



SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEEN JA KUNTOTARKASTAJAN VASTUU KIINTEISTÖNVÄLITYKSESSÄ

TEKIJÄ/T: Pietari Pihavaara

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Valitse kohde.			
Työn tekijä(t) Pietari Pihavaara			
Työn nimi Kiinteistönvälitysliikkeen ja kuntotarkastajan vastuu kiinteistönvälityksessä			
Päiväys	16.5.2016	Sivumäärä/Liitteet	20+1
Ohjaaja(t) Riitta-Liisa Komulainen, Jukka Honkanen			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)			
<p>Tiivistelmä</p> <p>Kiinteistökaupassa olevat kuntotarkastukset ovat nykyään hyvin yleisiä asuntokaupassa, varsinkin jos kyseessä on vanha talo tai asunto. Kuntotarkastuksia voi tehdä käytännössä kuka tahansa, koska ajantasaista lainsäädäntöä ei kuntotarkastuksen tekijöille ole olemassa. Asunnon tai kiinteistön myyntiin liittyy monia asioita, joista on säädetty lailla. Siksi yleisimmin käytetään kiinteistönvälittäjiä kohteiden ostamisessa tai myymisessä. Jos kiinteistön myynnin jälkeen ilmenee virhe kaupan kohteessa, se voi johtaa käräjille tai ainakin hinnan alenemiseen tai jopa kaupan purkuun. Jotta tällaisilta tilanteilta voitaisiin välttyä, ovat myyjät yleensä tilanneet ennen kaupankäyntiä kohteeseen kuntotarkastuksen. Kuntotarkastuksella pyritään saamaan puolueeton näkemys kohteen kunnosta, sekä parantamaan kohteen myyntihintaa ja turvaamaan myyjän osallisuutta piilevän virheen mahdollisuuteen. Jos virhe kuitenkin löytyy kohteen myynnin jälkeen, niin yleensä myyjä on vastuussa myymästään kohteesta.</p> <p>Kuntotarkastajat ovat yleensä rakennusalan ammattilaisia, joilla on jo vuosien kokemus kuntotarkastusten tekemisestä. Joissakin tapauksissa myös kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen tekemästään työstä. Näissä tapauksissa täytyy selvittää millaisessa suhteessa työn tilaaja on kuntotarkastuksen tekijään, riippuen onko se yksityishenkilö vai yritys. Kuntotarkastuksia tehdään vuosittain Suomessa kymmeniä tuhansia. Näistä suurin osa on kuntotarkastuksiin erikoistuneiden yritysten tekemiä. Aina ei ole selvää jos myytävässä kiinteistössä paljastuu kaupanteon jälkeen virhe, kuka on vastuussa ja miltä osin. Tässä opinnäytetyössä perehdytään tuohon vastuuseen kuntotarkastajan osalta, ja kuinka oikeudessa on riitatilanteet ratkaistu.</p>			
Avainsanat kuntotarkastaja, kiinteistönvälitys, vastuu			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Pietari Pihavaara			
Title of Thesis The real estate company´s and condition inspector´s responsibility in the real estate business			
Date	16.5.2016	Pages/Appendices	20+1
Supervisor(s) Riitta-Liisa Komulainen, Jukka Honkanen			
Client Organisation /Partners			
<p>Abstract</p> <p>In the real estate business these days it is very common to have inspections of the property, in this case the buildings, especially if the buildings are old. Practically anybody is allowed to perform such an inspection because there are currently no laws regulating it. However, there are many laws related to selling property or apartments. This is why people often use real estate agents in order to ensure that the work is done by professionals who know what they are doing.</p> <p>If any deficiencies in the property are discovered after the sale it can lead to an expensive court case, or at least to a reduction in the price of the property. To avoid these situations, sellers often commission a condition inspection of the property beforehand. The purpose of the inspection is to have an impartial party review the condition of the real estate, and also possibly increase the price or at least secure the seller from having to pay compensation later for hidden flaws. As stated previously, if such faults are found after the transaction completion, the seller is responsible.</p> <p>Condition inspectors are usually professionals in construction, and have years of experience in these matters. However, in some cases the inspector can also be found liable for their work (if they have committed a mistake). In these cases it is also relevant to find out what is the relation of the inspectors is to the party who ordered the inspection, and if it was a company or a private person. Thousands of these inspections are performed every year in Finland. Most of these are done by businesses specialised in condition inspections of real estate. Since it is not always clear who is responsible when a fault is discovered after the sale, it is the focus of this thesis to clarify the responsibilities of the condition inspectors, and as an example to show how some cases of complaints have been processed in the Court of Appeal or the Consumer Disputes board.</p>			
Keywords condition inspectos, real estate business, responsibility			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	KUNTOTARKASTAJA	6
2.1	Kuntotarkastajan tehtävät	6
2.2	Kuntotarkastajan vastuu	6
2.3	Kuntotarkastajan rooli kiinteistönvälityksessä	7
2.4	Kuntotarkastajan haasteet	8
2.5	Kuntotarkastuksen ammattilaiset	8
3	KIINTEISTÖNVÄLITYS	9
3.1	Kiinteistönvälityslaki	9
3.2	Toimeksianto	9
3.3	Kiinteistönvälittäjä	9
3.4	Asunnon kauppa	10
3.5	Kiinteistön kauppa	10
4	VAHINGONKORVAUS KIINTEISTÖKAUPASSA	11
4.1	Laatuvirhe	11
4.2	Ostajan selonottovelvollisuus	11
4.3	Vahingonkorvaus	12
5	SOPIMUSVASTUU	13
6	OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ	15
6.1	Case I	15
6.1.1	Päätelmät	16
6.2	Case II	17
6.2.1	Päätelmät	18
7	POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET	19
8	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	21

1 JOHDANTO

Kuntotarkastusten teko on yleistynyt asunto- ja kiinteistökaupassa viime vuosina lähinnä myytävien asuntojen ja kiinteistöjen korkean iän takia. Lisäksi tehtyjen kuntotarkastusten määrän lisääntymiseen on voinut vaikuttaa kaupan kohteen virheellisyyttä koskevien oikeusjuttujen uutisointi ja kauppakirjojen vastuunrajoituslausekkeiden käyttö. Kuntotarkastuksen voi tehdä kuka tahansa henkilö tai yritys, koska laissa ei ole säännelty, ketkä ovat päteviä tekemään kuntotarkastuksia. Asuntoa tai kiinteistöä myyvä tai ostava henkilö tarvitsee usein myös kolmannen osapuolen näkemyksen kiinteistön tai asunnon kunnosta, jotta saataisiin enemmän tietoa kohteesta. taas voi vaikuttaa hintaan molemmin päin. Jos kohteesta ei löydy vikaa antaa se molemmille osapuolille varmuutta siitä, että kauppa on toteutuessaan reilua eikä yllättäviä virheitä paljastu. Kaupan jälkeisiltä kiistoilta vältytään, jos myydyn asunnon viat ja puutteet paljastuvat jo ennen kauppaa. Mikäli viat ja puutteet tulevat esiin myöhemmin, ostajan oikeussuojakeinona on virheen olennaisuudesta riippuen purkaa kauppa tai vaatia hinnanalennusta sekä vaatia virheen takia aiheutuneista vahingoista korvausta. Lainsäädännön mukaan myyjä vastaa kaupan kohteen laaturvirheistä, mutta myös kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen aiheuttamastaan vahingosta.. Kuluttajan täytyy voida luottaa asiantuntijaan, koska virheellisesti ja huolimattomasti tehty kuntotarkastus voi aiheuttaa taloudellisia menetyksiä kaikille osapuolille.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää kuntotarkastajan vastuuta asunnon ja kiinteistön kaupassa. Lisäksi käsitellään lyhyesti myös kiinteistönvälitysliikkeen vastuuta. Tavoitteena on löytää vastauksia kysymykseen siitä, mihin kuntotarkastajan ja kiinteistönvälitysliikkeen mahdollinen vastuu voi perustua. Tutkimusmenetelmänä on kirjoituspöytä tutkimus, jonka avulla käsitellään jo olemassaolevaa tietoa. Käytetyt aineistot löytyvät alan säädöksistä, oikeuskirjallisuudesta ja oikeuskäytännöstä. Kuntotarkastajan korvausvastuuta koskevia Korkeimman oikeuden päätöksiä löytyy muutamia. Lisäksi Kuluttajariitalautakunta on antanut ratkaisuja aiheeseen liittyen. Työssä käsitellään muutamaa tapausesimerkkiä vastuun määräytymisessä kuntotarkastajan osalta. Näin toteutetaan selvitys koskien kuntotarkastajan ja kiinteistönvälitysliikkeen vastuuta. Opinnäytetyössä tarkastellaan kiinteistönvälityksessä tapahtuvaa kuntotarkastajan vastuuta ja käyttämään muutamaa tapausesimerkkiä vastuun määräytymisessä kuntotarkastajan osalta. Työn ulkopuolelle rajataan myyjän vastuun käsittely. Painopisteenä on kiinteistön kauppa.

