

Kirsi Laine

KOHTI RIIDATTOMIA KIINTEISTÖKAUPPOJA

Liiketalouden koulutusohjelma
yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto
2010

KOHTI RIIDATTOMIA KIINTEISTÖKAUPPOJA

Laine, Kirsi
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Huhtikuu 2010
Ohjaaja: Mattila, Timo
Sivumäärä: 64
Liitteitä: 0

Asiasanat: kiinteistönkauppa, asuinrakennukset, riita-asiat, virheet

Opinnäytetyön aiheena olivat kiinteistönkauppaan liittyvät riidat. Aihe oli rajattu koskemaan yksityishenkilöiden välisiä asuinkiinteistöjen kauppia. Riidoilla tarkoitettiin tilanteita, joissa ostaja reklamoi myyjälle virheestä kiinteistön kaupassa, eivätkä osapuolet ole yksimielisiä virheen laadusta, olemassaolosta tai seurauksesta. Opinnäytetyössä selvitettiin, minkälaisista asioista riidat syntyvät ja esiintyykö riidoissa toistuvia ja tyypillisiä piirteitä. Näiden kysymysten kautta päästiin riitojen syiden jäljille. Riitojen syiden kautta voitiin ryhtyä selvittämään opinnäytetyön pääkysymystä, voitaisiinko riitoja vähentää muuttamalla kiinteistökaupan toimintatapoja.

Teoriataustana aiheelle käytettiin kiinteistökauppaa sääntelevään lainsäädäntöön pohjautuvaa kirjallisuutta. Varsinainen tutkimusaineisto koostui kuluttajariitalautakunnan (ent. kuluttajavalituslautakunta) käsittelemistä riitatapauksista. Aineistoon kuului 110 riitatapausta, joista kuluttajariitalautakunta oli antanut ratkaisusuosituksensa vuosina 2006–2008.

Aineiston riitatapauksissa kyse oli pääsääntöisesti laatuvirheistä. Tyypillisimmin virheet liittyivät myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin tai sitten kyseessä oli salainen virhe. Lisäksi kuluttajariitalautakunta joutui tapauksissa ottamaan kantaa esimerkiksi reklamaation suorittamiseen laissa säädetyssä ajassa. Noin puolessa tapauksista kuluttajariitalautakunta suositti hyvityksen maksamista, ja puolessa tapauksista se ei katsonut olevan hyvitykseen oikeuttavaa virhettä.

Tutkimuksen myötä kiinteistökaupan ongelmakohtina esiin nousivat kiinteistökaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Myyjät eivät ymmärtäneet tiedonantovelvollisuutensa laajuutta, ja ostajat olivat tietämättömiä myyjän ja ostajan välisestä vastuunjaosta. Lisäksi hämmennystä aiheuttivat kiinteistön kauppajen yhteydessä yleistyneet kuntotarkastukset. Osapuolille oli epäselvää se, mitä kuntotarkastusraportti kertoo ja miten se vaikuttaa osapuolten vastuuseen.

Tutkimuksen tuloksena todettiin, että kaupan osapuolia auttaisi ohjeistus, jossa kerrottaisiin, mitä myyjän tulee kertoa myytävästä kiinteistöstä, miten osapuolten vastuu jakautuu ja mitä kaikkea kauppakirjaan kannattaa kirjata. Ohjeita on kyllä olemassa, mutta ne eivät tavoita kaikkia niitä tarvitsevia.

DISPUTES IN REAL ESTATE BUSINESS AND HOW TO PREVENT THEM

Laine, Kirsi
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business and Administration
April 2010
Supervisor: Mattila, Timo
Number of pages: 64
Appendices: 0

Key words: real estate, residential building, civil action, defect

The purpose of this thesis was to research how the number of disputes could be reduced in the real estate business. The first topic of research was why parties were arguing with each other. After the reasons were found, it became possible to consider whether there were means to reduce disputes by changing practices.

The theoretical background was based on literature about real estate legislation. The primary source material consisted of cases resolved by the Consumer Disputes Board. There were 110 cases of housing transactions between private persons. The cases were resolved in 2006-2008.

The disputes resolved by the Consumer Disputes Board were a consequence of defects related to the sale of a used house. Typically the defects were latent defects or the seller had provided false or inadequate information. The most usual consequence was a reduction in the price. In a half of the cases The Board made a recommendation to the seller to reduce the price. In the other half of the cases there weren't any defects and no consequences were recommended.

Typically the problem seemed to be ignorance. Sellers and buyers did not know about their rights and obligations. The sellers did not know how much information they have to provide concerning a house. The buyers were ignorant of liability distribution between seller and buyer. Even if the parties had used assistance of professionals to examine the condition of the house, there was ignorance of liability distribution in many cases.

As a result, it was found that the sellers and buyers need more information about how they should act and how to write a contract. There is some information available in libraries and the internet, but it is not enough.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Kiinteistön kauppa	5
1.2	Tutkimuskysymys	6
1.3	Lähteet	7
2	LÄHTÖKOHDAT.....	9
2.1	Kiinteistökaupan amatöörit ja ammattilaiset	9
2.1.1	Kaupan osapuolet	9
2.1.2	Ammattilaiset osapuolten apuna	12
2.2	Kauppakirja.....	16
2.3	Maakaaren virhesääntely	21
3	RIIDAN AIHEENA KIINTEISTÖN KAUPPA	26
3.1	Tapaukset kertovat	26
3.2	Osapuolten välinen sopimus ja myyjän antamat tiedot	32
3.2.1	Tiedonantovelvollisuus	35
3.2.2	Pinta-alavirheet.....	41
3.3	Salainen virhe	43
4	KOHTI RIITOJEN VÄHENEMISTÄ	49
4.1	Hyvät toimintatavat kiinteistön kaupassa	49
4.2	Kuntotarkastuksen merkitys	51
4.3	Kiinteistön kauppa on sopimus	56
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	58
	LÄHTEET.....	62

1 JOHDANTO

1.1 Kiinteistön kauppa

Esineet jaetaan kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Kiinteisiin esineisiin kuuluu maapohja, ja tärkein kiinteiden esineiden ryhmä on kiinteistöt. Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty itsenäinen maanomistuksen yksikkö, ja jokaisella rekisteriyksiköllä on oma kiinteistötunnus. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 1998, 6-8.) Kyse on siis täysin yksilöidyistä ja ainutlaatuisista esineistä.

Kiinteistöön kuuluvat siihen fyysisessä yhteydessä olevat esineet kuten rakennukset. Lisäksi kiinteistöön kuuluvat esineet, joilla on pysyvää käyttöä kiinteistön tarkoitusta varten. Kiinteistöön kuuluvat esineet ovat kiinteistön ainesosia tai tarpeistoa. Niillä pitää olla myös omistuksellinen yhteys kiinteistöön: kiinteistön omistaja omistaa myös ainesosat ja tarpeiston. Näin ollen rakennukset toisen maalla eivät kuulu kiinteistöön, vaikka fyysinen yhteys on olemassa. Kiinteistön luovutuksessa kiinteistöön kuuluvat ainesosat ja tarpeisto siirtyvät kiinteistön mukana luovutuksensaajan omistukseen. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 1998, 26-27.)

Kiinteistön kauppa eroaa irtaimen esineen kaupasta monella tavalla. Kaupan yksilöllisyys on yksi kiinteistön kaupan tyypillisistä piirteistä. Siksi kohteen laadullisten ominaisuuksien selvittämisellä on kaupanteossa keskeinen merkitys. Lisäksi kiinteistön kaupassa kohteen käyttöä rajoittavilla viranomaisten päätöksillä ja mahdollisesti kiinteistöön kohdistuvilla kolmannen oikeuksilla on suurempi merkitys kuin irtaimen kaupassa. Kaupan kohteen lisäksi kiinteistön kaupassa kaupan osapuolet poikkeavat irtaimen kaupalle tyypillisestä tilanteesta. Kiinteistön kaupan osapuolet ovat useimmiten yksityishenkilöitä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 19-20.)

Kiinteistönkauppaa säännellään maakaassa (540/1995). Maakaarta sovelletaan luovutussääntöihin. Säännöllä tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden saamista. Kiinteistön kauppa on yleisin luovutussääntö. Muita luovutussääntöjä ovat muun muassa vaihto ja lahja. Sen sijaan esimerkiksi perintöön tai ositukseen perustuviin sääntöihin maakaarta ei sovelleta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 21-22.)

Vuonna 2008 Suomessa tehtiin 67 791 kiinteistökauppaa. Näiden kauppajen seurauksena 340 624 hehtaaria maata vaihtoi omistajaa. Kiinteistökaupoista pientalokauppoja oli 15 125 ja pientalotonttien kauppajia 7 940. Loma-asumiseen liittyviä kiinteistökauppoja tehtiin 15 200 kappaletta. Vuonna 2008 kiinteistökauppajien määrät ja kauppahinnat laskivat edellisestä vuodesta. Pientalokauppoja tehtiin 15 % vähemmän, pientalotonttien kauppajia 20 % vähemmän ja loma-asumiseen liittyviä kiinteistökauppoja 2 % vähemmän kuin vuonna 2007. (Maanmittauslaitos 2009, 8, 14.) Muut kiinteistökaupat ovat esimerkiksi peltokauppoja, metsäkauppoja, tai liike- tai teollisuuskiinteistöjen kauppajia. Tämän työn kannalta mielenkiintoisia ovat kuitenkin juuri pientalojen, pientalotonttien ja loma-asumiseen liittyvät kaupat.

1.2 Tutkimuskysymys

Kiinteistön ostaminen on monille ainutkertainen tapahtuma, ja siihen saattaa sisältyä suuria odotuksia ja unelmiakin. Lisäksi usein kiinteistön hinta on pienen omaisuuden suuruinen, ja kaupan taustalla on vuosien työ ja säästäminen. Kiinteistökaupoissa on siis kyse suurista asioista, ja silloin riitakin voi olla herkässä. Kiinteistökauppoihin liittyvät riidat ovat usein pitkiä ja kalliita, jolloin unelma muuttuukin painajaiseksi sekä henkisesti että taloudellisesti. Tässä työssä kiinteistönkauppaan liittyvät riidat nostetaan kiinnostuksen kohteeksi. Tarkemmin sanottuna kiinnostus kohdistuu tilanteisiin, joissa ostaja reklamoi myyjälle kaupan kohteen virheestä, eivätkä osapuolet ole yksimielisiä virheen olemassaolosta, laadusta tai seurauksesta.

Maakaassa (540/1995) on säännökset siitä, milloin kiinteistön kaupassa on virhe. Kaupan kohteen yksilöllisyydestä johtuen yksiselitteisen luettelon tekeminen siitä, mitkä seikat ovat virheitä kiinteistön kaupassa, ei ole mahdollista. Näin ollen virheen määrittely maakaassa lähtee osapuolten välisestä sopimuksesta. Virhe on olemassa,

jos kaupan kohde ei jossakin suhteessa ole sellainen kuin on sovittu tai sellainen, mitä ostaja on voinut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Virhe kiinteistön kaupassa ei siis tarkoita kohteen viallisuutta sinänsä. Jos molemmilla osapuolilla on kauppaa tehtäessä tieto vioista ja puutteista, kaupan kohde on niistä huolimatta sellainen kuin on sovittu. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 122-123.) Tällainen virheen määrittely johtaa siihen, että riitatilanteessa ratkaisevaksi nousee se, mitä on sovittu ja mitä ostaja on voinut perustellusti kaupan kohteelta edellyttää.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää riitojen syitä ja pohtia, voitaisiinko näihin syihin vaikuttaa. Oleellisin kysymys on se, voitaisiinko kiinteistönkauppaan liittyviä riitoja vähentää muuttamalla kiinteistönkaupan käytäntöjä. Lähtökohtana pidetään kuitenkin nykyinen lainsäädäntö, eikä sille ole tarkoitus etsiä vaihtoehtoja. Tämän kysymyksen selvittämiseksi on aluksi saatava tietää, mistä riidoissa on kyse eli mistä riidellään. Tätä kysymystä lähdetään selvittämään kuluttajariitalautakunnassa käsiteltyjen riitatapausten avulla. Pyrin löytämään aineistosta tyypillisiä ja usein toistuvia piirteitä sekä pohtimaan syitä näiden piirteiden yleisyydelle. Kun riitojen syihin päästään käsiksi, on mahdollista pohtia myös sitä, ovatko kiinteistönkauppaan liittyvät käytännöt kohdallaan vai voitaisiinko riitoja vähentää käytäntöjä muuttamalla.

Aiheen käsittely rajautuu asumiseen ja loma-asumiseen liittyviin kiinteistökauppoihin. Tämä rajaus johtuu lähdeaineiston valinnasta. Kuluttajariitalautakunta ratkaisee vain asumiseen liittyvien kiinteistökauppojen riitatilanteita. Tapausaineistoon kuuluu 110 tapausta, mikä ei riitä tilastollisten näkemysten esittämiseen. Sen sijaan tapausaineisto riittää hyvin nostamaan esiin erilaisia riitoja. Aineistosta saadaan näkyville laaja riitojen kirjo ja tyypillisimmät tapaukset nousevat esiin, vaikka varmasti erilaisia riitoja jää vielä ulkopuolellekin. Lisäksi aineisto rajaa aiheen käsittelyn yksityishenkilöiden välisiin riitatilanteisiin. Näin ollen tapausten osapuolilla ei pääsääntöisesti ole kiinteistökaupan tai rakennusalan asiantuntemusta.

1.3 Lähteet

Tässä työssä käytetty aineisto koostuu kuluttajariitalautakunnassa (entinen kuluttajavalituslautakunta) käsitellyistä tapauksista. Kuluttajariitalautakunnan toimintaa sääte-

lee laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007). Alun perin lautakunnan tarkoitus oli antaa suosituksia kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien välisissä kulutushyödykkeen hankkimista koskevissa erimielisyyksissä. Vuonna 1995 lautakunnan tehtäviä laajennettiin. Lautakunnan ratkaistavaksi lisättiin asuntokauppa-asiat. Asuntokauppa-asioiden osalta lautakunnan ratkaistavaksi tulivat samalla myös yksityishenkilöiden väliset kaupat. (HE 115/2006)

Vuonna 2005 kuluttajavalituslautakunta käsitteli 3 680 tapausta. Tapausten keskimääräinen ratkaisuaika oli tuolloin noin yksi vuosi. Asuntokauppa-asioissa käsittelyaika oli noin 1,5 vuotta. (HE 115/2006) Vuonna 2007 voimaan tulleen lakiuudistuksen, jonka myötä lautakunnan nimi muuttui kuluttajariitalautakunnaksi, tarkoituksena oli parantaa lautakunnan toimintaedellytyksiä. Lisääntyneiden tapausten myötä pidentyneitä käsittelyaikoja haluttiin lyhentää oikeussuojan parantamiseksi. Tähän haasteeseen vastattiin muutoksilla lautakunnan asettamiseen, kokoonpanoon ja menettelytapoihin. Lisäksi samalla nähtiin tarpeelliseksi mahdollistaa ryhmävalitus sekä laajentaa lautakunnan toimivaltaa asuinhuoneiston vuokraa koskevissa asioissa. (HE 115/2006)

Lain kuluttajariitalautakunnasta (8/2007) 1 § määrittelee lautakunnan kuluttajariita-asioita käsitteleväksi riippumattomaksi ja puolueettomaksi oikeussuojaelimeksi. Lautakunnan toimivalta määritellään 2 §:ssä. Pykälän toisen kohdan mukaan lautakunta antaa ratkaisusuosituksia ”asunnon kauppaan liittyvissä asioissa, joita kuluttajat, asuntoyhteisöt taikka asunnon myyjinä tai tarjoajina ovat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi”. Tämä sisältää kaikki asuntojen hankintaa liittyvät asiat. Kauppojen lisäksi tämä koskee myynti- ja ostotarjouksista sekä käsirahasopimuksista johtuvia riitoja. (HE 115/2006)

Kuluttajariitalautakunnan toimivalta rajaa tässä työssä käsiteltäviä kiinteistökauppariitoja. Käsittelyssä ovat siis vain kiinteistökaupat, joissa on kyse asunnon kaupasta. Lisäksi asian voi saattaa käsittelyyn vain yksityishenkilö tai asuntoyhteisö. Näin käsittelyyn ei oteta oikeushenkilön tekemää valitusta tai valitusta, jonka on tehnyt elinkeinotoimintaa harjoittava henkilö. Esimerkiksi useita sijoitusasuntoja omistavan henkilön on katsottu olevan elinkeinonharjoittajan asemassa (Keskitalo 2004, 89).

Yksinkertaistettuna tarkastelussa ovat yksityishenkilöiden omakotitalo-, omakotitontti- ja loma-asuntokaupat.

Tämän työn tutkimusaineisto koostuu kuluttajariitalautakunnassa käsitellyistä kiinteistön kauppaan liittyvistä riitatapauksista. Aineistoon kuuluu 110 riitatapausta, joista kuluttajariitalautakunta on antanut ratkaisut vuosien 2006-2008 aikana¹. Aivan kaikissa tapauksissa tosin ei ole kyse virheestä kiinteistön kaupassa, vaan joukossa on tapauksia, joissa on kyse kiinteistönvälittäjän toiminnan virheestä.

Lähdekirjallisuudesta Marjut Jokelan, Leena Kartion ja Ilmari Ojasen kommentaari-teos Maakaari on tarjonnut työlle selkänöjan keskeisimmän lainsäädännön osalta. Käytännönläheisemmän näkökulman kiinteistökauppaan on tarjonnut Matti Kasson Asunto- ja kiinteistökauppa sekä Leena Linnainmaan ja Marianne Palon Omakotitalon kauppa. Koska lainsäädäntö antaa vain puitteet käytännön toimille, oli tarpeen selvittää myös sitä, minkälaisia käytäntöjä kiinteistön kaupassa nykyisen lainsäädännön aikana suositellaan käytettäväiksi. Tässä tehtävässä kullän arvoisiksi osoittautuivat Kuluttajaviraston internet-sivut.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kiinteistökaupan amatöörit ja ammattilaiset

2.1.1 Kaupan osapuolet

Kiinteistökaupan osapuolet ovat myyjä ja ostaja. Usein molemmat osapuolet ovat yksityishenkilöitä. Tämän työn tapausaineistossa kyse on yksityishenkilöiden välisistä kaupoista yhtä poikkeusta lukuun ottamatta. Tästä syystä tässä ei käsitellä oikeus-

¹ Aineistoon kuuluvien tapausten ratkaisuja on siis antanut sekä kuluttajariitalautakunta että kuluttajavalituslautakunta. Koska kyse on kuitenkin samasta toimijasta, käytän selvyuden vuoksi koko ajan nimitystä kuluttajariitalautakunta.

henkilöitä kaupan osapuolina. Sen sijaan kuolinpesät ovat aineistossa myyjinä vahvasti edustettuna, joten käsittelen myös kuolinpesää kiinteistökaupan osapuolena.

Laki sääntelee pääosin myyjän päätöksentekoa. Ensinnä kiinteistökaupassa on selvitettävä, kuka on oikea myyjä eli kuka kiinteistön omistaa. Lisäksi on huomioitava, onko omistajia yksi vai useita, onko omistaja täysivaltainen ja vaikuttaako hänen mahdollinen avioliittonsa kauppaan.

Kun kiinteistö on kahden tai useamman henkilön omistama, yhteisomistussuhdetta sääntelee laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958). Kuitenkin aviopuolisoiden välisiä varallisuussuhteita sääntelee avioliittolaki (234/1929) ja jakamattoman kuolinpesän osakkaiden välisiä suhteista perintökaari (40/1965). Pääsääntö on, että yhteisesti omistetun kiinteistön myymisestä tai sellaisen hankkimisesta on päätettävä yhdessä. Käytännössä siis kaikkien yhteisomistajien on allekirjoitettava kauppakirja. Yhteisomistajat omistavat kiinteistöstä pääluvun mukaisen määrääosuuden, jos muuta ei voida osoittaa sovitun. Jos kiinteistön ostajat haluavat omistussuhteiden poikkeavan pääluvun mukaisesta suhteesta, asia on syytä mainita kauppakirjassa. (Kasso 2005, 2-3.)

Usein kiinteistökaupassa puoliset ovat yhdessä ostajana tai myyjänä. Jos aviopuolisot, rekisteröidyn parisuhteen osapuolet tai avopuolisot omistavat kiinteistön yhdessä heidän täytyy olla myös yhdessä myyjinä. Jos puoliset ovat yhdessä ostajina, heidän on etukäteen sovittava, minkälaisin osuuksin kiinteistö omistetaan. Omistusosuuksilla on merkitystä mahdollisessa erotilanteessa tai toisen puolison kuollessa. Erityisesti avopuolisille omistusosuuksista sopiminen on merkittävää, koska avopuolisolla ei ole mitään oikeutta toisen osapuolen yksin omistamaan omaisuuteen. Avopuoliso voi myös myydä perheen yhteisenä kotina toimivan asunnon ilman toisen avopuolison suostumusta, mikä ei avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa ole mahdollista. Vaikka avioliitossakin kumpikin puoliso pääsäännön mukaan määrää yksin omasta omaisuudestaan, puolisoiden yhteisen kodin myymiseen tarvitaan toisen puolison suostumus. (Linnainmaa & Palo 2005, 101, 103.)

