



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Mira Kasslin-Mellanen

Kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Lain vaatimukset käytännössä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Marraskuu 2020

Tekijä Otsikko	Mira Kasslin-Mellanen Kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. Lain vaatimukset käytännössä
Sivumäärä Aika	45 sivua Marraskuu 2020
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Talous ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Heikki Hyvärinen
<p>Tässä opinnäytetyössä oli tarkoitus selvittää ja analysoida kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden merkitystä ja toteutumista teorian ja korkeimman oikeuden ennakkopäätösten pohjalta. Tarkoituksena oli vastata kysymykseen, <i>kuinka laaja selonottovelvollisuus kiinteistönvälittäjällä todellisuudessa on kiinteistön ja asunto-osakeyhtiön kaupassa ja mitä se käytännössä tarkoittaa.</i></p> <p>Teoriaosuudessa tarkasteltiin kiinteistönvälitysliikkeiden toiminnalle ja kiinteistönvälittäjän työn suoritteeseen kohdistettuja lain velvoitteita, vaatimuksia ja sääntelyä. Teoriaosuudessa käytettiin kirjallisuuslähteinä kiinteistönvälitysalan ammattikirjallisuutta. Opinnäytetyön empiirisenä aineistona käytettiin kuutta korkeimman oikeuden välitysliikkeen toimintaan liittyvää oikeustapausta, jotka ajoittuivat 2000-luvulle. Tapauksissa oli monipuolisesti kiinteistöihin liittyvää ratkaisukäytäntöä sekä asunto-osakeyhtiön kauppaa käsitteleviä tapauksia. Yhteinäistä kaikissa ennakkotapauksissa oli korvausvaatimus välittäjän tai välitysliikkeen virheellisestä toiminnasta selonottovelvollisuuden ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnissä.</p> <p>Kiinteistönvälittäjän tulee selvittää kaikki myytävää kohdetta koskevat taloudellisesti ostajan päätökseen vaikuttavat seikat tarkasti ja kattavasti ja varmistua että ostaja ymmärtää niiden taloudelliset vaikutukset, sekä asumiseen vaikuttavat tekijät. Kiinteistönvälittäjän tulee tarvittaessa oikaista ostajan virheellinen käsitys ostettavasta kohteesta. Kiinteistönvälittäjän on tiedonantovelvollisuuden puitteissa varmistuttava, että ostaja ymmärtää tiedon vaikutuksista. Pelkkä tiedon antaminen ei riitä tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen.</p> <p>Tuomioistuimet ovat päätöksissään lisänneet kuluttajan suoja ja lisänneet välitysliikkeiden vastuuta. Välitysliike vastaa isännän vastuulla välittäjiensä toiminnasta. Myyjä taas vastaa kiinteistönvälittäjän tekemisistä. Myyjä vastaa lähtökohtaisesti kaikesta ostajalle annetusta tiedosta, vaikka tieto tulisi välittäjältä. Välittäjä voi joutua sopimusoikeuden säännöksiensä puitteissa korvausvastuuseen myyjälle. Ostajalla on selonottovelvollisuus, mutta se ei koskaan voi olla laajempi kuin kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus.</p>	
Avainsanat	selonottovelvollisuus, tiedonantovelvollisuus, välityslaki

Author Title	Mira Kasslin-Mellanen Obligation of the Real Estate Agent to Report and Provide information – Legal Requirements in Practice
Number of Pages Date	45 pages October 2020
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Degree Programme in Economics and Business Administration
Specialisation option	Finance and accounting
Instructor	Heikki Hyvärinen, Senior Lecturer
<p>This thesis examines the real estate agent's obligation to report and provide information. The thesis is divided into parts - theoretical and empirical. The theoretical part deals with the topic of real estate brokerage. The empirical section consists of Supreme Court judgments dealing with the real estate agent's reporting and disclosure obligations. Through the Supreme Court judgments analyses, the thesis examined how the real estate agent's responsibility is realized in practice. The work and sales situations of a real estate agent are very diverse and varied. The analysis in the thesis found that the application of the law is demanding and case-specific.</p> <p>The focus in the empirical part was on examining whether there is a coherent line of law in Supreme Court judgments on the real estate agent's reporting and disclosure obligations. The thesis found that, at the forefront, is the extensive responsibility of the real estate agent, which is clearly expanding year by year. The consumer protection of the buyer is very strong and it is desired to be cherished in the decisions. It is worth noting that the seller is responsible for the information provided by the real estate agent to the buyer. The choice of real estate agent is therefore of great importance in a smooth and safe home transaction.</p> <p>The most important task of a real estate agent is to perform the mediation task in accordance with the requirements required by law and good mediation practice. The real estate agent is required to act professionally and diligently, which takes the form of a reporting obligation, as well as a disclosure obligation, which ensures that the seller has received all the information he needs in an understandable way to make a purchase decision. The activities of intermediaries are regulated and supervised.</p>	
Keywords	Real Estate, obligation, legal requirements, real estate agent

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Kiinteistönvälitys	2
2.1	Yleistä	2
2.2	Toiminnan edellytykset	2
2.3	Sovellettava lainsäädäntö	4
2.4	Toimeksianto	5
2.5	Toimeksiannon toteuttaminen	6
2.6	Käsiraha ja vakiokorvaus	7
2.7	Välityspalkkio	9
3	Asunto-osakkeen kauppa	9
3.1	Yleistä asunto-osakkeen kaupasta	9
3.2	Selonottovelvollisuuden täyttäminen	10
4	Kiinteistön kauppa	14
4.1	Yleistä kiinteistön kaupasta	14
4.2	Sähköinen kiinteistökauppa	16
4.3	Vahingon korvaaminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä	17
4.4	Vastuunrajoitusehdon sitovuus kiinteistön kaupassa	17
5	Selonottovelvollisuus	19
5.1	Yleistä selonottovelvollisuudesta	19
5.2	Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus	19
5.3	Ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa	20
5.4	Ostajan erityinen selonottovelvollisuus	21
6	Tiedonantovelvollisuus	22
6.1	Yleistä	22
6.2	Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus	24
7	Kiinteistönvälittäjän vastuu korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiensä valossa	24
7.1	Yleistä	24
7.2	Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset ja analyysit	25
7.2.1	Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2020:26	25
7.2.2	Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2009:81	29
7.2.3	Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2012:75	31

7.2.4	Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2015:72	35
7.2.5	Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2003:61	39
7.2.6	Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1998:57	41
8	Johtopäätökset	43
	Lähteet	45

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä selvitän ja analysoin kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden merkitystä ja toteutumista teorian ja korkeimman oikeuden ennakkopäätösten pohjalta. Teoriaosuudessa olen käyttänyt kirjallisuuslähteinä kiinteistönvälitysalan ammattikirjallisuutta, joka on jokseenkin suppeaa, mutta sisällöltään laaja-alaista.

Tarkoituksena on vastata kysymykseen, *kuinka laaja selonottovelvollisuus kiinteistönvälittäjällä todellisuudessa on kiinteistön ja asunto-osakeyhtiön kaupassa ja mitä se käytännössä tarkoittaa*. Teoriaosuudessa tarkastelen kiinteistönvälitysliikkeiden toiminnalle ja kiinteistönvälittäjän työn suoritteeseen kohdistettuja lain velvoitteita, vaatimuksia ja sääntelyä.

Opinnäytetyön empiirisenä aineistona käytän kuutta korkeimman oikeuden välitysliikkeen toimintaan liittyvää oikeustapausta, jotka ajoittuvat 2000-luvulle. Ensimmäisenä analysoitava tuomio on annettu maaliskuussa 2020. Tapauksissa on monipuolisesti kiinteistöihin liittyvää ratkaisukäytäntöä sekä asunto-osakeyhtiön kauppaa käsitteleviä tapauksia. Yhtenäistä kaikissa on korvausvaatimus välittäjän tai välitysliikkeen virheellisestä toiminnasta selonottovelvollisuuden ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Olen rajannut opinnäytetyön korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiin.

Opinnäytetyön aihe on valikoitunut omassa työssäni tarvitsemani syväosaamisen ja mielenkiintoni johdosta. Pidän laissa kiinteistönvälittäjälle asetettuja vaatimuksia kohtuuttomina suhteessa alalla vaadittavaan koulutukseen ja palkkaukseen. Kiinteistönvälitysalan vastuukysymyksien tulkinta on ajoittain ristiriitaista ja hyvin tapauskohtaista sekä pikkutarkkaa, mikä on herättänyt oman mielenkiintoni syvällisempään pohdintaan välittäjälle realisoituvasta vastuusta.

Opinnäytetyössäni käsittelen laissa ja hyvässä välitystavassa määrättyjä vastuukysymyksiä kiinteistönvälittäjän ja välitysliikkeen kannalta suhteessa asiakkaaseen. Opinnäytetyön sisältöä ohjaavat selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen liittyvät kysymykset.

2 Kiinteistönvälitys

2.1 Yleistä

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) eli välitysliikelain mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa kiinteistöä, sen osaa, rakennusta, osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallinto-oikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon. Sillä tarkoitetaan myös edellä mainittuja omaisuuksia koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi tarkoitettua toimintaa vuokrahuoneiston välitystä lukuun ottamatta. (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000 1 §.)

Suomessa on 4041 kiinteistönvälittäjää, joista 53,5 prosenttia on naisia ja 46,7 prosenttia miehiä (Jokinen 2020.) Asunto- ja kiinteistökauppariidat ovat varsin yleisiä Suomessa. Tuoreen tutkimuksen mukaan oikeudenkäyntikulut ovat vähintään kaksinkertaistuneet kymmenessä vuodessa korkeiden oikeudenkäyntikulujen myötä, ja 41 prosentissa tapauksista ostajan ja myyjän yhteenlasketut oikeudenkäyntikulut ylittivät riidan korvausvaateen suuruuden. Asunto- ja kiinteistöriitojen monimutkaisuuden vuoksi tuomioiden oikeudenkäyntikulujen jakautuminen vaihtelee hyvinkin paljon. (Lakiasiantomisto Palo & Co, 2020.)

2.2 Toiminnan edellytykset

Välitysliikkeen on ennen toimintansa aloittamista rekisteröidyttävä aluehallintovirastoon (AVI), joka pitää rekisteriä kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä. Välitysliikerekisteriin rekisteröinnin edellytyksenä on, että elinkeinonharjoittajalla on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa, ilmoituksen tekijän tulee olla luotettava, välitysliikkeellä on vastaava hoitaja, jolla on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys (kiinteistönvälitysliikkeessä LKV ja vuokrahuoneiston välitysliikkeessä LKV tai LVV), vastaava hoitaja on täysi-ikäinen ja luotettava, vastaava hoitaja ei ole konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuutta ole rajoitettu ja välitysliikkeellä on riittävän kattava vastuuvakuutus. (Aluehallintovirasto 2020.) Lyhenteellä LKV tarkoitetaan laillistettua kiinteistönvälittäjää ja lyhenteellä LVV laillistettua vuokrahuoneistonvälittäjää. Lyhenteitä LKV ja

LVV, sekä nimikettä kiinteistönvälittäjä saa käyttää vain Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan laatiman kirjallisen välittäjäkokeen läpäisseet välittäjät. (Keskuskauppakamari 2020.)

Rekisteriin merkitty vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista välittäjistä vähintään puolella on oltava ammattipätevyys, joka kiinteistönvälitysliikkeissä on LKV-pätevyys ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeissä LVV- tai LKV-pätevyys. Vastaava hoitaja vastaa tämän vaatimuksen täyttymisestä. (Aluehallintovirasto 2018.)

Vuonna 2017 voimaan tuli laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017) ja sen myötä välitysliikelaki (1075/2000) uudistettiin. Uudistuksen myötä vastaavan hoitajan luotettavuuden lisäksi yhtiön vastuuhenkilöistä yli 25 prosentilla omistustai määräämisvaltaa yhtiössä käyttävistä henkilöistä tehdään luotettavuusarvio. (Aluehallintovirasto 2017.) Lain rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017) tavoitteena on ”estää rahanpesua ja terrorismin rahoittamista, edistää tällaisen toiminnan paljastamista ja selvittämistä sekä tehostaa rikoksien tuottaman hyödyn jäljittämistä ja takaisinsaantia.” Tätä tavoitetta pyritään toteuttamaan välitysliikkeen vastuuhenkilöiden luotettavuuden kartoittamisella, johon aluehallintoviranomaisella on laajat valtuudet. (Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 444/2017 1 §.)

Aluehallintovirasto saa tietoa salassapitosäännösten estämättä ja maksutta viranomaiselta ja julkista tehtävää hoitavalta ilmoituksen tekijän veroihin, lakisääteisiin eläke-, tapaturma- tai työttömyysvakuutusmaksuihin liittyen. Aluehallintovirasto saa tiedot myös Tullin perimiin maksuihin liittyvien rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksuvelvollisuuksien hoitamisesta, toiminnasta, taloudesta sekä kytkennöistä. Aluehallintovirastolla on oikeus saada Harmaan talouden selvitysyksiköstä hakijoihin liittyviä tietoja. (Laki Harmaan talouden selvitysyksiköstä 1207/2010 6 § ja 7 §.)

Luotettavaksi katsotulla henkilöllä ei saa olla edelliseltä viideltä vuodelta tuomioita vankeusrangaistuksesta, eikä häntä saa olla tuomittu kolmen arviota edeltäneen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton harjoittamaan välitystoimintaa. Luotettavaksi henkilöksi katsotulla ei saa myöskään olla kolmen arviota edeltävän vuoden aikana toistuvasti tai huomattavassa määrin verojen laiminlyöntejä, lakisääteisten eläke-, tapaturma- tai työttömyysvakuutusmaksujen laiminlyöntejä, taikka Tullin perimiin maksuihin liittyvien rekisteröitymis-

, ilmoitus- ja maksuvelvollisuuksien hoitamisen laiminlyöntejä. Luotettavaksi katsottava henkilö ei saa myöskään olla ulosotossa. (Laki Harmaan talouden selvitysyksiköstä 1207/2010.)

2.3 Sovellettava lainsäädäntö

Välityslakia (1074/2000) sovelletaan vain myynti-, vuokraus- ja muun käyttöoikeuden luovutuksen toimeksiantoihin, jotka eivät kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. Välityslakia ei sovelleta myöskään silloin, kun ostaja hankkii välitettävän kohteen elinkeinotoimintaa varten. Toimitilavälitykseen ei siten sovelleta välityslain vastuusäännöksiä. (Kasso 2010, 93.) Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä säädetyn lain neljännen pykälän mukaan välityslaki on pakottavaa oikeutta, eikä sen säännöksistä saa poiketa myyjän eikä ostajan vahingoksi. Välityslakia taas sovelletaan välitystoimintaan kaikissa tapauksissa. Välityslakien lisäksi välitystoimintaa säätelee asuntosten markkinoinnista annettavista tiedoista (130/2001.) Sen tarkoituksena on selkeyttää kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuutta asuntojen markkinoinnissa kuluttaja-asiakkaille.

Välityslain 7 §:n mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä noudattamalla *hyvää välitystapaa, ammattitaitoisesti ja huolellisesti*. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto on laatinut Ohjeen hyvästä välitystavasta, jolla halutaan lainpykälien lisäksi täsmentää eettisiä, moraalisia ja laadullisia vaatimuksia. Hyvää välitystapaa tulee noudattaa muutoinkin kuin välityslain soveltamisalaan kuuluvassa toiminnassa, sillä sen noudattamisesta säädetään välitysliikelaisissa. (Kasso 2010, 56.) ”Välityslainsäädännössä säädetään, että kaikessa välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Hyvä välitystapa on joustava normi ja siihen vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset, viranomaisten ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö.” (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Välitysliikkeen vastuun on katsottu määräytyvän *sopimusoikeudellista vastuuta* koskevien periaatteiden mukaisesti suhteessa toimeksiantajaan ja myös tämän vastapuoleen (Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä HE 58/2000.) Kasso (2010) toteaa kirjassaan, että välitysliike voi olla sopimusvastuussa vain toiseen sopimusosapuoleen, joka tavallisesti on toimeksiantaja.