2 KUNTOTARKASTAJA

Kuntotarkastuksesta ei ole säädetty lakia, mutta tarkastuksen tekoa varten on olemassa ohjeita. Rakennustietosäätiön julkaisemissa KH-ohjetiedoissa määritellään erilaiset kiinteistön ja asunnon kuntoa selvittävät palvelut, joita ovat kuntotarkastus ja kuntoarvio sekä rakennusosakohtaiset tutkimukset ja kartoitukset. Kuntotarkastajan tehtävänä on yleensä toimia puolueettomana asiantuntijana kun käydään kiinteistökauppaa kahden osapuolen välillä. He ovat normaalisti rakennusalan ammattilaisia, joilla on jo pitkä työkokemus sekä asiaankuuluva koulutus, jotta he voivat olla uskottavia kuntotarkastajia. Yleensä kuntotarkastajan tilaajana on myyjä, mutta se voi myös olla joko ostaja tai kiinteistönvälittäjä. Laissa ei ole määritelty sitä, kuka voi toimia kuntotarkastajana, joten markkinoilta löytyy myös eri ammattitaitoisia henkilöitä, jotka ilmoittavat olevansa kuntotarkastajia. Kuntotarkastajan vastuu toimeksiantajaa kohtaan on oikeudellisesti selkeä asia. Mutkikkaampi kysymys on se, vastaako kuntotarkastaja toimeksiantajansa vastapuolta kohtaan tälle aiheuttamastaan vahingosta sopimusoikeudellisten periaatteiden vai vahingonkorvauslain perusteella. Yleiset vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet soveltuvat myös sopimusperusteisen vahingonkorvauksen tullessa kyseeseen. (Vasankari, 2014, 4.)

2.1 Kuntotarkastajan tehtävät

Kuntotarkastajien tehtävät ovat yleensä kiinteistöjen pintapuolisia tarkastuksia, jotka perustuvat aistihavaintoihin sekä kosteusmittarilla tehtyihin mittauksiin pintojen päältä rakenteita avaamatta. Joissakin tilanteissa voi olla aiheellista tehdä reikä esimerkiksi seinään, jotta päästään tutkimaan rakenteita tai niiden välissä olevia eristeitä. Normaalisti kuntotarkastajan eniten aikaa vievät ja tärkeimmät kohteet kiinteistössä ovat märkätilat sekä niiden mittaus ja arviointi. Koska kuntotarkastajan työhön kuuluu monta eri vaihetta, on niitä tässä yhteydessä turha alkaa käymään läpi. Tärkein asia on kiinteistön tutkiminen siltä osin kuin se on mahdollista ja näiden asioiden raportointi asiakkaalle asiaankuuluvalla tavalla sekä työn tekeminen ammattitaitoisesti ja puolueettomasti.

Kuntotarkastuksen tarkoitus on selvittää kohteesta mahdollisesti löytyviä piileviä virheitä, jotka voivat vaikuttaa myyntihintaan. Raportissa tulee myös käydä ilmi jos on aihetta tehdä lisätutkimuksia, mitkä varsinkin vanhemmissa kohteissa voivat olla ajankohtaisia ja saattavat merkittävästi vaikuttaa kohteen myyntihintaan. Ostajalle annetaan mahdollisuus nähdä kuntotarkastusraportti ja se myös liitetään osana kohteen kauppakirjaan, jolloin ostajan on vaikea vedota raportista löytyneisiin vikoihin. (Koskinen 2004, 161.)

2.2 Kuntotarkastajan vastuu

Vastuu kiinteistön tai asunnon virheistä on lähtökohtaisesti myyjällä. Jos virheitä on myydyssä kohteessa, ne huomataan yleensä vasta kaupanteon jälkeen. Jos myyjä ei ole ollut tietoinen virheestä eikä hänen pitänytkään olla, on silloin kyseessä salainen virhe. Salainen virhe tarkoittaa

sitä, että myytävän kohteen varustus tai kunto on ollut huomattavasti huonompi kuin mitä on ollut perusteltua olettaa, kun otetaan huomioon kohteen hinta, ikä sekä tavanomainen varustetaso kyseisellä alueella (Laki asuntokaupasta 1 luku 6 §). Tässä tapauksessa täytyy selvittää, kuinka merkittävästä virheestä on kyse, mikä voi johtaa hinnanalennukseen tai kaupan purkamiseen. Kuntotarkastajan vastuu määräytyy siitä, onko hänellä sopimus yksityishenkilön tai yrityksen kanssa. Kuntotarkastaja ei vastaa kohteessa olevista virheistä, ainoastaan tekemästään työstä.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston internetsivuilla todetaan seuraavaa: ”Kuntotarkastaja vastaa tilaajalle työstään kuluttajansuojalain palvelusäännösten mukaisesti, jos tilaaja on kuluttaja, ei yritys. Laki edellyttää, että yrittäjä tekee työnsä ammattitaidolla ja huolellisesti. Kuntotarkastaja vastaa siitä, että havainnot, päätelmät ja suositukset ovat oikeita ja kattavia, ja että tarkastus on tehty sovituissa laajuudessaan. Kuntotarkastaja ei siis vastaa kohteessa olevista virheistä, ainoastaan tekemästään työstä.” (KKV, 2014).

”Kuntotarkastajan pitää neuvoa kuluttaja-asiakasta ja selvittää selkeästi, mitä kuntotarkastus sisältää ja mitä se ei sisällä. Erityisesti tutkimukseen tai tutkimustapaan liittyvistä rajoituksista pitää kertoa tilaajalle. Asiakkaan tulee tietää, mitä valitulla menetelmällä on ylipäättänsä mahdollista selvittää. Tarpeen vaatiessa tarkastaja pitää kehottaa tekemään lisätutkimuksia, jos tarkastus paljastaa selvän riskipaikan.” (KKV 2014).

