



Mikael Renvall

Välitysliikkeen vastuu käytetyn asunto- osakkeen kaupan huoneisto- ja rakennus- korjauksissa kuluttajariitalautakunnan suositusten valossa

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (AMK)
Talotekniikan koulutusohjelma
Insinööriytyö
28.11.2011

Tekijä(t) Otsikko	Mikael Renvall Välitysliikkeen vastuu käytetyn asunto-osakkeen kaupan huoneisto- ja rakennuskorjauksissa kuluttajariitalautakunnan suositusten valossa
Sivumäärä Aika	76 sivua 28.11.2011
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	talotekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	kiinteistöjohtaminen
Ohjaaja(t)	opettaja Heikki Hyvärinen
<p>Työssä käydään läpi Kuluttajariitalautakuntaan vuosina 2001-2010 vietyjä asunnon välittäjäkauppaa koskevia valituksia ja lautakunnan tekemiä ratkaisuja, jotka liittyvät huoneiston tai rakennuksen korjaustarpeisiin, kosteusvaurioihin ja niistä annettuihin tietoihin. Työssä pyrittiin selvittämään välitysliikkeen vastuuta näissä käytetyn asunto-osakkeen kauppaa koskevissa tapauksissa, joilla on ennakkopäätösarvoa. Tavoitteena oli löytää kaupankäyntiin ja välitystehtävän hoitamiseen sellaisia menettelytapoja, joilla voitaisiin välttää näiden riitojen syntymistä.</p> <p>Tapaukset liittyvät asiakirjapuuotteisiin, myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen sekä kaupan kohteen piileviin virheisiin.</p> <p>Asiakirjapuuotteet koskevat lähinnä isännöitsijäntodistusta ja kohteen myyntiesitettä. Isännöitsijäntodistus tulee lukea huolellisesti ja epätietoisuus tulevista korjauksista on varmistettava suoraan isännöitsijältä. Kaikki yhtiössä tehdyt ja tulossa olevat korjaukset on todettava myyntiesitteessä. Huolellisuus näiden tietojen tarkastamisessa ja maininta esitteessä poistaisi monta epätietoisuutta ostajan mielestä.</p> <p>Ostajaa tulee muistuttaa rakennuksen mahdollisista korjaustarpeista ja kehottaa kääntymään isännöitsijän puoleen lisätietojen saamiseksi ennen ostotarjouksen tekemistä. Toimeksiantosopimusta tehtäessä myyjälle tulee kertoa, että kohteen epämiellyttävätkin asiat kannattaa kertoa rehellisesti ja asunnon puutteista on kerrottava ostajalle asianmukaisesti.</p> <p>Asunnon ostaja ja kulloinenkin osakkeenomistaja kantaa riskin tavanomaisista yhtiön korjaus- ja kunnossapitotarpeista, vaikka ne olisivat olleet piileviä kaupantekohetkellä. Sen sijaan piilevän virheen, jonka korjaustarve on epätavanomainen suuruudeltaan ja muutoin, vastuun ja riskin kantaa myyjä. Välittäjän kannattaa kertoa ostajalle taloyhtiön korjausvastuista, jos ne ovat ostajalle epäselviä ja niistä kysytään ennen ostotarjouksen tekemistä.</p> <p>Kosteusongelmainen rakennus on aina riski, joka tulisi ottaa huomioon ostotarjousta tehtäessä. Välittäjä voi muistuttaa tästä ostajaa ostotarjousta vastaanottaessaan. Tulevat mahdolliset korjaukset tulisi huomioida jo asunnon myyntihinnassa, jolloin esitteeseen laitettu hintapyyntö voidaan perustella ostajille.</p>	
Avainsanat	välittäjäkauppa, asunto-osake

Author(s)	Mikael Renvall
Title	The responsibility of a real estate agency in the deficiencies and reparations of a sold apartment according to the recommendations of the Consumer Quarrel Board.
Number of Pages	76 pages
Date	28 November 2011
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Building Services Engineering
Specialisation option	Property Management
Instructor(s)	Heikki Hyvärinen, Senior Lecturer
<p>The goal of the final year project was to find methods for real estate agents that could prevent complaints about the sales of apartments to the Consumer Disputes Board for real estate sales agents. Another objective was to determine the responsibility of a real estate agency in cases with prejudicial value in the sales of secondary-market apartments.</p> <p>The cases presented in the thesis deal with insufficient documentation, an agency's responsibility of inquest and announcement as well as hidden defects in the object of sales.</p> <p>Document errors and mistakes were mostly found in landlord reports or sales brochures omitting necessary information about planned repairs. Also, when making a commission contract, the agency must remind the seller that even the unpleasant features in the apartment are to be disclosed honestly and any deficiencies in the apartment must duly be told to the buyer. The buyer is also to be reminded to contact the landlord for more detailed information.</p> <p>It was found that the buyer and owner of an apartment always carries the risk of regular repair and maintenance, even if undiscovered at the time of purchase. The seller, on the other hand, always has the responsibility and the risk for an undiscovered deficiency that is unusual in either scale or in any other way.</p>	
Keywords	Apartment, complaints, real estate agency

Sisälllys

1 Johdanto	1
1.1 Työn tausta ja tavoitteet	2
1.2 Työn osa-alueet	2
Hyvä välitystapa	
2 Yleistä	2
3 Välityspalveluiden markkinointi	3
3.1 Kuluttajansuoja	3
3.2 Kotimyynti	3
3.3 Markkinointi kun kaupasta on sovittu	4
4 Toimeksiantosopimus	4
4.1 Sopimuksen muoto	4
4.2 Sopimuksen sisältö	5
4.3 Sopimuksen kesto	5
4.4 Sopimuksen irtisanominen tai purku	5
4.5 Välityspalkkio	6
5 Välitysliikkeen vastuu ja välitystehtävän hoitaminen	7
5.1 Huolellisuusvelvollisuus	7
5.2 Asiakkaan tunnistaminen	8
5.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle	8
5.3.1 Yleistä	8
5.3.2 Hinta-arvio	8
5.3.3 Arvioitu myyntiaika	8
5.3.4 Veroseuraamukset	9
5.3.5 Myyjästä tarkistettavat tiedot	9
5.3.6 Muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat	11
5.3.7 Asunnon stailaus	11
5.4 Kohteen avainten säilytys	11
5.5 Kohteen selvittäminen	11

5.5.1	Myyjän haastattelu	12
5.5.2	Katselmus ja hankittavat asiakirjat	12
5.5.3	Pinta-alan selvittäminen ja kohteessa tehdyt muutostyöt	18
5.5.4	Pienet asunto-osakeyhtiöt	19
5.5.5	Kohteen kuntoon liittyvät selvitykset	20
5.5.6	Lisätietoja antavat tahot	21
6	Kohteen markkinointi	21
6.1	Ilmoittelu	21
6.2	Esittely ja ostoneuvottelu	21
7	Ostotarjousmenettely	23
7.1	Yleistä	23
7.2	Tiedonantovelvollisuus ostajalle	24
7.3	Tiedonantovelvollisuus myyjälle	25
8	Kaupanteko	25
8.1	Ennen kaupantekoa	25
8.2	Kauppakirjan laatiminen	27
8.3	Kaupantekotilaisuus	27
8.4	Kaupanteon jälkeen	28
8.5	Virhe käytetyn asunnon kaupassa	28
9	Salassapitovelvollisuus	31
10	Asuntokaupan riitatapausten yleistä luonnehdintaa	31
11	Tapausten luokittelua, läpikäyntiä ja niistä tehdyt johtopäätökset	33
11.1	Asiakirjapuuotteet	33
11.1.1	Myyjän tiedonantovelvollisuus yhtiön tulevista korjauksista	33
11.1.2	Tulevat remontit ja niistä ilmoittaminen	35

11.1.3	Putkistosaneerauksesta annetut tiedot	37
11.1.4	Lattian materiaali	40
11.1.5	Myyjän tiedonantovelvollisuus kohteen korjaustarpeista	41
11.2	Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus	44
11.2.1	Kohteen laadusta annetut tiedot ja korjaustarpeet	44
11.2.2	Parketin kunnosta annetut tiedot	49
11.2.3	Tulevat salaojakorjaukset	52
11.2.4	Putkiremontista annetut tiedot	54
11.2.5	Myyjän ja välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus	56
11.3	Piilevä virhe	58
11.3.1	Kylpyhuoneen puutteet ja kosteusvauriot	58
11.3.2	Kosteusvauriot	61
11.3.3	Putkisto- ja kosteusvauriot	64
11.3.4	Perustusten kunto	68
12	Yhteenveto	72
	Lähteet	75

1 Johdanto

1.1 Työn tausta ja tavoitteet

Insinööriyön aihe on syntynyt vuonna 2010 käydessäni välittäjäkauppaa Helsingin OP-Kiinteistökeskus Oy LKV:n palveluksessa myyntineuvottelijana.

Välittäjämyynnissä hankittu käytännön työkokemus, tieto välittäjävastuusta käytetyn asunnon kuluttajakaupassa ja samaan aikaan julkisuudessa käyty keskustelu mm. asuntojen kosteusvaurioista ja "hometaloista" tarjosi varsin mielenkiintoisen lähtökohdan lähteä tutkimaan tätä välitystehtävän osa-aluetta, josta aiheutuu ongelmia niin asunnon ostajalle, myyjälle kuin kiinteistönvälittäjällekin ja miten näitä ongelmatilanteita voi välttää kaikkien osapuolten yhteiseksi eduksi.

Suomessa yli 80 % asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjien avulla (1, s. 107.) Välitysliikkeen vastuu asunto- ja kiinteistökaupassa ja sen asema kolmantena osapuolena takaavat myyjälle ja ostajalle keskimäärin paremmat mahdollisuudet saada välttämättömiä tietoja kaupan kohteesta ja kaupan päättämiseen tarvittavista seikoista.

Työn tavoitteena oli selvittää ja käydä läpi Kuluttajariitalautakuntaan vuosina 2001-2010 vietyjä asuntokauppaa koskevia valituksia ja lautakunnan tekemiä ratkaisuja ja suosituksia ja nostaa sieltä esiin nimenomaan välitysliikkeen vastuukysymyksiä käytetyn asunto-osakkeen kauppaa koskevissa tapauksissa, jotka liittyvät huoneiston tai rakennuksen korjaustarpeisiin, kosteusvaurioihin ja niistä annettuihin tietoihin.

Kiinteistönvälittäjä ei ole varsinainen kaupan osapuoli samalla tavalla kuin myyjä ja ostaja. Välitysliikkeen vastuu poikkeaa kaupan osapuolten vastuusta olennaisesti (2, s. 88), eikä sen vastuu perustu asuntokauppalakiin (834/1994), maakaareen (540/1995) tai kauppalakiin (355/1987) kuten myyjän vastuu asunto-osakkeen kaupassa.

Riitakysymyksiä tarkastellaan lainsäädäntöä ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n julkaisua Ohje hyvästä välitystavasta peilaten ja tavoitteena on pyrkiä löytämään kaupankäyntiin ja välitystehtävän hoitamiseen sellaisia menettelytapoja, joilla voitaisiin välttää esille nousseita ongelmia ja erimielisyyksiä.

1.2 Työn osa-alueet

Työ jakaantuu kolmeen eri osa-alueeseen. Ensinnäkin tarkastellaan hyvää välitystapaa eli välittäjävastuuta käytetyn asunto-osakkeen kaupassa, toisaalta kuluttajariitalautakuntaan vietyjä välittäjäkaupan riitatapauksia käytetyn asunnon kaupassa em. rajauksin sekä kolmanneksi niistä saatavaa oppia ongelmien välttämiseksi Hyvä välitystapa -ohjeisto huomioiden.

Hyvä välitystapa

2 Yleistä

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (6) 7 §:n 1. momentin mukaan välityслиikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan edut.

Lisäksi lain 9 §:n mukaan (7, s. 269) välityслиikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välityслиike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Lain 11 §:n mukaan, jos välityслиikkeellä on aihetta epäillä, että välityслиikkeen saamat tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välityслиikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto.

Laissa ei ole tarkempia määritelmiä, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Hyvä välitystapa on joustava termi ja se muotoutuu koko ajan. Siihen vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset (8, luku 1 2 §;2), viranomaisten ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö, kuten alalla noudatettava Kiinteistönvälittäjän käsikirjan (9) ohjeisto ja uudet menettelytavat ja arvostukset.

Laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta (10, s. 3), jota sovelletaan kun välityspalveluja on käyttämässä kuluttaja-asemassa olevat tahot. Tätä

ohjeistoa käydään ohessa läpi pääpiirteissään välittäjävastuun ymmärtämiseksi. Samoin tähän ohjeistoon viitataan soveltuvin osin riitatapausten tarkastelun yhteydessä.

3 Välityspalveluiden markkinointi

3.1 Kuluttajansuoja

Kuluttajille suunnattua välityspalveluiden markkinointia säännellään kuluttajansuojalaissa (11, hyödykkeiden välittäminen kuluttajille, 1 luku 1 §). Lisäksi sovelletaan asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa eli ns. hintamerkintäasetusta (10, s. 3), vaikka asuntojen myyntihintojen ilmoittamisesta säädetään erikseen (12, 1 §).

Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä (13, 2 luku 1 §). Markkinoinnissa ei myöskään saa antaa paikkaansa pitämättömiä tai harhaanjohtavia tietoja (14, s. 203)

Lähtökohtana on se, että kuluttajille on annettava oikeat ja riittävät tiedot, mikä tarkoittaa ainakin palvelun hinnan ja mahdollisesti sen tarkemman sisällön ilmoittamista. Ohjeiden mukaan hinta on ilmoitettava, kun markkinoidaan yksilöityä palvelua. Kun on kysymys pelkästään kiinteistönvälittäjän kautta myytävien kohteiden esittelystä (kohdeilmoittelu) tai imagomarkkinoinnista, ei palvelun hintaa tarvitse ilmoittaa.

Markkinointia valvovat ja ohjeita antavat kuluttaja-asiamies ja aluehallintovirasto. Mm. ”ostajat valmiina” -ilmoittelussa välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustalla todelliset kirjalliset ostotoimeksiannot asiakkailta.

3.2 Kotimyynti

Kotimyyntiä on kaikki välitysliikkeen toimiston ulkopuolella tapahtuva välityspalveluiden tarjoaminen. Kotimyynnissä on kuluttajalle annettava erityinen kotimyyntiasiakirja, käytännössä myynti- tai ostotoimeksiantosopimus. Kuluttajalla on kaksi viikkoa aikaa perua tekemänsä sopimus.

Jos välitysliikkeen edustaja kuitenkin saapuu kuluttajan kotiin tai muuhun paikkaan nimenomaan tämän pyynnöstä tekemään toimeksiantosopimuksen, ei kysymys ole kotimyynnistä.

3.3 Markkinointi kun kaupasta on sovittu

Jo myytyjen asuntojen markkinointi on kielletty. Jos välitysliike on ottanut vastaan käsirahallisen ostotarjouksen, ei välitysliike saa ottaa samasta kohteesta muuta tarjousta vastaan. Kauppa syntyy, kun myyjä hyväksyy ostotarjouksen. Tällöin ei välitysliike saa ottaa uusia ostotarjouksia vastaan eikä kohteen markkinointikaan ole enää sallittua, paitsi jos myyjä on hyväksynyt ostajan ehdollisen ostotarjouksen myös omalta osaltaan ehdollisena (eli varannut itselleen oikeuden hyväksyä muita ostotarjouksia ko. aikana).

4 Toimeksiantosopimus

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettu laki, ns. välityslaki (6, 5 §) sisältää perussäännökset toimeksiantosopimuksesta.

4.1 Sopimuksen muoto

Toimeksiantosopimus on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa.

Välitysalalla on yleisesti käytössä kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät toimeksiantosopimuslomakkeet. Sopimus koostuu erillisestä sopimusosasta ja selostusliitteestä. Käytännössä sopimus tehdään valmiille lomakkeelle, joista toinen osa jää toimeksiantajalle ja toinen välitysliikkeelle. Sopimusosan allekirjoittavat välitysliikkeen edustaja toimeksisaajana ja asunnon myyjä tai ostaja toimeksiantajana.

Välitysliike ei voi mahdollisessa kuluttaja-asiakkaan kanssa syntyvässä ristiriitatilanteessa tehokkaasti vedota suulliseen sopimukseen. Välitysliikkeen edun mukaista on sopia kaikista toimeksiantosopimuksen ehdoista kirjallisesti. Välityskohteen hintaa ja

maksuehtoja sekä vapautumista koskevien ehtojen muutoksista on syytä sopia todisteellisesti (esim. kirjallisesti), koska näyttötaakka sopimuksen sisällön muutoksista on välityslikkeellä.

4.2 Sopimuksen sisältö

Toimeksiantosopimus sisältää mm. perustiedot välitettävästä asunnosta ja myyjistä. Siinä sovitaan myös sopimuksen kestosta, välityslikkeen oikeudesta palkkioon eri tilanteissa sekä välityslikkeen oikeudesta vastaanottaa käsiraha.

Välityslikkeen edustajan tulee käydä sopimus huolellisesti läpi toimeksiantajan kanssa ja pyrkiä siten varmistumaan siitä, että toimeksiantaja ymmärtää, mihin hän on sitoutumassa.

Selostusliite on osa toimeksiantosopimusta. Sen tulee sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupan kohdetta koskevat tiedot, jotka toimeksiantaja allekirjoituksellaan vakuuttaa oikeiksi. Mikäli toimeksiantaja ei tiedä jotakin tai hän ei osaa vastata, kohtaan merkitään *ei tietoa* tai tapauskohtaisesti *kysymysmerkki*.

4.3 Sopimuksen kesto

Toimeksiantosopimuksen kestosta on aina sovittava. Lain nimenomaisen säännöksen mukaan toimeksiantosopimus voi olla kerrallaan voimassa enintään neljä kuukautta. Se voi olla voimassa joko tietyn määräajan tai vaihtoehtoisesti toistaiseksi irtisanomista edellyttävänä ilman sovittua päättymispäivää (kuitenkin enintään neljä kuukautta). Esimerkiksi kahden kuukauden jaksoissa tehty sopimus on irtisanottavissa kymmenen päivää ennen sopimusjakson päättymistä.

Välityslikkeen tulee kirjallisesti ilmoittaa vastaanottaneensa irtisanomisilmoituksen ja samalla ilmoittaa käsityksensä sopimuksen päättymisajankohdasta ja mahdollisista vaatimuksista. Myös toimeksiantajan suullisesti tekemään irtisanomisilmoitukseen välityslikkeen on syytä vastata kirjallisesti.

Neljän kuukauden määräajan kuluttua sopimusta voidaan jatkaa. Sopimus on tehtävä kirjallisesti samassa muodossa kuin alunperinkin eli puhelimitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia.

4.4 Sopimuksen irtisanominen tai purku

Välityslain mukaan toimeksiantajalla on tietyissä tilanteissa oikeus irtisanoa voimassa oleva sopimus kesken sopimuskauden riippumatta siitä, mitä sopimuksessa on irtisanomisesta sovittu. Syyt ovat odottamattomia lähinnä työ- tai perhe-elämään liittyviä olennaisia olosuhteiden muutoksia, kuten mm. toimeksiantajan sairaus, lähiomaisen kuolema tai viranomaisen toimenpide. Samoin, jos sopimus toimeksiantajasta riippumattomasta syystä muuttuu hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

Jos välitysluokituksen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Sopimusta ei saa purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Purkuoikeutta ei ole kuitenkaan sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt kohteesta tehdyn ostotarjouksen. Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa.

Välitysluokituksella ei ole oikeutta irtisanoa toimeksiantosopimusta, ellei siitä ole sovittu paitsi olennaisen sopimusrikkomuksen tapauksessa. Olennaisesta sopimusrikkomuksesta on kyse esimerkiksi silloin kun toimeksiantaja perusteettomasti estää esittelyn pitämisen tai antaa tahallisesti vääriä tietoja.

4.5 Välityspalkkio

Välitysluokituksella on aina oltava voimassaoleva toimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu palkkioon. Välityspalkkion maksaa toimeksiantaja.

Toimeksiantosopimus voi sisältää ehdon välitysluokituksen jälkipalkkio-oikeudesta tilanteessa, jossa kauppasopimus tehdään kuuden kuukauden kuluessa toimeksiantosopimuksen päättymisestä, jos välitysluokituksen toimenpiteet ovat toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana olennaisesti vaikuttaneet sopimuksen syntymiseen. Jos

välitysliike on antanut asunnosta esitteen, näyttänyt sitä ja käynyt ostoneuvotteluja asiakkaan kanssa, kysymys on olennaisesta vaikuttamisesta kaupan syntymiseen. Pelkästään esittelyssä käynti tai kohdetta koskevien tietojen antaminen ei riitä jälkipalkkio-oikeuden syntymiseen.

5 Välitysliikkeen vastuu ja välitystehtävän hoitaminen

Välitysliikkeen vastuu perustuu välitysliikkeen ja sen toimeksiantajan väliseen toimeksiantosopimukseen ja sen veloitteiden laiminlyömiseen, välityslain mukaisten velvollisuuksien laiminlyömiseen tai hyvän välitystavan vastaiseen toimintaan (2, s. 88).

Kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu tuottamukseen eli välittäjä on korvausvastuussa vain ellei hän ole menetellyt kaikkea tehtävässä edellytettävää huolellisuutta noudattaen tai jos hän on tahallaan aiheuttanut vahingon (13, s. 104). Ellei välittäjän toiminnassa ole virhettä, ei myöskään korvausvastuuta ole. Tavallisesti kiinteistönvälittäjän vastuu liittyy selonotto- tai tiedonantovelvollisuuksien laiminlyöntiin (1, s. 108.)

Kiinteistönvälittäjän vastuu ei ole aina perusteeltaan tai laajuudeltaan sama kuin myyjän vastuu. Kun myyjältä vaaditaan hinnanalennusta tai kaupan purkua, välittäjän mahdollinen vastuu on sopimus- tai vahingonkorvausvastuuta (1, s. 107.) Välittäjän korvausvastuu saattaa syntyä, vaikka kauppahintaa ei alennettaisikaan. Vastaavasti myyjälle voi jäädä vastuu kauppahinnan alennuksesta, vaikka välittäjä ei ole vahingonkorvausvastuussa.

Välittäjä ei voi joutua vastuuseen seikoista, joihin ei voi vaikuttaa, kuten esimerkiksi siitä, että myyjä vie asunnosta sellaisia laitteita, joiden ostaja oletti kuuluvan kauppaan.

5.1 Huolellisuusvelvollisuus

Välityslain 7 §:n mukaan välityслиikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut eli välityслиikkeen tulee valvoa molempien osapuolten etua. Tämän vuoksi välityслиikkeen on esim. annettava kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista.

Välityслиikkeen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei nimenomaan toisin sovita. Välityслиikkeellä on siis toimimisvelvollisuus.

5.2 Asiakkaan tunnistaminen

Välityслиikkeen on aina ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä tunnistettava asiakkaansa todentamalla hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta. Tunnistamistiedot tulee säilyttää luotettavasti.

Oikeushenkilön (yhteisö tai säätiö) henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla, joita ovat mm. kaupparekisteriote sekä vastaava ote julkisesta rekisteristä.

5.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

5.3.1 Yleistä

Välityслиikkeellä on välityslain 8 §:n perusteella tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle. Kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen, on annettava ennen sopimuksen tekoa. Tällaisia seikkoja ovat mm. toteutuneisiin kauppoihin perustuva hinta-arvio, arvio myyntiajasta ja selvitys luovutusvoittoverotuksesta.

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityisosaamista vaativia esim. rakennusteknisiä ongelmia, on riittävää, että välityслиike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen, jolloin tämä voi itse asiantuntijan avustuksella hankkia tarvittavan selvityksen.

5.3.2 Hinta-arvio

Hinta on arvioitava realistisesti. Tavoitteena tulee olla sellainen hinta-arvio, joka kaupan kohteesta on mahdollista saavuttaa. Hyvän välitystavan mukaista ei ole arvioida kohteen hintaa korkeammaksi kuin sen todennäköinen markkinahinta on vain, jotta välityslieki saisi toimeksiannon hoitaakseen.

5.3.3 Arvioitu myyntiaika

Myyntiaika on arvioitava realistisesti, ja se voidaan tehdä toteutuneiden kauppahintatilastojen perusteella.

5.3.4 Veroseuraamukset

Kaupan kohteen myynnistä aiheutuvat luovutusvoittoveron seuraamukset voivat olla merkittäviä sen suhteen, tehdäänkö toimeksiantosopimus vai lykätäänkö myyntiä johonkin myöhäisempään ajankohtaan. Verotuksellisesti järkevä myynti voi edellyttää myös muiden oikeustoimien, esim. osituksen tekemistä. Tällöin asiakasta on kehotettava kääntymään asiantuntijan puoleen.

KRIL 3505/81/06, 14.1.2008: Kuluttaja myi eteenpäin lahjana saamansa osuutensa kiinteistöstä ennen yhden vuoden omistusaikaa, mikä johti veroseuraamuksiin.

Välitysliekin tulee kiinnittää erityistä huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin:

- Myyjän omistus-/asumisajan alkaminen ja päättyminen
- Toimeksiantajana on kuolinpesä
- Leski omistaa kohteen yksin
- Vainaja on omistanut kohteen yksin
- Puolisot ovat omistaneet kohteen yhdessä.

Jos verovelvollinen myy sellaisen asunnon, jota hän on omistusaikanaan käyttänyt yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana asuntonaan, ei sen myynnistä saatu voitto ole veronalaista tuloa.

Välittäjän velvollisuuksiin kuuluu antaa oikea tieto luovutusvoittoveron määräytymisen perusteista (15, s. 38). KRIL 3189/81/06, 7.1.2008: Välittäjän ammattitaitoon kuuluu tietää normaalit asunnon ja kiinteistökaupassa sovellettavat verotussäännökset, mutta varsinainen verosuunnittelu ei kuulu välittäjän tehtäviin. Välitysliikkeen on myös oma-aloitteisesti selvitettävä veroseuraamukset, paitsi mikäli välittäjä ei saa toimeksiantajalta riittäviä tietoja seuraamusten arvioimiseksi.

5.3.5 Myyjästä tarkistettavat tiedot

Välitysliikkeen on ennen kohteen markkinoinnin aloittamista selvitettävä toimeksiantajan oikeus myydä kohde. Selonottovelvollisuutensa perusteella välitysliikkeen tulee hankkia tarvittavat tiedot kaupan kohteesta ja myyjistä. Kaikkien myyjien/omistajien on allekirjoitettava toimeksiantosopimus joko itse tai valtuuttamansa henkilön välityksellä. Valtuutusta käytettäessä on aina saatava asianmukainen, kirjallinen ja yksilöity valtakirja.

Mikäli kaupan kohteena on puolisojen yhteisenä kotina käytetty kohde, tarvitaan kauppaan myös ei-omistavan puolison suostumus. Puolison suostumus on syytä ottaa jo toimeksiantosopimukseen.

Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti sekä perillisistä virkatodistukset. Välitysliikkeen tulisi kuitenkin aina kuin se on mahdollista, pyrkiä hankkimaan sellainen perukirja, jossa on maistraatin rekisterimerkintä vahvistetusta osakasluettelosta.

Maistraatin vahvistamaa perukirjan osakasluetteloa pidetään riittävänä selvityksenä pesän osakkaista kun haetaan viranomaiselta oikeuden kirjaamista. Jos vahvistettu perukirja on hankittu, eivät sukuselvitys ja virkatodistukset ole tarpeellisia.

Lisäksi kuolinpesän ollessa toimeksiantajana voi olla tarpeen saada enemmänkin asiaa selvittäviä asiakirjoja, kuten testamentti ja avioehtosopimus sekä mahdollinen osituskirja.

Kiinteistön osalta on suositeltavaa ohjata kuolinpesä hakemaan kiinteistölle selvennyslainhuuto, koska se helpottaa toimeksiannon suorittamista. Huoneiston osalta isännöitsijäntodistuksesta tulee tarkistaa, onko osakeluetteloon tehty kuolemantapauksen johdosta mitään merkintöjä.

Jos myyjäpuolella on alaikäinen tai edunvalvonnassa oleva henkilö, välitysliikkeen on selvitettävä edunvalvojan henkilöllisyys ja tunnistettava hänet sekä todettava edunvalvontasuhteen olemassaolo. Välitysliikkeen on selvitettävä maistraatin vahvistaman edunvalvontavaltuutuksen olemassaolo siinä tapauksessa, että välitysliikkeelle esitetään edunvalvontavaltakirja.

Vaikka henkilö ei ole edunvalvonnassa, hän saattaa olla tosiasiallisesti oikeustoimikelvoton esim. dementian tai humalatilan vuoksi. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä toimeksiantajan oikeustoimikelpoisuutta, välitysliikkeen on soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä oikeustoimikelpoisuuden olemassaolo.

Jos myyjänä on yritys tai yhdistys, on niistä hankittava asianmukaiset rekisteriotteet. Yhtiöstä hankitaan ainakin kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys ja yhdistyksestä yhdistysrekisterinote ja yhdistyksen säännöt. Näistä asiakirjoista tarkistetaan lähinnä nimenkirjoitusoikeudet ja mahdolliset päätöksentekotavat.