Sopimusvastuun kannalta on oleellista, että vahingon kärsijän velvollisuutena on näyttää toteen aiheutunut vahinko, joka on johtunut välitysliikkeen menettelystä. Välitysliikkeen puolestaan on vastuusta vapautuakseen näytettävä, että vahinko ei ole aiheutunut sen laiminlyönnistä. *Todistustaakka* on siten käännetty. Käännettyä todistustaakkaa sovelletaan kuitenkin myös muissa oikeussuhteissa, esimerkiksi silloin, kun vahingon aiheuttaja on ammattilainen ja vahingon kärsinyt on heikommassa asemassa oleva kuluttaja.

Välitysliikkeen perusvelvollisuuksiin kuuluvien *selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden* laiminlyöminen johtaa vahingonkorvausvastuuseen joko välitysliikkeen toimeksiantajalle (välityslaki 1074/2000 13 §) tai tämän vastapuolelle (välityslaki 1074/2000 14 §.)

2.4 Toimeksianto

Toimeksianto ei ole juridisesti sitova, jollei sitä ole tehty kirjallisesti tai sähköisesti, siten etteivät sopimusehdot ole yksipuolisesti muutettavissa (Välityslaki 1074/2000 5 §.) Kaikkien toimeksiannon osapuolten tulee myös allekirjoittaa jatkosopimus, jotta välitysliikkeen palkkio-oikeus säilyy kaupanteon yhteydessä. Palkkio-oikeus ei synny, vaikka kiinteistönvälittäjä toimisi toimeksiannon mukaisesti kaupantekoon saakka, jollei toimeksianto ole voimassa määrämuotoisin perustein.

Välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä tehdyt suulliset sopimukset eivät sido toimeksiantajaa, jollei niitä vahvisteta todisteellisesti eli kirjallisesti tai sähköisesti. Jos kiinteistönvälittäjä esimerkiksi käy esittelemässä mahdollisesti myyntiin tulevaa asuntoa asiakkaalle ilman voimassa olevaa asianmukaisesti allekirjoitettua toimeksiantoa, voi asunnon omistaja tehdä kaupat suoraan ostajaehdokkaan kanssa ilman minkäänlaista palkkionmaksuvelvoitetta välittäjälle. (Keskitalo 2017, 324-325.)

Kiinteistönvälittäjän suulliset lupaukset taas sitovat välittäjää toimeksiantajan suhteen. Välittäjän tulee noudattaa erityistä varovaisuutta asunnon myynnin aikataulua koskevissa lupauksissa, esimerkiksi edistääkseen ostajan ostotarjouksen tekemistä ostajan oman asunnon ollessa vielä myymättä. (Hemmo & Hoppu 2020.) Korvausvastuun osalta voidaan pääsääntöisesti tällaisessa tapauksessa puhua vakiokorvauksen tai käsirahan suuruudesta summasta, mikä taas riippuu kauppahinnan suuruudesta.

Välityskohteen hinnasta ja muista sopimusehdoista voidaan sopia esimerkiksi suullisesti, mutta tällöin näyttötaakka on välittäjällä. Yleisesti epäselvää sopimusehtoa tulkitaan laattijan vahingoksi sopimusoikeuden periaatteiden mukaisesti. (Keskitalo 2017, 29.)

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välittämisestä annetun lain 5 § mukaan toimeksiantosopimuksessa tulee olla vähintään toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä, sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika.

Toimeksiantosopimuksen tulee olla kaikkien toimeksiannon osapuolten allekirjoittama tai valtuuttama. Kuolinpesän osalta pesän osakkaat tulee selvittää ennen toimeksiannon aloittamista ja toimeksianto pitää olla kaikkien pesän osakkaiden allekirjoittama tai valtuuttama. (Keskitalo 2017, 326.)

Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan, jonka jälkeen se voidaan uusida. Uusi sopimus tulee allekirjoittaa kaikkien toimeksiannon osapuolten osalta. Elinkeinonharjoittajan ollessa toimeksiantajana, ei neljän kuukauden määräaika sovelleta.

2.5 Toimeksiannon toteuttaminen

Kiinteistönvälitysliikkeen tulee toimia tehtävässään ammattitaitoisesti. Välitysliikkeellä, sekä välitysliikettä edustavalla välittäjällä tai *kiinteistönvälittäjällä* on oltava ammattitaito hoitaa välitystehtävä riittäväillä tiedoilla ja taidoilla. Välitysliikkeen tulee olla perehtynyt ajantasaiseen lainsäädäntöön ja sen soveltamiskäytäntöön. Välitysliikkeen tulee suorittaa tehtävänsä moitteettomasti ja noudattaa *huolellisuutta* antaessaan hinta-arviota tai arviota myynti-ajasta, sekä tuntea alueen kulloinenkin markkinatilanne. Välitysliikkeen tulee tutustua myyntikohteeseen huolellisesti ja varmistua myyjän vastapuolelle annettavien tietojen oikeellisuudesta ja laajuudesta (HE 58/2000.)

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä säädetty laki sääntelee välitystoimintaa Suomessa. Se sääntelee myös alan pätevyysvaatimuksia ja välittäjäkokeiden järjestämistä. Ainoastaan *laillistetun kiinteistönvälittäjän* –pätevyuden hankkinut henkilö saa käyttää kiinteistönvälittäjä-nimikettä, mistä käytetään lyhennettä LKV. Tätä ei tule sekoittaa välitysliikkeen nimessä käytettävään LKV-lyhenteeseen, minkä kiinteis-

tönvälitysliike saa rekisteröidyttyään välitysrekisteriin. Välitysliike voi käyttää LKV-lyhennettä toiminimessään, sekä toiminnassaan. Vuodesta 2016 lähtien on edellytetty, että vähintään puolet välitysliikkeen välitystoimintaa harjoittavista työntekijöistä on LKV-päteviä. Nimikkeiden ja lyhennysten käyttöä valvoo aluehallintovirastot. Se ylläpitää myös välitysliikerekisteriä ja valvoo välitysalan lain noudattamista. Keskuskauppakamarit ylläpitävät rekisteriä LKV-pätevistä kiinteistönvälittäjistä. (Keskuskauppakamari 2020.)

Välitysliikkeen suorituksen tulee vastata markkinoinnissa annettua kuvaa. Välitysliikkeen on otettava huomioon kaikessa välitystyössään toimeksiantajan ja tämän vastapuolen edut. (Välityslaki 7 §.) Vaikka ensisijaisesti välitysliike toimii toimeksiantajan asiamiehenä (HE 58/2000), on välitysliikkeen valvottava kauppa- tai vuokrasopimuksen osapuolten oikeuksien toteutumista, sekä varmistettava että laadittava sopimus osapuolten välillä siten, että se on kohtuullinen kummankin osapuolen kannalta.

Suomessa on yleisesti vakiintunut käytäntö, että välitysliike valvoo hyvän välitystavan mukaisesti kaupan molempien osapuolien etuja. Tämä valitettavasti herättää oikeutetun moraaliseettisen kysymyksen välitystehtävän suorittamisesta molempien osapuolten etuja valvoen tulokseen sidotulla toimialalla. Esimerkiksi asianajajat, eivät saa neuvoa päämiehen vastapuolta. Tätä periaatetta noudatetaan monissa maissa hyvällä menestyksellä kiinteistönvälitystehtävää suorittaessa.

Kun toimeksianto on allekirjoitettu, välitysliikkeen on aloitettava tehtävän suorittaminen viivytyksettä. Poikkeuksena tehtävän aloituksen siirtämiseen on asiakkaan etu, kuten tiedossa oleva kohteen arvoon vaikuttava muutos tai päätös (HE 58/2000) tai oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytysten täytyminen.

2.6 Käsiraha ja vakiokorvaus

Toimeksiannossa tulee sopia *käsirahan* vastaanottamisesta toimeksiantajan lukuun (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä § 16.) Käsirahasta tai vakiokorvauksesta sovitaan ostotarjouksen tekemisen yhteydessä.

Välitysliike ei saa ottaa toista käsirahaa tai tarjousta, ennen kuin käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Välitysliikkeen tulee vastaanottaessaan käsirahaa laatia tarjouksesta kirjallinen tai sähköinen asiakirja mihin kirjataan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Kun välityskohde on kiinteistö, välitysliikkeen on lisäksi selvitettävä tarjouksen tekijälle, mitä maakaarissa (540/1995) säädetään esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäytymisestä (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä § 16.)

Ostotarjoukset tehdään nykyisin pääsääntöisesti *vakiokorvauksella* puhuttaessa asunto-osakkeen kaupasta. Vakiokorvauksen yleistymiseen on vaikuttanut käteisen rahan selkeä käytön väheneminen, sekä lakiin perustuva kielto päällekkäisten tarjousten vastaanottamisesta käsirahallinen tarjouksen ollessa voimassa.

Vakiokorvauksella tarkoitetaan ostotarjouksen ehtoa, jonka mukaan tarjouksen tekijä tai hyväksyjä on sopimuksesta vetäytyessään korvausvelvollinen sovitusta summasta. Vakiokorvaus saa olla korkeintaan 4 prosenttia tarjouksen kauppasummasta, ei siis velattomasta kauppasummasta. Vakiokorvausmuotoisessa ostotarjouksessa rahaa ei siirry, kuten käsirahallisessa tarjouksessa. Ostajan tai myyjän vetäytyessä kaupasta, vakiokorvaus realisoituu ja silloin tulee asuntokauppalain 3 § sovellettavaksi. (Nevala 2016, 81.)

Asuntokauppalain 3 luvun 5 §:ssä säädetään, ettei myyjä voi ottaa vastaan toista käsirahallista tarjousta saman aikaisesti ensimmäisen käsirahallisen tarjouksen kanssa, ennen kuin ensimmäisen tarjouksen käsiraha on palautettutarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää myyjän hyväksi. Tämä säännös koskee kiinteistönvälittäjän lisäksi yksityishenkilönä toimivaa myyjää (välityslaki 16 §, 1074/2000.) Jos myyjä ottaa useampia käsirahallisia tarjouksia vastaan, eivät tarjoukset sido tarjouksen tekijää. Tämä säännös koskee vain käsirahallisia tarjouksia. Kiinteistönvälittäjä ottaa aina hyvän välitystavan mukaisesti käsirahan asiakasvaratilille.

Korkein oikeus on tapauksessa (49:2009) käsitellyt käsirahan palauttamista ostajalle. Ostaja oli vetäytynyt kaupasta käsirahan maksamisen jälkeen huomattuaan asunnossa vesivahingon. Taloyhtiö oli lupautunut korjaamaan viat kustannuksellaan, mutta ostajat halusivat vetäytyä kaupasta ja vaativat käsirahan palautusta. Asiassa oli kysymys siitä, onko kauppa jäänyt syntymättä tarjouksen tekijöistä johtuvasta syystä, ja onko myyjällä sen vuoksi oikeus pitää käsiraha. Kyseisessä tapauksessa kosteusvaurio oli tullut ostajien tietoon ennen kaupantekoa, mutta ostotarjouksen tekemisen jälkeen. Tämä tarkoittaa, että ostajien tietoon on tullut asunnon kuntoa heikentäviä seikkoja ostotarjouksen

tekemisen jälkeen. Ostotarjouksen tekemisellä ei voida katsoa hyväksyttävän vesivahinkoa, vaikka ostajat luopuivat kosteusmittauksen tekemisestä myyjän niin vaatiessa vedoten tulevaan putkiremonttiin. Tässä tapauksessa vaurioiden oletettujen kustannuksien suuruudella ei ollut merkitystä.

2.7 Välityspalkkio

Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohdeesta tehdyn tarjouksen. Sopimusta ei saa purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen. (HE 58/2000 vp.)

3 Asunto-osakkeen kauppa

3.1 Yleistä asunto-osakkeen kaupasta

Kiinteistönvälitys voidaan jakaa asuntokauppalain (843/1994) sääntelemään asunto-osakkeen kauppaan, joka luokitellaan irtaimen kaupaksi, sekä maakaaren (540/1995) sääntelemään kiinteistön kauppaan. Kauppatavat poikkeavat merkittävästi toisistaan.

Asuntokauppalaissa säädetään laatuvirheestä, taloudellisesta virheestä, sekä oikeudellisesta virheestä. *Laatuvirhe* koskee asunnon fyysisiä ominaisuuksia ja se on yleisin virhetyypeistä. Kyseessä voi olla silloin esimerkiksi kosteusvaurio pesutiloissa tai saunassa, virheellisesti ilmoitettu pinta-ala tai esimerkiksi rikkiäinen keittiön jääkaappi, josta ei ole ilmoitettu ostajalle ennen ostopäätöksen tekemistä.

Oikeudellinen virhe koskee sivullisen oikeutta asuntoon. Oikeudellisesta virheestä voi olla kysymys esimerkiksi silloin, jos myytävä asunto on vuokrattu toiselle henkilölle tai asunto-osakkeeseen kohdistuu kauppasopimukseen kuulumattomia panttivastuita.

Vallintavirheellä tarkoitetaan viranomaisen päätöstä tai siihen rinnastuvaa seikkaa, joka rajoittaa kaupan kohteen vallintaa ja josta ostaja ei ole ollut tietoinen tehdessään ostoparjousta. (Tieteentermipankki 2020.)

Taloudellinen virhe syntyy silloin, kun ostajalle annetaan virheellistä tietoa esimerkiksi yhtiövastikkeen suuruudesta tai jätetään yhtiövastikkeen korotuspaine kertomatta. Virheelliset tiedot yhtiövelan määrästä katsotaan myös taloudelliseksi virheeksi.

Olennaista edellä mainituissa virheissä on, että ne ovat oletettavasti vaikuttaneet kaupan suotuisasti. Tällöin katsotaan virheen syntyneen. (Hoffren 2013, 72).

3.2 Selonottovelvollisuuden täyttäminen

Täyttääkseen selonottovelvollisuutensa tulee välitysliikkeen hankkia vähintään seuraavat dokumentit ja asiakirjat, jotka liittyvät myytävään asunto-osakkeeseen: isännöitsijäntodistus, osakeluettelotuloste, energiatodistus, yhtiöjärjestys, viimeinen tilinpäätös, kunnossapitotarveselvitys, taloyhtiön tulevat ja suunnitellut remontit, sekä arvio kustannuksista, pohjapiirustus, kaavatiedot, selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta ja huoneenvuokrasopimus jos asunto myydään vuokrattuna. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Isännöitsijäntodistus tarvitaan, sillä välittäjän tulee ensimmäiseksi varmistua osakkeen omistusoikeudesta, mikä on tarkastettavissa omistusajan lisäksi isännöitsijäntodistuksesta. Välittäjän on syytä tarkastaa omistusajan pituus varmistuakseen, että myyjän mahdollinen oman asunnon myynnistä johtuvat verovapauden edellytykset täyttyvät ainakin omistusajan yhtäjaksoisuuden osalta (Kasso 2005, 474). Välittäjän voidaan katsoa olevan tiedonantovelvollinen olennaisesta taloudellisesta vaikutuksesta, mikä verovapauden toteutumisesta voi syntyä.

Todistuksesta löytyy myös tieto ajantasaisesta yhtiölainan määrästä, sekä huoneisto-kohtaisesta yhtiölainamäärästä, sekä siitä johtuva rahoitusvastike, sekä hoitovastike, jotka yhdessä muodostavat yhtiövastikkeen. Mahdollinen vastikevelka on myös syytä selvittää viimeistään ennen kaupantekoa, sillä uusi omistaja vastaa myös vanhan omistajan vastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä (Kasso 2005, 144-145). Isännöitsijäntodistus sisältää myös olennaiset tiedot taloyhtiön historiasta, taloudellisesta tilasta, yhtiön rakennuksista ja niiden kunnosta sekä tehdyistä, päätetyistä ja suunnitelluista korjauksista. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Isännöitsijäntodistuksen tulee olla ajantasainen ja se saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään kolme kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee hankkia kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus ja sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupan käynnistämisen päivälle. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Välitysliike voi lähtökohtaisesti luottaa isännöitsijäntodistuksesta löytyviin tietoihin. Tietojen ollessa ristiriitaisia tai erityisen epäilyksen herätessä tietojen oikeellisuudesta on välittäjän tiedusteltava asiaa isännöitsijältä asian varmistamiseksi. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.) Myyjä ei automaattisesti vapaudu vahingonkorvausvelvollisuudesta isännöitsijäntodistuksessa olevan virheen johdosta, vaikka katsottaisiin, että myyjällä ei ole ollut tietoa virheellisyydestä. Myyjä kuitenkin vastaa tiedoista, jotka sisältyvät isännöitsijäntodistukseen ja sitä kautta myyjä voi joutua korvausvastuuseen välittäjän huolimattomasta toiminnasta, jos katsotaan, että välittäjän olisi tullut huomata virheellinen tieto. Korvausvelvollisuuden edellytyksenä, että virhe aiheuttaa ostajalle korvattavaa vahinkoa. (Palo ym. 2006, 548).