Kiinteistökaupassa myyjänä on usein jakamaton kuolinpesä. Kuolinpesän muodostavat vainajan perilliset sekä mahdollinen aviopuoliso ja testamentinsaaja. Kun kuolin-

pesä omistaa kiinteistön, kaikki pesän osakkaat osallistuvat kiinteistöä koskeviin päätöksiin joko henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä. Perinnönjakoon saakka kuolinpesän yhteisomistus on jaotonta, eikä osakas voi luovuttaa mitään määrättyä osaa pesään kuuluvasta omaisuudesta. (Kasso 2005, 31-32.) Kauppakirjaan tarvitaan siis kaikkien kuolinpesän osakkaiden allekirjoitukset tai yksilöidyt valtakirjat. Leski voi olla kuolinpesän osakas avio-oikeuden perusteella, perillisenä tai yleistestamentinsaajana. Tällöin myös lesken on oltava myyjänä kiinteistökaupassa. Jos leski ei ole kuolinpesän osakas, hänellä on kuitenkin hallintaoikeus asuntoon. Kuolinpesän osakkaat voivat myydä asuinkiinteistön, jos he saavat siihen lesken suostumuksen. Toisaalta myös lesken toimintaa rajoittavat samat säännöt kuin puolison eläessä. Leski tarvitsee puolisoiden yhteisenä kotina toimineen asunnon myyntiin kuolleen puolison perillisten suostumuksen siinäkin tapauksessa, että kaupan kohde on avio-oikeudesta vapaata omaisuutta. Kuvatut lesken asemaa koskevat säännöt eivät koske avopuolisoita. (Linnainmaa & Palo 2005, 105, 107-108.)

Kiinteistökaupan osapuolena voi olla vajaavaltainen henkilö tai henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Tällaisissa tapauksissa kiinteistökauppaan liittyy myös edunvalvoja. Edunvalvojan tarkoituksena on valvoa sellaisen henkilön etua ja oikeuksia, joka ei itse voi hoitaa asioitaan esimerkiksi vajaavaltaisuutensa tai sairautensa vuoksi. Yleisin tämänkaltainen tilanne on asuntokauppa, jossa myyjänä tai ostajana on alaikäisiä lapsia. (Kasso 2005, 56-57.) Vaikka edunvalvoja hoitaa päämiehensä omaisuutta, merkittäviin oikeustoimiin kuten kiinteistökauppaan hän tarvitsee maistraatin luvan. Kauppa ei sido päämiestä, jos edunvalvoja on tehnyt sen ilman maistraatin lupaa. Lupa voidaan kuitenkin myöntää myös kaupanteon jälkeen. Ostajan kannattaa kuitenkin varmistua ennen kaupantekoa siitä, että lupa on myönnetty, jos myyjänä on henkilö, jota edustaa edunvalvoja. Kauppakirjaan myyjäksi merkitään päämies itse. Kauppakirjan allekirjoittaa kuitenkin päämiehen edunvalvoja tai edunvalvojat. (Linnainmaa & Palo 2005, 116-117.)

Sekä myyjä että ostaja voi valtuuttaa asiamiehen hoitamaan kiinteistökaupan puolestaan. Myyntivaltuutus on annettava kirjallisesti ja siinä on yksilöitävä myytävä kiinteistö. Ostovaltuutus voi sen sijaan olla vapaamuotoinen, mutta käytännössä se yleensä annetaan kirjallisesti epäselvyyksien välttämiseksi. Asiamies allekirjoittaa kiinteistön kauppakirjan valtuuttajan nimissä ja valtuuttajan lukuun. Valtuutus voi-

daan peruuttaa milloin tahansa ottamalla valtakirja takaisin. Kiinteistönkaupassa ostaja ei kuitenkaan voi valtuutettuna edustaa myyjää kaupanvahvistustilaisuudessa. Kiinteistönkaupasta voidaan tehdä myös toimeksiantosopimus, jolloin ostaja sopii toisen henkilön kanssa kiinteistön ostosta toimeksiantajan lukuun mutta edustajan nimissä. Tällainen välillinen edustus eroaa valtuutuksesta siten, että edustaja toimii omissa nimissään ja todellinen ostaja pysyy sivullisiin nähden salaisena. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 1998, 153-156.)

2.1.2 Ammatillaiset osapuolten apuna

Useimmiten asunto- ja kiinteistökaupoissa on mukana kiinteistönvälittäjä. Asuntokaupoista yli 80 % tehdään kiinteistönvälittäjän avulla. Välittäjä ei ole kaupan osapuoli. Välittäjän tehtävä on saattaa kaupan osapuolet yhteen ja saada kauppasopimus aikaan. Välittäjällä on velvollisuuksia molempia osapuolia kohtaan. (Kasso 2005, 569.) Välittäjän asemaa ja toimintaa sääntelevät laki kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta (1075/2000) ja laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000).

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä edellyttää kiinteistönvälittäjältä tehtävän hoitamista ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä toimeksiantajan että vastapuolen edut huomioon ottaen (7 §). Välittäjän toiminnan on vastattava markkinointia ja välitystehtävään on ryhdyttävä viivytyksettä. Myös vastapuolen edun huomioiminen on poikkeuksellinen vaatimus, sillä palkkion maksamisesta vastaa yksin toimeksiantaja. Vaatimus vastapuolen edun huomioimisesta ei kuitenkaan ole vaatimus puolueettomuudesta. Välittäjä on toimeksiantajan asiamies, mutta hänen on huolehdittava, ettei kumpikaan osapuoli joudu kärsimään esimerkiksi kohtuuttomista sopimusehdoista. Lisäksi välittäjällä on tiedonantovelvollisuus myös ostajaa kohtaan. Välittäjän on hoidettava velvoitteensa huolellisesti vahingonkorvausvelvollisuuden uhalla. Kiinteistönvälittäjän vahingonkorvausvelvollisuus voi kohdistua sekä toimeksiantajaan että vastapuoleen. (Halila & Hemmo 2008, 158-159.)

Lainsäädännön lisäksi kiinteistönvälittäjän tehtävää määrittävät hyvä kiinteistönvälitystapa ja yksittäinen toimeksiantosopimus. Hyvä kiinteistönvälitystapa on kiinteis-

tönvälitysalan itsesääntelyä. (Halila & Hemmo 2008, 159.) Hyvä välitystapa käsittää toiminnalle asetetut laadulliset, eettiset ja moraaliset vaatimukset, joita ovat esimerkiksi toiminnan luotettavuus, tunnollisuus, avoimuus ja lojaalisuus molempia osapuolia kohtaan (Kasso 2005, 573). Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet voivat perustua myös informaatioon, jota on annettu välityspalveluja markkinoitaessa (Halila & Hemmo 2008, 160).

Kiinteistönvälittäjän tehtävät eivät pääty kaupan päättämiseen. Tämän jälkeen välittäjän tehtäviä voivat olla auttaminen kauppahintasaatavan perimisessä, kohteen vapauttamisessa ostajan käyttöön tai kohteen vapauttamisessa panteista sekä kirjaamistoimissa auttaminen. Kiinteistönvälittäjältä edellytetään alan lainsäädännön tunte- musta sekä ammattitaitoa, johon kuuluu kyky arvioida realistisesti myyntiaika ja hin- ta, oikeiden tietojen hankkiminen sekä kohteen tehokas markkinointi. (Halila & Hemmo 2008, 160.)

Kiinteistönvälittäjällä on sekä tiedonanto- että selonottovelvollisuus. Jo ennen toi- meksiantosopimuksen tekemistä välittäjän pitää antaa toimeksiantajalle tiedot, joiden hän tietää tai joiden hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupan päättämiseen, jos tiedot voivat vaikuttaa sopimuksen tekemiseen. Välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle välityssopimuksen sisällöstä sekä arvioitava ennen sopimuksen tekemistä saatavissa oleva hinta ja odotettavissa oleva myyntiaika. Sopimuksen voimassaoloaikana välit- täjän on kerrottava toimeksiantajalle, onnistutaanko kauppa tekemään suunnitellulla tavalla. (Halila & Hemmo 2008, 165-166.)

Asuntokauppalaissa ja maakaarella säädetty tiedonantovelvollisuudet koskevat myy- jää, eivät välittäjää, mutta niillä on kuitenkin välillinen vaikutus myös välittäjään. Välittäjän on annettava ostajalle kaikki tiedot, joiden hän tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Tiedonantovelvollisuus koskee myös toimeksian- tajan kannalta kielteisiä seikkoja. Ostajan on kuitenkin itse osattava kysyä hänelle erityisesti merkityksellisiä seikkoja, joista välittäjä ei voi olla selvillä. (Halila & Hemmo 2008, 164, 166.)

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden osalta välittäjältä vaadittavaa tasoa korottaa hänen ammattitaitonsa. Välittäjän kannalta ongelmallista on kuitenkin se, kuinka pal-

jon hän voi luottaa muilta saamiinsa tietoihin. Jos on aihetta epäillä, että tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välittäjällä on velvollisuus tarkistaa tiedot ja oikaista virheet. Jos tietoja ei ole mahdollista tarkistaa ilman kohtuutonta vaivaa, välittäjän on ilmoitettava ostajalle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. (Halila & Hemmo 2008, 166-167.)

Kiinteistönvälitysliike voi joutua vahingonkorvausvastuuseen sekä toimeksiantajalle että toimeksiantajan vastapuolelle. Toimeksiantaja voi vaatia välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, joka on aiheutunut virheestä välittäjän suorituksessa. Toimeksiantajan on osoitettava välittäjän menettelyn ja vahingon välinen syy-yhteys. Välttääkseen vahingonkorvausvastuun välittäjän on pystyttävä osoittamaan toimineensa välittäjältä edellytettävän ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksen mukaisesti. Myös ostaja voi vaatia vahingonkorvausta välittäjän virheen aiheuttamasta vahingosta suoraan välitysliikkeeltä, vaikka hän ei olekaan sopimussuhteessa välittäjään. Ostajan vahingonkorvausvaatimus voi perustua esimerkiksi välittäjän tiedonantovelvollisuuden tai tietojen tarkistamisvelvollisuuden puutteelliseen täyttämiseen. (Halila & Hemmo 2008, 174-175.) Myyjä on siis vastuussa kaupan kohteen sopimuksenmukaisuudesta ja välittäjä omasta suorituksestaan. Tapausaineistossa esiintyy muutamia korvausvaatimuksia kiinteistönvälittäjän toiminnasta. Seuraava tapaus on esimerkki välittäjän korvausvelvollisuudesta.

4151/81/2006: Myyjä teki kiinteistönvälittäjälle toimeksiannon rantatontin myynnistä. Tavoitehinnaksi sovittiin 22 000 euroa. Tontti myytiin 21 500 euron hintaan. Vuoden kuluttua sama tontti oli myytävänä samalla kiinteistönvälittäjällä 39 000 euron hintaan, ja tontti myytiin lopulta 37 000 euron hintaan. Kuluttajariitalautakunta totesi, että kiinteistönvälittäjän pitää tehdä katselmus ja antaa hinta-arvio. Kaikista hintaan vaikuttavista seikoista pitää mainita. Ammattitaitoisen hinta-arvion antaminen on olennainen osa toimeksiantoa. Kuluttajariitalautakunta suositti välityspalkkion palauttamista ja 10 000 euron vahingonkorvauksen maksamista.

Nykyisin kiinteistökauppoihin liittyy yhä useammin myös kuntotarkastaja. Kuntotarkastus on asuntokauppaa varten kehitetty toimintamalli, jolla on standardisoitu

sisältö. Kuntotarkastusten tekijöille ei ole olemassa virallista koulutusjärjestelmää. Kiinteistöalan Koulutussäätiö järjestää tutkintoja Pätevöitynyt kuntoarvioija, Asuntokaupan kuntotarkastaja ja Pätevöitynyt kosteuden mittaaja. Tutkintoihin osallistuvilta edellytetään rakennusalan koulutusta ja työkokemusta. Lisäksi kosteudenmittaajan sertifiointin voi saada VTT:lta (Valtion teknillinen tutkimuskeskus). Myös Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymät tavarantarkastajat voivat toimia kuntotarkastajina. (Linnainmaa & Palo 2005, 84.)

Kuntotarkastuksella pyritään selvittämään rakennuksen rakennustekninen kunto sekä mahdolliset vauriot ja riskit. Kuntotarkastus perustuu pääosin aistinvaraisiin havaintoihin. Kuntoa ei arvioida rakenteita rikkomalla. Apuna käytetään teknisiä mittalaitteita kuten pintakosteusmittareita. Sen sijaan esimerkiksi mikrobi tutkimuksia ei sisälly kuntotarkastuksen toimintamalliin. Tilaajan ohje ja kuntotarkastuksen suoritusohje määrittävät tarkastuksen sisällön ja käytettävät menetelmä. Käytännössä on kuitenkin havaittu, että kirjallisista ohjeista huolimatta kuluttajilla on usein epärealistiset odotukset kuntotarkastuksesta. (Linnainmaa & Palo 2005, 84.)

Kuntotarkastajan vastuusta ei ole omia säännöksiä. Siksi kuntotarkastuksiin sovelletaan yleisiä sopimus- ja vahingonkorvausoikeuden periaatteita sekä kuluttajan tilaamiin kuntotarkastuksiin kuluttajansuojalakia. Kuntotarkastajalla on velvollisuus neuvoa tilaajaa, jotta tarkastus sopisi mahdollisimman hyvin tilaajan tarpeisiin. Lisäksi tarkastuksen epävarmuustekijöistä on kerrottava, jotta tilaaja voi arvioida, kannattaako tarkastus teettää. Itse kuntotarkastus on tehtävä huolellisesti ja ammattitaitoisesti. (Linnainmaa & Palo 2005, 85.)

Tärkeintä kuntotarkastuksessa on havaintojen kirjaaminen huolellisesti ja selkeästi raporttiin. Tarkastuksesta on aina annettava kirjallinen raportti. Selkeällä raportoinnilla on tärkeä merkitys, koska kuluttajalle ei aina ole selvää, mitä aistinvaraisella ja pintoja rikkomatta tehtävällä tarkastuksella voidaan havaita. Lähtökohtaisesti kaikki havaitut virheet, puutteet ja riskit on kerrottava selkeästi. Kuntotarkastajan vastuuseen vaikuttaa se, onko tarkastuksen luotettavuudesta kirjattu varauksia raporttiin ja onko poikkeamien osalta annettu kehoitus lisäselvitysten tekemiseen. (Linnainmaa & Palo 2005, 86.)

Kuntotarkastaja voi joutua vahingonkorvausvastuuseen toiminnallaan tai toimimattomuudellaan aiheuttamastaan vahingosta. Jos tarkastuksen tilaaja on kuluttaja, sovelletaan kuluttajansuojalakiä (38/1978), jonka mukaan tarkastajan suorituksessa on virhe, jos se ei sisällöltään, suoritustavaltaan tai tulokseltaan vastaa sovittua. Virheen seurauksena tilaaja voi vaatia oikaisua, hinnanalennusta, sopimuksen purkua tai vahingonkorvausta. Jos tilaajan vastapuoli vaatii korvausta kuntotarkastajalta, kuluttajansuojalaki ei sovellu, vaan mahdollinen oikeus vahingonkorvaukseen perustuu vahingonkorvauslakiin (412/1974). Tällöin vahingonkärsijän on osoitettava, että tarkastajan toiminta tai toimimattomuus on aiheuttanut vahingon ja että tarkastaja on aiheuttanut vahingon tahallaan tai tuottamuksellaan. Tuottamuksella tarkoitetaan huolimattomuutta. Kuntotarkastajan huolellisuutta arvioidaan sen perusteella, mitä voidaan edellyttää rakennusalan ammattilaiselta. (Linnainmaa & Palo 2005, 88-94.)

2.2 Kauppakirja

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, josta säädetään maakaareissa (540/1995). Kiinteistökaupan sitovuus edellyttää 2 luvun 1 §:ssä kuvatun määrämuodon noudattamista. Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti, ja kauppakirjasta on käytävä ilmi vähintään luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä, ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Sekä myyjä että ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Lisäksi kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppakirja. Jotta kauppa olisi pätevä, kaikkien mainittujen edellytysten on täytyttävä.

Tiukoilla muutosäännöksillä pyritään omistussuhteiden selkeyteen ja julkisuuteen. Muutosäännöksistä on etua myös kaupan osapuolille. Kauppa perustuu varmemmin vakaaseen harkintaan, kun sitä ei voi tehdä esimerkiksi suullisella sopimuksella tai ilman kaupanvahvistajaa. Lisäksi määrämuoto turvaa luovutuksen pätevyyttä ja selkeyttä. Samalla toteutuvat myös luovutusajankohdan selvyys sekä luovutuksen julkisuus. Muotovaatimukset on kuitenkin rajoitettu vain tavoitteiden saavuttamisen kannalta välttämättömään sääntelyyn. Kiinteistökaupan muotovaatimukset kevenivät entisestä maakaaren tultua voimaan 1.1.1997. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 30-31.)

Ennen maakaaren voimaantuloa kaikki kiinteistökaupan ehdot tuli sisällyttää kauppakirjaan muotovaatimuksen edellyttämällä tavalla. Tätä vaatimusta kevennettiin, jotta kaupan pätemättömyyden mahdollisuus muotovirheen seuraamuksena pienenisi. Maakaareissa kauppakirjan sisällölle on asetettu vähimmäisehdot. Sisältöä koskevat vähimmäisvaatimukset ovat osa kauppakirjan muotovaatimusta. Suullisesti sovitulla tai edellytetyillä ehdoilla ja kirjallisilla sivusopimuksilla on aiempaa tärkeämpi merkitys, koska ne ovat maakaaren myötä samalla tavoin päteviä kuin kauppakirjassa määrämuotoa noudattaen sovitut ehdot. Uudistuksen myötä tarve täsmentää osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia tulkinnan avulla on lisääntynyt, mikä näkyy tyypillisesti esimerkiksi tilanteissa, joissa väitetään myyjän suorituksen olevan virheellinen. (Häyhä 2005, 117-118.)

Vaatimuksella molempien osapuolten läsnäolosta kauppaa vahvistettaessa varmistetaan molempien osapuolten sitoutumisesta kauppaan. Ehto ei ole kohtuuton, koska sekä myyjä että ostaja ovat oikeutettuja käyttämään asiamiestä. Myyjän ja ostajan valtuutuksen edellytykset poikkeavat toisistaan. Valtuutus kiinteistön myyntiin on tehtävä aina kirjallisesti. Valtuutuksesta on käytävä ilmi asiamiehen nimi ja myytävä kiinteistö. Lisäksi valtuutuksen tulee olla myyjän allekirjoittama. Ostovaltuutus voidaan antaa suullisestikin, mutta suulliseen valtuutukseen liittyvän epävarmuuden vuoksi valtuutuksen on syytä olla kirjallinen. Jos kaupan osapuoli on itse allekirjoittanut kauppakirjan, mutta kaupanvahvistustilaisuudessa häntä edustaa asiamies, on asiamiehen allekirjoitettava kauppakirja uudelleen. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 32-33.)

Kaupanvahvistajat ovat virkansa puolesta toimivia tai tuomioistuimen määräämiä. Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla. Ennen kaupan vahvistamista hänen on tarkastettava kauppakirja ja osapuolten henkilöllisyys. Kaupanvahvistaja toimii kaupan todistajana, mikä lisää luovutuksen julkisuutta ja helpottaa sopimuksen sisältöä koskevaa todistelua. Viranomaisen myötävaikutus on tae kaupan pätevydestä ja estää väärinkäytöksiä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 34-37.)

Kauppakirjan sisältövaatimukset ovat välttämättömiä omistussuhteiden selkeyden kannalta. Luovutustarkoitus käy yleensä ilmi kauppakirjan sanonnoista. Sen sijaan kiinteistö ja kaupan osapuolet on yksilöitävä tarkasti. Kauppakirjan tietojen tulee yk-

sinään riittää kaupan kohteen ja osapuolten henkilöllisyyden yksiselitteiseen selvittämiseen. Tämä tarkoittaa kiinteistön osalta kiinteistötunnuksen ja osapuolten osalta henkilö- tai yhteisötunnusten käyttämistä. Kauppahinnan osalta on syytä mainita kiinteä kauppahinta, mutta myös hinnan laskentaperuste (esim. euroa/m²) riittää. Vastike voi olla myös muuta kuin rahaa. Kauppakirjaan merkityn vastikkeen mukaan määräytyy ostajan maksuvelvollisuus sekä varainsiirtoveron määrä. Kauppahinnan määrällä on myös merkitystä mahdollisia virheitä arvioitaessa. Hinta kertoo, minkälaista laatutasoa kaupan kohteelta voidaan perustellusti edellyttää. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 40-44.)

