppalakiin, lakiin varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (228/1929), lakiin sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa (1061/1978) (jatkossa: SopMenL), toimeksiantosopimukseen ja hyvään välitystapaan.¹⁴

¹² Niemi 2004, s. 38.

¹³ Tepora et al 2010, s. 535–538 ja <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroi-vuokraoikeus>.

¹⁴ HE 61/2000, s. 16.

Ostotoimeksiantotilanteita ei käsitellä, koska ne ovat yleisesti ottaen harvinaisempia kuin myyntitoimeksiannot. Harvinaisuuden vuoksi tutkielman ulkopuolelle rajataan myös kaupat, joissa molemmilla osapuolilla on kiinteistönvälittäjä. Tällaisten tilanteiden tarkastelu olisi myös monimutkaista, kun tilanteessa olisi kaksi kiinteistönvälittäjää, joihin lähtökohtaisesti kohdistuu samanlaiset velvollisuudet ja vastuut niin toimeksiantajaa kuin tämän vastapuoltakin kohtaan. Välittäjien vastuut menisivät ristiin, koska kiinteistönvälityslain 7.1 §:n mukaan välittäjän on välitystehtävää suorittaessaan huomioitava niin oman toimeksiantajansa kuin tämän vastapuolenkin edut ja esimerkiksi kiinteistönvälityslain 9 §:ssä on välittäjälle säädetty nimenomainen tiedonantovelvollisuus välittäjän toimeksiantajan vastapuolelle.

1.4. Keskeiset määritelmät

Asuntokauppalaissa, kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annettussa laissa (1075/2000) (jatkossa: Välitysliikelaki) ja kiinteistönvälityslaisissa käytetään toisistaan poikkeavia määritelmiä. Asuntokauppalaissa asuntokaupan osapuolista käytetään termejä ostaja ja myyjä. Välitysliikelaisissa sen sijaan käytetään termiä sopijapuolet. Kiinteistönvälityslaisissa käytetään termeinä sekä toimeksiantajaa ja toimeksiantajan vastapuolta että ostajaa ja myyjää. Tässä tutkielmassa käytetään termejä *ostaja* ja *myyjä* selkeyden vuoksi. Tämä on mahdollista, koska tutkimuskysymys on rajattu tilanteeseen, jossa myyjä käyttää kiinteistönvälittäjää. Tällöin ei tule epäselvyyttä kumpi kaupan osapuolista on kiinteistönvälittäjän toimeksiantaja, sillä se on aina myyjä. Kiinteistönvälitysliikkeestä käytetään termiä *välitysliike*, kuten välitysliikelaisissa ja kiinteistönvälityslaisissa. Kiinteistönvälittäjästä tai muusta kiinteistöä välittävästä välitysliikkeessä työskentelevästä henkilöstä käytetään termiä *välittäjä*. Tutkielmassa välittäjä-termillä viitataan toisinaan myös välitysliikkeeseen, vaikka välitysliike on aina oikeustoimien osapuolena, eikä välittäjä henkilökohtaisesti. On luontevampaa käyttää välittäjä-termiä välitysliikkeestäkin, sillä välitystoimeksiannon suorittaa konkreettisesti luonnollinen henkilö, välittäjä. Tutkielmassa ei käsitellä lainkaan tilanteita, joissa yksittäinen välittäjä olisi henkilökohtaisessa vastuussa ostajaa tai myyjää kohtaan, joten termejä välitysliike ja välittäjä voidaan käyttää synonyymeinä.

1.5. Tutkielman menetelmä ja keskeiset lähteet

Tutkielman metodina on lainopillinen metodi¹⁵, tarkemmin tulkintalainoppi¹⁶. Lainopissa pyritään selvittämään oikeusjärjestyksen sisältöä tulkitsemalla ja systematisoimalla voimassa olevia säännöksiä.¹⁷ Voimassa olevan oikeuden säännösten tulkinnassa ja systematisoinnissa käytetään avuksi eri oikeuslähteitä, kuten lakitekstejä, lakien esitöitä ja oikeuskäytäntöä.¹⁸ Lainoppi soveltuu tutkielman metodiksi, koska tarkoituksena on tulkita ja systematisoida kiinteistönvälityslaisissa välitysliikkeelle säädettyjä velvollisuuksia ja niiden rikkomisesta aiheutuvia seuraamuksia sekä myyjän ja välittäjän välistä vastuunjakoa lakien esitöiden, oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden avulla. Oikeuslähteinä käytetään tuomioistuinkäytännön lisäksi kuluttajariitalautakunnan (ent. Kuluttajavalituslautakunta) ja aluehallintovirastojen (ent. Lääninhallitus) päätöksiä. Näiden viranomaisten päätökset luetaan osaksi oikeuskäytäntöä, vaikka ne eivät olekaan tuomioistuinten antamia päätöksiä. Keskeiset tutkielmassa käsiteltävät säädökset ovat välitystoimintaa säätelevät kiinteistönvälityslaki, välitysliikelaki, kuluttajansuojalaki (38/1978) (jatkossa myös: KSL) ja asuntokauppalaki. Näiden säädösten keskinäinen suhde käydään läpi tarkemmin seuraavassa alaluvussa. Tutkielmassa käytetään lähteenä myös edellä mainittujen säädösten esitöitä. Kiinteistönvälityslain osalta hyödynnetään voimassa olevan kiinteistönvälityslain esitöiden ohella vanhan lain esitöitä niiltä osin kuin voimassa olevan lain säännökset vastaavat vanhan lain säännöksiä ja vanhan lain esityöt ovat kattavammat kuin voimassa olevan lain esityöt. Oikeuskäytännöstä keskeisessä asemassa ovat korkeimman oikeuden ja kuluttajariitalautakunnan ja sitä edeltäneen kuluttajavalituslautakunnan ratkaisut. Oikeuskirjallisuudesta keskeisimpiä lähteitä ovat Petri Keskitalon kirjoittama Käytetyn asunnon kauppa¹⁹, Marianne Palon ja Leena Linnainmaan kirjoittama Kiinteistön- ja vuokravälitys & ratkaisukäytäntö²⁰, Matti Kasson kirjoittama Kiinteistönvälitys- ja arviointi²¹ ja useiden kirjoittamien kirjoittama oikeustieteen perusteeksiin kuuluva Varallisuus oikeus²².

¹⁵ Aarnio 2011, s. 6–7.

¹⁶ Hirvonen 2011, s. 25.

¹⁷ Aarnio 2011, s. 6.

¹⁸ Hirvonen 2011, s. 24.

¹⁹ Keskitalo 2017.

²⁰ Palo – Linnainmaa 2004.

²¹ Kasso 2014b.

²² Saarnilehto et al, Varallisuus oikeus>VARALLISUUS OIKEUS.

1.6. Välitystoiminnan sääntely-ympäristö ja asuntokaupan henkilösuhteet

Ennen tutkimuskysymyksiin paneutumista on tarpeen hahmottaa kiinteistönvälitystoiminnan sääntely-ympäristö oikeusjärjestelmässämme ja välitystoimeksiintoon liittyvien henkilöiden – myyjän, ostajan ja välittäjän – väliset henkilösuhteet. Kiinteistönvälityslaki on keskeisin kiinteistönvälitystoimeksiannon hoitamista koskeva laki. Keskeisin *välitysliikkeitä* koskeva laki on välitysliikelaki. Vaikka välitysliikelain 1.1 §:n mukaan se koskee kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista (välitystoiminta), sisältönsä puolesta se koskee enemminkin välitysliikkeiden toiminnan harjoittamisen edellytyksiä ja toiminnan valvontaa. Välitysliikelain 3–11 §:ssä säädetään oikeudesta harjoittaa välitysliiketoimintaa ja välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksistä. Välitysliikelain 12–16a §:ssä säädetään välittäjäkoelautakunnasta ja LKV-nimikkeen käytöstä. Välitystoiminnan valvonnasta ja rikkomusten seuraamuksista säädetään välitysliikelain 17–20 §:ssä. Tässä tutkielmassa ei käsitellä syvällisesti välitysliikelakia, sillä aiheena ei ole välitysliikkeet ja niiden organisatorinen toiminta. Sen sijaan tutkielmassa tulkitaan ja systematisoidaan kiinteistönvälityslain 7–9 §:iä, 11 §:ää ja 13–15 §:iä.

Kiinteistönvälityslaisissa säädetään sen 1 §:n mukaan:

- 1) välitysliikkeen kanssa tehtävästä myyntitoimeksiannosta ja vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan, ja
- 2) välitysliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen (ostajan) oikeuksista ja velvollisuuksista, kun vastapuoli (ostaja) hankkii välitettävän kohteen omistus-, vuokra- tai muun käyttöoikeuden muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

Kiinteistönvälityslain 1.2 §:n mukaan se koskee myyntitoimeksiintojen lisäksi vastaavasti soveltuvin osin myös osto- ja vaihtotoimeksiintoa sekä vuokra- tai muun käyttöoikeuden hankkimista koskevaa toimeksiintoa.

Kiinteistönvälityslain 2 §:ssä on säädetty välitysliikkeestä ja sen tehtävistä. Lain mukaan välitysliikkeellä tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa kiinteistönvälityslain 1.1 §:ssa tarkoitettua omaisuutta (välityskohde) koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeuden

luovutussopimuksen aikaansaamiseksi. Säännöksen mukaan välittäjän tehtävänä on siis *saattaa asuntokaupan osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa*. Säännös kuvaa hyvin välittäjän roolia asuntokaupassa. Välittäjä on myyjään ja ostajaan nähden kolmas taho, asuntokaupan asiantuntija, joka ei tule itse asuntokaupan osapuoleksi. On tärkeä huomata, ettei kiinteistönvälityslaissa säännellä asunnon kauppaa, jonka tekevät ostaja ja myyjä keskenään, vaan kiinteistönvälityslaissa säännellään vain välitystoimeksiannon suorittamista.

Välittäjän ja myyjän välillä vallitsee sopimussuhde ja heidän välisensä oikeussuhteen sisältö on määritetty ensisijaisesti toimeksiantosopimuksessa. Kiinteistönvälityslain 4 §:n mukaan kiinteistönvälityslain säännöksistä ei kuitenkaan saa poiketa myyjän tai ostajan vahingoksi, ellei laissa toisin säädetä. Näin ollen toimeksiantosopimuksella ei voi lähtökohtaisesti heikentää myyjän ja ostajan hyväksi laissa säädettyä vähimmäisturvaa. Kiinteistönvälityslain sääntely on keskeisessä asemassa ennen kaikkea välittäjän ja ostajan välisessä suhteessa, mikä ilmenee jo kiinteistönvälityslain 1.1 §:n 2 kohdasta, sillä heidän välillään ei ole sopimussuhdetta tämän tutkielman tutkimusasetelmassa.²³ Ostajan oikeudet välittäjää kohtaan ja välittäjän velvollisuudet ostajaa kohtaan perustuvat siten kiinteistönvälityslakiin. Muun muassa kiinteistönvälityslain 14 §:n esitöissä on huomioitu ostajan myyjää heikompi asema.²⁴

Välitystoimeksiannon hoitamiseen sovelletaan kiinteistönvälityslain ohella kuluttajansuojalakea, sillä tutkimusasetelmassa myyjä ja ostaja ovat kuluttaja-asemassa olevia yksityishenkilöitä. Välitysluokitus on sen sijaan ammattimainen elinkeinonharjoittaja, joka tarjoaa kuluttaja-asemassa olevalle myyjälle palveluitaan vastiketta vastaan ja palvelun kohteena on myyjän omistuksessa oleva irtain omaisuus.²⁵ KSL on yleislaki suhteessa kiinteistönvälityslakiin ja kiinteistönvälityslaki on siten erityislaki.²⁶ Sääntökollisiotilanteissa kiinteistönvälityslaki erityislakina syrjäyttää KSL:n (*lex specialis derogat legi generali*).²⁷ Kiinteistönvälityslaki on myös myöhempi laki, joten sitä sovelletaan ristiriitatilanteissa ensisijaisesti myös sen vuoksi (*lex posterior derogat legi priori*).²⁸ Sääntelyaukkotilanteissa KSL:ia kuitenkin sovelletaan täydentävänä

²³ Yleensä ostajan ja välittäjän välillä ei ole toimeksiantosuhdetta, vaan useimmiten välittäjän toimeksiantajana on myyjä.

²⁴ HE 58/2000, s. 20.

²⁵ HE 58/2000, s. 4.

²⁶ Tämä mainittu muun muassa HE 360/1992, s. 37.

²⁷ Saarnilehto et al, I LÄHTÖKOHDAT>3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet>Yleiset periaatteet>Varallisuusoi-
keuden periaatteet>Sääntökollisio.

²⁸ Saarnilehto et al, I LÄHTÖKOHDAT>3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet>Yleiset periaatteet>Varallisuusoi-
keuden periaatteet>Sääntökollisio. Tältä osin on huomattava, että kuluttajansuojalakiin on tehty osittaisuudistuk-
sia, jotka ovat kiinteistönvälityslakia uudempia, joten kiinteistönvälityslain *lex posterior* -asemaa tulee arvioida
säännöksittäin.

sääntelynä kiinteistönvälitykseen. Tutkielman viidennessä luvussa pyritään tuomaan esiin, kuinka olennaista täydentävää sääntelyä KSL:ssa on kiinteistönvälityslain 13–15 §:ssä säädetyn seuraamusjärjestelmän osalta, vaikkakaan kiinteistönvälityslain ja KSL:n suhde ei ole aivan ongelmaton KSL 12:1 §:n säätämisen myötä.

Keskeisin käytetyn asunnon kauppaa sääntelevä laki on asuntokauppalaki ja sen kuudes luku, johon on koottu käytetyn asunnon kauppaa koskeva sääntely. Asuntokauppalaki koskee sen 1:1 §:n mukaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita. Tutkielmassa ei käsitellä syvällisesti asuntokauppalain sääntelyä, sillä asuntokauppalain esitöiden mukaan kaikki asunto-osakkeiden kaupan kannalta keskeiset säännökset on koottu asuntokauppalakiin lukuun ottamatta kiinteistönvälittäjän toimintaa ja vastuuta koskevia säännöksiä, jotka sisältyvät kiinteistönvälityslakiin.²⁹ Asuntokauppalain sääntely on esityölausumasta huolimatta osittain erittäin relevanttia kiinteistönvälitystoiminnan yhteydessä. Asuntokauppalain 6:11:ssä, 6:20:ssä ja 6:21:ssä on muun muassa määritelty, milloin käytetyssä asunnossa on virhe ja asunnon virheen määritelmällä on merkitystä arvioitaessa välittäjän toiminnan virheellisyyttä. Lisäksi asuntokauppalain 6:27:ssä on säännelty myyjän ja välittäjän välisestä virhevastuun jakautumisesta, mikä on olennaista sääntelyä kiinteistönvälityslain ohella arvioitaessa välittäjän vastuuta ostajaa kohtaan. Tutkielman luvussa 5.2 käsitellään asuntokauppalain sääntelyn suhdetta kiinteistönvälityslain 14 §:ssä säädettyyn välittäjän virhevastuuseen ostajaa kohtaan.

²⁹ HE 14/1994, s. 38.

2. Hyvä välitystapa

Välitysliikelain 4 §:n mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Kiinteistönvälityslain 7.1 §:n mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä:

- Ammattitaitoisesti,
- huolellisesti,
- *hyvää välitystapaa* [kurs. tässä] noudattaen,
- ottaen huomioon myyjän ja ostajan edut ja
- välitysliikkeen suorituksen tulee vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Hyvä välitystapa on edellä esitettyjen säännösten perusteella koko välitystoimintaa läpileikkaava normi, mutta se on terminä abstrakti. Hyvän välitystavan sisältöä ei ole avattu lainkaan kiinteistönvälityslain 7.1 §:n esitöissä, vaan niissä vain viitataan välitysliikelain 4 §:n esitöihin.³⁰ Välitysliikelain 4 §:n esitöiden mukaan hyvä välitystapa on joustava normi, joka mahdollistaa puuttumisen uusiin, ennen tuntemattomiin epäasianmukaisiin menettelytapoihin.³¹ Sitä sovellettaessa on tarvittaessa otettava joustavasti huomioon uudet ja muuttuneet menettelytavat ja arvostukset, jonka vuoksi hyvän välitystavan sisältöä ei ole mahdollista eikä tarpeellista määrittää yksityiskohtaisesti.³² Yhtä staattista hyvän välitystavan standardia ei siis ole olemassa, vaan se on dynaaminen käsite. Hyvän välitystavan käsitteen avoimuus yhdistettynä sen joustavaan soveltamiseen ei ole omiaan turvaamaan oikeusvarmuutta.³³ Hyvän välitystavan sisällön mahdollisimman tarkka määrittäminen olisi tärkeää välitysliikkeen vastuun määrittämiseksi, koska hyvän välitystavan rikkominen katsotaan kiinteistönvälityslain 13.1 §:n mukaiseksi virheeksi. Hyvän välitystavan käsitteen avoimuuden ja dynaamisuuden vuoksi tuomioistuinten ja viranomaisten tulee tuntea hyvin aiempi oikeuskäytäntö ratkaisujen linjakkuuden ylläpitämiseksi ja muuttaa aiempaa linjaa vain harkitusti peilaten käsillä olevan tapauksen piirteitä kattavasti aiempiin ratkaisuihin.

Vähintään hyvän välitystavan muodostavat osatekijät ja sen suhde kiinteistönvälityslain 8–9 §:ien mukaisiin tiedonantovelvollisuuksiin ja 11 §:ssä säädettyyn selonottovelvollisuuteen – eli välittäjälle asetettuihin erityisiin velvollisuuksiin³⁴ – tulisi pystyä määrittämään, vaikka hyvä

³⁰ HE 58/2000, s. 15.

³¹ HE 61/2000, s. 9–10.

³² HE 61/2000, s. 15.

³³ Tuori 2007, s. 124–125.

³⁴ HE 58/2000, s. 15.

välitystapa onkin dynaaminen käsite. Hyvään välitystapaan sisältyvien elementtien määrittely on jo lähtökohtaisesti vaikeaa, sillä hyvä välitystapa on määritelty toisistaan poikkeavasti välitysliikelain 4:ssä ja kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa. Hyvän välitystavan sisällön tai edes sen muodostavien osatekijöiden selvittämiseksi on luettava välitysliikelain 4 §:n ja kiinteistönvälityslain 7.1 §:n esitöitä yhdessä, sillä niissä molemmissa on avattu hyvän välitystavan eri osatekijöitä.

Kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa on hyvästä välitystavasta *erillisinä* vaatimuksina mainittu ammattitaitoisuus, huolellisuus, molempien kaupan osapuolten etujen huomioiminen ja suorituksen vastaaminen siitä markkinoinnissa annettuja tietoja. Välitysliikelain 4 §:n esitöissä samojen elementtien on katsottu *sisältyvän* jo itsessään hyvään välitystapaan, vaikkakin välitysliikelain 4 §:n esitöissä on käytetty hieman eri muotoiluja. Välitysliikelain 4 §:n esitöiden mukaan hyvään välitystapaan kuuluu erityisesti välitystoiminnan *luotettavuus* ja *avoimuus*, *tunnollisuus* tehtävien hoitamisessa sekä *lojaalisuus* toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan.³⁵ Välitysliikelain 4 §:n esitöissä mainittu tunnollisuus on sanakirjan mukaan synonyymi kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa asetetulle huolellisuudelle.³⁶ Tunnollisuusvaatimuksen sisällölle ei ole annettu välitysliikelain esitöissä yleiskielestä poikkeavaa merkitystä, joten se ei nähdäkseni poikkea sisällöllisesti kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa säädetystä huolellisuusvaatimuksesta. Samoin välitysliikelain 4 §:n esitöissä mainittu lojaalisuus myyjää ja ostajaa kohtaan on mielestäni synonyymi kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa asetetulle vaatimukselle ostajan ja myyjän etujen huomioon ottamisesta, koska siviilioikeudellinen lojaliteettiperiaate tarkoittaa vastapuolen etujen huomioimista kohtuullisessa määrin ilman, että omat edut kohtuuttomasti vaarantuvat.³⁷ Välitysliikelain 4 §:n esitöissä mainitaan lisäksi, että hyvän välitystavan vaatimusta täydentävät kaikkeen elinkeinotoimintaan sisältyvät ammattitaito- ja huolellisuusvaatimukset.³⁸ Lojaalisuusvaatimuksen tai ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksen sisältöä ei kuitenkaan ole avattu tarkemmin välitysliikelain 4 §:n esitöissä, vaan kiinteistönvälityslain 7.1 §:n esitöissä. Sen sijaan kiinteistönvälityslain 7.1 §:n vaatimusta siitä, että suorituksen on vastattava siitä markkinoinnissa annettuja tietoja, ei ole avattu kiinteistönvälityslain esitöissä laajemmin, mutta välitysliikelain 4 §:n esitöiden mukaan hyvään välitystapaan sisältyy kuluttajansuojalain (jatkossa: KSL) 2 luvun kielto käyttää markkinoinnissa hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajien

³⁵ HE 61/2000, s. 15.

³⁶ MOT-sanakirjat, https://www-sanakirja-fi.ezproxy.ulapland.fi/mot_syno/finnish-finnish/huolellisuus.

³⁷ Saarnilehto et al, I LÄHTÖKOHDAT>3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet>Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus.

³⁸ HE 61/2000, s. 16.

kannalta sopimatonta menettelyä. KSL 2:6:n mukaan lainvastaisena menettelynä pidetään tuudenvastaisten ja harhaanjohtavien tietojen antamista markkinoinnissa.³⁹

Seuraavaksi hyvän välitystavan osatekijöitä käsitellään omissa alaluvuissaan kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa säädettyjen välitystehtävän hoitamista koskevien vaatimusten mukaisessa järjestyksessä. Sen jälkeen hyvän välitystavan sisältöä arvioidaan suhteessa kiinteistönvälityslain 8 §:ssä, 9 §:ssä ja 11 §:ssä säädettyihin erityisiin velvollisuuksiin ja lopuksi esitetään yhteenveto hyvän välitystavan sisällöstä.

2.1. Ammattitaitoisesti ja huolellisesti

Kiinteistönvälityslain 7.1 §:n esitöiden mukaan ammattitaitovaatimus edellyttää, että välittäjällä on toimeksiannon edellyttämät tiedot ja taidot. Ammattitaitoisena välittäjän tulee tuntea alan vakiintunut käytäntö, alaa koskeva lainsäädäntö, kuluttaja-asiamiehen ohjeet, kuluttajavalituslautakunnan (nyk. kuluttajariitalautakunnan) suositukset ja tuomioistuinten päätökset, tuntea vallitseva markkinatilanne ja osata hoitaa välitystoimeksiannon käytännön tehtävät.⁴⁰ Huolellisuusvaatimus tarkoittaa, että välitystoimeksianto hoidetaan moitteettomasti. Kuluttajavalituslautakunnan (jatkossa: KVL) käytännön perusteella välittäjän käytännön ammattitaitoon kuuluu muun muassa jyvitetyn ja todellisen pinta-alan eron tunteminen⁴¹ sekä kyky erottaa asuintilat muista tiloista, joita ei lueta asuinpinta-alaan.⁴² Tapauksen LSSAVI/4174/05.11.05/2014 mukaan välittäjän tulee saattaa suullisesti saamansa ostotarjous kirjalliseen muotoon ja toimittaa se myyjälle sekä toimittaa kauppakirjaluonnos myyjälle perehdyttäväksi ennen kaupantekotilaisuutta.⁴³ Tapauksessa KRL 01/81/2319 välitysliike ei ollut edellyttänyt ostajaa määrittämään ostotarjouksensa voimassaoloaika, mikä tarkoitti, että osapuolet sitoutuivat tarjoukseen määrittämättömäksi ajaksi. Kuluttajariitalautakunnan mukaan välittäjän olisi tullut avustaa ostajaa laatimaan ostotarjous niin selkeäksi, ettei sen voimassaolosta jää epäselvyyttä osapuolille.⁴⁴ Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimukset korostuvat muun muassa välittäjän antaessa arvion tavoitehinnasta ja toimeksiannon toteutumisajasta, välittäjän tutustuessa välityskohteeseen, antaessa kohteesta tietoja ostajalle ja välityskohdetta

³⁹ HE 61/2000, s. 15.

⁴⁰ HE 58/2000, s. 15 ja HE 61/2000, s. 9–10.

⁴¹ KVL 97/81/1409.

⁴² KVL 99/81/275.

⁴³ LSSAVI/4174/05.11.05/2014.

⁴⁴ KRL 01/81/2319.

koskevan sopimuksen laadinnassa.⁴⁵ Välittäjän tulee tutustua välitettävään kohteeseen huolellisesti siten, että hänen on mahdollista havaita kohteen ilmeiset viat ja puutteet.⁴⁶

Oikeuskirjallisuuden mukaan ammattitaitoisen välittäjän tulisi tuntea alan keskeinen kirjallisuus. Keskeisenä kirjallisuutena pidetään vähintään välittäjäkokeessa edellytettävän kirjallisuuden tuntemusta.⁴⁷ Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta järjestää välitysliikelain 12.1 §:n mukaisesti välittäjäkokeita vähintään kaksi kertaa vuodessa ja kunkin välittäjäkokeen koekirjallisuus julkaistaan viimeistään kaksi kuukautta ennen kutakin koetta⁴⁸, joten kokeessa edellytettävä kirjallisuus päivittyy suhteellisen nopeasti. Kulloisenkin koekirjallisuuden tunteminen edellyttää siis välittäjältä jatkuvaa ammattitaidon ylläpitämistä. Oikeuskirjallisuuden mukaan ammattitaitoisen välittäjän tulee tuntea myös Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:n Hyvän välitystavan ohje.⁴⁹ Hyvän välitystavan ohje kuvaa Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lakivaliokunnan näkemyksen mukaista hyvää välitystapaa ja sitä päivitetään säännöllisesti.⁵⁰ Oikeuslähdeopillisesti on huomattava, että Hyvän välitystavan ohje on enintään alan käytäntöjä kuvaava sallittu oikeuslähde⁵¹, koska se on välitysliikkeitä edustavan etujärjestön laatima⁵², eikä viranomaisen laatima ohje, suositus tai päätös.

2.2. Myyjän ja ostajan edut huomioiden

Kiinteistönvälityslain 7.1 §:n esitöiden mukaan välitysliikkeen tulee ottaa huomioon myyjän etujen ohella myös ostajan etu välitystehtävää suorittaessaan, vaikka välitysliike toimiikin ensisijaisesti myyjän asiamiehenä. Ostajan edun huomioon ottaminen korostuu erityisesti annettaessa tietoja kohteesta ja muusta sopimukseen tekemiseen vaikuttavista seikoista, ja välittäjän tulee antaa tiedot objektiivisesti myös myyjän kannalta epäedullisista seikoista.⁵³ Välittäjän tulee ottaa huomioon ostajan etu muun muassa kauppakirjan tai muun välityskohdetta koskevan sopimuksen laadinnassa, sillä välitysliikkeen on pyrittävä huolehtimaan, ettei sopimus sisällä

⁴⁵ HE 58/2000, s. 15.

⁴⁶ Palo – Linnainmaa 2004, s. 86.

⁴⁷ Keskitalo 2017, s. 333.

⁴⁸ Keskuskauppakamari, <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lkv/lainsaadanto-ja-koekirjallisuus/>.

⁴⁹ Keskitalo 2017, s. 333.

⁵⁰ Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry, <https://kiinteistonvalitysala.fi/hyva-valitystapa/>.

⁵¹ Aarnio 2011, s. 83.

⁵² Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry, <https://kiinteistonvalitysala.fi/meista/>.

⁵³ HE 58/2000, s. 15.

kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttomia ehtoja.⁵⁴ Välittäjän tulee myös huolehtia siitä, että osapuolet saavat riittävät vakuudet maksetun ja maksamattoman kauppahinnan osalta.⁵⁵

2.3. Markkinoinnissa annettuja tietoja vastaavasti

Kiinteistönvälityslain 7.1 §:n mukaan välitysliikkeen suorituksen tulee vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja, ja jos välitystehtävää ei suoriteta markkinoinnissa annettujen tietojen mukaisesti, voivat kiinteistönvälityslain 13 §:n seuraamukset tulla kyseeseen.⁵⁶ Kiinteistönvälityslain 7.1 § on tärkeä erottaa kiinteistönvälityslain 9.1 §:ssa välittäjälle asetetusta tiedonantovelvollisuudesta, sillä kiinteistönvälityslain 9.1 § koskee *välityskohteesta* sen markkinoinnissa annettavia tietoja, eikä *välitysliikkeen suorituksesta* annettavia tietoja.⁵⁷ Kiinteistönvälityslain 7.1 §:n esitöissä ei ole avattu välitystehtävän markkinoinnissa annettujen tietojen mukaisuutta, mutta välitysliikelain 4 §:n mukaan kuluttajiin kohdistuvassa markkinoinnissa ja muussa menettelyssä tulee noudattaa hyvän välitystavan lisäksi KSL 2 luvun säännöksiä siitä, mitä on pidettävä hyvän tavan vastaisena tai kuluttajan kannalta sopimattomana menettelynä.⁵⁸ KSL 2 luku sääntelee muun muassa kuluttajalle tarjottavasta palvelusta markkinoinnissa annettavia tietoja ja niiden oikeellisuutta, joten kiinteistönvälityslain 7.1 §:n vaatimusta välitystehtävän vastaamisesta siitä markkinoinnissa annettuja tietoja voidaan tarkentaa KSL 2 luvun vaatimusten avulla.

KSL 2:1:n yleissäännöksen⁵⁹ mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä. Sopimattomana pidetään KSL 2:3.1:n mukaan sellaista menettelyä, joka on elinkeinotoiminnassa yleisesti hyväksyttävän asianmukaisen menettelytavan vastainen ja on omiaan selvästi heikentämään kuluttajan kykyä tehdä perusteltu ostopäätös tai kulutushyödykkeeseen (kuten välitystoimeksiantoon) liittyvä muu päätös ja johtamaan siihen, että kuluttaja tekee päätöksen, jota hän ei ilman menettelyä olisi tehnyt. Säännöksen esitöiden mukaan ostopäätös on laaja käsite sisältäen muun muassa kuluttajan päätöksenteon koskien sitä, millä hinnalla ja millä ehdoilla hän ostaa hyödykkeen.⁶⁰ Kuluttajariitalautakunnan mukaan

⁵⁴ HE 58/2000, s. 15.

⁵⁵ Palo – Linnainmaa 2004, s. 86.

⁵⁶ HE 58/2000, s. 15.

⁵⁷ Kiinteistönvälityslain 9:ssä itsessään ei säädetä yksityiskohtaisesti markkinoinnissa annettavista tiedoista, vaan kiinteistönvälityslain 9.2:ssa on viittaussäännös valtioneuvoston asetukseen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001), jossa on asian yksityiskohtaisempi sääntely.

⁵⁸ HE 32/2008, s. 31.

⁵⁹ HE 32/2008, s. 19.

⁶⁰ HE 32/2008, s. 22.

välitystoimeksianto ei vastannut markkinoinnista siitä annettuja tietoja, kun välittäjä laskutti laatimastaan arviokirjasta, vaikka välittäjä oli aiemmin ilmoittanut lehdessä maksuttomista arvioinneista. Kuluttajariitalautakunnan mukaan toimeksianto oli syntynyt lehdessä ilmoitettujen markkinointitietojen mukaisten tietojen perusteella ja se katsoi arvion olleen maksuton.⁶¹ KSL 2:3.2:n mukaan sopimattomina pidetään erityisesti menettelyjä, jotka ovat KSL 2:4–14:n erityissäännösten⁶² vastaisia. KSL 2:6:n erityissäännöksessä kielletään harhaanjohtavien ja totuudenvastaisten tietojen antaminen markkinoinnissa. KSL 2:6.2:n 7 kohdan esitöiden mukaan tällaiset tiedot voivat koskea muun muassa elinkeinonharjoittajan koulutusta tai pätevyyttä tehtävään. Näin ollen totuudenvastaisena ja harhaanjohtavana voidaan pitää sitä, jos välittäjä käyttää markkinoinnissa kiinteistönvälittäjä- tai LKV-nimikettä, vaikkei tällä ole välitysliikelain 16.1 §:n mukaista lupaa nimikkeen käyttöön.⁶³ Harhaanjohtavana ja hyvän välitystavan vastaisena voidaan pitää myös sitä, jos välitysliike antaa markkinoinnissaan perusteettomasti käsityksen, että sillä olisi kohteelle ostaja valmiina, vaikka välitysliike pyrkii näin vain saamaan itselleen uusia toimeksiantoja.⁶⁴

2.4. Hyvän välitystavan suhde kiinteistönvälityslain muihin velvollisuuksiin

Välitysliikelain 4 §:ssä on säädetty vain hyvän välitystavan noudattamisesta, mutta kiinteistönvälityslain 8 §:ssä, 9 §:ssä ja 11 §:ssä on asetettu välittäjälle hyvän välitystavan noudattamisen lisäksi muitakin velvollisuuksia. Kiinteistönvälityslain 8 §:ssä säädetään välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta myyjälle ja kiinteistönvälityslain 9 §:ssä säädetään välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta ostajalle. Kiinteistönvälityslain 11 §:ssä säädetään välitysliikkeen selontotovelvollisuudesta. Hyvän välitystavan sisällön selventämiseksi on tarpeen selvittää, mikä on hyvän välitystavan suhde näihin erityisiin velvollisuuksiin. Hyvän välitystavan suhdetta erityisiin velvollisuuksiin selvitetään tutkimalla, 1) onko hyvä välitystapa itsenäinen normi ja erillinen muista velvollisuuksista vai 2) sisältyvätkö erityiset velvollisuudet hyvään välitystapaan, mutta hyvän välitystavan sisältö ulottuu laajemmallekin vai 3) tyhjentyykö hyvän välitystavan sisältö täysin kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n velvollisuuksiin vailla mitään itsenäistä sisältöä?