Osakeluettelotuloste tarvitaan, jos taloyhtiö on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta osakekirjaa ei ole vielä mitätöity. Välitysliikkeen on hankittava tuore *osakehuoneistotuloste* osakkeen omistusoikeuden varmistamiseksi, kun osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään ja paperinen osakekirja on mitätöity. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Energiatodistus tulee esittää myyntitilanteessa ja rakennuksen energialuokka tulee olla näkyvissä. Välittäjän tulee hyvän välitystavan mukaan kehottaa myyjää energiatodistuksen hankkimiseen, mikä on lain vaatima asiakirja. Todistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa, sekä välittäjän tulee todisteellisesti kertoa ostajalle mahdollisista energiatodistuslain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Yhtiöjärjestyksestä selviää muun muassa mahdollinen lunastuslauseke, sekä mahdolliset asumiseen ja asunnon arvoon vaikuttavat vastuu- ja hallintarajoitteet esimerkiksi piha-alueiden osalta. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkaan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuu poikkeaa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuusta, on tästä ja sen merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Viimeinen tilinpäätös, joka tarkoittaa tuloslaskelmaa, tasetta ja toimintakertomusta, sekä talousarvio tulee hankkia. Välittäjän tulee tutustua tietoihin ja verrata niitä isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettuihin tietoihin. Erityisesti keväällä yhtiökokouksien aikaan, tulee varmistua uuden vahvistetun tilinpäätöksen hankkimisesta ja tietojen antamisesta ostajalle. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Kunnossapitotarveselvitys tarvitaan kirjallisesti. Siitä selviää hallituksen yleistasonen näkemys seuraavan viiden vuoden aikana olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen ja yhtiövastikkeeseen vaikuttavista remonteista ja korjauksista. Varsinaiset remonttipäätökset tehdään yhtiössä erikseen. Selontotovelvollisuuteen kuuluu myös mahdollisen taloyhtiön teettämän kuntotutkimuksen tuloksiin ja suosituksiin tutustuminen, sekä tuloksien tiedoksianto ostajaehdokkaalle. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Taloyhtiön tulevat ja suunnitellut remontit, sekä arvio kustannuksista tulee selvittää ennen myynnin aloittamista. ”Mikäli isännöitsijäntodistuksesta ilmenee, että taloyhtiössä on päätetty tai käynnissä oleva korjaus, taikka suunnitteilla oleva, hallituksen ehdottama korjaus taikka lähivuosien aikana tiedossa oleva korjaus- ja perusparannustyö, joka aiheuttaa merkittäviä kustannuksia osakkaalle, välitysliikkeen tulee kertoa näistä ostajaehdokkaalle” (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.) Myöhemmin tässä opinnäytetyössä käsiteltävässä korkeimman oikeuden tapauksessa välittäjän selontoto- ja tiedonantovelvollisuus ulottui taloyhtiön kuntotutkimuksessa mainitun putkiston saneeraussuosituksen ja sen vaikutuksien avaamiseen ostajalle.

Pohjapiirros, josta selviää asunnon nykyinen huonejako, sillä pohjapiirroksot harvoin ovat mittakaavassa ja siitä tulee olla maininta piirroksessa. *Muut sopimukset* ja käytännöt joiden johdosta menetellään joltain osin yhtiöjärjestyksestä tai laista poikkeavasti ja joilla voi olla vaikutusta asunnon käyttöön ja arvoon. Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi osakassopimus. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Kaavoitustiedot, jotka kiinteistönvälittäjän tulee aina lähtökohtaisesti selvittää. Myytävän asunnon maisemaan, ympäristöön tai esimerkiksi rakennusoikeuteen tai käyttötarkoitukseen vaikuttavista tekijöistä tulee ostajalle kertoa kattavasti. Asunnon sijaitessa lentomelualueella, tulee tästä kertoa ostajalle ja asiasta on syytä olla maininta kauppakirjassa. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta. Välittäjän tulee olla selvillä mahdollisen panttivastuun määrästä. Tieto on olennainen kauppaneuvotteluissa, jotta osakkeet voidaan myydä vapaina vastuista. Osakekirjan sijainti tulee selvittää samalla, sekä siirtomerkintöjen oikeellisuus mahdollisuuksien mukaan, mutta viimeistään kaupanteossa. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Huoneenvuokrasopimus, jos asunto myydään vuokrattuna. Olennaista on selvittää vuokrasopimuksen sisältö ja vuokravakuuden määrä ja sijainti. (Hyvä välitystapa 2020.) Jos asunto myydään sijoittajalle, on olennaista selvittää myös vuokralaisen aikaisempi maksukäyttäytyminen, sekä vuokrasuhteen päättämiseen liittyvät yksityiskohdat. Näillä saattaa olla merkittävä vaikutus ostajan ostopäätökseen. Ostotarjousta tehtäessä, vapautumiseen liittyvien sanktioiden kanssa tulee noudattaa varovaisuutta, jottei myyjä joudu ostajaan nähden korvausvelvolliseksi vuokralaisen viivästyneen poismuuton takia. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Ryhmärakennetussa asunnossa välitysliikkeen tulee selvittää, onko kyse niin sanotusta grynderirakennuttamisesta vai ryhmärakennuttamisesta. Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole asuntokauppalain mukaista perustajaosakasta. Taloyhtiöissä, joissa *yhtiölainan suuruus on merkittävä*, on mahdollisen lyhennysvapaan jälkeinen rahoitusvastikkeen määrä ja viitekorko ilmoitettava selkeästi. Uusissa yhtiöissä lyhennysvapaan aikainen rahoitusvastikkeen suuruus saattaa olla harhaanjohtava. Taloyhtiön sijaitessa *valinnaisella vuokratontilla* tulee ostajalle antaa tieto lunastusehdoista, sekä muun muassa vuokravastikkeen suuruudesta. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Suorituskyvyttömyysvakuus, kun asunnon käyttöönottohyväksynnästä on alle 10 vuotta. Jos tietoa tai suorituskyvyttömyysvakuutta ei ole, on asian merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Rakentamisvaiheen aikana myytävistä kohteista on hankittava edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi keskeiset turva-asiakirjat. Vastaavasti valmiina myytävästä uudesta asunnosta tulee hankkia vastaavat asiakirjat, taloussuunnitelma tai -arvio, rakennustapaseloste, rakennuspiirustukset, yhtiön omistamaa kiinteistöä koskevat asiakirjat tarvittavilta osin ja todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Selvitykset asuntoon *tehdyistä muutostöistä*. Välittäjän tulee selvittää muutostöiden sisältö, sekä muutostöihin vaadittujen lupien voimassaolo. Muutostöistä tulee hankkia kirjallinen selvitys tai esimerkiksi urakkasopimus mahdollisuuksien mukaan. Muutostöiden ilmoittamisvelvollisuuden täyttymisestä tulee saada selvitys myyjiltä. Lopputarkastuksen suorittamisesta tulee varmistua ennen kaupantekoa. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Enintään neljän asunnon *pienestä asunto-osakeyhtiöstä* myynnissä olevasta asunnosta hankitaan kaikkien asunto-osakehuoneistoa velvoittavien asiakirjojen lisäksi kiinteistön myynnissä käytettävät asiakirjat. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

4 Kiinteistön kauppa

4.1 Yleistä kiinteistön kaupasta

Kiinteistökauppoja tehdään vuodessa yli 70000 kappaletta. Kiinteistön kauppa on määrämuotoista. Maakaaren 2 luvun mukaan kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti tai maanmittauslaitoksen ylläpitämää sähköistä järjestelmää hyödyntäen. Myyjän, ostajan tai valtuutetun asiamiehen on allekirjoitettava kauppakirja. Kaikkien kauppakirjan allekirjoittavien henkilöiden on oltava yhtä aikaa kaupantekotilaisuudessa, jotta kaupanvahvistajan vahvistuksella on lainvoima. Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja, sekä kauppahinta ja muu vastike. Kaikkia kaupan ehtoja ei kuitenkaan tarvitse kirjata määrämuodossa laadittuun kauppakirjaan. Erimielisyyksien välttämiseksi ja näytön helpottamiseksi on kuitenkin suositeltavaa sopia kirjallisesti kaikista kaupan ehdoista. Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty maakaarissa säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan tulee vahvistaa kiinteistökauppa kaikkien luovutuskirjan osallisten läsnä ollessa. Ilman kaupanvahvistusta ostaja ei voi saada lainhuutoa kiinteistöön ja täten luovutus on mitätön.

Maakaarissa säädetään laaturvirheestä, vallintavirheestä sekä oikeudellisesta virheestä.

Laaturvirhe koskee kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia ja se on yleisin virhetyypeistä. Laaturvirheestä puhuttaessa kyseessä voi olla esimerkiksi omakotitalon kellarin kosteusvaurio, lämmityslaitteen toimimattomuus tai vaikka rikkinäinen sähköuuni, jota ei ole myynti-ilmoituksessa ostajalle ilmoitettu.

Oikeudellinen virhe koskee sivullisen oikeutta kiinteistöön. Oikeudelliseksi virheeksi voidaan katsoa tilanne, jossa kiinteistön todellinen omistus on jollain muulla kuin kiinteistön myyneellä henkilöllä tai esimerkiksi myytävään kiinteistöön kohdistuu asiaan kuulumattomia panttauksia.

Vallintavirheellä tarkoitetaan viranomaisen päätöstä tai siihen rinnastuvaa seikkaa, joka rajoittaa kaupan kohteen vallintaa ja josta ostaja ei ole ollut tietoinen tehdessään ostarjousta. (Tieteen termipankki 2019.) Kun kiinteistön ostajalle ei kerrota viranomaispäätöksellä rajoitettavaa vallinnan rajoitusta ennen kauppaa, puhutaan *vallintavirheestä*. Vallintavirhe voi liittyä myytyyn kiinteistöön tai naapurikiinteistöön, mikä rajoittaa esimerkiksi kulkua myydylle kiinteistölle. Kaavoitusta koskevat virheelliset tiedot katsotaan vallintavirheiksi. (Hoffren 2013, 72.)

Kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi kiinteistöjen osalta tulee hankkia vähintään seuraavat Hyvässä välitystavassa 2020 mainitut asiakirjat ja selvitykset ennen myynnin aloittamista: *Lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasi-
tustodistus, selvitys muista rasitteista, kartta myytävästä alueesta, johtokartta, pohjapiir-
ros asuinrakennuksesta, kaavaote, kaavamääräykset, sekä kunnan rakennusjärjestys*. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Sen lisäksi välitysliikkeen tulee hankkia *rakennuslupa-asiakirjat, käyttöönottotarkastus-
pöytäkirja, sekä lopputarkastuspöytäkirja* joko myyjältä tai rakennusvalvontaviranomai-
silta. Näistä välitysliikkeen tulee tarkastaa rakennusten ja mahdollisten niihin tehtyihin
muutostoihin tarvittavat luvat, sekä rakennuslupia vastaava käyttötarkoitus. (Hyvän väli-
tystavan ohje 2020.) Välittäjän tulee selvittää myynnissä olevan kiinteistön rakennuslu-
vassa määritelty käyttötarkoitus ja sen tulee vastata kiinteistöstä markkinoinnissa ilmoi-
tettua. Vapaa-ajan asuntoa ei voi myydä ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuna asun-
tona. Mahdollinen hallinnanjakosopimus ja sen vaikutukset tulee selvittää ostajalle. (Kiin-
teistönvälitysalan keskusliitto 2020.)

Kiinteistöjen toimintaan liittyvistä asioista pitää selvittää mahdollinen öljysäiliön tarkas-
tuspäiväkirja ja sen koko ja toiminnallisuus, energiatodistus, jätevesijärjestelmän suun-
nitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet tai kuinka kiinteistön jätevesihuolto on järjes-

tetty. Jätevesijärjestelmän tulee olla voimassa olevien säännösten mukainen. Liittymäsopimukset- ja niiden siirrettävyys tulee selvittää. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto 2020.)

Kiinteistön *käyttökustannusten* selvittäminen on hankalampaa ja usein myyjän tietojen varassa asunto-osakkeisiin verrattuna. Kiinteistöveron määrä tulee selvittää kiinteistön omistajalta tai verotoimistosta. Käyttökustannukset muodostuvat pääsääntöisesti lämmitys- vesi – ja jätehuoltokustannuksista, sekä kiinteistöverosta ja tiemaksusta. Kiinteistön *panttivastuut*, sekä panttikirjoihin ja niiden liikuteltavuuteen liittyvät yksityiskohdat tulee selvittää toimeksiannontekovaiheessa. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto 2020.)

Vesijätön olemassaolo tulee selvittää rantakiinteistöjen osalta, sekä siihen liittyvä mahdollinen lunastusoikeus. Asuinpinta-alojen selvittämisessä tulee kiinnittää erityistä tarkkuutta erilaisten pinta-aloihin liittyvien käsitteiden ja niiden merkityksen osalta. Esimerkiksi ajoittain asuntojen markkinoinnissa käytettävä kokonaisala ei ole yhtä kuin asuinpinta-ala ja saattaa siten olla ostajaa harhaanjohtava. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto 2020.)

Kunnan – ja valtion etuosto-oikeus tulee selvittää asianmukaisesti, sekä huomioida EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskeva *lupamenettely*. EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten ostajien kiinteistökauppoihin on hankittava lupa Puolustusministeriöltä (laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019). *Asbestikartoituksen* selvitystä tulee tiedustella ennen vuotta 1994 valmistuneista tai lopputarkastetuiden asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen osalta. (Kiinteistövälitysalan keskusliitto 2020.)

4.2 Sähköinen kiinteistökauppa

Maanmittauslaitoksen omassa sähköisessä palvelussa tehty kiinteistövaihdanta ei tarvitse erillistä kaupanvahvistusta. Sen voi tehdä myös ulkoilta käsin. (Maanmittauslaitos 2019.) Kiinteistövaihdannan on voinut tehdä sähköisesti jo vuodesta 2013. Ostajan ja myyjän näkökulmasta sähköinen kiinteistökauppa on nopeaa, turvallista, vaivatonta, nykyaikaista ja ekologista. Sähköisessä kaupankäynnissä asiat tulevat vireille välittömästi. Sähköinen järjestelmä ohjaa käyttäjää vaadittavien tietojen täyttämässä ja järjestelmä pystyy tarkastamaan reaaliajassa eri tietoja viranomaislähteistä. Sähköisessä kaupankäynnissä luovutuksen osapuolten ei tarvitse olla samaan aikaan samassa paikassa,

eikä kaupanvahvistajaa tarvita. (Maanmittauslaitos 2019.) Kaikki edellä mainitut toimet uskoakseni vähentävät kiinteistökaupan väärinkäytöksiä omalta osaltaan.

