



Vaasan yliopisto  
UNIVERSITY OF VAASA

Rita Rautesalo

**KIINTEISTÖ- JA ASUNTOKAUPPOJEN VASTUIDEN JAKAUTUMINEN**

Yritys- ja rahoitusjuridiikka

Kauppätieteiden pro gradu -tutkielma

Talousoikeus

VAASA 2020

---

**VAASAN YLIOPISTO**

<b>Tekijä:</b>	Rita Rautesalo	
<b>Tutkielman nimi:</b>	Kiinteistö- ja asuntokauppojen vastuiden jakautuminen	
<b>Tutkinto:</b>	Kauppätieteiden maisteri	
<b>Oppiaine:</b>	Talousoikeus	
<b>Työn ohjaaja:</b>	Prof. Pekka Vainio	
<b>Valmistumisvuosi:</b>	2020	<b>Sivumäärä:</b> 88

---

**Tiivistelmä**

Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupat sekoitetaan monesti toisiinsa. Kuitenkin niissä on oleellisia eroja. Yhteistä niissä kuitenkin on se, että vastuuta kertyy kaupan jokaiselle osapuolelle kaupanteon jälkeenkin. Pro gradussani tutkin ensisijaisesti asuntokauppaa (asunto-osakkeiden) sekä kiinteistökaupan osalta enimmäkseen talojen vastuun jakautumista. Ostajan tiedonottovelvollisuuden vuoksi hänen on oltava huolellinen tutustuessaan hankkimaansa asuntoon. Hän ei voi yleensä purkaa kauppaa ilman vakavia seuraamuksia. Asuntokaupoissa luotetaan liikaa myyjän korvausvastuuseen. Kyseessä ei kuitenkaan ole itsestäänselvyys, että myyjä on vastuussa. Asuntokauppalain mukaan ensimmäinen myyjä voi joutua asunnon virheen vuoksi vastuuseen paitsi omalle sopimuskumppanilleen (asuntonsa ostajalle) myös asunnon myöhemmälle omistajalle. Vaikka myyjä on pääasiassa vastuussaan tarjoamastaan kohteesta, kiinteistönvälittäjällä saattaa olla enemmän erityistietoa käytössään ja näin ollen hänen vastuuta pidetään suurempana. Kiinteistönvälittäjän tulee noudattaa tarkasti selonotto- ja tiedonantovelvoitteitaan. Yhä useammin löydetään rakennusvirheitä tai puutteita. Välillä kuitenkin urakoitsijaa ei saada vastuuseen, jos rakennusvirhettä ei havaita heti tai urakoitsija on selvitystilassa tai konkurssissa. Laajemmin kiinteistö- ja asuntokaupoissa, varsinkin omakotitalon kaupoissa, käytetään kuntotarkastajaa.. Tarkastaja vastaa vain suorituksessaan olevasta virheestä, eikä kiinteistössä esiintyvistä virheistä. Hänen korvattavakseen tulevat vain syy-yhteydessä omaan suoritukseen luettavat virheet.

Asiasanat: asuntokauppa, asuntokauppalaki, kiinteistökauppa, kosteus- ja homeongelmat, maakaari, tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

**Abstract**

Real estate and housing stock trades are confused together. What is common, however, is that responsibilities accrue to each party to the trade for a long time. In this master paper, I primarily study the division of responsibilities between detached houses in terms of housing sales and real estate sales. Due to the buyer's obligation to provide information, buyer must be careful when inspecting the apartment he/she has purchased. Buyer cannot usually dismantle a trade without severe penalties. In general, home sales rely too much on the seller's liability. However, it is not self-evident that the seller is liable. According to the housing sales act, the first seller may be liable not only to his/her own contractual partner (his own buyer) but also to the subsequent owner of the apartment due to a defect in the apartment. Although the seller is primarily responsible for what he offers, the real estate agent may have more specific information and therefore his responsibility is considered to be greater. The real estate agent must strictly comply with its reporting and disclosure obligations. Increasingly, construction defects are found. Sometimes, however, the contractor will not be held liable if a construction defect is not detected immediately or the contractor is in liquidation or bankruptcy. More broadly, a condition inspector is used in real estate and housing transactions, especially in family homes. The inspector is only liable for an error in his performance, not for an error in the property. Only errors that can be read in the context of one's own performance will be compensated for.

Keywords: housing trade, housing trade law, moisture-/ mold problems, real estate trade, reporting responsibility, the arc law

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>sivu</b>
Tiivistelmä	2
Abstract	3
Lyhenteet	6
1. Johdanto	7
1.1 Tutkimuskohteen kuvaus	9
1.2 Tutkimusongelmat	9
1.3 Tutkimusmenetelmät – ja rakenne	10
2. Kiinteistö- ja asuntokauppa lainmukaisesti	11
2.1 Asiakirjat	11
2.2 Sopimus kaupankäynnin edellytyksenä	12
2.3 Sopimuksen sovittelu	14
3. Vastuullinen rakentaminen	16
4. Kiinteistö- ja asuntokaupan toteuttaminen	18
4.1 Asunnon kauppa	18
4.2 Asunto-osakkeen kauppa	19
4.3 Uuden asunnon kauppa	20
5. Välitystyö prosessina	22
5.1 Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus	24
5.2 Hyvä liiketapa	26
6. Asuntokaupan vastuiden jakautuminen	28

6.1 Rakennuttajan vastuu	28
6.2 Ostajan vastuu	32
6.3 Kiinteistönvälittäjän ja myyjän vastuut	39
6.4 Kuntotarkastajan vastuu	46
7. Kosteushaitat: kuka vastuussa?	52
8. Virhetyyppejä asuntokaupassa: kuka vastuussa?	56
8.1 Virheilmoitus	59
9. Kaupan purkaminen oikeustoimena	61
10. Sopimusrikkomukset ja korvausvastuut	65
10.1 Sopimusten tärkeys	65
10.2 Ostajan huolellisuus	67
10.3 Kenen korvausvastuu?	68
10.4 Kaupan sovittelu ja riidat	70
11. Haastattelu: Kiinteistönvälittäjä, LKV Anne Salo-Karhu	73
12. Päätelmät ja pohdinnat	75
LÄHDELUETTELO	81
Sähköinen aineisto	83
<b>Oikeuslähteet</b>	84

**LYHENTEET**

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
AML	Arvopaperimarkkinalaki 14.12.2012/746
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
AKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
HE	Hallituksen esitys
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
KSL	Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38
MK	Maakaari 12.4.1995/540.
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
OYL	Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624
TVL	Tuloverolaki (30.12.1992/1535)
VahL	Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412

## 1. Johdanto

Kiinteistönmuodostamislain 116:2 § mukaan kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistönä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat sekä luonnonsuojelulain mukaiset suojelualueet ja lunastuksen perusteella erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Sopimusvapauden mukaan kiinteistön kaupassa myyjän ja ostajan velvoitteet määräytyvät ensisijaisesti heidän tekemänsä sopimuksen mukaan.

Kiinteistöjen vaihdanta ja käyttö on monin tavoin tarkemmin säädeltyä kuin irtaimen omaisuuden kauppa. Kiinteistön kauppa, vaihto ja lahjoitus on tehtävä kirjallisesti julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kiinteistön omistukseensa saanut on velvollinen hakemaan lainhuutoa säädettyssä ajassa toimivaltaisesta maanmittaustoimistosta. Kiinteistön määräalaa ja määräosaan sovelletaan monissa suhteissa samoja sääntöjä kuin kokonaiseen kiinteistöön.

Kiinteistön kauppa tehdään kauppakirjalla. Maakaaren 2. luvun 1§ mukaan kiinteistön kauppa tehdään kirjallisesti, jonka myyjä, ostaja ja heidän asiamiehensä allekirjoittavat. Kauppakirja sisältää luovutustarkoituksen, luovutettavan kiinteistön, myyjän sekä ostajan nimet ja kauppahinnan sekä muun vastikkeen. Kiinteistön kauppa on tehtävä näin säädetyllä tavalla ja siinä oleva sitoo osapuolia.

Asunto-osakkeen kauppa tehdään myös kauppakirjalla, jonka osapuolet allekirjoittavat. Sopimus sitoo allekirjoittajiaan. Toisinaan siitä, mitä kuuluu kiinteistökauppaan saattaa tulla epäselvyyttä, tai kuka on vastuussa asunnossa esiintyvässä virheessä, voi siirtyä Korkeimman oikeuden (KKO) ratkaistavaksi. Kiinteistö tai asuntokauppa on monelle suuri asia, joten asunnon ostoon nykyisiin ja tulevaisuudessa vaikuttaviin seikkoihin on hyvä tutustua huolellisesti ennen ostopäätöstä. Kuluttajariitalautakunnan ylitarkastaja Timo Massonin mukaan moni riita vältetään, kun isännöitsijäntodistuksiin kirjataan jo päätettyjen remonttien tulevat korjaustarpeet (Taloussanomien 2010).

Kun ostaa asunnon on hyvä tietää, kuka on vastuussa, jos asunnossa esiintyy virhe. Pro gradukseni keskitytäänkin tarkemmin, mikä vastuu kuuluu kenellekin kiinteistö- ja asuntokaupoissa ja mitkä ovat rakentajan, ostajan, kiinteistönvälittäjän, myyjän ja

kuntotarkastajan vastuut. Joskus virhe joko kaupanteossa tai asunnossa itsessään velvoittaa taloudelliseen korvausvelvollisuuteen. Kuitenkaan jokaista virhettä ei lasketa oikeudellisessa kirjallisuudessa virheeksi. Säynäslahti (2012:2) toteaa: ”Vaikka asunnossa olisi puutteita ja vikoja tai peräti rakennusteknisiä virheitä, niin asuntokauppain mukaan ei kuitenkaan esiinny virhettä. Hänen mukaan virheestä seuraa yleisemmin hinnanalennus.” Helpoin keino on sovitella kauppaa, mutta välillä riidellään oikeudessa. Riitely oikeudessa on kuitenkin kallista, ja onkin syytä miettiä, voisiko riitaa sovitella muuten.

Aihe on ajankohtainen ja kuluttajaneuvontaan ollaan yhä enemmän yhteydessä riitatapauksissa. Vaikka jokainen kiinteistö- ja asuntokauppa on erilainen, laillisia perusteita tulee noudattaa. Aina kauppa ei ole selkeä, eikä laki anna välttämättä suoraa vastausta, jolloin KKO:n ennakkotapaukset ovat hyvänä mallina ratkaisun löytämiseen.

Kuluttajalautakuntaa saapui vuonna 2017 yli 500 rakentamiseen ja remontointiin ja vajaat 500 asuntokauppaan ja kiinteistönvälitykseen liittyvää valitusta. Ratkaisuja tehtiin noin 1100 kappaletta. Päätös kestää puolestatoista vuodesta pariin vuoteen. Myös valtakunnalliseen kuluttajaneuvontaan otettiin yhteyttä noin kerran päivässä uudisrakentamisen yhteydessä. Muun muassa rakennusvirheistä sekä äänieristyksen puitteista ollaan usein yhteydessä (Helsingin Sanomat 2018).

## **1.1 Tutkimuskohteen kuvaus**

Pro gradu -tutkimuksessa keskityn lähinnä asuntokauppoihin, kuten asunto-osake- ja omakotitalokauppoihin, koska kiinteistömääritelmä on melko laaja. Kiinteistö- ja asuntokaupoissa on paljon samoja periaatteita, joten niitä ei voi välttyä käsittelemässä myös yhdessä. Asuntokauppojen vastuut jakautuvat eri osapuolten välillä. Oleellisimpia osapuolia asuntokaupassa ovat rakennuttaja, myyjä, välittäjä, kuntotarkastaja sekä asiakas.

Asuntokaupassa tärkeät lait perustuvat muun muassa asuntokauppalakiin (AsKL), lakiin kiinteistönvälityksestä (KVäLL) sekä kuluttajansuojalakiin (KSL). Asunto-osakekaupat, jotka ovat tehty ennen 1.9.1995, sovelletaan osin kauppalakia (KL). Tämän jälkeen tehtyihin

kauppoihin noudatetaan pääosin asuntokauppalakia (ASKL). Kuluttajaa koskevat lait ovat pääosaltaan pakottavia (Kasso 1997:226-227).

Tutkielmassa tuodaan esille myös kauppaan liittyviä virheitä sekä käsitellään sopimusrikkomuksia ja korvausvastuita. Aihe on hyvin ajankohtainen, koska yhä useampi kärsii kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamista haitoista. Esimerkiksi 1960-1970-luvulla rakennetuissa pientaloissa esiintyy eniten kosteusvaurioita. Nykyään kosteusvaurioihin kiinnitetään enemmän huomiota rakennettaessa ja mittausten avulla selvitetään kosteuden pitoisuutta rakenteissa (Koskinen 2004:42-45). Kuitenkin asuntokauppoihin liittyy epäselvyyksiä ja riitatilanteita, joita voi ennaltaehkäistä vain riittävän tiedon jakamisella sekä kaupan osapuolten luotettavalla yhteistyöllä. Asuntokaupassa jokaisella osapuolella: asiakkaalla, rakennuttajalla, myyjällä, välittäjällä, kuntotarkastajalla ja vakuutusyhtiöllä on erilaiset vastuut. Myös isännöitsijällä ja asunto-osakeyhtiön hallituksella on vastuu tiedottaa oleellisia tietoja asuntokauppaan liittyen, kuten tulevat remontit.

## 1.2 Tutkimusongelmat

Tutkimuksessa keskitytään seuraavaa päätutkimusongelmaan:

Miten kiinteistö- ja asuntokaupoissa vastuut jakautuvat eri osapuolten välillä (rakennuttaja, asiakas, myyjä, kiinteistönvälittäjä, kuntotarkastaja)? Millainen on isännöitsijän ja asunto-osakeyhtiön vastuu? Kuinka tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet liittyvät osapuolten vastuukysymyksiin?

Sekä seuraaviin päätutkimusta selittäviin ongelmiin:

1. Kiinteistö – ja asuntokauppojen lailliset perusteet: kuinka ne eroavat toisistaan?
2. Kuinka Korkein oikeus on ratkaisut vastuisiin liittyviä riitapauksia?
3. Kuinka välittäjän laajat tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet ovat perustana vastuulliselle kaupankäynnille?

4. Myyjän ja välittäjän vastuusuhte: kuinka vastuu yhdistyy ja eroaa?
5. Kiinteistö - ja asuntokaupan virheiden tyypit: miten virheet eroavat vastuun kantamisen mukaan?
6. Vahingonkorvausvastuun ja kaupanpurkamisen kiemurat.

### **1.3 Tutkimusmenetelmät – ja rakenne**

Pro gradu -tutkimuksessani käytän lähteinä pääasiassa aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja artikkeleita sekä lain säännöksiä, Korkeimman oikeuden ja muiden tuomioistuinten ratkaisuja ja oikeuskirjallisuutta. Tutkimus pohjautuu asuntokauppalakiin ja maakaareen. Metodi on lainopillinen ja empiirinen. Helsingin Sanomien esimerkkitaapaukset antavat tutkimukseen käytännönesimerkkejä.

Asunto- ja kiinteistökaupoissa noudatetaan lakeja. Tutkimuksessa on paljon KKO:n oikeustapauksia esimerkkinä, jotka selventävät ja laajaa aihetta sen lakiviidakon vuoksi. Se sisältää myös kiinteistönvälittäjän haastattelun, josta saa käytännöllistä kuvaa asunto- ja kiinteistökaupoista.

Tutkimuksessa tutustutaan ensin asunto- ja kiinteistökaupan laillisiin sopimusperusteisiin, jota jatketaan vastuuasioilla hyvästä rakennustavasta kiinteistönvälittäjän hyvään kauppatapaan tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia noudattaen. Seuraavaksi tutkimuksessa avataan ostajan, rakentajan, myyjän sekä kiinteistönvälittäjän ja kuntotarkastajan vastuualueita sekä tuodaan esille myös asunto-osakeyhtiön isännöitsijän ja hallituksen velvollisuudet. Jotta aiheesta saa kokonaiskuvan, siinä käsitellään eri virhetyyppejä ja niistä johtuvaa vastuun jakautumista. Kosteus- ja homehaitat ovat käsitelty erikseen virhetyypeistä, koska nykyään ne aiheuttavat yhä lisääntyvässä määrin riitoja vastuiden selvittelyjen kannalta ja sen perusteella ne on korostettu erillisenä kappaleena. Tutkimuksessa käsitellään myös vahingonkorvausvelvollisuuksien jakautumista sekä kaupan purkautumista. Värikkyyttä tutkimukseen tuo kiinteistönvälittäjän haastattelu, joka osoittaa, kuinka huolellinen jokaisen osapuolen on syytä olla kiinteistö- ja asuntokaupassa.

## 2. Kiinteistön ja asunnon kauppa lainmukaisesti

Kiinteistön ja asunto-osakkeen kauppojen teko on sikäli samanlaista, että molemmissa tarvitaan useita asiakirjoja ja kauppasopimus tulee jokaisen osapuolen allekirjoittaa kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kuitenkin kiinteistön kaupassa, kuten vanhan talon ostossa on tärkeää olla vielä huoleellisempi kuin uudessa asunto-osakkeen kaupassa.

### 2.1 Asiakirjat

Kiinteistön kaupassa oleellisena ovat asiakirjat. Lainhuutotodistus selventää kiinteistön oikean omistajan. Se sisältää kiinteistön yksilöinnin, pinta-alan, lainhuudon haltijan nimen ja henkilötunnuksen, kiinteistön huudattamattoman luovutuksen, määräalan sijainnin kiinteistöllä sekä kiinteistön ulosmittauksen tai muun vallintarajoituksen. Rasiustodistus sisältää kiinteistön yksilöinnin, pinta-alan, kiinnitykset, kirjatut erityiset oikeudet, ulosmittaukset ja muut vallintarajoitukset. Lisäksi kiinteistökauppaa varten tarvitaan kiinteistörekisteriote, kartta, selvitys kaavoituksesta, kunnan rakennusjärjestys, rakennuslupa, tieto liittymän rakennussopimuksesta ja selvitys kiinteistön kunnosta (Linnainmaa 2002: 56-60).

Lainhuutoasiat ovat yleensä monimutkaisia ja aiheuttavat välillä riitaa. Seuraavassa KKO:n ratkaisussa on kysymys asiassa sovellettavasta laista ja määräalan luovutuksensaajien oikeusaseman arvioinnista.

KKO 2015:5

A:n vanhemmat olivat ostaneet tilan ja saaneet siihen lainhuudon. A oli ostanut heiltä tilan ja myöhemmin saanut siihen lainhuudon. Tilasta oli vuonna 1956 myyty määräala, ja määräalan nykyiset omistajat hakivat vuonna 2010 siihen lainhuutoa. Kuitenkin A vastusti lainhuudon myöntämistä.

Myös lohkomis- ja lunastamiskysymykset ovat sellaisia, joita KKO joutuu toisinaan ratkaisemaan. Kiinteistönmuodostamislain 60 §:ssä säädetään lunastamisen kiinteistökohtaisista edellytyksistä.

KKO 2015:8:

Asuinkiinteistön omistaja haki kiinteistönsä kohdalla olevan vesijätön lunastamista. KKO:n mukaan vesijätö ei kuitenkaan huomattavasti haitannut kiinteistön käyttöä rakennuspaikkana, joten lunastamiseen ei ollut perustetta.

KKO 2014:103

Kiinteistöstä oli aikaisemmin erotettu lohkomalla kolme määräalaa vapaa-ajan rakennuspaikoiksi. Kiinteistön omistaja haki määräalan lohkomista rakennuspaikaksi, jolloin talonrakennus kuuluisi määräalaan. Kaupunki kuitenkin vastusti tätä. Korkein oikeus päätyi siihen,, ettei lohkomiselle ollut edellytyksiä.

## 2.2. Sopimus kaupankäynnin edellytyksenä

Velvoiteoikeuden pääsääntönä on sopimusvapaus. Varallisuus oikeudessa noudatetaan sääntöjä ja periaatteita. Säännöt ovat yksiselitteisiä ja ehdottomia. Periaatteet ovat luonteeltaan yleisiä ja väljiä. Sopimusoikeuteen kuuluu sekä sääntöjä että periaatteita. Sääntötyyppinen normi on, että kiinteistökaupat tulee tehdä kirjallisesti, jonka kaupanvahvistaja vahvistaa allekirjoittajien läsnä ollessa (Saarnilehto 2000:58-59).

Asuntokauppalain 1 luku 11a § säätelee kauppasopimuksen sisällöstä. Kauppasopimuksessa on käytävä ilmi ainakin kaupan kohde, myyjä ja ostaja, kauppahinta ja velaton hinta, asuinhuoneiston valmistuminen ja hallinnon luovuttamisen ajankohta tai arvio niistä, ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tietoja turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta, yhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi oletettujen vakuuksien lajit ja määrät sekä ajankohta, jolloin vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta. Sopimuksessa ilmenee myös, miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen, ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija osakkeen omistajien kokouksessa sekä myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus ja selvitys virheistä. Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista säätelee sopimuksen tekemistä.

Myyjä ja ostaja tekevät yhdessä esisopimuksen myöhemmin tehtävästä kaupasta esimerkiksi tilanteessa, jossa ostajan sen hetkinen asunto on vielä myymättä. Kauppa varmistetaan vasta, jos asunto saadaan myydyksi tietyn määräajan kuluessa. Sopimussakko lankeaa sen osapuolen maksettavaksi, joka kieltäytyy kaupasta (Linnainmaa 2002:33).

Kiinteistön kaupassa käytetään kauppakirjaa. Siihen merkitään myyjän ja ostajan tiedot, kaupan kohde, käyttötarkoitus, pinta-ala, velaton myyntihinta, laina ja maksutapa sekä maksuehdot (Nevala 2005, 188, 200; Kasso 2005, 405-406). Maakaaren 2.luvun 1§ mukaan kiinteistön kauppa tehdään siis kirjallisesti, jonka myyjä, ostaja ja heidän asiamiehensä allekirjoittavat. Kauppakirja sisältää luovutustarkoituksen, luovutettavan kiinteistön, myyjän sekä ostajan nimet ja kauppahinnan sekä muun vastikkeen. Kiinteistön kauppa on tehtävä näin säädetyllä tavalla ja siinä oleva sitoo osapuolia.

KKO 1995:199

A oli myynyt rakennusliikkeelle määräalan. Kauppakirjassa oli ehto, että kauppa toteutuu, jos määräalalle saadaan kaavoitettua maata rakennusliikkeen hyväksymä määrä. Kauppa puretaan, jos kaavoituksesta ei ole saatu varmuutta tai kaavoitussopimusta ei ole tehty sovittuun ajankohtaan mennessä. Vaikka kaavoitus ei toteutunut edellytetyllä tavalla katsottiin, että edellinen ehto oli purkavana ehtona mitätön. Kiinteistön kauppa jäi näin pysyväksi.

Kauppakirjan laatii kiinteistönvälittäjä tai esimerkiksi pankin notariaatti tai juristi, joka vastaa sen pätevydestä sekä ammattitaitoisesta laatimisesta. Puolison suostumus on tarvittaessa pyydettävä kauppakirjaan, joka on mahdollinen myös erillisellä asiakirjalla (Linnainmaa 2002:33).

KKO 2015:4

Käräjäoikeus oli tuomiollaan ostaja C:n kanteesta purkanut kiinteistön kaupan sekä velvoittanut A:n ja tämän puolison B:n yhteisvastuullisesti palauttamaan kauppahinnan C:lle ja suorittamaan hänelle korvauksia. Kysymys oli B:n kelpoisuudesta, mutta hänellä oli ollut lainopillinen asiamies. Korkein oikeus ei purkanut tuomiota.

Kauppakirjassa ei saa esiintyä muotovirhettä, koska muuten saanto ei saa lainhuutoa. Virheeseen ei tarvitse vedota, eikä virheeseen saa vedota, jos lainhuuto on jo tehty. Palon ja Linnainmaan (2002:60) mukaan tällaiset riidat ovat harvinaisia, enemmän kiistelyä esiintyy kiinteistön laadusta. Kauppa voi olla pätemätön myös esimerkiksi osapuolen oikeuskelvottomuuden, ostajan maksuviivästyksen, kaavoituksen sopimusvastaisuuden tai kaupan kohteen arvon muutoksesta myyjän epätietoisuuden vuoksi. Myyjä voi vaatia kaupan purkua viivästyksen vuoksi. Maakaaren mukaan ostajan on vedottava virheen kohdalla kaupan purkamiseen ( Palo & Linnainmaa 2002:60, 62-63).

Sopimus voi olla myös pätemätön, jos allekirjoittaneelta puuttuu oikeus- ja oikeustoimikelpoisuus tai jos esiintyy edustusvaltavirheitä ja oikeustoimilainmukaisia väärinkäytöstilanteita ja julkiseen intressiin pohjautuvia pätemättömyysperiaatteita (Hemmo 2007:27).