⁶¹ KVL 91/37/2809.

⁶² HE 32/2008, s. 22.

⁶³ Oikeudettomasta kiinteistönvälittäjä- tai LKV-nimikkeen käyttämisestä voidaan välitysliikelain 20:n mukaan tuomita välitystoimintarikkomuksesta sakkoon.

⁶⁴ HE 61/2000, s. 15.

Kiinteistönvälityslain esitöiden mukaan kiinteistönvälityslain 7.1 §, joka sisältää vaatimuksen hyvän välitystavan noudattamisesta, on välitystehtävän hoitamista koskeva yleisohje, joka *täydentää* kiinteistönvälityslain erityissäännöksiä välitysliikkeen suoritusvelvollisuudesta.⁶⁵ Oikeuskirjallisuudessa Keskitalo kirjoittaa kiinteistönvälityslain 7 §:n sekä kiinteistönvälityslain 9 §:n ja 11 §:n erityissäännösten välisestä suhteesta osin ristiriitaisesti.⁶⁶ Hän toteaa aluksi, että kiinteistönvälityslain 7 § on yleissäännös, joka täydentää lakiin sisältyviä erityissäännöksiä⁶⁷, kuten lain esitöidenkin mukaan.⁶⁸ Tämän jälkeen hän kuitenkin kirjoittaa, että välitysliike täyttää lähtökohtaisesti kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa säädetyn velvollisuuden molempien osapuolten etujen huomioimisesta⁶⁹ täyttämällä kiinteistönvälityslain 9 §:n tiedonantovelvollisuutensa ja 11 §:n selonottovelvollisuutensa ostajalle.⁷⁰ Ensimmäinen virke viittaa siihen, että kiinteistönvälityslain 7 §:llä olisi itsenäinen kiinteistönvälityslain muita vastuusäännöksiä täydentävä sisältönsä. Jälkimmäinen virke taas viittaa vastoin ensimmäistä virkettä siihen, ettei kiinteistönvälityslain 7 §:lla olisi erityisvelvollisuuksista erillistä niitä täydentävää sisältöä, vaan että sen sisältö tarkoittaa ainakin osapuolten etujen huomioimisen osalta kiinteistönvälityslain 9 §:n ja 11 §:n velvollisuuksien täyttämistä. Oikeuskirjallisuudessa Jokimäki on selkeimmin sillä kannalla, ettei hyvällä välitystavalla ole kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityisvelvollisuuksista erillistä sisältöä. Hänen mukaansa välittäjän vastuussa on aina kyse selonottovelvollisuuden ja/tai tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta, eikä hän käsittele kirjassaan lainkaan hyvän välitystavan sisältöä.⁷¹

Palo ja Linnainmaa kirjoittavat samoin kuin Keskitalo hieman ristiriitaisesti hyvän välitystavan sisällöstä. Palon ja Linnainmaan mukaan hyvä välitystapa jaotellaan välittäjän yleiseen selonottovelvollisuuteen, tiedonantovelvollisuuteen myyjälle ja ostajalle sekä erityiseen selonottovelvollisuuteen. Yleiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu tiedonhankinta välitettävästä kohteesta haastatteleamalla toimeksiantajaa, hankkimalla kohteesta asiakirjoja ja tekemällä kohteessa katselmus. Välittäjän yleisestä selonottovelvollisuudesta ei ole omaa säännöstä kiinteistönvälityslain laissa, mutta kiinteistönvälityslain esitöiden mukaan välitysliike saa tiedot, jotka tämän tulee kiinteistönvälityslain 9 §:n ja 10 §:n nojalla antaa toimeksiantajan vastapuolelle, eri lähteistä,

⁶⁵ HE 58/2000, s. 15.

⁶⁶ Keskitalo 2017, s. 332–333.

⁶⁷ Keskitalo 2017, s. 332.

⁶⁸ HE 58/2000, s. 15.

⁶⁹ Kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa molempien osapuolten edun huomioiminen on mainittu hyvästä välitystavasta erillisenä vaatimuksena, mutta välitysliikelain 4 §:n esitöiden mukaan tämä lojaliteettivelvoite sisältyy hyvään välitystapaan.

⁷⁰ Keskitalo 2017, s. 333.

⁷¹ Jokimäki 2001, s. 87.

kuten toimeksiantajalta, taloyhtiön isännöitsijäitä ja eri viranomaisilta ja myös tutustuessaan itse kohteeseen.⁷² Näin ollen Palon ja Linnainmaan kuvaama yleinen selonottovelvollisuus tarkoittaa kiinteistönvälityslain 9–10 §:ssä säädettyjen tiedonantovelvollisuuksien täyttämistä. Erityinen selonottovelvollisuus välittäjälle syntyy, jos jotkin saadut tai oletetut tiedot tai seikat ovat ristiriidassa keskenään.⁷³ Tiedonantovelvollisuuksista myyjälle ja ostajalle säädetään kiinteistönvälityslain 8 §:ssä ja 9 §:ssä ja erityisestä selonottovelvollisuudesta säädetään kiinteistönvälityslain 11 §:ssä. Näin esitettynä hyvän välitystavan sisältö tyhjentyy käytännössä kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityisvelvollisuuksiin, eikä sillä olisi omaa erillistä sisältöään. Palo ja Linnainmaa toteavat lisäksi, että välitysvälitysliike on toiminut vastoin hyvää välitystapaa silloin, kun välittäjä on laiminlyönyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa.⁷⁴

Määritellessään hyvää välitystapaa toisaalla kirjassaan Palo ja Linnainmaa kuitenkin viittaavat välitysvälitysliikelain 4 §:n esitöihin, joiden mukaan hyvä välitystapa on laajempi käsite kuin pelkää kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityiset velvollisuudet.⁷⁵ Palo ja Linnainmaa käyttävät kirjassaan hyvän välitystavan vastaisuudesta myös sellaisia esimerkkejä ja esittelevät sellaista oikeuskäytäntöä, joiden perusteella hyvä välitystapa sisältää muitakin vaatimuksia kuin kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityisvelvollisuudet. Heidän mukaansa hyvän välitystavan vastaista on antaa myyjälle selkeästi liian korkea hinta-arvio vain tämän houkuttelemiseksi asiakkaaksi. Tällainen menettely johtaa siihen, että välittäjä ehdottaa pian toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen myyntihinnan alentamista ja myyjän on käytännössä pakko suostua tähän, koska muutoin myyjä on sidottu toimeksiantoon, joka ei johda kauppaan liian korkean hinnan vuoksi.⁷⁶ Palon ja Linnainmaan esittelemän lääninhallitusten ratkaisukäytännön perusteella hyvään välitystapaan kuuluu, että välittäjä suorittaa sopimansa välitystehtävän loppuun saakka, eikä pura toimeksiantosopimusta ilman toimeksiantajan sopimusrikkomusta tai muuta välitysvälitysliikkeestä riippumatonta syytä.⁷⁷ Palo ja Linnainmaa esittävät lääninhallitusten ratkaisukäytännön pohjalta lisäksi, että hyvän välitystavan mukaan kiinteistönvälittäjän tulee dokumentoida toimeksiantannon sisältö niin tarkasti, että jälkikäteen voidaan selvittää todisteellisesti välitystehtävän kulku, tehdyt toimenpiteet, osapuolille annetut tiedot ja tehdyt sopimukset.⁷⁸

⁷² HE 58/2000, s. 18.

⁷³ Palo – Linnainmaa 2004, s. 85.

⁷⁴ Palo – Linnainmaa 2004, 61.

⁷⁵ Palo – Linnainmaa 2004, s. 60.

⁷⁶ Palo – Linnainmaa 2004, s. 61.

⁷⁷ Palo – Linnainmaa 2004, s. 61. Kirjassa esitelty ratkaisu on ESLH 18.6.2003, KLU 107A.

⁷⁸ Palo – Linnainmaa 2004, s. 61. Kirjassa esitelty ratkaisu on ESLH 4.3.2003, KLU 23A.

Palon ja Linnainmaan esittämä dokumentointivaatimus eroaa kiinteistönvälityslain 8 §:ssä, 9 §:ssä ja 11 §:ssä säädettyistä tiedonantovelvollisuuksista siinä, että sen on tarkoitus suojata ensisijaisesti välittäjää, eikä muita osapuolia ja keskeistä on nimenomaan kirjallinen dokumentointi, sillä valvontatapauksissa pelkkää välittäjän väitettä tietojen antamisesta osapuolille ei ole pidetty riittävänä näyttönä.⁷⁹ Myös kuluttajariitalautakunta on todennut ratkaisussaan KRL 2134/81/07, että välitysliikkeen tulee kiistatilanteessa kyetä osoittamaan toimineensa toimintavelvollisuuksiensa mukaisesti. Välitysliikkeen olisi tullut nimenomaisesti selvittää ostajalle maksuajankohta tapauksessa, jossa kauppahinnan maksaminen oli jaettu pitkähkölle ajanjaksolle. Tällainen tiedonanto olisi ollut melko yksinkertaisin toimenpitein dokumentoitavissa asiakirjoin, mutta välitysliikkeen toiminnasta asiassa ei esitetty luotettavaa selvitystä, joten lautakunta katsoi välitysliikkeen toimineen huolimattomasti.⁸⁰

Dokumentointivaatimus kytkeytyy kiinteistönvälityslain 8 §:n ja 9 §:n tiedonantovelvollisuuksiin siten, että dokumentoinnin avulla välittäjä pystyy näyttämään antaneensa kiinteistönvälityslain 8 §:ssä ja 9 §:ssä edellytetyt tiedot osapuolille. Dokumentointivaatimus kuitenkin eroaa kiinteistönvälityslain 8 §:n ja 9 §:n tiedonantovelvollisuuksista siten, ettei niissä edellytetä kirjallista muotoa myyjälle ja ostajalle annettavilta tiedoilta. Kiinteistönvälityslain 10 §:ssä säädetään nimenomaisesti tietyistä ennen kauppaa osapuolille annettavista asiakirjoista ja selvityksistä, mutta vain säännöksessä edellytettyjen asiakirjojen antaminen ei ole riittävää kiinteistönvälityslain 8 §:n ja 9 §:n tiedonantovelvollisuuksien täyttämiseksi, jos välittäjä havaitsee jollain muullakin kuin asiakirjoista ilmenevällä seikalla olevan merkitystä jommallekummalle osapuolelle. Dokumentointivaatimus ei ole johdettavissa myöskään SopMenL 1 §:n hyvän liiketavan mukaisuudesta tai KSL 2 luvun hyvän tavan mukaisesta markkinoinnista ja menettelyistä asiakassuhteissa, vaan näkökulmana on parantaa välittäjän oikeussuojaa riitatilanteissa.

Lähellä Palon ja Linnainmaan esittämää dokumentointivaatimusta on välitysliikelain 10 §:ssä välitysliikkeelle säädetty velvollisuus pitää toimeksiantopäiväkirjaa. Välitysliikelain 10.1 §:n mukaan toimeksiantopäiväkirjaan on merkittävä toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero, sisältö, vastaanottopäivä sekä voimassaoloaika. Jos toimeksianto raukeaa tai peruuntuu tai jos sen sisältöä muutetaan, on siitä tehtävä merkintä päiväkirjaan. Välitysliikelain 10.2 §:n mukaan toimeksiantopäiväkirjaan on viivytyksettä merkittävä kauppasopimuksen tekopäivä, sopijapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta sekä välityspalkkio, kun

⁷⁹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 61. Kirjassa esitelty ratkaisu on ESLH 4.3.2003, KLU 23A.

⁸⁰ KRL 2134/81/07.

toimeksiannon mukainen asuntokauppa on tehty. Välitysliikelain 10.3 §:n mukaan toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä. Välitysliikelain esitöiden perusteella velvoite toimeksiantopäiväkirjan pitämiseen ja toimeksiantopäiväkirjaa koskeva välitysliikelain 17 §:n mukainen tiedonantovelvollisuus on säädetty lääninhallitusten (nykyisin aluehallintovirastojen) vastuulla olevan välitysliikkeiden valvonnan toteuttamiseksi, eikä sääntelyn tarkoitus ei siten ole välittäjän oikeussuojan parantaminen.⁸¹ Oikeuskäytännöstä on löydettävissä ratkaisuja, joissa välittäjän vastuu on perustunut sellaiseen hyvän välitystavan vastaiseen toimintaan, mikä ei ole luettavissa kiinteistönvälityslain 8 §:n tai 9 §:n tiedonantovelvollisuuksien tai 11 §:n selonottovelvollisuuden rikkomiseksi. Oikeuskäytännön mukaan hyvän välitystavan vastaista on ollut esimerkiksi merkitä kauppakirjaan kauppahinta ilman välityspalkkion osuutta verojen kiertämiseksi.⁸² Samoin hyvän välitystavan vastaista on varainsiirtoveron välttämiseksi merkitä kauppakirjaan osan kauppahinnasta koostuneen asunnon irtaimistosta, joka on tosiasiaassa ollut asunto-osakeyhtiön omaisuutta.⁸³

2.5. Hyvän välitystavan suhde SopMenL 1 §:n ja KSL 2 luvun sääntelyyn

Välitysliikelain 4 §:n esitöissä ei peilata hyvän välitystavan suhdetta kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityisiin velvollisuuksiin, vaan esitöissä verrataan hyvää välitystapaa SopMenL 1 §:n kieltoon käyttää hyvän liiketavan vastaista tai muutoin toisen elinkeinonharjoittajan kannalta sopimatonta menettelyä ja KSL 2:1:n kieltoon käyttää markkinoinnissa hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä.⁸⁴ Välitysliikelain 4 §:ään on lisätty KSL 2 luvun uudistuksen yhteydessä viittaussäännös koko uudistettuun KSL 2 lukuun, joten kuluttajan kannalta sopimatonta tai hyvän vastaista menettelyä tulee arvioida nykyisin koko KSL 2 luvun sääntelyn perusteella, eikä esitöiden maininnan mukaisesti vain KSL 2:1:n perusteella.⁸⁵ Välitysliikelain esitöiden mukaan hyvä välitystapa on kuitenkin laajempi kuin KSL:ssä tarkoitettu hyvä markkinointitapa tai SopMenL:ssa tarkoitettu hyvä liiketapa.⁸⁶ Välitysliikelain 4 §:n esitöiden mukaan hyvän välitystavan vastaista on esimerkiksi asiakkaiden hankkiminen arveluttavin keinoin, kuten lupaamalla toimeksiantajille palkkio toimeksiannon saamisesta. Hyvän välitystavan vastaisena voidaan pitää myös menettelyä, jossa välitysliike

⁸¹ HE 61/2000, s. 21–22.

⁸² Palo – Linnainmaa 2004, s. 62. Kirjassa esitetty ratkaisu on LSLH 2002-9817/Yr-22.

⁸³ Palo – Linnainmaa 2004, s. 62. Kirjassa esitetty ratkaisu on LSLH 2003-9275/Yr-22.

⁸⁴ HE 61/2000, s. 15.

⁸⁵ HE 32/2008, s. 14 ja 31.

⁸⁶ HE 61/2000, s. 15.

aktiivisesti ja jatkuvasti tarjoutuu ostamaan välityskohteita itselleen, koska tällaisissa suorissa kaupoissa välitysliikkeen ja myyjän edut ovat useimmiten ristiriidassa keskenään. Hyvä välitystapa edellyttääkin välitysliikkeen pidättävän suorasta kaupasta, jollei ole varmaa, että kauppa on myös myyjän etujen mukainen.⁸⁷ Myyjien ja välitysliikkeen välillä todettiin olleen suuri eturistiriita tapauksessa, jossa välitysliike välitti 28 kohdetta ja ostajina oli välitysliikkeen konserniyhtiöt ja välitysliikkeen toimitusjohtaja. Kauppojen jälkeen sama välitysliike välitti osan kiinteistöistä ja asunto-osakkeista uudelleen ja kauppahinnat uusissa kaupoissa olivat huomattavasti aiempia kauppvoja korkeammat. Korkein hinnannousu oli 63,5 prosenttia, vaikka asiassa esitetyn näytön mukaan muiden paitsi yhden kohteen kunto oli pysynyt sama kauppojen välillä.⁸⁸ Välitysliikkeellä ei ole omaan lukuunsa tekemistä kaupoista oikeutta välityspalkkioon, joten hyvän välitystavan vastaiseksi on katsottu se, että välitysliikkeen omaan lukuun tekemissä kaupoissa lain kiertämiseksi kauppahinnasta vähennetään välityspalkkion määrää. Ostaja (eli välitysliike itse tai tämän lähipiiriin kuuluva taho) ikään kuin maksaa välityspalkkion suoraan kauppahinnasta, mikä on lainvastaista jo sen vuoksi, ettei välityspalkkiota saa maksaa välittäjälle muu taho kuin toimeksiantaja eli myyjä. Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen omaan lukuun tehdyssä kaupassa myyjälle aiheutuu tosiasiallisesti välityspalkkion suuruinen vahinko.⁸⁹

Yksittäistapauksissa kaupan tekeminen välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan omaan lukuun ei ole hyvän välitystavan vastaista edellyttäen, että myyjälle on kiinteistönvälityslain 8.2 §:n mukaisesti kerrottu mahdollisesta eturistiriidasta.⁹⁰ Sama pätee kiinteistönvälityslain 8.2 §:n sanamuodon mukaan myös kauppoihin, joissa välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan, eli ostajana on esimerkiksi välittäjän lähipiiriin kuuluva henkilö tai välitysliikkeen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö.⁹¹ Näiltä osin hyvän välitystavan sisältö poikkeaa SopMenL 1 §:n kiellosta käyttää hyvän liiketavan vastaista tai muutoin toisen elinkeinonharjoittajan kanalta sopimatonta menettelyä, koska kyseinen kielto kohdistuu vain kilpailijoihin, eikä välitysliikkeen asiakkaisiin.

KSL 2 luvun sisältöön verraten edellä kuvatut hyvän välitystavan vastaiset menettelytavat sinänsä sisältyvät KSL 2:3.1:n 1 kohdan yleislausekkeeseen, jonka mukaan sopimattomana pidetään elinkeinotoiminnassa yleisesti hyväksyttävän asianmukaisen menettelytavan vastaisia menettelyitä. KSL 2:3.1:n 1 kohdan yleislauseke on luonteeltaan vielä yleisempi kuin hyvä

⁸⁷ HE 61/2000, s. 15–16.

⁸⁸ ESLH 16.8.2000, KLU 13A.

⁸⁹ ESLH 24.9.2002, KLU 126A.

⁹⁰ HE 58/2000, s. 16.

⁹¹ HE 58/2000, s. 16.

välitystapa, eli sen alaisuuteen voidaan katsoa menevän millainen epäasiallinen menettely tahansa miltä tahansa liiketoiminnan alalta. Edellä esitetyt kiinteistönvälityslain 4 §:n hyvän välitystavan vastaiset menettelytavat sen sijaan ovat tarkkarajaisia kiinteistönvälitystoimintaan liittyviä kiellettyjä menettelyitä. KSL 2:3.2:ssa tarkennetaan yleislauseketta siten, että sopimattomina pidetään erityisesti menettelyjä, jotka ovat KSL 4–14 §:ien vastaisia. Edellä esitetyt hyvän välitystavan vastaiset menettelyt eivät sisälly KSL 4–14 §:ssä nimenomaisesti kielletyiksi säädettyihin menettelyihin. Siten on perusteltua katsoa, että hyvällä välitystavalla on itsenäinen KSL 2:3.1:n 1 kohdasta poikkeava sisältö, vaikka edellä esitettyjen lainvastaisten menettelytapojen voidaankin katsoa sisältyvän KSL 2:3.1:n 1 kohdan yleislausekkeen alaisuuteen.

Hyvä välitystapa edellyttää myös sitä, ettei esimerkiksi ostotarjoustaan harkitsevaa henkilöä asiattomasti *painosteta* [kurs. tässä] tai houkutella päätöksentekoon. Jos välityskohteesta on tehty tarjous, jota ei ole hyväksytty, on siitä toki asianmukaista ilmoittaa omaa tarjoustaan harkitsevalle ostajalle. Asianmukaista ei sen sijaan ole esittää perusteettomasti, että tilaisuus kaupantekoon on tällaisessa tilanteessa menetetty, jollei päätöstä tehdä heti.⁹² Myös KSL 2:9.1:ssa kielletään aggressiivisen menettelyn käyttäminen markkinoinnissa tai asiakassuhteessa. Aggressiivisena menettelynä pidetään häirintää, pakottamista ja muuta sellaista kuluttajan *painostamista* [kurs. tässä], joka on omiaan johtamaan siihen, että kuluttaja tekee ostopäätöksen tai muun kulutushyödykkeeseen liittyvän päätöksen, jota hän ei ilman painostamista olisi tehnyt. Ostajan painostamisen osalta hyvän välitystavan sisältö vastaa siten KSL 2 luvun sääntelyä, eikä ole sitä laajempi käsite.

2.6. Hyvän välitystavan sisältö ja de lege ferenda -suositukset

Hyvän välitystavan sisältö määritellään eri tavoin kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa ja välitysliikelain 4 §:ssä sekä niiden esitöissä. Säännösten esitöitä on luettava yhdessä, että saa lainsäädännön ja esitöiden muodostaman kokonaiskuvan hyvän välitystavan muodostavista tekijöistä. Kiinteistönvälityslaisissa ja välitysliikelaisissa tai niiden esitöissä ei säännellä hyvää välitystapaa suoranaisesti ristiriitaisesti, vaan sisällöt ennemminkin täydentävät toisiaan. Hyvän välitystavan sääntely toisistaan poikkeavasti kahdessa laissa on sääntelyteknisesti epäonnistunut ratkaisu. Eroavuudesta ei kenties ole merkittävää haittaa käytännössä, koska kiinteistönvälitystoiminnassa tulee soveltaa joka tapauksessa sekä kiinteistönvälityslakia että välitysliikelakia. Lain soveltamista vaikeuttaa kuitenkin se, että tällä hetkellä hyvän välitystavan kokonaisuudessaan

⁹² HE 61/2000, s. 15–16.

muodostavat tekijät on koottava kahden eri lain esitöistä. Olisi selkeämpää, jos molemmissa laeissa säädettäisiin *de lege ferenda* hyvästä välitystavasta samansisältöisesti siten, että lakiteksti olisi yhtenevä ja että esityöt olisivat joko molemmissa laeissa samanaanaiset tai toisen lain esitöissä vain viitattaisiin toisen esitöihin ilman erillistä itsenäistä sisältöä. Välittäjältä edellytettävä ammattitaito ja huolellisuus välitystehtävien hoitamisessa sekä lojaalisuus molempia osapuolia kohtaan kuuluvat hyvään välitystapaan, joten *de lege ferenda* lakitekstin tulisi noudattaa välityслиikelain 4:n muotoilua ja esitöissä tulisi mainita selkeästi edellä mainittujen vaatimusten kuuluvan hyvään välitystapaan, eikä olevan siitä erillisiä vaatimuksia.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty ristiriitaisia näkemyksiä siitä, vastaako hyvän välitystavan sisältö täysin välityслиikelain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityissäännösten sisältöä ja virhevastuu välittäjää kohtaan aiheutuisi vain kyseisten erityissäännösten rikkomisesta, vai onko hyvällä välitystavalla myös jotain muuta sisältöä. Välityслиikelain ja kiinteistönvälityslain esitöiden sekä oikeuskäytännön perusteella hyvän välitystavan sisältö ei rajoitu vain kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien täyttämiseen, vaan hyvään välitystapaan kuuluu muitakin vaatimuksia välitystoiminnalle, kuten edellä esitetty lojaalisuus molempia osapuolia kohtaan, pidättäytyminen toistuvista kaupoista välityслиikkeen omaan lukuun ja kauppakirjan laatiminen oikein ilman veronkiertotarkoitusta tai ilman välityслиikkeen oman edun tavoittelua. Hyvä välitystapa on dynaaminen ja abstrakti normi, joten sen erottaminen yksiselitteisesti kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityissäännöksistä ei ole mahdollista ja oikeuskirjallisuuden kannanottojen perusteella voidaan todeta, ettei niitä voida pitää erillään hyvästä välitystavasta, vaan kyseisten erityissäännösten noudattaminen kuuluu osaltaan hyvään välitystapaan. Kiinteistönvälityslaissa voisi *de lege ferenda* selkeyttää kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityissäännösten ja hyvän välitystavan suhdetta vastaavalla tavalla kuin kuluttajansuojalain esitöissä on perusteltu KSL 2:3.1:n yleissäännöksen ja KSL 2:4–14:ien erityissäännösten suhdetta. Kuluttajansuojalain esitöissä todetaan, että mikäli menettely on jonkin erityissäännöksen vastaista, on sitä pidettävä myös yleissäännöksen mukaisesti sopimattomana, eikä silloin tarvitse erikseen tutkia, täyttyvätkö yleissäännöksen mukaiset sopimattomuuden kriteerit.⁹³ Edellä esitetyn perusteella hyvään välitystapaan sisältyvät kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa erikseen mainitut ammattitaitoisuus-, huolellisuus- ja lojaliteettivelvoitteet ja kiinteistönvälityslain 8 §:ssä, 9 §:ssä ja 11 §:ssä säädettyjen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien noudattaminen. Hyvän välitystavan sisältö ei kuitenkaan tyhjenny näihin säännöksiin eikä

⁹³ HE 32/2008, s. 22.

SopMenL 1 §:ään tai KSL 2 luvun säännöksiin, vaan sillä on näitä laajemmalle ulottuva, oikeuskäytännössä tarkentuva sisältönsä.

3. Välittäjän tiedonantovelvollisuus myyjää kohtaan

Kiinteistönvälityslain 8 §:n mukaan välitysliikkeen on annettava myyjälle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan asunnon kaupasta päättämiseen. Jos välitysliike tai sen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa tai sillä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan, on myös siitä ilmoitettava myyjälle.⁹⁴ Jos edellä mainitut tiedot voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tiedot on annettava jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä.

Kiinteistönvälityslain 8.1 §:n esitöiden mukaan eräs keskeisimmistä myyjälle annettavista tiedoista on oikeasuuntainen hinta-arvio myytävästä asunnosta. Perustellun hinta-arvion antaminen edellyttää yleisen markkinatilanteen ja alueen hintatason tuntemusta. Mikäli myyjällä on jo mielessään sopiva kauppahinta, ammattitaitoisen välittäjän tulee antaa myyjälle näkemyksensä tämän ehdottaman hinnan oikeasuhtaisuudesta.⁹⁵ Omaan kotiin liittyä paljon tunnearvoa ja siitä luopuminen voi olla vaikeaa, joten myyjä saattaa odottaa saavansa kodistaan markkinatilanteeseen nähden liian korkean hinnan. Tällöin myyjä haluaisi asettaa liian korkean hintapyynnön, joka vaikeuttaisi asunnon myyntiä. Välittäjä voi myös oma-aloitteisesti antaa myyjälle liian korkean hinta-arvion, minkä vuoksi myyjä saattaa sitoutua hankkimaan liian kalliin uuden asunnon ja joutuu vaikeuksiin asunnon todellisen hintatason selvittyä.⁹⁶ Toisaalta voi olla myös niin, ettei myyjä ole seurannut asuntomarkkinoiden hintakehitystä ja sen vuoksi odottaa saavansa huomattavasti markkinoiden käypää hintaa alemman hinnan asunnostaan, joten myyjä asettaisi liian alhaisen myyntihinnan ja asunto myytäisiin liian edullisesti myyjän etujen vastaisesti. Oikeuskäytännön mukaan virheellisen hinta-arvion antaminen on virhe välittäjän suorituksessa ja johtaa välittäjän virhevastuuseen myyjää kohtaan.⁹⁷ Jos hinta-arviolla on merkitystä jo toimeksiantosopimuksen tekemisen kannalta, arvion antamatta jättäminen myyjälle ennen toimeksiantosopimusta katsotaan myös välittäjän virheeksi.⁹⁸

Hinta-arvio on kuitenkin sananmukaisesti vain arvio toteutuvasta hinnasta, joten kuinka suuri ero arvioidun ja toteutuneen kauppahinnan välillä on sallittu? Asuntojen markkinahintojen

⁹⁴ On hyvä huomata, etteivät välitysliikkeen omaan lukuun tehdyt kaupat tai lähipiirikaupat ole kiellettyjä (paitsi suuressa mittakaavassa tehtyinä), vaan niistä on vain säädetty ilmoitusvelvollisuus myyjälle. Ks myös Ruohonen 2020, s. 131–134: Osakeyhtiöitä koskevassa sääntelyssä lähipiiritoimia ei kielletä, mutta niiden tulee ilmetä tilinpäätösmateriaaleista.

⁹⁵ HE 58/2000, s.15 ja 16.

⁹⁶ Jokimäki 2001, s. 67–68.

⁹⁷ ISLH 2004-03488/Yr-22. Näin myös Palo – Linnainmaa 2004, s. 128 ja Keskitalo 2017, s. 342.

⁹⁸ HE 58/2000, s. 16.

vaihtelut voivat olla äkillisiä, kuten 80–90-lukujen vaihteessa. Kuluttajavalituslautakunta ei ole pitänyt 80–90-lukujen vaihteessa antamassaan ratkaisussa noin viidentoista prosentin eroa hinta-arvion ja toteutuneen myyntihinnan välillä liian suurena.⁹⁹ Koronapandemia ja Ukrainan sota ovat sellaisia tämän päivän ilmiöitä, jotka ovat vaikuttaneet ja vaikuttavat nopeastikin markkinahintoihin. Koronapandemian aikana varsinkin uudehkojen rivi- ja omakotitalojen hinnat ovat nousseet.¹⁰⁰ Ukrainan sodan myötä hintojen nousu sen sijaan pysähtyneenä ainakin joidenkin kuukausien ajaksi.¹⁰¹ Tällaisissa poikkeuksellisissa oloissa on erityisen vaikea arvioida, mikä on tietyllä hetkellä oikea markkinahinta. On huomioitava, että välittäjän antamaan hinta-arvioon voi vaikuttaa markkinatilanteen lisäksi muutkin tekijät. Myyjällä voi olla tarpeen saada asunto myytyä mahdollisimman nopeasti, jolloin hinta-arvio ja hintapyyntö voidaan asettaa poikkeuksellisesti alle alueen markkinahintojen ja tällöin poikkeaminen on perusteltua. Toisaalta ostajan voidaan arvioida olevan valmis maksamaan asunnosta yli markkinahinnan, mikäli asunto on poikkeuksellisen hyvässä kunnossa, joten hinta-arvio voi olla alueen muita vastaavia asuntoja korkeampi.¹⁰²

Tapauksessa KVL 97/81/1726 välittäjän antamaa hinta-arviota pidettiin virheellisenä, kun lopullinen myyntihinta alitti hinta-arvion yli kahdellakymmenellä prosentilla.¹⁰³ Tapauksen KVL 94/37/169 mukaan välittäjä oli antanut virheellisen hinta-arvion, kun toteutunut kauppahinta oli yli 25 prosenttia alhaisempi kuin välittäjän arvioima hinta.¹⁰⁴ Tapauksessa ESAVI/3284/05.11.05/2017 annettua hinta-arviota pidettiin virheellisenä, kun toteutunut kauppahinta oli yli 60 prosenttia alhaisempi kuin arvioitu hinta. Kyseessä oli lisäksi hyvin suuriarvoinen kauppa, sillä toteutunen ja arvioidun hinnan euromääräinen erotus oli 945 000 euroa.¹⁰⁵ Tapauksessa KVL 98/81/2846 välittäjän katsottiin antaneen virheellisen hinta-arvion, kun lopullinen myyntihinta ylitti 36 prosenttia välittäjän antaman hinta-arvion. Myyjä oli alun perin esittänyt omaksi hinta-arviokseen myöhemmin toteutuneen myyntihinnan suuruista arviota, mutta välittäjä ei ollut hyväksynyt sitä myynti-ilmoitukseen. Tapauksesta ei ilmene saadun ostotarjouksen suuruus, mutta myyjän hylkäämä ostotarjous on ollut todennäköisesti enintään pyyntihinnan suuruinen eli 18 501 euroa, kun taas myyjä itse sai myytyä kiinteistön

⁹⁹ KVL 90/37/1367.