Jos kiinteistökauppaa ei ole tehty muotovaatimusten mukaisesti, kauppa ei sido osapuolia. Kumpikaan osapuoli ei voi esittää tällaisen sopimuksen perusteella vaatimuksia. Sillä ei ole merkitystä kumman osapuolen syytä muotovirhe on tai kumman etua muotovaatimus turvaa. Kumpi tahansa osapuoli voi nostaa kanteen kaupan julistamisesta pätemättömäksi. Jos muotovirhe on niin ilmeinen, ettei lainhuudon myöntäminen ole mahdollista, ei toimenpiteisiin tarvitse ryhtyä. Muotovirheestä johtuva pätemättömyys korjaantuu, jos saantokirjan perusteella myönnetään lainhuuto. Tämä on mahdollista, jos muotovirhe ei ole havaittavissa asiakirjoista. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 47-48.)

Maakaaren vaatimusten mukaan kauppakirjaan ei tarvitse kirjata muuta kuin mainitut sisältövaatimukset sekä mahdolliset purkavat ja lykkäävät ehdot. Purkava ehto tarkoittaa sitä, että kauppa voidaan purkaa sovitus ehdon täytyessä. Lykkäävällä ehdolla taas tarkoitetaan sitä, että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön sovitus ehdon toteutumiseen asti. Muut kaupan ehdot ovat päteviä, vaikka niitä ei kirjattaisi kauppakirjaan. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 40, 72.)

Sopimusvapaus on kiinteistön kaupan lähtökohta. Osapuolet voivat siis sopia kaupan ehdoista vapaasti. Sopimusvapautta rajoittaa kuitenkin pätemättömien ehtojen kieltö. Pätemättömien ehtojen kiellolla pyritään estämään omistussuhteiden epävarmuutta lisäävät ehdot ja kiinteistön käyttöön kielteisesti vaikuttavat ehdot. Kiellettyjä ovat lunastus- ja etuostoehto, ostajan määräämisvaltaa rajoittava ehto, kaupanvastuuta rajoittava ehto sekä sopimaton tai lainvastainen ehto. Nämä ehdot eivät ole kiinteistön kaupassa sitovia. Lisäksi osapuolet eivät voi sopia yleisestä vastuunrajoituksesta vir-

hetapauksessa. Sen sijaan myyjä voi kauppasopimuksessa sulkea pois vastuunsa kauppakirjassa yksilöidyistä kiinteistön virheistä tai niiden seuraamuksista ja näin rajoittaa ostajan oikeuksia. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 63-64, 75-84.)

Vaikka laki ei edellytä kauppakirjalta muuta kuin vähimmäissisällön, voi olla käytännössä järkevää kirjata kauppakirjaan myös muita kiinteistökaupan yhteydessä sovittuja asioita. Kiinteistön hallinnan luovutuksesta osapuolet voivat sopia vapaamuotoisesti, mutta hallinnan luovutusajankohta olisi kuitenkin syytä kirjata selkeästi kauppakirjaan. Hallinnan luovutusta voidaan tehostaa viivästysmaksulla tai sitomalla luovutukseen osa kauppahinnan maksusta. Jos hallinnan luovutuksesta ei erikseen ole sovittu, hallinta ja kiinteistön tuotto siirtyvät ostajalle heti kaupanteon jälkeen. (Kasso 2005, 428.)

Kauppahinnan osalta maakaari edellyttää kauppakirjassa mainittavan ainoastaan rahasumman tai muun vastikkeen, jolla kiinteistö vaihtaa omistajaa. Kuitenkin voi olla aiheellista kirjata kauppakirjaan myös, mitä maksutavasta ja maksuehdoista on sovittu. Jos ostaja on maksanut käsirahan, se tulee huomioida kauppahinnan vähennyksenä. Jos taas osa kauppahinnasta jää velaksi, on hyvä sopia maksuaikataulu eräpäiviin. Lisäksi voidaan sopia mahdollisesta korosta sekä viivästyskorosta. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 1998, 144-145.) Usein osa kauppahinnasta sovitaan pidettäväksi, kunnes myyjä on tehnyt loppuun kauppakirjassa sovitut tehtävät (Kasso 2005, 428).

Kauppakirjassa sovitaan myös vastuun jakautumisesta osapuolten kesken verojen ja julkisoikeudellisten maksujen osalta. Jos kiinteistövero ei ole maksettu vielä kaupanteon hetkellä, sekä myyjä että ostaja vastaavat koko luovutusvuoden verosta. Veron osalta voidaan sopia, että toinen osapuolista maksaa koko veron tai vero voidaan jakaa osapuolten kesken. Myyjän osalle jäävä veronmaksusuoritus voidaan varmistaa esimerkiksi huomioimalla asia kauppahinnan maksuehdoissa. Ellei maksuista ole sovittu muuta, myyjän katsotaan vastaavan maksuista kaupantekoa edeltävältä ajalta. Ostaja vastaa pääsääntöisesti kiinteistönmuodostamiskustannuksista sekä lainhuuto- ja varainsiirtoverokustannuksista. (Kasso 2005, 429.)

Kauppakirjassa voi olla myös selvitys siitä, mitä kauppaan kuuluu, ja erityisesti jos jokin kiinteistöllä oleva esine ei kuulu kauppaan. Varsinkin rakennuksen varusteiden osalta selvitys on hyvä tehdä. Ilman eri sopimusta kiinteistön ainesosiin ja tarpeistoon kuuluvat esineet kuuluvat kauppaan ja muut esineet eivät kuulu. Kiinteistön ainesosiin kuuluvat kiinteistön epäitsenäiset osat, esimerkiksi rakennukset, vesijohdot, portti tai lipputanko. Kiinteistön tarpeistoon taas kuuluvat itsenäiset esineet, jotka palvelevat kiinteistön käyttöä kuten rakennustarvikkeet tai lämmitysöljy. Rakennuksilla on omat ainesosansa ja tarpeistonsa. Rakennuksen ainesosia ovat esimerkiksi kaapit, vesikalusteet, jääkaappi ja liesi. Rakennuksen tarpeistoon taas kuuluvat esimerkiksi avaimet ja palokalusto. Käsitukset kiinteistöön kuuluvista esineistä muuttuvat jatkuvasti. Tästä syystä selvitys kauppaan kuuluvista varusteista voi säästää turhilta riidoilta. Jos kaupassa siirtyy lisäksi irtainta omaisuutta, irtaimen omaisuuden arvo eritellään kauppakirjaan, sillä varainsiirtovero pitää maksaa vain kiinteistön kauppahinnasta. (Kasso 2005, 183-185, 430.) Myös tapausaineistossa riideltiin rakennuksen ainesosista. Omakotitalon ostaneella pariskunnalla oli kuluttajariitalautakunnan suosituksen mukaan oikeus saada 200 euron vahingonkorvaus poisviedyn astianpesukoneen vuoksi (59/82/2007).

Kauppakirjassa on syytä mainita kaikki tavallisuudesta poikkeavat seikat, joita kiinteistöön liittyy. Näin kauppakirjalla voidaan osoittaa ostajan tienneen asiasta kauppaa tehdessään. Huonokuntoisen ja viallisen kohteen myymiselle ei ole esteitä, jos ostaja on tietoinen kohteen kunnosta. Ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta on selkeä ja yksilöity maininta kauppakirjassa. Samoin vastuunrajoitusehtojen on syytä olla kauppakirjassa tarkasti ja selkeästi yksilöityinä. Yleisluontoinen vastuunrajoituslauseke ei vapauta myyjää virhevastuusta. (Palo & Linnainmaa 2002, 74.)

Muita kauppakirjassa huomioitavia asioita ovat kiinteistön rasitteet, sähköliittymäsopimuksen siirtyminen ja mahdollisesti kohteen kaavoitustilanne. Maininta kiinteistöön tutustumisesta ja ostajalle annetuista tiedoista voidaan kirjata kauppakirjaan. (Kasso 2005, 429-431; Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 1998, 151.) Jos sähköliittymän siirtoa ei ole kirjattu kauppakirjaan, sähkölaitos voi yleisten sähköntoimintusehtojen nojalla vaatia uuden liittymäsopimuksen tekemistä ja uutta liittymämaksua. Vesiliittymän ja muiden vastaavien liittymien osalta ei ole yhtä selvää, ovatko laitokset oikeutettuja vaatimaan uutta sopimusta, jos nimenomaisesti ei ole sovittu

siirrosta, joten varmintä on ottaa kauppakirjaan maininta kaikkien liittymien siirrosta. (Palo & Linnainmaa 2002, 90-91.) Lopullisesti kauppakirjan sisältö määräytyy tapauskohtaisesti. Pienellä vaivalla kauppakirjaa tehtäessä voidaan kuitenkin säästyä suurilta vaivoilta myöhemmässä vaiheessa.

2.3 Maakaaren virhesääntely

Kiinteistökaupan kohteessa on virhe, jos kiinteistö ei ole jossakin suhteessa sellainen kuin on sovittu tai sellainen kuin ostaja on perustellusti voinut edellyttää (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 122-123). Maakaaren 2 luvun pykälät 17-19 koskevat virhettä kiinteistökaupan kohteessa. Virhe voi olla laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe. Näistä yleisimpiä ovat laatuvirheet, siksi käsittelen niitä tarkemmin. Vallintavirhe tarkoittaa viranomaisen päätöstä, joka rajoittaa kiinteistön vallintaa. Sivullisen oikeus kiinteistöön aiheuttaa oikeudellisen virheen. Virhe kiinteistön kaupassa ei tarkoita samaa asiaa kuin vika tai puute: virhe on oikeudellinen käsite, kun taas vika tai puute on kiinteistössä ilmenevä tosiseikka (Ståhlberg 2000, 17).

Laatuvirheessä on kyse kiinteistön tosiasiallisten ominaisuuksien virheestä. Virhe voi olla periaatteessa missä tahansa kiinteän omaisuuden ainesosissa tai tarpeistossa. Maapohjan osalta virhe voi olla pinta-alassa tai maaperän ominaisuuksissa, esimerkiksi rakennuskelpoisuudessa. Käytännössä usein laatuvirheet esiintyvät kiinteistön rakennuksissa, muissa rakennelmissa tai maarakenteissa, kuten johdoissa, kaivoissa, putkistoissa, teissä tai kellareissa. Useimmiten laatuvirhe koskee rakennusten rakenteita tai kuntoa. Esimerkiksi vesivauriot, perustusten virheellisyydestä aiheutuvat viat, lämmitysjärjestelmän puutteet, routavauriot, riittämättömät eristeet, vialliset vesi- ja viemärijohdot ja homevauriot ovat tyypillisiä rakennuksissa esiintyviä laatuvirheitä. Kiinteistö myydään periaatteessa siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on. Ei ole olemassa kiinteistön yleisiä laatuvaatimuksia, joiden perusteella voitaisiin yksiselitteisesti todeta, mitkä seikat kaupassa ovat virheitä. Kiinteistöt ovat yksilöllisiä kaupan kohteita, ja myös virheitä on arvioitava tapauskohtaisesti. Virhettä arvioidaan osapuolten välisen sopimuksen perusteella. (Kyllästinen 1998, 20; Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 133.)

Maakaarissa on mainittu viisi erilaista laatuvirhettä. Ensinnäkin kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistön ominaisuudet eivät ole sopimuksen mukaiset. Sopimus ei tarkoita vain kauppakirjassa mainittuja asioita, vaan myös suullisesti kiinteistön ominaisuuksista kerrottuja seikkoja. Sopimuksen katsotaan siis sisältävän kaiken kaupan kohteeseen tutustuttaessa annetun informaation. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 133-134.) Lakia laadittaessa ei ole luotettu siihen, että osapuolet osaisivat varautua mahdollisiin ongelmiin sopimusehdoin. Tästä syystä kauppakirja ei ole enää myyjän virhevastuun kannalta oikeudellisten päätelmien perusta, vaan virhettä arvioidaan myös vapaamuotoisen sopimuksen sekä perusteltujen odotusten ja edellytysten perusteella. (Häyhä 2005, 120.)

Laatuvirheen aiheuttavat myös myyjän ennen kaupan tekemistä antamat harhaanjohtavat tiedot kiinteistön laatua koskevasta vaikutuksellisesta ominaisuudesta. Harhaanjohtavat tiedot voivat koskea kiinteistön pinta-alaa tai rakennusten kuntoa ja rakenteita. Myyjä on vastuussa kaikista antamistaan tiedoista, eikä myyjä voi vapautua vastuusta vedoten erehdykseensä tai tietämättömyyteensä. Yleinen kehuminen ei kuitenkaan aiheuta myyjälle virhevastuuta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 134.) Ostaja voi siis vedota virheeseen, vaikka myyjä olisi toiminut täysin vilpittömästi tietoja antaessaan. Ostaja ei joudu kärsimään siitä, että myyjänä on esimerkiksi kuolinpesä, eikä myyjä ole koskaan asunut kiinteistöllä, eikä näin ollen tiedä vioista. Myyjä voi oikaista antamansa tiedon ennen kaupantekoa, jolloin ostaja ei voi virheelliseen tietoon perustuen vedota virheeseen. (Linnainmaa & Palo 2005, 177.)

Virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon antamiseen rinnastetaan vaikutuksellisten seikkojen ilmoittamatta jättäminen. Jos myyjä jättää kertomatta kauppaan vaikuttavasta kiinteistön ominaisuudesta, josta hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, kyseessä on laatuvirhe. Myyjän tietämättömyys kiinteistön viasta tai puutteesta ei siis vapauta häntä vastuusta. Myyjällä on velvollisuus ottaa selvää omistamansa kiinteistön vaikutuksellisista ominaisuuksista. Ostajaa kohtaan myyjällä on tiedonantovelvollisuus, jota arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi omistamastaan kiinteistöstä tietää. Tiedonantovelvollisuuden nojalla myyjän on annettava ostajalle kiinteistöstä kaikki tiedot, jotka tyypillisesti vaikuttavat kiinteistön arvoon ja käyttöön. Erityisesti myyjän on kerrottava ominaisuuksista, joiden osalta kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kiinteistöistä. Myyjä vastaa tiedonantovelvollisuuden lai-

minlyönnistä myös silloin, kun kauppaneuvotteluissa myyjää edustaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 126, 135-137.)

Laatuvirheestä on kyse myös silloin, kun myyjä on jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen vaikutuksellisesta kiinteistön ominaisuudesta. Myyjän velvollisuus on virhevastuun uhalla oikaistava ostajan käsitys, jos myyjä huomaa ostajan erehtyneen ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltuvuuteen ostajan tarkoittamaan käyttöön. Myyjä ei kuitenkaan ole vastuussa ostajan yksilöllisistä mieltymyksistä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 139.)

Viides laatuvirheen laji on salainen virhe. Salaisen virheen osalta myyjä voi joutua vastuuseen, vaikka hän olisi täyttänyt velvollisuutensa asianmukaisesti. Virhevastuu syntyy, jos kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen edellyttää. Koska myyjänkään ei edellytetä tienneen virheestä, poikkeaman perusteltujen odotusten mukaiseen laatutasoon tulee olla merkittävä. Virheensietokynnys on salaisen virheen osalta korkeampi kuin muissa virhetapauksissa. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 140.)

Myyjän virhevastuuta rajaa ostajan tarkastusvelvollisuus. Ostajan on tarkastettava kiinteistö tavanomaisella huolellisuudella ennen kaupan tekemistä. Hän ei voi vedota virheenä seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Tarkastus käsittää kiinteistöön kuuluvien alueiden katsastuksen sekä rakennusten tarkastuksen niiltä osin kuin tiloihin on esteetön pääsy. Ostajalta ei edellytetä asiantuntijan apuun turvautumista, mutta sekin voi olla tarpeellista, jos ostaja havaitsee epäilyttävän seikan, jonka merkitystä hän ei pysty itse arvioimaan. Myyjän antamat tiedot rajoittavat ostajan tarkastusvelvollisuutta, sillä ostajan ei tarvitse tarkistaa myyjän antamia tietoja, jos siihen ei ole erityistä syytä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 141-143.)

Ostajan tarkastusvelvollisuus on lähtökohtaisesti samanlainen kaikille. Tarkastusvelvollisuutta ei lievennä se, että ostajan kyvyt tai ominaisuudet eivät mahdollista tarkastuksen huolellista suorittamista. Sen sijaan tarkastusvelvollisuus voi olla ankarampi, jos ostajalla on alan asiantuntemusta tai kokemusta. Tarkastusvelvollisuuteen sisältyy myös mahdolliseen kuntotarkastusraporttiin tutustuminen. Tarvittaessa tar-

kastusraportin sisällön selvittämiseen on käytettävä asiantuntija-apua. (Palo & Linnainmaa 2002, 116.)

Ostajan tarkastusvelvollisuus koskee vain laatuvirheitä. Kaikkia virheenlajeja sen sijaan koskee se, että ostaja ei voi vedota virheenä, sellaiseen seikkaan, josta hänen on täytynyt tietää kauppaa tehtäessä. Tämä on yksinkertaisesti seurausta siitä, että virhettä ei ole olemassa, jos ostaja on tehnyt kaupan tietoisena kiinteistön ominaisuuksista. Sillä ei ole merkitystä, onko ostajan tieto peräisin myyjältä vai joltakin muulta taholta. Ostajan katsotaan olevan tietoinen jostakin seikasta, jos hän myös ymmärtää sen merkityksen oikein. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 127-128.)

Kiinteistön virheellisyyden ratkaisee se, minkälainen kiinteistö on kaupantekohetkellä. Myyjä vastaa myöhemminkin ilmenevästä virheestä, jos sen peruste on ollut olemassa kauppaa tehtäessä. Kyseessä ei ole virhe, jos vika johtuu ostajan toimista, tavanomaisesta kulumisesta tai vaaranvastuun siirtymisen jälkeisestä tapahtumasta. Jos myyjä korjaa kauppaa tehtäessä olleen vian tai puutteen ennen kiinteistön hallinnan luovutusta, ostaja ei voi vedota virheeseen. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 128-129; Linnainmaa & Palo 2005, 171.)

Ostajan tulee ilmoittaa virheestä eli reklamoida määräajassa. Ostajan pitää ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Tarkkaa aikarajaa reklamaatiolle ei ole säädetty, mutta tavoitteena on virhetilanteiden nopea selvittäminen. Virheilmoitus on syytä tehdä todistettavasti, vaikka muotovaatimuksia reklamaatiolle ei olekaan asetettu. Reklamaation pitää sisältää tieto siitä, mitä virheellisyys koskee, kuinka se ilmenee ja mitä seuraamuksia ostaja virheen perusteella vaatii. Vaadittavaa rahamäärää ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa vielä tässä vaiheessa. Myöhemmin ilmoitusta voi täydentää tai siitä voi luopua osaksi tai kokonaan. Laatuvirheen osalta reklamointiaika on rajattu viiteen vuoteen kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Tämän jälkeen ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen. Viiden vuoden aikarajaa ei kuitenkaan sovelleta kuluttajakauppoihin, eli tilanteisiin, joissa myyjä on ammattimaisesti kiinteistöjä myyvä elinkeinonharjoittaja ja ostajana luonnollinen henkilö, joka ostaa kiinteistön itselleen tai perheenjäsenelleen asunnoksi. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 66, 68, 130-132.)

Virheen seuraamuksia voivat olla hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Jos koko kauppahintaa ei ole vielä maksettu, ostajalla on mahdollisuus virheeseen vedotessaan pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta vaatimustaan vastaavalta osalta. Jos ostaja vaatii hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, hän voi pidättäytyä maksamasta niiden määrää vastaavan osan kauppahinnasta. Kaupan purkua vaatiessaan ostaja voi jättää koko kauppahinnan maksamatta. Kauppahinnan maksamisesta pidättäytyminen tapahtuu aina ostajan omalla vastuulla. Jos hänen vaatimuksensa ovat perusteettomia, hän itse syyllistyy sopimusrikkomukseen jättämällä kauppahinnan maksamatta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 162-163.) Kaikki virheen seuraamukset edellyttävät ostajan vaatimusta. Ostaja voi valita seuraamusten välillä, jos eri seuraamusten edellytykset täyttyvät yhtä aikaa. (Häyhä 2005, 121.)

Jotta ostaja voisi menestyksellä vedota virheeseen, virheen on oltava vaikutuksellinen. Merkityksetön poikkeama sopimuksesta ei siis oikeuta vetoamaan virheeseen. Vaikutuksellinen tarkoittaa sitä, että viasta tai puutteesta tietoisena ostaja ei olisi tehnyt kauppaa samoilla ehdoilla eli tieto viasta olisi vaikuttanut kaupan lopputulokseen. Ollakseen vaikutuksellinen virheen ei tarvitse kuitenkaan olla olennainen. Virheen olennaisuus on kaupan purun edellytys. Salaisen virheen osalta kiinteistön pitää poiketa merkittävästi sopimuksen mukaisesta, jotta myyjä olisi vastuussa virheestä. Merkittävä poikkeama tarkoittaa suurempaa poikkeamaa sovitusta kuin virheen vaikutuksellisuus. (Linnainmaa & Palo 2005, 170.)