## 2.3 Sopimuksen sovittelu

Julkisuusperiaatteessa sivulliset voivat luottaa, että todellinen oikeustila vastaa ulkoisten seikkojen perusteella syntynyttä kuvaa. Se helpottaa sopimuskumppanien selonottotyötä. Julkisuusperiaatteen ja sitomattomuusperiaatteen lisäksi on otettava huomioon vilpittömän mieli. Vilpittömän mielen mukaan ensin perustettu oikeus on myöhempää sopijapuolta kohtaan tehoton. Kuitenkin tätä suojaa ei ole, jos he ovat laiminlyöneet kohtuullista selonottovelvollisuutta (Saarnilehto 2000:90-97).

Vaikka yleisesti sopimuksen muuttaminen on miltei mahdotonta, Hemmo (2003:24-27) esittää ehtoja, joissa se onnistuu lainmukaisesti, kuten että laissa voidaan määrittää edellytyksiä, joiden mukaan sopimuksen osapuoli saa muuttaa vastiketta tai sopimusehtoa. Lisäksi on mahdollista, että laissa esiintyy oikeus osapuolelle muuttaa sopimuksen ehtoja tietyissä tilanteissa. Tosin osapuolen pitää käyttää tässä lain sallimaa varaumaa.

Ennakoimattomien, tuottamuksettomien tai voittamattomien olosuhteiden muutoksiin perustuva sopimussisältö tarkoittaa esimerkiksi ulkopuolista suoritusestettä, osapuolten taloudellisen tilanteen heikentymistä, lainsäädäntöuudistusta ja niin edelleen. Niissä muutos vaikuttaa alkuperäistä suoritusvelvollisuuksien tasapainoa. Toki näistä voi laittaa sopimukseen jo etukäteen ehdon. Sopimus ei myöskään sido poikkeustilanteissa, ylivoimaisen esteen eli *force majeure* takia. Jos viivästys on ulkopuolinen, jota ei voi ennakoida, ostaja ja myyjä vapautuvat vahingonkorvausvelvollisuudesta. Ostajan vastuu on ankarampaa, jota nimitetään *ankaraksi vastuuksi* ja myyjän vastuuta nimitetään *kontrollivastuuksi*, joka voi olla lievempi kuin *force majeure* -este (Saarnilehto 2000:70-71). Ankarasta vastuusta voi vapautua ylivoimaisten tapahtumien, vahingonkärsijän myötävaikutuksen ja vahingon kohteen erityisen vahinkoalttiuden vuoksi (Hemmo 2002:83).

Sopimuksia joudutaan joskus sovittelemaan. Perusteena tähän voivat olla joko sopimuksen sisältö tai sen ulkopuoliset seikat. Sopimuksen sisällössä edellytyksenä on velvoitteiden epätasapainoisuus, jossa vertailuna voidaan käyttää suoritusten keskinäistä arvoa ja dispositiivista oikeutta sekä yleisiä sopimusehtoja. Jos velvoitteet ovat toiselle osapuolelle tuntuvasti raskaammat tai kohtuuttomat, niitä voidaan tasapainottaa. Kuitenkin tilanteessa, jossa osapuolet ottivat riskin mahdollisen epäedullisen olosuhteiden kehittymisestä, sovittelua ei sallita. Tosin riskinoton arviointi otetaan huomioon eri tavalla eri sopimustyypeissä (Hemmo 2003:57-60). Kuitenkin Hoffrenin (2013:265-266, 268) mukaan oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että riittävä peruste sovittelulle on sopimuksen sisäisen epätasapainon johtuminen sopimuksen ulkoisista tekijöistä, kuten sopimusosapuolten epätasavertaisista neuvotteluasemista. Epätasapainoisia ehtoja ovat esimerkiksi liian ankarat reklamaatiolausekkeet, tiedollinen, taidollinen tai taloudellinen epätasapaino. Kohtuuttomana voi pitää ehtoa, jonka mukaan vain toinen sopijapuoli päättää sopimuksen ehdoista tai vastuunrajoitusehto, jossa myyjän vastuu suljetaan kokonaan pois. Toisaalta vastuunrajoitusehdosta voi olla kummallekin osapuolelle hyötyä, kun jaetaan lakisäänteistä riskinjakoa selkeämmin, eikä kaupan jälkeen tarvitse riidellä mahdollisesta virheestä, sillä myyjän vastuu on rajattu pois ja vastuunrajoitus otetaan huomioon kauppahinnassa. Saarnilehto (2010:88) lisää vielä lojaliteettiperiaatteen, jonka mukaan erityisesti pitkissä sopimuksissa voidaan odottaa lojaaliutta. Sopimuslojaliteetti on yhteydessä tiedonantovelvollisuuteen.

Asuntokauppalain mukaan ei tunneta yksilöityä virhevastuurajausta (AKL 6:2). Ostajalla on ”sellaisena kuin se on” -ehto, joka on myyjän vastuun puolesta rajallinen (Kasso 2010:293-294). Kauppakirjaan voidaan kirjata vastuunrajoitusehto. Tällöin ostaja vastaa, jos kaupanteon jälkeen siinä on virheitä. Vastuunrajoitusehdot pitää kirjata tarkasti ja yksilöidysti, koska ne sitovat osapuolia lähtökohtaisesti. Myös kauppahinnassa tämän tulee olla luonnollisesti huomioitu. Kuitenkin lauseke: ”myydään sellaisena kuin se on”, ei uuden maakaaren mukaan vapauta myyjää virhevastuista. Kauppakirjaan on syytä merkitä myös, jos tietyt ainesosat tai tarpeisto ei kuulu kauppaan (Palo & Linnainmaa 2002:75, 82-83).

### 3. Vastuullinen rakentaminen

Kiinteistönmuodostamislain 201:18 luku 125 § mukaan rakennuksen rakentamiseen vaaditaan rakennuslupa. Myös korjaus-, ja muutostyöhön tarvitaan lupa, jos se on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, laajentamiseen tai kerrosalaan lisättävän tilan laajentamiseen.

Kiinteistönmuodostamislain 201:20 luvun 149-150 § mukaan rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Uuden asunnon kaupassa suoritetaan vuositarkastus. AKL:4: 18 § mukaan myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan virheet. Vuositarkastus suoritetaan aikaisintaan 12 kuukautta tai viimeistään 15 kuukautta rakennusviranomaisen hyväksyessä kiinteistön asuttavaksi. Asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvan kiinteistön osassa oleva virhe kuuluu pääsääntöisesti yhteisölle vedottavaksi.

Rakentamisessa vastuu voi olla kuluttajan, grynderin eli ammattimaisen rakentajan tai se voi olla urakkasopimukseen perustuva. Kuluttajansuojalakia sovelletaan, jos yksityishenkilö hankkii talopakettin tai tekee urakkasopimuksen talonrakentajan kanssa.

Urakkasopimuksessa vastuu on suunnittelijalla ja valvojalla. Asunto-osakeyhtiö ei ole kuluttajansuojalain mukainen kuluttaja. Useimmiten asunto-osakeyhtiöiden rakentamisesta vastaa grynderi (Kinnunen 1997:81).

Urakkasopimuksessa urakoitsija sitoutuu tekemään rakennuskohteen sovitun mukaisesti. Sivu-urakkasopimuksessa rakennuttaja on yhteydessä suoraan urakoitsijaan. Mutta aliurakkasopimuksessa osa urakoitsijoista on tehnyt sopimuksen yhden urakoitsijan kanssa. Vastaanottotarkastuksessa rakennus tarkistetaan, josta alkaa yleensä vuoden pituinen takuu-aika. Sen puitteissa korjataan puutteita takuuajan päätyttyä, mutta kiireelliset, kuten home - ja kosteushaittatyöt suoritetaan heti. Jos takuutarkastus hyväksytään, urakoitsijan vastuu pääosin päättyy, mutta kymmenen vuoden sisällä, hänen tulee korjata poikkeukselliset, huolimattomat virheet. Nämä tulee kuitenkin osoittaa toteen. Vakuudet ovat myös rakentajien turvana. Suunnittelijalla ja valvojalla on rakennuttajaan

sopimussuhteet. Sopijapuolen tulee vastata kustannuksista, jos sopimuskumppanille niitä aiheutuu. Vastuunjaotus on rakennuttajan ja suunnittelijan välinen, joten kolmas osapuoli ei voi niihin vedota. Vastaava rakennustyönjohtaja valvoo rakennusprojektia. Hän vastaa myös työntekijöiden aiheuttamista lievistä huolimattomuudella aiheutuneista virheistä.

Työnjohtajan ollessa elinkeinoharjoittaja vastuu määräytyy samoilla periaatteilla kuin konsultin vastuu. Tavarantoimittajien vastuuta määritellään kauppaa-, kuluttajansuojaa- sekä tuotevastuulaissa (Kinnunen 1997:82-84).

Rakennusprojekteista on luettavissa monia epäonnistuneita tarinoita, kuten Helsingin Sanomien 17.1.2018 artikkelissa: ” *Katajanokalle nousseen uudistalon taustalta paljastuu rakennustarina, jossa lähes kaikki meni pieleen*”. Artikkelista on luettavissa esimerkiksi suuria ongelmia alkaen projektin suunnittelusta asuntojen luovutukseen. Merimiehille suunnattu yleishyödyllinen palvelutoimisto, MEPA omisti tontin Helsingin arvokkaimmalta alueelta, jonne se rakensi uuden talon. MEPAlla ei kuitenkaan ollut aiempaa kokemusta rakentamisesta, eikä asuntojen vuokraamisesta. Urakan toteuttajaksi valittiin Larmix-yhtiö, jolla ei myöskään ollut kokemusta näin isosta projektista. Lisärahoitusta kaivattiin, sillä esimerkiksi talon alla oli pilaantunutta maata. Pian asiat eivät sujuneet odotetusti ja Larmixin työ venyi, joten Helsingin Sailors Home purki sopimuksen heidän kanssaan. Uusien työnjohtajien kanssa havaittiin, että vesi valui pitkin keskeneräisiä kerroksia, vesihanoja oli avattu ja työmaalle kuuluvia dokumentteja oli kadonnut. Nykyään Helsingin Sailors Homella on miljoonariita Larmixin kanssa. Larmix on hakeutunut konkurssiin. Asunnot kuitenkin piti saada valmiiksi. Talon rappaus piti uusia ja joitain kylpyhuoneita piti tehdä kolme kertaa. Rakennuskustannukset ovat nousseet niin korkealle, ettei niistä ole tietoa. Helsingin Sailors Home ei ole toimittanut tilinpäätöstietojaan. Viime vuoden lopulla asunnoissa esiintyi monia vikoja, joista vuokralaiset perivät vuokranantajalta korvausta (Helsingin Sanomat 2018).

## 4. Kiinteistön ja asuntokaupan toteuttaminen

Lain mukaan asuntokaupalla tarkoitetaan asunto-osakkeita. Kiinteistön kauppa, joka on asumiseen tarkoitettu, ei ole asuntokauppaa (Kasso 2006:27; Nevala 2005:9).

Irtaimen omaisuuden kaupassa sovelletaan kauppalakia. Kasso (2010:292-293) pitää kauppalakia kyseenalaisena kiinteistökaupassa, koska kauppalaki koskee yleisesti tavaran kauppaa. Kauppalaki on tahdonalainen. Kiinteistöosakkeen kauppaa koskevat samat sopimusoikeudelliset yleissäännökset kuin asunto-osakkeen kauppaa. Yhteisenä niillä ovat muun muassa vastaavat asiakirjat sekä kuntotarkastus. Laajoissa kaupoissa on kuitenkin yrityskaupan piirteitä, jotka edellyttävät tarkempaa *due diligence*- tarkastusta. Liike- ja teollisuuskohteissa selvitetään usein myös maaperän laatu ja kunto. Suurissa kaupoissa edellytetään välitilinpäätöksen tekemistä.

Ennen 1.9.1995 asunto-osakekauppoihin sovelletaan siis soveltuvin osin kauppalakia. Tähän ei kuitenkaan lueta kuuluvaksi kiinteistöjen kauppooja. Kauppalaki on tahdonvaltainen, mutta osapuolten välinen sopimus syrjäyttää sen. Kauppalakia ennen noudatetaan kuluttajansuojalakia. 1.9.1995 jälkeen uusiin ja vanhoihin asuntojen kauppooihin sovelletaan asuntokauppalakia. Lait ovat kuluttajaa koskevilta osin pakottavia (Jokimäki 2001:29, Kasso 1997: 226-227).

### 4.1 Asunnon kauppa

Kiinteistönvälittäjä sekä myyjä laativat välityssopimuksen. Se on kirjallinen toimeksiantosopimus. Kiinteistönvälittäjää käytetään usein heidän asiantuntemuksensa takia. Elinkeino-oikeudellinen säännös, KVA sekä lait, kuten kuluttajansuojalaissa, on säädelty velvollisuudet sekä vastuut. Asuntokauppalaissa sekä uudessa maakaarella on myös ostajan vastuut. Laissa löytyy säännöksiä välitysliikkeen suoritusvelvollisuuksista koskien välitystehtävää, toimeksiantajalle annettavia tietoja, tiedonantovelvollisuutta. Sekä ennen sopimusta annettavista asiakirjoista sekä muista selvityksistä, selonottovelvollisuudesta ja avustamisesta (Jokimäki 2001:41-42). Näihin tutustutaan myöhemmin tässä pro gradussa.

Asuntokauppalain mukaan kauppa varmistetaan, kun ostaja on markkinointivaiheessa varannut asunnon ja maksanut varausmaksun, tehnyt ostotarjouksen ja sen vakuudeksi maksanut käsiraha tai tehnyt ostotarjouksen ja sitoutunut maksamaan vakiokorvauksen vetäytyessään kaupasta (Kasso 2014: 205).

Toisinaan siitä, mitä kuuluu tarpeistona tai irtaimistona kiinteistökauppaan, saattaa tulla epäselvyyttä. Ne välillä siirtyvät jopa KKO:n ratkaistavaksi.

AsKL:n ja MK:n osalta ei rajata tarpeiston käsitettä kovin tarkasti. Jääkaappia keittiössä voi pitää tarpeistona, mutta jos jääkaappi on kodinhoitohuoneessa, se ei kuulu tavallisesti tarpeistoon (Keskitalo 2007:158).

KKO 1992:23

Kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen maahan jalustasta upotettu korkea kivipatsas oli poistettu. Ostajan kanne patsaan palauttamisesta hylättiin, sillä se ei kuulunut kauppaan, eikä patsaan poistosta aiheutunut haittaa kiinteistölle.

Myös lupa-asiat kannattaa selvittää ennen ostopäätöstä.

KHO 1978 II 83

Maanpintaa korottaen uudisrakennuksen pihamaalle rakennettu 10x18 metrin pituinen betonilaatta edellytti rakennuslautakunnan lupaa.

## **4.2. Asunto-osakkeen kauppa**

Asunto-osakkeiden ja asunto-osuuskunnan osuuksien kauppaan sekä vaihtoon sovelletaan asuntokauppalakia. Tähän lakiin ei sovelleta kiinteistön kauppaa, toisen hallitsemaan yhtiön omistamaa maa-aluetta, jolle osakkeenomistajalla on oikeus rakentaa asuinrakennus, osakeomistusasuntoja tai pelkästään autotalliin tai liikehuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Asunto-osakkeita voivat olla muun osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn osakkeen hallintaan yhtiökokouksen, hallituksen päätöksen tai yhtiöjärjestyksen perusteella ja joiden tarkoituksena on rakennuksen omistaminen ja hallinta (Palo ym. 2002:329-336).

Perustajaosakas on henkilö tai yhtiö, jolle kuuluu yhden tai useamman asunto-osakkeen rakennusvaiheen omistus. Hänen vastuullaan on yhtiön perustaminen, alkuvaiheen hallinto, rakentamissopimukset, rahoituksen järjestäminen, asuntojen markkinointi sekä myynti. Perustajaurakointiin kuuluu myös vastuu rakentamisesta. Perustusosakkaan velvollisuudet ja vastuut koskevat jokaista päätösvaltaa käyttävää. Sillä ei ole merkitystä, onko hän varsinainen grynderi (Palo ym. 2002:336-338).

### **4.3 Uuden asunnon kauppa**

Perustajaosakas myy täysin uuden asunnon, joko itse rakentamansa tai rakennuttamansa asunnon, ensimmäistä kertaa. Myös uudis- tai korjausrakennettuun asuntoon sovelletaan AKL:a, kun se tulee ensimmäistä kertaa myyntiin. Kuluttajaa suojellaan rakentamisvaiheessa olevn asunnon kaupassa AKL:n lisäksi RS-järjestelmällä (rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama alkaen 1.5.1972). AKL:n lukua 2 ei sovelleta yhtiön rakennuksiin hyväksymisen ja markkinoinnin jälkeen, eikä jos yhtiön rakennuksissa on yhteensä kolme asuinhuoneistoa eikä se ole asunto-osakeyhtiö. Perustajaosakkaan vastuulla on turva-asiakirjojen luovuttaminen säilyttäjälle, kuten pankille ennen sitovien sopimuksien tekoa. Tarvittaessa myös lääninhallitus huolehtii säilytyksestä. Ostajan velvollisuus on tutustua turva-asiakirjoihin, jotka sisältävät ALK:n luvun 2 mukaan: asunto-osakeyhtiön perustamiskirjan ja yhtiöjärjestyksen, kaupparekisteriotteen, selvityksen yhtiön pääoman maksamisesta, yhtiön taloussuunnitelman sekä luotonantajien ilmoitukset, selvitykset omistus- ja hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset rakennetaan sekä kiinteistöön kohdistuvista tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasituksista ja oikeuksista, rakennusluvan ja lupapiirustukset, rakennustapaehdotukset ja erikoistyöselostukset, tehdyt urakkasopimukset sekä vakuusasiakirjat. Rakennusvaiheen vakuus turvaa rakennuksen valmistumisen, esimerkiksi konkurssin varalta. Vakuus on vähintään 5 % urakkahinnasta sekä vähintään 10 % tehtyjen kauppojen yhteenlasketusta summasta (AKL 2: 17.2). Kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy rakennuksen käyttöönoton, voidaan kolmen kuukauden kuluttua vakuus vapauttaa, ja sen tilalle tulee rakennusvaiheen jälkeinen vakuus. Perustajaosakas antaa yleensä vapautuksen taloyhtiön osalta. Hallitus ja ostajat antavat suostumuksen vapauttamiseen. Joskus vapauttaminen

kestää kauankin. Kiista-asioita ratkaistaan tuomioistuimissa ja kuluttajavalituslautakunnissa. Käsittely voi viedä aikaa ja perustajaosakkaalle perusteeton kieltäytyminen voi olla kohtuutonta (Palo ym. 2002:345-353).

## 5. Välitystyö prosessina

Välitystoimintaa koskeva uusi lainsäädäntö tuli voimaan 1.3.2001. Vahingonkorvauslaki ei ulotu sopimukseen perustuvaan tai muussa laissa säädettyyn korvausvastuuseen. Näin ollen sitä ei sovelleta välittäjän toimintaan. Kuluttajansuojalaissa on omat rangaistussäännökset sen lain ja markkinointiasetuksia koskien. Vahingonkorvauslakia voisi sinänsä käyttää, koska välittäjällä ja ostajalla ei ole sopimussuhdetta. Välittäjällä ja toimeksiantajalla ei ole sopimussuhdetta toisiinsa. Kaksiasianosaissuhteesta käytetään nimitystä *privity of contract* (Jokimäki 2001: 80). Jokimäen (2001:37) mukaan on huono käytäntö, että kiinteistönvälittäjän vastuu olisi eri vastuujärjestelmien mukainen. Välittäjän ja ostajan suhteessa ei ostajaa voida pitää ulkopuolisena. Hän näkee ostajan kannalta parhaimmaksi sopimusvastuulliset säännökset (Jokimäki 2001:36-37).

Välittäjän velvollisuuksia toimeksiantajalle ovat välitystehtävän suorittaminen, toimeksiantajalle tietojen antaminen, tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle, asiakirjojen anto ja muu selvitys, selonottovelvollisuus sekä avustaminen (Jokimäki 2001:49, Palo & Linnainmaa 2004:125). Virheellisestä suorituksesta voi seurata toimeksiantosopimuksen purkaminen, välityspalkkion tai kulukorvauksen alentaminen tai jättäminen sekä korvaaminen (Jokimäki 2001:42).

Usein välitysfirma käyttää vakuutusyhtiön vastuuvakuutusta korvausvelvollisuuden varalta. Virheitä on syntynyt muun muassa pinta-alojen määrittelyssä. Välittäjällä on usein omavastuuosuus. Vastuuvakuutus ei korvaa tahallista, törkeää vahinkoa, eikä se poista välittäjän velvollisuuksia tai korvausvastuuta. Vakuutusyhtiöllä on regressio-oikeus maksamastaan korvauksesta. Välittäjän aiheuttama taloudellinen vahinko on tuottamuksellista, jos hän on rikkonut tai laiminlyönyt velvollisuutensa, teko on tuottamuksellisesti välittäjän syy tai teko on elämäkokemuksen mukaan ennalta arvattavissa (Jokimäki 2001:49, 51).

Välittäjän velvollisuutena on olla työssään ammattitaitoinen, huolellinen sekä noudattaa hyvää välitystapaa. Toimeksiantajana toimii omistaja, joita voi olla useita. Myyntitoimeksiantosopimukseen tarvitaan jokaisen osapuolen allekirjoitus tai valtakirja. Kiinteistönvälittäjän pitää tarkistaa myyntivaltuudet. Välittäjä tarvitsee

lainhuutotodistuksen, josta selviää myyjän omistusoikeudet. Kuolinpesästä tarvitaan perukirja, joka on saatavilla myös käräjäoikeuden rekisteristä alkaen 1.9.1994. Sitä ennen olevista saa tilata jäljennöksen. Jakamattoman kuolinpesän kohdalla on osakkaiden esitettävä merkintälainhuuto, jossa selviää käräjäoikeuden asiakirjojen asianmukaisuus. Jaetun pesän, testamentti- ja ositussaantojen osalta lakisääteisenä velvollisuutena on perintösaannon huudattaminen (Palo & Linnainmaa 2004:125-126).

Välityslain 5 § mukaan kirjallisessa toimeksiantosopimuksessa tulee mainita ainakin toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö ja korvaus sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaolo.

Välitysliike kirjaa valmiiksi laadittuja ehtoja usein vakiosopimukseen. Siinä esiintyvä yllättävä, ankara tai epäselvä ehto voidaan katsoa asiakasta sitomattomaksi. Epäselvän tilanteen tulkinnassa otetaan huomioon, onko asiakkaalle mainittu kyseessä olevasta ankarasta ehdosta. Sopimuksen tulee olla selkeä ja yksiselitteinen. Moni välitysliike käyttää kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä sopimuksia. Selostusliitteessä ilmenee toimeksiantajan kohteesta esille tuodut seikat. Hyvään välitystapaan kuuluu nykyään huolellisesti laadittu selostusliite, jolla välittäjän tiedonanto- ja selostusvelvollisuus täytetään. ( Palo & Linnainmaa 2004:66-68)

Vuokramaalla olevaa kiinteistöä varten tarvitaan maanvuokrasopimus ja todistus vuokraoikeudesta, mutta asunto-osakkeen kaupassa omistusoikeus ilmenee pääasiassa isännöitsijätodistuksessa. (Palo & Linnainmaa 2004:127)

Kun asianmukaiset asiakirjat on toimitettu, omistajalla on oikeus myydä tai vuokrata asunto. Yleisesti prosessissa käytetään välittäjänä laillista kiinteistövälittäjää.

## 5.1 Selonotto – ja tiedonantovelvollisuus

Välittäjä laatii kauppakohteesta esitteen, jossa pitää ilmetä kiinteistön pinta-ala, hinta, valmistusvuosi ja vapautumisen ajankohta. Pohjapiirros pitää myös esittää asuntoesittelyssä (Linnainmaa & Palo 2005, 97). Välityslaki 8 § mukaan toimeksiantajalle on annettava tarpeelliset tiedot, joita ovat hinta-arvio, luovutusvoittoveroseuraamukset, sekä tehdäänkö kauppa omaan lukuun vai onko liikkeellä tai sen palveluksella olevalla erityinen etu valvottavanaan kaupanteossa. Välittäjän antamaa virheellistä hinta-arviota voidaan pitää virheenä. Myös toimeksiantajan antamaa yleisestä hintatasosta poikkeavaan arvioon tulee suhtautua kriittisesti. Myyjä kuitenkin päättää hinnasta. Joskus ei edes tavoitella parasta hintaa, jos myynnillä on kiire. Välittäjän tulee myös selittää olosuhteiden muutokset hinnassa sekä arvio myyntiajasta ja sen mahdollisesta muuttumisesta. Toimeksiantajalle tulee myös esittää kaupan veroseuraamukset ennen sopimuksen tekoa. Kuitenkaan välittäjän ei tarvitse hallita erityisosaamista vaativia oikeudellisia seikkoja, jolloin myyjä ohjataan kääntymään asiantuntijan puoleen (Palo & Linnainmaa 2004: 127-128, 133).