¹⁰⁰ <https://www.finanssiala.fi/kolumni/mustread-korona-on-vain-paisuttanut-asuntojen-hintoja-euroopassa-odottaako-jalkitautina-kuplan-puhkeaminen/> ja <https://www.sttinfo.fi/tiedote/suomen-kiinteistonvalittajat-ry-skvl-n-asuntomarkkinaennuste-alkuvuodelle-2021?publisherId=468393&releaseId=69897628>

¹⁰¹ <https://www.hs.fi/talous/art-2000008736103.html>

¹⁰² LSLH 2002-8894/Yr-22.

¹⁰³ KVL 97/81/1726.

¹⁰⁴ KVL 94/37/169.

¹⁰⁵ ESAVI/3284/05.11.05/2017.

myöhemmin 25 228 eurolla. Jos myyjä olisi tehnyt kaupat alun perin tarjotulla hinnalla, myyjälle olisi aiheutunut myyntihinnan ja todellisen markkinahinnan erotuksen suuruinen vahinko, mutta tässä tapauksesta myyjälle ei aiheutunut vahinkoa liian alhaisen myyntihinnan vuoksi, sillä tämä hylkäsi ostotarjouksen, peruutti toimeksiantosopimuksen ja myi kohteen itse.¹⁰⁶

Oikeuskäytännön perusteella voidaan todeta, että välittäjän antama hinta-arvio on virheellinen, kun toteutunut kauppahinta poikkeaa yli kaksikymmentä prosenttia arvioidusta hinnasta. Välittäjän vastuuta arvioitaessa on kuitenkin muistettava, että viime kädessä myyjä päättää myynti-ilmoituksen hintapyyynnön ja myyjä tekee myös kaupat haluamallaan hinnalla, eikä välittäjä vastaa myyjän tekemistä päätöksistä, elleivät ne perustu välittäjän selkeästi virheelliseen hinta-arvioon tai muuhun välittäjän virheeseen. Tapauksessa KVL 97/81/808 myyjät olivat vastoin välittäjän neuvoa hyväksyneet yli 2 500 euroa alle pyyntihinnan olleen tarjouksen, joka oli tehty jo ennen asunnon julkista näyttöä. Myyjät väittivät välittäjän toimineen virheellisesti, sillä muutamaa kuukautta myöhemmin samasta talosta oli myyty asuntoja yli 8 400 euroa kalliimmalla. KVL:n mukaan välittäjä ei ollut antanut liian alhaista hinta-arviota vain sillä perusteella, että muutaman kuukauden kuluttua hintataso on ollut korkeampi ja lisäksi KVL nosti esiin, ettei myyjien olisi ollut pakko hyväksyä tarjousta vaan he olisivat voineet odottaa julkista näyttöä ja muita tarjouksia.¹⁰⁷ Välittäjän kannattaa perustella kirjallisesti antamansa hinta-arvio, jos välittäjä antaa myyjälle markkinahinnasta poikkeavan hinta-arvion.¹⁰⁸ Tällöin myyjälle pitäisi olla ensinnäkin selvää, että hinta-arvio poikkeaa markkinahintatasosta ja toiseksi myyjän on mahdollista arvioida välittäjän perusteluiden avulla, onko välittäjän antama poikkeava hinta-arvio oikein. Välittäjän kannattaa dokumentoida myös se, jos myyjät toimivat ostotarjouksen suhteen vastoin välittäjän neuvoja.

Kiinteistönvälityslain 8.1 §:n esitöiden mukaan hinta-arvion ohella toinen keskeinen myyjälle kerrottava seikka on luovutusvoittoveroseuraamukset.¹⁰⁹ Oman asunnon myynnistä saatu voitto on tuloverolain (1992/1535) (jatkossa: TVL) 45.1 §:n mukaan pääsääntöisesti veronalaista tuloa, josta tulee maksaa TVL 124.2 §:n mukaan tuloveroa 30 prosenttia, jos verotettavat pääomatulot ovat enintään 30 000 euroa vuodessa. Siltä osin kuin verotettavat pääomatulot ylittävät 30 000 euroa, pääomatulosta suoritetaan veroa 34 prosenttia. TVL 48.1 §:n mukaan verovapaasti voi kuitenkin myydä asunnon, jonka myyjä on omistanut vähintään kahden vuoden

¹⁰⁶ KVL 98/81/2846.

¹⁰⁷ KVL 97/81/808.

¹⁰⁸ Keskitalo 2017, s. 344.

¹⁰⁹ HE 58/2000, s. 16.

ajan ja jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen myyntiä käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona. Veroihin voi mennä siis suuri osuus oman asunnon myyntivoitosta, jos myynti ei olekaan verovapaa sen vuoksi, etteivät TVL 48.1 §:n edellytykset verovapaudelle täyty. Näin ollen välittäjän on ensiarvoisen tärkeää tuntea juuri TVL 48.1 §:ssa säädetyt verovapauden perusteet, että luovutus voidaan tehdä verovapaasti. Välittäjän tulee pääsäännön mukaan kertoa myyjälle veroseuraamuksista oma-aloitteisesti ilman, että myyjän tarvitsee erikseen tiedustella niistä.¹¹⁰

Tapauksissa KRL 3189/81/06 ja KRL 3505/81/06 myyjille aiheutui luovutusvoittoveroseuraamuksia asuntonsa myynnistä. Tapauksissa kuluttajariitalautakunta totesi, että välittäjän velvollisuuksiin kuuluu antaa oikea tieto luovutusvoittoveron määräytymisen perusteista ja välittäjän ammattitaitoon kuuluu tietää normaalit asunnon ja kiinteistön kaupassa sovellettavat verotussäännökset, mutta varsinainen verosuunnittelu ei kuulu välittäjän tehtäviin. Välitysliikkeen on oma-aloitteisesti selvitettävä veroseuraamukset, paitsi jos välittäjä ei saa myyjältä riittäviä tietoja seuraamusten arvioimiseksi.¹¹¹ Veroseuraamusten selvittäminen ei kuitenkaan edellytä tarkkaa euromääräistä veron määrän laskemista myyjälle, ellei sitä nimenomaan tiedustella.¹¹² Tapauksissa KRL 3189/81/06 ja KRL 3505/81/06 mainitaan erikseen, ettei välittäjä ole ohjannut myyjää selvittämään verotuskysymystä asiantuntijalta.¹¹³ Tästä voidaan päätellä, että ellei välittäjä osaa ottaa kantaa vaikeaan verokysymykseen, tämän tulisi ohjata myyjä ottamaan yhteyttä veroasiantuntijaan täyttääkseen tiedonantovelvollisuutensa.¹¹⁴ Mikäli välittäjä sen sijaan antaa itse verotuksellisia neuvoja, eikä ohjaa myyjää veroasiantuntijan puoleen, välittäjä vastaa antamansa neuvonnan oikeellisuudesta.¹¹⁵ Välittäjän neuvontavelvollisuus veroseuraamuksista rajoittuu kuitenkin myyjän tosiasialliseen tilanteeseen, eikä välittäjän tarvitse tehdä selkoa kaikista luovutusvoittoveroa koskevista säännöksistä. Tapauksessa KVL 712/81/2005 välittäjän ei nimittäin katsottu rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan, kun hän ei ollut kertonut TVL 48.1 §:n mukaisesta oman asunnon myynnin verovapaudesta myyjälle, joka ei ollut asunut itse lainkaan perinnöksi saamassaan myytävässä kohteessa ja se oli välittäjän tiedossa.¹¹⁶

Tapauksessa KHO 1981 II 49 veroviranomaisten omaksuma tulkinta ei ollut toimeksiantosopimusta tehtäessä yleisesti tiedossa, eikä välittäjän näytetty tienneen tästä tulkinnasta tai edes

¹¹⁰ KKO 1985 II 120. Näin myös Keskitalo 2017, s. 344.

¹¹¹ KRL 3189/81/06 ja KRL 3505/81/06.

¹¹² KVL 98/81/2589.

¹¹³ KRL 3189/81/06 ja KRL 3505/81/06.

¹¹⁴ Näin myös KVL 00/81/989.

¹¹⁵ KVL 96/81/572.

¹¹⁶ KVL 712/81/2005.

olleen tietoinen säännösten tulkinnanvaraisuudesta, joten välittäjän ei katsottu rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan.¹¹⁷ Tapaus KKO 1981 II 49 on poikkeuksellinen, koska välittäjän ei katsottu rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan, vaikka tämä ei ollut maininnut veroseuraamuksista tai muutoinkaan kiinnittänyt lainkaan myyjän huomiota veroseuraamuksiin. Tapauksessa välittäjän ei katsottu rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan, koska myyjä oli liike-elämän palveluksessa toimiva ekonomi, kenen sen vuoksi voitiin arvioida ymmärtävän verotusta. Lisäksi myyjä itse tiesi verosäännösten sisällön. Myyjä joutui kuitenkin maksamaan vastoin odotuksiin verot myyntivoitosta, koska verohallinto sovelsi tulkinnanvaraisia säännöksiä toisin kuin myyjä oli olettanut. Verohallinnon tulkintalinja ei ollut sen paremmin myyjän kuin välittäjäkään tiedossa. Hovioikeuden mukaan välittäjän vastuun syntymiseksi *myyjän* olisi vastoin pääsääntöä tullut nimenomaisesti tiedustella *välittäjältä* veroseuraamuksista, jos myyjä olisi epäilty verosäännösten tulkinnanvaraisuutta. Tapauksen perusteella voidaan todeta, että välittäjän ei tarvitse mainita myyjälle oma-aloitteisesti veroseuraamuksista, jos myyjä tuntee verosäännösten julkisesti saatavilla olevan sisällön, eikä välittäjän tarvitse osata tunnistaa verosäännösten mahdollista tulkinnanvaraisuutta, tiedustella tulkinnanvaraisten säännösten sisältöä verohallinnosta ilman myyjän nimenomaista pyyntöä tai ottaa itse kantaa tulkinnanvaraisiin verosäännöksiin ilman myyjän nimenomaista pyyntöä.¹¹⁸ Oikeusriitojen välttämiseksi ja todistelun vuoksi välittäjän on syytä dokumentoida se, että myyjä ymmärtää jo ilman erillistä selvittämistä verosäännösten sisällön toimeksiantosopimusta tehtäessä.

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa KRL 3189/81/06 välittäjän ei katsottu rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan veroseuraamuksista, kun verotuskäytännön muuttamiseen johtanut korkeimman hallinto-oikeuden päätös annettiin kuukausi toimeksiantosopimuksen jälkeen ja verohallinto tiedotti verotuskäytännön muuttumisesta vasta kaupanteon jälkeen. On merkille pantavaa, että välittäjän tietoisuutta voimassa olevasta verotuskäytännöstä on arvioitu sekä tapauksessa KKO 1981 II 49 että tapauksessa KRL 3189/81/06 toimeksiantosopimuksen tekohetken perusteella. Tämä on kritiikille altis näkökulma, sillä toimeksiantosopimuksen solmimisesta kaupantekoon voi mennä hyvinkin pitkä aika. Ei voida ajatella, ettei välittäjän tarvitsisi seurata verotuskäytännön muuttumista lainkaan toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, sillä kiinteistönvälityslain 8.1 §:n esitöiden mukaan välittäjän on kerrottava myyjälle, jos olosuhteet muuttuvat toimeksiannon suorittamisen aikana ja on perusteltua aihetta epäillä aikaisemmin annettujen tietojen paikkansapitävyyttä. Myyjälle ilmoitettavina olosuhdemuutoksina pidetään

¹¹⁷ KKO 1981 II 49.

¹¹⁸ KKO 1981 II 49.

muun muassa tietoa ostajan heikentyneestä taloudellisen tilanteesta tai tietoa alueen kaavoituksen muuttumisesta, sillä muutokset näissä seikoissa voivat vaikuttaa myyjän taloudelliseen riskiin ja asunnon myyntihintaan.¹¹⁹ Tapauksessa KRL 3189/81/06 aiemmasta verotuskäytännöstä poikennut KHO:n päätös annettiin toimeksiantosopimuksen teon jälkeen, mutta kuitenkin noin kuukausi ennen kaupantekoa. Kiinteistönvälityslain 7.1:n esitöiden mukaan välittäjän ammatitaitoon kuuluu tuntea alan oikeuskäytäntö¹²⁰, joten välittäjän olisi tullut tietää KHO:n ratkaisun sisältö riittävän ajoissa ennen kaupantekoa ja tiedottaa siitä myyjää. On kuitenkin perusteltua, ettei välittäjän katsottu rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan vielä KHO:n ratkaisun olemassaolon perusteella. Aiemmasta linjasta poikkeava KHO:n päätös ei vielä muuta virallisesti yleistä verotuskäytäntöä, vaan se on ratkaisu yksittäiseen verovalitukseen. Ratkaisusta voi olla lisäksi vaikeasti havaittavissa, sisältyykö ratkaisuun ylipäänsä yleistettävissä oleva voimassa olevaa oikeutta muuttava tulkintaohje ja jos siihen sisältyy tällainen tulkintaohje, mikä on tulkintaohjeen sisältö.¹²¹ Verohallinto on arvioinut vasta kyseisen KHO:n ratkaisun jälkeen, miten se muuttaa yleistä verotuskäytäntöään ja uudesta verotuskäytännöstä verohallinto on tiedottanut vasta kaupanteon jälkeen. Välittäjän voidaan katsoa olevan tietoinen uudesta verotuskäytännöstä vasta virallisen uuden verotuskäytännön (Verohallinnon ohje) julkaisemisen jälkeen ja edellyttävän antavan siitä tiedon myyjälle, eikä välittäjän tarvitse siten osata ennakoida tulevaa verotuskäytännön muutosta oikeuskäytännön perusteella.

Lähtökohtaisesti välittäjä saa luottaa myyjältä saamiinsa tietoihin veroseuraamusten selvittämisessä, mutta erityisestä syystä – kuten myyjän iästä johtuen – välittäjälle voi syntyä erityinen velvollisuus selvittää itse verovapauden perusteet ja kyseenalaistaa myyjältä saamansa tieto. Tapauksessa Helsingin HO 29.3.2001/827 myyjän nimenomainen tarkoitus oli myydä asunto heti kahden vuoden asumisajan päätyttyä verovapaasti ja tämä oli välittäjän tiedossa. Myyjä ilmoitti kuitenkin välittäjälle virheellisen sisäänmuuttopäivän ja kaupat tehtiin myyjältä saadun tiedon perusteella ennen kuin verovapauden edellyttämä kahden vuoden asumisaika oli täyttynyt. Myyjä oli 63-vuotias ja tämän puoliso 68-vuotias luku- ja kirjoitustaidoton henkilö. Hovi-oikeuden mukaan välittäjän olisi tullut *itse* varmistua kahden vuoden asumisajan täyttymisestä ottaen huomioon myyjän korkean iän ja sen, että välittäjä tiesi myyntiajankohdan keskeisen merkityksen myyjille.¹²² Tapauksen KVL 04/81/259 perusteella myös myyjän nuoruus voi muodostaa välittäjälle erityisen velvollisuuden itse tarkastaa asumis- ja omistusajankohdat sekä

¹¹⁹ HE 58/2000, s. 16.

¹²⁰ HE 58/2000, s. 15.

¹²¹ Niskakangas – Knuutinen, 3. TULOVEROTUKSEN PERUSTEET>Ennakkopäätökset>Prejudikaatti tulkintaohjeena.

¹²² Helsingin HO 29.3.2001/827.

selvittää myyjälle veroseuraamukset. Välittäjän olisi pitänyt myyjän nuoren iän vuoksi ymmärtää, ettei tämä välttämättä ole vielä asunut asunnossa verovapauden edellyttämää ajanjaksoa omasta ilmoituksestaan huolimatta, eikä tämä ymmärrä veroseuraamusten merkittävää vaikutusta kaupassa.¹²³ Myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet voivat siten muuttaa kahdella tapaa kiinteistönvälityslain 8 §:ssä säädettyä pääsäännön mukaista tiedonantovelvollisuutta:

1) Mikäli myyjä koulutuksensa ja ammattinsa vuoksi tietää ja ymmärtää itse verosäännösten sisällön, välittäjällä ei ole tiedonantovelvollisuutta veroseuraamuksista toisin kuin pääsäännön mukaan.

2) Mikäli myyjä on esimerkiksi ikänsä puolesta tavanomaista heikommassa tiedollisessa asemassa ja veroseuraamuksilla on keskeinen merkitys kaupassa, välittäjälle muodostuu erityinen selvitys- ja tiedonantovelvollisuus veroseuraamuksista ja niihin liittyvistä seikoista, eikä välittäjä voi luottaa myyjältä saamiinsa tietoihin toisin kuin pääsäännön mukaan.

Kiinteistönvälityslain 8.2 §:n mukaan välitysliikkeen on ilmoitettava myyjälle, jos välitysliike tai sen palveluksessa oleva aikoo tehdä kaupan omaan lukuunsa tai välitysliikkeellä taikka välittäjällä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan. Ilmoitus on tehtävä myyjälle riittävän ajoissa, että tämä pystyy reagoimaan tietoon seuraamuksista. Ilmoittaminen on liian myöhäistä esimerkiksi siinä vaiheessa, kun myyjä on jo hyväksynyt ostotarjouksen.¹²⁴ Ilmoitus tulee myös merkitä toimeksiantoa koskeviin asiakirjoihin sen todistamiseksi jälkikäteen.¹²⁵ Ilmoitusvelvollisuus perustuu siihen, että tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen ja myyjän välillä vallitsee intressiristiriita, sillä välitysliikkeellä on intressi valvoa kaupassa omia etujaan ennemmin kuin myyjän etuja.¹²⁶ Välitysliikkeessä työskentelevä henkilö on tiedollisesti paremmassa asemassa kuin ulkopuolinen ostaja jo ammattinsa puolesta ja lisäksi välittäjä voi saada myyjältä toimeksiannon perusteella sellaisia myyjän kannalta epäedullisia tietoja, joita myyjä ei kertoisi ostajalle, kuten tieto kahden asunnon loukusta, avioerosta tai myynnin kiireellisyydestä.¹²⁷ Säännöksen esitöiden mukaan välitysliikkeen palveluksessa olevalla tarkoitetaan välitysliikkeen työntekijöiden ohella myös sen johtoon kuuluvia henkilöitä, kuten liikkeen toimitusjohtajaa. Välitysliikkeen lukuun tai sen palveluksessa olevan lukuun tehtynä kauppana voidaan tapauskohtaisesti pitää myös kauppoja, joissa ostajana on yritys, josta välitysliike tai sen

¹²³ KVL 04/81/259.

¹²⁴ Palo – Linnainmaa 2004, s. 139.

¹²⁵ ESLH 24.10.2003, KLU 185A.

¹²⁶ Palo – Linnainmaa 2004, s. 139.

¹²⁷ Palo – Linnainmaa 2004, s. 140.

palveluksessa oleva omistaa merkittävän osuuden.¹²⁸ Merkittävänä omistusosuutena on pidetty oikeuskäytännössä¹²⁹ kolmasosan omistusosuutta ja oikeuskirjallisuudessa¹³⁰ yli 25 prosentin omistusosuutta. Näin ollen esimerkiksi välitysliikkeen emoyhtiön¹³¹ ollessa ostajana kyseessä on välitysliikkeen omaan lukuun tehty kauppa. Välitysliikelain 20.4 §:n mukaan välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon välitysliikkeen lukuun tai välitysliikkeen palveluksessa olevan lukuun tehdyistä kaupoista.¹³²

Kiinteistönvälityslain 8.2 §:n mukaan myyjälle on ilmoitettava myös, jos välitysliikkeellä tai välittäjällä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan. Kiinteistönvälityslain ilmaisu ”erityinen etu valvottavanaan sopimuksessa” tarkoittaa käytännössä sitä, että ostajana on joku välitysliikkeen tai välittäjän lähipiiriin kuuluva henkilö taikka yritys, jonka etujen ajaminen on ristiriidassa myyjän etujen kanssa. Välitysliikkeellä tai sen palveluksessa olevalla katsotaan olevan erityinen etu valvottavanaan asuntokaupassa esimerkiksi, jos ostajana on välittäjän lähisukulainen tai välittäjälle muutoin läheinen henkilö, esimerkiksi avopuoliso. Välitysliikkeellä on erityinen etu asiassa valvottavanaan myös esimerkiksi, jos ostajana on välitysliikkeen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö.¹³³ Kiinteistönvälityslaisissa tai esitöissä ei ole määritetty tyhjentävästi tilanteita, joissa välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan tai kuinka laajalle ulottuu henkilöpiiri, jonka osalta erityisen edun valvominen tulee kyseeseen. Tulkinta-apua voidaan hakea osakeyhtiölain (624/2006) (jatkossa: OYL) 1:11:n lähipiirimääritelmistä tai OYL 1:12:n määritelmistä, jos välitysliike on pörssiyhtiö.¹³⁴ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että välitysliikelaisissa tarkoitettu henkilöpiiri ulottuu OYL:in lähipiirisäännöksissä lueteltuja puolisoja ja sukulaisia pidemmälle ”muutoin läheisiin henkilöihin”.¹³⁵ Välitysliikelain esitöissä käytetään kuitenkin esimerkkinä ”muutoin läheisestä henkilöstä” avopuolisoa, joka itse asiassa sisältyy OYL:in lähipiirin määritelmään.¹³⁶ Ei ole myöskään oikeuskäytäntöä, joka tukisi näkemystä, että välittäjän ystävän ollessa ostajana välitysliikkeellä olisi erityinen etu valvottavanaan kaupassa.¹³⁷

¹²⁸ Turun HAO 18.2.2004 04/0084/3.

¹²⁹ Turun HAO 18.2.2004 04/0084/3.

¹³⁰ Palo – Linnainmaa 2004, s. 144.

¹³¹ OYL 8:12.1: ”Jos osakeyhtiöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta toisessa kotimaisessa tai ulkomaisessa yhteisössä tai säätiössä, osakeyhtiö on emoyhtiö ja määräysvallassa oleva on tytäryhteisö.”

¹³² Näin myös LSSAVI/4174/05.11.05/2014.

¹³³ HE 58/2000, s. 16.

¹³⁴ Palo – Linnainmaa 2004, s. 150–151.

¹³⁵ Palo – Linnainmaa 2004, s. 152–153.

¹³⁶ HE 58/2000, s. 16.

¹³⁷ ESLH 17.6.2003, KLU 106A.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty myös, että välitysliikkeen tilintarkastaja rinnastettaisiin välitysliikkeen toimitusjohtajaan tai hallitukseen jäseneksi ja tilintarkastajan ollessa ostajana välitysliikkeellä olisi erityinen etu valvottavanaan.¹³⁸ Tällainen tulkinta ei ole nähdäkseni perusteltu, sillä tilintarkastajan asema poikkeaa olennaisesti välitysliikkeen toimitusjohtajasta tai hallituksen jäsenestä. Keskeistä erityisen edun olemassaolon arvioinnissa on se, että ostajalla ja välittäjällä on samansuuntaiset edut, joita välittäjä edistää ja jotka ovat myyjän etujen vastaiset. Tilintarkastajahan on tarkastuskohteestaan täysin erillinen henkilö, ja tilintarkastajan on oltava tilintarkastuslain (2015/1141) 4:6:n mukaan riippumaton toimeksianto suorittaessaan ja tarkastettavan tilinpäätöksen kattaman ajan sekä järjestettävä toimintansa riippumattomuuden turvaavalla tavalla. Yksittäinen välittäjä ei välttämättä edes tiedä, kuka tekee välitysliikkeen tilintarkastuksen, eikä tilintarkastajalla ole mitään intressiä tilintarkastajan roolissaan edistää yksittäisen välittäjän tai välitysliikkeen etua, sillä tilintarkastajan toiminta on välitysliikkeen liiketoiminnasta erillistä lakisääteistä toimintaa.

Sääntely on avointa, eikä oikeuskäytäntöä ole merkittävästi, joten viime kädessä erityisen edun olemassaoloa ja välittäjän puolueettomuutta tulee arvioida objektiivisesti ja tapauskohtaisesti kunkin tapauksen tosiseikkojen pohjalta.¹³⁹ Ratkaisevaa kokonaisarvioinnissa on se, onko välittäjän kyky toimia puolueettomasti vaarantunut toimeksianto hoidettaessa.¹⁴⁰ Oikeuskäytännön mukaan pelkkä aiempi tuttavuus- tai ystävyysuhde – esimerkiksi työtoveruus – ei vielä tarkoita, että välitysliikkeellä olisi kaupassa erityinen etu valvottavanaan, vaan välitysliikkeen ja ostajan välisen suhteen tulee olla erityisen läheinen, että välittäjän puolueettomuus vaarantuisi.¹⁴¹ Erityisen läheisen ystävyys- tai tuttavuusuhdetta lisäksi välittäjän puolueettomuuden vaarantava valvottava erityinen etu voi perustua välittäjän ja ostajan väliseen taloudelliseen riippuvuuteen toisistaan.¹⁴² Kyseeseen tulee esimerkiksi välittäjän ja ostajan velkasuhde, jossa osapuolet eivät välttämättä ole keskenään ystäviä, vaan vain velkasuhteessa. Kaupat, joissa välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan, tulee erottaa välitysliikkeen omaan lukuun tai välitysliikkeen palveluksessa olevan lukuun tekemistä kaupoista, sillä välitysliike saa periä välityspalkkion kaupoista, joissa sillä on erityinen etu valvottavanaan toisin kuin kaupoista, jotka se tekee omaan lukuunsa.¹⁴³

¹³⁸ Palo – Linnainmaa 2004, s. 150.

¹³⁹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 154.

¹⁴⁰ ESLH 17.6.2003, KLU 106A.

¹⁴¹ ESLH 17.6.2003, KLU 106A.

¹⁴² ESLH 17.6.2003, KLU 106A.

¹⁴³ Palo – Linnainmaa 2004, s. 149.

4. Välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ostajaa kohtaan

4.1. Tiedonantovelvollisuus

Kiinteistönvälityslain 9 §:ssä säädetään välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta ostajaa kohtaan. Sen 1 momentin mukaan välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Esitöiden mukaan välitysliikkeen on annettava ostajalle oma-aloitteisesti riittävästi tietoa olennaisista seikoista.¹⁴⁴ Tiedonantovelvollisuus ostajalle alkaa toimeksiantosopimuksen voimaantulosta ja päättyy kaupantekoon.¹⁴⁵ Esitöissä kiinteistönvälityslain 9 §:n mukainen tiedonantovelvollisuus rajataan nähdäkseni vain myytävää asuntoa koskeviin tavanomaisiin seikkoihin ja ostajan tavanomaisiin tarpeisiin, ellei ostaja nimenomaisesti kysy välittäjältä omista erityistarpeistaan.¹⁴⁶ Mielestäni myös kiinteistönvälityslain 11 §:n erityinen selonottovelvollisuus rajautuu samalla tavoin tavanomaisiin seikkoihin. Kiinteistönvälityslain 11 §:n mukainen erityinen selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, ettei välittäjä voi tyytyä puutteellisiin tai ristiriitaisiin tietoihin havaitessaan tietojen puutteellisuuden tai ristiriitaisuuden. Erityinen selonottovelvollisuus ei kuitenkaan laajenna tiedonantovelvollisuutta tavanomaisesta poikkeaviin seikkoihin, koska kiinteistönvälityslain 9 §:n esitöiden mukaan on riittävää, että välittäjä ilmoittaa ostajalle, mikäli välitettävään kohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityistietoja vaativia rakennusteknisiä ongelmia, jossa tapauksessa ostaja voi itse tai asiantuntijan avulla selvittää näitä erityisiä seikkoja lisää.¹⁴⁷

Kiinteistönvälityslain 9.2 §:n mukaan asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista säädetään asetuksella. Säännöksessä tarkoitetaan valtioneuvoston asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001) (jatkossa: Markkinointiasetus). Esitöiden mukaan kiinteistönvälityslain 9 §:n tiedonantovelvollisuuden sisältöä täsmentävät markkinointiasetuksen säännökset ja kiinteistönvälityslain 10 §, jossa säädetään ennen kaupan päättämistä esitettävistä asiakirjoista ja selvityksistä.¹⁴⁸ Oikeuskirjallisuuden mukaan laissa ei ole säännelty tyhjentävästi asiakirjoja, joita ostajalle on annettava asunnosta.¹⁴⁹ Tämä on perusteltu kannanotto, koska kiinteistönvälityslain 9 §:ssä säädetään yleisluontoisesti ostajalle annettavista tiedoista, eikä

¹⁴⁴ HE 58/2000, s. 17.

¹⁴⁵ Keskitalo 2017, s. 350. Oikeuskäytännöstä ks esim. KVL 01/81/3078.

¹⁴⁶ HE 58/2000, s. 17.

¹⁴⁷ HE 58/2000, s. 17.

¹⁴⁸ HE 58/2000, s. 16.

¹⁴⁹ Keskitalo 2017, s. 356.

yksittäisistä asiakirjoista, joissa tiedot ovat. Kiinteistönvälityslain 10 §:ssä on sen sijaan säädetty annettavaksi vain muutama selvitys, joiden antamista ei voida pitää koko tiedonantovelvollisuuden täyttämisenä.

Markkinointiasetuksessa säännellään yksityiskohtaisesti, mitä seikkoja ostajalle on vähintään ilmoitettava myynti-ilmoituksessa, asunnon esitteessä ja esittelytilaisuudessa. Markkinointiasetuksessa on säädetty annettavien tietojen ohella keskeisistä asiakirjoista, mutta nähdäkseni siinäkin esitetty asiakirjalistaus ei ole tyhjentävä, sillä kiinteistönvälityslain 9.1 §:n velvoite ilmoittaa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysluokka tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen on niin laaja-alainen. Lisäksi velvoitteen sisältö vaihtelee myytävän kohteen ja ostajan tarpeiden mukaan, eikä ole siten määritettävissä staattisella asiakirjalistalla. Markkinointiasetuksen 2.1 §:n mukaan ilmoitettaessa myytävästä asunnosta lehti-ilmoituksessa, kuluttajille jaettavassa tai kuluttajien saatavilla olevassa mainoksessa taikka muulla vastaavalla tavalla on ilmoituksesta käytävä ilmi ainakin:

- 1) Asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue.*
- 2) Asunnon sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muu asunnon sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto.*
- 3) Asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta ja huoneistosta asuintilojen pinta-ala ja huoneluku sekä rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala.*
- 4) Suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon arvioitu valmistumisaika.*
- 5) Markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.*

Sen lisäksi, mitä markkinointiasetuksen 2.1 §:ssa säädetään, on markkinointiasetuksen 2.2 §:n mukaan ilmoitettava myytävästä osakehuoneistosta:

- 1) Osaomistusasunnosta ensi vaiheessa myytävän osuuden suuruus ja hinta, onko loppuosuus mahdollista myöhemmin ostaa sekä asunnon käyttöoikeudesta perittävät maksut.*
- 2) Asumisoikeusasunnosta asumisoikeusmaksu ja käyttövastike.*
- 3) Muusta myytävästä asunnosta myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta.*
- 4) Rakennuksen energiatehokkuutta kuvaava tunnus.*

Markkinointiasetuksen 5 §:n mukaan asunnon esittelyssä on oltava nähtävänä esite asunnosta ja energiatodistus, jos se on asetettava nähtäville rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (175/2013) nojalla.

Myytävää asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava markkinointiasetuksen 6 §:n mukaan ainakin:

- 1) Asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue.*
- 2) Onko myytävänä kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala, vuokramaalla oleva rakennus, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, osaomistusasunto vai asumisoikeusasunto.*
- 3) Miten asunto vapautuu ostajan käyttöön tai mikä on asunnon arvioitu valmistumisaika.*
- 4) Asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana.*
- 5) Keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jollei näiden mainitsemista asunnon sijainti huomioon ottaen voida pitää tarpeettomana.*
- 6) Markkinointiasetuksen 2.2 §:ssa mainitut hintatiedot ja suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon maksuaikataulu.*
- 7) Markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.*

Markkinointiasetuksen 8.1 §:n mukaan myytäessä asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita tai osuuksia, osaomistusasuntoa tai asumisoikeusasuntoa esitteessä on markkinointiasetuksen 6 §:ssä säädetyn lisäksi mainittava:

- 1) Asunnon osoite ja kerrostaloasunnosta asuinkerros.*
- 2) Yhteisön nimi ja myytävänä olevien osakkeiden tai osuuksien numerot tai muut yksilöintitiedot.*
- 3) Isännöitsijän tai muun vastaavassa asemassa olevan henkilön nimi ja yhteystiedot.*
- 4) Asunnon huoneluku sekä pinta-alat eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin.*
- 5) Yhteisön hallitseman maa-alueen pinta-ala ja vuokramaasta vuokranantajan nimi, jäljellä oleva vuokra-aika ja vuokran suuruus.*
- 6) Rakennuksen käyttöönottovuosi tai, jollei se ole selvitettävissä, arvio siitä, kerrosluku, pääasiallinen rakennusmateriaali ja lämmitysjärjestelmä.*
- 7) Pientaloasunnosta kattotyyppi ja katon päällystemateriaali.*
- 8) Yhteisön kaikkien huoneistojen lukumäärä ja muut tilat sekä asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-alat.*

9) Yhteisölle kuuluvat asukkaiden käytössä olevat pysäköintitilat.

10) Yhteisöllä tai sen osakkaalla oleva oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake tai osuus ja muut asunnon käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset.