4.3 Vahingon korvaaminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Maakaaren 9 a 3 §:ssä säädetään valtion velvollisuudesta vahingon korvaamiseen vahingosta, joka on aiheutunut asiointijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta. Valtio ei korvaa, jos oikeustointa tai hakemusta ei ole voitu tehdä asiointijärjestelmässä, eikä muista rekisteristä tulleiden virheellisten tai puutteellisten tietojen aiheuttamaa vahinkoa. Valtio on lisäksi velvoitettu korvaamaan järjestelmän käytöstä aiheutuneet virheet mitkä koskevat asiointijärjestelmän oikeudetonta käyttöä käyttäjäksi tunnistetun sijasta. Vahingon korvaamisessa on noudatettava, mitä 13 luvun 6–8 §:ssä säädetään. Henkilötietojen käsittelystä aiheutuneen vahingon korvaamiseen sovelletaan, mitä luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2016/679 (yleinen tietosuojasetus) säädetään. (Laki maakaaren 7 ja 9a luvun muuttamisesta 338/2020.)

Kiinteistökaupassa kiinnitysten kirjaaminen on kiinteistöpankkioikeuden perustamisen ehdoton edellytys. Kiinteistön ostajan selonottovelvollisuuden taakkaa edesauttaa kiinteistörekisterin julkisuusperiaate, sekä luottamuksen suoja. Ostaja voi luottaa lainhuutoja kiinnitysrekisterin tietoihin kiinteistöpankkioikeuden haltijasta. Virhetapauksissa oikeusvaikutukset kohdistuvat vilpittömässä mielessä olleen sopimuskumppanin hyväksi. (Tepora 2003, 60-61.)

Sähköiseen kaupankäyntiin liittyviä oikeustapauksia ei ole vielä saatavissa.

4.4 Vastuunrajoitusehdon sitovuus kiinteistön kaupassa

Korkeimman oikeuden vuosikirjaratkaisussa KKO 2012:72 lausutaan, että ” maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan myyjän ja ostajan oikeuksia ja velvoitteita koskevista lain säännöksistä saadaan poiketa sopimuksella. Ostajan saman luvun 17 - 34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan kuitenkin rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Lain esitöiden mukaan vastuunrajoitusehtojen osalta edellytetään täsmällistä yksilöintiä, jotta ostaja tietää, mistä seikoista myyjä

ei ota vastatakseen, ja voi arvioida sen merkityksen myös hinnasta sovittaessa”. (HE 120/1994 vp, 45.)

Vuosikirjaratkaisussaan korkein oikeus otti kantaa tapaukseen, jossa *elinkeinonharjoittajat* olivat sopineet kiinteistön kaupasta poikkeavin vastuunrajoitusehdoin. Ostaja oli myöhemmin vaatinut vahingonkorvausta piilevästä virheestä. Kuopion kärjäoikeus totesi 27.3.2009 antamassa tuomiossaan, että kauppakirjan vastuunrajoituslauseke oli sisällöltään kattava. Lauseke vastasi osapuolten tahtoa ja tarkoitusta jakaa kaupanvastuun siten, että myyjä vastasi kohteen maaperän kunnosta ja ostajan vastuulle jäi rakennusten kunto. Vastuunrajoituslausekkeen sitovuutta arvioitaessa kärjäoikeus oli tuomiossaan antanut painoarvoa, sille että kysymys oli kahden elinkeinonharjoittajan välillä tehdystä kiinteistökaupasta ja osapuolilla katsottiin olleen tasavertaiset edellytykset arvioida vastuunrajoituslausekkeeseen liittyvät liiketoiminnalliset riskit.

Korkein oikeus pysyi kärjäoikeuden ja hovioikeuden päätöksissä, siitä että vastuunrajoitusehto sitoo yhdistystä ja piti voimassa hovioikeuden päätöksen pitää hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimuksia perusteettomina. Olennaista tässä tuomiossa kiinteistön kauppakirjan laadinnan osalta on huomioida KKO:n seuraavat perustelut.

Ostaja oli hallinnut osaa rakennuksesta jo vuodesta 1992 ja siten tunsi kiinteistön. Ostaja oli tutustunut kiinteistön kuntoarvioon ja kustannusarvioon ennen kaupantekoa ja oli tietoinen laajoista korjaus- ja kunnostustyötarpeista mitä kiinteistöön kohdistui. Kauppakirjaan oli edellä mainittujen toteamusten perään kirjattu seuraavasti:

”Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu kustannusarviossa, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella.”

Olennaista oli myös, että kauppakirjassa oli maininta *kauppahintaa alentavista tekijöistä*, joissa tähdennettiin vastuun siirtymistä rakennuksen osalta ostajalle, sekä painotettiin nimenomaisesti vastuunrajoituksen koskevan myös sitä tilannetta, että rakennuksessa

olisi jo todettujen virheiden ja puutteellisuuksien lisäksi piileviä ja laatunsa vuoksi erityisen haitallisia virheitä. Tuomion kannalta olennaista sanamuodoissa on ollut *yksiselitteisyys*.

KKO toteaa tuomiossaan, että yksilöimätön, myyjän vastuun täysin poissulkeva ehto on oikeuskirjallisuudessa katsottu olevan helposti kohtuuton. Oikeuskäytännössä näin on katsottu kysymyksen ollessa kaupasta, jossa ostajana on yksityinen henkilö. Tässä tapauksessa oli kyse kahdesta *elinkeinonharjoittajasta*.

Yhdistyksen puolesta kauppakirjan allekirjoitti sen puheenjohtaja. Olennaista oli, että puheenjohtaja oli *oikeudellisen koulutuksen saanut*, eikä myyjällä siten katsottu olevan yllvertaista asemaa suhteessa yhdistykseen.

5 Selonottovelvollisuus

5.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä säädetyn lain 13 §:ssä säädetään välittäjän vastuusta. Siinä todetaan, että kiinteistönvälittäjän suorituksessa on virhe, mikäli se ei vastaa lain määräyksiä ja sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000 13 §.) *Selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden* laiminlyöminen johtaa välitysliikkeen vahingonkorvausvastuuseen joko välitysliikkeen toimeksiantajalle (välityslaki 13 §) tai tämän vastapuolelle (välityslaki 14 §.)

5.2 Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus

Välitysliikkeellä on yleinen selonottovelvollisuus ja erityinen selonottovelvollisuus mistä säädetään välityslaissa.

Erityinen selonottovelvollisuus syntyy, jos edellä mainituissa tiedoissa ilmenee epätarkkuuksia ja on aihetta epäillä tietojen oikeellisuutta. Tällöin välittäjän on selvitettävä tietojen todenperäisyys. Välittäjän esimerkiksi epäillessä pinta-ala virhettä todellisen pinta-alan ja ilmoitetun pinta-alan välillä on välittäjällä velvollisuus suositella pinta-alan tarkastusmittausta.

Välittäjän yleinen selonotto alkaa haastattelemalla myyjää ja täyttämällä toimeksiannon selostusliite, jossa käydään myytävän kohteen tiedot ja ominaisuudet kattavasti läpi. Toimeksiantaja allekirjoittaa selostusliitteen ja vakuuttaa näin tietojen oikeellisuuden. Välittäjän on suoritettava myytävässä asunnossa tai kiinteistössä kattava katselmus. Katselmus edellyttää tarkkaa havainnointia erityisen selonottovelvollisuuden kartoittamiseksi. Kiinteistöissä välittäjän tulee käydä kiinteistön rajat läpi.

Lainsäädäntö ei määrittele selonottovelvollisuuteen kuuluvia asiakirjoja, jotka välittäjän tulee hankkia. Esittelytilanteessa annettavista asiakirjoista määrätään asuntomarkkinointiasetuksessa ja ostoneuvotteluvaiheen asiakirjat määritellään välityslaisissa.

Hyvässä välitystavassa määritellään edellä mainittujen säännösten ja hyvän välitystavan muovaama käytäntö asiakirjoista, jotka välittäjän tulee hankkia ennen myyntikohteen markkinoinnin aloittamista. Toimeksiantajalle ja ostajaehdokkaille tulee kertoa, jos jokin asiakirja on puutteellinen tai jotakin asiakirjaa tai selvitystä on puutteellinen.

Isännöitsijäntodistuksen avulla varmistutaan osakkeen omistusoikeudesta. Siitä selviää lähes kaikki keskeiset asuntojen markkinoinnissa kerrottavat tiedot, sekä muun muassa osakkeeseen kohdistuva mahdollinen yhtiövelka, sekä maksamattomien vastikkeiden tilanne. Isännöitsijäntodistus sisältää myös keskeisimmät tiedot taloyhtiön historiasta, taloudellisesta tilasta, yhtiön rakennuksista ja niiden kunnosta sekä tehdyistä, päätetyistä ja suunnitelluista korjauksista.

5.3 Ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa

Asunnon myyjällä on laaja tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaa liittyen myytävään asuntoon, taloyhtiöön, sekä ympäristöön. Ostajan taas edellytetään tekevän ostettavassa asunnossa ennakkotarkastus, sekä perehtyvän asunnon myyntiasiakirjoihin. Asuntokauppalaisissa säädetään ettei ”ostaja voi jälkeenpäin vedota sellaiseen virheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita asunnon tarkastuksessa ennen kauppaa, eikä ostaja saa vedota virheenä seikkaan, jonka ostajan oletetaan tienneen tai joka olisi ollut havaittavissa”. (Kasso 2014, 299.)

Nykyisin erityisesti sijoittajien keskuudessa on yleistynyt asunto-osakkeen ostaminen ilman ennakkotarkastusta. Syynä voi olla pitkä välimatka tai tarjousneuvotteluiden nopeus. Ostaja ei voi tällöin myöhemmin vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka olisi ollut havaittavissa ennakkotarkastuksessa. Tämä ei kuitenkaan rajoita ostajan

oikeuksia vedota virheeseen jonka ostaja olisi voinut aiheellisesti olettaa korjattavan ennen kaupantekoa. Ostajalla ei oleteta olevan asiantuntemusta esimerkiksi virheellisestä rakentamisesta johtuvan vian havaitsemiseen (Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-kauppaa koskevaksi lainsäädännöksi HE 14/1994.)

Ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus ostettavaan kiinteistöön, mikä koskee kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. Ostajan tulee tarkastaa kiinteistö itsenäisesti, tavanomaisessa laajuudessa. Ostaja ei voi myöhemmin vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita ennakkotarkastuksessa. Ostaja vastaa myös omasta huolimattomuudestaan, jos hän ei tarkasta kiinteistön käytön kannalta olennaisia seikkoja ja ominaisuuksia ennakkotarkastuksen yhteydessä. Tarkastusvelvollisuus koskee kiinteistön osia, mihin on esteetön pääsy. Kellari- ja ullakkotilat tulee myös tarkastaa, jos niihin pääsee. Alapohjan ryömintätilaan ostajan tarkastusvelvollisuus ei ulotu. Tarkastuksessa ei tarvitse suorittaa yleensä teknisiä toimenpiteitä, eikä rakenteita tarvitse purkaa. (Linnainmaa & Palo 2007, 71.)

Ostajan oletetaan tutustuvan asuntoon sen tarkemmin, mitä vanhemmasta asunnosta on kysymys. Huonokuntoisen asunnon tarkastus odotetaan tehtävän myös perusteellisemmin, kuin hyväkuntoisen asunnon. Myyjä voi antaa ostajalle erityisen tarkastuskehottuksen sellaiseen seikkaan, jonka virheestä myyjä ei ole varma tai ei tiedä. Se ei kuitenkaan poista miltään osin myyjän vastuuta tiedossa olevasta virheestä. (Kasso 2014, 299.)

Myyjä voi maakaaren esitöiden mukaan vapautua oikeudellisen virheen vastuusta esimerkiksi silloin, kun kiinteistön edellinen omistaja on perustanut kiinteistöön kohdistuvan oikeuden, jota ei ole merkitty rekisteriin. Tällöin myyjän voidaan katsoa toimineen vilpittömässä mielessä. Vahingonkorvausvastuun välttäminen voi myyjän osalta tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, jos virheellisen tiedon antaminen on perustunut rakennuttajan myyjälle antamiin väärin tietoihin. (Hallituksen esitys Eduskunnalla maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi HE 120/1994, 63-64.)

5.4 Ostajan erityinen selonottovelvollisuus

Korkeimman oikeuden päätöksessä (2019:16) käsitellään ostajan selonottovelvollisuuden laajuutta kiinteistön kaupassa.

Ostaja oli tutustunut ennen kauppaa tehtyyn kuntotarkastusraporttiin, missä oli todettu vuonna 1958 rakennetun talon alapohjassa lahovaurioita muiden riskirakenteiden lisäksi. Lahovaurioiden laajuutta ei ollut selvitetty, mutta kuntotarkastusraportissa oli esitetty lisätutkimussuositus. Ostaja ei kuitenkaan teettänyt minkäänlaisia lisäselvityksiä tai tutkimuksia. Korkeimman oikeuden ratkaistavaksi jäi, oliko ostajalla kaupan jälkeen oikeus vedota virheenä lahovaurioihin (KKO 2019:16.)

Koska alapohjan lahovaurioista oli maininta kuntotarkastusraportissa, sekä erityinen maininta suosituksesta lisätutkimuksien tekemiseen, katsoi korkein oikeus, että ostajalla olisi ollut erityinen syy tehdä lisätutkimukset alapohjaan. Ostajaa velvoitti *erityinen se-lonottovelvollisuus*. Korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat ottaneet tietoisesti riskin ostaessaan kiinteistön ilman alapohjan lisätutkimuksia. Vauriot olisivat olleet havaittavissa lisätutkimuksissa jo ennen kauppaa. Ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin. (Lakiasiantoinisto Palo & Co. 2019.)

6 Tiedonantovelvollisuus

6.1 Yleistä

Yleensä kiinteistönvälittäjä huolehtii myytävään asunto-osakkeeseen tai kiinteistöön liittyvien tietojen antamisesta ostajalle. Olennaista on kuitenkin huomioida, että asunto-kauppalain ja maakaaren mukaan myyjä vastaa toimeksiantoa suorittavan kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista, sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.

Virhevastuun syntymiseen ei vaikuta onko myyjä itse antanut riittävät ja oikeat tiedot kaupan kohteesta. Onkin olennaista huomioida, ettei myyjän virhevastuu poistu olipa hän tietoinen kiinteistönvälittäjän virhevastuun laiminlyönnistä tai ei. Sillä on kuitenkin ratkaiseva vaikutus myyjän ja kiinteistönvälittäjän keskinäisen virhevastuun jakautumisessa. (Hoffrén 2013, 75.)

Hallituksen esitöiden (HE 14/1994, 132) mukaan myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän tiedoksiantovelvollisuudesta vain siltä osin, mitä myyjän tiedoksiantovelvollisuuden täyttämiseen vaaditaan. Mikäli kiinteistönvälittäjä esimerkiksi rikkoisi asuntojen markkinoin-

nissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan asetettua tiedonantovelvollisuutta, tulisi ostajan kääntyä kiinteistönvälittäjän puoleen mahdollisen korvausvaateen kanssa.

Myyjällä on ankarampi vastuu kiinteistön tai asunto-osakkeen myyntitilanteessa, silloin kun myyntitoimeksianto hoitaa kiinteistönvälittäjä. Tämä perustuu yleisten sopimusoidellisten periaatteiden mukaiseen myyjän tuottamusvastuuseen apulaistensa huolimattomuudesta. (Wilhemsson ym. 2006, 87.) Kiinteistönvälittäjältä vaaditaan korkeampaa ammattitaitoa, kuin myyjänä toimivalta yksityishenkilöltä. Ammattitaito lainnäkökulmasta käsittää muun muassa huolellisuusveloitteen. Käytännössä tämä tarkoittaa, esimerkiksi tarkasteltaessa välityslain mukaisen vahingonkorvausvastuun edellytyksiä, että kiinteistönvälittäjän tekemiä mahdollisia virheitä peilataan ammattimaisesti toimivalta kiinteistönvälittäjältä odotettavaan työsuoritteeseen. (Hoffrén 2013, 77.) Myyjänä toimivalta yksityishenkilöltä ei vaadita samanlaista huolellisuutta kuin kiinteistönvälittäjältä.

Myyjä on merkittävässä määrin vastuussa välittäjän huolimattomuudesta. Myyjän näkökulmasta tämän tulisi asettaa korkeat vaatimukset kiinteistönvälittäjän ammattitaidolle. Koska myyjällä on täysi valta valita parhaaksi katsomansa välittäjä, on oikeutettua, että myyjä kantaa vastuun välittäjän toiminnasta.

