

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus

Jukka-Pekka Härkönen

VALMIIN UUDEN ASUNNON KAUPPA JA MARKKINOINTI

Opinnäytetyö
Joulukuu 2018



OPINNÄYTETYÖ
Joulukuu 2018
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
+358 13 260 600

Tekijä
Jukka-Pekka Härkönen

Nimeke

Valmiin uuden asunnon kauppa ja markkinointi

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia valmiin uuden asunnon kauppaa ja markkinointia. Työ käsittelee markkinoinnissa huomioitavia asioita sekä asuntojen markkinoinnin erityispiirteitä. Markkinointia säännellään pitkälti kuluttajansuojalaissa (38/1978) ja Valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001).

Asuntokaupan osalta työ käsittelee valmiin uuden asunnon kaupan vaiheita rakennuttajan eli elinkeinonharjoittajan itse myydessä asunnon. Myös ostajan ja myyjän velvollisuudet asuntokaupan yhteydessä, kuten hallinnanluovutuksesta sopiminen ovat tärkeä osa työtä. Asuntokauppaa ja siihen liittyvää virhevastuuta säännellään pääsääntöisesti asuntokauppalaisissa (843/1994). Virhevastuun osalta työ käsittelee eri virhetyyppejä, niistä aiheituvia seurauksia ja toimintamahdollisuuksia eri virhetilanteissa valmiin uuden asunnon kaupassa.

Asuntokauppa on myös yhteiskunnallisesti merkittävä asia, sillä kauppamäärät heijastuvat monesti suoraan yhteiskunnan taloudelliseen tilanteeseen. Valtio saa tehdyistä asuntokaupoista merkittäviä veroja varoja varainsiirtoveron muodossa. Lisäksi asuntokauppa on jokaiselle yksi elämän merkittävimmistä asioista ja suurimmista sijoituksista.

Työ toteutetaan lainopillisena tutkimuksena, jonka pyrkimyksenä on koota olemassa olevaa tietoa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi käyttämällä muun muassa lakeja, oikeuskirjallisuutta ja lain esitöitä.

Kieli
suomi

Sivuja 53
Liitteet 0
Liitesivumäärä 0

Asiasanat
valmis uusi asunto, asuntokauppa, markkinointi, virhevastuu



THESIS
December 2018
Degree Programme in Business
Economics
Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
FINLAND
+358 13 260 600

Author
Jukka-Pekka Härkönen

Title
The trade and marketing of a New Finished House

Summary

The purpose of the thesis is to study the trade and marketing of a finished new house. The thesis deals with issues that need to be considered in the marketing as well as the special features of housing marketing. The marketing is mainly governed by the Consumer Protection Act (38/1978) and the Government Decree on Information on Housing Marketing (130/2001).

With regards to the housing trade, the thesis discusses the stages of the sale of a new house by the developer, i.e. when the trader himself sells the house. In addition, the buyer's and seller's obligations in connection with the housing transaction, such as transfer of possession, are an important part of the thesis. Housing transactions and the liability for non-conformity are generally regulated by the Housing Transactions Act (843/1994). With regards to liability for non-conformity, the thesis deals with different types of errors, their consequences and the scope for action in different situations where an error has occurred in the trading of a finished new home.

Housing transactions are also a socially significant issue, as trade volumes often directly reflect on the economic situation of society. The state receives considerable amount as taxes from the housing transactions in the form of a transfer tax. In addition, for many people housing transaction is one of the most important decisions and the largest investments in their life.

The thesis is carried out as a legal study aimed at gathering existing information, such as legislation, legal literature and law preparatory works, into a coherent whole.

Language
Finnish

Pages 53
Appendices 0
Pages of Appendices 0

Keywords
new finished house, housing transaction, marketing, liability for non-conformity

Sisältö

1	Johdanto.....	5
2	Uusi asunto ja markkinointi	8
2.1	Mitä on markkinointi?	9
2.2	Hyvän tavan merkitys markkinoinnissa	11
2.3	Sopimaton menettely markkinoinnissa	14
2.3.1	Markkinoinnin tunnistettavuus ja vertaileva mainonta	14
2.3.2	Kielto harhaanjohtavista tiedoista	15
2.3.3	Aggressiivinen menettely	16
2.4	Asunnon markkinoinnin erityispiirteet.....	16
3	Asuntokaupan vaiheet	23
3.1	Valmiin uuden asunnon vakuusjärjestelmä	23
3.2	Ostotarjous.....	25
3.3	Asuntokaupan tekeminen	27
4	Virhevastuu	31
4.1	Yleinen virhesäännös	31
4.2	Tiedonantovirhe.....	32
4.3	Taloudellinen virhe.....	35
4.4	Oikeudellinen virhe	36
4.5	Ostajan velvollisuudet	37
4.6	Vaaranvastuu ja takuun merkitys	38
4.7	Virheen seuraukset	39
4.7.1	Kauppahinnan maksusta pidättäytyminen.....	39
4.7.2	Virheen oikaisu	40
4.7.3	Hinnanalennus.....	42
4.7.4	Kauppan purku	43
4.7.5	Vahingonkorvaus	45
5	Johtopäätökset	46
	Lähteet.....	52

1 Johdanto

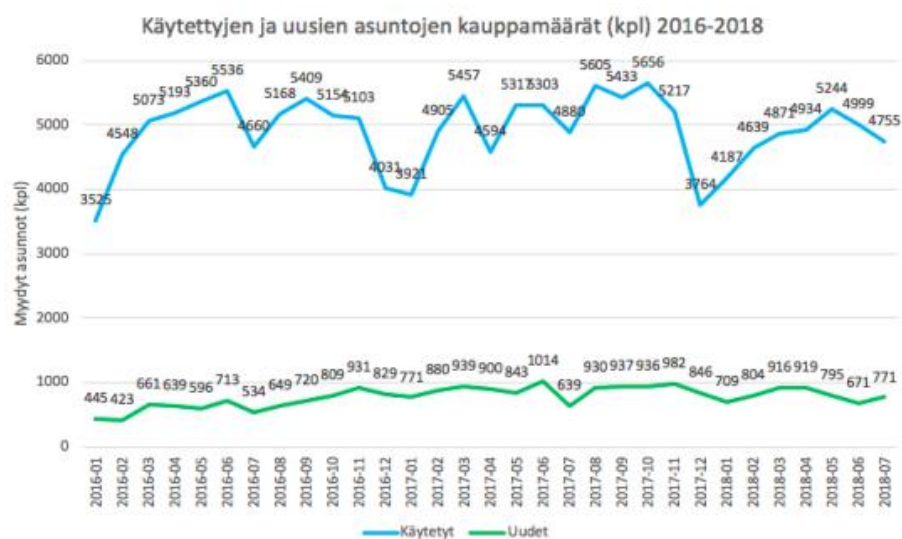
Asuntokauppa on aina suuri asia sekä ostajalle että myyjälle, sillä se on jopa useiden satojen tuhansien eurojen suuruinen investointi. Suurimmalle osalle se on ainutkertainen tapahtuma ja samalla elämän suurin sijoitus (Keskitalo 2009, 1). Siksi asuntokauppaan ja sen säännöksiin on tärkeä perehtyä huolella. Koti on monille ihmisille tärkeä paikka, jossa saa olla yhdessä perheen kanssa ja rauhoittua arjen kiireiltä. Kodilla on myös paljon tunnelmaa, sillä esimerkiksi pariskunnille se voi olla vuosien työn ja säästämisen tulos sekä parhaimmillaan osoitus yhteisten ponnistelujen tuloksista ja onnistumisista.

Yleinen taloustilanne heijastuu aina myös suoraan asuntomarkkinoiden tilanteeseen. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto kertoo asuntomarkkinatiedotteessaan uuden asunnon kaupan olleen hyvällä tasolla heinäkuussa, jolloin lukema oli yli 20 prosenttia enemmän kuin samaan aikaan vuosi sitten ja 40 prosenttia suurempi kuin viimeisen viiden vuoden keskiarvo. Heinäkuun 2018 aikana ostettiin melkein 800 uutta asuntoa. Kokonaisuudessaan asuntokauppa kuitenkin hiljentyi alkuvuoden aikana viime vuoteen verrattuna (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 7/2018). Elokuun osalta uusien asuntojen kauppamäärät puolestaan nousivat 23 prosentin verran verrattuna edeltäneiden viiden vuoden keskiarvoon, vaikka kokonaisuudessaan uuden asunnon kauppa kääntyi laskuun edellisvuoteen verrattuna. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton asuntomarkkinatiedotteen mukaan vuoden 2018 aikana valmistuu yhteensä noin 28 050 uutta asuntoa. Määrä on peräti 40 prosenttia edellisvuotta korkeampi. Lisäksi tämän hetken tietojen mukaan uusien asuntojen rakentaminen jatkuu vauhdikkaana, sillä ennusteen mukaan vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan noin 29 000 uutta osakeasuntoa (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 8/2018).

Vaikka rakentaminen käy kuumana ja asuntoja valmistuu kasvavalla tahdilla, ovat uusien asuntojen kauppamäärät kokonaisuudessaan laskussa. Ylen artikkelissa asuntomarkkinoiden tilannetta luonnehdittiin erikoiseksi ja selittämättömäksi. Talouden ollessa noususuhdanteessa, työllisyyden parantuessa ja korkojen ollessa erittäin alhaalla on selittämätöntä, että asuntomarkkinat ovat hiljentyneet (Yle 2018). Myös Turun Sanomien artikkelin mukaan Suomen talouden ollessa vahvassa nousukiidossa on kummallista, että asuntokauppa on hidastunut (Turun Sanomat 2018). Asuntomarkkinat ja yleinen taloustilanne ovat siis

suoraan sidoksissa toisiinsa ja täten jatkuvan yhteiskunnallisen keskustelun kohteena. Asunnon ostajan tulee suorittaa varainsiirtoverolain (931/1996) 1 §:n mukaan valtiolle varainsiirtovero tehdystä asuntokaupasta. Lain 20 §:n mukaan veron suuruus asunto-osa-
keyhtiön osakkeen kaupassa on kaksi prosenttia. Lain 25 §:n mukaan ensiasunnon osta-
jalla ja luovutuksensaajalla, joka on vähintään 18 mutta alle 40-vuotias on verovapaus
varainsiirtoveron maksamisesta. Suomen valtio keräsikin vuonna 2017 varainsiirtovero-
maksuja peräti 776 miljoonan euron verran (Veronmaksajain Keskusliitto 2018). Asun-
tokaupan vaikutukset ovat näin ollen yhteiskunnallisesti merkittävät.

Alla olevasta kaaviosta on havaittavissa uusien ja käytettyjen asuntojen kauppamäärät vuosien 2016-2018 välisenä aikana. Uusien asuntojen kaupan voi havaita olleen tasai-
sempaa tänä ajanjaksona verrattuna vanhojen asuntojen kauppaan, jossa vaihtelut ovat
olleet suuria. Vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat vaihdelleet kuukaudesta toiseen
useiden satojen, jopa tuhansien asuntokauppojen verran. Huonoimmillaan kauppamäärät
olivat vuoden 2017 lopussa ja 2018 alussa, mutta näistä lukemista on nyt loppuvuotta
kohti palattu lähemmäs 5000 myydyin asunnon keskiarvoa kuukauden aikana. Uuden
asunnon kauppa puolestaan oli huonoimmillaan helmikuun 2016 aikana, jolloin myytiin
423 uutta asuntoa, ja parhaimmillaan kesäkuussa 2017, jolloin rikottiin tuhannen myydyin
uuden asunnon raja. Vuoden 2018 aikana uusien asuntojen myynnin kehitys on jatkunut
vuoteen 2016 ja vuoden 2017 alkupuoliskoon verrattuna keskimääräistä parempana (Ku-
vio 1).



Kuvio 1. Käytettyjen ja uusien asuntojen kauppamäärät (kpl) 2016-2018. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton asuntomarkkinatiedote 7/2018.

Opinnäytetyöni käsittelee valmiin uuden asunnon kauppaa ja markkinointia. Tutkimustehtävänä on selvittää Suomen lain näkökulmasta, mitä uuden asunnon markkinoinnissa tulee huomioida. Opinnäytetyössä selvitetään myös, mitä asioita asuntokaupassa tulee huomioida. Lisäksi työssä keskitytään tarkastelemaan asuntokaupan vaihteita ja virhevas- tuuta.

Työni aihe rajataan koskemaan ainoastaan valmiin uuden asunnon kauppaa. Tällöin ku- luttajilla ei ole ollut mahdollisuutta ostaa asuntoa, ellei rakennusvalvontaviranomainen ole kelpuuttanut sitä asuinkäyttöön. Näin ollen asunnon myyntiprosessia ja markkinointia ei ole aloitettu tätä aikaisemmin. Tämä tarkoittaa, ettei asunto ole myöskään RS-kohte (Keskitalo 2009, 114). Näin ollen rakennusvaiheen aikainen kauppa, uudisrakentamiseen verrattava korjausrakentaminen sekä lisärakentaminen jäävät työ ulkopuolelle. Rakenta- misvaihe on määritelty asuntokauppalain (843/1994) 1:5 §:n mukaan uusien asuinhuo- neistojen valmistumista edeltäväksi ajaksi. Rakentamisvaihe voidaan katsoa alkaneeksi, kun uusia asuntoja ruvetaan markkinoimaan kuluttajille (Keskitalo 2009, 30). Asunto- kauppalain (843/1994) 2:1 §:n mukaan rakentamisvaihe loppuu rakennusvalvontaviran- omaisen päätökseen rakennuksen valmiudesta asuinkäyttöön. Yhtiön kaikkien rakennuk- sien on oltava täysin valmiita asuinkäyttöä varten, jotta rakennusvalvontaviranomainen voi kelpuuttaa niiden käyttöönottamisen. Osakkeenomistajien täytyy tämän lisäksi nimit- tää yhtiölleen hallitus ennen kuin rakennusvaiheen voidaan sanoa päättyneen (Keskitalo 2009, 30).

Uudisrakentamiseen verrattavalla korjausrakentamisella tarkoitetaan Keskitalon mukaan toimintaa, jossa rakennuttaja suorittaa koko yhtiön kattavan remontin. Esimerkkejä kor- jausrakentamisesta ovat yhtiön rakennuksen täydellinen remontoiminen tai jonkin raken- nuksen uudistaminen rakentamalla siihen asuinhuoneistoja. Täydellisellä remontoimi- sella tarkoitetaan muun muassa vesijohtojen uudistamista, kattavaa pintaremonttia sekä näiden ohella usein julkisivuremonttia. Lisäksi korjausrakentamisen kohteena olevan ra- kennuksen pitää olla täysin tyhjä, jotta voidaan puhua uudisrakentamiseen verrattavasta korjausrakentamisesta. Korjausrakentamisesta ei kuitenkaan ole kyse, jos rakennuttajan tarkoituksena on remontoida ainoastaan muutama asuinhuoneisto, tai kun osakkaat re- montoivat huoneistonsa itseään varten (Keskitalo 2009, 46–48). Lisärakentaminen puo- lestaan on kyseessä silloin, kun valmiina olevalle asunto-osakeyhtiölle rakennetaan uusia

asuntoja. Se ilmenee käytännössä esimerkiksi yhtiön varastotilojen muuttamisena asuinhuoneistoiksi tai kokonaan uuden rakennuksen rakentamisena asunto-osakeyhtiön alueelle (Nevala 2016, 90). Näiden rajauksien ohella työssä keskitytään ainoastaan rakennuttajan kauppaan, eli kun rakennuttaja itse myy valmiin uuden asunnon. Näin ollen kiinteistönvälittäjäkauppa rajataan työn aiheen ulkopuolelle. Lisäksi asunnolla tarkoitetaan asunto-osaketta ja huoneistoa.

Opinnäytetyöni tutkimusmenetelmä on lainoppi eli oikeusdogmatiikka, joka rakentuu voimassa olevista oikeuslähteistä. Näitä oikeuslähteitä käytetään tietyssä vakiintuneessa järjestyksessä. Lainoppiin liittyvän keskeisen tutkimusongelman tavoite on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö kulloinkin käsiteltävässä aiheessa. Lainopin toinen tehtävä on voimassa olevan oikeuden jäsentäminen yhdeksi kokonaisuudeksi eli systematisointi (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20). Lainopilliset oikeuslähteet sisältävät tietoa oikeuden sisällöstä. Nämä lähteet jaetaankin velvoittavuuden mukaan kolmeen ryhmään. Vahvasti velvoittavia ja niin sanottuja pakollisia lähteitä ovat laki ja maantapa. Lailla tarkoitetaan kotimaisia säädöksiä, kansainvälisiä sopimuksia sekä EU/EY-oikeuden säädöksiä. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainvalmisteluaineisto ja oikeuskäytäntö. Sallituiksi oikeuslähteiksi luetaan puolestaan muun muassa oikeuskirjallisuus ja reaaliset argumentit (Husa ym. 2008, 32–33).

2 Uusi asunto ja markkinointi

Asuntokauppalain (843/1994) 4:1 §:n mukaan valmiin uuden asunnon kaupasta on kyse, kun kuluttaja ostaa asunnon rakennusvalvontaviranomaisen tekemän käyttöönottohyväksynnän jälkeen. Tällöin myyjänä toimii perustajaosakas. Lisäksi asunto ei ole aikaisemmin saanut olla asuinkäytössä. Myös elinkeinonharjoittaja voi toimia myyjänä valmiin uuden asunnon kaupassa. Elinkeinoharjoittaja on ammattimaisessa tarkoituksessa asuntokauppaa harjoittava taho. Näin ollen esimerkiksi rakennuttajat katsotaan määritelmän mukaisiksi elinkeinonharjoittajiksi. Perustajaosakkaalla puolestaan tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka rakentamisvaiheessa toimii osakkeen omistajana. Kyseisen tahon ei tämän perusteella tarvitse olla asunto-osakeyhtiön varsinainen perus-

taja täyttääkseen perustajaosakkaan kriteereitä. Osakkeen omistaminen jossain kohti rakennusvaihetta katsotaan riittäväksi. (Nevala 2016, 7–8). Perustajaosakkaalla on myös keskeinen vastuu uusiin asuntoihin liittyen. Hänen vastuullaan on esimerkiksi rakentamisvaiheen aikana tarpeellisten turva-asiakirjojen ja vakuuksien hankkiminen. Vastuu myydystä asunnosta voi nimittäin säilyä muutaman vuoden ajan asuntokaupan jälkeen (Keskitalo 2009, 24). Siksi perustajaosakkaan määritelmän ja aseman on oltava selkeät ja helposti ymmärrettävissä.