11) Onko ostajalla mahdollisuus myöhemmin ostaa loppuosa osaomistusasunnosta ja loppuosan hinta tai sen määräytymisperusteet sekä muut kaupan keskeiset ehdot.

12) Asumiskustannukset, kuten vastikkeet, vesimaksut ja muut asunnon käytöstä perittävät korvaukset, taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, arvio niistä.

13) Asunnon osalle tuleva osuus yhteisön veloista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus pois.

14) Yhteisön velvoitteet, jotka voivat myöhemmin aiheuttaa ostajalle kustannuksia.

15) Yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista.

Esitteen lisäksi markkinointiasetuksen 8.2 §:n mukaan esittelyssä on oltava nähtävillä:

1) Yhtiöjärjestys taikka osuuskunnan tai asumisoikeusyhdistyksen säännöt.

2) Yhteisön viimeinen tilinpäätös sekä yhteisön taloudellisen aseman arvioimiseksi mahdollisesti tarvittavat muut selvitykset taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, yhteisön taloussuunnitelma.

3) Suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste.

4) Asunnon pohjapiirros.

5) Jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli sopimuksista.

Markkinointiasetuksessa edellytettyjen tietojen lisäksi kiinteistönvälityslain 10 §:ssä säädetään, että välityслиikkeen on esitettävä osakehuoneistosta 1) selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta tai yhteisön jäsenyydestä, 2) selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta ja 3) asiakirja, joka osoittaa välityслиikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia. Hallituksen esityksen mukaan edellä mainittuja kiinteistönvälityslain 10 §:ssä säädettyjä tietoja ei tarvitse esittää vielä asuntoa esiteltäessä¹⁵⁰, mutta ne on esitettävä ennen kuin ostaja tekee sitovan tarjouksen. Oikeuskirjallisuuden mukaan nämä tiedot – kuten myös markkinointiasetuksessa säädetty tiedot – on hankittava kuitenkin käytännössä jo ennen markkinointiin ryhtymistä.¹⁵¹ Tiedot voidaan antaa ostajalle kirjallisten

¹⁵⁰ HE 58/2000, s. 17.

¹⁵¹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 192.

selvitysten lisäksi suullisesti, ellei nimenomaisesti ole säädetty jonkin asiakirjan antamisesta. Suullisesti esitettyjen tietojen antamisen toteennäyttäminen voi kuitenkin johtaa vaikeaan näytönarviointiin tuomioistuimissa, kuten tapauksessa KKO 2020:26.¹⁵²

4.1.1. Tieto asunnolle tai asunto-osakeyhtiölle tapahtuneista vahingoista

Tiedonantovelvollisuuden sääntelyn osalta on mielenkiintoista, että kiinteistönvälityslain 9–11 §:ssä tai markkinointiasetuksessa ei säädetä nimenomaisesti, että asunnossa tai asunto-osakeyhtiössä tapahtuneista vahingoista – esimerkiksi vesivahingoista – olisi annettava tietoa ostajalle. Tieto asunnossa tai asuntoyhteisössä tapahtuneista vahingoista ja esimerkiksi niiden korjaustavasta kuitenkin kiinnostanee käytetyn asunnon ostajaa. Myytävästä asunnosta on ilmoitettava ostajalle markkinointiasetuksen 8.1 §:n 15 kohdan mukaan vain asuntoyhteisön päättämistä tai muutoin varmuudella tiedossa olevista – eli tulevista – rakennuksen tai kiinteistön huomattavista korjauksista ja perusparannuksista sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista. Ostaja voi saada tiedon tapahtuneesta vahingosta välillisesti erinäisistä asiakirjoista, kuten taloyhtiön toimintakertomuksesta tai asuntoon kohdistuvasta rahoitusvastikkeesta, jos vahingon korjaamiseen on otettu lainaa, eikä asunnon osalta lainaosuutta ole vielä maksettu.

Isännöitsijäntodistuksesta ja osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta annetun valtioneuvoston asetuksen (365/2010) (jatkossa: Isännöitsijäntodistusasetus) 5 §:n 11 kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksessa tulee olla maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin. Oikeuskirjallisuuden mukaan kyseisen kohdan perusteella on ilmoitettava myös ne yhtiön tiedossa olevat kiinteistön ja rakennusten kuntoon ja käytettävyyteen vaikuttavat seikat, joita ei ilmoiteta muiden isännöitsijäntodistuksen kohtien perusteella. Ilmoitettavia seikkoja ovat esimerkiksi sellainen tiedossa oleva merkittävä vesivahinko tai maaperän saastuminen tai haitta-ainepitoisuus, josta ei ole vielä käytettävissä kattavaa selvitystä, korjaussuunnitelmaa tai taloyhtiön päätöstä tarvittavista toimenpiteistä.¹⁵³ Tätä oikeuskirjallisuuden näkemystä tukee myös oikeuskäytäntö, sillä kuluttajariitalautakunnan ratkaisun KRL 01/81/1245 mukaan isännöitsijäntodistuksessa olisi tullut olla tieto taloyhtiössä noin kaksi kuukautta ennen kaupantekoa

¹⁵² KKO 2020:26.

¹⁵³ Sillanpää – Vahtera 2011, s. 236.

tapahtuneesta vesikattovuodosta.¹⁵⁴ Vahinkojen relevanssin osalta on mainittava aikaperspektiivi. Onko esimerkiksi kaksikymmentä vuotta sitten tapahtunut ja saman tien onnistuneesti korjattu vesivahinko enää relevantti ostajalle? Todennäköisesti ei, mutta koska isännöitsijäntodistusasetuksen 5 §:n 11 kohdassa ei ole asetettu ajallista takarajaa ilmoitettaville tiedoille, on isännöitsijäntodistuksessa syytä säilyttää tiedot kaikista tiedossa olevista vahingoista ja niiden korjauksista.

4.1.2. Isännöitsijäntodistus tiedonlähteenä asuntokaupassa

Isännöitsijäntodistuksesta ilmenee edellä esitetysti tieto asunnon ja asunto-osakeyhtiön vahingoista ja merkittävä osa kiinteistönvälityslain 9–10 §:ien ja markkinointiasetuksen mukaan ostajalle annettavista tiedoista. Lisäksi oikeuskirjallisuuden mukaan se on asunto-osakkeen kaupassa yksi keskeisimmistä asiakirjoista, sillä siitä saa tietoa välitettävästä kohteesta niin välittäjä kuin ostajakin.¹⁵⁵ Silti kiinteistönvälityslaisissa tai markkinointiasetuksessa ei edellytetä nimenomaisesti isännöitsijäntodistuksen antamista ostajalle. Isännöitsijäntodistuksen tärkeyden vuoksi esittelen seuraavaksi isännöitsijäntodistukseen liittyviä käytänteitä ja esitän *de lege ferenda* -suosituksia koskien isännöitsijäntodistusta osana ostajalle annettavia tietoja.

Asunto-osakeyhtiölain 7:27.2:n 3 kohdan mukaan välitysliikkeellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto, on oikeus saada isännöitsijäntodistus. Asunto-osakeyhtiölain 7:27.1:n mukaan isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Isännöitsijäntodistuksesta ilmi käytävistä seikoista on säädetty asunto-osakeyhtiölain 7:27.3:ssa ja isännöitsijäntodistusasetuksessa. Isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettavat tiedot voivat muuttua ajan myötä, joten hyvän välitystavan mukaan isännöitsijäntodistus saa olla enintään kolme kuukautta vanha kaupantekoaikankohdantana.¹⁵⁶ Keskitalon mukaan kolmen kuukauden sisällä hankitun isännöitsijäntodistuksen lisäksi välittäjän tulisi hankkia kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus tai välittäjän tulisi muutoin tarkastaa, että isännöitsijäntodistuksen tiedot ovat edelleen paikkansa pitäviä.¹⁵⁷ Kasso suosittelee myös tarkastamaan tiedot isännöitsijältä kaupantekopäivälle, vaikka isännöitsijäntodistus olisi alle kolme kuukautta vanha.¹⁵⁸ Palo ja Linnainmaa sen sijaan eivät ole niin ehdottomia

¹⁵⁴ KRL 01/81/1245.

¹⁵⁵ Palo – Linnainmaa 2004, s. 192–193. Näin myös Keskitalo 2017, s. 356.

¹⁵⁶ Keskitalo 2017, s. 356. Näin myös LSLH 2003-4429/Yr-22.

¹⁵⁷ Keskitalo 2017, s. 356. Näin myös KRL 4237/81/2011 ja LSLH 2003-4429/Yr-22.

¹⁵⁸ Kasso 2014b, s. 187.

kolmen kuukauden säännön suhteen, vaan heidän mielestään isännöitsijäntodistus voi olla vanhempikin, kunhan välittäjä varmistaa, että tiedot ovat edelleen kaupantekohetkellä ajantasaiset.¹⁵⁹ Palon ja Linnainmaan kannanotto on kuitenkin ristiriidassa hyvän välitystavan ja oikeuskäytännön kanssa, joiden perusteella välittäjällä tulee olla koko toimeksiannon ajan enintään kolme kuukautta vanha isännöitsijäntodistus käytössään ja hänen tulee pyytää vielä kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus. Ellei kaupantekopäivälle ole mahdollista saada isännöitsijäntodistusta, välittäjän kannattaa varmistaa kirjallisesti isännöitsijältä, että todistuksen tiedot ovat säilyneet muuttumattomina.

Välittäjä saa lähtökohtaisesti luottaa isännöitsijäntodistuksen ja muidenkin hankkimiensa sekä saamiensa tietojen sisältöön, eikä tämän tarvitse tarkastaa kaikkia tietoja erikseen muista lähteistä, ellei havaitse saamissaan tiedoissa puutteita tai ristiriitaisuuksia eri selvitysten välillä.¹⁶⁰ Mikäli välittäjän suorituksessa ei ole virhettä, mutta isännöitsijäntodistus on puutteellinen tai virheellinen, tietojen aiheuttamista vahingoista ostajalle vastaa asuntokauppalain 6:27.1:n mukaan myyjä. Jos myyjä joutuu virhevastuuseen ostajalle, myyjällä on asuntokauppalain 7:1:n mukaan takautumisoikeus isännöitsijäntodistuksen antanutta tahoa kohtaan. Oikeuskäytännön mukaan ostaja voi tosin kohdistaa vahingonkorvausvaateen myös suoraan isännöitsijäntodistuksen antaneeseen isännöitsijään tai asunto-osakeyhtiön edustajaan asunto-osakeyhtiölain 24:1.1:n ja 24:1.2:n nojalla.^{161,162} Korkein oikeus totesi ratkaisussaan KKO 2010:17, etteivät asuntokauppalain säännökset sulje pois ostajan oikeutta vaatia asunto-osakeyhtiön edustajalta asunto-osakeyhtiölain nojalla vahingonkorvausta virheellisen tai puutteellisen isännöitsijäntodistuksen johdosta aiheutuneesta vahingosta. Näin ollen ostajan valittavaksi jää, minkä säännösten perusteella ja missä järjestyksessä hän haluaa korvausvaatimuksensa esittää, vaikkakin useimmiten on tarkoituksenmukaista, että ostajan vaatimukset myyjää kohtaan selvitetään ensin, ja myyjän takautumisoikeus asuntoyhteisöä tai sen edustajaa kohtaan käsitellään vasta tämän jälkeen asuntokauppalain säännösten mukaisesti.¹⁶³

¹⁵⁹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 193.

¹⁶⁰ Palo – Linnainmaa 2004, s. 230 ja KVL 98/81/2571, KVL 98/81/1405, KVL 04/81/1, KVL 1897/81/2005, KVL 02/81/3272, KVL 99/81/3099 ja KVL 05/81/1065.

¹⁶¹ KKO 2010:17.

¹⁶² Tapauksessa sovellettiin aiempaa asunto-osakeyhtiölakia (809/1991) ja aiempaa osakeyhtiölakia (734/1978), mutta voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksen HE 24/2009 s. 272–273 mukaan voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 24:1.1 ja 24:1.2 vastaavat KKO:n ratkaisun oikeusperusteena ollutta aiemman asunto-osakeyhtiölain 3.1 §:n kohtaa 9.

¹⁶³ KKO 2010:17.

Koska isännöitsijäntodistus on käytännössä erittäin merkittävä ostajalle annettava asiakirja asuinhuoneiston kaupassa, olisi selkeintä, että sen antamisesta säädettäisiin *de lege ferenda* kiinteistönvälityslain 10 §:ssä nimenomaisesti. Nykysääntelyn valossa välittäjän on vaikea hahmottaa kaikkia ostajalle annettavia asiakirjoja, kun niitä on lueteltu sekä kiinteistönvälityslain 10 §:ssä että markkinointiasetuksessa. Lisäksi markkinointiasetuksessa on säädetty annettavaksi useita samoja tietoja, joita isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi, joten isännöitsijäntodistus olisi selkeintä mainita kiinteistönvälityslaisissa ostajalle annettavana asiakirjana ja poistaa päällekkäiset kohdat markkinointiasetuksesta. Jotta isännöitsijäntodistus palvelisi mahdollisimman hyvin, tulisi sen tietosisältö määrittää *de lege ferenda* selkeämmin. Tällä hetkellä isännöitsijäntodistuksen sisältöä säännellään sekä asunto-osakeyhtiölain 7:27:ssä että isännöitsijäntodistusasetuksessa. Olisi selkeintä, että isännöitsijäntodistuksen sisällöstä säädettäisiin kokonaisuudessaan isännöitsijäntodistusasetuksessa ja asunto-osakeyhtiölaissa olisi vain viittaus asetukseen.

4.2. Välittäjän yleinen ja erityinen selonottovelvollisuus

Välittäjälle ei ole säädetty laissa nimenomaista *yleistä selonottovelvollisuutta*, vaan ainoastaan tiedonantovelvollisuuksia, mutta välittäjälle muodostuu käytännössä yleinen selonottovelvollisuus kiinteistönvälityslain 9–10 §:ssä ja markkinointiasetuksessa säädettyjen tiedonantovelvollisuuksien kautta. Kiinteistönvälityslain 9 §:n esitöissä viitataan implisiittisesti välittäjän yleiseen selonottovelvollisuuteen, sillä esitöiden mukaan välitysliikkeen tulee oma-aloitteisesti hankkia kiinteistönvälityslain 9.1 §:ssa edellytetyt tiedot myyjältä ja ulkopuolisilta tahoilta, kuten eri viranomaisilta ja taloyhtiön isännöitsijältä, ja lisäksi välitysliikkeen tulee tutustua myytävään kohteeseen sellaisten seikkojen havaitsemiseksi, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen.¹⁶⁴ Oikeuskirjallisuuden ja KRL:n käytännön perusteella myytävän kohteen tarkastuksen osalta välittäjän selonottovelvollisuus ulottuu vain asunnon ja mahdollisten yleisten tilojen silmämääräiseen ja pintapuoliseen tarkastukseen, eikä välittäjän edellytetä esimerkiksi ryömintätilojen tai pinnoitteiden alla olevien rakenteiden tutkimista.¹⁶⁵ Oikeuskirjallisuudessa Palo ja Linnainmaa muotoilevat yleisen selonottovelvollisuuden käytännössä samoin kuin kiinteistönvälityslain esitöissä edellä esitetysti, mutta he eivät viittaa hallituksen esitykseen kirjassaan.¹⁶⁶ Esityölausuma koskee vain kiinteistönvälityslain 9.1 §:ssa määritettyjä tietoja, mutta mielestäni välittäjän on samalla tavoin oma-aloitteisesti hankittava kiinteistönvälityslain 9.2 §:ssa,

¹⁶⁴ HE 58/2000, s. 17.

¹⁶⁵ Keskitalo 2017, s. 363–364 sekä KVL 02/81/2842, KVL 01/81/1691, KVL 03/81/262 ja KVL 04/81/1229.

¹⁶⁶ Palo – Linnainmaa 2004, s. 85.

kiinteistönvälityslain 10 §:ssä ja markkinointiasetuksessa säädetyt tiedot saatavilla olevista eri lähteistä.

Jos välittäjällä on aihetta epäillä, että välittäjän saamat kiinteistönvälityslain 9 §:ssä tai 10 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välittäjälle syntyy kiinteistönvälityslain 11 §:ssä säädetty *erityinen selonottovelvollisuus*. Erityisen selonottovelvollisuuden mukaan välittäjän tulee varmistua antamansa tiedon oikeellisuudesta ja oikaista mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Mikäli tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välittäjän on kiinteistönvälityslain 11 §:n mukaan nimenomaisesti ilmoitettava ostajalle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. Tällöin ostaja voi harkita hankkiiko itse tai asiantuntijan avulla asiasta lisäselvitystä, vai tyytyykö asian jäämiseen selvittämättä.

4.3. Välittäjän tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä

4.3.1. Myyjän ja välittäjän tiedonantovelvollisuuden suhde toisiinsa

Korkeimman oikeuden ratkaisun 1995:150 mukaan välittäjä ei ollut täyttänyt tiedonanto- ja selonottovelvollisuuttaan ostajaa kohtaan, kun välittäjä oli nähnyt vesivahingon jäljet asunnossa ja asunnon myyjä oli kertonut tälle asunnon vesivahingosta, mutta välittäjä ei ollut kertonut vahingosta ostajille. Asunnon myyjä oli vain maininnut vesivahingosta, mutta ei kertonut, miten vesivahinko oli korjattu tai poistettu. Asunnon myyjä oli lisäksi kertonut taloyhtiön hankineen saumaustarpeita ulkosaumojen korjaamiseksi ja taloyhtiön päättäneen saumojen korjaamisesta. Välittäjä ei ollut tiedustellut myyjältä, isännöitsijältä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalta mitään lisätietoja vesivahingosta. Jos välittäjä olisi ottanut tarkemmin selkoa vesivahingosta, olisi hänelle selvinnyt, että taloyhtiön useissa asunnoissa tapahtui toistuvasti vesivahinkoja samoista kohdista ja että hallituksessa sekä yhtiökokouksissa oli käsitelty usein näitä vesivahinkoja.¹⁶⁷

Ratkaisussa on merkille pantavaa myyjän tiedonantovelvollisuuden ja välittäjän tiedonantovelvollisuuden suhde. Asuntokauppalain 6:11:n mukaan myyjällä on tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan, ja asunnossa on laatuvirhe¹⁶⁸, mikäli se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen

¹⁶⁷ KKO 1995:150.

¹⁶⁸ Ks. Keskitalo 2017, s. 195–196 koskien laatuvirhe-määritelmän käyttämistä irtainta omaisuutta olevan käytetyn asunnon kaupassa.

kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Oikeuskirjallisuuden mukaan myyjällä on tiedonantovelvollisuuden lisäksi selonottovelvollisuus kauppaan vaikuttavista ominaisuuksista, vaikka siitä ei säädetä laissa, sillä myyjän tulee kertoa ostajalle tiedossa olevien seikkojen ohella myös seikat, jotka hänen olisi pitänyt tietää. Myyjän tulee siis aktiivisesti ottaa selkoa asuntoon liittyvistä seikoista ennen kaupantekoa voidakseen kertoa ostajalle kaikki olennaiset tiedot.¹⁶⁹ Toisaalta ostajalla on asuntokauppalain 6:12:n mukaan lähtökohtaisesti velvollisuus asunnon ennakkotarkastukseen, eikä ostaja saa vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Tapauksessa ostajat eivät olleet havainneet vuodon jälkiä, koska esittelyä ennen ei ollut satanut useisiin päiviin.¹⁷⁰

Välittäjä on vedonnut korkeimmassa oikeudessa siihen, ettei myyjän mukaan vettä ollut tullut asuntoon enää heidän asumisaikanaan eli myyjä ei olisi kertonut välittäjälle todellista tilannetta.¹⁷¹ Seuraavaksi arvioidaan, miten pitkälle menevä selonottovelvollisuus ostajalle on asetettu asuntokauppalaisissa ja miten välittäjän käyttäminen on vaikuttanut myyjän vastuuseen ostajaa kohtaan. Asuntokauppalain 6:12.3:n mukaan 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. Ostaja voi siis lähtökohtaisesti luottaa myyjän antamiin tietoihin, vaikka tiedot koskisivat vesivahinkoa, eikä ostajalla ole erityistä velvollisuutta lähteä selvittämään asiaa enempää. Säännöksen esitöissä vielä todetaan, että asuntokauppalain 6:12.3:n tarkastuskehotus voi koskea vain sellaisia seikkoja, joista myyjällä ei ole varmaa tietoa, eikä myyjä voi välttää vastuuta tiedossaan olevista virheistä kehottamalla ostajaa erityiseen tarkastukseen.¹⁷²

Tapauksessa KKO 1995:150 myyjällä itsellään oli tieto kaikista vesivahingoista, joten esityölausuman perusteella hän ei olisi voinut välttyä vastuulta, vaikka olisikin kehottanut ostajaa tarkastamaan tiedot vesivahingoista, jos hän olisi myynyt asuntonsa ilman välittäjää.¹⁷³ Oikeuskirjallisuuden mukaan myyjän tiedossa olevien puutteiden tahallinen kertomatta jättäminen on kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä, joka oikeuttaa ostajan vetoamaan virheeseen jopa silloinkin, kun ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa.¹⁷⁴ Ratkaisun KKO 1995:150

¹⁶⁹ Koskinen 2004, s. 70–74.

¹⁷⁰ KKO 1995:150.

¹⁷¹ KKO 1995:150.

¹⁷² HE 14/1994, s. 134.

¹⁷³ HE 14/1994, s. 134.

¹⁷⁴ Hoffrén 2021, s. 173.

perusteella myyjän on kannattanut käyttää välittäjää asuntopaikassa, sillä myyjää ei tuomittu antamaan hinnanalennusta tai suorittamaan vahingonkorvausta ostajalle. Ratkaisussa vastuuarviointia ei muuttanut se, että myyjä oli kertonut mahdollisesti vajavaisesti välittäjälle vesivahingosta, sillä kiinteistöalan ammattilaisena välittäjällä on kiinteistönvälityslain 11 §:n mukainen erityinen selonottovelvollisuus havaitessaan saamiensa tietojen olleen puutteellisia. Kun välittäjä laiminlöi sekä erityisen selonottovelvollisuutensa että kiinteistönvälityslain 9 §:n tiedonantovelvollisuutensa, välitysluokitus tuomittiin suorittamaan vahingonkorvausta ostajille.¹⁷⁵

4.3.2. *Velvollisuus antaa ostajalle myös ristiriitaiset tai vahvistamattomat tiedot*

Tapauksessa KKO 2001:121 välitysluokitus tuomittiin kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaisen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, kun välittäjä ei ollut kertonut ostajille rautatiehankkeesta saamista tiedoista. Välittäjä oli kauppa valmisteltaessa kuullut, että alueelle ollaan valmistelemaan kaavamuutosta. Välittäjä oli itse yhteydessä kaavoitusviranomaiseen ja lisäksi ohjasi ostajat ottamaan yhteyttä viranomaiseen kaavamuutoksen sisällön tarkemmaksi selvittämiseksi. Ostajat olivatkin käyneet tiedustelemassa viranomaiselta lisätietoja ennen kaupantekoa, mutta viranomaisen ei ollut maininnut ostajille tai välittäjälle rautatien suunnittelusta. Tämän jälkeen isännöitsijä kertoi välittäjälle, että asunnon läheisyyteen olisi jo vahvistettu uusi asemakaava ja seuraavana syksynä aloitettaisiin rautatien rakentaminen. Välittäjä tiedusteli kaavoitusviranomaisilta tämän isännöitsijältä saamansa tiedon paikkansapitävyyttä ennen kaupantekoa, mutta kaavoitusviranomaisen ei vahvistanut tietoa sellaisenaan oikeaksi. Kaavoitusviranomaisen totesi ainoastaan, samoin kuin aiemmin, että alueelle ollaan valmistelemaan kaavamuutosta. Korkein oikeus katsoi välittäjän täyttäneen kiinteistönvälityslain 11 §:n mukaisen erityisen selonottovelvollisuutensa, kun tämä oli pyrkinyt varmistamaan isännöitsijältä saamansa tiedon kaavoitusviranomaiselta, mutta välittäjä sen sijaan ei täyttänyt kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaista tiedonantovelvollisuuttaan, kun tämä ei ollut kertonut isännöitsijältä saamansa – vahvistamattomaa – tietoa ostajille.¹⁷⁶

Ratkaisusta on äänestetty ja eri mieltä olleiden jäsenten mielestä välittäjän ei olisi tarvinnut kertoa ostajille isännöitsijältä saamansa tietoa, kun viranomaisen ei ollut vahvistanut isännöitsijän tietoa rautatiestä, vaan pitäytynyt aiemmin antamissaan tiedoissa.¹⁷⁷ Kaavoitusviranomaiselta oli kaikkiaan kolme kertaa tiedusteltu kaavoitustilannetta ennen kaupantekoa, eikä tämä

¹⁷⁵ KKO 1995:150.

¹⁷⁶ KKO 2001:121.

¹⁷⁷ KKO 2001:121.

ollut missään vaiheessa kertonut kaavamuutoksen koskevan rautatietä. Ymmärrän eri mieltä olevien jäsenten kannan, mutta viranomaisella saattoi olla peruste olla kertomatta nimenomaisesti rautatiehankkeesta, sillä hanke ei ollut vielä julkinen ennen kaupantekoa. Kaavoitusviranomainen on siten antanut tietoa sen verran, mitä on pystynyt. Tapausselosteen mukaan viranomainen ei ole todennut nimenomaisesti, ettei ratahanketta ole vireillä. Siinä tapauksessa viranomainen olisi syyllistynyt väärän tiedon antamiseen.

Mielestäni ratkaisun KKO 2001:121 oikeusohjeena ei kuitenkaan voi olla, että välittäjän tulee ilmoittaa kaikki oikeaksi vahvistamattomat huhupuheetkin ostajille. Kuten Hemmokin toteaa, näin laaja velvollisuus kertoa ostajille vahvistamattomat huhupuheet ei edistäisi myyjän etua, vaan voisi karkottaa potentiaalisia ostajia tai he saattaisivat jättää alhaisempia tarjouksia. Epämääräisen vahvistamattoman tiedon jakaminen ostajille voi johtaa myyjän tyytymättömyyteen ja mahdollisesti jopa hyvitysvaatimukseen välittäjää kohtaan.¹⁷⁸

Tapauksessa tiedon junaratahankkeesta oli antanut kuitenkin isännöitsijä, jonka voidaan olettaa olevan hyvin selvillä hoitamiansa taloyhtiöiden asioista ja niiden lähiympäristössä tapahtuvista muutoksista. Isännöitsijä on kiinteistöalan ammattilaisena luotettavampi tietolähde kuin keskivertokansalainen ja erittäin keskeinen tietolähde asuntokaupassa. Hemmo ei sen sijaan pidä isännöitsijää erityisen luotettavana tietolähteenä, sillä hänen mukaansa isännöitsijän tiedot kaavoitustilanteesta ovat kaavoitusviranomaista välillisempiä, eikä isännöitsijän tietojen alkupeirästä ole useinkaan varmuutta.¹⁷⁹ Välittäjän tiedonantovelvollisuutta ei ole perusteltua ulottaa keneltä tahansa kadunmieheltä saatuihin ja vahvistamattomiin tietoihin, mutta esimerkiksi isännöitsijältä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalta saadut tiedot ovat nähdäkseni sen verran luotettavia, että niistä tulisi kertoa ostajalle. Ratkaisun oikeusohje on mielestäni, että täyttääkseen kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaisen tiedonantovelvollisuutensa välittäjän tulee kertoa kaikki luotettavista lähteistä tietoonsa saamat seikat ostajille suodattamatta, vaikka tiedot olisivat ristiriidassa muiden tietojen kanssa, eikä niitä voida aukottomasti varmistaa viranomaisilta.¹⁸⁰ Välittäjän tulee jättää ostajien arvioitavaksi ristiriitaisten tietojen oikeellisuus ja

¹⁷⁸ Hemmo 2001, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2001:II>KKO 2001:121 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUS KAAVOITUSTILANTEESTA>Mihin ratkaisu perustuu?

¹⁷⁹ Hemmo 2001, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2001:II>KKO 2001:121 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN TIE-DONANTOVELVOLLISUUS KAAVOITUSTILANTEESTA>Mihin ratkaisu perustuu?

¹⁸⁰ Vertaa ratkaisua KKO 2001:121 myyjän tiedonantovelvollisuuteen kiinteistön vallinnanrajoituksista ratkaisussa KKO 2001:74 ja sen kommentaari. Ratkaisussa myyjä ei ollut kertonut vahvistamattomassa yleiskaavassa olleesta kiinteistöön kohdistuneesta vallantarajoituksesta, jossa alue oli merkitty rautatien viheralueeksi. Yleiskaava oli vahvistamaton, mutta myös vahvistamattomalla yleiskaavalla on ns. itseään toteuttava vaikutus, joka rajoittaa kiinteistön käyttöä. Myyjää ei kuitenkaan tuomittu tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta, koska vallinnanrajoitus ei ollut rajoittanut kiinteistön käyttöä ostajien tarkoitamaan käyttötarkoitukseen, sillä ostajat olivat

luotettavuus, mahdolliset jatkotoimet saatujen tietojen perusteella ja kunkin tiedon painoarvo ostopäätökseen tai kauppahintaan.¹⁸¹ Hemmon mukaan tapaus voi laajentaa välittäjän tiedonantovelvollisuutta jopa haitallisen pitkälle, kun välittäjä ei voi luottaa aina edes viranomaiselta saamiinsa tietoihin, eikä aina ole riittävää, että välittäjä vain kehottaa ostajia ottamaan itse selvää epäselvistä tai ristiriitaisista tiedoista.¹⁸² Tuoreessa oikeuskäytännössä ratkaisussa KKO 2020:26 on aiemmasta poiketen korostettu ostajan selonottovelvollisuutta suhteessa välittäjän tiedonantovelvollisuuteen. Tapaus KKO 2020:26 voi olla yksittäinen näyttöratkaisu¹⁸³, tai korkein oikeus on katsonut välittäjän vastuun laajentuneen liikaa aiempien ratkaisujen myötä ja sen laajuutta aletaan jatkossa rajoittaa korkeimman oikeuden käytännössä.

4.3.3. *Välittäjän velvollisuus täydentää isännöitsijäntodistuksen tietoja ostajalle*

Korkein oikeus on todennut ratkaisussaan KKO 2009:81, että välittäjän tulee pyrkiä selvittämään kuntotutkimuksen tulokset ja ilmoittaa niistä ostajalle huomattuaan isännöitsijäntodistuksessa maininnan, että taloyhtiössä on suoritettu vesi- ja lämpöjohtojen sekä viemäreiden kuntotutkimus. Vasta kuntotutkimuksen tuloksista on nähtävissä, onko korjaustarpeita, joten pelkkä tieto kuntotutkimuksen tekemisestä ei kerro ostajalle riittävästi asunnon tai taloyhtiön kunnosta. Jos välittäjä ei saa isännöitsijältä tuloksia, välittäjän tulee ilmoittaa ostajalle, ettei kuntotutkimuksen tuloksia voitu tarkastaa.¹⁸⁴ Välittäjä ei voi siis vain välittää saamiaan asiakirjoja ostajalle, vaan välittäjän on arvioitava, selviääkö niistä riittävät tiedot ja tarvittaessa täydentää niitä.

Korkein oikeus piti putkiston kuntotutkimuksia merkittävinä ostajalle kerrottavina seikkoina, koska niistä oli nähtävissä, että taloon oli tarpeen tehdä putkiremontti. Ratkaisun mukaan ei siten ole riittävää, että välittäjä kertoo jo päätetyistä remonteista, vaan myös selvityksistä, jotka indikoivat tulevaa remonttia, vaikkei taloyhtiössä olisi tehty virallista päätöstä remontista. Ratkaisussa ostajalle on asetettu hyvin suppea selonottovelvollisuus, joka rajautuu vain välittäjän

saaneet tarvitsemansa rakennusluvan kiinteistölle. Tapauksen kommentaari: Tuomisto 2001, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2001:II>KKO 2001:74 VALLINNANRAJOITUKSIA KOSKEVA KIINTEISTÖNMYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUS

¹⁸¹ Tapauksen KKO 2001:121 ratkaisusta on äänestetty (3–2), mikä heikentää ratkaisun ennakkopäätösarvoa, mutta toisaalta kaikki oikeusasteet olisivat tuominneet välittäjän tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta, mikä taas osaltaan vahvistaa ratkaisun painoarvoa tulkintaohjeena.

¹⁸² Hemmo 2001, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2001:II>KKO 2001:121 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUS KAAVOITUSTILANTEESTA>Mitä ratkaisusta seuraa?

¹⁸³ Norio 2020, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2020:I>KKO 2020:26 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus >Mitä ratkaisusta seuraa?