Virheen sattuessa ostaja voi esittää vahingonkorvausvaateensa myyjälle tai kiinteistönvälitysliikkeelle, sillä perusteella kummalta korvauksen saaminen on helppoa. (HE 14/1994, 28.) Myyjä voi taas vaatia korvausta välitysliikkeeltä joutuessaan korvausvastuuseen suhteessa ostajaan. Tällöin maksukyvyyn takeena toimii välitysliikkeille pakollinen vastuuvakuutus (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000 8 §.)

Ostajan näkökulmasta niin sanottu välittäjäkauppa on selkeästi turvallisempi vaihtoehto tehdä asunto-osake- ja kiinteistökauppa. Vahingonkorvausvastuu on selkeästi ankarampi välittäjäkaupassa, sekä vastuuvakuutuksen ansiosta edes toisen korvausvastuussa olevan osapuolen maksukyky on kiistattomasti varmistettu.

6.2 Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus

Myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle merkitykselliset tiedot kaupan kohteesta ennen kaupasta päättämistä. Myyjän velvollisuus on oikaista ostajan mahdolliset harhakäsitykset sekä myyjän on annettava ostajalle tieto myytävän kohteen arvoon vaikuttavista seikoista. Myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle tiedot myytävän kiinteistön fyysisestä laadusta, kiinteistön vallinnasta, sekä ostajan oikeudellisesta asemasta. Myyjän vastuuta arvioitaessa oletetaan myyjän tietävän sellaisista seikoista, jotka tulevat esille normaalissa kiinteistön asuinkäytössä. Myyjä ei voi vapautua vastuusta esimerkiksi kokemattomuuteen tai ikään vetoamalla. (Linnainmaa & Palo 2007, 116.)

Välittäjän vastuu ei perustu kaupan kohteen sopimuksenmukaisuuteen, kuten myyjän vastuu. Välittäjän vastuu perustuu välittäjän toimintaan, sopimukseen tai huolimattomuuteen. Välittäjä saattaa joutua vastuuseen, vaikka kauppahintaa ei alennettaisi. Toisaalta myyjä saattaa joutua antamaan alennusta kauppahinnasta, vaikka välittäjä ei olisi vastuussa vahingosta. (Kasso 2005, 675.)

7 Kiinteistönvälittäjän vastuu korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiensä valossa

7.1 Yleistä

Suomessa ylintä tuomiovaltaa riita- ja rikosasioissa käyttää korkein oikeus. Se valvoo lainkäyttöä omalla toimialallaan kaikkialla Suomessa. Korkeimman oikeuden keskeisin tehtävä on varmistaa tuomioistuinten laintulkinnan yhdenmukaisuus ennakkopäätöksiensä oikeusohjeiden avulla. (Korkein oikeus 2019.)

Asianajaja Petri Keskitalo on toukokuussa 2017 kirjoittamassa artikkelissaan koonnut yhteen korkeimman oikeuden päätöksiä jotka vahvistavat KKO:n asunto- ja kiinteistökauppaa koskevaa ratkaisulinjaa. Korkeimman oikeuden päätöksistä on artikkelin mukaan tulkittavissa kaksi asuntokauppalaista ja maakaaren tulkintakäytännön päälinjaa jotka nostavat keskiöön myyjän *informaatiovelvollisuuden*, korostetun *kauppavastuun*, sekä vastuun *ennen kauppaa annettavista tiedoista*. Toinen päälinja koskee ostajan *toimimisvelvoitetta* kaupanteon jälkeen. Keskitalo toteaa, että ”vääärstä tai huolimattomasta tiedoksiannosta rangaistaan helposti”. Esimerkkiratkaisussa (2007:91) korkein oi-

keus oli katsonut myyjän menetelleen törkeään huolimattomasti, kunnianvastaisesti ja arvottomasti, vakuuttaessaan kohteen ostajalle sellaista, jota ei varmuudella tiennyt oikeaksi. (Keskitalo asianajotoimisto Properta 2017.)

Artikkelissa Keskitalo (asianajotoimisto Properta 2017) korostaa ennen kauppaa tapahtuvan virhevapauden yksilöinnin, sekä ostajan erityisen selonottovelvollisuuden tärkeyttä KKO:n ratkaisuiden perusteella. Kaupanpurkua korkein oikeus arvioi lähtökohtaisesti ostajan näkökulmasta, vaikka taloudellinen seuraamus on kaupan molempien osapuolten kannalta merkittävä.

Ostaja nauttii lähtökohtaisesti suojaa kaupanteossa, mutta myyjän intressejä suojataan kaupanteon jälkeen. Toimimisvelvoite asettaa ostajalle edellytyksen informoida myyjää mahdollisesta kaupanjälkeisestä vaatimuksesta yksilöidysti kohtuullisessa ajassa. Myyjällä on myös oikeus tutustua virheeseen ennen sen korjaamista. (Keskitalo asianajotoimisto Properta 2017.)

Lopuksi Keskitalo toteaa (2017), että korkeimman oikeuden ratkaisulinja vastuusuhteiden reklamaatiota ja erityisesti kaupan purkua koskevien olennaisuuskynnyksien arvioinnista on ollut selkeä. (Keskitalo asianajotoimisto Properta 2017.)

7.2 Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset ja analyysit

7.2.1 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2020:26

Ostajat olivat ostaneet vasta putkiremontoidusta taloyhtiöstä asunnon. Ostajat vaativat kaupassa toimineelta kiinteistönvälittäjältä vahingonkorvausta tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 9 §, 14 §; VNA asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 8 §.) Ostajien mielestä kiinteistönvälittäjä ei ollut antanut heille tietoa putkiremontista aiheutuvista kustannuksista. Ostajat eivät olleet ymmärtäneet, että heille tulisi maksettavaksi vielä ostohetkellä jyvittämätön putkiremonttia koskeva yhtiölainaosuus. Tulevaa yhtiölainaosuutta ei ollut erikseen mainittu esitteessä. Ostotarjoukseen ja kauppakirjaan oli kirjattu tieto tulevasta putkiremonttilainasta, mutta suuruusluokkaa ei ollut kirjattu. Esitteellä oli mainittu ainoastaan sen hetkinen myyntihinta, sekä velaton hinta.

Korkein oikeus päätyi hylkäämään ostajien vahingonkorvausvaatimuksen äänestyksellä. Korkein oikeus oli yksimielinen siitä, ettei kiinteistönvälittäjän kohde-esitteessä ollut ilmoitettu asianmukaisesti myynnissä oleviin osakkeisiin kohdistuvia taloudellisia vastuita. Kiinteistönvälittäjä oli kuitenkin antanut ennen kaupantekoa korkeimman oikeuden mielestä riittävät tiedot tulevasta osakkeisiin kohdistuvasta yhtiölainasta ja sen suuruudesta.

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus on hyvin laaja ja tiedon hankinta on aina yleensä ulkopuolisten tahojen- tai viranomaisten varassa. Tämä asettaa omat haasteensa tietojen tarkkuuden ja laadun suhteen. Merkittävä ongelma on myös isännöitsijöiltä saatava tieto, mitä ei käytännössä koskaan saa kirjallisena. Tällaisessa tilanteessa putkiremontin suuruusluokan arviointi voidaan selonottovelvollisuuden edellyttämällä tavalla selvittää käyttäen putkiremonttisuunnitelman laskennallista kustannusarviota käyttäen. Se, kuinka paljon kustannusarvio saa erota toteutuvista kustannuksista lienee 20 prosentin luokkaa.

Ostajat olivat ostaneet asunto-osakkeen, missä oli juuri valmistunut putkiremontti. Ostajien mukaan välitysliike ei ollut kertonut putkiremontista aiheutuvista kustannuksista ostajille ennen kaupasta päättämistä. Ostajat eivät olleet ymmärtäneet, että heille tulisi vielä kaupantekovaiheessa jyvittämätön lainaosuus maksettavaksi esitteessä ja kauppakirjassa mainitun kauppahinnan päälle. Korkein oikeus totesi päätöksessään, että osakkeisiin liittyviä taloudellisia vastuita ei ollut ilmoitettu myyntiesitteellä asianmukaisesti. Välittäjä oli kuitenkin muulla tavalla antanut tarvittavat tiedot tulevasta yhtiölainaosuudesta, sekä sen määrästä. Ostajien vahingonkorvausvaatimus hylättiin äänestyksellä. (Korkein oikeus 2020:26.)

Korkein oikeus katsoo ratkaisussaan, että hovioikeus on arvioinut näyttöä toisin kuin kärjäoikeus, katsoen ”että kiinteistönvälittäjä oli ensimmäisen kerran ostajien ostotarjousta vastaanottaessaan ja siihen putkiremonttilainan jyvityksestä merkinnän tehdesään kertonut kyseisen asunnon ostajille tulevan osuuden suuruusluokasta” (KKO 2020:26). Ostajien mukaan heidän huomionsa oli kuitenkin kiinnittynyt kaupasta vetäytymisen seurauksiin.

Hovioikeus on pitänyt uskottavana myös, että putkiremontin jyvittämätön lainaosuus on käyty läpi ennen kauppakirjan allekirjoitusta kauppakirjan läpikäynnin yhteydessä. Hovioikeus on katsonut, että tästä huolimatta ostajat eivät ole ymmärtäneet tulevaa putkiremonttilaina osuutta ja siitä heille aiheutuvaa taloudellista vastuuta.

Korkein oikeus on eriävässä mielipiteessään todennut seuraavasti:

arvioitaessa, onko välityslieke täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa muulla tavoin, on perusteltua ottaa huomioon se, että välityskohdetta koskevien tietojen ilmoittamisella kirjallisesti hyvissä ajoin ennen ostopäätöksen tekemistä on erityistä merkitystä sen kannalta, minkälaiset mahdollisuudet ostajaehdokkailla on ymmärtää kaikki ostopäätökseen vaikuttavat seikat ja harkita niiden merkitystä. Numeroita ja teknisiä yksityiskohtia käsittävien tietojen ymmärtäminen ja muistiin painaminen suullisen esityksen perusteella voi olla huomattavasti vaikeampaa kuin kirjallisesti esitettyinä. Erityisesti kiinteistöesittelyn tai kauppakirjan allekirjoitustilaisuuden kaltaisissa tilanteissa kirjallisen esitystavan merkitys on korostunut (KKO 2020:26.)

Tässä tapauksessa ostajat olivat 20- ja 23 vuotiaita ensiasunnonostajia. Hovioikeus on katsonut, että ostajien selonottovelvollisuuteen olisi kuulunut heille epäselvien asioiden selvittäminen ennen kauppaan sitoutumista.

Korkein oikeus toteaa perusteluissaan, että hovioikeuden mukaan ostajat olivat saaneet ennen kaupasta päättämistä tiedon asuntoon kohdistuvasta lainasta tai ainakin lainaan perustuvan huoneistokohtaisen rahoitusvastikkeen määrän jyvittämättömyydestä. Hovioikeus on katsonut, että tiedot olisi tullut esittää kattavammin myyntiesitteessä tai ainakin kirjata yksiselitteisemmin ostotarjouslomakkeelle.

Hovioikeus katsoi, ettei asunnon markkinoinnin voitu kuitenkaan katsoa olevan ilmeisessä ristiriidassa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen 8 §:n 1 momentin 15 kohdassa ja asuntokauppalain 6 luvussa sekä kuluttajansuojalain 2 luvun 6 §:ssä säädetyn kanssa (KKO 2020:26.)

Korkein oikeus eriävässä mielipiteessään toteaa, että myyntiesitteessä tulee olla tieto yhteisön päättämistä rakennuksen huomattavista korjauksista ja perusparannuksista, sekä niistä osakkaalle aiheutuvan maksuveloitteen kustannusarvio. Välittäjä oli ilmoittanut suullisen arvion ostajille aiheutuvista kustannuksista olevan 21000-22000 euroa. Ostajien vastattavaksi tulleen yhtiölainan suuruus oli 18791,48 euroa, mikä oli myös ostajien vaatiman vahingonkorvauksen suuruus. (KKO 2020:26.)

Oikeusneuvos Huovila toteaa eriävässä mielipiteessään (KKO 2020:26), että

X Oy LKV on vastustanut vahingonkorvausvaatimusta erityisesti sillä perusteella, ettei korvausvastuuta voida perustaa yksinomaan siihen, ettei myyntiesitteessä ole

markkinointiasetuksessa edellytetyjä tietoja. Tämän johdosta totean, että välityslaissa on säädetty kiinteistönvälittäjän yleisestä tiedonantovelvollisuudesta ostajalle ja välityslaissa viitatussa markkinointiasetuksessa täsmällisemmin välittäjän velvollisuudesta antaa tietoja markkinoidessaan asuntoa kuluttajille. Kummankin sääntelyn tarkoituksena on turvata ostajan oikeus saada riittävät tiedot välityskohteen ostoharkintaa varten. Käsitykseni mukaan ei ole esitettävissä oikeudellisesti kestäviä perusteita sille kannalle, että välitysläiikkeen korvausvastuu ei voisi perustua myös laiminlyöntiin noudattaen markkinointiasetuksen nimenomaisia säännöksiä, mikäli laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa ostajana olleelle kuluttajalle. Välitysläiike voi kuitenkin tällöinkin välttyä vahingonkorvausvastuusta, jos se näyttää täytäneensä tiedonantovelvollisuutensa muulla kuin asetuksessa säädetyllä tavalla. Välitysläiike voi täyttää velvollisuutensa myös suullisesti, kunhan riittävät tiedot annetaan selvästi ja ymmärrettävästi. Annettujen tietojen riittävyttä ja selkeyttä arvioidaan objektiivisin perustein, kuten enemmistö on todennut. (Korkein oikeus 2020:26.)

Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuden kannalta olennaista tässä oikeustapauksessa on huomioida esitteellä ilmoitettujen tietojen painoarvo. Kiinteistönvälittäjä oli kirjoittanut ostotarjoukseen, että ostajat ovat tietoisia myöhemmin jyvitetävistä yhtiölainasta. Tarkempaa yksilöintiä ei kuitenkaan ostotarjouksessa lukuenu. Vaikka korkein oikeus äänestyksellä päätyikin tässä tapauksessa kumoamaan ostajien korvausvaatimukset, kiinnittäisin erityistä huomiota tuomareiden eriävien mielipiteiden perusteluille. Oikeusneuvos Koponen ja oikeusneuvos Huovila katsoivat, ettei markkinointiesite täyttänyt sille lain asettamia vaatimuksia. Esitteellä olisi pitänyt olla arvio tulevasta myöhemmin jyvitetävistä yhtiölainasta, sillä putkiremontti oli aloitettu jo vuonna 2013 ja työ oli vastaanotettu kaupantekovaiheessa. Kustannusarvio oli välittäjällä tiedossa, mutta arviota ei ollut esitetty missään kirjallisesti.

Tästä päätöksestä on selkeästi tulkittavissa lopputuloksesta huolimatta, että putkiremontin jyvittämättömästä lainaosuudesta on syytä mainita kirjallisesti, mieluiten jo myyntiesitteellä. Jos tieto jyvitetävän lainaosuuden suuruudesta saadaan vasta tarjouksentekovaiheessa, olisi asiasta syytä mainita kirjallisesti ostotarjouksessa sekä kauppakirjassa. Kirjaus tulisi kirjoittaa yksiselitteisesti, sillä kaikissa päätöksissään korkein oikeus on painottanut välittäjän velvollisuutta kertoa tiedot ymmärrettävästi ja varmistaa ja tarvittaessa oikaista ostajien mahdollinen väärä luulo tai tieto.

7.2.2 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2009:81

Yksityishenkilö oli ostanut vuonna 2002 Helsingissä sijaitsevasta kerrostalosta asunto-osakkeet, jotka oikeuttivat asuinhuoneiston hallintaan vuonna 1961 rakennetussa talossa. Kaupan välittäjänä toimi välitysliike. (KKO 81:2009.)