Toimeksiannon aikana kiinteistönvälittäjän tulee ilmoittaa, jos ostaja ei pysty maksamaan kauppaa. Kuitenkaan välittäjän ei tarvitse tarkastaa hänen maksukykyään. Muita ilmoitettavia asioita ovat olosuhteiden muutokset ja muutokset hinta-arviossa tai myyntiajassa. Välityspalkkiota ei makseta välittäjälle omaan lukuun tehdyissä kaupoissa. Onko kauppa tehty omaan lukuun vai välitysliikkeen etua ajatellen, joka ei ole aina selkeä asia, siksi tällaisen määritelmän pitää olla sama kuin laissa (Palo & Linnainmaa 2004: 138).

Välitystehtävä alkaa viipymättä, kun toimeksiantajasopimus on tehty. Hyvän välitystavan mukaisesti välittäjä tekee kohteessa katselmuksen ostajan näkökulmasta. Välittäjä tarkistaa, että asiakirjoissa ja kohteessa ei esiinny ristiriitaisuuksia. Kuluttajalautakunnan mukaan kuitenkin välittäjän ei tarvitse ottaa selkoa asioista, jotka selviävät vasta asuessa. Hän ei ole myöskään vastuussa rakennusteknisistä vioista, mutta jos hän epäilee jotakin, siitä tulee ilmoittaa ostajalle, joka voi käyttää asiantuntijaa apunaan. Välittäjä voi suositella kuntotarkastusta. Välittäjä tutustuu maa-alueeseen ja rakennuksiin ja niiden rajapyykkiin sekä esteettömiin tiloihin. Asunto-osakkeiden kohdalla hän tutustuu huoneistoihin ja sen käytössä oleviin tiloihin (Palo & Linnainmaa 2004: 155-157).

Rakennuslupa-asiakirjat ovat pakollisia kiinteistökaupassa. Jollei niitä saada toimeksiantajalta, välittäjän on hankittava ne. Jos vanhoista kohteista ei ole dokumentteja, ostajalle on tästä mainittava selkeästi. Hyvään välitystapaan kuuluu verrata asiakirjoja vastaaviin rakennuspiirustuksiin. Myös pohjapiirustus kiinteistöstä on esitettävä. Rakennuslupa-asiakirjojen puuttuminen tulkitaan kiinteistön vallintavirheeksi (Palo & Linnainmaa 2004:184).

Välityslain 11 § mukaan välittäjällä on siis selonottovelvollisuus. Erityinen selonottovelvollisuus koskee annetun tiedon oikeellisuutta ilman kohtuutonta vaivaa. Toimeksiantajalle pitää ilmoittaa seikasta, jota ei ole varmistettu. Katselmuksessa kuuluu selvittää vain ne asiat, jotka selviävät ilman asunnossa asumista. Julkisiin rekistereihin voi välittäjä pääasiassa luottaa, jos ristiriitaisuuksia ei esiinny. Esimerkiksi isännöitsijätodistuksessa esiintyviä asioita voi kyseenalaistaa myyjän esille tuomien seikkojen tai asiakirjojen ristiriitaisuuksien vuoksi. Huoneiston pinta-ala pitää myös tarkastaa sekä isännöitsijätodistuksen saamisen jälkeen yhtiökokouksessa päätettävät asiat. Isännöitsijätodistus on voimassa kerrallaan kolme kuukautta sekä tietojen ajankohtaisuus on varmistettava ennen kaupan suorittamista ( Palo & Linnainmaa 2004: 229-231).

Isännöitsijätodistuksen tiedoista vastaa yleensä isännöitsijä. Jos isännöitsijätodistuksessa on väärää tietoa ja myyjä on joutunut antamaan ostajalle virheen takia alennusta, isännöitsijän pitää korvata hinnanalennus myyjälle. Isännöitsijä voi vapautua vastuustaan, jos hän pystyy osoittamaan, että on laatinut isännöitsijätodistuksen huolellisesti. Hän ei ole vastuussa todistuksen virheestä, josta hänen ei olisi pitänyt tietää. Isännöitsijätodistukseen pitää merkitä asunto-osakeyhtiölain 55 § mukaan yhtiön taloudellinen tila ja rakennukset. Yksityiskohtaisia määräyksiä korjausten ja parantamisen merkitsemisestä ei ole, koska säännöksillä ei ole varsinaisia esitöitä. Yhtiön päättämät ja varmuudella tiedossa olevat sekä tehdyt korjaukset ja parannukset pitää ilmoittaa sekä seikat, jotka olennaisesti voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan. Huomioitava on kuitenkin, että hankkeet voivat muuttua tai siirtyä yhtiökokouksen päätöksestä (Kärkkäinen 2005:169-172).

Isännöitsijätodistukseen saattaa tulla inhimillinen virhe. Sen laatiminen kuuluu isännöitsijälle tai hänen estyessään hallitukselle. Todistus annetaan vain lain mukaan kuuluville tahoille kohtuullisessa ajassa ja siitä voidaan ottaa kohtuullinen maksu. Asunto-osakeyhtiölain 55 §

sekä asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 §:ssä mukaan isännöitsijätodistukseen laitetaan muun muassa lainojen määrät, tehdyt ja tulevat remontit ja korjaukset, osakkeenomistajan maksamatta olevat vastikkeet, huoneiston lainaosuus, huoneiston hallintaan koskeva käyttö- ja luovutusrajoitus ja yhtiön päätös huoneiston hallintaan otosta. Myyjälle ja ostajalle tiedot ovat tärkeitä, koska esimerkiksi putkiremontti vaikuttaa vastikkeen suuruuteen ja asunnon arvoon. Kenelle korvausvelvollisuus kuuluu, ei ole aina helppo määrittää, mutta alle viiden prosentin virheitä kauppahinnasta pidetään merkityksettöminä. Myyjä voi käyttää takautumisoikeutta, jos isännöitsijätodistuksessa on kauppaan vaikuttava virhe. Vaatimus saattaa kohdistua myös asunto-osakeyhtiöön, isännöitsijätodistuksen laatijaan tai hallituksen jäseniin. Heillä on kuitenkin näyttövelvollisuus. Ostajan kannattaa ensin kääntyä myyjän puoleen, jos isännöitsijätodistuksessa on virhe. Tilintarkastajan tehtävänä on toimia luottamusmiehenä, joka laatii huolellisesti tilinpidon. Erityisesti hänen roolinsa korostuu vähemmistöön jääneiden osakkeenomistajien puolesta hallituksen väärinkäytöksiä vastaan, jos asunto-osakeyhtiössä ei isännöintiä hallinnoida ammattimaisesti. Tilintarkastuskertomus esittää lausunnon hallitukselle ja isännöitsijälle vastuuvapauden. Tilintarkastajan vastuu määräytyy samoin kuin isännöitsijän ja hallituksen vastuu (Kärkkäinen 2005: 172-176, 179).

AsOYL 24:1-2:n mukaan hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle kuuluu korvata vahinko, jonka hän on tehtävässään tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle. Tällöin virhe korvataan yhtiölle. Hallituksen ja isännöitsijän vastuuseen ei kuulu huoneiston kunnossapito, vaan se kuuluu osakkeenomistajalle (Sillanpää & Vahtera 2010:242-243).

## 5.2 Hyvä liiketapa

Välitysliikelain 4 § mukaan välitystoiminnassa tulee siis noudattaa hyvää välitystapaa. Kuluttajansuojaessa säädetään hyvästä markkinointitavasta sekä sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa hyvä liiketapa. Palon ym. (2004:60) mukaan hyvää liiketapaa voi arvioida kilpailevien elinkeinoharjoittajien näkökulmasta sekä toimeksiantajien ja heidän vastapuolensa näkökulmasta. Hyvään liiketapaan kuuluvat alan vakiintunut käytäntö, kuluttaja-asiamiehen ohjeet, kuluttajavalituslautakunnan suositukset ja

tuomioistuinten päätökset. On otettava huomioon myös uudet menettelytavat, mutta niitä ei voi kuitenkaan soveltaa takautuvasti ennen ratkaisukäytännön muuttumista.

Hyvässä liiketavassa ei suvaita painostusta tai houkuttelua kauppaan. Esimerkiksi asunnon omistajalle välittäjä ei voi luvata liian korkeaa hinta-arviota, jota sitten myöhemmin muuttaa. Myös markkinointi ei saa olla totuudenvastaista ostajalle (Palo & Linnainmaa 2004:60-61). Asuntomarkkinointiasetuksen 2 § mukaan markkinailmoituksessa tulee esiintyä vähintään asunnon tyyppi, sijaintikunta tai kylä, pinta-ala ja huoneluku, rakentamattoman alueen tai vapaa-ajan asuntoalueen pinta-ala, tulevan asunnon arvioitu valmistusaika, välitysliikkeen nimi ja yhteystiedot sekä myyntihinta ja muita huomioitavia seikkoja, kuten mahdollinen vuokramaa, asunnon keskeneräisyys ja asunnon varustuksen puutteellisuus (Palo & Linnainmaa 2004: 205).

Selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta ei saa laiminlyödä. Dokumentointi on oleellista, jotta välittäjä voi tuoda esille ristiriitatilanteessa antaneensa oikeat tiedot kohteesta.

Välitystehtävä tulee hoitaa kokonaan, eikä sopimusta tule purkaa ilman erityistä syytä (Palo & Linnainmaa 2004:60-61).

## 6. Asuntokaupan vastuiden jakautuminen

### 6.1 Rakennuttajan vastuu

Rakenteilla olevan asunnon kaupassa noudatetaan ostajan suojarahjestelmää eli ns. RS-järjestelmää (rahalaitoksen neuvottelukunnan suosittama), joka on kehitetty vuonna 1972. Suojarahjestelmä sisältää turva-asiakirjat, osakekirjojen säilyttämisen ja vakuutukset. Turva-asiakirjat sisältävät yhtiöjärjestyksen, taloussuunnitelman, kiinteistön omistusoikeuden sekä rasiituksen selvitykset, rakennusluvan, urakkasopimukset ja vakuutusasiakirjat.

Rakentamisvaiheen vakuus, joka on siis viiden prosenttia urakkasopimuksen urakkahinnasta ja kymmenen prosenttia kauppahintojen summasta, turvaa konkurssissakin asunnon valmistumista. Vastuuvapautus annetaan vasta hallituksen ja ostajien suostumuksella.

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, kaksi prosenttia turvaa rakennusvaiheen jälkeen havaittuja vikoja korjauksia. Vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta.

Suorituskyvyttömyysvakuus on voimassa 10 vuotta rakennusvirheen löytyessä kyseisenä aikana. (Linnainmaa 2002: 40-41, 43).

Grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön, myy asunto-osakkeita sekä laatii urakkasopimuksen. Hänen vastuunsa on laajempi kuin urakoitsijan. Grynderi ei voi vedota itse laatimiensa sopimusjärjestelyjen vastuunrajoitusehtoihin. Urakoitsija on takuuajan jälkeen vapaa vastuista, jos rakennuttaja ei voi vedota urakoitsijan törkeään laiminlyöntiin tai suorittamatta jääneeseen työhön. Vastaanottotarkastuksen jälkeen kuitenkin urakoitsijan vastuu päättyy kymmenen vuoden kuluttua. Vastuurajoitusehdon takia ostajan ja asunto-osakeyhtiön pitää osoittaa, että hyvää rakennustapaa on laiminlyöty (Kuhanen & Hännikäinen 2009: 11-12).

Grynderille kuuluu siis noudattaa hyvää rakennustapaa. Vaikka uudisrakennuksen käyttöönottoluvan antaa rakennustarkastaja, hänen työnään ei ole sikäli virheiden etsiminen, joten rakennuttaja ei vapaudu vastuistaan tarkastajan tarkastusleimalla. Rakennusalalla noudatetaan rakennusalan julkaisuja laatumääräyksiä. Näin ollen vikoja voi esiintyä pintojen ja pinnoitteiden käsittelytasossa, joihin ostajan on vaikea tutustua rakennusvaiheessa. Tavallisesti kuitenkin suunnittelija käyttää laatuasioissa laatutason

arviointiohjeita. Näitä ovat Rakennustietosäätiöiden julkaisut. Ympäristöministeri laati vuonna 1998 C2-määräyksen, jossa märkätiloiksi määriteltiin ne huonetilat, joiden lattiapinnat ja seinät joutuvat kosketuksiin veden kanssa. Kosteita tiloja ja märkätiloja ei luokitella erikseen. Sekä lattioissa ja seinissä pitää käyttää vedeneristystä. Lisäksi tarkastuksiin kuuluvat myös puiset pintamateriaalit, kuten lautaparketit, asumisolosuhteiden ja asumisterveyden sekä piha-alueen tarkastukset (Kuhanen & Hännikäinen 2009:13, 61-77).

Voidaankin todeta, että grynderin vastuu on laaja, joka ulottuu myös takuuajan ulkopuolelle.

KKO 1981 II 99

Rakennustoimisto grynderinä oli vastuussa saunatilojen vesieristystyöstä, josta aiheutui vesivahinkoja myös tarkastuksen takuuajan jälkeen (Kuhanen & Hännikäinen 2009:13).

KKO 1982 II 35

Grynderin hyvän rakennustavan noudattamatta jättämisestä aiheutui kosteuseristys- ja putkitöissä puutteita, joten tämä ei voinut vedota vastuunrajoituslausekkeeseen (Kuhanen & Hännikäinen 2009:13).

Rakentamisen vastuu eri aikoina vaihtelee. Rakennusaikaiset virheet ilmenevät heti tai muulloin rakennusaikana. Myyjä on vastuussa rakennusaikaisista virheistä. Osapuolten on hyvä kirjata todetut virheet, jotta ne tulevat korjatuksi takuutarkastuksen yhteydessä. Jotta urakoitsija voi välttyä vastuulta, hänen tulee osoittaa urakkasopimuksen mukaisesti, että takuuajana ilmenevät virheet eivät johdu hänen syystään. Asuntokauppalaisissa ei ole käännettyä todistustaakkaa, koska ostaja ei voi vaatia sellaisten virheiden korjaamista, jotka hän itse aiheuttaa ennen tarkastusta. Kymmenen vuoden vastuussa noudatetaan siis asuntokauppalain vastuita sekä urakkasopimuksen takuuajoja. Näin urakoitsija ei vapaudu vastuusta takuuajan tarkastuksen jälkeen (Kuhanen & Hännikäinen 2009: 58-59).

Rakennuttajan on tutustuttava huolellisesti sopimukseen ja asiakirjoihin. Tässä KKO:n päätöksessä tulee selkeästi ilmi asuntokauppalain 2 luvun säännökset sopimuksen pitävyydestä.

KKO 2013:47

Urakoitsija vaati asunto-osakeyhtiöltä urakkasopimukseen perustuvia laskusaatavia. Urakoitsija oli tehnyt asuntokauppalain 2 luvussa tarkoitetun asunto-osakeyhtiön kanssa urakkasopimuksen ottamatta selkoa

asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmasta. Asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma ylittyi, mutta taloussuunnitelmassa ei varattu varoja ylityksestä. Näin ollen urakkasopimus ei sitonut asunto-osakeyhtiötä, eikä asunto-osakeyhtiö joutunut maksamaan urakoitsijan laskuja.

Välillä urakoitsijaa ei saada vastuuseen, jos rakennusvirhettä ei havaita heti tai urakoitsija on selvitystilassa tai konkurssissa, kuten esimerkiksi seuraavasta KKO:n päätöksestä selviää.

KKO 2009:16

Asunto-osakeyhtiö oli havainnut rakennusvirheen ja esittänyt siihen perustuvan vaatimuksensa vasta sen jälkeen, kun urakoitsija oli asetettu selvitystilaan ja julkisen haasteen määräpäivä oli kulunut umpeen. Asunto-osakeyhtiön saatava oli lakannut.

Asuntokauppalain luvun 2 säännökset koskien asuntokaupan tulkintoja eivät ole aina yhdenmukaisia. Esimerkiksi seuraavassa KKO:n päätöksessä selvitetään vakuuden merkitystä kauppasopimuksen sitovuudesta. Pääsääntöisesti vakuus pitää olla asetettu, muuten kauppasopimus ei sido ostajaa 17 §:n mukaisesti.

KKO 2013:51

Pariskunta osti yhtiön omistamassa paritalossa olevan huoneiston A hallintaan oikeuttavat osakkeet yhtiön perustajaosakkailta. Perustajaosakkaat olivat laiminlyöneet asettaa vakuuden rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä, mutta myivät jo yhtiön osakkeita. Kuitenkaan KKO ei pitänyt kauppasopimusta ostajille sitomattomana.

Rakennusprojektit ovat kattavia ja vastuullisia projekteja, jotka vaativat asiantuntijuutta projektin alusta saakka. Monissa kiinteistökaupoissa riidat ovat osaltaan vältettävissä, jos käytetään enemmän aikaa suunnitteluun, asiantuntijoiden tietämystä sekä varataan tarpeeksi aikaa ja rahaa työlle. KKO:lla alkaa olla yhä enemmän ennakkotapauksia kiinteistöjen rakennusvirheistä ja kosteushaitoista. Rakennuttajan on tutustuttava huolellisesti sopimukseen ja asiakirjoihin.

Talonrakennusteollisuusyhdistyksen johtajan Jukka Pekkasen (2018) mukaan ammattimaisesta työvoimasta, kuten työnjohtajista, suunnittelijoista ja valvojista on suuri pula, jolloin se voi heijastua myös työn lopputulokseen. Työnjohtajia voi siirtyä muihin projekteihin tai olla vastuussa monista työmaista. Alalle tulee nuorempia ja kokemattomampia tekijöitä paineen ja kiireen keskelle. Pekkasen mukaan jo

elementtisuunnittelussa on ongelmia, jos niitä hoitaa vähemmän kokeneet työntekijät. Erityisesti pienillä tilaajilla ei ole varaa lisäkustannuksiin, vaan työ on suoritettava aikataulussa. Suurilla tilaajilla rahoitus on parempi, koska suuntaudutaan suurempiin projekteihin (Helsingin Sanomat 2018).

Riita-asioissa on vaikea saada ketään vastuuseen. Tampereen teknillisen yliopiston rakennusopin professori Markku Karjalaisen (2018) mielestä suomalaisessa järjestelmässä on vikana, se että virheen sattuessa on vaikeus saada ketään vastuuseen. Hän vertaa, että Saksan mallissa vastuu on arkkitehdeillä, jotka seuraavat myös laatua (Helsingin Sanomat 2018).

## 6.2 Ostajan vastuu

Kuluttaja on luonnollinen henkilö, joka voi käyttää osaa asunnosta työskentelyyn.

Elinkeinotoimintaa pääasiassa harjoittavaa ei pidetä asuntokauppalaissa kuluttajana. Tosin asunnon vuokraamista asumiseen ei luokitella pienimuotoisena elinkeinoksi.

Elinkeinoharjoittajana toimivat esimerkiksi rakennusyrietykset ja kiinteistönvälittäjät. Ostajan turvajärjestelmään sovelletaan AKL:n 2 lukua (Palo & Linnainmaa 2002:337-338).

Myyjän vastuulla on antaa asunnosta tarvittavat tiedot. Kuitenkin ostajalla on ennakkotarkastus eli selonottovelvollisuus, joka tarkoittaa sitä, ettei ostaja voi vedota virheeseen, jota hänen oletetaan tietävän tai havaitsevan (AKL 6:12). Erityisesti vanhan asunnon tarkastamisessa tulee olla huolellinen. Ostaja välttyy vastuulta myyjän toimiessa törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti (Kasso 2010:280-281). Ongelmana on kuitenkin, että oikeuskäytäntö on ostajan selonottovelvollisuuden suhteen melko epäyhtenäinen ja useat seikat vaikuttavat yksittäistapauksissa ostajan selonottovelvollisuuteen (Välimäki 2000:970).

Seuraavissa oikeudellisissa tapauksissa ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa.

HeHO 5.2.1986 S 1984/231

Ostajien ei katsottu voivan luottaa välitysliikkeen antamaan tietoon siitä, että parveke oli länteen päin (parveke oikeasti luoteeseen päin). Ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa, koska eivät olleet tarkistaneet heille tärkeää seikkaa.

KVL 98/81/1266

Välitysliike oli esitellyt kohteen rivitalona, vaikka kyseessä oli pienkerrostalo. Lisäksi välitysliikkeen mukaan piha kuului asuntoon, vaikka se oli asunto-osakeyhtiön käytössä. KVL:n mukaan ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa.

Ostajalla on siis itsenäinen tarkastusvelvollisuus kiinteistökaupassa. Yleisiä säännöksiä tästä ei ole, mutta tarkastaminen koskee kiinteistön fyysisten ominaisuuksien tarkastamista, joita ovat näkyvät ominaisuudet. Teknisiä toimenpiteitä tai mittauksia ei tarvitse suorittaa (Kasso 2006:14, Keskitalo 2012:104, Palo ym. 2002:114-115). Jos ostaja huomaa muun muassa

kosteutta, on hänen tehtävä tarkempi tutkimus jopa asiantuntijan avulla. Rakennuksen tarkastus koskee tarkastusta esteettömiltä tiloilta. Ostaja voi vedota kaupassa vain seikkoihin, joita hänen ei oleteta tietävän (Palo ym. 2002:114-115). Ostajalta voidaan siis olettaa olevan tutustunut kiinteistöön ennen ostopäätöstä.

Turun HO (26.4.2002 S 01/2557)

Kylpyhuoneen laatoitustöitä ei pidetty virheellisenä. Ostaja oli tiennyt, että vuonna 1986 oli tehty kylpyhuoneen edellinen korjaus ja hän oli varautunut suurehkoon remonttiin. Kauppahinta oli kohtuullinen asunnon kuntoon nähden (Ämmälä 2002:117).

Kiinteistönvälittäjän antamia tietoja pidetään luotettavampina kuin myyjän. Jos ostajan asiantuntemus on tietystä seikasta parempi tai kiinteistönvälittäjä pyytää tarkastamaan sen, on ostajalla tarkastusvelvollisuus. Ostajan tulee tutustua asunnon kuntoraporttiin tarkasti sekä erityisvaatimustensa kohdalla tarkastamaan, täyttääkö asunto hänen vaatimuksensa (Palo ym. 2002:114-116).

Myyjä voi pyytää ostajaa tarkastamaan vain sellaisia seikkoja, joista myyjällä ei ole varmuutta (Kasso 2010:281). Seuraavassa KKO:n tapauksessa ostajaa ei velvoitettu tekemään erikoistutkimusta ennen kaupantekoa.

KKO 2009:31

Vuokraoikeuden ja sillä olevan omakotitalon kaupassa oli myyjän vastuuta rajoitettu suoritetussa kuntotarkastuksessa. Myöhemmin talossa oli havaittu kosteusvaurio, jolloin ostaja vaati hinnanalennusta. Tässä on ”kysymys rajoitusehdon merkityksestä myyjän vastuuseen ja kuntotarkastuksesta johtuvasta ostajan selonottovelvollisuudesta”. Myyjä joutui antamaan hinnanalennusta, vaikka eii tiennyt kosteushaitasta. Ostajaa ei voitu velvoittaa tekemään erikoisia tutkimuksia talossa, vaikka sekä myyjä että ostaja oli tietoisia virheistä.

Verrattaessa KKO:2004:78

”Kysymys oli vastuunrajoituslausekkeen vaikutuksesta ostajan oikeuteen vaatia kauppahinnan alennusta mainittujen rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella. Kysymys myös siitä, oliko rakennuksen arvo korjaustöiden suorittamisen johdosta noussut siten, että se tuli ottaa huomioon kauppahinnan alennusta määrättäessä.”

KKO:n mukaan pariskunta ei korjaustöiden suorittamisesta saanut sellaista hyötyä, joka olisi tullut ottaa huomioon kauppahinnan alennuksen määrää arvioitaessa.

Ostaja ei voi vedota asunnon ensimmäiseen myyjään, jos virhe on syntynyt ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä, tai jos asunnon ensimmäinen myyjä on hyvittänyt sen asunnon aikaisemmalle omistajalle tai asuntoyhteisölle tai jos asunnon aikaisempi ostaja on laiminlyönyt oikeanlaisen virheilmoituksen tekemisen. Tai, jos vaatimus koskee hinnanalennusta tai hinnan palauttamista ja se ylittää sen summan, mitä ensimmäisen myyjän sopijapuoli olisi saanut vaatia (Keskinen 2009:254-256).