Uuden asunnon kauppaa koskevia säännöksiä käytetään asuntokauppalain (843/1994) 4:1.2 §:n mukaan myös silloin, kun huoneiston ohella hankitaan muihin tiloihin hallinto-oikeuden tuottava osake. Tällainen erillinen osake tarvitaan yleensä esimerkiksi autopaikkaan. Lain 1:1 §:n mukaan asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakkeiden sekä yhtiön tilojen myynnissä. Kiinteistön kauppa ei siis kuulu asuntokauppalain alaisuuteen. Samoin vuokraoikeuden kauppa, jossa hankitaan käyttöoikeus maapohjaan sekä aikaosuuasunnon ja asumisoikeusasunnon kauppa jäävät asuntokauppalain soveltamisalan ulkopuolelle (Nevala 2016, 5–6). Asunto-osakkeella tarkoitetaan lain 1:3 §:n mukaan ”asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.” Asunto-osakeyhtiöllä puolestaan tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1:2 §:n mukaan yhtiötä, joka vastaa yleensä useamman rakennuksen asioiden hoitamisesta. Lisäksi niiden asuinpinta-alasta vähintään viisikymmentä prosenttia kuuluu osakkaille. Asunto-osakeyhtiölaki nykyisessä muodossaan hyväksyy myös osakeyhtiöt, joissa on vain yksi huoneisto (Nevala, Palo, Siren & Haulos 2013, 266).

2.1 Mitä on markkinointi?

Hallituksen kuluttajasuojalain muuntamista koskevan esityksen (HE 32/2008 vp, 19) mukaan markkinointi on kaupallista viestintää. Sillä voi olla positiivinen vaikutus myyjän toimintaan ja sen tavoitteena on saada kuluttajat ostamaan hyödykkeitä. Kansainvälisen kauppakamarin markkinointisääntöjen mukaan markkinointi on viestintää, jonka keskeisin tavoite on edistää myyntiä. Viestinnän lisäksi se on mainontaa ja kaikkea siihen liittyvää toimintaa, kuten sponsoritoimintaa (ICC 2011, 8). Myös kuluttajille suunnattu myynninedistäminen ja erilaisista kulutushyödykkeistä esitetyt seikat ovat markkinointia.

Näin ollen se tarkoittaa lopulta tiedon esittämistä kuluttajille (Koivumäki & Häkkänen 2018, 15).

Markkinoinnin voidaan myös sanoa olevan toimintaa, jonka keskeinen tavoite on taloudellinen kannattavuus. Se jaetaan sen vastaanottavien kohderyhmien perusteella kuluttajamarkkinointiin ja yritysmarkkinointiin. Sama jako koskee myös markkinointia, joka jaetaan neljään kilpailukeinoon eli kilpailuparametriin. Niistä kaksi ensimmäistä ovat hinta ja jakelu. Näiden lisäksi itse kulutushyödyke ja markkinointiviestintä ovat markkinoinnin keskeisimpiä kilpailukeinoja. Markkinointiviestintä on viestintää, joka pyrkii tavoittamaan kuluttajat myynnin parantamiseksi. Samalla se on kaupallista vaikuttamista, joka suunnataan rajatulle kohderyhmälle eli segmentille ja jonka osa-alueet ovat mainonta, myynninedistäminen, myynti ja suhteiden rakentaminen kuluttajien kanssa. Myynninedistämisen tarkoituksena on edistää mainontaa. Tämän lisäksi se on myös aina jollain tasolla perinteistä myyntiä. Mainonnalla tarkoitetaan positiivisen mielikuvan luomista markkinoinnin kohteena olevista kulutushyödykkeistä sen tavoittamien ihmisten keskuuteen tiedotusvälineiden kautta (Viitanen 2017, 1–5).

Markkinointi sisältää myynninedistämisen ohella paljon osa-alueita. Myynti itsessään on esimerkki tästä. Sama koskee myös tuotteiden tarjontaa. Tuotepakkauksen houkuttelevan ulkoasun voidaan puolestaan katsoa olevan tarjontaa, joka onnistuessaan johtaa myynninedistämiseen. Samoin hintojen tai muiden seikkojen ilmoittaminen voidaan lukea markkinoinniksi (Paloranta 2008, 22). Lisäksi muun muassa kulutushyödykkeen pakkauksessa mainitut asiat ja sen mukana tulevien käyttöohjeiden sisältö ovat markkinointia. Markkinoinnin voi siis periaatteessa sanoa olevan kaikkea tuotteeseen liittyvää ja siitä annettavaa tietoa, joka tapahtuu myynninedistämistarkoituksessa (Peltonen & Määttä 2015, 78).

Edellä mainittujen määritelmien lisäksi mainontaan kuuluvat kaikki ammattimaisessa tarkoituksessa annetut tiedot (Peltonen & Määttä 2015, 80–81). Sen muotoja voivat olla televisiomainonta, verkkomainonta, lehtimainonta, radiomainonta, myymälässä suoritettava mainonta, suoramarkkinointi ja niin sanottu kohdistamaton massamarkkinointi. Massamarkkinoinnin tavoitteena on tavoittaa niin paljon kuluttajia kuin mahdollista käytännössä tiedotusvälineiden välityksellä. Suoramarkkinointi voi puolestaan välittyä segmentoinnin perusteella jollekin tietyille rajatulle kohderyhmälle. Tällaista voi olla postin

tai puhelimen välityksellä tapahtuva niin sanottu perinteinen suoramarkkinointi. Moderni suoramarkkinointi tapahtuu sen sijaan sähköisesti teknologian avulla esimerkiksi sähköpostin välityksellä. Modernin suoramarkkinoinnin etuna on sen vaivattomuus tavoittaa tuhansia ihmisiä helposti (Viitanen 2017, 4–7).

2.2 Hyvän tavan merkitys markkinoinnissa

Kuluttajansuojalakea (38/1978) sovelletaan sen 1:1 §:n mukaan tilanteisiin, jolloin elinkeinonharjoittaja myy tuotteita kuluttajille. Lain 1:5 §:n mukaan elinkeinonharjoittaja on ammattimaisessa tarkoituksessa hyödykkeitä ostettavaksi välittävä taho. Kuluttajalla puolestaan tarkoitetaan lain 1:4 §:n mukaan tahoa, joka ostaa hyödykkeitä henkilökohtaiseen käyttöön. Tällöin kyseessä ei kuitenkaan ole ammatinharjoittaminen. Kulutushyödyke puolestaan määritellään lain 1:3 §:n mukaan kuluttajan ostamaksi tuotteeksi. Sen lisäksi myös palvelut ovat kulutushyödykkeitä. Kulutushyödykkeestä käytetään usein nimitystä tuote, joka käsitteenä sisältää myös niin sanotun digitaalisen sisällön (Peltonen & Määttä 2015, 48–49). Joskus kulutushyödyke voidaan kuitenkin lukea kuluttajan hankkimaksi, vaikka itse sopimus olisi tehty elinkeinonharjoittajan nimiin (Paloranta 2008, 24).

Kuluttajansuojalain (38/1978) 2:1 §:n mukaan ”markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista eikä siinä saa käyttää kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä. Sopimatonta menettelyä ei saa käyttää myöskään asiakassuhteessa. ” Tällainen menettely on lain 2:3 §:n mukaan kyseessä, kun elinkeinon harjoittamisessa käytetään asiallisen toimintatavan kanssa ristiriidassa olevia toimia ja se vaikuttaa kuluttajan ratkaisuun negatiivisesti. Sopimattomuutta tarkastellaan sen ihmisjoukon kannalta, jolle se on kohdistettu. Asiakassuhteessa kiinnitetään huomiota myös suorituksen jälkeiseen aikaan. Tämä ilmenee muun muassa asiakaspalautteiden lukemisena ja niihin vastaamisena. Samoin kaikkien esitettyjen tietojen tulee olla paikkansapitäviä ja oltava tarjotun palvelun mukaisia (Koiyumäki & Häkkänen 2018, 44). Toiminta ei ole hyvän tavan mukaista, jos se on ollut huolimattomuutta ja kaupallisella menettelyllä on pyritty vaikuttamaan kuluttajien käyttäytymiseen (Peltonen & Määttä 2015, 102). Poliittinen ja yhteiskunnallinen markkinointi jäävät hyvän tavan vastaisuutta ja sopimatonta menettelyä käsittelevän yleislausekkeen soveltamisalan ulkopuolelle. Soveltamisalan piirissä olevilla alueilla soveltamisen kynnys

ei ole kovin korkea. Jo pelkkä vaara markkinoinnin aiheuttamasta vahingosta on pätevä peruste sen soveltamiselle (Paloranta 2008, 25–26).

Hyvän tavan vastaisuutta käsiteltiin Mainonnan eettisen neuvoston lausunnossa (MEN 1/2014), jossa kuluttajan mukaan hänen rakenteilla olevaa taloan oli käytetty luvatta markkinoinnissa. Asia koski yhteensä kolmea kuvaa, joilla mainostaja pyrki tuomaan esille Palikka Oy -nimisen yrityksen tuotteita. Mainoksessa korostettiin myös rakennusmateriaalien hyviä ominaisuuksia kehumalla muun muassa äänieristystä ja yrityksen rakentamien talojen kestävyyttä. Mainostajan esittämän vastineen mukaan väite hyvän tavan vastaisuudesta on perusteeton, sillä kyseisen kuluttajan kanssa ei edes muodostunut asiakassuhdetta. Urakoitsija puolestaan vastasi kuvaamisesta ja voi täten käyttää niitä haluamallaan tavalla. Taloa ei kuvien perusteella myöskään selvästi pystytä tunnistamaan. Kuvien tarkoituksena oli kertoa Palikka-rakentamisen hyvistä puolista, eikä mainostaa itseä taloa. Lisäksi julkaiseminen tapahtui ainoastaan heidän omilla verkkosivuilla.

Mainonnan eettisen neuvoston lausunnon (MEN 1/2014) mukaan henkilökohtaista omaisuutta ei saa esittää vailla omistajan suostumusta, jos kyseinen omaisuus erottautuu selkeästi. Neuvoston mukaan kyseinen omakotitalo on selvästi suhteellisen pelkistetty eikä piha ollut kuvaushetkellä valmis, mikä vähentää entisestään sen tunnistettavuutta. Näiden perusteiden nojalla Mainonnan eettinen neuvosto kertoo ratkaisussaan, etteivät mainostajan toiminta ollut hyvän tavan vastaista, sillä omakotitalo ei kuvien perusteella ole tunnistettavissa.

Hallituksen kuluttajansuojalain muuntamista koskevan esityksen (HE 32/2008 vp, 19) mukaan asiakassuhde käsittää tehdyn sopimuksen lisäksi myös sopimuksen jälkeisen toiminnan. Ostajan on esimerkiksi oltava tietoinen oikeuksistaan. Kuluttajansuojalain (38/1978) 2:2 §:n mukaan ”markkinointia pidetään hyvä tavan vastaisena, jos se on selvästi ristiriidassa yleisesti hyväksytyjen yhteiskunnallisten arvojen kanssa” tai jos ”se loukkaa ihmisarvoa taikka uskonnollista tai poliittista vakaumusta.” Ihmisarvon vastaisena voidaan pitää muun muassa markkinoinnin sisältämiä bruttaaleja ja haitallisia ilmaisuja. Myöskään ihmisen esittäminen seksiobjektina ei ole markkinoinnin sääntöjen mukaista (HE 32/2008 vp, 20).

Markkinointi ei saa myöskään kuluttajansuojalain (38/1978) 2:2 § 2 kohdan mukaan syrjiä ketään esimerkiksi sukupuolen, seksuaalisuuden, kansallisuuden tai minkään vastaavan perusominaisuuden perusteella. Myös toiminta, joka laiminlyö yhteiskunnallisen turvallisuuden tai on vaaraksi ympäristölle vailla hyväksyttävää syytä, on lain 2:2.1 § 3 kohdan mukaan hyvän tavan vastaista. Laissa on myös lisäksi erityissäännös lapsille suunnatusta markkinoinnista, joka on Suomen kansallinen päätös (Koivumäki & Häkkänen 2018, 39). Siispä kuluttajansuojalain (38/1978) 2:2.2 §:n mukaan lapsille kohdistetussa markkinoinnissa huomioidaan muun muassa niiden lasten kehittyneisyys ja ikä, joihin markkinointi on kohdistunut. Se ei saa myöskään häiritä yksilön turvallista kehitystä eikä vanhempien kykyä kontrolloida lapsiaan.

Syrjintää käsiteltiin myös Mainonnan eettisen neuvoston lausunnossa (MEN 2/2007). Mainos sisältää kuvan iloisesta naisesta, joka kertoo haluavansa 80–130 neliön huoneiston kaikilla mukavuuksilla palveluiden läheisyydessä. Mukavuuksina mainittiin muun muassa merinäköala ja parveke, joka mahdollistaa auringon ottamisen alasti kenenkään häiritsemättä. Vaatimusten ja mukavuuksien alle on myös kuitenkin listattu joukko asioita, joita nyt ärsyyntyneenä esitetty nainen ei halua tehdä tai nähdä asuntonsa läheisyydessä. Esimerkkejä näistä ovat helluntailaiset, sairaalanäkymä, ahdas keittiö ja salarakkaat. Erityisesti helluntailaisten mainitsemiseminen oli seikka, joka johti lausuntopyyntöön mainoksesta.

Mainonnan eettisen neuvoston lausunnon (MEN 2/2007) mukaan mainostaja kertoo vastineessaan mainoksen olevan tarkoituksellisesti hauska ja liioiteltu. Lisäksi esille tuoduilla kriteereillä pyrittiin näyttämään kuluttajien nykyisin vallitsevia jopa kohtuuttomia odotuksia ja vaatimuksia. Sen ei ollut tarkoitus syrjiä ketään eikä se näin ollen ole hyvän tavan vastainen. Lisäksi maininta helluntailaisista ei enää ole mainoksessa. Mainonnan eettisen neuvoston mukaan mainonnassa ei sallita viittauksia, jotka viittaavat syrjintään esimerkiksi uskonnon, rodun tai jonkin muun seikan perusteella. Näin ollen mainonnassa ei suvaita halventavaa toimintaa. Ratkaisussaan Mainonnan eettinen neuvosto kertoo mainoksen kuitenkin olleen humoristinen ja liioiteltu. Se voi aiheuttaa mielipahaa yksittäisissä helluntailaisissa, mutta kokonaisuutta katsottaessa mainos ei ole syrjivä eikä alen-tava.

2.3 Sopimaton menettely markkinoinnissa

Kuluttajansuojalain (38/1978) 2:1 §:n mukaan markkinoinnissa ei sallita sopimatonta menettelyä. Sama koskee asiakassuhdetta. Lain 2:3 §:n mukaan markkinointi on sopimatonta, kun elinkeinon harjoittamisessa käytetään asiallisen toimintatavan kanssa ristiriidassa olevia toimia tai se vaikuttaa kuluttajan ratkaisuun negatiivisesti.

2.3.1 Markkinoinnin tunnistettavuus ja vertaileva mainonta

Kuluttajansuojalaissa (38/1978) on säännös markkinoinnin tunnistettavuudesta. Sen 2:4 §:n mukaan ”markkinoinnista on käytävä selkeästi ilmi sen kaupallinen tarkoitus sekä se, kenen lukuun markkinoidaan.” Näin ollen televisiomainosten ja sen sarjojen välisen eroavaisuuden on oltava helposti havaittavissa. Samoin elinkeinoharjoittajan tietojen tulee olla nähtävillä (Koivumäki & Häkkänen 2018, 51). Kuluttajansuojalain (38/1978) 2:5 §:n mukaan ”vertaileva mainonta tai muu markkinointi ei saa aiheuttaa sekaannuksen vaaraa.” Tämä koskee ammatinharjoittajien välisiä tunnuksia ja tuotteita. Kuluttajan johdatteleminen taloudelliseen ratkaisuun ei myöskään ole sallittua. Lisäksi vertailun tulee neutraalista näkökulmasta katsottuna keskittyä mielellään muutaman samanlaiseen käyttötarkoitukseen tulevan tuotteen keskeisten ominaisuuksien vertaamiseen (Koivumäki & Häkkänen 2018, 61). Kilpailijan jäljittely ei sinällään ole kiellettyä, ellei se vaikuta kuluttajan taloudelliseen käyttäytymiseen. Vertailun ohella kielto sekaantumisen vaarasta käsittää luonnollisesti myös loput markkinoinnin muodot (Paloranta 2008, 38). Vertailevan mainonnan tarkoituksena ei myöskään ole väheksyä kilpailevan elinkeinoharjoittajan tunnuksia ja vastaavia tavaramerkkejä. Sen tulee olla puolueetonta, jonka johdosta tuotteille tehtävät vertailutestit ovat yleensä ulkopuolisen tahon tekemiä. Kaikkien vertailussa esitettyjen ominaisuuksien ja väittämien on oltava helposti toteennäytettäviä (Majaniemi 2007, 35–36).

2.3.2 Kielto harhaanjohtavista tiedoista

Harhaanjohtavien ja valheellisten tietojen esittäminen markkinoinnissa on kuluttajansuojalain (38/1978) 2:6 §:n mukaan lain vastaista. Sama koskee myös asiakassuhdetta. Toiminta on moitittavaa, jos se johdattelee kuluttajan taloudelliseen ratkaisuun. Tietojen on siis oltava totuudenmukaisia. Tällä tarkoitetaan, että ne ovat todistettavissa. Markkinoijan täytyy aina todistaa väittämänsä oikeiksi ja totuudenmukaisiksi. Näin ollen erityisen tarkkana tulee olla muun muassa adjektiivin superlatiivi muotojen kanssa, sillä niitä ei usein voida todistaa paikkaansa pitäviksi. Niin sanotut markkinoijan esittämät mahdolliset virheelliset tosiasiaväitteet on kuitenkin hyvä erottaa kaupallisesta kehumisesta. Kaupallinen kehuminen ei siis ole kiellettyä, mutta sen erottaminen totuudenvastaista tiedoista voi olla vaikeaa (Paloranta 2008, 39–40). Samoin makuasioita saa mainostaa haluamallaan tavalla, sillä niistä ei voi kiistellä. Näin ollen esimerkiksi pizzeria voi vapaasti mainostaa tekevänsä kaupungin parhaat pizzat (Viitanen 2017, 275).