2.3 Kuntotarkastajan rooli kiinteistönvälityksessä

Kiinteistönvälitys on laissa säädeltyä liiketoimintaa, jossa kiinteistönvälitysyriety myy asunto-osakkeita, kiinteistöjä, liiketiloja, metsäpalstoja sekä myös toimii vuokranvälittäjänä. Kauppakirjojen laadinta ja kiinteistöjen arviointi kuuluu myös kiinteistönvälitykseen, joista veloitetaan asiakasta normaalisti. Kiinteistönvälittäjä toimii myyjän ja ostajan välillä auttaen myyjää myymään kohteensa ja ostajan löytämään sopivan asunnon tai kiinteistön tämän tarpeiden mukaan. Kiinteistönvälittäjä on yleensä LKV-tutkinnon suorittanut henkilö, mikä tarkoittaa, että hän on ammattilainen omalla alallaan sekä tuntee kiinteistönvälitykseen liittyvät käytännöt sekä säädökset ja toimii hyvä kiinteistönvälitystavan mukaisesti. Kiinteistönvälittäjä tekee myyjän kanssa toimeksiantosopimuksen kohteen myymiseen sekä markkinointiin liittyen. Sopimuksessa käy ilmi kohteen tyyppi, myyntihinta, voimassaoloaika, kustannukset sekä palkkio. Kauppakirjan laadinta ja tarpeellisten dokumenttien hankinta on myös välittäjän vastuulla. Kiinteistökaupassa tällöisiä asiakirjoja ovat lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus ja kartta kiinteistöstä. Asunto-osakkeen kaupassa osakekirja sekä taloyhtiöön liittyvät paperit ovat tärkeitä mistä käy ilmi taloyhtiön taloudellinen tilanne sekä mahdollisesti tulevaisuudessa tulevat remontit.

Useimmiten kun ollaan ostamassa kiinteistöä tai asunto-osaketta, joka ei ole uusi, on tavallista tehdä kirjalliseen tarjoukseen ehto kustausmittauksesta jos kyseessä on asunto-osake tai kuntotarkastuksesta jos ostetaan kiinteistöä. Kuntotarkastusyrietykset tarjoavat näitä palveluita myyjälle. Välitysliikkeillä on tietoa paikkakunnalla toimivista kuntotarkastusten tekijöistä ja usein he

myös suosittavat näitä. Kuntotarkastaja suorittaa kohteessa kosteusmittauksen märkätiloissa yleensä kosteusmittarilla sekä aistinvaraisen tutkimuksen rakenteita rikkomatta. Kun tarkastaja on tehnyt työnsä, hän laatii siitä raportin, jossa käy ilmi kiinteistön tai asunnon rakennusteknisen kunnan siltä osin, kuin se on mahdollista ja ilmoittaa ongelmapaikoista, jos niissä on jotain huomautettavaa tai lisätutkimuksien tarvetta.

2.4 Kuntotarkastajan haasteet

Tänä päivänä kuntotarkastajan työ on monipuolista ja haastavaa, koska hänellä tulee olla kokemusta eri rakennustekniikoista, eri aikakausien rakennusmenetelmistä ja materiaaleista sekä niiden ikääntymiseen vaikuttavista seikoista. Yleensä myytävällä kiinteistöllä alkaa olla ikää, eivätkä ne enää välttämättä täytä ominaisuuksiltaan nykyajan vaatimuksia, joten remontointi voi olla ajankohtaista, varsinkin jos kyseessä on erityisen vanha rakennus. Kuntotarkastajan on osattava kertoa asiakkaalle selkeästi, jos jokin osa rakennuksesta tai koko rakennus on huonosti rakennettu tai sen elinkaari alkaa tulemaan päätökseensä. Talon historia on myös kuntotarkastajan työlle tärkeä tieto, koska siitä käy ilmi tehdyt remontit, rakennusmateriaalit, kuka on tehnyt remontin ja rakennustekniset asiat. Raportin laatiminen on virallinen selostus siitä, mitä havaintoja tarkastaja on tehnyt kohteessa. Kuten kaikissa muissakin ammateissa, joissa tehdään kirjallisia raportteja, täytyy niiden olla huolellisesti täytetty. Jos jokin asia on jäänyt kirjaamatta se tarkoittaa samaa kuin sitä ei olisi ollenkaan tapahtunut.

2.5 Kuntotarkastuksen ammattilaiset

Kuntotarkastajina toimivat yleensä yritykset, jotka ovat erikoistuneet talonrakennukseen tai muuhun vastaavaan toimintaan. On myös yrityksiä jotka tarjoavat pelkästään kuntotarkastuksiin erikoistuneita palveluita. Heillä on käytössään laaja osaaminen ja kalusto, jolla voi suorittaa erilaisia rakennusteknisiä mittauksia, uusinta teknologiaa hyväksikäyttäen. Työntekijät ovat myös suorittaneet tiettyjä laatuvaatimuksia, esim. kosteiden tilojen asennuksiin liittyviä sertifikaatteja, jotta työntekijä voi todistaa oman pätevyytensä. Näitä sertifikaatteja täytyy pitää yllä vuosittain ja internetistä löytyy myös tiedot, kenellä kyseiset sertifikaatit ovat voimassa.

3 KIINTEISTÖNVÄLITYS

Kiinteistönvälitystä harjoittavat lukuisat yritykset ympäri maan. Välitysliikkeen tehtävänä on saattaa myyjä ja ostaja löytämään toisensa ja solmimaan kaupan (kohteesta), joka tässä tarkoittaa kiinteistöä tai asunto-osaketta, kuitenkin itse hyötyen taloudellisesti tästä tapahtumasta. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiston välityksestä 1 luku 2 §.)

3.1 Kiinteistönvälityslaki

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä on keskeinen laki, joka säätelee elinkeinotoiminnassa harjoitettavaa kiinteistönvälitystä. Laissa on määriteltä, että kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityisyrittäjä tai oikeushenkilö, joka on laissa määrättyllä tavalla rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiston välityksestä 1 luku 3 §.) Kun harjoitetaan kiinteistönvälitystä, tulee elinkeinoharjoittajan tai yrityksen noudattaa hyvää kiinteistönvälitystapaa. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiston välityksestä 1 luku 3-4 §.)

3.2 Toimeksianto

Jos henkilö tai yritys haluaa myydä tai vuokrata kiinteistön tai asunto-osakkeen, sen täytyy tehdä välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimus. Toimeksiantosopimus on aina kirjallinen sopimus joka voidaan nykyään myös tehdä sähköisesti, vaikka tämä tapa ei ole vielä kovin yleistynyt kiinteistönvälitysalalla. Toimeksiantosopimuksen tulee sisältää toimeksiantajan nimi ja osoite, sopimuksen päivämäärä, voimassaoloaika, välitysliikkeen toiminimi, asiaa hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö ja toimeksiantoon liittyvä palkkio. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiston välityksestä 1 luku 4 §.)

3.3 Kiinteistönvälittäjä

Kiinteistönvälittäjä on henkilö, joka työskentelee kiinteistönvälitysalalla. Laillistettu kiinteistönvälittäjä on suorittanut LKV-tutkinnon, jota järjestää keskuskauppakamari muutaman kerran vuodessa. Vuonna 2016 tuli voimaan laki, joka määrittää, että välitysliikkeessä vähintään puolella välittäjistä tulee olla suoritettuna LKV-tutkinto. Muita tutkintoja ovat KiAT (Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto) ja KED (Kiinteistöedustajan koulutus ja tutkinto). Kiinteistönvälittäjä on myyjän ja ostajan välikappale, joka ammattitaidollaan ja koulutuksellaan huolehtii kohteen kaupanteon eri vaiheista ja, että ne tapahtuvat lain puitteissa, jotta ikäviä yllätyksiä ei ilmaantuisi kaupanteon jälkeen.

Vastaava hoitaja

Jokaisessa välitysliikkeessä tulee olla vastaava hoitaja, joka huolehtii siitä, että välitystoiminta tapahtuu lain puitteissa ja, että toiminta on lain mukaista. Vuoden 2016 alussa voimaantulleen lain mukaan, jokaisessa välitystoimintaa harjoittavassa yrityksessä tulee vähintään puolella henkilökunnasta olla LKV-pätevyys. Jos nämä kriteerit eivät täyty tai lukumäärä menee alle puoleen,

vastaava hoitaja vastaa siitä, että kolmen kuukauden kuluttua nämä kriteerit täyttyvät. Vastaava hoitaja on henkilö, jolla on ammattipätevyys suoritettu LKV-kokeella ja hän on täysi-ikäinen sekä hallitsee ja tuntee kiinteistönvälitykseen liittyvän lainsäädännön ja osaa toimia hyvän välitystavan mukaan. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiston välityksestä 1 luku 5 §.)