5.3.6 Muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat

Välitysliikkeen on tarvittaessa kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kosteusmittaus, kuntotarkastus tai pinta-alamittaus ennen myynnin aloittamista. Kohteen kuntoon liittyvissä selvityksissä toimeksiantajana tulee lähtökohtaisesti olla myyjä tai ostaja taikka molemmat yhdessä. Mikäli välitysliike on toimeksiantajana, on sen muistettava, että välitysliike on vastuussa kuntotarkastajan toiminnasta kaupan osapuoliin nähden. (Ks. luku 5.5.5 Kohteen kuntoon liittyvät selvitykset)

5.3.7 Asunnon stailaus

Kodin stailaus tarkoittaa sitä, että ennen asunnon myyntiä se tehdään ostajalle mahdollisimman houkuttelevaksi. Silloin voi olla kyse kevyestä pintaremontista, raikkaan, neutraalin vaikutelman luomisesta tai asunnon ilmeen ajanmukaistamisesta ja

kohentamisesta (16, s. 8). Tutkimusten mukaan kodin stailaaminen nostaa asunnon arvoa viidestä kymmeneen prosenttia. Laajamittaiseen siistimiseen voi liittyä kuitenkin piirteitä, jotka tekevät toiminnasta hyvän välitystavan vastaisia. Kiellettyä voidaan pitää asunnon stailaamista siinä tarkoituksessa, että välitettävän kohteen virheitä saataisiin piiloteltua tai vähäteltyä. Ostajaehdokasta ei saa stailauksella tietoisesti pyrkiä johtamaan harhaan.

5.4 Kohteen avainten säilytys

Välitysliikkeen on säilytettävä myytävän kohteen avaimia huolellisesti siten, etteivät ne joudu ulkopuolisten käsiin.

5.5 Kohteen selvittäminen

Kohteen selvittämiseksi välitysliikkeen tulee suorittaa kohteessa katselmus, haastatella toimeksiantajaa ja hankkia kohdetta selvittävät asiakirjat. Lisäksi tulee suorittaa näin saatujen tietojen vertailu (10, s. 15).

5.5.1 Myyjän haastattelu

Välitysliikkeen on käytettävä toimeksiantoa tehdessään toimeksiantosopimusta, joka sisältää toimeksiantajan allekirjoittaman selostusliitteen tai vastaavanlaisen luettelon kohteen ominaisuuksista. Selostusliitteen avulla käydään läpi kaikki kohteen tiedot sekä ostajan ostopäätökseen vaikuttavat seikat. Välitysliikkeen tulee aina selvittää toimeksiantajalle, minkälaisista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista hänen tulee kertoa toimeksiantosopimusta tehtäessä. Lisäksi toimeksiantajalle tulee selvittää tietojen antamisen merkitys.

Välitysliikkeen tulee mm. selvittää toimeksiantajalta, onko kohteessa ollut vesivahinkoja, kosteusvaurioita, home- tai sieniongelmia tai muita erityisiä vikoja tai puutteita. Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että hänen tulee kertoa kaikki tiedossaan olevat kaupan kohteessa tapahtuneet kosteus- tai muut vauriot siinäkin tapauksessa, että ne on korjattu. Tällaisten vaurioiden osalta välitysliikkeen tulee myös mahdollisuuksien mukaan selvittää, onko asuntoyhtiölle ilmoitettu kosteus- tai muista vaurioista ja korjauksista ja kuka on suorittanut

korjaukset. Välitysliikkeen on korostettava toimeksiantajalle, että hänen on syytä oman etunsa mukaisesti kertoa ennalta kohteessa havaitsemistaan vioista tai puutteista, joilla voi olla vaikutusta ostajan ostopäätöksen tekemiseen.

5.5.2 Katselmus ja hankittavat asiakirjat

Asunto-osakkeen osalta välitysliikkeen on tutustuttava sekä osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin (mm. kellari-/ullakotiloihin) että taloyhtiön välittömässä hallinnassa oleviin yhteisiin tiloihin (kuten sauna- ja pesutiloihin). Katselmuksessa on pyrittävä havaitsemaan sellaiset seikat, jotka voivat vaikuttaa ostajan päätökseen tehdä tarjous.

Kiinteistön katselmuksessa välitysliikkeen on tutustuttava sekä kiinteistön alueeseen että kaikkiin kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin. Rakennuksissa on tutustuttava kaikkiin niihin tiloihin, joihin on esteetön pääsy. Välitysliikkeen tulee selvittää kiinteistön rajojen sijainti mahdollisuuksien mukaan. Mikäli jotain rajapyykkiä ei löydy, asiasta on selkeästi kerrottava ostajalle. Tällaisessa tilanteessa tulee kertoa ostajalle, että asia on selvitettävissä viranomaisten toimesta tehtävällä rajankäynnillä, ja siitä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittava erikseen.

Välitysliikkeen ei edellytetä suorittavan myytävässä kohteessa teknisiä toimenpiteitä, esim. kuntotarkastuksia tai kosteusmittauksia, mutta niiden teettämisen mahdollisuudesta tulee tarvittaessa kertoa.

Välitysliikkeen tulee ennen markkinoinnin aloittamista hankkia asunto-osakkeesta ainakin seuraavat asiakirjat ja perehtyä niihin:

1. Isännöitsijäntodistus

Välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi isännöitsijäntodistus, mikä saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina hankittava kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus tai tarkistettava luotettavasti tietojen ajantasaisuus (huom. muutokset vuodenvaihteessa ja kevään yhtiökokouksen tekemät päätökset)

Asunto-osakeyhtiöasetuksen 3 §:n mukaan isännöitsijäntodistuksessa on mainittava ainakin seuraavat tiedot:

2) asunto-osakeyhtiön taloudellisen tilan selvittämiseksi todistukseen on merkittävä tai sen liitteessä esitettävä:

a) viimeksi laadittu tuloslaskelma tai tase sekä pyydettyäessä yhtiöjärjestys, toimintakertomus ja viimeksi hyväksytty talousarvio;
e) yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset taikka yhtiön vastattaviksi tulevat velvoitteet;

16) tiedot sellaisista hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevista muista yhtiötä koskevista seikoista, jotka olennaisesti voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan.

Välitysliikkeen tulee varmistaa isännöitsijäntodistuksesta, että myyjä on merkitty asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon osakkeiden omistajaksi. Mikäli näin ei ole, tulee myyjästä hankkia asianmukainen selvitys. Samalla kannattaa tarkistaa, ettei yhtiövastikkeita ole maksamatta. Uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista kolmen kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä (17, s. 34).

Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa isännöitsijäntodistuksessa oleviin tietoihin. Mikäli välitysliike on saanut ristiriitaisia tietoja, taikka jos sillä on erityistä aihetta epäillä, välitysliikkeen on oltava yhteydessä isännöitsijään ja tiedusteltava tilanteesta.

2. Selvitys omistusoikeudesta

Välitysliikkeellä tulee olla asiakirja, joka osoittaa toimeksiantajan omistusoikeuden. Jos toimeksiantajaa ei ole merkitty as.oy:n osakeluetteloon osakkeiden omistajaksi, tulee välitysliikkeellä olla kopio asiakirjasta (esim. kauppakirja, testamentti, ositus- tai perinnönjakokirja) josta ilmenee toimeksiantajan omistusoikeus. Tällaisessa tapauksessa on suositeltavaa, että toimeksiantaja ilmoittaa saannosta taloyhtiölle, jolloin hänen omistuksensa näkyy isännöitsijäntodistuksesta.

Välitysliikkeen tulee tarkistaa, että osakekirjassa on siirtomerkintä toimeksiantajalle. Jos isännöitsijäntodistukseen merkitty omistaja on toimeksiantajana, ennen viimeistä

merkintää mahdollisesti puuttuvilla välisaannoilla ei ole merkitystä eikä niitä koskevia siirtomerkintöjä tarvitse jälkikäteen tehdä.

Jos osakekirjassa ei ole siirtomerkintää toimeksiantajalle, välitysliikkeen tulee pyrkiä hankkimaan siirtomerkintä(t). Jos niitä ei voida saada, se ei välttämättä estä myyntiä, jos saannon asianmukaisuus pystytään muulla tavalla riidattomasti osoittamaan.

3. Puolison suostumus

Mikäli välitettävänä kohteena on toimeksiantajan yksin omistama huoneisto, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi aviopuolisoiden yhteisenä kotina, hän tarvitsee kauppaan aviopuolison suostumuksen.

Mikäli avioero on tullut vireille 1.1.1988 jälkeen, puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen myyntiin tarvitaan toisen puolison suostumus. Mainittu suostumus tarvitaan, kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu riippumatta siitä onko omaisuus avio-oikeuden alaista tai siitä vapaata. Avopuolison suostumusta ei tarvita.

4. Lesken suostumus

Mikäli välitettävänä kohteena on yksin kuolleen puolison nimissä ollut huoneisto, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina, tarvitaan kauppaan lesken kirjallinen suostumus. Suostumus vaaditaan, kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu.

5. Perillisten suostumus

Jos välitettävänä kohteena on yksin lesken nimissä oleva huoneisto, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina, kauppaan tarvitaan ensin kuolleen puolison perillisten ja yhteistestamentinsaajien kirjallinen suostumus. Suostumus vaaditaan, jos puoliso on kuollut 1.1.1988 jälkeen. Suostumus vaaditaan kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu.

6. PTS (pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma)

Uuden, isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen (12.5.2010/365) 5 §:n mukaan isännöitsijäntodistukseen on merkittävä selvitys yhtiön rakennusten kunnossapitotarpeesta. Ks. myös asunto-osakeyhtiölaki (18, 4 luku 2 §). Taloyhtiön hallituksen tulee esittää yhtiökokouksen päätettäväksi yhtiön korjaussuunnitelma, jossa olisi hyvä arvioida korjaustarpeita useamman vuoden päähän. Välitysliikkeen olisi syytä hankkia ko. asiakirja.

7. Tilinpäätösasiakirjat ja talousarvio

Välitysliikkeen on hankittava viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus) ja yhtiön talousarvio, jos sellainen on laadittu. Välitysliikkeen tulee tutustua asiakirjoihin ja verrata niistä ilmeneviä tietoja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin sekä isännöitsijäntodistuksesta ja sen liitteistä ilmeneviin tietoihin. Jos toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen vahvistetaan uusi tilinpäätös, välitysliikkeen on hankittava se.

8. Yhtiöjärjestys

Välitysliikkeen on hankittava yhtiöjärjestys ja verrattava siitä ilmeneviä tietoja toimeksiantajan antamiin tietoihin ja kohteesta havaittaviin seikkoihin.

Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää huomiota mahdolliseen lunastuslausekkeeseen ja kertoa sen merkityksestä kaupan osapuolille.

Välitysliikkeen tulee myös selvittää yhtiöjärjestyksestä, mitä osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välisestä kunnossapitovastuun jakautumisesta on määrätty. Mikäli se poikkeaa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuusta, on tästä ja sen merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille.

Mikäli piha-alueet, autokatokset tai muut vastaavat tilat eivät ole yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajien hallinnassa, välitysliikkeen on kerrottava tästä ja sen merkityksestä kaupan osapuolille.

9. Muut sopimukset

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta muut yhtiössä mahdollisesti laaditut osakassopimukset tai osakkaiden suostumuksin omaksutut käytännöt, joiden johdosta menetellään joltain osin yhtiöjärjestyksestä poikkeavasti.

Välitysliikkeen tulee kiinnittää kaupan osapuolten huomiota myös siihen, että yhtiökokous on voinut tehdä muitakin yhtiöjärjestyksestä poikkeavia päätöksiä, taikka sellaisia päätöksiä, jotka eivät poikkea yhtiöjärjestyksestä, eivätkä ilmene yhtiöjärjestyksestä.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä kaupan osapuolten huomiota tällaisista muista sopimuksista ja käytännöistä mahdollisesti aiheutuviin ongelmiin.

10. Huoneiston pohjapiirros

Välitysliikkeen tulee hankkia huoneiston pohjapiirros. Tavanomaisesti se saadaan pyynnöstä isännöitsijältä, hallituksen puheenjohtajalta tai rakennusvalvontaviranomaisilta. Mikäli sitä ei em. tahoilta saada, tulee sellainen tehdä. Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako.

11. Kaavoitustiedot

Välitysliikkeen tulee lähtökohtaisesti aina selvittää asuntoa koskevan alueen kaavoitustilanne. Mikäli alueella on vahvistettu asemakaava eikä kaavamuutoksia ole vireillä, riittää valmiiksi rakennetuilla alueilla pelkkä tieto kaavasta sekä kaavoitusviranomaisesta. Jos kyse on osittain rakentamattomasta alueesta, välitysliikkeen tulee antaa tieto kaavan vaikutuksista ja hankkia kaavaote sekä selvittää niiden merkitys kaupan osapuolille. Välitysliikkeen tulee myös kertoa vireillä olevasta kaavamuutoksesta, voimassaolevan kaavan vastaisesta rakennuskannasta sekä käyttämättömästä rakennusoikeudesta, mikäli edellä mainituilla tiedoilla olisi vaikutusta ostopäätöksen kannalta.

12. Huoneenvuokrasopimus

Jos huoneisto on vuokrattuna, tulee välitysliikkeen pyytää vuokrasopimus ja antaa ostajalle tieto sen sisällöstä sekä selvittää vuokravakuuden sijainti. Välitysliikkeen tulee

lisäksi selvittää myydäänkö huoneisto vuokrattuna vai vapaana. Samoin on selvitettävä, onko vuokralainen irtisanottu vuokratusta huoneistosta huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla ja milloin vuokrasopimus päättyy.

Välitysliikkeen on syytä muistaa, että tehdystä irtisanomisesta huolimatta, on mahdollista, että huoneisto ei vapaudu irtisanomisajan päättyessä.

13. Panttausta koskevat tiedot

Jos osakekirjat ovat pantattuina luottojen vakuudeksi, tulee välitysliikkeen selvittää panttivastuiden määrä. Välitysliikkeen tulee lisäksi ennen kauppaa selvittää kenen hallussa osakekirja on ja millä ehdoilla se on vapautettavissa panttivastuista.

Jos osakekirja ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistaa, että osakekirja on toimeksiantajan hallussa ja että hänellä on kaupanteossa oikeus se siirtää.

14. Energia- ja kuntotodistukset

Jos taloyhtiöstä on olemassa energiatodistus tai kuntotodistus, tulee välitysliikkeen sellainen hankkia. Lisäksi tulee hankkia muut mahdolliset asiakirjat, joiden tarve ilmenee selvittelyn edetessä.

15. Erytinen selonottovelvollisuus

Mikäli välitysliikkeellä on myyjän haastattelun, katselmuksen ja asiakirjojen hankkimisen jälkeen joiltakin osin aihetta epäillä saamiensa tietojen paikkansapitävyyttä, on hänen selvitettävä annettujen tietojen todenperäisyys, mikäli mahdollista. Jos tieto osoittautuu virheelliseksi, se on oikaistava ennen kuin ostaja päättää ostotarjouksen tekemisestä. Mikäli tietojen todenperäisyyttä ei pystytä ilman kohtuutonta vaivaa selvittämään, asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava kaupan osapuolille.

5.5.3 Pinta-alan selvittäminen ja kohteessa tehdyt muutostyöt

Pinta-alan selvittäminen

Asuntomarkkinointiasetuksen (13, 2 §) mukaan välitysliikkeen on markkinoinnissaan ilmoitettava asunnon pinta-ala eriteltynä asuintiloihin ja muihin tiloihin.

Asuintilojen pinta-alan laskemiseen voidaan soveltaa SFS 5139 standardin mukaista huoneistoalan laskemisjärjestelmää (KH-ohjekortti XO-00085). Ennen 1.1.1992 perustetussa asunto-osakeyhtiössä yhtiöjärjestyksessä ilmoitetut pinta-alat eivät välttämättä vastaa ko. standardin huoneistoalaa. Mikäli välitysliike epäilee asuintilojen pinta-alaa, tulee toimeksiantajalle jo toimeksiantoa tehtäessä suositella, että kohteessa suoritetaan pinta-alan tarkistusmittaus.

Jos huoneiston pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus.

Kohteessa tehdyt muutostyöt

Jos asiakirjasta tai muutoin ilmenee, että kaupan kohteessa on osakkaan tai jonkun muun toimesta tehty muutostöitä, tulee selvittää kuka ne on tehnyt, onko niistä ilmoitettu yhtiölle ja onko niihin haettu tarvittava lupa. Välitysliikkeen on tällöin selvittävä toimeksiantajalta tarkemmin, miltä osin muutostöitä on tehty, onko esim. tietyt tilat uusittu kokonaan vai osittain.

Jos välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa, asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava sekä toimeksiantajalle että ostajalle. Mikäli lupa on haettu, välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei yhtiö siitä huolimatta vastaa muutosten aiheuttamista lisäkustannuksista, joita mahdollisesti aiheutuu siitä, että osakas on toteuttanut huoneistossa muutoksia.

Mikäli toimeksiantoa hoidettaessa on ilmennyt, että kohteessa on tehty rakenteisiin mahdollisesti vaikuttaneita korjaus- tai muutostöitä eikä siitä saada asiakirjaselvitystä (esim. urakkasopimus tms.), välitysliikkeellä on ammattitaitonsa perusteella velvollisuus kertoa asiasta ja sen merkityksestä kaupan osapuolille (vahingonkorvausvastuu on muutostyön tekijällä eli joko osakkaalla itsellään, jolloin kotivakuutuksen vastuu- vakuutus korvaa vahingot tai työn tehneellä urakoitsijalla).

Asetuksen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 8 §:n mukaan myyntiesitteessä on mainittava yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista.

5.5.4 Pienet asunto-osakeyhtiöt

Pienissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa on enintään neljä huoneistoa, välitysliikkeen tulee hankkia edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi yhtiön omistamasta kiinteistöstä lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote sekä selvitettävä kenen hallussa panttikirjat ovat.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta yhtiön omistusjärjestelyihin. Jos yhtiö ei omista maapohjaa, kauppa on turvallinen vain jos yhtiöllä on riittävän pitkä vuokraoikeus maahan ja se on kirjattu kiinteistöön parhaalle etusijalle.

Jos yhtiön rakennuksessa on tehty muutostöitä, välitysliikkeen tulee selvittää niiden luvanvaraisuus (onko tarvittavat luvat haettu ja saatu, onko muutokset hyväksytyt lopputarkastuksessa).

Myös yhtiön taloudellinen tila on selvitettävä. Jos tilinpäätösasiakirjoja ei ole saatavissa, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hoitamaan asia kuntoon sekä kertoa hoitamatta jättämisestä aiheutuvista riskeistä.

Välitysliikkeen on myös kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko hallinta-alueet määritelty yhtiöjärjestyksessä ja mitä kunnossapitovastuun jakautumisesta on yhtiöjärjestyksessä määrätty.

5.5.5 Kohteen kuntoon liittyvät selvitykset

Välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa kuntotarkastus. Toimeksiantaja kuitenkin päättää tehdäänkö se. Samoin ostajalle tulee kertoa mahdollisuudesta teettää kuntotarkastus kohteessa myyjän suostumuksella.

Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike – tilanteessa, jossa kohteeseen on tarpeen teettää kuntotarkastus – suosittelee, että kuntotarkastus tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen KH-kortistojen mukaan (KH 90-00393 tilaajan ohje, KH 90-00394 suoritusohje ja KH 90023 tilaussopimus).

Välitysliikkeen on kiinnitettävä myyjän huomiota siihen, että kuntotarkastusraportti ei välttämättä poista myyjän vastuuta kaikista vioista.

Mikäli kohteesta tehdyssä ostotarjouksessa on sovittu kuntotarkastuksesta, tulee välitysliikkeen edustajan huolehtia sen järjestämisestä ja oltava paikalla tarkastuksessa mahdollisuuksien mukaan. Välitysliikkeen on huolellisesti tutustuttava kuntotarkastusraporttiin ja käytävä se tarvittavilta osin läpi toimeksiantajan kanssa. Kuntotarkastusraportissa esiin tulleet seikat on huomioitava esitettä ja kauppakirjaa laadittaessa. Lisäksi on varmistettava, että osapuolet ovat saaneet kuntotarkastusraportin tutustuttavakseen riittävän ajoissa (ks. kohta tiedonantovelvollisuus).

Asuntokaupan kuntotarkastus on pääasiassa aistinvaraisilla havainnoilla rakennetta rikkomattomin menetelmin tehty rakennusteknisen kunnan arviointi. Apuvälineenä käytetään teknisiä mittalaitteita.

Välitysliikkeen on tunnettava mm. seuraavat rakennuksen kuntoa selvittävät menetelmät ja termit:

Kosteuskartoitus, jolla tutkitaan mahdollisen yksittäisen vaurion tai ongelman syytä ja laajuutta mittaamalla rakenteiden kosteutta pintamittauksin rakenteita rikkomatta.

Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnan tutkimus, joka perustuu silmämääräiseen havainnointiin rakenteita rikkomatta.

Kuntotutkimus on kuntoarviota tarkempi tutkimus, jossa perehdytään jonkin rakennuksen osan kuntoon rakenteita rikkovien tai muiden silmämääräisesti tarkempien menetelmien avulla.

5.5.6 Lisätietoja antavat tahot

Mikäli välityslikkeellä on myyjän haastattelun, katselmuksen ja asiakirjojen hankkimisen jälkeen joiltakin osin aihetta epäillä saamiensa tietojen paikkansapitävyyttä, on hänen selvitettävä annettujen tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus). Välityslikkeen on oltava tarvittaessa yhteydessä mm. seuraaviin tahoihin:

- kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- asianomaisen kunnan viranomainen (tietoja palveluista, vesi- ja viemärinti-sekä kaavoitusasiat)
- maanmittauslaitos
- maistraatti
- kaupparekisteriviranomainen
- ulosottoviranomainen
- pankki (vakuusasiat)
- sähkölaitos (liittymän hinta tms.).

6 Kohteen markkinointi

Välityslikkeen tulee kohdetta markkinoidessaan ilmoittelussa ja esittelyssä kertoa asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot kohteesta (13, 2 §).

6.1 Ilmoittelu

Ilmoittelulla tarkoitetaan lehti-ilmoittelua, toimiston ikkunailmoittelua, suoramarkkinointijakelua ja netti-ilmoittelua.

6.2 Esittely ja ostoneuvottelu

Esittelyllä tarkoitetaan tilaisuutta, jossa asunnosta kiinnostunut pyytää lisätietoja kohteesta. Tämä voi tapahtua välitysliikkeen toimistossa tai välityskohteessa. Esittelyssä on oltava ostajien saatavilla asuntomarkkinointiasetuksessa ja välityslaissa määritellyt asiakirjat ja muu selvitys. Välitysliikkeen tulee myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkitys.

Välitysliikkeen on huomioitava, että kohteesta internetsivuilla annettavat tiedot eivät sellaisenaan muodosta esitettä. Internetsivuilla on selkeästi kerrottava, onko kyse esitteestä vai muusta tiedonannosta.

Välitysliikkeen tulee esittelyn osalta huomioida seuraavat asiat:

1. Esillä olevat asiakirjat

- Esite
 - esitteen sisällön tulee olla asuntomarkkinointiasetuksen mukainen
- Yhtiöjärjestys
- Yhtiön tilinpäätösasiakirjat
- Isännöitsijäntodistus (suositeltava)
- Asunnon pohjapiirros
- Malli sopimuksista, jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia.

2. Välitysliikkeen valvontavelvollisuus

Välitysliikkeen on huolehdittava esittelyssä olevan kohteen valvonnasta siten, ettei asunnossa rikota tai sieltä varasteta mitään. Välitysliike on vastuussa toimeksiantajalle, mikäli se laiminlyö valvonnan.

3. Kohteen esittelijä

Myytävää kohdetta saa esitellä välitysliikkeessä työskentelevät henkilöt siten, kuin toimeksiantajan kanssa on sovittu. Pankin toimihenkilö ei saa suorittaa myytävien kohteiden esittelyä kiinteistönvälittäjän lukuun.

4. Tutustuminen muihin tiloihin

Yleisesittelyssä ei ole tarpeen esitellä ilman erityistä syytä kellaria, ullakkoa tms. tilaa. Ostajalle on kuitenkin tarjottava mahdollisuus tutustua tällaisiin tiloihin ennen ostopäätöksen tekemistä.

5. Kohteen rajojen näyttäminen

Jos myytävän kohteen rajat poikkeavat luonnollisista rajoista, välitysliikkeen on näytettävä rajojen oikea sijainti. Jos esim. piha-aluetta rajaava orapihlaja-aita ei sijaitse myytävän kohteen rajalla, on välitysliikkeen kiinnitettävä kaupan osapuolten huomiota asiaan.

6. Vuokrattu kohde

Mikäli myyntitoimeksiannon kohteena oleva asunto on vuokrattuna, esittelystä tulee sopia etukäteen nykyisen asukkaan kanssa sen mukaisesti, mitä hyvästä vuokratavasta annettu ohje edellyttää.

7 Ostotarjousmenettely

7.1 Yleistä

Välitysliikkeen velvollisuutena on kertoa sekä toimeksiantajalle että ostotarjouksen tekijälle ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolien edut. Tällaisia asioita ovat mm. käsirahan menettämismahdollisuus ja vakiokorvauksen konkretisoitumisen mahdollisuus. Mikäli välitysliike laiminlyö velvollisuutensa, saattaa se joutua vahingonkorvausvastuuseen (10, s. 33).

Jos välitysliikkeellä ei ole kohteesta käsirahallista ostotarjousta, välitysliikkeen tulee kertoa uudelle ostajaehdokkaalle jo saamastaan aikaisemmasta vielä avoinna olevasta

tarjouksesta. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta, mutta on kuitenkin oikeus kertoa aiemman tarjouksen rahamäärä tai muita ehtoja.

Välitysliikkeen on laadittava ostotarjoukseen liittyvät ehdot hyvän kauppatavan mukaisesti. Hyvä välitystapa edellyttää, että kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen ja niiden hyväksymiset tehdään kirjallisesti, mikäli olosuhteet eivät aiheuta kirjallisen asiakirjan laatimiselle kohtuutonta hankaluutta.

7.2 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Ostajalle on annettava kaikki ne tiedot, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Välitysliikkeen on mm. huolehdittava, että ostaja on saanut edellä kerrotun mukaisen esitteen. Välitysliikkeen on tarvittaessa selvitettävä ostajalle hänelle esitettyjen tietojen keskeinen merkitys.

Välitysliikkeen on esim. kerrottava ostajalle tiedossaan olevasta myyjän velkajärjestelystä. Jos on syytä epäillä toimeksiantajan maksukyvyttömyyttä, välitysliikkeen tulee pyytää ulosottoviranomaiselta toimeksiantajaa koskeva todistus ulosotto-rekisteristä. Mikäli selvityksessä saadaan tieto myyjän maksukyvyttömyydestä, asiasta on kerrottava ostajalle. Tiedot on annettava ennen sitovan ostotarjouksen tekemistä.

Ostajalle on kerrottava myös kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä mahdollisesta ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudesta.

Jos välitysliike saa välitystehtävää hoitaessaan tiedon kaupan kohteeseen liittyvistä asumista haittaavista häiriötekijöistä, välitysliikkeen on kerrottava niistä ostajalle.

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityisosaamista vaativia rakennusteknisiä ongelmia, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa ostajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen, jolloin tämä voi asiantuntijan avustuksella hankkia tarvittavan selvityksen.

Kohteesta laadittu kuntotarkastusraportti on toimitettava ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä. Lisäksi tulee painottaa, että ostaja (ja myyjä) perehtyvät raportin huolellisesti.

Mikäli ostotarjouksen ehtona on kuntotarkastus, tarjoukseen tulee merkitä, kuka maksaa tarkastuksen ja mihin mennessä tarkastus on tehtävä.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä ostajan huomio rakennuksen ikään ja tehtyihin peruskorjauksiin (julkisivu, katon uusiminen, putkistoremontti, jne.), ellei kohteesta saada voimassa olevan KH-kortin edellyttämiä tietoja sisältävää isännöitsijäntodistusta liitteineen.

Lunastuslauseke

Mikäli kaupan kohteena olevat asunto-osakkeet voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla. Välitysliikkeen on kehotettava ostajaa selvittämään lunastuksen tarkat menettelytavat isännöitsijältä.

7.3 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle, jos välitysliikkeen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa tai jos palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan esim. silloin, kun toimeksiantajan vastapuoli kuuluu välitysliikkeen palveluksessa olevan henkilön lähipiiriin (sukulaiset tai muulla tavalla läheinen henkilö kuten ystävä).

Jos välitysliike saa aiheen epäillä, ettei ostajaehdokaas kykene maksamaan kauppahintaa, siitä on kerrottava myyjälle.

Välitysliikkeen tulee kertoa myös kaikista muista toimeksiannon hoidon aikana esiin tulleista seikoista, joilla voi olla merkitystä kaupan ehtojen kannalta.

8 Kaupanteko

8.1 Ennen kaupantekoa

Välitysliikkeen on varmistettava ennen kaupantekoa isännöitsijäntodistuksessa olevien keskeisten tietojen ajantasaisuus. Tällaisia tietoja ovat mm. tieto omistajasta, vastike-
rästeistä, yhtiökokouspäätöksistä ja yllättävistä korjaustarpeista (10, s. 36).

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen tulee pyrkiä tarkistamaan isännöitsijältä lainaosuuden suuruus kaupantekohetkelle hankkimalla siitä kirjallinen selvitys. Mikäli selvitystä ei ole saatavilla tai se ei ole tarkoituksenmukaisin kustannuksin hankittavissa, on riittävää, että välitysliike ilmoittaa toimeksiantajalle lainaosuuden mahdollisesta pienentymisestä. Mikäli lainaosuus on yhtiössä tehtyjen päätösten vuoksi suurentunut, tulee välitysliikkeen tämä aina selvittää.