Harhaanjohtavaa markkinointia puolestaan on markkinointi, joka keskittyy keskeisten tietojen sijaan epäolennaisiin tietoihin tai esimerkiksi liian ison pakkauksen käyttäminen, vaikka hyödyke olisi todellisuudessa pakkausta huomattavasti pienempi (Paloranta 2008, 40). Lain 2:6 §:n mukaan harhaanjohtava ja totuudenvastainen markkinointi voi näkyä myös myyntimenettelyssä. Siksi niin sanottuun myyntimenettelyn luonteeseen on tärkeää kiinnittää huomiota. Sillä tarkoitetaan vakiintuneita kaupallisia ilmaisuja, kuten loppuunmyyntiä ja tehtaanmyymälää (Peltonen & Määttä 2015, 123). Lisäksi lain 2:6 §:n mukaan virheelliset seikat liittyvät usein esimerkiksi:

- hyödykkeen alkuperään ja valmistukseen
- hyödykkeen käyttöön
- hyödykkeen saatavuuteen
- hyödykkeen hintaan ja maksuehtoihin
- hyödykkeen toimitusaikaan ja toimitusehtoihin
- korjauksen ja varaosien saatavuuteen
- elinkeinonharjoittajan tai edustajan yhteystietoihin
- elinkeinonharjoittajan velvollisuuksiin ja oikeuksiin
- kuluttajan oikeuksiin, mahdollisiin riskeihin ja velvollisuuksiin

- sopimuksen jälkeiseen asiakaspalveluun ja mahdollisten asiakasvalitusten käsittelyyn.

2.3.3 Aggressiivinen menettely

Kuluttajansuojalain (38/1978) 2:9 §:n mukaan aggressiivinen markkinointi on kiellettyä. Toiminta on aggressiivista, jos se häiritsee kuluttajaa ja johdattelee taloudelliseen ratkaisuun. Esimerkiksi puhelinmyynnin harjoittaminen yöllä voidaan tulkita kuluttajansuojalain mukaiseksi häirinnäksi (Koivumäki & Häkkänen 2018, 84). Aggressiivista markkinointia ilmeneekin pääsääntöisesti juuri perinteisessä suoramarkkinoinnissa. Tästä esimerkkinä on postiluukusta tiputettavat mainokset ei-mainoksia lapusta huolimatta (Viitanen 2017, 450–451). Aggressiivinen menettely voi myös olla sähköisesti tapahtuvaa modernia suoramarkkinointia. Sitä voi olla muun muassa toistuvat ja useat häiritsemistarkoituksessa lähetetyt tekstiviestit (Viitanen 2017, 453–454).

Painostamista voi puolestaan olla vanhuksen iän hyväksikäyttö. Tämän seurauksena hän saattaa hankkia itselleen tarpeettoman hyödykkeen (Koivumäki & Häkkänen 2018, 85). Painostamiseen liittyy monesti myös suora pakottaminen vasten henkilön omaa vapaata tahtoa. Pakottaminen ilmenee monissa tapauksissa uhkailuna. Jopa fyysinen väkivalta on mahdollista. Usein myös auktoriteettiasemassa oleva henkilö käyttää hyväksi asemaansa painostamalla tai pakottamalla kuluttajan hänelle epäedulliseen ratkaisuun (Paloranta 2008, 55). Lain 2:9.3 §:n mukaan mahdolliseen aggressiiviseen toimintaan vaikuttaa etenkin toiminnan pituus, tapahtumapaikka, kuluttajan lainmukaisten oikeuksien estäminen sekä uhkaaminen lainvastaisen menettelyn aloittamisella.

2.4 Asunnon markkinoinnin erityispiirteet

Kuluttajansuojalain (38/1978) 2:7 §:n mukaan elinkeinonharjoittajalla on tiedonantovelvollisuus kuluttajalle. Kuluttajan kannalta keskeisten päätöksentekoon vaikuttavien tietojen antamatta jättäminen on kiellettyä. Näiden annettujen seikkojen riittävyyteen vaikuttavat ilmoittamisen ajankohta ja selkeys. Kun tuote on hinnoiteltu, tulee markkinoinnissa

lain 2:8 § 1 kohdan mukaan mainita sen merkittävimmät ominaisuudet. Ilmoitettavien seikkojen määrä on sidoksissa tuotteen tavallisuuteen. Jos tuote on hyvin tunnettu, ei sitä tarvitse mainostaa niin laajasti, kuin vähemmän tunnettua tuotetta (Koivumäki & Häkkänen 2018, 80).

Markkinoinnin yleisten sääntöjen ohella markkinoinnissa voi olla lisäksi erityispiirteitä riippuen markkinoitavista hyödykkeistä ja palveluista. Tämä koskee myös asuntojen markkinointia. Asunnon markkinoinnin erityispiirteistä on säädetty Valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001, myöhemmin asuntomarkkinointiasetus). Sen 1 §:n mukaan asetuksessa on kerrottu asiat, jotka myyjän täytyy ilmoittaa, kun hän markkinoi asuntoa asuinkäyttöön. Asetuksen 2 §:n mukaan elinkeinonharjoittaja voi ilmoittaa huoneistosta esimerkiksi sanomalehdessä tai toimiston ikkunassa olevilla mainoksilla. Tällöin myytävästä asunnosta tulee kertoa asunnon tyyppi, sijainti, sen pinta-ala ja huoneluku, myyntihinta ja velaton hinta, arvioitu valmistumisaika sekä myyjän yhteystiedot. Kiinteistönvälittäjän käsikirjassa kerrotaan myös energiatodistuksen olevan ilmoitukseen sisällytettävä tieto (Nevala ym. 2013, 193–194).

Jos asunto ei ole valmistunut myyntiprosessin alkuun mennessä, se poikkeaa alueen normaalista asumistasosta tai sen ollessa puutteellinen, on näistä asioista asuntomarkkinointiasetuksen (130/2001) 4 §:n mukaan kerrottava ilmoituksessa. Ilmoitusvelvollisuus koskee elinkeinonharjoittajaa myös siinä tapauksessa, jos asunnossa on myyntihetkellä vuokralainen tai se sijaitsee vuokratontilla. Asunnosta kiinnostunut henkilö tutustuu kohteeseen ja sen keskeisiin asiakirjoihin paikan päällä tai vaihtoehtoisesti elinkeinonharjoittajan tiloissa. Tätä tilaisuutta kutsutaan esittelyksi (Nevala ym 2013, 195). Esitteeksi kutsutaan asetuksen 5 §:n mukaan asiakirjaa, jossa markkinoitavasta kohteesta kerrotaan tarpeelliset seikat asiakirjana. Asetuksen 6 §:n mukaan esitteessä kerrotaan asunnon tyyppi, arvioitu valmistumisaika, alueen kaavoitustilanne, läheiset palvelut, asunnon hinta sekä myyjän yhteystiedot.

Myytäessä uusia asuntoja eli asunto-osakkeita, tulee esitteessä mainita lisäksi asuntomarkkinointiasetuksen (130/2001) 8 §:ssä säädetty tiedot. Näitä tietoja ovat mahdollisen vuokranantajan tiedot, vuokran suuruus ja vuokra-aika. Vuokranantajalla tarkoitetaan maanvuokralain (258/1966) 2 §:n mukaan tahoja, joka vuokraa maa-aluetta asuinkäyttöön.

Kiinteistönvälittäjän käsikirjan mukaan maanvuokraus tehdään maanvuokrasopimuksessa sovittua rahallista korvausta vastaan. Asuintarkoitukseen vuokratun maa-alueen vuokra-ajan tulee olla vähintään 30 vuotta. Maksimissaan maanvuokrasopimukset tehdään 100 vuoden mittaisiksi. Tällöin puhutaan myös usein tontinvuokrasta. Sopimus on aina tehtävä kirjallisesti ja se on rekisteröitävä. Vuokran maksaminen tapahtuu vuosittain sovittuna ajankohtana (Nevala ym 2013, 403–406). Edellä mainitun tiedon lisäksi vuokranantajana toimii usein kaupunki tai kunta, kuten Joensuun kaupunki. Vuokransuuruus voi olla kiinteä koko vuokrasopimuksen ajan tai se voidaan sitoa elinkustannusindeksiin. Tällöin sen suuruus saattaa vaihdella vuosittain sen hetkisestä elintasosta riippuen.

Asunto-osakeyhtiöllä on usein oikeus kerätä osakkailta erilaisia maksuja. Yksi yleisimmistä osakkaiden maksuvelvollisuuksista on vastikkeiden maksaminen. Vastikkeella tarkoitetaan yhtiöjärjestyksen mukaisia maksuja, joilla katetaan yhtiön menoja. Vastikkeet ovat osakkeenomistajaa seuraavia maksuja. Useimmissa tapauksissa vastike määräytyy asunnon pinta-alan tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrään mukaan. Myös asunnon käyttötarkoitus vaikuttaa vastikkeen suuruuteen. Esimerkiksi autopaikkojen vastikkeet ovat pääasiallisesti asuinhuoneistojen vastikkeita huomattavasti pienempiä (Kasso 2014, 34–35). Edellä mainittujen lisäksi vastikeperustana voidaan käyttää myös huoneistossa asuvien henkilöiden määrää (Nevala ym. 2013, 276).

Osakkaan yleisin maksuvelvollisuus on yhtiövastikkeen maksaminen. Sen lisäksi osakkailta voidaan kerätä hoito- ja rahoitusvastikkeita, jotka usein sisältyvät yhtiövastikkeeseen. Hoitovastiketta käytetään yhtiön päivittäisiin kuluihin, kuten yhtiön huollosta ja isännöinnistä aiheutuviin kustannuksiin. Rahoitusvastikkeella puolestaan maksetaan huoneistoon kohdistuvaa velkaosuutta. Jos huoneistoon ei kuitenkaan kohdistu velkaosuutta, niin tällöin osakkaaseen ei myöskään kohdistu rahoitusvastikkeen maksuvelvollisuutta (Kasso 2014, 34–35). Yhtiövastiketta ei saa periä enempää kuin on tarpeen ja sitä saa käyttää vain yhtiön huollon ja ylläpidon kannalta tarpeellisiin kuluihin. Maksuja voidaan toki periä myös ennakkoon tulevien tarpeiden varalle (Nevala ym. 2013, 275–276). Muita yleisimpiä asuinkustannuksia vastikkeiden lisäksi voivat olla yhtiön keräämät vesi- ja autopaikkamaksut (Kasso 2014,34). Lisäksi yhtiöllä voi olla käytössään oma sisäinen laajakaistayhteys ja kaapeli- TV. Tällöin osakkailta peritään maksut myös näiden käytöstä. Näiden ohella muita usein yhtiöstä riippumattomia asuinkustannuksia osakkeenomistajille tulee myös itse solmitun sähkö sopimuksen muodossa.

Kuluttajariitalautakunta otti ratkaisussa (26.11.2013 dnro 211/81/2011) kantaa yhtiövastikkeeseen ja kiinteistön hoidosta aiheutuvien kustannuksien suuruuteen. Ostaja osti pinta-alaltaan 59,5 neliömetrin suuruisen asunnon vuonna 2009. Hoitovastikkeen suuruudeksi sovittiin saman vuonna 3,90 euroa neliömetriä kohden kuukaudessa. Tällöin kyseisen asuinhuoneiston hoitovastike olisi ollut 232,05 euron suuruinen, ennen kuin se korotettiin 4,30 euroon. Korottaminen tapahtui vuonna 2010 ja vastike kasvoi edelleen 4,90 euroon vuonna 2011. Tämän lisäksi yhtiö päätti kerätä asukkailta yhden kuukauden suuruisen ylimääräisen hoitovastikkeen. Tapahtumien seurauksena ostaja katsoi kyseessä olevan taloudellinen virhe. Hän esitti myyjälle virheen johdosta 3111,85 euron suuruisen hinnanalennusta, sillä nostetut vastikkeet aiheuttivat hänelle vuodessa 541,45 euron suuruisen asuinkustannusten nousun.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun (26.11.2013 dnro 211/81/2011) mukaan myös kiinteistövero, yhtiön hoidosta syntyvät kulut ja monet muut kustannukset arvioitiin todemmukaista pienemmiksi. Tämä kuulostaa erikoiselta, sillä myyjä vastasi osakeyhtiön taloudellisista asioista toukokuulle 2009. Samoin myymättömistä autopaikoista aiheutuneet kulut kerättiin yhtiön varoista. Näin ollen aiheutuneiden kulujen olisi pitänyt olla elinkeinonharjoittajan tiedossa. Lisäksi vuoden 2009 talousarvio ylittyi jo toukokuun aikana, mutta myyjä ei tästä huolimatta ryhtynyt minkäänlaisiin korjaustoimenpiteisiin. Ostajan perustelujen mukaan myyjän virheellisenä kertomat tiedot olivat merkittäviä, sillä hän suhteutti raha-asiansa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen nähden.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun (26.11.2013 dnro 211/81/2011) mukaan myyjä ei vastauksessaan suostu hinnanalennukseen. Hän perustelee kantansa siten, että hoitovastikkeen nousu todellista korkeammaksi ei hänen mukaansa täyttänyt taloudellisen virheen tunnusmerkkejä. Siksi se ei myöskään voinut vaikuttaa ostopäätökseen. Samoin hänen yhtiön puolesta suorittamat autopaikkamaksut vuodelta 2009 pitäisi ottaa huomioon hinnanalennusvaatimuksessa. Sama koskee myös kaikkia myöhempiä autopaikkamaksuja, sillä niiden hoitaminen oli vuodesta 2010 eteenpäin asunto-osakeyhtiön tehtävä. Lisäksi myyjä katsoi yhtiön huollon kuuluneen urakoitsijan vastuulle, eikä hän voinut tietää muista ennalta-arvaamattomista kustannuksista. Tämän johdosta pelkkä virheellinen talousarvio ei riitä täyttämään virhevastuun kriteereitä.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun (26.11.2013 dnro 211/81/2011) mukaan taloudellinen virhe on kyseessä silloin, kun myyjä on antanut ostajalle virheellisiä tietoja taloudellisiin seikkoihin liittyen. Tällaisessa tilanteessa ostaja voi ensisijaisesti vaatia hinnanalennusta. Kuluttajariitalautakunnan mielestä taloussuunnitelmaa ei tehty riittävällä tarkkuudella, koska lähes kaikki kustannukset olivat lopulta talousarviota merkittävästi suurempia. Ostaja on oikeutettu hinnanalennukseen. Näin ollen lautakunta kehottaa myyjää maksamaan ostajalle 1400 euron suuruisen hyvityksen taloudellisen virheen johdosta.

Esitteessä on lisäksi tuotava esille niin sanottu lunastusoikeus. Lunastuslausekkeeseen on mahdollista ottaa osakkeiden vapaata luovuttamista estäviä rajoituksia (Nevala ym. 2013, 310–311). Sillä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2:5 §:n mukaan yhtiöjärjestykseen kirjattua määräystä, jonka mukaan osakeyhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on mahdollisuus hankkia asuntokaupan yhteydessä huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet itselleen. Lunastuslauseketta ei kuitenkaan voida soveltaa yhtiön myymään huoneistoon. Asuntokaupan lisäksi muita osakkeiden siirtymiskeinoja ovat lahja ja perintö. Siirrosta pitää aina tehdä ilmoitus yhtiölle, esimerkiksi isännöitsijälle, jotta mahdollisen lunastuslausekkeen käyttö olisi mahdollista (Nevala 2016, 24–25). Tiettyyn asuntoon oikeuden tuottavat osakkeet on lisäksi aina luovutettava samanaikaisesti (Nevala ym. 2013, 311). Lunastusoikeus voidaan rajata koskemaan vain jotain tiettyä saantoa, kuten kauppaa (Kasso 2014, 43). Etenkin uudemmissa talonyhtiöissä lunastusoikeutta sovelletaan ainoastaan autopaikkoihin (Nevala ym. 2013, 312).

Lunastuslausekkeen tulee myös sisältää tieto lunastusoikeuden omaavista henkilöistä. Usein se on ulotettu koskemaan ainoastaan osakkeenomistajia ja yhtiötä (Kasso 2014, 44). Lunastusoikeutta ei kuitenkaan voi käyttää tilanteessa, jossa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet on saatu perintönä, tai jos huoneiston hallintaoikeuden hankkiva taho on luovutushetkellä jo ennestään yhtiön osakkeenomistaja. Lunastus ei myöskään ole mahdollinen ostajan ollessa edellisen omistajan lähisukulainen tai aviopuoliso. Lähisukulaisella tarkoitetaan lapsia, sisaruksia, vanhempia ja isovanhempia (Nevala 2016, 25). Yhtiön hallituksen tehtävänä on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden siirtymisilmoituksen jälkeen tiedottaa lunastusoikeutettuja tahoja asiasta kahden viikon kuluessa. Tämän jälkeen lunastusoikeuden omaavan tahon on tehtävä lunastusvaatimus viimeistään kuukauden päästä osakkeiden siirtymisestä. Vaatimuksesta kerrotaan yhtiölle.

Monesti lunastusvaatimuksen tekemiseen jää siis vain kahden viikon aika. Yhtiön käytäessä lunastusoikeuttaan, on lunastusvaatimuksesta ilmoitettava osakkeiden saajalle. Osakkaisiin nähden yhtiö omaa lisäksi etuoikeuden lunastukseen. Jos lunastusvaatimuksen esittäviä osakkeenomistajia on useita, niin tällöin lunastusoikeus ratkeaa arvalla hallituksen toimesta. Lunastushintana käytetään usein asuntokaupan osapuolien kaupan kohteesta sopimaa hintaa (Nevala ym. 2013, 312–316).

