

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus

Sanni Nylander

KIINTEISTÖNKAUPPARIIDAT JA RIIDAN RATKAISUTAVAN VAIKUTUKSET
LOPPUTULOKSEEN – MYYJÄN NÄKÖKULMA

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2021



OPINNÄYTETYÖ
Huhtikuu 2021
Liiketalouden koulutus

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
+358 13 260 600 (vaihde)

Tekijä
Sanni Nylander

Nimeke
Kiinteistönkauppariidat ja riidan ratkaisutavan vaikutukset lopputulokseen – Myyjän näkökulma
Toimeksiantaja
Asianajotoimisto Teräskulma Oy

Tiivistelmä

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia Asianajotoimisto Teräskulma Oy:n kiinteistönkauppariitoja koskevien toimeksiantojen avulla, miten riidat yleensä päättyvät ja vaikuttaako riidan ratkaisutapa lopputulokseen. Tutkimuksessa riita-asiaa tarkastellaan myyjän näkökulmasta. Tavoitteena on myös selvittää, mistä eroavaisuudet riidan lopputuloksissa johtuvat. Asianajotoimisto Teräskulman lakimiehet, asianajaja Esa Kärnä ja varatuomari Valtteri Laukkanen, kertovat riidan lopputulokseen mahdollisesti vaikuttavista tekijöistä, pohjautuen heidän omiin kokemuksiinsa riita-asioiden hoitamisesta.

Tutkimus on toteutettu dokumenttianalyysina. Tutkimusaineistona on Asianajotoimisto Teräskulma Oy:n kiinteistönkauppariitoja koskevat toimeksiannot, jossa päämiehenä on myyjä. Tutkimusaineisto on laaja, ja se koostuu erilaisista toimeksiantoon liittyvistä asiakirjoista.

Tutkimusaineiston perusteella ilmeni, että käytettyjä riidan ratkaisutapoja ovat sovinto tuomioistuimen ulkopuolella, sovinto tuomioistuinsovittelussa tai valmistelustunnossa, käräjäoikeuden ja hovioikeuden ratkaisu, sekä kuluttajariitalautakunnan suositus. Osa riidoista päättyi myös muulla kuin edelle mainituin tavoin. Vaikka tutkimusaineiston perusteella ratkaisutapoja on monia, päättyi suurin osa riidoista kuitenkin sovinnollisesti.

Kieli
suomi

Sivuja 36

Asiasanat
kiinteistönkauppa, myyjä, virhe, maakaari



THESIS
April 2021
Degree Program in Business Economics

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
FINLAND
+ 358 13 260 600 (switchboard)

Author
Sanni Nylander

Title
The Seller's Perspective on Real Estate Purchase Disputes and the Influence of Dispute Settlement on the Outcome
Commissioned by
Asianajotoimisto Teräskulma Oy

Abstract

The purpose of this thesis was to examine the commissions of the lawyer's office Teräskulma Oy regarding real estate disputes. The thesis also aims at studying how the methods of dispute settlement influence the outcome. This examination is done from the seller's perspective. Another aim of this examination is to determine what causes differences in the end results of the disputes. Lawyer Esa Kärnä and Vide Judge Valteri Laukkanen from the lawyer's office Teräskulma explain some of the influential factors in the end results, based on their own accounts and experiences in handling disagreements.

The study was conducted as a documental analysis. The primary research material contains commissions to the lawyer's office Teräskulma regarding real estate disputes where the client is the seller. The material is extensive and consists of a wide variety of documents related to the commissions.

The data suggests that the methods used to resolve disputes are settlements outside the court, the settlement made by the court arbitration or during the preparatory session, rulings of the district court or the court of appeal and recommendations from the consumer dispute board. Some of the disputes were resolved by other means. Although the research material shows that there are many alternative solutions, most of the disputes finally ended amicably.

Language
Finnish

Pages 36

Keywords
real estate purchase, seller, defect, Code of Real Estate

Sisältö

1	Johdanto	5
1.1	Tausta ja tarkoitus	5
1.2	Toimeksiantaja.....	6
1.3	Ajankohtaisuus	7
2	Kiinteistökauppa ja siihen liittyvät riidat.....	7
2.1	Kiinteistökaupan määrittely	7
2.2	Kiinteistöön liittyvät laatuvaatimukset ja virheet.....	8
2.2.1	Kaupankohde ei vastaa sovittua	9
2.2.2	Virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen	10
2.2.3	Tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen ja virheellisen tiedon oikaisematta jättäminen	11
2.2.4	Salainen virhe	12
2.3	Virheen seuraamukset.....	13
2.4	Riitojen ratkaisutavat	14
2.4.1	Sopiminen.....	14
2.4.2	Riitely oikeusteitse – Käräjä- ja hovioikeus.....	16
2.4.3	Riita-asian käsittelyn vaiheet oikeusteitse	17
2.4.4	Kuluttajariitalautakunta	18
3	Opinnäytetyössä käytetyt menetelmät	19
3.1	Dokumenttianalyysi.....	19
3.2	Opinnäytetyön tekemisen kuvaus	20
4	Tutkimustulokset.....	21
4.1	Riidan lopputulokset	22
4.1.1	Sopiminen.....	23
4.1.2	Kolmannen osapuolen ratkaisut.....	26
4.1.3	Muut lopputulokset.....	27
4.2	Ratkaisutavan vaikutus lopputulokseen.....	28
4.2.1	Sovinnon vaikutus lopputulokseen.....	30
4.2.2	Ratkaisutapojen vaikutus hinnanalennukseen ja kaupan purkuun.....	32
4.2.3	Ratkaisutavan vaikutus riidan keston.....	35
5	Pohdinta.....	37
5.1	Tutkimuskysymykset.....	37
5.2	Tutkimustulosten luotettavuus ja eettisyys.....	37
5.3	Kehitys- ja jatkotutkimusideat	39
5.4	Omat havainnot	39
5.5	Yleistä pohdintaa tutkimuksesta	40
	Lähteet.....	42

1 Johdanto

1.1 Tausta ja tarkoitus

Tutkimuksessa käsitellään kiinteistönkauppaa koskevia riita-asioita aihepiiriä koskevan lainsäädännön näkökulmasta. ”Keskeinen kiinteistön ja kiinteistön käyttöoikeuden kauppaa koskeva säädös on *maakaari* (540/1995, Si 601). – – Maakaari koskee kiinteistön omistusoikeuden luovutusta kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella.” (Kasso 2010, 185.)

Lisäksi tässä opinnäytetyössä tutkitaan riita-asioiden ratkaisemista nimenomaan prosessin näkökulmasta. Tutkimuksessa tarkastellaan siviiliprosessia, jossa käsitellään erityisesti sopimusriitoja. Siviiliprosessin tehtävänä on oikeussuojan antaminen kaikille riidan osapuolille, jotta subjektiivinen oikeus toteutuisi. Oikeussuojan taustalla on käsitys oikeusvaltiosta. Sen mukaan asianosaisille on annettava valtiollista oikeussuojaa, jotta oikeudenkäynnin lopputuloksena päästään mahdollisimman lähelle totuutta. Toisin sanoen tavoitteena on, että oikeus toteutuu. (Karttunen, Laasanen, Sippel, Uitto & Valtonen 2012, 36.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia, miten kiinteistönkauppariitoja koskevat toimeksiannot yleensä päättyvät ja onko riidan ratkaisutavalla merkitystä ja/tai yhteyttä lopputulokseen. Näitä ratkaisutapoja ovat esimerkiksi sopiminen tuomioistuimen ulkopuolella, tuomioistuinsovittelu, käräjäoikeuden tuomio ja kuluttajariitalautakunnan suositus.

Tehtävänä on tutkia Asianajotoimisto Teräskulma Oy:n kiinteistönkauppariitoja koskevia toimeksiantoja. Tutkimusaineistona käytetään Asianajotoimisto Teräskulma Oy:n myyjäpuolen kiinteistönkauppariitoja. Yhteensä tutkittavia toimeksiantoja on 35 kappaletta. Tutkimusaihe rajattiin koskemaan ainoastaan kiinteistönkauppariitoja myyjän näkökulmasta, kaupanosapuolia velvoittavan lainsäädännön erilaisuuden vuoksi. Lisäksi aiheen rajaukseen vaikutti kiinteistön- ja asuntokaupan lainsäädännön eroavaisuus. Tutkimuksessa

halutaan keskittyä perusteellisesti ainoastaan toiseen kaupantekoa säätelevään lakiin. Näkökulman valintaan vaikutti myös saatavilla olevan aineiston laajuus.

1.2 Toimeksiantaja

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii vuonna 1994 perustettu Asianajotoimisto Teräskulma Oy. Asianajotoimisto Teräskulman päätoimiala on nimensä mukaisesti asianajotoiminnan harjoittaminen. Toimisto tunnetaan myös entiseltä nimeltään Asianajotoimisto Pertti Paajanen Oy. (Kauppalehti 2021.)

Sivutoimisena tehtävänä Teräskulman tiloissa toimii Ruotsin konsulipalvelut. Asianajaja Esa Kärnä on sekä Teräskulman toimitusjohtaja että Ruotsin kuninkaan Kaarle XVI Kustaan nimittämä Ruotsin kunniakonsuli. (Koistinen 2018.) Kunniakonsulin tehtäviin kuuluu hädänalaiseen asemaan joutuneiden Suomessa pysyvästi asuvien ja ulkomailla tilapäisesti asuvien ruotsalaisten auttaminen. Konsuli voi opastaa ja neuvoa yhteydenpidossa paikallisiin viranomaisiin tai Ruotsin suurlähetystöön tai konsulaattiin. Kunniakonsulin tehtäviin ei kuitenkaan kuulu oleskelulupa-asioiden, passi- tai viisumihakemusten hoitaminen. (Koistinen 2018.)

Teräskulman erityisosaamiseen kuuluvat perintö- ja hometaloasiat, riitojen ratkaisut ja oikeudenkäynnit, rikosuhrien avustaminen sekä sovittelupalvelut. Asumiseen ja rakentamiseen liittyvissä riita-asioissa palveleva hometalopuhelin neuvoo valtakunnallisesti, joten toimeksiantoja yritys hoitaa ympäri Suomea. Teräskulma työllistää tällä hetkellä kuusi lakimiestä, viisi oikeustieteen opiskelijaa sekä asianajosihteerin. Asianajotoimisto Teräskulman kotipaikka sijaitsee Joensuussa, mutta yritys palvelee myös Iloantsissa, Kiteellä, Lieksassa ja Nurmeksessa. (Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021.)

1.3 Ajankohtaisuus

Tutkimuksen aihe on monella tavalla ajankohtainen. Selma Vilhusen (2020) kolumnin mukaan asumisterveyslaki on liian suurpiirteinen, eivätkä määräykset käytännössä velvoita mihinkään. Ihmiset eivät ole yhdenvertaisia homeongelmien keskellä. Ne, joilla on rahaa voivat suojella itseään ja läheisiään myös silloin, kun vuokranantaja tai taloyhtiö pistävät kapuloita rattaisiin. (Vilhunen 2020.)

Hometaloriidan kulut oikeudessa voivat nousta noin 50 000 euroon molemmille osapuolille eli voivat olla yhteensä 100 000 euroa. Jos kumpikaan osapuoli ei voita, kulut menevät kummankin maksettavaksi. Lisäksi vuosien oikeudenkäynnin henkinen hinta voi olla suuri. Siksi hometaloriidoissa on usein vain häviäjiä. (Kirsi 2020.)

Yle Uutisissa Katri Kirsin (2020) kirjoittaman artikkelin mukaan oikeuslaitosten kulttuuri on murroksessa. Sovitteluun suhtaudutaan koko ajan myönteisemmin, ja monissa käräjäoikeuksissa on ryhdytty toimiin sovittelun lisäämiseksi. Sovittelu on prosessina nopea ja yksinkertainen, joten sillä voidaan säästää myös yhteiskunnan resursseja. Suomessa rekisteröitiin 60 tuomioistuinsovittelua vuonna 2010, kun taas viime vuonna niitä oli 2 000. Noin 70 prosenttia tuomioistuin sovitteluista päättyy sovintoon. Näistä noin puolet ovat esimerkiksi rakentamiseen, asumiseen ja naapuruuteen liittyviä riitoja. (Kirsi 2020.) Tästä syystä tutkimuksessa halutaan selvittää, mitä menettelytapaa riita-asian ratkaisuun yleensä käytetään, miten menettelytapa vaikuttaa sen lopputulokseen ja ennen kaikkea, mikä ylipäättään on yleensä riidan lopputulos.

2 Kiinteistökauppa ja siihen liittyvät riidat

2.1 Kiinteistönkaupan määrittely

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteää omaisuutta, mikä voi olla esimerkiksi tietty maa-alue, rakennus tai rakennelma, johon voi syntyä omistus- ja hallintaoikeus (Jokinen & Kavonius 2018). Termillä viitataan sekä kiinteistöön että sen osaan. Näin ollen kiinteistönkaupalla tarkoitetaan sekä kokonaisen kiinteistön että sen

osan myyntiä. (Niemi 2016, 37.) Tässä tutkimuksessa kiinteistönkaupan kohteena ovat omakotitalot ja niiden osat, eli esimerkiksi tontti ja sillä mahdollisesti sijaitsevat muut rakennukset.