Taloyhtiö oli vuonna 1999 teettänyt vesi- ja lämpöjohtojen, sekä viemäreiden kuntotutkimuksen. Tutkimuksesta ilmeni muun muassa, että kylmävesiputket, sekä viemäriputket tulisi uusida 4-6 vuoden kuluessa, niiden välttävän kunnan takia. (KKO 81:2009.)

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuteen kuuluu isännöitsijäntodistuksen hankkiminen. Isännöitsijäntodistuksesta, sekä sen liitteistä kävi ilmi, että kuntotutkimus on tehty, sekä kuntotutkimuksen suorittamisvuosi. Tutkimuksesta oli maininta myös välitysliikkeen laatimassa huoneistoa koskevassa myyntiesitteessä. Isännöitsijäntodistuksessa, eikä myyntiesitteessä ollut kuntotutkimuksen tarkempaa sisältöä tai siitä tehtäviä havaintoja tai johtopäätöksiä. (KKO 81:2009.)

Ostaja oli asunonäytössä tiedustellut erikseen putkiremontin tilannetta, mutta välittäjä ei ollut siinäkään yhteydessä kertonut kuntotutkimuksessa todetuista seikoista. Taloyhtiö käsitteli putkiremonttia yhtiökokouksessa vuonna 2004 ja vuonna 2005 yhtiö teki päätöksen putkiremontin tekemisestä. (KKO 81:2009.)

Oikeuskysymys koski kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta, kuntotutkimuksen tuloksiin liittyen. Olisiko välitysliikkeen pitänyt välitystehtävänsä perusteella ottaa selvää kuntotutkimuksen sisällöstä, sekä antaa tiedoksi tutkimuksessa todettu putkiston kunnostustarve ostajalle. Onko välitysliikkeelle syntynyt korvausvastuu, jos se on laiminlyönyt selonotto-, sekä tiedoksiantovelvollisuutensa edellä mainituilta osin. (KKO 81:2009.)

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 1074/2000 (välityslaki) 7 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen, huomioiden myös toimeksiantajan vastapuolen edut. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 1074/2000 9 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen on annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Yleisesti tiedetään, että kerrostalon putkiremontti on mittava hanke ja se voi

vaikuttaa olennaisesti asumismukavuuteen. Yleisesti putkiremontin kustannukset taloyhtiölle ja sitä kautta osakkaille jyvitettyä yhtiölainaosuus on merkittävä. Voidaan pitää selvänä, että välittäjän tulee tietää, että jo riski putkiremontin toteutumisesta lähitulevaisuudessa on seikka minkä voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. (KKO 81:2009.)

Välitysliikkeen epäillessä edellä mainittujen tietojen virheellisyyttä tai puutteellisuutta, tulee välitysliikkeen varmistua tietojen oikeellisuudesta ja oikaista puutteellinen tieto. Jos tietojen oikeellisuudesta varmistuminen ei onnistu ilman kohtuutonta vaivaa, tulee välitysliikkeen kertoa ostajalle tietojen mahdollisesta virheestä. (KKO 81:2009.)

Välitysliikkeen edustajan olisi tässä tapauksessa pitänyt tietää isännöitsijäntodistuksessa mainitusta putkistojen kuntotutkimuksesta. Hän olikin ollut tämän johdosta yhteydessä taloyhtiön isännöitsijään, mutta keskustelun sisältöä ei ole voitu luotettavasti selvittää. Riidatonta oli kuitenkin, ettei välitysliikkeen edustaja ollut tutustunut kuntotutkimusraporttiin, eikä siten ole voinut antaa yksilöiviä tietoja putkiston kunnostustarpeesta ostajalle. (KKO 81:2009.)

Korkein oikeus toteaa päätöksessään, että asunto-osakeyhtiön teettämästä kuntotutkimuksesta selviää ostopäätökseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Sen takia on perusteltua edellyttää välitysliikkeen huolellista perehtymistä kuntoraporttiin. Välitysliikkeen tulee kertoa johtopäätöksistä ja tuloksista ostajaehdokkaille, vaikkei asunto-osakeyhtiö olisi tehnyt tulevista remonteista päätöstä tai ryhtynyt toimiin asian valmistelemiseksi. Välittäjän tulee välityslain (1074/2000) 11 §:n mukaisesti ilmoittaa ostajalle tietojen puutteellisuudesta, jos kuntoraporttia ei ole saatu käyttöön. Tällöin ostaja voi itse tehdä päätöksen lisäselvitysten hankkimisesta ostopäätöksensä tueksi.

Kun välitysliike ei näin toimi, on välitysliikkeen suorituksessa virhe, joka perustaa sille korvausvastuun virheellisellä menettelyllä aiheutetusta vahingosta.

Korkein oikeus toteaa vahingonkorvaus perusteluissaan, että vuonna 1961 rakennettu kerrostalo oli kaupan teon aikana 41 vuotta vanha ja sen ostaja tiesi ja ymmärsi. Vaikka välitysliike perusteli korvausvastuun kiistämistä sillä, että ostajan olisi tullut varautua putkiremonttiin talon ikä huomioiden, ei putkiremontin toteutumista jo kahden vuoden päästä kaupanteosta ollut perusteltua olettaa. (KKO 81:2009.)

Putkiston kuntotutkimus oli tehty vuonna 1999 ja siinä todetut kunnostustarpeet osuvat ajallisesti juuri siten, kuten tutkimuksen tulosten perusteella saattoi olettaa. Koska välityslieki ei kuitenkaan erityisestä ostajan tiedustelusta huolimatta selvittänyt ja antanut kuntotutkimuksen tuloksia ostajalle, saattoi ostaja olettaa putkiremontin toteutuvan vasta pidemmän ajan päästä kuin, kahden vuoden päästä kaupanteosta, jolloin asunto-osakeyhtiö teki remonttipäätöksen. (KKO 81:2009.)

Korkein oikeus katsoi, että välityslieki oli korvausvastuussa virheellisestä menettelystään välitystehtävän suorittamisessa. Korkein oikeus piti voimassa käräjäoikeuden tuomitseman 10000 euron korvauksen ostajalle aiheutuneesta vahingosta. (KKO 81:2009.)

” Kiinteistönvälitysliekin edustajalla oli velvollisuus ottaa selvää asunto-osakeyhtiössä tehdystä, isännöitsijäntodistuksessa ja myyntiesitteessäkin mainitusta vesi- ja lämpöjohdojen sekä viemäreiden kuntotutkimuksesta ja kertoa asunnon ostamista harkitsevalle tutkimuksessa todetusta putkistojen uusimistarpeesta, vaikka asunto-osakeyhtiössä ei ollut vielä tehty putkiremonttia koskevia päätöksiä” (KKO 2009:81.) (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 7 § 1 mom, 9 § 1 mom, 11 §, 14 §.)

7.2.3 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2012:75

Kiinteistön ostaja oli vaatinut maaliskuussa 2009 vireille tulleella kanteella huhtikuussa 1996 tehdyn kiinteistökaupan johdosta hinnanalennusta ja vahingonkorvausta kiinteistön myyjältä, sekä vahingonkorvausta kaupassa toimineelta kiinteistönvälittäjältä. Ostaja oli lähettänyt reklamaation huhtikuussa 2005 ja elokuussa 2006 päivätyillä kirjeillä kiinteistön myyjälle, sekä kaupassa toimineelle välittäjälle. (KKO 75:2012.)

Kysymys oli siitä, oliko kiinteistön kaupasta johtuvan hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen sekä niihin liittyvien kulukorvausten vanhentuminen katkaistu velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) 10 §:n 2 momentissa edellytetyllä tavalla. Ostaja oli lähettänyt reklamaation huhtikuussa 2005 ja elokuussa 2006 päivätyillä kirjeillä kiinteistön myyjälle, sekä kaupassa toimineelle välittäjälle. (KKO 75:2012.)

Ostajan ja myyjän välisessä suhteessa vaatimusten vanhentuminen ratkaistaan sopimusvastuun vanhentumisesta koskevien oikeusohjeiden nojalla. Ostajan ja kiinteistönvälittäjän välillä ei ole ollut sopimussuhdetta kiinteistökaupasta huolimatta. Siten välittäjällä ei ole suoranaista sopimusvastuuta ostajaa kohtaan. (KKO 75:2012.)

Kauppaa tehtäessä kiinteistönvälittäjän vastuusta säädettiin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa (686/1988.) Lain 6 §:n 1 momentin mukaan kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Lain 8 §:n 1 momentin mukaan välittäjän on annettava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen ja 9 §:n mukaan hänen on myös selvitettävä tietojen oikeellisuus, jos hänellä on aihetta epäillä saamiensa tietojen olevan virheellisiä tai puutteellisia. Edelleen lain 13 §:n mukaan toimeksiantajan vastapuolella oli oikeus saada kiinteistönvälittäjältä korvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe oli hänelle aiheuttanut. Vastaavanlaiset säännökset ovat 1.3.2001 voimaan tullessa laissa kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000.)

Välittäjän korvausvastuu ostajalle määräytyy sopimusoikeudessa noudatettavien periaatteiden mukaisesti, samalla tavalla kuin myyjää eli toimeksiantajaa kohtaan. Välittäjän korvausvastuuta ostajaa kohtaa arvioidaan sopimusvastuuta koskevien oikeusohjeiden perusteella, jolloin myös korvauksen vanhentuminen määräytyy sopimusvastuun vanhentumista koskevien oikeusohjeiden nojalla. (KKO 75:2012.)

Sopimukseen perustuvasta saatavasta piti huomauttaa tai sitä tuli vaatia kymmenen vuoden sisällä sopimuksen tekopäivästä laskien, määräajasta velkomisasiissa sekä julkisesta haasteesta annetun asetuksen (vanhentumisasetus) mukaan. (KKO 75:2012.)

Velan vanhentumisesta annettu laki (vanhentumislaki) on tullut voimaan 1.1.2004. Sen voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen mukaan lakia sovelletaan myös velkaan, jonka oikeusperuste on syntynyt ennen lain voimaantuloa. Velka vanhentuu kuitenkin vanhentumislain nojalla aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua lain voimaantulosta, jollei kyseinen velka myös aikaisemmin voimassa olleiden säännösten mukaan vanhentuisi tätä ennen (Laki velan vanhentumisesta 728/2003 21§.)

Myyjään ja välittäjään kohdistettujen vaatimusten vanhentuminen on alkanut kiinteistön kaupantekoajankohtana 26.4.1996. Vanhentumislain siirtymäsäännöksessä tarkoitettu velan oikeusperuste on myös syntynyt tuolloin. Kun kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen tekemisestä ei ollut 1.1.2004 kulunut vielä kymmentä vuotta, myyjään ja välittäjään kohdistetut vaatimukset eivät ole olleet vanhentuneita vanhentumislain voimaan tullessa. Velan vanhentumista ja sen vanhentumislain voimaantulon jälkeen tapahtunutta vanhentumisen katkaisemista arvioidaan siten vanhentumislain säännösten perusteella.

Velkojan muistuttaessa velallista tai muutoin vaatiessa velalliselta suoritusta, katkeaa velan vanhentuminen. Vanhentumisen katkeaminen edellyttää velan yksilöimistä katkaisutoimissa. Vahingonkorvaustapauksessa, velkojan tekemästä muistutuksesta on käytävä ilmi velan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla, jolleivät ne ole velallisen tiedossa. (KKO 75:2012.)

Ostaja on huhtikuussa 2005 päivätyssä kirjeessään todennut, että hänelle on tullut yllätyksenä tieto, ettei hän voi käyttää kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta vakituisena asuntonaan, mikä oli kiinteistökaupan lähtökohtana. Kiinteistöllä sijaitsevalla rakennuksella oli rakennuslupa ainoastaan lomarakennusta varten. Kiinteistönkaupassa oli siten virhe. Ostaja vaati hinnanalennusta kiinteistökaupassa tapahtuneen virheen johdosta siltä osin, kuin mikä kiinteistön arvo vapaa-ajan asuntona on kaupantekohetkellä verrattuna kauppahintaan, kun kiinteistö myytiin ostajalle ympärivuotiseen käyttöön. Ostaja ilmoitti yksilöivänsä alennuksen määrän saatuaan perustellut arviot, sekä muut selvitykset. Ostaja vaati myös myyjää korvaamaan hänelle asiassa aiheutuneet vahingot. (KKO 75:2012.)

Välittäjä ei ollut kertonut ostajalle, ettei kiinteistöä voi käyttää sen rakennusluvan perusteella ympärivuotiseen asumiseen. Välittäjän toiminnassa oli siten virhe. Ostaja esitti välittäjälle huhtikuussa 2005 päivätyssä kirjeessään yksilöivänsä vahingon määrät lisäselvitykset saatuaan. Ostaja oli kauppakirjassa ilmoittanut ostavansa asunnon vakituisen asuinkäyttöön. Ostaja oli tehnyt reklamaation myyjälle ja välittäjälle pian sen jälkeen, kun kaupan virhe hänelle selvisi. Samalla ostaja oli pannut vireille poikkeuslupahakemuksen käyttötarkoituksen muutoksesta, virheen haitan minimoimiseksi. (KKO 75:2012.)

Ostaja vaati, että myyjä veloitetaan suorittamaan hänelle hinnanalennuksena 20000 euroa korkoineen ja välittäjä, sekä myyjä yhteisvastuullisesti 20000 euroa vahingonkorvauksena korkoineen, sekä kaupasta aiheutuneina vahinkoina yhteensä 8692,64 euroa korkoineen. (KKO 75:2012.)

Vanhentumislain 10 §:n 2 momentti ei edellytä tarkan rahamäärän ilmoittamista vaatimuksessa. Välittäjällä taas katsottiin olevan riittävä ammattitaito itsenäiseen arviointiin vahingon määrästä. Myyjällä puolestaan oli yhtäläiset mahdollisuudet ulkopuoliseen arviointiin, kuin ostajalla joka oli kuitenkin ryhtynyt toimiin vahingon haitan vähentämiseksi. ”

Näin ollen Korkein oikeus katsoi, että vaadittavan hinnanalennuksen ja siihen perustuvan vahingonkorvauksen määrä on kirjeessä ilmoitettu vanhentumisen katkaisutoimelta edellytettävällä kohtuudella vaadittavalla tavalla” (KKO 75:2012.)

Ostaja on katkaissut kaupan teosta 26.4.1996 alkaneen kymmenen vuoden vanhentumisajan 15.4.2005 päivätyillä kirjeillä myyjälle ja välittäjälle. Lain mukainen kolmen vuoden vanhentumisaika on alkanut maaliskuussa 2005, kun ostaja sai tietää kaupan virheestä. Tämän määräajan hän on katkaissut mainituin tavoin lähetetyillä 15.4.2005 ja 30.8.2006 päivätyillä kirjeillä. Ostaja on saattanut kanteen vireille kolmen vuoden määräajassa katkaisutoimen tekemisestä. Myyjältä ja välittäjältä vaaditut velat eivät ole siten vanhentuneet ja KKO pitäytyy hovioikeuden päätöksessä, missä hovioikeus toteaa, että tapaus palautetaan kärjäoikeuteen uudelleen käsittelyyn. (KKO 75:2012.)

Kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt *selonottovelvollisuutensa*, jättäessään selvittämättä myytävän kiinteistön rakennusluvan tarkoituksen. Kaupakirjassa oli erityinen maininta ostajan aikomuksesta käyttää kiinteistöllä sijaitsevaa asuinrakennusta vakituisena asuntona. (KKO 75:2012.) Kiinteistönvälittäjä olisi saanut tarkastettua asian helposti kunnasta.

Kiinteistönvälittäjän ei tule mielestäni luottaa pelkästään toimeksiantajan sanaan kiinteistön käyttötarkoituksesta. Välittäjän olisi tullut tarkastaa asia erityisesti ostajan käyttötarkoitus huomioiden ja kertoa asiasta totuudenmukaisesti ostajalle ja täyttää näin *tiedonantovelvollisuutensa*. Koska välittäjä antoi virheellistä tietoa kiinteistön käyttöön liittyvässä asiassa, syntyi kiinteistökauppaan maakaaren mukainen *vallintavirhe*. Kiinteistönvälittäjä C oli laiminlyönyt *selonottovelvollisuutensa* ja *tiedonantovelvollisuutensa* ostajalle, kun hän ei ollut selvittänyt rakennuslupatilannetta.