Yhtiön tiedossa olevat tulevat korjaukset on myös tieto, josta tulee olla maininta esitteessä. Tällä tarkoitetaan asiakirjaa, jossa näkyvät suunnitteilla olevat ja tulevat korjaukset viisi vuotta eteenpäin ja niistä osakkeenomistajille mahdollisesti aiheutuvat kustannukset. Myös aiemmin yhtiössä suoritettut korjaukset on hyvä olla näkyvillä. Näiden edellä mainittujen tietojen lisäksi esitteessä on asuntomarkkinointiasetuksen (130/2001) 8 §:n mukaan kerrottava:

- asunnon tarkka osoite
- myytävien osakkeiden numerot
- yhtiön nimi
- isännöitsijän nimi ja yhteystiedot
- asunnon pinta-ala ja huoneluku
- asuinkerros ja kerrosluku
- rakennuksen käyttöönottovuosi
- rakennusmateriaalit
- lämmitysjärjestelmä
- kattotyyppi ja kate
- autopaikat
- yhtiön huoneistojen lukumäärä ja muut tilat
- maa-alueen pinta-ala
- huoneiston osuus yhtiön veloista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus pois
- yhtiön velvoitteet sekä niitä seuraavat mahdolliset kustannukset.

Esittelyssä tulee asuntomarkkinointiasetuksen (130/2001) 8.2 §:n mukaan olla myös nähtävillä yhtiötä koskevat merkittävät asiakirjat. Näitä ovat yhtiöjärjestys, uusin tilinpäätös, huoneiston pohjapiirros, rakennustapaseloste keskeneräisissä asunnoissa ja mallikappa-

leet sopimuksista, jotka voivat vaikuttaa huoneiston hallintaan. Energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 6 §:n mukaan asuntoa myydessä esittelyssä on lisäksi oltava mahdollisuus tutustua energiatodistukseen. Energiatodistuksella tarkoitetaan lain 9 §:n mukaan asiakirjaa, josta selviää rakennuksen energiatehokkuus ja energiankulutus. Se tehdään lain 4 §:n mukaan rakennuksen laajuiseksi, joten se on sama rakennuksen kaikille asuinhuoneistoille. Lisäksi sen voimassaoloajaksi on lain 8 §:n mukaan säädetty maksimissaan kymmenen vuotta. Yhtiöjärjestyksen tarkoituksena puolestaan on säädellä osakeyhtiön hallintoa ja toimintaa. Siitä tulee saada selville yhtiötunnus ja yhtiön tarkka sijainti, huoneistot huoneistotunnuksilla, huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden numerot, huoneiston pinta-ala, huoneluku ja sen käyttötarkoitus sekä vastikeperuste (Nevala ym. 2013, 270). Lisäksi tieto lunastuslausekkeesta ja yhtiön kunnossapitovastuusta ovat yhtiöjärjestyksen sisältämiä tärkeitä tietoja (Nevala 2016, 48).

Huoneiston ollessa kuluttajan olettamuksien vastainen tulee esitteessä asuntomarkkinointi asetuksen (130/2001) 10 §:n mukaan kertoa tästä seikasta. Tällainen poikkeama ympäri vuotiseen asuintarkoitukseen suunnitellussa asunnossa on sähköjen, lämmityksen tai vastaavien perusominaisuutena pidettävien ominaisuuksien puuttuminen. Asuntomarkkinointi asetuksen 11 §:n mukaan esitteessä on lisäksi oltava selkeä maininta, jos myyjä pidättää itsellään oikeuden tehdä muutoksia keskeneräiseen asuntoon tai sen kaupakirjan sisältöön. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 93) mukaan perusvarustuksena pidettävien ominaisuuksien ohella ostajalla on oikeus olettaa asunnon muiden ominaisuuksien, kuten televisiopistokkeiden ja kaapistojen määrän olevan asunnon tason mukaisia. Sama koskee myös muun muassa kodinkoneita, joiden voi olettaa ja vaatia vastaavan myymälässä myytävien vastaavien kodinkoneiden tasoa. Myös hinnalla on vaikutusta siihen, mitä ostajalla on perustellusti oikeus odottaa asunnoltaan. Alhaisen hinnan asunnolta ei pääsääntöisesti voi vaatia niin korkeaa laatutasoa ja varustusta kuin esimerkiksi erittäin kalliilta uudelta asunnolta.

Perusvarustukseen liittyy keskeisesti myös käsite tarpeisto. Tarpeistolla tarkoitetaan asunnon tavanomaiseen varustukseen kuuluvia asioita ja ominaisuuksia. Nykyisin tarpeistoon kuuluviksi laitteiksi käsitetään muun muassa astianpesukone, jääkaappi ja peili-kaappi. Ostajalla on siis useimmissa tapauksissa perusteltu syy olettaa näiden laitteiden ja esineiden kuuluvan asunnon varustukseen, jos ne ovat olleet siellä esittelyhetkellä. Sen sijaan esimerkiksi mikroaaltouunin kuuluminen tarpeistoon herättää pohdintaa (Nevala

ym. 2013, 189). Täten voidaan sanoa, että mikroaaltouuni ja pyykinpesukone eivät ole tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvia kodinkoneita, sillä ne eivät useimmissa tapauksissa ole niin sanottuja kiinteitä kodinkoneita kuin esimerkiksi astianpesukone.

3 Asuntokaupan vaiheet

3.1 Valmiin uuden asunnon vakuusjärjestelmä

Rakentamisvaiheen aikana ostettujen asuntoja sanotaan RS-kohteiksi. Tämän lisäksi asuntoja myydään monesti vasta niin sanottuina valmiina uusina asuntoina eli rakennusvalvontaviranomaisen hyväksynnän jälkeen niiden käyttöönottamisesta. Myyjän eli useimmiten perustajaosakkaan on hankittava valmiin uuden asunnon kauppaa varten vakuudet. Vakuuksia on olemassa erikseen sekä rakentamisvaiheelle että rakentamisvaiheen jälkeiselle ajalle (Palviainen 2016, 5). Asuntokauppalain (843/1994) 2:17 §:n mukaan rakentamisvaiheen vakuuksista luovutaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa rakentamisvaiheen päättymisestä. Tällöin tilalle hankitaan rakentamisvaiheen päättymistä seuraava vakuus. Sen suuruus on sidoksissa yhtiön asuntojen toteutuneisiin myyntihinnoihin. Yleensä vakuus on kahden prosentin luokkaa toteutuneista myyntihinnoista.

Vakuuden määrä lasketaan siis kauppahinnasta. Sen ollessa alle 70 prosenttia velattomasta hinnasta määräytyy vakuuden suuruus yhtiöstä ostettujen asuntojen velattomien hintojen 70 prosentin osuuden mukaan (Nevala 2016, 161). Asuntokauppalain (843/1994) 2:17 §:n mukaan vakuus asetetaan vähintään viideksitoista kuukaudeksi eteenpäin rakennusvalvontaviranomaisen suorittamasta onnistuneesta käyttöönottotarkastuksesta. Vakuutta ei kuitenkaan enää tarvitse asettaa tämän kyseisen viidentoista kuukauden jälkeen. Samoin jos rakentamisvaiheen aikainen vakuus on asetettu niin suureksi, että se riittää kattamaan myös valmiin uuden asunnon vakuuden, niin tällöin hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 81) mukaan rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta ei tarvitse asettaa. Lain 2:17 a §:n mukaan asetetun vakuuden ensisijainen tarkoitus on korjata yhtiön kohtaamat vahingot rakennusvirheen tai jonkun sopimusrikkomuksen johdosta. Ostajan huoneiston aiheutuneisiin vahinkoihin vakuudet kohdistuvat vasta toissijaisesti.

Asuntokauppalain (843/1994) 2:18 §:n mukaan vakuus voidaan vapauttaa kirjallisella suostumuksella. Suostumuksen on oltava asukkaiden ja asunto-osakeyhtiön hallituksen yhteisesti allekirjoittama. Vakuus tulee lisäksi vapauttaa viimeistään silloin, kun perustajaosakkaan asemassa oleva henkilö on suorittanut kaikki velvoitteensa yhtiötä kohtaan. Vakuus voidaan vapauttaa lain 18 a §:n mukaan myös ilman suostumusta. Tällöin vapauttaminen tapahtuu vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiön rakennuksille tehdystä vuositarkastuksesta. Osakkaalla ja yhtiöllä on kuitenkin mahdollisuus estää vapauttaminen. Tällöin on kuitenkin hyvä muistaa, että perusteettomasta vapauttamisen vastustamisesta voi lain 18 §:n mukaan seurata kohtuullisen suuruinen korvausvelvollisuus. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden lisäksi perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden varalle otetaan aina niin sanottu suorituskyvyttömyysvakuutus. Lain 4:3 a §:n mukaan perustajaosakkaan tulee asettaa suorituskyvyttömyysvakuus rakennukselle tehtävään käyttöönototarkastukseen mennessä. Sitä ei tarvitse vapauttaa ja se on tarkoitettu rakennuskohtaisesti kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Kymmenen vuoden määräajan laskeminen alkaa rakennuksen käyttöön ottamisesta. Suorituskyvyttömyysvakuuden tarkoituksena on kattaa virheet, joita ei havaittu vuositarkastuksen yhteydessä tai sitä ennen (Palviainen 2016, 19).

Vakuus kannattaa periaatteessa hankkia niin pian kuin mahdollista, sillä kohteen rakennustöiden ollessa hyvällä mallilla, myöntää vakuudenantaja vakuuden myös todennäköisesti helpommin kuin mahdollisten ongelmien keskellä. Vakuuden asettamatta jättämisen seurauksena perustajaosakas on mahdollista tuomita jopa vuoden mittaiseen vankeuteen tai hänelle voidaan määrätä sakkorangaistus. Kuluttaja-asiamiehen tehtävänä on valvoa suorituskyvyttömyysvakuuden laillisuutta ja sen asettamista. Vakuus on todistetusti otettu, kun perustajaosakas antaa rakennusvalvontaviranomaiselle vakuudenantajan myöntämän asiakirjan otetusta vakuudesta. (Keskitalo 2009, 121–122).

Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 72) mukaan perustajaosakkaan suorituskyvyttömyys on selkeästi havaittavissa, kun tämä on tehnyt konkurssin tai tähän ei esimerkiksi millään tavalla saa yhteyttä. Suorituskyvyttömyysvakuus on lisäksi esityksen mukaan toisella käyttösjalla rakennusvaiheen jälkeiseen vakuuteen nähden. Sillä tarkoitetaan sitä, että siihen turvaudutaan vasta, kun etusijalla olevat vakuudet eivät riitä korvaamaan aiheutuneita vahinkoja. Yleensä suorituskyvyttömyysvakuuteen liittyy myös ostajan omavastuu. Maksimi korvauksena käytetäänkin tavallisesti 25

prosenttia rakentamisesta aiheutuneista kuluista. Näitä vakuuksia myöntävät yleensä vakuutusyhtiöt (Palviainen 2016, 19). Sen sijaan asuntokauppalain (843/1994) 2:17 §:n mukaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on perustajaosakkaan hankkima ja yleensä esimerkiksi pankin myöntämä takaus tai pankkitalletus. Perustajaosakkaan tehtävänä on asuntokauppalain 2:12 §:n mukaan avata maksutili jokaiselle uudelle rakennushankkeelle. Tälle tilille talletetaan myydyistä asunnoista saadut kauppahinnat. Pankin on oltava sama, jossa säilytetään niin sanottuja turva-asiakirjoja.

3.2 Ostotarjous

Kaupassa hankitaan omistusoikeus johonkin hyödykkeeseen. Tällöin omaisuus vaihtaa omistajaa vastikkeen avulla. Pääsääntöisesti vastikkeena käytetään rahaa. Asunnon kauppa kuuluu irtaimen omaisuuden ja arvopaperien kaupan alaisuuteen. Rakennuttajan myymässä valmiin uuden asunnon kaupassa ensimmäinen askel kohti asuntokauppaa on yleensä myynti-ilmoitus. Sen tarkoituksena on saada potentiaaliset ostajat kiinnostumaan kohteesta, joka voi johtaa ostotarjouksen tekemiseen. Asunnon ostoa aikovan tulee tehdä asunnosta ostotarjous. Se voidaan tehdä kirjallisesti tai suullisesti, mutta kirjallinen tarjous on aina varmempi vaihtoehto (Kasso 2014, 197 – 198, 203). Oikeustoimilain (1929/228) 2 §:n mukaan ostotarjouksen tehnyt henkilö pystyy halutessaan asettamaan tarjouksen voimassaololle määräajan, jonka kuluessa myyjän on annettava vastauksensa tarjoukseen. Lain 6 §:n mukaan vastauksen antajan hyväksyessä tarjouksen, hän ei saa muuttaa sen sisältöä, sillä pienenkin seikan muuttaminen tekee tarjouksesta uuden vastatarjouksen. Tarjouksen hylkäämisen seurauksena lain 5 §:n mukaan tarjous ei enää ole pätevä, vaikka niin sanottua vastausaikaa olisi vielä jäljellä. Lisäksi lain 4 §:n mukaan hyväksytty tarjous muuttuu kuitenkin täysin uudeksi tarjoukseksi, jos vastaus ei tavoita sen tehnyttä henkilöä ajoissa. Myyjän myöntävä vastaus kuluttajan esittämään tarjoukseen velvoittaa osapuolet asuntokauppaan (Nevala ym. 2013, 198).

Valmiin uuden asunnon kaupassa tarjoukseen voidaan ottaa ehto käsirahasta eli puhutaan niin sanotusta käsirahallisesta ostotarjouksesta. Käsirahalla tarkoitetaan useimmiten ostotarjouksen tehneen henkilön tarjouksen tekemisen yhteydessä myyjälle maksamaa summaa. Sen on tarkoitus toimia niin sanottuna vakuutena asuntokauppaa varten. Nykyisin käsirahan maksaminen voidaan yhä useammin ymmärtää asunnon varaamiseksi (Kasso

2014, 206–207). Käsiraha on asuntokauppalain (843/1994) 3:3 §:n mukaan osa lopullista kauppahintaa. Myyjän täytyy kuitenkin palauttaa käsiraha takaisin, jos asuntokauppa epäonnistuu myyjästä johtuvan seikan johdosta. Myyjä puolestaan saa käsirahan itselleen, jos ostaja vetäytyy kaupasta omasta tahdostaan. Lisäksi monissa tapauksissa, kun myyjä omasta tahdostaan vetäytyy kaupasta, hän joutuu maksamaan tarjouksen tehneelle henkilölle käsirahan lisäksi käsirahan suuruisen korvauksen. Lain 3:6 §:n mukaan tarjouksen osapuoli voi joutua maksamaan maksimissaan neljä prosenttia kauppahinnasta vetäytyessään kaupasta. Käsirahan suuruus on kuitenkin myyjän ja tarjouksen tekijän neuvoteltavissa. Yleensä tapana on kuitenkin käyttää kohtuullisen suuruista summaa (Nevala ym. 2013, 202).

Samasta asunnosta ei saa asuntokauppalain (843/1994) 3:5 §:n mukaan ottaa vastaan päällekkäisiä käsirahoja. Lisäksi uusi käsiraha voidaan vastaanottaa vasta kun selviää, että jo otettu käsiraha ei johda kauppaan. Käsirahaksi ei lain 3:4 §:n mukaan kelpaa sitoumus, joka hankaloittaa sen maksajan oikeuksia. Kaupasta vetäytyvä osapuoli ei joudu käsirahallisessa ostotarjouksessa muun korvausvelvollisuuden kuin käsirahan suuruisen hyvityksen alaiseksi. Näin ollen korvausvelvollisen osapuolen kulut eivät voi nousta käsirahaa suuremmiksi. Käsirahan sisällyttäminen ostotarjouksiin ei nykyisin kuitenkaan ole niin yleistä kuin ennen. Se johtuu osittain siitä, että kuluttajat eivät enää ota käteistä mukaansa esittelyihin. Lisäksi luonnollisesti myös päällekkäisten käsirahojen ottamiskielillä on vaikutusta asiaan (Nevala 2016, 76, 80).

Käsirahan lisäksi tarjouksessa voi olla ehto vakiokorvauksesta. Tällöin puhutaan vakio-korvausehdollisesta ostotarjouksesta. Se on sopimusehto, joka määrää ostotarjouksen asunnosta tehneen henkilön tai myyjän maksamaan jonkin ennalta sovitun korvauksen vastapuolelle rikkoessaan sopimuksen. Sopimusrikkomus tarkoittaa kaupasta vetäytymistä (Nevala 2016, 80). Asuntokauppalain (843/1994) 3:3 §:n mukaan myyjä on oikeutettu vakiokorvaukseen, kun ostaja vetäytyy kaupasta myyjästä riippumattoman seikan johdosta. Ostaja puolestaan saa kaupan kariutumisen johdosta ennalta määritellyn vakio-korvauksen suuruisen summan, jos myyjä ostajasta riippumattoman seikan johdosta vetäytyy kaupasta. Vakiokorvauksella tarkoitetaan käytännössä sopimussakkoa (Kasso 2014, 206). Kaupasta vetäytyvä osapuoli voi toimintansa seurauksena joutua maksamaan maksimissaan neljän prosentin suuruisen summan. Summa lasketaan kauppahinnasta

(Nevala 2016, 81). Näin ollen lain 3:3 §:n mukaan sopimusrikkomuksen aiheuttavalla osapuolella ei ole tämän laajempaa korvausvelvollisuutta.

Hallituksen asuntokauppalain muuntamista koskevan esityksen (HE 21/2005 vp, 13) mukaan ostotarjouksissa käytetään nykyisin käsirahan sijaan usein vakiokorvausehtoa. Vakiokorvausehdollisen ja käsirahallisen ostotarjouksena vaihtoehtona voidaan käyttää myös muita ostotarjoustyyppejä. Usein nämä voivat kuitenkin olla ehdoiltaan erittäin ankaria, sillä niissä ei ole usein ennakoon sovittu osapuolten korvausvelvollisuudesta kaupasta vetäytyessä. Pahimmillaan tarjouksen tekijä tai myyjä voi kaupasta vetäytyessään joutua korvaamaan koko kauppahinnan (Nevala 2016, 82). Käsirahallisen ja vakiokorvausehdollisen ostotarjouksen lisäksi asuntokaupassa on lain 3:1 §:n mukaan tapana käyttää myös varausmaksua. Tätä ei kuitenkaan sovelleta valmiin uuden asunnon kauppaan, sillä varausmaksu suoritetaan ennakkomarkkinoinnin aikana. Asunnon ennakkomarkkinointi puolestaan liittyy rakennusvaiheen aikaiseen kauppaan (Nevala 2016, 10).