¹⁸⁴ KKO 2009:81.

ostajalle toimittamiin asiakirjoihin ja selvityksiin ja asuntoon tutustumiseen.¹⁸⁵ Mäkelä mainitsee, ettei korkein oikeus katsonut ostajan selonottovelvollisuuden ulottuvan kuntotutkimukseen tutustumiseen.¹⁸⁶ Mäkelän argumentoinnin taustalla lienee ajatus siitä, että kun kuntotutkimuksen tekeminen ilmeni isännöitsijäntodistuksesta, myös ostaja olisi itse voinut tiedustella tutkimuksen tuloksia isännöitsijältä. Ostajan selonottovelvollisuuden ulottuvuuden osalta on kuitenkin huomattava, että asunto-osakeyhtiölain 7:27:n mukaan ostajalla ei ole oikeutta saada edes isännöitsijäntodistusta, jossa on ollut vain maininta kuntotutkimuksesta, joten isännöitsijällä tai hallituksen puheenjohtajalla ei olisi velvollisuutta luovuttaa ostajalle myöskään kuntotutkimuksen tuloksia. Näin ollen ostaja ei välttämättä saisi kuntotutkimuksen tuloksia. Ostajan selonottovelvollisuuden sijaan välityslikkeelle on asetettu laaja tiedonantovelvollisuus koskien kaikkia kaupan kannalta merkityksellisiä seikkoja, jollaisina kuntotutkimuksen tuloksia pidettiin, vaikka mistään remonteista ei ollut vielä päätetty ennen kaupantekoa. Mäkelän mukaan ratkaisu KKO 2009:81 on linjassa asiantuntijoiden kiristyvää tiedonantovelvollisuutta koskevan yleisen kehityksen kanssa.¹⁸⁷

4.3.4. *Puutteellisten kirjallisten tietojen täydentäminen suullisesti ja ostajan selonottovelvollisuus tapauksessa KKO 2020:26*

4.3.4.1. Tapausseloste ja oikeuskysymykset

Tuoreessa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2020:26 välittäjän ei katsottu rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan. Ostajat olivat ostaneet juuri putkiremontoidusta rakennuksesta asunnon. Myytävänä olleessa asunnossa oli tehty putkiremontti, ja taloyhtiö oli ottanut valmiin remontin vastaan joulukuussa 2014, kun kaupat asunnosta tehtiin helmikuussa 2015.

Keskeiset oikeuskysymykset tapauksessa olivat:

- 1) Antoiko välittäjä tiedot tulevasta remonttilainasta niin selvästi, että ostajien oli pitänyt ymmärtää niistä, että asuntoon kohdistuisi velattoman kauppahinnan ylittäviä kustannuksia?

¹⁸⁵ Mäkelä 2009, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2009:II>KKO 2009:81 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus>Mihin ratkaisu perustuu?

¹⁸⁶ Mäkelä 2009, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2009:II>KKO 2009:81 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus>Mihin ratkaisu perustuu?

¹⁸⁷ Mäkelä 2009, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2009:II>KKO 2009:81 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus>Mihin ratkaisu perustuu? Mäkelä viittaa tapaukseen KKO 2001:128, jossa kommandiittiyhtiön asioita pitkään hoitaneella tilitoimistolla katsottiin olleen velvollisuus varoittaa luovutusvoittoveroseuraamuksista, vaikka sen toimeksianto ei kattanut luovutuksesta aiheutuvien veroseuraamusten selvittämistä.

- 2) Korjaantuuko asunnon esitteen puutteellisuus, jos asunnosta annettuja tietoja täydennetään kirjallisesti ja suullisesti myöhemmin, mutta ennen kaupantekoa?
- 3) Jos ostajille on ollut epäselvää, mitä kustannuksia asuntoon kohdistuu, ovatko ostajat laiminlyöneet oman velvollisuutensa ottaa selvää itselleen epäselvistä seikoista?

4.3.4.2. Ostajille kirjallisesti ja suullisesti annetut tiedot

Putkiremonttilainasta oli maininta esitteessä, ostotarjouksessa ja kauppakirjassa, eli tapaus poikkeaa tältä osin ratkaisuisista KKO 1995:150 ja KKO 2001:121. Kirjallisista todisteista asunnon esitteessä on mainittu muun muassa asunnon velaton hinta 93 000 euroa, asunnon osuus yhtiön veloista 7 954,45 euroa ja mahdollisuus maksaa velkaosuus pois. Esitteen kohdassa "Tulossa olevat korjaukset" on kirjaus: "Yhtiökokous valtuutti 19.4.2012 hallituksen teettämään työselityksen ja järjestämään tarjouskilpailun suppeammasta linjasaneerausvaihtoehdosta. Lainanottolupaus 2.080.000 euroa (korjaus alkanut 2013)." Esitteen seuraavassa kohdassa "Ostajalle aiheutuvat kustannukset" on merkintä "kts. yllä".

Ostotarjoukseen oli kirjattu: "Ostaja on tietoinen putkiremonttilainasta, joka jyvitetään asuntoja kohden kesällä 2015!". Kauppakirjaan oli vielä kirjattu, että: "ostaja on tietoinen asuntoon kohdistuvasta putkiremonttilainasta ja sen jyvittämisestä asuntokohtaisesti kesällä 2015." Kauppakirjan liitteenä olleessa isännöitsijäntodistuksessa oli putkiremontista maininta, että yhtiökokous päätti 29.4.2013 linjasaneerauksesta, kustannusarvio 2 080 000 euroa ja että korjaus on alkanut 2012/2013.

Korkeimman oikeuden mukaan myyntiesite on ollut omiaan luomaan virheellisen käsityksen putkiremontin ja sen rahoittamisen vaiheesta, koska esitteessä ei ole mainittu kaupan kohteena olevan asunnon osalle tulevan lainaosuuden arvioitua määrää. Esite ei siten ole täyttänyt sille markkinointiasetuksen 5.1 §:n 13–15 kohdissa asetettuja vaatimuksia, mutta korkeimman oikeuden mukaan oli arvioitava, oliko välittäjä myöhemmin täydentänyt tietoja siten, että ostajilla oli riittävät tiedot käytettävissään ennen kaupantekoa. Välittäjän kirjallisesti antamien tietojen suullisen täydentämisen arvioinnissa nousi keskeiseen asemaan suullinen todistelu siitä, oliko välittäjä kertonut putkiremontin kustannuksista ostajille. Ratkaisussa näytön arviointi on hyvin keskeisessä osassa ja olen eri mieltä olevien jäsenien kanssa samaa mieltä siitä, että korkeimmassa oikeudessa olisi pitänyt järjestää suullinen käsittely, koska suullinen todistelu kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista oli niin keskeisessä asemassa ratkaisussa, ja käräjäoikeus ja

hovi oikeus olivat arvioineet todistelua päinvastaisesti. Korkein oikeus piti hovioikeuden suullisen näytön arvioinnin perusteella näytettynä – toisin kuin kärjäoikeus oli arvioinut – että välittäjä oli kertonut putkiremontin kustannuksista nimenomaisesti ostajille ja kiinnitti näin riittävästi ostajien huomiota velattoman kauppahinnan päälle tulevaan remonttilainaan.¹⁸⁸

4.3.4.3. Ostajien selonottovelvollisuus

Välittäjän antamien tietojen ohella toinen keskeinen seikka KKO:n arvioidessa välittäjän vastuuta oli ostajien selonottovelvollisuus. Kiinteistönvälityslaisissa ei aseteta ostajille lähtökohtaisesti selonottovelvollisuutta. Aiemman oikeuskäytännön perusteella esimerkiksi ratkaisussa KKO 2009:81 ostajan selonottovelvollisuus katsottiin niin suppeaksi, ettei ostajan edellytetty ottavan selkoa edes isännöitsijäntodistuksessa mainittujen kuntotutkimusten sisällöstä, vaan välittäjän olisi erityisen selonottovelvollisuutensa ja tiedonantovelvollisuutensa nojalla tullut selvittää tulokset ja kertoa niistä ostajalle.¹⁸⁹ Oikeuskirjallisuuden mukaan ostajan selonottovelvollisuus rajautuu asuntokauppalain 4:12:n mukaiseen uuden asunnon ennakkotarkastukseen ja välittäjältä saataviin tietoihin.¹⁹⁰ Ostajalle on säädetty vastaava ennakkotarkastusvelvollisuus käytetyn asunnon osalta asuntokauppalain 6:12:ssä. Kiinteistönvälityslaisissa ei nimenomaisesti mainita, että ostajalla olisi asuntokauppalain 4:12:n tai 6:12:n mukainen ennakkotarkastusvelvollisuus myös käytettäessä välittäjää, mutta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus myös tällöin.¹⁹¹ Samoin kuluttajariitalautakunta on katsonut ratkaisukäytännössään, ettei välittäjällä ole tiedonantovelvollisuutta sellaisista vioista tai puutteista, jotka ostaja voi itse havaita asunnon ennakkotarkastuksessa.¹⁹² Oikeuskirjallisuuden kanta ja KRL:n tulkintalinjat ovat perusteltuja, koska asuntokauppalain ja kiinteistönvälityslain sääntelyala ei ole päällekkäinen, joten toinen laki ei syrjäydy asuntokaupassa derogaation perusteella¹⁹³, vaan molempia lakeja sovelletaan käytetyn asunnon kaupassa myös käytettäessä välittäjää.

Asuntokauppalain 6:12:n mukainen ennakkotarkastusvelvollisuus ei kuitenkaan ole sama asia kuin yleinen sopimusoikeudellinen selonottovelvollisuus, jolla korkein oikeus on perustellut

¹⁸⁸ KKO 2020:26.

¹⁸⁹ KKO 2009:81.

¹⁹⁰ Mäkelä 2009, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2009:II>KKO 2009:81 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus>Mihin ratkaisu perustuu? Ks myös Palo – Linnainmaa 2004, s. 170 ja Kasso 2014b, s. 49.

¹⁹¹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 170, Kasso 2014b, s. 49 ja Keskitalo 2017, s. 364–365.

¹⁹² KVL 85/37/1991 ja KVL 01/81/1691.

¹⁹³ Saarnilehto et al, I LÄHTÖKOHDAT>3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet>Yleiset periaatteet>Varallisuusoi-
keuden periaatteet>Sääntökollisio.

ratkaisuaan KKO 2020:26, vaan ennakkotarkastusvelvollisuus on sitä suppeampi. Asuntokauppalain ennakkotarkastus tarkoittaa ostettavan asunnon fyysistä tarkastamista, eikä asiakirjojen – kuten kauppakirjan ehtojen – sisällön tarkastamista tai selvittämistä.¹⁹⁴ Ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta rajoitetaan nimenomaisesti asuntokauppalain 6:12.3:ssa, jonka mukaan 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.¹⁹⁵ Lisäksi asuntokauppalain esitöiden mukaan välittäjälle kiinteistönvälityslain 9 §:ssä säädetyllä tiedonantovelvollisuudella on merkitystä arvioitaessa ostajalle asuntokauppalain 6:12:ssä säädetyin selonottovelvollisuuden laajuutta.¹⁹⁶ Esitöissä ei suoraan mainita, että ostajan selonottovelvollisuus olisi kevyempi välittäjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvista seikoista, mutta esityölausumasta voi päätellä niin implisiittisesti. Näin ollen välittäjän käyttämisen tulisi keventää ostajalle asuntokauppalaisissa asetettua selonottovelvollisuuden tasoa ja vastaavasti asettaa enemmän painoarvoa välittäjän tiedonantovelvollisuudelle ostajaa kohtaan.

Ostajalla on kiinteistönvälityslain 9 §:n esitöiden mukaan selonottovelvollisuus ainoastaan sellaisista seikoista, joilla on ostajalle erityinen merkitys ja joiden erityisestä merkityksestä välittäjän ei voida olettaa tietävän. Ostajalla on tällainen selonottovelvollisuus, jos hän edellyttää välityskohteelta jotain tavanomaisesta poikkeavia ominaisuuksia. Ostajan selonottovelvollisuus ei ole kuitenkaan kovin pitkälle menevä, sillä lähtökohtana on aina pidettävä sitä, että välittäjällä on tiedonantovelvollisuus ostajalle ja välittäjän on annettava

¹⁹⁴ HE 14/1994, s. 133. Ennakkotarkastuksen tarkoittaminen nimenomaan fyysistä tarkastusta on havaittavissa hallituksen esityksen maininnasta, jonka mukaan: ”[O]stajalla ei kuitenkaan käytetyn asunnon kaupassakaan ole täysin ehdotonta velvollisuutta kaupan kohteen ennakkotarkastukseen. Esimerkiksi huutokaupalla myytävän asunnon osalta ennakkotarkastus ei välttämättä ole edes mahdollinen.” Asuntokauppalain 4:12:n mukaisena ennakkotarkastuksena pidetään siten nimenomaan kaupan kohteen fyysistä tarkastamista ennen kaupantekoa. Muutoin kyseessä ei ole lain tarkoittama ennakkotarkastus.

¹⁹⁵ Oikeuskäytännössä Turun hovioikeus on ratkaisussaan 27.6.2003 S 02/1194 (Ään.) ulottanut ostajien ennakkotarkastusvelvollisuuden erittäin pitkälle. Tapauksessa myyjä ja välittäjä olivat kertoneet ostajille, että asuntojen eteen tulee autopaikat ja asuntoja oli myös markkinoitu siten myyntiesitteessä. Kaupanteon jälkeen kuitenkin ilmeni, ettei asuntojen edessä ole todellisuudessa tilaa autopaikoille, koska rakennettava kevyen liikenteen väylä tulisi jo 1,2–1,5 metrin päässä huoneistojen seinistä. Hovioikeus katsoi, että vaikka myyjä ja välittäjä olivat laininlyöneet tiedonantovelvollisuutensa, ostajien selonottovelvollisuuden täyttäminen olisi ollut riittävä poistamaan tämän tiedonpuutteen. Ostajien olisi tullut havaita, että tontin rajat ovat niin lähellä rakennuksia, ettei rakennusten ja katualueen väliin mahdu autopaikkoja. Lisäksi ostajien olisi itse pitänyt perehtyä asemapiirrookseen. Myyjää tai välittäjää ei velvoitettu hinnanalennukseen tai suorittamaan vahingonkorvausta ostajille. Korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa. Korkeimman oikeuden – jo silloisen – oikeuskäytännön valossa ostajien selonottovelvollisuuden aste on asetettu ratkaisussa aivan liian korkeaksi. On siten omintakeista, ettei korkein oikeus myöntänyt valituslupaa asiassa.

¹⁹⁶ HE 14/1994, s. 22.

tiedonantovelvollisuutensa nojalla oma-aloitteisesti riittävästi tietoa olennaisista seikoista.¹⁹⁷ Esimerkiksi tapauksessa KVL 99/81/2393 kuluttajavalituslautakunta katsoi, ettei välittäjän suorituksessa ollut virhettä ostajan saatua allergisen reaktion ostamansa asunnon materiaaleista, sillä ostaja ei ollut kertonut allergiastaan välittäjälle.¹⁹⁸ Tapauksessa KVL 98/81/456 katsottiin, että ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa koskien home- ja kosteusmittausten tuloksia, sillä heillä oli astmaa sairastava lapsi, eivätkä he olleet kertoneet lapsen astman vuoksi asuntoon kohdistuneesta erityistarpeesta välittäjälle.¹⁹⁹ Tapauksessa KKO 2020:26 ei kuitenkaan ollut kyse tällaisesta ostajien erityistarpeesta, joka olisi muodostanut ostajille selonottovelvollisuuden, joten KKO perusteli ostajien selonottovelvollisuutta yleisillä sopimusoikeudellisilla periaatteilla, joiden mukaan on sopimusosapuolen – tässä tapauksessa ostajien – vastuulla selvittää mahdollisesti epäselväksi jääneiden käsitteiden ja seikkojen sisältöä ja merkitystä.²⁰⁰

Korkein oikeus ei ole ilmeisesti löytänyt argumentoinnilleen riittävää tukea asuntokauppalaista tai kiinteistönvälityslaista, minkä vuoksi se perustelee ostajien selonottovelvollisuuden perustuvan sopimusoikeuden yleisiin periaatteisiin. Tämä on kuitenkin jo lähtökohtaisesti hyvin ongelmallinen perustelulinja, sillä tapauksessa ostajat eivät ole sopimussuhteessa välittäjään, vaan myyjä on tehnyt toimeksiantosopimuksen, joten sopimussuhde on myyjän ja välittäjän välillä. Kiinteistönvälityslain 14 §:n esitöiden mukaan ostajan oikeuteen saada vahingonkorvausta välittäjältä sovelletaan poikkeuksellisesti sopimusvastuun periaatteita, vaikkei heidän välillään ole sopimussuhdetta.²⁰¹ Ehkä korkein oikeus on hakenut analogiatulkintaa kiinteistönvälityslain 14 §:n esitöistä ostajien sopimusoikeuden periaatteisiin perustuvalla selonottovelvollisuudelle. Jos näin on, niin analogia olisi tullut kirjoittaa auki perusteluihin. Lisäksi korkeimman oikeuden olisi tullut täsmentää ratkaisunsa perusteluissa, mitä kaikkia sopimusoikeudellisia periaatteita sovelletaan ostajan ja välittäjän välillä, koska mielestäni ei voida tulkita niin laajasti, että ostajan ja välittäjän välinen suhde rinnastetaan täysin sopimussuhteeseen.

Korkeimman oikeuden selonottovelvollisuutta koskevan argumentoinnin taustalla lienee sopimusoikeudellinen *epäselvyysääntö*, jonka mukaan epäselvää sopimusehtoa tulkitaan ehdon laatijan vahingoksi, eli tässä tapauksessa välittäjän antamia epäselviä tietoja olisi sovellettu välittäjän vahingoksi.²⁰² Epäselvyysääntöä soveltaminen edellyttää kuitenkin siihen vetoavalta

¹⁹⁷ HE 58/2000, s. 17.

¹⁹⁸ KVL 99/81/2393.

¹⁹⁹ KVL 98/81/456.

²⁰⁰ KKO 2020:26.

²⁰¹ HE 58/2000, s. 10 ja s. 20.

²⁰² Hemmo – Hoppu, 7. SOPIMUKSEN KESKEINEN SISÄLTÖ>Sopimuksen tulkinta>Sopimusten tulkintaperiaatteista>Epäselvyysääntö.

– eli tässä tapauksessa ostajilta – vilpittömän mieltä.²⁰³ Vilpittömän mielen suojan saamiseksi taas edellytetään, että sopijapuoli on kohtuullisella huolellisuudella pyrkinyt selvittämään ehdon sisältöä eli täyttäneet selonottovelvollisuutensa. Selonottovelvollisuuden täyttämiseksi vaaditaan lähtökohtaisesti vastaavassa tilanteessa ja vastaavassa asemassa olevalta henkilöltä objektiivisesti edellytettävää huolellisuutta, eli *objektiivisella mittapuulla* arvioitua huolellisuutta.²⁰⁴ Aiemmin vallalla olleen *bonus pater familias* -ajatteluun pohjautuneen objektiivisen mittapuun mukaisen huolellisuuden sijaan nykykatsannon mukaan vaadittavan selonottovelvollisuuden aste vaihtelee olosuhteista riippuen.²⁰⁵ Vilpittömän mielen suojan arvioinnissa on näin ollen kyse puuttuvasta tai epäselvästä tiedosta ja selonottovelvollisuuden tason määrittelystä.²⁰⁶

Vaikka lähtökohtana on objektiivinen tarkastelu, vaadittavan selonottovelvollisuuden aste vaihtelee sopijapuolten ammatin, esineen laadun, vaaditun vastikkeen ja muiden vastaavien seikkojen myötä. Lisäksi sovellettaessa vilpittömän mielen suojaa yksittäistapauksessa voidaan kiinnittää huomiota henkilön erityiseen suojantarpeeseen, kun kyseessä ovat epätasavertaiset sopijapuolet.^{207,208} Tällöin voidaan sanoa, että objektiivisen mittapuun mukaiseen selonottovelvollisuuden arviointiin tehdään sopimusosapuoliin, sopimistilanteeseen, sopimuksen ominaisuuksiin ja muihin olosuhteisiin perustuvia *subjektiivisiä täsmennyksiä*.²⁰⁹ Vilpittömän mielen suoja on siten joustava keino säädellä ristiriitaisista aiheutuvia haittoja sekä yksittäistapauksissa että yleisellä tasolla. Selonottovelvollisuutta kiristämällä tai lieventämällä voidaan pyrkiä löytämään paras ratkaisu erilaisiin tyyppitilanteisiin.²¹⁰

Kiinteistönvälityslain esitöiden mukaan lain tavoitteena on suojata kuluttajan asemassa olevaa myyjää ja ostajaa suhteessa ammattimaiseen välitysliikkeeseen²¹¹, joten kuluttaja-asemassa olevalle myyjälle tai ostajalle ei voida kiinteistönvälityslain esitöiden valossa tai sopimusoikeudellisten yleisten periaatteiden mukaan asettaa yhtä pitkälle menevää selonottovelvollisuutta kuin ammattimaiselle välitysliikkeelle. Lisäksi Hemmon mukaan kuluttajasopimuksissa

²⁰³ Hemmo 2003a, s. 644.

²⁰⁴ Kaisto 1997, s. 282–286.

²⁰⁵ Kaisto 1997, s. 286–290.

²⁰⁶ Saarnilehto et al, I LÄHTÖKOHDAT>3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet>Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja>Vilpittömän mielen merkitys muissa yhteyksissä

²⁰⁷ Saarnilehto et al, VI ESINEOIKEUS>3. Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa>Vilpittömän mielen vaatimuksesta>Selonottovelvollisuuden aste

²⁰⁸ Tiedollisesti ja taloudellisesti heikommassa asemassa olevan sopijapuolen suojaamisen periaatteen perusta on sosiaalisessa siviilioikeudessa (social civilrätt). Ks Wilhelmsson 1987.

²⁰⁹ Kaisto 1997, s. 286–290.

²¹⁰ Saarnilehto et al, 3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet>Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja>Vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa>Selonottovelvollisuus

²¹¹ HE 58/2000, s. 8.

yleensäkin elinkeinonharjoittajan on syytä antaa tarkempia tietoja asiakkaalle, jos tämä havaitsee asiakkaan olevan tietämätön olennaisista sopimukseen liittyvistä seikoista.²¹² Ostajat eivät kuitenkaan olleet väittäneet tapauksessa KKO 2020:26, että kiinteistönvälittäjä olisi huomannut ostajien erehtyneen putkiremontin kustannuksista. Mikäli ostajat olisivat vedonneet tähän seikkaan, korkein oikeus olisi saattanut arvioida välittäjän tiedonantovelvollisuutta toisin.²¹³

Käräjäoikeus, hovioikeus, eikä korkeimman oikeuden enemmistö huomioineet eksplisiittisesti ostajien osapuoliroolia nuorina ensiasunnon ostajina. Korkeimman oikeuden vähemmistöön jääneet eri mieltä olevat jäsenet ovat kuitenkin kiinnittäneet huomiota nimenomaisesti siihen, että ostajina ovat olleet nuoret ensiasunnon ostajat, joilla ei ollut kokemusta asuntokauppaan liittyvistä käsitteistä tai käytännöistä ja minkä vuoksi tietojen esittäminen kirjallisesti on korostetun tärkeää.²¹⁴ Myös Norio on eri mieltä olevien jäsenten kannalla. Hänen mielestään ensiasunnon ostaja ei välttämättä ymmärrä pelkästä ”jyvittäminen” -termistä, että hänen maksettavakseen tulee kauppahinnan lisäksi yhtiön lainaosuutta, kun putkiremontti oli jo päättynyt. Kun ostaja ei ole ymmärtänyt ”jyvittäminen” -termistä hänelle muodostuvan ylipäättään maksuvelvollisuutta, ei ostajalle synny myöskään selonottovelvollisuutta.²¹⁵ Olen samaa mieltä Norion kanssa, ettei ostajille ole tapauksessa edes syntynyt selonottovelvollisuutta. Sen syntymiseen tarvitaan mielestäni erityisen painavia perusteita käytettäessä kiinteistönvälittäjää, koska kiinteistönvälitystä koskevassa lainsäädännössä tai tapauksissa KKO 1995:150, KKO 2001:121 tai KKO 2009:81 ostajalle ei ole asetettu vastaavaa yleisen sopimusoikeuden mukaista selonottovelvollisuutta, vaan ostajalla on lähtökohtaisesti hyvin suppea selonottovelvollisuus, joka on mielestäni yleistä sopimusoikeudellista selonottovelvollisuutta merkittävästi kapea-alaisempi. Kiinteistönvälitystä koskevassa sääntelyssä ja oikeuskäytännössä yleinen ja erityinen selonottovelvollisuus kuuluvat nimenomaan välittäjälle, eivätkä kaupan osapuolille. Ostajan selonottovelvollisuus rajautuu vahvasti välittäjän tälle antamiin tietoihin ja asunnon tarkastukseen.²¹⁶

²¹² Hemmo – Hoppu, 12. KULUTTAJASOPIMUKSET>Kuluttajasopimusten erityispiirteitä>Tiedonantovelvollisuudet. Nimenomaisesti kiinteistönvälittäjän vastuun osalta Norros 2007, s. 705: Esimerkiksi jos kiinteistönvälittäjä havaitsee, että ostajaehdokas on tietotasoltaan tavanomaista heikompi, kiinteistönvälittäjä voi joutua kiinnittämään enemmän huomiota antamiensa tietojen ymmärrettävyyteen kuin muuten.

²¹³ KKO 2020:26.

²¹⁴ KKO 2020:26.

²¹⁵ KKO 2020:26 ja Norio 2020, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2020:I>KKO 2020:26 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus>Mitä ratkaisusta seuraa?.

²¹⁶ Mäkelä 2009, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2009:II>KKO 2009:81 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus>Mitä ratkaisusta seuraa?

4.3.4.4. ”Jyvittää”-termi ja kuluttajan velvollisuus tuntea ammattisanasto

Korkeimman oikeuden mukaan ostajat ovat riidattomasti tienneet talossa vastikään valmistuneesta putkiremontista, mutta he eivät ole pyrkineet selvittämään heille epäselväksi jäänyttä, ostotarjouksessa ja kauppakirjassa selvästi ja osin korostetulla tavalla esiin tuodun yhtiölainan tulevan jyvittämisen merkitystä.²¹⁷ Kuluttajasopimuksissa heikompaa osapuolta ei aina suojata, jos tulkinnassa annetaan merkitys alan ammattisanastolle. Esimerkiksi vakuutus sopimusten vakioehtojen tulkinnassa on pidetty mahdollisena, että kuluttajan tulee ymmärtää termit alan ammattisanaston mukaisesti. Vakuutusyhtiön on voitava muotoilla vakuutusehdot alalla käytettävillä käsitteillä ja termeillä, joita käytetään vakuutus sopimuksia säätelevässä lainsäädännössä ilman, että ne olisi erikseen tarkoin määriteltävä jokaisessa vakuutus sopimuksessa.²¹⁸

Tästä näkökulmasta voidaan arvioida olisiko tapauksessa KKO 2020:26 ostajien joko pitänyt tuntea ennestään taloyhtiölainojen ja asuntokauppojen yhteydessä esiintyvä ”jyvittää”- termi tai selvittää sen merkitys itsenäisesti, taikka tiedustelemalla siitä välittäjältä. Arvioinnissa tulee huomata, ettei ”jyvittää”-termiä ole käytetty kiinteistönvälityslaisissa, välitysliikelaisissa, markkinointiasetuksessa, asuntokauppalaissa tai niiden esitöissä. Asuntokaupalle ei ole myöskään olemassa mitään etujärjestön vahvistamia yleisiä ehtoja, vaan kaupan ehdot sovitaan yksilöllisesti. Tätä taustaa vasten ”jyvittää”-termi ei ole rinnastettavissa yleisesti tiedossa oleviin vakuutusalan termeihin, joita käytetään myös vakuutusalan lainsäädännössä.

Mielestäni arvioinnissa pitäisi olla keskiössä ”jyvittää”-termin lisäksi toinen kauppakirjassa käytetty termi: ”Velaton kauppahinta”. Markkinointiasetuksen 2.2 §:n 3 kohdassa mainitaan nimenomaisesti, että myytävästä asunnosta on mainittava myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta. Asuntokauppalain esitöiden mukaan velattomalla kauppahinnalla tarkoitetaan summaa, johon kauppahinnan lisäksi *on laskettu mukaan* [kurs. tässä] myytyjen osakkeiden osalle tuleva *osuus yhtiön veloista* [kurs. tässä].²¹⁹ Näin ollen termi ”velaton kauppahinta” on vakuutusalan yleisiin termeihin rinnastuva lainsäädännössäkin käytetty asuntokaupoissa vakiintunut termi toisin kuin ”jyvittää”-termi.

²¹⁷ KKO 2020:26.

²¹⁸ Hoppu – Hemmo 2006, s. 114. Ks myös Saarnilehto et al, III SOPIMUS>5. Sopimuksen tulkinta>Epäselvyys-sääntö ja sen soveltaminen>Epäselvyysääntö>Ammattisanasto

²¹⁹ HE 21/2005, s. 30.

Ostajien voidaan perustellusti olettaa tunteneen ennemmin ”velaton kauppahinta”-termin kuin ”jyvittää”-termin. Tapauksessa katsottiin näytetyn, että välittäjä oli kertonut suullisesti velattoman kauppahinnan lisäksi tulevasta putkiremonttilainasta ja arvion asuntoon kohdistuvan lainaosuuden euromäärästä. Tätä euromääräistä arviota ei kuitenkaan ollut kirjattu mihinkään asiakirjoihin. Mielestäni lainaosuuden euromääräisen arvon puuttuminen puoltaa näkemystä siitä, etteivät ostajat ole ymmärtäneet, mitä ”jyvittäminen” tarkoittaa. Kaupakirjaan ei ollut myöskään kirjattu nimenomaisesti, että lainaosuus tulee maksettavaksi velattoman kauppahinnan *lisäksi*. Olen samaa mieltä korkeimman oikeuden eri mieltä olevien jäsenten kanssa siitä, että mikäli asiakirjoihin olisi merkitty selkeästi euromääräinen arvio velattoman kauppahinnan lisäksi tulevasta lainaosuudesta, asia olisi kiinnittänyt selkeämmin ostajan huomion.²²⁰ Varsinkin, kun putkiremontin arvioitu osuus oli huomattava: 24 prosenttia velattoman kauppahinnan lisäksi.

4.3.4.5. Tietojen selventämisvelvollisuus

Korkein oikeus on argumentoinut, että ostajien olisi tullut ottaa selkoa tarvittaessa ”jyvittää”-termin sisällöstä²²¹, mutta korkein oikeus ei ole huomionut lainkaan kiinteistönvälityslain 10 §:n esitöiden kirjausta, jonka mukaan hyvä välitystapa edellyttää, että välittäjä tarvittaessa myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkityksen. Esitöiden mukaan ostajalle saattaa olla tarpeen selvittää esimerkiksi, mitä kiinteistön kohdistuva raskaus, kuten kiinnitys, tarkoittaa.²²² Kutsun tätä välittäjälle asetetuksi annettujen tietojen *selventämisvelvollisuudeksi*. Esitöissä on käytetty esimerkkinä kiinnityksen merkityksen selvittämistä ostajalle.²²³ Kiinnitys on verrattuna ”jyvittää”-termiin yleisemmin tunnettu ja sen sisältö on vakiintunut, sillä sitä käytetään laajalti kiinteistölainsäädännössä. Esityölausuman valossa on mielestäni riskitiriitaista, että korkeimman oikeuden mukaan vähemmän tunnettu ja epävirallinen ”jyvittää”-termi on sellainen, joka nuorten ensiasunnon ostajien olisi tullut tuntea tai osata selvittää sen merkitys, vaikka heille oli selvästi ilmoitettu asunnon velaton kauppahinta. On ongelmallista, ettei korkein oikeus punninnut vastakkain välittäjälle asetettua tietojen selventämisvelvollisuutta ja ostajien selonottovelvollisuutta, sillä ratkaisu poikkeaa kiinteistönvälityslain 10 §:n esityölausumasta.

²²⁰ KKO 2020:26.

²²¹ KKO 2020:26.

²²² HE 58/2000, s. 17.

²²³ HE 58/2000, s. 17.

Verrattaessa ratkaisua KKO 2020:26 ratkaisuihin KKO 2001:121 ja KKO 2009:81 on huomattavissa, että tapauksessa KKO 2020:26 ostajan selonottovelvollisuudelle on annettu huomattavasti suurempi painoarvo kuin välittäjän tiedonantovelvollisuudelle. Edellä tapauksessa KKO 2001:121 välittäjän katsottiin rikkoneen tiedonantovelvollisuutensa, kun tämä ei ollut antanut ostajille isännöitsijältä saamiaan vahvistamattomia tietoja, jotka olivat ristiriidassa kaavoitusviranomaisen välittäjälle ja ostajalle antamien tietojen kanssa.²²⁴ Tapauksessa KKO 2009:81 välittäjän katsottiin rikkoneen tiedonantovelvollisuutensa, kun tämä ei ollut hankkinut ja toimittanut ostajalle isännöitsijäntodistuksessa mainittuja asunto-osakeyhtiön putkiston kuntotutkimuksen tuloksia.²²⁵ Sen sijaan tapauksessa KKO 2020:26 edellytettiin, että nuorien ensiasunnon ostajien olisi tullut itse ottaa selvää ”jyvittää”-termistä, jota ei esimerkiksi käytetä edes kiinteistönvälitystä tai asuntokauppaa koskevassa lainsäädännössä.²²⁶

4.3.4.6. Ratkaisun 2020:26 vaikutukset oikeuskäytäntöön

Norion mukaan ratkaisun KKO 2020:26 perusteella ei voida päätellä, että jatkossa välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus olisi kevyempi tai ostajille asetettaisiin yleinen selonottovelvollisuus. Korkein oikeus ei mainitse ratkaisussaan linjamuutoksesta, joten kyseessä on Norion mukaan vain yksittäistapauksellinen näyttöratkaisu, jossa KKO arvioi ristiriitaisesta näytöstä välittäjän esittämän näytön painavammaksi kuin ostajien esittämän näytön.²²⁷ Nähdäkseni ratkaisun ainoana yleistettävänä oikeusohjeena voi pitää sitä, että välittäjä voi täydentää pätevästi ostajalle antamia puutteellisia kirjallisia tietoja suullisesti, kunhan suulliset tiedot annetaan ostajalle riittävän aikaisin ennen kaupantekoa. Tapaus KKO 2020:26 voi olla yksittäinen näyttöratkaisu, kuten Norio näkee asian²²⁸, mutta tapaus KKO 2020:26 voi olla myös päänaavaus korkeimman oikeuden oikeuskäytännön linjamuutokselle, jossa välittäjän liiaksi laajentunutta tiedonantovelvollisuutta rajoitetaan ja ostajan selonottovelvollisuutta korostetaan aiempaa enemmän.