Välittäjän virhe koitui euromääräisesti huomattavan kalliiksi, sekä myyjälle, että välitysliikkeelle. Kauppasumma vuonna 1996 oli ollut 270000 markkaa eli 45410,74 euroa ja korvausvaatimukset myyjälle yli 30000 euroa ja välittäjälle yli 10000 euroa. (KKO 75:2012.)

7.2.4 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2015:72

Ostajat olivat ostaneet kiinteistönvälittäjän välityksellä myyjältä noin yhden hehtaarin suuruisen kiinteistön 400000 euron kauppahinnalla kesäkuussa 2009. Alueella oli kaavoituksen valmistelua varten tehty 2007 valmistunut kaavarunko.

” Kaavarungossa pääosa kaupan kohteena olleesta kiinteistöstä oli osoitettu järven rantaan rajoittuvaksi erillispientaloalueeksi (AO-1). Kaavarungossa kiinteistölle oli osoitettu aluevaraukset myös uimarannalle (VV) sekä uimarannalle, jossa saa säilyttää veneitä (VV1). (KKO 2015:72.)

Myyntiesitteen mukaan kiinteistöllä oli rantaviivaa noin 250 metriä, tenniskenttä sekä alueella vaikuttava kaavarunko AO-1 järven rantaan rajoittuva erillispientaloalue. (KKO 2015:72.)

Toukokuussa 2012 hyväksytyssä yleiskaavassa kiinteistöstä oli osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) 2048 neliömetrin suuruinen alue, jonka sisälle jäi kiinteistön tenniskenttä, jätevesisäiliö sekä sähköpääkeskus. (KKO 2015:72.)

Korkeimman oikeuden ratkaistavaksi jäi, oliko tapauksessa kysymys maakaaren mukaisesta vallintavirheestä. Tällöin arvioitavaksi tulee myyjän osalta kysymys hinnanalennuksesta, sekä välittäjän osalta tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen ja vahingonkorvausvastuu. (KKO 2015:72.)

Vallintavirheestä säädetään maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentissa. Kiinteistössä on vallintavirhe muun muassa, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (KKO 2015:72.)

Myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (KKO 2015:72.)

Myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta 1 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitettusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (KKO 2015:72.)

Myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla. (KKO 2015:72.)

Lainkohdan 2 momentin mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai oikeus purkaa kauppa, jos virhe on olennainen. Ostajalla on lisäksi oikeus vahingonkorvaukseen. (KKO 2015:72.)

Edellä mainituilla ehdoilla on tarkoitus estää myyjän hyötyminen ostajan erehdyksestä. Myyjän on annettava ostajalle tiedoksi kiinteistön käyttöön ja arvoon vaikuttavat hankkeet, vaikka ne olisi vasta suunnitteluvaiheessa. (KKO 2015:72.)

Maakaaren 2 luvun 20 §:n 1 momentin mukaan myyjän vastaa hänen puolestaan toimivan kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista, sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. (KKO 2015:72.)

Korkein oikeus toteaa, että virkistysaluevarauksen ottaminen yleiskaavaan, sekä todettu kaupunkirakenteellinen merkitys ovat indikaatioita virkistysalueen toteutumisesta. Varauksen toteutuessa rantaviiva lyhentyisi 250 metristä 210 metriin. Suunniteltu tenniskenttä jäisi ainakin osittain virkistysalueelle. Edellä mainittujen seikkojen perusteella korkein oikeus katsoo, ettei ostajat ole voineet ottaa huomioon kiinteistön käyttöön vaikuttavia seikkoja harkitessaan kauppa. (KKO 2015:72.)

Korkein oikeus toteaa hovioikeuden tavoin, että myyntiesitteen merkinnät ovat olleet omiaan luomaan ostajalle kuvan, että koko kiinteistö on määritelty AO-1-alueeksi. Tapauksen näytön perusteella korkein oikeus katsoo, ettei ostajat ole saaneet kattavia tietoja kiinteistön aluevarauksista. Harhaanjohtavien tietojen perusteella ostajille on muodostunut virheellinen käsitys kiinteistöä koskevistä kaavarungon aluevarauksista. (KKO 2015:72.)

Kauppakirjasta pystytään toteamaan riidattomasti, että ostajat ovat olleet tietoisia alueelle suunnitella olleesta asemakaavasta ja ovat olleet asian tiimoilta yhteydessä kaupungin asemakaavaosastoon. Korkein oikeus toteaa, ettei edellä mainitut seikat vielä tarkoita, että ostajien olisi pitänyt tietää kaavarungon sisällöstä myös virkistysaluevarausten osalta. Koska ostajien saama tieto on ollut harhaanjohtavaa, eikä erityistä velvollisuutta selvennämiseen ole syntynyt. Tämän perusteella ostajien ei katsota rikkoneen kaupanteossa sovittua selvennämismääräystä. (KKO 2015:72.)

Välittäjän myyntiesitteessä kiinteistöä kuvailtiin ainutlaatuiseksi kesänviettopaikaksi järvenrannalla. Omasta tenniskentästä, sekä 250 metrin rantaviivasta oli myös esitteellä maininta. Viuhan kaavarunko ja sen AO-1-merkintä oli kirjattu myös esitteeseen. Välittäjä on antanut ostajille tiedon, että kaupunki voi haluta pienen alueen tenniskentän takaa. Lisäksi välittäjä oli esitellyt ostajille arkkitehdin tekemät suunnitelmaluonnokset, jotka ovat kuvanneet kiinteistölle mahdollisesti tulevia rakennuspaikkoja. Myyntiesitteessä ei ollut tietoa kaavarungon uimaranta- ja venevalkama-alueesta koskevista aluevarauksista, jotka kuitenkin käsittivät lähes 20 prosenttia kiinteistön pinta-alasta ja noin 15 prosenttia kiinteistön rantaviivasta ja joita voidaan pitää vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 9 §:n 1 momentissa tarkoitettuna kaupasta päättämiseen vaikuttavana tietona. Välittäjä on ollut myös tietoinen aluevarausten sijainnista, sekä ostajien ajatuksesta käyttötarkoituksen suhteen. (KKO 2015:72.)

Edellä mainitut välittäjän antamat tiedot ei ole ole pitäneet paikkaansa ja ovat siten olleet ostajaa harhaanjohtavia, arkkitehdin piirroksien mukaan lukien. Korkein oikeus toteaa, ettei välittäjä ole toiminut lain edellyttämällä huolellisuudella ja ammattitaidolla. (KKO 2015:72.)

Korkein oikeus muutti hovioikeuden tuomiota vahingonkorvaussumman ja hinnanalennuksen osalta 60000 eurosta 35000 euroon, josta myyjä ja välittäjä vastaavat yhdessä. Ostajilla oli oikeus 35000 euron hinnanalennukseen, sekä 35000 euron vahingonkorvaukseen välittäjältä. (KKO 2015:72.)

Myyjä oli ilmoittanut ostajille, että kaupan kohde sijaitsi alueella, jolle oli hyväksytty kaavarunko, ja että kiinteistö oli siinä asuinkäyttöön tarkoitettua aluetta. Myyjä ei ollut kertonut, että osa kiinteistöstä oli kaavarungossa osoitettu uimaranta- ja venevalkama-alueeksi. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein katsottiin, että kiinteistössä

oli maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu vallintavirhe. Vrt. KKO 2001:74. (KKO 2015:72.)

Analysoitaessa edellä kerrottua kiinteistön kauppaa ja yleisellä tasolla mahdollista vallintavirheen riskiä, antaa korkeimman oikeuden ratkaisu (2001:74) erinomaisen vertauskohdan aiheeseen.

Korkein oikeus tapauksessa 2001:74 toteaa, että vallintavirhe syntyy muun muassa silloin, kun myyjä jättää ennen kaupan tekemistä kertomatta ostajalle voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä, jolla on vaikutusta myydyn kiinteistön käyttöön tai arvoon. Vallintavirhe syntyy myös silloin, jos myyjä jättää oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen ostajan aikomuksesta käyttää kiinteistöä. (2001:74). Tässä huomioisin erityisesti myös sen, että myyjä vastaa välittäjän antamista tiedoista tältä osin. (KKO 2015:72.)

Tapauksessa oli kysymys kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen *ensimmäisen asteen yleiskaavasta* ja sen itseään toteuttavan vaikutuksen välillisistä seurauksista, joilla tarkoitetaan esimerkiksi kaavan huomioiminen poikkeuslupaa myönnettäessä. Maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 3 kohdassa viranomaisen päätöksellä tarkoitetaan suoraan ja välittömästi käyttöä ja vallintaa rajoittavia päätöksiä. Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen itseään toteuttava vaikutus ei ole tällainen rajoitus. Korkein oikeus toteaa, ettei kiinteistössä näin ollen ole vallintavirhettä, sillä rautatiesuunnitelma ei estänyt ostajia käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä myöskään maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla tavalla. (KKO 2015:72.)

Tapauksesta jää vaikutelma, että välittäjä on muodollisesti täyttänyt tiedoksiantovelvollisuutensa, mutta ostajien todellisten ostopäätökseen vaikuttavien motivaatiotekijöiden selvittyä on välittäjä ja myyjä jättäneet tarkentamatta virkistysaluevarauksien merkityksen. Toki tässä on voinut olla kysymys välittäjän tietämättömyydestä tai myyjän tiedettyä asiasta, välittäjän ja myyjän välisestä tahallisesta tai tahattomasta kommunikaatiokatkoksesta. Arvailujen varaan jää ajatus siitä, olisiko ostaja jättänyt tekemättä kaupan, jos hän olisi tiennyt kaupan yksityiskohdat kokonaisuudessaan totuuden mukaisesti tai mikä olisi ollut mahdollinen kauppasumman suuruus oikeilla tiedoilla, vaikka korkein oikeus hinnan alennusta arvioidessa yritti parhaansa mukaan harkinnan varaisesti arvioida.

7.2.5 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2003:61

Helsingissä sijainneen asunto-osakkeen ostajat vaativat myyjältä, sekä asuntokaupassa toimineelta kiinteistönvälittäjältä yhteisvastuullisesti 135945 markan korvausta viivästyskorkoineen pinta-ala virheen perusteella. Myyjään kohdistui vaatimus hinnanalennuksesta ja välitysliikettä kohtaan vahingonkorvausvaatimus. (KKO 61:2003.)

Myyjä oli myynyt ostajille lokakuussa 1999 kaksion osakkeet Helsingissä sijainneesta asunto-osakeyhtiöstä 830000 markan kauppahinnalla. Välitysliike oli toiminut kaupassa välittäjänä. Asunto-osakeyhtiön voimassa olevan yhtiöjärjestyksen, sekä isännöitsijän antaman isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneiston pinta-ala oli 58 neliometriä. Myyjä, eli osakkeiden omistaja oli ilmoittanut kiinteistönvälittäjälle asunnon pinta-alaksi 58 neliometriä. Ostajille oli markkinoitu asuntoa 58 neliöisenä, sekä kauppakirja oli laadittu sen mukaan.

Standardin SFS 5139 mukaisesti mitattu huoneiston pinta-ala oli kuitenkin ollut vain 49 neliometriä. Käräjäoikeus totesi perustellusti huoneiston todelliseksi pinta-alaksi 49 neliometriä. Pinta-alaero huomioon ottaen kaupan kohteessa oli asuntokauppalain 6 luvun 11 §:ssä tarkoitettu olennainen virhe. Ostajilla oli siten oikeus saada myyjältä asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukainen hinnanalennus.

Lohjan käräjäoikeus katsoi 13.10.2000 antamassaan, tältä osin lainvoiman saaneessa tuomiossa, että myyjä oli velvollinen korvaamaan pinta-alavirhettä vastaavan hinnanalennuksen. Asunnon käyvän arvon katsottiin olevan kaupantekohetkellä 760000 markkaa. Käräjäoikeus katsoi, että kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa pinta-alan osalta ja siten tuottamuksen perusteella velvollinen korvaamaan pinta-alavirheestä aiheutuneen vahingon. Myyjä ja välitysliike veloitettiin suorittamaan ostajille 70000 markkaa viivästyskorkoineen yhteisvastuullisesti, välittäjä vahingonkorvauksena ja myyjä hinnanalennuksena. (KKO 61:2003.)

Asiassa on kysymys, kuinka myyjän, välitysliikkeen toimeksiantajana ja välitysliikkeen korvausvastuu jakaantuu heidän keskinäisessä suhteessa. (KKO 61:2003.)

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetulla lailla, joka on tullut voimaan 1.3.2001, on kumottu kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettu laki (686/1988). Tähän asiaan on kuitenkin sovellettava viimeksi mainittua, tapahtuma-

aikana voimassa ollutta lakia, jonka säännökset eivät nyt kysymyksessä olevilta osin olennaisesti poikkea voimassa olevasta laista. (Korkein oikeus 2003:61.)

Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain mukaan sekä toimeksiantajalla (12 §) että toimeksiantajan vastapuolella (13 §) on oikeus saada kiinteistönvälittäjältä korvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Lain 14 §:ssä on taas säädetty välittäjän ja toimeksiantajan takautumisoikeudesta. Pykälän 1 momentin mukaan, jos toimeksiantaja oli tahallaan tai tuottamuksesta antanut kiinteistönvälittäjälle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välittäjälle sellaisen tiedossaan olleen seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolensa kannalta, välittäjällä oli oikeus vaatia 13 §:n nojalla maksamaansa korvausta toimeksiantajalta siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välittäjän huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu huomioon ottaen harkittiin kohtuulliseksi. Pykälän 2 momentissa säädettiin, että toimeksiantajalla, joka välittäjän suorituksessa olevan virheen johdosta oli maksanut korvausta vastapuolelleen, oli oikeus vaatia maksamaansa korvausta välittäjältä siltä osin kuin välittäjä 1 momentin mukaan olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välittäjältä. (Korkein oikeus 2003:61.)

Lakia valmistaessa hallituksen esitöistä (HE 179/1987 vp, 11) käy ilmi, että erityistä huomiota on kiinnitetty myyjän mahdolliseen hyötymiseen välittäjän virheellisestä menettelystä. Lain valmisteluissa oli harkittu, tulisiko lopullisen vastuun hinnanalennustapauksessa olla myyjällä. (KKO 61:2003.)

Välittäjän laajaa takautumisoikeutta ei kuitenkaan pidetty tarpeellisena huomioiden myyjän asema kuluttajana, vaikka myyjä toimeksiantajana menettelisikin tuottamuksellisesti. Välittäjän vastuu voi perustua vain tuottamukseen. Välitysliikkeen takautumisoikeuteen perustuvan korvauksen määrä riippuisi huolimattomuuden tasosta, sekä toimeksiantajan saaman edun suuruudesta, kokonaisharkintaa käyttäen. (KKO 61:2003.)

Tässä tapauksessa välitysliike katsoi, ettei se ollut aiheuttanut korvattavaa vahinkoa myyjälle, vaan myyjä oli saanut perusteetonta etua ostajien maksaessa käypää arvoa korkeamman kauppahinnan. Korkein oikeus kuitenkin toteaa päätöksessään, ettei ”välitysliikkeellä ole oikeutta toimeksiantosuhteessa vedota siihen, että toimeksiantosopimuksen edellyttämään kauppahintaan olisi sisältynyt perusteetonta etua siltä osin kuin kauppahinta on mahdollisesti ylittänyt kaupan kohteen käyvän arvon”. (KKO 61:2003.)

Tämän johdosta Korkein oikeus toteaa, että kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 14 §:n nojalla vastuu ostajille suoritettavasta korvauksesta on välitysliikkeellä, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut. Välitysliike vastaa myös pääsuorituksen liitännäisestä, viivästyskorosta. (KKO 61:2003.)