3.3 Asuntokaupan tekeminen

Hyväksytyin ostotarjouksen jälkeen seuraa kauppakirjan ja muiden kaupan kannalta merkittävien asiakirjojen allekirjoittaminen. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista suoritetaan niin sanottu muuttotarkastus, jossa asunnon ostaja tarkastaa asunnon mahdollisten virheiden ja puutteiden varalta (Palviainen 2016, 14). Ostajan on syytä tarkistaa asunto huolellisesti, sillä tämän jälkeen hänellä ei enää ole asuntokauppalain (843/1994) 4:16 §:n mukaan oikeutta vedota virheeseen, joka olisi pitänyt havaita tarkastuksen yhteydessä. Myyjällä on kuitenkin halutessaan oikeus lykätä vähäisten virheiden korjaaminen, joilla ei ole vaikutusta asumiseen vuositarkastuksen yhteydessä tehtäviksi (Terho & Lehtinen 2017, 10). Kauppakirja on muotovaatimusten osalta vapaa, mutta usein valmiin uuden asunnon kaupassa on tapana käyttää Rakennusmedia Oy:n hyväksymää kauppakirjapohjaa. Kauppakirjassa kaupan kohde tulee yksilöidä tarkasti, jonka lisäksi siinä tulee selkeästi mainita kaupan osapuolet, hallinta- ja omistusoikeuden siirtyminen sekä kauppahinta ja sen maksamiseen sovellettava maksuaikataulu (Nevala 2016, 166). Lisäksi kauppakirjassa on tärkeää mainita vastikemaksuvelvollisuuden alkamisajankohta, mahdolliset toimenpiteet myyjästä johtuvan viivästyksen tai ostajan kaupasta vetäytymisen johdosta sekä osakekirjan luovutuspäivä (Kasso 2014, 248–249).

Kauppahinnalla tarkoitetaan ostetusta asunnosta myyjälle maksettavaa rahamäärää. Velaton kauppahinta puolestaan on kokonaisuus, joka käsittää sekä kauppahinnan että myös asuntokaupassa myytävien huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeisiin kohdistuvan velkaosuuden yhtiölainoista (Palviainen 2016, 9). Velkaosuudella eli huoneistoon kohdistuvalla osuudella yhtiönlainoista tarkoitetaan osuutta yhtiön lainoista, joka jaetaan koskemaan kaikkia huoneistoja. Tätä velkaosuutta maksetaan pois rahoitusvastikkeen muodossa ja se siirtyy kaupan yhteydessä myyjältä ostajalle. Velkaosuus voidaan myös maksaa pois esimerkiksi kaupanteon yhteydessä kauppahinnan kanssa, jolloin puhutaan kokonaisuudessaan velattomasta kauppahinnasta (Nevala 2016, 167). Kauppahinta maksetaan tavallisesti asuntokauppalain (843/1994) 4:29 §:n mukaan samanaikaisesti, kun huoneiston hallintaan oikeuttava osakekirja annetaan ostajalle. Se voidaan maksaa myös osissa, mutta ostajalla ei ole velvollisuutta maksaa kymmentä prosenttia ennen kuin hänelle on varattu mahdollisuus huoneiston tarkastamiseen. Samoin myyjällä on luovutusvelvollisuus vasta sen jälkeen, kun ostaja on suorittanut maksut sovitussa aikataulussa (Nevala 2016, 169–170).

Valmiin uuden asunnon kaupassa ostajan on lisäksi maksettava kauppahinnasta ostajan ja myyjän keskenään sopima summa myyjän ilmoittamalle pankkitilille. Summan on oltava vähintään kahden prosentin suuruinen osuus. Jos kauppahinta maksetaan erissä, maksetaan tämä summa viimeisestä maksuerästä. Tilistä käytetään nimitystä sulkutili ja myyjällä ei ole lupaa nostaa näitä rahoja tililtä ennen kuin asunnon hallinnan siirtymisestä ostajalle on kulunut vähintään kuukauden verran. Omistusoikeuden siirtyminen tapahtuu myös viimeistään samaan aikaan, kun ostaja on maksanut sovitun summan sulkutilille (Nevala 2016, 170, 172). Asuntokauppalain (843/1994) 4:4 §:n mukaan hallinnan luovutus toteutetaan kohtuudenmukaisessa aikataulussa asuntokaupasta. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 82) mukaan kohtuullinen aika määräytyy vertaamalla huoneistoa muihin samanlaisiin kohteisiin. Hallinnan luovutus puolestaan tapahtuu myyjältä ostajalle, kun tämä on saanut huoneistoon hallintaan oikeuttavat avaimet itselleen ja huoneiston käyttöoikeuden on kerrottu olevan ostajalla.

Hallinnan luovutukseen liittyy läheisesti myös vaaranvastuu. Asuntokauppalain (843/1994) 4:6 §:n mukaan myyjä vastaa asunnosta ja sen mahdollisesta tuhoutumisesta siihen asti, kunnes sen hallintaoikeus on ostajalla. Ostajan takia pitkittynyt hallinnan luo-

vutus voi koitua ongelmaksi ostajalle asunnon tuhoutuessa, sillä jos tuhoutumisen aiheuttanut syy on sellainen, jolle myyjä ei voi mitään, katsotaan vaaranvastuun tällöin siirtyneen ostajalle. Näin ollen ostaja on velvollinen maksamaan koko kauppahinnan myyjälle, jos vaaranvastuu on ollut hänellä ja myyjä ei ole voinut tehdä mitään asunnon tuhoutumisen estämiseksi. Ostajaa koskeva vaaranvastuu on yleensä rajattu koskemaan ainoastaan asunnon sisäpuolisia tiloja ja pintoja. Näin ollen yhtiöllä on vaaranvastuu yhtiön muista tiloista (Nevala 2016, 181).

Asuntokauppalain (843/1994) 4:5 §:n mukaan ostajan velvollisuutena on hoitaa asuntoon kohdistuvat vastikkeet ja niiden ohella perittävät muut asuinkustannukset hallinnan luovutuksesta eteenpäin. Ennen sitä ne ovat myyjän vastuulla. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3:6 §:n mukaan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus on ostajalla asunnon omistusoikeuden vaihtumisen jälkeen. Edellisen omistajan vastikevelvollisuus loppuu luonnollisesti samaan aikaan. Ostajan maksuvelvollisuus koskee lisäksi huoneiston kaikkia maksamattomia asuinkustannuksista, kuten yhtiövastikkeita kuuden kuukauden ajalta (Nevala 2016, 180). Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 84) mukaan näitä vastikkeiden ohella perittäviä muita kustannuksia voivat olla lämmityskustannukset ja yhtiön hoidosta aiheutuvat ylläpitokustannukset.

Osakekirja ja siitä tehtävä siirtomerkintä puolestaan annetaan ostajalle asuntokauppalain (843/1994) 4:4 §:n mukaan hallinnan luovutuksen yhteydessä. Luovutuksen on tapahduttava viimeistään koko kauppahinnan maksamisen jälkeen. Osakekirja on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2:7 §:n mukaan asiakirja, joka on numeroitu ja jossa on eritelty tiettyyn huoneistoon hallintaoikeuden tuottavien osakkeiden numerot. Lain 2:6 §:n mukaan se voidaan luovuttaa ainoastaan vahvistetulle osakkeenomistajalle ja sen kopioimista useaksi kappaleeksi säädellään hyväksytyyn painolaitoksen turvallisuusjärjestelmällä. Osakekirjan siirtomerkinnällä puolestaan tarkoitetaan osakekirjan luovutuksen yhteydessä erilliselle asiakirjalle tai osakekirjaan kirjattavaa merkintää, josta selviää, kenen nimiin siirto tehdään ja siirron tekijän tiedot. Omistusoikeuden siirtyminen liittyy läheisesti osakekirjan luovuttamiseen (Nevala 2016, 172–173). Lain 2:13 §:n mukaan omistusoikeuden siirtyminen tulee heti sen tapahduttua kirjata osakeluetteloon, sillä lain 2:6 §:n mukaan merkintä osakeluettelossa toimii ehtona osakekirjan luovuttamiselle. Osakeluettelo merkintöjen tekeminen on yleensä isännöitsijän vastuulla. Merkintä voi-

daan kuitenkin kirjata vasta mahdollisen lunastusoikeuden lunastusajan umpeen kuluminen jälkeen. Sen tekemisen ehtona on luotettavien todisteiden lähettäminen isännöitsijälle tapahtuneesta siirrosta. Näillä tarkoitetaan kauppakirjaa, kopiota osakekirjasta sekä varainsiirtoveroselvitystä (Nevala 2016, 183–184).

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2:13 §:n mukaan myös varainsiirtoveron maksaminen toimii ehtona omistusoikeuden kirjaamiselle osakeluetteloon. Varainsiirtoveron suuruus on varainsiirtoverolain (931/1996) 20 §:n mukaan kaksi prosenttia asunto-osakkeen kaupassa. Sen 21 §:n mukaan varainsiirtovero on maksettava viimeistään kahden kuukauden aikana asunnon omistusoikeuden saamisesta. Kauppahinnan ohella varainsiirtoveroa maksetaan luonnollisesti myös huoneistoon kohdistuvasta velkaosuudesta ja veron maksaminen on aina ostajan vastuulla (Nevala 2016, 182–183). Monesti varainsiirtovero maksetaan myös heti kaupantekotilaisuudessa.

Vuositarkastus on viimeinen konkreettinen valmiin uuden asunnon kauppaan liittyvä toimi. Se tapahtuu luonnollisesti kaupan tekotilaisuuden ja muuton jälkeen. Vuositarkastuksella tarkoitetaan tapahtumaa, jossa osakkaat ja yhtiö kirjaavat ylös havaitsemansa virheet ja lähettävät huomionsa myyjälle asiakirjana 12-15 kuukauden kuluessa rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle tekemästä käyttöönottohyväksynnästä. Tämä asiakirja on kuitenkin muotovaatimusten osalta vapaa. Ilmoitusvastuu virheistä jakautuu niin, että yleensä osakkaat raportoivat virheistä huoneistoissaan ja muista heidän kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista alueista, kuten piha-alueista. Yhtiön vastuulla on tiedottaa myyjää yhtiön tiloja koskevista puutteista. Virheistä tiedottaminen on tärkeää, sillä myyjä ei ole virhevastuunalainen tämän jälkeen ilmenevistä virheistä, jotka olisi pitänyt huomata (Palviainen 2016, 14).

4 Virhevastuu

4.1 Yleinen virhesäännös

Myyjän virhevastuu ulottuu koskemaan myös uuden asunnon kaupan jälkeistä aikaa. Asunto tarkoittaa huoneiston lisäksi myös yhtiön yhteisiä tiloja, kuten porraskäytäviä. Virhevastuun syntymisen kynnyks on matala, mutta tästä huolimatta pienet puutteet eivät aina tee myyjästä virhevastuunalaista (Nevala 2016, 261). Ensimmäinen valmiin uuden asunnon kaupan virhetyypeistä on asuntokauppalain (843/1994) 4:14 §:n mukaan niin sanottu yleinen virhe. Sillä tarkoitetaan sopimuksen vastaisuutta. Valmiin uuden asunnon on siis aina oltava sopimuksen mukainen. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 91) mukaan ostaja saa vaatia sopimuksen sisältöä vastaavaa ratkaisua. Virhettä ei poista se, jos tehty suoritus olisi sovittua alkuperäistä ratkaisua kalliimpi ja arvokkaampi. Siksi on hyvä sopia tarkasti, käytetäänkö esimerkiksi lattiamateriaalina laminaattia vai parkettia. Lain 4:14 §:n mukaan asunnon poiketessa sen hetkisistä voimassa olevista rakennusmääräyksistä, katsotaan se virheelliseksi. Asunto ei saa myöskään olla rakennuslupien vastainen. Lisäksi, jos rakennusvalvontaviranomainen on vahingossa antanut suostumuksensa rakennuksen käyttöönottamisesta ja virhe paljastuu vasta myöhemmin, on valmis uusi asunto tässäkin tapauksessa virheellinen (Nevala 2016, 263).

Asuntokauppalain (843/1994) 4:14 §:n mukaan asunto on virheellinen myös silloin, kun siitä aiheutuu terveyshaittoja asukkaille. Jo pelkkä vahva epäily tekee asunnosta virheellisen. Virheellisyyttä arvioidaan yleisellä tasolla, eikä vain yhden henkilön tai pienen ihmisryhmän näkökulmasta. Terveydellistä haittaa voi aiheutua muun muassa myrkyllisistä maaleista ja materiaaleista (Kasso 2014, 256–257). Terveydellisistä haitoista aiheutuvaa virhevastuuta ei voida niiden vakavuuden perusteella sovitella (Nevala 2016, 264). Lain 4:14 §:n mukaan myös hyvän rakentamistavan laiminlyöminen rakennustöissä on yleisen virheen tunnusmerkki. Rakennustöiltä odotetaan huolellisuutta ja niiden pitää myös olla ammattitaitoisten henkilöiden tekemiä. Lisäksi rakennusmateriaalien on vastattava yleistä kestäväää laatua. Hyväksytyllä rakentamisella tarkoitetaan jokaista rakentamisratkaisua, josta on olemassa maininta ja ohjeistus rakentamisan kirjallisuudessa (Keskitalo 2009, 191).

Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 92-93) mukaan valmiin uuden asunnon on kestettävä alueen ilmastoa ja normaalia asumista ollakseen hyvän rakentamistavan mukainen. Samoin työmenetelmien tulee olla tilanteeseen sopivia ja tarkoituksenmukaisia. Epävarmojen rakentamisratkaisujen kokeileminen on esimerkiksi hyvän rakentamistavan vastaista. Käytettyjen materiaalien laatua arvioidaan vertaamalla niitä muihin samantyylisten materiaalien kestävyYTEEN ja ulkonäköön. Materiaalien tulee kestää kohtuullisen ajan ja arviointi tapahtuu asuntokohtaisesti. Maininta ammattitaitovaatimuksesta ja huolellisuudesta aiheuttavat rakentajille erityisvaatimuksia rakennusmateriaalien valintaan ja itse rakentamiseen (Nevala 2016, 265). Asunnossa on lisäksi asuntokauppalain (843/1994) 4:14 §:n mukaan yleinen virhe, kun se ei ole ostajan olettamuksen mukainen. Ostaja voi olettaa asunnon olevan verrattavissa vastaaviin asuntoihin ominaisuuksiltaan ja varustukseltaan. Näin ollen esimerkiksi kodinkoneiden tulee olla valmiin uuden asunnon kaupassa samanveroisia uusien myymälässä myytävien kodinkoneiden kanssa (Kasso 2016, 257).

4.2 Tiedonantovirhe

Toinen valmiin uuden asunnon virhetyypeistä on tiedonanto virhe. Asuntokauppalain (843/1994) 4:15 §:n mukaan se on kyseessä silloin, kun asunto ei ole myyjän ilmoittamien tietojen mukainen ja tällä on ollut vaikutusta tehtyyn kauppaan. Vaikutuksellisuudella tarkoitetaan, että virhe on konkreettisesti vaikuttanut tehtyyn ostopäätökseen ja maksettuun kauppahintaan. Asiassa on tärkeää oletus asuntokaupan syntymättä jäämisestä, jos myyjä olisi antanut asunnosta tarpeelliset ja totuudenmukaiset tiedot (Nevala 2016, 269). Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 94) mukaan annetun tiedon on mahdollista liittyä muun muassa asunnon materiaaleihin tai pinta-alaan. Asunnon kehuminen itsessään ei tee myyjästä korvausvelvollista, vaan tietojen on oikeasti oltava virheellisiä, jotta näin kävisi. Myyjän on myös tärkeää olla varma kertomiensa tietojen paikkansa pitävyydestä, sillä virhevastuu syntyy myös silloin, jos hänen olisi täytynyt olla tietoinen jostain asuntoon liittyvästä seikasta. Virheellinen seikka voidaan antaa yhtä lailla suullisessa tai kirjallisessa muodossa. Kerrotut seikat eivät saa myöskään olla epäselviä (Nevala 2016, 269).

Asuntokauppalain (843/1994) 4:15 §:n mukaan myyjän tulee lisäksi esittää ostajalle kaikki asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot tiedonantovelvollisuutensa nojalla. Muutoin kyseessä on tiedonanto virhe. Samoin kaikkien asuntoa koskevien erityistoimenpiteitä vaativien seikkojen kertominen ostajalle on pakollista. Myyjällä ei kuitenkaan pääsääntöisesti ole tiedonantovelvollisuutta vaivattomasti huomattavissa olevista seikoista ja ominaisuuksista. Virheeseen ei kuitenkaan ole mahdollista vedota, jos myyjä ei ole ollut tietoinen jostain erityisestä asuntoon liittyvästä asiasta. Asiaa arvioidaan myös siitä näkökulmasta olisiko myyjän tarvinnut tietää siitä (Nevala 2016, 271).

Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 95) mukaan tiedonantovelvollisuus liittyy yleisten tietojen ohella myös ostajalle henkilökohtaisesti tärkeisiin asioihin. Muun muassa liikuntarajoitteiselle kuluttajalle tulee kertoa asunnon mahdollisesta soveltumattomuudesta hänelle. Asuntokauppalain (843/1994) 4:15 §:n mukaan elinkeinonharjoittaja ei saa myöskään kertoa harhaanjohtavia eikä valheellisia seikkoja huoneiston erityisominaisuuksista. Nämä seikat voivat liittyä esimerkiksi kodinkoneiden ja materiaalien käyttämiseen. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 95–96) mukaan myyjän ei kuitenkaan tarvitse esimerkiksi neuvoa uusia omistajia käyttämään laitteita tai siivoamaan huoneistoa, sillä se on yleistietoa. Ostajalla on kuitenkin oikeus saada valmistajan tekemät käyttöohjeet esimerkiksi erityistä huoltoa vaativista pintamateriaaleista. Niiden tarvetta pohditaan ostajan osaamisen perusteella. Osaaminen liittyy elämäkokemukseen. Vaikka ostajalla olisi paljon elämäkokemusta, on ohjeiden antaminen siitä huolimatta suositeltua (Kasso 2014, 259).