Asunnossa on siis virhe, jos se ei vastaa säännöksissä ja rakennusmääräyksissä asetettuja vaatimuksia. Kuitenkaan virhettä ei esiinny, jos se käyttöönoton hyväksymisen jälkeen poikkeaa rakentamista koskevista säännöksistä. Ostajallahan on mahdollisuus ottaa selkoa rakentamista koskevista voimassa olevista säännöksistä. 1.9.1998 alkaen tuli voimaan määräys asunnon virheestä. Jos rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnon säännösten vastaisesti käyttöön, kaupankohde määrittellään virheeksi. Ennen tätä virheeksi katsottiin, jos se ei vastannut kaupantekohetkellä olevia säännöksiä ( Keskinen 2009:189).

Käytetyn asunnon kaupassa asuntokauppalain (6:14) mukaan ostajan tulee ilmoittaa huomaamastaan virheestä kahden vuoden kuluessa, kun hän on saanut asunnon hallinnan. Lisäksi hänen tulee ilmoittaa myyjälle korvausvaatimus. Myyjän toimiessa törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ei kahden vuoden määräaikaa tarvitse huomioida.

Uuden asunnon kaupassa ostajan selontekovelvollisuus alkaa vasta, kun asunto on valmis. Selonottovelvollisuuden piiriin kuuluu asunto ja sen ympäristö, mutta taloudellisen virheen (AKL 4:27) sekä oikeudellisen virheen (AKL 4:28) vastuu kuuluu ankarammin myyjälle. Valmiin asunnon kauppaan sovelletaan samaa selonottovelvollisuutta kuin käytetyn asunnon kaupassa. Kuitenkin ostajan tarkastaessa asunnon ennen kauppaa, hän ei saa vedota havaittavaan virheeseen enää tarkastuksen yhteydessä tai jos hän jättää asunnon tarkastamatta ilman pätevää syytä. Virheeseen hän voi kuitenkin vedota, jos tiettyä seikkaa ei voi olettaa kuluttajan tarvitsevan tietää tai jos hän luulee ymmärrettävästi, että se oikaistaan ennen asunnon haltuun saamista. Tarkastuksessa ostajan ei tarvitse käyttää muun muassa teknisiä toimenpiteitä tai poikkeavia järjestelyjä. Kauppahinnan alennusta ostaja voi vaatia tilanteessa, jossa myyjä laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa ja asiakas selonottovelvollisuutensa (AKL 6:19).(Kasso 2006:14, Kasso 2010:246-248).

KKO 2009:81

Rakennuksen ikä huomioiden putkiremontissa ei ollut kyse ostajan selonotto- tarkastusvelvollisuuden arvioinnista vaan siitä, kuinka paljon hänen ennen kauppaa olleet tiedot poikkesivat niistä tiedoista, joita hänellä olisi ollut, jos välittäjä olisi toiminut oikein.

Jos ostaja havaitsee kaupassa jotain reklamoitavaa, hänen pitää reklamoida virheistä kohtuullisessa ajassa (AsKL 6:14 ja MK 2:25). Erityistä aikarajaa ei tälle ole, mutta uuden asunnon kaupassa havaittavista virheistä huomautetaan vuositarkastuksen yhteydessä. Sen jälkeisistä havaittavista virheistä reklamoidaan kohtuullisessa ajassa. Virheestä tulee ilmoittaa myyjälle siksi, että hän pystyy ennalta ehkäisemään vahingon laajenemista ja oman vastuun rajoittamista. Asiakkaan velvollisuutta arvioidessa huomioidaan muun muassa sopimuksen taloudellinen arvo, osapuolten mahdollisuudet arvioida omia intressejään sekä lisätappioiden mahdollisuus. Reklamaatiovelvollisuus on AsKL:n mukaan neutraali reklamaatio, mutta MK:n mukaan myös vaatimuksista tulee ilmoittaa (Koskinen 2004: 133-134).

Virheeseen vedotessa on otettava huomioon myös muut sopimusoikeudelliset periaatteet, kuten muut sopimukset. Seuraavassa KKO:n ratkaisussa kysymys oli kauppakirjaan nähden itsenäisestä sopimuksesta, jota tulkitaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

KKO:2014:70

Pariskunta oli ostanut kiinteistön rakennuksineen. Kaupan teon jälkeen oli havaittu rakennusvirheitä. Hieman myöhemmin osapuolet olivat tehneet sopimuksen, jonka mukaan ostaja vastaa korvaustöiden suorittamisesta ja kaikista materiaaleista omalla kustannuksellaan. Myyjä maksoi virheistä kertakaikkisena korvauksena ostajalle viisitoistatuhatta euroa, eikä sitten osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan kiinteistökaupan osalta. Kuitenkin myöhemmin ostajat vaativat kanteessaan hinnanalennusta. Myyjät kiistivät kanteen vedoten osapuolten väliseen sopimukseen.

Yleisesti kaupat, joissa myyjä jättää tiedottamatta oleellisia asioita ja välittäjä ei toimi ammattimaisesti, KKO on päätöksissään tiukasti ostajan edun puolella.

KKO:2015:72

Ostajat ovat ostaneet myyjältä noin yhden hehtaarin suuruisen, järveen rajoittuvan kiinteistön. Myyjän mukaan kaupan kohde sijaitsee alueella, jolle oli hyväksytty kaavarunko, ja että kiinteistö oli siinä asuinkäyttöön tarkoitettua aluetta. Myyjä jätti tiedottamatta, että osa kiinteistöstä oli kaavarungossa osoitettu uimaranta- ja venevalkama-alueeksi (vallintavirhe). Välittäjä ei siis toiminut huolellisesti, ammattimaisesti ja objektiivisesti. Ostajien selonottovelvollisuuteen ei voitu vedota, sillä myyjä ja välittäjä eivät olleet kehottaneet ostajia tiedustelemaan kaupungilta erityisesti kaavarungosta.

Joskus myös ostaja myötävaikuttaa virheeseen. Ostaja saattaa tehdä rakennuksessa olevaan virheeseen korjauksia, jotka eivät vastaa hyvää rakennustapaa. Hinnanalennuksessa tämä otetaan huomioon. Myyjä on vastuussa vain niistä virheistä, joihin ostaja ei ole myötävaikuttanut. Toisaalta ongelmana on se, että virhe saattaa laajeta, jos korjausta ei aloiteta heti. Ostajalla ei välttämättä ole varaa välittömiin korjauksiin. Tällöin kysymyksenä on, onko vastuu myyjällä vai ostajalla. Ostajalla ei voida olettaa olevan taloudellisesti varaa suuriin korjauksiin, mutta hänen tulee ilmoittaa siitä viipymättä myyjälle. Seuraavassa Kouvolan hovioikeuden tapauksessa on kysymys peräkkäiskaupoista, jossa jälkimmäisten ostajien vaatimukset ovat kohtuuttomat, jolloin heidän oikeudenkäyntikulunsa ovat suuret. Koska jälkimmäiset ostajat olivat menetelleet niin, että myydessä hinta oli alhainen, kauppahintojen erotusta ei voitu pitää hinnanalennuksen perusteena.

Kouvolan hovioikeus (2.11.2001, S 00/735, S 00/736, lainvoimainen)

C ja D ostivat vuokraoikeuden ja rakennukset A:lta ja B:lta ja myivät sen edelleen E:lle ja F:lle. Myöhemmin huomattiin, että olohuoneesta tippui vettä. E ja F ottivat yhteyttä C:hen ja D:hen, jotka ottivat yhteyttä A:n (talon rakentaja). A, B, E ja F kuitenkin riitautuivat, eikä suunniteltuja korjaustöitä tehty. Tavarantoimittaja teki tarkastuksen. Oikeudenkäynnin aikana E ja F myivät kiinteistön. Ratkaisussa ensimmäiset myyjät veloitettiin maksamaan ensimmäisille ostajille saman hinnanalennuksen, jotka nämä maksavat toisille ostajille. (Linnainmaa & Palo 170-176).

Huomioitavaa on, että korvausvastuu ei aina kuulu ostajalle asunto-osakeyhtiössä. Myös asunto-osakeyhtiöllä on kattavat vastuut. Virhe saattaa kuulua asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan asunto-osakeyhtiölle (Kasso 2006: 108). Asunto-osakeyhtiölain 4:2 mukaan asunto-osakeyhtiölle kuuluu kunnossapidettäväksi huoneistojen rakenteet ja

eristeet sekä lisäksi perusjärjestelmät, kuten lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmät sekä wc-allas.

KKO 2009:60

Asuintalon kellarikerroksessa oli osakkeenomistajan hallinnassa oleva lämminvarasto, jossa oli kosteusvaurioita. Tämä kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen. Asukkaille kuuluvat muun muassa huoneiston altaat sekä järjestelmään liitettävät laitteet, kuten sähkölaitteet (Kaaso 2014:79,81).

Kuitenkaan osakeyhtiö ei ole vastuussa muun muassa sellaisista kosteushaitoista, joihin se ei voi vaikuttaa, kuten seuraavassa KKO:n tapauksessa tulee ilmi.

KKO 2009:60

Vuonna 1938 rakennetun asuintalon kellarikerroksessa oli osakkeenomistajan hallinnassa oleva lämminvarasto, jossa oli kosteusvaurioita. Arvioidessaan asunto-osakeyhtiön väitettyä vastuuta varaston kunnosta KKO katsoi, ettei kantaja ole näyttänyt kosteusvaurioiden johtuneen asunto-osakeyhtiön vastuulla olevasta seikasta. Kosteusvauriot ovat mitä todennäköisimmin aiheutuneet väärästä pinnoitteesta.

Myös harhaanjohtavia tietoja ei saa antaa ostajille.

KKO 2008:1

Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan tekemässä taloussuunnitelmassa hoitovastike ja vesimaksu oli arvioitu selvästi alhaisemmaksi. Osakkeen ostajille oli tiedotettu harhaanjohtavasti, joten ostajat olivat oikeutettuja saamaan hinnanalennusta taloudellisen virheen johdosta.

Asunto-osakelain mukaan myöskään muutostyöt eivät saa aiheuttaa rakennukselle vahinkoa tai aiheuttaa haittaa yhtiölle eikä osakkeenomistajille (Kasso 2005, 154, 156; Kasso 2014:86-87).

KKO 1985 II 14

Hallituksen oli annettava lupa ja haettava lupa rakennusviranomaiselta muutostyölle, joka koski saunan rakentamista kylpyhuoneeseen, koska se ei vahingoittanut rakennusta, eikä ollut haitaksi muille omistajille (Kaaso 2014: 86-87).

Huomioitavaa on kuitenkin, että jotkin muutostyöt ovat sellaisia, jotka vaativat yhtiöjärjestyksen muuttamista, kuten seuraavissa KKO:n päätöksissä ilmenee.

KKO 2010:39

Osakkeiden omistaja A anoi asunto-osakeyhtiöltä lupaa jakaa huoneiston kahdeksi asuinhuoneistoksi siten, että muodostettavaan yksioon rakennettaisiin märkätilat ja keittiö. Muutostöiden katsottiin edellyttävän yhtiöjärjestyksen muuttamista, joten A:n kannetta ei hyväksytty.

KKO 2012:88

A oli ostanut huoneiston hallintaan oikeuttavat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Yhtiön hallitus oli tätä ennen päättänyt, että näiden osakkeiden omistajalla oli oikeus hallita myös eräitä kellari- ja ullakkotiloja, joita ei ollut mainittu yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiön vaatimuksesta A veloitettiin luovuttamaan hallitsemansa kellari- ja ullakkotilat yhtiön hallintaan.

### 6.3 Kiinteistönvälittäjän ja myyjän vastuut

Myyjän vastuu ulottuu myös hänen edustamiinsa tahoihin. Näitä ovat kiinteistönvälittäjä, isännöitsijä, asunto-osakeyhtiö tai muu edustaja ja heidän antamansa tiedot. Myyjä vastaa näistä tiedoista, eikä toimeksiantosopimus voi rajoittaa tätä ehtoa (AsKL 6:27&, Keskitalo 2007:168). Myyjän vastuuta ei vähennä se, ettei hän tiennyt jostain seikasta. Epävarmoista asioista pitää ilmoittaa ostajalle. Myyjän vastuu on luonnollisesti suurempi käytetyn asunnon kaupassa kuin uuden (Hoffren 2013:111, 131).

Myyjälle kuuluu vastata virheestä, jossa kiinteistönvälittäjä toimii tämän puolesta. Uuden maakaaren säädökset tulivat käyttöön 1.1.1997. Siitä löytyy selkeät kiinteistön virheiden määritelmät. Se keskittyy myyjän ja välittäjän vastuuseen. Siinä käytetään arviointiperusteina, onko myyjän antamat tiedot ostokohteesta riittävät ja oikeat (Jokimäki 2001:29-30). Virheitä ovat laatu-, vallinta- ja oikeudelliset virheet (Jokimäki 2001: 30, Kasso 2010:300, Linnainmaa 2002: 47). Virheestä voi seurata hinnanalennus, kaupan purku sekä vahingonkorvaus (Jokimäki 2001:29-30, Linnainmaa 2002: 44).

Välittäjän korvausvastuuseen sovelletaan sopimusperusteista vastuuta koskevia periaatteita eli vastapuolen tulee osoittaa, että aiheutunut vahinko johtuu välitysliikkeestä.

Välitysliikkeen on osoitettava, että virhe ei johdu heistä, jotta se voi vapautua korvauksesta. Kiinteistönvälittäjän ja ostajan välinen suhde on oikeussuhde. Välittäjän vastuu perustuu eri lakeihin sekä asetuksiin ja selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen. Hän valvoo sekä myyjän että ostajan etuja (Jokimäki 2001:45).

Kiinteistönvälittäjän tulee toimia ammattitaitoisesti, huolellisesti sekä huomioida vastapuolen etu. Välitysliikkeen säännökset on säännelty välitysliikelaisissa. Vahingonkorvausvastuuta edellyttää vahinkoa aiheuttanut virhe. Tällaisia ovat puutteelliset lain noudattamiset tai toimeksiannosta esiintyvät virheet sekä markkinoinnissa annetut virheelliset tiedot. Tyypillisesti vahingonkorvausvastuu johtuu tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Syy-yhteydessä vahinko johtuu kiinteistönvälitysliikkeen suorituksessa olleesta virheestä (Palo ym. 2002:686-688.) Seuraavassa KKO:n ratkaisussa välittäjän katsottiin laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa ostajalle.

Ostajat olivat 10.5.1995 ostaneet osakkeet, jotka oikeuttivat hallitsemaan noin 118 neliömetrin suuruista huoneistoa. Kiinteistönvälittäjä oli tietoinen siitä, että välitettävänä olleen asunnon välittömään läheisyyteen aloitettaisiin rakentaa rautatietä. Välittäjä ei kuitenkaan ollut ilmoittanut ostajalle tästä.

Kiinteistönvälittäjän tulee huolehtia, että toimeksiantajalla on kaikki tarvittavat tiedot ennen kauppaa. Olosuhteiden muuttuessa on annettava lisätietoja. Muuttuvia tietoja voivat olla esimerkiksi veroseuraamukset, kuten myyntivoiton verotus. Välittäjän virhe suorituksessa esiintyy, jos toiminta ei vastaa toimeksiantosopimuksessa sovittua. Virhe voi usein liittyä ammattitaidon sekä huolellisuuden puutteeseen. Kun vedotaan kiinteistönvälittäjän virheeseen, toimeksiantajalla on mahdollisuus sopimuksen purkamiseen. Jos virhe on vähäinen tai toimeksiantaja on jo hyväksynyt tarjouksen, sopimuksen purkaminen ei ole mahdollista. Kiinteistönvälittäjän virheen takia voidaan vaatia myös välityspalkkion alentamista, palkkion poistamista tai korvausvelvollisuutta. Syy-yhteys tulee näyttää välittäjän sekä vahingon välillä. Jos välittäjä ei pysty osoittamaan toimineensa ammattitaitoisesti ja huolellisesti, hän on korvausvelvollinen (Jokimäki 2001:57-58, 62-63).

Myyjän sekä kiinteistönvälittäjän vastuuta tulee tarkastella erillisinä.

Koskisen (2004:154) mukaan tiedoksiantovelvollisuutta voidaan kuvata seuraavasti:

1. **Myyjä:** oikeat tiedot-> **Välittäjä:** oikeat tiedot (kummallekaan ei tuottamusta)
2. **Myyjä:** oikeat tiedot-> **Välittäjä:** väärät tiedot (myyjällä ei tuottamusta, virhettä), välittäjällä (tuottamus, virhe, toisin sanoin hän tiesi tai hänen piti tietää jostakin seikasta)
3. **Myyjä:** väärät tiedot-> **Välittäjä:** oikeat tiedot (myyjällä tuottamus, joka voi korjaantua välittäjän oikeilla tiedoilla)
4. **Myyjä:** väärät tiedot-> **Välittäjä:** väärät tiedot
  - a) Välittäjä menettelee väärin antamalla tietoisesti vääriä tietoja (kummallakin tuottamus)
  - b) Välittäjä menettelee oikein antamalla sinänsä vääriä tietoja, joiden totuudenmukaisuutta ei ole voinut tarkistaa (myyjällä tuottamus, välittäjällä ei tuottamusta)

Kiinteistönvälittäjän taloudellinen tuottamusvastuu esiintyy siis tilanteissa, joissa hän on rikkonut velvollisuutensa toista osapuolta kohtaan laiminlyönnillä, ja se on välittäjän syyksi luettava ja jonka katsotaan olevan kokemuksen mukaan ennalta arvattavissa. Tällöin siis pelkän vahingon ei katsota aiheuttavan välittäjälle korvausvastuuta. Käännetyn todistustaakan mukaan loukatun sopimuspuolen on näytettävä toteen laiminlyönti. Ongelmia voi esiintyä yhteisvastuullisten (välittäjä ja myyjä) regressiosuhteista ja välittäjän sopimus-, että deliktitalanteissa (Jokimäki 2001:51-55). Kuitenkin välittäjän vastuu on aina selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvaa, mutta salaisesta virheestä vastaa myyjä (Jokimäki 2001:87-88).

Vaikka välittäjän tulee antaa oikeat tiedot tiedossa olevista seikoista, niin aina hän ei voi välttämättä olla tietoinen esimerkiksi rakenteellisista vioista (Kasso 2005: 595). Tiedonantovelvollisuutensa vuoksi kiinteistönvälittäjän on tutustuttava myytävään kohteeseen ja asiakirjoihin. KvälL 11 § mukaan välityslähteen on tarkistettava tiedon oikeellisuus, jos sitä on syytä epäillä. Jos sitä ei voida tarkistaa kohtuullisin vaivoin, vastapuolelle on ilmoitettava tästä. Erityisasiantuntemusta vaativista seikoista on ilmoitettava ostajalle, joka voi asiantuntijan avustuksella selvittää niitä esimerkiksi tilanteessa, jossa välittäjä havaitsee jotain ja josta myyjä ei anna tietoa (Koskinen2004:144-145, Linnainmaa & Palo 2005:98). Hyvään kiinteistönvälitystapaan kuuluu selvittää myös, että onko asunto-osakeyhtiön tulossa korjauksia tai muutoksia. Isännöitsijätodistukseen voi luottaa, mutta jos välittäjällä on epäilyksiä jostakin seikoista, hänen pitää selvittää näitä tarkemmin. Kuntotarkastusta välittäjän ei kuitenkaan tarvitse tavallisesti tehdä (Koskinen 2004:144-146).

Välittäjän erityisen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden osalta KKO:n ratkaisut ovat monesti yhdenmukaisia ja helposti tulkittavissa. Seuraavissa KKO:n ratkaisuissa kiinteistönvälityslähteen laiminlöi selonottovelvollisuutensa.

KKO 1995:150

Kiinteistönvälittäjä oli tiennyt, että kiinteistössä oli ollut aiemmin vesivahinko. Hän ei tiedottanut tästä ostajille, joten hän oli laiminlyönyt selonoton vesivahingosta.

KKO 2009:81

Kiinteistönvälitysläiikkeen edustajalla oli velvollisuus ottaa selvää asunto-osakeyhtiössä tehdystä, isännöitsijäntodistuksessa ja myyntiesitteessäkin mainitusta kuntotutkimuksesta ja kertoa asunnon ostamista harkitsevalle todetusta putkiremontista, vaikka asunto-osakeyhtiössä ei ollut vielä tehty tästä koskevia päätöksiä.

Kuitenkin välillä vastuu kiinteistönvälittäjän ja myyjän välillä voi olla myös toisiinsa ulottuvia, kuten ilmenee seuraavassa Helsingin HO:n tapauksessa osapuolten välisestä takautumisoikeudesta.

Helsingin HO (28.2.2002 S 00/3551)

Rakennusliike oli rakentanut paritalot ja myynyt ne kantajille. Kantajien mukaan asunnot eivät kuitenkaan vastanneet markkinoinnissa annettuja tietoja sekä niissä esiintyi muitakin virheitä. Myyjä joutui suorittamaan kauppahinnan alennuksen. Ja vastaavasti tämän summan kiinteistönvälittäjä korvasi ostajalle (Ämmälä 2002:65, 175-176).

Välitysliikkeellä on siis takautumisoikeus myyjää kohtaan, jos myyjä on antanut välittäjälle kohteesta virheellisen tiedon tai jättänyt antamatta sellaisen tiedon, jolla on merkitystä ostajalle ja välitysliike ei olisi voinut selonottovelvollisuutensa nojalla huomioida. Vastaavasti myyjällä on takautumisoikeus välitysliikettä kohtaan. (VL 15§; Palo & Linnainmaa 2002, 694-695).

KKO 2003:61

Välittäjä laiminlöi asunnon selonottovelvollisuuden, koska hän ei ollut selvittänyt yhdeksän neliömetrin pinta-alapoikkeamaa. Myyjän ja välitysliikkeen tuli suorittaa yhteisvastuullisesti ostajille korvausta: myyjän antamaan hinnanalennusta ja välitysliikkeen vahingonkorvausta.

Välittäjän vastuu ulottuu kiinteistöalan laajaan tuntemukseen. Myyjältä ei voida olettaa olevan erityisosaamista, kuten kiinteistöalasta. Keskitalon mukaan (2007: 166) kuitenkin yksityishenkilöiden välisessä kaupassa myyjän tietämys korostuu. Simosen mukaan (2000:41) myyjän ammattitaidon pitää sellaista, että hän ymmärtää tai hänen voi olettaa ymmärtävän kyseessä olevan seikan. Aina tarvittavaa tietoa ei voida olettaa olevan. Esimerkiksi

seuraavan KKO:n ratkaisun mukaan hinnanalennuksen määrän arviointi olisi edellyttänyt osapuolilta kiinteistöalan tuntemusta.

KKO 2012:75

Käsiteltiin hinnanalennuksen saamisen voimassaoloa, josta ostaja ja myyjä riitelivät. Kiinteistö myytiin ostajalle vakituiseksi asunnoksi, mutta useita vuosia kaupan jälkeen ostajalle selvisi, että rakennuslupa oli myönnetty vain lomarakennukselle. Ostaja vaati kauppahinnan alentamista.

Toimeksiantajan työn ja koulutuksen oletetaan myös vaikuttavan siihen, mitä hänen tulee tietää asuntokauppaan liittyvistä asioista, samoin kiinteistönvälittäjältä esimerkiksi verotuksista.

KKO 1985 II 120

Kiinteistönvälittäjä joutui maksamaan toimeksiantajalleen korvausta, koska hän ei ollut tiedottanut tälle asunnon myyntiin liittyvistä verotuksellisista asioista (Jokimäki 2001:58).

Toisessa samankaltaisessa KKO:n tapauksessa toimeksiantajan koulutus katsottiin riittäväksi.

KKO 1981 II 49

Kiinteistönvälittäjää ei veloitettu maksamaan korvausta, koska toimeksiantajan koulutus oli ekonomi ja hän toimi liike-elämässä (Jokimäki 2001:58).

Asuntokauppalain mukaan ensimmäinen myyjä voi joutua asunnon virheen vuoksi vastuuseen paitsi omalle sopimuskumppanilleen (omalle ostajalleen) myös asunnon myöhemmälle omistajalle, jos ensimmäinen myyjä on myynyt huoneiston 1.9.1995 tai sen jälkeen. Asunnon ostajalla on oikeus vaatia korvausta ensimmäiseltä myyjältä, vaikka hän on ostanut asunnon joltain muulta. Hän voi vaatia korvausta omalta myyjältään mutta myös asunnon ensimmäiseltä myyjältä. Jos heillä esiintyy päällekkäisvastuu, voi ostaja valita kumman puoleen kääntyä. Suositeltavaa on esittää ensin vaatimus ensimmäiselle myyjälle. Omalta myyjältä kannattaa vaatia vastuu sellaisista virheistä, joista ensimmäinen myyjä ei ole vastuussa. Toki myöhempi ostaja voi vaatia parempaa oikeutta suhteessa ensimmäiseen myyjään kuin aiemmat ostajat. Jos aiempi ostaja ei ole ilmoittanut sellaisesta virheestä, josta olisi tullut ilmoittaa, ei ensimmäinen myyjä ole korvausvelvollinen. Ensimmäisen myyjän vastuu koskee sitä määrää, minkä hänen sopimuskumppaninsa olisi voinut vaatia samalla perusteella (Kuhanen 1997: 104-106).

