

VAASAN YLIOPISTO

KAUPPATIETEELLINEN TIEDEKUNTA

TALOUSOIKEUDEN LAITOS

Hannele Yrjänheikki

**LAATUVIRHE JA SEN SEURAAMUKSET KÄYTETYN ASUNNON
KAUPASSA**

Talusoikeuden
Progradu –tutkielma
ICT-juridiikan
koulutusohjelma

VAASA 2017

SISÄLLYSLUETTELO	SIVU
LYHENNELUETTELO	5
OIKEUSTAPAUSLUETTELO	7
1.1 Tutkimuskohteen kuvaus	11
1.2 Tutkimustehtävä	13
1.3 Tutkimuksen rajaus	13
1.4 Tutkimusmetodi	14
1.4. Tutkimuksen rakenne	15
2. YLEISTÄ KÄYTETYN ASUNNON KAUPASTA	17
2.1 Lainsäädäntö	17
2.1.1 Asuntokauppalaki	17
2.1.2 Asuntokauppalain tarkoitus	18
2.2 Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntö	20
2.3 Virhe ja virhetyypit asuntokaupassa	21
2.4 Objekttiivinen ja subjektiivinen virhearviointi	24
3. LAATUVIRHE KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA	25
3.1 Yleinen virhesäännös	25
3.2 Asunto ei vastaa sovittua	27
3.2.1 Mitä on sovittu	30
3.2.2 Tarpeistoesineen puuttuminen	31
3.3 Tiedonantovirhe	33
3.3.1 Virheellinen pinta-alatieto	38
3.3.2 Asunnon ympäristöä ja palveluja koskevat tiedot	40

3.4 Tiedonannon laiminlyönti	43
3.5 Salainen virhe	44
3.5.1 Asunnon ikä ja peruskorjaukset	48
3.5.2 Muut arviointikriteerit	51
4.6 Virhearviointiin vaikuttavat tekijät	52
4.6.1 Sopimuksen sisältö	52
4.6.2 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	53
4.6.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus	55
4.6.4 Lojaliteettivelvollisuus	57
4. LAATUVIRHEEN SEURAAMUKSET KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA	60
4.1. Virheilmoitus	60
4.2 Ostajan oikeus pidätyä kauppahinnan maksamisesta	62
4.3 Hinnanalennus	63
4.3 Kaupan purku	66
4.4 Vahingonkorvaus	68
4.5 Myyjän kunnianvastainen toiminta ja törkeä huolimattomuus	70
5. TUTKIMUSTULOKSET	72
LÄHDELUETTELO	76

LYHENNELUETTELO

AsKL Asuntokauppalaki

AsOYL Asunto-osakeyhtiölaki

DNRO Diaarinumero

HE Hallituksen esitys

HO Hovioikeus

KKO Korkein oikeus

KL Kauppalaki

KRIL Kuluttajariitalautakunta (aiemmin kuluttajavalituslautakunta KVL)

OIKEUSTAPAUSLUETTELO

Korkein oikeus

KKO 1972 II 27	s. 32
KKO 2003:61 1.7.2003	s. 32
KKO 2015/87 24.11.2015	s. 64

Hovioikeus

Turun hovioikeus S 98/1107	s. 43
Helsingin hovioikeus 1352 S 06/955	s. 42
Helsingin hovioikeus 14.10.2005, S 03/181	s. 22
Vaasan hovioikeus 25.5.1989, 1983/319	s. 26
Rovaniemen hovioikeus 19.5.1982, S 80/259	s. 27
Kouvolan hovioikeus 6.2.2007, S 06//796 (A)	s. 30
Vaasan hovioikeus 7.5.2015	s. 64
Helsingin hovioikeus 18.11.1987, S 1985/919	s. 33

Käräjäoikeus

Keski-Suomen käräjäoikeus S 2014/579	s. 64
--------------------------------------	-------

Kuluttajariitalautakunta

KVL JAOSTO DNRO1486/82/2006	s. 23
KVL JAOSTO DNRO 98/81/2274	s. 23
KVL 98/81/160 (TI) 4.2.1999	s. 37
KVL II JAOSTO DNRO 3472/81/2005	s. 25
KVL III JAOSTO DNRO 00/82/1604	s. 27
KVL 96/81/1227	s. 43
KVL 98/81/2579 (J)	s. 29
KVL 1595/82/07	s. 41
KVL TI DNRO 96/81/1227 13.6.1997	s. 29

VAASAN YLIOPISTO**Kauppätieteellinen tiedekunta****Tekijä:**

Hannele Yrjänheikki

Tutkielman nimi:Laatuvirhe ja sen seuraamukset
käytetyn asunnon kaupassa**Ohjaaja:**

Brita Herler

Tutkinto:

Kauppätieteiden maisteri

Oppiaine:**Koulutusohjelma:**

Talousoikeus

Aloitusvuosi:

2012

Valmistumisvuosi:

2017

Sivumäärä: 78

TIIVISTELMÄ

Asuntokauppa on yksi elämämme tärkeimmistä ja taloudellisesti vaikuttavimmista oikeustoimista. Monesti hyväksi uskomassamme asunnossa voi esiintyä virheitä. Tutkimuksen lähtökohdiana on erityisesti käytetyn asunnon laatuvirhe. Tarkoituksena on tuoda esille asuntokauppalaan laatuvirheperusteet, joista säännellään asuntokauppalaan 6:11§:ssa.

Käytetystä asunnosta puhutaan yleensä silloin, kun asuntoa on jo käytetty asumiseen. Yleisimmät käytetyn asunnon asuntokauppariidat koskevat juurikin asunnon laatuvirheitä. Tyypillisiä laatuvirheitä ovat myyjän erilaiset tietovirheet sekä salaiset virheet. Konkreettinen esimerkki laatuvirheestä on yleensä hometalo, mutta muitakin virheperusteita esiintyy. Myyjä vastaa, että myytävä asunto on sopimuksenmukainen. Myyjän vastuuseen kuuluu, että asunto vastaa tietoja, jotka myyjän on antanut ostajalle. Myös myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on yksi virheperuste, josta katsotaan asunnossa olevan virhe, etenkin jos tieto on omiaan vaikuttamaan kaupasta päättämiseen. Asunnossa voi olla lisäksi virhe, josta kaupan kumpikaan osapuoli ei ole tietoinen. Tällaista virhettä kutsutaan piileväksi eli salaiseksi virheeksi. Ostajalle on asetettu salaisen virheen osalta toleranssiraja eikä hän voi täten vedota kuitenkaan merkityksettömiin virheisiin. Käytetyn asunnon kaupassa toleranssiraja on asetettu korkeammalle, sillä usein käytetyissä asunnoissa esiintyy virheitä.

Laatuvirheitä käsitellään käytetyn asunnon kaupassa kokonaisvaltaisesti. Jokainen asunto on yksilöllinen ja virhearviointiin vaikuttavat monet seikat. Asunnon ikä, hinta ja mahdolliset siihen tehdyt peruskorjaukset otetaan huomioon lopullisessa tulkinnassa. Asuntokaupassa osapuolille on asetettu velvollisuuksia, kuten ennakkotarkastusvelvollisuus, tiedonantovelvollisuus ja lojaliteettivelvollisuus. Velvollisuuksien täyttäminen on ensiarvoisen tärkeää, sillä niiden laiminlyönti voi aiheuttaa vastuun virheestä. Tutkimuksen tarkoitus ei ole kommentoida vastuukysymyksiä, mutta tutkielman luonteen vuoksi vastuukysymykset nousevat ajoittain esille.

AVAINSANAT: Asuntokauppa, asuntokauppalaki, laatuvirhe.

1. JOHDANTO

1.1 Tutkimuskohteen kuvaus

Asuntokaupan odotetaan elpyvän hiljalleen vuoden 2017 alusta.¹ Asuntokauppariitojen määrät pysyivät edelleen kuluttajariitalautakunnan tilastoissa korkealla vuonna 2016, mutta olivat voimakkaassa laskussa².

Uusia kerrostaloja nousee kasvukaupunkeihin hurjaa vauhtia. Nykyinen rakentamistapa- ja tekniikka on kuitenkin kehittynyt ja uudet asunnot pääsääntöisesti ovat virheettömiä. Kuitenkin rakentaminen on nykyään nopeatempoista ja aikataulutettua, joten kiireessä tehtyihin asuntoihin, uusiinkin voi tulla virheitä. Silloin vastuu syntyy lähtökohtaisesti rakentajalle. Kuinka käy silloin kun asunto ostetaan käytettynä? Käytetyn asunnon virhemarginaali nousee verrattuna uuden asunnon virhepotentiaaliin. Onhan se rakennettu ehkä toisella vuosikymmenellä ja silloin on noudatettu sen mukaisia rakennustapoja. Rakennustavat on ehkä myöhemmin todettu huonoiksi. Rakentamistavalla voi olla suurikin merkitys asunnon kuntoon ja mahdolliseen asuttavuuteen. Tässä tutkimuksessa on tarkoitus pohtia yhtä käytetyn asunnon virhettä, laatuvirhettä. Laatuvirhe määritellään asuntokauppalaan yleisen virhesäännöksen mukaan. Nykyisin asuntokauppariidat koskevat hyvin pitkälle kosteusvaurioita. Käytetyn asunnon suurin ongelma onkin kosteus- ja homevauriot. Hankalaksi ostajan kannalta käytetyn asunnon hankinnan tekevät salaiset virheet, jotka eivät ole silmin havaittavissa.

Asuntokauppaan on suhtauduttava sen vaatimalla vakavuudella. Asunnon hankinta on suuri investointi rahallisesti. Mahdollisiin virheisiin on aina varauduttava etenkin kun ostetaan asunto käytettynä. Asuntokauppoja tehdään paljon, joten mahdolliset riitatilanteet virheen sattuessa joudutaan mahdollisesti ratkomaan jopa korkeimmassa oikeudessa asti. Niiden yhteiskunnallinen vaikutus ulottuu siten yleisimpien tuomioistuinten työmäärään. Asuntokauppoja tehdään nyt ja tulevaisuudessa ja osapuolten on hyvä tietää milloin asunnossa on laatuvirhe asuntokauppalaan mukaan. Siten aiheen ajankohtaisuus on aina esillä. Asuntokauppalaan säätämiseenkin vaikutti

¹ Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos

² Kuluttajariita

juuri kuluttajien ja yksityishenkilöiden tarkempi vastuiden sääntely ja selkeyttäminen. Asuntokauppojen määrä katsottiin vaativan omaa lakia, aikaisemmin asuntokauppoihin sovellettiin kuluttajansuojalakeja. Kuitenkin sen yhteiskunnallinen merkitys oli suurempi ja haluttiin asuntokauppaa säädellä omalla lailla³.

Kuten edellä jo totesin, tämä tutkimus koskee käytetyn asunnon laatuvirhettä. Laatuvirheperusteiden soveltamien käytännössä tulee esille sitten kun asuntokauppa on tehty ja virhe tulee ostajan tietoon asuttuaan asunnossa jonkin aikaa. Koti on se paikka, missä vietämme suurimman osan elämästämme ja siksi tahtoisimme sen olevan asumiskelpoinen. Pettymys virheen vuoksi asunnossa on suuri, koska oma koti on hankintana kallis.

Asuntokaupalla on taloudellisia ja myös tunteita herättäviä elementtejä ajatellen erityisesti ostajaa. Kuten irtaimen esineen kaupassa myös asuntokaupassa voi esiintyä virheitä. Käytetyn asunnon kauppaan liittyykin suuri riski virheen todennäköisyydelle, verrattuna uuden asunnon kauppaan. Ostetussa käytetyssä asunnossa voi olla virhe, mikä koituu ostajalle epäedulliseksi. Asunto ei vastaa sitä mitä on sovittu tai asunto ei ole ominaisuuksiltaan ostajan oletusten mukainen. Asunnossa voi olla myös piilevänä virhe, josta edes myyjä ei ole tietoinen. Asuntokaupan virhetilanteet kuormittavat myös kuluttaja-asiamiehiä ja asuntokauppariitoja ratkotaan myös yleisimmissä tuomioistuimissa. Asuntokaupan merkitys yhteiskunnalle on siinä mielessä merkittävä. Asuntoja ostetaan, koska ne ovat välttämättömiä elämiselle.

Käytetyllä asunnolla tarkoitetaan tässä tutkimuksessa myyjän asuntonaan käyttämää asuntoa, jonka ostaja hankkii itselleen asumistarkoituksessa. Yksityishenkilöillä taas tarkoitetaan luonnollisia henkilöitä, jotka tekevät keskenään asuntokauppaa. Asuntokaupalla tarkoitetaan asuntokauppalain mukaan asunto-osakkeita ja muita asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia yhteisöosuuksien kauppaa.⁴

³ HE 14/1994

⁴ Nevala 2016: 4

1.2 Tutkimustehtävä

Tutkimukseni tarkoituksena on vastata kysymykseen milloin käytetyssä asunnossa on laatuvirhe. Asuntokauppalain 6 luku sääntelee käytetyn asunnon kauppaa ja virheperusteet, josta löytyy ydin tälle tutkimukselle. Lukua sovelletaan silloin kun asunto myydään käytettynä. Selvennän lain tulkintaa oikeustapausten avulla, sillä AsKl ei ole tyhjentävä ja on varsin uusi laki, joten on suotavaa käyttää tulkinnassa oikeustapauksia lisäämään tietoa laatuvirheestä. Käsittelen aihetta lähinnä yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa, sillä usein käytetyn asunnon myyjänä on yksityishenkilö. Tutkimuksen tehtävänä on myös löytää vastaus mitä laatuvirheestä seuraa osapuolille. Mitä mahdollisuuksia osapuolilla on, jos kauppa ei sujunutkaan virheettömästi. Selvennän myös lyhyesti, sitä miten virheen kohdanneen osapuolen on toimittava kun virhe on havaittu. Käytetyn asunnon kauppaan liittyvistä seuraamuksista säädetään myös AsKL:n 6 luvussa.

1.3 Tutkimuksen rajaus

Olen rajannut tutkimuksen ulkopuolelle, uuden asunnon kaupan ja keskityn löytämään vastauksen vain käytetyn asunnon kaupan laatuvirheeseen. Käsittelen tutkimuksessani myös sitä, millaisiin toimiin ostajan on ryhdyttävä havaittuaan virheen ja millaisia oikeuksia ostajalle syntyy kun laatuvirhe on todettu. Tarkoituksena on analysoida asuntokaupan ja laatuvirheiden sääntelyä ja soveltamiskäytäntöä. Korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntö ja kuluttajariitalautakunnan linjaukset laatuvirhetilanteissa tuovat esille käytännön soveltamista laatuvirhetilanteissa.

Tutkimukseni koskee ainoastaan yksityishenkilöiden asuntokauppaa. En käsittele mahdollisten kolmansien osapuolien vastuuta virhevastuu kysymyksissä, jotka syntyvät laatuvirheen seurauksena. Olen rajannut tutkimuksen ulkopuolelle myös elinkeinonharjoittajan ja yksityisen henkilön kaupan. Tarkoituksena on myös ottaa kantaa, millä tavoin tehdyllä sopimuksella on merkitystä virhetilanteissa.

Otan tutkimuksessani myös kantaa siihen milloin sopimuksella on merkitystä asuntokaupan riitatilanteissa. Milloin ostajalla ei ole sopimuksen mukaan oikeutta vedota

laaturvirheeseen, toisin sanoen millaisia velvollisuuksia osapuolilla on ennen kaupan solmimista. Velvollisuuksilla ennen kauppaa on merkitystä, sillä velvollisuuksien laiminlyönnillä on merkitystä arvioitaessa laaturvirheen seuraamuksia ja vastuita. Vastuun jakoa käsittelem tutkimuksessa osittain, mutta pääasiallinen tarkoitus ei ole etsiä vastausta kysymykseen, kenellä on vastuu. Sopimuksen merkitystä ei voi sivuuttaa, joten se on olennainen osa laaturvirheen seuraamuksia arvioitaessa.

Tarkastelun kohteena tutkimuksessani on siis asuntokauppalain mukainen käytetty asunto. Silloin puhutaan esimerkiksi kerrostalo tai paritaloasunnosta. Selvennän tässä vaiheessa, että maakari (MK) sääntelee kiinteistökauppaa, joka poikkeaa asuntokauppalaista. Asuntokauppalaissa säädetään myös uuden asunnon kaupasta, jonka olen myös rajannut tutkimuksen ulkopuolelle. Samoin tutkimuksen ulkopuolelle jää myös yksityishenkilön ja elinkeinoharjoittajan välinen asuntokauppa.

1.4 Tutkimusmetodi

Oikeustieteellinen tutkimus jakautuu metodologisesti kahteen osaan: oikeusdogmatiikkaan eli lainoppiin ja oikeuden historialliseen tai yhteiskunnalliseen analyysiin⁵. Lainopillisen metodin tarkoituksena on voimassaolevan oikeuden tulkinta ja systematisointi sekä oikeusperiaatteiden ja muiden oikeudellisten ratkaisustandardien keskinäinen punninta ja tasapainottaminen.⁶ Muu oikeustieteellinen tutkimus keskittyy säännösten toiminnan ja tarkoituksenmukaisuuden tarkasteluun ja oikeuspoliittiseen de lege ferenda-tutkimukseen⁷.

Koska asuntokaupan laaturvirhe perustuu asuntokauppalain ympärille, on asuntokauppalaki tutkimukseni keskeinen lähdeaineisto. Asuntokauppalaki ja asuntokauppalain esityöt sekä oikeuskirjallisuus on tutkielman kannalta merkityksellistä. Oikeuskirjallisuus ja oikeuskäytäntö tulkitsevat voimassa olevaa lakia ja sieltä etsin informaatiota lain soveltamiseen.

⁵ Siltala 2001: 15

⁶ Siltala 2003: 137-139

⁷ Aarnio: 52-56

Tutkimuksessani tuon esille jonkin verran myös oikeustapauksia laatuvirheen tiimoilta, sillä asuntokaupassa jokainen asunto on yksilöllinen ja siten tuomioistuinten ratkaisut antavat yleisiä ohjeita sille mikä kulloinkin katsotaan olevan virhe ja milloin virhekyynnys on ylitetty.

Asuntokauppalain esityöt ovat varsin suppeita sen suhteen milloin asunnossa katsotaan olevan virhe. Tämän vuoksi tutkimuksessa on suotavaa tukeutua paljon oikeuskäytännön antamiin ratkaisuihin. Oikeuskäytäntöä käytetyn asunnon kaupassa on runsaasti. Se kertoo osaltaan myös siitä kuinka tärkeä asunnon hankinta on ostajalle. Käytetyn asunnon kaupassa esiintyy paljon virheitä, koska ne eivät ole uudenveroisia ja monesti riidat ajautuvat tuomioistuinten ratkaistaviksi.

1.4. Tutkimuksen rakenne

Tutkimukseni toisen luvun on tarkoitus selventää asuntokauppaan ja laatuvirheeseen liittyvää lainsäädäntöä lyhyesti sekä selventää virhetyyppien jaottelua asuntokauppalaissa ja myös yleisesti. Asuntokaupan sääntely kahden yksityishenkilön välillä nojautuu asuntokauppalakiin ja riidat ratkotaan ensiasteena kuluttajariitalautakunnassa. Siksi olen halunnut selventää myös kuluttajariitalautakunnan merkitystä ja ratkaisukäytäntöä asuntokauppariitojen sovittelijana. Kuluttajariitalautakunnalla on kuitenkin suuri merkitys lausuntojen antajana.

Luvussa kolme, tarkastelen yksityiskohtaisesti asunnon laatuvirhettä. Laatuvirheen arviointi perustuu asuntokauppalain 6:11 §, jota kutsutaan yleiseksi virhesäännökseksi. Asuntokauppalain käytetyn asunnon yleinen virhesäännös muodostuu neljästä eri kohdasta, jotka ovat sopimuksenvastaisuus, tiedonantovirhe, tiedonannon laiminlyönti sekä salainen virhe. Luvun kolme tarkoitus on käydä läpi kaikki nämä kolme virheperustetta. Selvennän laatuvirhettä ottamalla huomioon etenkin hovioikeuksien ratkaisuja ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja ja lausuntoja. Laatuvirhettä ei voida yksiselitteisesti todeta lain säännösten mukaan vaan arviointiin vaikuttavia tekijöitä on useita kuten esimerkiksi asunnon ikä, hinta tai asuntoon tehdyt korjaukset sekä osapuolten tekemä sopimus. Jokainen asunto ja jokainen asuntokauppa on erilainen, joten laatuvirhearvioinnissa aikaisempien ratkaisujen merkitys on korostunut. Siksi otan

tutkimuksessani esiin paljon myös oikeuskäytäntöä täydentämään asuntokauppalain tarkoitusta. Asuntokauppalaki on varsin tuore laki, joten varsinkaan korkeimman oikeuden ratkaisuja ei runsaasti ole tämän tutkimuksen saralta. Kolmannessa luvussa tarkastellaan edellä mainitun lisäksi vielä tekijöitä, jotka vaikuttavat virhearviointiin. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus, myyjän tiedonantovelvollisuus sekä sopimuksen sisältö, vaikuttavat virhearviointiin. Huolimaton asunnon tarkastus esimerkiksi voi koitua myyjän eduksi. Ostajan velvollisuus on tarkistaa kaupan kohde ennen ostamista.

2. YLEISTÄ KÄYTETYN ASUNNON KAUPASTA

2.1 Lainsäädäntö

2.1.1 Asuntokauppalaki

Tutkimuksessani tarkasteltavan käytetyn asunnon kauppaa sääntelee asuntokauppalaki. Asuntokauppalaissa kaupan kohteena olevat asunnot on eritelty kolmeen ryhmään, rakentamisvaiheen asuntoon, valmiiseen uuteen asuntoon ja käytettyyn asuntoon.⁸ Käytetyllä asunnolla tarkoitetaan lain esitöiden mukaan asuntoa, joka myydään käytettynä, eli se on myyty vähintään kerran aikaisemmin. Useimmiten asuntokaupan kohteena onkin juuri käytetty asunto. Käytetyn asunnon kaupasta säädetään Asuntokauppalain kuudennessa luvussa. Käytetyn asunnon kauppaan liittyvät säännökset koskevat myös kahden yksityishenkilön välistä käytetyn asunnon kauppaa. Asiaan ei vaikuta se, että toinen kaupan osapuoli käyttää apunaan asuntokaupan alalla ammattimaisesti toimivaa välittäjää.⁹

Käytetyn asunnon kauppaa sääntelevät 6 luvun säännökset on laadittu lähinnä kahden yksityishenkilön väliseen kauppaan. Asuntokauppalain 4 luvun säännökset koskevat uuden asunnon kauppaa ja luvun säännökset nojautuvat hyvin pitkälle elinkeinonharjoittajan ja yksityishenkilön väliseen kauppaan.¹⁰ Tämän tutkimuksen tärkeä painopiste on juuri käytetyn asunnon kauppaan liittyvät säännökset.