Hyvissä ajoin ennen kaupantekoa on varmistettava kenen hallussa kaupan kohteena oleva osakekirja on. Osakekirjassa tulee olla siirtomerkintä toimeksiantajalle. Ratkaisevaa on viimeinen siirtomerkintä, jolla osakekirja on siirretty nykyiselle omistajalle. Jos isännöitsijäntodistukseen merkitty omistaja on toimeksiantajana, ennen viimeistä merkintää mahdollisesti puuttuvilla välisaannoilla ei ole merkitystä eikä niitä koskevia siirtomerkintöjä tarvitse jälkikäteen tehdä.

Jos osakekirjassa ei ole siirtomerkintää eikä niitä voida saada, se ei välttämättä estä toimeksiantosopimuksen tekemistä tai myyntiä, jos saannon asianmukaisuus voidaan muulla tavoin riidattomasti osoittaa. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta siirtomerkinnän tekemiseen.

Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä (asunto-osakkeen luovutuksessa 1,6 %) ja huolehdittava varainsiirtoverolomakkeen täyttämisestä.

Välitysliikkeen tulee kerätä ja tarkistaa ennen kaupantekotilaisuutta kaupassa tarvittavat ja ostajalle luovutettavat asiakirjat. Mm. kuntotarkastusraportti ja siihen liittyvät värivalokuvat tulee toimittaa ostajalle riittävän hyvissä ajoin (n. 2-3 päivää) ennen kaupantekotilaisuutta. Jos raportista tai kuvista ilmenee jotakin, joka on ristiriidassa tiedossa olevien seikkojen kanssa, välitysliikkeen on kiinnitettävä sekä myyjän että ostajan huomiota asiaan.

Välitysliikkeen tulee varmistaa toimeksiantajalta asunnon avainten sijainti, niiden lukumäärä, mahdollisen turvajärjestelmän tunnukset ja käyttöohjeet sekä sopia niiden luovuttamisesta.

Mikäli kyseessä on vuokrattu kohde, välitysliikkeen tulee muistuttaa myyjää tuomaan vuokrasopimus kaupantekotilaisuuteen ostajalle luovuttamista varten. Lisäksi on selvitettävä vuokrasuhteen vakuudeksi maksettu vuokravakuus ja huolehdittava sen siirtämisestä osapuolten sopimuksen mukaisesti.

8.2 Kauppakirjan laatiminen

Välitysliikkeen tulee laatia kauppakirja ostotarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti, elleivät osapuolet toisin sovi.

Kauppakirja on laadittava siten, että se sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot. Sovittujen ehtojen tulee olla yleisesti alalla noudatetun käytännön mukaisia ja niiden on kuvattava mahdollisimman selkeästi molempien osapuolten oikeudellista asemaa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä vakuusjärjestelyjä koskeviin ehtoihin.

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet saavat riittävän ajoissa ennen kaupan tekemistä kauppakirjaluonnoksen tarkastettavakseen, jotta heillä on mahdollisuus esittää mahdolliset kommentit, muutosehdotukset ja kysymykset välitysliikkeelle. Kauppakirjaluonnos on tarvittaessa toimitettava myös molempien osapuolten pankeille ja ulosottoviranomaiselle ennen lopullisen kauppakirjan laadintaa.

8.3 Kaupantekotilaisuus

Välitysliikkeen tulee tarkistaa sekä myyjän että ostajan henkilöllisyys, ellei sitä ole jo aikaisemmin tehty. Kauppakirjan sisältö tulee käydä tarvittavilta osin läpi sekä vastattava osapuolten mahdollisiin kysymyksiin. Kaupan osapuolten tulee saada omat kappaleensa kauppakirjasta ja myös kauppakirjan liitteinä olevista asiakirjoista.

Välitysliikkeen on kerrottava kaupan osapuolille asunnon hallinnan luovutuksen ja siihen liittyvien velvollisuuksien merkitys.

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että kauppakirjan osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan ja että osakekirjaan tehdään tarvittavat siirtomerkinnät. Ostajan tulee saada siirto-merkinnöin varustettu osakekirja haltuunsa heti ja maksuehtokaupoissa loppukauppahinnan maksua vastaan. Lisäksi on tarkistettava, että sovittu kauppahinta ja vakuusasiakirjat siirtyvät kauppakirjan mukaisesti.

Välitysliikkeen on varmistettava, että ostaja suorittaa varainsiirtoveron ja saa varainsiirtoveroilmoituksen tarvittavilla allekirjoituksilla varustettuna.

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että asunnon avaimet ja mahdolliset turvajärjestelmätunnukset luovutetaan ostajalle sopimuksen mukaisesti.

8.4 Kaupanteon jälkeen

Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike toimittaa isännöitsijälle kopion kauppa- ja osakekirjasta sekä varainsiirtoveroilmoituksen isännöitsijän lisäksi verottajalle sekä huolehtii mahdollisesta loppukauppahinnan maksutilaisuuden järjestämisestä.

8.5 Virhe käytetyn asunnon kaupassa

Välitysliikkeen tulee muistuttaa ostajaa siitä, että kohdetta koskevissa virheasioissa reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle, oikean sisältöisenä ja kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi se pitänyt havaita (19, s. 59 ja 20, s. 149). Virhe käytetyn asunnon kaupassa voi olla myyjän tai ostajan viivästys, taikka virhe kaupan kohteessa (20, s. 73-78).

Jos huoneiston hallinnan luovutus ostajalle viivästyy, ostajan käytettävissä olevat keinot ovat pidättäytyminen kauppahinnan maksusta, kaupan purku tai vahingonkorvaus (21, s. 314). Jos ostaja laiminlyö sopimuksen mukaisen kauppahinnan maksun, myyjällä on oikeus saada viivästyskorkoa ja viivästyksen ollessa olennainen, oikeus purkaa kauppa.

Kaupan kohteen eli käytetyn asunnon virheet voivat olla 1) yleisen virhesäännöksen mukainen virhe 2) taloudellinen virhe tai 3) oikeudellinen virhe.

Ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönti (3, luku 6, 12 §)

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Jos ostaja on tarkastanut asunnon ennen kaupantekoa tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.

Yleinen virhesäännös

Asunnossa on virhe, jos (3, luku 6, 11 §)

- 1) asunto ei vastaa sitä, mitä kaupassa on sovittu tai voidaan katsoa sovitun
- 2) asunto ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- 3) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja saattoi olettaa saavansa tiedon
- 4) asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää. Arvioinnissa otetaan huomioon asunnon hinta, ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevan asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n mukaan kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

- 1) myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kaupassa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka
- 3) asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset veloitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamat-

toman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Asuntokauppalain 6 luvun 27 §:n mukaan säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupan tekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntein on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa antamat tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukaan ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen.

Asuntokauppalain 6 luvun 17 §:n mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

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

Jotta kysymyksessä olisi virhevastuuseen johtava salainen taloudellinen virhe, kahden edellytyksen on täytyttävä. Ensinnäkin velvoitteiden ja vastuun lisääntymisen perusteena olevan vian tai puutteen on oltava odottamaton. Esimerkiksi sellaiset putkistojen tai julkisivujen korjaukset, jotka rakennuksen iän perusteella ovat ennakoitavissa, eivät ole säännöksessä tarkoitettulla tavalla odottamattomia, vaikka korjauksista ei kauppaan tehtäessä vielä ollut tietoa (19, s. 77).

Odottamattomina vikoina tai puutteina voidaan pitää rakennuksen tavanomaiseen kunnossapitoon kuulumattomia korjaustarpeita, kuten perustusten uusimista. Odottamattomana voidaan pitää myös lähimenneisyydessä teetettyjen peruskorjausten uusimistarvetta yllättävien rakennusvirheiden johdosta.

Jotta kysymyksessä olisi salainen taloudellinen virhe, odottamattomuuden lisäksi taloudellisten velvoitteiden tulee olla merkittävästi suurempia kuin mitä ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Vaikka vika olisi odottamaton, kyseessä ei ole taloudellinen virhe, jos sen vaikutukset yhteisön ja osakkaiden talouteen eivät nouse merkittäviksi. Merkittävyyskynnyksen ei katsota ylittyvän esimerkiksi silloin, jos korjausten rahoittamiseksi tarvittava laina tai vastikkeiden korotukset eivät olennaisesti poikkea siitä, mihin asuntoyhteisöissä yleensä on syytä varautua.

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa kohteen tai osan siitä tai asuntoon kohdistuu sivullisen pantti- tai muu oikeus (3, luku 6, 21 §).

Asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n 1 momentin mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. 2. momentin mukaan, jollei ostaja ilmoita virheestä myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Mitä 2. momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Välityслиikkeen tulee tarvittaessa kertoa kaupan osapuolille erilaisista, kustannuksiltaan edullisista riidanratkaisukeinoista kuten kuluttajaneuvonnasta ja kuluttajariitalautakunnasta. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa, mutta tarvittaessa osapuolia on kehotettava hankkimaan asiantuntevaa apua. Asuntokauppalaista (3 ja 20), asunto-osakeyhtiöasetuksesta (22) ja asuntomarkkinointiasetuksesta (13) löytyvät asunnon virheen, kauppahinnan alennuksen ja kaupan purun perusteet.

9 Salassapitovelvollisuus

Toimeksiantajan antamien tietojen osalta lähtökohtana on, että ostajalle ja ostajaehdokkaille saa kertoa vain sellaiset asiat, joilla on merkitystä kaupasta päättämiseen. Tällaisia asioita ovat kaupan kohteen fyysisiin ominaisuuksiin ja toimeksiantajan oikeudelliseen statukseen liittyvät seikat sekä vallintaan liittyvät seikat. Ostajaehdokkaille saa kertoa myös, kuinka monta henkilöä asunnossa on asunut.

Salassa pidettäviä tietoja ovat toimeksiantajan henkilöön ja hänen toimintaansa liittyvät seikat, esim. myynnin syytä ei saa kertoa kuten työttömyys, avioero tms. eikä toimeksiantajan ammattia tai taloudelliseen tilanteeseen liittyviä seikkoja (paitsi tieto myyjän maksukyvyttömyydestä) tai toimeksiantosopimuksen sisältöä. Samoin kohteen myynnissäoloaika ja tehtyjen ostotarjousten tekijöiden henkilöllisyys ovat salaisia tietoja. Ostajan henkilöön liittyviä tietoja (ammattia tms.) ei saa kertoa.

Kolmannelle osapuolelle annettavien tietojen osalta lähtökohtana on, ettei kohteesta tai kaupan osapuolista anneta mitään tietoja kolmannelle. Poikkeuksen tästä muodostaa isännöitsijän oikeus saada selvitys toimeksiannon olemassaolosta (välityspalkkioon ja hinta-arvioon liittyvät kohdat voi toimeksiantosopimuksesta peittää).

10 Asuntokaupan riitatapausten yleistä luonnehdintaa

Työn tavoitteena oli selvittää Kuluttajariitalautakuntaan vuosina 2001-2010 vietyjä asuntokauppaa koskevia valituksia ja lautakunnan tekemiä ratkaisuja ja nostaa sieltä esiin nimenomaan välitysliikkeen vastuukysymyksiä käytetyn asunto-osakkeen kauppaa koskevissa tapauksissa, joilla on ennakkopäätösarvoa.

Kaikkiaan ennakkopäätösarvoa omaavia tapauksia on listattu 154 kpl. Välitysliikkeen vastuutapauksia on tältä ajalta yhteensä 66 kpl, joista 14 kpl liittyy huoneiston tai rakennuksen korjaustarpeisiin, kosteusvaurioihin ja niistä annettuihin tietoihin kuten materiaalitietoihin. Tarkastelu keskittyy näihin tapauksiin.

Seuraavassa luvussa on syvennytty kyseisten tapausten tarkasteluun. Ne löytyvät kokonaisuudessaan Kuluttajariitalautakunnan internet-sivustolta kohdasta Lautakunnan ratkaisuja hakusanoilla asuntokauppaosasto, välittäjä, ja ne on esitetty tekstissä lainattuina ja lyhennettyinä siten, että lukija voi ymmärtää ratkaisujen perustelut.

[Kuluttajariitalautakunnasta](#)

Kuluttajariitalautakunta ratkaisee kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien välisiä erimielisyyksiä, jotka koskevat kulutustavaroita ja -palveluja, asuntokauppaa, huoneenvuokraa, asumisoikeuden luovutusta ja takaus- ja panttaussitoumuksia. (8, 2 §).

Kuluttajariitalautakunta on puolueeton ja riippumaton ratkaisuelin, jonka jäsenet edustavat tasapuolisesti kuluttajia ja elinkeinonharjoittajia (7, s. 299). Lautakunta linjaa ja ohjaa kuluttajaoikeutta vakiintuneella ratkaisukäytännöllään ja täysistunto-ratkaisuillaan.

Lautakunta ratkaisee myös yksityishenkilöiden välisiä asuntokauppa-, huoneenvuokra- ja asumisoikeuden luovutusta koskevia riitoja sekä antaa mm. tuomioistuimille lausuntoja lautakunnan toimivaltaan kuuluvissa riita-asioissa ja julkaisee lain soveltamisen kannalta merkitykselliset ratkaisut.

Lautakunnan antamat päätökset ovat suosituksia, joten niitä ei voi panna täytäntöön pakkokeinoin. Käsittely on maksuton ja toiminta kustannetaan valtion tulo- ja menoarviosta. Jos asian selvittämisestä aiheutuu kuluja, joita ovat tyypillisesti puhelinsoitot ja asiakirjojen kopiointi, niistä vastaavat riidan osapuolet.

Oikeustapaus- ja asiahakemistoja niin kuluttajariitalautakunnan kuin myös Korkeimman oikeuden ja hovioikeuksien tekemistä ratkaisuihin asuntokaupan ja kiinteistönvälityksen vastuukysymyksissä löytyy alan kirjallisuudesta, mm. lähdeoteokset 2 ja 14.

11 Tapausten luokittelua, läpikäyntiä ja niistä tehdyt johtopäätökset

Lainauksina kuvatut riitatapaukset on jaoteltu seuraavasti: asiakirjapuutteet (5 kpl), myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus (5 kpl) sekä kaupan kohteen piilevät virheet (4 kpl).

11.1 Asiakirjapuutteet

11.1.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus yhtiön tulevista korjauksista

K:t ostivat 30.9.2008 asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat 90 m² suuruisen rivitalohuoneiston hallintaan vuonna 1974 valmistuneessa rakennuksessa. Kauppahinta oli 140 000 euroa. Hallinta siirtyi ostajille 14.10.2008. (23).

Ostajille selvisi marraskuussa 2008, että taloyhtiössä oli suunnitteilla lämmitys-järjestelmän vaihto öljystä kaukolämpöön sekä yhtiön toisen rakennuksen sade- ja pintavesien poistamisjohtamisen parantamiseen liittyvä urakka. Asiassa on riitaa siitä, olisiko myyjän tullut kertoa kyseisistä remonteista ostajille ennen kaupantekoa ja onko myyjä velvollinen osallistumaan korjauksista ostajille aiheutuneisiin kustannuksiin.

VAATIMUKSET

Ostajat vaativat myyjää maksamaan heille aiheutuneet korjauskustannukset 6 350 euroa korkoineen.

Ostajat tiedustelivat ennen kaupantekoa välittäjältä, onko yhtiössä suunnitteilla mitään remontteja tai korjauksia. Välittäjän mukaan mitään korjauksia ei ollut tulossa, eikä myyjäkään sellaisista ilmoittanut. Myöskään kaupantekopäivälle päivätyssä isännöitsijäntodistuksessa ei ollut mainintaa tulevista korjauksista.

Ostajat olivat 5.11.2008 yhteydessä isännöitsijään, jolloin selvisi, että yhtiöön oli jo suunniteltu lämmitys-järjestelmän vaihto öljystä kaukolämpöön sekä yhtiön toisen rakennuksen sade- ja pintavesien poistourakka kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi. Isännöitsijä kertoi, että asioista oli keskusteltu jo aikaisemmissa yhtiökokouksissa, mutta niistä ei ilmeisesti ollut tehty mitään merkintöjä. Korjauksista päätettiin 19.11.2008 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Ostajat katsovat, että myyjän olisi tullut kertoa tulevista remonteista heille ennen kaupantekoa. Yhtiön asukkaat ovat ostajien käsityksen mukaan olleet hyvin tietoisia toisen rakennuksen sadevesiongelmasta sekä siitä, että lämmitys-järjestelmän uusiminen oli tulossa. Päätökset tehtiin lisäksi hyvin nopeasti kaupanteon jälkeen. Ostajat eivät olisi ostaneet kyseistä asuntoa, jos olisivat tienneet tulevista korjauksista.

VASTAUS

Myyjä kiistää ostajien vaatimukset. Myyjä ei ole ollut kaupantekohetkellä tietoinen yhtiössä suunnitteilla olleista korjauksista tai esimerkiksi siitä, että lämmitys-järjestelmän kuntoa olisi tutkittu. Myyjä on ollut ennen kaupantekoa vain vähän tekemisissä yhtiön muiden asukkaiden kanssa, joten mahdolliset keskustelut eivät ole kantautuneet hänen korviinsa. Ostajat ovat ostaneet kohteen tietoisina siitä, että se on valmistunut vuonna 1973.

RATKAISUN PERUSTELUT

Ostajille on kaupanteon jälkeen marraskuussa 2008 selvinnyt, että taloyhtiössä oli suunnitteilla lämmitys-järjestelmän vaihto öljystä kaukolämpöön sekä toisen rakennuksen sade- ja pintavesien poistamisurakka. Mainittujen korjaustöiden tilaamisesta on asiassa esitetyn selvityksen perusteella päätetty 19.11.2008 pidetyssä ylimääräisessä yhtiö-kokouksessa. Ostajien osuus korjaustöistä aiheutuneista kustannuksista on noin 6 000 euroa.

Lautakunta toteaa, että ostajille ennen kaupantekoa esitettyssä isännöitsijäntodistuksessa ei ollut tiedossa olevia peruskorjauksia tai perusparannuksia koskevaa kohtaa, eikä tulossa olevista korjauksista ollut isännöitsijäntodistuksessa muutakaan mainintaa. Lautakunta pitää ostajille esitettyä isännöitsijäntodistusta tällä perusteella puutteellisenä.

Ottaen huomioon, että päätös lämmitys-järjestelmän vaihtamisesta ja sade- ja pintavesien poistamisurakasta on tehty jo marraskuussa 2008, remonttien aktiivisen suunnittelun on katsottava käynnistyneen taloyhtiössä jo ennen kaupantekoa. Kyse on näin ollen ollut sellaisista yhtiön hallituksen tiedossa

olleista ja varmuudella tulossa olevista huomattavista perusparannuksista, jotka olisi tullut merkitä isännöitsijäntodistukseen.

Asiassa esitetty selvitys ei osoita, että myyjä olisi kauppaa tehtäessä ollut tietoinen yhtiön tulossa olevista remonteista. Mainittujen korjausten olisi kuitenkin tullut ilmetä isännöitsijäntodistuksesta, joka on tältä osin ollut puutteellinen. Myyjä vastaa annetuista ja antamatta jätetyistä tiedoista myös siltä osin kuin ne perustuvat isännöitsijäntodistukseen. Koska ostajat eivät näin ollen ole saaneet kaupan kohteesta kaikkia niitä tietoja, jotka he ovat perustellusti voineet edellyttää saavansa ja antamatta jätetyillä tiedoilla voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan, lautakunta katsoo, että kaupan kohteessa on hinnanalennukseen oikeuttava virhe.

Ostajat eivät ole esittäneet vaatimuksia välitysliikettä kohtaan, joten lautakunta ei ota kantaa välitysliikkeen mahdolliseen vastuuseen asiassa. Lautakunta ei ole tässä yhteydessä myöskään toimivaltainen arvioimaan asiaa isännöitsijätoimiston mahdollisen vastuun osalta.

Lautakunta toteaa, että ostajien on tullut kaupan kohteesta saamiensa tietojen puutteellisuudesta huolimatta tullut rakennusten iän ja muiden kohteesta annettujen tietojen perusteella varautua siihen, että kohteessa saattaa tulevaisuudessa ilmetä joitakin korjaustarpeita. Ostajien ei kuitenkaan voida saamiensa tietojen perusteella edellyttää varautuneen siihen, että yhtiössä tulnaisiin suorittamaan remontteja niin nopealla aikataululla kuin tässä tapauksessa on tapahtunut. Lautakunta arvioi virhettä vastaavan hinnanalennuksen määräksi tässä tapauksessa 2 000 euroa. Myyjän tulee maksaa hinnanalennuksena palautettavalle hinnanosalle tuottokorkoa 30.9.2008 lukien.

SUOSITUS

Kuluttajariitalautakunta suosittelee, että myyjä maksaa ostajille hinnanalennuksena 2 000 euroa edellä mainittuine tuotto- ja viivästyskorkoineen. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Asuntokauppalaain 6 luvun 27 §:n mukaan myyjä ja kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike ovat vastuussa isännöitsijäntodistuksessa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista. Koska ostajat eivät olleet esittäneet vaatimuksia välitysliikettä kohtaan, lautakunta ei kuitenkaan ottanut kantaa välitysliikkeen mahdolliseen vastuuseen asiassa. Välittäjän on kuitenkin syytä muistaa vastuunsa.

Isännöitsijäntodistus voi olla puutteellinen. Pääsääntöisesti välittäjän tulisi voida luottaa siinä annettuihin tietoihin. Jos niitä on aihetta epäillä esim. yhtiön tilinpäätösasiakirjojen ja PTS:n hankkimisen jälkeen, on selvítettävä tietojen todenperäisyys. Välittäjällä on selonottovelvollisuus.

Kiinteistönvälittäjän on syytä olla varovainen arviointeja tehdessään. Vaikka isännöitsijäntodistuksessa ei olisi mainintaa tulevista korjauksista, esim. yhtiön ikä huomioiden

ostajan tulisi varautua jonkinlaisiin korjaustarpeisiin. Tämä olisi hyvä kertoa ostajalle ennen ostotarjouksen vastaanottamista.

11.1.2 Tulevat remontit ja niistä ilmoittaminen

NN:t (myöhemmin ostajat) ostivat 27.2.2006 XX:iltä (myöhemmin myyjät) asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat 88 m² suuruisen huoneiston hallintaan. Osakkeiden kauppahinta oli 177 000 euroa. Huoneiston hallinta siirtyi ostajille 24.4.2006. Rakennus, jossa huoneisto sijaitsee, on valmistunut vuonna 1981. (24)

Kaupanteon jälkeen ostajille selvisi, että taloyhtiössä joudutaan uusimaan rakennusten väliset vesi- ja lämpöjohdot. Osapuolilla on erimielisyyttä siitä, onko huoneistossa asuntokauppalaan tarkoittama virhe.

VAATIMUKSET

Ostajat vaativat myyjiltä hyvityksenä 2 000 euroa. Ostajat kysyivät ennen kaupantekoa nimenomaisesti, onko myyjillä tiedossa sellaisia taloyhtiöön liittyviä kuluja, jotka tulisivat nostamaan yhtiövastiketta. Myyjien mukaan tällaisia ei ollut. Myöskään isännöitsijän todistuksessa tai myyntiesitteessä ei ollut mainintaa tulevista remonteista. Kaupanteon jälkeen kävi kuitenkin ilmi, että taloyhtiössä uusitaan rakennusten väliset vesi- ja lämpöjohdot. Remontti suoritettiin kesällä 2006. Ostajien osakkeisiin kohdistuva osuus kustannuksista oli 2 000 euroa.

VASTAUS

Myyjät kiistävät ostajien vaatimukset. Välitysliikkeen edustaja ei ollut saanut tietoa mahdollisesta putkiremontista isännöitsijältä. Ostajat eivät kysyneet missään vaiheessa mahdollisista tulevista remonteista.

RATKAISUN PERUSTELUT

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella ko. riita-asiaan liittyvää lämpö- ja vesiputkien korjaustarvetta on käsitelty taloyhtiön hallituksen kokouksissa ainakin 28.12.2005 ja 9.2.2006. Hallituksen 9.2.2006 pidetyn kokouksen pöytäkirjan mukaan "hallitus päätti tilata lämpöverkoston korjaussuunnitelman ja tarjouksen". Päätös remontin suorittamisesta tehtiin taloyhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa kaupanteon jälkeen, 18.5.2006.

Lautakunta toteaa, että isännöitsijäntodistuksessa on mainittava päätetyt ja muutoin varmuudella tiedossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset. Esitetyn selvityksen perusteella päätös korjaussuunnitelman ja tarjouksen tilaamisesta on tässä tapauksessa tehty vasta isännöitsijäntodistuksen antamisen jälkeen eli 9.2.2006. Vesi- ja lämpöjohtojen uusimistyöhön liittyvän hankesuunnittelupäätöksen ei siten voida katsoa olleen vielä isännöitsijäntodistuksen laatimishetkellä isännöitsijän tiedossa. Asiassa on lisäksi selvitetty, että asunto-osakeyhtiön isännöitsijä on vaihtunut vuoden 2006 alussa. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen lautakunta katsoo, että 7.2.2006 päivätty isännöitsijäntodistus on ollut tiedoiltaan asianmukainen.

Myyjän tietoisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän on katsottava tienneen ennen kaupantekoa. Asiassa on selvitetty, että myyjä XX on toiminut ennen kaupan-tekoa taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana ja ollut läsnä ajalla 6.9.2005 – 9.2.2006 pidetyissä taloyhtiön hallituksen kokouksissa. Myyjien on

tällä perusteella katsottava olleen ennen kaupantekoa tietoisia tulevasta lämpö- ja vesiputkien korjaustyöstä. Ottaen huomioon myyjän toimiminen taloyhtiön hallituksessa sekä kauppakirjan ehto, jonka mukaan "Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kauppaa päätettäessä", lautakunta katsoo, että myyjillä on tässä tilanteessa ollut korostunut tiedonantovelvollisuus. Myyjien tiedonantovelvollisuutta ei siten poista se, että tulevasta korjauksesta ei ole ollut mainintaa isännöitsijäntodistuksessa. Koska myyjien ei ole selvitetty kertoneen asiasta ostajille ennen kaupantekoa, vaikka kyse on seikasta, josta ostajat ovat perustellusti voineet olettaa saavansa tiedon ennen kaupantekoa ja myyjien laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, kaupan kohteessa on asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe.

Lautakunta toteaa, että vesi- ja lämpöjohtojen uusimistyössä on ollut kysymys putkiston iästä johtuneesta korjaustyöstä ja korjaustyön suorittamisen voidaan siten olettaa vähentävän tulevaisuudessa odottavissa olevaa korjaustarvetta. Lautakunta arvioi virhettä vastaavan hinnanalennuksen määräksi tässä tapauksessa 1 300 euroa.

Myyjien tulee maksaa hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle tuottokorkoa 24.4.2006 lukien.

SUOSITUS

Lautakunta suosittaa, että myyjät maksavat ostajille hinnanalennuksena 1 300 euroa tuottokorkoineen. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Myyjän/välittäjän tulee kertoa rakennuksissa havaituista korjaustarpeista tai tiedossa olevista mahdollisista tulevista korjauksista. Varsinkin jos myyjä on taloyhtiön hallituksen jäsen, olisi hyvä selvittää isännöitsijäntodistuksen päiväyksen jälkeiset mahdolliset hallituksen tekemät korjaus- ja korjausselvityspäätökset.

Toisaalta isännöitsijäntodistus oli kaupantekohetkellä 20 päivää vanha. Jos se olisi ollut 17 päivän ikäinen, tieto korjaustyöstä olisi todistuksessa jo ollut. Ostajan kannalta mitä tuoreempi isännöitsijäntodistus on, sitä varmenpaa on myös se, että kaikki kaupantekoon vaikuttavat tiedot ovat käytettävissä.

Isännöitsijäntodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on kuitenkin aina hankittava kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus tai tarkistettava luotettavasti tietojen ajantasaisuus. Jos näin olisi menetelty, ei tieto korjaustyöstä olisi jäänyt matkan varrelle. Varsinkin vuodenvaihte ja kevään yhtiökokouksen tekemät päätökset saattavat aiheuttaa muutoksia todistuksessa annettaviin tietoihin.

11.1.3 Putkistosaneerauksesta annetut tiedot

Ostajat ostivat 21.1.2004 päivätyllä kauppakirjalla myyjältä As Oy:n osakkeet nrot 21989–22213, jotka oikeuttavat hallitsemaan noin 23 m²:n suuruista huoneistoa. Kauppahinta oli 41.607 euroa. Rakennus on valmistunut vuonna 1960. Kaupan välitti välitysliike. (25).

VAATIMUKSET

Ostajat vaativat myyjältä ja välitysliikkeeltä korvausta 10.440 euroa sekä korvausta oikeudenkäyntikuluistaan.

Ostajat saivat lähes välittömästi kaupanteon jälkeen ylimääräisen yhtiökokouksen kokouskutsun. 9.2.2004 pidetyssä yhtiökokouksessa päätettiin viemäri- ja käyttövesiverkoston uusimishankkeesta ja siihen liittyvästä rahoituksesta. Ostajien huoneiston osalta korjauskustannukset ovat 10.440 euroa.