Tuomiolauselmassaan korkein oikeus kumoo hovioikeuden ja kärjäoikeuden tuomiot myyjän ja välitysliikkeen keskinäisen vastuunjaon osalta. Korkein oikeus vahvistaa, että välitysliike on viime kädessä vastuussa ostajille 70000 markan eli 11773,15 euron korvauksesta kärjäoikeuden tuomitsemine viivästyskorokoineen.

Asunto-osakkeiden myyjä ja välitysliike veloitettiin pinta-alavirheen johdosta yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajille korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut. Äänestys KKO:1983-II-92. (KKO 61:2003.)

Mielestäni korkeimman oikeuden tuomiosta annettiin perustellusti eriävä mielipide, sillä tällä päätöksellä korkein oikeus vahvisti myyjän asemaa toimeksiantajana, vaikka myyjä toimisi tuottamuksellisesti, sekä heikensi merkittävästi kiinteistönvälittäjän ”oikeutta” luottaa toimeksiantajalta saatuihin tietoihin. Tässä tapauksessa myyjä sai 70000 markkaa enemmän rahaa, välitysliikkeen kustannuksella. Tämä alleviivaa merkittävästi kiinteistönvälittäjän vastuuta ja heikentää ”luottamuksen suojaa” esimerkiksi isännöitsijältä saatuihin tietoihin, sekä yhtiöjärjestykseen. Välittäjän havaitessa silmämääräisesti, edes epäilyksen pinta-alan oikeellisuudesta, on hänen ryhdyttävä toimiin asian tarkastamiseksi ja korjaamiseksi. Toisaalta tämä korkeimman oikeuden päätös asettaa houkuttuksen myyjänä saattaa kiinteistönvälittäjä ”ansaan” oman edun tavoittelu mielessä. Tämä päätös vahvistaa ajoittain kohtuutonta välittäjälle langetettua vastuuta välitystoiminnaissa.

7.2.6 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1998:57

Oy MM-Point Ab myi A:lle asiakas Väisäselle asunto-osakkeensa, jotka olivat pankissa panttina yhtiön sitoumuksista. Kauppaa tehtäessä kaupan osapuolten ja kiinteistönvälittäjän edustajan lisäksi läsnä ollut pankin edustaja ilmoitti A:lle B:n pankkitilin tarkoituksin, että osakkeet vapautuvat A:lle tämän maksaessa loppukauppahinnan tuolle tilille. Myöhemmin B:n edustaja erehdytti A:n maksamaan loppukauppahintaa edustajan omalle

tilille ja käytti varat muuhun kuin B:n velan maksuun. Kysymys siitä, olivatko kiinteistönvälittäjä ja pankki vastuussa A:lle näin aiheutuneesta vahingosta. (KKO 57:1998.)

Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan kiinteistönvälittäjän on esitettävä ennen kaupasta päättämistä toimeksiantajan al-lekirjoittama selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta. Kiinteistönvälittäjän on myös huolehdittava kaupan toteutumiseen liittyvistä seikoista, sekä kauppakirjan laatimisesta. Lain esitöiden mukaan (Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä HE 179/1987, 24), kiinteistönvälittäjän tulee huolehtia siitä, että ostaja saa osakekirjat asianmukaisesti. (KKO 57:1998.)

Ostajalle ei ole ennen kaupantekoa annettu selvitystä myyjää velvoittavista panttauksista. Välitysliikkeen laatimassa kauppakirjassa ei ollut mainintaa panttauksesta. Kauppakirjassa ei ollut eritelty erikseen maksuaikataulua, eikä vakuuskäytäntöjä vaan ainoastaan kauppasumman loppuerien määrät, maksupäivät, sekä korkoihin liittyvä maininta mahdollisuudesta maksaa kauppasumma ennen eräpäivää. (KKO 57:1998.)

Ostaja ei ollut saanut kaupanteossa muita kaupan kannalta olennaisia dokumentteja, kuin ostajan kappaleen kauppakirjasta. Kiinteistönvälittäjä oli pitänyt jälkipanttaussitoumuksen hallussaan. Näin ollen voidaan olettaa, että kiinteistönvälittäjän olisi tullut varmistua ostajan tietoisuudesta panttauksen suhteen ja varmistaa kauppasumman maksuerien kohdistuminen myyjänä toimineen yhtiön panttivastuiden poismaksamiseen. (KKO 57:1998.)

Kiinteistönvälittäjän ei katsottu ohjeistaneen ostajaa välittäjän työn edellyttämällä tarkkuudella ja huolellisuudella ostajan etujen valvomiseksi. Välitysliikkeen tuli sen vuoksi korvata menettelystä ostajalle aiheutunut vahinko, mikä oli 500 000 markkaa kauppahinnan menetyksen johdosta, sekä viivästyskorko. Pankin ei katsottu olevan korvausvelvollinen, vaikka panttaussopimus olikin laadittu väärin. (KKO 57:1998.)

Edellä mainitussa korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO1998:57) välittäjä oli toiminut selkeän huolimattomasti. Yleisesti nykypäivään peilaten välittäjän toimintaa ohjaa laaja huolellisuusvelvoite kaikkien kaupan yksityiskohtien varmistamiseksi. Tämä tarkoittaa välittäjän käytännön työssä asiakkaiden kokonaisvaltaista palvelemista sekä välitysprosessiin liittyvien vaiheiden ammattimaista hoitamista. Käytännössä välittäjän kannattaa

ottaa vastatakseen kaikki kauppaan liittyvät toiminnot, joista välittäjä ja sen myötä välityslieki voivat olla vastuussa. Asiakkaan toimintaan ei tule luottaa, vaan pitää varmistua kaikesta ja aina. Tähän yhdistettynä ystävällinen ja luottamusta herättävä, ei holhoava asiakaspalvelu tuovat omat haasteensa tulospalkatulle ja erittäin kilpaillulle alalle.

8 Johtopäätökset

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää ja analysoida kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden merkitystä ja toteutumista teorian ja korkeimman oikeuden ennakkopäätösten pohjalta. Tarkoituksena on vastata kysymykseen, kuinka laaja selonottovelvollisuus kiinteistönvälittäjällä todellisuudessa on kiinteistön ja asunto-osakeyhtiön kaupassa ja mitä se käytännössä tarkoittaa.

Kiinteistönvälittäjän vastuu ja velvollisuudet ovat merkittävässä roolissa asuntokaupassa, mikä on usein ihmisten isoin taloudellinen päätös elämän aikana. Kiinteistönvälittäjän tehtävä on saattaa ostaja ja myyjä yhteen ja varmistaa turvalliset puitteet asuntokauppaprosessille. Ostajan ja myyjän on lupa odottaa kiinteistönvälittäjältä ammatti- maista ja huolellista välitystyötä. Välittäjän toimintaa ohjaavat välitystoiminnasta sääde- tyt lait, sekä hyvä välitystapa.

Kiinteistönvälittäjän tärkein tehtävä on selvittää kaikki myyntikohteeseen liittyvät tiedot ja varmistaa tietojen oikeellisuus selonottovelvollisuuden ja erityisen selonottovelvollisuu- den puitteissa. Kiinteistönvälittäjän tulee antaa kaikki välittäjällä oleva tieto ostajalle en- nen kaupasta päättämistä ja varmistuttava, että ostaja ymmärtää annetun tiedon talou- delliset vaikutukset ja oikeusvaikutukset, sekä asumiseen vaikuttavat vaikutukset. Tämä on lähtökohtaisesti tehtävä todisteellisesti, sillä välittäjän vastuuseen ostajaa kohtaan sovelletaan ekskulpaatiovastuuta eli käännettyä todistustaakkaa. Välityslain säännökset ovat lähtökohtaisesti pakottavia toimeksiantajan ja tämän vastapuolen hyväksi.

Myyjä vastaa lähtökohtaisesti välittäjän antamista tiedoista, myyjän tiedonantovellli- suuden puitteissa. Myyjällä oletetaan olevan erityisen hyvät tiedot myyntikohteesta ver- rattuna ostajaan, siksi ostajan asemaa kuluttajana on suojattu lain puitteissa laajasti. Välittäjä taas voi joutua korvausvastuuseen myyjälle, jos hänen toiminnassaan on ollut virhe. Välittäjän korvausvastuu on tuottamusperusteista. Ostajan velvollisuutena on tu- tustua huolellisesti ostettavaan kohteeseen ennen ostopäätöstä. Ostajan selonottovel- vollisuus ei kuitenkaan voi olla laajempi kuin välittäjän selonottovelvollisuus.

Kiinteistönvälitys on luvanvaraista ja säänneltyä toimintaa. Vähintään puolet välitysliikkeen välitystyötä tekevästä henkilökunnasta tulee olla auktorisoituja (LKV) välittäjiä. Välitysliikkeiden toimintaa ja vastuuhenkilöiden moitteettomuutta valvoo paikallinen aluehallintovirasto.

Opinnäytetyöstä käy selville kiinteistönvälittäjän ja sitä kautta välitysliikkeen valtava vastuu toimeksiannon suorittamisessa, alan koulutusvaatimukset huomioon ottaen. Pitkän kiinteistönvälitysalan kokemukseni perusteella uskallan epäillä, ettei myyjän vastuu välittäjän antamista tiedoista ole yleisesti kovin hyvin hahmotettu toimeksiantajien keskuudessa. Kautta linjan korkeimman oikeuden langettamat hinnanalennukset sekä vahingonkorvaukset ovat kohtuullisia, mutta sangen pienet vuosia kestävien oikeudenkäyntien aiheuttamaan taakkaan ja oikeudenkäyntikuluihin verrattuna. Usein oikeudenkäyntikulut ovat isommat kuin varsinainen intressi. Valitettavan monessa kohdassa korostuu ristiriita toimeksiantajan mahdollisuudesta toimia tuottamuksellisesti välittäjän kantaessa vastuun. Kova kilpailu ja sitä kautta palkkiotason madaltuminen tuovat omat haasteensa välitystyön huolelliseen ja erityisesti perusteelliseen työhön.

Lähes kaikissa korkeimman oikeuden päätöksissä toteutuu toimeksiantajan etu joko välittäjän virheen vuoksi tai välittäjän kustannuksella. Tämä on omiaan saamaan aikaan intressiristiriidan myyjän ja välittäjän välillä. Toisaalta toimeksiantajan kannattaa käyttää huolellista harkintaa valitessaan kiinteistönvälittäjä välitystehtävään, erityisesti kiinteistökaupassa. Toisaalta korkeimman oikeuden päätökset tarjoavat toimeksiantajille mahdollisuuden perusteettomaan etuun kiinteistönvälittäjän kustannuksella. Onko se sitten toimeksiantajan vika vai kiinteistönvälittäjän ammattitaidottomuutta? Sanoisin, että asiakas on aina oikeassa. Välittäjän tulee pystyä arvioimaan erilaiset myyntikohteet tapauskohtaisesti ilman tulospalkkauksen ohjaamaa motiivia.

Lähteet

Aluehallintovirasto 2018. Kiinteistönvälitys. Päivitetty 4.1.2018.

<https://www.avi.fi/web/avi/kiinteistonvalitys?cssls=text>. Luettu 19.10.2020.

Aluehallintovirasto 2017. Päivitetty 8.11.2018. <https://www.avi.fi/web/avi/-/lakiuudistus-valityслиikkeiden-vastuuhenkiloiden-ja-omistajien-luotettavuus-arvioidaan>. Luettu 1.11.2020.

Aluehallintovirasto 2018. <https://www.avi.fi/web/avi/kiinteistonvalitys>. Luettu 12.10.2020.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679. Luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (yleinen tietosuojasasetus).

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi HE 14/1994.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä HE 58/2000.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä HE 179/1987.

Hallituksen esitys Eduskunnalla maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi HE 120/1994.

Hemmo, Mika & Hoppu, Kari 2020. Sopimusoikeus. Alma Talent Oy. Fokus. <https://fokus-almatalent-fi.ezproxy.uef.fi:2443/teos/IACBXXBTAFJB#/kohta:SOPIMUSOI-KEUS/piste:tP>. Luettu 18.10.2020.

Hoffrén, Mia 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Talentum, Helsinki.

Jokinen, Juho. Kiinteistökuningatar, Helsingin-Sanomat verkkojulkaisu. <https://dynamic.hs.fi/a/2020/kiinteistokuningatar/>. Luettu 18.10.2020.

Kasso, Matti 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum, Helsinki.

Kasso, Matti 2010. Kiinteistönvälitys ja arviointi. Talentum, Helsinki.

Kasso, Matti 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Neljäs, uudistettu painos. Talentum, Helsinki.

Keskitalo, Petri 2017. Asianajotoimisto Properta. Artikkelit KKO:n linjauksista asunto- ja kiinteistökaupassa 15.5.2017. <https://properta.fi/ajankohtaista/artikkeli-kkon-linjauksista-asunto-ja-kiinteistonkaupassa/>. Luettu 14.10.2020.

Keskitalo, Petri 2017. Käytetyn asunnon kauppa. Edita, Helsinki.

Keskuskaupakamari 2020. <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lkv/> ja <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lvv/>. Luettu 1.11.2020.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2020. Hyvän välitystavan ohje. <https://kvkl.fi/tietopankki/hyva-valitystapa/>. Luettu 13.10.2020

Korkein oikeus 2019. <https://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset.html>. Luettu 3.11.2020.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2020:26.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2019:16.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2015:72.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2012:72.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2012:75.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2009:49.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2009:81.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2007:91.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 2003:61.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös 1998:57.

Laki Harmaan talouden selvitysyksiköstä 21.12.2010/1207.

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074.

Laki maakaaren 7 ja 9a luvun muuttamisesta 8.5.2020/338.

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 28.6.2017/444.

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728.

Lakiasiantoimisto Palo & Co. 2020. Huolestuttaako oikeudenkäyntikulut 8.10.2020. <https://plt-laki.fi/huolestuttaako-oikeudenkayntikulut/>. Luettu 18.10.2020.

Lakiasiantoimisto Palo & Co. 2019. Ostajan selonottovelvollisuudesta tuore ennakkopäätös 18.3.2019. <https://plt-laki.fi/ostajan-selonottovelvollisuus/>. Luettu 14.10.2020.

Linnanmaa, Leena & Palo Marianne 2007. Asunnonhankintaopas. Toinen, uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy, Helsinki.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2019. Kiinteistökauppaa sujuvasti sähköisesti. <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/kiinteistokauppaa-sujuvasti-sahkoisesti>. Luettu 12.10.2020.

Nevala, Tapio 2016. Asuntokauppalaki. Alma Talent Oy. 3. Uudistettu painos. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BAG-BFXHUG#kohta:ASUNTOKAUPPALAKI\(\(20\)/piste:b4046](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BAG-BFXHUG#kohta:ASUNTOKAUPPALAKI((20)/piste:b4046).

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

Ramstedt, Kenneth 2019. Tunnetko nämä viisi harhaluuloa sähköisestä kiinteistökaupasta? Tietopalvelut blogi 23.3.2019. Alma Talent. <https://www.almatalent.fi/tietopalvelut/blogi/tunnetko-nama-viisi-harhaluuloa-sahkoisesta-kiinteistokaupasta>. Luettu 12.10.2020.

SKVL eettiset säännöt 2020. <https://skvl.fi/lisatietoa-asunnon-ostajalle-ja-myyjalle/kiinteistonvalittajan-eettiset-saannot/>. Luettu 13.10.2020.

Tepora, Jarno 2003. Johdatus esineoikeuteen. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Hakapaino Oy, Helsinki.

Tieteen termipankki 2020. Vallintavirhe. <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:vallintavirhe>. Luettu 13.10.2020.

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.

Wilhelmsson, Thomas & Sevón, Leif & Koskelo, Pauliine 2006. Kauppalain pääkohdat. Verkkokirjahylly. Juridica-kirjasarjan 15. teos. Viides, uudistettu painos. Alma Talent Oy. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BAIBFXHUG#kohta:KAUPPALAIN\(\(20\)P\(\(c4\)\)\(c4\)KOHDAT\(\(20\)/piste:b2](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.metropolia.fi/teos/BAIBFXHUG#kohta:KAUPPALAIN((20)P((c4))(c4)KOHDAT((20)/piste:b2).