Asuntokauppalaki sääntelee asunto-osakkeen ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa. Asumiskäytön luonteella ei ole merkitystä, vaan asuntokauppalakia sovelletaan niin vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettussa asunnon kuin loma-asunnon kauppaan. Asunto-osakkeella tarkoitetaan sekä asunto-osakeyhtiön osakkeita, että muun osakeyhtiön osakkeita silloin, kun ne oikeuttavat asunnon hallintaan. Laki tulee sovellettavaksi myös silloin, kun muu yhteisöosuuden omistaja tai jäsen luovuttaa vastiketta vastaan yhteisöosuuden tai jäsenyyden tuottaman, tiettyyn asuntoon kohdistuvan asumisoikeuden. Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu

⁸ Nevala 2016: s. 13

⁹ HE 14/1994 s.126

¹⁰ Palo- Linnainmaa- Alppi- Takkinen 2006: 349

perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen. Asuntokauppalakia ei sovelleta kiinteistön kauppaan, jota säännellään maakaarella. Lakia ei myöskään sovelleta toisen maalla olevan rakennuksen kauppaan liikehuoneisto-osakkeiden kauppaan, vaikka huoneisto sijaitsisi asunto-osakeyhtiössä, tällaiseen kauppaan sovelletaan kauppalakia.¹¹

Omalla asunnollaan kauppa käyvien yksityishenkilöiden suojaaminen on yksi asunnon ja kiinteistön kauppa ja kiinteistönvälitystä koskevien lakien säätämiseen ja sisältöön vaikuttanut tavoite. Asuntokauppalain 6 luvun virhesäännöksiä sovelletaan, silloin kun asunto myydään käytettynä.¹² Käytetyn asunnon kaupassa säännösten pakottavuus ja tahdonvaltaisuus määräytyy pitkälti siitä, onko kauppa kuluttajankauppa, jolloin säännökset ovat kuluttajan hyväksi pakottavia. Kun taas kahden yksityishenkilön välisessä kaupassa säännökset ovat huomattavassa määrin tahdonvaltaisia.¹³

Asuntokauppalakia säädettäessä haluttiin turvata yksityishenkilöiden asemaa ja etenkin asunnon ostajan kannalta riittävän yksityiskohtaisten säännösten puuttumista pidettiin ongelmallisena. Valtaosa asunnon ostajista on tavallisia kuluttajan asemassa olevia kansalaisia, joilla ei ole erityistä asiantuntemusta asuntokaupoista.

2.1.2 Asuntokauppalain tarkoitus

Asunnon osto edellyttää kuluttajalta muiden kulutushyödykkeiden hankintaan verrattuna huomattavan suurta taloudellista pääomaa. Juuri tämän vuoksi pidettiin tärkeänä asuntokauppalakia säädettäessä, että asunnon kauppa koskevat säännökset antaisivat riittävän selkeän kuvan kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista. Tärkeää oli myös turvata virhetilanteissa ostajan taloudellinen ja oikeudellinen asema. Asuntokauppaan liittyvät olosuhteet ovat paljon erilaiset sekä uuden että käytetyn asunnon kaupassa, joten tilanteita ei voida säännellä keskenään yhdenmukaisesti. Tämä siksi että, käytetyn asunnon kauppaan liittyvissä virheitä koskevissa säännöksissä

¹¹ Nevala 2016: s. 4-6

¹² HE 14/1994

¹³ Palo-Linnainmaa 2006: s.349

kiinnitettäisiin huomiota etenkin sopimuksen sisältöön sekä myyjän antamiin ja antamatta jättämiin tietoihin ja toisaalta ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Myyjän vastuu piilevistä virheistä olisi rajoitetumpi käytetyn asunnon kaupassa kuin uuden asunnon kaupassa.¹⁴

Asuntokauppalain säätämällä pyrittiin muun muassa parantamaan asunnon ostajan suojaa kaupan kohteen ollessa virheellinen. Ennen niiden säätämistä asunnon virheeseen sovellettiin kauppalain säännöksiä. Siksi ostajan oli vaikea saada tietoa oikeuksistaan virhetilanteissa, minkä arvioitiin nostavan kynnystä esittää myyjälle vaatimuksia virheen perusteella.¹⁵ Vaikutteita asuntokauppalakiin on tullut kauppalain lisäksi myös kuluttajansuojalaista niin, että säännökset ovat kuluttajaostajan hyväksi osin pakottavaa oikeutta laissa mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta aina silloin, kun asunnon myyjänä on elinkeinonharjoittaja.¹⁶ Käytetyn asunnon kauppaan liittyvissä virheitä koskevissa säännöksissä haluttiin kiinnittää huomiota etenkin sopimuksen sisältöön sekä myyjän antamiin ja antamatta jättämiin tietoihin ja toisaalta ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Myyjän vastuu piilevistä virheistä olisi rajoitetumpi kuin uuden asunnon kaupassa. Myyjän ollessa yksityishenkilö ostajan mahdollisuus vedota virheeseen olisi rajoitettu kahteen vuoteen siitä, kun asunnon hallinta luovutettiin.¹⁷

Asuntokauppalain voimaantulon ja uudistusten myötä asuntokauppariidatkin ovat lisääntyneet huomattavasti. Asuntokauppariitojen määrä on nähtykin ongelmana ja riitojen ehkäisyä ennakolta on pyritty korostamaan. Myös ostajan suojaamisen on katsottu joskus johtavan myyjän kannalta varsin kohtuuttomiin lopputuloksiin. Tavoite suojata ostajaa, jonka asema ennen lakien säätämistä oli heikko, on saattanut johtaa siihen, että myyjän suojan tarpeeseen ei ole kiinnitetty yhtä paljon huomiota.¹⁸

Asuntokaupoista johtuvat riidat käsitellään yleisissä tuomioistuimissa riippumatta siitä, onko kyseessä elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen vaiko kahden yksityishenkilön välinen kauppa. Oikeudenkäynnissä noudatetaan tavallista riita-asioiden käsittelyjärjestystä, mikä merkitsee muun muassa, sitä että asianosaiset vastaavat itse tarvittavan näytön hankkimisesta ja esittämisestä. Asuntokauppariitojen tyypilliset

¹⁴ HE 14/1994: s. 35

¹⁵ Hoffrén 2012: s.1

¹⁶ Simonen 2000: s. 12

¹⁷ HE 14/1994

¹⁸ Hoffrén 2012: 1-2

erityispiirteet on kuitenkin otettava huomioon ratkaisumenettelyssä. Riidan kohteen arvo on yleensä huomattavasti suurempi kuin tyyppillisessä kulutustavaran kauppaa koskevassa riidassa.¹⁹

Asuntokauppaan sovelletaan asuntokauppalain lisäksi oikeustoimilakia, joka sisältää sopimuksen syntymistä koskevat säädökset. Asuntomarkkinointiasetus sisältää taas luettelon seikoista, jotka elinkeinonharjoittaja tai kiinteistönvälitysliike on velvollinen ilmoittamaan markkinoidessaan asuntoja. Myös laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä koskee asuntokauppaa. Siinäkin säännellään vain välitysliikkeen ja myyjän ja myös välitysliikkeen ja ostajan välistä suhdetta. Asuntokaupan yleisin kohde on asunto-osake, joka oikeuttaa tietyn asunto-osakeyhtiön omistaman osakehuoneiston hallintaan. Asunto-osakkeen omistamisen tuottamat oikeudet ja velvollisuudet on säännelty asunto-osakeyhtiölaissa. Virhetilanteissa katse suuntautuu myös asunto-osakeyhtiölakiin. Siinä säädetään myös siitä, milloin asunto-osakeyhtiö on velvollinen korjaamaan virheen. Myös tiedonantoon liittyvät seikat löytyvät myös asunto-osakeyhtiölaista.²⁰

2.2 Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntö

Kuluttajavalituslautakunta sai 1.9.1995 toimivallan käsitellä asuntokauppariitoja, silloin kuluttajavalituslautakunta jakautui yleiseen osastoon ja asuntokauppaosastoon.²¹ Jos sovintoa ei saavuteta, asia käsitellään tapauksesta riippuen joko lautakunnan täysistunnossa tai kyseiseen asiaan perehtyneessä jaostossa. Lautakunta antaa asiasta ratkaisusuosituksen, joka annetaan tiedoksi kaikille osapuolille. Lautakunnan ratkaisulla ei ole tuomion oikeusvaikutuksia eikä se siten ole täytäntöönpanokelpoinen.²²

Kuluttajavalituslautakunta sai 1.9.1995 toimivallan käsitellä asuntokauppariitoja. Lautakunnan toimivallasta on säädetty kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain ja asetuksen säännöksiin. Saadessaan toimivallan käsitellä asuntokauppariitoja, eli vuodesta

¹⁹ HE 14/1994: 32

²⁰ Nevala 2016: 2-3

²¹ Simonen 2000: s. 1-5

²² HE 14/1994:

1995 syyskuusta lähtien, on kuluttajariitalautakunta ratkaissut 377 käytetyn asunnon kauppaa. Uusien asuntojen kaupan vastaava luku oli 49. Lautakunta pyrkii noudattamaan ratkaisuisaan suosituksia.²³

Ensiasteena kunnat järjestävät kuluttajaneuvontaa. Kuluttajaneuvojat toimivat kuluttajariitojen sovittelijoina ja pyrkivät selvittämään riitaa ja päättämään sovinnolliseen ratkaisuun osapuolten välillä. Kuten aikaisemminkin olen todennut, on asuntokauppariitojen sovittelu haasteellista, koska jokainen asunto on yksilöllinen ja tapauksena ainutlaatuinen. Tämän vuoksi voidaan todeta, että asuntokauppariidat voivat pitkittyä kohtuuttomasti ja kalliiksi osapuolille, mikäli sovintoa ei saada kuluttajaneuvojan sovittelulla aikaan. Kuluttajaneuvoja voi neuvoa kuluttajaa viemään asian.²⁴

Käytetyn asunnon ostoon liittyy riskejä. Yksi näistä riskeistä on erityisesti erilaiset virhetilanteet, jolloin asunto ei vastaa ostajan odotuksia tai luvattua kuntoa. Tämä näkyy muun muassa kuluttajaoikeusneuvojille ja kuluttajariitalautakuntaan saapuvien yhteydenottojen suuressa määrässä. Kuluttajariitalautakunnalla on paljon vakiintunutta lainsoveltamiskäytäntöä liittyen asuntokauppojen riitatilanteisiin. Lautakunta on myös lukuisissa ratkaisuisaan ottanut kantaa kuntotarkastusraporttien sisältöön ja merkitykseen riitojen ratkaisussa. Myös tältä osin lautakunnalla on paljon vakiintunutta lainsoveltamiskäytäntöä.²⁵

Kuluttajavalituslautakunta käyttää samoja oikeuslähteitä kuin muutkin oikeudellisia ratkaisuja tekevät, kuten tuomioistuimet. Mikäli oikeuslähteistä ei löydy sovellettavaa lainkohtaa, toimii lautakunta samoin kuin muutkin lainkäyttäjät.²⁶

2.3 Virhe ja virhetyypit asuntokaupassa

Ämmälän mukaan irtaimen kauppaa koskevien säädösten mukaan tavarassa on virhe, jos se ei ole sopimuksenvastaista. Kuluttajansuojalaissa on luettelo virheiden tyyppitapauksista, mitä ei kuitenkaan voida sanoa tyhjentäväksi. Ajatellen yleisesti

²³ Simonen 2000: s. 1-5

²⁴ Hoffren 2013: s.222-223????

²⁵ Kuluttajariitalautakunta

²⁶ Simonen 2000: s. 9

tavaraa koskevaa virhettä lähtökohtana on sopimus, jonka mukaan päätellään, onko tavara ollut sopimuksenvastaista. Tavarana laadun määrittelyssä apuna ovat lain määräykset, kuten kuluttajansuojalain 5:12-15 a sekä asuntokauppalain 4 ja 6 luvut. Tavara on virheellistä jos, se poikkeaa jossakin suhteessa, siitä mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää. Virhe voidaan määrittää myös suorasti tai epäsuorasti esimerkiksi sopimusrikkomusten seuraamusten mukaisesti.²⁷

Kun puhutaan käytetyn asunnon virheestä, virheet jakautuvat AsKL:ssa, yleiseen virhesäännöksen mukaiseen virheeseen, taloudelliseen virheeseen ja oikeudelliseen virheeseen.²⁸ Virheitä on tyypitelty monin eri tavoin, ja tavallisin lienee laatuvirhe. Laatuvirhe ilmenee kaupan kohteen fyysisissä olosuhteissa. Tästä käytetään myös nimitystä faktinen virhe, millä tarkoitetaan laatu- ja paljousvirhettä. AsKL:ssa ei ole mainintaa laatuvirheestä, toisin kuin Maakaaren järjestelmässä virheet on jaettu laatu-, vallinta- ja oikeudelliseen virheeseen.²⁹ Oikeudellisesta virheestä puhutaan silloin kun kaupan kohdetta rasittaa ulkopuolisen oikeus tai jos kaupan kohteen käyttöä sopimuksessa edellytetystä rajoittaa lainsäännökset tai viranomaismääräykset. Virhetyyppinä mainitaan myös vallintavirhe ja asentamisvirhe. Asuntokauppalaisissa on vielä määräyksiä myös taloudellisesta virheestä, jossa asunto-osakkeiden myyjä on antanut ostajalle virheellistä tietoa yhtiövastikkeesta tai yhtiön taloudellisesta tilasta. Tavarana virheen ollessa kyseessä käytetään käsitettä *peius*, jolla nimenomaan viitataan huonompaan, kuin mistä oli sovittu.³⁰

Simonen mainitsee, että asunnon virheet voidaan jakaa ainakin neljään kategoriaan. Vähäisiin, joista ei johdu oikeusseuraamuksia, vaikutuksellisiin tiedonanto- ja muihin virheisiin, merkittäviin salaisiin virheisiin ja kaupan purkuun oikeuttaviin olennaisiin virheisiin. Vähäisiä virheitä ostaja joutuu sietämään riippumatta siitä, onko kyseessä tiedonantovirheestä tai muuten siitä, että kaupan kohde ei ole sopimuksen mukainen. Salainen vika voi olla myös vähäinen. Uuden asunnon ostaja voi vedota

²⁷ Ämmälä 2002: 33

²⁸ Keskitalo 2007: 152

²⁹ HE 120/1994: 37

³⁰ Ämmälä 2002: 34

menestyksekkäästi myös vähäisempiin virheisiin kuin käytetyn asunnon ostaja. Tämä johtuu siitä, että asunnon iällä on vaikutusta arvioitaessa asunnon virheellisyyttä.³¹

Kuluttajansuojalain ja asuntokauppalain virhesäännökset ovat hyvin pitkälle samakaltaiset. Sopimustyypistä kuitenkin aiheutuu omia erikoispiirteitä. Kuluttajansuojalainsäädäntö eroaa asuntokauppalain sääntelystä lähinnä siinä suhteessa, että kuluttajansuojaa tarkoittavat säännösuudistukset ovat tulleet pitkälti Euroopan unioniin liittymisen myötä.³²

Sen selvittäminen, mikä kaupanteossa on mennyt pieleen, aloitetaan usein tarkastelu siitä, ovatko kaupan osapuolet menetelleet kauppaa tehdessään heille kuuluvalla tavalla. Silloin tarkastelun kohteena on se, onko ostajan selonotto ja myyjän tiedonanto ollut asianmukaista, ja onko sopimuksen sisältö sellainen kuin osapuolet olivat tarkoittaneet tai rajoitetaanko myyjän vastuuta lain vastaisesti. Kun nämä seikat on tutkittu, on seuraavaksi pohdittava, mikä merkitys virheellä on: onko se vaikuttava ja mikä on vaikutuksen aste.³³

Virheen vaikuttavuusedellytys näkyy joistakin virhesäännösten kohdista, joissa edellytetään, että virheellisen tiedon, tiedon antamisen laiminlyönnin tms. ”voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”. Ratkaisevaa on, voidaanko olettaa, että kauppaa ei olisi lainkaan tullut tehtyä tai se olisi mahdollisesti tehty toisenlaisin ehdoin, kuten alhaisemmasta hinnasta, mikäli ostajalla olisi ollut oikeat ja riittävät tiedot. Korkeimman oikeuden käytännön mukaan vaikuttavuutta ei voida arvioida ainoastaan kaupan kohteen puutteiden taloudellisen merkityksen nojalla, vaan merkitystä on annettava myös puutteen vaikutukselle asunnon käyttöön.³⁴

Käytetyn asunnon kaupassa asunnon puutteiden vaikuttavuusarviointiin voi vaikuttaa se, kuuluuko virheen korjaaminen asunto-osakeyhtiölle, jolloin korjaaminen on asunto-osakeyhtiön vastuulla. Tällöin ostajalle ei aiheudu virheestä yhtä suuria kustannuksia. Asuntokauppalain käytetyn asunnon kauppaa koskevan yleisen virhesäännöksen mukaan

³¹ Simonen 2000_60-61

³² Ämmälä 2002: 230-234

³³ Simonen 2000: 26

³⁴ Hoffrén2013:40

väärät tiedot asunnosta tai tietojen antamisen laiminlyönti johtavat virhevastuuseen vain, jos niiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.³⁵

2.4 Objektiivinen ja subjektiivinen virhearviointi

Laatuvirheen arvioinnissa käytetään vakiintuneesti myös jaottelua objektiivinen ja subjektiivinen standardi. Näiden sijasta käytetään usein myös termejä abstrakti virhe ja konkreettinen virhe. Objektiivisella standardilla ymmärretään sellaista keskimääräistä laatutasoa, jota kaupan kohteelta voidaan vaatia. Subjektiivinen standardi taas tarkoittaa kaupassa sovittuja tai ostajan edellyttämiä seikkoja.³⁶

Asunnon oston yhteydessä harvoin sovitaan mitään kaupan kohteen laadusta tai ominaisuuksista. Kauppasopimukseen otetaan usein tiedot kohteesta ja yksilöidään asunto, mutta harvoin sovitaan asunnon kunnosta. Asunto myydäänkin usein sellaisena kuin myyjä on sen esitellyt ja sellaisena kuin ostaja on sen todennut tarkastuksessaan. Kun sopimuksessa ei ole mitään vertailukohtaa joudutaan turvautumaan abstraktiin virhearviointiin. Kriteerinä on toisin sanoen se, mitä voidaan katsoa sovitun. Tällöin huomioon otetaan se, mitä kyseisen tyyppisessä kaupassa kaupan kohteelta yleensä voidaan odottaa.³⁷

³⁵ Hoffrén 2009: 1

³⁶ Keskitalo 2007: 153

³⁷ Koskinen 2004: 61

3. LAATUVIRHE KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA

3.1 Yleinen virhesäännös

Tässä luvussa käsitellään laatuvirhettä käytetyn asunnon virheenä. Käytetyn asunnon ominaisuuksia koskevia virheitä käsitellään AsKL 6:11 §:ssä ”käytetyn asunnon yleinen virhesäännös” otsikon alla. Virheet jakautuvat käytetyn asunnon kaupassa yleiseen virhesäännökseen, taloudelliseen virheeseen ja oikeudelliseen virheeseen.³⁸ Yleisesti irtaimen kaupassa laatuvirheestä puhutaan silloin kun tavara on lajiltaan, laadultaan tai määrältään tai muilta ominaisuuksiltaan muuta kuin mitä voidaan katsoa sovitun.³⁹ Asuntokaupassa laatuvirhe taas liittyy useimmiten asunnon kuntoon, rakenteisiin ja ominaisuuksiin.⁴⁰ Koskisen kirjallisuudessa laatuvirheinä käsitellään kosteus- ja homevaurioita. Maakaassa on oma lukunsa laatuvirheelle ja selvennyksen vuoksi kerron mitä sillä tarkoitetaan maakaassa. Maakaassa laatuvirheellä tarkoitetaan kiinteistön kaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa olevaa virhettä. Virhe voi ilmetä esimerkiksi kiinteistön tai määräalan rajoissa, pinta-aloissa, maaperän ominaisuuksissa määrättyä käyttötarkoitusta, kuten rakentamista tai maa-aineksen ottamista silmällä pitäen tai rakennusten ominaisuuksissa. Tyypillisiä laatuvirheitä ovat rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevat viat kuten vialliset vesi- tai viemärijohtot, lämmitysjärjestelmän puutteet, vesivauriot, routavauriot, perustusten virheellisyydestä johtuvat viat sekä puuttuvat tai riittämättömät eristeet.⁴¹

Asuntokauppalain yleinen virhesäännös on seuraavanlainen:

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

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

³⁸ Keskitalo 2007: s. 152

³⁹ Ämmälä 2001: s. 861

⁴⁰ Keskitalo 2007: s. 152

⁴¹ Kyllästinen 2012: 1, myös HE 120/1994.

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

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

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

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, asunnossa on virhe myös, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaisen asunosta koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.⁴²

Seuraavissa luvuissa tarkennan syvemmin jokaisen asuntokauppalain mukaisen laatuvirheperusteen. Edellä mainitun yleisen virhesäännöksen yhden kohdan täytyessä voidaan sanoa, että asunnossa on laatuvirhe.