Virheen pitää olla olennainen, jotta kaupan purku voisi tulla kyseeseen virheen seuraamuksena. Virhe on olennainen, jos sitä ei voi poistaa kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin. Virheen olennaisuutta arvioidaan aina olosuhteiden mukaan. Purkukanne on pantava vireille kymmenen vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Purkuoikeus kuitenkin estyy, jos ostajan ei ole enää mahdollista palauttaa kiinteistöä myyjälle. Kaupan purkuhan merkitsee sitä, että kauppasopimuksessa osapuolille määritellyt velvollisuudet lakkaavat ja tehdyt suoritukset on palautettava. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 163-166.)

Hinnanalennus on joustava keino hyvittää virhe ostajalle. Hinnanalennus ei edellytä myyjän tuottamusta, mutta kylläkin virheen vaikutuksellisuutta. Se on käyttökelpoinen kaikkien kiinteistökaupan virheiden seuraamuksena. Hinnanalennuksen määrä

lasketaan vähentämällä kauppahinnasta virheellisen kiinteistön hinta. Yleinen tapa laskea hinnanalennuksen määrää on laskea se korjauskustannusten mukaan. Korjauskustannukset voivat kuitenkin johtaa harhaan, sillä usein korjaustoimet johtavat kiinteistön arvon nousemiseen. Toisaalta on myös mahdollista, että ostajan tyytyessä vähäisiin korjauksiin oikea hinnanalennus olisikin suurempi. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 171-175.) Hinnanalennus on muodostunut yleisimmäksi ja tärkeimmäksi virhetilanteiden seuraamukseksi erityisesti yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa (Keskitalo 2004, 141).

Vahingonkorvaus voi kiinteistön kaupassa tulla kysymykseen itsenäisenä seuraamuksena tai oheisseuraamuksena kaupan purun tai hinnanalennuksen yhteydessä. Vahingonkorvausvastuu edellyttää myyjän tuottamusta. Jos myyjä pystyy osoittamaan, ettei virhe johdu hänen huolimattomuudestaan, ei hänellä ole velvollisuutta korvata vahinkoa. Tuottamus tarkoittaa sitä, että myyjä joko tiesi tai hänen piti tietää virheestä, jolloin salaisen virheen seuraamuksena vahingonkorvaus ei tule kysymykseen. Maakaari noudattaa täyden korvauksen periaatetta eli vahingonkorvaus kattaa kaiken vahingon. Vahingonkärsijällä on kuitenkin velvollisuus rajoittaa vahinkoa mahdollisuuksiensa mukaan. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 177-179.)

3 RIIDAN AIHEENA KIINTEISTÖN KAUPPA

3.1 Tapaukset kertovat

Tapausaineiston kiistoissa suurimmassa osassa oli kyse laatuvirheestä. Laatuvirhetapauksista 35 tapauksessa kuluttajariitalautakunta suositti hyvityksen maksamista. Näistä salaisia virheitä oli 14. Hyvin merkittävä ryhmä tapauksista oli sellaisia, joissa pohdittiin salaisen virheen mahdollisuutta, mutta virheen merkittävyyskynnys ei ylittynyt. Yli puolessa kaikista tapauksista hyvitykseen ei ollut kuluttajariitalautakunnan mielestä aihetta. Laatuvirheitä käsitellään yksityiskohtaisesti seuraavissa luvuissa. Nyt tarkasteluun nostetaan muut kiinteistön kaupan virheisiin liittyvät erimielisyydet, joihin kuluttajariitalautakunta on tapausaineistossa joutunut ottamaan kantaa.

Oikeudellisia virheitä aineistossa ei esiintynyt lainkaan. Sen sijaan kaksi vallintavirhettä aineistoon sisältyy. Vallintavirheestä on kyse silloin, kun ostaja ei saa kauppaa tehtäessä tietää kiinteistön vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä. Tämä tarkoittaa sitä, että myyjä on jättänyt kertomatta vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä, antanut siitä virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon tai jättänyt ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta. Myyjän vastuuta ei poista hänen tietämättömytensä vallinnanrajoituksesta. Myös rasitteesta voi aiheutua vallintavirhe. Jos ostaja ei ole saanut tietoa rasitteesta, joka voi koskea esimerkiksi johtoja, tietä tai venevalkamaa, saattaa kyseessä olla vallintavirhe. (Linnainmaa & Palo 2005, 204-205.)

234/81/2006: Pariskunta osti 1950-luvulla rakennetun omakotitalon 162 000 euron kauppahintaan. He kertoivat myyjälle ennen kauppaa aikovansa laajentaa taloa, ja myyntiesitteessä todettiin rakennusoikeutta olevan vielä jäljellä. Kaupanteon jälkeen ilmeni, että viemäriinjohto kulkee niin lähellä taloa, ettei laajennus ole mahdollinen. Myyjän puolustautui sillä, että viemäriinjohto näkyi myyntiesitteen kartassa. Kauppakirjassa myyjä kuitenkin todisti kiinteistön rasitteettomaksi, koska ei ymmärtänyt viemäriinjohtoa olevan rasite. Kuluttajariitalautakunta totesi myyjän vastaavan sellaisistakin vallintaa rajoittavista viranomaispäätöksistä, joista hän ei tiedä, ja suositti myyjää ja kiinteistönvälittäjää maksamaan ostajille vallintavirheen seurauksena yhteisvastuullisesti 800 euroa.

2133/82/2007: Kaupan kohteena oli 2 700 m² suuruinen tila, jolla oli omakotitalo. Kauppahinta oli 135 000 euroa. Kiinteistöä markkinoitaessa oli kerrottu, että tontti voidaan jakaa. Kaupanteon jälkeen ostaja sai kaupunginarkkitehdilta tiedon, että jaetun tontin molemmille osille ei voi saada rakennusoikeutta. Tämän tiedon seurauksena tontin arvo laski. Kuluttajariitalautakunta suositti 10 000 euron hinnanalennusta vallintavirheen vuoksi.

Aineiston tapauksissa kuluttajariitalautakunta joutui useasti ottamaan kantaa varsin naisten virheiden lisäksi siihen, oliko virheilmoitus tehty ajoissa, vai oliko ostaja menettänyt oikeutensa vedota virheeseen. Kuudessa tapauksessa ostaja oli oikeutensa menettänyt. Ostajan tulee tehdä virheilmoitus kohtuullisessa ajassa virheen havait-

semista. Jos ostaja ei reklamoi ajoissa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Säännöksen tavoitteena on virhetilanteiden mahdollisimman nopea selvittäminen (Kyllästinen 1998, 98).

Ostajan velvollisuus reklamoida oikea-aikaisesti turvaa myyjää. Muutoin ostaja voisi lykätä vaatimustensa esittämistä niin kauan, ettei myyjä voisi enää esittää vastatodisteita. Lisäksi myyjä ei perusteetta luule suorituksensa olleen virheetön. Kun reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta, ostaja ei myöskään voi spekuloida kiinteistöjen hinnanmuutoksilla ja sen mukaan vaatia joko hinnanalennusta tai kaupan purkua. (Linnainmaa & Palo 2005, 153.)

Tarkkaa kohtuullisen ajan määritelmää ei ole olemassa, ja siksi kuluttajariitalautakuntakin joutui määrittämään rajoja. Kohtuullinen aika määritetään jokaisessa yksittäistapauksessa erikseen, ja se on riippuvainen virheestä, olosuhteista ja kaupan osapuolista (Kyllästinen 1998, 102). Kohtuullisessa ajassa ostaja ehtii tutkia havaitsemaansa seikkaa sekä neuvotella tarvittaessa asiantuntijan kanssa siitä, minkälaiset vaatimukset kyseisessä tapauksessa ovat oikeutettuja (Linnainmaa & Palo 2005, 154). Kuluttajariitalautakunnan mukaan kohtuullisessa ajassa tehtyjä virheilmoituksia eivät olleet yli viiden kuukauden saatikka vuosien kuluttua virheen havaitsemisesta tehdyt ilmoitukset. Aina ei ole tiedossa, milloin ostaja on virheen havainnut, mutta tällöin voi tulla arvioitavaksi se, milloin virhe olisi pitänyt havaita.

3246/82/2006: Ostaja reklamoi myyjälle asuinrakennuksen lämpötilaeroista kolme ja puoli vuotta kaupanteon jälkeen ja vaati hinnanalennusta puutteellisten lämmöneristysten vuoksi. Kuluttajariitalautakunnan mukaan ostaja oli menettänyt oikeutensa vedota virheeseen, koska virheilmoitusta ei ollut tehty kohtuullisessa ajassa. Lämmöneristysten puutteet oli täytynyt huomata viimeistään kaupantekoa seuraavana talvena.

Laatuvirheestä on reklamoitava viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Yhdessä kohtuullisen ajan vaatimuksen kanssa aikaraja ilmaisee ostajan jälkitarkastusvelvollisuuden ja siihen käytettävissä olevan ajan. Saatuaan kiinteistön hallintaansa ostajalla on mahdollisuus havaita virheitä, joita ei ollut mahdollista en-

nakkotarkastusvelvollisuuden puitteissa havaita. Osa virheistä on sellaisia, jotka ilmenevät vasta asumisen yhteydessä tai kun rakennukseen tehdään muutoksia tai korjauksia. Laatuvirheet voivat tulla ilmi vasta hyvinkin pitkän ajan kuluttua. Asetetut reklamaatioajat edellyttävät ostajalta aktiivisuutta. Jos ostaja on passiivinen, hänen katsotaan hyväksyneet kohteen sopimuksenmukaiseksi. Viiden vuoden määräaikaan sisältyy kuitenkin myös näyttövaikeuksia, sillä viiden vuoden kuluttua voi olla vaikeaa esittää näyttöä siitä, minkälainen kiinteistö on ollut kaupantekohetkellä. (Kylästäinen 1998, 98-99.)

Viiden vuoden määräajan tarkoituksena on suojella myyjää. Myyjää ei kuitenkaan suojata määräajalla, jos hän on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Tämä perustuu siihen, ettei oikea-aikainen reklamaatio ole tarpeen sellaista myyjää kohtaan, joka muutoinkin tietää jättäneensä velvoitteensa asianmukaisesti täyttämättä. (Linnainmaa & Palo 2005, 158.) Kolmessa tapauksessa viiden vuoden määräaika oli ylittynyt. Näistä tapauksista kahdessa kuluttajariitalautakunta joutui kuitenkin arvioimaan sitä, oliko myyjä toiminut kunnianvastaisesti tai arvottomasti.

1108/82/2007: Pariskunta osti vuonna 2000 myyjien itse rakentaman uutta vastaavan asuinkiinteistön. Kiinteistössä oli ostajien mielestä paljon vikoja, joista he olivat ilmoittaneet myyjille useasti suullisesti ja lopulta syksyllä 2005 kirjallisesti. Myyjät kiistivät vastuunsa, koska heidän saamansa virheilmoitus oli tehty viiden vuoden määräajan umpeuduttua. Kuluttajariitalautakunta totesi ensimmäisen lain vaatimukset täyttäneen virheilmoituksen todella päivätyn 29.6.2006. Ostajilla oli kuitenkin edelleen oikeus vedota virheeseen, koska kuluttajariitalautakunta piti oikeiden tietojen antamatta jättämistä ja salaamista kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä.

Toisessa tapauksessa taas myyjä ei ollut menetellyt kunnianvastaisesti tai törkeän huolimattomasti, koska hänellä oli oikeus luottaa ammattilaisilla teettämiensä korjausten asianmukaisuuteen (129/82/2006). Tapauksissa erotetaan selvästi toisistaan myyjän erilaiset toimintatavat. Vastuu on suurempi, jos myyjän on itse rakentanut tai remontoanut rakennusta, koska tällöin hän itse varmasti tietää käytetyistä ratkaisuksista

ja menetelmistä. Jos myyjä teettää remontin ammattilaisilla, hänellä on oikeus luottaa siihen, että työ on tehty asianmukaisesti ja ammattitaitoisesti.

Myyjän moitittava käytös mahdollistaa myös passiivisen tai jälkitarkastusvelvollisuuttaan laiminlyöneen ostajan virheeseen vetoamisen. Näin ollen väärän suorituksen tehnyt myyjä ei vapaudu vastuusta ostajan vähäisemmän laiminlyönnin vuoksi. Jos vastuun jatkuminen perustuu myyjän moitittavaan käytökseen kuten tietojen salaamiseen, ostajan on kuitenkin tehtävä reklamaatio kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta säilyttääkseen oikeutensa vedota virheeseen. (Kyllästinen 1998, 107.) Myös Jokela, Kartio ja Ojanen (2004, 133) jakavat Kyllästäisen näkemyksen reklamaation tekemisestä joka tapauksessa kohtuullisessa ajassa. Sen sijaan Linnainmaa ja Palo (2005, 158) ovat sitä mieltä, että myyjän törkeää menettelyä koskevissa tapauksissa ostajalla on kolme vuotta virheen havaitsemisesta aikaa reklamoida virheestä.

Suurimmassa osassa tapauksista, joissa ei ole hyvitykseen oikeuttavaa virhettä, ostajan olisi pitänyt ymmärtää annettujen tietojen perusteella varautua vaurioihin. Lähes kaikissa tapauksissa, joissa virhettä ei ollut, riidanaiheesta oli ollut maininta kauppakirjassa tai kuntotarkastusraportissa. Näissä tilanteissa ostajien olisi pitänyt osata kauppakirjan tai kuntotarkastusraportin perusteella ymmärtää vaurioiden olemassaolo tai mahdollinen olemassaolo. Samalla tavoin tyypilliseksi osoittautui se, että ostajan olisi pitänyt itse havaita seikka, josta he myöhemmin vaativat hinnanalennusta. Esimerkiksi junan aiheuttama tärinä ei ollut virhe radanvarsikiinteistöllä, jonka ohi junia oli kulkenut myös kiinteistöön tutustuttaessa, ja yleisellä elämäkokemuksella olisi pitänyt ymmärtää junien aiheuttavan tärinää (3606/82/2006).

Kolmessa tapauksessa ei voitu näyttää, että virhe tai sen peruste olisi ollut olemassa kaupantekohetkellä. Kaupantekohetki ratkaisee sen, onko kiinteistö sopimuksen mukainen. Siihen asti myyjä voi antamallaan tiedoilla määrittää sitä laatutasoa, jota ostaja voi kiinteistöltä edellyttää. Laatuvirhetapauksessa näkyvää vauriota ei tarvitse olla, vaan ratkaisevaa on se, onko virheen syy tai peruste olemassa kaupantekohetkellä. (Kyllästinen 1998, 63-64.) Jos vika johtuu ostajan toimista, tapaturmasta vaaranvastuun siirtymisen jälkeen tai tavanomaisesta kulumisesta, kyseessä ei ole virhe kiinteistön kaupassa. Ellei muusta ole sovittu, vaaranvastuu siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella, vaikka hallinta siirtyisikin ostajalle myöhemmin. (Palo &

Linnainmaa 2002, 137, 172.) Esimerkiksi vesiputken rikkoutuminen kaivon ja asuinrakennuksen väliltä puolen vuoden kuluttua kaupasta ei ollut kiinteistön virhe, koska putken rikkoutumisen syystä ei ollut näyttöä, eikä siis myöskään siitä, että putki olisi ollut rikki jo kaupantekohetkellä (2321/82/2006).

Ostajalla on lisäksi huolellisuusvelvollisuus. Hän ei saa omalla toiminnallaan myötävaikuttaa vahinkojen suurenemiseen. Ostajan laiminlyönti voi rajoittaa myyjän vastuuta. (Kyllästinen 1998, 65.)

853/82/2007: Neljä vuotta kaupanteon jälkeen ostajat havaitsivat vuonna 1975 rakennetun omakotitalonsa katon vuotavan, ja vaativat myyjältä hinnanalennusta. Kuluttajariitalautakunta ei suosittanut hinnanalennuksen maksamista. Katon rakenteessa oli puutteita, mutta juuri näiden puutteiden vuoksi ostajille oli annettu kauppaa tehtäessä ohjeet katon huoltamista varten. Ostajat olivat laiminlyöneet katon huollon, joten ei voitu katsoa, että katossa olisi ollut virhe kaupantekohetkellä.

Jos rakennuksessa on virhe, jota ostaja pahentaa esimerkiksi hyvän rakennustavan vastaisilla korjaustoimenpiteillä, hinnanalennuksessa huomioidaan ostajan omien toimien vaikutus vahinkoihin. Myyjä vastaa virheestä siltä osin kuin kyse ei ole ostajan aiheuttamista virheellisyyksistä. Vastuunjaon kannalta ongelmallinen tilanne on silloin, kun vika uhkaa pahentua ilman välittömiä toimenpiteitä. Jos ostajalla ei ole esimerkiksi taloudellisesti mahdollisuuksia ryhtyä toimenpiteisiin, kumman osapuolen vastattavaksi vahingon pahentuminen kuuluu? Jos ostaja on välittömästi ilmoittanut tilanteesta myyjälle ja näin antanut tälle mahdollisuuden rajoittaa vahinkoa omalta osaltaan, ostajalta ei voitane edellyttää taloudellisesti huomattavaa panostusta. (Palo & Linnainmaa 2002, 170.)

Kahdessa tapauksessa virheen puuttuminen perustui yksilöityyn vastuunrajoitukseen. Yleiset vastuunrajoituslausekkeet eivät poista myyjän virhevastuuta, koska ne voivat olla ostajan kannalta kohtuuttomia. Tästä syystä maakaari edellyttää ostajan oikeuksia rajoittavilta ehdoilta selkeää yksilöintiä. Yksilöinnin kannalta oleellista on ilmaista kattavasti ja yksiselitteisesti seikat, joista myyjä ei vastaa, jotta ostaja tulee niistä tietoiseksi ja ymmärtää niiden merkityksen koko kaupan kannalta. Suositelta-

vaa olisi ottaa kauppakirjaan maininta lausekkeen vaikutuksesta kauppahintaan. (Lehtonen 2008, 27, 66.) Selkeästi yksilöidystä vastuunrajoituksesta oli kyse, kun ostajat eivät voineet saada hyvitystä jää-viileäkaapin rikkoutumisesta, koska olivat kauppakirjan allekirjoittamalla hyväksyneet vastuunrajoituksen, jonka mukaan myyjä ei vastaa kodinkoneiden toimivuudesta (372/82/2006). Myös seuraavan huomattavasti laajemman vastuunrajoituksen kuluttajariitalautakunta katsoi selkeästi yksilöidyksi.

397/82/2006: Pariskunta osti Espoosta kiinteistön, jolla oli 1973 rakennettu omakotitalo. Ennen kauppaa teetettiin kuntotarkastus. Raportin mukaan katto ja yläpohja eivät olleet kunnossa. Koska myyjät olivat asuneet talossa vain vähän aikaa, eivätkä olleet tutustuneet ullakkoon, kauppakirjaan tehtiin vastuunrajoitusehto, jonka mukaan myyjät eivät vastaa katon ja yläpohjan vaurioista. Ostajat joutuivat mielestään korjaamaan katon ja yläpohjan ennen aikojaan, eivätkä he olleet ehdon perusteella ymmärtäneet, mitä heidän vastattavakseen siirtyi. Kuluttajariitalautakunnan mukaan ehto oli riittävän selkeä ja yksilöity, eikä ostajilla ollut oikeutta hinnanalennukseen.

Kuluttajariitalautakunta ei ole tuomioistuin, eikä sillä ole samanlaisia mahdollisuuksia selvittää tapauksia kuin tuomioistuimilla. Kuluttajariitalautakunta ratkaisee tapaukset esitetyn kirjallisen materiaalin pohjalta. Aina ratkaisusuosituksen antaminen ei kuitenkaan ole mahdollista pelkästään kirjallisen materiaalin pohjalta. Neljässä tapauksessa kirjallisessa materiaalissa oli sellaisia ristiriitoja, joiden ratkaiseminen olisi vaatinut todistajien kuulemista. Näistä tapauksista kuluttajariitalautakunta ei antanut lainkaan ratkaisusuositusta. Kuluttajariitalautakunta ei siis voi ottaa kantaa tapauksiin, joissa osapuolten kertomukset ennen kauppaa puhutuista asioista poikkeavat toisistaan.

3.2 Osapuolten välinen sopimus ja myyjän antamat tiedot

Maakaarella laatuvirhe määritellään viisikohtaisella luettelolla. Neljä ensimmäistä kohtaa liittyy osapuolten väliseen sopimukseen ja myyjän antamiin tietoihin kaupan kohteesta. Olen yhdistänyt nämä neljä kohtaa ja käsittelen niitä yhdessä. Suurta osaa

näistä virheistä kuvaa sana tiedonantovirhe, jota kuluttajariitalautakuntakin käyttää ratkaisusuosituksissaan. Tiedonantovirhe tai osapuolten väliseen sopimukseen perustuva virhe on siis kyseessä, jos kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu, jos myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle harhaanjohtavaa tietoa kaupan kohteen vaikutuksellisesta ominaisuudesta, jos myyjä on jättänyt ilmoittamatta kaupan kohteen vaikutuksellisen ominaisuuden tai jos myyjä ei ole oikaissut havaitsemaansa ostajan virheellistä käsitystä kaupan kohteen vaikutuksellisesta ominaisuudesta (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 133-139).