Vastaavan hoitajan vastuu

Jos välitysliike toimii joko huolimattomasti tai tahallisesti, on toimeksiantajalla sekä tämän vastapuolella oikeus vaatia vahingonkorvausta vastaavalta hoitajalta vahingonkorvauslain perusteella. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiston välityksestä 1 luku 6 §.)

3.4 Asunnon kauppa

Asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön osaketta, joka antaa oikeuden hallita asuntoa muiden osakkeiden kanssa. (Laki asuntokaupasta 1 luku 3 §.) Asuntojen kauppaan on olemassa hieman erilainen lainsäädäntö kuin kiinteistöjen kauppaan. Asunto-osakkeella tarkoitetaan taloyhtiön huoneistoa, joka on jaettu osakkeisiin, joihin osakkeenomistajalla on hallintaoikeus.

3.5 Kiinteistön kauppa

Kiinteistön kauppaa koskevat säännökset löytyvät maakaari-nimisestä laista. Kiinteistöjä myydessä tarvitaan hieman enemmän asiapapereita kuin asunnon kaupassa. Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote ovat tärkeimpiä tällaisia asiakirjoja, joista selviää kiinteistön omistussuhteet ja pinta-ala. Kaupantekotilaisuudessa täytyy olla myös läsnä kaupanvahvistaja, joka on joku ennalta määrätty henkilö, jolla on valtuudet toimia kaupanvahvistajana. Kiinteistön kaupassa myyjällä on vastuu myymästään kohteesta piilovirheiden varalta 5 vuotta.

4 VAHINGONKORVAUS KIINTEISTÖKAUPASSA

Tässä luvussa käsitellään vastuukysymyksiä nimenomaan kiinteistökaupassa. Kuten aikaisemmin on todettu, myyjä on pääsääntöisesti vastuussa myytävästä kohteesta. Kuntotarkastaja onkin kolmas osapuoli tilanteessa, joka ei ole vastuussa kohteesta vaan ainoastaan omasta työstään. Koska myyjä on yleensä kuntotarkastuksen tilaaja, on hänellä yleensä tehty tällöin sopimus tarkastajan kanssa. Vahingonkorvausta kiinteistökaupassa haetaan ensisijaisesti myyjältä, koska hänellä on vastuu myymästään kiinteistöstä. Jos myyjä kuitenkin voi osoittaa, ettei virhe ole johtunut hänen huolimattomuudestaan, ei ostaja saa häneltä vahingonkorvausta. (Maakaari 2 luku 32 §.)

Sekä käräjäoikeuksien että hovioikeuksien sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisemissa tapauksissa kuntotarkastajan vastuun on katsottu perustuvan vahingonkorvauslakiin. Silloin vastuuperusteena on nimenomaan tuottamus. Kuntotarkastaja ei ole sopimussuhteessa toimeksiantajan vastapuoleen, joka yleensä on ostaja. Myös kuntotarkastuksesta asuntokauppaa varten annetun ohjekortin (KH 90–00393) mukaan vastuu kuntotarkastuksesta suhteessa kolmanteen osapuoleen määräytyy vahingonkorvauslain perusteella. Vastuuta olisi kuitenkin perustellumpaa arvioida sopimusperusteisena. Kyseessä on tällöin sopimusperusteinen tuottamuvastuu sopimusrikkomuksella kolmannelle aiheutetusta vahingosta sopimussuhdetta lähellä olevassa tilanteessa. (Vasankari, 2014, 6.)

Kuntotarkastuksesta aiheutuvat vahingot ovat pääasiassa varallisuusvahinkoja, jotka eivät ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon. Vahingonkorvausta voidaan vaatia, jos ostajalle koituu haittaa esimerkiksi ylimääräisistä kustannuksista tai hän on joutunut vuokraamaan asunnon siksi aikaa, kun kiinteistöä korjataan jos tällöinen virhe on havaittu. Vahingonkorvausta voidaan myös sovitella, jos korvauksen määrä on kohtuuton vahinkoon nähden sekä ottaen huomioon molempien osapuolten varallisuus ja muut olosuhteet. (Vahingonkorvauslaki 2 luku 1 §.)

4.1 Laatuvirhe

Yleensä jos kiinteistössä ilmenee jokin virhe kaupan jälkeen, on kyse laatuvirheestä. Tällöin kiinteistö ei ole ollut sellainen kuin kaupanteon hetkellä olisi voitu olettaa tai sen ominaisuudet ovat olleet erilaiset kuin mitä oli sovittu. Jos myyjä on antanut virheellistä tietoa kiinteistöstä esimerkiksi pinta-alasta, rakennusten kunnosta ja muista ominaisuuksista joiden olisi voitu olettaa vaikuttaneen kauppaan. Jos salainen virhe on laadultaan poikkeava siitä mitä kaupan kohteelta on oletettavissa kaupan hinta ja muut olosuhteet huomioon otettuna edellyttää, on se myös laatuvirhe. Ostajalla on näihin virheisiin vedoten oikeus hinnanalennukseen tai kaupan purkuun, jos virhe on olennainen. Ostajalla on myös mahdollisuus saada vahingonkorvausta. (Maakaari 2 luku 17 §.)

4.2 Ostajan selonottovelvollisuus

Jos myyjä jättää kertomatta jotain oleellisia tietoja kiinteistöön liittyen, mitkä voisivat vaikuttaa kauppaan, on hän syyllistynyt tiedonantovelvollisuuden rikkomiseen. Tämä ei kuitenkaan poista

ostajan selonottovelvollisuutta. Ostajan on tarkastettava kohde ennen kauppaa siltä osin kuin on mahdollista olettaa. Tämän vuoksi ostaja ei voi vedota virheenä asiaan, joka hänen olisi pitänyt huomata. Toisaalta ostajan ei tarvitse epäillä myyjältä saamia tietoja, eikä näin ollen ostajaa velvoiteta tekemään kohteessa normaalista poikkeavia toimenpiteitä. Perusoletus onkin, että ostajan oletetaan olevan tietoinen virheistä, jotka olisi pitänyt huomata kiinteistöä tarkastettaessa. (Maakaari 2 luku 22 §.)

4.3 Vahingonkorvaus

Ostajalla voi olla oikeus vahingonkorvaukseen, jos hän on kärsinyt vahinkoa asunnon virheen takia. Myyjän on näytettävä toteen, ettei virhe johdu hänen huolimattomuudestaan. Vahingonkorvausta ei voi velvoittaa korvaamaan myyjältä, jos tämä osoittaa, ettei ole toiminut huolimattomasti virheen suhteen. Maakaarissa on myös maininta siitä, että vahingonkorvausta on mahdollista sovitella, jos se todetaan kohtuuttomaksi kun otetaan huomioon syy, mikä on aiheuttanut sopimusrikkomuksen. Myyjä vastaa asunto- ja kiinteistökaupassa virheistä, jotka ovat johtuneet hänen toiminnastaan. Kun on kyse tuottamusvastuusta, silloin on menetelty huolimattomasti ja varomattomasti. (Koskinen, 2004, 218–219.)

Vahingonkorvauksessa on pääsääntöisesti kyse siitä, että vahingon kärsijä saa korvauksen sellaiseen määrään, joka hänellä olisi ollut jos vahinkoa ei olisi tapahtunut. Asunto- tai kiinteistökaupassa olevista virheistä voi tulla monenlaisia vahinkoja. Näitä voivat olla esimerkiksi henkilö ja esinevahingot. Normaali käytäntö vahingonkorvauksessa on hinnanalennus. Jos asuntoa joudutaan korjaamaan, tulee silloin asunnon käytön estymisestä ylimääräisiä kuluja. Ostaja voi joutua vuokraamaan toisen asunnon vahinkojen korjaamisen ajaksi, josta on mahdollista saada korvausta. (Koskinen, 2004, 222–223.)