”Kiinteistönkauppa on kaupan – – osapuolten, ostajan ja myyjän välinen sopimus.” (Niemi 2016, 17). Maakaaren mukaan saannolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden saamista, joka jaetaan luovutussuhteisiin ja muihin suhteisiin (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 68). Kauppa on käytännössä tärkein kiinteän omaisuuden luovutuksen muoto (Niemi 2016, 16).

Luovutuksella tarkoitetaan omistusoikeuden siirtymistä, minkä voi kaupan lisäksi luovuttaa vaihdolla tai lahjalla (Niemi 2016, 37).

Kiinteistökauppa on yksityisoikeudellinen varallisuusosoikeudellinen sopimus, jonka mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa – –. Lähtökohtana myös maakaarella on *sopimusvapaus*, jota kuitenkin tietyissä suhteissa rajoitetaan maakaarella (MK 2:9). – – Maakaaren säännökset koskevat kaikkea kiinteistön kauppaa riippumatta osapuolten henkilöstä taikka kiinteistön käyttötarkoituksesta. (Tepora ym. 2010, 72.)

2.2 Kiinteistöön liittyvät laatuvaatimukset ja virheet

Kiinteistönkaupan laatuvirheet ovat maakaaren 2:17:n 1 momentin mukaan jaettu 5 laatuvirheeseen. Ostajalla on oikeus virheen perusteella kauppahinnanalennukseen tai oikeus kaupan purkuun, mikäli virhe on olennainen. Kohdissa 1–4 tarkoitettujen virheiden perusteella ostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan. (Hoffrén 2013, 99.) Vahingonkorvaus vaatimus voidaan esittää joko itsenäisenä vaatimuksena tai lisävaatimuksena. Vahingonkorvauksella ostajalle voidaan korvata esimerkiksi virheen aiheuttamia korjauskustannuksia tai erilaisia kulu- ja haittakorvauksia. (Tepora ym. 2010, 310.)

Kohdissa 1–4 tarkoitettut virheet liittyvät osapuolten tekemisiin tai tekemättä jättämisiin, erityisesti myyjän toimintaan (Hoffrén 2013, 99–100). Kohdassa 5 tarkoitettu salainen virhe eroaa aiemmin mainituista virheistä. ”Salaista virhettä

arvioidaan objektiivisemmin sen mukaan, mitä myydyn kaltaiselta kohteelta voidaan perustellusti edellyttää.” (Hoffrén 2013, 100).

2.2.1 Kaupankohde ei vastaa sovittua

Maakaaren 2:17.1:n kohdan 1 tarkoitetun määritelmän mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli se ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu. Sovitulla tarkoitetaan asioita ja ominaisuuksia, mitä kauppakirjassa on mainittu. Koska kiinteistön ominaisuuksia ei yleensä määritellä kauppakirjassa tarkasti, säännöstä sovelletaan koskemaan myös vapaamuotoisesti sovittuja asioita. Vapaamuotoisesti sovituilla asioilla voidaan tarkoittaa esimerkiksi myyjän suullisesti tai kirjallisesti antamia tietoja kaupankohteesta. Myös ennen kauppaa tehtyä kuntotarkastusraporttia voidaan pitää osana sopimusta. (Hoffrén 2013, 100.)

Vaikka kiinteistön ominaisuuksia ei määritellä kauppakirjassa tarkasti, on tiettyjen asioiden käytävä siitä ilmi. Kauppakirjassa tulee mainita kiinteistön luovutustarkoitus sekä kaupan osapuolten henkilö- ja osoitetiedot. Kaupankohde tulee yksilöitä tarkasti kiinteistötunnuksen mukaisesti. Lisäksi kauppakirjassa on mainittava kauppahinta ja sen maksuehdot, kuten eräpäivät ja mahdolliset korot. Kauppakirjasta on käytävä ilmi kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen ajankohta. Omistusoikeus voi siirtyä ostajalle esimerkiksi kaupanteko hetkellä tai sen jälkeen, kun koko kauppahinta on maksettu. Myös hallinnan luovutus ostajalle tulee mainita kauppakirjassa selkeästi, esimerkiksi päivämäärällä, mihin mennessä kiinteistön hallinta luovutetaan. (Kasso 2014, 217–219.)

Kauppakirjaan ei usein määritellä tarkasti kiinteistön laatutasoa, ominaisuuksia tai varusteita. Rakennusten muista laatusikoista, laitteista ja varusteista voidaan sopia erillisessä asiakirjassa. Ostaja voi vedota myyjän eri tavoin antamiin tietoihin kiinteistön ominaisuuksista, rakennuksen kunnosta, rakennus- ja kunnostustöiden historiasta sekä laitteista tai muista varusteista ja niiden ominaisuuksista, sillä tiedot tulevat osaksi sopimusta. (Niemi 2016, 444.)

2.2.2 Virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen

Kiinteistössä on laatuvirhe maakaaren 2:17.1: 2 kohdan mukaan, jos ennen kaupantekoa myyjä on antanut kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai muusta laatu koskevasta ominaisuudesta virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ostajalle (Hoffrén 2013, 104). Edellytyksenä myyjän virhevastuulle on, että myyjän antaman virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen oleellisesti kauppaan. Olennaisuudella tarkoitetaan sitä, että voidaan olettaa, ettei kauppa olisi syntynyt, mikäli ostajalle olisi annettu oikeat tiedot ennen kauppaa. Toinen oletus on, ettei kauppa olisi syntynyt samoilla ehdoilla, kuin millä kauppa on tehty. (Kyllästinen 2010, 236.) Pelkkä oletus virheellisen tiedon vaikutuksesta riittää, sillä täyttä näyttöä ei vaadita. Tiedon on kuitenkin oltava harhaanjohtavaa tai konkreettista, sillä tavanomaiset lausumat kaupankohteesta eivät aiheuta virhevastuuta. (Kasso 2010, 233.)

Tieto voidaan antaa joko kirjallisessa muodossa, sähköisesti tai suullisesti. Kauppakirjassa mainittujen tietojen lisäksi, voi virheellinen tai harhaanjohtava tieto olla mainittu myös muussa sopimukseen liittyvässä asiakirjassa. (Niemi 2016, 446.) ”Virheellisenä tietona pidetään vain kiinteistön konkreettista ominaisuutta koskevaa ilmoitusta, ei pelkkiä yleisluonteisia, myynnin edistämiseksi annettuja lausumia.” (Hoffrén 2013, 105.)

Myyjä on vastuussa laatuvirheestä myös silloin, kun virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen ostajalle on johtunut myyjän omasta tietämättömyydestä. Välttääkseen vastuun tietämättömyyttä annetusta tiedosta, myyjän on ilmoitettava ostajalle tiedon epävarmuudesta. (Hoffrén 2013, 104.) Ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Ostaja ei myöskään voi vedota seikkaan, josta hänen voidaan olettaa tienneen kaupan tekohetkellä. (Kyllästinen 2010, 237.) Myyjän mahdolliseen virhevastuuseen ei myöskään vaikuta se, miten kauan myyjä on omistanut kiinteistön ennen kauppaa tai onko myyjä edes käyttänyt kiinteistöä itse. Näillä tiedoilla voi kuitenkin olla merkitystä myyjän vahingonkorvausvastuun kannalta. (Kasso 2010, 234.)

2.2.3 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen ja virheellisen tiedon oikaisematta jättäminen

Maakaaren 2:17.1:n kohta 3 sääntelee myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyömistä. Kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt kertomatta ostajalle kohdassa 2 tarkoitetusta kaupankohteena olevalle kiinteistölle tyypillisestä ominaisuudesta, mikä vaikuttaa kohteen käyttöön tai arvoon, ja näin ollen myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti koskee tietoa ominaisuudesta, minkä myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. (Hoffrén 2013, 108.)

Kaupan kohteen ominaisuuksia koskevat laadulliset viat ja puutteet, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttömahdollisuuksiin tai arvoon alentavasti, ovat keskeisiä seikkoja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden kannalta. (Niemi 2016, 452–453). Myyjän on aktiivisesti kiinnitettävä ostajan huomio näihin seikkoihin. Esimerkiksi aikaisemmista kattovuodoista tai vesivahingoista on kerrottava ostajalle, vaikka vauriot olisi jo korjattu. Myös kiinteistöön kuuluvan maaperän tai vesistön puhtaus, rakennusmateriaalit ja niiden kunto ovat merkittäviä tietoja kaupan kannalta. (Kasso 2010, 234–235.)

Mikäli myyjä ennen kauppaa jättää oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen koskien jotain kiinteistön ominaisuutta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen ostajan aiottuun käyttöön, on kyseessä tuolloin maakaaren 2:17.1:n 4 kohdan mukainen virhe. Myyjän tiedonantovelvollisuuden kannalta ratkaisevaa on se, mihin käyttöön sitä markkinoidaan. Ratkaisevaa ei siis ole se, mihin myyjä on kohdetta aikaisemmin käyttänyt, vaan se mihin ostaja aikoo kyseistä kohdetta käyttää. (Hoffrén 2013, 116–117.)

Ostajalla on myös selonottovelvollisuus. Sellaisen vian perusteella, mikä ostajan olisi pitänyt havaita tavanomaisessa kiinteistön tarkastuksessa, ei ostaja voi esittää vaatimuksia. Näin ollen myyjän ei tarvitse aktiivisesti varmistaa tai kertoa sellaisista seikoista, jotka ostaja voi normaalissa tarkastuksessa havaita ennen kauppaa. (Kasso 2010, 235.) ”Toisin kuin säännöksen 3 kohdassa, nyt käsiteltävässä 4 kohdassa ei aseteta myyjälle selonottovelvollisuutta. Vastuun

edellytyksenä on, että myyjä on havainnut ostajan *erehdyksen*.” (Hoffrén 2013, 117.) Ostajan ei siis saa antaa erehtyä tahallisesti jostain kiinteistön ominaisuudesta, ilman että myyjä oikaisee virheellisen käsityksen. (Kasso 2010, 236).

2.2.4 Salainen virhe

Maakaaren 2:17.1:n 5 kohdan mukainen laatuvirhe on kyseessä silloin, jos kiinteistö poikkeaa laadultaan salaisen virheen vuoksi merkittävästi siitä, mitä kohteen kaltaiselta kiinteistöltä voidaan perustellusti edellyttää, ottaen huomioon kauppahinta ja muut olosuhteet. (Koskinen 2004, 84). ”Virhe voi siis olla myös sellainen, josta myyjäkään ei ole tiennyt tai josta myyjän ei olisi kohtuudella edes pitänyt tietää.” (Kasso 2010, 237). Virhekynnys on korkeampi salaisessa virheessä, verrattuna muihin virhetyyppeihin. Näin ollen ostajalla ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen salaisen virheen perusteella. (Hoffrén 2013, 100.)

Salaista virhettä arvioitaessa on otettava huomioon kohteen kauppahinta. Kauppahinnan ollessa alhainen, voidaan olettaa ostajan olevan tietoinen kiinteistön mahdollisista puutteista. Alhainen kauppahinta ei kuitenkaan yksinään ole yleensä riittävä osoitus siitä, että kiinteistö on tavanomaista huonompi. (Hoffrén 2013, 118–119.) Mikäli kaupanteon jälkeen ilmennyt laatua koskeva puute tai vaurio on riittävän yksilöidysti ennakoitu kauppaa tehtäessä ja otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdossa, ei myyjän vastuulla olevaa virhettä ole. (Niemi 2016, 459).

Rakennusten ikään ja rakennuksiin tehtyihin peruskorjauksiin on kiinnitettävä myös huomiota salaista virhettä arvioitaessa. Yleisesti ottaen uudemman rakennuksen voidaan edellyttää olevan parempi kuntoinen kuin vanhempi rakennus, mutta kohteen ikä ja laatu eivät kuitenkaan ole suoraan verrannollisia keskenään (Hoffrén 2013, 119). Esimerkiksi homevauriota nuorella omakotitalossa voidaan pitää salaisena virheenä, jossa tavallisesti ei esiinny vastaavia vaurioita. (Kasso 2010, 237). Rakennusvuoden perusteella ostaja voi

edellyttää kaupan kohteen vastanneen sen ajan tyypillistä laatutasoa. Rakennuksen iän perusteella ostaja voi puolestaan olettaa, kuinka paljon kohteen laatu on voinut vuosien varrella huonontua verrattuna sen ollessa uusi. Tällöin tulee huomioida myös rakennuksen eri osien tekniset käyttöiät ja niiden vaatimat korjaukset. (Hoffrén 2013, 120.)