Mikä tahansa poikkeama sopimuksenmukaisesta ei oikeuta hyvitykseen virheestä. Jotta vika tai puute olisi hyvitykseen oikeuttava virhe, sen on oltava vaikutuksellinen. Oikeussuojakeinot ovat käytössä vain, jos virheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virhe on vaikutuksellinen silloin, jos ostaja ei siitä tietäessään olisi tehnyt kauppaa lainkaan tai jos tieto virheestä olisi vaikuttanut kaupan ehtoihin, esimerkiksi kauppahintaan. Jokaisessa tapauksessa vaikutuksellisuutta arvioidaan erikseen. Myyjän antamat tiedot vaikuttavat vaikutuksellisuuden arviointiin. Esimerkiksi jos asuinrakennusta on myynti-ilmoituksessa kaupattu erittäin hyväkuntoisena, vaikutuksellisuusvaatimusta arvioidaan tätä tietoa vasten, jolloin tavanomaista pienempi virhe katsotaan vaikutukselliseksi. Käytetyn asuinkiinteistön ostajan pitää sietää suurempia virheitä kuin uuden asuinkiinteistön ostajan. Käytettyä asuinkiinteistöä ostettaessa pitää varautua esimerkiksi kulumisvikoihin ja vanhojen normien mukaisiin ratkaisuihin. (Kyllästinen 1998, 24-28.)

Virhearvioinnissa keskeisessä asemassa on osapuolten välinen sopimus. Sopimuksella tarkoitetaan osapuolten yhteistä tarkoitusta. Se sisältää sekä nimenomaisesti että hiljaisesti sovitut asiat. Sovittujen asioiden ei siis tarvitse olla kirjattuna kauppakirjaan. Osapuolet voivat sopia tavanomaista paremmasta tai huonommasta laadusta, ja sopimus kertoo sen, minkälaista laatua ostaja voi kohteelta vaatia. Jos laadusta ei ole erikseen sovittu, ostajalla on oikeus edellyttää kohteen laadulta keskimääräistä normaalitasoa. Jos ostaja tietää kohteen puutteista, virheellisyyttä ei ole. Kun virhettä arvioidaan osapuolten välisen sopimuksen nojalla, käytetään arvioinnin perustasta nimitystä subjektiivinen standardi. Subjektiivista standardia täydentää objektiivinen standardi. Se tarkoittaa keskimääräistä laatutasoa, jota kaupan kohteena olevalta kiinteistötyypiltä voidaan edellyttää. Objektiivista standardia käytetään silloin, kun koh-

teen ominaisuuksista ei ole sovittu eikä myyjä ole antanut ominaisuuksista yksityiskohtaista tietoa. Kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi virheen arvioinnissa subjektiivinen standardi on aina ensisijainen. (Kyllästinen 1998, 21-22, 33.)

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön laatuun vaikuttavasta ominaisuudesta, ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virheellisen tiedon antamistavalla tai -ajankohdalla ei ole merkitystä. Vastuu annetuista tiedoista koskee kaikilla tavoilla, myös suullisesti tai hiljaisesti, annettuja tietoja. Myytävän kohteen yleisluntonen kehuminen ei kuitenkaan aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaikka ostajalle syntynyt mielikuva ei vastaisikaan todellisuutta. Vain myyjän antamaan konkreettiseen tietoon voi vedota virheen perusteena. Jos myyjä kuitenkin korjaa antamansa tiedon ennen kaupantekoa, ostaja ei voi virheellisen tiedon perusteella vedota virheeseen. (Kyllästinen 1998, 34-37.) Myyjällä on siis mahdollisuus kaupantekotilaisuuteen asti korjata markkinoinnissa annettuja virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Seuraava tapaus osoittaa, että annetun tiedon epäselvyys voidaan rinnastaa virheelliseen tai harhaanjohtavaan tietoon.

962/81/2007: Pariskunta osti vuonna 1983 valmistuneen omakotitalon. Kaupanteon jälkeen syntyi erimielisyyttä kohteen tv-liittymästä annetuista tiedoista. Ostajat vaativat kiinteistönvälittäjää korvaamaan kaapeliverkkoon liittymisestä syntyneet kustannukset. Välittäjän mukaan esitteessä oli ilmoitettu vain vaihtoehdot, joilla television näkyvyyden voi järjestää. Välittäjän mukaan ostajien olisi pitänyt ymmärtää katolla olleen harava-antennin nähtyään, ettei kiinteistö kulunut kaapeliverkkoon. Kuluttajariitalautakunnan mukaan välitysliikkeen esite oli epäselvä, eikä esitteen antamaa virheellistä käsitystä ollut asianmukaisesti oikaistu. Näin ollen ostaja oli oikeutettu korvaukseen.

Tiedonantovirhetapausten ongelma näyttää tapausaineiston valossa olevan todistelu. Ostajan pitäisi pystyä näyttämään toteen, että myyjä tiesi virheen perusteesta kaupaa tehtäessä. Koska myyjä tuskin myöntää tienneensä, tietoisuuden pitäisi käydä ilmi ulkoisista seikoista. Tästä arvioinnin kohteeksi tulee yleensä se, mitä myyjän voidaan olettaa tienneen tai mitä hänen olisi pitänyt tietää. Jos myyjän tietoisuuden

toteennäyttäminen vaatisi henkilötodistelua, asian ratkaiseminen kuluttajariitalautakunnassa jää puolitiehen. Tällaisissa tapauksissa käsittely tuomioistuimessa voi tuottaa paremman tuloksen virheperusteeseen vetoavan kannalta. Aina myyjän tietoisuutta ei ole mahdollista selvittää tuomioistuimessakaan. Silloin tapausta käsitellään salaisena virheenä, jolloin virheen vaikutuksellisuus ei enää riitä saamaan myyjää virhevastuuseen. Sen sijaan myyjän virhevastuun edellytys on merkittävä poikkeama siitä tasosta, jota ostaja saattoi perustellusti odottaa. (Keskitalo 2004, 107-108.)

Jos myyjä on antanut virheellisiä tietoja tai jättänyt vaikutuksellisia tietoja antamatta, ostajalla voi olla hinnanalennuksen lisäksi oikeus vahingonkorvaukseen. Myyjän on kuitenkin pitänyt toimia huolimattomasti, jotta oikeus vahingonkorvaukseen syntyy. Jos esimerkiksi myyjä on saanut virheellisen tiedon omalta saantomieheltään hankkiessaan kiinteistön, eikä ole ilmennyt aihetta epäillä saatuja tietoja, ei välttämättä ole kyse huolimattomuudesta. Myyjä välttyy vahingonkorvausvastuulta, jos hän kykenee näyttämään, ettei toiminut huolimattomasti tietojen antamisessa. (Palo & Linnainmaa 2002, 235.) Tapausaineistossa hinnanalennus on lähes yksinomainen virheen seuraamus kaupan osapuolten välisissä kiistoissa. Ainoa tapaus, jossa kuluttajariitalautakunta suositti myyjää maksamaan huomattavan summan vahingonkorvausta, oli myöhemmin esitettävä tapaus, jossa rakennusalan ammattilaiset olivat remontoineet yläpohjan virheellisesti (454/82/2006). Sen sijaan kiinteistönvälittäjän maksettavaksi suositettiin vahingonkorvausta useammin.

3.2.1 Tiedonantovelvollisuus

Tiedonantovirheiden perusta on myyjän tiedonantovelvollisuudessa, joka perustuu selonottovelvollisuuden jakautumiseen ostajan ja myyjän välille. Ostajan osuus selonottovelvollisuudesta on hänen tarkastusvelvollisuutensa. Pääosa selonottovelvollisuudesta on kuitenkin myyjällä. Painotus johtuu siitä, että myyjän on helpompi hankkia kiinteistöä koskevat tiedot, eikä ole järkevää, että kaikki ostajaehdokkaat hakevat samoja tietoja. Myyjän on pystyttävä antamaan kaikki järkevän ja perustellun ostopäätöksen kannalta tarpeelliset tiedot. Tietämättömyys ei vapauta myyjää vastuusta, koska hänellä on nimenomaisesta velvollisuus ottaa selvää. Ainoa keino

välttää virhevastuu on selvittää kaikki vaikutukselliset tiedot ja antaa ne ostajalle. (Lehtonen 2008, 11-12.)

Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan objektiivista mittapuuta käyttäen. Ei siis kysytä, mitä myyjä tiesi, vaan mitä myyjän olisi pitänyt tietää. Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee asioita, joiden yleisesti oletetaan olevan kiinteistön omistajien tiedossa. Kiinteistön fyysisen laadun osalta tällaisia ovat kiinteistön normaalissa käytössä esille tulevat seikat. Myyjää ei vapauta vastuusta se, että hän ei itse ole asunut kiinteistöllä, eikä näin ollen tiedä puutteellisuuksista. Myöskään myyjän heikko kyky havaita puutteita esimerkiksi kokemattomuuden tai vanhuuden vuoksi ei vapauta häntä vastuusta. Sen sijaan myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet, kuten rakennusalan asiantuntemus, voivat lisätä tiedonantovelvollisuutta. (Palo & Linnainmaa 2002, 102.)

3209/82/2007: Ostajat joutuivat maksamaan liittymismaksun kunnalliseen vesijohtoverkkoon liittymisestä kaupan jälkeen, vaikka kaupanteon yhteydessä oli sovittu, että liittymä siirtyy uudelle omistajalle. Molemmat osapuolet olivat hämmentyneitä, koska kumpikaan ei ollut jättänyt liittymän maksuja maksamatta. Liittymän haltijana myyjän olisi kuitenkin pitänyt tuntea liittymän ehdot ja tietää, ettei kiinteistöllä ollut siirtokelpoista liittymäsopimusta. Kuluttajariitalautakunta suositti liittymismaksun suuruista hinnanalennusta maksettavaksi.

1265/81/2006: Ostettuaan omakotitalon pariskunta sai tietää, ettei kiinteistölle ole virallisesti kulkuoikeutta. Myyjät eivät tienneet virallisen tieoikeuden puuttumisesta, mutta heidän olisi pitänyt tietää siitä. Kuluttajariitalautakunta katsoi tällaisen tiedon puuttumisen vaikuttavan kiinteistön kauppaan ja arvioi virheen rahalliseksi suuruudeksi 1 500 euroa.

Myyjä on vastuussa kaikista kaupanteon yhteydessä annetuista tiedoista, vaikka hän olisi käyttänyt apunaan kiinteistönvälittäjää tai muita ammattilaisia. Myyjä vastaa kaikista maakaaren mukaisista virheistä kiinteistön kaupassa, vaikka ne olisivat aiheutuneet kiinteistönvälittäjän tai muun ammattilaisen laiminlyönnistä. Toki kiinteistönvälittäjäkin voi joutua korvausvastuuseen ostajaan nähden, jos hän on antanut

kohteesta vääriä tai riittämättömiä tietoja. Tällöin ostaja voi valita, hakeeko hän korvausta sekä myyjältä että välittäjältä tai vain toiselta. (Palo & Linnainmaa 2002, 113-114.)

352/82/2007: Vuonna 1956 valmistuneen omakotitalon kellarin lattia-valussa oli suuria halkeamia. Ostajien tutustuesssa taloon kellarin lattia oli peitetty matoilla. Ostajien hinnanalennusvaatimukseen myyjä vastasi antaneensa vilpittömästi kiinteistöstä tietoja ja luottaneensa kuntotarkastajan kertovan kaiken oleellisen. Kuntotarkastajan käyttämisestä huolimatta myyjä joutui vastuuseen antamatta jääneistä tiedoista aiheutuneesta virheestä.

Myyjän on tiedonantovelvollisuutensa perusteella kiinnitettävä aktiivisesti ostajan huomio seikkoihin, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon. Jos myyjä jättää kauppaan vaikuttavan tiedon kertomatta, kyseessä on virhe. Virhevastuun välttämiseksi ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista luetella yksityiskohtaisesti kaikkia kiinteistön tai sen laitteiden ominaisuuksia tai vähäisiä puutteita, jotka eivät vaikuta kauppaan. Sen sijaan esimerkiksi jo korjatuistakin kosteusvaurioista tai kattovuodoista on syytä kertoa ostajalle. (Kasso 2005, 668.) Esimerkiksi vahingoista ja niiden korjaamisesta kertomiseen sopii seuraava tapaus.

3038/82/2006: Pariskunta osti kiinteistö, jolla oli 1982 valmistunut asuinrakennus. Pari vuotta kaupanteon jälkeen ostajat havaitsivat, että liesituulettimen päältä valuu vettä keittiöön. Ongelmaa selvitettyä maustekaapin takaa löytyi vettä keräävä astia ja rättejä. Liesituulettimen poistoputken aiheuttamasta vesivahingosta ei ollut puhetta kauppa tehtäessä. Myyjät eivät mielestään salanneet vesivahinkoa. Astia oli vahingon jälkeen jäänyt liesituulettimen päälle, mutta vettä ei myyjien mukaan ollut tullut enää vahingon jälkeen. Kuluttajariitalautakunta katsoi näytetyksi, ettei vikaa ollut korjattu asianmukaisesti, eikä vahingosta ja korjaustavasta ollut kerrottu ostajille. Huolimatta kohtuullisen pienistä korjauskustannuksista kyseessä oli virhe, joka oikeutti ostajat hyvitykseen.

Myyjän on kerrottava ostajalle kiinteistön ostopäätökseen vaikuttavista seikoista. Eniten ostopäätökseen vaikuttavat rakennusten ikä, kunto, rakennustapa, käytetyt materiaalit ja pinta-ala. Erityisen tärkeää myyjän on kertoa kiinteistön käyttöä haittaavista seikoista kuten putkivioista ja lämpö- ja äänieristyksen puutteista. Myyjän on kerrottava epäilemistään rakennevioista. Kaikki sellaiset seikat, jotka kiinteistössä poikkeavat siitä, mitä yleensä vastaavalta kiinteistöltä voidaan olettaa, kuuluvat erityisesti myyjän tiedonantovelvollisuuteen. (Linnainmaa & Palo 2005, 178.)

809/82/2007: Pariskunta osti pientalotontin purkukuntoisine rakennuksineen. Kaupan jälkeen kaupunki laskutti ostajia vuosia ennen kauppaa tontin rajalle rakennetuista talojohdoista. Ostajat vaativat myyjää maksamaan laskun, koska kauppakirjan mukaan myyjä vastaa veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymiseen asti. Myyjä kieltäytyi maksamasta, koska kaupungin käytäntö oli laskuttaa rakentajaa siinä vaiheessa, kun tontille rakennetaan. Kuluttajariitalautakunta päätyi ostajien kannalle, koska tonttijohtojen laskuttamiskäytäntö on sellainen erityislaatuinen seikka, joka kuuluu tiedonantovelvollisuuden piiriin.

Arvioitaessa myyjän ja ostajan velvollisuuksia kiinteistön kaupassa huomioidaan aina heidän ammattitaitonsa. Tämä aiheuttaa sen, että yksityishenkilöiden välisessä kaupassa myyjän ammattitaito korottaa hänen tiedonantovelvollisuuttaan. (Keskitalo 2004, 107.) Rakennusalan ammattilainen ei voi vedota tietämättömyyteensä seikoissa, joissa ammattitaidoton on voinut esimerkiksi luottaa ammattilaisilta tilaamansa työn asianmukaisuuteen. Lisäksi ammattilaisen on annettava tieto niin, että ammattitaidotonkin ymmärtää tiedon merkityksen.

454/82/2006: Pariskunta osti kiinteistön, jolla oli vuonna 1958 rakennettu asuinrakennus. Myyjät olivat peruskorjanneet rakennusta laajasti joitakin vuosia ennen kaupantekoa. Kahden ja puolen vuoden kuluttua ostajat havaitsivat, että yläpohja on remontoitu virheellisesti, mikä aiheutti puutteellisen tuuletuksen. Koska toinen myyjistä oli rakennusalan ammattilainen ja itse osallistunut remontiin, kuluttajariitalautakunnan mukaan puutteellisen tuuletuksen täytyi olla myyjien tiedossa ja siitä olisi pitänyt kertoa ostajille. Kiinteistössä oli virhe, jonka perus-

teella ostajat olivat oikeutettuja sekä hinnanalennukseen että vahingonkorvaukseen.

1669/82/2007: Kaksi vuotta kaupanteon jälkeen satoi rankasti, ja vettä pääsi vuonna 1990 rakennetun omakotitalon tiilikatteen ja aluskatteen alle eristetilaan. Ostajat vaativat korjauskustannuksiin perustuen hinnanalennusta, jota he perustelivat sillä, ettei katto toimi rakennusvuoden määräysten mukaisesti, ja myyjän rakennusalan ammattilaisena ja kyseisen rakennuksen työnjohtajana täytyi se tietää. Myyjän mielestä katon rakenne oli selvitetty ostajille, eikä katossa ollut rakennusvirheitä. Kuluttajariitalautakunta ei pitänyt kattorakennetta hyvän rakennustavan mukaisena. Puutteesta olisi pitänyt kertoa ymmärrettävästi, koska asiaan perehtymätön henkilö ei voinut sitä havaita.

Tapauksissa, joissa myyjä on itse remontoanut kiinteistöä ennen kauppaa, puolustautuminen virhetapauksessa on vaikeaa, jos ostajille ei ole kerrottu korjaustavoista tai remontoinnin aikana tehdyistä havainnoista. Kun myyjä on avannut rakenteet, hänen on hyvin vaikeaa väittää olleensa tietämätön vaurioista. Pintapuolinen remontointi ja sen yhteydessä tehdyistä havainnoista vaikeneminen voivat olla kohtalokas yhdistelmä.

189/82/2006: Pariskunta osti 1932 rakennetun omakotitalon, josta löytyi kosteus- ja lahovaurioita. Myyjän oli remontoidessaan täytynyt havaita vauriot, mutta hän ei ollut kertonut niistä ostajille. Kuluttajariitalautakunta totesi, että myyjä oli tehnyt remontin puutteellisesti ja jättänyt selvittämättä vaurioiden laajuuden. Koska myyjä ei ollut kertonut rakenteiden vaurioista, kiinteistö oli virheellinen.

Myyjän tiedonantovelvollisuus rajautuu siihen, mitä ostaja voi itse ennakkotarkastuksessa havaita. Rajanvetotilanteet ovat hankalimpia silloin, kun ostaja ei ole havainnut ennakkotarkastuksessa myyjän ilmoittamatta jättämää ominaisuutta, eikä myyjä kuitenkaan ole toiminut törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 144). Tällöin on tapauskohtaisesti punnittava, olisiko myyjän pitänyt kertoa vai ostajan itse havaita. Seuraavassa tapauksessa

ollaan aivan tällä rajalla. Mielestäni normaalilla elämäkokemuksella ihmisen pitäisi tietää, että voimakkaat hajut eivät lähde asunnosta tuulettamalla. Pintaremontti on välttämätön esimerkiksi silloin, kun asunnossa on tupakoitu sisällä. Kuluttajariitalautakunta päätyi kuitenkin toisenlaiseen ratkaisuun.

147/82/2007: Kaupan kohteena oli vuonna 1976 valmistunut omakotitalo, jonka kunto esitteen mukaan oli tyydyttävä. Kaupan jälkeen ostaja vaati moniin vikoihin perustuen hinnanalennusta. Yksi vioista oli voimakas urean haju. Myyjän mukaan ostaja itse näki, että asunnossa pidettiin frettejä. Kuluttajariitalautakunnan mukaan myyjän olisi pitänyt kertoa, että eläimistä johtuneen hajun poistamiseksi saatettiin tarvita pintaremontti. Tästä syystä ostaja oli oikeutettu 1000 euron hinnanalennukseen.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan tarkastusvelvollisuuden välinen rajan käynti voi tulla esiin monessa tilanteessa. Yksi tällainen on kosteiden tilojen tarkastus, jota Kyllästinen (1998, 81-82) on pohtinut teoksessaan. Hän nostaa esiin kaksi hovioikeuden tuomiota, joista toisen mukaan ostajan olisi itse pitänyt havaita pesuhuoneen lattian kaadon olevan virheellinen ja toinen päätyi täysin päinvastaiseen tulokseen. Kyllästisen näkemyksen mukaan lattian kaadon tarkastaminen ei kuulu ostajan normaaliin tarkastusvelvollisuuteen, ellei virheellisyys ole jostain syystä täysin selvästi havaittavissa. Kuluttajariitalautakunta ratkaisi pesuhuoneen lattian virheellisiin kaatoihin liittyvän asian molemmista edellä esitetyistä näkemyksistä poikkeavalla tavalla, mikä ilmenee seuraavasta tapauksesta.

844/82/2007: Ostajat eivät olleet tyytyväisiä ostamansa vuonna 1972 rakennetun omakotitalon laatuun ja vaativat myyjiltä hinnanalennusta muun muassa pesuhuoneen lattian virheellisten kaatojen vuoksi. Myyjät puolustautuivat kertomalla, että heidän käytössään pesuhuone oli toiminut hyvin, kun pesuhuoneen lattia oli kuivattu lastalla. Kuluttajariitalautakunnan mukaan kaupan kohteessa ei ollut virhettä, koska lattian kuivaaminen kuuluu hyvään kiinteistön pitoon, eivätkä lattian virheelliset kaadot näin ollen aiheuta ongelmia.