⁴² AsKL 6:11

3.2 Asunto ei vastaa sovittua

Asuntokauppalain 6:11:1 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä mitä on sovittu. Säännöksen perusteella asunnossa katsotaan olevan virhe, kun se poikkeaa siitä, mitä ostaja ja myyjä ovat sopineet tai mitä heidän voidaan katsoa sopineen asunnon ominaisuuksista, materiaaleista, varustuksesta, laatusostosta ja muista seikoista.⁴³ Se, mitä sopimusosapuolet ovat keskenään sopineet kirjallisesti tai suullisesti on merkitystä. Asunnon vauriot ja huonokuntoisuus ovat sovittavissa, mutta näistä seikoista on mainittava kauppakirjassa. Maininta siitä, että asunto myydään siinä kunnossa kuin se on, ei riitä rajaamaan myyjän vastuuta, jos ostajalla ei ole ollut mahdollisuutta havaita virhettä asuntoa tarkastaessaan.⁴⁴

Seuraavassa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 14.10.2005, S 03/181 kaupan kohteessa katsottiin olevan kaupantekohetkellä olennainen virhe, koska huoneistossa oli ollut kosteusvaurioita. Kaupan nimenomaisena ehtona oli ollut se, että kaupan kohteessa ei saa olla kosteusvaurioita. Ehto oli ollut ostajalle erityisen tärkeä hänen aikaisemman homeelle herkistymisen vuoksi. Myyjä oli salannut virheen, jonka hänen katsottiin tienneen tai olisi pitänyt tietää. Hovioikeus katsoi näytetyksi, että huoneistossa oli kosteusvaurio. Vaikka kauppakirjaan ei ollut merkitty mainintaa kyseisestä sopimusehdosta, ostajan tilanne kokonaisuutena arvioiden oli uskottava. Ostaja oli kuitenkin maininnut useaan kertaan hänen odottamistaan asunnon laatuvaatimuksista. Hovioikeus katsoi, että ostaja oli asettanut kaupan edellytykseksi sen että, kosteusvaurioita ei saisi olla. Siten hovioikeus katsoi, ettei asunto vastannut sitä, mitä kauppaa tehtäessä voidaan katsoa sovittun.⁴⁵

Hallituksen esityksen mukaan asunnon iällä ja mahdollisilla peruskorjauksilla on merkitystä, arvioitaessa asunnon virheperusteita. Myös hallituksen esityksessä mainitaan, että mitä uudemmassa asunnosta on kysymys, sitä parempaa kuntoa ostaja voi edellyttää. Päinvastaisesti kun kyseessä on vanhempi asunto, sitä suurempi syy ostajalla puolestaan on odottaa esimerkiksi kulumisesta johtuvia vikoja ja korjaustarpeita, jollei ole kysymys kohteesta, joka on äskettäin kunnostettu.⁴⁶ Edellä mainittua kutsutaan oikeuslähteissä

⁴³ HE 14/1994 s. 131

⁴⁴ Koskinen 2004:57-59.

⁴⁵ Tapauksesta enemmän Palo-Linnainmaa-Alppi-Takkinen 2006: 380-381

⁴⁶ HE 14/1994: 133.

virhekynnykseksi. Abstraktin virhearvioinnin mukaan arvioinnissa on kirjallisten ja suullisten sopimusehtojen lisäksi kiinnitettävä huomiota seikkoihin, joita on katsottu edellytetyn ottaen huomioon kauppahinta ja muut kauppaan liittyneet olosuhteet. Käytetyn asunnon kaupassa harvoin sovitaan nimenomaisesti mitään kaupan kohteen ominaisuuksista. Sopimuksenvastaisuuteen vetoaminen on helpompaa silloin kun kauppakirjassa tai suullisesti on asiasta sovittu.⁴⁷

Sopimuksenvastaisuudesta oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa on katsottu, että myös silloin kun kohde on sopimuksenvastainen, on ostajalla velvollisuus sietää poikkeamia.⁴⁸ Poikkeaman sopimuksessa ei tarvitse olla sellainen, joka on vaikuttanut kauppaan, vaan poikkeaman ollessa vähäinenkin, saattaa myyjän vastuu poistua⁴⁹.

Seuraavassa tapauksessa KVL III JAOSTO DNRO 1486/82/2006 lähdettiin siitä, että kyseessä voi olla pienikin poikkeama. Lautakunta toteaa, että myyjä on velvollinen kaupan kohteen hallinnan luovutuksen yhteydessä luovuttamaan avaimet sellaisiin tiloihin, joiden käyttöön kaupan kohteena olevat osakkeet oikeuttavat. Koska ostajalle ei ole esitetyn selvityksen perusteella luovutettu avainta, lautakunta suosittaa myyjää korvaamaan sopimuksenvastaisesta menettelystä ostajalle avaimen hankkimisesta aiheutuneet ylimääräiset kulut. Lautakunta suosittaa myyjää suorittamaan ostajalle 24 euroa. Ratkaisu tuntuisi olevan aivan päinvastainen kuin, mitä oikeuskirjallisuus antaa olettaa.⁵⁰

Asuntokaupan yhteydessä harvoin erikseen sovitaan kaupan kohteen laadusta tai ominaisuuksista. Sopimusta tehtäessä ei välttämättä suullisestikaan sovita asunnon sen hetkisestä kunnosta vaan asunto myydään sellaisena kuin myyjä on sen ostajalle esittänyt ja sellaisena kuin ostaja on todennut sen olevan asunnossa käydessään ja tehdessään tarkastusta.⁵¹ Seuraavassa tapauksessa varastotilaa oli esitelty osana kauppaa. KVL III JAOSTO DNRO 98/81/2274 Ennen kaupantekoa ostajille oli esitelty varastoa. Kaupan jälkeen selvisi, että varasto oli toisen omaisuutta eikä kuulunut kauppaan. Lautakunta katsoi, että ostajat olivat saaneet luottaa siihen, että esitetty varastotila kuului ostettavan

⁴⁷ Ks Keskitalo 2007: 154-155.

⁴⁸ Keskitalo 2007: 154-155.

⁴⁹ Nevala 2005: 296.

⁵⁰ Tapauksesta myös Keskitalo 2007:155.

⁵¹ Koskinen 2004: 60-61.

huoneiston käyttöön. Kaupan kohteessa oli ollut virhe, koska ostajat olivat olettaneet saavansa suuren varastotilan käyttöönsä. Tämä oletus oli vaikuttanut heidän ostopäätökseensä. Ostajilla oli oikeus hinnanalennukseen.

Kun sopimuksessa ei ole konkreettista vertailukohtaa, joudutaan turvautumaan abstraktiin virhearviointiin. Tällöin kriteerinä on se, mitä voidaan katsoa sovitun, jolloin huomioitavaa on, mitä kyseessä olevan tyyppisestä kaupan kohteesta voidaan perustellusti olettaa. Ilman erityistä mainintaakin voidaan asumiskäytössä jo olleen asunnon olevan normaalikunnossa. Normaalikuntoisuudella tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että se on asumiskuntoinen eikä siinä ole havaittu olennaisia terveyttä haittaavia tekijöitä.⁵²

Sopimukseen voidaan ottaa maininta siitä, että asunnossa on ollut mainitussa tilassa vesivahinko, jonka seurauksena rakenteet tilassa ovat kastuneet ja edellyttävät korjaamista. Tässä tilanteessa virheellisyyttä arvioidaan vertaamalla sopimukseen kirjattua virheen todelliseen tilanteeseen. Ostajalla on ennen kaupan tekemistä mahdollisuus arvioida korjauskustannusten vaikutusta asunnosta maksettavaan hintaan. On tärkeää, että ostajalla on mahdollisuus tehdä ostopäätös näiden tietojen valossa. Tällöin ostajan ei ole mahdollista vedota virheeseen, mikäli asunnossa on vaurioita, koska on ollut näistä tietoinen. Mikäli on taas sovittu hyväkuntoisen asunnon kaupasta, on asunnossa virhe, jos siinä on vaurioita.⁵³

Rajanvetoa sen suhteen mikä on sopimuksenvastaisuutta ja mikä on tiedonantovirhe, ei ole aivan selvä. Lähtökohtana kuitenkin on se, että kauppakirjaan merkityt asiat ovat osa sopimusta, jolloin niiden virheellisyys johtaa virhevastuuseen sopimuksenvastaisuuden perusteella. Esimerkkinä voidaan mainita pinta-alatiedon merkitseminen kauppakirjaan, mutta siitä huolimatta kyseessä ei ole sopimuksesta vaan siitä että kauppakirjaan on merkitty kohteesta tietoja. Tällöin tilannetta arvioidaan tiedonantovirheenä.⁵⁴

Sopimuksenvastaisuutta on käsitelty laatuvirheen perusteena suhteellisen harvoin. Sopimuksenvastaiseksi on katsottu muun muassa uunien toimimattomuus, kun oli ilmoitettu, että uuneilla saattoi lämmitellä taloa. Myös virheet, jotka myyjä oli kaupan

⁵² Koskinen 2004: 61.

⁵³ Koskinen 2004: 63

⁵⁴ Palo ym. 2006: 379

yhteydessä luvannut korjata, jotka kuitenkin eivät tulleet korjatuiksi. Ikävirhe on katsottu oikeuskäytännössä myös sopimuksenvastaisuudeksi.⁵⁵

3.2.1 Mitä on sovittu

Sopimuksen merkityksen osalta virheen sääntely on varsin samanlaista kuin muunkin kaupan sääntelyssä. Asuntokauppalain säännöksissä ei ole sopimuksenmukaisuutta säännelty yhtä tarkoin kuin esimerkiksi kauppalaisissa. Mitä todellisuudessa on sovittu, voidaan täydentäväksi kriteeriksi ottaa erikseen mainittuja seikkoja, joiden mukaan sopimuksenvastaisuutta arvioidaan.⁵⁶ Sopimuksen tulee olla selkeä. Mitä tulkinnanvaraisempi sopimus on, sitä suurempi on sopimusriidan riski sopimussuhteen aikana. Sopimuksen tulee olla laadittu niin, että asiaa tuntematon ulkopuolinen saa sopimuksen läpi lukemalla selvää, osapuolten sopimuksesta. Sopijakumppaneiden saattaa olla vaikea ymmärtää sitä, että mahdollisen sopimusriidan ilmaantuessa osapuolten neuvottelujen aikainen harmonia saattaa muuttua ilmiriidaksi. Tällöin on ensiarvoisen tärkeää, että sopimuksesta ilmenee kaikki se, mitä on ollut tarkoitus sopia. Erillisiä suullisia lisäehtoja ei tule hyväksyä silloin, kun sopimus muuten tehdään kirjallisesti, vaan kaikki asiat tulee kirjata sopimusasiakirjaan.⁵⁷

Ennen asuntokauppalain voimaantuloa asuntokauppariitoihin sovellettiin kauppalakia (KL). Kauppalain 4:17 §:n mukaan tavaran on lajiltaan, määrältään, laadultaan, muilta ominaisuuksiltaan ja pakkaukseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Jos muusta ei voida katsoa sovitun, tavaran tulisi soveltua tarkoitukseen, johon sellaisia tavaroita yleensä käytetään. Lisäksi KL:ssa säädetään, että tavaran tulisi soveltua siihen erityiseen tarkoitukseen, johon tavaraa oli tarkoitus käyttää, jos myyjän on kaupantekohetkellä täytynyt olla selvillä tästä tarkoituksesta ja ostajalla on ollut perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen ja arviointiin.⁵⁸ Tästä voisi tehdä johtopäätöksen, että asuntokaupassa esimerkiksi terveystaitta olisi sopimuksenvastaisuutta ja siten aiheuttaisi asunnon virheellisyyden. Mikäli asunnon

⁵⁵ Koskinen 2010: 19

⁵⁶ Koskinen 2004:57

⁵⁷ Hemmo 2006:

⁵⁸ KL 4:17

rakentamistapa on ollut huolimaton ja hyvän rakennustavan vastaista, voidaan tällöinkin virhettä kutsua sopimuksenvastaisuudeksi. Näin siis olisi, mikäli sovellettaisiin KL:a, jossa sopimuksenvastaisuus hieman täydentävämpi.

Sopimuksenvastaisuuden ja tietovirheen suhteen on joskus vaikea vetää rajaa. Koskisen mukaan tietovirheessä virhe johtuu aina jollakin tavalla myyjästä. Sopimuksenvastaisuus voitaisiin välttää sillä, ettei myyjä sovi asunnon ominaisuuksista sellaista, mitä ei pysty täyttämään. Edellä mainitut virhetyypit poikkeavat toisistaan lähinnä sen suhteen, miten myyjä on tiedot antanut. Mikäli tiedot on annettu kauppakirjassa tai muutoin kauppaa tehtäessä, kohde katsotaan sopimuksenvastaiseksi.⁵⁹

3.2.2 Tarpeistoesineen puuttuminen

Tarpeistoesineiden katsotaan vapaaehtoisessa luovutuksessa siirtyvän ostajalle ilman nimenomaista lausumaakin. Kauppaan kuuluvaksi katsotun tarpeistoesineen puuttuminen aiheuttaa asuntokauppalain 6:11:1 §:n kohdassa tarkoitetun sopimuksenvastaisuuden.⁶⁰

Mikäli kaupan kohteesta puuttuu jokin tarpeistoesine, joka olisi sopimuksen mukaan pitänyt kuulua kauppaan, voi myyjä joutua virhevastuuseen, vaikka puute ei olisikaan vaikuttanut kauppaan. Oikeuskäytännössä vähempiarvoistenkin tarpeistoesineiden puuttuminen on myyjän vastuulla.⁶¹ Hallituksen esityksen mukaan sellaiset asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat esineet, jotka ovat asunnossa sitä ostajalle esiteltäessä, sisältyvät kauppaan, jollei toisin sovita. Säännöksessä tarkoitetaan esimerkiksi jää- ja pakastekaappeja sekä astian- ja pyykinpesukoneita ja muita sen kaltaisia laitteita ainakin silloin, kun ne kuuluvat asunnon tavanomaiseen varustukseen ja jotka yleensä ovat asuntoon kiinteämmin sijoitettuja esimerkiksi niin, että niille on kiinteässä keittiökalustuksessa tai asunnon muissa rakenteissa varattu erityinen tila. Tapauksessa KVL II JAOSTO DNRO 3472/81/2005 oli kysymys tarpeistoesineen puuttumisesta. Asuntoa esiteltäessä asunnossa oli uudehko pakastinkaappi, joka oli sijoitettu keittiöön sille varattuun paikkaan. Sen katsottiin siten kuuluvan tavanomaiseksi

⁵⁹ Koskinen 2004: 112-113

⁶⁰ Keskitalo 2007: 157, HE 14/1994 127

⁶¹ Nevala 2016: 313.

tarpeistoesineeksi ja sen jäämisestä kaupan ulkopuolelle olisi pitänyt erikseen sopia ostajan kanssa.

Tarpeistoesineen puuttuminen arvioidaan yleisen virhesäännöksen mukaisesti sopimuksenvastaisuutena. Tavanomaiseen tarpeistoon ei kuulu tv, kahvinkeitin tai saunanyhteyteen rakennettu solariumlaite.⁶² Tarpeistona ei myöskään pidetä kodinhoitohuoneeseen sijoitettua irrallista pakastearkkua, huonekaluja tai rullaverhoja. Hallituksen esityksen luettelo tarpeistoesineistä on varsin suppea, joten vastausta joudutaan etsimään usein oikeuskäytännöstä ja yleisistä periaatteista. Oikeuskäytännössä tarpeistoesineeksi on katsottu muun muassa pyykinkuivauskaappi, sähköuuni, sähköliesi, pyykinkuivausteline, sälekaihtimet, kaappeja, tv-antenni johtoineen, keittiökaappeja ja keittiökalusteita, turvalukko, verhotangon etulauta ja postilaatikko.⁶³

Pääsääntöisesti tarpeisto kuuluu kauppaan, silti siitä voidaan sopia toisinkin. Tällöin myyjän on nimenomaisesti ilmoitettava, ettei jokin tarpeistoesine kuulu kauppaan.⁶⁴ Seuraavassa Helsingin HO 12.10.1983 S 1981/319 ratkaisussa kaappien oli näytetty olleen huoneistossa proppauksella eteisen seinään kiinnitettynä huoneistoa kantajalle esiteltäessä. Kaappien oli siten katsottava tulleen kuulumaan niin kiinteästi huoneistoon, ettei vastaajilla ollut oikeutta niiden poisviemiseen ilman eri sopimusta. Myös seuraavassa Vaasan HO 25.5.1989/S 87/754 jääkaappi-pakastinkaappi oli talon omistajan keittiöön sitä varten varattuun tilaan hankkimana kuulunut myytyyn kiinteistöön. Pakastimen katsotaan kuuluvan kaupan tarpeistoesineeksi, koska se on kiinnitetty sille varattuun paikkaan. Irrallisena sen ei ole katsottu kuuluvan tarpeistoesineeksi.

Asuntokauppalain esitöistä ilmeneviä ajatuksia vastaavasti ainakin hovioikeusratkaisuissa tarpeistoon kuuluviksi on yleensä katsottu esineet, jotka normaalisti kuuluvat huoneiston ja erityisesti sen keittiön tai kylpyhuoneen varustukseen. Huomiota on kiinnitetty myös siihen, onko asianomainen esine tarkoitettu pysyvästi asunnon käyttötarkoitusta palvelemaan ja joskus myös siihen, onko asuntoa ilman kyseistä esinettä voitu pitää käyttötarkoitukseensa valmiina. Se seikka, miten kiinteästi esine on ollut paikalleen kiinnitettynä, näyttää saaneen verraten paljon merkitystä.⁶⁵

⁶² HE 14/1994: 133.

⁶³ Keskitalo 2007: 157, Palo- Linnainmaa 2002: 461-462.

⁶⁴ Palo – Linnainmaa 2006: 361

⁶⁵ Kartio 1996: 11

Kartio korostaa, että ainesosa- ja tarpeistosuhteen yhtenä syntyedellytyksenä faktisen liitossuhteen lisäksi on usein omistuksen pysyvyys. Tämä tarkoittaa, että ainesosa- tai tarpeistosuhde pääesineen ja siihen faktisessa liitossuhteessa olevan sivuesineen välille syntyy vain tapauksissa, jossa sivuesine kuuluu pääesineen omistajalle.⁶⁶

Kasson mukaan ratkaisevana on pidettävä asiayhteyttä. Esineen kuuluminen kauppaan ratkaistaan tapauskohtaisesti. Esimerkiksi sälekaihtimet voidaan katsoa kuuluvan asunnon irtaimistoon, jos ne ovat kevyesti kiinnitetyt tai vastaavasti pakastinta ei voida katsoa kuuluvaksi tarpeistoon, jos se on irrallinen ja sijaitsee kodinhoitohuoneessa. Vietäessä tarpeistoon kuuluvia esineitä pois asunnosta kuuluu tästä ottaa maininta kauppakirjaan.⁶⁷ Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa HO S 80/259 sälekaihtimet katsottiin kuuluvaksi kauppaan sillä perusteella, että niitä ei voitu irrottaa ikkunapuitteista jälkiä jättämättä. Myös KVL III JAOSTO DNRO 00/82/1604 lautakunta katsoi, että myyjien pois viemät kylpyhuoneen koukut, jotka ovat olleet asunnossa sitä ostajille esiteltäessä, kuuluivat asunnon tavanomaiseen tarpeistoon. Sen kysymyksen ratkaisu, mitkä esineet on yksittäistapauksessa katsottava tarpeistoksi, on jätetty hyvin pitkälle tuomioistuimen harkintaan kuten tähänkin asti. Vaikka laissa puhutaan vain tarpeistosta, huoneiston ainesosia koskevat samat oikeusohjeet kuin tarpeistoesineitäkin.⁶⁸

Yleisen virhesäännöksen AsKL:n 6:11:1 1 kohdan mukaista sopimuksenvastaisuutena voidaan pitää sitä, jos asunto ei ole sellainen kuin on sovittu. Sopimuksen lisäksi voidaan sopimuksenvastaisuutena pitää sitä, jos asunto ei ole sellainen kuin se on ollut sitä esiteltäessä tai asunnosta on viety sinne kuuluvia tarpeistoesineitä. Oikeuskäytäntö on muodostanut pitkälle niitä seikkoja, jotka luokitellaan asunnon tarpeistoesineiksi.

3.3 Tiedonantovirhe

Myyjän tiedonantovelvollisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että myyjän on kerrottava ostajalle kaikki tiedossaan olevat ostajan ostopäätökseen vaikuttavat asiat. Myyjän odotetaan oma-aloitteisesti kertovan kaikista kaupan kannalta merkityksellisistä asunnon

⁶⁶ Kartio 2001: 102

⁶⁷ Kasso 2001: 152

⁶⁸ Kartio 1996: 9

virheistä ja puutteista.⁶⁹ Ennen kaupantekoa myyjän vastuuseen kuuluu antaa oikeat tiedot, mikäli ne eivät vastaa totuutta, katsotaan sen olevan tiedonantovirhe, joka on AsKL:n 6:11 § kohdan 2 laaturiheperuste.

Asunnossa on AsKL 6:11 §:n 2 kohdan mukaan virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Ottaen kuitenkin huomioon hänen mahdollisuutensa havaita virhe asunnon tarkastuksessa. Hallituksen esityksessä todetaankin että, myyjä vastaa antamistaan pinta-alatiedoista sekä tiedoista koskien laitteiden ja rakennusten ikää ja kuntoa sekä muista kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista. Mikäli tiedot eivät vastaa myyjän ilmoitusta voidaan kiinteistössä todeta tiedonantoon liittyvä virhe. Merkitystä ei ole sillä, millä tavalla tiedot on annettu. Myyjän korjatessa virheellisen tiedon ennen kaupantekoa, ei ostaja voi siten kuitenkaan enää vedota kyseiseen virheeseen.⁷⁰

Yleisen virhesäännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on antanut asunnosta ennen kaupantekoa ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.⁷¹ Tiedonantovelvollisuudesta vastaa myyjä, myyjä vastaa myös edustajansa antamista tiedoista. Edustajalla tarkoitetaan tässä kohtaa kiinteistönvälittäjää. Myyjä on vastuussa myös isännöitsijätodistuksen tiedoista. Isännöitsijätodistuksen tiedot on oltava oikeat, siinä tulee käydä ilmi asunto-osakeyhtiön päättämät tai muuten tiedossa olevat rakennuksen huomattavat korjaukset tai peruseräparannukset. Isännöintitodistuksen sisältöä koskevat vähimmäisvaatimukset käyvät ilmi asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 §:ssä.⁷²

Myyjän tulee tietää myös yhtiökokouksessa päätetyistä asioista ja siten nämä tiedot tulee välittää ostajalle. Yhtiökokouksessa käsitellyt asiat kuuluvat myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin, vaikka hän ei olisi ollut kokouksessa läsnä. Myyjän on oltava siis aktiivinen ja otettava selvää asunosta koskevista asioista.⁷³ Tapauksessa KVL 96/81/1227 (TI) oli kyse paritaloasunnon kaupasta, jonka jälkeen ostajat saivat selville, että toisesta asunnosta oli löytynyt laaja vesivahinko. Edellisessä asunnossa oli tehty

⁶⁹ Palo-Linnainmaa-Alppi-Takkinen 2006: 392

⁷⁰ Keskitalo 2007: s. 159

⁷¹ Hoffrén 2013: 129, Ks. myös Palo-Linnainmaa 2003.