Myyjien välisestä vastuusta esimerkkitapauksena on Helsingin Sanomien 28.9.2017 ilmestyneessä asuntokauppaa koskeva artikkeli: ”*Nainen osti asunnon täysin saneeratusta talosta - todellisuudessa asunto oli kylmä, meluisa ja tunkkainen, eikä isännöitsijätodistusta löytynyt edes pyynnöstä*”. Nainen osti Porvoosta vuonna 2008 asunnon, joka ei ollut siinä kunnossa, kun hänelle oli kerrottu. Putkiremonttia ei ollut tehty. Myöskään myyjä ei ollut tästä tietoinen. Hän myi sitä edelleen samoilla tiedoilla, jotka oli itse isännöitsijältä saanut. Käräjäoikeuden mukaan ensimmäinen myyjä eli isännöitsijä joutui maksamaan korvauksia. Asunnossa oli myös muita puutteita, eikä tulevista remonteista ollut kerrottu ja asunnon arvo oli laskenut kiinteistönvälittäjän arvion mukaan. Käräjäoikeuden mukaan toinen myyjä ei voinut olla tietoinen näistä, mutta hänellä oli vastuu salaisesta virheestä, sillä laatuvirhe oli niin suuri, että ostaja on voinut edellyttää kauppahinnan olevan halvempi. Isännöitsijä ja ensimmäinen ostaja joutuivat maksamaan 10 000 euroa ja oikeudenkäyntikuluja 15 000 euroa yhteisvastuussa ja isännöitsijä myös asiantuntija-arvioista 4 000 euroa ja oikeudenkäyntikuluja 25 000 euroa (Helsingin Sanomat 2017.)

AKL 5:4 mukaan ostaja voi vedota virheeseen kohtuullisen ajan jälkeenkin, jos asunnon ensimmäinen myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti, kunnianvastaisesti tai arvottomasti. Virhe voi perustua myös siihen, ettei asunto ominaisuuksiltaan vastaa terveydellisiä säädöksiä, siitä aiheutuu terveydellisiä haittoja tai omaisuudelle vahinkoa. Esimerkiksi Kuhasen (1997:106) mukaan kosteus- ja homeongelmissa asunnon myöhempi omistaja voi esittää vaatimuksia ensimmäiselle myyjällä sellaisessa tapauksessa, jossa siis ensimmäinen ostaja olisi voinut esittää samat vaatimukset ensimmäiselle myyjälle.

AKL 5:3 mukaan ensimmäisen myyjän virhevastuu myöhemmälle ostajalle ei siirry sellaisen virheen osalta, joka on syntynyt asunnon ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä sen jälkeen, kun hän luovutti asunnon edelleen, eikä siltä osin kuin asunnon ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle omistajalle. Myös jos asunnon aikaisempi omistaja virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi ei ole voinut vedota virheeseen, tai jos vaatimus koskee hinnanalennusta tai kauppahinnan palauttamista ja se ylittää määrältään sen, mitä asunnon ensimmäisen myyjän oma sopijapuoli olisi voinut vaatia samalla perusteella.

Myyjä voi joutua korvausvastuuseen myös asunto-osakeyhtiölle. Seuraavassa KKO:n ratkaisussa myyjä oli ilmoittanut virheellisiä tietoja. KKO katsoi peruskorjauksen laajuuden ja ostajille annettujen tietojen perusteella, että kysymys oli ollut uudisrakentamiseen verrattavasta korjausrakentamisesta. Asunto-osakeyhtiöllä oli kaupan kohteessa olevan virheen perusteella oikeus vaatia, että myyjä korvaa rakennuksen alapohjan korjaustyön.

KKO 2016:22

X Oy:n omistaman asunto-osakeyhtiön kerrostalossa oli toteutettu laaja peruskorjaus, jossa sisäpintojen ohella oli uusittu muun muassa parvekkeet sekä vesi- ja viemäriputkisto. X Oy oli myynyt asunnot korjausrakentamisvaiheen aikana. Myöhemmin ilmeni, että rakennuksessa esiintyi vikoja ja että rakennuksen alapohjaa ei ollut tarkastettu ja korjattu niin kuin myyjä oli myyntiesitteessään ilmoittanut.

## 6.4. Kuntotarkastajan vastuu

Myyjällä sekä kiinteistönvälittäjällä on vastuu antaa tietoja, jotka vaikuttavat asiakkaan ostopäätökseen. Ostajalla on velvollisuus tutustua asuntoon ja tietoihin ennen kaupantekoa. Kuntotarkastusten tarve on yleistynyt. Erityisesti vanhan asunto-osakeyhtiön rakennuksen kunnan arvioimiseksi kannattaa kiinnittää huomiota jo tehtyihin ja tulossa oleviin korjauksiin, kuten putki-, katto-, ikkuna-, ja julkisivuremontteihin. Isännöitsijätodistuksen mukaan tehtyjen töiden perusteella voi arvioida talon kuntoa ja korjaustarpeita (Kasso 2010:206,209). Keskitalon (2007:105-106) mukaan juuri remontoitussa asunnossa voi olettaa, ettei vikoja ole. Pelkkä ikä ei ole kuitenkaan ainoa syy tarkistaa kohde tarkasti. Hinta myös osoittaa asunnon kuntoa.

Kuntotarkastajan vastuuseen sovelletaan sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Kosteuskartoitus tarkoittaa rakenteiden pintakosteusmittausta. Kuntoarvio on rakenteellisen kunnan tutkimus silmämääräisesti KH-kortin mukaisesti. Sen sijaan kuntotutkimus on laajempi, josta osa sisältää rakenteita rikkovan tarkastuksen (Palo ym. 2002:823-824, Huhtala 2004: 161-162).

Tarkastukseen sopivia koulutuksia ovat rakennusalan sekä työkokemuksen lisäksi nimikkeet Pätevöitynyt kuntoarvioija, Asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK) sekä Pätevöitynyt kosteudenmittaaja (PKM) (Palo & ym. 2002:823-824).

Kuntotarkastuksia tekee siis asiantuntija, joita käytetään asunto- ja kiinteistökaupoissa ennen kaupantekoa. Kauppakirjaan liitetään kuntoarvio, tarkastuspöytäkirja tai kosteusmittaustulos. Kuntotarkastaja antaa lausunnon tai raportin (Huhtala 2004: 165, Kasso 2010:207). Hänen vastuunsa on erilainen kuin myyjän. Jos virheitä havaitaan, ostaja ei voi jälkikäteen vedota näihin. Esimerkiksi KVL:ssa pitäydytään sopimussuhteen rajoissa ja korvausta ei haeta omalta sopimuskumppanilta. Ostaja ei voi kuitenkaan itsenäisesti teettää kuntotarkastusta, vaan siihen tarvitaan myyjän lupa. Jos kuntotarkastaja tekee virheellisen suorituksen, hänen vastuunsa on vain virheellisyyden aiheuttama vahinko. KSL 8:12 § mukaan palveluksen on sisällöltään, suoritukseltaan ja tulokseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovittavan. Lisäksi palveluksen tulee vastata niitä tietoja, jotka toimeksisaaja on antanut palvelun suorituksesta ennen sopimuksentekoa ja joiden voidaan siis olettaa

vaikuttavan tilaajan päätökseen. KSL 8:14 § mukaan toimeksiantajan on ilmoitettava tilaajalle, jos palvelus ei ole tilaajan kannalta tarkoituksenmukainen. Tarkastajan virheellisyyden takia voidaan pitäytyä palveluksen maksamisesta. Virheen kohdalla sovelletaan oikaisua, hinnanalennusta sekä sopimuksen purkua (KSL 8:18-19§) (Huhtala 2004: 165-170).

KKO 2009:31

Myyjä on kauppakirjan mukaan vastannut muun muassa kuntotarkastukseen liittyvistä vioista. KKO:n mukaan kuntotarkastuksessa ei ilmennyt selvitystä kosteusvauriosta. Ostaja pystyi kuitenkin vetoamaan kosteusvaurioon, sillä kauppakirjassa ei ollut riittävän yksilöidyt ehdot. Myyjä oli vastannut vain kuntotarkastukseen liittyvistä puutteista, joten ostaja pystyi vetoamaan kosteushaittaan.

Kun arvioidaan kuntotarkastusta, on oleellista se, mitä kuntotarkastajan sekä toimeksiantajan välillä on sovittu. KSL 8:12 mukaan palveluksen on sisällöltään, suoritustavaltaan ja tulokseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Siinä huomioidaan, mitä kuluttaja olettaa palvelun olevan sekä se tehdään huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Palvelun on oltava tilaajan kannalta tarkoituksenmukainen (Hoffren 2013: 337-338).

Kuntotarkastuksessa on virhe, jos siitä jää havaitsematta asioita, joita pitäisi olla tutkittu, tai jos ne jää kirjaamatta ymmärrettävästi tarkastusraporttiin. Toki tarkastus tehdään siltä osin kuin se on tilattu, eikä virheeseen voi vedota muilta osin. Tosin tarkastajan tiedonanto- tai neuvontavelvollisuuden vuoksi hänen tulee tarjota palveluksesta riittävästi tietoja sekä tarjota asiakkaalle tarpeellinen palvelu (Hoffren 2013:338-339).

Myyjän tulee myös toimia kunniallisesti sekä pyytää tarvittavat laajat tutkimukset.

KKO:2007:91

Kauppa tehtiin yksityishenkilöiden välillä. Myyjät teettivät ostajien pyynnöstä kuntotarkastuksen. Tarkastuksen tekijällä ei ollut tietoja mahdollisista vedeneristyksistä. Ostajat halusivat luopua ostosta, mutta toinen myyjä vakuutti vedeneristykseen olevan kunnossa. Mutta kaupan teon jälkeen selvisikin muun muassa, ettei pesuhuoneen seinissä, eikä lattiassa ollut lainkaan kosteus- tai vedeneristystä. Ostajat vaativat hinnanalennusta AK:ssa säädetyn kahden vuoden reklaamaatioajan jälkeen.

Kyseisen KKO:n päätöksen mukaan myyjien katsottiin toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti, joten ostajilla oli oikeus vedota edelleen virheeseen. Myyjä oli antanut ostajille kuvan, että hän tiesi vedeneristyksen olevan asianmukainen, vaikka hänellä ei ollut tietoa tästä asiasta.

Virhe oikeuttaa tilaajan saamaan virheen oikaisun, hinnanalennuksen tai sopimuksen purkamisen. Kaupan jälkeen ei tosin virheen oikaisu ole mahdollinen, koska riittävät ja oikeat tiedot puuttuvat kaupan päätöksentekoa tehtäessä. Sopimuksen purkua noudatetaan vain palveluksen ollessa vielä kesken. Virheen välillisuus tai välittömyys eivät ole oleellisia, sillä tarkastajan virhettä pidetään huolimattomuutena, jolloin hänen tuleekin korvata vahinko kokonaan. Huomioitavaa on kuitenkin, että tarkastaja vastaa vain suorituksessaan olevasta virheestä, eikä kiinteistössä esiintyvistä virheistä. Hänen korvattavakseen tulevat siis vain syy-yhteydessä omaan suoritukseen luettavat virheet (Hoffren 2013:340-341).

Seuraavasta KKO:n tapauksesta käy ilmi, ostajalla ei ole pääsääntöisesti veloitetta tehdä rakenteita rikkovia tarkastuksia. Salaisesta virheestä hän ei voi olla edes tietoinen.

KKO 2010:17

Kuntotarkastusraportissa esiintyvät seikat eivät olleet peruste ostajalle ryhtyä rakenteita rikkoviin tarkastustoimenpiteisiin, vaikka omakotitalon vesikatteessa oli todettu esiintyvän puutteita ja annettu suosituksia niiden korjaamiseksi, jotka ostaja myös teki. Kaupan kohteessa esiintyi kuitenkin salainen virhe.

Huomioitava on myös se, mitä yksilöintivaatimuksissa on sovittu.

KKO 2012:72

Liikekiinteistön kaupassa yhdistyksen ja kiinteistöosakeyhtiön välillä myyjä oli teettänyt peruskuntoarvion ja kustannusarvion, jotka esitettiin ostajalle. Rakennuksissa oli useita puutteita sekä kohonneita kosteusarvoja. Ostajalle suositeltiin tarkempien, rakenteita rikkovien tutkimusten tekemistä. Kuitenkaan osapuolet eivät ryhtyneet selvityksiin, vaan ottivat kauppasopimukseen vastuunrajoitusehdon, jossa ostaja vastaa tarvittavista korjaamis- ja toimenpiteistä. Myyjä vastasi maaperän laadusta. Ostaja sai sopimuksen mukaan kauppahinnasta alennuksen. Kaupan jälkeen todettiin sisäilmaongelmia ja ikkunoiden ilmapuotoja. Laatuvirheeseen vedoten ostaja vaati hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. Osapuolet vetosivat vastuunrajoitusehtoon omaksi hyödykseen.

Kyseissä päätöksessä KKO kuitenkin viittasi ehtoon, jonka mukaan myyjä vastasi maaperän laadusta ja ostaja rakennuksen virheistä. Ehto täytti maankaareissa asetetun yksilöintivaatimuksen. Tässä huomataan myös, että kaupan osapuolia tulkitaan samanarvoisesti riippumatta siitä, vaikka he ovat elinkeinoharjoittajia.

Keskitalon (2017: 117-118) mukaan kuntotarkastusraportit ovat kiinteistön kuntoa koskevia raportteja, joissa käytetty terminologia ei kohtaa oikeuskäytännön ongelmia. Hänen mukaansa ongelmallisia ovat erilaiset toteamukset riskirakenteista ja kehotukset laajempiin selvityksiin, jotka kuntotarkastusraportissa eivät ole oikeudellisesti selviä. Myyjän ja ostajan virhevastuun rajaus ei onnistu, jos ei ymmärretä asuntokauppalaain ja maakaaren asettamaa velvoitetta yksilöidä virhe sekä KKO linjausta erityisen selonottovelvollisuuden osalta.

KKO on tiukka erityisen selonottovelvollisuuden syntymisestä.

KKO 2004:78

Kosteuskartoituksessa ei ilmennyt kosteusvaurioiden syytä, jotka eivät olleet kaupanteon hetkellä selvillä. Koska kosteushaittojen löytyminen edellytti muun muassa reikien poraamista lattiaan sekä kiinteistön ulkoseinien maankaivuutöitä. Ostaja ei voi ryhtyä tällaisiin toimenpiteisiin ilman myyjän lupaa, joten ostaja ei laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan (Keskitalo 2017: 117-118).

Myös ostajalla on erityinen tarkastusvelvollisuus, jos kauppakohteessa jokin vaikuttaa epäilyttävältä ja vaatii esimerkiksi asiantuntijatarkastusta tai myyjä tai kuntotarkastaja antaa tarkastuskehotuksen. Toki myyjä ei vapaudu omista velvollisuuksistaan, eikä ostajaa voi pyytää kohtuuttomiin tarkastuksiin. Kehotuksen pitää olla myös selkeä sisältäen tiedot tarkastettavista asioista (Palo & Linnainmaa 2002:122-124, 129-130). Seuraavassa Kouvolan hovioikeuden tapauksessa Palo ja Linnainmaa (2000:122) pitivät ostajalle koituvia vaatimuksia ja niiden seuraamuksia ylimitoitettuina.

Kouvolan hovioikeuden (8.12.2000, S 00/48, lainvoimainen)

Tapauksen mukaan ostajan tarkastusvelvollisuus oli korostunut, koska yli 50 vuotta vanhaan omakotitaloon ei oltu tehty peruskorjausta. Yläkerran, yläpohjan ja vesikatteen kosteusjäljet olivat mahdollista ostajan selvittää tai pyytää asiantuntijaa selvittämään. Ostaja ei voinut vedota vesikatteen virheeseen ja ulkoseinissä oli salainen virhe. Tapaus eteni hovioikeuteen, joka määräsi kauppahinnan alentamista 2 523 euroa. Myyjän ei tarvinnut

korvata ostajan asianosaiskuluja, jotka hovioikeudessa olivat 4 330 euroa (Palo & Linnainmaa 2002:122-124, 129-130).

Tilaajan ja kuntotarkastajan välille solmitaan KH-kortin määräämä kirjallinen sopimus. Riitaa on esiintynyt siitä, onko kyseessä tilaajan tarjous vai maksullinen toimeksianto, joten toimeksianto merkitään kirjallisesti (Palo & Linnainmaa 2002: 827-828).

KVL ( J 19.12.2000, 99/81/2306)

Ostaja koki, että kuntotarkastaja oli arvioinut kiinteistön parempikuntoiseksi kuin se oli. Sopimuksen oli tehnyt välitysluokka, jonka kuului vastata suorituksesta kuluttajia kohtaan. Näin ollen KVL päätyi siihen, että kuntotarkastusliikkeeseen kohdistuvat vaatimukset eivät kuuluneet heidän toimivaltaansa (Palo & Linnainmaa 2002:824-825).

Kuitenkin KVL:n (J 27.9.2001, 00/37/899) tapauksessa kuntotarkastaja joutui korvaamaan virheellisen kartoituksen aiheuttaman vahingon. Kiinteistön rakenteet olivat olleet vedelle alttiita jo kartoituksen aikaan, eikä kosteushaitasta ollut mainintaa (Palo & Linnainmaa 2002: 827-828).

Jos myyjä myy virheellisen kiinteistön, kuntotarkastus ei vähennä hänen vastuutaan. Vaikka kuntotarkastuksessa ei löydetä virhettä, tarkastus voi kuitenkin osoittautua oleelliseksi riitatilanteissa. Myyjä ja ostaja voivat myös jakaa kuntotarkastuksen kustannukset (Kasso 2005:180, Kasso 2010: 210-211).

Kuluttajavalituslautakunnan mukaan tarkastuksesta annetaan tilaajalle kirjallinen raportti. Jos asiat on kirjattu epäselvästi, ne voidaan lukea kuluttajalle eduksi. Vastuukysymykseen on huomioitava, onko raportissa merkitty varauksia luotettavuudesta sekä, onko siinä annettu kehoitus lisäselvityksiin. Yleensä omakotitaloissa löytyy joitakin vikoja, mutta siltikään virhe ei ole kiinteistön kaupassa, siltä osin, kun ratkaisu on toimiva ja se vastaa sen hetkisen rakentamisen vaatimuksia (Palo & Linnainmaa 2002: 833-834).

Kuluttaja voi tehdä kohtuullisen ajan kuluessa virheen havaitsemisesta tai kun se olisi pitänyt havaita (KSL 8:16) reklamaation. Mutta kohtuullisen ajan jälkeenkin voi tehdä reklamaation, jos kuntotarkastaja on menetellyt törkeän huolimattomasti, palvelus ei vastaa terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annettuja määräyksiä tai palveluksen tulos on muuten terveydelle tai omaisuudelle vaarallinen (Palo & Linnainmaa 2002: 847-848).

Ongelmana vastuukysymyksessä on se, että jos kuntotarkastuksessa ei havaita vikoja, vaikka niitä myöhemmin löydetään, myyjä voi joutua korvaukseen. Tällöin myyjä joutuu antamaan hinnanalennuksen. Ostajan pitää vaatia korvausta myyjältä, mutta jos myyjä on varaton, kuntotarkastusyritys voi joutua maksamaan ylihinnasta. Kuitenkin myös asunto-osakeyhtiössä taloyhtiölle kuuluu kunnossapitovastuu, joten tämä vähennetään ylihinnasta. Kysymyksenä on myös se, onko kunnossapitoyritys edes velvollinen varattoman myyjän puolesta maksamaan hinnanalennusta. Vahingonkorvausoikeuden mukaan vahinko on oltava ennakoitavissa (Palo & Linnainmaa 2002: 860-861).

Kuluttajalautakunnan puheenjohtaja Korpolan (2017) mukaan ”Vanhasta talosta voi löytyä lahoja hirsii tai paikallinen kosteusvaurio. Jos hyväksytyt korjauskustannukset jäävät alle muutamaa prosenttiin kauppahinnasta, vastuu ei ole myyjän.” (Yle Uutiset 2017)

## 7. Kosteushaitat: kuka vastuussa?

Kosteusvauriot ovat olleet arkipäiväisiä 1950-luvulta lähtien. Nykyään niihin osataan kiinnittää enemmän huomiota ja niitä löydetään useammin. Näin ollen ne voidaan ennaltaehkäistä. Monet eri tieteenalat ja ammatinharjoittajat ratkovat kosteusvaurioiden ennaltaehkäisyn ongelmia rakentamisessa sekä asumistottumusten muutoksissa. Kosteusvaurio-ongelmiin sovelletaan julkisoikeudellisia säännöksiä, joiden tarkoituksena on tavoitella terveellisyyttä rakentamisessa, asumisessa ja työpaikoilla. Rakentamislainsäädännön mukaan rakentamisella on laatuvaatimukset. Noudatetaan hyvää rakennustapaa. Suomen rakentamiskokoelma C2-osa määrittelee kosteuseristysten vaatimukset. Valvonnassa on mukana kunnallinen rakennusvalvonta- ja terveydensuojeluviranomaiset. Terveysuojelulainsäädäntö sääntelee terveellisyyttä koskevat periaatteet. Työturvallisuuslainsäädännön mukaan työnantajan tulee huolehtia työntekijöiden terveellisistä työoloista. Työsuojelu puuttuu tarvittaessa työturvallisuuteen (Koskinen 2004:3-7).

Kosteusvaurio määritellään kosteuden aiheuttamaksi vaurioiksi rakenteissa, pinnoissa tai pintamateriaaleissa, joissa on selvästi havaittavissa kosteusjälkiä. Homevaurio on kosteassa kohdassa oleva homesienikasvusto. Kansanterveyslaitoksen mukaan vuosina 1995 ja 1996 kerrostaloissa esiintyi 60 prosenttia ja pientaloissa 82 prosenttia pientaloissa kosteusvaurioita tai niiden jälkiä. Pientaloissa eniten kosteusvaurioita esiintyy 1960-1970 - luvuilla ja vähiten 1980-luvulla rakennetuissa taloissa. Yleensä syytä ongelmille ovat työ- ja suunnitteluvirheet, materiaalivalinnat, putkivuodot, puutteellinen ilmanvaihto sekä asunnon huollon puutteellisuus. Juridiselta kannalta niille löytyy tällöin syy-yhteys, joten vauriot ovat helposti korvattavissa. Toisaalta osalle kosteusvaurioita ei löydy selkeää syytä, vaan ne ovat esimerkiksi tavallisen kulumisen seurauksena syntyneitä (Koskinen 2004: 42-45).

Homekasvusto voi syntyä, jos ilmanvaihto on puutteellinen ja esiintyy jatkuvasti korkea kosteuspitoisuus. Jos pitkäaikaista kosteusaltistumista ei korjata, syntyy homekasvusto. Asuntojen sisäpinnalla esiintyvä home on haitallisinta, koska se pääsee sisäilmaan. Homeen tunnistaminen ei ole helppoa ja huoneilmassa on muitakin itiölähteitä. Näytteet ja niiden

analysointi tuo vasta varmuuden home-epäilystä. Tosin jo pelkkä homeen haju kertoo kosteusongelmasta (Kuhanen 1997:24-25).

Kuhasen mukaan (1997:25-26) homeen esiintymistä voi torjua veden estämisellä sellaisiin paikkoihin, joihin sitä ei ole tarkoitettu, kastuvien paikkojen nopealla kuivattamisella ja kosteutta kestävien materiaalien käyttämisellä. Vaikka usein alkavat vesivahingot johtuvat huonosta rakentamisesta, ostajan tulee kiinnittää moniin asioihin huomiota, ettei vesivahinkoja ja kosteutta pääse syntymään myöhemmin.

Vaikka asunnossa on sisäilmaongelma, se ei välttämättä tarkoita korvausta terveydellisestä haitasta. Hovioikeuden ratkaisuissa vain harvoissa tapauksissa korvausta on saanut terveyshaitasta. Kauppariidat käsitellään yleensä käräjäoikeudessa, eikä tutkimuksia erikseen sisäilman aiheuttaneesta terveyshaitasta, ole tutkittu, vaikka niistä on saatu korvauksia. Joskus asiamiehet provosoivat päämiestä "homehysterialla". Linnainmaan ja Palon (2002:55) mukaan pelkän terveyssuojelun mukaisesta haitasta ei pitäisi tuomita vahingonkorvaukseen. Kosteushaitasta aiheutuvien mikrobien ja sairauden syy-yhteys on todistettava, joka vaatii usean lääkärin perustelun tai yleisesti hyväksytyt perusteet. Majvikin suosituksen mukaan vuodelta 1997 kosteushaittojen aiheuttamia syy-seuraussuhteita ei pystytä oikeudellisesti osoittamaan. Siinä käytetään viittä asteikkoa, jotka kattavat erittäin todennäköisestä erittäin epätodennäköiseen. Kuitenkaan sisäilmaohjetta ei ole laadittu tämän asteikon mukaan, eikä sitä ole laadittuja vahingonkorvausvaatimusten mukaisesti (Linnainmaa & Palo 2002:55-56).