3.2.2 Pinta-alavirheet

Yksi tyypillinen virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen laji on pinta-alavirheet. Virheitä esiintyy niin maa-alojen pinta-aloissa kuin rakennusten pinta-aloissa. Tämä on tyypillisesti sellainen virhe, jossa myyjällä ei ole oikeaa tietoa, mutta hän joutuu tietämättömyydestään huolimatta vastaamaan antamastaan tiedosta. Myyjät myös itse ovat tietoisia tietämättömyydestään, mikä näkyy pinta-alojen ilmoittamisena kauppakirjassa arviona, esimerkiksi asuinrakennuksen pinta-alaksi ilmoitetaan noin 100 m². Pinta-alavirheet poikkeavat monista muista virheistä siinä, että virheen suuruus voidaan mitata yksiselitteisesti neliömetreissä. Siitä huolimatta hinnanalennuksen määrittäminen ei ole yksinkertaista, koska neliömetrimäärä ei kerro sitä, kuinka suuri merkitys puuttuvilla neliömetreillä on ollut kaupan kannalta.

Määräalan osalta pinta-alaa ei voida kaupantekohetkellä määrittää aivan tarkasti, koska lopullinen pinta-ala selviää vasta lohkomisen myötä. Siitä huolimatta ilmoitetun ja lopullisen pinta-alan ero ei saa olla merkittävä. Esimerkiksi alueen merkitseminen maastoon ja alueen esittelemine ostajalle ei vapauta myyjää vastuusta. Pinta-ala voidaan merkitä kauppakirjaan arviona, jolloin ostajan on varauduttava poikkeamaan.

3613/82/2006: Pariskunta osti määräalan vapaa-ajan kiinteistöksi 20 200 euron kauppahintaan. Kauppakirjan mukaan määräalan pinta-ala oli noin 5 000 m², mutta lohkomistoimituksessa kävi ilmi, että pinta-ala onkin 3 920 m². Myyjä oli tarjoutunut mittauttamaan alueen ennen kaupantekoa, mutta ostajat olivat pitäneet sitä tarpeettomana. Myyjän mielestä ero johtui rantaviivan sijainnin määrittämisestä. Ratkaisussaan kiinteistöriitalautakunta totesi, että pinta-alan on vastattava sovittua, vaikka alue olisi merkitty maastoon. Poikkeamaan on kuitenkin pitänyt varautua, koska pinta-ala on ilmoitettu arviona. Tässä tapauksessa pinta-alavirhe oli niin suuri, että sitä voitiin pitää merkittävänä ja kiinteistössä oli hinnanalennukseen oikeuttava virhe. Hinnanalennusta arvioitaessa otettiin huomioon se, että ostajat tiesivät täsmälleen, minkälainen maa-alue on ja miten se soveltuu heidän käyttötarkoitukseensa. Pinta-alavirheellä ei ole vaikutusta siihen, miten määräala sopii käyttötarkoi-

tukseensa. Kuluttajariitalautakunta suositti 1 700 euron hinnanalennusta.

Toisessa vastaavassa tapauksessa virheen olemassa olosta ei ollut epäselvyyttä, kun 0,8 ha:n suuruisena myyty vapaa-ajan kiinteistö osoittautui lohkomisen jälkeen 0,445 ha:n suuruiseksi. Riitä syntyi kuitenkin hinnanalennuksen määrästä, jonka ostaja las-ki järvenrantatontin arvon mukaan ja myyjä metsämaan arvon mukaan. Kuluttajariitalautakunta päätyi lähemmäs ostajan näkemystä. (2030/82/2007)

Asuinrakennuksen pinta-alavirheiden merkittävyyttä arvioitaessa huomioidaan se, ettei kaupankohde ole vain asuinpinta-ala, vaan yleensä kyse on kokonaisuudesta, jossa on huomioitava rakennuksen varustelu, piha ja asuinympäristö.

1710/82/2006: Myyntiesitteen mukaan myytävään kiinteistöön kuului vuonna 1990 rakennettu asuinrakennus, jonka pinta-ala oli 360 m². Kiinteistöstä tehtiin kauppa 400 000 euron kauppahintaan. Kaupanteon jälkeen rakennustarkastajan tekemässä tarkastusmittauksessa pinta-ala olikin 287 m². Ostajat vaativat 70 000 euron hinnanalennusta virheellisen tiedon vuoksi. Myyjä puolustautui sillä, ettei kaupassa ollut kyse neliöistä vaan hyvin varustellusta kokonaisuudesta kauniilla tontilla. Kuluttajariitalautakunta totesi poikkeaman olevan merkittävän kokoinen, joten kaupan kohteessa oli virhe. Hinnanalennukseksi se suositti 6 000 euroa. Hinnanalennuksessa huomioitiin se, ettei tämän kokoisessa talossa jokainen neliö ole enää välttämätön, ja että kyseessä oli kokonaisuus, jossa oli muutakin kuin asuinrakennus.

Edellisessä tapauksessa hinnanalennus jäi 1,5 prosenttiin kauppahinnasta. Sen sijaan kun paritalon huoneisto ei ollutkaan 100 m² vaan 82 m², suositeltu hinnanalennus oli kolme prosenttia kauppahinnasta (2507/82/2006). Kuluttajariitalautakunnan kannanottojen perusteella voidaan todeta, että pienten asuinrakennusten kohdalla pienäkin pinta-alan poikkeamaa voidaan pitää merkitsevänä kaupan päättämisen kannalta. Suuressa rakennuksessa jopa yli 50 m² poikkeama voi olla vähäinen. Vuonna 1890 käyttöön otetun asuinrakennuksen ilmoitettiin olevan 415 m² suuruinen, mutta pinta-alamittaus osoitti sen 356 m² suuruiseksi. Kuluttajariitalautakunta piti erotusta niin

vähäisenä, ettei sillä voi katsoa olleen merkitystä kaupan päättämisessä. (04/81/2767.)

Pinta-alavirheitä tarkasteltaessa ei voida käyttää mitään tarkkaa prosentuaalista poikkeamaa, joka osoittaisi virheen olemassaolon. Koska mittarina käytetään sitä, että poikkeaman voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, prosentuaalinen poikkeama voi vaihdella paljonkin. Jokainen virhe on yksittäistapaus, joka edellyttää kokonaisharkintaa. Esimerkiksi useiden vuosien kulumista kaupanteosta virheilmoitukseen on pidetty näyttönä siitä, että poikkeamalla ei ole ollut todellista vaikutusta kauppaan. Jos pinta-ala on ilmoitettu likimääräisenä, poikkeaman tulee olla normaalia suurempi ollakseen vaikutuksellinen. Myyjä ei kuitenkaan voi perusteetta siirtää vastuuta ostajalle ilmoittamalla pinta-alan likimääräisenä. (Keskitalo 2004, 100-101.)

3.3 Salainen virhe

Vaikka myyjä olisi täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa moitteettomasti ja menetellyt muutoinkin sopimuksen mukaisesti, myyjä voi joutua virhevastuuseen salaisen virheen vuoksi. Jos kiinteistö poikkeaa merkittävästi siitä tasosta, jota ostaja saattoi perustellusti kiinteistön ikä ja laatu huomioiden edellyttää, kiinteistössä on virhe. Salainen virhe tarkoittaa siis kiinteistön vikoja ja puutteita, joista myyjän sen paremmin kuin ostajankaan ei pitänytkään tietää ennen kaupantekoa. Oleellista on se, että kiinteistön pitää virheen seurauksena poiketa merkittävästi edellytettävissä olevasta keskimääräisestä tasosta. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 1998, 237.) Virheensietokynnys on siis asetettu korkeammalle kuin muissa virhetapauksissa (Kyllästinen 1998, 57.)

Salaisen virheen osalta virhevastuu on jaettu molemmille osapuolille. Jako perustuu siihen, ettei virhe johdu kummastakaan osapuolesta ja vastuu virheestä on siksi turhauttavaa molemmille. Näin on päädytty jakoon, jossa ostaja vastaa pienistä virheistä ja myyjä merkittävyyskynnyksen ylittävistä. (Lehtonen 2008, 22.) Jos piilevät viat eivät voisi lainkaan olla virheen perusteena, riski olisi täysin ostajalla. Jos taas piilevät viat olisivat virheen perusteena ilman merkittävyyskynnystä, koko riski olisi

myyjällä. Nyt riski on jaettu osapuolten kesken. Ratkaisukäytännössä riskiä tasoitetaan myös hinnanalennuksen määrällä. (Ståhlberg 2000, 18.)

Salaista virhettä arvioidaan samalla tavoin kuin muitakin laatuvirheitä. Arviointi aloitetaan siitä, poikkeako kiinteistö sovitusta. Jos kiinteistö poikkeaa sovitusta, onko kyseessä seikka, joka olisi voinut vaikuttaa kaupan syntyyn tai ehtoihin. Salaisen virheen kohdalla arviointi jatkuu vielä kysymyksellä, onko poikkeama merkittävä. Salaista virhettä arvioitaessa uudelta asunnolta vaaditaan enemmän kuin vanhalta ja vastikään peruskorjatulta vaaditaan enemmän kuin peruskorjaamattomalta. Selkeä kriteeri on myös asumiskelpoisuus. Ostajan ei tarvitse varautua asumiskäyttöön olennaisesti vaikuttaviin puutteisiin. (Lehtonen 2008, 24-26.)

Salaisen virheen osalta joudutaan tekemään vertailuja objektiivisen standardin mukaan eli verrataan normaalitasoon. Normaalitaso on samalla alueella, vastaavan ikäiset ja laadultaan vastaavat kiinteistöt. Kyse on kuitenkin aina arviosta. Rakennusten kunnan merkitys riippuu rakennusten merkityksestä koko kaupan kannalta. Omakotitalon kaupassa rakennuksen kunnolla on suurempi merkitys kuin maatilalla kaupassa. Olennainenkaan poikkeama normaalitasosta ei merkitse virhettä, jos myös kauppahinta tai muut kaupan ehdot poikkeavat tavanomaisesta. Tällöin ostajan voidaan katsoa tienneen kiinteistön ominaisuuksista, eikä salaista virhettä ole olemassa. (Kylläs-tinen 1998, 57-58.)

Ratkaisukäytännössä asunnon iälle on annettu eniten merkitystä asunnon ollessa joko alle viisi vuotta tai yli viisikymmentä vuotta vanha. Muutoin iän itsenäinen merkitys asunnon kunnolle voi olla vähäinen. Ikää enemmän asunnon kuntoon vaikuttavat käytetyt materiaalit, rakennusaikaiset määräykset, ympäristön aiheuttamat rasitukset tai asunnon käyttöaste. Käyttämätönkin asunto vanhenee ja käyttämättömyys voi johtaa vaurioihin esimerkiksi vesiputkien jäätymisen vuoksi. Lähtökohtaisesti ostajan on kuitenkin varauduttava sitä suuremmalla syyllä vikoihin ja korjauksiin mitä vanhempi asunto on. Perusteltuihin odotuksiin voidaan vaikuttaa peruskorjauksilla. Peruskorjauksiin pätee sama sääntö kuin asunnon ikään: mitä kauemmin korjauksesta on kulunut aikaa, sitä todennäköisemmin korjatuissa osissa voi esiintyä puutteita. (Ståhlberg 2000, 18.)

1084/82/2007: Pariskunta osti kiinteistön, jolla oli vuonna 1947 valmistunut asuinrakennus. Kaupanteon jälkeen myyjän ja ostajien välille syntyi kiista kiinteistön salaojituksesta, joka oli uusittu vuotta aikaisemmin, mutta ostajien mielestä hyvän rakennustavan vastaisesti. Kuluttajariitalautakunnan mukaan ostajalla on oikeus olettaa, että vastikään tehty salaojitus toimii moitteettomasti, vaikka muutoin vanhan rakennuksen ei voi olettaa olevan uutta vastaavassa kunnossa. Näin ollen salaojituksen puutteet oikeuttivat ostajan saamaan hinnanalennusta.

1827/82/2007: Pariskunta osti kaksi ja puoli vuotta vanhan omakotitalon. Vuoden siinä asuttuaan he havaitsivat lattialaattojen irtoilevan ja takan yläosan halkeilevan. Myyjän ei katsottu tienneen vioista, joten vikoja arvioitiin salaisena virheenä. Kuluttajariitalautakunta perusteli suositettua hinnanalennusta talon iällä. Laatu poikkesi merkittävästi siitä, mitä uudehkon talon ostaja voi edellyttää.

Käytännössä tärkeimmäksi kriteeriksi salaisen virheen arvioinnissa on muodostunut kauppahinnan ja virheen korjaamiskustannusten suhde. Kauppahinta kertoo itsessään jo siitä, mitä ostajalla on oikeus odottaa. Käytännössä kuitenkin edustavien vertailuhintojen saaminen on vaikeaa, koska kiinteistön kauppahintaan vaikuttavat muutkin asiat kuin asuinrakennuksen kunto. Korjauskustannuksista virheen arvioinnissa huomioidaan vain ostajan kannettavaksi tulleet vian välttämättömät korjauskustannukset. Kustannuksista vähennetään korjauksista aiheutunut asunnon tason nousu. (Ståhlberg 2000, 18-19.)

Salaisten virheiden kohdalla suurin kysymys on merkittävyyskynnyksen ylittyminen. Virheen merkittävyyteen voivat vaikuttaa monet tekijät. Vaikka kiinteistö poikkeaisi ostajan perustelluista odotuksista, kyseessä ei aina ole myyjän vastattavaksi kuuluva virhe. Toisaalta myös riittävän paljon vähäisiä vikoja tai puutteita voi aiheuttaa sen, että kiinteistö onkin merkittävästi huonompi kuin ostajalla oli perustellusti aihetta odottaa. Virheen arviointi ei perustukaan yksittäisten virheiden tarkasteluun vaan kokonaisarvioon kaupan kohteesta. Ratkaisukäytännössä on annettu merkitystä muun muassa vaurioiden odottamattomuudelle, vaurioiden laajuudelle, korjausajan pituudelle, vaurioista aiheutuneelle terveyshaitalle, asumishaitalle ja korjauskustannuksil-

le. (Ståhlberg 2000, 19.) Kosteus- ja hometapauksissa merkitystä on annettu mikrobien löytymiselle. Tämä voi kuitenkin olla myyjän kannalta arveluttava käytäntö, sillä mikrobeista huolimatta rakenteen uusiminen voi onnistua nopeasti ja asumishaitta jäädä hyvin lyhyeksi. Hovioikeuskäytännössä merkittävyyskynnys on ollut noin 4-10 %, kun korjauskustannuksia verrataan kauppahintaan. (Palo & Linnainmaa 2002, 181.) Seuraavissa tapauksissa merkittävyyskynnys ei ylity.

222/82/2007: 143 000 euroa maksaneessa 105 m² suuruudessa omakotitalossa havaittiin vuosi kaupanteon jälkeen kosteusvaurioita pesutiloissa. Ostajat vaativat lähes 12 000 euron hinnanalennusta remontin kuluihin perustuen. Kuluttajariitalautakunta katsoi, ettei myyjä ollut tietoinen kosteusvaurioista, jolloin hyvitys voi perustua vain salaiseen virheeseen. Pesutilojen pintarakenteet olivat kuitenkin jo elinkaarensa loppupuolella, joten korjaustarve oli tältä osin ennalta arvattava ja piilevän virheen korjauskustannukset jäivät kauppahintaan suhteutettuna pieniksi. Salaisen virheen merkittävyyskynnys ei ylittynyt.

2268/82/2006: Vuonna 1958 valmistuneessa ja 98 000 euroa maksaneessa omakotitalossa havaittiin kaupan jälkeen yläkerran ikkunoissa lahovaurioita sekä muita kosteusvaurioita. Ostajat vaativat ikkunoiden ja rakenteiden vaurioiden korjauskustannuksiin perustuen 9 920 euron hinnanalennusta. Myyjät olivat myyneet avoimesti peruskorjaamatonta rakennusta, ja myös kuntotarkastusraportti oli antanut viitteitä korjaustarpeesta. Kuluttajariitalautakunta totesi, etteivät myyjät olleet jättäneet kertomatta kauppaan vaikuttavia seikkoja, joten tapausta arvioidaan salaisena virheenä. Merkittävyyskynnys ei ylittynyt, koska peruskorjaamattomassa talossa on varauduttava korjaamaan myös jonkin verran sellaista, joka ei pintapuolisessa tarkastuksessa näy.

Edellisistä tapauksista käy selvästi ilmi se, että rakennuksen kunto vaikuttaa siihen, kuinka suuria virheitä ostajan on siedettävä, jos kyse on salaisesta virheestä. Ensimmäisessä tapauksessa ratkaisevaa oli pesutilojen pintarakenteiden kunto. Koska pintarakenteet olisi lähitulevaisuudessa joka tapauksessa pitänyt uusina, ei kosteusvaurion korjaaminen lisännyt korjaustarvetta merkittävästi. Vasta remontoituissa pesutiloissa

kosteusvaurioiden korjaamisen merkitys olisi ollut aivan toinen. Jälkimmäisessä tapauksessa taas koko rakennus oli iältään ja kunnoltaan sen laatuinen, että ostajien oli syytä varautua korjaustöihin, vaikka viat eivät nimenomaisesti tulleetkaan kauppaa tehtäessä esiin. Jokaisen oletetaan ymmärtävän, että lähes viisikymmentä vuotta vanhassa peruskorjaamattomassa rakennuksessa on aihetta korjauksiin.

Seuraavissa tapauksissa on merkittävä salainen virhe, jonka myyjä saa vastattavakseen.

1612/82/2007: Kaupan kohteena olleeseen kiinteistöön kuuluu omakotitalo, talli ja varasto. Kiista ostajan ja myyjän välille syntyi kuitenkin kaivoveden laadusta. Kaivovesi ei täyttänyt asuinkiinteistön vaatimuksia, vaikka ostaja oli teettänyt kaivon renkaiden tiivistyksen ja veden puhdistuksen. Ostaja vaati 7000 euroa hinnanalennusta porakaivon rakentamisesta ja juomaveden hankkimiskustannuksista. Kuluttajariitalautakunnan mukaan tapauksessa ei näytetty, että myyjä olisi tiennyt veden heikosta laadusta, joten myyjän vastuu voi perustua ainoastaan salaiseen virheeseen. Porakaivon asentaminen paransi kuitenkin kiinteistön laatua selvästi, joten kohtuulliseksi hinnanalennukseksi katsottiin 2000 euroa.

3722/82/2006: Ostettuaan 1988 valmistuneen 170 m² asuinrakennuksen 180 000 euron hintaan, pariskunta alkoi tehdä rakennuksessa pintaremonttia. Remonttia tehdessään he havaitsivat vikoja ja rakennusvirheitä. Ostajat vaativat 35 000 euron hinnanalennusta perustuen pitkään viikalistaansa, joka sisälsi muun muassa hiirivahinkoja ja rakennusvirheitä. Myyjät puolustautuivat kertomalla, että talossa esiintyneistä hiiristä oli ostajille kerrottu ja talo oli tehty rakennusaikansa tapojen ja vaatimusten mukaan. Kuluttajariitalautakunta piti hiiriä pientaloissa tavannomaisina, mutta tässä tapauksessa niiden aiheuttamat tuhot, joista myyjätkään eivät olleet tietoisia, olivat poikkeuksellisen suuret. Osa muista vioista oli rakennuksen ikä huomioiden ennakoitavissa, mutta osa oli myös rakennusaikanaan selviä rakennusvirheitä. Salaisen virheen vuok-

si kiinteistö poikkesi merkittävästi siitä, mitä siltä olisi voitu odottaa. Kuluttajariitalautakunta suositti 9 000 euron hinnanalennusta.

Edellisistä tapauksista käy ilmi se, että salainen virhe voi perustua hyvin monenlaisiin ongelmiin. Ensimmäisessä tapauksessa kaivoveden laatu todettiin viranomaisten tekemien kokeiden avulla. Ollakseen tietoinen veden laadusta myyjän olisi pitänyt teettää tutkimus veden laadusta. Veden laatu on kuitenkin hyvin olennainen seikka asuinrakennuksessa. Toisessa tapauksessa taas myyjät eivät voineet varmasti kuvitellaan, että hiiret voivat tehdä niinkin suurta tuhoa talon rakenteissa, vaikka tiesivät satimiin jääneiden hiirien määrästä, että hiiriä esiintyi runsaasti. Usein pelätty kosteus ei suinkaan ole ainoa salaisen virheen aiheuttaja.

Selvää on se, ettei myyjä voi mitenkään täysin varmistua siitä, ettei joudu virhevastuuseen. Kaikkia salaisen virheen mahdollisuuksia ei ole mahdollista ottaa huomioon. Kasson näkemyksen mukaan virhevastuuta on mahdollista siirtää ostajalle huomioimalla virheen mahdollisuus kauppahinnassa ja muissa kaupan ehdoissa (Kasso 2005, 669). On kuitenkin kyseenalaista, kannattaako mahdolliseen virheeseen varautua aina hintaa alentamalla. Suurin osa myydyistä kiinteistöistä on virheettömiä, joten useimmiten hinnan alentaminen varmuuden vuoksi koituu myyjän tappioksi. Jos hinnanalennukset varotoimenpiteenä muodostuisivat säännönmukaiseksi toiminnaksi, käytäntö romuttaisi nykyisen virhevastuun jakautumisen salaisten virheiden osalta ja siirtäisi vastuun salaisista virheistä ostajalle. Lisäksi käytännöllä olisi vaikutuksia kiinteistöjen arvostukseen sekä kaupan osapuolten käyttäytymiseen.