⁷² Palo-Linnainmaa 2003: 466.

⁷³ Koskinen 2004: 79.

katselmuksessa, jossa oli todettu useita rakennusvirheitä. Myyjä ei ollut kertonut ostajille katselmuksesta. KVL katsoi, että rakennusvirheiden korjaukset olivat niin laajat, että myyjien olisi pitänyt kertoa näistä ostajille.

Virhevastuun edellytyksenä on, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Vaikutus kauppaan tarkoittaa, että voidaan olettaa, ettei ostaja olisi lainkaan tehnyt kyseistä kauppaa tai ainakaan sovituin ehdoin, jos olisi saanut oikeat tiedot. Usein tiedon vaikutus kauppaan voi ilmetä siten, että voidaan olettaa sen vaikuttaneen siihen kauppahintaan, jonka ostaja on ollut valmis asunnosta maksamaan.⁷⁴

Myyjällä on asuntokauppalaian mukaan tiedonantovelvollisuuden lisäksi myös selonottovelvollisuus kaupan kohteesta, sillä myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat seikat, jotka hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää. Myyjän tiedonantovelvollisuus käsittää myös ne tiedot ja viat asunnossa, joita ostaja ei voi havaita tavanomaisessa tarkastuksessa. Tiedonsaannin ajankohdalla on myös merkitystä ajatellen virhevastuuta. Tiedot on annettava ostajalle ennen kaupantekoa.⁷⁵

Oikeuskäytännössä on paljon pohdittu sitä, kuinka laaja tiedonantovelvollisuus myyjällä on. Myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin ei kuulu esimerkiksi aiemmin suoritettujen tavanomaisina pidettävien korjauksien. Tästä kertomatta jättäminen ei johda myöskään virhevastuuseen. Kuitenkin jos asunnossa on suoritettu asunto-osakeyhtiön toimesta kosteusmittauksia tai kuntotarkastus on näiden tuloksista kerrottava ostajalle. Tämä ilmenee myös seuraavasta kuluttajariitalautakunnan ratkaisusta KVL 98/81/2579 (J). Tapauksessa oli kaupan kohteena käytetty rivitaloasunto, jonka katto oli alkanut vuotaa kaupanteon jälkeen. Syyksi osoittautui rakenteellinen vika tiilikaton aluskatteessa sekä päällyskatteen ylläpidon laiminlyönti. Ostajat vaativat virheen johdosta hyvitystä, sillä myyjät eivät olleet kertoneet taloyhtiössä ilmenneistä kattovuodoista, josta he olivat tietoisia. KVL:n mielestä aluskatteiden korjaustarpeet oli huomattu luultavasti vasta ostajien ilmoitettua vesivuodosta. KVL mainitsee myös, että ostajille ei yleensä tarvitse ilmoittaa asunnossa aikaisemmin tehdyistä tavanomaisista korjauksista, jos ne voidaan

⁷⁴ HE 14/1994 s.94

⁷⁵ Nevala 2016: s. 316

olettaa tehdyn asiallisesti eivätkä ne ole laajuudeltaan suuria. Aikaisemmat eivät olleet tällaisia ja asunnossa ei katsottu olevan virhettä.⁷⁶

Hallituksen esityksessä on listattu niitä tietoja, mitkä myyjän tulisi antaa ostajalle ennen kaupantekoa. Hallituksen esityksen mukaan myyjän tiedonantovelvollisuus käsittää myös asunnon tarpeistoon kuuluvan kodinkoneen tai muun kauppaan sisältyvän laitteen toimintakunnon tai toimimattomuuden, ulkokatto vuotaa vettä, asunnossa on havaittu rakenteellisia vikoja tai niistä on olemassa epäilyjä sellaisista. Myös talon vesi- ja sähköjohtojen on todettu vaativan peruskorjausta lähiaikoina.⁷⁷

Kouvola hovioikeuden ratkaisu nro 155 6.2.2007 S 06/796 (A) koski myyjän tiedonantovelvollisuutta huonetilan vetoisuudesta ja kylmyydestä. Kyse oli käytetyn asunnon kaupasta, jossa ostajat vaativat hinnanalennusta muun muassa kattovuotojen, salaojien virheellisyyden, sadevesijärjestelmän virheellisyyden, lämpövuotojen sekä varaston lattian home- ja kosteusvaurioiden johdosta. Hovioikeus katsoi asuntokaupan virheeksi ainoastaan keittiön lämpövuodot, joiden se katsoi olevan olleen myyjien tiedossa. Myyjien täytyi asumisensa aikana huomata myös keittiön kylmyys ja vetoisuus. Täten katsottiin kysymyksessä olevan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti.⁷⁸

Kun kyseessä on käytetty asunto, ostaja ei yleensä voi edellyttää uuden asunnon laatutasoa, eikä myyjälle, joka ei ole asunnon tuottaja tai alan elinkeinonharjoittaja, voida asettaa kovin laajaa vastuuta piilevistä vioista ja puutteista. Huomioitavaa käytetyn asunnon kaupassa on että, ostajalla on laajempi tarkastusvelvollisuus asunnon kunnon ja muiden ominaisuuksien suhteen kuin uuden asunnon kaupassa.⁷⁹

Mikäli voidaan todeta, että myyjällä on erityinen ammattitaito, jonka perusteella hänen olisi pitänyt ymmärtää mahdollisen virheen merkitys, voidaan hänen selonottovelvollisuuttaan korottaa. Kahden yksityishenkilön asuntokaupassa selonottovelvollisuus voi korostua, mikäli myyjällä katsotaan olevan ammattitaitoa havaita virhe. Tällaista ammattitaitoa voi olla esimerkiksi rakennusmestarin koulutus. Myyjän tiedonantovelvollisuutta voi taas rajata lyhyt asumisaika kaupan kohteessa. Asunnossa lyhyen ajan asunut ei voi tietää kaupan kohteesta siinä määrin kuin pidempään

⁷⁶ Koskinen 2004:71-72

⁷⁷ HE 14/1994 s. 132

⁷⁸ Koskinen-Tammi-Laurila 2010: s. 30

⁷⁹ Nevala 2016: 317.

asunut.⁸⁰ Myös silloin kun myyjä toimii isännöitsijänä tai yhtiön hallituksessa on katsottu, että hänen on oltava tietoinen taloyhtiön asioista, ainakin ajalta jolloin hän on toiminut luottamustehtävissä. Oikeuskäytännöstä selviää myös se, että esimerkiksi lyhyt asumisaika asunnossa mahdollisesti rajaa myyjän tiedonantovelvollisuutta.⁸¹

Myyjän tietämättömyys jonkin asian oikeasta tilasta ei vapauta häntä vastuusta. Jos myyjä on epävarma antamiensa tietojen paikkansapitävyydestä, on hänellä velvollisuus kertoa tietämättömyydestään ostajalle. Mikäli myyjä on epävarma tiedoista, ei hän myöskään voi arvailla asunnon kunnosta vaan kerrottava rehellisesti tietämättömyytensä.⁸²

Mahdollisissa riitatilanteissa myyjän tietoisuuden toteennäyttäminen voi olla hankalaa, mikäli myyjä ei asiaa myönnä ja tietoisuus ei käy ilmi ulkoisista seikoista. Todistelun kannalta oleellista on se, mitä hänen olisi pitänyt tietää tarkasteltaessa ulkoisia olosuhteita.⁸³

Tietovirhettä arvioitaessa vertaillaan sopimuksen sijasta asuntoa ja siitä annettuja tietoja.⁸⁴ Lähtökohta on, että myyjä vastaa niin omista että edustajansa antamista tiedoista. Näin ollen myyjän vastuu ulottuu esimerkiksi kiinteistönvälittäjän, isännöitsijän ja asunto-osakeyhtiön edustajan antamiin tai isännöitsijäntodistukseen sisältyviin tietoihin tai muun asunnonesittelijän antamiin tietoihin. Myyjän vastuun edellytyksenä on, että ostaja on saanut tiedot myyjän tai hänen edustajansa kautta. Myyjä ei vastaa sellaisista tiedoista, jotka ostaja on saanut suoraan isännöitsijältä tai muulta asuntoyhteisön edustajalta.⁸⁵

Isännöitsijäntodistus sisältää monia asunnonostajalle tärkeitä tietoja, jotka vaikuttavat siihen, syntykö kauppaa ja millaisin ehdoin mahdollinen kauppa tehdään.

⁸⁰ Keskitalo 2007: 166-167.

⁸¹ Keskitalo 2007: 167.

⁸² Koskinen 2004: 72.

⁸³ Keskitalo 2007: 171.

⁸⁴ Koskinen 2004: 70

⁸⁵ HE 14/1994: 131-139.

3.3.1 Virheellinen pinta-alatieto

Käytetyn asunto-osakkeen kaupassa, yksi yleisimmistä virheistä kosteusvaurioiden jälkeen on pinta-alaa koskeva virhe.⁸⁶ Korkeiden neliöhintojen vuoksi ilmoitetulla pinta-alatiedolla on oleellinen merkitys kaupasta sopimiselle. Oikeuskäytännössä pinta-alavirhe katsotaan merkitykselliseksi, mikäli poikkeama on oleellinen. Pinta-alavirheen vaikuttavuuden arvioimiseksi tulee pohtia, olisiko kauppa tehty erilaisilla ehdoilla, jos ostaja olisi tiennyt kohteen todellisen pinta-alan.⁸⁷

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

Pinta-alavirheiden ollessa kyseessä ei voida antaa mitään tarkkaa prosentuaalista poikkeamaa, joka oikeuttaisi hinnanalennukseen. Keskitalon mukaan kyseessä on toleranssiraja, joka määräytyy ”voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan” –kriteerin perusteella. Aina on kyse kokonaisharkinnasta yksittäisissä tapauksissa. Hovioikeuskäytännössä pinta-alavirheen poikkeama on enemmän kuin 10 % ilmoitetusta. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1972 II 27, korkein oikeus katsoi ostajalla olevan oikeus hinnanalennukseen, kun pinta-ala poikkeama todellisten ja ilmoitettujen neliöiden välillä oli 12%. Kaupparijassa pinta-ala ilmoitetaan käytännössä aina yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen sisältämien tietojen pohjalta. Mikäli myyjä tai ostaja haluaa tarkistaa pinta-alatiedot, voidaan asunnossa teettää nykystandardien mukainen pinta-alan tarkistusmittaus. Asuinhuoneiston pinta-ala ilmoitetaan SFS 5139 standardin mukaisesti.⁸⁸

Seuraavassa tapauksessa HO S 1985/919 Helsingin hovioikeus katsoi, että pinta-alapoikkeama oli ollut sellainen, että ostajan olisi tullut se itsekin havaita. Asunnon pinta-

⁸⁶ Palo-Linnainmaa - Alppi-Takkinen 2006: 406.

⁸⁷ Hoffrén-Vahtera 2013: 751.

⁸⁸ Keskitalo 2007: 175-177

alan piti olla 30 m², mutta se oli 16 m². Hovioikeus totesi eron olleen niin ison, ettei ostaja ole sillä tavoin voinut erehtyä huoneiston koosta, että se olisi olennaisesti vaikuttanut kauppahinnan suuruuteen. Kihlakunnanoikeus oli tuominnut 144 000 markkaa hinnanalennuksena.⁸⁹

Virheellisen pinta-alaa koskevan tiedon on katsottu aiheuttavan kaupan kohteessa asuntokauppalain 6:11.1 §:n 2 kohdassa tarkoitetun tiedonantovirheen. Tiedonantovirheeltä on edellytetty virhekynnyksen ylittymistä, vaikutuksellisuutta sekä ”ja voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan” -kriteerin ylittymistä. Tietyissä rajoissa ostajan on kuitenkin siedettävä poikkeamia.⁹⁰

Asunnon pinta-ala on mahdollista esittää kohteen markkinoinnissa ja muuten myös sisällyttämällä pinta-alaan eräitä varaumia. Tällaisia varaumia voi olla esimerkiksi pinta-alan ilmoittaminen käyttämällä termiä ”noin” tai tarkistusmittaamaton pinta-alan edellä. Tällöin ostajan tulee varautua suurempaan pinta-alapoikkeamaan, sillä jotta virheen edellytykset täytyisivät varauma mukaan lukien, tulee poikkeaman ilmoitetun ja todellisen neliömäärän välillä olla suurempi kuin täsmällisesti ilmoitetun pinta-alan kohdalla. Myyjällä tulee kuitenkin olla perusteltu syy käyttää varaumaa pinta-alan ilmoittamisessa.

Hyväksyty peruste likimääräisen pinta-alan ilmoittamiselle on, jos kyseinen asunto-osakeyhtiö on perustettu ennen 1.1.1992, eikä huoneistojen pinta-aloja ole tarkistusmitattu SFS 5139 -standardin mukaisella mittaustavalla. Vaikka kyseisessä tilanteessa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus korostuukin, ei se poista myyjän virhevastuuta.⁹¹

Silloin, kun ostaja on tutustunut huoneistoon ennen kauppaa, pinta-alavirheen merkitys hänelle lienee aina vain taloudellinen, ei huoneiston käyttöön vaikuttava. Hän on nähnyt ennen kauppaa huoneiston koon ja voinut ottaa sen huomioon huoneiston käyttämistä suunnitellessaan. Tutkittaessa taloudellisen virheen vaikuttavuutta on syytä arvioida eri tavoin yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunnon kaupassa kuin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä uuden asunnon kaupassa.

⁸⁹ Keskitalo 2007:178

⁹⁰ Palo- Linnainmaa-Alppi-Tikkanen 2006: 406

⁹¹ Keskitalo 2007: s. 179

Elinkeinonharjoittajalta voidaan vaatia erityistä asiantuntemusta, ja kuluttajan luottamusta elinkeinonharjoittajan antamiin tietoihin on syytä suojata. Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa taas olisi erityisen tärkeää käyttää vaikuttavuusedellytyksen antamaa mahdollisuutta ehkäistä vähäiset vaatimukset ja sen myötä turha riitely. Tämän vuoksi virhevastuuta ei tulisi syntyä sellaisen virheellisen tiedon perusteella, jolla ei ole vaikutusta asunnon käyttöön ja jonka taloudellinen merkitys suhteessa kauppahintaan on vain parin prosentin luokkaa.⁹²

Kiinteistönvälittäjien käyttämissä myyntiesitteissä kiinnitetään ostajan huomio siihen, että tarkistusmittaamattomat pinta-alatiedot eivät ole luotettavia. Jos ostajalle on nimenomaisesti korostettu, ettei pinta-alan paikkansapitävyydestä ole varmuutta, ostajan voidaan katsoa hyväksyneen riskin varsin merkittävästäkin erosta ilmoitetun ja nykystandardien mukaan määritellyn pinta-alan välillä. Pelkällä kauppakirjaan otetulla maininnalla siitä, ettei hinta määräydy pinta-alan perusteella, ei liene vastaavaa merkitystä, jos ostajalle ei ole kerrottu pinta-alatiedon epävarmuudesta.⁹³

Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa taas olisi erityisen tärkeää käyttää vaikuttavuus edellytyksen antamaa mahdollisuutta torjua kovin vähämerkityksiset vaatimukset ja sen myötä turha riitely. Siksi virhevastuuta ei tulisi syntyä sellaisen virheellisen tiedon perusteella, jolla ei ole vaikutusta asunnon käyttöön ja jonka taloudellinen merkitys suhteessa kauppahintaan on vain parin prosentin luokkaa.⁹⁴

3.3.2 Asunnon ympäristöä ja palveluja koskevat tiedot

Kaupan kohteessa on virhe myös silloin, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon tai jättänyt antamatta niitä koskevan tiedon. Antamatta jätetyn tiedon tulee koskea asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavaa seikkaa, jotta myyjälle voi syntyä virhevastuu.⁹⁵

⁹² Hoffrén – Varila Defensor Legis 2013: 754.

⁹³ Hoffrén 2013: 753.

⁹⁴ Hoffrén : 754

⁹⁵ Nevala 2013:320

Alueen palveluilla tarkoitetaan hallituksen esityksen mukaan esimerkiksi asunnon lähialueella sijaitsevia kauppoja, pankkeja, kouluja, lasten päiväkoteja, virastoja sekä kulttuuri-, liikunta- ja harrastustiloja. Alueen palveluihin luetaan myös alueen sisäiset ja alueelta muualle suuntautuvat liikenneyhteydet. Säännöksen mukaan myyjä vastaa antamistaan tiedoista 1 momentin 1 kohdan mukaisin edellytyksin, ja antamatta jätetyistä tiedoista 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetyin edellytyksin. Jos myyjä on antanut tiedon tietyistä asunnon ympäristöä koskevasta seikasta ja tieto osoittautuu paikkansapitämättömäksi, hänelle syntyy siten virhevastuu, mikäli annetun tiedon voidaan olettaa objektiivisesti arvioiden vaikuttaneen kauppaan. Itse asuntoa koskevien tietojen osalta voidaan usein helposti päätyä siihen oletamaan, että tieto on vaikuttanut kauppaan. Ympäristötietojen osalta vaikutusta kauppaan jouduttaneen sitä vastoin useammin arvioimaan tapauskohtaisesti, koska esimerkiksi erilaisilla palveluilla voi olla ostajille erilainen merkitys esimerkiksi riippuen siitä, onko kysymyksessä työikäinen vai eläkeikäinen ostaja, onko perheessä lapsia.⁹⁶

Asuntokauppalain esitöiden mukaan asuntoa koskevien tietojen osalta vaikuttavuusedellytys usein täyttyy, kun taas ympäristöä koskevien tietojen merkitys on hyvin tapauskohtaista. Annettujen tietojen merkitys virhevastuun kannalta vaihtelee esimerkiksi sen mukaan, miten läheisestä ympäristöstä on kysymys. Lisäksi arvioinnissa voidaan esitöiden mukaan ottaa huomioon tietojen merkitys juuri kyseiselle ostajalle.⁹⁷

Säännöksen mukaan myyjä on vastuussa myös asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista antamistaan tiedoista. Virhevastuu myyjälle voi syntyä, mikäli hän antaa virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyö tiedonantovelvollisuuttaan ympäristöä tai alueen palveluita koskevasta asunnon käyttöön tai arvoon liittyvästä seikasta.⁹⁸ Hoffrénin mukaan huomioitavaa ympäristöä koskevassa tiedonannossa on, että virhevastuu syntyy vain sellaisen tiedon antamisen laiminlyönnistä, jonka ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa myyjältä. Ostajan omat mahdollisuudet havaita asia sekä myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista. Kun kyseessä on esimerkiksi helposti saatavilla oleva julkinen tieto, kuten alueen julkiset ja yksityiset

⁹⁶ HE 14/1994: 96

⁹⁷ Hoffrén 2013: 751

⁹⁸ Keskitalo 2007: 170

palvelut, on ostajan otettava selkoa tarvitsemistaan palveluista. Myyjällä ei ole velvollisuutta kartoittaa ostajan tarpeita.⁹⁹

Mitä tulee sellaisiin palveluihin kuten kouluihin, päiväkoteihin ja terveyskeskuksiin, joiden tarve riippuu ostajan omasta elämäntilanteesta, on lähdettävä siitä, että ostajalla itsellään on suhteellisen laaja selonottovelvollisuus selvittää häntä koskevat erityistarpeet. Tämän kaltaiset palvelut eivät ole kiinteässä yhteydessä asunnon käyttöön tai arvoon.¹⁰⁰

Myös myyjän omalla asiantuntemuksella on merkitystä. Myyjän tulee esimerkiksi tietää asunnon vioista ja puutteista silloin, kun hän on läheisessä suhteessa sellaiseen, joka on tiennyt virheestä. Hyvä tyyppiesimerkki myyjän tietoisuudesta virheen olemassaolosta on se, että hän on suorittanut asunnossa korjaus- ja kunnostustöitä. Monet rakennusvirheet ovat sellaisia, että myyjän olisi pitänyt ne havaita asumisaikanaan¹⁰¹

KVL on ottanut kantaa siihen mitä tietoja myyjän tulisi ostajalle kertoa ajatellen asunto-osakeyhtiön asioita. Tällaisia seikkoja ovat muun muassa yhtiössä suoritettut kuntotarkastukset ja – mittaukset sekä erityiset kosteusvaurioihin liittyvät katselmukset ja niiden korjaustoimenpiteet. Rajana kerrottavien asioiden suhteen, on pidetty sitä, onko kyseessä tavanomainen tutkimus tai korjaustoimenpide vai onko tutkimus erityisesti liittynyt kosteusvaurioepäilyihin. Myyjän siis odotetaan olevan selvillä asunto-osakeyhtiön asioista, vaikka hän ei olisi edes osallistunut kokoukseen.¹⁰²

Myyjä vastaa annettujen tietojen oikeellisuudesta ja myös siitä, että hän on ennen kaupantekoa antanut riittävät tiedot kaupan kohteesta. Valikoidusti ja omalta kannalta edulliset tiedot eivät ole riittäviä, myös epäedulliset tiedot on annettava, etenkin jos ne vaikuttavat kaupasta päättämiseen.¹⁰³

⁹⁹ Hoffrén 2013: 68

¹⁰⁰ HE 14/1994: 97

¹⁰¹ Keskitalo 2007: 171

¹⁰² Koskinen 2004: 78

¹⁰³ Koskinen 2004: 80-83

3.4 Tiedonannon laiminlyönti

AsKL:n 6:11:1 kohdan 3 mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Ostajalla on käytetyn asunnon kaupassa kuitenkin katsottava olevan laajempi tarkastusvelvollisuus asunnon kunnan ja muiden ominaisuuksien suhteen kuin uuden asunnon kaupassa. Tämän vuoksi on tiedon antamatta jättämisen merkitystä arvioitaessa kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko myyjä tarjonnut ostajalle mahdollisuuden asunnon tarkastamiseen ja onko virhe ollut kohtuudella havaittavissa ennen kaupantekoa suoritettussa tarkastuksessa.¹⁰⁴

Lainkohdan erityisellä seikalla tarkoitetaan esimerkiksi myyjän itsensä tekemää kylpyhuoneremonttia, asuntoon kohdistuvista panttioikeuksista ja vuokrasopimuksesta. Myyjä vastaa siitä, jos hän on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta. Jos erityisestä seikasta kertomatta jättäminen ei ole vaikuttanut kauppaan, ostaja ei voi vedota siihen.¹⁰⁵

Pykälän 4 momentin mukaan ostajalla on oikeus virheenä vedota seikkaan, vaikka hän olisi sinänsä tiennyt kyseisestä seikasta tai havainnut sen ennakkotarkastuksessa, jos hänen ei kohtuudella voida edellyttää kauppaa tehtäessä käsittäneen virheen merkitystä. Tilanne voi tulla esille silloin, kun ostaja tarkastaessaan asuntoa kiinnittää huomiota johonkin asunnon ominaisuuteen, mutta hänellä ei ole riittävää asiantuntemusta havaita kyseisen ominaisuuden johtuvan esimerkiksi virheellisestä rakentamisesta. Arvioitaessa ostajan edellytyksiä jonkin seikan todellisen merkityksen ymmärtämiseen lähtökohta on objektiivinen. Ostajalta voidaan edellyttää yleisen elämäkokemuksen piiriin kuuluvaa asioiden tuntemusta. Sen sijaan ostajalta ei tulisi edellyttää rakennusalan erityisasiantuntemusta.¹⁰⁶ KVL:n ratkaisussa 98/81/160(TI) oli kyseessä kerrostaloasunnon kauppa. Myyjä oli teettänyt asuntoon kylpyhuoneremontin. Ostajat valittivat myyjälle viemärin kosteussulun vuodosta alkunsa saaneesta kosteusvauriosta. KVL:n mukaan myyjä ei ole voinut tietää kylpyhuonekorjauksen tehneen yrityksen

¹⁰⁴ HE 14/1994: 132

¹⁰⁵ Palo ym. 2006:416

¹⁰⁶ HE 14/1994: 134

käyttäneen rakennustapaa, jonka pitkäkestoisuudesta ei ollut varmuutta. Tarkastettaessa asuntoa kylpyhuone oli silmämääräisesti tarkasteltuna kunnossa, eikä kosteusvaurioita ollut myyjän omistusaikana ilmennyt. Lautakunta katsoi, että myyjä ei ollut laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutta.