Kosteushaittaepäilyn selvittäminen on kuitenkin tärkeää ennen kaupantekoa asiantuntijoiden avulla. Seuraavan KKO-tapauksen mukaan välittäjän olisi pitänyt selvittää kosteushaitta-asiaa hallitukselta tai isännöitsijältä.

KKO 1995:150

Myyjä oli kertonut välittäjälle, että huoneiston katossa oli tummunut kohta. Välittäjä luotti myyjän kertomaan, että vettä ei ole vuotanut kyseisestä kohdasta vuosiin. Kattotarkastuksen mukaan huopakatto kestää 10 vuotta ja taloyhtiöllä oli saumaustarvikkeita saumauksen korjaamiseksi. Myyjä ei kertonut, miten vesivahinko oli korjattu, eikä välittäjä ottanut siitä selvää.

Vaikka asiantuntija-apua käytetään monissa päätöksissä koskien kosteusarvioita, heidän arvionsa eivät ole suoraan edellytyksenä päätöksenteossa.

Vaasan HO (12.7.2002 S 01/101)

Huoneistossa esiintyi kosteusvaurio. Useaa vuosia aiemmin huoneistossa oli tehty virheellinen pesuhuoneremontti. AsKL 6:11:n mukaan kyseessä oli virhe. HO ei hyväksynyt asiantuntijoiden kustannusarviota, vaan arvioi sen pienemmäksi, koska kylpyhuone tuli korjauksen jälkeen myyntitilannetta parempaan kuntoon (Ämmälä 2002:177).

Nykyään kosteushaitat ovat sen verrattain yleisiä ja niistä riidellään yhä enemmän, jolloin KKO:ssa on yhä enemmän ennakkotapauksia.

KKO 2015:58

A oli ostanut kiinteistön, jolla sijaitsi 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus. Rakennuksen alapohjassa ja pesutiloissa oli havaittu kaupan jälkeen kosteudesta aiheutuneita vaurioita, jotka tuli korjata pian. Virheiden korjauskustannukset olivat olennaisesti suuremmat kuin, mitä A oli voinut kauppaa tehdessään olettaa joutuvansa maksamaan rakennuksen korjauskuluja. Kiinteistön virhettä oli pidettävä olennaisena. Kauppa purettiin A:n vaatimuksesta.

KKO 1983 11 79

Ostajat olivat käyttäneet asiantuntijapalvelua lattiasienen tarkastukseen. Ostajat luulivat, että lattiasientä on lattiasienä olevat siniset kohdat. Asiantuntija kuitenkin totesi, että ne eivät ole lattiasientä. Myöhemmin rakennuksessa muualta löytyi lattiasientä. KKO:n mukaan ostajat olivat kuitenkin tarpeeksi huolellisia, koska käyttivät asiantuntijaa, vaikka häntä ei osattu käyttää oikean kohdan tarkastamiseen (vanhan maakaaren mukainen päätös). Kauppa purettiin ja myyjän piti maksaa vahingonkorvausta (Linnainmaa & Palo 2002:177).

Koska myös monet suuret rakennusprojektit ovat epäonnistuneita, on tärkeää tiedostaa, ketkä on vastuussa. Pääsääntöisesti kokonaisvastuu kustannuksista kuuluu siis pääurakoitsijalle. Helsingin Sanomat otsikoi 17.11.2017 erään tapauksen näin: *”Jätkäsaaren homehtuneen Wood Cityn suunnittelussa tehtiin virhe, tunnustaa Stora Enso – SRV myöntää, että puukerrostaloon hulahti rakennusaikana runsaasti vettä.”* Mikrobivaurioita esiintyvään puukerrostaloon rakennetaan 98 kaupungin vuokra-asuntoa, jonka rakennuttajana on ATT, Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Supercell on myöskin muuttamassa valmistuvaan toimistotaloon. Helsingin Sanomien haastattelujen mukaan homeongelmiin on syynä SRV:n ja Stora Enson tietoinen päätös rakentaa kerrostalot ilman sääsuoja. Tarjouskilpailun voitti

SRV. Työmaalle palkattiin myös erillinen kosteudenhallinnan asiantuntija. Silti kosteutta pääsi ja korjaussuunnitelmaan päädyttiin, jotta voidaan turvata rakennusten terveellisyys ja turvallisuus. Kaupungille ei tule kosteushaitoista kustannuksia, vaan SRV ja Stora Enso vastaavat näistä. SRV:lla pääurakoitsijana on kokonaisvastuu kustannuksista. Asiantuntijan mukaan Stora Ensolla ei ole aiempaa kokemusta koivuvanerin käytöstä ilman sääsuoja. Stora Enso selvittelee, onko uudentyyppisellä tekniikalla rakentaminen mahdollista kyseisellä tavalla. Joka tapauksessa Stora Ensolle kuuluu mikrobivaurioiden kasvuston poistaminen ja sen kustannukset. (Helsingin Sanomat 2017)

## 8. Virhetyyppejä asuntokaupassa: kuka vastuussa?

Kauppalain 19 § mukaan kaupan kohde on virheellinen, jos se ei ole sopimuksen mukainen. Kaupan tulee olla tarkoituksen mukainen, sellainen kuin on sovittu. ”Sellaisena kuin se on” -määrityksellä on merkitystä ostajan selonottovelvollisuudella. Virhe esiintyy, jos myyjä on antanut erilaiset tiedot, kun kohde on tai myyjä ei anna tietoa seikasta, josta hänen voidaan olettaa tietneen tai saavansa tiedon ja jonka voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. Tai kohteen kunto on huonommassa kunnossa kuin hinta ja muut seikat edellyttävät. Virhe voi olla esimerkiksi laatuvirhe (kosteus-rakennevirheet), taloudellinen (osakeyhtiön taloudellinen tila, lainaosuudet), oikeudellinen virhe (pantinhaltija) (Kasso 2010:298-300).

Asuntokauppalain mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sovittua tai mitä on oleellista olettaa. Sekä, jos se ei vastaa rakennusvalvontaviranomaisten säännöksiä ja määräyksiä, kun se otetaan käyttöön tai sen ominaisuuksista aiheutuu tai voi aiheutua terveydellisiä haittoja. Tai sitä ei ole rakennettu hyvän rakentamistavan mukaisesti tai rakentamisessa käytetty materiaali ei ole laadukas tai se ei vastaa sitä, mitä ostajalla on perusteltua odottaa (Kasso 2006, 104-105, Kuhanen & Hännikäinen 2009:52).

Hoffrenin (2013:71-72) mukaan kiinteistössä voi esiintyä maakaaren mukaan laatuvirhe, vallinnainen virhe tai oikeudellinen virhe. Asuntokauppalain mukaan asunnossa voi esiintyä laatuvirhe, taloudellinen virhe tai oikeudellinen virhe. Virheinä pidetään vain asioita, jotka vaikuttavat kauppaan. Laatuvirhe on yleisin, sillä se sisältää fyysiset ominaisuudet, kuten kosteusvaurion.

Uuden asunnon kaupassa virhe voi olla tekninen eli rakennusvirhe, taloudellinen- tai oikeudellinen virhe (Kasso 2010:300, Linnainmaa 2002: 47). Tiedonantovirheessä ostaja on saanut virheellisiä tietoja asunnosta tai tiedot ovat puutteellisia. Virheen on oletettava vaikuttaneen kauppaan. Taloudellisessa virheessä on laiminlyöty asunnon taloudellisten seikkojen esilletuomista. Oikeudellinen virhe on esimerkiksi tilanne, jossa myyjä ei olisi saanut pätevästi myydä asuntoa. Ostaja voi vedota vain sellaisiin virheisiin, joista hän ei olisi voinut tietää. Virheen seuraamuksena ovat siis kauppahinnan maksusta pidäytyminen, virheen oikaisu, hinnanalennus, kaupan purku tai vahingonkorvaus. (Linnainmaa 2002: 47-48).

Maakaaren 2 luvun 17 § mukaan laatuvirhe esiintyy kiinteistössä, joka ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu. Tähän kuuluu myös salavirhe. Sellaisen virheen vuoksi kiinteistö poikkeaa laadultaan oleellisesti siitä, jota kiinteistön kauppahinnan ja muun ominaisuuksien puolesta voidaan olettaa. Riutan (2009:2) mukaan salaiset virheet asunnoissa aiheuttavat paljon riitoja. Näitä riitoja ratkaisevat asianajajat, joilla on käytössään useampia erilaisia riidanratkaisumenettelyitä, joita ovat asianajajien avustuksella tapahtuva sovinto, riitaoikeudenkäynti tuomioistuimessa, kuluttajariitalautakunta ja tuomioistuinsovittelu.

KKO 2007:8 mukaan A oli ostanut B:ltä kiinteistön ja havaittuaan siinä laatuvirheen myynyt sen tappiolla edelleen. B oli velvoitettu suorittamaan A:lle hinnanalennusta salaisen virheen perusteella. B joutui korvaamaan A:lle kiinteistönvälittäjän välityspalkkion.

Virheistä syntyy siis taloudellisia seuraamuksia. Linnainmaan (2002:44) uuden tai käytetyn asunnon kaupassa seuraamukset hieman vaihtelevat. Käytetyn asunnon kaupassa esiintyviä virheitä ovat taloudellinen virhe ja oikeudellinen virhe.

KKO 1990:166

Vuonna 1981 oli ostettu omakotitalo (rakennettu vuonna 1967). Vuoden 1983 jälkeen talo oli painunut, koska perusteet oli maaperään nähden väärin rakennettu. Ostajilla oli oikeus hinnanalennukseen.

KKO 2008:8 mukaan kiinteistön ostaja purki kiinteistöllä olleen rakennuksen ja ilmoitti myyjälle, että rakenteissa on vikaa.

Tämän KKO:n ratkaisun mukaan myyjien kaupanteon yhteydessä tiedoksi annettujen, vanhan rakennuksen vajoamisen estämiseksi asennettujen kolmen teräspaalun kunnolla ei ollut enää merkitystä arvon kannalta. Myös reklamaatio oli tehty myöhässä. Myyjät eivät olleet menettelleet kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Sopimuksenvastaisuudessa sekä tietovirheessä virhe johtuu myyjästä.

Sopimuksenvastaisuudessa myyjä lupaa asunnon ominaisuuksissa sellaista, mitä hän ei täytyä. Tietovirheessä myyjä antaa väärää tietoa kohteesta. Lähinnä nämä virhetyypit eroavat toisistaan tiedon antotavaltaan. Sopimuksenvastaisessa virheessä tiedot annetaan kauppakirjassa tai muutoin kauppaan tehtäessä. Tietovirheessä tällaisia tiedonantorajoituksia ei ole. Laatuvaatimuksen voidaan olettaa johtuvan sopimuksenvastaisuudesta. Tietovirhe

esiintyy myyjän antamien tietojen ja ostopäätöksen syy-yhteydestä. Sekä AsKL 6:11.1,3 että MK 2:17.1,3 § mukaan tietovirheessä myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt tiedottamatta asiakkaalle seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen (Koskinen 2004:112-114).

KKO 2015:72

Myyjä oli tiedottanut ostajille, että kaupan kohde sijaitsi hyväksytyllä kaavarunkoalueella, mutta jätti kertomatta, että osa kiinteistöstä oli kaavarungossa osoitettu uimaranta- ja venealkama-alueeksi. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein katsottiin, että kiinteistössä oli vallintavirhe. Ostajilla oli oikeus hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen.

KKO 2001:74

Myyjä oli jättänyt ennen kauppaa ilmoittamatta ostajalle voimassa olevasta kaavasta. Kuitenkin yleiskaavan ja kaavaehdotukseen toteuttaminen on hyvin epätodennäköistä. Kaupanteon jälkeen ostajat ovat myös ilmoittaneet saavansa rakennusluvan uudisrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle. Kyse ei ole siis vallintavirheestä.

Piilevän virheen (salainen virhe) esiintymisestä ei tiedä myyjä eikä ostaja, eikä heidän oletetakaan tietävän siitä. Piilevän virheen tulkitseminen edellyttää merkittävyttä, mutta sopimuksenvastaisessa virheessä riittää pienempikin poikkeama sovitusta. Näyttää vaaditaan virheluokituksessa siitä, onko myyjä tiennyt virheestä. Kun muut virhetyypit on poissuljettua, virhettä arvioidaan mahdollisena piilevänä virheenä. Piilevän virheen sääntelyssä on virhekynnys (Koskinen 2004:114-115).

Vinen (2014: 2) mukaan asuinkiinteistökaupassa piilovirheet voidaan vakuuttaa piilovirhevakuutuksella riitojen turvaamiseksi. Kuitenkaan vakuutus ei poista virhevastuuta myyjältä, mutta se voi turvata myyjää taloudellisesti korvaamalla rakenteiden sisälle kätkeytyneitä piileviä vaurioita. Juuri tehtyjen kauppojen virheet työllistävät kuluttajariitalautakuntaa ja tuomioistuinta. (Hoffrén 2011, 275; Vine 2014:2).

Little & Kravetz`n (2003) mukaan kotivakuutuksen kiinteistövakuutus ei yleensä korvaa piilovirhevahinkoja, sillä ne eivät ole äkillisiä ja odottamattomia vahinkoja. Myös rakennusvirheitä ja kosteus- ja homevaurioita ei rajoitusehtojen mukaan korvata (Vine 2014:5).

## 8.1 Virheilmoitus

Ostajan on viipymättä ilmoitettava virheestä myyjälle. Asunnon hallinnan jälkeen on kaksi vuotta aikaa vedota virheeseen. Ammattimaisten myyjien osalta virheeseen voi vedota 10 vuoden sisällä. Virhe-asiassa ostajan ja myyjän kannattaa ensin neuvotella sekä pyrkiä sovintoon. Riitatilanteessa rakennusalan ammattilainen voi tarkastaa asunnon. Asuntokauppariitoihin erikoistunutta juridista apua voi käyttää tarvittaessa. Kuluttajavalituslautakunnassa ja tuomioistuimissa käsittely on hidasta sekä kallista. Hävinneenä osapuolena korvataan myös vastapuolen oikeudenkäyntikulut. Oikeusturvavakuutuksen korvaaminen oikeudenkäyntikuluissa on syytä selvittää etukäteen (Linnainmaa 2002: 50-51).

Ennen 1.1.2006 voimaantulleen lakiuudistuksen mukaan virheilmoituksessa ei tarvinnut ilmoittaa vaatimuksia. Eikä sen jälkeisessä uudistuksessa sitä, missä ajassa virheen laajuutta tulee selvittää ja yksilöidä vaatimuksia. 1.1.2006 alkaen virheestä tulee ilmoittaa ja vaatimuksista kohtuullisessa ajassa. Neutraalia reklamaatiota ei pidetä riittävänä. Reklamaatiossa tulee esittää myös vaatimukset. Siitä on säännös myös maakaareissa (Keskitalo 2017: 61,63). Keskitalon (2017: 64-65) mukaan maakaaren ja asuntokauppalain oikeuskäytännössä tulisi pyrkiä samankaltaiseen tulkintaan reklamaatioaikojen suhteen, jolloin asuinkiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa tulisi reklamaatioaikojen olla yhtenäiset.

Reklamaatio tulee siis tehdä asuntokauppalain mukaan kohtuullisessa ajassa. Maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan siis kiinteistönostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita.

KKO 2016:69

Ostajat ovat ostaneet myyjiltä kiinteistön, jolla sijaitsee asuinrakennus. He vaativat kanteessaan, että myyjät veloitetaan suorittamaan heille hinnanalennusta asuinrakennuksessa havaittujen laatuvirheiden perusteella. Ostajat eivät ole Korkeimmassa oikeudessa toistaneet alemmissa oikeuksissa esittämänsä ensisijaista

vaatimusta kaupan purkamisesta. Käräjäoikeus ja hovioikeus ovat hylänneet kanteen. Ne ovat katsoneet, että ostajat eivät olleet ilmoittaneet myyjille virheisiin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostajat olivat havainneet virheet. Korkein oikeus ei myöskään muuttanut tuomiota.

## 9. Kaupan purkaminen oikeustoimena

Sopimuksen purku on yksipuolinen oikeustoimi, jonka seurauksena sopimus lakkaa, eikä suorituksia tarvitse enää tehdä. Purkaminen vaatii reklamaation. Se voi olla myös osittaista, jolloin sopimus puretaan virheen osalta. Virheen ollessa vähäinen kuluttaja saa vaatia hinnanalennusta, mutta ei purkaa kauppaa (KSL 5:19). Toki virhe tulee ensin yrittää korjata. Jos reklamaatioon ei vastata kohtuullisessa ajassa, eikä sitä ole oikaistu, voi ostaja purkaa kaupan. Virhe voi olla vähäinen, jos se ei ole olennainen. Vähäisyyttä arvioidaan *in case*. Jos oikaisumenettely on jo hyväksytty, ei voi vedota ennen oikaisua olevaan virheeseen. Myös ennakkopurkaminen on mahdollista, jos kyseessä on olennainen virhe. Näin sopimus voidaan purkaa siltä osin kuin palvelu on vielä suorittamatta. Jos toimeksisaaja korjaa virheet kohtuullisessa ajassa, sopimusta ei saa tilaaja purkaa (Ämmälä 2002: 181-182). Keskitalo (2009:249) ei pidä suoraan Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytäntöä asuntokaupan peruuttamisesta kauppahinnasta (kaksi prosenttia) sekä myyjän kulut lain tarkoitettamana määrityksenä korvauksena. Hän ei myöskään pidä sopimusehtoa *muun vakioperusteen* mukaisesti määrityksenä korvauksena, koska korvauksen suuruudesta ei ole tietoa heti kaupan purkautuessa.

Seuraavan tapauksen ratkaisussa ostajat eivät olleet ilmoittaneet myyjille virheisiin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostajat olivat havainneet virheet.

KKO 2016:69

Ostajat ovat ostaneet myyjiltä kiinteistön, jolla sijaitsee asuinrakennus. He vaativat kanteessaan, että myyjät veloitetaan suorittamaan heille hinnanalennusta asuinrakennuksen havaittujen laatuvirheiden perusteella. Ostajat eivät ole KKO:ssa toistaneet alemmissa oikeuksissa esittämänsä ensisijaista vaatimusta kaupan purkamisesta.

Toisinaan kaupasta vetäytymiselle on hyvä peruste. Tällaisia ovat virheet ja kosteushaitat.

KKO 2009:49

Asuinhuoneistossa oli ostotarjouksen tekemisen ja sovitun kaupantekopäivän välillä havaittu kosteusvaurio. Tarjouksen tekijä vetäytyi kaupasta. Asunnossa oli tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu virhe asuntokaupassa, joten vetäytyminen ei ollut tarjouksen tekijän syy. Myyjällä ei ollut oikeutta pitää maksettua käsirahaa.

Siviilioikeuden mukaan säädellään osapuolten keskinäisiä oikeuksia ja velvollisuuksia. Hoffrenin (2013:63-64) mukaan siinä saatetaan toisen osapuolen velvollisuuksia lieventämällä heikentää toisen oikeuksia. Hoffren (2013:64-67) kirjoittaa: ”*Kaupan osapuolien suojan tarve voidaan ottaa huomioon arvioidessa niitä **vaatimuksia**, joita kummallekin osapuolelle voidaan kohtuudella asettaa. Osapuolia voidaan myös suojata **jakamalla** virheestä aiheutuvia **kustannuksia** niin, etteivät ne jää yksin kummankaan osapuolen kannettaviksi. Virheestä aiheutuvia **kustannuksia voidaan jakaa myös muille vastuutahoille** kuin kaupan osapuolille. Molempia osapuolia hyödyttäisi, jos virheriidat päättyisivät nykyistä useammin sovintoon tai ainakin **oikeudenkäynnit olisivat nykyistä kevyempiä ja edullisempia**. Lisäksi tulkinnoilla voidaan pyrkiä **vaikuttamaan** sellaisten **käytäntöjen omaksumiseen**, jotka joko pienentävät virheriskiä tai siirtävät riskiä virheestä kaupan osapuolien sijaan sellaisille... tahoille, joiden riskinkantokyky tai edellytykset virheen ehkäisyyn ovat paremmat kuin ostajalla ja myyjällä.*”

Virheestä aiheutuneita taloudellisia kustannuksia ei pääsääntöisesti voi hakea usealta taholta. KKO 2000:18 mukaan kiinteistön salaisen virheen korjauskustannukset oli jo korvattu ostajan kotivakuutuksesta, jolloin myyjältä vaadittu hinnanalennus hylättiin.

Ennen uuden asunnon hallinnan luovutusta ostaja voi vielä peruuttaa kaupan (AsKL 4:32). Tähän ei tarvita esittää mitään syytä. Myyjälle toimitetaan peruutusilmoitus. Koska kaupan peruuttaminen on sopimusrikkomus, myyjällä on oikeus korvaukseen. Tässä noudatetaan samaa sääntöä kuin myyjän purkaessa kauppa ostajan maksuviivästyksen perusteella. Toisaalta myyjällä ei ole myöskään oikeutta pysyä sopimuksessa ja vaatia kauppahinnan maksamista. Koska asunto voidaan yleensä myydä uudelleen, myyjä yrittää myydä kohdetta uudelleen pian. AsKL 4:36 § mukaan myyjän on palautettava kauppahinta ostajalle, mutta tästä ei tarvitse maksaa korkoa. Käytetyn asunnon kaupan peruuttamisessa ostaja voi samoin peruuttaa kaupan ennen asunnon luovutusta, jos myyjänä on elinkeinoharjoittaja (AsKL 6:26). Koska tämä on sopimusrikkomus, on myyjällä oikeus vaatia korvausta. (Nevala 2016: 244-245, 260-261)

Joskus uuden asunnon kaupassa, asunto ei valmistukaan sovittuna aikana. Myyjän puolelta viivästyksessä on kyse silloin, kun kohteen hallintaa tai omistusoikeutta koskevia asiakirjoja (osakekirja) ei luovuteta ajoissa tai ollenkaan. Asunnon luovutus tulee tapahtua sopimuksen

mukaisesti. Jos tästä ei poikkeuksellisesti ole sovittu, tulee asunto luovuttaa kohtuullisessa ajassa huomioiden tavanomaisen valmistusajan ja olosuhteet. Ennen luovutusta kauppahinta on maksettava kokonaan, ellei ole sovittu muuta. Myyjällä ei ole oikeutta olla luovuttamatta asuntoa, vaikkei hän voi nostaa talletettua loppukauppahintaerää. Myyjän ei tarvitse kuitenkaan luovuttaa asuntoa, jos lisä- ja muutostöiden sovittua maksua ei ole suoritettu kauppahinnan yhteydessä. Asunnon hallinta siirtyy ostajalle, kun hän saa avaimet. Myyjälle ei tule seuraamuksia, jos asunnon luovutus viivästyy enintään 30 päivää (Nevala 2016:226-227).

Ostajalla on oikeus pidättäytyä asuntokaupasta myyjän viivästyksen tai ennakkoviivästyksen vuoksi. Ennakkoviivästyksessä oletetaan, että myyjä viivästyy suorituksessaan.

Rakennuskohde saattaa reilusti myöhästyä tai myyjän heikon taloudellisen tilanteen vuoksi hanketta ei saada loppuun. Ostajalla on oikeus olla maksamatta kauppahintaerää niin kauan kunnes myyjä pystyy esittämään, että edetään sopimuksen mukaisesti. Ostajalle ei kerry tältä ajalta viivästyskorkoa (Nevala 2016:230-231).

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos viivästys on kohtuuton. Ostaja voi vapaaehtoisesti antaa myyjälle lisäaikaa. Myyjä voi pyytää myös ostajalta lisäaikaa. Myyjän tiedusteluun tulee ostajan vastata kohtuullisessa ajassa, muuten tämä menettää oikeutensa purkaa kauppa. Ylivoimaisen esteen vuoksi ostaja ei kuitenkaan voi purkaa kauppaa, jollei viivästys kestä yli 60 päivää. Konkurssin vuoksi ostaja voi purkaa kaupan, jos asunnon valmistumisen voidaan olettaa viivästyvän olennaisesti. Jos konkurssipesä ei ilmoita kohtuullisessa ajassa haluaan sitoutua kauppaan, ostaja voi purkaa kaupan (Nevala 2016:231-236).