Korjaushankeasiaa oli käsitelty 16.12.2003 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Asia oli ilmennyt myös kokouskutsusta. Yhtiökokouksessa korjauksen toteutusajankohdaksi oli kirjattu helmi-maaliskuu 2004 ja urakan kestoajaksi noin 10 kuukautta. On selvää, että kaikilla osakkeenomistajilla on ollut tieto tulevasta korjauksesta ja siitä, että se toteutetaan keväällä 2004. Myyjä ei ole kuitenkaan kertonut ostajille tulevasta korjauksesta.

Ostajat tiedustelivat myyntiesittelyssä välittäjältä tulevista korjaushankkeista. Välittäjä totesi, ettei hänellä ollut tiedossaan korjaushankkeita. Ostajilla ei ole ollut mitään syytä ryhtyä varmistamaan välittäjän ilmoitusta.

Isännöitsijäntodistuksessa todetaan kohdassa lisätiedot ”Yhtiössä teetetty käyttövesi- ja viemäriputkiston saneerausasiakirjat. Arkkitehtityösuunnittelu ja asbestikartoitus tehty. Remonttia tullaan esittämään yhtiökokouksen päätettäväksi tulevilla yhtiökokouksissa.”

Välitysliikkeen myyntiesitteessä ei kuitenkaan ollut mainintaa tulossa olevasta putkistosaneerauksesta. Koska isännöitsijäntodistuksessa on viitattu putkistosaneeraukseen, olisi myyjän tullut nimenomaisesti selvittää, koska korjaushanke on tulossa ja mitkä ovat sen ostajille aiheuttamat kustannukset.

VASTAUS

Myyjä kiistää vaatimuksen. Ostajat ovat ennen kaupantekoa saaneet muun muassa isännöitsijäntodistuksen, jossa on maininta siitä, että yhtiössä on teetetty käyttövesi- ja viemäriputkiston saneerausasiakirjat ja että arkkitehtityösuunnittelu ja asbestikartoitus on tehty. Lisäksi siinä mainitaan, että remonttia tullaan esittämään yhtiökokouksen päätettäväksi tulevilla yhtiökokouksissa.

Myös talon ikä huomioiden ostajien olisi pitänyt osata varautua kyseisen kaltaiseen remonttiin. Myyjä ei ole saanut yhtiökokouksen kokouskutsua eikä myyjä ole tiennyt tulossa olevasta korjauksesta.

Välitysliikkeen vastaus: Välitysliike kiistää vaatimuksen. Välitysliikkeen edustaja on tiedustellut toimeksiantajalta useita kertoja mahdollisista tulevista tai tiedossa olevista päätetyistä korjauksista/perusparannuksista ja saanut toimeksiantajalta kieltävän vastauksen joka kerta. Välitysliike on noudattanut riittävää huolellisuutta ja pyrkinyt saamaan myyjältä kaiken tarpeellisen tiedon.

Ostajalle on välitetty kaikki tarpeellinen tieto. Ostajan on isännöitsijäntodistuksessa olevan maininnan perusteella täytynyt ymmärtää, että korjaushanke on välttämätön ja odotettavissa.

RATKAISU

Ostajat ovat vaatineet myyjältä ja välitysliikkeeltä korvausta, koska ostajille ei ole ennen kaupantekoa kerrottu tulossa olevasta viemäri- ja käyttövesiverkoston korjauksesta. Viemäri- ja käyttövesiverkoston uusimisesta on päätetty 9.2.2004 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Lautakunnalle on esitetty 2.12.2003 päivätty varsinaisen yhtiökokouksen kokouskutsu. Kokouskutsussa todetaan "Käyttövesi- ja viemäriputkisto-saneerauksen tilanneinfo,

- a) urakkatarjoukset laskennassa
- b) toteutusajankohta-ajatus kevät 2004
- c) ylimääräinen yhtiökokous tammikuussa 2004, jossa asiasta päätetään".

Lautakunnalle on esitetty myös 16.12.2003 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja, jossa todetaan, että "Käyttövesi- ja viemäriputkistosaneerauksen osalta isännöitsijä kertoi kokousväelle, että urakkatarjouksia on saatu tarvittava määrä putki- ja sähköurakoitsijoilta, mutta rakennuspuolelta on pyydetty lisätarjouksia. Hallitus käsittelee tarjoukset ja päättää ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumisesta joulukuun aikana. Toteutusaika olisi edelleen helmimaaliskuu 2004 ja urakka-aika noin 10 kk. Ylimääräisen yhtiökokouksen kutsussa on seikkaperäinen selvitys työstä ja kustannuksista".

Lautakunta katsoo esitetyn selvityksen perusteella, että ennen kaupantekoa on ollut selvää, että taloyhtiöön on tulossa käyttövesi- ja viemäriputkiston korjaus. Lautakunta toteaa, että koska myyjä on ollut osakkeenomistaja, on myyjän katsottava saaneen tiedon 16.12.2003 pidettävässä yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista 2.12.2003 päivästä kokouskutsusta. Lautakunta katsoo, että myyjän on täytynyt olla tietoinen yhtiökokouksessa päätetyistä asioista.

Koska myyjä käytti kaupassa välitysliikettä, myyjän olisi tullut huolehtia siitä, että välitysliikkeellä on käytössään kaikki kaupan kannalta vaikutukselliset tiedot. Myyjä ei ole edes väittänyt näin toimineensa. Myyjä on näin ollen laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan.

Lautakunta katsoo, että asunnossa on asuntokauppalaissa tarkoitettu taloudellinen virhe, jonka perusteella ostajilla on oikeus saada myyjältä hinnanalennusta.

Välitysliikkeen vastuun osalta lautakunta toteaa, että asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (15.12.2001/130) 8 §:n 15 kohdan mukaan asunnon myyntiesitteessä on mainittava yhteisön päättämät tai muutoin tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista.

Välitysliikkeen laatimassa myyntiesitteessä ei ole ollut mainintaa käyttövesi- ja viemäriputkiston korjauksesta. Lautakunta toteaa, että isännöitsijäntodistuksen tiedot ovat olleet puutteelliset. Isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen perusteella on kuitenkin ollut selvää, että taloyhtiöön on tulossa käyttövesi- ja viemäriputkiston korjaus. Koska asiasta on ilmoitettu isännöitsijäntodistuksessa, olisi välitysliikkeen tullut hyvän välitystavan mukaan ilmoittaa asiasta laatimassaan myyntiesitteessä. Välitysliikkeen olisi myös tullut pyrkiä selvittämään korjausten toteuttamisajankohtaa sekä korjauksesta ostajalle aiheutuvia kustannuksia. Välitysliike ei ole edes väittänyt näin toimineensa.

Lautakunta katsoo, että välitysliike on laiminlyönyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa, minkä vuoksi ostajilla on oikeus saada korvausta välitysliikkeen

menettelystä aiheutuneesta vahingosta.

Korvauksen määrää arvioidessaan lautakunta on ottanut huomioon sen, että kyseessä on vuonna 1960 rakennettu rakennus, jonka käyttövesi- ja viemäriputkistoja ei ole ilmoitettu uusitun. Lautakunta toteaa, että käyttövesi- ja viemäriputkistot ovat näin ollen olleet melkein käyttökänsä päässä ja ostajien on tämän vuoksi lähtökohtaisesti tullut varautua korjauksen mahdollisuuteen. Käyttövesi- ja viemäriputkistot tulevat myös korjauksen myötä parempaan kuntoon kuin mitä ostajilla on kaupantekohetkellä ollut perusteltua syytä olettaa.

Lautakunnan käsityksen mukaan ostajien ei ole kuitenkaan tarvinnut varautua siihen, että korjaustarve ilmenee lähes välittömästi kaupanteon jälkeen. Lautakunta on myös ottanut huomioon ostajien korjauskustannusten osuuden määrän suhteessa kauppahintaan. Lautakunta arvioi kohtuullisen korvauksen määräksi 5.000 euroa.

Ostajat ovat myös vaatineet korvausta oikeudenkäyntikuluistaan, joilla he tarkoittavat lautakuntakäsittelystä aiheutuneita kulujaan.

Kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 9 b §:n mukaan asianosaiset vastaavat itse kustannuksistaan, jotka ovat aiheutuneet asian käsittelystä kuluttajavalituslautakunnassa. Lautakunnan asuntokauppaosasto voi kuitenkin erityisestä syystä suosittaa myös näiden kustannusten korvaamista vastapuolelle. Tässä tapauksessa ei ole esitetty erityisiä syitä lautakuntakäsittelystä aiheutuneiden kulujen korvaamiselle.

SUOSITUS

Lautakunta suosittaa, että myyjä ja välitysliike maksavat yhteisvastuullisesti ostajille 5.000 euroa. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Isännöitsijäntodistus tulee lukea huolellisesti. Tässä tapauksessa välittäjän olisi tullut ymmärtää, että putkistoremontti on tulossa, kun isännöitsijän todistuksessa on todettu, että remonttia tullaan esittämään yhtiökokouksen päätettäväksi. Ainakin isännöitsijään olisi tullut olla yhteydessä, mikäli asia tuntui epäselvältä ja aiheutti epäilyjä. Tässä yhteydessä olisi pitänyt tiedustella remontin todennäköistä toteutusajankohtaa ja arviota sen kustannuksista. Tämä kaikki olisi pitänyt todeta kirjallisesti myyntiesitteessä.

Samoin kohteen ikä huomioiden, 44 v. vanha rakennus, olisi pitänyt vähintäänkin mainita odotettavissa olevista peruskorjauksista.

Myytäväksi tulevan kohteen selvittämisen ja myyjän haastattelun yhteydessä voisi olla järkevää pyytää nähtäväksi viimeisin yhtiökokouksen pöytäkirja, jos vähääkään on aihetta epäillä myyjän epätietoisuutta yhtiön asioiden hoidosta tai yhtiökokouksen tekemistä päätöksistä.

11.1.4 Lattian materiaali

Kuluttajat (K:t) ostivat 18.5.2001 asuinhuoneiston osakkeet (3h + k + parv.) 435 000 markalla. Ostajat vaativat vahingonkorvausta asunnon välittäneeltä elinkeinon-harjoittajalta (EH) koska välittäjä markkinoi asunnossa olevan parkettilattian vaikka kaupanteon jälkeen selvisi, että lattiaa olikin laminaattia. Välitysliike myöntää virheensä, joten riitaa on vain vahingon määrästä. (26).

VAATIMUKSET

K:t vaativat EH:a korvausta uuden parketin hankkimiskuluja vastaavat 2 763,30 euroa.

Lattian materiaaliksi oli ilmoitettu parketti sekä lehti-ilmoituksessa että esittelylehtisessä. Kiinteistönvälittäjä ei asuntoa esitellessäänkään korjannut virheellistä tietoa, vaikka hän on kertonut olleensa itse hankkimassa päällystettyä eli hän on itse tiennyt sen oikean laadun. Laminaattilattiaa on noin 62 neliometriä. Se on ilmeisesti asennettu suurimpaan osaan asuntoa vuonna 1998, mutta osassa asuntoa se on tätä vanhempaa.

Korvauksen tulee määräytyä siten, että ostajat saisivat vaihtaa lattiensa siihen kuntoon kuin heillä oli aihetta olettaa. Parketin vaihtaminen lattiaan maksaisi heidän hankkimansa tarjouspyynnön mukaan 2 763,30 euroa, johon ei edes sisälly laminaatin purkamisesta aiheutuvia kuluja.

Välitysliike on tarjonnut korvaukseksi laminaatin ja parkettilattian hankintahinnan erotusta. Välitysliikkeen vakuutusyhtiö on ollut valmis korvaamaan ostajille 673 euroa (noin 10-11 euroa/neliometri), johon ostajat eivät ole suostuneet. Hankintahinnan erotus ei korvaa vahinkoa, koska laminaattilattiaa ei voi hiomalla uudistaa. Ostajat joutuvat siis tulevaisuudessa joka tapauksessa vaihtamaan lattiaa, johon ei olisi tarvetta, jos asunnossa olisi parkettilattia. He epäilevät laminaatin olevan lisäksi huonokuntoista.

Ostajien omien selvitysten mukaan hinnanero laminaatin ja parketin välillä on noin 20 euroa/m², jolloin kokonaissumma olisi 1 240 euroa.

VASTAUS

EH myöntää, että kohteen ilmoittelussa ja myyntiesitteissä on ollut oleellinen virhe. Valittajilla on kuitenkin asunnossaan nyt erittäin hyväkuntoinen laminaattilattia. Huoneiston jälleenmyyntiarvo saattaa joissain tapauksissa olla laminaattilattian ansiosta olla korkeampikin, kuin jos huoneistossa olisi parkettilattia.

Välitysliike on samaa mieltä vakuutusyhtiönsä kanssa laminaatin ja parketin hinnanerotuksesta. Keskimäärin hinnanerotus on 10-11 euroa neliometriltä.

RATKAISUN PERUSTELUT

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 14 §:n mukaan toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut.

Välitysliike on virheellisesti markkinoinut, että huoneistossa olisi parkettilattia. Kaupan teon jälkeen asunnon lattiamateriaali on kuitenkin osoittautunut laminaatiksi.

Koska lattialaminaatti tyypillisesti muistuttaa parkettia, ei ostajien voida edellyttää kyenneen havaitsemaan lattiapäällysteen laatua ennen kaupan päättämistä. Sen

sijaan tapahtumienkulusta saatujen tietojen perusteella kiinteistönvälitysliikkeen edustaja on etukäteen tiennyt lattiapäällysteen todellisen laadun. Ilmoitetun lattia-materiaalin voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan ehtoihin, sillä parkettia voidaan pitää arvostetumpana ja hiottavuutensa takia myös pitkäikäisempänä pinnoitteena kuin laminaattia. Lautakunta arvioi tämän virheellisen markkinointitiedon vaikuttaneen asunnon hintaan 1 000 euron arvosta. Välitysliikkeen tulee korvata tämä aiheuttamansa taloudellinen menetys valittajille.

SUOSITUS

Lautakunta suosittaa, että EH maksaa K:ille vahingonkorvauksena 1 000 euroa.

Johtopäätökset

Huoneistoesite ei saa sisältää väärää tietoa materiaalien laaduista. Välittäjä on tästä vahingonkorvausvastuussa.

Vahingonkorvauksen määrää arvioitaessa lähtökohdaksi on otettu hintaero parketin ja laminaatin materiaalikustannusten välillä, mikä siis tulee korvata vahinkoa kärsineelle osapuolelle. Korvauksessa ei huomioida asentamisen työkustannuksia vaan ainoastaan materiaalikustannukset ja nekin hieman alaspäin.

Lautakunta on ilmeisesti katsonut asiaa niin, että lattiapinta tulee uusimisen jälkeen parempaan kuntoon kuin 3 vuotta vanha ja osittain sitäkin vanhempi laminaattilattia on kaupantekohetkellä ollut.

11.1.5 Myyjän tiedonantovelvollisuus kohteen korjaustarpeista

K:t ostivat E:lta 9.4.1999 XX nimisen yhtiön osakkeet jotka oikeuttavat hallitsemaan rivitaloasuntoa (4h,k,s, 92,5 m²) osoitteessa XO. Kohde oli valmistunut vuonna 1986. Kauppahinta oli 450 000 markkaa. Ostajat valittivat myyjälle kirjallisesti 10.5.1999, että asunnon lämmitys oli viallinen. Myyjä kieltäytyi maksamasta ostajien vaatimaa korvausta, koska hän oli kertomansa mukaan ilmoittanut vioista isännöitsijälle ja koska katsoi vian olevan asunto-osakeyhtiön vastuuIla. (27).

VAATIMUS

K:t vaativat, että E:t korvaavat huoneistoon kohdistuvan osuuden 9 028,40 markkaa taloyhtiön teettämästä remontista, huoneiston ylimääräiset lämmityskulut 3 viikolta 134 markkaa sekä puhelin- ja postikulut 155 markkaa. Summat on maksettava lakisääteisine korkoineen alkaen kohteen hallintaoikeuden siirtymisestä. Ostajien mukaan myyjät ilmoittivat ennen kauppaa taloyhtiön isännöitsijälle, että osa heidän asuntonsa vesikiertoisista lämpöpattereista ei toiminut. Vastoin väitettään he eivät maininneet asiasta ostajille. Isännöitsijän todistuksessaan ei mainittu asiasta, sillä isännöinti oli juuri vaihtunut eikä uusi isännöitsijä tiennyt, että lämmitysjärjestelmä oli laajemminkin epäkuntoinen.

Kaupan teon jälkeen ilmeni, että sama ongelma esiintyi erällä muillakin naapureilla, joille taloyhtiö oli hankkinut tilapäisavuksi sähkökäyttöisiä lämpöpattereita. Yhtiössä on sittemmin päätetty lämmityslaitteiston korjauttamisesta.

VASTAUS

Vaatimukset kiistetään. E:t havaitsivat syksyllä 1998, että osa asunnon pattereista ei lämmennyt. Huoltomies totesi vian olevan joko termostaateissa tai vedenkierrossa. Hänen mukaansa samoja vaikeuksia oli muissakin huoneistoissa, eikä asialle voinut tehdä mitään lämmityskauden aikana. E:t ilmoittivat asiasta myös isännöitsijänä toimineelle NN:lle, joka kuitenkin ilmoitti jättäneensä isännöitsijän tehtävät, ja hallituksen jäsenelle NO:lle, joka kertoi ottavansa asian käsiteltäväksi hallituksen kokouksessa 7.2.1999. E:t ilmoittivat ongelmasta myös uudelle isännöitsijälle maaliskuussa 1999, ja lisäksi ostajille kaupan teon yhteydessä. He ovat siten ilmoittaneet asiasta kaikille asianosaistahoille.

RATKAISUN PERUSTELUT

Nyt käsiteltävässä tapauksessa lautakunta pitää selvitettyinä, että E:t olivat asianmukaisesti ilmoittaneet lämmitys- järjestelmän epäkuntoisuudesta asunto-osake-yhtiön edustajille. Vastauksen perusteella he ovat tienneet, että yhtiön muissakin asunnoissa ilmeni lämmitysjärjestelmän toimintahäiriöitä, joita ei saanut poistetuksi tavanomaisin huoltotoimin. Lautakunta katsoo, että myyjän on tästä tullut ymmärtää vian vaativan mahdollisesti merkittävääkin korjausta. Näyttämättä on kuitenkin jäänyt, että asiasta olisi kerrottu asunnon ostajille. Tästä asunnon viasta ja sen ilmeisestä korjaustarpeesta ei ole mainintaa kohteen myyntiesitteessä eikä kaupan teon yhteydessä käytetyssä isännöitsijän todistuksessa, joiden sisältämistä tiedoista myyjät ovat asuntokauppalain 6 luvun 27 §:n mukaisesti vastuussa. Kiinteistönvälittäjän kertomuksen perusteella lautakunta katsoo, että myyjän ei ole näytetty kertoneen asiasta ostajille suullisestikaan.

Lautakunta katsoo myyjän jättäneen antamatta ostajille tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä kauppaan vaikuttavasta seikasta, josta hän on tiennyt ja josta ostajat ovat perustellusti voineet olettaa saavansa tiedon. Asunnossa on tällä perusteella asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 3 kohdan mukainen virhe. Sitä vastaavan hinnanalennuksen määräksi lautakunta harkitsee 5000 markkaa. Summa perustuu lautakunnan arvioon siitä, missä määrin tieto asiasta olisi vaikuttanut kohteen kauppa-hintaan, kun otetaan lisäksi huomioon asuntoon sittemmin kohdistuneet lämmitys-järjestelmän korjauskulut.

Laiminlyödessään ilmoitusvelvollisuutensa myyjä on toiminut huolimattomasti. Näin ollen hän on vastuussa myös virheen vuoksi ostajille tulleesta muusta vahingosta. Tällaista korvattavaa vahinkoa on sähkölämmityksestä tullut ylimääräinen sähkönkulutus sekä reklamaation hoitamisesta ennen kuluttajavalituslautakuntaan tehtyä valitusta syntyneet puhelin- ja postikulut. Näiden kustannusten yhteismääräksi lautakunta harkitsee 100 markkaa. Hyvitykselle on vaadittu myös lakisäätteistä korkoa.

Tuottokoron maksamisesta on säädetty asuntokauppalain 6 luvun 28 §:ssä. Sen mukaan jos kauppa puretaan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ja maksettava sille korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Asuntokauppalaisissa ei ole erillistä säännöstä tuottokoron maksamisesta hinnanalennukselle. Lautakunta kuitenkin toteaa, että maakaaren 2 luvun 31 §:ään sisältyy määräys tuottokoron maksa-

misesta hinnanalennukselle. Asuntokauppalain jälkeen säädetyin maakaaren esitöiden mukaan asunnonostajan asemaan ei saa vaikuttaa se, onko ostettava asunto luonteeltaan irtainta vai kiinteää omaisuutta.

Lautakunta on ratkaisuihissaan pyrkinyt tulkitsemaan asuntokauppalain ja maakaaren säännöksiä mahdollisimman yhdenmukaisesti. Koska myös hinnan alennus on palautettavaa kauppahintaa, joka on periaatteessa ollut oikeudettomasti myyjän hallussa, on perusteltua, että ostaja saa siitä korvauksen. Vaikka sille maksettavasta korosta ei ole erityistä säännöstä asuntokauppalaisissa, katsoo lautakunta, että yhdenmukaisesti kiinteistön kauppaa koskevan säännöksen kanssa ostajalla on myös asunnon kaupassa oikeus tuottokorkoon hinnan alennuksena maksettavalle summalle.

Lautakunta katsoo, että K:ien vaatimus lakisääteisestä korosta käsittää tuottokoron ja viivästyskoron. Tuottokorkoa on maksettava loppukauppahinnan vastaanottamisesta eli 1.5.1999 alkaen.

Vaatimuksia on esitetty myös E1:lle. Lautakunta ei suosita tältä osin hyvitystä, sillä hän ei ole ollut sopijapuolena asunto- kaupassa.

SUOSITUS

Lautakunta suosittaa, että E2 maksaa K:ille 5 100 markkaa 4 prosentin tuottokorkoineen 1.5.1999 - 29.12.1999 ja edellä mainittuine viivästyskorkoineen alkaen 30.12.1999 maksupäivään.

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen. Asuntokauppalaisissa ei ole säännöstä, jonka perusteella hinnanalennukselle pitäisi maksaa tuottokorkoa. Tästä syystä katsomme, ettei tuottokorkoa voi suosittaa. Muutoin olemme enemmistön kanssa samaa mieltä.

Johtopäätökset

Kun taloyhtiön isännöitsijä on vaihtumassa tai vaihtunut, on riski, että vanhalle isännöitsijälle ilmoitetut asiat (vika huoneiston lämmityspattereissa) eivät välity uudelle isännöitsijälle ja isännöitsijäntodistukseen.

Tässä tapauksessa asunnon viasta ei ole mainintaa isännöitsijäntodistuksessa eikä kohteen myyntiesitteessä. Myyjä on kuitenkin vastuussa sekä esitteessä että isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen paikkansapitävyydestä. Jos isännöitsijäntodistuksesta puuttuu oleellinen tieto, myyjän on annettava se, jo oman etunsa vuoksi, suullisesti välittäjälle, jotta se voidaan laittaa asuntoesitteeseen ja saattaa ostajan tietoon.

Mikäli ostaja ei saa myyjältä tietoa asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta myyjän täytyy olettaa tienneen, on ostaja oikeutettu saamaan tämän virheen perusteella hinnanalennusta ja myös vahingonkorvausta muusta kärsimästään vahingosta

koska myyjä on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa ja toiminut huolimattomasti.

11.2 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

11.2.1 Kohteen laadusta annetut tiedot ja korjaustarpeet

NN:t(jäljempänä "ostajat") ostivat 13.11.2003 päivätyllä kauppakirjalla asunto-osake-yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat 72,5 m² suuruisen huoneiston hallintaan vuonna 1964 valmistuneessa rakennuksessa. Kauppahinta oli 89 000 euroa. (28).

Valitus koskee kohteen laadusta kaupantekovaiheessa annettujen tietojen puutteelli-suutta sekä asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa kaupanteon jälkeen ilmenneitä korjaustarpeita.

VAATIMUKSET

Ostajat vaativat myyjältä hinnanalennuksena/vahingonkorvauksena yhteensä 25 646,30 euroa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisine korkoineen sekä 7.3.2006 alkaen korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen.

Myyjä on uusinnut asunto-osakeyhtiön huoneistojen ja autotallien pinnat ja putket näkyviltä osin sekä tämän jälkeen myynyt kaikki huoneistot ja autotallit 12.11.2003–27.11.2003 päivätyillä kauppakirjoilla yhteensä 370 000 euron kauppahinnalla.

Myyjä markkinoi huoneistoa ostajille kauppaa tehtäessä peruskorjattuna ja ostajat olettivat ostaneensa huoneiston täydellisesti peruskorjatusta rakennuksesta, jossa ei tarvitse tehdä mitään remontteja pitkään aikaan. Myyjä lupasi huoneistoille myös ns. vuosikorjaustakuun, mikä oli omiaan lisäämään ostajien käsitystä rakennuksessa perusteellisesti tehdyistä korjaustoista.

Syksyllä 2004 asunto-osakeyhtiön rakennuksen viemäriputket menivät tukkoon. Samalla paljastui, että viemärit olivat rikkoutuneet, ja että niissä oli sinne kuulumatonta materiaalia kuten kiviä. Tämän johdosta kaikkien huoneistojen ostajat tekivät myyjälle 5.11.2004 kirjallisen vaatimuksen huoneistoissa ja rakennuksissa havaittujen virheiden ja viemärijärjestelmässä havaittujen puutteiden korjaamiseksi. Myyjä ei huoneistojen ostajien esittämiin vaatimuksiin reagoinut.

24.1.2005 suoritettussa viemärijärjestelmän kuntotutkimuksessa ilmeni, että rakennuksen viemäreiden kunto oli huono. Asunto-osakeyhtiön osakkaiden myöhemmin teettämässä selvityksissä on ilmennyt mm., että kiinteistön käyttövesi- ja viemäri-verkostot ovat kunnan ja teknisen käyttöiän puolesta elinkaarensa lopussa ja että ne tulisi kokonaisuudessaan uusia viimeistään vuonna 2007. Rakennusteknisessä tutkimuksessa on myös selvinnyt, että rakennuksen

katto vuotaa ja että kohdetta myyntikuntoon saatettaessa on tehty vakavia työvirheitä ja riskialttiita rakenneratkaisuja. Kohteeseen on mm. jätetty rakenteiden sisään jo remontin tekovaiheessa loppuun kulutetut putki- ja sähköasennukset sekä märkä-tiloissa myös lattiakaivot. Myös remontoinnin yhteydessä suoritetuissa sähkötöissä on ilmennyt puutteita. Suoritettujen tutkimusten perusteella asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja rakennuksen korjaamisesta aiheutuu yhteensä 216 900 euron kustannukset.

Asukkaiden saamien oireiden vuoksi myös asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen asuntojen ja yhteisten tilojen sisäilman mikrobipitoisuuksia on tutkittu. Raportista 16.1.2006 ilmenee, että huoneiston 3 homeitiö ja sädesieni-pitoisuudet olivat normaalia suuremmat ja tämä on myös terveyshaitta. Lisäksi huoneistossa 3 ja 4 esiintyi vähäisessä määrin kosteusvaurioon viittaavaa homeilajiketta ja asunto-osakeyhtiön varasto- ja kellarikerroksen homeitiömäärä oli poikkeuksellisen suuri.

Huoneistojen ostajat ovat joutuneet teettämään asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa sinne muuttonsa jälkeen korjaustöitä ja selvityksiä, joista on aiheutunut heille yhteensä 12 863,79 euron kustannukset.

Ostajat katsovat, että heillä on oikeus 23 000 euron hinnanalennukseen/ vahingonkorvaukseen sekä heidän huoneistonsa osuutta vastaavaan 2 646,30 euron korvaukseen jo toteutetuista korjaus- ja selvittelykuluista.

VASTAUS

Myyjä kiistää ostajien vaatimukset. Huoneiston myyntiesitteessä todetaan, että huoneisto on syksyllä 2003 kokonaan pinnoiltaan uusittu. Myyntiesitteen yhtiötä koskevista tiedoista todetaan kohdassa suoritettujen korjaukset: alakerran tilojen pinnat 2003 ja kohdassa päätetyt korjaukset: ikkunat ja ulko-ovet viikko 44. Myyntiesitteen mukaan yhtiöllä ei ole velkoja ja valmistumisvuodeksi on ilmoitettu 1964. Ilmanvaihto on painovoimainen ja lämmitysjärjestelmänä on öljylämmitys. Myyntiesitteessä ei siten ole mitään mainintaa peruskorjauksista.

Asuntoja esiteltäessä huoneistot ovat olleet osittain keskeneräisiä, jolloin ostajilla on ollut mahdollisuus havaita, että kyseisissä huoneistoissa tehdään ainoastaan pinta-remontti ja näin on myös välittäjien toimesta ostajille kerrottu. Ostajien tiedossa on myös ollut, että rakennus on valmistunut vuonna 1964 ja tästä on ollut pääteltävissä esimerkiksi putkiston korjaustarve. Ostajat ovat kohdetta esiteltäessä kiertäneet koko kiinteistön ja esimerkiksi pannuhuoneessa on ollut nähtävissä alkuperäiset putkistot.

Se, ettei kyseessä ollut peruskorjattu kohde, on ilmennyt myös myyntihinnasta, joka on ollut noin 1 200 euroa/m². Kyseisellä alueella peruskorjattujen asuntojen tai uudiskohteiden myyntihinnat ovat olleet vuonna 2003 noin 2 200 euroa/m².