Hinnan alentaminen varmuuden vuoksi ei näytä myöskään aineiston perusteella olevan käytännössä käytössä. Joissakin tapauksissa hinnanalennuksella oli huomioitu tulevaa remontointitarvetta, mutta näissä tapauksissa remontointitarve oli myyjän ja ostajan tiedossa. Vain yhdessä tapauksessa hintaa alennettiin mahdollisesti esiin tulevien puutteiden vuoksi. Kyse oli vuonna 1920 rakennetusta ja 1969 remontoitusta 108 m² asuinrakennuksesta, jonka kauppahinta oli 43 729 euroa. Talo myytiin remontoitavana. Kauppakirjassa huomioitiin todettuja puutteita, mutta lisäksi hinnassa otettiin huomioon myöhemmin ilmestyviä vikoja. Ostajan 50 164 euron korvausvaatimus ei menestynyt kuluttajariitalautakunnassa, koska kyseisenlaisessa kiinteistössä lahovaurioita täytyi pitää mahdollisina ja jopa todennäköisinä. Vaurion laajuudesta

huolimatta laatu ei poikennut merkittävästi siitä, mitä ostajalla oli lupa odottaa. (119/82/2007)

4 KOHTI RIITOJEN VÄHENEMISTÄ

4.1 Hyvät toimintatavat kiinteistön kaupassa

Seuraavaksi pohdintaan nostetaan se, voitaisiinko näitä kiinteistökauppoihin liittyviä riitatilanteita välttää muuttamalla toimintatapoja. Arvioin aluksi tapausten ilmentämiä kiinteistökaupan käytäntöjä verraten niitä Kuluttajaviraston antamiin ohjeisiin. Kuluttajaviraston tehtävänä on vahvistaa ja turvata kuluttajan asemaa yhteiskunnassa. Yksi tämän tehtävän osa-alue on tuottaa kuluttajille tietoa, joka helpottaa kuluttajan valintoja arkipäiväisissä tilanteissa. Tähän tehtävään perustuen kuluttajavirasto antaa myös ohjeita kiinteistökauppatilanteisiin sekä ostajalle että myyjälle. (Kuluttajaviraston www-sivut.)

Omakotitalon ostajaa kuluttajavirasto muistuttaa ensimmäiseksi siitä, että vanhan omakotitalon ostajan pitää varautua remonteihin. Ostajan on tiedostettava, että käytetyn talon hinnalla ei saa uutta. Jos rahaa tai mahdollisuuksia remonttien tekemiseen ei ole, ei ole syytä ostaa ikääntynyttä, osin tai kokonaan peruskorjaamatonta taloa. Talon ikääntymisestä johtuvista korjauskustannuksista ei voi laittaa myyjää vastuuseen. Ostajan kannalta tärkeintä on tietää, mitä ostaa. Kaupan kohde on siis syytä tarkastaa läpikotaisin. Lisäksi ohjeissa korostetaan sitä, ettei kosteusvaurio oikeuta aina hyvitykseen. Kuluttajaneuvonta antaa ohjeita myös siitä, onko myyjältä syytä pyytää hyvitystä kosteusvauriotapauksessa. (Kuluttajaviraston www-sivut.)

Jo edellä kuvattujen ohjeiden noudattaminen vähentäisi riitoja. Aineistossa tuli esiin monia tapauksia, joissa ostajat pyrkivät maksattamaan vanhan talon remontin myyjällä. Tällaiset tapaukset saavat miettimään, onko kyse myyjän vastuuta koskevasta tietämättömyydestä vai suoranaisestä jälkitinkimisestä. Valitettavasti on olemassa myös ostajia, jotka käyttävät lain ostajalle suomaa oikeusturvaa väärin. Yleensä omakotilokaupassa molemmat osapuolet ovat yksityishenkilöitä, jolloin kumpikaan

ei ole selvästi toistaan vahvemmassa asemassa, ja sekä ostaja että myyjä ovat yhtäläisen oikeussuojan tarpeessa.

Myyjää kuluttajavirasto muistuttaa erityisesti laajasta tiedonantovelvollisuudesta. Myyjän pitää tietää, mitä myy ja jos ei tiedä, pitää ottaa selvää. Myyjän tiedonantovelvollisuus ei poistu palkkaamalla kiinteistönvälittäjä tai teettämällä kuntotarkastus. Kiinteistönkauppaan liittyvät ammattilaiset vastaavat vain siitä, että he hoitavat oman työnsä ammattitaitoisesti. Vastuu kaupan kohteesta annetuista tiedoista on joka tapauksessa myyjällä. Avuksi myyjälle kuluttajavirasto tarjoaa listaa asioista, jotka myyjän on talostaan selvitettävä. (Kuluttajaviraston [www-sivut](#).)

Myös tapausaineiston perusteella myyjän tiedonantovelvollisuuden korostaminen on oleellisessa asemassa. On aivan luonnollista, että myyjä haluaisi ulkoistaa kiinteistökaupan ammattilaisten hoidettavaksi, jos hän itse ei tiedä edes, mitä hänen pitäisi osata ostajalle kertoa talostaan. On varsin helppo ajatella, että kiinteistönvälittäjä kertoo ostajalle kaiken, mitä pitääkin kertoa. Valitettavasti kiinteistökaupat ovat kuitenkin niin yksilöllisiä, että kiinteistönvälittäjäkään ei aina osaa selvittää juuri myytävänä olevan kiinteistön kannalta oleellisia seikkoja. Myyjän kuuluu olla myytävän kiinteistön asiantuntija, eikä sitä roolia voi vierittää kenenkään muun kannettavaksi.

Kuluttajaviraston ohjeista huomaa, että ne perustuvat todellisessa elämässä vastaan tulleisiin tilanteisiin. Omakotitalon kauppa on yleensä merkittävä tapaus sekä ostajalle että myyjälle. Se on taloudellisesti merkittävä, mutta lisäksi siihen liittyy usein jonkinlainen elämänmuutos. Siksi kauppaan liittyvät ongelmatkin ovat merkittäviä, ja kuluttajaneuvonnassa joudutaan usein ottamaan kantaa kiinteistönkauppaan liittyviin asioihin. Kuluttajaviraston antamien ohjeiden perusteella voidaan päätellä, että kuluttajaneuvonnassa nousevat esiin samat kiinteistökaupan ongelmat kuin omassa tapausaineistossani.

Kaiken kaikkiaan kiinteistökaupan käytännöt näyttäisivät olevan juuri niin kirjavia kuin maakaari sallii niiden olla. Maakaaren yleisellä tasolla liikkuva sääntely soveltuu kaikenlaisiin tilanteisiin, mutta se myös vaikeuttaa tavallisen asuntoa ostavan tai myyvän kuluttajan toimintaa. Olisi paljon helpompi seurata yksityiskohtaisia ohjeita, kuin pohtia, mitä myyjän pitäisi tietää kiinteistöstään tai mitä tarkoittaa kiinteistön

tarkastaminen tavanomaisella huolellisuudella. Käytännössä näyttäisi olevan tarvetta listalle, joka kertoisi, mitä ostajalle pitää kertoa ja mistä asioista pitää kiinteistökaupan yhteydessä sopia. Lainsäädännön mahdollisuudet puuttua yksityiskohtiin ovat rajalliset, mutta jollakin epävirallisella ohjeistuksella asuntokaupan tekijöitä voitaisiin auttaa. Kuluttajaviraston ohjeet ovat hyvä askel tähän suuntaan.

Yhden mahdollisuuden ohjeistuksen lisäämiseen tarjoaa maanmittauslaitoksen kehittämisohjelma. Kehittämisohjelman yksi osa-alue on sähköisen kiinteistöväihdännän kehittäminen. Tavoitteena on se, että yksinkertainen kiinteistökauppa voitaisiin tehdä verkossa vuonna 2015. (Maanmittauslaitoksen www-sivut.) Sähköisen palvelun yhteyteen sopisi hyvin myös ohjeet onnistuneen kiinteistökaupan tekemisestä. Onkin mielenkiintoista nähdä, missä määrin maanmittauslaitos ottaa tehtäväkseen neuvoa kiinteistökaupan osapuolia.

4.2 Kuntotarkastuksen merkitys

Kuntotarkastuksen teettäminen on yleistynyt nopeasti. Tapausaineiston perusteella kuntotarkastukseen liittyviä käytäntöjä voi kuitenkin pitää hyvin vaihtelevina. Joissakin tapauksissa myyjä esitti ostajalle vuosia vanhan kuntotarkastusraportin ja toisessa ääripäässä ostaja teetti kuntotarkastuksen vasta kaupanteon jälkeen. Kuntotarkastuksen teettäminen heti kaupanteon jälkeen on toki ostajan kannalta siinä mielessä mielekästä, että näin ostaja voi heti tehdä tarvittavat remontit. Samalla se kuitenkin vaikuttaa myös tarkoitukselliselta virheiden etsimiseltä. Vanhan raportin käyttäminen myyntitilanteessa voi myös johtaa hankalaan tilanteeseen.

408/82/2007: Kaupan kohteena oli vuonna 1953 valmistunut asuinrakennus. Ostajan ja myyjän välille syntyi kaupan jälkeen kiistaa yläpohjan lahovaurioista. Ostajalle oli esitetty vanha kuntotarkastusraportti, jossa oli dokumentoitu myös yläpohjan vikoja. Vesikatto oli kuitenkin korjattu kuntotarkastuksen jälkeen, joten ostaja oletti katon olevan kunnossa. Myyjä ei kertonut kaupanteon yhteydessä, että kuntotarkastusraportissa suositeltuja toimenpiteitä ei ollut katon uusimisen yhteydessä tehty. Kuluttajariitalautakunnan mukaan ostajalla oli oikeus olettaa, että

remontissa puutteet oli korjattu. Vikojen korjaamatta jättäminen olisi kuulunut myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin. Kuntotarkastusraportin esittäminen ei tässä tapauksessa riittänyt tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi.

Kuluttajavirasto pitää kuntotarkastuksen etuina sitä, että raportti antaa tietoa rakennuksen remontointi- ja huoltotarpeesta sekä pintatarkastuksella havaittavista riskipaikoista ja virheistä. Kuntotarkastuksella on myös ongelmansa. Kuntotarkastus ei tuo yleensä esiin piileviä virheitä. Esimerkiksi kosteusmittaus tehdään usein pintamittareilla ja rakenteiden sisällä piilevät kosteusvauriot jäävät havaitsematta. Lisäksi ammattitaidoton kuntotarkastus voi antaa täysin virheellisen kuvan rakennuksesta ja aiheuttaa harmia joko turhina korjauksina tai yllättävinä virheinä. Kuntotarkastuksen onnistumiseksi kuluttajavirasto ohjeistaa tarkastuksen teettäjää etsimään pätevän tarkastajan, antamaan tarkastajalle tarkat tiedot rakennuksesta ja olemaan läsnä tarkastuksen aikana. (Kuluttajaviraston www-sivut.)

Kuntotarkastus ei ole riitojen välttämisessä automaattisesti ratkaisun avain. Useimmiten riidan kohteena olevat virheet ovat piileviä eivätkä tule esiin tarkastuksessa. Myyjä vastaa piilevästä virheestä, on hän teettänyt kuntotarkastuksen tai ei. Niinpä ei ole aivan selvää, kannattaako myyjän suin päin rynnätä teettämään useita satoja tai usein yli tuhat euroa maksavaa tarkastusta. Jos myyjä ei tunne lainkaan rakennuksen rakennus- remontointi- ja huoltohistoriaa, tarkastus kannattaa teettää heti, kun päättää laittaa kiinteistön myyntiin. Tällöin tietojen antaminen kiinteistöstä ja hintapyynnön esittäminen helpottuvat. Muutoin tarkastus kannattaa teettää vasta, kun ostajaehdokka on selvillä ja myyjä, ostaja ja välittäjä voivat kaikki osallistua tarkastustilaisuuteen. Jos ostajaehdokkaan asiantuntemus riittää korjaustarpeiden arviointiin ilman tarkastustakin, tarkastus voidaan jättää vallan tekemättä. (Kuluttajaviraston www-sivut.)

Ostajankaan ei pidä luottaa kuntotarkastukseen sokeasti. Kuntotarkastettu talo ei ole virheetön talo. Kuntoraportti ei ole myöskään vikalista, jonka avulla hintaa voi tinkiä alaspäin. Talon kunto on yleensä otettu huomioon jo alun perin kiinteistön hinnoittelussa. Kuntoraportti kertoo paljon esimerkiksi rakenteiden ja lämmitysjärjestelmän käyttöiästä, mutta näiltäkin osin rakennukset ovat yksilöitä. Käyttöikänsä vaikuttaa oleellisesti esimerkiksi huoltotoimenpiteet. Ostajan kannalta tärkeää on lukea kunto-

raporttia realistisesti ja ottaa selvää epäselvistä kohdista. (Kuluttajaviraston www-sivut.)

Rakennuksen kuntoa voidaan tutkia erilaisin menetelmin, ja markkinoilla palvelujaan tarjoavat monenlaiset mittaaajat, tarkastajat ja tutkijat. Ei ole ihme, jos kuluttajat eivät aina ole selvillä, mitä erilaisilta tutkimuksilta ja tarkastuksilta voi odottaa. Uusi toimijaryhmä ilmestyi asuntokaupparakkeinoille 1990-luvun lopulla tietoisuuden lisääntyneenä home- ja kosteusvaurioista. Termien sekamelskassa ovat esiintyneet kuntoarvio, kuntotarkastus, kuntokartoitus ja kuntotutkimus. Asuntokaupan yhteydessä yleensä teetetään kuntotarkastus, jossa käydään läpi rakenteet, tilat ja rakennusosat aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta. Kuntotarkastus on tarkastajan asiantuntemukseen, kohteesta tekemiin havaintoihin, kohteen käyttäjän haastatteluun ja asiakirjoista saatuihin tietoihin perustuva tekninen arvio. Se kertoo kohteen kunnosta, korjaustarpeesta ja mahdollisista vaurioriskeistä tarkastushetkellä. Kuntotarkastuksen kanssa lähes samassa merkityksessä käytetään termejä kuntoarvio ja kuntokartoitus. Kun rakennuksen kuntoa selvitetään rakenteita avaamalla, kyseessä on kuntotutkimus. Kuntotutkimuksessa tehdään mittauksia ja otetaan laboratorionäytteitä rakennuksesta tai rakenteista, ja tulokset analysoidaan tieteellisesti. Kosteusmittaus tarkoittaa laitteilla rakenteista tehtävää kosteuden mittaamista. Se voi olla osa pintapuolista kuntotarkastusta tai rakenteisiin menevää kuntotutkimusta. (Koskinen 2001, 92-93.)

Kuntotarkastuksen tilaa yleensä kohteen myyjä, mutta myyjä ja ostaja voivat tilata tarkastuksen myös yhdessä. Kuntotarkastaja on sopimussuhteessa tarkastuksen tilaajaan. Kun yksityinen kuluttaja tilaa kuntotarkastuksen elinkeinonharjoittajana toimivalta kuntotarkastajalta, tarkastajan vastuu perustuu kuluttajansuojalain kuluttajapalveluksia koskeviin säännöksiin. Kuntotarkastajan tulee tehdä työnsä ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Työhön liittyvät mittaukset ja arvioinnit on tehtävä niin, että niiden tulokset ovat oikeita ja tilaaja voi niihin luottaa. Tarkastaja vastaa suorituksensa virheellisyydestä aiheutuneista välittömistä vahingoista sekä huolimattomuudesta johtuneista välillisistä vahingoista. (Koskinen 2001, 93-94.) Seuraavassa tapauksessa kuntotarkastusta ei ollut tehty riittävän huolellisesti, mutta päävastuussa virheestä olivat kuitenkin myyjät.

1762/81/2006: Ostaja huomasi vuonna 1981 rakennetun omakotitalon katon vuotavan kuukausi hallinnan luovutuksen jälkeen. Katon vuotamisesta ei ollut kaupanteon yhteydessä maininnut myyjä eikä kuntotarkastaja. Kuitenkin yläpohjasta löytyi ämpäreitä ja saaveja, jotka kertoivat, että ainakin myyjä oli ollut tietoinen katon vuotamisesta. Kuntotarkastaja kiisti havainneensa vuotojälkiä, ja myyjä oli mielestään tiedonantovelvollisuuden täyttänyt kertomalla yläpohjassa olevan korjaustarpeita. Kuluttajariitalautakunnan mukaan kyseessä oli virhe, koska ostajalle ei kerrottu katon vuotavan, vaikka myyjä tiesi välittömästä korjaustarpeesta. Tämän seurauksena myyjää suositettiin maksamaan 2 000 euroa hinnanalennusta. Lisäksi kuluttajariitalautakunta suositti kuntotarkastajaa maksamaan ostajan tarkastuksesta maksaman 100 euroa takaisin sekä 200 euroa hinnanalennusta, koska kuntotarkastusta ei ollut tehty riittävän huolellisesti.

Kuntotarkastusten yleistyminen ei ole poistanut kiinteistönkauppaan liittyviä huolenaiheita sen paremmin ostajalta kuin myyjältäkään. Kuntotarkastus ei poista virheen mahdollisuutta. Tapausaineistosta näkyy se, että kuntotarkastuksesta on tullut yleinen käytäntö ja lähes itsestään selvyys. Monen myyjän vastauksesta kuluttajariitalautakunnalle näkyi se, että he ovat olettaneet kuntotarkastusraportin olevan todistus, jolla virhevastuu poistuu. Kuntotarkastusraportti saattaa aiheuttaa virheellisen turvallisuuden tunteen molemmille osapuolille, kun molemmat lukevat raporttia omasta näkökulmastaan, kuten seuraavassa tapauksessa tapahtui.

59/82/2007: Kaupan kohteena oli vuonna 1890 rakennettu 130 m² suuruinen asuinrakennus. Kiinteistön kauppahinta oli 120 000 euroa. Rakennukseen ei ollut tehty kattavaa perusparannusta, mutta paljon pieniä remontteja. Keittiöremontin yhteydessä ostajat löysivät huomattavia lahovaurioita. Hinnanalennusvaateensa tueksi ostajat vetosivat kuntotarkastusraportin kohtaan, jossa todettiin, että rakenteellinen yleiskunto näyttäisi olevan iän huomioon ottaen melko hyvä. Myyjä taas kiisti vaateen vedoten kuntotarkastusraportin kohtaan, jonka mukaan korjaus- ja ylläpitotarpeisiin tulee varautua. Kuluttajariitalautakunta taas asettui ratkaisussaan osapuolten näkemysten väliin. Jonkinlaiseen hirsien kor-

jaustarpeeseen on ollut syytä varautua, mutta vaurio on niin laaja, että hinnanalennus salaisen virheen seurauksena oli aiheellinen. Suositettu hinnanalennus oli kuitenkin vain noin viidennes ostajien vaatimuksesta.

Takertuminen yhteen kuntotarkastusraportin lauseeseen on inhimillistä molempia osapuolia ajatellen. Myyjä haluaa lukea raporttia tavalla, joka vapauttaa hänet vastaamasta mahdollisista virheistä. Mieleisensä talon löytänyt ostaja taas haluaa löytää mieltymystensä tueksi raportista järkiperusteita talon ostamiselle. Tästä syystä olisi todella hyvä, jos molemmat osapuolet olisivat paikalla, kun tarkastusta tehdään. Asiantunteva kuntotarkastaja voisi selittää molemmille osapuolille, mitä kuntotarkastuksen tulokset todella tarkoittavat, ja ohjata molempia osapuolia näkemään kokonaiskuvan.

Nykyinen lainsäädäntö ei edellytä kuntotarkastuksen tekemistä. Laki velvoittaa vain myyjän antamaan kaiken tarvittavan tiedon kiinteistöstä ja ostajan tarkastamaan osaltaan kiinteistön. Tällaisenaan lainsäädäntö jättää paljon mahdollisuuksia virheille. Voisiko molempien kaupan osapuolten kannalta olla parempi, jos osapuolten velvoitteita tiukennettaisiin? Tätä mahdollisuutta on pohtinut Mikko Tulokas. Hänen mielestään lain säännökset ovat liian väljät. Riitatapauksessa lähtökohta on se, mitä on sovittu, mutta yleensä kiistan kohteena olevasta seikasta ei ole sovittu mitään. Silloin päädytäänkin kysymyksiin, mitä on katsottava sovitun tai onko kohde merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perustellusti aihetta edellyttää. Lain mukaan keskeiset laatu- ja kuntotekijät voidaan jättää kaupanteossa sopimatta, ja kauppvoja voivat tehdä henkilöt, joilla ei ole valmiuksia arvioida olennaisia kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja. Lisäksi on yleistä, että osapuolilla on täysin eri käsitys ja odotukset asunnon laatuun liittyen. (Tulokas 2005, 397-398.)