Tiedon antamatta jättämisen merkitystä arvioitaessa on tämän vuoksi kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko myyjä tarjonnut ostajalle mahdollisuutta asunnon tarkastukseen ja onko virhe ollut havaittavissa kohtuudella. Lähtökohtana kuitenkin on, että myyjällä on velvollisuus oma-aloitteiseen tiedonantoon vain, jos hän on tietoinen ostajan mahdollisista erityistarpeista. Myyjän tiedonantovelvollisuuteen vaikuttaa myös ostajan oma selonotto- ja tarkastusvelvollisuus. Myyjällä ei ole velvollisuutta opastaa kodinkoneiden käytössä tai asunnon puhtaanapidosta, vaan nämä seikat kuuluvat jokaisen tavanomaisen yleistiedon piiriin. Myyjän on annettava ja ilmoitettava ostajalle mikäli laitteet ovat erityisen arkoja tai vaativat poikkeavaa hoitoa. Myyjän vastuu ulottuu myös tietoihin, jotka annetaan asunnon ympäristöstä tai sijaintipaikkakunnan palveluista. Asunnon ympäristö käsittää asunnon piha- ja muut ulkoalueet, rakennuksen huoneistot ja naapurikiinteistöt ja lähialueet.¹⁰⁷

Yksi yleinen riidanaihe on se, että kaupanteon jälkeen ilmenee, ettei myyjän aikanaan tekemää kylpyhuoneremonttia ole toteutettu hyvän rakennustavan mukaisesti. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä on katsottu, että myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat ne asunnon viat, jotka johtuvat myyjän huolimattomuudesta asunnon korjaamisessa.¹⁰⁸

3.5 Salainen virhe

Asuntokauppalain 6:11:1§:n kohdan 4 mukaan kaupan kohteessa on salainen virhe, kun se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen

¹⁰⁷ Ämmälä 2002: 54-58.

¹⁰⁸ Palo ym. 2006:417

ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.¹⁰⁹

Kuten muissakin virhearvioinneissa myös salaisen virheen osalta otetaan huomioon asunnon ikä, hinta, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Virhevastuun syntyminen salaisen virheen osalta edellyttää virheen merkittävyyttä. Vähäisten salaisten virheiden osalta myyjä ei voi joutua virhevastuuseen. Kyse on riskinjaosta, jossa myyjän riskiä asunnossa olevasta salaisesta virheestä on rajoitettu ostajan vahingoksi.¹¹⁰ Asuntokauppalaissa ei varsinaisesti puhuta salaisesta virheestä ja lain esitöissäkkin puhutaan piilevästä virheestä. AsKL:n piilevällä virheellä tarkoitetaan kuitenkin samaa kuin salaisella virheellä Maakaassa. Nimensä mukaisesti piilevä virhe on salassa eikä sitä voi päältäpäin havaita. Salaiset virheet ovat tyypillisiä juuri asuntokaupoissa, joissa asunto tarkastetaan vain päällisin puolin. Salainen virhe ilmeneekin asunnon rakenteissa ja kohteen ominaisuudet eivät siten ole havaittavissa. Rakentamisaikaiset ja silmiltä piiloon jäävät virheet tulevat arvioitaviksi piilevinä virheinä silloin, kun myyjä ei ole itse rakentanut asuntoa tai ole muuten tietoinen virheestä.¹¹¹

Hoffrén toteaa, että ostajan suojaamisen on katsottu johtavan myyjän kannalta kohtuuttomiin tuloksiin. Ostajan suojaaminen, jonka asema ennen lakien säätämistä oli varsin heikko, on ehkä johtanut siihen, että myyjän suojan tarve on jäänyt huomiotta. Myyjän kannalta erityisen raskaaksi voi koitua vastuu asunnon salaisesta virheestä eli virheestä, josta hän ei kaupan tekohetkellä tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää.¹¹²

Myyjä vastaa ostajalle salaisista virheistä. Jotta ostaja voi esittää myyjälle vaatimuksia virheen johdosta, täytyy virheen olla merkittävä. Merkittävyydellä tarkoitetaan tässä kohtaa, sitä että virheen tulee olla merkittävä poikkeama tyypillisestä laatutasosta. Virheelle on asetettu tietynlainen toleranssiraja ja vähäisiin virheisiin ei ole syytä vedota.¹¹³ Hoffrénin mukaan merkittävyysarvioinnissa vaikutusta voi olla sillä, jäävätkö

¹⁰⁹ AsKL 6:11

¹¹⁰ Palo-Linnainmaa 2006: 453

¹¹¹ Koskinen 2004: 85

¹¹² Hoffrén 2012: 32

¹¹³ Koskinen 2004:86

virheestä aiheutuvat kustannukset ostajan maksettaviksi vai eivät. Asunnossa ilmenneet puutteet ja viat on asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuta.¹¹⁴

Käytetyn asunnon kaupassa tulisi huomioida asunnon kunto ja ikä. Ostajan olisi syytä huomioida asunnon mahdollinen korjaustarve ja mahdolliset käytöstä aiheutuneet viat ja puutteet. Luonnollisesti käytetyn asunnon kaupassa ostajan pitää sietää suurempia puutteita kuin uuden asunnon kaupassa. Merkittävyyskynnyksen ylittymisen arvioinnissa on lähdetty siitä, että ensin todetaan, onko asunnossa vikoja tai puutteita. Toiseksi arvioidaan, olisivatko viat tai puutteet vaikuttaneet kauppahintaan. Lopuksi vielä arvioidaan onko asunto vikojen tai puutteiden vuoksi merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aiheutta olettaa.¹¹⁵

Nevalan mukaan ostajalla on oikeus odottaa, että myytävä asunto on kuntonsa ja varustelunsa puolesta asumiskelpoinen eikä, siinä ole sen käyttöä haittaavia puutteita. Nevala korostaa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuta ja mainitsee asioita mitkä kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuun piiriin. Näitä asioita ovat muun muassa yhtiön alueet ja rakennukset, osakashallinnassa olevien tilojen rakenteet ja eristeet. Mikäli yhtiö suorittaa osakkaan asunnossa korjaustoimenpiteitä eikä ostajalle aiheudu kustannuksia, silloin ei voida todeta asunnossa olevan virhettä.¹¹⁶

Ostajan mahdollisuutta vedota käytetyn asunnon kaupassa sellaisiin virheisiin, joista kaupan kumpikaan osapuoli ei ole ollut tietoinen, on haluttu rajoittaa myyjän hyväksi. Vastaavasti uuden asunnon kaupassa myyjän vastuu on taas laajempi.¹¹⁷

Selkein salaisen virheen merkittävyyden arviointikriteeri on ollut asumiskelpoisuus. Asunnon on kuntonsa ja varustuksensa puolesta oltava asumiskelpoinen, ellei muuta ole sovittu. Virheen merkittävyyttä ja ostajan odotuksia arvioitaessa merkitystä on erityisesti kaupan kohteen iällä ja asuntoon tehdyillä peruskorjauksilla.¹¹⁸

Ostajan oletetaan huomioineen iältään vanhan asunnon korjaustarpeet sekä sen, että asunnossa voi olla käytöstä johtuvia vikoja.¹¹⁹ Asunnon on oltava siis asumiskuntoinen,

¹¹⁴ Hoffrén 2013: 70

¹¹⁵ Ks. Palo ym. 2006: 455

¹¹⁶ Nevala 2016: 318

¹¹⁷ Keskitalo 2007: 187- 188

¹¹⁸ HE 14/1994: 132

¹¹⁹ Palo ym. 2006: 453

ellei muuta ole sovittu. Ostajan ei kuitenkaan tarvitse varautua siihen, että asunnossa on sen käyttöön olennaisesti vaikuttavia puutteellisuuksia. Esimerkiksi salaisesta virheestä voi tulla merkittävä jo silläkin perusteella, että se on terveydelle haitallinen, näistä mainittakoon kosteus- ja homevauriot. Koskisen mukaan terveyshaittaa ei asunnon kaltaisessa elämiselle välttämättömässä kaupan kohteessa tarvitse sietää missään olosuhteissa.¹²⁰ Myös kuluttajariitalautakunta on korostanut terveyshaittaa aiheuttavat virheet ja antanut ratkaisuisaan niille merkitystä.¹²¹

Tullakseen hyvitetyn salaisen virheen tulee olla merkittävä. Merkittävyysarvioinnissa on oikeuskäytännössä otettu huomioon asunnon aiheuttama terveyshaitta. Mikäli virheen on todettu aiheuttavan terveyshaittaa ja asunto on katsottu asumiskelvottomaksi, on salainen virhe katsottu helpommin merkittäväksi.¹²²

Terveyshaitan olemassaolo johtaa yleensä siihen, että asunto on asumiskelvoton ainakin siihen saakka, kun vauriot on korjattu tai vakavammassa tapauksessa jopa pysyvästi. Mikäli vaurio on sen laajuinen, ettei sitä saada helposti korjattua, voi terveysturvallinen jopa kieltää asunnon käyttämisen.¹²³ Terveyshaitan on kuitenkin oltava todellinen ja tältä osin näyttövelvollisuus on lähtökohtaisesti sillä, joka vetoaa aiheutuneeseen terveyshaittaan.¹²⁴

KVL:n tapauksessa 1595/82/07 17.12.2007 salaisen virheen osalta päädyttiin seuraavanlaiseen tulokseen. Ostotilanteessa kylpyhuoneessa ei ollut ilman laitteita merkkejä kosteusvauriosta. Kaupanteon jälkeen suoritettua kosteusmittauksessa kylpyhuoneessa todettiin kuitenkin kohonneita kosteusarvoja ja korjaustöiden alettua purettujen laattojen ja kosteuseristeen välissä todettiin seisovaa vettä. Lattian kuivatus kesti kaksi viikkoa. Kylpyhuoneremontista aiheutui ostajille 6 342,73 euron kustannukset. Ostajalle vaurion korjaamisesta aiheutuneet kulut, asunnon ikä, korjausten aiheuttama tasonnousu ja yhtiön korjausvastuu huomioon ottaen lautakunta katsoo, että asunto on tullut korjausten myötä parempaan kuntoon kuin ostajalla oli kaupantekohetkellä aihetta olettaa. Näin ollen lautakunta katsoo, ettei asunto ole

¹²⁰ Koskinen 2004: 89

¹²¹ Keskitalo 2007: 113 tarkista vuosiluku

¹²² Koskinen 2004: 123

¹²³ Koskinen 2004: 90

¹²⁴ Keskitalo 2007: 187

ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut aihetta olettaa, eikä piilevän virheen kynnyksessä asiassa ylity. Näin ollen asunnossa ei ole asuntokauppalaian mukaista virhettä, jonka perusteella ostaja voisi kohdistaa myyjään vaatimuksia.

3.5.1 Asunnon ikä ja peruskorjaukset

Salaisen virheen arvioinnissa on hyvä kiinnittää huomiota asunnon ikään ja asuntoon tehtyihin mahdollisiin peruskorjauksiin. On tietysti selvää, että mitä uudempi asunto on, sitä parempaa kuntoa ja uudenaikaisempaa rakennustapaa voidaan edellyttää. Mitä vanhempi asunto on kyseessä, sitä suurempi syy ostajalla on odottaa kulumisesta johtuvia vikoja tai korjaustarpeita.¹²⁵ Oikeuskäytännössä asunnon noin kahdenkymmenen vuoden ikä näyttää otetun huomioon asiana, minkä perusteella ostajan olisi yleensä pitänyt ottaa huomioon, että asuntoa on ehkä peruskorjattava lähitulevaisuudessa.¹²⁶ Edellä mainitussa KVL:n tapauksessa lautakunta katsoi, että 15 vuotta on se aika, jolloin pintamateriaalit pesuhuoneessa on tullut tiensä päähän.

Asunnon iän huomioiminen salaisen virheen merkittävyyden perusteena jättää huomiotta sen, miten meillä on eri aikoina rakennettu. Kerrostaloasunnoissa on kosteuden vaurioittamia asuntoja eniten havaittu 1950- ja 1970-luvuilla rakennetuissa taloissa. Vähiten vaurioita on taas todettu 1960-luvun asunnoissa. Tämän vuoksi olisi syytä ottaa huomioon asunnon iän lisäksi se, milloin asunto on rakennettu. Virhearvioinnissa tulisi antaa enemmän sijaa myös rakentamisen tasolle ja laadulle eri aikoina.¹²⁷

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa nro 1352 15.5.2008 S 06/955 otettiin huomioon merkittävyyskynnyksen ylittymisessä virheiden kuvastama asunnon rakentamisen huono taso. Taloyhtiön rakennukset olivat valmistuneet vuonna 1985 ja ostaja vaati hinnanalennusta asunnossa ja yhtiössä ilmenneiden rakennusvirheiden ja korjaustarpeiden takia. Hovioikeus totesi, että asunnossa oli piilevä virhe virheellisen sadevesijärjestelmän sekä kylpyhuoneen vedeneristyksen puuttumisen ja kosteusvaurion osalta. Rakenteelliset virheet kuvastivat rakentamisen huonoa tasoa ja näin ollen

¹²⁵ Koskinen 2004: 91

¹²⁶ Koskinen 2004: 94

¹²⁷ Koskinen 2004: 95

katsottiin, että asunto oli huonompi kuin ostajalla oli oikeus edellyttää. Ottaen vielä huomioon, että kysymyksessä olivat rakenteelliset, rakennuksen iästä riippumattomat viat, joista oli aiheutunut ostajalle haittaa sekä terveysturvallisuuden tekemien ratkaisujen osoittama terveyshaitta.¹²⁸

Kuluttajariitalautakunta arvioi tapauksessa KVL TI DNRO 96/81/1227 asunnon iän merkitystä. Myyty asunto oli ollut kaksi vuotta vanha, ostajien ei ollut syytä varautua siihen, että kylpyhuoneessa oli laattoja irrallaan ja kylpyhuoneessa oli kohonneita kosteusarvoja. Myös tapauksessa KVL TI DNRO 97/81/792, lautakunta katsoi, että 30 vuotta vanhan asunnon kylpyhuoneen pinnoitteiden uusimista lievien kosteusvaurioiden vuoksi ei voida pitää ennalta-arvaamattomana.¹²⁹

Asunnon iän lisäksi myös suoritettavat peruskorjaukset vaikuttavat perusteltuihin odotuksiin käytetyn asunnon kunnosta. Tehdyt peruskorjaukset nostavat asunnon vaatimustasoa. Ostajalla voi olla perusteltuja odotuksia asunnon hyvän kunnan suhteen kuitenkin vain, jos asunto on äskettäin peruskorjattu. On kuitenkin jälleen hyvä muistaa, että mitä pidempi aika peruskorjauksesta on kulunut, sitä todennäköisempää on, että aikanaan korjatuissa osissa voi ilmetä vikoja tai puutteita. Koskinen toteaa myös, että kohteen kauppahinnalla on merkitystä salaisen virheen arvioinnissa. Tietysti voidaan olettaa, että jos ostaja on maksanut asunnosta hintatasoa korkeampaa hintaa, voidaan samalla edellyttää asunnon virheettömyyttä. Esimerkiksi Turun hovioikeuden tuomiossa S 98/1107, oli kyse 1920- 30-luvuilla rakennetun ja vuosina 1984-1986 peruskorjatun omakotikiinteistön kosteus- ja homevaurioista. Kauppa oli tehty vuonna 1997. Hovioikeuden mukaan kohteen ikä ja peruskorjauksesta kulunut aika huomioiden ostajat eivät olleet voineet edellyttää talon olevan uuden veroinen. Peruskorjaukset, joista on kulunut aikaa jo toistakymmentä vuotta, eivät enää anna aiheutta odottaa asunnolta uutta vastaavaa kuntoa.¹³⁰

Suuntaa antavasti salaisen virheen osalta voidaan sanoa, että kun virheperusteen korjauskustannukset ovat olleet vaikutukseltaan 4–6 % asunnon kauppahinnasta, kyseeseen voi tulla havaitun vian tai puutteen arvioiminen hinnanalennukseen

¹²⁸ Koskinen- Laurila 2010: 113

¹²⁹ Keskitalo 2007: 184

¹³⁰ Koskinen 2002: 97-98

oikeuttavana salaisena virheenä. Mikäli korjauskustannukset jäävät vähäiseksi suhteessa kauppahintaan, jää havaittu vika yleensä korvaamatta salaisena virheenä. Kyse on aina kuitenkin kokonaisharkinnasta. Tulee kuitenkin huomioida, että mikäli taloyhtiö on kunnossapitovastuunsa nojalla vastuussa vaurion korjaamisesta, lähtökohtaisesti korjauskustannuksista otetaan huomioon vain se osuus korjauskustannuksista, joka jää ostajan eli osakkaan vastuulle.¹³¹

Salaisen virheen osalta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja huolellisuus korostuvat merkittävästi. On siis suositeltavaa, että ostaja tarkastaa asunnon ennen kaupan tekemistä. Tämä johtuu siitä, että käytetyn asunnon kaupassa virhearvioinnin kriteerit ovat suppeammat kuin uuden asunnon kaupassa. Asunnon ikä ja yleiskunto vaikuttaa ostajana ennakkotarkastuksen perusteellisuuden arviointiin. Mitä vanhempi asunto, sitä enemmän ostaja voi odottaa kohteessa olevan puutteita ja vikoja. Vanhan asunnon osalta ennakkotarkastuksen voidaan olettaa olevan huolellisempi ja perusteellisempi kuin uuden tai juuri peruskorjatun asunnon.¹³²

Korkeat korjauskulut voivat sellaisinaanakin johtaa siihen, että asunnossa katsotaan olleen piilevä virhe. Korjauskulujen ollessa huomattavan korkeat, koko virhe on arvioitu merkittäväksi. Päinvastoin kun korjauskulut ovat alhaiset tai kohtuulliset ei piilevän virheen kynnyksellä välttämättä ylittynyt.¹³³ Jos yli kymmenen vuotta vanhassa asunnossa tai yli kymmenen vuotta aiemmin korjatussa kylpyhuoneessa todetaan kosteusvaurio ja homeita, mutta vaurioitunut tila on korjattavissa pienin kustannuksin lyhyessä ajassa, kohdetta ei tulisi pitää siten merkittävästi huonompana, että se oikeuttaisi ostajan saamaan hinnanalennusta myyjältä.¹³⁴ Oikeuskäytännön mukaan asunnon virheellisyyden arvioinnissa on lähtökohtaisesti otettava huomioon ainoastaan ne todelliset korjauskustannukset, jotka ovat jääneet osakkaana olevan ostajan vahingoksi.¹³⁵