Myyjä toteaa, että kauppa on tässä tapauksessa tehty vuonna 2003. Ostajat ovat kuitenkin esittäneet ensimmäisen reklamaation vasta 16.1.2006 eli yli 2 vuotta kaupanteon jälkeen.

Myyjä toteaa, että kaikki väitetyt huoneiston ja muiden tilojen laatu puutteet ovat olleet ostajien havaittavissa jo kaupantekohetkellä. Myyjä ei ole myyntitilanteessa ilmoittanut, että kiinteistön putkistoja olisi uusittu vuoden 1963 jälkeen. Ostajien hankkimien selvitysten mukaan vuonna 2003 saneerattujen kvv-kalusteiden kunto on hyvä. Viemärijärjestelmien kuntotutkimuksista ilmenee ainoastaan kiinteistön tulevat korjaustarpeet, jotka on rakennuksen ikä huomioon ottaen täytynyt olla kaupanteko-hetkellä myös ostajien tiedossa. Ostajien teettämistä selvityksistä ilmenee myös, että huoneistojen ja saunaosaston sähkötyöt on tehty asianmukaisesti.

Ostajien esittämät kustannusarviot kattavat sellaiset peruskorjaukset, joilla kyseinen kiinteistö saatetaan vastaamaan uudisrakentamistasoa. Myyjä pitää vaatimuksia siten perusteettomina.

RATKAISUN PERUSTELUT

Asiaan sovelletaan asuntokauppalakia siinä muodossa kuin se oli kaupantekohetkellä vuonna 2003. Asiassa on selvitetty, että myyjä on ostanut ko. pienkerrostalo kiinteistön 25.8.2003 päivätyllä kauppakirjalla perustettavan yhtiön lukuun 181 640 euron kauppahinnalla. Hän on perustanut samana päivänä Asunto-osakeyhtiön, jonka kaikki osakkeet hän on merkinnyt itse. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 30.9.2003 ja siinä on yhtiöjärjestyksen mukaan neljä asuinhuoneistoa sekä kaksi autotallia. Myyjä on uusinut asunto-osakeyhtiön huoneistojen ja autotallien näkyvät pinnat ja putket sekä tämän jälkeen myynyt kaikki huoneistot ja autotallit 12.11.2003–27.11.2003 päivätyillä kauppakirjoilla yhteensä 370 000 euron kauppahinnalla.

Kaupan kohteen myyntiesitteen mukaan huoneisto on pinnoiltaan uusittu vuonna 2003. Rakennuksen valmistumisvuodeksi on ilmoitettu 1964. Yhtiötä koskevissa tiedoissa todetaan kohdassa suoritettavat korjaukset: alakerran tilojen pinnat 2003 ja kohdassa päätetyt korjaukset: ikkunat ja ulko-ovet viikko 44. Myyntiesitteen mukaan yhtiöllä ei ole velkoja. Ilmanvaihdon on kerrottu olevan painovoimainen ja lämmitysjärjestelmänä olevan öljylämmitys. Myyntiesitteessä ei mainintaa peruskorjauksista.

Kuluttajariitalautakunta toteaa, ettei myyjän suorittamia korjaustöitä tässä tapauksessa voida pitää niin laajoina, että kysymys olisi ollut uudisrakentamiseen verrattavasta korjausrakentamisesta. Myöskään kohteen markkinointiaineistossa tai kauppakirjassa ei ole mainittu, että kysymys olisi peruskorjauksesta kohteesta. Myyjää ei näin ollen ole pidettävä asuntokauppalaissa tarkoitettuna perustaja-osakkaana huolimatta siitä, että hän on perustanut ko. asunto-osakeyhtiön vuonna 2003 ja asunnot on myyty ensimmäistä kertaa tämän jälkeen. Myöskään ostajat eivät kohteen ikä ja suoritetuista korjauksista annetut tiedot huomioon ottaen ole voineet perustellusti olettaa, että kysymys olisi uudisrakennukseen verrattavissa olevasta kohteesta. Myyjän virhevastuuta on siten arvioitava käytetyn asunnon kauppaa koskevien säännösten perusteella.

Ottaen huomioon, että myyjä on tässä tapauksessa hankkinut kiinteistön, perustanut asunto-osakeyhtiön, remontoinut huoneistot ja tämän jälkeen myynyt huoneistot edelleen, lautakunta katsoo myyjän menetelleen sillä tavoin ammattimaisesti, että hänen on asuntoja myydessään katsottava toimineen asuntokauppalaissa tarkoitettuna elinkeinonharjoittajana.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen 8 §:n mukaan asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myytäessä esitteessä on mainittava mm. yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajille aiheutuvista kustannuksista.

Asiassa on riitaa siitä, olisiko myyjän tullut kertoa ostajille ennen kaupantekoa asunto-osakeyhtiön rakennuksen käyttövesi- ja viemäriputkiston ja lämmitysjärjestelmän kunnosta sekä muista rakennuksen kuntoon liittyvistä seikoista.

Ottaen huomioon, että myyjä on tässä tapauksessa ennen huoneistojen myyntiä hankkinut koko kiinteistön itselleen ja suorittanut rakennuksessa korjaustöitä, hänen voidaan olettaa olleen tietoinen niistä korjaustarpeista, jotka liittyvät esimerkiksi rakennuksen käyttövesi- ja viemäriputkistoon, lämmitysjärjestelmään

sekä vesi-katteeseen. Myyjä ei ole asiassa antamassaan vastineessa kiistänyt olleensa tietoinen kyseisistä korjaustarpeista.

Lautakunta toteaa, että myyjän on ennen kaupantekoa kerrottava ostajalle sellaiset asuntoa koskevat erityiset seikat, jotka myyjä on tiennyt ja joista ostajan on perustellusti katsottava voineen olettaa saavansa tiedon. Lautakunta pitää asunto-osakeyhtiön rakennuksessa todettuja korjaustarpeita tässä tapauksessa kokonaisuutena arvioiden niin merkittävänä, ettei ostajien voida pelkästään rakennuksen iän ja muiden ennen kaupantekoa kohteesta saamiensa tietojen perusteella edellyttää niihin varautuneen. Ostajien ei voida edellyttää varautuneen myöskään siihen, että myyjän toimesta remontoituissa kylpyhuonetiloissa joudutaan käyttövesi- ja viemäriputkistojen huonokuntoisuuden vuoksi tekemään lähivuosina uusia korjaustöitä. Koska myyjä on tässä tapauksessa jättänyt kertomatta näistä merkittävistä korjaustarpeista, lautakunta katsoo hänen laiminlyöneen tiedonanto-velvollisuuttaan ja tällä laiminlyönnillä voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan. Myyjän tiedonantovelvollisuuden merkitystä on tässä tapauksessa korostanut myyjän toimiminen kaupantekohetkellä asunto-osakeyhtiön hallituksessa sekä isännöitsijänä.

Lautakunta katsoo, että myyjän voidaan edellyttää olleen ennen kaupantekoa tietoinen myös niistä kaupan kohteen vioista, jotka johtuvat hänen huolimattomuudestaan asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen korjaamisessa.

16.1.2006 päivätyn rakennusteknisen lausunnon mukaan myyjän toimesta suoritettua ikkunoiden asennus on tapahtunut hyvän rakennustavan ja ikkunavalmistajan antamien ohjeiden vastaisesti. Lautakunta pitää lausunnossa todettuja puutteita ikkunoiden niin merkittävänä, että ne edellyttävät korjaamista. Myös asunto-osakeyhtiön yhteisten pesutilojen remontoinnin yhteydessä uusittuihin seinärakenteisiin liittyy lausunnossa todettujen puutteiden perusteella vaurioriski. Lautakunta pitää myös näitä puutteita niin merkittävänä, että niitä koskevalla tiedolla voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan.

Kaupan kohteessa on edellä mainituilla perusteilla asuntokauppalaisissa tarkoitettu virhe. Koska virheen merkityksen on katsottava selvinneen ostajille viemäriputkistojen osalta syksyllä 2004 alussa ja lämmitysjärjestelmän, vesi- ja viemäriputkistojen sekä vesikatteen, ikkunoiden ja yhteisten pesutilojen osalta vuoden 2006 alussa, lautakunta katsoo reklamaatioiden tapahtuneen kohtuullisessa ajassa, kun viemäriputkien toimimattomuudesta on reklamoitu 5.11.2004 ja muista puutteista 6.2.2006. Koska myyjä on elinkeinonharjoittaja, myyjän virhevastuu ei rajoitu kahteen vuoteen hallinnan luovutuksesta.

Korvauksen määrää arvioidessaan lautakunta on ottanut huomioon, että kyseessä on vuonna 1963 rakennettu rakennus, jonka käyttövesi- ja viemäriputkistoja ei ole ilmoitettu uusitun. Käyttövesi- ja viemäriputkistot tulevat siten korjauksen myötä parempaan kuntoon kuin mitä ostajilla on kaupantekohetkellä ollut perusteltua aihetta olettaa. Arvioinnissa on lisäksi otettava huomioon se, että vaatimukset perustuvat tässä vaiheessa vasta kustannusarvioon. Lautakunta arvioi virhettä vas-taavan hinnanalennuksen määräksi edellä mainittujen seikkojen osalta 8 000 euroa.

Ostajien huoneistossa on havaittu myös poikkeavan suuria homeitiö- ja sädesienipitoisuuksia. Homeitiöiden ja sädesienien on todettu voivan aiheuttaa terveyshaittaa ko. tiloissa asuville. Myyjän ei ole selvitetty olleen ennen kaupan tekoa tietoinen kohonneista homeitiö- ja sädesienipitoisuuksista. Asiaa on siten tältä osin arvioitava asuntokauppalaisissa tarkoitettuna salaisena virheenä.

Lautakunta toteaa, että sisäilmatutkimus on tässä tapauksessa suoritettu noin kaksi vuotta kaupanteon jälkeen. Pelkästään tutkimuksessa todetuista homeitiö-

ja säde-sienipitoisuuksista ei voida päätellä, mistä kohollaan olevat pitoisuudet johtuvat tai kuinka merkittävästä vaurioista on kysymys. Ostajilla on virheeseen vedotessaan näyttötaakka vaurion laadusta ja laajuudesta. Koska asiassa esitetystä selvityksestä ei ilmene, mikä tutkimuksessa havaitut kohonneet pitoisuudet on aiheuttanut tai mikä on tehtyjen havaintojen edellyttämän korjaustarpeen laajuus, lautakunta katsoo jääneen osoittamatta, että kaupan kohde sisäilmatutkimuksessa tehtyjen havaintojen johdosta olisi kunnoltaan merkittävästi huonommassa kunnossa kuin ostajat ovat ennen kaupantekoa voineet perustellusti edellyttää. Lautakunta ei suosita tältä osin hyvitystä.

Asiassa on riitaa myös myyjän suorittamien remontointitöiden laadussa ilmenneistä puutteista.

Asuntokauppalain 6 luvun 18 §:n mukaan jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja asuntoon on hänen toimestaan ennen kauppaa tehty korjaus- tai parannustöitä, myyjän vastuusta korjaus- ja parannustöistä ostajalle on voimassa, mitä kuluttajansuojalain 8 luvussa säädetään toimeksisaajan vastuusta suorituksestaan tilaajalle.

Kuluttajansuojalain 8 luvun 12 §:n mukaan palveluksen on sisällöltään, suoritus-tavaltaan ja tulokseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovittun. Palvelus on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon tilaajan edut. Palveluksen tulee kestävyydeltään ja muuten vastata sitä, mitä kuluttajalla yleensä on sellaisen palveluksen yhteydessä aihetta olettaa. Palveluksen tulee myös vastata laissa, asetuksessa tai viranomaisen päätöksessä asetettuja vaatimuksia. Jos toimeksisaajan on hankittava palveluksen suorittamisessa tarvittavaa materiaalia eikä toisin ole sovittu, materiaalin tulee olla kestävyydeltään ja muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua. Jos palvelus poikkeaa tästä, siinä on virhe. Todistustaakka siitä, että palvelus on suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti, on toimeksisaajalla.

Lautakunta toteaa, että huoneistossa suoritettujen pintaremontin puutteiden kuten tapetoinnin ja laminaattiasennuksen puutteiden on katsottava tulleen ostajien tietoon viimeistään hallinnan siirryttyä ostajille. Ensimmäinen toteennäytetty reklamaatio on kuitenkin tapahtunut vasta 5.11.2004. Myyjä on vedonnut reklamaation viivästyttämiseen. Koska asiassa on jäänyt selvittämättä, että osapuolten kesken olisi sovittu vuosikorjauksista tai muusta vastaavasta määräajasta virheilmoituksen tekemiselle, lautakunta katsoo, etteivät ostajat ole kohtuullisessa ajassa vedonneet niihin huoneiston laatu- ja puutteisiin, jotka ovat olleet heidän havaittavissaan jo hallinnan siirtymisen yhteydessä. Ostajat ovat siten menettäneet oikeutensa vedota näihin puutteisiin.

Lautakunta toteaa, että 16.1.2006 päivätyssä lausunnossa on havaittu puutteita myös huoneistojen kylpyhuoneiden toteutuksessa. Lautakunta katsoo asiassa kuitenkin jääneen selvittämättä, että myyjän suorittamassa kylpyhuoneremontissa havaitut puutteet olisivat merkitykseltään sellaisia, että niihin liittyisi korjaustarvetta tai merkittävää vaurioriskiä lukuun ottamatta edellä todettua vesi- ja viemäriputkistojen uusimistarvetta. Myöskään myyjän tekemissä sähköasennuksissa ei ole selvitetty olleen korjausta edellyttäviä puutteita.

Ostajat ovat vaatineet myyjältä myös vahingonkorvausta virheiden selvittelykuluista ja muista yhtiölle aiheutuneista kuluista.

Lautakunta pitää asunto-osakeyhtiön toimesta suoritetuista ja taloudelliselta merkitykseltään vähäisistä korjaustoimista aiheutuneita kustannuksia asunto-osake-yhtiön tavanomaiseen toimintaan kuuluvina, eikä katso ostajilla olevan oikeutta korvaukseen niiltä osin. Lautakunta katsoo, että ostajilla on kuitenkin oikeus kohtuulliseen korvaukseen rakennuksen kunnan ja myyjän suorittaman

remontin puutteiden selvittämisestä aiheutuneista kustannuksista. Lautakunta arvioi korvauksen määräksi tältä osin 1 500 euroa.

SUOSITUS

Kuluttajariitalautakunta suosittaa, että myyjä maksaa ostajille hinnanalennuksena yhteensä 8 000 euroa korkoineen sekä vahingonkorvauksena 1 500 euroa korkoineen. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Asuntoja markkinoitaessa esitteessä on mainittava varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdista ja kustannuksista. Tässä tapauksessa nämä tiedot esitteestä puuttuivat. Rakennuksen peruskorjaustarpeet ovat ilmenneet jo kohteen edullisesta myyntihinnasta, mutta ne siis olisi pitänyt mainita, koska niiden olemassolo tiedettiin.

Varsinkin tässä tapauksessa tiedossa olevat tai mahdolliset korjaukset olisi pitänyt mainita myyntiesitteessä kun myyjänä on ollut elinkeinonharjoittaja, joka on ollut tietoinen rakennuksen kunnosta tekemiensä korjaustöiden vuoksi. Tämantyyppinen vanha kohde, jossa näkyvät pinnat pannaan uusiksi, mutta rakenteiden sisällä olevat vesi- ja viemäriputkistot jätetään entiselleen tulisi herättää valvutuneen ja vastuullisen välittäjän huomion niin, että näistä asioista kysytään myyjältä, jotta välittäjä voisi vastata huolellisuus- ja tiedonantovelvollisuudestaan ostajaa kohtaan. Samoin ostajaa olisi tullut muistuttaa rakennuksen korkeasta iästä, n. 40 v. ja sen myötä mahdollisista LVIS-järjestelmien ja rakennuksen ulkovaipan korjaustarpeista.

Koska kohonneet homeitiöpitoisuudet eivät ole olleet kaupantekoaikana myyjän tiedossa ja varmuudella edes tuolloin olemassa, ei myyjää voida vaatia vahingonkorvausvastuuseen tällaisesta salaisesta virheestä, koska kaupan kohde ei ole ollut kunnoltaan merkittävästi huonommassa kunnossa kuin ostaja on voinut perustellusti edellyttää.

11.2.2 Parketin kunnosta annetut tiedot

NN (jäljempänä "ostaja") osti 12.9.2006 XX:ltä (jäljempänä "myyjä") asunto-osake-yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat pinta-alaltaan 53,5 m² kerrostaloasunnon hallintaan vuonna 1962 valmistuneessa rakennuksessa. Kauppahinta oli 114 719,90 euroa. Kaupan välitti välitysliike. Hallinta siirtyi ostajalle 19.9.2006.

Ostaja havaitsi joulukuussa 2006 puutteita parketin laadussa. Asiassa on riita siitä, ovatko myyjä ja välitysliike antaneet ostajalle ennen kaupantekoa riittävät tiedot parketin ominaisuuksista sekä siitä, ovatko he velvollisia korvaamaan ostajalle osan parketin uusimisesta aiheutuneista kustannuksista. (29).

VAATIMUKSET

Ostaja vaatii myyjältä ja välitysliikkeeltä hinnanalennusta / vahingonkorvausta 2 822 euroa. Vaatimus vastaa 2/3 osaa uuden parketin asentamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Myyntiesitteessä ei ollut mitään mainintaa parketin huonosta kunnosta, eikä myöskään esittelytilaisuudessa puhuttu parketin kunnosta. Lisäksi lattia oli suurelta osin mattojen ja huonekalujen peittämä. Esittelytilaisuudessa lattia näytti naarmuttomalta, eikä pitänyt mitään ääntä.

Lämmityskauden aikana parkettilattian viilu nousi 1–2 mm koholleen erittäin monessa kohdassa. Sukat menevät terävistä reunoista johtuen rikki ja tuolit pysähtyivät liu-utettaessa. Ostaja totesi pintaviilun olevan irti pohjamateriaalin liimauksesta. Myyjää edeltävältä omistajalta saadun tiedon mukaan kyseinen parketti on asennettu alun perin vuonna 1997 ja siinä todettujen puutteiden johdosta uudelleen 1998–1999.

Ostajalle kerrottiin ennen kaupantekoa ainoastaan parketin mahdollisista raoista ja äänistä. Missään vaiheessa ei kuitenkaan kerrottu parketin vääntyilystä. Ostajan on ollut mahdotonta vikaa havaita. Ostaja on löytänyt parketista 344 liimattavaa paikkaa ja parkettiliikkeiden edustajat ovat todenneet lattian korjauskelvottomaksi. Tieto parkettilattian todellisesta kunnosta olisi vaikuttanut kauppaan.

VASTAUS

1) Myyjä kiistää ostajan vaatimukset. Tehdessään toimeksiantosopimusta välitysliikkeen kanssa myyjä vaati, että ostajille on ilmoitettava parkettiviasta ja näytti aikaisempaan kauppakirjaan tehtyä merkintää parketin käyttäytymisestä sekä kohdat, joissa ongelmia ilmenee.

Välitysliike on ilmoittanut ostajalle parketin vioista ja tämä näkyy myös kauppakirjasta. Myyjä on alentanut pyyntihintaa 5 000 eurolla nimenomaan parketin puutteiden johdosta. Tästä olisi myyjän mielestä tullut olla nimenomainen maininta kauppakirjassa.

2) Välitysliike kiistää ostajan vaatimukset. Kohdetta esiteltäessä ostaja on käynyt pikaisesti katsomassa kohdetta ja parkettia on jo tuolloin tutkittu. Koska kohdetta välittäneellä henkilöllä on ollut tieto parketin huonosta kunnosta, asia saatettiin jo esittelytilaisuudessa ostajaehdokkaiden tietoon.

Kauppakirjassa todetaan, että ostaja on tutustunut asuntoon ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se tarkastushetkellä on ollut. Lisäksi kauppakirjassa todetaan, että ostaja on tietoinen siitä, että huoneiston parketti elää ja natisee lämmityskauden aikana. Ostajan olisi tullut havaita nyt esiintuomansa puutteet jo ennen kaupan-tekoa tekemässään tarkastuksessa. Mitään poikkeavaa ei asiassa ole tullut esille.

RATKAISUN PERUSTELUT

MYYJÄN VASTUU

Ostaja ei ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Asiassa on selvitetty, että kaupan kohteena olleessa asunnossa oleva lauta-parketti on elänyt lämmityskausien aikana epätavallisen runsaasti ja parketin osat ovat myös vääntyneet siten, että esiin on noussut teräviä, noin 1-2 mm korkeita reunoja. Parkettiliikkeiden edustajat eivät ole antamissaan tarjouksissa suositelleet parketin korjaamista. Parketin uusimisesta on ostajan mukaan aiheutunut hänelle noin 4 200 euron kustannukset.

Myyjä on oman kertomansa mukaan ollut ennen kaupantekoa tietoinen ostajan esiintuomista parkettilattian puutteista. Myyjä on kertonut ilmoittaneensa ko. puutteista myös välityslikkeelle.

Kuluttajariitalautakunta toteaa, että ottaen huomioon myyjän ja välityslikkeen tietoisuus parkettilattian puutteista, heillä on tässä tapauksessa näyttötaakka siitä, että kyseisistä puutteista on kerrottu ostajalle asianmukaisesti ennen kauppaa.

Ostaja on kauppakirjaan tehdyn merkinnän mukaan ollut kauppaa tehtäessä tietoinen siitä, että parketti elää ja natisee lämmityskauden aikana. Ostajan kertoman mukaan hänelle ei kuitenkaan ole ilmoitettu parketin osien vääntymisestä ja kohoamisesta lämmityskausien aikana.

Lautakunta toteaa, ettei näin voimakasta parketin osien vääntymistä ja kohoamista voida pitää tavanomaisena parketin elämisenä. Ostajan ei myöskään voida olettaa havainneen kyseistä lämmityskausien aikana ilmenevää seikkaa ennen kaupantekoa. Koska ostaja on kiistänyt, että hänelle olisi kerrottu parketin osien vääntymisestä ja kohoamisesta ennen kaupantekoa, eikä muustakaan asiassa esitetystä selvityksestä ilmene, että ostajalle olisi asiasta kerrottu, lautakunta katsoo myyjän tältä osin laiminlyöneen tiedonantovelvollisuuttaan. Lautakunta toteaa myyjän vastaavan ostajalle annettujen tietojen puutteellisuudesta myös siltä osin kuin laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta toiminut välityslieke. Lautakunta pitää parketti-lattiassa todettuja puutteita seikkana, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kaupan kohteessa on näin ollen asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe.

Asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukaan ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan. Ottaen huomioon parketin ikä sitä uusittaessa, ostajan ennen kaupantekoa parketin laadusta saamat tiedot sekä se seikka, että kaupan kohde on parketin uusimisen johdosta tullut parempaan kuntoon kuin ostaja on ennen kaupantekoa voinut perustellusti edellyttää, lautakunta harkitsee virheeseen nähden määrältään kohtuulliseksi hinnanalennukseksi tässä tapauksessa 1 500 euroa.

Myyjän tulee maksaa hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle tuottokorkoa 12.9.2006 lukien.

VÄLITYSLIIKKEEN VASTUU

Lautakunta katsoo asiassa selvitetyn, että välityslieke on myyjältä saamiensa tietojen perusteella ollut kohdetta esitellessään tietoinen parkettilattian kunnan puutteista. Tästä huolimatta välityslikkeen ei ole selvitetty kertoneen puutteista ostajalle ennen kaupantekoa.

Lautakunta katsoo, että välitysliike on menetellyt kohdetta välittäessään huolimattomasti. Välitysliikkeen suorituksessa on hyvitykseen oikeuttava virhe.

Lautakunta katsoo, että välitysliikkeen aiheuttaman vahingon määrä vastaa myyjän palautettavaksi tulevan hinnanalennuksen määrää.

SUOSITUS

Kuluttajariitalautakunta suosittaa, että myyjä ja välitysliike maksavat ostajalle yhteisvastuullisesti hinnanalennusta / vahingonkorvausta 1 500 euroa. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Myyjän tiedonantovelvollisuus ja välitysliikkeen huolellinen menettely tarkoittaa myös sitä, että asunnon puutteista kerrotaan asianmukaisesti. Tässä tapauksessa tieto, että parketti elää ja natisee, ei ole ollut riittävän asianmukaista, kun parketin osat ovat vääntyilleet ja kohonneet lämmityskauden aikana.

Asiassa tullaankin sen arviointiin, mikä on tavanmukaista ja mikä ei sitä enää ole. Myyjän kannattaa rehellisesti kertoa epämiellyttävätkin asiat, eli tässä tapauksessa parketin ongelmallisuus ja huono kunto, ja laittaa siitä maininta kauppakirjaan, niin näyttötaakka huoneiston puutteista tulee osoitetuksi eikä ostaja voi niihin enää vedota.

11.2.3 Tulevat salaojakorjaukset

Kuluttajat (jäljempänä K) ostivat 29.9.2003 NN:ltä yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat 68 m² kokoisen rivitalo- ja 4,5 m² kokoisen huoneisto-varaston hallintaan. Välitysliikkeenä toimi elinkeinonharjoittaja (jäljempänä EH). Rakennus, jossa asuinhuoneisto sijaitsee, on valmistunut vuonna 1982. Osakkeiden kauppahinta oli 165 000 euroa. Kaupanteon jälkeen vuonna 2005 kävi ilmi, että yhtiöön on tulossa laajat salaojien korjaukset. Erimielisyys koskee välittäjän vastuuta salaojituksen korjauksesta aiheutuvista kustannuksista. (30)

VAATIMUKSET

K:t vaativat EH:lta vahingonkorvauksena 31 547,75 euroa viivästyskorkoineen. Asunnon esittelyssä EH on kertonut K:ille, että yhtiössä on tulossa yhtiön parkkipaikan kohdalla sijaitsevien kellaritilojen salaojien korjaus, josta tulee yhtiölle 15 000 euron kustannus. Myös myyntiesitteen tietojen mukaan muut korjaukset on tehty ja vain kellaritilojen salaojien korjaus on edessä talvella 2003. Näiden tietojen valossa K:t ovat pitäneet selvänä, että isännöitsijäntodistuksen tiedot koskevat tulossa olevaa kellarin salaojien korjausta. EH ei K:ien pyynnöstä huolimatta toimittanut muuta aineistoa koskien korjausta. K:t solmivat kaupan, koska kohde oli sopiva eikä yhtiöön ollut tulossa muita korjauksia kuin kellaritilojen salaojien korjaus, josta K:ille tulevat kustannukset olisivat vain muutamia satoja euroja.

Vuoden 2005 lopussa K:ille selvisi, että yhtiössä on tulossa koko asunto-

osakeyhtiön kattavat salaoja-, sadevesi- ja pintavesien korjaukset. Tuolloin selvisi myös, että kyseiset korjaukset perustuvat jo ennen kaupantekoa tiedossa olleisiin, 18.4.2002 ja 11.10.2002 päivättyihin asiantuntijaselvityksiin. Selvityksistä käy ilmi yhtiön koko salaoja-, sadevesi- ja pintavesijärjestelmän heikko kunto, tästä aiheutuneet kosteus-vauriot ja korjaustarve. EH on ollut tietoinen tällaisten asiakirjojen olemassaolosta, niiden kustannusvaikutuksista ja tiedustellut niitä tuloksetta käyttöönsä isännöitsijältä kertomatta asiasta kuitenkaan K:ille. Yhtiössä on sittemmin aloitettu koko salaoja-, sadevesi- ja pintavesijärjestelmän täydellistä korjausta koskevat toimenpiteet, joista K:iän osakeomistukseen perustuva kustannusosuus on 31 547,75 euroa.

Välittäjän tiedonantovelvollisuus on laaja ja myös epävarmat ostajien päätöksentekoon epäedullisesti vaikuttavat tiedot on kerrottava. EH on laiminlyönyt antaa tiedon teetetyistä asiantuntijaselvityksistä, näistä ilmenevästä korjaustarpeesta, josta aiheutuu kustannuksia ja isännöitsijän kieltäytymisestä antaa asiakirjoja välitykselle. EH on myös laiminlyönyt antaa markkinointiasetuksen mukaiset tiedot varmuudella tulevasta korjauksista. Lisäksi EH on antanut virheellisen ja isännöitsijäntodistuksesta poikkeavan tiedon siitä, että salaojien korjaukset olisi tehty muilta kuin kellaritilojen osalta sekä virheellisen arvion korjauksista aiheutuvista kustannuksista. Isännöitsijän kieltäytyessä antamasta asiantuntijaselvityksiä, olisi välitykselle tullut selvittää tulevien korjausten laajuus ja selvitysten sisältö myyjältä, joka on ollut taloyhtiön hallituksen jäsen. K:ille ei ole myöskään kerrottu, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. Näin ollen EH on toiminut virheellisesti ja huolimattomasti.

VASTAUKSET

EH kiistää valittajan vaatimuksen. Asuntoa koskeva kauppa tehtiin 29.9.2003 ja sitä koskeva virheilmoitus 20.1.2006. Virheilmoitusta ei näin ollen ole tehty kohtuullisessa ajassa.