Tiedonantovirhettä käsiteltiin kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa (17.7.2003 dnro 02/81/91), jossa ostajat esittivät vaatimuksen hinnanalennuksesta. Sen suuruudeksi he ilmoittivat 800 euroa. Vaatimus perustuu heidän mukaansa asuntokaupan jälkeen ilman ostajien hyväksyntää rakennettuihin piha-aitoihin. Heidän mukaansa aidat pienensivät merkittävästi pihan kokoa ja tämän seurauksena lapsilla ei esimerkiksi ollut mahdollisuutta hiihtää pihalla. Rakentaminen myös aiheutti kaikille osakkeenomistajille kuluja. Ostajat sanovat heidän maksuvelvollisuutensa olleen kuusitoista prosenttia huoneiston pinta-alaan perustuen. Lisäksi he eivät myöskään saaneet kutsua asiasta päätettyyn yhtiökokoukseen. Ostajat kertovat alkuperäisen pihasuunnitelman, jossa aidoista ei ollut mainintaa vaikuttaneen positiivisesti heidän asuntokauppaansa. Kauppa olisi voinut jäädä syntymättä, jos aitojen rakentaminen olisi ollut heidän tiedossaan.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun (17.7.2003 dnro 02/81/91) mukaan myyjä kertoo vastauksessaan, etteivät muut asukkaat olleet piha-aitojen rakentamista vastaan. Niiden tarkoituksena oli suojella istutuksia ja antaa osakkaille yksityisyydensuojaa. Asuntokauppa myös tehtiin talvella, jolloin rakennustyöt etenkin pihan osalta eivät olleet päättäneet. Lisäksi ostajien valtuuttama henkilö oli edustanut heitä yhtiökokouksessa. Näillä perusteilla myyjä ei ymmärrä ostajien näkemyksiä hinnanalennuksesta.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun (17.7.2003 dnro 02/81/91) mukaan piha-aidat rakennettiin täysin ilman ostajien suostumusta, sillä kyseisessä yhtiökokouksessa ei todellisuudessa ollut puhetta siitä. Myyjän toiminta täyttää siis tiedonantovirheen kriteerit. Virhe ei tästä huolimatta ole niin merkittävä, että se olisi voinut ratkaisevasti vaikuttaa asunnon ostamiseen, sillä aidat ovat tarkoituksenmukaisia. Myöskään taloudellisen virheen tunnusmerkit eivät täyty, vaikka taloudellisista seikoista annetut tiedot ovat olleet aitojen rakentamisen myötä virheellisiä. Kulujen ollessa merkittäviä ei asian katsota vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Lautakunnan mukaan myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta. Ostajien vaatimus hylättiin.

Tiedonantovirhe on kyseessä myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja kertoo harhaanjohtavia asioita kaupan kohteen lähialueista. Usein nämä tiedot liittyvät esimerkiksi palveluihin. Annetun tai antamatta jääneen tiedon täytyy heikentää kaupan kohteen arvoa tai käyttämistä asuintarkoituksessa. Näitä lähialueista annettuja tietoja arvioidaan asuntokohtaisesti. Jos ympäristön palveluiden yleistä saavuttavuutta ja tasoa on mainostettu huomattavasti totuutta parempana, ja sen voidaan katsoa vaikuttaneen asunnon ostamiseen, on kyseessä tiedonanto virhe. Samoin lapsiperheelle virheellisten tietojen antaminen lähialueen kouluista ja päiväkodeista voivat johtaa tiedonantovirheeseen (Nevala 2016, 272–273).

Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 96-97) mukaan myös osakkaiden käyttöön tarkoitetuista autopaikoista on kerrottava ostajalle. Näin ollen sen laiminlyöminen johtaa todennäköisesti korvausvelvollisuuteen. Ostaja saa pitää myyjän hänelle esittämiä tietoja oikeina, mutta sen ohella hänellä on myös laaja selonottovelvollisuus. Tämän seurauksena ostaja ei voi virheenä vedota myyjänä toimivan elinkeinonharjoittajan kertomatta jättämään asiaan, josta hänen olisi tullut kyetä ottamaan selvää, kuten lähialueen päiväkotien sijainnista. Samoin myyjä voi joutua korvausvelvollisuuden

alaiseksi, jos tämä ei ole kertonut mahdollisista asumishaitoista, kuten epämiellyttävästä hajusta tai jatkuvasta kovasta melusta. Lisäksi asunto on asuntokauppalain (843/1994) 4:15 §:n mukaan virheellinen, kun elinkeinonharjoittaja ei ole asuntokaupan jälkeen kertonut kaikkia kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja tai ne ovat olleet virheellisiä. Tietojen on oltava luonteeltaan sellaisia, että ne ovat todennäköisesti vaikuttaneet asuntokaupan syntymiseen. Myös hallinnan luovutuksen ajankohdalla on tällöin merkitystä.

4.3 Taloudellinen virhe

Valmiissa uudessa asunnossa on asuntokauppalain (843/1994) 4:27 §:n mukaan taloudellinen virhe, kun elinkeinonharjoittaja kertoo uudelle omistajalle harhaanjohtavia ja valheellisia tietoja esimerkiksi yhtiön talouteen ja asumiskustannuksiin liittyen. Näistä esimerkkinä on yhtiövastikkeiden maksaminen. Myyjän esittämien tietojen on oltava luonteeltaan sellaisia, että niillä on ollut vaikutusta ostopäätökseen. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (14/1994 vp, 111) mukaan myyjän huolimattomuus ei poista hänen virhevastuutaan. Taloudellinen virhe syntyy yleensä sellaisena ajankohtana, että myyjällä on halutessaan mahdollisuus korjata esittämänsä virheellinen seikka. Korjaaminen myös vapauttaa myyjän korvausvelvollisuudesta. Jos asuinkustannuksista joudutaan esittämään arvio, huomioidaan mahdollista virheellisyyttä arvioitaessa sen hetkinen tilanne ja olisiko tulevaisuus pitänyt tunnistaa paremmin (Nevala 2016, 277).

Taloudellinen virhe on asuntokauppalain (843/1994) 4:27 §:n mukaan kyseessä myös siinä tapauksessa, kun elinkeinonharjoittaja ei kerro ostajalle kaikkia asuntomarkkinointiasetuksen vaatimia seikkoja ja näillä on vaikutusta kauppaan. Asuntomarkkinointiasetuksen tietojen lisäksi myyjällä on velvollisuus kertoa ostajalle myös kaikista muista taloudellisista seikoista. Tällainen seikka on muun muassa mahdollinen, kun viranomaisten asunto-osakeyhtiölle asettama velvollisuus korottaa asukkaiden yhtiölle maksettavia kustannuksia (Keskitalo 2009, 214–215). Lisäksi elinkeinonharjoittaja on vastuussa yhtiön taloudellisen tilanteen ja talousarvion yhdenmukaisuudesta. Virhevastuun määrittävä tekijä on rakennusvalvontaviranomaisen päätös kyseisen rakennuksen valmiudesta asuinkäyttöön. Jos yhtiön taloudellinen tilanne on tällöin huonompi kuin mitä talousarvio antaa ymmärtää, niin asunnossa on taloudellinen virhe ja myyjä on virhevastuun alainen (Ne-

vala 2016, 278–279). Myyjällä on kuitenkin mahdollisuus korjata talousarvio rakennuksen käyttöönottamiseen asti sen hetkisellet tasolle. Tästäkin huolimatta elinkeinonharjoittaja voidaan varallisuuden mahdollisen väärinkäytöksen seurauksena tuomita rikoksesta (Keskitalo 2009, 215). Lain 4:27 §:n mukaan huomattava virheestä tulee kertoa kohtuullisen määräajan kuluessa elinkeinonharjoittajalle. Myyjän toimiessa vilpillisesti tai erittäin huolimattomalla tavalla ei määräajalla siinä tapauksessa ole merkitystä.

4.4 Oikeudellinen virhe

Asuntokauppalain (843/1994) 4:28 §:n mukaan asuntoa rasittaa oikeudellinen virhe, kun kolmannella osapuolella on asuntoon kohdistuva panttioikeus. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 112) mukaan kolmannen osapuolen omistus on mahdollinen, jos myyjä hallitsee kaupan kohdetta yhdessä sivullisen henkilön kanssa tai edellinen omistaja on jollain keinolla säilyttänyt oikeutensa kyseisen huoneiston osakkeisiin. Myös sellainen mahdollisuus on olemassa, jossa myyjä ei hallitse huoneistosta edes pientä osaa. Samoin sivullisen osapuolen omistusoikeus johonkin tarpeiston laitteeseen voi täyttää oikeudellisen virheen tunnusmerkit. Lisäksi tilanne, jossa kolmas osapuoli on ottanut osakkeet pantiksi elinkeinonharjoittajan maksukyvyttömyyden johdosta voi olla oikeudellinen virhe. Kolmas osapuoli ei tällöin kuitenkaan omista asuntoa, vaan hänellä on siihen panttioikeus. Panttioikeus oikeutena ei ole yhtä laaja kuin omistusoikeus (Nevala 2016, 280).

Oikeudellinen virhe on kyseessä myös silloin, kun kolmas osapuoli sanoo omistavansa oikeuden asuntoon. Hänen tulee perustella kertomuksensa hyvillä ja helposti toteennäytettävillä argumenteilla, jotta kertomus olisi pätevä (Keskitalo 2009, 218). Vaikka kolmas osapuoli esittäisi päteviä argumentteja asuntoon kohdistuvalle oikeudellensa, on ostajalla asuntokauppalain (843/1994) 4: 28 §:n mukaan siitakin huolimatta oikeus vaatia mahdollista hyvitystä. Sivullisen osapuolen oikeuteensa liittyvien vaatimusten on puolestaan oltava kohtuullisia, sillä ostajaa pyritään suojelemaan pitkiltä oikeudenkäyntitaisteluilta (Keskitalo 2009, 218).

Virheen huomaamisesta on asuntokauppalain (843/1994) 4:28 §:n mukaan kerrottava myyjälle niin pian kuin mahdollista. Usein kohtuullisessa määräajassa kertominen on riittävää. Myyjän toimiessa tietoisesti vilpillisesti tai erittäin huolimattomalla tavalla, ei ostajan virheeseen vetoamisajankohdalla ole merkitystä. Ostajan ollessa tietoinen sivullisen asuntoon kohdistuvasta oikeudesta, ei hänellä kuitenkaan ole oikeutta vaatia myyjää virhevastuun alaiseksi. Tällainen tilanne on mahdollinen esimerkiksi, kun maksettu kauppahinta on asunnon markkina-arvoa matalampi (Keskitalo 2009, 218). Myyjän on lain 4:28 §:n mukaan heti virheen ilmi tultua korjattava virhe ja saatava kolmannen osapuolen asuntoon kohdistuva oikeus päättymään. Virheen syntymishetki vaikuttaa virhevastuun laajuuteen. Myyjä on velvollinen maksamaan ostajalle vahingonkorvausta asuntokaupan yhteydessä havaittavissa olleesta virheestä. Sen sijaan kolmannen osapuolen oikeuden ilmetessä vasta asuntokaupan jälkeen, ei myyjän korvausvelvollisuus ole niin laaja. Tällöin virhevastuun voi välttää, jos myyjä selkeästi tuo esille virheen olleen seurausta muusta seikasta kuin tämän omasta toiminnasta (Nevala 2016, 279).

4.5 Ostajan velvollisuudet

Virhevastuuseen liittyvät läheisesti ostajan tarkastusvelvollisuus ja selonottovelvollisuus. Asuntokauppalain (843/1994) 4:16 §:n mukaan ”ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.” Lain 6:12 §:n mukaan ostaja ei myöskään voi vaatia myyjää virhevastuun alaiseksi, jos hän on laiminlyönyt huoneiston tarkastusvelvollisuuden. Lisäksi ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus luottaa myyjän huoneistosta kertomiin seikkoihin, ellei tämä erikseen pyydä varmistamaan niitä. Ostajan ei myöskään voida edellyttää käyttävän tarkastustoimenpiteissä esimerkiksi teknisiä apuvälineitä. Tavanomaisiin helposti huomattaviin asioihin huomion kiinnittäminen on riittävää. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 98) mukaan ostajalta ei kuitenkaan vaadita rakennusteknistä asiantuntemusta eikä tietoa siitä, miten rakentaminen on suoritettu. Ostajalla on kuitenkin myöhemmin mahdollisuus vaatia havaitsemansa virheen korjaamista vallitsevien olosuhteiden antaessa ymmärtää myyjän korjaavan virheen. Korjaamisen on tapahduttava hallinnan luovutukseen mennessä (Kasso 2014, 263).

Asunnon tarkastusvelvollisuuden lisäksi ostaja on velvollinen suorittamaan asunnon vuositarkastuksen. Asuntokauppalain (843/1994) 4:18 §:n mukaan vuositarkastus tehdään pisimmillään viidentoista kuukauden kuluessa rakennusvaiheen päättymisestä. Aikaisintaan vuositarkastus voidaan tehdä vuoden kuluttua rakennusvaiheen päättymisestä. Vuositarkastuksessa ostajan tehtävänä on kertoa kaikki muuttamisen jälkeen havaitsemansa virheet myyjälle (Nevala 2016, 285). Lain 4:19 §:n mukaan ostajan tulee kertoa havainnoistaan kohtuullisena pidetyn määräajan kuluessa. Kohtuullisen ajan arviointi vaihtelee, mutta yleensä se ei saa venyä kuukausien mittaiseksi (Kasso 2014, 266). Lain 4:19 §:n mukaan kohtuullista määräaikaa voidaan soveltaa myös vuositarkastuksen jälkeen huomattuihin virheisiin. Jos ostaja laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, ei hänellä myöskään tällöin ole mahdollisuutta vaatia myyjää virhevastuun alaiseksi. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 102) mukaan avainasemassa on hetki, jolloin virhe huomattiin. Lisäksi tilannetta arvioidaan myös sen mukaan, milloin virhe olisi ollut mahdollista huomata. Monesti virheet vaikkapa lämpöeristeissä voivat ilmetä vasta muuttaman kuukauden kuluttua vuositarkastuksesta.

4.6 Vaaranvastuu ja takuun merkitys

Asuntokauppalain (843/1994) 4:17 §:n mukaan ”asunnon virheellisyyttä on arvioitava sen perusteella, millainen asunto on ominaisuuksiltaan vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa on ollut tänä ajankohtana, vaikka virhe ilmeni vasta myöhemmin.” Myyjä ei poikkeuksellisesti ole virhevastuunalainen, mikäli hän pystyy todistamaan virheen olevan seurausta esimerkiksi ostajan toiminnasta. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 99) mukaan esimerkki vaaranvastuun siirtymishetkellä olleesta, mutta myöhemmin havaitusta virheestä voi olla ulko-oven rikkoutuminen pari vuotta asumisen jälkeen. Se voi olla seurausta heikoista materiaaleista, joka tekee myyjästä virhevastuunalaisen.

Myyjän on lisäksi mahdollista ottaa asunnolle niin sanottu lisäetu takuun muodossa. Takuun tarkoituksena on huolehtia asunnon ominaisuuksien säilymisestä tai se voi kohdistua pelkästään johonkin laitteeseen tai asunnon osaan. Takuu ei saa myöskään antaa ostajalle huonompia oikeuksia verrattuna lain mukaisiin oikeuksiin (Nevala 2016, 281).

Asuntokauppalain (843/1994) 4:17 §:n mukaan esimerkiksi takuun piirissä olevassa kodinkoneessa ilmenenä virhe antaa ostajalle oikeuden hyvitykseen. Virheen ollessa seurausta ostajan toiminnasta on myyjä vapautettu virhevastuusta. Takuun päättymisen jälkeen lakia sovelletaan normaalisti (Nevala 2016, 281). Lain 17 a §:n mukaan takuun tulee ymmärrettävästi esittää sen kohde, myöntäjä, takuu-aika ja kaikki muut oleelliset seikat. Lisäksi sen on sisällettävä maininta ostajan oikeuksista. Takuuehdot pitää toimittaa ostajalle hänen haluamassaan muodossa asiakirjana.

4.7 Virheen seuraukset

Virheen seurauksena valmiista uudesta asunnosta on tehtävä virheilmoitus. Siitä käytetään myös nimitystä reklamaatio. Se voidaan tehdä oikeastaan missä vaiheessa tahansa virheen havaitsemisesta (Nevala 2016, 285). Asuntokauppalain (843/1994) 4:19 §:n mukaan reklamaatio kohdistetaan myyjälle tai häntä edustavalle taholle. Lain 5:6 §:n mukaan ostaja voi reklamoida viallisista laitteista myyjän sijaan laitteet hankkineelle taholle. Tällöin puhutaan laitetoimittajan vastuusta. Laitetoimittajalle kohdistetut vaatimukset koskevat usein tavanomaisen tarpeiston viallisia kodinkoneita, kuten jääkaappia. Laitetoimittajalla tarkoitetaan valmistajan lisäksi muita laitteen myyntiprosessissa mukana olevia tahoja, kuten jälleenmyyjä (Nevala 2016, 293–294). Huoneiston edellisen omistajan jättäessä reklamaation tekemättä kohtuullisessa ajassa menettää samalla myös uusi ostaja lain 5:6 §:n mukaan oikeutensa virheestä valittamiseen. Myyjän mahdollinen rikkomus samassa asiassa ei sen sijaan vaikuta ostajan oikeuksiin.

4.7.1 Kauppahinnan maksusta pidättäytyminen

Asuntokauppalain (843/1994) 4:21 §:n mukaan ostaja voi kieltäytyä kauppahinnan suorittamisesta. Tämä edellyttää kuitenkin, että kaupan kohteessa on virhe. Kieltäytyminen voi koskea ainoastaan virheen laajuutta vastaavaa summaa. Kieltäytymisen ollessa kohtuuton on elinkeinonharjoittaja oikeutettu tämän johdosta viivästyskorkoon (Kasso 2014, 267). Pahimmillaan kyseeseen voi tulla ostajan vahingonkorvaus myyjää kohtaan. Samoin kaupan peruuttaminen jälkikäteen on mahdollista (Keskitalo 2009, 226). Sen sijaan, jos ostajan kieltäytymistoimet ovat perusteltuja, ei myyjällä tällöin ole mahdollisuutta

periä ostajalta viivästyskorkoa eikä kohdistaa häntä kohtaan muitakaan seuraamuksia. Ostaja voi tällöin myös vastustaa rahojen nostamista sulkutililtä (Nevala 2016, 295). Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 104) mukaan sen rahasumman arvioiminen, jonka ostaja aikoo jättää suorittamatta, on aina hänen henkilökoh-taisen harkintansa varassa. Jos maksamatta jätetty rahasumma on virheen laajuutta vas-taavia kuluja suurempi ainoastaan vähäisesti, ei ostajalla tällöin ole korvausvelvollisuutta. Jäljellä olevan kauppahinnan maksamatta jättäminen on yleensä myyjän painostamista virheen johdosta. Näin ollen se ei myöskään koskaan jää virhetilanteen lopputulokseksi (Nevala 2016, 295).