2.3 Virheen seuraamukset

Kun kaupankohde ei vastaa sitä, mitä ostajalla on ollut oikeus edellyttää, on ostajalla oikeus vaatia hinnanalennusta (Tepora ym. 2010, 302). Kauppahinnan alennuksen edellytykset ovat lievemmat kuin muilla virheestä aiheutuvilla seuraamuksilla. Hinnanalennus ei edellytä virheen olennaisuutta, eikä myöskään myyjän huolimattomuutta. (Hoffrén 2013, 199.) Kauppahinnan alennuksen lähtökohtana on, että kauppa jää voimaan (Tepora ym. 2010, 303). ”Maakaaren esitöiden mukaan hinnanalennuksen ”tarkoituksena on tasapainottaa ostajan maksettavaa kauppahintaa suhteessa luovutettuun, sopimuksenvastaiseen kiinteistöön”” (Hoffrén 2013, 200).

Jotta ostaja voisi menestyksellisesti vedota laatuvirheeseen, on tällaisen virheen oltava, kun otetaan huomioon kaupan kohde ja siitä maksettavaksi sovittu hinta, siinä määrin *merkittävä* (Vaikutuksellinen), että se olisi vaikuttanut kaupan lopputulokseen, jos ostaja olisi siitä kauppaa tehtäessä tiennyt. – – Lisäksi edellytetään, ettei ostaja tiennyt kaupantekohetkellä virheestä eikä se ollut normaalitarkastuksessa havaittavissa. (Tepora ym. 2010, 295.)

Virheen seuraamuksena yleensä viimeisenä vaihtoehtona tulee koko kaupan purkaminen (Koskinen 2004, 215). ”Kaupan purku voi tulla kyseeseen silloin, jos virhe on koko kaupan kannalta niin olennainen, että muuta seuraamusta ei ostajan kannalta voida pitää kohtuullisena” (Kyllästinen 2010, 219). Virheen olennaisuutta arvioidaan objektiivisesti ainoastaan ostajan näkökulmasta (Kyllästinen 2010, 219). ”MK 2:34 §:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle.” (Koskinen 2004, 215).

Vahingonkorvaus voi tulla kyseeseen joko itsenäisenä seuraamuksena tai lisäseuraamuksena kauppahinnan alennuksen tai kaupan purun yhteydessä. Hinnanalennuksella tai kaupan purkamisella hyvitetään nimenomaan kaupan virheellinen suoritus. Vahingonkorvauksella puolestaan hyvitetään ostajalle mahdollisesti aiheutuneet menetykset ja lisäkulut virheen takia. (Niemi 2016, 350.) Virheestä aiheutuneet lisäkustannukset tai menetykset voivat olla esimerkiksi irtaimenomaisuuden, kuten huonekalujen ja tekstiilien pilaantuminen mikrobiperäisen hajun takia. Tällöin huonekaluja on heitettävä pois ja ostettava tilalle uusia, josta näin ollen aiheutuu ostajalle lisäkuluja.

2.4 Riitojen ratkaisutavat

Riita syntyy esimerkiksi silloin, kun myyjä kiistää joko perusteeltaan tai määrältään ostajan esittämät vaatimukset. Vaatimukset perustuvat kaupankohteessa ilmenneihin vikoihin, puutteisiin tai virheisiin, joiden takia ostaja vaatii myyjältä joko kauppahinnan alennusta, kaupan purkua ja/tai vahingonkorvausta.

Kun riitaa lähdetään ratkaisemaan oikeudellista tietä käyttäen, tulee riidan osapuolien ottaa huomioon mahdolliset taloudelliset riskit. Näitä riskejä ovat esimerkiksi riidan selvittämisestä aiheutuvat oikeudenkäyntikulut, jotka voivat tulla maksettavaksi kummalle osapuolelle tahansa, riippuen riidan lopputuloksesta. Laura Sarasojan ja Chris Carlingin tekemän selvityksen mukaan ”yli 40 % käräjäoikeuksien – – ratkaisemista riitajutuista on sellaisia, joissa jutun intressi eli rahallinen arvo on pienempi kuin jutun käsittelystä aiheutuneet oikeudenkäyntikulut.” (Mölsä 2021.)

2.4.1 Sopiminen

”Sovittelu ei ole lainkäyttöä, vaan se on oikeusprosessista erillinen menettely. Sovittelussa ei oteta kantaa siihen, kuka on oikeassa, kuka väärässä – – Riita-asian osapuolia ei aseteta syyllisen tai syyttömän rooliin.” (Flinkc 2013, 22.)

Sovinto voidaan saavuttaa joko tuomioistuimen ulkopuolella, käyttämällä yksityistä sovittelupalvelua tai tuomioistuinsovittelussa. Asianajotoimisto Teräskulma tarjoaa juridisten riitojen ratkaisuun tarkoitettua sovittelupalvelua. Sovintomenettely on nopeampi ja joustavampi keino riidan ratkaisuun, verrattuna tuomioistuinsovitteluun tai oikeudenkäyntiin, sillä sovintomenettelyssä viranomaismenettelyä ei tarvitse noudattaa. Sovittelu on myös nopeampaa ja näin ollen usein edullisempaa. (Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021.)

Tuomioistuimen ulkopuolisella sovittelulla tarkoitetaan sopimuksen, sääntöjen tai muun vastaavan järjestelyn perusteella toimitettua jäseneltyä menettelyä, jossa riita-asian osapuolet pyrkivät itse vapaaehtoisesti ratkaisemaan riitansa sovinnollisesti sovittelijan avustuksella (Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa 394/2011, 18 § 1 momentti).

Sovittelu mahdollistaa eri osapuolten tasapuolisen kuulemisen ja kunnioittavan vuoropuhelun huolimatta siitä, miten erilaisia heidän näkemyksensä, tarinansa tai arvonsa ovat (Flinck 2013, 22). Sovittelun tarkoituksena on tarjota luottamuksellinen, neutraali ja puolueeton palvelu riidan ratkaisuun. Tavoitteena on löytää kaikkia osapuolia parhaalla mahdollisella tavalla palveleva ratkaisu. (Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021.)

Sovintomenettelyä voidaan käyttää silloin, kun kaikki riidan osapuolet suostuvat sovitteluun. Sovittelussa osapuolten lisäksi riidan ratkaisuun osallistuu asiantunteva ulkopuolinen sovittelija, joka mahdollistaa kaikkien osapuolten näkemysten tulevan kuulluksi. (Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021.) Sovittelijalta edellytetään tietyn tasoista perehtymistä sovitteluun, jotta sovittelun laatu voidaan varmistaa. Sovittelun laatuun vaikuttavat sovittelijan asiantuntevuus, puolueettomuus ja tehokkuus. (Ervasti 2013, 183.)

Tarvittaessa myös sovittelija voi tehdä sovintoehdotuksen. Kun ratkaisu on löytynyt, solmitaan osapuolten välinen sopimus kirjallisella asiakirjalla eli sovintosopimuksella. (Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021.) Mikäli sovinnon yksi tai useampi osapuoli haluaa, ”Käräjäoikeus voi vahvistaa tuomioistuimen ulkopuolisessa sovittelussa tehdyn sovinnon tai sen osan

täytäntöönpanokelpoiseksi.” (Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa 394/2011, 20 § 1–2 momentti).

”Tuomioistuinsovittelulla pyritään asian sovinnolliseen ratkaisuun. – – edellytyksenä on, että asia soveltuu soviteltavaksi ja sovittelu on tarkoituksenmukaista osapuolten vaatimuksiin nähden.” (Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa 394/2011, 3 § 1–2 momentti).

2.4.2 Riitely oikeusteitse – Käräjä- ja hovioikeus

Kun osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen riidan lopputuloksesta, voidaan riita saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi. ”Riita-asioissa on kysymys yksityisten ihmisten – – erimielisyyksien ratkaisemisesta puolueettomasti tuomioistuimessa.” (Tuomioistuinlaitos 2021). Yleisistä tuomioistuimista asia käsitellään ensimmäisenä käräjäoikeudessa, jossa asia voidaan käsitellä joko kansliassa tai istunnossa. Asianosaisista käytetään nimityksiä kantaja ja vastaaja, kun kyseessä on siviiliprosessi. (Karttunen, Laasanen, Sippel, Uitto & Valtonen 2012, 39.) Kiinteistönkauppariitoja koskevissa riidoissa, kantajana toimii yleensä ostaja ja vastaajana myyjä.

Riita-asia pannaan vireille haastehakemuksella, jonka kantaja toimittaa käräjäoikeuteen kirjallisena ja allekirjoitettuna, jonka jälkeen asia tulee vireille. Haastehakemuksen tarkoituksena on antaa tieto vastaajalle ja tuomioistuimelle, mistä asiassa on kysymys. Hakemuksessa on käytävä ilmi, mitä vaaditaan ja millä perusteella. Tällöin vastaajalla on mahdollisuus valmistautua oikeudenkäyntiin ja alkaa ”*audiatur et altera pars* -säännön mukainen vastavuoroinen prosessi, jossa kummallakin asianosaiselle on mahdollisuus lausua toisen vaatimuksista ja väitteistä.” (Linna 2019, 53–54.)

2.4.3 Riita-asian käsittelyn vaiheet oikeusteitse

Riita-asian oikeudenkäynnissä käsittely alkaa valmistelulla. Sen tarkoituksena on selvittää asianosaisten vaatimukset ja niiden perusteet, mistä seikoista asianosaiset ovat erimieltä, mitä todisteita asiassa tullaan esittämään ja mitä seikkoja todisteilla pyritään näyttämään toteen eli todistusteema. Valmistelun tavoitteena on myös selvittää, onko riita-asiassa mahdollisuus päästä sovintoon. (Linna 2019, 61.) ”Käräjäoikeuden on oikeudenkäymiskaaren 5 luvussa säädetyllä tavalla pyrittävä saamaan asianosaiset sopimaan asia. Kärjätuomarilla on säännösten mukaan mahdollisuus tehdä tietyin ehdoin jopa *sovintoehdotus*.” (Hölttä 2016, 112.)

Valmistelu voi olla joko kirjallista tai suullista. Asian valmistelemista suullisesti kutsutaan valmisteluistunnoksi. Riita-asia voidaan ratkaista käsittelyiden eri vaiheissa, ja tarvittaessa käsittelyvaiheiden etenemisjärjestystä voidaan muuttaa. Yleensä pääkäsittelyyn asti mentäessä, käsitellään riita-asiaa ensin kirjallisessa valmistelussa ja suullisessa valmisteluistunnossa. On myös mahdollista, että kirjallinen valmistelu tai valmisteluistunto jätetään väliin, ja asia viedään suoraan pääkäsittelyyn. (Linna 2019, 62.)

Käräjäoikeuden pääasiantarkaisu siviilijutuissa on nimeltään *tuomio*. Oikeudenkäymiskaaren 24 luvun mukaan tuomio on *perusteltava*. Siinä on ilmoitettava, mihin seikkoihin ja oikeudelliseen päättelyyn tuomio perustuu. Tuomiossa on lisäksi selostettava, millä perusteella riitainen seikka on tullut näytetyksi tai jäänyt näyttämättä. (Hölttä 2016, 262.)

Mikäli joku asianosaisista ei ole tyytyväinen käräjäoikeuden antamaan ratkaisuun, on asianosaisilla oikeus vaatia muutosta. Muutoksen hakeminen edellyttää tyytymättömyyden ilmoittamista käräjäoikeudelle määräajassa. Asia ei tule vireille hovioikeudessa pelkällä tyytymättömyyden ilmoittamisella. Tämän jälkeen varsinainen valituskirjelmä on toimitettava käräjäoikeudelle 30 päivän kuluessa ratkaisun antamisesta. Valituskirjelmässä on ilmoitettava käräjäoikeuden ratkaisu, johon muutosta haetaan sekä mitä muutoksia vaaditaan ja miltä osin. Lisäksi riita-asioissa on aina pyydettävä myös

jatkokäsittelylupaa. Lopulta käräjäoikeus välittää valituskirjelmän asiaa käsittelevälle hovioikeudelle. (Linna 2019, 195–197.)

”Hovioikeus ratkaisee asiat joko kirjallisen oikeudenkäyntiaineiston perusteella kirjallisessa menettelyssä tai hovioikeuden pääkäsittelyssä” (Tuomioistuinlaitos 2021). Hovioikeuden päätehtävänä on toimia yleisenä muutoksenhakuasteena, jonka avulla voidaan hakea muutosta käräjäoikeuden ratkaisuihin. Ylintä tuomiovaltaa riita-asioissa käyttää korkein oikeus. Korkeimmalta oikeudelta voi hakea muutosta hovioikeuden tuomioon tai päätökseen. Korkeimmalta oikeudelta on pyydettävä valituslupaa, joka myönnetään vain jutuille, joiden ratkaisemisella on ennakkotapausarvoa. (Karttunen ym. 2012, 40.)

2.4.4 Kuluttajariitalautakunta

Kuluttajariitalautakunta eli KRIL on puolueeton ja riippumaton oikeussuojaelin, jonka tehtävänä on ratkoa kuluttajariitoja. (Karttunen ym. 2012, 204.)

Kuluttajariitalautakunta ratkaisee myös kahden yksityishenkilön välisiä riitoja, jotka koskevat esimerkiksi asunnon ostamista tai vuokraamista. Sen tarkoituksena on edistää reilua kaupankäyntiä ja yhteiskuntaa. Tavoitteena on ratkaista riidat asiantuntevasti siten, että kaikkien riidan osapuolten oikeudet toteutuvat. (Kuluttajariitalautakunta 2020.)