EH ei ole myöskään menetellyt virheellisesti. Kaupakirjan lisäyksen sisältämä tieto on ollut esitteessä sekä isännöitsijäntodistuksessa. Esitteessä on kerrottu, että salaojien ulkopuolinen korjaus 03, kellaritilojen osalta talvella 03. Esitteen tiedot perustuvat isännöitsijän antamaan suullisen tiedonantoon kaupan kohteesta. Isännöitsijä ilmoitti, että yhtiössä on ryhdytty niihin toimenpiteisiin, jotka ilmenevät kuntotarkastus-raporteista. Isännöitsijäntodistuksessa asiasta on mainittu seuraavasti "Salaojien korjaustarveselvitys on tehty 2002. Ulkopuoliset korjaukset: suunnittelu käynnissä XX:n kanssa. Kellaritilojen osalta kartoitetaan korjaustarve talven 2003 aikana". Taloyhtiöstä myöhemmin annettussa 3.3.2004 päivätyssä isännöitsijäntodistuksessa todetaan, että salaojien korjaustarveselvitys tehty vuonna 2002 ja tarvittavat korjaukset tehty vuonna 2003. Lisäksi EH on vakiintuneen tapansa mukaan kehottanut ostajia kääntymään isännöitsijän puoleen lisätietojen saamiseksi ennen ostotarjouksen tekemistä. Ostotarjous tehtiin 5.9.2003, joten ostajilla on ollut riittävästi aikaa tutustua heille annettuun tietoon ja hankkia lisätietoa. Ennen kaupantekoa EH:lla ei ollut tietoa salaojien kunto-tutkimusten sisällöstä, isännöitsijä on ilmoittanut asiakirjojen olevan "hallituksen työvälineitä, joita ei luovuteta ulkopuolisille". Myöskään myyjä ei ole antanut kuntotutkimuksesta tietoa. EH on kuitenkin saanut ennen kaupantekoa isännöitsijältä suullisen tiedon siitä, että korjauskustannus ei tule olemaan merkittävä. Kaupan yhteydessä EH:lla oli tieto noin 15 000 euron kustannuksesta ja tämä tieto myös kerrottiin K:ille. Taloyhtiön hallitus sai 1.4.2003 – 31.3.2004 toimintakertomuksen mukaan 2.2.2004 valtuudet 20 000 euron lainan nostoon salaojien ja sadevesilinjojen korjauksen maksamiseksi.

Välitykselle tehtäviin ei kuulu rakennusten kunnan selvittäminen muutoin kuin kaupan kohteessa tehdyn tarkastuksen osalta. Niistä asiakirjoista tai niistä tiedoista joita EH on saanut välitystehtävää hoitaessaan tai myyjältä ei ole ilmennyt mitään sellaista, mikä olisi antanut ymmärtää, että kaupan kohteessa

olisi ongelmia. Tätä seikkaa tukee myös se, että ostajat ovat ilmoituksensa mukaan tulleet tietoisiksi salaoja-, sadevesi- ja pintavesien korjauksista vasta vuoden 2005 loppupuolella. Näin ollen kohonneet korjauskustannukset ovat tulleet tietoon vasta vuonna 2005, eikä EH:lla ole voinut olla parempaa tietoa vuonna 2003. Tiedossa olevat ja isännöitsijän ilmoittamat kustannukset ja korjaussuunnitelmat on käyty läpi K:ien kanssa, minkä vuoksi kauppakirjaan otettiin lisäys tulevista korjauksista. Vuonna 2002 tehdyistä selvityksistä ja siitä, ettei niitä ole pyynnöstä huolimatta saatu nähtäväksi, on kerrottu K:ille. Selvityksistä on myös merkintä isännöitsijäntodistuksessa. Isännöitsijäntodistuksen ja myyjän antamien tietojen välillä ei ole ollut mitään sellaista ristiriitaa, joka olisi antanut aiheita epäillä, että taloyhtiössä olisi merkittäviä korjauksia tulossa. Mikäli taloyhtiössä ei ole tiedetty kaupantekohetkellä niistä kustannuksista, joista K:t ovat päässeet selvyteen vuoden 2005 loppu-puolella, on kyse salaisesta taloudellisesta virheestä. Salaojien uusi kunnostustarve on selvinnyt kaksi vuotta kaupanteon jälkeen, eikä K:ien kärsimän vahingon ja EH:n toiminnan välillä ole syy-yhteyttä. Koska välitysliikkeen korvausvastuu on tuottamukseen perustuvaa vahingonkorvausvastuuta, jää salainen taloudellinen virhe välitysliikkeen korvausvastuun ulkopuolelle.

RATKAISU

Lautakunta toteaa, että isännöitsijäntodistuksessa on mainittava varmuudella tulossa olevat perusparannukset. Ostajille on luovutettu kaupanteon yhteydessä 29.9.2003 päivätty isännöitsijäntodistus, jossa on ollut maininta vuonna 2002 tehdystä salaojien korjaustarveselvityksestä, ulkopuolisten korjausten suunnittelusta XX:n kanssa ja siitä, että kellaritilojen osalta kartoitetaan korjaustarve talven 2003 aikana. Lisäksi kiinteistön välitysliike oli kertonut ostajille isännöitsijän arvioineen kustannusten olevan noin 15 000 euroa. 18.4.2002 laaditussa kuntotutkimuksessa todetaan salaojien puutteellinen kunto ja 11.10.2002 laaditussa korjaustarveselvityksessä ehdotetaan kellaritilojen sisätilojen rakenteellisten puutteiden ja nykyisen pinta- ja perusvesi-järjestelmän toiminnallisten puutteiden korjaamista. Lautakunnalle toimitetun 3.3.2004 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan "salaojien korjaustarveselvitys tehty vuonna 2002 ja tarvittavat korjaukset tehty vuonna 2003. Lisäksi lautakunnalle toimitetun 1.4.2003–31.3.2004 taloyhtiön toimintakertomuksen mukaan "ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 2.2.2004, jossa päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuutus nostaa enintään 20 000 euron suuruinen laina salaojien ja sadevesilinjojen korjauksen maksamiseksi". Lisäksi lautakunta katsoo, että taloyhtiön 29.8. ja 3.11.2005 pidettyjen ylimääräisten yhtiökokousten pöytäkirjojen mukaan taloyhtiön D-rapun korjausten yhteydessä salaojien puutteet ja niiden aiheuttamat vauriot paljastuivat koko laajuudessaan ja tuolloin esitettiin tarve uudelle mittavalle korjaustarpeelle.

Välitysliike voi joutua korvausvastuuseen, jos se on laiminlyönyt selonotto-velvollisuutensa ja jättänyt kertomatta tämän velvollisuuden piiriin kuuluvista tiedossaan olevista seikoista. Edellä mainittujen selvitysten perusteella lautakunta katsoo, ettei korjausten laajuus ollut tiedossa kaupantekohetkellä, vaan vaurioiden ja korjaustarpeen todellinen suuruus kävi ilmi vasta vuonna 2005. Näin ollen lautakunta katsoo näytetyn, että välitysliike on antanut ostajalle kaikki ne kauppaan vaikuttavat tiedot joista se tiesi tai olisi pitänyt tietää. Lisäksi lautakunta toteaa, että välitysliikkeellä on ollut oikeus luottaa isännöitsijäntodistuksessa annettuihin ja isännöitsijän antamiin tietoihin. Asiassa ei ole esitetty näyttöä, jonka mukaan välitysliikkeen olisi tullut epäillä isännöitsijäntodistuksen tietojen oikeellisuutta. Edellä mainituin perustein ei ole todettavissa, että välitysliike olisi toiminut virheellisesti aiheuttaen ostajalle vahinkoa. Lautakunta toteaa, että virheestä on reklamoitava kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Tapauksessa lautakunta katsoo, että ostajan olisi tullut havaita virhe kun taloyhtiö 29.8. ja 3.11.2005 pidetyissä ylimääräisissä yhtiökokouksissa käsitteli paljastuneita vaurioita. Asialla ei ole kuitenkaan merkitystä

ratkaisun kannalta, koska lautakunta ei katso asiassa tapahtuneen virhettä.

SUOSITUS

Kuluttajariitalautakunta ei suosita asiassa hyvitystä. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Välitysliike toimii ammattitaitoisesti ja huolellisesti, kun kaikki isännöitsijäntodistuksessa mainitut taloyhtiön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat korjaukset tai peruserannukset ja niiden toteuttamisajankohdat kustannuksineen on mainittu myyntiesitteessä. Lisäksi ostajaa on hyvä kehottaa kääntymään isännöitsijän puoleen lisätietojen saamiseksi ennen ostotarjouksen tekemistä.

Oleellista on, että ostajalle annetaan kaikki ne kaupasta päättämiseen vaikuttavat tiedot, jotka tiedetään tai on mahdollista tietää, eivätkä asiakirjat tai myyjän haastattelu anna aihetta muuta epäillä.

11.2.4 Putkiremontista annetut tiedot

Kuluttaja (K) teki 25.1.2004 ostotarjouksen elinkeinonharjoittajan (EH) välittävänä olevasta asunnosta. Rakennus on rakennettu vuonna 1939. Myyjä hyväksyi ostotarjouksen 27.1.2004. K on tämän jälkeen kieltäytynyt tekemästä kauppaa, minkä vuoksi häneltä on peritty 4.200 euron määräistä sopimussakkoa.(31).

VAATIMUKSET

K vaatii, että sopimussakko alennetaan 1.000 euroon. K:n allekirjoitettua ostotarjouksen välittäjä kertoi tulevasta pienestä putkiremontista, osaamatta selittää asiaa tarkemmin. Välittäjän ilmoituksen mukaan remontin kustannukset olisivat noin 3.000 euroa kaupan kohteena olevan huoneiston osalta.

Isännöitsijäntodistuksessa ei ollut ilmoitettu tulevasta putkiremontista ja K teki ostotarjouksen isännöitsijäntodistuksen tietojen perusteella. K ei olisi tehnyt ostotarjousta, mikäli hän olisi tiennyt tulevasta remontista.

K:n mukaan ostotarjous sopimus on pätemätön, koska ostotarjous sopimuksessa on kaksi erilaista sanktiota, 1.000 euroa ja 4.200 euroa. Lisäksi sopimuksessa oleva 4 % sopimussakko on kohtuuton. Myyjä ei myöskään ole hyväksynyt ostotarjousta.

VASTAUS

Välitysliike kiistää vaatimuksen. K teki kirjallisen ostotarjouksen huoneiston esittelyssä. Kirjallisessa ostotarjouksessa todetaan, että tarjouksen tekijä on tutustunut esitteeseen ja isännöitsijäntodistukseen. Välitysliikkeen esitteessä on

ilmoitettu, että taloyhtiössä uusitaan vuonna 2005 yläkerran käyttövesiputket ja kaupan kohteena olevalle huoneistolle aiheutuvat kustannukset ovat noin 3.100 euroa.

Ostotarjouksen vakuudeksi voidaan maksaa käsiraha tai tarjouksen vakuutena voidaan käyttää sopimussakkoa. Käsirahallinen ja sopimussakollinen ostotarjous ovat vaihtoehtoisia. K on tehnyt sopimussakollisen ostotarjouksen. Välitysliike on laatinut ostotarjouslomakkeensa yhdessä kuluttaja-asiamiehen kanssa. Näissä lomakkeissa todetaan sopimussakon enimmäismääräksi 4 % tarjotusta kauppahinnasta. Sopimus-sakko on kuluttaja-asiamiehen suositusten ja alan vakiintuneen käytännön mukainen.

Isännöitsijäntodistus ei ollut virheellinen, vaikka siinä ei mainittu yläkerran käyttö-vesiputkien uusimista, sillä asiasta ei ollut tehty taloyhtiössä päätöksiä. Välitysliikkeen toimeksiantaja oli kuitenkin kuullut, että tällainen hanke olisi tulossa ja asiasta ilmoitettiin huoneistoesitteessä.

Ostotarjouksessa on kaksi erillistä sanktiota. Toinen koskee vahingonkorvausta siinä tilanteessa, että kauppa purkautuu kauppahinnan maksun laiminlyönnin vuoksi ja toinen koskee sopimussakkoa siinä tilanteessa, että ostotarjouksen tekijä kieltäytyy tekemästä kauppaa myyjän hyväksytyä tarjouksen. Kyseessä on kaksi erillistä, eri tilanteisiin sovellettavaa sanktiota.

RATKAISU

Lautakunnalle on esitetty 27.11.2003 päivätty isännöitsijäntodistus, jossa ei ole ilmoitettu tulossa olevasta putkiremontista. Välitysliikkeen antaman selvityksen mukaan putkiremontti on kuitenkin ollut välitysliikkeen toimeksiantajan tiedossa, minkä vuoksi asiasta on ilmoitettu välitysliikkeen laatimassa myyntiesitteessä. Lautakunnalle esitetyssä myyntiesitteessä todetaan kohdassa korjaukset ja perusparannukset, että yläkerran osalta käyttövesiputket tehdään 2005 ja että ostajalle aiheutuvat kustannukset ovat noin 3.100 euroa.

Lautakunnalle on esitetty 25.1.2004 päivätty ostotarjous sopimus, jonka myyjä on hyväksynyt 27.1.2004. Ostotarjous sopimuksessa todetaan, että tarjouksen tekijä on tutustunut esitteeseen ja isännöitsijäntodistukseen. K on allekirjoituksellaan hyväksynyt ostotarjous sopimuksen. Lautakunta katsoo asiassa selvitettyksi, että K on saanut huoneistoesitteen tutustuttavakseen ennen ostotarjouksen tekemistä. Näin ollen K on saanut kaupan kohteesta oikeat tiedot ennen ostotarjouksen tekemistä. Lautakunta katsoo, että välitysliike on täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa.

K:n mukaan ostotarjous sopimus on pätemätön, koska siinä on kaksi eri sanktiota. Lautakunta toteaa, että ostotarjous sopimuksessa on ensimmäisellä sivulla lauseke mikäli kauppa purkautuu kauppahinnan maksun laiminlyönnin vuoksi, saa myyjä pitää kertakaikkisena vahingonkorvauksena 1.000 euroa jo maksetusta kauppahinnasta. Lautakunta toteaa, että ostotarjous sopimuksessa oleva sanktio koskee tilannetta, jossa kauppa on jo solmittu, mutta ostaja ei maksakaan kauppahintaa oikea-aikaisesti. Ostotarjous sopimuksen sivulla kaksi on lauseke mikäli osto-tarjouksen tekijä kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa myyjän hyväksytyä tarjouksen, tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkona 4.200 euroa. Lautakunta toteaa, että tältä osin kyse on eri sanktiosta. Sanktio koskee tilannetta, jossa kauppaa ei synnykään ostotarjouksen tekijästä johtuvasta syystä.

K on tehnyt ostotarjouksen, jonka myyjä on hyväksynyt. Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti mikäli ostotarjouksen tekijä tämän jälkeen kieltäytyy tekemästä kauppaa, tulee hänen maksaa myyjälle sopimussakkona 4.200 euroa.

Lautakunta toteaa, että ostotarjouksessa oleva sopimussakkoehdotus on tavanomainen, vakiintuneen käytännön mukainen ehto. Sopimussakon määrä on 4 % tarjotusta kauppahinnasta. Lautakunta katsoo, että sopimussakon määrä on hyvän välitystavan mukainen eikä se ole kohtuuton. Asiassa on jäänyt näyttämättä, että välityслиikkeen menettelyssä olisi virhettä.

SUOSITUS

Lautakunta ei suosita hyvitystä. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Koska ostotarjous on tehty kirjallisesti vakiomuotoista ostotarjouslomaketta käyttäen voidaan kiistatta osoittaa, että ostaja on voinut tutustua asunnon esitteeseen ja isännöitsijäntodistukseen ja on näin ollen saanut ostotarjouksen tekemistä varten kaupasta päättämiseen tarvittavat tiedot.

Välittäjän onkin tärkeää rastittaa eli merkitä ostotarjouslomakkeen jokainen kohta eli tässä tapauksessa siis tutustuttavaksi saadut asiakirjat. Tämä osoittaa, että tiedonantovelvollisuus on tullut hoidetuksi.

Tärkeää on myös huomata, että vaikka isännöitsijäntodistus on puutteellinen ja tältä osin virheellinen, asiavirhettä voidaan paikata esitteessä annetulla oikealla tiedolla.

Ostajalle on syytä painottaa huoneistoesitteeseen tutustumisen tärkeyttä varsinkin jos se sisältää tietoja, jotka pitäisivät olla isännöitsijäntodistuksessa.

11.2.5 Myyjän ja välityслиikkeen tiedonantovelvollisuus

Asuntotoimi (XX) osti 20.2.2002 kuluttajilta (K) elinkeinonharjoittajalla (EH) välitettävänä olleet asunto-osakkeet 115 610,02 euron kauppahinnalla. Ennen kauppaa asuntotoimen edustaja tarkasti asunnon kiinteistönvälittäjän paikalla ollessa. Asunnon 2.3.2002 tapahtuneen hallinnan luovutuksen jälkeen ostaja toimitti asunnossa vastaanottotarkastuksen. Tämän jälkeen XX esitti 15.4.2002 myyjille 1 429,51 euron laskun asunnossa havaittujen puutteiden korjaamisesta. Erimielisyys asiassa koskee myyjien velvollisuutta maksaa lasku. Oikeusteitse tapahtuvan perinnän uhalla myyjät maksoivat laskun riitaisena kesäkuussa 2002. (32).

VAATIMUKSET

K:t vaativat XX:a palauttamaan maksamansa summan, perintäkuluineen 1 451,37 euroa. Toissijaisesti summaa vaaditaan vahingonkorvauksena välityслиikkeeltä.

Asunnon tapetoinnin keskeneräisyys oli selvästi havaittavissa asunnon normaalissa ennakkotarkastuksessa. K:t kertovat keskustelleensa välittäjän kanssa siitä, pitäisikö keskeneräinen tapetointityö suorittaa loppuun. EH:n edustajan mukaan tapetointi-työtä ei kannattanut suorittaa loppuun asunnon myyntiä varten, koska siitä myynnissä saatava hyöty oli kyseenalainen. Makuuhuoneiden yläosat oli kuitenkin tapetoitu loppuun asti ja asunnolla oli myös alaosien tapetoimista varten tarvittavat boordit ja tapetit. Loppusiivouksessa rullat joutuivat roskiin, mistä syystä K:t hankkivat välittömästi uudet rullat välittäjän tiedusteltua niitä.

XX ei ilmoittanut virheinä pitämistään seikoista ennen laskun esittämistä eikä myyjille näin varattu lainkaan mahdollisuutta osallistua korjaustoimiin. Lisäksi XX on teettänyt asunnossa laajemman kunnostuksen kuin mitä siinä havaitut puutteet olisivat edellyttäneet. Asunnossa on korjattu tapetointi paitsi siinä huoneessa, jossa tapettien alareunat olivat vialliset, myös toisessa huoneessa. XX:n asunnossa teettämä kunnostus on tähännyt asunnon käyttämiseen vuokra-asuntona eikä tällaisen kunnostuksen kustannuksia voida periä myyjiltä.

VASTAUKSET

1. XX

Esittelytilanteessa virheet oli peitetty huonekaluilla. Asunto voitiin tarkastaa ensimmäisen kerran tyhjänä 4.3.2002, jolloin virheistä ilmoitettiin välittömästi. Välittäjä ei maininnut virheistä. Kysymyksessä ei siten ollut asunnon perusparannus vaan myyjän salaamien virheiden korjaus. Myyjien ehdottama korjaustapa, eli tapetointi jo aloitetuilla tapeteilla, olisi johtanut korjaustekniseen virheeseen pinnoitteen alusrakenteen vuoksi. Seinät tapetoitiin korjauksessa lasikuitutapetein.

Myyjät saivat tiedon ostajan reklamaatiosta välittäjältä. Myyjät kuitenkin kieltäytyivät keskustelemasta virheiden korjauksesta. Myöhemmin samalla viikolla myyjät lähettivät ostajalle paketin tapettirullia, mikä osoittaa heidän saaneen reklamaation ja tunnustaneen, että kaupan kohteessa oli virhe.

Kun myyjät eivät suostuneet virheiden korjaukseen, asuntotoimesta ilmoitettiin ryhtymisestä korjaustoimiin, joista esitettäisiin lasku myyjille.

2. EH

Ostaja näki huoneiston sellaisenaan eikä minkäänlaista keskustelua tapetoinnista tai muustakaan keskeneräisestä remontista ostajan ja välittäjän kesken ollut. Sen sijaan ostaja ilmoitti, että XX tekee huoneistossa remontin ennen sen vuokraamista.

RATKAISUN PERUSTELUT

Lautakunta toteaa, että ostajan olisi tässä tapauksessa tullut ilmoittaa virheestä suoraan myyjälle. Myyjät ovat saaneet tiedon ostajan virheeseen perustuvasta vaatimuksesta vasta laskusta, joka heille esitettiin. Lautakunta pitää menettelyä epäasianmukaisena. Virheilmoitus on kuitenkin tehty kohtuullisessa ajassa.

K:ien asiassa antaman selvityksen mukaan makuuhuoneen tapetit oli poistettu boordin alapuolelta 1,5 metrin korkeuteen asti. Lautakunta toteaa, että ostajan pitäisi ennako-tarkastuksessa huomata tällainen seikka. Kun asunnon ostajana on asuntokaupan alalla toimiva elinkeinonharjoittaja tai tähän rinnastettava yhteisö, kuten XX, on sen ennakkotarkastusvelvollisuus laajempi kuin asuntoa ostavan yksityishenkilön. Tässä tapauksessa asunnon puutteet ovat olleet helposti havaittavissa. Näin ollen lautakunta katsoo, ettei kyseessä ole seikka, jonka kertomatta jättäminen voitaisiin pitää virheen salaamisena. K:ilta peritylle vahingon-korvauslaskulle ei näin ollen ole ollut perustetta ja XX:n on palautettava K:ien maksaman laskun määrä

Tässä tapauksessa ei kiinteistönvälittäjän kertoman mukaan ostajan kanssa keskusteltu asunnon tapetoinnin keskeneräisyydestä. Välittäjän kertoman mukaan ostaja aikoi remontoida asuntoa joka tapauksessa. Kuten jo myyjän vastuuta käsiteltäessä todettiin, lautakunta ei pidä tapettien puuttumista seinästä sellaisena seikkana, josta olisi pitänyt ostajalle erikseen mainita. Välitysliikkeen menettelyä asiassa ei voida siten pitää huolimattomana sillä perusteella, että asiasta ei kerrottu ostajalle.

SUOSITUS

Kuluttajavalituslautakunta suositaa, että XX maksaa K:ille 1 451,37 euroa.

Johtopäätökset

Kun ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Välittäjän kannattaa tämän lisäksi, ostajan asiantuntemus ja muut seikat, esim. ikä ja kunto huomioiden, ottaa puheeksi asunnossa olevat mahdolliset puutteet varmistaakseen, että ostaja tietää mitä on ostamassa.

Kun ostajana on asuntokauppaan rinnastettavalla alalla toimiva yhteisö, jonka ennakkotarkastusvelvollisuus on suurempi kuin yksityishenkilöllä, voi välittäjä jättää mainitsematta seikat, jotka ovat helposti havaittavissa.

11.3 Piilevä virhe

11.3.1 Kylpyhuoneen puutteet ja kosteusvauriot

Kuluttajat (K:t) ostivat myyjiltä 30.9.2002 asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan 65 neliömetrin suuruista kerrostalohuoneistoa vuonna 1987 valmistuneessa yhtiössä. Asunnon hallinta siirtyi ostajille 19.6.2003. Ostajat ilmoittivat myyjille heinäkuussa 2003 asunnon kylpyhuoneessa havaitsemistaan puutteista. (33).

VAATIMUKSET

Ostajat vaativat hinnanalennusta kylpyhuoneen korjauskustannuksia vastaavan määrän. XX:n antaman arvion mukaan korjaukset tilan alkuperäisestä tasosta myyntihetken tasoon tulevat maksamaan 1 150 euroa, minkä lisäksi ostajien vastattavaksi tulee noin 120 euron suuruinen kustannus yhtiön vastuulle kuuluvista korjauksista. Mikäli rakenteita joudutaan kuivaamaan ostajien omalla kustannuksella, kustannukset tästä ovat noin 400 euroa viikolta.

Lisäksi ostajat vaativat korvausta virheen korjaamiseen ja selvittämiseen menneestä ajanhukasta 2 061,10 euroa sekä muista selvityskuluista 85 euroa. Myyjien tulee kustantaa myös ostajien asuminen muualla remontin ajan.

Myyjät olivat teettäneet asunnossa remontin, jonka yhteydessä suihkunurkkaukseen oli rakennettu kynnyks kivihaikoista. Tällaista ratkaisua ei voida pitää hyväksyttävänä, koska kylpyhuoneen ja saunan käsittävän märkätilan ainoa lattiakaivo sijaitsee kynnyksen rajaamassa umpinaisessa tilassa. Ratkaisu on rakennusmääräysten vastainen, muodostaa selvän kosteusvaurioriskin esimerkiksi pesukoneen rikkoutuessa ja hankaloittaa myös pesuhuoneen puhtaanpitoa. Kynnyksen poistaminen ilman laajempia korjaustoimenpiteitä oli mahdotonta, koska kosteuseristys olisi saattanut tässä tapauksessa rikkoutua.

Ilmeistä on myös se, ettei tilassa oleva kosteuseristys ollut määräysten edellyttämällä tavalla yhtenäinen. Aukoton vesieristys oli ilmeisesti vain kynnyksen rajaaman alueen sisäpuolella. Myyjät eivät olleet ilmoittaneet tekemästään korjaustyöstä myöskään yhtiölle.

Ostajat eivät esitä myyjää kohtaan vaatimuksia sillä perusteella, että kylpyhuoneen seinissä ja lattiassa oli kosteutta. Kysymys oli ainoastaan siitä, että myyjät olivat teettäneet tai tehneet asunnossa virheellisesti toteutettuja rakenteita. Myyjät olivat antaneet ostajille ennen kauppaa selvityksen tekemästään korjaustyöstä, joka välittäjän nimenomaisen ilmoituksen mukaan tarkoitti sitä, että asunto oli tältä osin kunnossa.

Asuntoa koskevassa myyntiesitteessä oli maininta siitä, että asunnon osalle tulisi yhtiön kylpyhuoneiden korjauksista tietty maksuosuus. Sitä, mitkä huoneistot oli päätetty korjata, ei kuitenkaan mainittu. Ostajille ei kerrottu muutoinkaan ennen kauppaa, että yhtiökokous olisi päättänyt korjauttaa yhtiön kustannuksella nyt puheena olevaa huoneistoa. Siitä, että myyjät ja yhtiön isännöitsijä olivat tehneet sopimuksen kylpyhuoneessa todetun kosteuden seurannasta, ostajat kuulivat vasta lokakuussa 2003.

Taloyhtiö on nyttemmin päättänyt toteuttaa kaupan kohteen kylpyhuoneen korjaukset alkuperäistä tasoa vastaavaan tasoon, jolloin ostajien kustannettavaksi jää alkuperäisen ja myyntihetken välisestä tasoerosta johtuvat kustannukset.

VASTAUS

Myyjät kiistävät vaatimuksen. Suihkukynnyks, jonka rakenteen ostajat olivat voineet todeta ennen kauppaa, ei ollut rakennusmääräysten vastainen. Asiasta oli pyydetty jälkikäteen lausunto rakennusvalvontaviranomaisilta. Rakennusmääräyskokoelman C 2 kohta 7.2.1.1. suosittelee suihkutilassa käytettäväksi "veden roiskumista seinälle ja lattialle rajoittavaa" suihkukaappia tai seinämää. Saunaa ei ole pakko varustaa lattia-kaivolla, vaan riittävä on, että lattiakaivo on saunan pesutilassa. Myyjien tulkintaa rakenteen hyväksyttävyydestä ei voida osoittaa siten virheelliseksi.

Suihkunurkan kosteuseristykset oli tehty korjausten teko aikaan voimassa olleiden rakennusmääräysten mukaan. Asiassa ei ole esitetty selvitystä siitä, että ratkaisu olisi toimimaton, koska kohteen rakenteille ei ole näytetty aiheutuneen minkäänlaisia kosteusvaurioita. Kuivausyrityksen 13.9.2004 tekemässä porausmittauksessa rakenteen on todettu olevan kuiva. Ilmeistä oli siis, että kosteus ei ollut vesieristeen alapuolisessa rakenteessa, vaan sen päällä laattojen kiinnityslaastissa. Remontin oli toteuttanut ulkopuolinen henkilö.

Toisaalta ostajien oli tullut varautua kosteusvaurion mahdollisuuteen 11.9.2002 päivätyn kosteusmittausraportin perusteella. Ostajien olisikin tullut saamiensa tietojen perusteella pyrkiä selvittämään sekä korjausten asianmukaisuutta että mahdollisen kosteusvaurion olemassaoloa asiantuntijoiden avulla. Helmikuussa 2002 tehdyssä mittauksessa kosteutta oli löytynyt kaikkiaan 12 yhtiön asunnosta. Jo välittäjän myyntiesitteessä oli maininta siitä, että vuonna 2002 tehtävien kosteuseristyskorjausten kustannusosuus kaupan kohteena olevalle huoneistolle

on 1 087 euroa.

Myyjät eivät olleet laiminlyöneet tiedonantovelvollisuuttaan kaupassa, koska ostajille oli kerrottu sekä yhtiön toimesta tehdyistä mittauksista että yhtiön tekemistä korjaus-päätöksistä. Ostajille oli annettu yksityiskohtainen selvitys noin kaksi vuotta ennen kauppaa teetetystä kylpyhuoneen korjaustyöstä. Ostajille oli kerrottu tässä yhteydessä myös siitä, ettei korjauksista ollut ilmoitettu tuolloin yhtiölle.