Esityöt ovat oikeuslähdeopillisesti heikosti velvoittava oikeuslähde, kuten ennakkoratkaisutkin²²⁹, joten ennakkoratkaisuissa voidaan poiketa esityölausumista varsinkin, jos esityöt ovat

²²⁴ KKO 2001:121.

²²⁵ KKO 2009:81.

²²⁶ KKO 2020:26.

²²⁷ Norio 2020, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2020:I>KKO 2020:26 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus>Mitä ratkaisusta seuraa?

²²⁸ Norio 2020, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2020:I>KKO 2020:26 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus >Mitä ratkaisusta seuraa?

²²⁹ Aarnio 2011, s. 82–83.

huomattavan vanhoja. Kiinteistönvälityslain hallituksen esitys on kirjoitettu jo yli kaksikymmentä vuotta sitten, mutta välittäjän *selventämisvelvollisuutta* koskeva esityömaininta koskee kiinnityksen merkityksen selvittämistä ostajalle²³⁰, joten esityöt ovat tältä osin nähdäkseni täysin relevantit. Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella välittäjällä ei ole velvollisuutta tiedustella ostajilta, ovatko he ymmärtäneet jonkin termin sisällön, joten oikeustila tietojen selventämisvelvollisuuden osalta on epäselvä.²³¹ Jos korkein oikeus poikkeaa esitöiden kirjauksista ja sen on tarkoitus muuttaa tulkintalinjaa, linjamuutos olisi hyvä avata ratkaisun perusteluihin.

4.3.5. Yhteenveto välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta

Edellä esitetyn perusteella ei ole riittävää, että välittäjä pyytää tietoja ja selvityksiä vain myyjältä, isännöitsijältä ja mahdollisilta muilta tahoilta myytävästä asunnosta ja kirjaa saadut tiedot myyntiesitteeseen tai välittää ne kritiikittä eteenpäin ostajalle. Välittäjän tulee tiedonhankinnan ja -välittämisen lisäksi perehtyä saamiinsa tietoihin, arvioida saamiensa tietojen laatua ja aktiivisesti selvittää sekä täydentää puutteellisia tietoja ja kertoa niistä ostajalle. Välittäjä ei kuitenkaan saa suodattaa saamiaan tietoja, vaan välittäjän tulee luovuttaa ostajalle myös puutteellisenä tai ristiriitaisena pitämänsä tiedot. Kiinteistönvälityslain esitöiden²³² ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännön²³³ mukaan välittäjän on myös tarvittaessa selvitettävä ostajalle asiakirjan sisältämän tiedon merkitys. Ratkaisu KKO 2020:26 poikkeaa kuitenkin aiemmasta oikeuskäytännöstä. Ratkaisussa korkein oikeus asettaa ostajille aiempaa laajemman selonottovelvollisuuden. Ratkaisu KKO 2020:26 voi olla yksittäinen näyttöratkaisu tai sitten korkein oikeus alkaa supistaa välittäjän tiedonantovelvollisuutta tulevissa ratkaisuisaan, mikä jää nähtäväksi, mutta tällä hetkellä välittäjällä on aiemmassa oikeuskäytännössä muotoutunut laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus.

²³⁰ HE 58/2000, s. 17.

²³¹ KKO 2020:26.

²³² HE 58/2000, s. 17.

²³³ KRL 3143/81/2011.

5. Välittäjän virhevastuu

5.1. Välittäjän vastuu myyjää kohtaan

Kiinteistönvälityslain 13 §:ssä on säädetty välitysliikkeen virhevastuusta myyjää kohtaan. Kiinteistönvälistyslain 13.1 §:n mukaan välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos suoritus ei vastaa, mitä kiinteistönvälityslaissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun. Virheen määritelmä vastaa yleistä sopimusoikeudellista virheen määritelmää.²³⁴ Välitysliikkeen suoritusvelvollisuutta määrittäviä säännöksiä on kiinteistönvälityslain 7–12 §:ssä. Näin ollen välitysliikkeen suoritus on virheellinen esimerkiksi, jos välittäjä ei ole alkanut suorittaa toimeksiantoa viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen tai jos välittäjä on laiminlyönyt tiedonantotai selonottovelvollisuutensa. Välitysliikkeen suoritus on myös virheellinen, jos se ei vastaa suorituksesta markkinoinnissa annettuja tietoja.²³⁵

Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, myyjällä on kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaan oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Sopimusta ei kuitenkaan saa purkaa enää sen jälkeen, kun myyjä on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Myyjä ei saa purkaa toimeksiantosopimusta myöskään, jos virhe on myyjän kannalta vähäinen. Vanhan lain esitöiden mukaan myyjälle on säädetty oikeus purkaa sopimus, koska myyjän on voitava vapautua toimeksiantosopimuksesta, jos ilmenee, ettei se tulisi johtamaan tavoiteltuun lopputulokseen välittäjän virheen tai laiminlyönnin vuoksi.²³⁶ Purkuoikeuden lisäksi myyjällä on kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaan oikeus vaatia virheen johdosta välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut myyjälle haittaa. Jos myyjälle aiheutunut haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen lainkaan. Kiinteistönvälityslain 13.3 §:n perusteella myyjällä on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Lisäksi myyjällä on oikeus vaatia vahingonkorvausta välitysliikkeen vastaavalta hoitajalta välitysliikelain 6 §:n mukaisesti.

Kiinteistönvälityslain 13.2 §:n sääntelytapa on mielenkiintoinen, sillä säännöksessä tai sen esitöissä ei edellytetä lainkaan, että myyjän tulisi tehdä välittäjälle virheilmoitus (reklamaatio) tai antaa välittäjälle mahdollisuus virheellisen suorituksensa korjaamiseen, kuten esimerkiksi

²³⁴ HE 58/2000, s. 19.

²³⁵ HE 58/2000, s. 19.

²³⁶ HE 179/1987, s. 25.

kuluttajansuojalain 8 luvussa. Lisäksi säännöksessä mainitaan toimeksiantosopimuksen purkamisen ensimmäisenä myyjän oikeussuojakeinoista. Sääntelytekniisesti esimerkiksi kuluttajansuojalaki ja asuntokauppalaki noudattavat yleistä sopimusoikeudellista virheen seuraamusten järjestystä, eli niissä sopimuksen purkuoikeus on selvästi säännelty vasta viimesijaiseksi oikeussuojakeinoksi virheen korjaamisen, hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen jälkeen.²³⁷

5.1.1. Välityspalkkion alentaminen ensisijaisena oikeussuojakeinona

Toimeksiantosopimuksen purkamisen mainitseminen ensimmäisenä oikeussuojakeinona indikoi, että se olisi myyjän ensisijainen oikeussuojakeino toisin kuin yleisessä sopimusoikeudessa, jossa sopimuksen purkamiseksi edellytetään olennaista sopimusrikkomusta ja muut oikeussuojakeinot ovat ensisijaisia.²³⁸ Voimassa olevan kiinteistönvälityslain esitöissä ei avata purkuoikeutta lainkaan, vaan viitataan vanhan lain esitöihin.²³⁹ Niissäkään ei verrata purkuoikeuden asemaa muihin myyjän oikeussuojakeinoihin, vaan vanhan lain esitöissä viitataan vain yleiseen sopimusoikeudelliseen purkuoikeuteen.²⁴⁰

Kiinteistönvälityslain 13.2 §:n esitysjärjestyksestä huolimatta lain sanamuodon perusteella välityspalkkion tai kustannusten korvausten alentaminen on ensisijainen oikeussuojakeino, koska se on käytettävissä myös vähäisten virheiden seuraamuksena. Välityspalkkion alentamista vähäisten virheiden seuraamuksena ei ole kirjoitettu lakiin eksplisiittisesti, mutta se on pääteltävissä *e contrario* siitä, että toimeksiantosopimuksen purkamisen on nimenomaisesti kielletty vähäisten virheiden seuraamuksena, mutta välityspalkkion alentamista ei ole kielletty käyttämästä vähäisten virheiden seuraamuksena. Välityspalkkion poistaminen kokonaan edellyttää olennaisen haitan aiheutumista, joten sitäkään ei voi käyttää vähäisten virheiden seuraamuksena, joten oikeussuojakeinoista jää jäljelle välityspalkkion alentaminen. Välityspalkkion alentamisen ensisijaisuutta oikeuskeinoista tukee myös Hoffrénin kannanotto, jonka mukaan tämä seuraus tulee helpoimmin kysymykseen välittäjän virhetilanteissa.²⁴¹ Sen sijaan toimeksiantosopimuksen purkamisen ja välityspalkkion kokonaan poistamisen sijoittaminen toisiinsa nähden lievemmästä ankarampaan seuraamukseen on haastavampaa.

²³⁷ Ks tältä osin kuluttajansuojalaki 8:12–20 ja asuntokauppalaki 6:14–16.

²³⁸ Hemmo – Hoppu, 8. SUORITUSHÄIRIÖT JA NIIDEN SEURAAMUKSET>Viivästyksen ja virheen seuraamukset>Sopimuksen purkamisen>Olennainen sopimusrikkomus.

²³⁹ HE 58/2000, s. 19.

²⁴⁰ HE 179/1987, s. 25.

²⁴¹ Hoffrén 2021, s. 331.

5.1.2. Toimeksiantosopimuksen purun ja välityspalkkion poistamisen suhde

Kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaan myyjä ei saa purkaa sopimusta, jos välittäjän virhe on ollut myyjän kannalta vähäinen. Lain sanamuodon mukaan toimeksiantosopimuksen purkamiseksi ei edellytetä olennaista virhettä, kuten yleisessä sopimusoikeudessa.²⁴² Anttila on tehnyt saman havainnon oikeustapauskommentaarissaan²⁴³, mutta mielestäni kiinteistönvälityslain 13.2 §:ssa säädetyn toimeksiantosopimuksen purkamisen edellytyksiä tulee tutkia vanhan lain esitöistä, eikä ainoastaan lain sanamuodosta. Vanhan lain esitöissä todetaan heti aluksi purkioikeuden vastaavan voimassa olevan sopimusoikeuden periaatteita, mikä viittaa siihen, että purkuun oikeuttaisi vain olennainen virhe. Esitöissä jatketaan, että toimeksiantosopimuksen purkaminen olisi mahdollista vain siinä tilanteessa, ettei toimeksiannossa päästä tavoiteltuun tulokseen välittäjän virheen vuoksi.²⁴⁴ Aiemman lain esitöissä mainitaan esimerkkeinä purkamiseen oikeuttavista virheistä se, ettei välittäjä aloita toimeksiannon hoitamista riittävän joutuisasti ja on oletettavaa, että asunnon myyminen viivästyy välittäjän viivästyksen johdosta.²⁴⁵ Ennakoitu viivästyminen sopimuksen täyttämässä vastaa yleisen sopimusoikeuden mukaisia perusteita sopimuksen purkamiselle.²⁴⁶ Mielestäni asunnon myynnin viivästyminen on lähtökohtaisesti olennainen virhe, koska myyjällä on usein uusi asunto jo valmiiksi katsottuna tai siitä on jopa tehty tarjous, joten vanhan asunnon myynti on aikataulukriittistä. Myös asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluiden vuoksi myyminen oikea-aikaisesti on tärkeää. Esimerkiksi koronapandemian aikaan asuntokauppa oli hyvin vilkasta, mutta ”asuntobuumin” laannuttua asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet ja hintataso madaltunut. Mikäli myynnin aloitus on viivästynyt välittäjän viivyttelyn vuoksi ja asuntoa ei ehditä myydä vilkkaassa markkinatilanteessa, tästä on olennaista haittaa myyjälle.

Esitöissä mainitaan viivästystilanteen lisäksi kaksi esimerkkiä purkamiseen oikeuttavista virheistä: 1) Välittäjä on jättänyt ilmoittamatta myyjälle jonkin sellaisen – esimerkiksi kaavoitusta koskevan – seikan, josta tietoisena myyjä ei olisi ryhtynyt myymään asuntoaan lainkaan ja 2) välittäjän esittämä hinta-arvio on ollut virheellisen korkea, eikä myyjä ole valmis myymään

²⁴² Hemmo – Hoppu, 8. SUORITUSHÄIRIÖT JA NIIDEN SEURAAMUKSET>Viivästyksen ja virheen seuraamukset>Sopimuksen purkaminen>Olennainen sopimusrikkomus.

²⁴³ Anttila 2009, s. 2.

²⁴⁴ HE 179/1987, s. 25.

²⁴⁵ HE 179/1987, s. 25.

²⁴⁶ Hemmo – Hoppu, 8. SUORITUSHÄIRIÖT JA NIIDEN SEURAAMUKSET>Suorituksen viivästyminen ja 8. SUORITUSHÄIRIÖT JA NIIDEN SEURAAMUKSET>Viivästyksen ja virheen seuraamukset>Sopimuksen purkaminen>Olennainen sopimusrikkomus.

asuntoaan arviota olennaisesti alemmalla – markkinoiden hintatason – mukaisella hinnalla.²⁴⁷ Esitöiden perusteella toimeksiantosopimuksen purkamiseen siis oikeuttavat sellainen välittäjän olennainen viivästyminen tai välittäjän olennainen virhe, joiden seurauksena myyjä ei saa myytävänsä asuntoaan oikea-aikaisesti tai myyjä ei olisi valmis tekemään kauppooja lainkaan.

Kiinteistönvälityslain 13.2 §:ssa säädettyjä purkuedellytyksiä voidaan verrata yleisten sopimus-oikeudellisten periaatteiden ohella yleiseen kuluttajansuojaoikeudelliseen sääntelyyn, sillä kuluttajan ja välitysliikkeen välinen toimeksiantosopimus on kuluttajansuojalain 8:1.1:n mukainen kuluttajapalvelusopimus, joita koskevat yleiset säännökset ovat kuluttajansuojalain 8 luvussa. Kuluttajansuojalain 8:9:ssä säädetään kuluttajasopimuksen purkamisesta toimeksisaajan (välittäjän) viivästyksen vuoksi. KSL 8:9.1:n mukaan tilaaja saa purkaa sopimuksen toimeksisaajan viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. KSL 8:9.4:n tilaaja saa purkaa sopimuksen heti, jos on painavia syitä olettaa, että palvelus viivästyy olennaisesti. Kyseessä on ennakoituun viivästyksen perustuva purkuoikeus.²⁴⁸ KSL 8:9.5:n mukaan, jos huomattava osa palveluksesta on suoritettu, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus viivästyksen vuoksi vain siltä osin kuin palvelus on suorittamatta. Jos palveluksen tarkoitus viivästyksen vuoksi jää olennaisesti saavuttamatta, tilaajalla on kuitenkin oikeus purkaa sopimus kokonaisuudessaan.

Kuluttajansuojalain 8:19:ssä säädetään kuluttajasopimuksen purkamisesta toimeksisaajan (välittäjän) virheen vuoksi. Kuluttajansuojalain 8:19.2:n mukaan tilaaja saa purkaa sopimuksen siltä osin kuin palvelus on vielä suorittamatta, jos on painavia syitä olettaa, että palveluksessa tulee olemaan olennainen virhe. KSL 8:19.2 koskee niin kutsuttua ennakoituun sopimusrikkomukseen perustuvaa sopimuksen purkamista, joka kohdistuu vielä täyttämättä oleviin sopimusvelvoitteisiin²⁴⁹ (*ex nunc*)²⁵⁰. KSL 8:19.3:n mukaan siltä osin kuin palvelus on suoritettu, tilaaja saa KSL 8:19.1:ssä mainituissa olosuhteissa purkaa sopimuksen, jos muuta seuraamusta ei voida pitää hänen kannaltaan kohtuullisena.

On kuitenkin tarpeen nostaa esille, että kuluttajansuojalaisissa sopimuksen purkuedellytykset poikkeavat toisistaan kuluttajapalvelusten ja irtaimen *tavaran* kaupan osalta. Irtaimen *tavaran* kuluttajakauppaan sovelletaan KSL 5 lukua, eikä edellä esitettyä KSL 8 lukua. KSL 5:19.3 §:ssa on säädetty kiinteistönvälityslain 13.2 §:ia vastaavasti, ettei ostajalla ole oikeutta purkaa

²⁴⁷ HE 179/1987, s. 25.

²⁴⁸ HE 360/1992, s. 83.

²⁴⁹ HE 360/1992, s. 96.

²⁵⁰ Hemmo 2003a, s. 321–322.

sopimusta, jos virhe on vähäinen. Säännöstä on muutettu hiljattain uuden tavarankauppadirektiivin ((EU) 2019/771) implementoimiseksi, mutta hallituksen esityksen mukaan uusi momentti vastaa voimassa olevaa oikeustilaa.²⁵¹ KSL 5:19.3 § on ollut samansisältöinen vuoden 2002 jälkeen, jolloin kuluttajansuojalakiin implementoitiin tuolloin voimassa ollut tavarankauppadirektiivi (1999/44/EY)²⁵², jonka 3 artiklan 5 kohdan mukaan ostaja saa purkaa kaupan, ellei virhe ole vähäinen. Ennen kyseistä muutosta KSL 5:19.3:issa on edellytetty sopimusrikkomuksen olennaisuutta yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.²⁵³ Irtaimen tavaran kaupassa on siten mielestäni madallettu sopimuksen purkamisen edellytyksiä EU-sääntelyn myötä. Kyseistä muutosta ei kuitenkaan ole tehty kuluttajapalvelusopimuksia koskevaan KSL 8 lukuun aiemmin vuonna 2002, eikä uusimmakaan lakimuutoksen yhteydessä, joten kuluttajapalvelusopimuksen purkamiseksi edellytetään mielestäni edelleen olennaista virhettä.²⁵⁴

Jos välittäjän virhe aiheuttaa myyjälle olennaista haittaa, myyjällä on oikeus pidättäytyä maksamasta välityspalkkiota lainkaan. Vanhan lain esitöissä esimerkkinä tällaisesta olennaisesta haitasta mainitaan tilanne, jossa asuntokauppa on purkautunut sen vuoksi, että välittäjä on antanut ostajalle virheellisiä tietoja.²⁵⁵ Toisaalta oikeuskäytännössä oikeusprosessiin joutumista välittäjän virheen vuoksi ei ole pidetty niin olennaisena haittana, että se olisi oikeuttanut koko välityspalkkion poistamiseen, vaan ainoastaan palkkion alentamiseen.²⁵⁶ Vanhan lain esitöiden perusteella välityspalkkion poistamiseen oikeuttaa siis yhtä vakava virhe kuin toimeksiantosopimuksen purkamiseenkin, eli välittäjän virhe johtaa tehtyjen kauppojen purkamiseen, eikä toimeksiannon tavoite lopulta toteudu.²⁵⁷ Oikeussuojakeinot ovat siten käyttöedellytyksiltään rinnakkaiset. Näin ollen välityspalkkion poistamisen ja toimeksiantosopimuksen purkamisen eroksi jää vain oikeussuojakeinojen erilainen ajallinen ulottuvuus. Kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaan toimeksiantosopimusta ei saa purkaa sen jälkeen, kun myyjä on hyväksynyt asunnosta tehdyn tarjouksen, mutta välityspalkkion poistamista myyjä voi vaatia vielä tarjouksen hyväksymisen jälkeenkin.

²⁵¹ HE 180/2021, s. 57.

²⁵² HE 89/2001, s.1.

²⁵³ HE 360/1992, s. 65.

²⁵⁴ Lainsäädännön arviointineuvosto on esittänyt KSL:n uudistuksesta antamassaan lausunnossa VN/2916/2022-VNK-02, että ”nykyinen kuluttajansuojalaki on sirpaleinen ja henkilöön kohdistuvista palveluista säädetään kuluttajaoikeuden yleislain lisäksi useissa erityislaeissa. Yhtenä vaihtoehtona tulisi arvioida kuluttajansuojalain kokonaisuudistusta.” Kokonaisuudistuksessa tulisi mielestäni arvioida myös, onko perusteltua, että KSL:n tavarankauppaa ja kuluttajapalveluksia koskevien sopimusten purkuedellytykset poikkeavat toisistaan tutkielmassa esittämälläni tavoin.

²⁵⁵ HE 179/1987, s. 26.

²⁵⁶ Helsingin HO 13.6.2008/1748.

²⁵⁷ HE 179/1987, s. 25–26.

Se, ettei toimeksiantosopimusta saa kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaan purkaa enää, kun välittäjä on suorittanut välitystehtävän loppuun²⁵⁸, poikkeaa yleisestä sopimusoikeudesta. Lakitekstissä, voimassa olevan lain tai vanhan lain esitöissä ei ole perusteltu tätä ratkaisua. Syynä ratkaisuun voi olla se, että asuntokauppojen jälkeen on voimassa myyjän ja ostajan välinen sopimus, ja myyjä joutuu virhevastuuseen ostajalle, eikä välittäjällä ole vastuuasemaa kauppasopimuksessa.²⁵⁹ Tarjouksen hyväksynnällä myyjän ja ostajan välille syntyy sitova sopimus asunnon kaupasta ja sen sopimussuhteen osapuolina ovat vain myyjä ja ostaja. Asunnon kauppaa koskevan sopimuksen syntymisen jälkeen tapahtuvista virheistä ostaja kohdistaa virheen oikaisua, hinnanalennusta, vahingonkorvausta ja kaupan purkamista koskevat vaatimuksensa myyjään. Toki kiinteistönvälityslain 14 §:n nojalla ostaja voi vaatia välittäjän virheestä johtuvan vahingon korvaamista myös välitysliikkeeltä, mutta vaatimus perustuu välitystoimeksiantoon, eikä se rajoita ostajan oikeutta saada vahingonkorvausta asuntokaupan perusteella myyjältä.²⁶⁰ Toimeksiantosopimus ja asunnon kauppaa koskeva sopimus ovat toisistaan erillisiä, joten toimeksiantosopimuksen purkamisen ei siten aiheuttaisi välittäjän välittämän asuntokaupan purkautumista.²⁶¹ On kuitenkin selkeämpää, että toimeksiantosopimuksen purkamista on kiinteistönvälityslain rajoitettu, ettei kukaan tekisi edes väitettä, että myös asuntokauppa pitää purkaa toimeksiantosopimuksen purkamisen seurauksena.

Yksi selitys oikeussuojakeinojen esitysjärjestykselle kiinteistönvälityslain 13 §:ssä voi löytyä kiinteistönvälityslain 20 §:stä. Sen mukaan välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Nähdäkseni alan selkeä pääsääntö on maksaa välityspalkkio vasta kauppojen jälkeen. Näin ollen on kronologisesti loogista esittää ensimmäisenä oikeussuojakeinona toimeksiantosopimuksen purkamisen, koska edes välityspalkkion maksamisen perustetta ei ole vielä syntynyt toimeksiannon suorittamisen ollessa kesken. Välityspalkkion alentamisen tai sen poistamisen vaatiminen on mahdollista vasta, kun välityspalkkion peruste on syntynyt ja sen määrä on selvillä, eli toimeksiannon valmistuttua ja siten kaupanteon jälkeen.

²⁵⁸ HE 179/1987, s. 25.

²⁵⁹ Hoffrén 2021, s. 331.

²⁶⁰ HE 58/2000, s. 19.

²⁶¹ Kasso 2014b, s. 95.

5.1.3. Välityspalkkion poistamisen edellytykset

Myyjä voi vaatia kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaan välityspalkkion poistamista kokonaan, jos välittäjän virheestä on aiheutunut olennaista haittaa myyjälle. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia kantoja välityspalkkion poistamisesta kaupanteon jälkeen. Kasson mukaan välityspalkkio tulisi poistaa kokonaan vain poikkeuksellisissa tapauksissa ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen, koska se vastaa vaikutuksiltaan toimeksiantosopimuksen purkamista, joka ei ole sallittua enää siinä vaiheessa.²⁶² Hoffrén sen sijaan ei näe syytä pitää välityspalkkion poistamista poikkeuksellisenä toimenpiteenä, vaan hänen mukaansa suoritettavan välityspalkkion määrä tulee arvioida vastikkeen alentamista koskevien yleisten periaatteiden mukaan. Jos virheetön suoritus oikeuttaisi välittäjän täyteen välityspalkkioon, tällöin alennuksen määrä saadaan välityspalkkion ja virheellisen suorituksen arvon välisenä erotuksena. Mikäli välittäjän virhe johtaa myyjän ja ostajan välisen kaupan purkuun, on välittäjän suorituksen arvo myyjälle nolla tai jopa negatiivinen. Toimeksiannon tarkoituksena on saada aikaan pätevä asuntokauppa, jonka myötä myyjä saa kauppahinnan hyväkseen. Kaupan purkuun johtavan virheen myötä asunto jääkin myyjälle ja tämä joutuu palauttamaan kauppahinnan ja lisäksi purkamisesta koituu ylimääräistä vaivaa myyjälle. Lisäksi myyjä voi joutua vielä korvausvastuuseen ostajalle. Hoffrénin mukaan kaupan purkuun johtaneesta välittäjän virheestä lähtökohtana on pidettävä välityspalkkion poistamista kokonaan.²⁶³ Lisäksi Hoffrénin mielestä palkkion poistaminen tulee kyseeseen tilanteissa, joissa välittäjän virheestä aiheutuu myyjälle niin paljon haittaa, että myyjän olisi ollut edullisempaa olla myymättä lainkaan koko kohdetta.²⁶⁴ Hoffrén ei avaa milloin tällainen tilanne voisi olla käsillä, mutta nähdäkseni välittäjän antama liian korkea hinta-arvio voi johtaa tilanteeseen, jossa myyjän olisi edullisempaa olla myymättä asuntoaan. Vanhan lain esitöissä liian korkea hinta-arvio on mainittu perusteena toimeksiantosopimuksen purkamiselle²⁶⁵, mutta esimerkki soveltuu *ex analogia* myös välityspalkkion poistamiseen. Olen samaa mieltä Hoffrénin kanssa, ettei välityspalkkion poistamiseen tule suhtautua vain poikkeuksellisissa tilanteissa, vaan yleisten vastikkeenalennusta koskevien periaatteiden mukaisesti. Hoffrénin kanta vastaa nähdäkseni täysin vanhan lain esitöissä kuvattuja välityspalkkion poistamisen edellytyksiä, joten välityspalkkion poistamiseksi ei edellytetä mitään poikkeuksellisia olosuhteita tai poikkeuksellista virhettä, vaan vastaavaa olennaista haittaa kuin toimeksiantosopimuksen purkamiseksi.²⁶⁶

²⁶² Kasso 2014b, s. 95.

²⁶³ Näin myös HE 179/1987, s. 26.

²⁶⁴ Hoffrén 2021, s. 332–333.

²⁶⁵ HE 179/1987, s. 25.

²⁶⁶ HE 179/1987, s. 25–26.

Kasson mielestä toimeksiantosopimuksen purkuoikeuden rajoittaminen ennen kaupantekoa tehtäväksi poistaa riskin siitä, että myyjä purkaisi toimeksiantosopimuksen kaupanteon jälkeen vain välttyäkseen maksamasta välityspalkkiota.²⁶⁷ Tämä ei ole todennäköisesti kovin suuri riski, sillä purkaminen edellyttää olennaista virhettä, jollaista tuskin on käsillä, mikäli myyjä ja ostaja ovat tyytyväisiä kauppaan. Kasson maininnan myötä on kuitenkin tarpeen nostaa esiin vanhan lain esitöiden lausuma koskien välityspalkkion alentamista.

Vanhan lain esitöiden mukaan se, ettei myyjä ole purkanut toimeksiantosopimusta ennen tarjouksen hyväksymistä ilmenneen virheen johdosta, ei poista tämän oikeutta vedota tähän virheeseen ja vaatia palkkion alentamista myöhemmin.²⁶⁸ Esitöiden lausuma on omintakeinen, koska toimeksiantosopimuksen purkaminenhan edellyttää olennaista virhettä, mikä myös oikeuttaa välityspalkkion poistamiseen. Esitöissä todetaan toki, että myyjän tulee ilmoittaa virheestä välittäjälle kohtuullisessa ajassa, kun hän on huomannut virheen tai kun hänen olisi pitänyt havaita virhe ja myyjän tulee omalta osaltaan pyrkiä rajoittamaan välittäjän toiminnasta aiheutuvaa vahinkoa.²⁶⁹ Näistä huomautuksista huolimatta esityölausuma toimeksiannon jatkamisesta olennaisesta virheestä huolimatta ja olennaiseen virheeseen vetoamisesta vasta kaupanteon jälkeen kuulostaa shikaanimaiselta toiminnalta ja antaa aiheutta pohtia Kasson esiin nostamaa riskiä²⁷⁰ uudelleen. Mielestäni vanhan lain esitöissä esiintunut toimintamalli ei ole hyväksyttävä, eikä kenties realisoidukaan todellisuudessa koskaan. Kukaan välittäjä tuskin haluaa jatkaa sellaisen toimeksiannon suorittamista, jossa myyjä ilmoittaa kesken toimeksiannon sen olevan olennaisesti virheellinen ja vaativansa välityspalkkion poistamista, mutta vasta kaupanteon jälkeen.

5.1.4. Kiinteistönvälityslain 13.2 §:ia koskeva *de lege ferenda* -suositus

Kiinteistönvälityslain 13.2 § ei ole kovin onnistunut säännös. *De lege ferenda* olisi suositeltavaa, että kiinteistönvälityslain 13.2 § säädettäisiin vastaamaan KSL 8 luvun sääntelyä tai että kiinteistönvälityslakiin otettaisiin viittaussäännös KSL 8 lukuun. Viittaussäännös on suositeltavampi vaihtoehto, ettei tarpeettomasti toisteta toisessa laissa säädettyä ja ettei tahattomasti säädettä KSL:sta poikkeavaa sääntelyä esimerkiksi erilaisten termi- tai sanavalintojen myötä.

²⁶⁷ Kasso 2014b, s. 95.

²⁶⁸ HE 179/1987, s. 26.

²⁶⁹ HE 179/1987, s. 26.

²⁷⁰ Kasso 2014b, s. 95.

Tällä hetkellä kiinteistönvälityslain 13:ssä ei ole lainkaan viivästystilanteiden osalta KSL 8:8:ää vastaavaa sääntelyä tilaajan oikeudesta vaatia sopimuksen täyttämistä ensisijaisena oikeussuojakeinona. Virheen osalta kiinteistönvälityslain 13 §:ssä ei ole KSL 8:16:ää vastaavaa sääntelyä virheilmoituksen eli reklamaation tekemisestä, eikä KSL 8:18:n mukaista sääntelyä virheen oikaisusta ensisijaisena oikeuskeinona.

Ne oikeussuojakeinot, jotka on esitetty kiinteistönvälityslain 13.2 §:ssa, ovat toisiinsa nähden ristiriitaisessa järjestyksessä, sillä toimeksiantosopimuksen purkaminen on ensimmäisenä. Lisäksi toimeksiantosopimuksen purkamisen soveltamisedellytykset jäävät epäselviksi, koska lain sanamuodon mukaan toimeksiantosopimuksen purkamiseksi ei edellytetä olennaista virhettä, eikä säännöksen soveltamisedellytyksiä avata voimassa olevan lain esitöissä, vaan sen sijaan vanhan lain esitöissä. Niissä viitataan purkuoikeuden vastaavan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, joissa purkuoikeudelta edellytetään olennaista virhettä. Lisäksi vanhan lain esitöissä käytettyjen esimerkkien perusteella purkamiseen oikeuttaa vain välittäjän olennainen virhe.²⁷¹

5.1.5. Vahingonkorvaus

Kiinteistönvälityslain 13.3 §:n mukaan myyjällä on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Vahingonkorvauksen saamiseksi on siten kolme edellytystä: 1) välittäjän suorituksessa oleva virhe, 2) virheestä myyjälle aiheutunut vahinko ja 3) virheen ja vahingon välillä vallitseva syy-yhteys. Korvausvastuun edellytyksenä on välittäjän virhe, joten kyseessä on tuottamusvastuu²⁷², eikä tuottamuksesta riippumaton ankara vastuu.²⁷³ Korvausvastuu perustuu välitysliikkeen ja myyjän väliseen toimeksiantosopimukseen, joten kyse on sopimusvastuusta²⁷⁴ eikä sopimuksenulkoisesta vastuusta.²⁷⁵

Kiinteistönvälityslain 13.3 §:ssa säädettyä vahingonkorvausoikeutta tarkastellessa on tarpeen nostaa esiin, mitä välityspalkkion alentamisen ja poistamisen edellytyksistä on kirjattu esitöihin, koska vahingonkorvaus ja välityspalkkion hyvittäminen kytkeytyvät toisiinsa

²⁷¹ HE 179/1987, s. 26.