On tärkeä muistaa käytetyn asunnon tai kiinteistön kaupassa kunkin osapuolen vastuukysymykset. Myyjä vastaa myydystä kohteesta siltä osin kuin voidaan lähtökohtaisesti olettaa. Ostaja ei kuitenkaan vapaudu vastuusta ostamastaan kohteesta, niin kuin aikaisemmin käytiin läpi ostajan selonottovelvollisuutta. Kolmannet osapuolet kaupanteossa eli tässä tapauksessa kiinteistönvälittäjät ja kuntotarkastajat voivat myös osaltaan joutua vastuuseen. Kuntotarkastajien ja kiinteistönvälittäjien sopimusvastuu perustuu kuluttajansuolain palvelusopimuksia koskeviin säännöksiin silloin, kun ostaja on kuluttaja.

5 SOPIMUSVASTUU

Kun kiinteistön myyjä päättää tilata kuntotarkastajan, hän tekee sopimuksen toimeksisaajan kanssa, eli tässä tapauksessa kuntotarkastajan tai kuntotarkastuksia suorittavan yrityksen kanssa.

Sopimusehdoissa on eritelty suorituksen hinta, ajankohta ja palveluksen sisältö, eli millaisin menetelmin työ suoritetaan. Normaalisti työ pitää sisällään pintakosteusmittareilla ja aistinvaraisilla menetelmillä tehdyn tutkimuksen. Jos on aiheutta, niin kuntotarkastaja voi myös ottaa näytteen poraamalla seinään reiän ja tarkastamalla näin rakenteiden kunnon tietyistä paikasta.

Kuluttajasopimukset ovat yleisiä kuntotarkastajien kanssa tehdyistä sopimuksista. Tällöin toimeksiantajaa suojelee kuluttajansuojalaki. Kuntotarkastajan on tehtävä työnsä ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon toimeksiantajan edut. (Kuluttajansuojalaki 8 luku 12 §.) Kuntotarkastajan pitää pystyä todistamaan riitatilanteissa, että hän on toiminut ammattitaitoisesti sekä huolellisesti. Jos kuitenkin toimeksisaaja on huolimattomuuttaan toiminut epäedullisesti, on kyse tuottamusvastuusta.

Sopimusvastuu määräytyy sopimuksen mukaan sopimuskumppaneiden välillä. Kuntotarkastajan kanssa tehty sopimus on luonteeltaan palvelussopimus. Kuluttajansuojalain kahdeksannessa luvussa käsitellään yleisimpiä kuluttajapalvelussopimuksia, jotka ovat kuntotarkastajan kannalta rakennukseen kohdistuvat suoritukset. (Kuluttajansuojalaki 8 luku 1 §.) Kuluttaja on palvelun tilaaja eli toimeksiantaja ja kuntotarkastaja toimeksisaaja. Toimeksisaaja vastaa ensisijaisesti sopimuskumppanilleen aiheutuneista vahingoista, mutta voi olla myös mahdollista, että toimeksisaaja on vastuussa myös sopimuskumppanin vastapuolelle ja silloin on kyse deliktivastuusta, eli sopimusenluokaisesta vastuusta. Kuntotarkastajan näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että jos kuntotarkastaja on todennut kiinteistön kunnon raportissaan hyväksi ja myöhemmin käy ilmi, että kiinteistöstä löytyy virhe, voi kuntotarkastaja olla vastuussa sopimuskumppaninsa vastapuolelle. Kaupan hintaan on tällöin vaikuttanut kuntotarkastajan tekemä raportti. Tässä tapauksessa ostajalle on aiheutunut taloudellista vahinkoa, koska kohteesta on voitu maksaa liian iso hinta todelliseen kiinteistön kuntoon nähden.

Mikäli rakennuksen vika tai puute on jäänyt havaitsematta myyjän tilaaman kuntotarkastajan huolimattomuuden takia, onko myyjä kuitenkin laaturvirheestä vastuussa ostajaa kohtaan? Ostajan kärsimä vahinko voi olla seurausta sekä myyjän että kuntotarkastajan moitittavasta menettelystä. Mahdollista on, että kaikki vahingon aiheuttajiksi katsotut vastaavat koko vahingosta vahingonkärsijään nähden, mutta heidän keskinäisessä suhteessaan vastuu ositetaan. (Vasankari, 2014, 21.)

Tuottamusvastuu

Toimeksisaajalla on huolellisuusvelvollisuus, jonka rikkomisesta on sanktiona tuottamusperusteinen vahingonkorvausvastuu. Korkein oikeus on tehnyt useita tuottamusvastuuta koskevia päätöksiä. Niistä ilmenee, että palveluja tarjoavalla asiantuntijalla on aktiivinen toimimisvelvollisuus ja siihen liittyvä selonottovelvollisuus. Vuonna 1993 tehdyn päätöksen (KKO 1993:82) mukaan

toimeksisaajalla on sellaisia lojaalisuus- ja muita yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin perustuvia velvoitteita, joiden rikkomisesta voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus, vaikka näistä velvoitteista ei olisi erikseen sovittu. (Vasankari, 2014,

Kiinteistönvälitystä harjoittava välitysliike on puolestaan vastuussa yleensä myyjälle eli toimeksiantajalle, jos hänelle on aiheutunut vahinkoa. Vahingosta voi aiheutua välityspalkkion aleneminen ja sopimuksen purku sillä edellytyksellä, että välittäjä on toiminut virheellisesti. Välitysliikkeen tulee siksi näyttää toteen, että se on toimiessaan ollut huolellinen ja tehnyt asiat lainmukaisesti. (Nevala, Palo, Sirén ja Haulos, 2013, 166.)

6 OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Seuraavaksi esitellään kaksi tapausta, joista toinen on hovioikeuden päätös ja toinen kuluttajariitalautakunnan päätös, joissa molemmissa kuntotarkastajat ovat olleet osallisina.

6.1 Case I

Seuraavassa kappaleessa on käsitelty Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisua kiinteistökaupan virheestä ja jossa kuntotarkastusyrytykseltä on vaadittu korvauksia (Itä-Suomen hovioikeuden päätös 14/1474):

Etelä-Savon kärjäoikeudessa on annettu tuomio koskien kuntotarkastajan vastuusta kiinteistökaupassa 9.10.2014. Kyseessä oli Heinäveden kunnassa olevasta kiinteistöstä, johon myyjä oli tilannut kuntotarkastuksen ennen kaupantekoa. Ostaja A ja myyjä B sekä kuntotarkastusyhtiö C ovat asianosaisia. Kärjäoikeuden tuomiolauselmassa on päätetty, että kiinteistön kauppa puretaan ja B veloitetaan suorittamaan vahingonkorvausta A:lle. Ostaja A taas veloitettiin suorittamaan kuntotarkastusyhtiö C:lle vahingonkorvausta ja oikeudenkäyntikulut. Molemmat osapuolet valittivat tuomiostaan Itä-Suomen hovioikeuteen. Hovioikeudessa A on vaatinut, että B joutuu korvaamaan suuremman summan kuin kärjäoikeuden päätöksessä oli määrätty. A vaati myös, että B aja C korvaavat yhteisvastuullisesti hänelle kiinteistön parannuskuluista ja virheiden selvittelykuluista sekä oikeudenkäyntikulut kärjäoikeudessa. Perusteluina A väittää, että oli ryhtynyt kiinteistön korjaamiseen yhtiön kuntotarkastusraportin pohjalta. Ostaja A myös vetosi seikkaan, jossa kuntotarkastusyhtiö oli raportissaan viitannut KH-korttiin vaikka ei ollut suorittanut tarkastusta kyseisen kortin mukaisesti. (Itä-Suomen hovioikeus, 2016).