¹³¹ Keskitalo 2007: s. 185

¹³² HE 14/1994 s. 133

¹³³ Koskinen 2004: s. 102-103

¹³⁴ Palo-Linnainmaa- Alppi-Takkinen 2006 s. 456

¹³⁵ Koskinen 2004: 105

3.5.2 Muut arviointikriteerit

Asumiskelpoisuuden ja asunnon iän ja siihen tehtyjen peruskorjausten lisäksi kokonaisharkinnassa huomioitava asia on puutteen tai vian ennalta-arvaamattomuus. Jotta havaittu vika tai puute tulisi arvioiduksi asuntokauppalain tarkoittamana salaisena virheenä, on sen oltava sellainen, että ostaja ei ole voinut, eikä ostajan pitänytkään varautua siihen. Tästä voidaan johtaa, että mikäli kyse on yli 30 vuotta vanhasta märkätilasta, ostajan tulee ymmärtää, että märkätiloihin joudutaan tekemään lähitulevaisuudessa remontti. Mikäli taas märkätilat on kunnostettu juuri ennen kaupantekoa, ostajalla on oikeus olettaa, että työt on tehty kunnostusajankohdan voimassa olleiden määräysten mukaisesti ja käyttöikä voidaan olettaa olevan jäljellä normaalisti.¹³⁶

Yhtenä arviointikriteerinä on mainittu myös asunnon hinta. Asuntokauppalain säännöksen mukaan huomioon on otettava se, mitä ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta. (AsKL 6:11 §:n 4 kohta) Käytetyn asunnon kunto vaikuttaa yleensä kauppahintaan, joten vertaamalla kauppahintaa samalla alueella vastaavanlaisista asunnoista samoihin aikoihin maksettuihin kauppahintoihin voidaan osittain päätellä, millaisessa kunnossa ostaja on voinut edellyttää asunnon olevan.¹³⁷ Keskitalon mukaan kaupassa on aina kysymys sopimuksesta, jossa käypä hinta on sopimusosapuolten välisen neuvottelun tulos. Oikeuskäytännössä on joissain tapauksissa katsottu, että mikäli kaupan kohde on ollut hintatasoltaan edullisempi kuin vastaava kunnossa oleva kohde olisi ollut, ei ostajalla ole enää oikeutta hinnanalennukseen salaisen virheen perusteella.¹³⁸

Luettelo salaisen virheen merkittävyysarvioinnissa huomioon otettavista seikoista ei ole tyhjentävä. Kirjoituksessa mainittuja kriteereitä on otettu huomioon erilaisina yhdistelminä. Tyypillinen virhearviointi on yhdistelmä kaikista tai useammasta virheperusteesta

¹³⁶ Keskitalo 2007: 184

¹³⁷ HE 14/1994: 133

¹³⁸ Keskitalo 2007: 185

4.6 Virhearviointiin vaikuttavat tekijät

4.6.1 Sopimuksen sisältö

Päästyään yksimielisyyteen kauppahinnasta ja muista kaupan ehdoista myyjä ja ostaja solmivat asunto-osakkeista kauppasopimuksen. Periaatteessa kauppasopimus voi olla suullinen, mutta käytännön syistä sopimus on lähes poikkeuksetta kirjallinen. Sopimuksessa yksilöidään asunto, josta kaupassa on kysymys, sekä kaupan muodollinen kohde eli osakkeet, jotka oikeuttavat kyseisen asunnon hallintaan.¹³⁹ Yleensä jälkikäteen seuraavien riitojen välttämiseksi on suositeltavaa solmia aina kirjallinen sopimus. Sopimukseen vetoavan on muistettava, että hänellä on myös näyttövelvollisuus virheen olemassaolosta.¹⁴⁰

Käytetyn asunnon kauppasopimukseen liittyy usein lausuma, jonka mukaan ostaja on nähnyt asunnon ja hyväksyy sen sellaisena kuin se on kaupantekohetkellä. Lausekkeen sisältönä on tällöin useimmiten se, että ostaja myöntää tutustuneensa asunnosta esitettyyn isännöitsijäntodistukseen, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sekä viimeisimpään tilinpäätökseen ja mahdollisesti myös seuraavan tilikauden talousarvioon. Lausekkeesta huolimatta asunnossa voidaan katsoa olevan virhe myös, jos se on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen on ollut perusteltua aihetta edellyttää.¹⁴¹

Sopimusehdoilla määritellään myyjän ja ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia sekä jaetaan sopimusriskiä osapuolten kesken. Sopimusvelvoitteet voivat olla positiivisia, jolloin osapuolelta odotetaan tietynlaista menettelyä, tai negatiivisia, jolloin osapuolen edellytetään pidättävän tietynlaisesta menettelystä.¹⁴² Asuntokaupassa myyjän velvollisuus on antaa ostajalle tietoja ja ostajalla puolestaan on selonottovelvollisuus. Sopimus kannattaa laatia selkeäksi, tulkinnanvarainen sopimus lisää tulkinnanvaraisuutta ja siten on aina olemassa mahdollisuus sopimusriitaan.¹⁴³

¹³⁹ HE 14/1994: 22

¹⁴⁰ Keskitalo 2007: 31

¹⁴¹ HE 14/1994: 22-23

¹⁴² Hoppu 2016: 166

¹⁴³ Hoppu 2016:167

Yksilöity maininta asunnon puutteellisuudesta poistaa myyjältä vastuun kyseisestä puutteesta. Mikäli kauppakirjaan on tehty mainintoja asunnon kunnosta, ja asunnon virheellisyys tulee arvioitavaksi, tehdään tällöin konkreettinen virhevertailu asunnon ja sopimuksen välillä. Esimerkiksi sopimuksessa voi olla maininta siitä, että kylpyhuoneessa on ollut vesivahinko, jonka seurauksena rakenteet ovat kastuneet.¹⁴⁴

4.6.2 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Käytetyn osakehuoneiston kaupassa on ennen kauppaa hyvä käydä läpi asunto-osakeyhtiön niin taloudellinen kuin tekninenkin tilanne tutustumalla taloyhtiön asiapapereihin. Paitsi itse huoneiston myös koko taloyhtiön kuntoon kannattaa kaikin puolin kiinnittää huomiota.¹⁴⁵

Ennakkotarkastuksesta säädetään AsKL 6:12 §:ssä. Säännöksen mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Yleensä ostaja on, omankin etunsa vuoksi velvollinen tarkastamaan kaupan kohteen. Tarkastusvelvollisuus koskee sekä asuntoa että sen ympäristöä koskevia seikkoja. Ostajalla ei kuitenkaan käytetyn asunnon kaupassa ole täysin ehdotonta velvollisuutta kaupan kohteen ennakkotarkastukseen. Esimerkiksi huutokaupalla myytävän asunnon ennakkotarkastus ei välttämättä ole edes mahdollinen. Toisinaan saattaa esiintyä poikkeuksellisia tilanteita, joissa ostajalla voidaan katsoa olleen hyväksyttävä syy jättää käyttämättä myyjän tarjoama tilaisuus asunnon tarkastukseen ennen kaupantekoa. Oman etunsa vuoksi ostajan on, mikäli suinkin mahdollista, syytä tarkastaa asunto ennen kaupantekoa. Tarkastukselta vaadittava perusteellisuus riippuu muun muassa myyjän menettelystä. Ostajalta vaadittavaan perusteellisuuteen vaikuttaa myös asunnon ikä ja yleiskunto. Ajatellen käytettyä asuntoa, sitä todennäköisemmin asunnossa on vikoja ja puutteita, ja tämän vuoksi ostajalta voidaan yleensä edellyttää huolellisempaa ja perusteellisempaa tarkastusta.¹⁴⁶

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt huomata tekemässään ennakkotarkastuksessa. Ostajalla ei myöskään ole oikeutta vedota virheeseen mikäli hän

¹⁴⁴ Koskinen 2004: 63

¹⁴⁵ Kasso 2010: 53.

¹⁴⁶ Nevala 2016: 333.

on jättänyt käyttämättä tilaisuuden ennakkotarkastukseen ilman hyväksyttävää syytä. Pääsääntöisesti ostaja käyttää ennakkotarkastusvelvollisuutensa lähes aina, sillä se on hyvä keino välttää mahdollisia virheitä ja siitä aiheutuvia asuntokauppariitoja. Ennakkotarkastuksella on tärkeä asema myyjän virhevastuun rajaajana. Välttääkseen virhevastuun myyjän ei tarvitse kertoa ostajalle sellaisista asunnon ominaisuuksista, jotka ostaja voi itse havaita tarkastuksessaan.¹⁴⁷ Oikeuskirjallisuudessa on pohdittu paljon yksityishenkilöiden välisen kaupan ennakkotarkastuksen laajuutta. Kun kauppaa käyvät kaksi yksityishenkilöä on tärkeä miettiä millaisia vaatimuksia yksityishenkilölle voidaan asettaa. On tärkeä pohtia sitä, että huolellisuusvelvollisuus tarkastuksessa ei ole löysemppää tai toisaalta liian ankaraa. Kahden yksityishenkilön välisessä asuntokaupassa korostuu normaali huolellisuus, joka on mittapuuna tarkastusvelvollisuuden arvioinnissa. Ammattimaisesti toimivalle asetetaan ankarampi huolellisuusvelvoite kuin yksityishenkilölle.¹⁴⁸

Huolellisuudelle asetetaan erilaisia laajuuksia. Tarkastusvelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa asuntokauppalain esitöiden mukaan kaupan kohteen ikä. On perusteltua olettaa, että, mitä vanhempi asunto, sitä perusteellisempi tarkastus ostajan täytyy suorittaa.¹⁴⁹ Ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen, mikä olisi voitu havaita huolellisessa tarkastuksessa. Ostajan ei tarvitse erikseen tarkistaa myyjän asunnosta antamien tietojen oikeellisuutta, ellei siihen ole perusteltu syy, kuten tiedon virheellisyys käy selvästi ilmi.¹⁵⁰ Tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole merkitystä, jos myyjä on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Ostajalla on oikeus vedota virheenä seikkaan, josta hän on ollut selvillä kaupantekohetkellä, jos ostajalla on olosuhteiden vuoksi ollut aihetta olettaa, että kyseinen virhe oikaistaan ennen asunnon luovutusta. Näin on esimerkiksi silloin, kun ostaja on tarkastuksessa havainnut jonkin seikan poikkeavan tarkoitettusta, mutta hän on jättänyt huomauttamatta kyseisestä seikasta saatuaan myyjältä lupauksen asioiden saattamisesta kuntoon.¹⁵¹

¹⁴⁷ Hoffrén 2013: s.171

¹⁴⁸ Hoffrén 2013: s. 174-175

¹⁴⁹ HE 14/1994 s.

¹⁵⁰ Koskinen 2004: s. 127

¹⁵¹ Nevala 2013: s. 334

Hallituksen esityksen mukaan ostajan ei tarvitse ryhtyä erityisiin teknisiin toimenpiteisiin tai muihin tavanomaisesta poikkeaviin järjestelyihin, esimerkiksi pinta-ala-, lämpö- tai kosteusmittauksiin, asunnon tarpeistoesineiden kuten liedon, pesukoneen tai jääkaapin toimintakunnon testaamiseen taikka raskaampien kalusteiden siirtelyyn, ellei siihen ole erityistä syytä.¹⁵²

Käytetyn asunnon kaupassa valitus koskee useimmiten asunnossa ollutta piilevää eli salaista virhettä. Piilevä virhe on vika tai puute, josta myyjä ei ole tiennyt ja jota ostaja ei ole voinut huomata tarkastaessaan asuntoa. Mikä tahansa vika tai puute asunnossa ei kuitenkaan ole virhe. Vian tai puutteen pitää olla merkittävä ennen kuin sen perusteella voi vaatia hyvitystä. Asunnon ikä on tärkeä tekijä virhearvioinnissa. Ikään nähden luonnollinen kuluminen ei ole virhe. Asunnon kunto riippuu monesta seikasta, esimerkiksi alkuperäisestä rakentamisen laadusta sekä käytetyistä materiaaleista. Tärkeä tekijä on kuitenkin myös asunnon hoito, sillä saman ikäiset huoneistot saattavat olla kunnoltaan hyvinkin erilaisia. Parhaimmillaan 10–20 vuotta vanhassa asunnossa ei juuri asuminen näy, jos huoneistoa on hoidettu huolellisesti ja tarpeen mukaan kunnostettu. Toisaalta jo muutaman vuoden huolimaton asuminen voi saattaa huoneiston remonttikuntoon.¹⁵³

Kuluttajariitalautakunta on antanut ostajan ennakkotarkastukselle suuren painoarvon. Erityisesti kun ollaan ostamassa vanhan talon osakehuoneisto. Ennakkotarkastuksessa tulee kiinnittää huomiota myös taloyhtiön rakennuksen ulkoiseen kuntoon ja sen peruskorjauksiin. Mikäli peruskorjauksia ei ole tehty, täytyy ostajan osata odottaa, että mahdollisesti piankin tulee korjaus- ja uusimistarpeita.¹⁵⁴

4.6.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Asunnoissa olevien virheiden moninaisuus, vaikea havaittavuus ja pelko korkeista korjauskustannuksista ovat lisänneet ostajien halua käyttää teknistä asiantuntijaa käytetyn asunnon tarkastamisessa. Myös myyjien lisääntyneeseen haluun käyttää kiinteistönvälittäjää on yhtenä syynä se, että myyjä haluaa turvata oman asemansa

¹⁵² HE 14/1994 133-134.

¹⁵³ Kasso 2010: 53.

¹⁵⁴ Simonen 2000: 36

mahdollisessa reklamaatiotilanteessa. Sopimuksen ulkopuolisten tahojen lisääntynyt merkitys asuntokauppoihin on lisännyt ja monipuolistanut kysymyksenasettelua myyjän tiedonanto- ja ostajan selonottovelvollisuuden välillä.¹⁵⁵

Asuntokauppaneuvotteluja ennen myyjän on kerrottava kaupan kohteena olevasta asunnosta määrätty tiedot ostajalle. Myyjän tietojenantovelvoitetta säätelevät muun muassa asuntokauppalaki, yleinen kauppatapa ja oikeuskäytäntö. Elinkeinonharjoittajamyymän ja kiinteistöväilyliikkeen tiedonanto-velvollisuutta säätelee myös kuluttajansuojalaki ja asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Käytettyä asuntoa myytäessä myyjän on kerrottava ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupasta päättämiseen mahdollisesti vaikuttavat seikat. Tietoja on annettava sekä asunnosta että sen ympäristöstä ja palveluista. Myyjä on velvollinen ilmoittamaan ostajalle tiedossaan olevista merkittävimmistä vioista ja puutteista, jotka eivät ole ostajan havaittavissa tavanomaisessa tarkastuksessa. Myyjän ei siis tarvitse kertoa sellaisista seikoista, jotka ovat vaikeudetta havaittavissa asunnon tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa. Sen sijaan ennen kaupantekoa myyjän on kerrottava ostajalle esimerkiksi siitä, että asunnon tarpeistoon kuuluva kodinkone tai muu kauppaan sisältyvä laite ei ole toimintakunnossa.¹⁵⁶ Myyjän on oltava aktiivinen tietojen antamisessa ja eikä myyjä voi vedota omaan tietämättömyyteensä¹⁵⁷.

Myyjän on kerrottava myös poikkeamista ns. normaalitasosta. Tällä tarkoitetaan seikkoja, joiden osalta myytävä asunto ei vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa. Tätä tasoa arvioitaessa otetaan huomioon asunnon hinta, ikä, asuinalueen tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Sellaisista seikoista, joilla ei voi olettaa olevan merkitystä asunnonostajille yleensä, myyjällä on velvollisuus oma-aloitteiseen tiedonantoon vain, jos hän on tietoinen kyseisen ostajan erityistarpeista.¹⁵⁸

¹⁵⁵ Välimäki 2006: 1

¹⁵⁶ Nevala 2016: 51-52

¹⁵⁷ Linnainmaa- Palo 2007: 175

¹⁵⁸ Nevala 2016: 51-52.

4.6.4 Lojaliteettivelvollisuus

Tärkeä periaate asuntokaupassa, jota molempien osapuolten tulisi kunnioittaa, on lojaliteettivelvollisuus. Lojaliteetti ilmenee asuntokaupassa yhteistoimintavelvollisuuden korostumisena. Asuntokaupan ihanteellisin päämäärä olisi sellainen sopimus, jossa molempien sopimuksen osapuolten intressit olisi otettu huomioon. Asuntokauppa on kuitenkin luonteeltaan kertosopimus, eikä yhteistoiminnallisuuden luonne voi olla siinä yhtä vahva kuin kestopimuksissa. Asuntokaupan huomattava taloudellinen merkitys ja luonne välttämättömyshyödykkeenä korostavat kuitenkin tavallista lujempaa vaatimusta yhteistyölle. Jokaisen kaupan osapuolen etujen mukaista on, että kaupankäynti sujuu ilman ongelmia.¹⁵⁹

Lojaliteetti ilmenee asuntokaupan sääntelyssä erilaisina velvollisuuksina sopimuksen toista osapuolta kohtaan. Esimerkiksi myyjällä on tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan. Siten myyjä ei voi salata tiedossaan olevia asioita myytävästä kohteesta vaan hänen on otettava jossakin määrin huomioon ostajan edut ja varmistaa tämän tiedontaso. Tällä tiedontasolla tarkoitetaan oikeaa tietoa kaupan kohteesta. Lojaliteetilla ei kuitenkaan katsota olevan merkitystä piilevien virheiden osalta, sillä niistä kumpikaan osapuoli ei ole tietoinen. Lojaliteettivelvollisuudesta seuraa myös ostajan reklamaatiovelvollisuus. Ostajan odotetaan reklamoivan virheestä kohtuullisen ajan kuluessa. Reklamaation merkitys asuntokaupassa on se, että siten myyjä saa tiedon virheestä ja saa tiedon, että häneen tullaan kohdistamaan mahdollisesti vaatimuksia.¹⁶⁰

Lojaliteettivelvollisuus on selvästi korostunut asuntokaupassa. Lojaliteettivelvollisuuden ilmeneminen nähdään tiedonantovelvollisuuden, myötävaikutusvelvollisuuden ja uskollisuuden lisäksi hyvän tavan toimintana. Esimerkiksi vain toisen hallussa oleva tieto saattaa muodostaa tiedonantovelvollisuuden huolimatta siitä, että se saattaisi antaa hänelle edun sopimusta solmittaessa. Asuntokauppa on kertaluontoinen sopimus, jolloin sopimuskumppanit eivät ole pitkäkestoisessa suhteessa eikä heidän etunsa ole vaarassa. Kertaluontoisen sopimuksen lojaliteettivelvollisuuden järkkäminen vaatii pitkäkestoisen ja ehkä raskaan ja kalliin oikeusprosessin. Käytetyn asunnon kaupassa myyjällä on usein

¹⁵⁹ Koskinen 2004: s. 246

¹⁶⁰ Koskinen 2004: s. 247

enemmän tietoa kaupan kohteesta kuin ostajalla, siten ostajalla on perusteltu oikeus kuulla ostamansa kohteen kunnosta ja laadusta.¹⁶¹

Lojaliteettivelvollisuus kietoutuu lähinnä tiedonantovelvollisuuden ympärille ja näen sen ongelmallisena myyjälle. Ihmiset ovat yksilöitä, jolloin esimerkiksi kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat terveyshaitat ilmenevät herkillä ihmisillä eri tavoin. Voihan olla mahdollista, että myyjä ei ole tiennyt selvästi kosteusvauriosta asunnossa, mutta hänen oletetaan siitä esimerkiksi pitkän asumisen johdosta tietävän. Kosteus- ja homevauriot ovat yleensä huonosti havaittavissa ja silloin myyjän odotetaan tietävän tästä. Koskinen toteaa, että jommankumman osapuolen teettämä vapaaehtoinen kuntotarkastus voi tuoda julki sellaisia virheitä, mitä ei silmämääräisessä tarkastuksessa olisi huomattu. Kuntotarkastuksessa huomattavat virheet olisivat muutoin jääneet piileviksi ja olisivat aiheuttaneet myöhemmin mittavia ongelmia. Lojaliteettivelvollisuus säilyy myös kaupan päättämisen jälkeenkin. Lojaliteettivelvollisuus koskee myös ostajan reklamointivelvollisuutta myöhemmin, jolloin hänen on oikea-aikaisesti ja viipymättä ilmoitettava myyjälle virheen olemassaolosta ja omista vaatimuksistaan. Reklamaatiolla ei asuntokaupassa ole suoranaista merkitystä, sillä ostajalla ei ole oikeutta eikä velvollisuutta korjata virhettä. Reklamaatiolla on asuntokaupassa ainoastaan se merkitys, että sitä kautta myyjä saa tiedon virheestä.¹⁶²

Lojaliteettivelvollisuus ei ole omiaan kitkemään asuntokauppariitoja tai takaamaan tasapuolista kohtelua riitatilanteessa. Kuitenkin yleisenä periaatteena lojaliteettivelvollisuus on omiaan edistämään hyvän tavan mukaista kaupankäyntiä ja ohjaa osapuolia toiminaan rehellisesti. Periaatteilla on oikeuskäytännössä kuitenkin vahva merkitys ja periaatteen laiminlyöminen voi johtaa vastuuseen.

Sopimusoikeuden normeilla on vaihdannan varmuutta luova merkitys, jonka perusteella on mahdollisuus ennakoida toisen sopimusosapuolen käyttäytymistä. Sopimuksen sitovuudella tarkoitetaan sitä, että toinen osapuoli voi vaatia suoritusta tai sitä vastaavaa vahingon korvaamista tuomioistuimessa. Esimerkiksi suorituksen ollessa virheellinen

¹⁶¹ Ks. Keskitalo 2007: 173

¹⁶² Koskinen 2004: 247

toinen osapuoli on oikeutettu uuteen suoritukseen, vahingon täyteen korvaamiseen tai hinnanalennukseen.¹⁶³

Toinen sopimusoikeuden lähtökohta on sopimuksen sitovuus. Sitovuus johtuu suoraan sopimusvapaudesta. Kun ketään ei voi pakottaa sopimukseen ja sopimukseen sitoudutaan vapaasta tahdosta, on sopimus siten pidettävä. Sopimuksen sitovuudesta voidaan poiketa nykyään esimerkiksi sopimuksen sovittelulla ja kohtuullistamisella. Yksittäistä sopimuksen ehtoa tai koko sopimusta voidaan kohtuullistaa. Kuten aiemmin olen todennut, on sopimuksenvastaisuus yksi asunnon virheperusteista. Koska vauriot ovat sopimusrikkomuksia, merkitsee se vastapuolelle korvaamisvelvollisuutta.¹⁶⁴

Ajatellen laatuvirhettä, esimerkiksi kosteusvaurioitunutta asuntoa, sopimussitovuus merkitsee vaurioiden korvaamisvelvollisuutta, koska kyseiset vauriot ovat sopimusrikkomuksia.