4.7.2 Virheen oikaisu

Asuntokauppalain (843/1994) 4:22 §:n mukaan myyjän on korjattava syntynyt virhe os-tajan esittämästä korjauspyynnöstä. Korjaamisesta ei saa myöskään tulla kuluja ostajalle. Myyjä voi kieltäytyä virheen korjaamisesta siitä syntyvien kulujen noustessa epäedullisen korkeiksi huomioituna virheen synnyttämään haittaan. Virhettä oikaistaessa huomioidaan haittavaikutukset asukkaille. Monissa tapauksissa se voi edellyttää heidän hyväksyntää. Yhtiön hyväksyntä puolestaan voidaan tarvita yhtiön yleisissä tiloissa olevan virheen kor-jaamiseen (Kasso 2014, 267–268). Virheen korjaamista voi pyytää, vaikka virhe ei olisi-kaan merkittävä. Ennen päätöksen tekemistä virheen mahdollisesta oikaisemisesta arvi-oidaan oikaisusta aiheutuvia hyötyjä ja haittoja suhteessa korjaamatta jättämiseen. Tällai-nen ostajalle aiheutuva haitta voi olla esimerkiksi huoneiston arvon alentuminen. Lisäksi kaikki virheen oikaisutoimenpiteistä syntyvät lisäkustannukset, kuten mahdollinen tila-päisasunto on hyvitetävä ostajalle (Nevala 2016, 296). Myyjällä on myös oltava reilu mahdollisuus esitetyn virheen tutkimiseen. Muutoin ostaja menettää virheeseen ve-toamismahdollisuutensa (Keskitalo 2009, 227).

Virheen oikaisuvelvollisuuden ostajan vaatimuksesta lisäksi myyjällä on asuntokauppa-lain (843/1994) 4:23 §:n mukaan myös mahdollisuus korjata virhe omasta aloitteestaan. Ostajalla on kuitenkin oikeus vastustaa aloitetta, jos korjaamisen haittavaikutukset ovat merkittävän suuret. Näitä voivat olla muun muassa pitkä remontti, pelko tilapäisasumi-sesta syntyvistä kuluista sekä mahdollisuus siitä, että myyjä ei kykene suorittamaan kor-

jaustöitä asiallisesti (Nevala 2016, 297). Perusteettoman korjaamisen vastustamisen seurauksena myyjä voi kuitenkin vapautua mahdollisista lisäseuraamuksista, kuten hinnanalennuksesta. Mietittäessä virheen korjaamista on aina hyvä miettiä, onko korjaaminen kannattavaa. Arvioinnin kestäessä pitkään, on myyjän kerrottava ostajalle virheestä saattujen alustavien tietojen avulla aikomuksensa virheen suhteen (Keskitalo 2009, 228).

Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 105) mukaan myyjän on heti mahdollisuuden tullessa kerrottava halukkuutensa virheen korjaamiseen. Asuntokauppalain (843/1994) 4:24 §:n mukaan korjaamisen tulee tapahtua sopivan aikataulun puitteissa ostajan tekemästä reklamaatiosta. Pienten ja merkitykseltään vähäisten virheiden oikaisemisen saa kuitenkin siirtää eteenpäin vuositarkastuksen yhteyteen. Ostajalla on lisäksi mahdollisuus vaatia korjauksen tekemistä tietyn ajan puitteissa. Sen on oltava myyjän kannalta kohtuullinen. Jos myyjä ei tästä huolimatta aloita tehokkaita korjaustoimenpiteitä kyseisen ajanjakson aikana, on korjaus mahdollista suorittaa jollain muulla taholla. Tehokkuuteen liittyy korjaustöiden ohella ostajan tiedottaminen niiden pituudesta (Nevala 2016, 299–300).

Ostajalla on hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 106) mukaan myös mahdollisuus korjata virhe omatoimisesti kiireellisenä, jos virheestä aiheutuisi esimerkiksi terveydellistä haittaa. Tämän seurauksena ostajan ei tarvitse odottaa myyjän korjaamista varsinkaan, jos tähän ei saada yhteyttä. Tällöin ostaja voi kääntyä tahon puoleen, jonka on mahdollista suorittaa virheen korjaus nopeammalla aikataululla. Myyjä ei tällöin voi väittää, että ostaja ei ole tarjonnut hänelle mahdollisuutta virheen korjaamiseen. Puolestaan perusteettomasti suoritettujen kiireellisten oikaisun kulut katsotaan yleensä ostajan vastuulle ja maksettavaksi. Tästä on pääteltävissä, että jos ostajalla on oikeus virheen kiireelliseen oikaisuun, niin tällöin myyjän on jälkeenpäin korvattava siitä ostajalle aiheutuneet kustannukset. Myyjä voi väistää lisäseuraukset poistamalla sivullisen henkilön oikeuden asuntoon eli korjaamalla virheen välittömästi. Tämä toimenpide koskee luonnollisesti oikeudellista virhettä (Nevala 2016, 300).

4.7.3 Hinnanalennus

Myyjän laiminlyödessä virheen korjaamisen on ostajalla asuntokauppalain (843/1994) 4:25 §:n mukaan oikeus hinnanalennukseen, jonka suuruus suhteutetaan virheeseen. Se on pääsääntöisesti ensisijainen ratkaisu valmiin uuden asunnon kaupassa, joka tulee kyseeseen ainoastaan silloin, kun korjausta ei suoriteta ollenkaan ja sitä ei tehdä ostajan esittämän määräajan puitteissa. Lisäksi pelkkä vahva oletus virheen korjaamisen epäonnistumisesta voi olla riittävä peruste hinnanalennukselle (Nevala 2016, 300–301). Hinnanalennus arvioidaan tapauskohtaisesti eikä sille ole tiettyä vakiintunutta sääntöä. Se perustuu kuitenkin pääsääntöisesti kauppahintaan sekä virheen mahdollisiin heikentäviin vaikutuksiin. Nämä asuntoon kohdistuvat heikentävät vaikutukset voivat liittyä muun muassa sen hintaan ja ulkonäköön. Kuluttaja voi olla kerrallaan oikeutettu ainoastaan yhteen virheen hyvitykseen. Tämä tarkoittaa sitä, että myönnetyn vahingonkorvauksen seurauksena mahdollisuus muun muassa vahingonkorvaukseen on hävinnyt (Keskitalo 2009, 234–235).

Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 107) mukaan hinnanalennus on kuitenkin vahingonkorvauksen ohella mahdollinen, jos virhe ei tehdystä korjauksesta huolimatta ole kokonaan hävinnyt. Virheeseen suhteutetun hinnanalennuksen määrittäminen muun muassa asunnon koko ajan kasvavissa lämmityskustannuksissa saattaa olla haastavaa. Tämän johdosta mahdollisen hinnanalennuksen on hyvä olla sopiva. Hinnanalennus ei kuitenkaan aina ole järkevä vaihtoehto. Tällainen tilanne voi tulla vastaan oikeudellisen virheen kohdalla. Kolmannen osapuolen oikeuden koskiessa koko asuntoa on kaupan purkaminen monesti kannattavin ratkaisu. Sen sijaan kolmannen osapuolen oikeuden liittyessä esimerkiksi ainoastaan johonkin kodinkoneeseen on hinnanalennus tässä tapauksessa riittävä vaihtoehto (Nevala 2016, 301–302).

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa (9.3.2005 dnro 02/81/3506) käsiteltiin uuden asunnon kaupassa huoneiston väärin annetusta pinta-alasta johtuvaa ostajan hinnanalennusvaatimusta. Vaatimus koskee 128 neliön paritalohuoneistoa, jonka huoneluvuksi oli kerrottu epämääräinen viidestä kuuteen huonetta, keittiö, sauna ja kaksi autotallia. Ostaja oli ostanut asunnon 291 951 eurolla. Vaatimuksessaan ostaja kertoi asunnosta annettujen tietojen olleen virheellisiä, sillä esimerkiksi alinta kerrosta markkinoitiin makuuhuoneella

ja kahdella autotallilla. Lisäksi asunnossa olevalle takalle ei edes ollut käyttö lupaa. Espoon rakennusvalvonnan mukaan näissä huoneissa asuminen on kuitenkin kiellettyä ja sen johdosta huoneiston pinta-ala putoaa todellisuudessa 93 neliometriin. Näiden virheellisesti annettujen tietojen seurauksena ostaja vaatii myyjältä 93 625, 35 euron suuruista hinnanalennusta.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun (9.3.2005 dnro 02/81/3506) mukaan myyjän mielestä ostajan vaatimukset hinnanalennuksesta ovat kohtuuttomia. Viranomaisten mukaan kyseisiä tiloja saa käyttää niiden tarkoituksen mukaisesti. Erityisesti tämä koskee siellä olevia peseytymistiloina. Markkinoinnissa ei myöskään tarvitse eritellä, mitä tiloja ei ole tarkoitettu asuinkäyttöön. Hänen mukaansa tämän ohella ei tarvitse kertoa esimerkiksi kerrosalaan kuuluvia tiloja. Lisäksi takalle myönnettiin käyttö lupa, josta aiheutuvat kustannukset hän on sitoutunut hoitamaan.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun (9.3.2005 dnro 02/81/3506) mukaan pinta-alatietojen ilmoittaminen on tulkinnanvaraista. Rakennusalan SFS 5139 standardin mukaan huone on lattian, seinien ja katon rajaama kokonaisuus. Sitä käytetään tiettyyn tarkoitukseen. Näin ollen huoneeksi lasketaan myös erilaiset kylmät varastot. Kylmä tila on lämpötilaltaan saman asteinen ulkoilman kanssa. Standardin mukaan asunto voi olla myös maanalaisessa kellarikerroksessa. Sen sijaan asuntomarkkinointi asetus velvoittaa kertomaan kaikki huoneiston kokoon liittyvät tiedot. Asuinkäyttöön kuulumattomia tiloja arvioidaan tapauskohtaisesti. Kuluttajariitalautakunnan mukaan kaupan kohteen peseytymistilat kuuluvat asuintiloihin, kun taas autotallit eivät. Lisäksi rakennuspiirustuksista selviää, että takkahuone on todellisuudessa pukeutumishuone ja normaali asuinhuone on tarkoitettu varastoksi. Näin ollen asunnossa on virhe. Ostaja oli kuitenkin ottanut osaa asunnon esittelyyn, joten hänen olisi pitänyt olla jossain määrin tietoinen virheellisistä seikoista. Kuluttajariitalautakunnan mukaan ostaja on tällä perusteella oikeutettu 5000 euron hinnanalennukseen.

4.7.4 Kaupan purku

Valmiin uuden asunnon kaupassa kaupan purkaminen on asuntokauppalain (843/1994) 4:25 §:n mukaan mahdollista, jos myyjä ei korjaa virhettä tai ostajalla on perusteltuja

olettamuksia virheen korjaamatta jättämisestä. Kaupan purkamisen on toissijainen vaihtoehto ja siihen päätyäkseen asunnon virheen on oltava merkittävä. Kaupan purkamisen kriteerit eivät luonnollisesti tule kyseeseen niin helposti kuin hinnanalennuksen. Se on mahdollista esimerkiksi tilanteissa, jossa virheen seurauksena ostaja kokee terveydellisiä ongelmia. Purkamisen ei kuitenkaan välttämättä tule kyseeseen, vaikka virhettä ei olisi kokonaan poistettu, jos oikaisutoimenpiteiden seurauksena virhe on pienentynyt hinnanalennusta vastaavalle tasolle (Nevala 2016, 302–303).

Asuntokauppalain (843/1994) 4:36 §:n mukaan purkamisen seurauksena elinkeinonharjoittajan tulee maksaa kauppahinta takaisin. Sen ohella häneen kohdistuu velvollisuus korkokannan mukaista koron suorittamiseen. Ostajalla puolestaan on velvollisuus palauttaa huoneiston hallintaan oikeuttava osakekirja myyjälle sekä maksaa huoneistosta saamastaan hyödystä siihen verrattavissa oleva hyvitys. Myyjän ja ostajan on täytettävä omat kaupan purkamisesta syntyvät tehtävänsä. Kummankaan tahon ei kuitenkaan tarvitse tehdä niitä ennen vastapuolen suoritusta. Tämän johdosta kauppahinnan ja osakekirjan palauttaminen tapahtuvat samanaikaisesti (Keskitalo 2009, 237). Hallituksen asuntokauppalain muuntamista koskevan esityksen (HE 21/2005 vp, 46) mukaan huoneistosta saatu mahdollinen tuotto voi olla esimerkiksi sen vuokraamisesta saadut vuokratulot. Hyöty voi kuitenkin tulla mahdolliseksi vasta monen kuukauden omistamisen jälkeen. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 120–121) mukaan ostaja kuittaa kaupan purkamisen lisäksi huoneistonsa hyväksi tekemiensä parannuksien mukaisen hyvityksen. Näiden tehtyjen toimenpiteiden täytyy kuitenkin olla tarpeellisia. Näin ollen pintamateriaalien korvaaminen uudemmilla materiaaleilla voi olla tarpeelliseksi katsottava parannus. Niitäkään ei kuitenkaan voida vaihtaa huvikseen vaan tarpeellisuus määräytyy yleisellä tasolla.

Asuntokauppalain (843/1994) 4:37 §:n mukaan asunnon kuluessa tavallista nopeammin uusista asukkaista aiheutuvasta seikasta, on heillä oikeus kaupan purkamiseen ainoastaan siinä tapauksessa, jos kulumisen hyvitetään elinkeinonharjoittajalle. Tällöin kulumisesta aiheutuva haitta heikentää kaupan kohteen arvoa. Siitä käytetään nimitystä arvonalentuminen. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 121) mukaan kuitenkin normaalista asumisesta aiheutuvia kulumisia, kuten pienten naarmujen syntymistä parkettiin ei tarvitse kaupan purkamisen yhteydessä hyvittää myyjälle.

4.7.5 Vahingonkorvaus

Myyjän rikkomuksen seurauksena ostaja voi asuntokauppalain (843/1994) 4:26 §:n mukaan saada vahingonkorvausta. Vahingonkorvausvelvollisuus koskee tavaroille ja henkilöille syntyneitä vahinkoja. Sille ei ole olemassa mitään tiettyä summaa. Ostajan on kuitenkin mahdollisuuksiensa mukaan minimoitava syntyneen virheen suuruus, sillä muuten hän on vaarassa menettää vahingonkorvausoikeutensa virhettä vastaavalta osalta (Keskitalo 2009, 242–243). Kaikilla virheestä kärsineillä henkilöillä on oikeus hyvitykseen. Virheellä saattaa nimittäin olla vaikutusta myös muihin asuntoihin ja yhtiön osakkaisiin (Nevala 2016, 305). Vahingonkorvausvelvollisuus liittyy myös välittömiin vahinkoihin. Samoin varallisuusvahingot kuuluvat sen alaisuuteen (Keskitalo 2009, 239). Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 108) mukaan esimerkki välittömästä vahingosta on viemäriputken rikkoutumisen johdosta aiheutuva kosteusvaurio tai rakennusvirheen seurauksena ostajan loukkaantuminen.

Asuntokauppalain (843/1994) 4:26 §:n mukaan myyjä ei ole korvausvelvollinen rakennustöistä johtuvasta tai tarpeistoa olevan kodinkoneen tekemästä ihmiseen kohdistuvasta vahingosta, jos se on seurausta muusta syystä kuin tämän laiminlyönnistä. Näin ollen esimerkiksi väärin suoritettut rakennustyöt ja huolimaton toiminta pintamateriaalien kanssa tekevät myyjästä vahingonkorvauksen alaisen henkilöihin kohdistuneissa vahingoissa (Nevala 2016, 308). Myyjän ei lain 4:26 §:n mukaan myöskään tarvitse hyvittää ostajan henkilökohtaiseen omaisuuteen kohdistuvaa vahinkoa. Tällöin hänen on näytettävä toteen, ettei vahinko ole seurausta hänen toimistaan. Elinkeinonharjoittaja ei lisäksi ole korvausvelvollinen huoneiston perusvarustusta olevan laitteen aiheuttamasta välillisestä esineeseen suuntautuneesta vahingosta. Vapautuminen korvausvelvollisuudesta edellyttää myös myyjän huolellista toimintaa. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 110) mukaan välitön käyttöyhteys on esimerkiksi jääkaapin ja siellä säilytettävien ruokien välillä. Näin ollen jääkaapin rikkoutuessa myyjä on luonnollisesti korvausvelvollinen sekä jääkaapista että sen sisällöstä. Sen sijaan, jos astianpesukone valuttaa vettä lattialle ei myyjä välittömän käyttöyhteyden puuttuessa joudu korvaamaan vahingoittunutta lattiaa.

Toinen vahingonkorvaukseen johtava vahinkotyyppi on välillinen vahinko. Vahingonkorvausvelvollisuus on tässä tapauksessa mahdollinen ainoastaan huolimattoman toiminnan seurauksena. Yleensä jo virhe itsessään on riittävä peruste myyjän vahingonkorvausvelvollisuudelle, ellei kyseessä ole piilevä virhe, jonka syntymiseen myyjällä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia (Nevala 2016, 306). Asuntokauppalain (843/1994) 4:11 §:n mukaan tulon menetys tai huoneiston käyttöhyödyn merkittävä heikkeneminen ovat välillisen vahingon tunnusmerkkejä. Hallituksen asuntokauppalakia koskevan esityksen (HE 14/1994 vp, 89) mukaan tämä ei kuitenkaan ole verrattavissa taloudelliseen vahinkoon. Hyvä esimerkki käyttöhyödyn menetyksestä onkin väliaikainen muutto toiseen osoitteeseen. Tulon menetys puolestaan on kyseessä muun muassa silloin, kun ostaja virheen seurauksena koittaa ratkaista asuntoon liittyviä asioita työpäivän aikana ja tästä seuraa ansionmenetyksiä. Samoin huoneiston vuokraamisen viivästyminen vuokralaiselle virheen seurauksena täyttää välillisen vahingon tunnusmerkit.