Myyjä B valitti hovioikeuteen ja vaati, että kiinteistön arvon alentumisen seurauksena A:n tulisi suorittaa 10000 euron korvaus. Myös B:n A:lle suoritettavien oikeudenkäyntikulujen määrää vaadittiin alennettaviksi ainakin 12000 euroon. B:n mukaan A oli kaupanteon jälkeen avannut kiinteistön rakenteita ja jättänyt ne suojaamatta, jonka seurauksena rakennus oli mennyt korjauskelvottomaksi. A oli myös jättänyt pihamaan hoitamatta ja rakentanut salaojia virheellisesti sekä jättänyt rakennuksen kylmilleen 2010 syksyllä, mikä oli itsessään aiheuttanut korjauskelvottomuuden. Kärjäoikeus oli jo todennut ratkaisussaan, että rakennus oli kaupantekohetkellä korjaus- ja asumiskelvoton. Kiinteistö itsessään oli arvoton. Kuntotarkastusyhtiö sen sijaan vaati A:ta korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut. A tiesi heti kaupan jälkeen, että kiinteistö ei vastannut hänen odotuksiaan mitä tuli kuntotarkastusraporttiin sekä rakennuksen kuntoon. Koska kauppa tapahtui vuonna 2010 ja A oli tehnyt reklamaation vasta vuonna 2013, oli reklamaatioaika jo vanhentunut. A:n olisi pitänyt tehdä valitus paljon aikaisemmin. Kuntotarkastus oli suoritettu aistinvaraisin menetelmin rakenteita rikkomatta. Raportissa oli myös mainittu useita kohtia, jotka olisivat tarvinneet lisäselvityksiä. KH-kortti ei myöskään ole sitova vaan pelkästään ohjeellinen, eikä raportissa oltu viitattu KH-korttiin, vaan yleiseen ohjeistukseen asuntokaupassa. (Itä-Suomen hovioikeus, 2016).

Koska käräjäoikeus oli katsonut rakennuksen olevan korjauskelvoton jo kaupantekohetkellä, ei hovioikeuden päätöksen mukaan A:lla ollut perusteita vaatia enempää, koska rakennus oli arvoton. Pihamaan arvon alenemisen katsotaan kuitenkin johtuvan A:n jättämättä hoitamatta kiinteistöä pihamaan osalta eli korvausvaatimus ei muuttunut vaan pysyi 2500 eurossa. Vahingonkorvauksen osalta täytyi selvittää, ovatko virheet olleet salaisia. Koska B oli teettänyt kohteeseen kuntotarkastuksen, voidaan olettaa, että hän on toiminut molempien osapuolten etujen mukaisesti, koska näin ollen myyjä saisi ammattilaisen mielipiteen rakennuksen kunnosta. Kuntotarkastaja onkin raportissaan kehoittanut tekemään lattialle lisäselvityksiä, koska on epäillyt, että siellä voisi olla jotain rakenteellisia vikoja. Myyjä on jättänyt lisäselvitysten tekemisen tekemättä, jolloin virheet olisivat paljastuneet, eli virheet eivät ole salaisia vaan myyjä on niistä vastuussa. Hovioikeus katsoi, että A:lla on oikeus saada korvausta vahingosta myyjän huolimattomuuden takia. Käräjäoikeuden päätöksen mukaan tehtyä vahingonkorvausta ei ole syytä korottaa vaan päätös pysyy. (Itä-Suomen hovioikeus).

Se onko kuntotarkastusyritys sopimusoikeudellisessa vastuussa vai vahingonkorvausvastuussa kolmannelle osapuolelle eli ostajalle, jolla ei ole ollut minkäänlaista sopimusta tämän kanssa, täytyy asiaa tarkastella tässä yhteydessä sopimusperiaatteiden perusteella. Korkeimmassa oikeudessa on ollut tapaus (KKO 1992:165), jossa sopimusvastuuta on käytetty osapuolien välillä, vaikka he eivät olleet sopimussuhteessa. Kuntotarkastajan tarkoitus on antaa molemmille osapuolille tietoa kohteesta, mikä voi vaikuttaa kaupan ehtoihin varsinkin, kun tarkastaja on tiennyt, että raporttia tullaan käyttämään kaupan yhteydessä. Ostaja luonnollisesti myös luottaa kuntotarkastajan raporttiin ja siksi tässä tapauksessa yhtiö C on kuntotarkastusraportista vastuussa myös B:n sopimuskumppanille eli A:lle. A:lla onkin reklamaatiovelvollisuus asiassa. Kuntotarkastajan laatima raportti vuonna 2010 syksyllä oli kuitenkin saatettu A:n tietoon ja A oli reklamoinut asiasta vasta kaksi vuotta ja neljä kuukautta myöhemmin, oli tämä näin ollen menettänyt oikeutensa reklamaatioon, koska reklamaatiota ei ollut tehty kohtuullisessa ajassa. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua ja A joutuu maksamaan vahingonkorvausta yhtiö C:lle oikeudenkäyntikuluista sekä asianosaiskuluista. (Itä-Suomen hovioikeus, 2016).

6.1.1 Päätelmät

Kyseinen oikeustapaus on mielenkiintoinen juuri kuntotarkastajan vastuun kannalta. Tapaus on melko selkeä lähtökohdaltaan, koska myyjä oli myynyt kunnostuskelvottoman kiinteistön. Ostaja vaati kuntotarkastajalta vahingonkorvausta huonosti tehdystä työstä, mutta joutui loppujen lopuksi maksamaan kuntotarkastusyritykselle korvausta, koska ei ollut reklamoinut ajoissa ja siksi vahingonkorvausoikeus vanheni. Jos ostaja olisi samantien tehnyt reklamaation, olisi hän voinut saada korvausta huonosti tehdystä työstä. Myös myyjä oli toiminut huolimattomasti eli oikeastaan kukaan ei "voittanut" tätä tapausta. Myyjän olisi pitänyt tehdä kuntotarkastajan lausuman mukaiset lisäselvitykset rakennuksen kunnosta, mutta oli huolimattomuuttaan jättänyt ne tekemättä. Ostajan korvattava summa vain kasvoi hovioikeudessa kuntotarkastusyhtiölle maksettaviksi määrättyjen oikeudenkäyntikulujen takia.

Kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen myös toimeksiantajan sopimuskumppanille tietyissä olosuhteissa, mutta tässä tapauksessa niin ei käynyt, koska kuntotarkastaja oli selvittänyt myyjälle kiinteistön ongelmakohtat, mutta myyjä oli jättänyt ne huomiotta. Kaikilta osapuolilta voidaan odottaa tietynlaista huolellisuutta. Suurin vastuu on myyjällä, koska hänen on kerrottava kaikki oleellinen myytävästä kohteesta ja huolehdittava myös siitä, että kuntotarkastajalta saatu tieto välittyy myös ostajalle. Toisaalta ostaja ei voi aina tuudittautua siihen, että hänelle ei jäisi vastuuta selvittää epäselviä asioita ja täten toimia huolimattomasti, kuten ostajan selonottovelvollisuudessa on käsitelty aiemmin. Ongelmana näissä tapauksissa tulee tulkinta, koska kuntotarkastajille ei ole selventävää lainsäädäntöä vaan joudutaan käsittelemään jokainen tapaus erikseen joko sopimusoikeudellisena tai vahingonkorvauslakiin perustuvana casena.

6.2 Case II

Seuraava kappale käsittelee kiinteistönvälityksen ja kuntotarkastajan vastuuta (Kuluttajariitalautakunta 02/81/3243):

Myyjät A möivät Mäntsälässä sijaitsevan kiinteistönsä ostajalle B 31.8.2001. Kiinteistönvälitysliike C toimi kiinteistönvälittäjä kaupassa. Myyjät tekivät ennen kauppaa kiinteistölle kuntotarkastuksen yhtiö D:llä. Kuntotarkastuksen hinta oli 723,55 euroa. Kuntotarkastaja oli erehdyksissään merkinnyt kuntotarkastusraporttiinsa, että kiinteistöllä olisi porakaivo. Kiinteistönvälittäjä oli myös laittanut myyntiesitteeseen tiedon porakaivosta. Ostajat ilmoittivat vuonna 2002 myyjille virheellisestä tiedosta porakaivosta. Ostajat vaativat myyjiltä 6000 euron hinnanalennusta, koska uusi porakaivo maksaisi tuon verran. Ostajat liittyivät myöhemmin vesijohtoverkostoon jonka hinnaksi tuli 4300 euroa.