²⁷² Keskitalo 2017, s. 388–390. Syy-yhteyden osalta myös HE 179/1987, s. 26. Tuottamusvastuusta yleisesti Ståhlberg – Karhu 2020, s. 81–82.

²⁷³ Ståhlberg – Karhu 2020, s. 151–153.

²⁷⁴ Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>13. Sopimusperusteinen korvausvastuu.

²⁷⁵ Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>2. Sopimuksenulkoisen vahingonkorvausvastuu.

esityökirjausten perusteella, vaikka kyseessä onkin kaksi toisistaan erillistä oikeussuojakeinoa. Kiinteistönvälityslain 13.3 §:n esitöiden mukaan myyjä voi vaatia vahingonkorvausta, jos välittäjän virheestä aiheutunut *taloudellinen vahinko ylittää* [kurs. tässä] hyvitetyn (palautetun tai poistetun) välityspalkkion määrän.²⁷⁶ Myyjällä on oikeus vaatia sovitun välityspalkkion ja kustannusten korvausten alentamista kiinteistönvälityslain 13.2 §:n esitöiden mukaan silloin, jos välitysliikkeen virheellisestä suorituksesta on aiheutunut myyjälle *haittaa*. Tämän oikeuden syntyminen ei edellytä, että välitysliikkeen virheellisestä menettelystä on aiheutunut myyjälle suoranaisia kustannuksia²⁷⁷, eikä oikeuden syntyminen näin ollen edellytä *taloudellisen vahingon* syntymistä myyjälle. Riittää, että virheestä on aiheutunut myyjälle esimerkiksi ylimääräistä *vaiavaa* ja *ajanhukkaa* [kurs. tässä]. Jos virheestä on aiheutunut *olennaista haittaa* [kurs. tässä] myyjälle, välitysliikkeellä ei ole ollenkaan oikeutta välityspalkkioon tai korvaukseen kuuluista.²⁷⁸ Vanhan lain esitöissä kytketään vahingonkorvaus vielä vahvemmin välityspalkkion hyvittämiseen kuin voimassa olevan lain esitöissä, sillä vanhan lain esitöiden mukaan oikeus saada välityspalkkiota alennetuksi ei kaikissa tapauksissa riitä korvaamaan myyjälle aiheutunutta *vahinkoa* [kurs. tässä]²⁷⁹, mikä viittaa välityspalkkion hyvittämisen käyttämistä nimenomaan vahingonkorvauksen instrumenttina.

Kasson mukaan välityspalkkion alentamista tai poistamista koskeva säännös on enemmän hyvityssäännös kuin korvaussäännös edellytystensä vuoksi, joskin Kasson mukaan säännös on tulkinnanvarainen, sillä ”haitta” ei ole kovin konkreettinen, eikä edes objektiivinen käsite. Lisäksi on vaikeaa erottaa myyjälle välittäjän virheestä johtunutta ylimääräistä haittaa ja ajanhukkaa normaalisti arkeen kuuluvista toimista.²⁸⁰ Oikeuskäytännössä asuntokauppojen vuoksi oikeusprosessiin vastaajaksi joutumista on pidetty sellaisena haittana, joka on oikeuttanut välityspalkkion alentamiseen.²⁸¹ Samoin välittäjän epärealistisesta hinta-arviosta johtuneen asunnon myynnin viivästyminen on katsottu aiheuttaneen myyjälle epätietoisuutta ja haittaa, joka on oikeuttanut välityspalkkion alentamiseen.²⁸² Hoffrénin mukaan myyjälle voitaneen katsoa aiheutuneen välityspalkkion alentamiseen oikeuttavaa vaivaa silloin, kun välittäjän virheestä on seurannut selvittelyä vaativa virhetilanne ostajan ja myyjän välillä.²⁸³

²⁷⁶ HE 58/2000, s. 19.

²⁷⁷ HE 58/2000, s. 19.

²⁷⁸ HE 58/2000, s. 19.

²⁷⁹ HE 179/1987, s. 26.

²⁸⁰ Kasso 2014b, s. 95–96.

²⁸¹ Helsingin HO 13.6.2008/1748.

²⁸² KRL 3188/82/2008.

²⁸³ Hoffrén 2021, s. 331–332.

Esityölausumat ovat omiaan vaikeuttamaan ratkaisutoimintaa ja sekoittamaan välityspalkkion hyvittämistä ja vahingonkorvausta keskenään, kun epäselvän ”haitan” käsitteen lisäksi välityspalkkion hyvittämisen yhteydessä mainitaan aiheutuneen vahingon korvaaminen. Esityölausumien valossa vahingonkorvauksen ja välityspalkkion hyvittämisen suhde on ongelmallinen, sillä välityspalkkion alentamisen tai poistamisen soveltamisedellytyksenä ei pitäisi olla vahingon, vaan haitan aiheutuminen myyjälle, joten välityspalkkion hyvitystä pitäisi arvioida aivan toisesta lähtökohdasta kuin oikeutta vahingonkorvaukseen. Tästä näkökulmasta ei voida pitää perusteltuna esitöiden kannanottoja, joiden mukaan välityspalkkion hyvityksen määrä pitäisi ottaa huomioon määrättäessä vahingonkorvausta taloudellisesta vahingosta. Tätä näkemystä tukee myös Helsingin hovioikeuden ratkaisu 13.6.2008/1748. Ratkaisussaan hovioikeus totesi, että mahdollisuutta välityspalkkion alentamiseen ei poista se, että välityслиikkeen aiemmin samassa asiassa maksettavaksi tuomittu vahingonkorvaus ylittää välityspalkkion määrän.²⁸⁴ Tapauksessa käsillä oleva tilanne ei vastaa esityölausumaa, jonka mukaan myyjällä on oikeus vahingonkorvaukseen vain siltä osin kuin vahingon määrä ylittää hyvitetyn välityspalkkion määrän²⁸⁵, vaan tapauksen tilanne on päinvastainen. Hovioikeuden ratkaisun perusteella tulkinta on sama myös esitöiden mukaisessa tilanteessa, koska hovioikeuden ratkaisun perusteella välityspalkkion hyvittäminen ja vahingonkorvaus tulee ylipäänsä pitää toisistaan täysin erillään.²⁸⁶ Oikeuskirjallisuudessa Anttila pitää hovioikeuden ratkaisua onnistuneena tältä osin. Hänen mukaansa esityölausumat eivät saa lainkaan tukea lain sanamuodosta, josta ei ilmene millään tavoin, että välityspalkkion hyvittäminen ja vahingonkorvaus olisivat ensi- ja toissijaisuussuhteessa toisiinsa nähden. Anttila nostaa esiin myös sen, että näiden oikeussuojakeinojen soveltamisedellytykset ovat toisistaan eroavat, joten niitä tulee soveltaa toisistaan erillisinä oikeussuojakeinoina.²⁸⁷

Kiinteistönvälityslain 13.2 §:ssa säädetyn välityspalkkion hyvittämisen (palauttamisen tai poistamisen) suhde vahingonkorvaukseen on hyvin ongelmallinen voimassa olevan lain ja vanhan lain esityölausumien vuoksi.²⁸⁸ Esitöitä ei luonnollisestikaan voi muuttaa ja ne ovat vain heikosti velvoittava oikeuslähde, joten lain sanamuoto syrjäyttää ne tulkinnassa, mutta oikeuskäytännön ja esitöiden ristiriitaisuuden vuoksi välityspalkkion hyvittämisen ja vahingonkorvauksen suhteesta olisi hyvä saada lisää oikeuskäytäntöä ja oikeustieteellistä tutkimusta.

²⁸⁴ Helsingin HO 13.6.2008/1748.

²⁸⁵ HE 58/2000, s. 19.

²⁸⁶ Helsingin HO 13.6.2008/1748.

²⁸⁷ Anttila 2009, s. 4.

²⁸⁸ HE 58/2000, s. 19 ja HE 179/1987, s. 25.

5.2. Välittäjän vastuu ostajaa kohtaan

Kiinteistönvälityslain 14 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Kiinteistönvälityslain 14 §:n esitöiden mukaan välittäjä on menetellyt virheellisesti, jos välittäjä ei ole täyttänyt kiinteistönvälityslain mukaisia velvoitteitaan ostajaa kohtaan. Nimenomaisesti ostajaa kohtaan asetetuista velvoitteista on säädetty kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa ja 9–12 §:ssä. Esitöiden mukaan tyypillisimmät virheet, joista aiheutuu vahinkoa ostajalle, lienevät välittäjän tiedonantaja selonottovelvollisuuksien laiminlyönti sekä virheellisten tietojen antaminen.²⁸⁹ On tärkeää, että välittäjän vastuusta ostajaa kohtaan säädetään laissa, koska välittäjä ja ostaja eivät ole keskenään sopimussuhteessa, vaan ostaja on sivullinen suhteessa välittäjän ja myyjän väliseen sopimussuhteeseen. Kun välittäjän vastuusta on säädetty laissa nimenomaisesti, välittäjä ei voi kaventaa ostajaan kohdistuvaa ns. sivullisvastuuta yksipuolisina varauksin tai myyjän kanssa sovituin vastuunrajoitusehdoin. Ilman lain säännöstä välittäjä voisi esimerkiksi yrittää vedota ostajaa vastaan myyjän ja välittäjän välisessä toimeksiantosopimuksessa sovittuun korvauskattoon.²⁹⁰

Ostajan ja välittäjän välillä ei ole sopimussuhdetta, joten välittäjän vastuu ostajaa kohtaan ei ole vahingonkorvausoikeuden yleisten oppien mukaan sopimusvastuuta, vaan sopimuksen ulkoista deliktivastuuta. Deliktivastuu ja sopimusvastuu poikkeavat toisistaan kolmella merkittäväällä tavalla:

- 1) Sopimusperusteiseen vastuuseen ei sovelleta lähtökohtaisesti vahingonkorvauslakia, vaan vastuu määrittyy ensisijaisesti osapuolten välisen sopimuksen mukaisesti.
- 2) Deliktivastuussa eli sopimuksenulkoisessa vastuussa taloudelliset vahingot, jotka eivät ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoihin – niin kutsutut puhtaat varallisuusvahingot – ovat korvauskelpoisia VahKorvL:n 5:1:n mukaan vain silloin, kun taloudellinen vahinko on aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla tai julkista valtaa käytettäessä taikka milloin muissa tapauksissa korvattavuuteen on erittäin painavia syitä. Sopimusvastuussa sen sijaan puhtaat varallisuusvahingot ovat täysin korvattavia ilman mitään erityisedellytyksiä.²⁹¹

²⁸⁹ HE 58/2000, s. 19.

²⁹⁰ Norros 2007, s. 715.

²⁹¹ Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>1. Korvausoikeus ja vahingonkorvausoikeus>Korvauslähteet ja vahingonkorvauksen asema>Korvausoikeuden vastuumuodot.

- 3) Todistus- eli näyttötaakan jakautuminen on erilainen sopimusvastuussa ja deliktivastuussa. Aineettomia asiantuntijapalveluita koskevissa sopimuksissa – jollainen kiinteistönvälitystä koskeva toimeksiantosopimus on – vastuun on vakiintuneesti katsottu perustuvan käännettyyn todistustaakkaan perustuvaan tuottamusvastuuseen, eli niin kutsuttuun ekskulpaatiovastuuseen.²⁹² Ekskulpaatiovastuussa vahingonkorvausta vaativan (myyjän tai ostajan) ei tarvitse väittää välittäjän sopimusrikkomuksen johtuvan tuottamuksesta, eikä vahingonkärsijän tarvitse esittää välittäjän tuottamuksesta selvitystä. Vahingonkorvausvaatimuksen perusteella välittäjälle syntyy näyttövelvollisuus siitä, ettei hän ole toiminut tuottamuksellisesti, jos välittäjä vetoaa tuottamuksen puuttumiseen.²⁹³ Sopimuksenulkoisessa deliktivastuussa sen sijaan näyttötaakka on lähtökohtaisesti vahingon kärsineellä taholla.²⁹⁴ Tällöin vahinkoa kärsineen ostajan tai myyjän tulisi väittää sopimusrikkomuksen aiheutuvan välittäjän tuottamuksesta ja esittää näyttöä tuottamuksesta.

Asuntokaupassa tapahtuva vahinko lienee aina tai lähes aina niin kutsuttu puhdas varallisuusvahinko eli taloudellinen vahinko, jolla ei ole liitää henkilö- tai esinevahinkoon. Kuten edellä esitetystä ilmenee, sopimussuhteessa tällaisen vahingon korvaamisessa ei ole rajoitteita, joten kiinteistönvälityslain 13.3 §:n mukaisessa myyjän ja välittäjän välisessä vahingonkorvauksessa tai kiinteistönvälityslain 15.2 §:n mukaisessa myyjän ja välittäjän välisen takautumisoikeuden käyttämisessä vahingon korvattavuuden rajoitukset eivät nouse ongelmaksi. Sen sijaan ostajan ja välittäjän välillä ei ole sopimussuhdetta. Näin ollen ostajan ja välittäjän välisessä suhteessa ostajan olisi hyvin vaikea saada vahingonkorvausta vahingonkorvausoikeuden yleisten oppien mukaan. Sen vuoksi kiinteistönvälityslain 14 §:n esitöihin onkin kirjattu poikkeuksena yleisistä opeista, että myös ostajan ja välittäjän välisessä suhteessa noudatetaan sopimusvastuun periaatteita.²⁹⁵ Vanhan lain esitöissä on otettu kantaa todistustaakan jakautumisen lisäksi nimenomaisesti ostajalle asetettavan näyttövelvollisuuden ankaruuteen. Esitöiden mukaan ostajalle ei tulisi asettaa kovin ankaraa näyttövelvollisuutta, sillä käytännössä usein on erittäin vaikea osoittaa välittäjän antamien virheellisten tietojen – kuten rakenteilla olevan asunnon huonejärjestyksen tai liikenneyhteyksien – vaikutusta asunnon arvoon. Näin ollen ostajalla tulisi olla oikeus

²⁹² Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>13. Sopimusperusteinen korvausvastuu>Vastuuperusteet>Ekskulpaatiovastuu ja muu tuottamusvastuu>Käyttöala.

²⁹³ Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>13. Sopimusperusteinen korvausvastuu>Vastuuperusteet>Ekskulpaatiovastuu ja muu tuottamusvastuu.

²⁹⁴ Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>1. Korvausoikeus ja vahingonkorvausoikeus>Korvauslähteet ja vahingonkorvauksen asema>Korvausoikeuden vastuumuodot.

²⁹⁵ HE 58/2000, s. 10 ja s. 20.

kohtuulliseen korvaukseen välittäjän virheestä, vaikka kyseisten seikkojen vaikutuksesta asunnon arvoon ei olisikaan saatavissa riidatonta selvitystä.²⁹⁶

Voimassa olevan lain esityöt poikkeavat eräällä olennaisella tavalla vanhan lain esitöistä. Vanhan lain esitöissä todetaan, että todistustaakka on sopimusvastuun mukainen²⁹⁷ ja ettei taloudellisen vahingon korvaamiseksi edellytetä VahKorvL:n 5:1:n erityisten edellytysten täytymistä, mutta muilta osin vahingonkorvauslain säännökset voivat tulla sovellettaviksi välittäjän ja ostajan välisessä korvausasiassa. Välittäjän vastuuta voitaisiin esimerkiksi sovittaa VahKorvL 6 luvun säännösten perusteella.²⁹⁸ Oikeuskirjallisuudessa välitysvälityksen vahingonkorvausvastuun sovitteluun on kuitenkin suhtauduttu kielteisesti, koska välitysvälityksellä tulee olla välitysvälityslain 8.1 §:n 4 kohdan mukaan vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan välitysvälitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen ja joka muilta ehdoiltaan vastaa alalla tavanomaista vakuutus käytäntöä.²⁹⁹ Vahingonkorvausoikeudessa suhtaudutaan kielteisesti korvausvelvollisen taloudellisesta asemasta johtuvaan sovitteluun, mikäli tällä on vastuuvakuutus, joka kattaa kokonaan täyden korvauksen periaatteen mukaisen vastuun.³⁰⁰ Välitysvälityksen vastuun sovitteluun tulee Palon ja Linnainmaan mukaan suhtautua kriittisesti myös sen vuoksi, että välitysvälitykselle on kiinteistönvälityslain 7 §:ssä asetettu nimenomainen huolellisuus- ja ammattitaitoisuusvelvoite toimeksiannon hoitamisessa. Ostajalla ja myyjällä on siten oikeus luottaa välittäjän ammattitaitoon välitystehtävän hoitamisessa.³⁰¹

Edellä esitetyn perusteella vanhan lain esitöiden kirjaus, jonka mukaan ostajan ja välittäjän väliseen suhteeseen sovellettaisiin osittain vahingonkorvauslakia³⁰², on mielestäni ongelmallinen ja kenties sen vuoksi tätä kirjausta ei ole enää voimassa olevan lain esitöissä, vaan niissä todetaan varauksetta, että ostajan ja välittäjän välisessä suhteessa sovelletaan sopimusperusteisen vastuun periaatteita.³⁰³ Oikeuskäytännössä sopimusvastuun periaatteiden soveltaminen välittäjän ja ostajan väliseen vahingonkorvaukseen ilmenee muun muassa ratkaisusta KKO 2009:81 ja KKO 2015:72.

²⁹⁶ HE 179/1987, s. 27.

²⁹⁷ HE 179/1987, s. 11 ja s. 27.

²⁹⁸ HE 179/1987, s. 27.

²⁹⁹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 98.

³⁰⁰ Hemmo 1996, s. 127.

³⁰¹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 98–99.

³⁰² HE 179/1987, s. 27.

³⁰³ HE 58/2000, s. 10 ja s. 20.

5.2.1. *Asuntokauppalain virhesäännökset tulkinta-apuna välittäjän suorituksen virheellisyyden arvioinnissa*

Välitysliike vastaa kiinteistönvälityslain 14 §:n mukaan ostajalle virheellisellä menettelyllään aiheuttamastaan vahingosta, mutta välitysliikelain 14 §:ssä ei ole määritelty, milloin välitysliikkeen suoritusta pidetään virheellisenä ostajan näkökulmasta. Kiinteistönvälityslain 13 §:n mukaan välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos suoritus ei vastaa, mitä kiinteistönvälityslaissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun toimeksiantosopimuksessa. Kiinteistönvälityslain 13 § koskee kuitenkin sanamuotonsa mukaan vain välitysliikkeen vastuuta myyjää kohtaan, eikä ostajaa kohtaan. Välittäjä ja ostaja eivät ole keskenään sopimussuhteessa, joten välittäjän vastuu ostajaa kohtaan perustuu kiinteistönvälityslakiin. Kiinteistönvälityslaissa säädettyt välittäjän keskeisimmät tehtävät ostajaa kohtaan ovat kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaisen tiedonantovelvollisuuden ja kiinteistönvälityslain 11 §:n mukaisen selonottovelvollisuuden täyttäminen. Esitöiden sekä oikeuskirjallisuuden mukaan välittäjän korvausvastuu ostajaa kohtaan perustuu useimmiten edellä mainittujen tiedonanto- tai selonottovelvollisuuden rikkomiseen.³⁰⁴ Arvioitaessa, onko kiinteistönvälittäjä rikkonut kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaista tiedonantovelvollisuuttaan, tulkinta-apuna voidaan mielestäni käyttää asuntokauppalain 6:11:n yleistä virhesäännöstä, 6:20:n taloudellista virhettä koskevaa säännöstä ja 6:21:n oikeudellista virhettä koskevaa säännöstä. Näin siksi, koska välittäjän keskeisin tehtävä kiinteistönvälityslain mukaan on antaa ostajalle oikeat tiedot asunnosta ja asuntokauppalain virhesäännösten mukaan asunnon virheellisyyttä arvioidaan asunnosta ostajalle annettujen tietojen näkökulmasta.

Asuntokauppalain 6:11:n yleisen virhesäännöksen mukaan käytetyssä asunnossa on virhe muun muassa, jos:

- *Asunto ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan,*
- *myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunnosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 6:12:ssä tarkoitettussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, tai*
- *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.*

Asuntokauppalain 6:20:n mukaan käytetyssä asunnossa on taloudellinen virhe, jos:

- *myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten*

³⁰⁴ HE 58/2000, s. 19 ja Jokimäki 2001, s. 87.

yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan;

- *myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppaa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan; taikka*
- *asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.*

Asuntokauppalain 6:21.1:n mukaan käytetyssä asunnossa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä taikka jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita. Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekojankohtana, asuntokauppalain 6:21.3:n mukaan ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä.

Edellä esitetyistä asuntokauppalain säännöksistä ilmenee sama lähtökohta kuin kiinteistönvälityslaistakin, eli myydyn asunnon tulee vastata ostajalle siitä ennen kaupantekoa annettuja tietoja tai muutoin kaupan kohteena oleva asunto on virheellinen. Säännöksistä on lisäksi nähtävissä, mitä tietoja ostajalle tulee antaa asunnosta, ettei asuntoa pidetä virheellisenä. Asuntokauppalain 6:11:ää, 6:20:ää ja 6:21:ää voidaan siten käyttää tulkinta-apuna arvioitaessa, mitä tietoja myyjän käyttämän välittäjän olisi tullut kertoa ostajalle, jos välittäjän epäillään rikkoneen kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaista tiedonantovelvollisuuttaan. Mikäli arvioinnissa päädytään siihen, että välittäjän suorituksessa on virhe ja hän ei ole täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan, ostajalle syntyy oikeus vaatia vahingonkorvausta välittäjältä kiinteistönvälityslain 14 §:n nojalla.

5.2.2. *Virhevastuun jakautuminen myyjän ja välittäjän välillä*

Asunnon virheellisyyden määrittelyn ohella asuntokauppalaki määrittää keskeisesti myyjän ja välittäjän välistä vastuunjakoja ostajaa kohtaan. Edellä esitellyissä virhesäännöksissä tiedonantovastuu ostajaa kohtaan on asetettu myyjälle.³⁰⁵ Asuntokauppalain 6:27.1:n mukaan

³⁰⁵ HE 14/1994, s. 131.

säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntein on syylistynyt myyjän toimeksiantosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysläike. Siten myyjä vastaa ostajaan nähden myös sellaisesta virhetilanteesta, joka on sopimuksen perusteella myyjän puolesta toimivan kiinteistönvälittäjän aiheuttama.³⁰⁶ Asuntokauppalain 6:17.1:n mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. Säännöksen esitöiden mukaan myyjän puolella oleva virhe tarkoittaa muun muassa tilannetta, jossa myyjän käyttämä kiinteistönvälittäjän on antanut ostajalle virheellisen tiedon tai myyjän käyttämä välittäjä on laiminlyönyt antaa 6:11:n mukaan annettavan tiedon.³⁰⁷

Asuntokauppalain sääntelyn perusteella vaikuttaa, ettei välittäjälle muodostu minkäänlaista vahingonkorvausvastuuta ostajaa kohtaan välitystoimeksiannosta, koska myyjä vastaa viime kädessä ostajalle annetuista tiedoista tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Sääntely-ympäristö ei kuitenkaan ole näin yksinkertainen. Kiinteistönvälityslain 14 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada välitysläikeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysläikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Kiinteistönvälityslain sääntely on huomioitu asuntokauppalain esitöissä ja niissä todetaankin, että välittäjä vastaa kiinteistönvälityslain mukaan itsenäisesti kaupan osapuolille aiheuttamistaan virheistä³⁰⁸, joten ostaja voi valita, kohdistaaako hän vahingonkorvausvaatimuksensa myyjään vaiko suoraan kiinteistönvälittäjään, vai vaatiiko hän korvausta molemmilta yhteisvastuullisesti.³⁰⁹ Viime kädessä vastuu ostajaa kohtaan jakautuu siten myyjän ja välittäjän kesken näiden tuottamuksensa suhteessa seuraavassa luvussa esiteltävän kiinteistönvälityslain 15 §:n takautumissäännöksen mukaisesti, vaikka asuntokauppalaisissa vastuu tietojen antamisesta ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä on kohdennettu yksin myyjälle.

5.3. Takautumisoikeus

Kiinteistönvälityslain 15 §:ssä säädetään ostajalle suoritettun vahingonkorvauksen jakautumisesta myyjän ja välittäjän välillä. Vahinkoa kärsineellä ostajalla on useimmiten mahdollisuus hakea korvausta joko välittäjältä tai myyjältä, taikka kummaltakin heiltä yhteisvastuullisesti.³¹⁰ Vastuu ei kohdennu tällöin välttämättä oikein, joten laissa on ollut tarpeen säännellä

³⁰⁶ HE 14/1994, s. 139.

³⁰⁷ HE 14/1994, s. 136.

³⁰⁸ HE 14/1994, s. 139.

³⁰⁹ HE 14/1994, s. 136.

³¹⁰ HE 179/1987, s. 28.

takautumisoikeudesta myyjän ja välittäjän välillä. Jos myyjä on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut välitysliikkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välitysliikkeelle sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä ostajan kannalta, välitysliikkeellä on kiinteistönvälityslain 15.1 §:n mukaan oikeus vaatia ostajalle kiinteistönvälityslain 14 §:n nojalla maksamaansa korvausta myyjältä siinä määrin kuin se myyjän ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu sekä myyjän saama etu huomioon ottaen harkitaan kohtuulliseksi. Vastaavasti myyjällä, joka on maksanut välitysliikkeen suorituksessa olevan virheen johdosta korvausta ostajalle, on oikeus vaatia kiinteistönvälityslain 15.2 §:n nojalla maksamaansa korvausta takaisin välitysliikkeeltä siinä määrin kuin välitysliike kiinteistönvälityslain 15.1 §:n mukaan olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välitysliikkeeltä.

Kiinteistönvälityslain 15.1 §:n esitöiden mukaan tyypillisiä seikkoja, joilla myyjän olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä ja jotka tämän olisi siten pitänyt kertoa välittäjälle ovat sellaiset myytävää asuntoa tai sen lähiympäristöä koskevat seikat, jotka aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, alentavat asunnon arvoa taikka heikentävät sen käytettävyyttä. Tällaisia seikkoja ovat muun muassa putki- tai julkisivuremontit, alueen kaavoituksen muuttuminen³¹¹, tai muuttunut yhtiövastikkeen määrä.³¹² Välitysliikkeen takautumisoikeuden suuruus myyjää kohtaan riippuu välitysliikkeen ja myyjän toiminnan moitittavuudesta. Mitä moitittavampaa välitysliikkeen velvollisuuksien laiminlyönti on, sitä pienempi osuus maksetusta korvauksesta välitysliikkeellä on oikeus saada myyjältä. Jos sen sijaan välitysliikkeen laiminlyönti on ollut lievä ja myyjän laiminlyönti tahallinen, minkä lisäksi myyjä on hyötynyt virheestään esimerkiksi korkeampana kauppahintana, välitysliikkeellä saattaisi olla oikeus saada myyjältä ostajalle suorittamansa korvaus kokonaan takaisin takautumisoikeutensa nojalla.

Välitysliikkeen tuottamusta arvioitaessa on huomioitava kiinteistönvälityslain 7 §:ssä välitysliikkeelle asetettu ammattitaitovaatimus ja ennen kaikkea kiinteistönvälityslain välitysliikkeelle asetettu ensisijainen selonottovelvollisuus. Välitysliike ei siten voi vapautua lopullisesta korvausvastuusta ostajaa kohtaan sillä tavoin, että välittäjä turvautuu selonottovelvollisuutensa piiriin kuuluvissa asioissa vain myyjältä saamiinsa tietoihin.³¹³ On tärkeä kuitenkin huomata, että välitysliikkeen selonottovelvollisuus rajautuu vain asunnon tarkastuksessa havaittavissa oleviin seikkoihin, eikä ulotu salaisiin virheisiin, joiden havaitsemiseksi tarvitsisi tutkia

³¹¹ HE 58/2000, s. 20.

³¹² HE 179/1987, s. 27.

³¹³ HE 58/2000, s. 20.

asunnon pinnanlaisia rakenteita.³¹⁴ Sen sijaan myyjä on asuntokauppalain 6:16:n nojalla vastuussa ostajalle myös salaisista virheistä, eli myyjällä on niin kutsuttu ankara vastuu asunnon virheistä.³¹⁵

5.3.1. Välitysliikkeen vahingonkorvausvastuu perustuen hinnanalennukseen

Kiinteistönvälityslain 15.2 §:n mukainen myyjän takautumisoikeus välitysliikkeeltä on ongelmallinen tilanteissa, joissa myyjä on maksanut ostajalle asunnon virheen vuoksi hinnanalennusta. Ongelmallisuus johtuu 1) hinnanalennuksen luonteesta, 2) myyjän saamasta perusteettomasta edusta, 3) vahingonkorvausoikeudellisesta rikastumiskiellosta ja 4) rangaistusluonteisen vahingonkorvauksen kiellosta. Myyjällä on kiinteistönvälityslain 15.2 §:n esitöiden mukaan takautumisoikeus välitysliikettä kohtaan vain, jos myyjä on välitysliikkeen virheen vuoksi joutunut suorittamaan *vahingonkorvausta* ostajalle. Hinnanalennusta ei pidetä sopimusoikeudessa vahingon korvaamisena, vaan se on suoritus, jolla kaupan kohteen hintaa korjataan vastaamaan sovitun kauppahinnan ja kaupan kohteen todellisen arvon välistä suhdetta. Hinnanalennuksella pyritään siis palauttamaan kaupan virheen vuoksi horjunut sopimustasapaino myyjän ja ostajan välille.³¹⁶ Myyjän suorittama hinnanalennus ei siten ole kiinteistönvälityslain 15.2 §:ssa takautumisoikeudelta edellytetty vahingonkorvaus. Lisäksi Suomessa vallitsee yleinen vahingonkorvausoikeudellinen rikastumiskielto. Rikastumiskiellon mukaan kenenkään ei tule saada toiselta korvausta enemmästä kuin siitä vahingosta, jonka hän on kärsinyt.³¹⁷ Jos välitysliike veloitetaan suorittamaan myyjälle takautuvasti kiinteistönvälityslain 15.2 §:n nojalla myyjän ostajalle suorittama hinnanalennus, myyjä saisi välitysliikkeen maksamasta vahingonkorvauksesta perusteetonta etua ja myyjä pääsisi rikastumiskiellon vastaisesti todellista asiantilaa parempaan oikeudelliseen asemaan. Hinnanalennuksellahan asunnon hinta on korjattu vastaamaan asunnon todellista arvoa, mutta välitysliikkeen maksaman korvauksen myötä myyjä saakin asunnosta sen todellista arvoa korkeamman – alkuperäisen sopimuksenmukaisen myyntihinnan suuruisen – hinnan itselleen. Välitysliikkeen näkökulmasta taas on otettava huomioon Suomessa vallitseva rangaistusluonteisen – eli punitiivisen – vahingonkorvauksen kielto.³¹⁸ Tuomittavan vahingonkorvauksen määrän tulee olla sellainen, että se hyvittää kaikki vahingonkärsijän menetykset, muttei ylitä niiden määrää.³¹⁹ Vahingonkorvauksen ylittäessä vahingonkärsijälle

³¹⁴ HE 179/1987, s. 27 ja Keskitalo 2017, s. 364.

³¹⁵ Kasso 2014a, s. 292.

³¹⁶ Saarikoski 2006, s. 2.

³¹⁷ Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>9. Korvattavat vahingot>Rikastumiskielto. Oikeuskäytännössä mm. KKO 2019:9.

³¹⁸ Surakka 2012, s. 172–173.

³¹⁹ Saarnilehto et al, IV VAHINKOJEN KORVAAMINEN>9. Korvattavat vahingot>Rikastumiskielto.

aiheutuneen vahingon määrän se muodostuu vahingonkorvauksen suorittajalle taloudelliseksi rangaistukseksi³²⁰, mikä ei ole tällä hetkellä oikeusjärjestelmässämme sallittua.