Myyjän lisäksi vahingonkorvausvelvollisia voivat olla urakoitsijat ja tarpeistoon kuuluvien laitteiden maahantuojat. Tällöin he ovat myös todennäköisesti sitoutuneet korvaamaan virheen myyjän puolesta (Nevala 2016, 311). Ollakseen oikeutettu vahingonkorvaukseen ostajan tulee tehdä valitus tapahtuneesta esinevahingosta tai asuntoon kohdistuvasta virheestä kolmen vuoden aikana sen ilmenemisestä. Ostajan on myös hyvä muistaa, että valitus on tehtävä viimeistään kymmenen vuoden aikana virheellisen laitteen tai materiaalin markkinoille päästämishetkestä (Keskitalo 2009, 244).

5 Johtopäätökset

Opinnäytetyöni tarkoituksena oli käsitellä valmiin uuden asunnon kauppaa ja markkinointia ja mielestäni onnistuin tässä hyvin. Yksi tutkimuksen keskeinen tehtävä oli selvittää uuden asunnon markkinoinnissa huomioitavat asiat. Asunnon markkinoinnin on siis oltava hyvän tavan mukaista ja helposti tunnistettavaa ja vertailevaa. Asunnoista ei saa myöskään antaa harhaanjohtavia tietoja eikä markkinointi saa olla luonteeltaan aggressiivista. Harhaanjohtavilla tiedoilla voidaan aiheuttaa paljon ylimääräistä vahinkoa ja

sen johdosta asunnossa voi olla tiedonanto virhe. Siksi kaikkien markkinoinnissa annettavien tietojen kanssa on oltava täsmällisiä. Lisäksi asuntojen markkinoinnille on olemassa joukko asuntomarkkinointiasetuksen (130/2001) mukaisia erityispiirteitä, jotka on kerrottava markkinoinnissa.

Näitä asuntojen markkinoinnissa mainittavia erityispiirteitä ovat esimerkiksi asunnon pinta-ala ja osoite, isännöitsijän nimi ja yhteystiedot, rakentamiseen käytetyt materiaalit sekä asunnon lämmitysjärjestelmä. Nämä ovat kuitenkin yleensä niin sanottuja yksiselitteisiä ja helposti ymmärrettäviä tietoja, vaikka monilla kuluttajilla ei yleensä ole rakennusteknistä osaamista tai tietämystä. Rakennusteknisillä tiedoilla ei kuitenkaan yleensä ole suurta vaikutusta kuluttajien mahdolliseen ostopäätökseen. Siksi kuluttajien kannalta tärkeimpiä asuntomarkkinointiasetuksen mukaisia markkinoinnissa mainittavia tietoja ovat tiedot, jotka eivät ole niin itsestään selviä. Näitä tietoja ovat muun muassa asunnon poikkeaminen paikkakunnan normaalista asumistasosta tai sen ollessa varustukseltaan puutteellinen. Siksi kuluttajille on mainittava siitä, koska jokaisella on oikeus olettaa asunnon olevan nykyisten rakennusvaatimusten ja asumistason mukainen. Asunnon puutteellisuus myös todennäköisesti vaikuttaa kielteisesti kuluttajien ostopäätökseen.

Toinen tärkeä asia, johon kuluttajat ja asunnon ostosta kiinnostuneet henkilöt eivät välttämättä ymmärrä kiinnittää huomiota on, sijaitseeko yhtiö vuokra- vai omistustontilla. Yhtiön ollessa vuokratontilla aiheutuu tästä osakkaille myös todennäköisesti maksuvelvollisuus yhtiölle, joka puolestaan maksaa koko vuokran vuokranantajalle. Myöskään lunastuslauseke ei välttämättä ole kaikille kuluttajille niin tuttu käsite. Siksi sen ymmärtäminen ja kertominen markkinoinnissa on tärkeää. Asunnon ostaneet henkilöt eivät nimittäin välttämättä ole oikeutettuja asunnon hallintaan, jos joku lunastusoikeutettu taho päättää käyttää oikeuttaan ja lunastaa asunnon itselleen. Tämän takia ostajien ei ennen lunastusajan umpeutumista kannata esimerkiksi remontoida asuntoa, sillä asunnon itselleen lunastanut taho voi vaatia ostajia korjaamaan remontoimisesta aiheutuneet vahingot.

Näiden mainittujen tietojen ohella myös vastikkeiden suuruus ja vastikeperuste ovat muita tärkeitä markkinoinnissa mainittavia asioita. On nimittäin mahdollista, että asuntoon kohdistuvat korkeat yhtiö- ja rahoitusvastikkeet vähentävät kuluttajien kiinnostusta asuntoa kohtaan, sillä ne tarkoittavat suuria asumiskustannuksia maksuvelvollisuuden johdosta. Lisäksi yhtiön tiedossa olevat tulevat korjaukset ja remontit ovat yleensä yksi

ostajia eniten kiinnostavista asioista. Jos yhtiölle on tiedossa paljon tulevia suuria remonteja se yleensä vähentää kuluttajien mielenkiintoa asuntoa kohtaan niistä aiheutuvien kustannuksien ja mahdollisten asumishaittojen muodossa. Valmiin uuden asunnon kaupassa korjauksille ei kuitenkaan ole suurta merkitystä eikä tarvetta lähivuosina, jos rakennustyöt ovat onnistuneet hyvin. Sen sijaan kuluttajien kannattaa kiinnittää huomiota esimerkiksi huoneiston osuuteen yhtiön veloista ja onko tätä osuutta mahdollista maksaa pois.

Työn muina tutkimustehtävinä oli tutustua asuntokaupassa huomioitaviin asioihin ja sen vaiheisiin. Etenkin valmiin uuden asunnon vakuusjärjestelmä ja muut siihen liittyvät asiat kannattaa tuntea hyvin. Lisäksi ostajien on hyvä tutustua omiin velvollisuuksiinsa kuten tarkastus- ja selonottovelvollisuuteen. Näihin liittyvät muuttotarkastus ja myöhemmin vuositarkastus. Samoin ostotarjouksen tekeminen ja sen ehdot, kuten mahdollinen käsi-
rahan käyttäminen tulee huomioida valmiin uuden asunnon kauppaa tehtäessä. Hyväksytty ja allekirjoitettu ostotarjous puolestaan johtaa asuntokaupan tekemiseen, jonka seurauksena ostajan ja myyjän täytyy sopia muista siihen liittyvistä keskeisistä asioista, kuten hallinnanluovutuksen ja vaaranvastuun siirtymisestä. Lisäksi huoneiston hallintaan oikeuttavien asiakirjojen, kuten osakekirjan luovuttamisajankohdasta ostajalle on sovittava.

Virhevastuun osalta keskeisin asia valmiin uuden asunnon kaupassa puolestaan on sopimuksen mukaisuus. Ostaja on aina oikeutettu sopimuksen sisällön mukaiseen ratkaisuun. Asunnon ollessa sopimuksen mukainen ei virheen syntymiselle ole perusteita valmiin uuden asunnon kaupassa. Sen sijaan käytetyn asunnon kaupassa sopimuksen mukaisuudella ei ole niin suurta merkitystä, sillä sopimusrikkomus on monissa tapauksissa vaikea näyttää toteen esimerkiksi vesivahinko tilanteissa. Tämä johtuu siitä, ettei käytetyn huoneiston ominaisuuksia voida arvioida samalla tavalla ja niin helposti kuin uuden asunnon kaupassa (Nevala 2016, 312-313). Tämä on mielestäni erikoista, mutta se johtuu täysin käytetyn asunnon luonteesta. Käytetty asunto ei monissa tapauksessa ole ominaisuuksiltaan ja kunnoltaan samantasoinen vasta valmistuneiden uusien asuntojen kanssa. Uudessa asunnossa kaikki on sen sijaan uutta ja viimeisen päälle. Lisäksi ostajat vaikuttavat monissa tapauksissa itse esimerkiksi asunnon pintamateriaaleihin ja muihin ominaisuuksiin. Tämän seurauksena sopimuksen mukaisuus on yksi keskeisimmistä asioista uuden asunnon kaupassa, sillä se poistaa virheen mahdollisuuden.

Lisäksi toinen virhevastuun syntymiseen vaikuttava merkittävä asia on ostajan odotukset asunnosta. Asunnon on oltava ostajan perusteltujen realististen olettamuksien mukainen. Ostaja ei kuitenkaan voi odottaa asunnolta liikoja. Jos asunto vastaa ostajan olettamuksia, ei virhevastuun syntymiselle ole perusteita tässäkään tapauksessa. Myyjän asunnosta ja sen lähiympäristöstä antamien tietojen on lisäksi oltava oikeita ja paikkansapitäviä. Virheelliset ja harhaanjohtavat tiedot luovat perusteen myyjän virhevastuun syntymiselle. Tämän johdosta on tärkeää, että asunto on myös annettujen tietojen mukainen.

Asuntokauppa on lisäksi aina myyjän ja ostajan välinen sopimus, jossa molemmilla osapuolilla on omat velvollisuutensa. Ostajan velvollisuuksien mainitseminen ja ymmärtäminen on tärkeää, jottei luulla, että asuntokaupassa olisi vain myyjään kohdistuvia velvollisuuksia. Tärkein ostajan velvollisuus virhevastuun osalta on selonottovelvollisuus. Ostaja ei voi vedota virheenä asiaan, josta hänen olisi täytynyt tietää. Tämä on hyvä käytäntö, sillä asuntokauppa on niin iso ja merkittävä asia, ettei ostaja voi olla välinpitämätön sen suhteen. Siksi pieni vaivannäkö ja asioiden selvittäminen ostajan ja myyjän yhteisessä prosessissa on reilua myös myyjää kohtaan. Yleensä virheet on mahdollista huomata muutto- ja vuositarkastuksien yhteydessä.

Oma mielenkiintoni asuntokauppaa ja markkinointia kohtaan loivat hyvän mahdollisuuden toteuttaa tämän työn. Asuntokauppa on myös yhteiskunnallisesti merkittävä asia, sillä yhteiskunnan taloudellinen tilanne ja asuntokauppojen määrät heijastuvat yleensä toisiinsa. Uusia asuntoja rakennetaan myös vuosittain kasvavalla tahdilla. Vuoden 2019 aikana on arvioitu valmistuvan 29000 uutta asuntoa, joka on melkein tuhat asuntoa enemmän kuin vuoden 2018 aikana valmistuvien uusien asuntojen yhteismäärä. Se kertoo kysynnästä asuntomarkkinoilla ja toisaalta rakennusfirmojen halusta investoida uusien asuntojen rakentamiseen. Näin ollen rakentaminen on heille kannattavaa luottamuksen ollessa vahva asuntokauppoja kohtaan. Esimerkiksi heinäkuussa uusien asuntojen myyntimäärät olivat edellisen vuoden keskiarvoon verrattuna parempia. Tästä huolimatta uusien asuntojen kauppamäärät ovat pienessä laskussa, vaikka rakentaminen on vauhdikasta ja yleinen taloudellinen tilanne on hyvä. Jos rakentaminen jatkuu vauhdikkaana ja taloudellisen tilanteen jatkuessa kannattavana on mielestäni kuitenkin todennäköistä, että kauppamäärät kääntyvät nousuun ennemmin tai myöhemmin.

Työssä käyttämäni lait, oikeuskirjallisuus ja lainvalmisteluaineistot olivat mielestäni selkeitä ja helposti ymmärrettäviä. Olen oppinut tulkitsemaan lakeja ja siihen liittyviä asioita hyvin, jolla on vaikutusta asiaan. Toisaalta kaksi keskeisintä työssä käyttämääni lakia, asuntokauppalaki 843/1994) ja kuluttajansuojalaki (38/1978) ovat myös suhteellisen uusia. Sen johdosta niiden sanamuodot vastaavat hyvin nykyaikaa ja ovat tämän johdosta helposti ymmärrettävissä. Lait ja niiden sisältämät pykälät ovat kuitenkin sisällöltään usein tiiviitä. Siksi niiden tukena on hyvä käyttää muun muassa hallituksen esityksiä ja oikeuskirjallisuutta, jotka auttavat saamaan lisätietoa aiheesta ja täten perehtymään siihen paremmin.

Vaikka käyttämäni lait olivat pääsääntöisesti selkeitä, tuli mieleeni ainakin yksi epäselvä lain pykälä. Maanvuokralain (258/1966) sisältämä määritelmä vuokranantajasta on mielestäni vaikeaselkoinen. Se voitaisiin määritellä yksinkertaisesti maa-aluetta vuokraavaksi tahoksi. Tämän lisäksi osa työssä käyttämistäni oikeustapauksista olivat tulkinnanvaraisia. Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa (9.3.2005 dnro 02/81/3506) yksi lautakunnan tapausta tutkineista jäsenistä oli eri mieltä muiden jäsenten kanssa. Hän ei niinkään ollut eri mieltä lautakunnan suosittelemasta hinnanalennuksesta, vaan tapauksen perusteluista. Eri mielisydet koskivat lähinnä asuintilojen pinta-alan määritelmää sekä huoneistoalaan liittyviä asioita. Ratkaisussa sovellettujen SFS 5139 standardin ja asuntomarkkinointiasetuksen (130/2001) sisältö ovat ristiriidassa toistensa kanssa. Ne eroavat toisistaan esitteessä ilmoitettavien tietojen osalta. Toinen eroavaisuus liittyy huoneiden erottelemiseen niiden käyttötarkoituksen mukaan ja tästä ilmoittamiseen markkinoinnissa.

Näin ollen asuntomarkkinointiasetuksen (130/20001) ja SFS 5139 standardin ja käyttäminen rinnakkain aiheuttavat tulkinnanvaraisuutta niiden sisällön eroavaisuuksien johdosta. Tämän seurauksena elinkeinonharjoittajille ei välttämättä ole selvää, mitä tietoja heidän tulee kertoa markkinoinnissa. Luonnollisesti se voi aiheuttaa myös sekaannusta kuluttajien keskuudessa. Mielestäni olisi hyvä tehdä selkeä linjaus, sovelletaanko kyseisissä tapauksissa ensisijaisesti asuntomarkkinointiasetusta vai SFS 5139 standardia epäselvyyksien välttämiseksi. Mahdollisesti myös niiden tietojen yhtenäistäminen voisi vähentää tulkinnanvaraisuutta.

Työtäni voisi lisäksi mahdollisesti hyödyntää käyttämällä sitä oppaana asunnon ostossa huomioitaville asioille. Se antaa hyvän kokonaiskuvan, mistä valmiin uuden asunnon kaupassa on kysymys ja auttaa ymmärtämään, miten tulee toimia kaupan toisen osapuolen laiminlyödessä velvollisuutensa. Sama koskee myös asunnon mahdollisia virhetilanteita. Lisäksi asuntokaupan ammattilaiset voisivat hyödyntää työtä asunnon markkinointiin liittyvissä asioissa. Työn jatkokehitysmahdollisuuksia arvioitaessa työn voisi mahdollisesti laajentaa koskemaan myös rakennusvaiheen kauppaa, lisärakentamista, korjausrakentamista ja kiinteistönvälittäjän kauppaa. Tällöin työ käsittelisi lähes kaikenlaista uuden asunnon eli huoneiston kauppaa ja olisi erittäin laaja kokonaisuus kyseisestä aihealueesta.

Lähteet

- Asuntokauppalaki 843/1994.
 Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
 HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
 HE 21/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
 HE 32/2008 vp. Ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain 2 luvun muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
 Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa: Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. Helsinki: Talentum.
 Kansainvälisen kauppakamarin ICC:n markkinointisäännöt 2011.
 Karismo, A. 2018. Jotain outoa asuntomarkkinoilla, kauppa on hyytynyt noususuhdanteessa: ”Selittämätöntä”. Yle.
<https://yle.fi/uutiset/3-10327344>. 15.10.2018.
 Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
 Keskitalo, P. 2009. Uuden asunnon kauppa. Helsinki: Edita.
 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL ry. 2018. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton asuntomarkkinatiedote 7/2018.
https://www.kvkl.fi/templates//kvkl_asuntomarkkinatiedote_7-2018.pdf. 27.10.2018.
 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL ry. 2018. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton asuntomarkkinatiedote 8/2018.
<https://www.kvkl.fi/templates//asuntomarkkinatiedote-82018.pdf>. 28.10.2018.
 Koivumäki, E. & Häkkänen, P. 2018. Markkinointijuridiikka. Helsinki: Helsingin seudun Kauppakamari.
 KRIL 17.7.2003 DNRO 02/81/91. Uuden asunto-osakkeen kauppa. Aitojen rakentaminen. Virheen vaikutus kauppaan.
 KRIL 9.3.2005 DNRO 02/81/3506. Uuden asunto-osakkeen kauppa. Kohteen pinta-alasta annetut tiedot.
 KRIL 26.11.2013 DNRO 211/81/2011. Uuden asunnon kauppa. Yhtiövastikkeen määrästä annettu tieto. Kiinteistön hoitokulut. Hinnanalennusvaatimus.
 Kuluttajansuojalaki 38/1978.
 Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013.
 Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929.
 Maanvuokralaki 258/1966.
 Majaniemi, S. 2007. Kuluttajamarkkinoinnin käsikirja. Helsinki: Yrityskirjat Oy.
 MEN 1/2014. Omakotitalon kuvan käyttö markkinoinnissa talon omistajan suostumuksesta.
 MEN 2/2007.
 Nevala, T., Palo, M., Siren, M. & Haulos, S. 2013. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry.
 Nevala, T. 2016. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum.
 Nieminen, I.M. 2018. Asuntokauppa on hidastunut, vaikka Suomen talous porskuttaa - ”Vähän on kummallinen tilanne”. Turun Sanomat.

<http://www.ts.fi/uutiset/talous/4037348/Asuntokauppa+on+hidastunut+vaikka+Suomen+talous+porskuttaa++Vahan+on+kummallinen+tilanne>. 3.11. 2018.

Paloranta, P. 2008. Markkinointioikeus käytännössä. Helsinki: Talentum.

Palviainen, K. 2016. Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas. Sastamala: Rakennustieto Oy.

Peltonen, A. & Määttä, K. 2015. Kuluttajansuojaoikeus. Helsinki: Talentum.

Terho, J. & Lehtinen, R.S. 2017. Uuden asunnon käsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001.

Varainsiirtoverolaki 931/1996.

Veronmaksajain Keskusliitto ry. 2018. Verokertymät Suomessa.

<https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Verotuotot/>. 5.11.2018.

Viitanen, K. 2017. Markkinointioikeus. Helsinki: Kauppakamari.