Myyjät vaativat kuntotarkastajaa ja kiinteistönvälittäjää yhteisvastuuseen virheellisestä tiedosta. Kyseessä on ollut ilmeisesti väärinymmärrys, koska kiinteistönvälittäjälle on kerrottu kaivossa olleesta porakaivopumpusta. Myyjä oli myös maininnut, ettei kaivovettä ole tutkittu ja että vesijohto kulki kiinteistön rajalla. Kiinteistönvälittäjän myyntiesitteeseen on merkattu, että kiinteistöllä on kaivo, mutta myyjä ei ole tätä esitettyä nähnyt. Virhe jäi myös huomaamatta myyjiltä kuntotarkastusraportissa.

Toimeksiantosopimus on tehty ennen kuntotarkastusta ja myyjä kertoi siinä, että kiinteistöllä on kaivo ja kiinteistönvälittäjä kirjasi tämän tiedon toimeksiantosopimukseensa. Kuntotarkastus tehtiin tämän jälkeen ja myyjä ilmoitti kuntotarkastajalle, että kiinteistöllä on porakaivo. Kiinteistönvälittäjän tietoihin on lisätty raportin perusteella merkintä porakaivosta.

Kuntotarkastaja on toiminut valtakunnallisesti hyväksytyyn yhteisen toimintatavan mukaisesti. Kuntotarkastajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa hänelle kerrottujen tietojen oikeellisuutta, eikä hän ole niistä vastuussa. Tieto porakaivosta on tullut myyjältä ja raportista ei selviä onko kaivon

olemassaoloa tutkittu lainkaan. Myyjä on ollut tietoinen raportissa olleesta virheestä ennen myyntiä, mutta ei ole tehnyt asian oikaisemiseksi mitään.

Kiinteistönvälityslaissa on kiinteistönvälittäjällä velvollisuus hoitaa työnsä huolellisesti ja ammattitaidolla ja ottaa myös huomioon myyjän ja ostajan etu. Tässä tapauksessa kiinteistönvälittäjä on lisännyt tiedot porakaivosta kuntotarkastajan raportin mukaan. Tapauksessa ei ole esitetty sellaista tietoa jonka mukaan kiinteistönvälittäjällä olisi ollut aihetta epäillä raportin oikeellisuutta porakaivon olemassaolon osalta. Välitysliikkeen toimintaa ei ole voitu pitää huolimattomana eikä kiinteistönvälitysliike joudu vastuuseen.

Kuluttajansuojalain 8 luvun 12 § 2 momentin mukaan palveluksessa on virhe jos se suoritetaan ammattitaidottomasti tai huolimattomasti, eikä tilaajan etua oteta huomioon. Lautakunnan mukaan pidetään todennäköisenä, että kuntotarkastusraporttiin merkattu tieto porakaivosta on tullut väärinkäsityksen takia. Myyjältä saatu tieto on laitettu raporttiin sitä enempiä tutkimatta. Lautakunnan mukaan kuntotarkastajan olisi tullut tarkistaa kaivo huolellisesti, koska se oli kiinteistön ainoa vesihuolto. Tarkastaja on toiminut huolimattomasti asian suhteen. Kuntotarkastajan palveluksessa on täten ollut virhe ja KSL 8:19§ mukaan tilaajalla on oikeus hinnanalennukseen, koska virhettä ei ole oikaistu. Lautakunta määräsi kuntotarkastajan maksamaan 145 euron suuruisen hinnanalennuksen palveluksesta virheen laadusta johtuen. Koska virheellinen tieto kuntotarkastusraportissa olisi ollut myyjien huomattava, ei heillä ole oikeutta vaatia vahingonkorvausta C:ltä heille mahdollisesta tulevasta hyvityksestä ostajille. (Kuluttajariitalautakunta).

6.2.1 Päätelmät

Koska tämä tapaus on käsitelty kuluttajariitalautakunnassa, ei sillä ole samanlaista juridista merkitystä kuin oikeuden tekemällä päätöksellä. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisut ovat yleensä suosituksia, mutta niitä pääosin kyllä noudatetaan. Koska oikeudenkäyminen on aina kallista, ja siitä voi tulla monta vuotta kestävä piina molemmille osapuolille, ei aina ole järkevää lähteä selvittämään asioita käräjille. Kuntotarkastajan maksettavaksi tullut korvaussumma on suhteellisen pieni. Myyjän vastuu sen sijaan on suuri ostajia kohtaan, koska hän on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, koska ei ole oikaissut virheellistä tietoa kiinteistön ominaisuuksista. Toisaalta kuntotarkastajan olisi pitänyt toimia huolellisemmin, koska kyseessä oli kuitenkin kiinteistön ainoa vesihuoltoon liittyvä asia. Kyseisessä tapauksessa on viitattu kuluttajansuojalakiin ja palvelun suorittamiseen. Pääosin kuntotarkastaja on toiminut huolellisesti, mutta se ei poista myöskään myyjän tiedonantovelvollisuutta ja huolellisuuden laiminlyöntiä. Vaikka myyjä antoikin virheellistä tietoa, se ei sulje pois ammatinharjoittajan (tässä tapauksessa kuntotarkastajan) vastuuta tehdä työnsä erityisen huolellisesti, jotta voidaan sulkea väärinkäsitykset pois. Kiinteistönvälittäjä on tässä toiminut huolellisesti merkatessaan esitteeseen kuntotarkastusraportin tiedot, eikä hänellä ole ollut syytä epäillä tietojen luotettavuutta. Asiaa tuskin olisi tarvinnut ratkaista kuluttajariitalautakunnassa, jos myyjät olisivat tarkistaneet huolellisesti kuntotarkastajan raportin ja oikaisseet virheellisen tiedon ennen kuin kiinteistö laitettiin myyntiin. (KRL, 2004).

7 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntojen ja kiinteistöjen kauppa tulee olemaan suurella osaa ihmisistä jossain elämänvaiheessa edessä. Se tarkoittaa myös sitä, että yhä useammin joudutaan turvautumaan oikeudenkäynnin apuun yhä enemmän, koska riitatilanteita tulee myös syntymään. Oman talon tai asunnon ostaminen on kuluttajan yksi suurimmista päätöksistä elämässä ja siksi siihen suhtaudutaan enemmän tunteella, koska kyseessä on kuitenkin oma koti, jossa vietetään suuri osa elinajasta ja tämän takia muistot ja tunteet ovat vahvasti läsnä. Jokaisen omaa asuntoa tai kiinteistöä hankkivan olisikin hyvä hieman tutustua vähintään asuntokauppalaikiin ja maakaareen, sekä eri osapuolille kuuluviin velvollisuuksiin ja vastuisiin, jotta ikäviä yllätyksiä ei tulisi. Kiinteistönvälittäjä jää useimmiten ainoaksi kontaktiksi ostajan ja myyjän välille, joten välittäjien työn ammattimainen ja huolellinen toteutus onkin suuressa osassa onnistunutta kauppaa. Myyjä ja ostaja tapaavat parhaassa tapauksessa vain kerran ja se hetki on kun kauppakirjaa allekirjoitetaan ja kauppa toteutuu. Kiinteistönvälittäjän vastuulle jää, että ostaja ja myyjä ovat selvillä omista vastuistaan ja, että kaikki mahdollinen on kirjattu tietojärjestelmiin ja sopimuksiin. Tämä antaa lain suomaa turvaa myös elinkeinoharjoittajaa kohtaan, jos myöhemmin joudutaan oikeudessa palaamaan siihen, onko kaikki tehty hyvän välitystavan mukaisesti.