Kiinteistönvälityksen osalta aiemmin oikeuskirjallisuudessa on katsottu velvoiteoikeudellisten yleisten oppien mukaisesti, ettei välitysliikkeen pitäisi joutua korvaamaan myyjälle tämän ostajalle suorittamaa hinnanalennusta, sillä myyjä saisi tällöin perusteetonta etua.³²¹ Oikeuskäytäntö on kuitenkin poikennut kirjallisuuden linjasta jo ennen Palon ja Linnainmaan aiemman kirjan julkaisuajankohtaa (vuosi 2002), sillä ennen sitä on annettu korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 1983 II 92, jossa isännöitsijä ja välittäjä tuomittiin maksamaan myyjälle korvausta myyjän suorittaman hinnanalennuksen vuoksi, kun isännöitsijän ja välittäjän suorituksessa oli virhe.³²² Yhtä lailla ennen kirjan julkaisua annetussa Turun hovioikeuden ratkaisussa 30.08.2001/1952 välitysliike tuomittiin maksamaan takautumisvastuun mukaisesti korvausta myyjälle tämän ostajalle suorittaman hinnanalennuksen verran.³²³ Palon ja Linnainmaan kirjan julkaisun jälkeen korkein oikeus on antanut ratkaisun KKO 2003:61, joka noudattaa aiempaa ratkaisulinjaa. Korkein oikeus tuomitsi välitysliikkeen korvaamaan kiinteistönvälityslain 15.2 §:n nojalla myyjälle tämän ostajalle suorittaman hinnanalennuksen täysimääräisesti.³²⁴ Ratkaisua on kritisoitu sen vuoksi, että se on edellä esitettyjen voimassa olevien velvoiteoikeudellisten yleisten oppien vastainen, eikä korkein oikeus ole onnistunut perustelemaan vakuuttavasti ratkaisua voimassa olevan oikeusjärjestelmän valossa.³²⁵ Oikeuskirjallisuudessa esitettyjen kantojen mukaan tapauksessa KKO 2003:61 myyjälle korvattavana vahinkona voitaisiin pitää ainoastaan myyjän suorittaman hinnanalennuksen rahoituskuluja, asianajo- ja asianosaiskuluja sekä muita samankaltaisia päävaatimukseen eli hinnanalennukseen nähden liitännäisiä kuluja, joita myyjälle ei olisi aiheutunut ilman välittäjän tuottamusta. Itse hinnanalennuksen pääomaa ei sen sijaan tulisi pitää korvattavana vahinkona, eikä myyjällä pitäisi olla oikeutta saada siitä välitysliikkeeltä korvausta kiinteistönvälityslain 15.2 §:n takautumisoikeuden nojalla.³²⁶

Ratkaisussa KKO 2003:61 on sovellettu vanhan lain 14 §:ää ja korkein oikeus on perustellut ratkaisuaan kyseisen lain esitöiden yleisperusteluilla. Esitöiden yleisperusteluissa on nostettu

³²⁰ Saarikoski 2006, s. 18.

³²¹ Palo – Linnainmaa 2002, s. 695–696.

³²² KKO 1983 II 92.

³²³ Turun HO 30.08.2001/1952.

³²⁴ KKO 2003:61.

³²⁵ Saarikoski 2006, s. 219–239. Hemmo 2003b, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2003:II>KKO 2003:61 Kiinteistönvälittäjän ja huoneiston myyjän välinen vastuunjako pinta-alavirhetapauksessa. Palo – Linnainmaa 2004, s. 116.

³²⁶ Saarikoski 2006, s. 3.

esiin, että myyjä voi hyötyä taloudellisesti välittäjän laajasta korvausvastuusta hinnanalennus-tilanteissa. Myyjän hyötymisestä huolimatta esitöiden mukaan välittäjän korvausvastuuta ei ole syytä rajoittaa ja velvoittaa myyjää vastaamaan yksin vahingosta, jos myyjä on joutunut antamaan hinnanalennusta välittäjän tuottamuksellisen virheen vuoksi. Esitöissä on perusteltu poikkeamista yleisten oppien mukaista myyjän täydestä vastuusta sillä, että myyjä on kuluttajan asemassa ja turvautuu ammattimaiseen välittäjään luottaen siihen, että kauppa saadaan tehtyä asianmukaisesti ja ettei myyjä joudu myöhemmin ostajan oikeudellisten toimien tai korvausvaatimusten kohteeksi.³²⁷

Vanhan lain esitöissä mainitaan lisäksi, että laissa on pyritty huolehtimaan siitä, että asianosaisten oikeusasemaan ei vaikuta se sattumanvarainen tekijä, ketä vastaan korvausvaatimus on esitetty. Tähän päästään esitöiden mukaan säätämällä nimenomaisesti myös myyjän takautumisoikeudesta välittäjää kohtaan silloin, kun hän on maksanut korvausta ostajalle. *Ilman erityissäännöstä* [kurs. tässä] myyjälle ei nimittäin aina syntyisi takautumisoikeutta, sillä esimerkiksi hänen maksettavakseen tullut *hinnanalennus ei aina merkitsisi, että myyjä on kärsinyt asiassa vahinkoa* [kurs. tässä], koska hinnanalennuksen perusteena on yleensä se, että kohteen todellinen arvo on alempi kuin maksettu kauppahinta.³²⁸ Säännös on samansisältöinen voimassa olevassa kiinteistönvälityslain, joten esityölausuman voidaan katsoa soveltuvan yhtä lailla voimassa olevan lain 15 §:ään. Korkein oikeus ei ole siteerannut ratkaisussaan läheskään näin kattavasti esitöitä³²⁹, vaikka niistä on selvästi luettavissa lainsäätäjän tarkoitus laatia velvoiteoikeudellisista yleisistä opeista poikkeava erityissäännös myyjän ja ostajan turvaamiseksi sekä sen estämiseksi, ettei välityslieke joutuisi lainkaan vastuuseen virheestään.

Ratkaisun KKO 2003:61 jälkeen korkein oikeus on antanut ratkaisun KKO 2015:72. Ratkaisu koskee kiinteistön kauppaa toisin kuin KKO 2003:61, mutta siinäkin on ollut ratkaistavana kysymys välittäjän vahingonkorvausvelvollisuudesta myyjälle tuomitun hinnanalennuksen vuoksi.³³⁰ Ratkaisussa myyjä ei ollut kantajana, vaan ostajat, joten välitysliekkettä ei luonnollisesti voitu tuomita korvaamaan myyjälle kiinteistönvälityslain 15.2 §:n nojalla tämän ostajalle suorittamaa hinnanalennusta, vaan välityslieke velvoitettiin käytännössä korvaamaan asunnon virheestä johtunut hinnanalennus suoraan ostajille kiinteistönvälityslain 14 §:n nojalla. Korkein oikeus tuomitsi myyjän ja välittäjän maksamaan ostajille hinnanalennuksen

³²⁷ HE 179/1987, s. 11.

³²⁸ HE 179/1987, s. 12.

³²⁹ KKO 2003:61.

³³⁰ KKO 2015:72.

yhteisvastuullisesti, mutta ratkaisun perusteluiden mukaan välittäjän aiheuttaman vahingon määrä vastaa myyjän palautettavaksi tulevan hinnanalennuksen määrää³³¹, joten lopputulos on sama kuin sovellettaessa kiinteistönvälityslain 15.2 §:n mukaista myyjän takautumisoikeutta: Viime kädessä välitysliike joutui vahingonkorvausvastuuseen hinnanalennuksen vuoksi. Kyseistä tapausta ei ole käsitelty laajasti oikeuskirjallisuudessa. Tuomisto on esitellyt tapauksen korkeimman oikeuden ratkaisujen kommentaariteoksessa³³², mutta hän ei ole nostanut esiin välittäjälle hinnanalennuksen vuoksi asetetun vahingonkorvauksen ongelmallisuutta. Tuomisto on kiinnittänyt kommentaarissaan huomionsa maakaaren mukaisen virhevastuun kannalta olennaiseen ja oikeudellisesti epäselvään kysymykseen kaavarungon asemasta viranomaispäätökseen rinnastettavana sitovana asiakirjana.³³³

Korkeimman oikeuden ratkaisujen jälkeen Helsingin hovioikeus on vuonna 2016 antamassaan ratkaisussa 24.11.2016/1683 noudattanut korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2015:72 tulokintalinjaa ja tuominnut välitysliikkeen korvaamaan ostajille vahingonkorvauksena hinnanalennusta vastaavan määrän.³³⁴ Hemmon ja Keskitalon mukaan ratkaisun KKO 2003:61 oikeusohje, jonka mukaan myyjän hinnanalennusta koskeva vastuu jakautuu myyjän ja välittäjän suhteessa välittäjän vastattavaksi, kun välittäjä on menetellyt tuottamuksellisesti ja myyjän suorituksessa ei ole virhettä³³⁵, on vakiintunut kritiikistään huolimatta.³³⁶

Välitysliikkeen vahingonkorvausvelvollisuus myyjälle tuomitun hinnanalennuksen vuoksi kiinteistönvälityslain 14 §:n ja 15.2 §:n nojalla on siten vakiinnuttanut asemansa oikeusjärjestelmässämme erityislainsäädännössä tehtynä poikkeuksena velvoiteoikeudellisista yleisistä opeista. Oikeusohje on mielestäni perusteltu, koska muussa tapauksessa nykylainsäädännössä myyjällä ei olisi keinoa saada välitysliikettä vastuuseen – tai ainakaan riittävään vastuuseen – hinnanalennustilanteissa. Myyjä voisi vaatia hinnanalennuksen vuoksi välittäjältä kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaisesti välityspalkkion alentamista tai sen poistamista kokonaan, mutta vastuu rajoittuisi tällöin välityspalkkion määrään, mikä ei välttämättä vastaisi läheskään myyjän hinnanalennuksena suorittamaa rahamäärää.

³³¹ KKO 2015:72.

³³² Tuomisto 2015, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2015:II>KKO 2015:72 Myyjän velvollisuus oikaista kiinteistön ostajan erehtyminen.

³³³ Tuomisto 2015, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2015:II>KKO 2015:72 Myyjän velvollisuus oikaista kiinteistön ostajan erehtyminen>Mitä ratkaisusta seuraa?

³³⁴ Helsingin HO 24.11.2016/1683.

³³⁵ Hemmo 2003b, KKO:N RATKAISUT KOMMENTEIN 2003:II>KKO 2003:61 Kiinteistönvälittäjän ja huoneiston myyjän välinen vastuunjako pinta-alavirhetapauksessa>Mitä ratkaisusta seuraa?

³³⁶ Keskitalo 2017, s. 394.

6. Johtopäätökset

6.1. Hyvä välitystapa

Tutkielman luvussa 2 on käsitelty, mitä vaatimuksia ja velvollisuuksia kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa säädetty hyvä välitystapa asettaa oikeuskäytännön perusteella välitystoimeksiannon hoitamiselle ja miten hyvää välitystapaa koskevaa sääntelyä pitäisi tulevaisuudessa kehittää. Hyvän välitystavan sisältö määritellään eri tavoin kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa ja välitysliikelain 4 §:ssä sekä niiden esitöissä.³³⁷ Säännösten esitöitä on luettava yhdessä, jotta saa lainsäädännön ja esitöiden muodostaman kokonaiskuvan hyvän välitystavan muodostavista osatekijöistä. Kiinteistönvälityslaissa ja välitysliikelaisissa tai niiden esitöissä ei kuitenkaan säännellä hyvää välitystapaa suoranaisesti ristiriitaisesti, vaan esitöiden sisällöt ennemminkin täydentävät toisiaan. Hyvän välitystavan sääntely toisistaan poikkeavasti kahdessa laissa on sääntelyteknisesti epäonnistunut ratkaisu. Eroavuudesta ei kenties ole merkittävää haittaa käytännössä, koska kiinteistönvälitystoiminnassa tulee soveltaa joka tapauksessa sekä kiinteistönvälityslakia että välitysliikelakia. Lain soveltamista vaikeuttaa kuitenkin se, että tällä hetkellä hyvän välitystavan kokonaisuudessaan muodostavat tekijät on koottava kahden eri lain esitöistä. Olisi selkeämpää, jos molemmissa laeissa säädettäisiin *de lege ferenda* hyvästä välitystavasta samansisällöisesti siten, että lakiteksti olisi yhtenevä ja että esityöt olisivat joko molemmissa laeissa samanaiset tai toisen lain esitöissä vain viitattaisiin toisen esitöihin ilman erillistä itsenäistä sisältöä. Välittäjältä edellytettävä ammattitaito ja huolellisuus välitystehtävien hoitamisessa sekä lojaalisuus molempia osapuolia kohtaan kuuluvat hyvään välitystapaan, joten *de lege ferenda* lakitekstin tulisi noudattaa välitysliikelain 4 §:n muotoilua ja esitöissä tulisi mainita selkeästi edellä mainittujen vaatimusten kuuluvan hyvään välitystapaan, eikä olevan siitä erillisiä vaatimuksia.

Välitysliikelain ja kiinteistönvälityslain esitöiden sekä oikeuskäytännön perusteella hyvän välitystavan sisältö ei rajoitu vain kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien täyttämiseen, vaan hyvään välitystapaan kuuluu muitakin vaatimuksia välitystoiminnalle. Hyvä välitystapa on dynaaminen ja abstrakti normi, joten sen erottaminen yksiselitteisesti kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityissäännöksistä ei ole mahdollista. Oikeuskirjallisuuden kannanottojen perusteella voidaan todeta, ettei niitä voida pitää erillään hyvästä välitystavasta, vaan kyseisten erityissäännösten noudattaminen kuuluu osaltaan

³³⁷ HE 58/2000 ja HE 61/2000.

hyvään välitystapaan. Kiinteistönvälityslaisissa tulisi *de lege ferenda* selkeyttää kiinteistönvälityslain 8 §:n, 9 §:n ja 11 §:n erityissäännösten ja hyvän välitystavan suhdetta vastaavalla tavalla kuin kuluttajansuojalain esitöissä on perusteltu KSL 2:3.1:n yleissäännöksen ja KSL 2:4–14:ien erityissäännösten suhdetta. Tutkielman perusteella hyvään välitystapaan sisältyvät kiinteistönvälityslain 7.1 §:ssa erikseen mainitut ammattitaitoisuus-, huolellisuus- ja lojaliteettivelvoitteet ja kiinteistönvälityslain 8 §:ssä, 9 §:ssä ja 11 §:ssä säädettyjen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien noudattaminen. Hyvän välitystavan sisältö ei kuitenkaan tyhjenny näihin säännöksiin, eikä SopMenL 1 §:ään tai KSL 2 luvun säännöksiin, vaan sillä on näitä laajemmalle ulottuva oikeuskäytännössä tarkentuva sisältönsä.

6.2. Tiedonantovelvollisuus myyjälle

Tutkielman luvussa 3 on käyty läpi kiinteistönvälityslain 8 §:ssä säädettyä välittäjän tiedonantovelvollisuutta myyjää kohtaan. Kiinteistönvälityslain 8.1 §:n esitöiden mukaan eräs keskeisimmistä myyjälle annettavista tiedoista on oikeansuuntainen hinta-arvio myytävästä asunnosta.³³⁸ Kiinteistönvälityslaisissa tai sen esitöissä ei oteta kantaa, kuinka paljon hinta-arvio voi poiketa toteutuneesta myyntihinnasta ilman, että välittäjän suorituksessa olisi virhe. Tutkielmassa on perehdytty sen vuoksi hinta-arvioita koskevaan oikeuskäytäntöön, ja ratkaisujen perusteella voidaan todeta, että välittäjän antama hinta-arvio on virheellinen, kun toteutunut kauppahinta poikkeaa yli kaksikymmentä prosenttia arvioidusta hinnasta.

Kiinteistönvälityslain 8.1 §:n esitöiden mukaan hinta-arvion ohella toinen keskeinen myyjälle kerrottava seikka on luovutusvoittoveroseuraamukset³³⁹, sillä veroihin voi mennä huomattava osuus oman asunnon myyntivoitosta, jos myynnin verovapauden edellytykset eivät täyty. Näin ollen välittäjän on ensiarvoisen tärkeää tuntea juuri TVL 48.1 §:ssä säädetty verovapauden perusteet, että luovutus voidaan tehdä verovapaasti. Välittäjän tulee pääsäännön mukaan kertoa myyjälle veroseuraamuksista oma-aloitteisesti ilman, että myyjän tarvitsee erikseen tiedustella niistä.³⁴⁰

Hinta-arvion tekemisen ja veroseuraamuksissa opastamisen ohella välittäjän tulee kiinteistönvälityslain 8.2 §:n mukaan ilmoittaa myyjälle, jos välitysliike tai sen palveluksessa oleva aikoo tehdä kaupan omaan lukuunsa tai välitysliikkeellä taikka välittäjällä on sopimuksessa erityinen

³³⁸ HE 58/2000, s. 15.

³³⁹ HE 58/2000, s. 16.

³⁴⁰ KKO 1985 II 120. Näin myös Keskitalo 2017, s. 344.

etu valvottavanaan. Ilmoitusvelvollisuus perustuu siihen, että tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen ja myyjän välillä vallitsee intressiristiriita, sillä välitysliikkeellä on intressi valvoa kaupassa omia etujaan ennemmin kuin myyjän etuja.³⁴¹ Kiinteistönvälityslain ilmaisu ”erityinen etu valvottavanaan sopimuksessa” tarkoittaa käytännössä sitä, että ostajana on joku välitysliikkeen tai välittäjän lähipiiriin kuuluva henkilö taikka yritys, jonka etujen ajaminen on ristiriidassa myyjän etujen kanssa. Välitysliikkeellä tai sen palveluksessa olevalla katsotaan olevan erityinen etu valvottavanaan asuntokaupassa esimerkiksi, jos ostajana on välittäjän lähisukulainen tai välittäjälle muutoin läheinen henkilö, esimerkiksi avopuoliso. Välitysliikkeellä on erityinen etu asiassa valvottavanaan myös esimerkiksi, jos ostajana on välitysliikkeen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö.³⁴²

Kiinteistönvälityslain 8.2 §:n sääntely on avointa, eikä oikeuskäytäntöä ole merkittävästi, joten viime kädessä erityisen edun olemassaoloa ja välittäjän puolueettomuutta tulee arvioida objektiivisesti ja tapauskohtaisesti kunkin tapauksen tosiseikkojen pohjalta.³⁴³ Ratkaisevaa kokonaisarvioinnissa on se, onko välittäjän kyky toimia puolueettomasti vaarantunut toimeksiantoa hoidettaessa.³⁴⁴ Oikeuskäytännön mukaan pelkkä aiempi tuttavuus- tai ystävyysuhde – esimerkiksi työtoveruus – ei vielä tarkoita, että välitysliikkeellä olisi kaupassa erityinen etu valvottavanaan, vaan välitysliikkeen ja ostajan välisen suhteen tulee olla erityisen läheinen, että välittäjän puolueettomuus vaarantuisi.³⁴⁵ Erityisen läheisen ystävyys- tai tuttavuusuhteen lisäksi välittäjän puolueettomuuden vaarantava valvottava erityinen etu voi perustua välittäjän ja ostajan väliseen taloudelliseen riippuvuuteen toisistaan.³⁴⁶ Kyseeseen tulee esimerkiksi välittäjän ja ostajan velkasuhde, jossa osapuolet eivät välttämättä ole keskenään ystäviä, vaan vain velkasuhteessa.

6.3. Tiedonantovelvollisuus ostajalle ja välittäjän selonottovelvollisuus

Tutkielman luvussa 4 on tutkittu kiinteistönvälityslain 9 §:ssä säädettyä välitysliikkeen tiedonantovelvollisuutta ostajaa kohtaan ja kiinteistönvälityslain 11 §:ssä säädettyä erityistä selonottovelvollisuutta. Tiedonantovelvollisuuden sääntelyn osalta on mielenkiintoista, että kiinteistönvälityslain 9–11 §:ssä tai markkinointiasetuksessa ei säädetä nimenomaisesti, että asunnossa

³⁴¹ Palo – Linnainmaa 2004, s. 139.

³⁴² HE 58/2000, s. 16.

³⁴³ Palo – Linnainmaa 2004, s. 154.

³⁴⁴ ESLH 17.6.2003, KLU 106A.

³⁴⁵ ESLH 17.6.2003, KLU 106A.

³⁴⁶ ESLH 17.6.2003, KLU 106A.

tai asunto-osakeyhtiössä tapahtuneista vahingoista – esimerkiksi vesivahingoista – olisi annettava tietoa ostajalle. Isännöitsijäntodistuksesta ilmenee tieto asunnon ja asunto-osakeyhtiön vahingoista ja merkittävä osa kiinteistönvälityslain 9–10 §:ien ja markkinointiasetuksen mukaan ostajalle annettavista tiedoista. Oikeuskirjallisuuden mukaan se on asunto-osakkeen kaupassa yksi keskeisimmistä asiakirjoista, sillä siitä saa tietoa välitettävästä kohteesta niin välittäjä kuin ostajakin.³⁴⁷ Tästä huolimatta kiinteistönvälityslaisissa tai markkinointiasetuksessa ei edellytetä nimenomaisesti isännöitsijäntodistuksen antamista ostajalle.

Koska isännöitsijäntodistus on käytännössä erittäin merkittävä ostajalle annettava asiakirja asuinhuoneiston kaupassa, olisi selkeintä, että sen antamisesta säädettäisiin *de lege ferenda* kiinteistönvälityslain 10 §:ssä nimenomaisesti. Nykysääntelyn valossa välittäjän on vaikea hahmottaa kaikkia ostajalle annettavia asiakirjoja, kun niitä on lueteltu sekä kiinteistönvälityslain 10 §:ssä että markkinointiasetuksessa. Lisäksi markkinointiasetuksessa on säädetty annettavaksi useita samoja tietoja, joita isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi, joten isännöitsijäntodistus olisi selkeintä mainita kiinteistönvälityslaisissa ostajalle annettavana asiakirjana ja poistaa päällekkäiset kohdat markkinointiasetuksesta. Jotta isännöitsijäntodistus palvelisi mahdollisimman hyvin, tulisi sen tietosisältö määrittää *de lege ferenda* selkeämmin. Tällä hetkellä isännöitsijäntodistuksen sisältöä säännellään sekä asunto-osakeyhtiölain 7:27:ssä että isännöitsijäntodistusasetuksessa. Olisi selkeintä, että isännöitsijäntodistuksen sisällöstä säädettäisiin kokonaisuudessaan isännöitsijäntodistusasetuksessa, ja asunto-osakeyhtiölaissa olisi vain viittaus asetukseen.

Tutkielmassa on käsitelty tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä. Tutkielmassa on perehdytty ratkaisuihin KKO 1995:150, KKO 2001:121, KKO 2009:81 ja KKO 2020:26, joissa korkein oikeus on ottanut kantaa välittäjän tiedonantovelvollisuuteen ostajaa kohtaan. Uusin ratkaisu KKO 2020:26 poikkeaa aiemmasta oikeuskäytännöstä. Ratkaisussaan korkein oikeus asettaa ostajille aiempaa laajemman selonottovelvollisuuden ja sen sijaan välittäjän tiedonantovelvollisuus – erityisesti tietojen selventämisvelvollisuus – on aiempaa suppeampi.³⁴⁸ Ratkaisu KKO 2020:26 voi olla yksittäinen näyttöratkaisu tai sitten korkein oikeus alkaa supistaa välittäjän tiedonantovelvollisuutta tulevissa ratkaisuissaan. Koska yksi ratkaisu ei vielä muuta vakiintunutta korkeimman oikeuden tulkintalinjaa, voidaan edelleen perustellusti todeta, että välittäjällä on laaja tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan.

³⁴⁷ Palo – Linnainmaa 2004, s. 192–193. Näin myös Keskitalo 2017, s. 356.

³⁴⁸ KKO 2020:26.

Tämä tarkoittaa sitä, että välittäjän tulee tiedonhankinnan ja -välittämisen lisäksi perehtyä saamiinsa tietoihin, arvioida saamiensa tietojen laatua ja aktiivisesti selvittää sekä täydentää puutteellisia tietoja ja kertoa niistä ostajalle. Välittäjä ei kuitenkaan saa suodattaa saamiaan tietoja, vaan välittäjän tulee luovuttaa ostajalle myös puutteellisena tai ristiriitaisena pitämänsä tiedot. Kiinteistönvälityslain esitöiden³⁴⁹ ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännön³⁵⁰ mukaan välittäjän on myös tarvittaessa selvitettävä ostajalle asiakirjan sisältämän tiedon merkitys, jos se on hänelle epäselvä.

6.4. Seuraamusjärjestelmä

Tutkielman luvussa 5 on käsitelty kiinteistönvälityslain 13–15 §:ssä säädettyä seuraamusjärjestelmää. Myyjän käytettävissä oleva ensisijainen seuraamus välittäjän virheestä on kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukainen välityspalkkion alentaminen, mutta välityspalkkion poistamisen ja toimeksiantosopimuksen purkamisen järjestäminen etusijajärjestykseen toisiinsa nähden on haastavampaa. Tutkielmassa päädytään siihen, että nämä oikeussuojakeinot ovat käyttöedellytyksiltään rinnakkaiset. Näin ollen välityspalkkion poistamisen ja toimeksiantosopimuksen purkamisen erottaa toisistaan vain oikeussuojakeinojen erilainen ajallinen ulottuvuus. Kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaan toimeksiantosopimusta ei saa purkaa sen jälkeen, kun myyjä on hyväksynyt asunnosta tehdyn tarjouksen, mutta välityspalkkion poistamista myyjä voi vaatia vielä tarjouksen hyväksymisen jälkeenkin.

Kiinteistönvälityslain 13.2 § ei ole kovin onnistunut säännös. Kiinteistönvälityslain 13 §:ssä ei ole lainkaan viivästystilanteiden osalta KSL 8:8:ää vastaavaa sääntelyä tilaajan oikeudesta vaatia sopimuksen täyttämistä ensisijaisena oikeussuojakeinona. Virheen osalta kiinteistönvälityslain 13 §:ssä ei ole KSL 8:16:ää vastaavaa sääntelyä virheilmoituksen eli reklamaation tekemisestä, eikä KSL 8:18:n mukaista sääntelyä virheen oikaisusta ensisijaisena oikeuskeinona. Lisäksi ne oikeussuojakeinot, jotka on esitetty kiinteistönvälityslain 13.2 §:ssa, ovat toisiinsa nähden ristiriitaisessa järjestyksessä, sillä toimeksiantosopimuksen purkaminen on ensimmäisenä toisin kuin yleisessä sopimusoikeudessa. On myös ongelmallista, että toimeksiantosopimuksen purkamisen soveltamisedellytykset jäävät epäselviksi, koska lain sanamuodon mukaan toimeksiantosopimuksen purkamiseksi ei edellytetä olennaista virhettä, eikä säännöksen soveltamisedellytyksiä avata voimassa olevan lain esitöissä, vaan sen sijaan vanhan lain esitöissä. Niissä

³⁴⁹ HE 58/2000, s. 17.

³⁵⁰ KRL 3143/81/2011.

viitataan purkuoikeuden vastaavan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, joissa purkuoikeudelta edellytetään olennaista virhettä. Lisäksi vanhan lain esitöissä käytettyjen esimerkkien perusteella purkamiseen oikeuttaa vain välittäjän olennainen virhe.³⁵¹ *De lege ferenda* olisi suositeltavaa, että kiinteistönvälityslain 13.2 § säädettäisiin vastaamaan KSL 8 luvun sääntelyä tai että kiinteistönvälityslakiin otettaisiin viittaussäännös KSL 8 lukuun. Viittaussäännös on suositeltavampi vaihtoehto, ettei tarpeettomasti toisteta toisessa laissa säädettyä ja ettei tahattomasti säädetä KSL:sta poikkeavaa sääntelyä esimerkiksi erilaisten termi- tai sanavalintojen myötä.

Kiinteistönvälityslain 14 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Välitysliikelain 14 §:ssä ei kuitenkaan ole määritelty, milloin välitysliikkeen suoritusta pidetään virheellisenä ostajan näkökulmasta. Kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaisen tiedonantovelvollisuuden ja kiinteistönvälityslain 11 §:n mukaisen selonottovelvollisuuden täyttäminen. Esitöiden sekä oikeuskirjallisuuden mukaan välittäjän korvausvastuu ostajaa kohtaan perustuukin useimmiten edellä mainittujen tiedonanto- tai selonottovelvollisuuden rikkomiseen.³⁵² Arvioitaessa, onko välittäjä rikkonut kiinteistönvälityslain 9 §:n mukaista tiedonantovelvollisuuttaan, tulkinta-apuna voidaan mielestäni käyttää asuntokauppalain 6:11:n yleistä virhesäännöstä, 6:20:n taloudellista virhettä koskevaa säännöstä ja 6:21:n oikeudellista virhettä koskevaa säännöstä, koska välittäjän keskeisin tehtävä kiinteistönvälityslain mukaan on antaa ostajalle oikeat tiedot asunnosta, ja asuntokauppalain virhesäännösten mukaan asunnon virheellisyyttä arvioidaan ostajalle annettujen tietojen näkökulmasta. Kyseisistä asuntokauppalain säännöksistä ilmenee sama lähtökohta kuin kiinteistönvälityslaistakin, eli myydyn asunnon tulee vastata ostajalle siitä ennen kaupantekoa annettuja tietoja tai muutoin kaupan kohteena oleva asunto on virheellinen. Säännöksistä on lisäksi nähtävissä, mitä tietoja ostajalle tulee antaa asunnosta, ettei asuntoa pidetä virheellisenä. Mikäli arvioinnissa päädytään siihen, että välittäjän suorituksessa on virhe ja hän ei ole täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan, ostajalle syntyy oikeus vaatia vahingonkorvausta välittäjältä kiinteistönvälityslain 14 §:n nojalla.

Kiinteistönvälityslain 15 §:ssä säädetään ostajalle suoritetun korvauksen jakautumisesta myyjän ja välittäjän välillä. Kiinteistönvälityslain 15.2 §:n mukainen myyjän takautumisoikeus

³⁵¹ HE 179/1987, s. 26.

³⁵² HE 58/2000, s. 19 ja Jokimäki 2001, s. 87.

välitysliikkeeltä on ongelmallinen tilanteissa, joissa myyjä on tuomittu maksamaan hinnanalennusta ostajalle asunnon virheen vuoksi. Ongelmallisuus johtuu siitä, ettei hinnanalennuksen kompensoiminen vahingonkorvausta vastaavasti ole yleisten velvoiteoikeudellisten oppien mukaista, koska se johtaa myyjän saamaan perusteettomaan etuun rikkoen samalla rikastumiskieltoa sekä johtaa välittäjän osalta punitiiviseen vahingonkorvaukseen.

Oikeuskirjallisuudessa on aiemmin katsottu velvoiteoikeudellisten yleisten oppien mukaisesti, ettei välitysliikkeen pitäisi joutua korvaamaan myyjälle tämän ostajalle suorittamaa hinnanalennusta, sillä myyjä saisi tällöin perusteetonta etua.³⁵³ Oikeuskäytäntö on kuitenkin poikennut kirjallisuuden linjasta jo ennen Palon ja Linnainmaan aiemman kirjan julkaisuajankohtaa (vuosi 2002). Korkein oikeus on katsonut ratkaisuisissaan KKO 1983 II 92, KKO 2003:61 ja KKO 2015:72, että välittäjä voidaan tuomita maksamaan vahingonkorvausta myyjän hinnanalennuksen vuoksi joko kiinteistönvälityslain 15.2 §:n nojalla myyjälle³⁵⁴ tai kiinteistönvälityslain 14 §:n nojalla ostajalle³⁵⁵ riippuen kumpi osapuoli on jutussa kantajana. Lisäksi jo vanhan lain esitöissä on nostettu esiin, että myyjä voi hyötyä taloudellisesti välittäjän laajasta korvausvastuusta hinnanalennustilanteissa. Myyjän hyötymisestä huolimatta esitöiden mukaan välittäjän korvausvastuuta ei ole syytä rajoittaa ja velvoittaa myyjää vastaamaan yksin vahingosta, jos myyjä on joutunut antamaan hinnanalennusta välittäjän tuottamuksellisen virheen vuoksi. Esitöissä on perusteltu poikkeamista yleisten oppien mukaisesta myyjän täydestä vastuusta sillä, että myyjä on kuluttajan asemassa ja turvautuu ammattimaiseen välittäjään luottaen siihen, että kauppa saadaan tehtyä asianmukaisesti, ja ettei myyjä joudu myöhemmin ostajan oikeudellisten toimien tai korvausvaatimusten kohteeksi.³⁵⁶

Välitysliikkeen vahingonkorvausvelvollisuus kiinteistönvälityslain 14 §:n ja 15.2 §:n nojalla myyjälle tuomitun hinnanalennuksen vuoksi on siten vakiinnuttanut asemansa oikeusjärjestelmässämme erityislainsäädännössä tehtynä poikkeuksena velvoiteoikeudellisista yleisistä opeista.³⁵⁷ Oikeusohje on mielestäni perusteltu, koska muussa tapauksessa nykyllä säädännössä myyjällä ei olisi keinoa saada välitysliikettä vastuuseen – tai ainakaan riittävään vastuuseen – hinnanalennustilanteissa. Myyjä voisi vaatia hinnanalennuksen vuoksi välitysliikkeeltä kiinteistönvälityslain 13.2 §:n mukaisesti välityspalkkion alentamista tai sen poistamista

³⁵³ Palo – Linnainmaa 2002, s. 695–696.

³⁵⁴ KKO 1983 II 92, KKO 2003:61.

³⁵⁵ KKO 2015:72

³⁵⁶ HE 179/1987, s. 11.

³⁵⁷ Näin myös Keskitalo 2017, s. 394.

kokonaan, mutta vastuu rajoittuisi tällöin välityspalkkion määrään, mikä ei välttämättä vastaisi läheskään myyjän hinnanalennuksena suorittamaa rahamäärää.