¹⁶³ Saarnilehto 2000: 70

¹⁶⁴ Koskinen 2004: 242-243

4. LAATUVIRHEEN SEURAAMUKSET KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA

4.1. Virheilmoitus

AsKL:n 6:13 §:n mukaan virheellisyyttä arvioidaan sen perusteella, millainen asunto on ollut silloin kun, vaaranvastuu on siirtynyt ostajalle. Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa on ollut tänä ajankohtana, vaikka virhe ilmeni vasta myöhemmin. Jos asunto huononee vaaranvastuun siirryttyä ostajalle, asunnossa katsotaan olevan virhe, jos huonontuminen johtuu myyjän sopimusrikkomuksesta.¹⁶⁵ Virhearvostelun kannalta ratkaisevana pidetään sitä, milloin virhe oli asunnossa, ei sen ilmenemishetkeä.¹⁶⁶

Ostaja ei voi vedota laatuvirheenä sellaiseen seikkaan, joka hän olisi voinut havaita asunnon ennakkotarkastuksessa ennen kauppaa. Ostajalla ei ole myöskään velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta sellaisiin asioihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.¹⁶⁷

Mikäli ostajalla on havaitsemansa virheen johdosta vaatimuksia myyjälle, on hänen ilmoitettava virheestä ja vaatimuksistaan. Virheilmoituksesta säädetään AsKL:n 6:14 §:ssä. Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä kun hän havaitsi virheen tai olisi pitänyt se havaita. Virheilmoitus suositellaan tehtävän kirjallisesti ja todisteellisesti ajatellen mahdollista myöhempää oikeudenkäyntiä varten.¹⁶⁸

Lain esitöistä ei ilmene, mitä on pidettävä kohtuullisena aikana virheilmoituksen tekemiselle. Kuluttajavalituslautakunnan linjauksen mukaan kohtuullinen aika virheilmoituksen tekemiselle on kolmesta neljään kuukautta siitä, kun ostaja pääsi selville virheen merkityksestä.¹⁶⁹ Virheestä ilmoittamisvelvollisuus aika alkaa kulua siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai hänen olisi tullut se havaita.¹⁷⁰ Lähtökohtaisesti tapaukset

¹⁶⁵ AsKL 6:13 §

¹⁶⁶ Nevala 2013: 335

¹⁶⁷ Keskitalo 2007: 24

¹⁶⁸ Nevala 2013: 335-336.

¹⁶⁹ Keskitalo 2007: 61.

¹⁷⁰ Nevala 2016: 337.

pyritään kuitenkin ratkaisemaan tapauskohtaisesti niiden yksilöllisyyden vuoksi. Kohtuullisen ajan määrittely jää viime kädessä kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen päätettäväksi kussakin yksittäistapauksessa.¹⁷¹ Kohtuullisen ajan käsitteeseen on katsottu kuuluvan myös se, että ostaja antaa myyjälle mahdollisuuden tutustua virheeseen ennen virheen korjaamista¹⁷².

Virheilmoituksen osalta asuntokauppalakia uudistettiin vuonna 2006. Ennen lakiuudistusta pelkkä neutraali virheilmoitus riitti, jossa ilmoitettiin vain virheen olemassaolosta ilman vaatimuksia. Ennen lakiuudistusta ei myöskään säännelty sitä, missä ajassa ostajan olisi ilmoitettava vaatimuksensa. Lakiuudistuksen jälkeen virheilmoituksen tekemiselle asetettiin kahden vuoden määräaika, joka alkaa kulua asunnon hallinnan luovutuksen sijasta kaupantekoajankohdasta, jos asunto on ostajan hallinnassa jo kauppaa tehtäessä. Lakiuudistuksella haluttiin turvata omaa asuntoaan myyvää yksityishenkilöä yllättäviltä ja heidän taloudelliseen tilanteeseen vaikuttavilta edellisen asunnon ostajan hinnanalennusvaatimuksilta.¹⁷³

Ennen 1.1.2006 tehtyihin asuntokauppoihin sovelletaan neutraalia reklamaatiota. Mikäli virheilmoitusta ei ole tehty mainitun kahden vuoden määräajassa, menettää ostaja oikeutensa esittää vaatimuksia virheen suhteen. Oikeutta vaatimuksien esittämiseen ei ole myöskään niillä, jotka havaitsivat virheen kahden vuoden määräajan jälkeen. Mikäli myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti on ostajalla kuitenkin oikeus vedota virheeseen, vaikka virheilmoitus olisi tehty myöhässä.¹⁷⁴ Kunnianvastaisena ja arvottomana voidaan pitää menettelyä, jossa myyjä on salannut ostajalta tiedossaan olleita olennaisia virheitä, esimerkiksi peittämällä esineillä tai maalipinnalla asunnon vaurioituneita kohtia. Törkeänä huolimattomuutena taas voidaan pitää tilannetta, jossa myyjänä olevan rakennusalan ammattilaisen tekemää korjausta, jossa on käytetty tietoisesti sopimattomia rakennusmateriaaleja.¹⁷⁵

Ratkaistaessa riitaa, jossa kaupan osapuoli vetoaa virheeseen ja on reklamoinut siitä, arvioidaan ensin, onko reklamaatio tullut ajoissa. Tähän seikkaan otetaan kantaa, jos

¹⁷¹ Keskitalo 2007: s. 62

¹⁷² Keskitalo 2017

¹⁷³ HE 21/2005: 47-48.

¹⁷⁴ Nevala 2016: 338-339.

¹⁷⁵ Palo ym. 2006: 516.

vastapuoli väittää reklamaation tulleen hänelle myöhässä. Tilanteessa, jossa reklamaation todetaan tulleen myöhässä, ei virhettä arvioida lainkaan. Kun reklamaatio on tullut ajoissa, pohditaan virhettä ja siitä aiheutuvia seuraamuksia.¹⁷⁶ Ostaja on velvollinen tarkastamaan kaupan kohteen. Ostaja ei saa kuitenkaan virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita suorittamassaan ennakkotarkastuksessa.¹⁷⁷

Sopimusoikeuden keskeisten periaatteiden mukaan ostajalla on oikeus vaatia ensisijaisesti sopimusta vastaavaa suoritus. Irtaimen kaupassa myyjällä on oikeus korjata virhe tietyissä rajoissa. Yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunnon kaupassa ostajalla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta vaatia myyjää korjaamaan asunnossa ilmenevää virhettä. Myöskään myyjällä ei ole oikeutta vaatia mahdollisuutta virheen korjaamiseen. Käytetyn asunnon virhettä koskeva seuraamusjärjestelmä eroaa siten uuden asunnon kauppaa ja kauppalaan irtaimen kauppaa koskevasta seuraamusjärjestelmästä.¹⁷⁸

Hallituksen esityksen mukaan osapuolilla on kuitenkin mahdollisuus sopia siitä, että myyjä korjaa virheen omalla kustannuksellaan.¹⁷⁹

4.2 Ostajan oikeus pidäytyä kauppahinnan maksamisesta

Kun kaupassa asuntokauppalaan 6:11 §:n mukainen virhe, virheseuraamukset ovat maksusta pidäytyminen, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunnon kaupassa ostajalla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta vaatia myyjää korjaamaan asunnossa olevaa virhettä, ellei osapuolet ole sopineet virheen korjaamisesta.¹⁸⁰

Ostajalla on virheen perusteella oikeus pidäytyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Edellytyksenä tietysti on, että se on vielä ajallisesti mahdollista. Tämän vuoksi oikeudella pidäytyä kauppahinnan maksamisesta on käytännössä merkitystä vain silloin, kun jonkin osan kauppahinnasta on sovittu erääntyvän vasta kaupanteon

¹⁷⁶ Koskinen 2004: 137.

¹⁷⁷ HE 14/1994 133.

¹⁷⁸ Keskitalo 2007: 218.

¹⁷⁹ HE 14/1994: 135.

¹⁸⁰ Keskitalo 2007: 218

jälkeen.¹⁸¹ Maksusta pidättäminen on oikeastaan painostuskeino ja se osaltaan varmistaa maksun saamisen silloin kun riittä päättyy vahingonkorvaukseen. Maksusta pidättäminen ei ole lopullinen ratkaisu virheeseen. Ostaja ei saa pidättää maksamasta rahamäärää, joka ylittää ne vaatimukset, joihin ostajalla olisi oikeus virheen perusteella. Ostaja arvioi omalla vastuullaan sen, ovatko maksusta pidättämisen edellytykset olemassa sekä sen, kuinka suurta summaa hänen oikeutensa koskee. Ostaja ei kuitenkaan joudu kärsimään haitallisia seuraamuksia, jos hänen pidättämänsä summa suhteessa virheen korjauskustannuksiin ja mahdolliseen korvauksen määrään ei ylitä kohtuuttoman paljon. Tällöin huomioidaan ostajan objektiiviset mahdollisuudet arvioida kustannusten rahallinen arvo.¹⁸²

4.3 Hinnanalennus

Virheseuraamuksista keskeisimpiä on hinnanalennus. Oikeudessamme lähdetään nykyisin siitä, että kaupan kohteen virhe oikeuttaa ostajan vaatimaan hinnanalennusta, oli pa virhe ollut myyjän tiedossa tai ei. Hinnanalennus ei myöskään edellytä myyjän tuottamusta, joten hän voi joutua maksuvelvolliseksi aidosti salaisen virheen johdosta.¹⁸³ Hinnanalennuksella tarkoitetaan suoritusta, jolla kaupan kohteen kauppahinta korjataan myyjän ja ostajan kesken vastaamaan kaupan sopimuksenmukaisen hinnan ja arvon välistä suhdetta. Hinnanalennuksella pyritään siis palauttamaan kaupan virheen seurauksena horjunut sopimustasapaino entiselleen.¹⁸⁴

Hallituksen esityksen mukaan hinnanalennus on käytetyn asunnon kaupassa virheen ensisijainen ja tärkein seuraamus. Käytännössä hinnanalennus määritetään tapauskohtaisesti ottamalla huomioon muun muassa virheen merkitys asunnon käyttöön, ulkonäköön ja vaihtoarvoon. Virheen ollessa oikaistavissa kohtuullisin kustannuksin, nämä kustannukset voidaan ottaa huomioon ratkaistaessa, minkä suuruista hinnanalennusta on pidettävä virhettä vastaavana. Jos virhettä vastaavan hinnanalennuksen määrää ei voida määrittää esimerkiksi sen vuoksi, että virheen

¹⁸¹ HE 14/1994 135

¹⁸² Nevala 2016: 340

¹⁸³ Lohi 1999: 43

¹⁸⁴ Saarikoski 2006: 2

vaikutukset ovat vaikeasti ennakoitavissa, hinnanalennuksen on oltava määrältään olosuhteisiin nähden kohtuullinen.¹⁸⁵

Virheen ollessa rakennusvirhe ja sen ollessa korjattavissa voidaan korjauskustannusten määrää käyttää hinnanalennuksen lähtökohtana. Usein kuitenkin käytetty asunto tulee korjauksen jälkeen selvästi parempaan kuntoon, joten asunnon tason paraneminen ja rakenneosien käyttöiän pidentyminen on otettava huomioon hinnanalennusta määrättäessä.¹⁸⁶ Koskinen käyttää tässä yhteydessä termiä rikastumiskielto, sillä tarkoitetaan sitä, että asunnon ostaja ei saisi päätyä virheen johdosta parempaan asemaan taloudellisesti kuin jos virhettä ei olisi.¹⁸⁷

Pinta-alavirhetilanteissa ei hinnanalennuksen laskeminen ole yksiselitteistä. Hinnanalennuksen lähtökohtana käytetään tällöin asunnon neliömetrihintaa. Näissäkin tapauksissa asuntoa on tarkasteltava kokonaisuutena, eikä hinnanalennusta voida laskea suoraan neliömetrihinnasta. Oikeuskäytännössä hinnanalennus on ollut enintään noin puolet laskennallisesta neliömetrihinnasta. Virheen ollessa vähäinen, on muistettava että ostajalla ei ole oikeutta hinnanalennukseen.

Hinnanalennuksen määrä muodostuu kaupantekohetken eikä asunnon nykyisen tai tulevan arvon mukaan. Arvioinnissa ei voida ottaa huomioon eikä myöskään hyvittää asuntomarkkinoiden muutoksista johtuvia arvon alennuksia tai korotuksia. Oikeudellisessa argumentoinnissa ei tulisi ottaa ilman tarkennuksia kantaa siihen, minkälaisen hinnan asunnosta saisi riidanratkaisuhetkellä. Myös KKO on viitannut rikastumiskieltoon kahdessa tapauksessa, jotka liittyivät kosteusvauriovirheisiin.¹⁸⁸

Hinnanalennuksen määrään vaikuttavat myös kohteen ikä ja mahdolliset korjaustarpeet. On perusteltua olettaa, että ostaja ymmärtää, että vanha asunto vaatii erilaisia korjauksia. Näitä asioita pohditaan aina objektiivisesti. Mikäli virheen vaikutukset ovat vaikeasti ennakoitavissa eikä tarkkoja korjauskustannuksia voida esittää, silloin seuraamuksena on kohtuullinen hinnanalennus. Yksinkertaisinta on laskea hinnanalennus

¹⁸⁵ HE 14/1994

¹⁸⁶ Nevala 2016: 341

¹⁸⁷ Koskinen 2004: 206 - 207

¹⁸⁸ Koskinen 2004: 203.

korjauskustannusten perusteella ja silloin hinnanalennus arvioidaan kohtuuden mukaan.¹⁸⁹

Käytetyn asunnon kaupassa on erityissäännös¹⁹⁰ tapaukseen, jossa kaupan molemmat osapuolet ovat laiminlyöneet velvollisuuksiaan (AsKL 6:19 §). Tällöin myyjä on lyönyt laimin tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja selonottovelvollisuutensa. Tällaisessa tilanteessa ostaja voi saada hinnanalennusta, siinä määrin kuin se on olosuhteisiin nähden kohtuullista. Täysimääräinen hinnanalennus ei kuitenkaan tule kyseeseen. Ostajalla ei myöskään ole oikeutta muihin seuraamuksiin.¹⁹¹

Hinnanalennuksella pyritään poistamaan kaupan kohteessa olevan virheen taloudellinen vaikutus, silmälläpitäen sitä, mikä kaupan kohteen käypä arvo olisi ollut kaupantekohetkellä, mikäli virhe olisi ollut tiedossa.¹⁹² Hinnanalennuksen edellytyksiä on varsinkin yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa pidetty liiankin helposti täyttyvinä. Huomattavien hinnanalennusten on katsottu helposti käyvän kohtuuttoman raskaiksi myyjälle erityisesti silloin, kun virhe on ollut salainen eli sellainen, josta myyjä ei ole tiennyt kaupantekohetkellä ja josta hänen ei olisi pitänyt tietää. Tämän vuoksi on esitetty yhtenä mahdollisuutena, että hinnanalennusta olisi voitava sovitella samoin perustein kuin vahingonkorvausta. Toisaalta hinnanalennusta on pidetty seuraamuksena, joka ei voi olla myyjälle liian raskas, koska sillä ainoastaan asetetaan hänen kannettavakseen riski siitä, että hänen myymänsä kohde oli arvoltaan alhaisempi kuin sopimusta tehtäessä luultiin. Myyjä päätyisi tämän ajattelutavan mukaan aivan vastaavaan asemaan kuin silloin, jos kaupan kohteen puutteet olisivat olleet tiedossa kaupantekohetkellä.¹⁹³

Virhettä vastaava hinnanalennus voidaan laskea korjauskustannusten avulla. Virheoikeudenkäynneissä tämä on yleinen tapa. Ostajan täytyy esittää selvitys korjauskustannuksista. Korjauskustannusten määrän esittäminen on selkeintä kun korjaukset on jo tehty. Oikeudelle esitetään kuitit, joista ilmenee mitä vaurioita on

¹⁸⁹ Palo-Linnainmaa 2006: 528.

¹⁹⁰ Ks. AsKL 6:19 §

¹⁹¹ Nevala 2016: 342-343.

¹⁹² Koskinen 2004: 202.

¹⁹³ Hoffren 2009: 6, Lohi 1999: 44

korjattu ja miten. Myös omasta työstä esitetään tuntilaskelma. Kuiteissa olevat puutteet ja epäselvyydet tulevat ostajien vahingoksi.¹⁹⁴ Jotta ostaja voisi vedota virheeseen ja vaatia sen perusteella hinnanalennusta, hänen on reklamoitava virheestä oikea-aikaisesti (AsKL4:19 ja 6:14). Virhe ei myöskään saa olla sellainen, että ostajan olisi tullut havaita se kohteen tarkastuksessa ennen kauppaa (AsKL 4:16 ja 6:12). Poikkeuksena viimeksi mainitusta on käytetyn asunnon kauppa, jossa ostajalla on tarkastusvelvollisuutensa laiminlyönnistä huolimatta oikeus kohtuulliseen hinnanalennukseen – mutta ei virheen muihin seuraamuksiin – jos myös myyjä on toiminut huolimattomasti (AsKL 4:19). Hinnanalennuksen edellytykset ovat lievemmat kuin muilla virheen seuraamuksilla. Toisin kuin kaupan purku, hinnanalennus ei edellytä virheen olennaisuutta. Hinnanalennuksen edellytyksenä ei ole myöskään myyjän tuottamus. Tämän vuoksi myös täysin huolellisesti toiminut myyjä, joka ei ole tiennyt eikä voinutkaan tietää kaupan kohteen puutteellisuudesta, voi joutua maksamaan hinnanalennusta.¹⁹⁵

4.3 Kaupan purku

Ostaja voi purkaa kaupan laaturvirheen perusteella. AsKL:n 6:16.3 §:n mukaan käytetyn asunnon kaupassa kaupan purkamiselta edellytetään, että virheestä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa eikä muuta seurausta voida pitää kohtuullisena. Virheestä aiheutuvan haitan olennaisuutta arvioidaan objektiivisesti. Ostajan erityisolosuhteet on kuitenkin myös otettava huomioon, jos ne ovat olleet ennalta myyjän tiedossa. Ratkaisevaa ei ole pelkästään ostajan oma subjektiivinen käsitys haitan olennaisuudesta.¹⁹⁶

Koska käytetyn asunnon kaupassa sopimuksen purkamisella voi olla vakavia vaikutuksia myyjän taloudelliseen tilanteeseen, ostajan purkuoikeus on säännöksen mukaan rajoitetumpi kuin esimerkiksi kauppalain mukaan.¹⁹⁷ Arviointiperusteena on siis ostajalle aiheutuvan haitan olennaisuus. Asuntokauppalain esitöissä korostetaan sitä, ettei ostajan oma käsitys virheen olennaisuudesta ole ratkaiseva.¹⁹⁸

¹⁹⁴ Palo-Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006: 530

¹⁹⁵ Hoffrén 2009: 9

¹⁹⁶ Ämmälä 2002: 183-184.

¹⁹⁷ HE 14/1994 136

¹⁹⁸ Hoffrén 2013: 237

Käytetyn asunnon kaupassa kaupan purkaminen on poikkeuksellinen toimenpide ja siksi asunnossa ilmenevältä vialta tai puutteelta edellytetään olennaista haittaa. Kaupan purkaminen tulee yleensä kysymykseen mikäli, virhettä ei voida oikaista ilman olennaista haittaa eikä hinnanalennusta voida virheen merkityksen vuoksi pitää riittävänä seuraamuksena. Lisäksi purkamisen edellytyksiä arvioitaessa on annettava tavallista suurempi merkitys paitsi ostajan tilanteelle myös purkamisen vaikutuksille myyjän kannalta.¹⁹⁹

Haitan olennaisuuden lisäksi purun edellytyksenä on, että muuta seuraamusta ei voida pitää kohtuullisena. Hallituksen esityksen mukaan muun seuraamuksen kohtuullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon se, voidaanko virhe mahdollisesti korjata ja ostajalle korvata korjaamisesta aiheutuneet kustannukset. Kauppa voidaan yleensä purkaa vain jos virhettä ei ole mahdollista korjata ilman olennaista haittaa ja virhe on niin merkittävä, ettei, ettei hinnanalennus ole riittävä seuraamus.²⁰⁰ Ostajan oikeutta purkaa kauppa on rajoitettu tapauksissa, joissa asunto on huonontunut enemmän kuin mitä voidaan pitää tavanomaisena kulumisena tai vahingoittunut ostajan vastuulla olevan huolimattomuuden seuraamuksena.²⁰¹

Kaupan purkamisen yhteydessä myyjän ja ostajan velvollisuudet poistuvat. Tämä tarkoittaa, että osapuolten suoritukset on palautettava. Ostaja palauttaa myyjälle kiinteistön ja myyjä vastaavasti palauttaa ostajalle kauppahinnan. Ostajan on palautettava mahdollisuuksien mukaan kiinteistö sellaisena kuin se on hänelle luovutettu. Ostaja palauttaa kiinteistön luovutuksen yhteydessä kiinteistöä koskevat asiakirjat, kuten välisaantojen kauppakirjat. Myyjän ja ostajan suoritusvelvollisuudet raukeavat kun kauppa puretaan ennen kuin ostajalle ei ole luovutettu kiinteistön hallintaa eikä kauppahintaa ole maksettu. Ostajan purkuoikeus edellyttää, että ostaja voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle.²⁰²

Ostajan saadessa asunnosta olennaista tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä kohtuullinen korvaus myyjälle, tuottoa voisi olla esimerkiksi vuokratulot. Myyjän taas on

¹⁹⁹ Keskitalo 2007: 227

²⁰⁰ Hoffrén 2013: 238

²⁰¹ Nevala 2016: 343.