Ostajilla ei ollut näin ollen enää kaupan jälkeen oikeutta vaatia korvausta tai hinnanalennusta kosteuden syyn selvittämisestä tai sen aiheuttamista vaurioista.

Yhtiössä oli tehty vuonna 2002 päätös myydyn huoneiston kylpyhuoneen vesieristeiden korjaamisesta yhtiön kustannuksella. Koska yhtiössä ei ole tehty sittemmin tätä päätöstä kumoavaa päätöstä, yhtiö oli velvollinen panemaan päätöksen täytäntöön. Yhtiö oli velvollinen noudattamaan tätä päätöstä, vaikka kysymys olisi aikaisemman omistajan teettämien töiden korjaamisesta. Eri asia on, että yhtiöllä saattaa tällaisissa tapauksissa olla regressioikeus entistä osakasta kohtaan.

Kuivausyrityksen tutkimuksen mukaan kosteutta ei ole osoitettu olevan vesieristeiden alapuolisissa rakenteissa. Jos tällaista ilmenisi, kosteusongelma saattoi olla jo rakennusaikainen, koska yhtiössä oli jouduttu remontoimaan useita muitakin kylpyhuoneita vastaavien ongelmien vuoksi. Kosteus saattoi nousta esimerkiksi maaperästä.

Kaupan jälkeen 13.9.2004 suoritetussa pintakosteusmittauksessa oli saatu saman-suuruisia kosteuskokemia samoilta mittausalueilta kuin ennen kaupantekoa tehdyissä mittauksissa. Kohde ei ollut ostajien väittämien puutteiden vuoksi myöskään olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajat olivat voineet perustellusti odottaa. Koska yhtiö oli nyttemmin päättänyt korjata suihkutilan, ostajat ovat saaneet suihkutilaan täysin uudet pinnoitteet, joita siellä ei kaupantekohetkellä ollut.

RATKAISU

Ostajat ovat olleet kauppaa tehdessään tietoisia kaupan kohteessa 13.2.2002 ja 9.9.2002 tehtyjen pintakosteusmittausten tuloksista. Ensimmäisessä mittauksessa seinien on todettu olevan märät suihkunurkkauksen osalta, minkä lisäksi myös suihkunurkkauksen lattia on ollut märkä. 9.9.2002, jolloin suihku oli ollut käyttämättä kolme päivää, suihkunurkan seinissä on ollut edelleen kohonneita kosteusarvoja. Suihkukaukalo sen sijaan on ollut tuossa mittauksessa kuiva.

Koska ostajat ovat olleet tietoisia suihkutilan kohonneista kosteusarvoista ennen kauppaa, lautakunta toteaa, ettei heillä ole oikeutta vedota kaupan jälkeen mahdollisiin kosteusvaurioihin kylpyhuoneessa. Lisälausumassaan ostajat ovat tarkentaneetkin vaatimustaan siten, etteivät he vaadi myyjiltä hyvitystä tällä perusteella. Saadun selvityksen mukaan asunto-osakeyhtiö on nyttemmin korjauttanut ostajien asunnon kylpyhuoneen sen alkuperäistä tasoa vastaavaan tasoon. Se, että yhtiön vastuun selvittäminen on kestänyt tässä tapauksessa poikkeuksellisen pitkään, ei ole seikka, jonka perusteella ostajilla olisi oikeus vaatia myyjiltä korvausta. Arvioitavaksi tulee näin ollen ainoastaan se, onko myyjien suihkutilaan toteuttama kynnys seikka, johon ostajat voisivat vedota asunnon laatuvirheenä.

Lautakunta katsoo ensinnäkin, ettei ostajille ole syntynyt erityistä velvollisuutta ryhtyä selvittämään suihkukynnyksen rakenteiden tai myyjien kynnysrakentamisen yhteydessä tekemien muiden korjaustoimenpiteiden asianmukaisuutta tai hyväksyttävyyttä myyjien antamien tietojen perusteella. Ostajat eivät ole siten laiminlyöneet tässä suhteessa selonottovelvollisuuttaan kaupassa.

Ostajat ovat voineet todeta suihkukynnyksen olemassaolon sekä erityisesti sen seikan, että sauna- ja pesuhuonetilojen ainoa lattiakaivo sijaitsee kynnyksen rajaamassa umpinaisessa tilassa, suorittamassaan ennakkotarkastuksessa. Koska ostajien on katsottava hyväksyneen tehdyn ratkaisun tehdessään kaupan, lautakunta katsoo, ettei pesuhuoneessa toteutettu ratkaisu sellaisenaan ole seikka, johon ostajat voisivat vedota laaturvirheenä kaupan jälkeen.

Taloyhtiö on toteuttanut edellä todetuin tavoin kaupan kohteen kylpyhuoneen korjaukset alkuperäistä tasoa vastaavaan tasoon. Tässä yhteydessä ilmeisesti myös suihkukynnys on poistettu.

Ostajat eivät ole esittäneet näyttöä siitä, että suihkukynnyksen rakentamisesta tai sen yhteydessä tehdyistä muista korjaustoista olisi aiheutunut asunnon rakenteille kosteusvaurioita tai muitakaan vahinkoja. Ostajille ei ole näytetty aiheutuneen kynnyksen purkamisesta muutoinkaan erityisiä kustannuksia. Näin ollen suihkukynnyksen rakentamisessa mahdollisesti tapahtuneet virheet eivät muodosta lautakunnan käsityksen mukaan myöskään sellaista piilevää virhettä, jonka perusteella ostajilla olisi oikeus hinnanalennukseen tai muuhun hyvitykseen.

Lautakunta ei näin ollen suosita hyvitystä

Johtopäätökset

Myyjä on huolehtinut tiedonantovelvoitteestaan, koska ostajille on kerrottu kylpyhuoneen pintakosteusmittaustuloksista ja yhtiön korjauspäätöksestä. Samoin ostajat ovat tarkastaneet kohteen eivätkä voi virheenä vedota seikkaan, jonka ovat hyväksyneet kauppakirjan allekirjoittaessaan. Tämä koskee sekä suihkukynnystä että saunan puuttuvaa lattiakaivoa. Koska suihkukynnystä ei ole voitu osoittaa rakennetun rakennusmääräysten vastaisesti, ei ostaja voi myöskään vedota piilevään virheeseen ja vaatia hinnanalennusta.

Välittäjän on aina huolehdittava siitä, että ostaja on nähnyt asunnon ennen kauppaa, niin hän tietää, mitä on ostamassa.

11.3.2 Kosteusvauriot

Kuluttajat (K) ostivat 9.11.2000 elinkeinonharjoittajan (EH) välittämänä 520 000 markalla myyjältä (M) Asunto Oy:n osakkeet nrot 1499-1599, jotka oikeuttivat 50,50 neliömetrin suuruisen huoneiston hallintaan. Yhtiön rakennus on valmistunut vuonna 1987. K:t saivat 15.11.2000 XX:ltä ilmoituksen siitä, että taloyhtiö oli tilannut tutkimuksia asuntojen kosteusongelmien selvittämiseksi syksyllä 2000 alkaen. XX:n K:ille 10.1.2001 toimittaman tiedotteen mukaan taloyhtiön kaikissa rakennuksissa oli merkittäviä puutteita alapohjien vesieristyk-sissä ja salaojien toiminnassa. Taloyhtiön mukaan

asumisen kannalta välttämät-tömien korjaustöiden hinta oli noin 1,2 miljoonaa markkaa. Korjaustyöt aloitettiin kesäkuussa 2001. (34).

VAATIMUKSET

K:t vaativat M:lta ja EH:lta 25 914,70 markan hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. Asunnossa oli kosteusongelman vuoksi korvaukseen oikeuttava salainen virhe. Myyjä tiesi asunnon kosteusongelmasta, koska oli ollut taloyhtiön hallituk- sessa kosteusongelmien tultua ilmi. Myyjä ei ilmoittanut kosteusongelmasta ostajille. Myyjä tiesi asuntoon tulevasta kylpyhuoneremontista.

VASTAUKSET

M kiistää vaatimukset. Ostajilla olisi ollut M:n antamien tietojen perusteella mahdollisuus saada tieto taloyhtiössä tehdystä ja suunnitelluista tutkimuksista sekä mahdollisesti tarvittavista korjaustoimista. M ei salannut ostajilta mitään kauppaa vaikuttavia tietoja. Myyntitoimeksiantoa tehtäessä M pyysi välittäjää selvittämään tehdyt tutkimustyöt isännöitsijältä ja välittäjä tiesi asunnon korjaustarpeista. Vastuu tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä kuului välittäjälle. Ostajat laiminlöivät korjaustarpeesta tiedon saatuaan ottaa tarkemmin selvää siitä, missä vaiheessa korjaukseen liittyvät selvitykset olivat kaupantekohetkellä.

EH kiistää vaatimukset. Ostajat saivat tiedon taloyhtiön korjaustarpeista isännöitsijäntodistuksesta. Välittäjä kehotti ostajia tiedustelemaan isännöitsijältä tarkempia tietoja korjauksista. Ostajilla oli saamiensa tietojen perusteella syytä varautua korjauksista aiheutuviin lisäkustannuksiin. Välittäjä ei saanut myyjältä mitään tietoa mahdollisista kylpyhuoneiden korjaustarpeista eikä välittäjällä ollut syytä epäillä kosteusvaurioita näissä tiloissa.

RATKAISU

Ostajat ovat saaneet ennen kauppaa 20.10.2000 päivätyn isännöitsijäntodistuksen, jossa on mainittu päätettyjä korjauksia/perusparannuksia koskevassa kohdassa maanvastaisten harkkoseinien kunnostuksen ja siihen liittyvien töiden suunnittelu talojen A ja E osalta vuonna 2000. Isännöitsijäntodistuksessa on mainittu suoritettujen korjausten ja perusparannusten kohdalla salaojituskorjaukset vuonna 1999. Ostajat ovat lisäksi saaneet ennen kauppaa myös myyntiesitteen, jossa on mainittu A- ja E-talojen osalta maanvaraisten seinien vesieristyksen suunnittelu.

Lautakunta toteaa, että ostajat ovat ostotarjouksen tehdessään olleet tietoisia taloyhtiössä suunnitteilla olevasta maanvaraisten harkkoseinien vesieristyksen kunnostuksesta. Ostajat ovat myös tienneet taloyhtiössä vuonna 1999 tehdystä salaojaremontista. Ostajat ovat itse ilmoittaneet tiedustelleensa isännöitsijältä tietoja yhtiöstä ennen kauppaa. Lautakunta toteaa, että ostajien on tullut ennen kauppaa saamiensa tietojen perusteella varautua kunnostustöistä aiheutuviin kustannuksiin, joiden lopullinen määrä ei ollut vielä kaupantekohetkellä tiedossa. Ostajat ovat siten voineet ostotarjoustaan tehdessään ottaa huomioon tulevien korjausten vaikutuksen asunnon kauppahintaan.

Lautakunta toteaa, että ostajien on täytynyt ymmärtää ennen kauppa saamiensa tietojen perusteella, että taloyhtiössä on ilmennyt kosteusongelmia. Ostajat ovat myös olleet tietoisia, että kosteusongelmia tullaan korjaamaan vuoden 2000 aikana. Tämän vuoksi ja asunnon ikäkin huomion ottaen ostajien on tullut varautua siihen, että myös heidän asuntonsa kylpyhuoneen osalta voi olla odotettavissa korjaus-toimenpiteitä. Tämän vuoksi lautakunta katsoo, ettei ostajien asunnon kylpyhuoneessa mahdollisesti oleva kosteusvaurio ole salainen virhe.

Lautakunta katsoo, ettei myyjän ole näytetty laiminlyöneen tiedonantovelvoli-

suuttaan ostajille miltään osin.

Kiinteistönvälittäjän vastuu:

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetulla lailla (1074/2000), joka tuli voimaan 1.3.2001, on kumottu kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettu laki (686/1988) siihen tehtyine muutoksineen. Uuden lain voimaantulosäännöksen mukaan lakia ei kuitenkaan sovelleta välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä, jos toimeksiantosopimus on tehty ennen lain voimaantuloa. Säännöksiä, jotka koskevat välitysliikkeen vastuuta toimeksiantajan vastapuolelle, sovelletaan tällöinkin vahinkoihin, jotka aiheutuvat välitysliikkeen menettelystä tämän lain voimaantulon jälkeen.

Lautakunta toteaa, että nyt esillä olevassa asiassa välitystapahtuma on tehty ennen kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain voimaantuloa. Sen vuoksi asiassa on sovellettava kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain säännöksiä.

Välittäjä on kertonut kehottaneensa ostajia olemaan yhteydessä ennen ostotarjouksen tekemistä isännöitsijään tarkempien tietojen saamiseksi yhtiöstä. Ostajat eivät ole kiistäneet tätä seikkaa. Ostajat ovat itse kertoneet kysyneensä isännöitsijältä ja välittäjältä kaiken sen, minkä ovat ymmärtämyksensä mukaan osanneet.

Lautakunta toteaa, että välittäjä on täyttänyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa asianmukaisesti, kun myyntiesitteessä on ollut maininta suunnitteilla olevasta maanvaraisten harkkoseinien vesieristyksen kunnostuksesta ja välittäjä on kehoittanut ostajia tiedustelemaan tarkempia tietoja taloyhtiöstä isännöitsijältä. Välittäjä ei ole laiminlyönyt velvollisuuksiaan eikä välittäjän suorituksessa näin ollen ole virhettä. Välittäjä ei ole maininnut myyntiesiteessä, että asunnossa on tehty kuntoarvio. Lautakunta toteaa, että kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnan tutkimus, joka perustuu silmämääräiseen havainnointiin rakenteita rikkomatta. Kuntoarvio ei ole asunnon vikojen ja puuteiden osalta niin tarkka kuin kuntotutkimus, jossa perehdytään jonkin rakennuksen osan kuntoon rakenteita rikkovien tai muiden silmämääräistä tarkempien menetelmien avulla. Kuntotutkimus tehdään yleensä kohteen korjauksen tai perusparannussuunnittelun pohjaksi.

Huomioon ottaen kuntoarviosta saatavat tiedot ei välittäjän laiminlyöntiä ilmoittaa kuntoarvion tekemisestä ole tässä tapauksessa pidettävä sellaisena virheenä, jonka perusteella ostajilla olisi oikeus vahingonkorvaukseen välittäjältä.

SUOSITUS

Lautakunta ei suosita hyvitystä. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Välittäjä on huolehtinut selonotto- ja tiedonantovelvollisuudestaan, kun myyntiesitteessä on maininta suunnitteilla tai tulossaolevista huomattavista korjauksista ja perusparannuksista ja välittäjä on kehoittanut ostajia kysymään tarkempia tietoja isännöitsijältä.

Kylpyhuoneen mahdollinen kosteusvaurio ei ole salainen virhe, koska ostajien on

täytynyt ymmärtää saamiensa tietojen perusteella, että taloyhtiössä on ilmennyt kosteusongelmia ja että niitä tullaan korjaamaan ja myös heidän asunnon kylpyhuoneen osalta voi olla odotettavissa korjauksia. Virhe ei ole salainen, jos on ollut aihetta sitä epäillä.

Mitä välittäjä voi tehdä siinä tilanteessa, kun ostajat eivät osaa ymmärryksensä mukaan kysyä tai arvioida kosteusongelmien mahdollista laajuutta ja kattavuutta?

Kosteusongelmainen rakennus on aina riski, joka tulisi ottaa huomioon ostotarjousta tehtäessä. Välittäjä voisi tästä muistuttaa ostotarjousta vastaanottaessaan. Toisaalta tulevat mahdolliset korjaukset tulisi huomioida jo asunnon myyntihintaa asetettaessa.

11.3.3 Putkisto- ja kosteusvauriot

Kuluttajat ostivat 11.9.1998 asunto-osakeyhtiön osakkeet 1-1695, jotka oikeuttavat hallitsemaan noin 113 m²:n (4h + k + s) rivitalo-huoneistoa. Asunnon hinta oli 750 000 markkaa. Yhtiö on rakennettu vuonna 1969. (35).

Ostajat valittivat myyjälle 21.5.2000 päivätyllä kirjeellä, että vesikatto oli vuotanut talvella 2000 ja asunnoissa oli havaittu kosteusvaurioita. He vaativat hinnanalennusta, koska katto oli isännöitsijäntodistuksen tietojen mukaan uusittu 1995 eli kolme vuotta ennen kaupantekoa. Ostajien mielestä myyjät olivat tienneet, että katon korjaus oli epäonnistunut mutta jättäneet kertomatta siitä. Ostajien osuus kesällä 2000 tehdystä katon korjauksesta oli 99 838,07 markkaa. Myyjät kiistivät vaatimuksen. Ostajat ovat valituksen vireillä ollessa esittäneet vaatimuksen myös ostamansa ja yhden yhtiön asuntojen pesuhuoneen kosteus-vaurioista, vesijohtojen ja lämmitysvesijohtojen korjauksesta. Kosteusvaurioiden asuntokohtaiset korjaus-kustannukset olivat 25 224,23 markkaa ja putkien korjauskustannukset noin 120 000 markkaa.

VAATIMUKSET

Ostajat vaativat hinnanalennusta katon korjauksesta 99 800 markkaa, pesuhuone-remontista 25 224,23 markkaa ja putkiremontista 53 666 markkaa. Lisäksi he vaati-vat korvausta kattoremontin aiheuttamista muista kustannuksista 13 719,57 markkaa (matka-kulut 3 200 markkaa, lainan korot 8 913,57 markkaa sekä yhtiövastike ja vesimaksut remontin ajalta 1 606 mk) korvausta omasta työstä 5 200 markkaa (yläkerran tyhjennys, tavaroiden siirto ja suojaus ym. 3x8h x 50 mk/h sekä siivous remontin jälkeen 10x8h x 50 mk/h) eli hyvitystä yhteensä 197 609,80 markkaa.

Myyjät jättivät mainitsematta, että katto oli vuotanut 1995 tehdyn vesikaton ja kattoikkunoiden uusimisen jälkeenkin. Ostajien mielestä he olivat tienneet siitä. Taloyhtiön kirjanpidon mukaan vesivahinkoja oli korjattu yhtiössä sekä vuonna 1997 että 1998. Ostajat olivat saaneet tietää vuodoista sen jälkeen, kun vesi-katto oli vuotanut kauppaa seuranneena talvena ostajien asunnon lisäksi neljässä

muussakin asunnossa. Asiaa tutkittaessa ilmeni, että katon uusimisessa ei ollut noudatettu hyvää rakentamistapaa ja urakan valvonta oli laiminlyöty. Huono korjaustapa ei ollut kuitenkaan kaupantekohetkellä nähtävissä. Vesikaton uusimisesta päätettiin yhtiössä keväällä 2000. Korjauksen hinta oli 232 760 markkaa, kunkin asunnon osuus oli 41 666,67 markkaa. Sisäkattoremontti maksoi 355 801,39 markkaa. Remontin kokonais-kustannukset olivat 599 028,39 markkaa, josta kunkin asunnon osuus on 99 838,07 markkaa. Valittajat joutuivat asumaan remontin ajan kesämökkillään, mistä heille aiheutui ylimääräisiä matkakuluja 3 200 markkaa.

Noin kaksi vuotta kaupanteon jälkeen ilmeni lisäksi, että kaupan kohteena olevassa ja muissakin asunnoissa pesuhuoneen lattia-kaivon vesieristys oli puutteellinen. Lattiapintaa oli remontin yhteydessä korotettu ja tuolloin oli ns. korotusrenkas jäänyt asentamatta. Valittajien asunnossa lattiakaivojen kannet oli muurattu kiinni ja niiden irrottamiseksi oli irrotettava myös lattialaattoja. Taloyhtiön toimeksiannosta X yhtiön edustaja kävi kartoittamassa pesuhuoneiden mahdollisia kosteusvaurioita tammikuussa 2001. Asunnon 1 osalta seinien alaosat todettiin metrin korkeuteen asti kauttaaltaan märäksi. Alapohjan välitilassa oleva hiekka todettiin märäksi (pohjan rakenne: pinnoite-betoni-laatta-hiekka-betoni-laatta-hiekka-betoni-laatta). Vastaavia vaurioita oli myös asunnoissa 2,3,5 ja 6. Yhtiön vastuulla olevien korjausten kustannukset ovat isännöitsijän antaman selvityksen mukaan 151 345,40 markkaa eli asuntoa kohti 25 224,23 markkaa.

Kun urakoitsija purki pesuhuonetta, todettiin, että vesijohdot ja lämmitysvesijohdot olivat syöpyneet rikki. Taloyhtiön vakuutus ei korvaa osakaahan kustannuksista. Valittajien käsityksen mukaan käyttövesiputkistojen tekninen ikä on 30 – 50 vuotta.

Korjausten yhteydessä taloon vedetään yhdeksän runkoputkilin-jaa, joista kolme tulee käyttövärtä varten ja kuusi lämmitys-kiertoa varten. Valittajat katsovat, että myyjän korvattavaksi kuuluu lämmitysputkiston osuus eli 6/9 kokonaiskustannuksista. Myyjät eivät esittäneet ostajille yhtiön vuonna 1994 teettämää peruskuntokartoitusta. Ostajat tutustuivat siihen myöhemmin ja totesivat, että asiakirjassa oli mainintoja homeesta yhtiössä.

VASTAUS

Myyjä kiistää vaatimukset. Myyjä ei ennen kauppaa tiennyt ostajien ilmoittamista ongelmista. Ostajat tiesivät ennen kauppaa talon iän, joten he eivät voineet perustellusti odottaa, että kohde olisi joka suhteessa uutta vastaavassa kunnossa. Talo on rakennettu rakennusaikana voimassa olleiden normien ja vaatimusten mukaan ja käyttäen tuon ajan materiaaleja. Nyt taloon on tehty mittavia uudistuksia, joilla on pyritty asumismukavuuden parantamiseen sekä arvon nousuun. Myyjät eivät kuitenkaan ole velvollisia kustantamaan tällaisia eriä. Talo ja kaupan kohteena ollut huoneisto ovat nyttemmin lähes uutta vastaavassa kunnossa.

Myyjä ilmoitti kiinteistönvälittäjälle, että vaatehuoneessa oli ollut joskus vesivuoto. Jälki oli myös näkyvissä ja se johtui ilmeisesti antennin läpiviennin muhvin haurastumisesta. Vika korjattiin eikä vuotoa ollut sen jälkeen esiintynyt. Myyjä kertoi ostajille henkilökohtaisesti myös keittiön kattoikkunan vuotamisesta 80-luvulla. Vika oli korjattu. Ullakolla olleen paisuntasäiliön poistamisen hoiti aikanaan ammattimainen vesijohtoliike. Myös peltikaton uusi ammattiliike. Taloyhtiön palkkaama valvoja ei raportoinut yhtiölle minkäänlaisista vioista tai puutteista urakassa. Käytetty kate ja kattokaltevuus oli hyväksytty aikanaan rakennustarkastuksessa. Yhtiölle kerrottiin, että kattoikkunatornin korottaminen, lämpöeristys, kolminkertainen ikkunakupu ja tuplasaumaus poistaisivat vuosien varrella ilmenneet satunnaiset ongelmat. Myyjä katsoo, että syöksytorvet ovat

riittävät, jos katto pidettäisiin asianmukaisesti puhtaana. Valittajien esittämien valokuvien mukaan katot vaikuttivat nyttemmin todella roskaisilta, mikä oli saattanut tukkia rännejä. Katon tuuletus oli toiminut 30 vuotta. Kattovuodon todellinen syy on selvittämättä. Syy saattoi olla katon roskaisuudessa tai siinä, että rakenteita oli rikottu esim. lumenpudotuksen yhteydessä. Katon uusiminen huopakatoksi ei myyjän käsityksen mukaan ollut suinkaan välttämätöntä, mutta yhtiö voi tietenkin tällaisen päätöksen tehdä. Lattiakaivot olivat toimineet myyjien omistusaikana moitteettomasti, mutta olivat tulleet ilmeisesti nyt tiensä päähän. Rakennusvirhettä niissä ei kuitenkaan ollut rakennusajan normien mukaan.

Ostajien esittämästä materiaalista käy ilmi, että yhtiössä on päätetty uusia kaikki oleelliset kohdat (katto, lämmönjakohuone, käyttövesijohdot, patteriverkosto). Toimenpiteiden tavoitteena on, että rakenteet tulevat kestävämmän vähintään seuraavat 30 vuotta. Remontteja on päätetty tehdä jossain määrin aikaisemmin kuin on saatettu odottaa, mutta juuri sitä hyvä kiinteistönhuolto edellyttääkin. Samalla on luonnollisesti järkevää uusia myös huoneistojen pintamateriaalit, mutta kustannuksia ei voida velkoa entisiltä omistajilta. Yhtiön aikanaan teettämää kuntokartoitusraporttia myyjät eivät kaupantekohetkellä enää muistaneet. Raportti ei ollut enää ajan tasalla ja ylipäätänsäkin se on vain suuntaa antava ohje siitä, kuinka esitetyt parannukset ja korjaukset on syytä jaksottaa.

Suuri osa ostajien esittämästä valokuvamateriaalista koskee asuntoa no 4, joka on ollut yhtiön asunnoista selvästi huonoimmassa kunnossa. Myös tämän asunnon ostajat vaativat kauppahinnan alennusta. Osapuolet sopivat hinnan alennukseksi käräjä-oikeuden vahvistamalla sovintosopimuksella 20 000 markkaa. Valittajien vaatimus on paitsi perusteeton, myös määrällisesti liiallinen.

RATKAISUN PERUSTELUT

Ostajat ovat vaatineet korvausta asunnon pesuhuoneessa tehdyistä korjauksista. Ostajien asunnon pesuhuoneen vaurioiden korjaus on maksanut asunto-osakeyhtiölle runsaat 20 000 markkaa. Kaikkineen yhtiön asuntojen pesuhuoneiden korjaukset ovat maksaneet ostajille noin 25 000 markkaa.

Kun otetaan huomioon erityisesti rakennusten ikä, asunnon hinta ja ostajien kauppaa tehtäessä saamat tiedot asunnossa, lauta-kunta ei katso, että se olisi merkittävästi huonompi kuin ostajilla on ollut aihetta olettaa, eikä asunnossa tällä perusteella ole virhettä. Asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n mukaan kaupan kohteessa on taloudellinen virhe muun muassa, jos myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle kauppaan vaikuttaneen virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista. Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös silloin, kun myyjä jättää kertomatta edellä mainitun seikan, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.

Ostajille ennen kaupantekoa esitetyn isännöitsijäntodistuksen mukaan taloyhtiössä oli tehty kattoremontti vuonna 1995, noin kolme vuotta ennen kauppaa. Peltikatto oli uusittu, kattoikkunat uusittu ja korotettu ja räystäskourut ja syöksytorvet oli uusittu.

Raportin 13.12.2000 mukaan vesikatto oli vuotanut kattoremontin jälkeen sisätiloihin asti yhtiön viidessä asunnossa kuudesta. Keväällä 2000 tehdyssä tarkastuksessa todettiin, että katon tuuletus oli puutteellinen. Talvella katolle muodostui paannejäätä, joka esti sulamisvesien poistumisen ja aiheutti veden tulvimisen peltikaton saumoista yläpohjaan, jonne tiivistyi kosteutta. Myös eristeisiin valui kosteutta, joka ei päässyt tuulettumaan. Asunnon 4 sisäkatosta löytyi laaja kosteusvaurio. Kaupan kohteena olleen asunnon kattorakenteista, eristevilloista ja levyistä löytyi hometta. Vaate-huoneen katossa oli vesivahinko ja sen ulkoseinän levyissä, rakenteissa ja eristeissä oli lahoa ja hometta.

Yhtiökokous päätti vesikaton ja kaikkien asuntojen sisäkaton uusimisesta 5.6.2000. Korjaus tehtiin kesällä 2000 ja sen kokonaiskustannukset olivat 599 028 markkaa. Ostajien osuus kustannuksista oli 99 837,07 markkaa.

Lautakunta katsoo, ettei myyjän ole näytetty tienneen, että vuonna 1995 tehdyssä kattoremontissa on ollut edellä mainitut virheet. Virheet todettiin vasta lähes kaksi vuotta kaupanteon jälkeen. Virheet eivät myöskään ole ostetussa asunnossa vaan yhtiön rakennuksissa.

Putkiremontin toteutuneet kustannukset ovat 737 000 markkaa ja huoneistoa kohden noin 120 000 markkaa.

Asuntokauppalaisissa on melko yksityiskohtaisesti lueteltu, milloin ostajalla on oikeus vedota virheeseen. Asuntokauppalaisissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, voiko ostaja vedota virheeseen, kun kaupan kohteessa ilmenee epäedullinen seikka, josta myyjä ei ole tiennyt ja joka ei ole ostetussa asunnossa. Tällaisia ovat esimerkiksi yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tai muualla kuin myydyssä asunnossa olevat yhtiön korjattavat viat, kuten tässä tapauksessa puutteellisesti tehdyn kattoremontin aiheuttamat vauriot.

Asuntokauppalaki on asunto-osakkeiden kauppaa koskeva erityislaki. Siltä osin kuin siinä ei ole asiasta säännelty eikä irtaimen kaupasta annetun yleislain, kauppalain säännösten soveltaminen johtaisi asuntokauppalain pakottavien säännösten tai tarkoituksen vastaiseen lopputulokseen, kauppalakia ja siitä ilmeneviä yleisiä periaatteita voidaan soveltaa asuntokauppalakia täydentävänä säännöstonä.