Kuluttajariitalautakunnassa asian selvittäminen ja ratkaiseminen on maksutonta. Tästä syystä se on hyvä vaihtoehto riidan ratkaisemiseksi silloin kun lopputuloksesta ei voi olla täysin varma, sillä siihen ei liity samanlaista taloudellista riskiä kuin käsittelystä tuomioistuimessa. Yleisistä tuomioistuimista poiketen, kuluttajariitalautakunnan ratkaisu riidan sopimisesta on vain suositus. Näin ollen sillä ei ole tuomion oikeusvaikutusta, eikä suositus ei ole täytäntöönpanokelpoinen. Kuluttajariitalautakunnan antamasta ratkaisusta ei myöskään voi valittaa. (Karttunen ym. 2012, 204.)

3 Opinnäytetyössä käytetyt menetelmät

Opinnäytetyössä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää, sillä aineistona toimii Asianajotoimisto Teräskulman kiinteistönkauppariitoja koskevat toimeksiannot ja niihin liittyvät asiakirjat.

Luonteeltaan laadullinen tutkimus on kokonaisvaltaista tiedon hankintaa, jossa aineisto kootaan todellisista tilanteista. Tutkimuksessa ei käytetä satunnaisotantaa, vaan tutkittava kohde valitaan tarkoituksen mukaisesti. Näin tutkittavien näkökulma ja ”ääni” pääsevät kuuluviin. Tutkittavia tapauksia käsitellään ainutlaatuisina ja aineistoa tulkitaan sen mukaisesti. (Hirsjärvi ym. 2009, 164.) Tästä syystä opinnäytetyössä tutkitaan kiinteistönkauppariitoja ainoastaan myyjän näkökulmasta, sillä myyjän ja ostajan intressit riita-asiassa eroavat toisistaan.

Todellisen elämän kuvaaminen on lähtökohtana laadullisessa tutkimuksessa. Todellisuutta ei voida pilkkoa osiin, vaan tutkimuksessa on otettava huomioon tapahtumien yhteys toisiinsa. Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on tutkia kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 161.) Kvalitatiivisen tutkimuksen pyrkimyksenä on yleisesti ottaen löytää tai paljastaa tosiasioita tutkittavasta kohteesta, eikä niinkään todentaa jo olemassa olevia väittämiä (Hirsjärvi ym. 2009, 161). Lähtökohtana ei myöskään ole hypoteesin tai teorian testaaminen, vaan aineistoa tarkastellaan yksityiskohtaisesti ja monitahoisesti. Tarkoituksena on näin ollen paljastaa odottamattomia seikkoja. (Hirsjärvi ym. 2009, 164.)

3.1 Dokumenttianalyysi

Kvalitatiivisen tutkimuksen alalajeja on lukuisia. Tässä opinnäytetyössä käytetään menetelmänä dokumenttianalyysia. Aineistona käytetään virallisia dokumentteja, esimerkiksi kauppakirjoja, reklamaatioita, laskuja, kuntotarkastusraportteja, sovintosopimuksia, käräjäoikeuden ratkaisuja sekä

kuluttajariitalautakunnan antamia suosituksia. Dokumenttianalyysissa voidaan soveltaa sekä laadullista- että määrällistä analyysia (Anttila 2021).

Dokumenttianalyysi tarkoittaa kaiken sellaisen todennettavissa olevan, usein sosiaalisia tekijöitä sisältävän tutkimusaineiston analyysia, jota ei saada kokoon suorien, välittömien havaintojen teolla. Se voi olla luonteeltaan toiminnan konkreettien tulosten tallentamista tai suullisia, käsinkirjoitettuja tai painettuja selontekoja näistä toimista. (Anttila 2021.)

Jotta saadaan kootuksi tietoa jostain tietystä aiheesta, on valmiin aineiston käyttö joskus ainoa mahdollisuus siihen (Anttila 2021). Esimerkiksi tämä tutkimus edellyttää aikaisempien toimeksiantojen läpikäymistä, jotta saadaan selville, miten riidat yleensä päättyivät. Koska dokumenttianalyysi perustuu jo olemassa olevaan aineistoon, on analyysin luotettavuuden kannalta otettava huomioon lähdekriittisyys. Vaikka dokumenttiaineisto yleensä heijastaa todellisuutta, saattaa siinä heijastua jokin näkökulma painottuneesti vain tiettyyn suuntaan riippuen lähteestä. (Anttila 2021.)

3.2 Opinnäytetyön tekemisen kuvaus

Opinnäytetyössä käytetty aineisto on osa Asianajotoimisto Teräskulman laajempaa tutkimusta. Aineiston keräämistä, tutkimista ja analysointia varten laadittiin Excel-taulukko, johon eriteltiin tutkimuksen kannalta tarpeelliset tiedot. Tämän opinnäytetyön kannalta oleellisia tietoja ovat esimerkiksi alkuperäinen kauppahinta, talotyyppi, kohteen rakennusvuosi, riidan päättymisen syy ja lopputulos.

Koska alkuperäinen tutkimusaineisto on huomattavasti suurempi kuin tässä opinnäytetyössä käytetty aineisto, on Excel-taulukko osoittautunut erittäin toimivaksi menetelmäksi käsitellä suurempaa aineistoa. Vaikka taulukkoon on käytetty Excel-ohjelmaa, jota käytetään tunnetusti numeroiden ja laskelmien hallitsemiseen, on sovellus muovautunut hyvin myös sanallisen tiedon käsittelyyn. Taulukon avulla on saatu laskettua tarkasti ja luotettavasti esimerkiksi mahdolliset korvaussummat, sekä euromääräisesti että prosentteina.

Koska kyseessä on dokumenttianalyysi, ei pelkän Excel-taulukon käyttö ole mahdollistanut tutkimuksen toteuttamista. Taulukko on osaltaan helpottanut tiedon jäsentelyä myös silloin, kun tiedonkeruussa on jouduttu palaamaan toimeksiannon asiakirjoihin. Taulukko auttaa hahmottamaan mitä tietoja puuttuu ja mitä asiakirjaa tarvitaan tietyn tiedon löytämiseksi. Analysoinnin kannalta on kuitenkin hahmotettava kokonaisuus. Tästä syystä jokaisen tutkittavan toimeksiannon kannalta on ollut tärkeää käydä läpi kaikki mahdolliset asiakirjat, esimerkiksi myyntiesitteet, kauppakirjat, kuntotarkastusraportit, reklamaatiot ja muut vastapuolen kanssa käydyt kirjeenvaihdot. Siten riita-asiasta saadaan kokonaisvaltainen kuva ja voidaan ymmärtää jokaisen asianosaisen intressit.

Tutkimustuloksia analysoitaessa, tutkimuksessa pyydetään Asianajotoimisto Teräskulman lakimiehiltä, asianajaja Esa Kärnäältä ja varatuomari Valtteri Laukkaselta kommentteja ja mahdollisia selityksiä tutkimuksessa havaituille ilmiöille ja tuloksille. Asianajaja Esa Kärnä ja varatuomari Valtteri Laukkanen ovat molemmat erikoistuneita asunto- ja kiinteistökauppariidoissa avustamiseen. Kärnäällä on avustanut useissa sadoissa asunto- ja kiinteistökauppariidoissa. Laukkanen puolestaan tekee väitöskirjaa kiinteistöoikeuden alalta. (Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021.)

4 Tutkimustulokset

Tutkimusaineisto koostuu Asianajotoimisto Teräskulman 35:stä kiinteistökauppariitaa koskevasta toimeksiannosta, jossa Teräskulman päämiehenä toimii riidan osapuolista myyjä. Kaikki tutkimusaineiston toimeksiannot koskevat kahden kuluttajan välistä kauppaa, jossa asianosaisina ovat myyjä ja ostaja.

Kaikissa toimeksiannoissa riidan kohteena on omakotitalo, joka ei syystä tai toisesta ole ostajan mukaan vastannut sovittua. Näitä syitä ovat esimerkiksi mikrobivauriot, sisäilmaongelmat tai muut virheet. Omakotitalojen

rakennusvuodet sijoittuvat 1900-luvun alkupuolelta 2010-luvulle. Suurin osa riidan kohteista on kuitenkin rakennettu 1950–1970-lukujen välillä. Kyseinen ajanjakso on tunnettu huonosta rakennustekniikastaan, esimerkiksi 1970-luku oli rakentamisen osalta varsin kokeilevaa aikaa. Nykyään monia 70-luvun rakenneratkaisuja kutsukaankin *riskirakenteiksi*, joita ovat esimerkiksi valesokkeli, väliseinän rakentaminen suoraan kantavan laatan päälle ja kaksoislaattarakenne. (Lintukangas 2020.) Tämä on todennäköisesti yksi selittävä tekijä sille, miksi kyseisen aikakauden kiinteistöt aiheuttavat suuren osan tämän päivän kiinteistökauppariidoista.



Kuvio 1. Riidankohteena olevien omakotitalojen jakautuminen vuosikymmenittäin rakennusvuosien mukaan.

4.1 Riidan lopputulokset

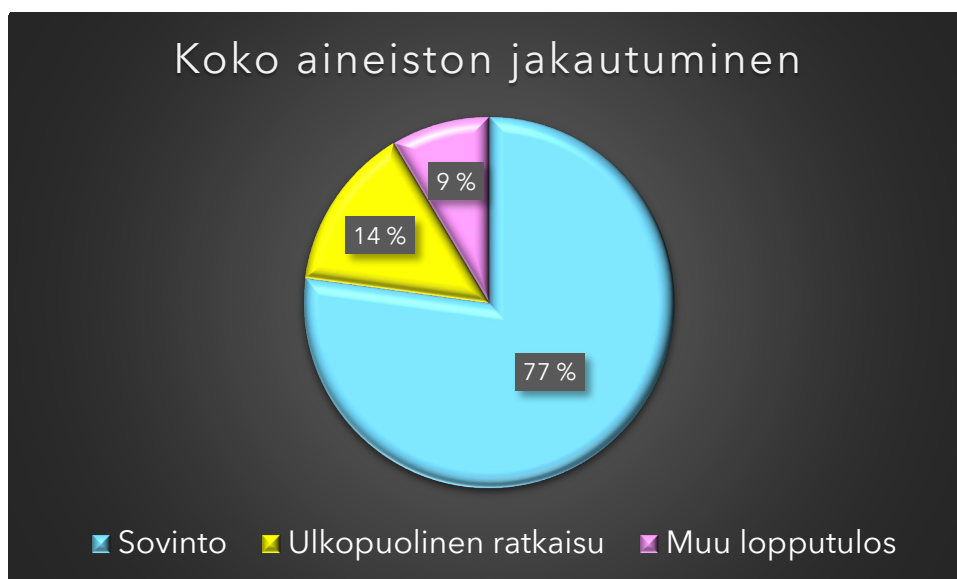
Jotta tutkimustulosten perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä, on ensin ymmärrettävä ostajan ja myyjän intressien ero riitatilanteessa. Tämä auttaa osaltaan tulkitsemaan tutkimustuloksia, sekä ennen kaikkea ymmärtämään riita-asiaa kokonaisuutena.

Yleensä myyjän intressinä ja tavoitteena on selvittää riitatilanteesta mahdollisimman pienellä maksusuudella ja mahdollisimman pienellä vaivalla. – – Käytännössä aina kiinteistön laatuvirhettä koskevassa asiassa ostaja nostaa kanteen. Siten ostaja on myös keskeisempi oikeudenkäynnin kohteen määrittäjä. Ostajaa avustaessa täytyy

tarkemmin miettiä, mihin seikkoihin vedotaan, ja mitä näyttöä niiden tueksi voidaan esittää. Joskus voi olla niin, että myyjäpuolella riittää vain ostajan väitteiden horjuttaminen. Välttämättä näytön riittävyyteen ei tarvitse samalla tavalla kiinnittää huomiota. (Laukkanen 2021.)

Riitojen lopputuloksissa on edustettuna lähes kaikki käytettävissä olevat vaihtoehdot riidan ratkaisemiseksi. Näitä vaihtoehtoja ovat esimerkiksi sovinto asianosaisten kesken, tuomioistuinsovittelu, sovinto valmisteluistunnossa, kärjäoikeuden ja hovioikeuden ratkaisu, sekä kuluttajariitalautakunnan suositus. Korkeimpaan oikeuteen asti ei ole tutkimusaineistossa jouduttu menemään. Lisäksi riidat ovat päättyneet myös muilla kuin edellä mainituin tavoin.

Asiaosaisten yksityisyydensuojan takaamiseksi, tutkimustuloksia tarkastellaan yleisellä tasolla pääpiirteittäin, jotta yksittäisiä tapauksia ei voida tunnistaa. Tästä syystä esimerkiksi virheitä, joiden perusteella ostajat ovat esittäneet vaatimuksia myyjää kohtaan, ei ole avattu tai yksilöity tarkasti.



Kuvio 2. Koko tutkimusaineiston lopputulosten jakautuminen.