²⁰² Palo-Linnainmaa 2002: 290-291

vastaavasti maksettava ostajalle kohtuullinen korvaus asunnon hoidosta aiheutuneista kustannuksista tai asunnon arvoa lisänneistä toimenpiteistä.²⁰³

4.4 Vahingonkorvaus

Korvausvastuun perusteena on tuottamus. Tuottamusvastuu vahingonkorvausoikeudessa käsittää sekä tahallisella teolla että huolimattomuudella aiheutetut vahingot. Henkilön on harkittava tekojensa seurauksia ja huomioitava toinen osapuoli. Tuottamuksen sanotaan olevan huolellisuuden laiminlyöntiä ja sillä aiheutetaan vahinkoriski. Tuottamuskynnys ylittyy herkemmin kun kyseessä on arvokasta omaisuutta.²⁰⁴

Hoffrén kirjoittaa, että AsKL 6:17 §:n mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen virheestä aiheutuneesta vahingosta, jollei myyjä osoita, ettei virhe ole johtunut huolimattomuudesta hänen puoleltaan. Esimerkiksi virheellisestä tiedosta johtuvan vahingon korvaamisesta myyjä voi vapautua, jos virheellinen tieto on lähtöisin asunto-osakeyhtiön asiakirjoista tai isännöitsijältä, eikä myyjän voida edellyttää olleen tietoinen tiedon virheellisyydestä. Mikäli virhe johtuu myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, myyjä on ollut huolimaton.²⁰⁵

Kauppa muodostuu lähtökohtaisesti omistuksen siirtämisestä sopimuksella. Täten oikeus vahingonkorvaukseen on yksi keskeisimmistä kaupan molempien osapuolten oikeussuojan muodoista. Yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunnon kaupassa ostajan tärkein oikeussuojakeino on oikeus hinnanalennukseen, sillä se ei edellytä tuottamusta myyjän puolelta. Hinnanalennuksen ohella ostajalla on oikeus vaatia myös vahingonkorvausta myyjältä.²⁰⁶ Ostaja on oikeutettu vahingonkorvaukseen asunnossa olevan laaturiheen johdosta. Lisäksi edellytetään, että myyjä on toiminut huolimattomasti. Myyjä voi vapautua korvausvastuusta vain osoittamalla, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.²⁰⁷

²⁰³ Hoffrén 2013: 240

²⁰⁴ Ståhlberg – Karhu 2013: 79-80

²⁰⁵ Hoffrén 2013: 141

²⁰⁶ Keskitalo 2007: 231-232

²⁰⁷ Nevala 2016: 345

Pääsääntöisesti ostajalla ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen silloin, kun kyseessä on salainen virhe. Eräissä tapauksissa myyjällä voi olla vahingonkorvausvastuu myös salaisista virheistä, joista myyjä ei ollut tietoinen kaupantekohetkellä. Vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on tällöin, että asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut aihetta edellyttää, ottaen huomioon asunnon hinta ja ikä.²⁰⁸

Vahingonkorvauksen määrä määräytyy yleisten vahingonkorvausta koskevien periaatteiden mukaan. Siksi ostajalla on velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan pyrkiä rajoittamaan sopimusrikkomuksesta aiheutuvaa vahinkoa. Tämän velvollisuuden laiminlyönti voi johtaa siihen, että aiheutunutta vahinkoa ei korvata kokonaan. Korvauksesta voidaan joissain tapauksissa vähentää myös sen hyödyn arvo, jonka ostajan katsotaan saaneen siitä, että korjauksen yhteydessä vanha, kulunut laite on vaihdettu kokonaan uuteen laitteeseen, joka todennäköisesti kestää kauemmin kuin vanha laite olisi kestänyt. Toisaalta on aina myös otettava huomioon haitta, joka ostajalle on aiheutunut virheestä tai kaupan purkamisen perusteena olevasta sopimusrikkomuksesta.²⁰⁹ Korvattavia kuluja muun muassa kaupanteosta, sopimusrikkomuksen selvittämisestä sekä asiantuntijoiden palveluksien käytöstä aiheutuneet kulut, ainakin niiltä osin kuin on katsottu tarpeelliseksi.²¹⁰

Vahingonkorvausta voidaan sovittaa, mikäli se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vastapuolen mahdollinen myötävaikutusvahingon syntyyn, sopijapuolten varallisuus, asunnon kauppahinta, vahingon aiheuttaneen osapuolen mahdollisuudet ennakoita ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.²¹¹

Asuntokaupassa vahingonkorvausvastuu voi syntyä myyjän lisäksi myös asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön vastuusta. Erityisen merkityksellistä tämä on kunnossapidon ja muutostöiden yhteydessä sattuvissa vahingoissa. Asunto-osakeyhtiölle voi syntyä vastuu huonosta valvonnasta ja siitä, että korjauksia ei tehdä hyvän rakennustavan mukaisesti.²¹² Seuraavassa KKO:n tapauksessa

²⁰⁸ HE 14/1994 136

²⁰⁹ Nevala 2016: 346

²¹⁰ Keskitalo 2007: 233

²¹¹ Keskitalo 2007; s. 236-237

²¹² Ståhlberg – Karhu 2013: 19

KKO 2015/87 oli kyseessä kosteusvaurion korjaustyöt. 1950-luvulla rakennetun talon kylpyhuoneissa oli alun perin ollut ammeet. Vedeneristyksenä lattiassa oli ollut bitumisivelty huopa, joka oli sijainnut holvilaatan päällä. Huovan päällä oli ollut noin kymmenen senttimetriä paksu pintalaatta. A:n asunnossa oli edellisen osakkeenomistajan toimesta poistettu amme ja tilalle oli tehty suihkutila. Muutostyötä ei ollut tehty asunto-osakeyhtiön luvalla. A:n omistusaikana todettiin kosteuspoikkeamia pintalaatassa sekä seinien alaosassa. Vaurioiden todettiin johtuneen kylpyhuoneen muuttuneesta käyttötavasta. Asunto-osakeyhtiön kieltäytyttyä korjaamasta kosteusvaurioita A teetti korjauksen. Korkein oikeus velvoitti tuomiosta ilmenevillä perusteilla asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuunsa perusteella korvaamaan A:lle kosteusvaurioiden aiheuttamat korjauskustannukset. Käräjäoikeuden tuomio samasta tapauksesta päättyi samaan ratkaisuun. Käräjäoikeus velvoitti myös yhtiön suorittamaan A:lle vahingonkorvauksena kylpyhuoneen korjauskustannukset kanteessa vaaditun mukaisesti. Vaasan hovioikeus puolestaan kumosi käräjäoikeuden tuomion ja hylkäsi kanteen. KKO päätti asiassa, että tuomio kumotaan ja asia jätetään käräjäoikeuden tuomion lopputuloksen varaan.

4.5 Myyjän kunnianvastainen toiminta ja törkeä huolimattomuus

Ämmälän mukaan myyjän toiminta asuntokaupassa on kunnianvastaista ja arvotonta silloin kun myyjä on salannut tai pyrkinyt peittämään omassa tiedossaan olevia olennaisia seikkoja tai asunnossa on tehty luvattomia muutostöitä. Myyjä on myös saattanut tehdä itse huoneiston muutostyöt palkkaamatta töihin ammattitaitoista tai asiantuntevaa apua. Törkeänä huolimattomuutena voidaan pitää tilannetta, jossa rakentamisessa on käytetty materiaalia, joka rakennuttajan olisi pitänyt ammattitaitonsa perusteella pitänyt ymmärtää kestävyydeltään heikkolaatuiseksi tai vaaralliseksi terveydelle.²¹³

Törkeänä huolimattomuutena taas voidaan pitää sitä, että rakentamisessa on käytetty materiaalia, joka rakennuttajan olisi ammattitaitonsa perusteella pitänyt tietää heikkolaatuiseksi tai terveydelle vaaralliseksi.²¹⁴

²¹³ Ämmälä 2002: 123.

²¹⁴ HE 14/1994 102.

Mainitut poikkeussäännökset eivät oikeuta ostajaa viivyttämään reklamaation tekemisessä pitkään. Jos ostaja on aiheettomasti viivyttänyt reklamaatioilmoituksen tekemistä kohtuuttoman pitkään, arvioinnissa on asetettava vastakkain yhtäältä pykälässä tarkoitettut olosuhteet kuten virheen vakavuus tai myyjän kunnianvastainen toiminta tai törkeä huolimattomuus, sekä ostajan passiivisuus, ja ratkaistava, onko tilanne kokonaisuudessaan sellainen, että ostajan tulee viivyttelystä huolimatta voida vedota virheeseen.²¹⁵

KKO:n ratkaisussa KKO:2007:91 oli kysymyksessä reklamaatioajan kahden vuoden ylittyminen ja virheeseen vetoaminen sen jälkeen sillä perusteella, että myyjät olivat toimineet kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n 2 momentin mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota kaupan kohteen virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. Pykälän 3 momentin mukaan ostaja kuitenkin saa edellä mainitun määräajan estämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. KKO:n ratkaisu tapauksessa oli, että myyjä oli vedeneristyksen asianmukaisuutta koskeneet ostajien epäilyt hälventääkseen ja saadakseen nämä ryhtymään kauppaan antanut ymmärtää olevansa tietoinen kaupan syntymisen kannalta ratkaisevasta seikasta, vaikkei hän tosiasiallisesti ollut siitä tietoinen. Tällaisen väärän tiedon antamista edellä kerrotuissa olosuhteissa on pidettävä asuntokauppalain 6:14:3 momentissa tarkoitettuna kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä.

Hoffrénin mukaan virheriitojen yhtenä ongelmana on, että virhesäännöksissä kytketään merkittäviä oikeusvaikutuksia osapuolten huolimattomuuteen. Tämä johtaa väistämättä jossakin määrin syyttelevään riitelystä, jossa pyritään osoittamaan toisen osapuolen toimineen huolimattomasti. Kukaan ei mielellään myönnä toimineensa väärin voi sovinnon löytäminen olla vaikeaa.²¹⁶

²¹⁵ Ämmälä 2000: 123-124.

²¹⁶ Hoffrén 2013: 66

5. TUTKIMUSTULOKSET

Olen edellä tarkastellut käytetyn asunnon laatuvirheperusteita. Laatuvirheperusteen lähtökohtana on ollut asuntokauppalain 6:11 §, jonka perusteella arvioidaan, sitä onko asunnossa asuntokauppalain mukainen laatuvirhe. Jokainen asuntokauppa ja asunto ovat aina yksilöllisiä, joten asuntokauppalakia joudutaan soveltamaan hyvin usein aikaisemman oikeuskäytännön perusteella. Suoraa vastausta AskI ei välttämättä tilanteeseen anna, osittain myös senkin takia, että asuntokauppalaki on säädetty vasta 90-luvulla, sääntelemään asuntokauppaa. Käytetyn asunnon kaupassa laatuvirheitä ilmenee varsin usein, joten kaupan molempien osapuolien olisi hyvä täyttää omat velvollisuutensa ja tutustua hyvän asuntokaupan periaatteisiin ennen asunnon ostamista. Hyvällä ja rehellisellä kaupanteolla vältytään riidoilta, jotka koituvat varsin usein kalliiksi ja pitkiksi prosesseiksi. Salainen virhe on kuitenkin virheenä hankala ja aiheuttaa usein pitkälle meneviä oikeustaisteluita.

Asuntokauppaa ennen on varsin suotavaa tutustua kohteeseen hyvin. Ostajalla on velvollisuus tutustua kaupan kohteeseen ja pyytää tietoja myyjältä, joilla on merkitystä hänen ostopäätöksen tekemiseen. Myyjällä puolestaan on ehdoton velvollisuus antaa ostajalle tietoja asunnosta. Myyjällä oletetaan olevan kaupan kohteesta hyvä tietämys, sillä hän on asunut asunnossa ja tietää siten asunnon haitoista ja mahdollisista virheistä. Myyjän velvollisuus on kaunistelematta antaa totuudenmukaista tietoa kaupan kohteesta. Lojaliteettiperiaate velvoittaa myyjää olemaan tiedoissaan rehellinen ja vilpitön. Asuntokaupan jälkeen voi esiintyä virhetilanteita, jotka ostaja huomaa asuttuaan tovin asunnossa. Virheen havaitsemisen jälkeen ostajan velvollisuus on viipymättä ilmoittaa havaitsemastaan virheestä myyjälle.

Edellä käsitelty laatuvirhe käytetyssä asunnossa koostuu useista eri virheistä. Sopimuksella on tärkeä rooli kun tutkitaan vastuita virheistä. Kauppakirjaan voidaan ottaa mainintoja asunnon kunnosta, jolloin ostajalla ei ole mahdollisuus vedota enää kyseiseen virheeseen. Asuntokauppalain yleisen virhesäännöksen toisen kohdan mukaan asunnossa on virhe mikäli, se ei vastaa tietoja, jotka myyjä on antanut asunnosta. Myyjän tiedonantovelvollisuutta ei voida tarpeeksi korostaa. Tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat seikat kannattaa selvittää ennen kaupan tekemistä. Tässäkin kohtaa ensiarvoisen

tärkeää on muistaa myyjän rehellisyys ostajaa kohtaan. Asuntokauppalain neljännen kohdan mukainen laatuvirhesäännös koskee salaista virhettä. Salaisen virheen mukaan asunnossa on virhe kun se on kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostaja on edellyttänyt. Nämä virheet ovat yleensä salaisia, jolloin niiden havaitseminen esimerkiksi ennakkotarkastuksessa on vaikeaa.

Virhearviointiin ja seuraamuksiin vaikuttavat asunnon ikä ja suoritettavat korjaukset, asunnon hinta ja korjauksista aiheutunut arvonnousu. Myös asumis- ja terveyshaitta ovat omiaan vaikuttamaan siihen miten virhettä tulkitaan oikeuskäytännössä. Se, onko ostajalla oikeutta korvauksiin virheen aiheuttamista haitoista, perustuu usein siihen onko virhe ylittänyt merkittävyyss kynnyksen. Käytetyn asunnon kaupan luonteeseen kuuluu, että ostajan tulisi sietää poikkeamia normaalitasosta. Etenkin kuluttajariitalautakunta on linjannut, että 15 vuotta vanhat pinnat ovat tulleet tiensä päähän, eikä se siten ylitä virhekynnystä. Erityisesti salaisen virheen kohdalla ei riitä, että virhe on vaikutuksellinen, vaan virheeltä edellytetään merkittävää poikkeamaa. Oletuksena salaisen virheen osalta onkin se, että kumpikaan kaupan osapuolista ei ole ollut tietoinen virheen olemassaolosta ja siten virhekynnys on asetettu korkeammalle.

Ajatellen asuntokaupassa ilmeneviä laatuvirheitä, tyypillisimpiä niistä ovat kosteus- ja homevauriot sekä pinta-alavirheet. Käytetyn asunnon kaupassa kosteusvauriot aiheuttavat mittavasti riitoja. Kosteusvaurion havaittuaan ostajan kannattaa selvittää myös osake-yhtiön vastuu virheen korjaamiseksi. Asunto-osakeyhtiön vastuulla on rakenteisiin edenneet vauriot. Pintamateriaalien virheistä vastaa puolestaan usein myyjä. Mikäli asunnossa on tehty peruskorjauksia huolimattomasti ja vastoin määräyksiä on korjauksen tehneellä vastuu. Pinta-alavirheiden ongelmallisuus koskee lähinnä mittaamistapaa. Pinta-alavirheiden merkitys on ostajalle lähinnä taloudellinen, sillä asunnon hinta yleensä muodostuu pinta-alan mukaan. Pinta-alavirheiden osalta vaikutuksellisuus määräytyy yleensä poikkeaman suuruudesta. Ostajalla on mahdollisuus pyytää tarkistusmittausta ja siten välttää riidoilta. Ostajalta on pinta-alavirheidenkin osalta edellytetty pinta-alapoiskeaman sietämistä. Oikeuskäytännössä on katsottu, että n. 10 % poikkeama pinta-alasta on oikeuttanut hinnanalennukseen. Tietysti tässäkin kohtaa asunnon koolla on merkitystä.

Ennakkotarkastus kannattaa tehdä huolellisesti. Emme osta asuntoa kovin usein, joten ennakkotarkastukseen kannattaa paneutua ja selvittää kaikki ennakkotarkastuksen piiriin kuuluvat asiakirjat isännöitsijältä. Usein ennakkotarkastus tehdäänkin huolimattomasti ja siitä aiheutuu ostajalle yllättäviäkin vastuita. Esimerkiksi hän ei voi vedota virheeseen, mikäli se olisi pitänyt havaita ennakkotarkastuksessa. Asunnon kunnan voi tarkistaa käyttäen omaa järkeä ja harkintaa ja huolellista tapaa. Irtainten tavaroiden liikuttelu on sallittua ja suotavaa. Usein myyjä voi yrittää peittää asunnossa olevat vaurioituneimmat alueet. Pelkkä silmämääräinen tarkastelu ei riitä tuomaan esiin virheitä. Usein tuomioistuinten ratkaisuissa korostettiin ennakkotarkastuksen huolellisuutta. Aina kannattaa käyttää myös apunaan ulkopuolista asiantuntijaa, mikäli omat taidot eivät riitä kunnan tarkistamiseen. Ennakkotarkastus kannattaa ulottaa myös asunto-osakeyhtiöön ja sen asiakirjoihin kuten isännöitsijätodistukseen. Erityisesti kannattaa kiinnittää huomiota sen taloudelliseen tilanteeseen ja mahdollisiin suunniteltuihin ja suunnitteilla oleviin remontteihin. Näin ollen yllättäviltä ja suurilta kustannuksilta säästytään. Asiantuntijan tuntijän avulla voidaan mahdollisten havaittujen virheiden osalta myös pyytää myyjältä hinnanalennusta.

Ostajan ennakkotarkastuksen vastakohtana on myyjän tiedonantovelvollisuus. Myyjä on velvollinen antamaan salailematta kaikki tiedot asunnon kunnosta ja muista seikoista ostajalle. Myyjä on vastuussa, mikäli hän jättää tietoja antamatta. Myyjän kannattaa oman etunsa vuoksi olla rehellinen tiedonannossaan. Myyjä on kuitenkin asunut asunnossa ja on siten asunnon asiantuntija. Mikäli myyjä antaa ostajalle harhaanjohtavia tai vääriä tietoja syntyy hänelle virhevastuu. Tiedonantovirheen ongelmakohtia ovat salaiset virheet, joiden vastuunjako on hyvin vaikea. Vaikeaksi sen tekee se onko myyjä tiennyt salaisesta virheestä vai ei?

Asunnosta havaitusta virheestä on aina ilmoitettava myyjälle viipymättä. Mikäli virheestä ilmoitetaan liian myöhään ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan virheestä kahden vuoden kuluessa siitä kun hän sai asunnon hallintaansa. Ostajalla on virheen seuraamuksina oikeus pyytää hinnanalennusta, mikä on yleisin asuntokaupan seuraamus. Lisäksi hän on oikeutettu kaupan purkuun, mikä on yleensä viimesijaisin vaihtoehto kun hinnanalennus ei ole kohtuullinen. Ostajalla on oikeus myös vahingonkorvauksiin. Maksusta pidättäytymistä pidetään taas ensisijaisena virheen seuraamuksena.

Kuten edellä on huomattu käytetyn asunnon virheperusteet ovat hyvin moninaiset ja asuntokauppalaki on osittain tulkinnanvarainen. Hyvään lopputulokseen asuntokaupassa päästään useimmiten huolellisella selonotolla ja tarkastuksella. Käytetyn asunnon kaupassa on kuitenkin enemmän ongelmakohtia, jotka täytyy kaupassa ottaa huomioon.

LÄHDELUETTELO

HE 14/1994 Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

Hoffren, Mia (2009). Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen.

Hoffren Mia (2009). Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Oikeustiede- Jurisprudencia 2009 XL II, Referee artikkeli. Saatavissa Internetissä: <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/oikeustiede/8408.pdf>

Hoffren, Mia & Vahtera Veikko. (2013). Myyjän, isännöitsijän ja asunto-osakkeiden kaupan yhteydessä annetun isännöitsijäntodistuksen tiedoista. Defensor Legis N:o 5/2013. Saatavissa Internetissä: https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/defensor_legis/11265.pdf

Hoffren, Mia (2013). Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki. Talentum Media Oy.

Hoffrén, Mia (2009). Millainen virhe vaikuttaa kauppaan. Oikeustieto 3/2009

Hoppu, Esko & Hoppu, Kari (2016). Kauppa- ja vaarallisuus oikeuden pääpiirteet. Helsinki. Talentum Media Oy.

Kartio, Leena (2001) Esineoikeuden perusteet. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus.

Kartio, Leena (1996) Asunnon tarpeisto ja ainesosat. Oikeustieto 1/1996.

Kasso, Matti (2010). Näin teet asuntokaupan. Edita publishing.

Kasso, Matti (2014). Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum Media Oy.

Keskitalo, Petri (2012). Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki. Edita Publishing Oy.

Koskinen, Tiina (2010). Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki. Talentum Media Oy.

Koskinen, Tiina (2004). Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki. Talentum Media Oy.

Kyllästinen, Esa (2012). Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 6/2012. Saatavissa Internetissä:

https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/defensor_legis/9277.pdf

Lohi, Tapani (1999). Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu. Lakimies 1999 s.43-59.

Nevala Tapio (2016). Asuntokauppalaki. Helsinki. Talentum Media Oy.

Palo, Marianne- Linnainmaa, Leena (2007). Asunnonhankintaopas. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus.

Palo, Marianne- Linnainmaa, Leena (2002). Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä.

Palo-Linnainmaa-Alppi-Tikkanen, () Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö

Peltonen, Anja & Määttä, Kalle (2015). Kuluttajansuojaoikeus. Helsinki. Talentum Media Oy.

Saarikoski, Michael (2006) Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona asunnon ja kiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 2/2006.

Saarnilehto, Ari (2000). Varallisuusosoikeuden kantavat periaatteet. Helsinki. Werner Söderström lakitieto Oy.

Simonen, Irja (2000) Asuntokauppariidat, Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoin 1/1998- 6/2000. Helsinki. Kauppakaari Oyj Lakimiesliiton kustannus.

Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha (2013). Suomen vahingonkorvausoikeus. Helsinki. Talentum Media Oy.

Välimäki, Kaj (2000). Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Defensor legis 2000/6.

Ämmälä, Tuula (2002). Virhe - erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Jyväskylä. Wsoy Lakitieto.