Kauppalain 19 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupan kohteessa on virhe, jos se on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen aiheutta edellyttä.

Viime kädessä asunto-osakeyhtiön osakkaat vastaavat laissa ja yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla yhtiön menoista, kuten yhtiön vastuulle kuuluvista korjauksista. Kun ostaja ostaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, hänestä tulee yhtiön osakas osakkaalle kuuluvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Yhtiössä voidaan havaita osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, että yhtiön on tehtävä korjauksia, jotka aiheuttavat osakkaille kustannuksia. Asunto-osakeyhtiölain säännösten on katsottava olevan ostajien tiedossa ja heillä on mahdollisuus tutustua yhtiöjärjestykseen ennen kaupantekoa. Tämän vuoksi on perusteltua, että yhtiön kulloinenkin osakas kantaa riskin ainakin suuruudeltaan tai muutoin tavanomaisista korjaus- ja kunnossapitotarpeista, jotka ovat piileviä ja yhtiön vastuulla, vaikka ne olisivat olleet yhtiössä kaupantekohetkellä piileviä.

Tässä tapauksessa lautakunta pitää vesikaton korjaustarvetta epätavanomaisena erityisesti kun otetaan huomioon, että se oli uusittu suhteellisen hiljattain ennen kaupantekoa. Myös kustannukset ostajille ovat olleet suurehkot, kun otetaan huomioon ennen kaupantekoa olleet tiedot katon korjauksesta.

Sen sijaan muut korjaukset ja niiden aiheuttamat kustannukset eivät ole olleet suuruudeltaan tai muutoin epätavanomaisia, kun otetaan huomioon, että rakentamisvuosi on ollut 1969, ja ostajien tiedossa oli ennen kaupantekoa, että putkistoja ym. ei ollut uusittu.

Asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n 1 momentin mukaan ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Saman luvun 17 §:n 1 momentin mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, ellei myyjä

osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Tässä lautakunta pitää selvitettyinä, ettei virhe johdu myyjän puolella olevasta huolimattomuudesta eikä myyjä ole tiennyt siitä ennen kaupantekoa. Ostajalla ei ole oikeutta hinnanalennuksen lisäksi saada vahingonkorvausta myyjältä. Lautakunta pitää virhettä vastaavana hinnanalennuksena 10 000 euroa (noin 60 000 markkaa). Hinnanalennuksen määrää harkitessaan lautakunta on ottanut huomioon muun muassa, että kattoremonttiin lasketut korjauskustannukset ovat sisältäneet yhtiön asuntojen sisä-puolisia korjauksia ja sen, mikä olisi oletettavasti ollut virheen vaikutus kauppahintaan, jos se olisi tiedetty ennen-kaupantekoa.

SUOSITUS

Kuluttajavalituslautakunta suosittaa, että myyjä maksaa ostajille hinnanalennuksena 10 000 euroa.

Johtopäätökset

Asunnon ostaja ja kulloinenkin osakkeenomistaja kantaa riskin tavanomaisista yhtiön korjaus- ja kunnossapitotarpeista (tässä tapauksessa syöpyneistä vesi- ja lämmitysvesijohdoista 30 vuoden ikäisessä talossa sekä pesuhuoneen seinien alaosien kosteusvaurioista ja lattiakaivon puutteellisesta vesieristyksestä), vaikka ne olisivat olleet piileviä kaupantekohetkellä.

Sen sijaan piilevän virheen (tässä tapauksessa uudehko, vuotanut vesikatto, josta aiheutui hometta kattorakenteisiin, -levyihin ja eristevilloihin sekä vaatehuoneen ulkoseinä-rakenteisiin), jonka korjaustarve on epätavanomainen suuruudeltaan ja muutoin (korjauskustannuksen suuruus, katon ikä vain 3v. ja aikaisemmin tehty katto-korjauksia), vastuun ja riskin kantaa myyjä.

Välittäjä voi kertoa ostajalle taloyhtiön korjausvastuista, jos ne ovat ostajalle epäselviä ja niistä kysytään ennen ostotarjouksen tekemistä.

Ns. hometalokauppojen ainoa lohtu on se, että jos piilevä virhe, joka homehtumisen on aiheuttanut, on epätavanomainen (suuruudeltaan ja muutoin), korjauskustannuksia voi saada perityksi myyjältä, mutta jos se on tavanomainen, korjauskustannukset jäävät osakkeenomistajan vastuulle. Korjausremontin aikaiset asumishaitat jäävät joka tapauksessa omistajan kärsittäviksi vaikka rahallista hyvitystä saataisiinkin.

Kokonaan oma asiansa on se, että myyjä salaa ja jättää kertomatta sellaisesta seikasta, jonka hänen täytyy olettaa tienneen, jolloin kyseessä on selkeä asunto-kauppalain mukainen virhe ja ostajan oikeus hinnanalennukseen ja korvaukseen

vahingosta, jonka kärsii virheen vuoksi.

11.3.4 Perustusten kunto

K osti 25.4.1997 E:ltä kerrostalohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet osoitteessa X. Rakennuksen valmistumisvuosi on 1955. Kauppahinta oli 360 000 markkaa. K valitti 10.03.1999 päivätyllä kirjeellä E:lle, että hänelle ei ennen kaupantekoa kerrottu, että taloyhtiölle aiheutuu huomattavia kustannuksia perustusrakenteiden korjauksista, jotka johtuvat pohjaveden laskusta ja sen vaikutuksesta paalutukseen, ja vaati hinnan-alennusta, mitä NN ei katsonut olevansa velvollinen maksamaan. (36).

VAATIMUS

K vaatii E:ltä hinnanalennusta 90 000 markkaa. Asian on täytynyt olla yhtiön tiedossa, koska YY:n 25.3.1997 päivätyssä selonteossa on todettu, että rakennusten läheisyydes-sä on havaittu orsiveden määrän vähentyneen vuosina 1981-1994, ja yritys on antanut 26.3.1997 tarjouksen orsivesipintojen korkeuden tarkistamisesta. Varsinaisessa syys-yhtiökokouksessa 17.12.1997 on päätetty paaluperustusten kuntoisuuden selvittämisestä ja sen rahoittamisesta. Huoneiston ja rakennusten kuntoa tiedusteltaessa ei ostajalle kerrottu mahdollisesta tulevasta remontista eikä asiasta mainittu 11.4.1997 päivätyssä isännöitsijän-todistuksessa. Syysyhtiökokouksessa 10.12.1999 vahvistui, että yhtiön virheen korjaukseen ottamasta kahdeksan miljoonan lainasta ostajan maksettavaksi tulevat 90 800 markan kustannukset.

VASTAUS

E kiistää vaatimukset. Yhtiön omistamat rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1955- 1956. Asunto-osakeyhtiön hallitus päätti teettää alustavan selvityksen perustusrakenteiden kuntoisuudesta maaliskuussa 1997, koska niiden kuntoisuutta ei ole laajasti selvitetty rakennusten valmistumisen jälkeen. Rakennusten ulkopuolella ei ollut havaittavissa alkuvuodesta 1997 mitään muutoksia, kuten esimerkiksi halkeamia. Yleisesti tiedossa ollut tosiasia oli, että jotkut O:n taloista ovat perustusten lahoamisen vuoksi vajonneet. Nämä rakennukset sijaitsevat OO-joen välittömässä läheisyydessä. X-katu ei sijaitse rannassa vaan useita satoja metrejä rannasta loivassa ylämäessä. Myyjä ei ole kuulunut yhtiön hallitukseen eikä ole ollut tietoinen hallituksen päätöksestä teettää perusrakenteiden kunnosta alustava selvitys. 25.3.1997 päivätty alustava selvitys perustuu arkistossa oleviin tietoihin rakennusten perustuksista. Varsinaisia tutkimuksia paalutusten kunnosta ei ole tehty ennen kaupantekoa. Selvityksessä todetaan, että puupaalujen yläpäästä suojaavan orsiveden määrästä ja laadusta ei ole tietoa ja että perusrakenteiden kuntoa ei ole selvitetty. Siinä ehdotetaan, että alueen orsiveden määrän kehittymistä seurataan orsivesi- havainnoilla. Kaupantekohetkellä myyjällä ei ole ollut eikä hänellä olisi voinut olla tietoa perustusrakenteiden kunnosta, koska varsinainen selvitys paalujen kunnosta on päivätty 13.10. 1997 eikä alustavassa selvityksessä ole mainittu mitään, mikä olisi viitannut paalutuksen huonoon kuntoon. Perustusten vahvistaminen on suoritettu vasta kaksi vuotta kaupanteon jälkeen.

SELVITYKSIÄ

1. YY Oy/diplomi-insinööri YX:n alustava selvitys perustus-rakenteiden

kuntoisuudesta (25.3.1997). Sen mukaan puupaalujen yläpäättä suojaavan orsiveden määrästä ja laadusta tai koston saven pysyvyydestä ei ole tietoa. Rakennusten läheisyydessä on havaittu orsiveden määrän vähentyneen vuosien 1981-1994 aikana. Selvityksessä ehdotetaan, että orsiveden määrän kehittymistä rakennusten alueella seurataan orsivesihavainnoilla.

2. YY Oy/diplomi-insinööri YX:n puupaalujen kuntoisuusselvitys (13.10.1997). Sen mukaan puupaalujen kuntoisuutta on selvitetty neljäkerroksisen siiven alueella kahden koekuopan avulla. Koekuopat on kaivettu paikkoihin, joissa puupaalujen vaurioitu- misriski on arvioitu suureksi orsiveden vähäisen määrän perusteella. Siiven keskiosan alueella ovat puupaalut yläpäästään lähes kokonaisuudessaan lahonneet ja paaluilla ei ole enää kantokykyä. Anturoiden alapuolella on hiekkaista silttiä, jossa ei ole havaittavissa orsivettä. Siiven keskiosan alueen kaikkien puupaalujen vaurioitumisen mahdollisuus on suuri. Puupaalujen vaurioitumisesta on seurauksena rakennuksen ylärakenteiden vaurioituminen

3. Varsinaisen syyntyökokouksen pöytäkirja (17.12.1997). Sen mukaan kokouksessa myönnettiin yksimielisesti hallitukselle enintään 100 000 markan lainanottovaltuudet paaluperustusten kuntoisuuden selvittämistä varten.

4. Yhtiön toimintakertomus tilikaudelta 1.1.1999 - 31.12.1999. Sen mukaan tilikauden aikana otettiin yhtiölle 8 000 000 markan laina perustusten vahvistamista varten.

RATKAISUN PERUSTELUJA

Ostaja vetoaa siihen, että pohjaveden laskun vaikutus paalutukseen on ollut yhtiön ja myyjän tiedossa ennen kaupantekoa, koska hallitus on teettänyt 25.3.1997 alustavan selvityksen perustusrakenteiden kuntoisuudesta.

Kyseinen selvitys perustuu arkistonselvitykseen, maaperäolosuhteisiin ja pohjavesi- suhteisiin alueella. Selvityksestä ei ole tiedotettu osakkaille ennen kaupantekoa. Asiassa esiin tulleet seikat eivät osoita, että myyjä olisi ennen kaupantekoa tiennyt tai hänen olisi kaupantekoaikaan pitänyt tietää yhtiön rakennusten perustusten korjaustarpeesta tai siitä, että yhtiön kustannuksella tulee tehtäväksi lähivuosina sellaisia peruskorjauksia, joilla voi olla vaikutusta asunto-osakeyhtiön taloudelliseen tilaan. Myyjä ei ole ennen kaupantekoa antanut kaupan kohteesta virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Lain 6 luvun 27 §:n mukaan säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntein on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälittäjä tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edusta-jansa toimesta annetut tiedot sisältyvät isännöitsijäntodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena. Asunto- osakeyhtiöasetuksen 3 §:n mukaan isännöitsijäntodistuksessa on mainittava ainakin yhtiön päättämät tai muuten varmuudeilla tiedossa olevat huomattavat korjaukset tai perusparannukset.

Perustusrakenteiden kunnosta ennen kaupantekoa tehdyn alustavan selvityksen mukaan puupaalujen yläpäättä suojaavan orsiveden määrästä ei ollut tietoa. Selvi- tyksessä todetun mukaan orsiveden määrän oli havaittu vähentyneen rakennus- ten läheisyydessä ja tilanteen kehittymistä rakennusten alueella olisi seurattava. Lautakunta katsoo, että alustavan selvityksen perusteella ei ole voinut päätellä, että rakennusten perustuksia olisi korjattava. Isännöitsijäntodistuksen tietoja ei voida pitää tältä osin puutteellisina. Hallituksen teettämästä selvityksestä ei ole myöskään tiedotettu osakkaille ennen kaupantekoa.

Kaupanteon jälkeen 13.10.1997 tehdyssä puupaalujen kuntoisuusselvityksessä on todettu, että yhtiön omistaman rakennuksen neljäkerroksisen siiven keskiosan alueella puupaalut ovat yläpäästään lähes kokonaan lahonneet ja että paaluilla ei

ole enää kantokykyä. Siiven keskiosan alueen kaikkien puupaalujen vaurioitumisen mahdollisuus on suuri, koska orsiveden määrä on vähäinen. Puupaalujen vaurioitumisesta on seurauksena rakennuksen ylärakenteiden vaurioituminen. Selvityksessä on suositettu useita tutkimustoimenpiteitä. Yhtiökokous on myöntänyt 17.12.1997 hallitukselle 100 000 markan lainanottovaltuudet paaluperustusten kunnan selvittämiseksi. Yhtiökokous on päättänyt kahdeksan miljoonan markan lainan ottamisesta korjausten rahoittamiseksi noin kaksi ja puoli vuotta kaupanteon jälkeen. Tällöin on selvinnyt, että ostajalta perittävän vastikkeen määrä tulee olemaan 90 800 markkaa.

Asuntokauppalaissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, voiko ostaja vedota virheenä sellaiseen kaupan kohteessa ilmenevään epäedulliseen seikkaan, josta myyjä ei ole tiennyt ennen kaupantekoa ja joka ilmenee yksinomaan yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tai muussa kuin kaupan kohteena olevassa huoneistossa. Siltä osin kuin asuntokauppalaissa ei ole asiasta säännelty eikä irtaimen kaupasta annetun yleislain, kauppalain, soveltaminen johtaisi asuntokauppalain pakottavien säännösten tai tarkoituksen vastaiseen lopputulokseen, kauppalakia ja siitä ilmeneviä yleisiä periaatteita voidaan soveltaa asuntokauppalakia täydentävänä säännöstonä.

Kauppalain 19 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupan kohteessa on virhe, jos se on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Asunto-osakeyhtiön osakkaat vastaavat asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla yhtiön vastuulle kuuluvista korjauksista. Kun ostaja ostaa huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet, hänestä tulee yhtiön osakas. Kuluttajavalituslautakunta on ratkaisu-käytännössään katsonut, että ostaja kantaa riskin ainakin sellaisista yhtiön omistamas-sa rakennuksessa kaupanteon jälkeen ilmenevistä asunto-osake-yhtiön kunnossapito-vastuulla olevista kunnossapito- ja korjaustarpeista, joita voidaan pitää suuruudeltaan tai muutoin tavanomaisina rakennuksen rakentamis-ajankohta huomioon ottaen.

Lautakunta pitää 13.10.1997 eli noin viisi kuukautta kaupanteon jälkeen tehdyssä kuntoisuusselvityksessä todettujen laho- vaurioiden määrän perusteella selvitettyinä, että ne ovat olleet perustuksissa jo kaupantekohetkellä. Korjaus on käsittänyt asunto-osakeyhtiön rakennuksen perustusten puupaalutukset. Rakennuksen perustusten voi olettaa kestävän koko rakennuksen käyttöiän. Korjauskohde on tästä syystä ollut epä-tavanomainen. Kun vielä otetaan huomioon korjaus kustannusten suuruus, lautakunta ei pidä korjaustarvetta tavanomaisena. Edellä mainituista syistä lautakunta katsoo, että kaupan kohde on ollut olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on ollut sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perusteltua aihetta edellyttää ja siinä on tällä perusteella virhe.

Asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukaan ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden kohtuulliseen hinnanalennukseen. Selvityksen mukaan K:n asunnon osuus korjauskustannuksista on 90 800 markkaa ja hän on tällä perusteella vaatinut 90 000 markan hinnanalennusta. Korjaus ei paranna asunnon arvoa siitä, mitä sen on sopimuksen mukaan kuulunut olla. Näin ollen lautakunta pitää virhettä vastaavana hinnanalennuksena 90 000 markkaa.

SUOSITUS

Lautakunta suosittaa, että E maksaa hinnanalennuksena K:lle 90 000 markkaa. Päätös oli yksimielinen.

Johtopäätökset

Ostaja kantaa riskin sellaisista yhtiön (piilevistäkin) korjaustarpeista, joita voidaan pitää tavanomaisina rakennuksen rakentamisajankohta huomioiden. Tällaisia ovat mm. käyttövesi- ja viemäriputket vanhoissa yli 30 vuoden ikäisissä taloissa. Samoin katto- ja julkisivukorjaukset ovat tavanomaisia siinä vaiheessa, kun rakennus ikääntyy ja tekninen käyttöikä lähestyy elinkaarensa loppua.

Sen sijaan rakennusten perustusten voi olettaa kestävän koko rakennuksen käyttöiän ja on korjauskohteena epätavanomainen. Näin ollen perustukset ovat olleet olennaisesti huonommassa kunnossa kuin on ollut aihetta edellyttää ja kaupan kohteessa voidaan todeta olevan Kauppalaain 19 §:n mukainen virhe.

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan hinnan alennukseen, mutta ei korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jos myyjä pystyy osoittamaan, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puolelleen. Yleisesti ottaen kaupan kohteen kunto onkin syytä kertoa avoimesti, jolloin ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, joka hänen olisi tullut tietää ostopäätöstä tehdessään.

12 Yhteenveto

Tapausten läpikäynnin tavoitteena on ollut löytää välitystehtävän hoitamiseen sellaisia menettelytapoja, joilla voitaisiin ehkäistä ja välttää esille nousseita ongelmia ja erimielisyyksiä. Ohessa on tuotu esiin näitä seikkoja aiemman luokittelun mukaisesti.

Asiakirjapuutteet

Asiakirjapuutteet koskevat lähinnä isännöitsijäntodistusta ja kohteen myyntiesitettä. Myyjä ja kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike ovat vastuussa isännöitsijäntodistuksessa ja myyntiesitteessä annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista.

Isännöitsijäntodistus voi olla puutteellinen. Pääsääntöisesti välittäjän tulisi voida luottaa siinä annettuihin tietoihin. Jos niitä on aihetta epäillä esim. yhtiön tilinpäätösasiakirjojen ja PTS:n hankkimisen jälkeen, on selvítettävä tietojen todenperäisyys. Välittäjällä on selonottovelvollisuus.

Isännöitsijäntodistus tulee lukea huolellisesti, ja epätietoisuus tulevista korjauksista on varmistettava suoraan isännöitsijältä. Kaikki yhtiössä tehdyt ja tulossa olevat korjaukset on todettava myyntiesitteessä. Huolellisuus näiden tietojen tarkastamisessa ja maininta esitteessä poistaisi monta epätietoisuutta ostajan mielestä. Lisäksi todistuksen tietojen ajantasaisuus pitäisi tarkistaa aina ennen kaupantekopäivää.

Ostajalle on syytä painottaa huoneistoesitteeseen tutustumisen tärkeyttä varsinkin jos se sisältää tietoja, jotka pitäisi olla isännöitsijäntodistuksessa.

Kiinteistönvälittäjän on syytä olla varovainen arviointeja tehdessään. Vaikka isännöitsijäntodistuksessa ei olisi mainintaa tulevista korjauksista, yhtiön ikä huomioiden ostajan tulisi varautua jonkinlaisiin korjaustarpeisiin. Tämä olisi välittäjän hyvä tuoda esille ostajalle ennen ostotarjouksen vastaanottamista.

Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Välityslieki toimii ammattitaitoisesti ja huolellisesti kun kaikki isännöitsijäntodistuksessa mainitut taloyhtiön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat korjaukset tai peruserannukset ja niiden toteuttamisajankohdat kustannuksineen on mainittu myyntiesitteessä. Lisäksi ostajaa on hyvä kehottaa kääntymään isännöitsijän puoleen lisätietojen saamiseksi ennen ostotarjouksen tekemistä.

Vaikka rakennuksen peruskorjaustarpeet ilmenisivät jo kohteen edullisesta myyntihinnasta, ne pitää mainita, jos niiden olemassolo tiedetään.

Vanha kohde, jossa näkyvät pinnat pannaan uusiksi, mutta rakenteiden sisällä olevat vesi- ja viemäriputkistot jätetään entiselleen tulisi herättää valveutuneen ja vastuullisen välittäjän huomion niin, että näistä asioista kysytään myyjältä, jotta välittäjä voisi vastata huolellisuus- ja tiedonantovelvollisuudestaan ostajaa kohtaan. Ostajaa tulee muistuttaa rakennuksen korkeasta iästä ja sen myötä mahdollisista LVIS-järjestelmien ja rakennuksen ulkovaipan korjaustarpeista.

Myyjän tiedonantovelvollisuus ja välitysliikkeen huolellinen menettely tarkoittaa myös sitä, että asunnon puutteista kerrotaan asianmukaisesti. Esim. tieto, että parketti elää ja natisee, ei ole riittävän asianmukaista, jos parketin osat vääntyilevät ja nousevat ylös lämmityskauden aikana.

Asiassa tullaankin sen arviointiin, mikä on tavanmukaista ja mikä ei sitä enää ole. Myyjän kannattaa rehellisesti kertoa epämiellyttävätkin asiat, esim. parketin ongelmallisuus ja huono kunto, ja laittaa siitä maininta kauppakirjaan, jolloin näyttötaakka huoneiston puutteista tulee osoitetuksi eikä ostaja voi niihin enää vedota.

Oleellista on, että annetaan ostajalle kaikki ne kaupasta päättämiseen vaikuttavat tiedot, jotka tiedetään tai on mahdollista tietää, eivätkä asiakirjat tai myyjän haastattelu anna aihetta muuta epäillä.

Ostotarjous kannattaa aina tehty kirjallisesti vakioimuotoista ostotarjouslomaketta käyttäen, jolloin voidaan kiistatta osoittaa, että ostaja on voinut tutustua asunnon esitteeseen, isännöitsijäntodistukseen ja muihin asiakirjoihin ja saanut ostotarjouksen tekemistä varten tarvittavat tiedot.

Kun ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Välittäjän kannattaa tämän lisäksi, ostajan asiantuntemus ja muut seikat, esim. ikä ja kunto huomioiden, ottaa puheeksi asunnossa olevat mahdolliset puutteet varmistaakseen, että ostaja tietää mitä on ostamassa.

Piilevä virhe

Asunnon ostaja ja kulloinenkin osakkeenomistaja kantaa riskin tavanomaisista yhtiön korjaus- ja kunnossapitotarpeista (esim. syöpyneistä vesi- ja lämmitysvesijohdoista 30 vuoden ikäisessä talossa sekä pesuhuoneen seinien alaosien kosteusvaurioista ja lattia-kaivon puutteellisesta vesieristyksestä), vaikka ne olisivat olleet piileviä kaupantekohetkellä.

Sen sijaan piilevän virheen (esim. uudehko, vuotanut vesikatto, josta aiheutui hometta kattorakenteisiin, -levyihin ja eristevalloihin sekä vaatehuoneen ulkoseinärakenteisiin tai talon perustuksien paalutuksen pettäminen), jonka korjaustarve on epätavanomainen

suuruudeltaan ja muutoin (korjauskustannuksen suuruus, katon ikä vain 3 v. ja aikaisemmin tehty kattokorjauksia), vastuun ja riskin kantaa myyjä.

Esim. kylpyhuoneen mahdollinen kosteusvaurio ei ole salainen virhe, jos ostajien on täytynyt ymmärtää saamiensa tietojen perusteella, että taloyhtiössä on ilmennyt kosteusongelmia ja että niitä tullaan korjaamaan ja myös ostetun asunnon kylpyhuoneen osalta voi olla odotettavissa korjauksia. Virhe ei ole salainen, jos on ollut aihetta sitä epäillä.

Välittäjän kannattaa kertoa ostajalle taloyhtiön korjausvastuista, jos ne ovat ostajalle epäselviä ja niistä kysytään ennen ostotarjouksen tekemistä.

Ns. hometalokauppojen ainoa lohtu on se, että jos piilevä virhe, joka homehtumisen on aiheuttanut, on epätavanomainen (suuruudeltaan ja muutoin), korjauskustannuksia voi saada perityksi myyjältä, mutta jos se on tavanomainen, korjauskustannukset jäävät osakkeenomistajan vastuulle. Korjausremontin aikaiset asumishaitat jäävät joka tapauksessa omistajan kärsittäviksi vaikka rahallista hyvitystä saataisiinkin.

Kokonaan oma asiansa on se, että myyjä salaa ja jättää kertomatta sellaisesta seikasta, jonka hänen täytyy olettaa tienneen, jolloin kyseessä on selkeä asunto-kauppalain mukainen virhe ja ostajalla on oikeus hinnanalennukseen ja korvaukseen vahingosta, jonka kärsii virheen vuoksi.

Kosteusongelmainen rakennus on aina riski, joka tulisi ottaa huomioon ostotarjousta tehtäessä. Välittäjä voi muistuttaa tästä ostajaa ostotarjousta vastaanottaessaan. Toisaalta tulevat mahdolliset korjaukset tulisi huomioida jo asunnon myyntihintaa asetettaessa, jolloin esitteeseen laitettu hintapyyntö voidaan perustella ostajille.

Lähteet

- 1 Kasso, Matti. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita.
- 2 Kasso, Matti. 2011. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum.

- 3 Asuntokauppalaki. 843/23.9.1994.
- 4 Maakaari. 540/1995.
- 5 Kauppalaki. 355/27.3.1987.
- 6 Laki kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneistojen välityslikkeistä. 1075/15.12.2000.
- 7 Kärkkäinen, Kalle. 2007. Kiinteistöt ja asuminen. Helsinki: Edita.
- 8 Laki Kuluttajariitalautakunnasta. 8/12.1.2007.
- 9 Nevala T., Palo M., Siren M. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2010. Helsinki: Suomen kiinteistönvälittäjäkoulutus Oy.
- 10 Ohje hyvästä välitystavasta, Moniste. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry.
- 11 Kuluttajansuojalaki. 38/20.1.1978.
- 12 Hintamerkintäasetus. 1359/30.12.1999.
- 13 Asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista annettu asetus (Asuntomarkkinointiasetus). 130/15.2.2001.
- 14 Palo, Marianne. 2004. Kiinteistön- ja vuokravälitys & ratkaisukäytäntö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- 15 Aulanko, Tuomas. Kiinteistönvälittäjän perusjuridiikkaa. Koulutusmoniste 2.-4.11.2010. OPK/Lakipalvelut.
- 16 Hedengren, Sania. 2007. Stailaa kotisi: viihtyisämpi koti, arvokkaampi asunto. Helsinki: Minerva.
- 17 Suojanen, Kalevi. 2009. Opi oikeutta. Helsinki: KS-Kustannus.
- 18 Asunto-osakeyhtiölaki. 1599/2009.
- 19 Keskitalo, Petri. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita.
- 20 Linnainmaa, Leena. 2007. Asunnonhankintaopas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- 21 Nevala, Tapio. 2005. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum.
- 22 Asunto-osakeyhtiöasetus. 365/12.5.2010.

Kuluttajariitalautakunnan päätöksiä

- 23 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Yhtiössä kaupanteon jälkeen ilmenneet korjaustarpeet. Myyjän tiedonantovelvollisuus. (911/82/09).

- 24 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Tulevat remontit. Annetut tiedot. (2290/82/08).
- 25 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Putkistosaneerauksesta annetut tiedot. Välitysliikkeen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. (04/81/1396).
- 26 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Lattian materiaali. Vahingonkorvaus. (02/81/1336).
- 27 Käytetyn asunnon kauppa. Onko myyjä jättänyt kertomatta tiedossaan olleista kohteen korjaustarpeista. Hinnanalennus. Tuottokorko. (99/82/2526).
- 28 Asunto-osakkeiden kauppa. Kohteen laadusta annetut tiedot. (2508/81/07).
- 29 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Kiinteistönvälitys. Parketin kunnosta annetut tiedot. (1528/81/07).
- 30 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Kiinteistönvälitys. Tulevat salaojakorjaukset. (2403/81/06).
- 31 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Putkiremontista annetut tiedot. Kaupasta vetäytyminen. Sopimussakko. Välitysliikkeen vastuu. (04/81/917).
- 32 Käytetyn kerrostaloasunnon kauppa. Kiinteistönvälitys. Myyjän ja välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus. (02/81/1568).
- 33 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Kylpyhuoneen puutteet. Hinnanalennusvaatimus. (04/82/3946).
- 34 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Kosteusvauriot. Kiinteistönvälitys. Välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. (01/81/2829).
- 35 Käytetyn rivitaloasunnon kauppa. Katto- ja putkistovauriot rakennuksissa. Kosteusvaurio asunnossa. Kysymys myös siitä olivatko yhtiössä ilmenneet korjaustarpeet suuruudeltaan tai muutoin epätavanomaisia. (00/82/1447).
- 36 Käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Perustusten kunto. Piilevä virhe. (00/82/278).