4.1.1 Sopiminen

Kaiken kaikkiaan 35 toimeksiannosta 27 päättyi sovintoon, eli noin 77 prosenttia koko aineistosta (Kuvio 2.). Sovinto saavutettiin tuomioistuimen ulkopuolella 15

tapauksessa, jolloin asianosaiset pääsivät yhteisymmärrykseen neuvottelemalla ilman kolmannen osapuolen eli esimerkiksi tuomioistuimen apua.

Tuomioistuinsovittelussa saatiin sovittua 7 kiinteistönkauppaa koskevaa riitaa.

Käräjäoikeuden valmisteluistunnossa puolestaan viisi toimeksiantoa päättyi sovinnolliseen ratkaisuun. Sovintojen jakautuminen on kuvattu ympyräkaavion mukaan (Kuvio 3.). Kuviossa ei kuitenkaan ole ilmoitettu tuloksien jakautumista prosentteina, sillä aineiston kokonaismäärä on sen verran vähäinen.



Kuvio 3. Sovinnollisten ratkaisujen jakautuminen eri menettelytapojen mukaan.

Yhteensä 15:sta asianosaisen keskenään tekemästä sovintosopimuksesta 9 tapauksessa päädyttiin kauppahinnan alennukseen. Suurin osa kiinteistön virheistä johtui rakenteissa olevista vioista, puutteista tai vaurioista. Yleisimmät virheet löytyivät esimerkiksi katosta tai pesuhuoneesta. Lopuissa riidankohdeissa paljastui mikrobivaurioita kaupanteon jälkeen. Hinnanalennuksena myyjän täytyi hyvittää ostajalle keskimäärin noin 6,5 prosenttia alkuperäisestä kauppahinnasta.

Kahdessa toimeksiannossa riidasta sovittiin muulla tavalla. Näissä kohteissa havaittiin muun muassa suosituksista poikkeavia Radon-pitoisuuksia sekä puutteita salaoja- ja sadevesi järjestelmissä. Toisessa sovintosopimuksessa asianosaiset sopivat kiinteistön virheiden korjaamisesta myyjän kustannuksella, mutta myös rakentajat ja kiinteistönvälittäjät joutuivat vastuuseen osallistumalla

korjauskustannuksiin. Toisessa tapauksessa puolestaan riidankohde oli myyty eteenpäin muutaman vuoden sisällä kahteen kertaan. Alkuperäisen myyjän vastuu kaupankohteesta oli vielä voimassa, joten alkuperäinen myyjä joutui myös korvausvelvolliseksi virheiden johdosta. Näin ollen jälkimmäisessä kaupassa myyjän eli päämiehen osuus virheen korjauskustannuksista oli vain yhden neljäsosan (1/4). Yksityiskohtaisten sopimusehtojen vuoksi tarkat korjauskustannukset eivät ole tiedossa.

Kiinteistökaupan purkamiseen päättyi lopulta yhteensä 4 toimeksiantoa. Kaikissa kohteissa oli kosteus- ja mikrobivaurioita, jonka lisäksi osassa oli ongelmia myös huonon sisäilman kanssa. Kaupan purkautuessa myyjän täytyi palauttaa ostajalle alkuperäisestä kauppahinnasta keskimäärin noin 81,6 prosenttia.

Tuomioistuinsovittelussa saatiin sovittua yhteensä 7 kiinteistönkauppaa koskevaa riitaa. Näistä neljässä tapauksessa päädyttiin kauppahinnan alennukseen. Kolmessa kohteessa oli mikrobi- ja kosteusvaurioita ja yhdessä virhe perustui muihin kiinteistön ominaisuuksien puutteisiin. Tuolloin myyjän täytyi suorittaa ostajalle keskimäärin noin 19,4 prosenttia alkuperäisestä kauppahinnasta.

Tuomioistuinsovittelu mahdollistaa myös niin sanotut luovat ratkaisut, jolloin sopimusehdot voivat olla joustavampia. Esimerkiksi asianosaiset päätyivät myymään kiinteistön, jolloin lopputulos riippui siitä, saavatko asianosaiset myytyä kohteen. Yksilöityjen ehtojen vuoksi, lopullinen ratkaisu ei ole tiedossa. Myyjä joutui kuitenkin näiden ehtojen lisäksi hyvittämään ennakkomaksuna ostajalle noin 6,3 prosenttia alkuperäisestä kauppahinnasta. Loput riidat päättyivät kaupan purkamiseen, sillä molemmissa kohteissa havaittiin kosteus- ja mikrobivaurioita. Näissä sovittiin, että myyjä palauttaa keskiarvon mukaan noin 84 prosenttia alkuperäisestä kauppahinnasta.

Käräjäoikeuden valmisteluistunnossa saatiin sovittua yhteensä 5 riita-asiaa. Näistä kolme päättyi kauppahinnan alennukseen. Loput päättyivät joko kaupan purkamiseen tai muuhun ratkaisuun. Hinnanalennuksessa myyjän

maksettavaksi jäi keskiarvon mukaan noin 24,6 prosenttia alkuperäisestä kauppahinnasta. Muussa ratkaisussa kantajat eli ostajat peruuttivat kanteensa myyjää kohtaan, jolloin myyjän ei täytynyt korvata ostajille mitään. Kaupan purkautuessa myyjä joutui palauttamaan alkuperäisen kauppahinnan kokonaan ostajalle. Kauppa purettiin rakenteista löytyneen virheen vuoksi.

4.1.2 Kolmannen osapuolen ratkaisut

Koko tutkimusaineistosta eli 35 toimeksiannosta, ainoastaan viisi riita-asiaa jouduttiin ratkaisemaan ulkopuolisen tahon avulla. Viidestä riidasta kaksi ratkaistiin kuluttajariitalautakunnassa, kaksi käräjäoikeudessa ja yksi hovioikeudessa.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu molemmissa riita-asioissa päättyi myyjän kannalta suotuisasti. Kuluttajariitalautakunta ei kummassakaan tapauksessa suosittanut hyvityksen ja/tai korvauksen maksamista ostajalle. Toisessa päätöksessä lautakunnan mukaan ostajat menettivät oikeuden vedota virheeseen, sillä he eivät reklamoineet virheestä myyjille kohtuullisessa ajassa. Kuluttajariitalautakunnan suositus reklamaatiolle on 3–6 kuukautta siitä, kun ostajat tulevat tietoisiksi virheestä.

Toisessa päätöksessään kuluttajariitalautakunta on sitä mieltä, että kyseessä voi korkeintaan olla maakaaren mukainen salainen virhe. Suurin osa ostajan vaatimuksista kohdistui rakenteellisiin vikoihin ja puutteisiin, jotka ovat olleet ostajan tiedossa jo kaupantekohetkellä. Lautakunnan mukaan ostajan on varauduttava korjaustoimenpiteisiin ja kunnossapitoon, ostaessaan yli 20 vuotta vanhan talon. Näin ollen kuluttajariitalautakunnan mukaan kyseessä ei ole maakaaren mukainen salainen virhe, eikä lautakunta siitä syystä suosittelee hyvityksen maksamista ostajalle.

Käräjäoikeudessa ratkaistiin kaiken kaikkiaan kaksi kiinteistönkauppaa koskevaa riita-asiaa. Toinen riidoista päättyi käräjäoikeuden antamaan tuomioon. Käräjäoikeuden mukaan myyjä oli vilpillisesti antanut ostajalle väärää

tietoa ja vaiennut seikoista, joilla voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan. Ratkaisussa kauppa julistettiin pätemättömäksi ja puretuksi, jolloin kaikki myyjän vaatimukset hylättiin. Myyjä veloitettiin maksamaan ostajalle koko alkuperäinen kauppahinta. Vahingonkorvauksena myyjä veloitettiin maksamaan ostajalle aiheutuneet tutkimus- ja remonttikulut. Lisäksi myyjä veloitettiin korvaamaan myös ostajan oikeudenkäyntikulut.

Toinen käräjäoikeuden antama ratkaisu päättyi kauppahinnan alennukseen. Ostaja reklamoi myyjälle viallisen jätevesijärjestelmän johdosta. Tuolloin myyjä veloitettiin maksamaan ostajalle noin 4,4 prosenttia alkuperäisestä kauppahinnasta.

Hovioikeuden ratkaisu koskee oikeudenkäyntikulujen korvaamista. Käräjäoikeuden antaman tuomion mukaan kantajan, eli tässä tapauksessa ostajan kanne hylättiin. Käräjäoikeus katsoi, että virheet, joiden perusteella ostaja on vaatinut hinnanalennusta, ovat jääneet sekä ostajalle että myyjälle salaisiksi. Virheet koskivat kaupankohteen rakenteita ja niissä havaittuja puutteita. Käräjäoikeuden mukaan kaupan kohteen virheellisyys on kokonaisuutena arvioiden niin vähäinen, ettei ostajalla ole oikeutta saada hinnanalennusta virheiden perusteella.

Näin ollen kantaja on oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n nojalla velvollinen korvaamaan kaikki vastaajan eli myyjän tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. Ostaja valitti oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hovioikeuteen. Hovioikeus ei kuitenkaan katsonut aiheelliseksi epäillä käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta, joten hovioikeus ei myöntänyt ostajalle jatkokäsittelylupaa. Näin ollen käräjäoikeuden ratkaisu jäi pysyväksi.

4.1.3 Muut lopputulokset

Muunlaisia lopputuloksia tutkimusaineistossa on kaiken kaikkiaan kolme. Muilla lopputuloksilla tarkoitetaan jotain muuta ratkaisua tai päätöstä riidalle, kuin esimerkiksi hinnanalennusta tai kaupan purkamista. Esimerkiksi ostajat esittivät

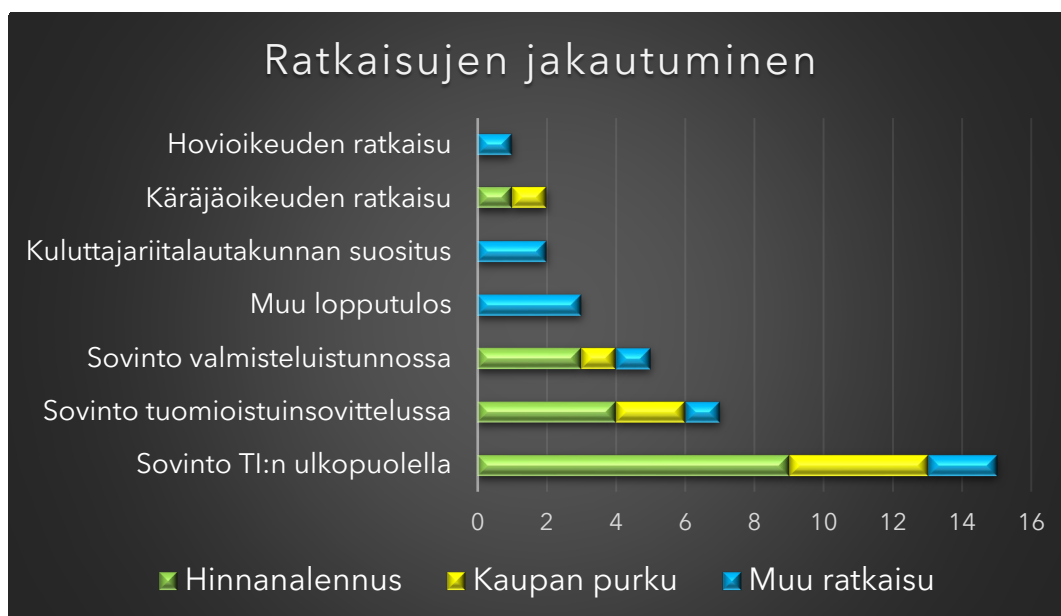
virheen perusteella vaatimuksia myyjää kohtaan. Tuolloin myyjä vetosi virheen aiheutuneen ostajien vaaranvastuun aikaisesta tapahtumasta, jolloin ostajat olisivat itse vastuussa siitä aiheutuneista kustannuksista. Ostajat eivät myöskään olleet antaneet myyjälle asianmukaista mahdollisuutta perehtyä ostajien esittämiin virheisiin. Koska myyjä ei suostunut ostajien vaatimuksiin, eivät ostajat vieneet asiaa eteenpäin.

Toinen riita-asia puolestaan jäi sillensä, koska ostajat eivät reklamoineet myyjille kohtuullisessa ajassa siitä, kun he pääsivät selville tai heidän olisi tullut päästä selville mahdollisista virheistä ja niiden merkityksistä. Kohtuullisena reklamaatioaikana pidetään yleisesti ottaen 3–4 kuukautta, mutta ostajat reklamoivat virheistä vasta 9 kuukautta virheiden havaitsemisen jälkeen. Tästä syystä myyjät eivät suostuneet ostajien esittämiin vaatimuksiin, joten ostajat eivät vieneet asiaa eteenpäin.

Myös kolmannessa tapauksessa riita-asia jäi lopulta sillensä. Tämä johtui kuitenkin siitä, että loppujen lopuksi asiassa ei päästy asianosaisia miellyttävään ratkaisuun, joten lopulta osapuolet päättivät antaa asian olla. Tuolloin myyjä ei joutunut korvaamaan tai hyvittämään ostajalle mitään. Kumpikin osapuoli vastasi ainoastaan omista, riidan selvittelystä aiheutuneista kuluista.