AsKL 4:35 § mukaan myyjä voi siis hakea ostajan maksuviivästyksen tai kaupan purun vuoksi korvausta. Myyjä voi hakea korvausta asunnon uudelleen myymisen aiheutuneista kuluista sekä sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä aiheutuneista kustannuksista sekä muuta korvausta kaupan peruutuksesta aiheutuneista kuluista kohtuudella.

Vakiokorvaustyyppisestä korvauksesta (tietty, kohtuullinen osuus kauppahinnasta) voivat osapuolet sopia keskenään, jolloin näyttökustannukset alenevat ja korvaustilanne on selkeä (Nevala 2016: 176). Kiinteistön kaupassa myyjä ei voi purkaa kauppaa ilmoituksella, vaan hänen tulee ehdottaa ostajalle sopimista kaupan purkamisesta. Maankaaren mukaan purkusopimus tehdään samanmuotoisena kuin kiinteistön kauppa (Kaisto 2016: 2009).

Kaupan purkamiseen on esitetty maakaaren esitöissä perusteita, joita ovat korjauskustannusten määrä ja korjausaika, jotta kiinteistöä voidaan käyttää tarkoitetulla tavalla, kuten asuintarkoitus. Arvioinnissa käytetään objektiivisia perusteita (Keskitalo 2017: 292-295).

KKO 2015:58

Kaupan purussa ei arvioida pelkästään korjauskustannusten suhdetta kauppahintaan eikä korjausaikaa, vaan muut seikat sekä terveysviranomaisten kannanotot vaikuttivat.

Kiinteistössä esiintyneen laatuvirheen takia asuinrakennusta ei välttämättä voi käyttää, kunnes virhe on korjattu. Ostajalle voi olla aiheutunut haittaa jo ennen kuin haitan syy selviää. Näin ollen ostaja voi valita hinnanalennuksen tai suurempien korjauskustannusten riskin, jolloin purkamisen jälkeen myyjä voi saada mahdollisen tasoparannuksen hyväkseen. Jälkimmäistä Keskitalo (2017:295) pitää uutena arviointiperiaatteena (Keskitalo 2017: 292-295).

## 10. Sopimusrikkomukset ja korvausvastuut

Oravan (2002:2) mukaan asuntokauppaa ja kiinteistökauppaa säätelevät lait jättävät sijaa tulkinnolle. Oikeustapaukset täsmentävät asuntokaupan sääntöjä. Jokainen asuntokauppa on omanlaisensa ja asuntokauppaan sekä virhearviointiin vaikuttavat monet tekijät, joten selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden välinen rajanveto jää yksittäistapauksittain ratkaistavaksi.

Lähtökohtana on, että ostajan, välittäjän sekä myyjän suhde on luotettava ja lojaalinen.

Matti Rudango toteaa lojaliteettiperiaatteesta: *”Sopimuspuolen tulee, mikäli se ei loukkaa heidän omia oikeuksiaan toimia mahdollisuuksiensa mukaan siten, ettei vastapuolelle aiheudu vahinkoa tai tällainen vahinko rajoittuu mahdollisimman vähäiseksi.”* (Jokimäki 2001:40)

Vahingonkorvauslain mukaan henkilö, joka tahallisesti tai tuottamuksellisesti laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan tuottaa toiselle vahingon, joutuu sen myös korvaamaan. Edellytetään myös, että tahallisuus, laiminlyönti tai muu huolimattomuus on vaikuttanut syntyneeseen vahinkoon. Kuhasen mukaan (1997:42) tällainen on esimerkiksi osakkaan laiminlyöminen vesierityksen laittamisessa kylpyhuoneremontin yhteydessä ja tästä aiheutuva vesivahinko. Jos omistaja aiheuttaa esimerkiksi putkistovuodon, hän on korvausvelvollinen.

### 10.1 Sopimusten tärkeys

Sopimukset tulee laatia lainsäädännön puitteissa. Näin ei tule epäselvyyksiä tulkinnallisissa tilanteissa. Esimerkiksi esisopimus tulee tehdä maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Seuraavassa KKO:n tapauksessa kyse oli kiinteistön kaupan esisopimuksesta, jota ei kuitenkaan tehty maakaarella säädetyllä tavalla. KKO määräsi, että esisopimus sen purkamista koskevina ehtoina oli pätemätön.

KKO 2015:80

Kunta ja yhtiö olivat tehneet yritystilasopimuksen koskien rakennuspaikkaa ja rakennusta, jonka kunta peruskorjaa. Sopimuksessa oli sen purkautumista koskeva ehto. Kunnan purettua sopimuksen yhtiö vaati, että kunta sopimusehdon mukaisesti palauttaa yhtiön maksamia lunastushintaeriä. Kunta kiisti tämän.

KKO 1985-II-175

Sopimusta ei ollut laadittu maakaaren mukaisesti 1 luvun 2 §:ssä säädetyssä muodossa. Yhtiö vetäytyi sopimuksesta. Sopimus oli lunastusta koskevalta osalta kiinteistön kaupan esisopimuksena pätemätön. Mutta sopimuksen osittainen pätemättömyys ei kuitenkaan ratkaisevasti vaikuttanut sopimuskokonaisuuteen, joten yhtiön piti maksaa kunnalle maksamattomat vuokrat sekä vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen johdosta.

Sopimuksissa on usein osapuolena tilaaja sekä työn tekijä. Molempien odotetaan noudattavan yleisiä sopimusehtoja. Työn tekijältä odotetaan huolellisuutta ja virheettömyyttä. Työn tilaajan on muistettava takuu aika, jonka jälkeen joihinkin seikkoihin ei ole enää mahdollista vedota. Kuitenkin törkeään huolimattomuuteen voidaan vedota, kuten seuraavassa KKO:n tapauksessa ilmenee.

KKO 2016:79

A tilaajana ja B urakoitsijana ovat tehneet urakkasopimuksen rakennettavasta uudisrakennuksesta. Urakkasopimukseen sovellettiin rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. Takuu aika on jo päättynyt. Myöhemmin varikkohallin katto oli painunut, jolloin sisätiloihin oli pudonnut muun muassa eristysvilloja. Profiilipelti ei ollut vastannut kantokyvyltään sitä, mitä rakennesuunnitelmassa oli edellytetty.

Kaupoissa, kuten kiinteistökaupoissa, tulee noudattaa sopimusjärjestystä. Virheisiin ei usein voi vedota jälkikäteen, kun on jo sopimus tehty. Yleiset sopimusoikeuden periaatteet menevätkin pääsääntöisesti kaupoissa edelle. Seuraavassa KKO:n ratkaisussa kysymyksessä oli kauppakirjaan nähden itsenäisen sopimus, jonka sitovuutta ei tullut arvioida välittömästi maakaaren kiinteistön kauppaa koskevien säännösten, vaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla ja siitä, että ostajat olivat luopuneet sitovasti oikeudestaan esittää uusia vaatimuksia.

KKO 2014:70

Pariskunta oli ostanut toiselta pariskunnalta kiinteistön, jossa havaittiin virheitä. Pian kaupanteon jälkeen he olivat tehneet keskenään sopimuksen rakennusvirheiden korvaamisesta. Sopimuksen mukaan myyjät maksoivat virheistä korvauksen. Samalla sovittiin, että tämän jälkeen osapuolilla ei ollut mitään vaatimuksia kaupan osalta. Kuitenkin ostajat vaativat myöhemmin ilmenneiden virheiden perusteella hinnanalennusta. Myyjät kiistivät vaatimuksen, koska osapuolten välillä oli sopimus.

Maakaarilain 2:28 § mukaan myyjällä on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä sekä vahingonkorvausta, jos ostaja ei maksa sovittuna aikana kauppahintaa tai sovittua vastiketta. Ostajan olennaisen viivästyksen johdosta myyjä voi vaatia kaupan purkua ja vahingonkorvausta, jos ostajan viivästys ei johdu pätevistä syistä kuten maksuliikenteen keskeytyksestä. Myös ostajan ennakkoviivästyksestä johtuen, myyjällä on oikeus purkaa kauppa, jos ostaja on kaupan tekemisen jälkeen asetettu konkurssiin, tämä on todettu ulosmittauksessa varattomaksi tai muu olennainen syy, jonka vuoksi tämä ei pysty täyttämään maksuvelvollisuuttaan. Kuitenkaan myyjä ei voi purkaa kauppaa, jos maksamatta oleva määrä ei ole olennainen, tai jos hyväksyttävä vakuus on annettu kohtuullisessa ajassa.

## 10.2 Ostajan huolellisuus

Myös ostajan on oltava huolellinen ostetun asunnon huolehtimisesta ja virheiden ennaltaehkäisystä. Hänen on esimerkiksi huomioitava, että nykyään ilman taloyhtiön lupaa ei kylpyhuoneremontteja tai muita suuria remontteja voi osakas tehdä ilman lupaa vaan niistä on ilmoitettava. Erityisesti nykyään ollaan tarkempia, mitä kukin remontoi omassa osakehuoneistossaan.

KKO 2015:87

1950-luvun talossa oli ammeet. A:n asunnossa oli edellinen osakkeenomistaja tehnyt ammeen tilalle suihkutilan ilman asunto-osakeyhtiön lupaa. A:n omistusaikana huomattiin kosteuspoikkeamia, joiden selvitetiin johtuneen kylpyhuoneen muuttuneesta käyttötavasta. Asunto-osakeyhtiön kieltäytyttyä korjaamasta kosteusvaurioita A teetti korjauksen. Korkein oikeus määräsi asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuunsa perusteella korvaamaan A:lle kosteusvaurioiden aiheuttamat korjauskustannukset.

KKO 2008:64

*”Asunto-osakkeiden ostajien oli korvattava osakkeiden lunastajalle huoneiston arvonalennus, joka oli aiheutunut heidän lunastusaikana aloittamistaan kunnostustöistä.”*

Asunto-osakeyhtiö on kuitenkin korvausvastuussa, jos se laiminlyö esimerkiksi kiinteistön kunnan valvonnan ja sen seurauksena tulee homeongelma. Yhtiön korvausvastuu voi olla hyvinkin laaja (sijaismajoitus, lääkärikustannukset jne.). Vahingon kärsineen tulee osoittaa toisen osapuolen tahallisuus tai tuottamus ja se, että toisen osapuolen toiminnalla on ollut vaikutusta vahingon syntyyn (Kuhanen 1997:42).

### **10.3 Kenen korvausvastuu?**

KKO 2008:31

Urakoitsija rakensi asunto-osakeyhtiön kanssa laskutussopimuksella rakennuksen. Asunto-osakeyhtiön perustajaosakas myi asunnon osakkeet A:lle, ja tämä myi ne B:lle. Virheiden perusteella A joutui palauttamaan kauppahinnan B:lle. A vaati vahingostaan korvausta urakoitsijalta.

KKO arvioi tapauksesta, ettei urakoitsijan mahdollinen korvausvastuu A:ta kohtaan voinut perustua vahingonkorvauslakiin tai sopimusoikeudellisiin periaatteisiin. Edellä olevaan ratkaisuun päädyttiin, koska vahingonkorvauslain 1 luvun 1 §:stä mukaan laki ei pääsääntöisesti koske sopimukseen perustuvaa korvausvastuuta. Sopimuksen ulkopuolisella ei myöskään voi vedota sellaiseen sopimukseen, jonka osapuoli hän ei ole. Asuntokauppalain voimaantuloa koskevan 8 luvun 2 §:n 5 momentin mukaan lain 7 luvun säännöksiä ei sovelleta tässä, sillä kyseinen laki tuli voimaan 1.9.1995. Sopimus on tehty ennen tätä ja rakennus luovutettu tätä ennen. 1.9.1995 voimaan tullut 1 momentissa säädetään asunnon myyjän takautumisoikeudesta rakentamisvirheiden perusteella.

Maakaarilain 2:34 § mukaan ostaja joutuu maksamaan kiinteistön arvon alennuksen, jos hän on laiminlyönnillään aiheuttanut kiinteistön arvon laskun. Panttioikeuden nojalla ostaja voi purkaa kaupan vain, jos hän maksaa kyseisen arvon kiinteistöstä. Kiinteistön hallinnan jälkeen on kymmenen vuoden sisällä pantava kanne vireille, muuten kauppaa ei voi purkaa. Ostaja on velvollinen maksamaan myyjälle vahingonkorvausta asuntokauppalain 4:35 §:n mukaan seuraavasti: asunnon uudelleen myynnin kustannuksista, sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä aiheutuneista kustannuksista, esimerkiksi muutos- ja lisätöistä. Sekä hänen pitää korvata

myyjälle aiheutuneesta tappiosta, esimerkiksi asunnon uudelleen myymisestä (Keskitalo 2009: 248-249).

Maakaarilain 2:32 § mukaan vahingonkorvaus on täysi korvaus sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Jos sopimusrikkomus ei johdu myyjän huolimattomuudesta, hän ei ole korvausvelvollinen. Vahingonkorvausta voi myös sovitella, jos se on kohtuuton.

KKO:ssa on ratkaisuja, jossa ostaja hakee korvausta nimenomaan välittäjältä.

KKO 1995:150

Myyjä oli kertonut vesivahingosta välittäjälle, mutta ei ollut kertonut tälle, miten rivitaloasunnon vesivahinko oli korjattu, eikä kiinteistönvälittäjä ollut ottanut tästä selvää, vaikka tiedon olisi saanut hallitukselta tai isännöitsijältä. Kiinteistönvälitysyritys tuomittiin maksamaan 40 000 markkaa korkoineen ostajalle (Jokimäki 2001:83-84).

Kosteus- ja homevahingoista vastaa siis ensisijaisesti myyjä, mutta jos kiinteistönvälittäjä ei noudata selonotto- ja tiedonantovelvollisuuttaan, voidaan häntä pitää vastuullisena. Ostajan tiedonottovelvollisuus on suhteessa asunnon kuntoon. Jos asunto on hyväkuntoinen, hänen tiedonottovelvollisuutensa ei ole niin laaja (Jokimäki 2001: 85).

Ostajalla on siis oikeus vaatia virheestä tai sen aiheutuneesta oikaisuista vahingonkorvausta.

Myyjän vahingonkorvausvastuuseen luetaan henkilö-, esine- ja varallisuusvahingot.

Välittömien vahinkojen osalta korvausvastuu on tuottamuksesta riippumatonta vastuuta, mutta aina myyjän ei tarvitse korvata, jos hän ei ole toiminut huolimattomasti.

Rakentamisessa käytetty materiaali tai rakentamislaitteen käytöstä aiheutuva henkilövahinko tai esinevahinko, joka kohdistuu omaisuuteen, jolla ei ole käyttöyhteyttä laitteeseen eivät kuulu myyjän vastuuseen. Välillisten vahinkojen osalta myyjä joutuu vastuuseen, jos viivästys tai vahinko johtuu hänen huolimattomuudesta. Tällaisia ovat muun muassa huolimattomuudet rakentamisessa, sopimusrikkomuksesta aiheutuneet tulonmenetykset sekä asunnon käyttöhyödyn olennainen menetys, esimerkiksi asunnon käyttöönsaamisen lykkäytyminen ja asumistason lasku. Myyjän vastuu määräytyy asuntokauppalain 4:26 §:n mukaisesti, jossa myös perheenjäsenillä on oikeus korvaukseen. Myös muut asukkaat, kuten vuokralaiset lasketaan tähän. Samoin näitä ovat virheen vaikutukset naapuriasuntoon, kuten vesivuodot. Korvausmäärää ei ole erikseen laissa

määritelty. Kuitenkin ”rikastumiskieltoa” noudatetaan, jolloin esimerkiksi hinnanalennusta ei korvata uudelleen vahingonkorvauksena (Keskitalo 2009:239-243).

#### **10.4 Kaupan sovittelu ja riidat**

Kohtuullisuus-käsitettä käytetään kuluttajasuojalaissa, asuntokauppalaissa ja vahingonkorvauslaissa. Sovittelussa poiketaan kohtuullisuusperiaattein sopimuksesta. Esimerkiksi kuluttajasuojalain puitteissa voidaan hintaa sovittaa, jos se on kohtuuton. Sopimuksen kohtuuttomuuteen voi vaikuttaa sen sisältö, osapuolten asema, olosuhteet sopimuksen tekohetkellä ja sen jälkeen. Tuomioistuin voi sovittaa kohtuutonta vaatimusta (Jokimäki 2001:33-34).

Vahingonkorvausta voi siis sovittaa kohtuuttomuuden vuoksi seuraavissa syistä: sopimusrikkomuksen syyn, vastapuolen myötävaikutuksen virheeseen, varallisuusolojen, kauppahinnan sekä osapuolten mahdollisuudesta ehkäistä virhettä. Mutta kanne on pantava vireille kymmenen vuoden kuluessa, joten se vastaa kanneajaltaan myyjän tuotevastuuta. Tahdonvaltaisen riita-asian korvauksesta on aina mahdollista sopia asuntokauppalaista huolimatta. Korvaussopimus voi kuitenkin olla vaikeasti ymmärrettävä kokemattomalle, vaikka kohtuutonta sopimusta voi sovittaa (Keskitalo 2009:243-245).

Kuluttajan oikeussuojajärjestelmä käsittelee myös asuntokauppariitoja. Kuluttajaneuvojat avustavat kuluttajia ja tavoitteena on päästä sopuratkaisuun osapuolten välillä. Jos sopua ei synny, valituksen voi tehdä kuluttajavalituslautakunnalle. Asuntokauppa-valitukset käsitellään KVL:ssa asuntokauppaistunnoissa tai sen jaostoissa. KVL:n suosituksia noudatetaan kohtuullisen hyvin (Koskinen 2004: 18-22).

Asuntokauppariitoja käsitellään yleisissä tuomioistuimissa. Arvioiden mukaan riitatapauksia on vuosittain ainakin muutamia satoja. Käsittelyajat ovat pitkät. Hovioikeuteen etenee osa riidoista, mutta korkeimpaan oikeuteen vain muutamia (Koskinen 2004:17-18).

Kosteusvaurioriidat vaativat tuekseen kertomukset, lausunnot sekä valokuvat.

Tuomioistuimien tapaan KVL ei kuule todistajia. Kuitenkin todistajien lausunnot voidaan ottaa huomioon ja heitä kuulla esimerkiksi puhelimitse. Aineellisen totuuden selvittäminen ratkaistaan kärjäoikeuden kautta. KVL:lla ei ole ratkaisupakkoa. KVL:n ja kärjäoikeuden ratkaisut voi erota toisistaan juuri todisteiden puutteen takia tai kantaja on muuttanut tai hankkinut lisänäyttöä, jonka hän olisi voinut esittää KVL:lle. Vaikka KVL:n ratkaisut eroavaisivat kärjäoikeuden ratkaisuista, ne ovat kuitenkin merkittäviä (Koskinen 2004:30-32).

Kiinteistökaupoissa KKO saattaa kumota hovi- ja kärjäoikeuden päätökset. Seuraavassa KKO:n tapauksessa ne hylätään kanteiden osalta.

KKO 2016: 47

MP ja LL ovat ostaneet HN:ltä ja KN:ltä näiden omistaman osuuden paritalosta. Talossa esiintyi laajoina kosteus- ja homeongelmia (laatuvirhe). Kanteessaan kärjäoikeudessa MP ja LL vaativat, että kiinteistön kauppa puretaan kaupan kohteen virheen vuoksi ja HN ja KN veloitetaan palauttamaan heille kauppahinta sekä että HN ja KN veloitetaan suorittamaan hinnanalennusta. Lisäksi MP ja LL vaativat vahingonkorvauksia ylimääräisistä asumiskuluista ja tekstiilien pesukuluista sekä työstä ja korvauksia selvittelykuluista. Hovioikeus hyväksyi kaupan purkuvaatimuksen. Kuitenkin hovioikeuden ja kärjäoikeuden tuomiot kumottiin KKO:ssa. HN ja KN vapautettiin kärjäoikeuden antamasta velvollisuudesta suorittaa hinnanalennusta ja hovioikeuden sanelemasta velvollisuudesta palauttaa kauppahinta. MP ja LL vapautettiin hovioikeuden määräämästä vahingonkorvausvelvollisuudesta.

Korvausasiat kiinteistökaupassa eivät ole siis yksinkertaisia ja kustannusten määrästä riidelläänkin usein. Jos päätetään palkata juristi tai asia viedään oikeuteen, taloudelliset kulut saattavat yllättää suuruudeltaan. Toisaalta oikotietä ei ole, jos sopuun ei päästä sopimalla. Yle Uutisten 31.3.2015 ilmestyneessä artikkelissa ” *Kiinteistöriitoja ratkoo yhä enemmän juristi*”, jossa kerrotaan Pekka Hännisen ostaneen remontoidun omakotitalon vuonna 2009. Muutaman vuoden kuluttua pesuhuoneessa esiintyi kalkkikertymä, josta rapsuttaessa tippui vettä. Myyjällä on vastuu osakehuoneistosta kaksi vuotta, mutta omakotitalossa viisi vuotta. Sopua ei kuitenkaan syntynyt hinnan alennuksesta myyjän kanssa. Remonttikulut myyjä arvioi pienemmiksi kuin omistaja. Hänninen palkkasi juristin, jonka kuluihin meni tuhansia euroja. Remonttiin kului rahaa useita kymmeniä tuhansia euroja. Talon ympäri kaivaminen maksoi 30 000 euroa. Todellista taloudellista kuluja remontteihin ei vielä tiedetä. Asianajaja

Anna Oksanen toteaa, että riitatilanteet ovat yleistyneet, koska ostajat ovat tietoisempia oikeuksistaan. Kuitenkin voi mennä kauankin, jos mennään käräjäoikeuteen, jonka päätöksestä valitetaan hovioikeuteen. (Yle Uutiset 2015)

## 11. Haastattelu

### Kiinteistönvälittäjä, LKV Anne Karhu-Salo

Anne Karhu-Salo on toiminut kiinteistönvälittäjänä 25 vuotta. Tällä hetkellä hän työskentelee OP Keravalla. Hän joutuu työssään välillä hyvin haasteellisiin toimeksiantoihin vastuun osalta. Haastattelu toteutettiin 15.5.2018 Keravalla. Kysyin Karhu-Salolta erillaisista tapauksista, joissa esiintyi kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, myyjän vastuu homehaitasta, kuntotarkastuksen tärkeydestä sekä rakentajan vastuuasiat. Karhu-Salo antoi hyviä esimerkkitapauksia tällaisista tapauksista.

#### 1. Kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Nuori pari osti vuonna 1974 valmistuneen asunto-osakkeen Keski-Uudeltamaalta, johon ei pitänyt tulla pitkään aikaan putkiremonttia. Myyjällä ja kiinteistönvälittäjällä oli myynti- ja kaupantekohetkellä tieto, ettei putki- tai linjasaneerauksesta ole tehty vielä minkäänlaista suunnitelmaa. Kuitenkin kahden kuukauden myynnin jälkeen hallituksen kokouksessa päätettiin käynnistää putkiremontti alkavaksi muutaman vuoden kuluttua. Ostaja haastoi asian oikeuteen ja halusi purkaa kaupan. Tämä ei kuitenkaan onnistunut. Kiinteistönvälittäjä ei ollut rikkonut tiedonantovelvollisuuttaan. Edes isännöitsijä ei tiennyt asiasta. Koska talo oli vanha, joskus joudutaan tekemään remonttien osalta nopeita päätöksiä.

#### 2. Myyjän vastuu: homehaitta omakotitalossa

Myyjä oli yrittänyt peittää homejälkiä omakotitalossa 90-luvulla Tuusulassa. Hän oli vaihtanut lattiaan uusia lautoja. Remontin jälkeen ostajapariskunta oli huomannut homekasvuston. Myyjä joutui korvaamaan kaupan. Myyjä siis menetteli törkeästi. Nykyään omakotitaloihin vaaditaan kuntokartoitus.

#### 3. Kuntotarkastuksen tärkeys

Nyt myynnissä on 60-luvulla valmistunut omakotitalo Keski-Uudellamaalla. Taloon on tehty kuntokartoitus. Koska kuntotarkastus tehdään rakenteita rikkomatta, kiinteistönvälittäjä

kuitenkin haluaa, että lattiaa avataan selvyiden vuoksi. Myös ostaja kokee tämän tarpeelliseksi. Taloon ei ole tehty muita remontteja kuin kattoremontti.

#### 4. Rakentajan vastuu omakotitalokaupassa

Myös rakentajan vastuukysymyksiin kiinteistönvälittäjän työssä kiinnitetään huomiota. Keski-Uudellamaalla noin viisi vuotta sitten valmistuneessa asunto-osaakeyhtiössä hallitus ei ole luovuttanut rakentajalle takuumaksua. Rakennusvirheitä on edelleen. Pikku hiljaa korjauksia on tehty. Esimerkiksi autokatoksen lipan julkisivut vuotavat vettä. Huoneistojen ilmastointiputkia ei ole vielä kukaan eristetty. Talon valmistuessa jonkin huoneiston kylpyhuoneen seinistä vuoti vettä, samoin porraskäytävän seinästä. Ulkokaivoista vesi tulvi pihalle. Saunakiukaan alta löytyi valmistuspaperit. Parvekkeita ei oltu siivottu, pyöräkellarin käytävissä on maalaaminen yhä kesken. Koska rakentamisessa pyritään mahdollisimman hyvään taloudelliseen tuottoon, rakennusaikataulut ovat kiireisiä. Taloja luovutetaan puolivalmiina ja töitä jatketaan asuntojen luovuttamisen jälkeen.