Kuntotarkastajien vastuun määräytyminen on ollut viime vuosina yhä enemmän mediassa esillä sekä myös kiinteistönvälittäjien koulutuksissa. Kiinteistönvälittäjät voivat myös avustaa myyjää valitsemaan kuntotarkastajan, koska heillä on kuitenkin kokemusta hyvin työnsä tekevästä kuntotarkastajista. Tässä voi myös tulla vastaan eettinen ongelma, jos välittäjä käyttää vain yhtä kuntotarkastajaa ja siksi voi syntyä puolueellinen suhde kuntotarkastajan ja kiinteistönvälittäjän välille. Myyjällä saattaa myös olla valmiiksi valittu kuntotarkastaja mielessä ennen myyntiä, joka ei välttämättä toimi tarpeeksi huolellisesti ja ammattitaitoisesti, jolloin mahdollisuutena voi olla kaupan jälkeen pitkä ja raskas oikeudenkäyntiprosessi. Ostaja saattaa tämmöisissä tapauksissa sokeasti luottaa kirjalliseen raporttiin ja näin tahtomattaan syyllistyä itse selonottovelvollisuuteensa laiminlyöntiin. Siksi sekä myyjän, että ostajan olisi molempien edun mukaisesti myös itse käydä katsomassa kohdetta ja tutkia se minkä voi ilman asiantuntemusta myös maallikkokin havaita. Ostaessa kiinteistöä tai asunto-osaketta ei voida tietenkään vaatia kohtuuttomia tarkastuksia ostajalta tai myyjältä. Siksi kuntotarkastaja onkin hyvä apu molempien osapuolten kannalta kun täytyy selvittää myytävän kohteen kuntoa siltä osin kun kaupan osapuolten tietotaito ei riitä. Pääsääntöisesti kuntotarkastus antaa laajemman kuvan myytävästä kiinteistöstä, ja siksi sellainen tulisi aina tehdä, oli kyseessä uudempi tai vanhempi kohde.

Omassa ammatillisessa harjoittelussani Iisalmen OPKK:ssa pääsin olemaan mukana yhdessä kiinteistön kuntotarkastuksessa ja yhden asunnon kusteusmittauksessa. Minulle tämä oli ainutlaatuinen tilaisuus päästä tutustumaan tähän käytäntöön, mikä osoittautui itselleni täysin uudeksi asiaksi. Asunto-osakkeen kusteusmittaus oli hyvin perinpohjainen ja siitä tehty raportti oli hyvin kattava ja siinä oli selvitetty millaisia toimenpiteitä tässä tapauksessa kylpyhuoneeseen tuli tehdä. Kuntotarkastaja oli hyvin perillä rakennustekniikasta sekä tiettyjen aikakausien erilaisista määräyksistä ja osasi myös hyvin selittää asiat kun kysyin häneltä mitä hän teki ja miksi. Kiinteistön

kuntotarkastus sen sijaan oli paljon laajempi ja tässä myös katsottiin rakenteita yhdestä osasta taloa eli porattiin reikä seinään ja tutkittiin mahdollisia vaurioita. Kiinteistönvälittäjän onkin hyvä olla mukana tarkastuksessa, jotta hän saa paremman kuvan myytävästä kohteesta. Tämä myös antaa ammattimaisen kuvan kiinteistönvälittäjästä ja siitä tosiasiaista, että myytävät kohteet ovat siinä kunnossa, että siitä ei jatkossa aiheudu vastoinkäymisiä kenellekään.

Koska harjoittelussani tutustuin enemmän kiinteistönvälitykseen kuin kuntotarkastuksiin, sain käsityksen kiinteistönvälittäjän monipuolisesta työstä ja siitä, kuinka paljon tietotaitoa välittäjän tulee hallita, puhumattakaan asiakaspalvelun tärkeydestä. Asunnon tai kiinteistön ostaminen/myyminen sisältävät niin paljon erilaista tietoa, että järkevää ja jopa suotavaa on käyttää kiinteistönvälittäjää, koska he ovat olemassa asiakkaita varten. Tämän vuoden alusta voimaantullut laki palvelee enemmän juuri asiakkaita, koska he voivat olla luottavaisempia siitä, että välittäjä tuntee oman alansa ja on todistanut oman pätevyytensä laissa määrättyllä tavalla.

Jatkuvasti muuttuvassa maailmassa täytyisi päättäjien tehdä kuntotarkastuksia tekevien palvelujen tuottajien työstä laissa säädeltä. Näin monet kuluttajat voisivat säästyä ikäviltä yllätyksiltä, koska silloin kuntotarkastajien vastuu selkeytyisi ja sellaiset ammatinharjoittajat, joilla ei ole pätevyyttä eikä ammattitaitoa, jäisivät pois markkinoilta ja riidat tuomioistuimissa ja kuluttajariitalautakunnassa vähentyisivät merkittävästi.

8 LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

HALILA, Heikki ja HEMMO, Mika 2008. Sopimustyytit. Helsinki: Talentum

HOFFREN, Mia 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum

Kiinteistön kauppa – Kuntotarkastajan vastuu – Reklamaatio. Itä-Suomen HO. 22.1.2016. [Viitattu 2016-4-6] Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/ho/2016/i-sho20160036>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014. Kuntotarkastajan vastuu. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-5-10].

Saatavissa:

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/kuntotarkastajan-vastuu/>

[kv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/kuntotarkastajan-vastuu/](http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/kuntotarkastajan-vastuu/)

KOSKINEN, Tiina 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki: Talentum

Kuluttajariitalautakunta 2004. Kiinteistön kauppa. Kaivosta annetut tiedot. Välityслиikkeen ja kuntokartoittajan vastuu. [verkkajulkaisu]. Lautakunnan ratkaisuja. 26.10.2004. [Viitattu 2016-4-6].

Saatavissa:

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909470493.html>

LAKI ASUNTOKAUPASTA. L 1994/843. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-4-6]. Saatavissa:

[http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843?search\[type\]=pika&search\[pika\]=asuntokauppalaki](http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843?search[type]=pika&search[pika]=asuntokauppalaki)

LAKI KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEISTÄ JA VUOKRAHUONEISTON VÄLITYSLIIKKEISTÄ. L

2000/1075. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-4-6]. Saatavissa:

[http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075?search\[type\]=pika&search\[pika\]=kiinteist%C3%B6nv%C3%A4litys](http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075?search[type]=pika&search[pika]=kiinteist%C3%B6nv%C3%A4litys)

LAKI KULUTTAJANSUOJASTA. L 1978/38. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-5-9]. Saatavissa:

[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038?search\[type\]=pika&search\[pika\]=kuluttajansuojalaki#L8P1](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038?search[type]=pika&search[pika]=kuluttajansuojalaki#L8P1)

LAKI MAAKAARESTA. L 1995/540. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-4-6]. Saatavissa:

[http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search\[type\]=pika&search\[pika\]=maakaari#a4.2.2011-96](http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search[type]=pika&search[pika]=maakaari#a4.2.2011-96)

LAKI VAHINGONKORVAUKSESTA. L 1974/412. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-4-6]. Saatavissa: [http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1974/19740412?search\[type\]=pika&search\[pika\]=vahingonkorvauslaki](http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1974/19740412?search[type]=pika&search[pika]=vahingonkorvauslaki)

NEVALA, Tapio, PALO, Marianne, SIRÉN Mauri ja HAULOS, Sakari 2015. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. 8. painos. Suomen kiinteistönvälittäjäliitto

VASANKARI, Marko, 2014. Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu asunto- ja asuinkiinteistökaupan osapuolia kohtaan. Pro gradu-työ. Lapin yliopisto. Oikeustieteiden tiedekunta.