4.2 Ratkaisutavan vaikutus lopputulokseen

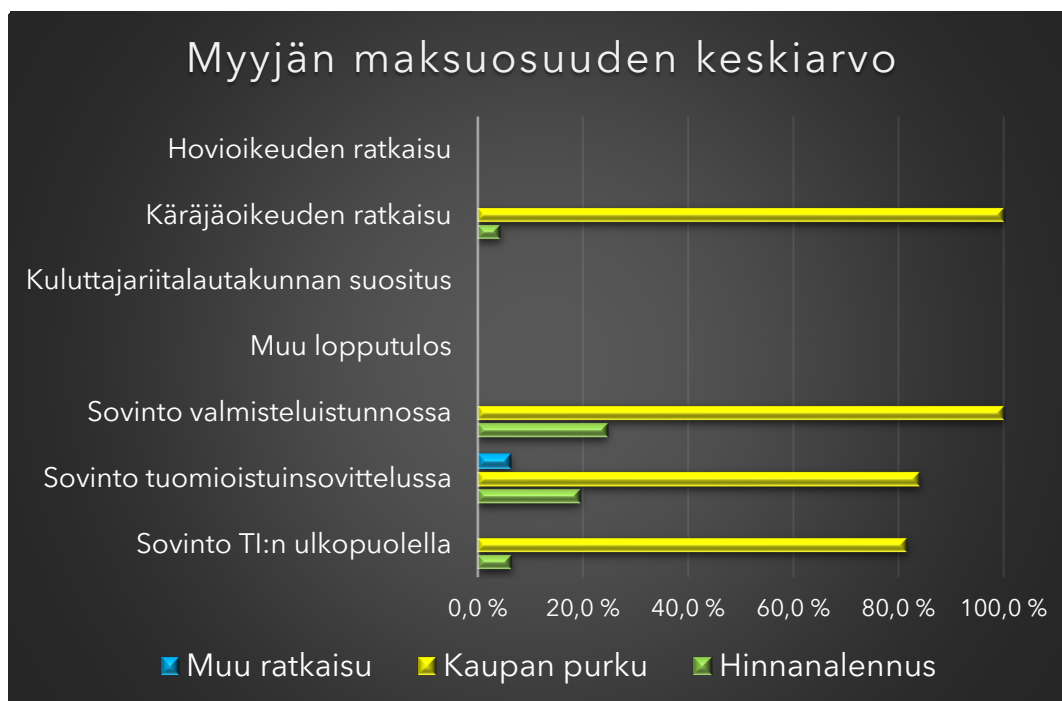
Riidan lopputulosten jakautuminen on eritelty (Kuvio 4.) ratkaisutapojen mukaan. Kuvion avulla voidaan visuaalisesti hahmottaa, mihin lopputulokseen riita-asioissa on päästy. Vihreä palkki näyttää hinnanalennusten määrää, keltainen palkki edustaa kaupan purkua ja sininen muita ratkaisuja. Tuloksista voidaan huomata, että sovinnollisesti päättyneissä riidoissa erilaisia lopputuloksia on enemmän verrattuna muihin ratkaisutapoihin. Sovinnollisesti päättyneitä toimeksiantoja on toki määrällisesti enemmän, kuin muilla tavoin päättyneitä toimeksiantoja.



Kuvio 4. Aineiston jakautuminen eri ratkaisutapojen sekä lopputulosten mukaan.

Toisessa kuvaajassa (Kuvio 5.) on puolestaan eritelty palkkien avulla myyjän maksuosuuden keskiarvo prosentteina. Tulokset ovat jaoteltuna ratkaisutapojen mukaan. Tutkimustulosten perusteella on mielenkiintoista huomata, että myyjän maksuosuus pienenee, mitä pidemmälle riita-asia etenee. Tuloksissa on otettava huomioon, että osassa ratkaisuja myyjän maksuosuus ei ole tiedossa, yksityiskohtaisten sopimusehtojen vuoksi. Tästä syystä ei voida varmaksi sanoa, paljonko myyjän maksuosuus on esimerkiksi kohdassa *muu lopputulos*.

Lopputulosten jakautuminen on esitetty visuaalisesti (Kuvio 5.), jotta erot eri ratkaisutapojen välillä voidaan havaita helpommin. Tuomioistuimen ulkopuolella sovittujen riitojen hinnanalennuksen keskiarvo on 6,5 prosenttia ja kaupan purun 81,6 prosenttia. Tuomioistuinsovittelussa hinnanalennuksen keskiarvo on 19,4 prosenttia, kaupan purussa 84 prosenttia ja muussa ratkaisussa 6,3 prosenttia. Valmisteluistunnossa sovittujen riitojen hinnanalennuksen keskiarvo on 24,6 prosenttia ja kaupan purun keskiarvo 100 prosenttia. Käräjäoikeudessa hinnanalennuksen keskiarvo on 4,4 prosenttia ja kaupan purun 100 prosenttia. Muissa ratkaisutavoissa myyjä ei joutunut korvaamaan ostajalle mitään.



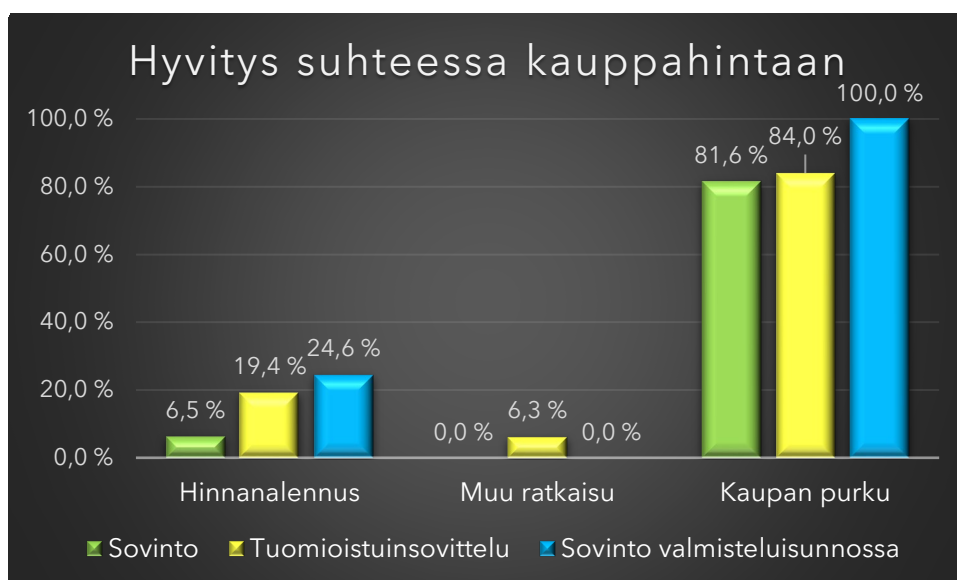
Kuvio 5. Myyjän maksuosuuden keskiarvo prosentteina eri ratkaisutapojen mukaan eriteltynä.

4.2.1 Sovinnon vaikutus lopputulokseen

Sovinnollisesti ratkaistuja riitaprosesseja tarkasteltaessa voidaan huomata melko selkeäkin muutos myyjän maksaman hyvityksen suuruudessa. Tuloksissa on otettu huomioon sovinnot tuomioistuimen ulkopuolella, tuomioistuinsovittelussa ja valmisteluistunnossa. Näitä menettelytapoja vertailtaessa voidaan huomata, että mitä aikaisemmassa vaiheessa riita saatiin sovittua, sitä vähemmän myyjä joutui virheen johdosta korvaamaan rahallisesti ostajalle, oli ratkaisuna sitten hinnanalennus tai kaupan purkaminen (Kuvio 6.).

Asianajotoimisto Teräskulman toimitusjohtajan, asianajaja Esa Kärnän mukaan kyse on usein siitä, että mitä varhaisemmassa vaiheessa asia sovitaan, sitä pienemmiksi vahingot jäävät kaikille osapuolille. Jos juttu sovitaan varhain, ostajille ei ole yleensä ennättänyt aiheutua niin paljoa vahinkoa kuin vaikka vuosia kestäneissä riidoissa. Kärnän mukaan voisi siis sanoa, että mitä pidempi riita, sen suuremmat kulut. Tämä pätee niin lakimieskulujen kuin tutkimuskulujen kohdalla. (Kärnä 2021.)

Jutun pitkittymisestä koituu ostajille vahinkoa usein myös esimerkiksi sijaisasumisen kuluista, muuttokuluista ja irtaimiston vahingoittumisesta. Myös nämä kustannukset jäävät vähäisemmiksi, jos juttu saadaan varhaisessa vaiheessa sovittua. Kärnän mukaan ostajien joustovara on yleensä suurempi silloin, kun heille on vähemmän asiasta ennättänyt koitua vahinkoa. Hinnanalennustapauksissa ostaja saattaa tyytyä pienempään summaan, jos sen saa heti ja remontit saadaan nopeasti talossa käyntiin. (Kärnä 2021.)



Kuvio 6. Sovinnollisissa ratkaisuissa myyjän maksaman hyvityksen keskiarvo prosentteina. Hyvityksen suuruus on laskettu suhteessa alkuperäiseen kauppahintaa.

Lopputulokseen voi vaikuttaa esimerkiksi sovintoprosessin luonne verrattuna riitaprosessiin eli tuomioistuinmenettelyyn. Asianosaisten pyrkiessä keskenään sovinnolliseen ratkaisuun, usein molemmilla osapuolilla on omat lakimiehet edustamassa itseään, jotka ajavat heidän asiaansa ja etujaan. Tämä jo lähtökohtaisesti turvaa kummankin osapuolen tasapuolisen kohtelun ja kuulluksi tulemisen, ja ennen kaikkea turvaa molempien osapuolien oikeudet. Sovintoprosessissa on asianosaisten lisäksi hyvä olla mukana esimerkiksi lakimies ja/tai sovittelija myös siitä syystä, että ulkopuolinen osaa suhtautua riita-asiaan rationaalisesti. Esimerkiksi lakimies ei suhtaudu asiaan samalla tavalla tunteella kuin asianosaiset, jolloin päätöksenteko ja lopputuloksen hahmottaminen on selkeämpää.

Sovintoprosessissa ei niinkään keskitytä riitatilanteen juridiikkaan, vaan asia pyritään ratkaisemaan mahdollisimman inhimillisesti ja molempien osapuolien kannalta tasapuolisesti. Sovintosopimuksissa usein mainitaankin, ettei sopimuksessa oteta kantaa siihen, kumpi osapuolista on oikeassa, vaan sopimus tehdään kalliin oikeudenkäynnin välttämiseksi. Lisäksi neuvotteluissa annetaan tilaa asianosaisten tunteille, periaatteille ja arvoille. Myös osapuolten taloudellinen tilanne voidaan ottaa huomioon rahallista hyvitystä puntaroidaessa. Tästä syystä monissa sovintosopimuksissa osapuolet sopivat hyvityksen maksamisesta erissä, jotta myyjän mahdollisesti heikko taloudellinen tilanne ei huonone entisestään.

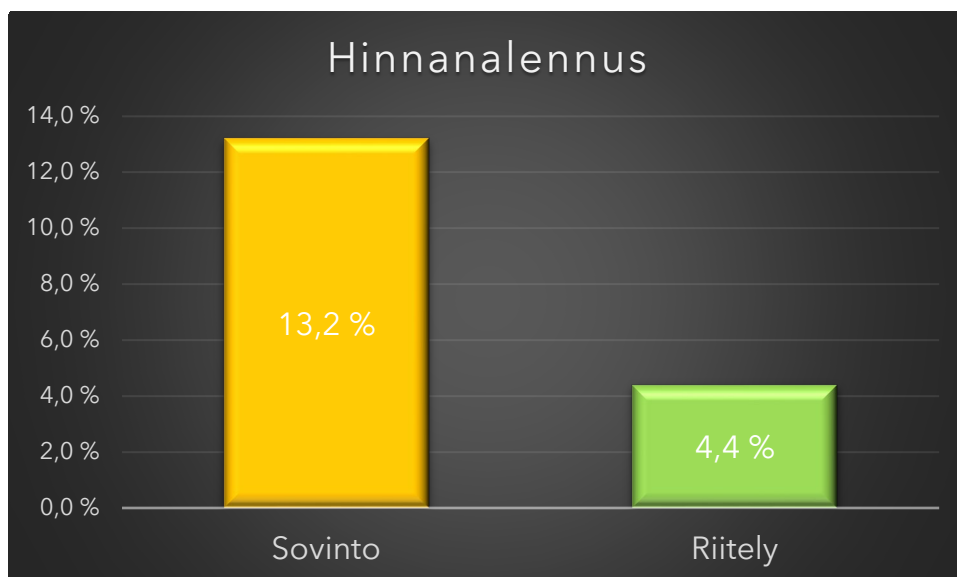
Sovinnollisessa ratkaisussa korostuu myös lakimiesten taito neuvotella sekä tietämys asiasta, josta riidellään. Tuomioistuimen ulkopuolella tehdyissä sovinnossa, ostajan ja myyjän lakimiehet käytännössä neuvottelevat riita-asiasta keskenään päämiestensä puolesta. Lakimies kuuntelee aina viime kädessä päämiestään, eli ratkaisuja ei koskaan tehdä ilman päämiehen näkemystä tai suostumusta.