Sääntelyn väljyyden lisäksi Tulokkaan mielestä ongelmallista on lain näkemys ostajan ja myyjän suhteesta sekä hinnanalennuksen ensisijaisuus virheen seuraamuksena. Virhesäännösten lähtökohtana näyttäisi olevan ostajan suojaaminen myyjää vastaan. Ostaja nähdään kuluttajana, vaikka molemmat osapuolet ovat samanlaisia yksityishenkilöitä, jotka toimivat oman asunnontarpeensa tyydyttämiseksi. Säännösten pakottavuus, tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden jakautuminen, pitkät reklamaatioajat sekä vastuu salaisesta virheestä kertovat ostajaa suosivasta asenteesta. Kuitenkin

käytännössä asetelma on usein ollut täysin toisenlainen, ja suojaa tarvitsisikin myyjä hinnanalennusvaatimuksena toteutettua jälkitinkimistä vastaan. Hinnanalennus ei sovellu hyvin seuraamukseksi asuntokaupan kaltaiseen sopimukseen. Hinnanalennuksen edellytysten helppous suorastaan yllyttää oikeudenkäynteihin, ja toisaalta taas hinnanalennuksen ja virheen vastaavuuden määrittely on todella vaikeaa. (Tulokas 2005, 398.)

Tulokkaan mielestä virhesäännöksissä pitäisi keskittyä nykyistä enemmän kaupan kohteen selvittämiseen ja kiistojen ennaltaehkäisyyn, koska kiistat ovat kaikille osapuolille raskaista sekä taloudellisesti että henkisesti. Hän kysyykin, ”suojaako ostajaa parhaalla tavalla se, että hänet vapautetaan ’poraamasta reikiä’, vaiko se, että hänet siihen ennen kaupantekoa velvoitettaisiin”. Tulokas tarjoaa ratkaisuksi asiantuntijavoimin tehtyä riittävän perusteellista ennakkotarkastusta. Standardin mukaista kuntotarkastusta hän ei pidä riittävän perusteellisena. Nykyisin asiantuntijalausuntoja pyydetään usein siinä vaiheessa, kun kauppa on tehty ja tarvitaan argumentteja ja todisteita oikeudenkäyntiin. Tulokkaan mallissa kaupan osapuolet turvautuisivat yhteisen asiantuntijan apuun kaupan kohteen kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa. Paras tilanne olisi, jos käytettävissä olisi puolueettomia asuntojen ja kiinteistöjen tarkastuksiin erikoistuneita asiantuntijoita. Valtio vahvistaisi näiden asiantuntijoiden pätevyyden sekä valvoisi toimintaa ja laskutusta. Toki järjestelmä lisäisi hieman kaupan kuluja, mutta nykyisistä riidoista aiheutuviin kuluihin verrattuna meno olisi pieni. (Tulokas 2005, 402-403.)

4.3 Kiinteitön kauppa on sopimus

Kiinteistökauppojen riitoja pohdittaessa on muistettava, että suurin osa kaupoista tehdään ilman kiistoja, eikä kaikkia riitoja voida koskaan poistaa. Erityisesti salaisten virheiden aiheuttamat epämiellyttävät yllätykset sekä ostajille että myyjille eivät ole täysin poistettavissa. Lainsäädännöllä ja ohjeistuksella voidaan vaikuttaa osaan kiistatilanteista, mutta tapauksia luettuani en usko ohjeiden ja sääntöjen riittävän ratkaisuksi. Monesti muutosta kaipaava osapuolten asennoituminen kiinteitön kauppaan.

Kiinteistökaupassakin osapuolia auttaisi vanha monien uskontojen ja filosofien toistama ajatus: tee toiselle niin kuin toivoisit itsellesi tehtävän. Tiedonantovelvollisuutta ja virhevastuuta arvioidessaan myyjän olisi hyvä asettua ostajan asemaan ja miettiä, minkälaisista kiinteistön ominaisuuksista itse haluaisi saada tiedon, jos olisi ostamassa kaupan olevaa kiinteistöä. Tiedonantovelvollisuuden pakeneminen ei ole ratkaisu, koska kertomatta jääneet ominaisuudet tulevat vastaan myöhemmin ikävämmässä yhteydessä.

Ostajan taas olisi syytä muistaa, että kauppa tehdään kaupantekotilaisuudessa, eikä sopimuksen ehtoja ole tarkoitus ryhtyä muuttamaan jälkeinpäin hinnanalennus- tai muilla vaatimuksilla. Kaupan kohde pitää tarkastaa etukäteen niin hyvin, että tietää, mitä ostaa. Ostajan pitäisi muistaa, että myyjä on samanlainen yksityinen ihminen kuin ostajakin, eikä suinkaan kasvoton kohde, johon voi purkaa mieliharmiaan kuten seuraavassa tapauksessa kävi.

1573/82/2006: Pariskunta osti tilan, johon kuului lähes 150 vuotta vanha, 300 m² suuruinen asuinrakennus, talli ja grillikatos. Kauppahinta oli 548 000 euroa. Kaupan päälle ostajat saivat ponin. Kun poni sairastui, ostajat olisivat halunneet 10 000 euron hyvityksen myyjältä kylkiäisenä saamastaan ponista. Vasta kun myyjä ei suostunut maksamaan sairaasta ponista korvauksia, ostajat alkoivat valittaa myös asuinrakennuksen vioista. Kuluttajariitalautakunta ei suosittanut toimenpiteitä, koska vaurioista ei ollut luotettavaa näyttöä ja virheilmoituksen tekemiseenkin oli kulunut kohtuuttomasti aikaa.

Onnistunut kiinteistökauppa on myyjän ja ostajan yhteinen tavoite. Osapuolten pyrkimykset eivät ole toisilleen vastakkaiset, vaan sopimussuhde on osapuolten välistä taloudellista yhteistoimintaa. Tätä kutsutaan lojaliteettiperiaatteeksi, jonka mukaan osapuolten on toiminnallaan edistettävä yhteisen tavoitteen toteutumista. Jos lojaliteettiperiaatetta tulkitaan laajasti, se on koko sopimusoikeuden läpikäyvä periaate ja tulkinta-asenne. Myyjän tiedonantovelvollisuutta voidaan pitää lojaliteettiperiaatteen ilmenemismuotona: ”myyjän on otettava huomioon ostajan etu ja sen vuoksi annettava hänelle sopimuksen tarkoituksen toteuttamista varten riittävät ja tarpeelliset tiedot.” Kyllästisen mukaan lojaliteettiperiaate soveltuisi apuvälineeksi tilanteisiin, jois-

sa sopimusehdot eivät riitä selvittämään osapuolten oikeusasemaa. Tilanteessa, jossa sopimusehdoilla ei ole täsmennetty osapuolten oikeusasemaa, lojaliteettiperiaate voisi toimia joustavana normiohjeena. (Kyllästinen 1998, 13-15, 109-110.) Lojaliteettiperiaatetta ei kuitenkaan pidä ajatella vain ongelmanratkaisutapana, vaan yleisenä asennoitumisena sopimuksen tekemiseen.

Kauppakirja on sopimuksen ruumiillistuma. Maakaari edellyttää kauppakirjan sisällöltä vain minimivaatimusten täyttämistä. Siitä huolimatta ohjeeksi sopii edelleen se, että kaikki kaupan ehdot kirjataan muotovaatimukset täyttävään kauppakirjaan, vaikka osapuolten välisiä oikeussuhteita ei enää voikaan määritellä pelkän kauppakirjan pohjalta (Häyhä 2005, 124). Sääntelyn suomien vapauksien ei pidä antaa johtaa harhaan. Kirjallinen sopimus kaupan ehdoista on molempien osapuolien oikeusturvan tae.

Paras ohje molemmille osapuolille on se, että kannattaa keskittyä huolellisesti kaupan tekoon ja selvittää etukäteen omat oikeudet ja velvollisuudet. Jälkeenpäin asioiden selvittely on aina vaikeampaa. Asuntokauppariidat ovat tyypillisesti pitkiä ja kalliita. Näytön hankkimiseen tarvitaan asiantuntijoita ja todistajien kuuleminen nostaa oikeudenkäyntikuluja. Oikeudenkäynnin lopputulos on epävarma, ja oikeudenkäynti voi kestää vuosia. Kuluttajariitalautakunnan käsittelyssä ei ole samanlaista kuluriskiä, koska molemmat osapuolet vastaavat omista kuluistaan. Kuluttajariitalautakunnassakin valitusten käsittelyajat ovat melko pitkiä, ja lopputulos on täytäntöönpanokelvoton ratkaisusuositus. (Linnainmaa & Palo 2005, 243, 254.) Molempien osapuolten kannalta olisi parempi, jos kiistat voitaisiin välttää. Jos kiistoja syntyy, niistä pitäisi pyrkiä sopimaan. Laiha sovinto on tässäkin tapauksessa usein parempi kuin lihava riita.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kiinteistökauppa koskee kymmeniä tuhansia yksityishenkilöitä vuosittain. Usein kyse on asuntokaupasta. Suurimmalla osalla ei ole tottumusta kiinteistökauppaan ja sen

käytäntöihin, koska esimerkiksi omakotitalo on pitkäaikainen hankinta, eikä kiinteistökauppa välttämättä tule eteen kuin kerran elämässä. Sen lisäksi että kyseessä on harvinainen tapahtuma, kiinteistökaupalla on yleensä myös suuri taloudellinen merkitys. Kaupan merkittävyys lisää herkkyyttä valittaa, jos kaupan kohde ei olekaan odotusten mukainen. Tähän tekijään kiistojen taustalla ei voida vaikuttaa eikä ole tarvettakaan vaikuttaa.

Kiinteistön kauppaa säännellään maakaassa. Vuonna 1997 voimaan tullessa maakaassa esimerkiksi kauppakirjan sisältöä koskevat vaatimukset kevenivät entiseen verrattuna, mutta virhesääntely sen sijaan selkiytyi. Maakaari vastaa kaikenlaisten kiinteistön kauppojen sääntelyntarpeeseen, mikä tekee sääntelystä kovin yleistä. Yleisten säännösten vuoksi tavallisten asunnon ostajien tai myyjien voi olla vaikeaa laista selvittää omia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan. Tässä työssä ei kuitenkaan ole lähdetty etsimään ratkaisua lainsäädännön muutoksista, vaan tarkoituksena on ollut pohtia riitojen vähentämisen mahdollisuuksia nykyisen maakaaren tarjoamissa kehyksissä.

Kuluttajariitalautakunta antaa vuosittain kymmenittäin ratkaisusuosituksia kiinteistön kauppaa koskevissa kiistoissa. Tämän työn pohjana olivat 110 vuosina 2006-2008 ratkaistua tapautta. Näissä tapauksissa lähes poikkeuksetta oli kyse laatuvirheestä. Yli puolessa tapauksista kuluttajariitalautakunta ei suosittanut hyvityksen maksamista. Olisi varmasti liian yksiselitteistä sanoa, että nämä kaikki tapaukset olivat turhia. Erityisesti salaisen virheen merkittävyyskynnyksen ylittymistä on osapuolten monessa tapauksessa vaikea arvioida, joten ulkopuolinen näkemys on usein aiheellinen silloinkin, kun myyjän vastattavaksi kuuluvaa virhettä ei lopulta ole. Kuitenkin osa tapauksista, joissa hyvityksen maksamista ei suositettu, oli todellakin turhia. Näistä tapauksista näkyi se, että ostajalla ei ollut realistista käsitystä siitä, minkälaisista seikoista myyjä todella on vastuussa.

Myös tapaukset, joissa hyvityksen maksamista suositettiin, voivat olla turhia. Tällaisissa turhissa kiistoissa riita olisi voitu välttää toimimalla toisin kaupantekotilanteessa. Näissä usein myyjä on tietämättömyyttään tai huolimattomuuttaan antanut ostajalle väärää tietoa tai jättänyt jotakin merkitsevää kertomatta. Usein nousivat esiin

myös kuntotarkastukseen liittyvät epäselvyydet: mitä raportissa kerrotut asiat tarkoittavat, mitä raportti kertoo ja mitä se ei kerro.

Ongelman ydin näyttäisi olevan siinä, että osapuolet eivät ole täysin selvillä omista ja toistensa oikeuksista ja velvollisuuksista. Ostajille on epäselvää se, mistä myyjä todella vastaa. Vanhan talon ostajan pitää ymmärtää, että vanhan talon mukana ostaja saa aina myös käyttöön ja kulumiseen liittyviä vikoja ja puutteita. Siksi vanhan talon hinta ei olekaan yhtä korkea kuin uuden. Tästä tosiasiaa huolimatta on ostajia, jotka odottavat myyjän vastaavan kaikista vioista ja maksavan vanhan talon remontoinnin hinnanalennuksena. Lisäksi hinnanalennusvaatimus on niin helppo esittää, että jotkut ostajat voivat vain kokeilla, saisiko kauppahintaan alennusta.

Myyjille ongelmallista on tiedonantovelvollisuuden ymmärtäminen. Suurin ongelma on se, että tiedonantovelvollisuuteen ei ymmärretä sisältyvän selonottovelvollisuus. Myyjät kertovat mielellään sen, minkä tietävät, mutta jättävät selvittämättä tai tarkistamatta seikkoja, jotka heidän kiinteistön omistajana oletetaan tietävän. Tätä ongelmaa lisää kiinteistönvälittäjien ja kuntotarkastajien käyttäminen, koska myyjä luottaa näiden ammattilaisten kertovan kaiken tarpeellisen kiinteistöstä.

Jos suurin ongelma on tiedon puute, on helppoa esittää ratkaisu: lisätään tietoa. Käytännössä ratkaisu ei kuitenkaan ole niin yksinkertainen. Mikä olisi se taho, jonka tietoa pitäisi jakaa? Suurimmassa osassa asuinkiinteistön kaupoista on mukana kiinteistönvälittäjä, joten välittäjä tavoittaisi suurimman osan kauppojen osapuolista. Kiinteistönvälittäjän tehtävä on kuitenkin saada aikaan kauppa, eikä kaupantekoa suinkaan edistäisi, jos kiinteistönvälittäjä ryhtyisi luennoimaan ostajalle, mistä kaikesta myyjä ei vastaa. Kiinteistönvälittäjä ei ole viranomainen, vaan hänen osallisuutensa kauppaan on liiketoimintaa, johon sopii huonosti sen varmistaminen, että osapuolet tuntevat täysin oikeutensa ja velvollisuutensa. Kuntotarkastaja taas ei ole lainkaan kiinteistökaupan ammattilainen, vaan hänen osaamisensa rajoittuu kiinteistön kuntoon. Ainoa viranomaiseen rinnastettava toimija kiinteistön kaupassa on kaupanvahvistaja, mutta hänen astuu kuvaan vasta, kun kauppa on jo päätetty. Tiedon välittäminen sellaisille kaupan osapuolille, jotka eivät sitä itse aktiivisesti etsi, näyttää vaikealta. Siitähän ei ole kyse, ettei tietoa olisi saatavilla. Kirjastot ja internet tarjoavat tietoa kiinteistökaupan osapuolille, jos he sitä etsivät.

Tämän työn tuomalla kokemuksella neuvoisin kiinteistökaupan osapuolia asennoitumaan kiinteistökauppaan sopimuksena, jossa pyritään molempia osapuolia miellyttävään lopputulokseen. Jotta siihen päästäisiin, molempien osapuolten on tehtävä huolellisesti oma osuutensa. Myyjän pitää tietää, mitä myy, ja kertoa avoimesti ostajalle kaikista kauppaan vaikuttavista ominaisuuksista. Ostajan puolestaan pitää tietää, mitä ostaa. Kohde pitää tarkastaa huolellisesti. Tapauskohtaisesti osapuolten on hyvä keskenään pohtia, tarvitaanko kiinteistön kunnan selvittämiseen asiantuntija-apua. Jos asiantuntija-apua päätetään käyttää, on mietittävä, tarjoaako rakenteita rikkomatta tehtävä kuntotarkastus sen tiedon, mitä tilanteessa tarvitaan, vai tarvitaanko tarkempaa kuntotutkimusta. Kun kauppa lopulta tehdään, kauppakirja pitää tehdä huolellisesti. Vaikka maakaari ei kauppakirjan sisällöltä minimiehtoja enempää vaadi, sopimuksen ehdot on hyvä kirjata muotovaatimukset täyttävään kauppakirjaan. Apua kauppakirjan laatimiseen voi hakea asiantuntijoilta, kirjoista tai internetistä. Tämän kaiken lisäksi kaupan osapuolilta vaaditaan realistista asennoitumista kauppaan. Vaikka ostajan haaveissa uusi koti on unelmien täyttymys, kauppa tehtäessä kiinteistöä on katsottava ilman haaveiden värittämiä silmälaseja. Myyjän puolestaan on osattava katsoa ulkopuolisen silmin. Vaikka kiinteistöllä olisi itselle tunnearvoa, muille se on vain kiinteistö kiinteistöjen joukossa. Myyntihinta pitää osata asettaa kiinteistön todellisen kunnan, ei tunnearvon tai rahan tarpeen perusteella.

LÄHTEET

Kuluttajariitalautakunta (KRIL), ent. kuluttajavalituslautakunta

3504/82/2007	3209/82/2007	3594/82/2007	3320/82/2007
2133/82/2007	4151/81/2006	168/81/2007	2382/82/2007
511/81/2007	48/81/2007	4071/81/2006	3294/81/2006
962/81/2007	259/81/2007	656/82/2007	844/82/2007
1084/82/2007	1108/82/2007	1054/82/2007	354/82/2007
352/82/2007	2746/82/2007	1669/82/2007	1509/82/2007
2165/82/2007	2030/82/2007	1024/82/2007	809/82/2007
147/82/2007	222/82/2007	408/82/2007	59/82/2007
1566/82/2007	853/82/2007	1827/82/2007	1082/82/2007
1612/82/2007	1774/82/2007	119/82/2007	2507/82/2006
2650/82/2006	04/81/3186	1619/81/2006	04/81/2767
753/81/2006	234/81/2006	04/81/3600	1265/81/2006
1762/81/2006	686/81/2006	669/81/2006	1229/81/2006
1262/81/2006	790/81/2006	1626/81/2006	3505/81/2006
699/82/2007	3201/82/2006	3442/82/2006	3443/82/2006
3246/82/2006	1710/82/2006	1406/82/2006	3720/82/2006
2569/82/2006	12/82/2006	527/82/2006	344/82/2006
2155/82/2006	2206/82/2006	1723/82/2006 + 1845/82/2006	
1633/82/2006	1573/82/2006	1847/82/2006	1170/82/2006
829/82/2006	1545/82/2006	1190/82/2006	849/82/2006
192/82/2006	293/82/2006	578/82/2006	397/82/2006
2817/81/2006	3692/81/2006	3812/81/2006	310/82/2006
717/82/2006	189/82/2006	689/82/2006	129/82/2006
1468/82/2006	372/82/2006	2268/82/2006	1954/82/2006
1167/82/2006	454/82/2006	2321/82/2006	1822/82/2006

3132/82/2006	3038/82/2006	3059/82/2006	3480/82/2006
3584/82/2006	3606/82/2006	3613/82/2006	3621/82/2006
3722/82/2006	3791/82/2006	3842/82/2006.	

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kuluttajariitalautakunnasta ja Kuluttajavirastosta annetun lain muuttamisesta HE 115/2006.

Halila Heikki & Hemmo Mika, Sopimustyypit. Helsinki 2008.

Hoppu Esko & Hoppu Kari, Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. Porvoo 2003.

Häyhä Juha, Muoto ja edellytykset kiinteän omaisuuden kaupassa. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Helsinki 2005. Sivut 112-124.

Jokela Marjut, Kartio Leena & Ojanen Ilmari, Maakaari. Helsinki 2004.

Kasso Matti, Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä 2005.

Keskitalo Petri, Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki 2004.

Koskinen Tiina, Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen. Helsinki 2001.

Kuluttajaviraston www-sivut [verkkodokumentti]. [Viitattu 19.2.2010]. Saatavissa: <http://www.kuluttajavirasto.fi>.

Kyllästinen Esa, Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki 1998.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.

Laki kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä 1075/2000.

Laki kuluttajariitalautakunnasta 8/2007.

Lehtonen Reima, Myyjän vastuunrajoituslausekkeet kiinteistökaupassa. Helsingin yliopisto, Yksityisoikeuden laitos, Pro Gradu –tutkielma 2008.

Linnainmaa Leena & Palo Marianne, Omakotitalon kauppa. Jyväskylä 2005.

Maakaari 540/1995.

Maanmittauslaitoksen www-sivut [verkkodokumentti]. [Viitattu 22.4.2010]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi>.

Maanmittauslaitos, Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2008. Helsinki 2009.

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

Ståhlberg Pauli, Riskinjako asunnon salaisesta virheestä. Kuluttajansuoja 3/2000. Sivut 17-19.

Tepora Jarno, Kartio Leena, Koulu Risto & Wirilander Juhani, Kiinteistön käyttö ja luovutus. Jyväskylä 1998.

Tulokas Mikko, Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Helsinki 2005. Sivut 396-403.