## 12. Päätelmät ja pohdintaa

Pro gradu -tutkielmassani käsiteltiin kiinteistö- ja asuntokauppaa. Siinä tutkittiin eri osapuolten: rakennuttajan, ostajan, myyjän sekä välittäjän ja kuntotarkastajan vastuita kauppaprosessissa. Tutkimuksessani selviää, että vastuukysymykset ulottuvat kaupanteon jälkeen useita vuosia.

Kiinteistö- ja asuntokaupassa kauppa tehdään kirjallisesti osapuolten allekirjoittamana ja kaupan vahvistajan todistamana. Silti välillä ostaja tai myyjä voi haluta purkaa sopimuksen, jolloin syntyy sopimusrikkon korvausvastuu. Mielestäni on hyvä, että kauppaa säädellään sopimuksin, koska taloudellisesti merkittävässä kaupoissa mieli muuttuu helposti.

Nykyään ostaja on valveutuneempi kiinteistö- ja asuntokaupassa. Ei enää luoteta asunnon ulkoiseen olemukseen, vaan halutaan tutustua kohteeseen pintaa syvemmälle. Se onkin järkevää, koska esimerkiksi kosteusongelmat eivät välttämättä näy. Monia kerrostaloja rakennetaan kiireisellä aikataululla, joten virheitä voi esiintyä ja rakennusmateriaalit eivät välttämättä ole kestäviä. Tutkielmassani keskitytään tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksiin. Ostajan erityinen selonottovelvollisuus on ostajan vastuuta tutustua kohteeseen huolellisesti, mutta rakenteita ja pintaa ei tarvitse rikkoa. Pelkkä tunkkainen haju ei välttämättä ole syy toimenpiteisiin, mutta monet merkit voivat kertoa esimerkiksi kosteuden pääsystä asuntoon. Vaikka kosteushaittaa ei vielä ole, se voi myöhemmin muodostua. Ostajan on myös asunnossa asuessa oltava huolellinen, eikä hän saa tehdä ilman taloyhtiön lupaa esimerkiksi kylpyhuone- ja keittiöremontteja. Nykyisin vaaditaan taloyhtiön lupa lähes kaikkiin remontteihin. Mikäli syyllistyy luvattomaan remontiin, voi joutua purkamaan remontin ja korvausvastuuseen. Myös asunnon hallinnanotto taloyhtiölle tapauksista kuulee.

Kaupan jälkeen asunnossa tapahtuneet vahingot ovat monimutkaisia jopa oikeuden ratkaisultaan. Näissä tapauksissa monesti vastuu kuuluu omistajalle eli asunnon ostajalle tai vuokralainen voi joutua korvaamaan omistajalle, mutta taloyhtiöllä voi olla myös vastuu. Helsingin Sanomissa ilmestyi 20.9.2017 artikkeli: *”Mies kaatoi pastakattilan lattialle Punavuorella – alkoi riita, jonka seurauksena taloyhtiö vaatii mieheltä 30 000 euron korvauksia”*. Artikkelissa miestä syytettiin laajan kosteusvaurion aiheuttajaksi. Mies ilmoitti taloyhtiölle pastan keitinveden kaatuneen lattialle. Kosteusvauriotutkimuksessa oltiin sitä mieltä, ettei pastakattilan vesi voi aiheuttaa koko huoneiston laajuista kosteusvauriota.

Käräjäoikeuden vastauksen mukaan korjaus- ja kuivaamiskulut kuuluivat taloyhtiön vastuulle, koska taloyhtiö ei pystynyt osoittamaan mikä kosteuden on aiheuttanut. Asiatuntijalausannon mukaan pesuhuoneen puutteellinen kynnyks on aiheuttanut vian. Kosteutta tai vettä on voinut päästä rakenteisiin pesuhuoneen normaalissa käytössä (Helsingin Sanomat 2017).

Tutkimuksessani käsitellään virhevastuita. Asunnon tai kiinteistön virheiden tyypit eroavat toisistaan korvattavuuden osalta. Oikeudellinen ja vallintavirhe eroaa laaturvirheestä. Siinä sopimusobjektin ulkoisissa ominaisuuksissa ei ole moitittavaa. Sopimuksen kohdetta rasittaa sopimuksenvastaisesti sivullisen oikeus, kuten omistusoikeus, panttioikeus tai pidätysoikeus (Hemmo 2003:140).

Asuntokaupoissa ostajalla on vastuu laaturvirheestä siltä osin, onko hän ollut jo tietoinen etukäteen virheistä ja puutteista ja mahdollisesti lisänä tulevia pienistä korjauksista. Myös asunnon ikä vaikuttaa. Uuden asunnon kaupassa lähtöoletukset asunnon kunnosta ovat eri kuin käytetyn asunnon. Arvioinnissa huomioidaan, että puutteen korjaaminen voi kuulua myös asunto-osakeyhtiölle, jolloin ostajalle ei tule tästä ylimääräisiä kustannuksia. Toki asumismukavuuteen vaikuttavista tekijöistä voi tulla ostajalle kuluja ja epämukavuutta, jos hän ei korjaustöiden aikana voi asua asunnossa (Hoffman 2013:96-97).

Myyjää syytetään usein epäonnistuneesta kaupasta. Myyjän vastuu asuntokaupassa on laaja. Hänen on hyvä kertoa asunnosta enemmän kuin liian vähän. Kuitenkin virhe voi olla syntynyt jo ennen kuin kaupan kohde on myyjällä. Silti myyjä ei voi vedota virheeseen kuin ainoastaan sellaisessa tilanteessa, että hän on perustellusti luottanut edeltäjäänsä ja virhe ei johdu hänen tuottamuksestaan (Hoffren 2013:73).

Kiinteistönvälittäjiä käytetään myyntiprosesseissa usein siksi, että heillä on alan lakituntemusta ja sopimusosaamista. Kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on tarkasti säädeltyä. Kiinteistönvälittäjän pitää valvoa sekä myyjän että ostajan etua. Ostajan, myyjän, kiinteistönvälittäjän, rakentajan kuntotarkastajan, isännöitsijän ja taloyhtiön välistä tiedottamista korostetaan yhä enemmän. Kiinteistökauppa on yhä valvotumpaa ja KKO:n ratkaisuja kiista-asioista on yhä enemmän.

Maakaaren ja asuntokauppalaain mukaan kuitenkin myyjä vastaa välittäjän antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Vaikka myyjä ei olisi tiennyt välittäjän laiminlyönnistä, se ei vaikuta myyjän virhevastuuseen. Se vaikuttaa heidän väliseen vastuun jakautumiseen. Myyjä vastaa ostajalleen vain asioista, jotka liittyvät myyjän tiedonantovelvollisuuteen. Kiinteistökaupassa siihen kuuluvat, mitä hänen pitäisi tietää ja asuntokaupassa, mitä hänen oletetaan tietneen. Kiinteistönvälitysliikkeellä voi olla jopa laajempi tiedonantovelvollisuus kuin myyjällä. Myyjä voi puolestaan vaatia korvausta välitysliikkeeltä, jolla pitääkin olla vastuuvakuutus tämänkaltaisia tilanteita varten (Hoffren 2013:73-76).

Kiinteistökaupoissa, erityisesti kiinteistönvälittäjän kautta tehdyt sopimukset ovat muotovaatimuksiltaan tarkasti laadittuja. Välitysliikkeen käyttö kaupassa on usein etu, sillä yksityiseltä myyjältä ostettaessa sopimuksen teossa joutuu olemaan hyvinkin tarkka sekä asunnon tai kiinteistön kunnon takia. Erityisesti vanhoissa omakotitaloissa on tärkeää tehdä perusteellinen tarkastus ennen kauppaa. Toki kiinteistöissä ja asunnoissa on hyvä kiinnittää huomiota myös hintalaatu -suhteeseen. Hyvin edullisessa tai alihintaisessa kaupassa ei voi vaatia samaa kuin kalliissa kaupassa. Joron (2018:2) mukaan asuntojen hintoihin vaikuttavat kysynnän ja tarjonnan lisäksi ominaisuudet, lähiympäristö, alueen sosioekonominen tilanne sekä asunnon sijainnin saavutettavuus.

Selonotto- ja tiedonantovelvollisuuskysymykset ovat avainasemassa asunto- ja kiinteistökaupan korvauksen hakemisessa. Vaikka KKO:n ratkaisut koskien myyjän ja välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta ovat melko samanlaisia, niin esimerkiksi ostajan selonottovelvollisuus saattaa ratkaisultaan poiketa. Jokainen tapaus on siis yksilöllinen. Voi olla, että ostajan selonottovelvoitetta ei korosteta tarpeeksi. Pääkaupunkiseudulla osakeyhtiöiden huoneistojen kaupat ovat myös nopeita, joten ostajalla ei aina ole tarpeeksi aikaa perehtyä ostamaansa asuntoon. Kosteushaittojen korvaaminen ei siis ole yksinkertaista, vaikka löydettäisiin vastuutaho, tai jos varsinaista ”syyllistä” ei löydy. Johtavan asiantuntijan Petri Meron (2017) vakuutusyhtiöiden edunvalvontajärjestö Finanssialan mukaan vahingon pitää olla äkillinen ja ennalta arvaamaton. Homeen äkillinen synty vesivahingon takia korvataan. Vaikka vakuutuksia kehitetään, homehaittojen korvaaminen nostaisi vakuutusmaksuja tuntuvasti (Helsingin Sanomat 2017).

Tutkimuksessani selviää, että kiinteistönvälittäjän rooli ja vastuu kiinteistö- ja asuntokaupassa on merkittävä tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden takia. Ostajana ja kuluttajana luotetaan yleensä välittäjän ammattitaitoon. Välittäjän toimenkuva on monipuolinen. Hän on sekä myyjän että ostajan edustaja. Hänen pitää tietää lailliset puitteet tarkasti. Hän on asiantuntija, johon luotetaan. Laillistetuilla välittäjillä ja välitysliikkeillä on suuri vastuu. On tiedotettava asiakkaiden esittäessä kysymyksiä tulevista remonteista ja muista suunnitteilla olevista asioista, kuten ympäristöasioista, ympäristön muutoksista lähialueilla, maisemanestorakennelmista. Asiantunteva ja hyvä välittäjä kertoo nämä kysymättä. Välittäjän tulee perehtyä myyntikohteeseen huolellisesti ja selvitettävä asiat, joita hän ei tiedä.

Välittäjän virhe johtuu selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, mutta salaisesta virheestä vastaa myyjä (Jokimäki 2001:87-88). Vaikka välittäjän tulee antaa oikeat tiedot tiedossa olevista seikoista, niin aina hän ei voi kuitenkaan välttämättä olla tietoinen esimerkiksi rakenteellisista vioista (Kasso 2005, 595). Välillä sopimuksen sovittelu on hyvä ratkaisu sekä asiakkaalle että myyjälle. Tässä voivat molemmat osapuolet voittaa ja välillä sopimuksissa käytetäänkin vastuunrajoitusehtoja. Monet riidat tulevat taloudellisesti hyvin kalliiksi, jos niitä ei sovitella. Lisäksi taloudellisia kustannuksia syntyy, sillä käräjäoikeuden käsittelyajat ovat pitkiä. Jossain asiassa KVL voi antaa hyviä neuvoja.

Pro gradussani tulee esille vilpittön mieli, joka ei kuitenkaan aina suojaa myyjää. Yhä enemmän esiintyy riitoja, joissa edes myyjä ei ole aina tietoinen virheestä, esimerkiksi myöhemmin esiintyvistä rakennus- tai remonttivilpistä tai kosteushaitasta. Asuntokauppalaian mukaan ensimmäinen myyjä voi joutua myös asunnon virheen vuoksi vastuuseen paitsi omalle sopimusosapuolelleen, omalle ostajalleen, myös asunnon myöhemmälle omistajalle, jos ensimmäinen myyjä on myynyt huoneiston 1.9.1995 tai sen jälkeen.

Monissa lehti-, ja mielipideartikkeleissa esiintyy ostajan kertomuksia, että vaikka kiinteistö- tai asuntokauppa ei vastaa odotettua ja asunnossa on puutteita, rakentajaa tai myyjää ei saada kuitenkaan vastuuseen. Rakentaja on niin sanotusti pessyt kätensä vastuustaan ja siirtää vastuutaan. Yleensä painotetaan, että vanhoissa asunnoissa ja taloissa voi esiintyä virheitä ja kosteushaittoja. Kuitenkin myös uudiskohteissa löytyy usein myös korjattavaa.

Sopimuksessa ”ei mainittavia” asioita ole syytä vain olettaa. Pieneltä tuntuja, mutta olennaisia seikkoja jätetään rakentajan tai myyjän puolelta kertomatta. Esimerkiksi oletetaan kolmen uuden talon olevan omistusasuntoja, mutta yllätys voi olla, että kaksi niistä onkin rakennettu vuokratyökaluun. Tai, että talon eteen rakennetaan myöhemmin toinen talo, jolloin maisema muuttuu. Kuitenkin niin sanotut kosmeettiset haitat ovat pienempiä verrattuna siihen, että asunnosta löytyy esimerkiksi terveydelle haitallista hometta. Sellaisen asunnon myynti edelleen on hyvin vaikeaa ja siitä voi koitua taloudellisesti suurta haittaa, jolloin asunto usein myydään pakonomaisesti hyvin alhaiseen hintaan. Laajemmin tästä voi osittain syntyä myös pakkolunastukset maksuvaikeuksien takia. Pakkolunastukset voivat tuntua perusoikeuksien, kuten omaisuuden suoja rajoittavalta. Äiman (2011:109) mukaan omaisuuden pakkolunastamista täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Omaisuuden suoja ei pidetä ehdottomana oikeutena, vaan se huomioidaan suhteessa omaisuuden suojan tehtävään yhteiskunnassa.

Välillä urakoitsijaa ei saada vastuuseen sellaisista syistä, jos rakennusvirhettä ei havaita heti tai urakoitsija on selvitystilassa tai konkurssissa. Asuntokauppalain mukaan sopimus ei myöskään ulotu pääsääntöisesti ulkopuoliseen tahoon. Poikkeuksena on asuntokauppalain 7 luvun 2 §:ssä säännös, joka oikeuttaa asunnon myyjän saamaan vahingostaan korvauksen urakoitsijalta silloin, kun myyjä on joutunut vastuuseen sellaisesta asunnon virheestä, joka johtuu asunnon rakentaneen urakoitsijan suorituksesta. Myyjällä on säännöksen mukaan oikeus korvaukseen urakoitsijalta.

Nykyään monella rakennuttajalla on vakuutus, joka suojaaa konkurssilta. Jossain uudisrakennuskohteissa on ostaja ehtinyt jo maksaa asunnon myyntihinnan ja rakennuttajan jouduttua konkurssiin projekti on jätetty kesken. Tällöin ostajalla ei ole taloudellista suojaa, jos sopimuksessa ei ole ehtoa rakennuttajan konkurssin vuoksi.

Jotkut seikat ovat täysin selviä, että myyjä on menetellyt väärin tai jopa törkeästi. Kosteusongelmien peittäminen on hyvänä esimerkkinä. On melko helppoa tehdä uusi lattia tai maalata ongelma-alueita. Pelkkä kuntokartoituksessa ei välttämättä havaita alkavaa kosteushaittaa, ellei on pintaa ja rakenteita riko. Ostajahan ei tähän voi ryhtyä ilman lupaa. Mutta esimerkiksi kiinteistönvälittäjä saattaa suositella tätä ennen kauppa tehtäväksi.

Kiinteistökaupoissa, varsinkin omakotitalon kaupoissa käytetään siis pääsääntöisesti kuntotarkastajaa. Kaupan jälkeen ei tosin virheen oikaisu ole mahdollinen, koska riittävät ja oikeat tiedot puuttuvat kaupan päätöksentekoa tehtäessä. Sopimuksen purkua noudatetaan vain palveluksen ollessa vielä kesken. Virheen välillisyydellä tai välittömyydellä ei ole oleellisuutta, sillä tarkastajan virhettä pidetään huolimattomuutena, jolloin hänen tuleekin korvata vahinko kokonaan. Huomioitavaa on kuitenkin, että tarkastaja vastaa vain suorituksessaan olevasta virheestä, eikä kiinteistössä esiintyvistä virheistä. Hänen korvattavakseen tulevat vain syy-yhteydessä omaan suoritukseen luettavat virheet (Hoffren 2013:340).

Mielestäni KKO:ssa esiintyy tapauksia melko vähän, jossa kuntotarkastaja olisi tuomittu korvauksiin. Tähän vaikuttanee juuri se, että tarkastaja vastaa vain suorituksesta olevasta virheestä. On siis oleellista tietää etukäteen, kuinka laaja kuntotarkastus tehdään. Kiinteistö- ja asuntokauppa on aina omanlainen prosessi, mutta laillisia periaatteita on noudatettava. Jotta luotto asunto- ja kiinteistökauppihin säilyy, jokaisen osapuolen on tehtävä velvollisuutensa asuntokaupassa. Se alkaa huolellisesta rakentajan vastuusta ja päättyy onnelliseen asuntokauppaan, jossa osapuolet ovat tyytyväisiä, eikä asunnosta löydy virheitä kaupan jälkeen myöhemminkään.

---

---

## LÄHDELUETTELO

Asuntokauppalaki 843/1994.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

Aunola (toim.) (2013) Kiinteistönvälittäjän Lakipokkari. Espoo. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hemmo, M. (2003) Sopimusoikeus II. Talentum. Helsinki 2003.

Hemmo, M. (2002) Vahingonkorvaus-oikeuden oppikirja. WSOY LAKITIETO. Helsinki 2002.

Hemmo, M. (2007) Velvoiteoikeuden perusteet. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Helsinki 2007.

Hoffren, M. (2013) Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Talentum. Helsinki 2013.

Jokimäki, A. (2001) Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2001.

Joro, N. (2018) Saavutettavuuden vaikutus asuntotyyppien hintoihin pääkaupunkiseudulla. Pro gradu-tutkimus. Matemaattis-luonnontieteiden tiedekunta. Geotieteiden ja maantiedon laitos. Suunnittelumaantiede.

Kaisto, J. (2016) Esineoikeuden alkeet. Helsingin oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Helsinki 2016.

Kasso; M (2014) Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum.

Kasso, M. (2006) Näin teet asuntokaupan. Helsinki. Edita.

Keskitalo, P. (2012) Käytetyn asunnon kauppa lähde. Helsinki. Edita.

Koskinen, T. (2004) Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki. Talentum.

Kärkkäinen, K. (toim.) (2007) Kiinteistöt ja asuminen. Lakikokoelmat 2007. Edita Publishing Oy. Helsinki. Edita Prima Oy.

Linnainmaa (2002) Lakiopas. Oman kodin hankkijalle. WSOY Lakitieto.

Maakaari 540/1995.

Nevala, T. (2005) Asuntokauppalaki. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Nevala T. (2016) Asuntokauppalaki. Liettua. Talentum pro.

Orava, M. (2002) Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Pro gradu-tutkielma. LUT-Yliopisto. Lappeenranta 2002.

Palo, M. & Linnainmaa, L. (2002) Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus. Suomen kiinteistöliitto.

Palo, M. & Linnainmaa, L. (2004) Kiinteistön- ja vuokranvälitys & Ratkaisukäytäntö. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus.

Riutta, R. (2019) Salainen virhe kiinteistö- ja asuntokaupassa : riidanratkaisun vaihtoehdot. Pro gradu-tutkielma. Helsingin yliopisto. Oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2009.

Saarnilehto, A. (Toim.) (2000) Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet. Werner Söderström Lakitieto Oy.

Simonen, I. (2000) Asuntokauppariidat: kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin 1/1998 –6/2000. Helsinki.

Säynäslahti, A. (2012) Asuntokaupan virheet ja niiden käsittely. Laskentatoimen laitos. Yritysjuridiikka. Aalto yliopisto. Kauppa- ja talousoikeus. Helsinki 2012.

Vine, (2014) Piilovirhevakuuttaminen asuinkiinteistökaupassa. Pro gradu-tutkimus. Johtamiskorkeakoulu. Vakuutustiede. Tampereen yliopisto. Tampere 2014.

Välimäki, K. (2000) Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Defensor Legis 6/2000, s. 959.

Äimä, K. (2011) Veroprosessi-oikeus. Ihmis- ja perusoikeuksien sekä EU-oikeuden vaikutukset verotusmenettelyyn ja muutoksenhakuun erityisesti tuloverotuksessa. WSOYpro Oy. Helsinki 2011.

#### Sähköinen aineisto

Helsingin Sanomat 17.1.2018 *Katajanokalle nousseen uudistalon taustalta paljastuu rakennustarina, jossa lähes kaikki meni pieleen*, saatavilla: <https://www.hs.fi/koti/art-2000005527302.html>

Helsingin Sanomat (25.10.2017) *Perhe menetti kosteusvaurioepäilyn takia koko irtaimiston – Jos koti olisi palanut, olisitte saaneet edes jotain korvausta, sanoi vakuutusvirkailija* saatavilla: <https://www.hs.fi/koti/art-2000005422110.html>

Helsingin Sanomat (9.1.2018) *Rakentamisen tahti on nyt niin kova, että se uhkaa jo laatua – Osa rakennuttajista on joutunut puuttumaan virheisiin useammin kuin kenties koskaan aiemmin*, saatavilla: <https://www.hs.fi/talous/art-2000005517469.html>

Helsingin Sanomat (21.1.2018) *Arkkitehtiperhe tutki uudiskotinsa Helsingin Jätkäsaassa huolellisesti – näin teet muuttotarkastuksen ja reklamoit virheistä ajoissa*, saatavilla <https://www.hs.fi/koti/art-2000005532105.html>

Helsingin Sanomien (28.9.2017): *Nainen osti asunnon ”täysin saneeratusta talosta”- todellisuudessa asunto oli kylmä, meluisa ja tunkkainen, eikä isännöitsijätodistusta löytynyt edes pyynnöstä.*, saatavilla <https://www.hs.fi/koti/art-2000005385940.html>

Helsingin Sanomat ( 20.9.2017) *Mies kaatoi pastakattilan lattialle Punavuoressa – alkoi riita, jonka seurauksena taloyhtiö vaatii mieheltä 30 000 euron korvauksia*, saatavilla

<https://www.hs.fi/koti/art-2000005375184.html>

Taloussanomat (23.12.2010) *Älä tee tätä virhettä asuntokaupassa*, saatavilla

<https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000001696402.html>

Yle Uutiset (3.7.2017) *Asunnon kosteusvaurio voi jäädä korvaamatta – talomyyjän vastuu on pienempi kuin luullaan*, saatavilla <https://yle.fi/uutiset/3-9702828>

**Oikeustapaukset:**

KKO 2015:5

KKO 2015:8

KKO 2014:103

KKO 1995:199

KKO 2015:4

KKO 1992:23

KKO 1981 11 99

KKO 1982 11 35

KKO 2013:47

KKO 2009:16

KKO 2013:51

KKO 2009:31

KKO 2004:78

KKO 2009:81

KKO 2014: 70

KKO 2015:72

KKO 2009:60

KKO 2008:1

KKO 1985 11 14

KKO 2010: 39

KKO 2012:88

KKO 2001:121

KKO 1995:150

KKO 2009:81

KKO 2003:61

KKO 2012:75

KKO 1985 11 120

KKO 1981 11 49

KKO 2016:22

KKO 2009:31

KKO 2007:91

KKO 2010: 17

KKO 2012:72

KKO 2004:78

KHO 1978 11 83

KKO 2015:58

KKO 1983 11 79

KKO 1990:166

KKO 2015:72

KKO 2001:74

KKO 2016:69

KKO 2009:49

KKO 2000:18

KKO 2015:58

KKO 2015:80

KKO 1985 11 175

KKO 2010:79

KKO 2015:87

KKO 2008:64

KKO 2008:31

KKO 2014:70

KKO 2016:47

KKO 1995:150

HeHO 5.2.1986 S 1984/231

KVL 98/81/1266

Turun HO 26.4.2002 S 01/2557

KH 2.11.2001 S 00/735, S 00/736, lainvoimainen

HeHO 28.2.2002 S 00/3551

KHO (8.12.2000, S 00/48, lainvoimainen)

KVL ( J 19.12.2000, 99/81/2306)

VaHO (12.7.2002 S 01/101)