Asianajaja Esa Kärnän mukaan lakimiehen neuvottelutaidoilla on merkitystä. Lisäksi on tärkeää, että lakimies ymmärtää, mistä monimutkaisissa riitatilanteissa on kysymys teknisiä yksityiskohtia myöten. Ratkaisevinta on kuitenkin herkkyys aistia sovinnon syntymisen kipukohtia sekä empaattisuus ja taito kohdata ihmisiä aidosti. Esa Kärnän mukaan hyvä sovittelija kuuntelee, ymmärtää ja laittaa persoonansa likoon sovinnon aikaan saamiseksi. Hyvällä sovittelijalla täytyy olla myös hyvä substanssiosaaminen koskien sitä alaa, josta riidellään. (Kärnä 2021.)

4.2.2 Ratkaisutapojen vaikutus hinnanalennukseen ja kaupan purkuun

Kun tarkastellaan pelkästään kauppahinnan alennukseen päättyneitä riitoja, voidaan tulosten perusteella tehdä mielenkiintoinen havainto. Kun lopputuloksia tarkastellaan ainoastaan myyjän ostajalle maksaman osuuden perusteella,

lasketun keskiarvon mukaan riitelemällä eli kolmannen osapuolen avustuksella saavutetut lopputulokset ovat myyjän kannalta edullisempia verrattuna sovinnollisiin ratkaisuihin (Kuvio 7.). Toisin sanoen, myyjä joutui maksamaan ostajalle vähemmän, kun tuomioistuin tai kuluttajariitalautakunta antoi asiasta ratkaisun.

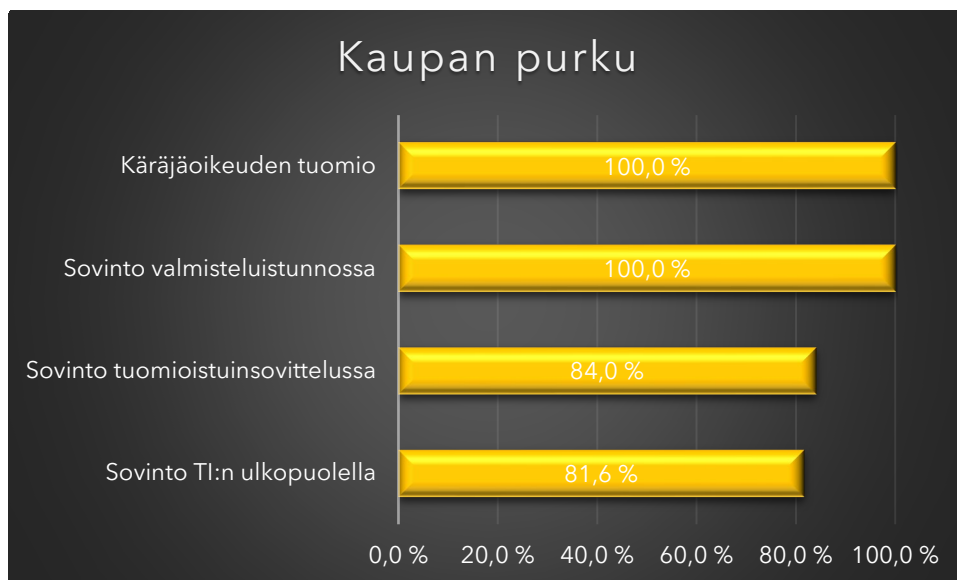


Kuvio 7. Myyjän maksaman hinnanalennuksen määrä suhteessa alkuperäiseen kauppahintaan.

Varatuomari Valtteri Laukkasen mukaan erotus voi selittyä sillä, että sovinnollisesti päättyneissä jutuissa myyjä maksaa esimerkiksi siitä, että kauppa ei pureta. Usein kaupan purkua koskeva vaatimus on ostajan ensisijainen vaatimus. Jos kaupan purkuun liittyy myyjän kannalta huomattava riski, voi myyjän kannalta olla järkevää maksaa hieman oletettavaa hinnanalennusta enemmän. Tuomioistuinratkaisua on saatettu tarvita silloin, kun juttu on myyjän kannalta vahva, eikä samanlaista riskiä purusta ole. (Laukkanen 2021.)

Koko aineistosta eli 35 toimeksiannosta ainoastaan 8 riitaa päättyi kaupan purkamiseen. Näistä 7 riitaa saatiin sovittua ja vain yksi riita päättyi käräjäoikeuden tuomiolla kaupan purkamiseen. Taulukossa (Kuvio 8.) vertaillaan myyjän maksuosuuden suuruutta suhteessa alkuperäiseen kauppahintaan. Tuomioistuimen ulkopuolella sovituissa kaupan purkamisissa myyjä joutui palauttamaan ostajalle keskimäärin 81,6 prosenttia alkuperäisestä

kauppahinnasta, kun taas tuomioistuinsovittelussa myyjän maksuosuus oli keskimäärin 84,0 prosenttia. Valmisteluistunnossa tehdyn sovinnon ja kärjäoikeuden antaman tuomion mukaan myyjän täytyi palauttaa ostajalle koko kauppahinta eli 100,0 prosenttia.



Kuvio 8. Kaupan purkautuessa myyjän maksuosuus suhteessa alkuperäiseen kauppahintaa.

Tuloksissa voidaan huomata, että mitä aikaisemmassa vaiheessa riita on saatu päätökseen, sitä vähemmän myyjä joutui palauttamaan ostajalle alkuperäisestä kauppahinnasta. Asianajaja Esa Kärnän mukaan kaupan purkautuessa sovinnollisesti jutun varhaisessa vaiheessa, saattaa ostaja antaa arvoa sille, että pääsee nopeasti pois talosta, josta voi koitua terveydelle haittaa (Kärnä 2021).

Suurimassa osassa kaupan purkuun johtaneissa riita-asioissa, kaupankohteessa paljastui mikrobivaurio. Yleisesti ottaen aineiston perusteella mikrobivaurioiden takia riita päättyi useammin kaupan purkamiseen verrattuna muihin virheisiin. Asianajaja Esa Kärnän mukaan laaja-alaisten mikrobivaurioiden korjaaminen on usein kallista ja korjausten onnistumiseen sekä kustannuksiin liittyy suuria riskejä. Lisäksi mikrobivauriot voivat aiheuttaa joillekin vakavaa terveydellistä haittaa. Tällöin ostaja pyrkii usein kaupan purkuun, jos se suinkin on mahdollista. Jos kaupan kohteen virheestä ei koidu

vaaraa terveydelle, ollaan usein valmiita tyytymään hinnanalennukseen virheen seuraamuksena. (Kärnä 2021.)

4.2.3 Ratkaisutavan vaikutus riidan keston

Tutkimustulosten mukaan, ratkaisutavalla on vaikutusta toimeksiannon keston (Kuvio 9.). Toimeksiannon kesto on laskettu Asianajotoimisto Teräskulman lakimieskuluista aiheutuneen laskun avulla. Kesto on alun perin laskettu päivien tarkkuudella siitä, kun toimeksianto kirjataan saapuneeksi, siihen kun toimeksianto päättyy. Todellisten päivien lukumäärä on muutettu kuukausiksi, jotta toimeksiannon kesto on helpompi hahmottaa, ymmärtää ja vertailla keskenään. Lopputulos on saatu seuraavalla laskukaavalla: $(x \text{ päivää} / 30 = x \text{ kuukautta})$. Tulokset on pyöristetty kahden viikon tarkkuudella.



Kuvio 9. Toimeksiannon keston keskiarvo kuukausina, ratkaisutavan mukaan eriteltynä.

Tutkimustulokset on järjestetty (Kuvio 9.) toimeksiannon keston mukaan lyhimmästä pisimpään. Sovinto tuomioistuimen ulkopuolella saavutettiin noin 5 kuukauden päästä riidan syntymisestä. Valmisteluistunnossa sovintoon päästiin keskiarvon mukaan noin 9,5 kuukauden kuluessa. Käräjäoikeuteen asti

mentäessä keston keskiarvo oli noin 13 kuukautta. Tuomioistuinsovittelussa sovitetun jutun kokonaiskesto oli keskiarvon mukaan noin 14,5 kuukautta. Muussa lopputuloksessa kesto oli noin 15,5 kuukautta, hovioikeuden ratkaisussa noin 18 kuukautta ja kuluttajariitalautakunnan suosituksessa jutun kokonaiskesto oli keskiarvon mukaan noin 25 kuukautta eli hieman yli 2 vuotta.

Yleisesti ottaen oikeudenkäyntien tiedetään olevan pitkiä, kalliita ja aikaa vieviä prosesseja. Tutkimustulosten perusteella on varsin yllättävää, että esimerkiksi kärjäoikeudessa lopulta ratkaistujen juttujen kesto on keskimäärin kestänyt vähemmän aikaa kuin tuomioistuinsovittelussa. Tuloksien vertailussa on otettava kuitenkin huomioon, että tutkimusaineistosta vain kaksi toimeksiantoa ratkaistiin lopulta kärjäoikeudessa, kun taas tuomioistuinsovittelussa sovittiin yhteensä 7 riitaa. Koska tutkimusaineiston koko vaihtelee ratkaisutapojen välillä, ei tuloksia voida yleistää. Yksittäiset toimeksiannot voivat nostaa tai laskea keskiarvoa, ja sitä kautta vääristää tuloksia, kun toimeksiantoja on kaiken kaikkiaan vähän. Esimerkiksi ratkaisutavoista *muu lopputulos* näyttää tulosten perusteella kestävänsä kolmanneksi kauimmin, vaikka todellisuudessa suurin osa näistä toimeksiannoista päättyi ennen kuin kiinteistökauppaa koskeva riita kerkesi edes kunnolla alkaa.

Kun verrataan ratkaisutavan kestoa saavutettuun lopputulokseen, ei suoranaista yhteyttä voida havaita näiden tekijöiden välillä. Toimeksiannon kesto eri ratkaisutapoja käytettäessä kertoo enemmän tuomioistuinlaitosten, kuluttajariitalautakunnan ja sovittelupalveluiden oman toiminnan nopeudesta, kuin sen vaikutuksesta riidan lopputulokseen. Tästä hyvänä esimerkkinä toimii kuluttajariitalautakunnan toiminta. Vaikka siihen ei liity taloudellista riskiä, vie se huomattavasti enemmän aikaa kuin muut ratkaisutavat.

5 Pohdinta

5.1 Tutkimuskysymykset

Tutkimuskysymykset olivat, *miten kiinteistönkauppariidat yleensä päättyvät ja vaikuttaako riidan ratkaisutapa lopputulokseen?* Tutkimustulokset vastasivat kysymyksiin ainakin joltain osin. Kaiken kaikkiaan 35 toimeksiannosta 17 päättyi hinnanalennukseen, 8 päättyi kaupan purkuun ja 10 ratkaistiin jollain muulla tavalla. Sovinnollisesti päättyi 27 toimeksiantoa, ja vain viisi toimeksiantoa jouduttiin niin sanotusti riitelemään. Muulla tavoin päättyneitä riitoja oli yhteensä kolme. Koska toimeksiantojen määrä vaihtelee niin suuresti eri ratkaisutapojen kesken, on vaikea tehdä johtopäätöksiä sen vaikutuksesta lopputulokseen. Toki joillekin ilmiöille löytyy yhtenäisiä selittäviä tekijöitä.

Tutkimuksen edetessä esiin nousi ennemminkin kysymys, *mitkä tekijät vaikuttavat riidan lopputulokseen?* Tutkimustulosten ja lakimiesten kokemuksen perusteella riidan lopputulokseen vaikuttavat esimerkiksi asianosaisten näkemys riidankohteesta ja se, miten paljon ne eroavat toisistaan, lakimiehen taito neuvotella ja tietämys riideltävästä asiasta teknisiä yksityiskohtia myöten, sekä esimerkiksi todisteiden luotettavuus virheen olemassaolosta ja korjauskustannuksista. Myös asianosaisilla itsessään on vaikutusta riidan luonteeseen. Yleisesti ottaen osa ihmisistä välttelee konflikteja viimeiseen asti, kun taas osa on valmis koviin otteisiin huomattavasti herkemmin, mikäli kyseessä on esimerkiksi periaate.

5.2 Tutkimustulosten luotettavuus ja eettisyys

Tutkimustulosten luotettavuuteen vaikuttaa esimerkiksi kerätyn aineiston monipuolisuus ja toimeksiantoihin liittyvien yksityiskohtien eroavaisuus. Esimerkiksi kaikkia samoja tietoja ei ollut saatavilla kaikista toimeksiannoista. Näitä olivat esimerkiksi virheiden tekniset tiedot. Näin ollen ei voida täysin

varmaksi sanoa, missä kaikissa riidankohteissa oli esimerkiksi mikrobivaurio tai jokin muu virhe.

Kaikki 35 toimeksiantoa ovat loppujen lopuksi monella tapaa erilaisia keskenään, vaikka yhtäläisyyksiä löytyykin. Tämä hankaloittaa osaltaan tulosten yhteenvetoa ja johtopäätösten tekemistä. Kaikissa tapauksissa kaupan kohteet, niiden ominaisuudet, mahdolliset viat ja puutteet, myyntihinnat, rakenteet ja muut tekijät ovat niin yksilöllisiä, ettei havaintoihin löydy vain yhtä oikeaa vastausta tai selittävää tekijää. Tästä syystä on vaikea sanoa, kuinka luotettavia tutkimustulokset ovat, sillä riidan etenemiseen ja lopputulokseen vaikuttaa niin moni tekijä.

Tutkimustulosten luotettavuutta arvioitaessa on otettava huomioon, että tutkimustulokset antavat tietoa vain yhden asianajotoimiston toiminnasta. Tutkimustuloksia ei siis voida yleistää koskevan koko alaa. Tulosten luotettavuuden kannalta herää myös kysymys, *voidaanko Asianajotoimisto Teräskulman omia lakimiehiä käyttää tutkimuksen lähteenä vai ovatko he mahdollisesti puolueellisia?* Salassapitovelvollisuuden vuoksi, ei ulkopuolisilla ole mahdollisuutta tarkastella tutkimusaineistoa ja siten kommentoida lopputuloksia luotettavasti. Ylipäätään lakimiehen toimenkuvaa ajatellen, lakimies ajaa aina päämiehensä etua, eikä omaansa. Tästä syystä pidän lakimiesten näkemyksiä tulosten kannalta luotettavina, sillä heillä on paras kokonais käsitys tutkimusaineistosta ja tuloksista. Tutkimustulosten analysoinnin kannalta on mielestäni nimenomaan tärkeää kuulla myös lakimiesten tulkinta asioista, sillä he ovat oman alansa asiantuntijoita.

Suomen Asianajajaliiton mukaan asianajajien perusarvoja ovat luottamuksellisuus, kunniallisuus, riippumattomuus, esteettömyys ja lojaalisuus (Suomen Asianajajaliitto 2021). Asianajajaliiton arvot, toimintaohjeet ja periaatteet koskevat kaikkia asianajotoimistossa työskenteleviä henkilöitä, työnkuvaa katsomatta. Tästä syystä esimerkiksi tutkimuksen eettisyys on merkittävä osa tutkimuksen tekoa. Esimerkiksi asianosaisten yksityisyys on ensisijaisen tärkeä asia, joka on otettu huomioon tutkimuksen jokaisessa vaiheessa. Tästä syystä esimerkiksi tutkimusaineistona käytettyjen

toimeksiantojen ajankohtia eli vuosilukuja, euromääriä tai muita riitaa yksilöiviä tietoja ei ole kerrottu.

5.3 Kehitys- ja jatkotutkimusideat

Tutkimustulokset ovat äärimmäisen mielenkiintoisia, mutta jotta niistä saisi mahdollisimman paljon kerättyä tietoa ja ennen kaikkea saataisiin hyötyä koko alaa ajatellen, olisi tuloksille hyvä olla vertailukohde. En kuitenkaan itse löytänyt aikaisemmin tehtyä vastaavaa tutkimusta aiheesta. Olisi mielenkiintoista esimerkiksi tietää, mikä on asianajotoimistojen sovintoprosentti koko Suomessa ja kuinka sovinnot yleensä päättyvät. Jatkotutkimuksena voitaisiin vertailla eri toimistojen osaamista eri aihealueista, ei välttämättä pelkästään kiinteistönkauppariitoja koskevissa toimeksiannoissa.

Ilmeisesti tuomioistuinlaitokset keräävät tietoa omasta toiminnastaan, mutta näiden tilastojen ulkopuolelle jäävät asianosaisten keskenään tekemät sovinnot sekä muut yksityisiä sovittelupalveluita tarjoavien tahojen tilastot. Yleisesti ottaen kiinteistö- ja asuntokauppoja koskevien riitojen sopiminen riitelyn sijaan näyttäisi olevan koko ajan yleistymässä, joten siitakin syystä tilastojen avulla saataisiin kerättyä koko alan kannalta merkittävää tietoa.

Vastaavasti samantyyppinen tutkimus voitaisiin toteuttaa myös ostajapuolen näkökulmasta. Tällöin voitaisiin vertailla esimerkiksi saman asianajotoimiston osaamista riidan molemmilta puolilta. Näin voitaisiin selkeämmin havaita lakimiehen toimenkuvan ero myyjä- ja ostajapuolen välillä, sekä verrata ostajan intressejä riita-asiassa myyjän intresseihin.

5.4 Omat havainnot

Tutkimustuloksia läpikäydessäni, haastavinta oli lopputulosten ja ilmiöiden selittäminen ja perusteleminen. Tästä syystä päätin kysyä neuvoa alan asiantuntijoilta, eli Teräskulman omilta lakimiehiltä, joilla on kokemusta kiinteistönkauppariitoja koskevista toimeksiannoista. Vaikka perusteluiden

löytäminen tuntuikin välillä haastavalta, olivat lakimiehet tekemieni johtopäätösten kanssa samoilla linjoilla. Tavoitteena oli päästä mahdollisimman lähelle totuutta, joten siitäkin syystä lakimiesten näkemykset ovat tutkimuksen kannalta merkittäviä.

Tutkimusprosessia kokonaisuutena arvioiden, tutkimus eteni mielestäni hyvin ja johdonmukaisesti koko prosessin ajan. Tutkimusaineistoa kerätessä ja läpikäydessäni sain paljon neuvoja ja ohjausta Teräskulmassa työskenteleviltä lakimiehiltä ja oikeustieteen opiskelijoilta. Aiheena tutkimus on mielestäni mielenkiintoinen, sillä yleisesti ottaen juridiikka on kiinnostanut minua aina. Oma ymmärrys tutkittavasta aiheesta syveni sitä mukaan, kun tutkimus eteni, joten mielenkiinto säilyi koko prosessin ajan. Aihe itsessään kannatteli kiinnostustani ja motivaatiota tehdä tutkimusta.

Teorian suhteen oikeuskirjallisuudesta löytyy paljon tietoa tutkimuksen kannalta oleellisista aiheista. Tutkimuksen teoriaosiossa keskityttiin yleisesti ottaen kiinteistönkauppaa koskevaan lainsäädäntöön, kuten maakaareen. Lisäksi esiteltiin eri virhetyypit ja niiden kriteerit, sillä niiden ymmärtäminen on olennaista tutkimustulosten kannalta. Myös myyjän vastuuta käytiin teoriaosuudessa läpi, jotta tutkimustuloksia ja sitä, mihin ne perustuvat on helpompi ymmärtää.

5.5 Yleistä pohdintaa tutkimuksesta

Kun päämiehenä on myyjä, mitä voidaan pitää toimeksiannon onnistumisen mittarina. Laukkasen mielestä myyjän intressit riitatilanteessa, eli tavoite päästä jutusta eroon mahdollisimman pienellä maksuosuudella ja mahdollisimman pienellä vaivalla valottaa tätä. Vaiva ja kesto voivat kuitenkin olla riippuvaisia siitä, että vastapuoli ei suostu sovintoon. Yleensä onnistumisen arviointi on kokonaisarviointia: mikä on maksuosuus, miten nopeasti asia on päättynyt, mikä on päämiehen elämäntilanne suhteessa asian vireilläolosta aiheutuvaan mielipahaan jne. (Laukkanen 2021.) Esa Kärnä puolestaan pitää asiakkaan

tyytyväisyyttä parhaana mittarina. Kun asiakas on tyytyväinen, voi itsekin kokea onnistuneensa. (Kärnä 2021.)

Asianajotoimisto Teräskulma on erikoistunut esimerkiksi kiinteistön- ja asuntokauppoja koskevien riitojen hoitamiseen. Yleisesti ottaen sovinnollinen päätös riidalle on kaikkien osapuolten kannalta usein paras vaihtoehto, sillä riitaprosessit ovat yleensä sekä taloudellisesti että henkisesti erittäin raskaita kaikille riidan osapuolille. Tutkimusaineiston mukaan, kuitenkin suurin osa kolmannen osapuolen tekemistä ratkaisuista olivat myyjän edun mukaisia. Sovintoa ei siis automaattisesti voida pitää riidan ainoana oikeana ratkaisuna, vaan riitatilannetta on arvioitava tapauskohtaisesti sen mukaan, mikä on päämiehen edun mukaista. Näin ollen tutkimustuloksia voidaan pitää erittäin hyvänä, ja kokonaisuutena arvioiden voidaan todeta Asianajotoimisto Teräskulmalla olevan kokemusta ja osaamista kiinteistönkauppoja koskevien riitojen hoitamisesta.

Lähteet

- Anttila, P. 2021. Tutkimisen taito ja tiedon hankinta. Metodix Oy.
<https://metodix.fi/2014/05/17/anttila-pirkko-tutkimisen-taito-ja-tiedon-hankinta/#9.2.4%20Dokumenttianalyysi>. 16.3.2021.
- Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021a. Meillä riita kohtaa ratkaisun.
https://www.teraskulma.com/?gclid=EAlaIQobChMI8NiobyZ7gIVhNCyCh1j2QsHEAAYASAAEgLRO_D_BwE. 20.1.2021.
- Asianajotoimisto Teräskulma Oy 2021b. Teräskulman sovittelupalvelu.
<https://www.sovunkylvaja.fi/sovittelupalvelu/>. 24.2.2021.
- Ervasti, K. 2013. Uusi tuomioistuinsovittelulaki. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Finlex 2021. Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa 29.4.2011/394.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110394?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinsovittelu>. 9.3.2021.
- Flinck, A. 2013. Rakennamme sovintoa – Opas rikosten ja riitojen sovitteluun. Tampere: Juvenes Print – Suomen Yliopistopaino Oy
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.
- Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Hölttä, O. 2016. Asianajotaito – opas riitajuttujen hoitamiseen. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Jokinen, M. & Kavonius, I. 2018. Kiinteistön käsite arvonlisäverotuksessa 1.1.2017 alkaen. Verohallinto. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48603/kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4site-arvonlis%C3%A4verotuksessa-1.1.2017alkaen/>. 6.1.2021.
- Karttunen, T., Laasanen, H., Sippel, L., Uitto, T. & Valtonen, M. 2012. Juridiikan perusteet. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Kauppalehti 2021. Asianajotoimisto Teräskulma Oy.
<https://www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/asianajotoimisto+teraskulma+oy/09866054>. 20.1.2021.
- Kirsi, K. 2020. Osapuolten terveyden ja rahat vienyvät riita hometalosta on jäänyt sovittelutuomarin mieleen: ”Alle 100 000 euron riita-asioita ei pitäisi viedä oikeudenkäyntiin”. Yle Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-11347191>. 10.3.2021.
- Koistinen, A. 2018. Joensuulaisesta asianajajasta uusi Ruotsin kunniakonsuli. Sanomalehti Karjalainen Oy. <https://www.karjalainen.fi/uutiset/uutis-alueet/kotimaa/item/199982>. 20.1.2021.
- Koskinen, T. 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Kuluttajariitalautakunta 2020. Tietoa meistä.
<https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/tietoameista.html>. 7.2.2021.
- Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaassa – Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Kärnä, E. 2021. asianajaja. Sähköpostihaastattelu. Asianajotoimisto Teräskulma Oy.

- Laukkanen, V. 2021. varatuomari, OTM. Sähköpostihaastattelu. Asianajotoimisto Teräskulma Oy.
- Linna, T. 2010. Prosessioikeuden oppikirja. Helsinki: Alma Talent Oy.
- Lintukangas, R. 2020. 1970-luvulla rakentaminen oli innovatiivista ja kokeilevaa. Kuntotarkastaja Lintukangas. <https://www.kuntotarkastus.info/1970-luvulla-rakentaminen-ja-riskirakenteet/>. 15.3.2021.
- Mölsä, A. 2021. Käräjäriitojen kalleus kauhistuttaa jopa lakimiehiä itseään: ”Keskituloisen kuluriski on joskus järjettömän suuri”. Yle Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-11751261>. 2.2.2021.
- Niemi, M.I. 2016. Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Suomen Asianajajaliitto 2021. Asianajajien perusarvot näkyvät arjen työssä. <https://asianajajaliitto.fi/asianajajaliitto/keita-olemme/toiminta-ajatus-arvot-ja-strategia/>. 18.3.2021.
- Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Tuomioistuinlaitos 2021a. Mitä asioita käräjäoikeus käsittelee? <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/tuomioistuinlaitos/tuomioistuimet/yleisettuomioistuimet/karajaoikeudet/mitaasioitakarajaoikeuskasittalee.html>. 3.3.2021.
- Tuomioistuinlaitos 2021b. Mitä asioita hovioikeus käsittelee? <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/tuomioistuinlaitos/tuomioistuimet/yleisettuomioistuimet/hovioikeudet/mitaasioitahovioikeuskasittalee.html>. 3.3.2021.
- Vilhunen, S. 2020. Selma Vilhusen kolumni: Köyhät ja homeiset. Yle Uutiset. <https://yle.fi/uutiset/3-11127140>. 10.3.2021.