



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Pientalon osto ja virhetilanteet kaupanteossa ostajan näkökulmasta

Miettinen, Saana

2012 Kerava

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Kerava

Pientalon osto ja virhetilanteet kaupanteossa ostajan näkökulmasta

Miettinen Saana
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Tammikuu, 2012

Sisällys

1	Johdanto.....	6
2	Tutkimusmenetelmä ja työn toteutus.....	7
3	Pientalo.....	7
	3.1 Omakotitalo.....	7
	3.2 Rivitalo.....	8
	3.3 Pari- ja ketjutalo.....	9
4	Pientalon osto ja kaupan vaiheet.....	9
	4.1 Pientalon ostaminen.....	10
	4.2 Ostotarjous.....	11
	4.3 Kuntotarkastus.....	12
	4.4 Asunto-osakkeen kauppakirja.....	12
	4.5 Kiinteistön kauppakirja.....	13
	4.6 Varainsiirtovero.....	13
5	Kaupan virhe.....	14
	5.1 Laatuvirhe.....	15
	5.2 Virheen seuraamukset.....	15
	5.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	16
	5.4 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.....	17
6	Tutkimuksen toteuttaminen.....	18
	6.1 Tutkimusmenetelmät.....	18
	6.2 Teemahaastattelut.....	19
	6.2.1 Haastattelu: Terveydelle haitallisen hometalon ongelmat.....	19
	6.2.2 Haastattelu: Nuoren pariskunnan ensimmäinen oma talo.....	21
	6.2.3 Haastattelu: Ongelmia rivitalo-osakkeessa.....	22
7	Tutkimuksen tulokset.....	23
	7.1 Kuluttajariitalautakunta ja Kuluttajaneuvonta.....	23
	7.2 Laatuvirheiden yleisyys.....	24
	7.3 Erilaiset laatuvirheet ja niistä vastuuseen joutuminen.....	25
8	Yhteenveto.....	27
	Lähteet.....	29
	Kuviot.....	32
	Liitteet.....	33

Miettinen Saana

Pientalon osto ja virhetilanteet kaupanteossa ostajan näkökulmasta

Vuosi 2012 Sivumäärä 34

Tässä opinnäytetyössä käydään läpi pientalon ostoja ja virhetilanteita kaupanteossa. Opinnäytetyö on tutkielmatyyppinen ja katsantokanta on pientalon ostajan näkökulmasta. Työ on rajattu koskemaan ainoastaan käytettyjen pientalojen kauppaa ja laatuvirheitä. Työstä jää pois uudet ja rakentamisvaiheessa olevat pientalot sekä kaupan virheistä oikeudellinen virhe, taloudellinen virhe ja vallintavirhe. Tutkimuskysymykset ovat: minkälaisia laatuvirheitä kaupanteon yhteydessä esiintyy, kenen vastuulla nämä virheet ovat ja kuinka yleisiä tällaiset virheet ovat?

Teoriaosuudessa käydään läpi pientalon oston vaiheet, laatuvirheen määritelmä ja virheen seuraamukset sekä myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Tutkimusosio muodostuu kolmesta haastattelusta, joissa käydään läpi kolmen eri pientalon oston virhetilanteet ja virheiden seuraamukset. Tutkimukseen kuuluu tämän lisäksi asiaan liittyvien tilastojen ja dokumenttien analysoimista ja vertaamista haastattelujen tuloksiin.

Tutkimusosion kaikissa haastatteluissa on kyse kosteusvaurioituneista pientaloista. Haastatteluvaiheiden tilanteissa vastuussa virheistä on ollut myyjä. Niistä selviää, että myyjä on yrittänyt peittää virhettä tai osaa virheestä ostajilta. Haastattelujen lisäksi tutkitaan virallisia tilastoja ja dokumentteja erilaisista laatuvirheistä kaupanteon yhteydessä, ja peilataan näitä tuloksia haastatteluihin. Kuluttajaneuvonnan tilastoista laskiessa tulokset osoittavat, että noin viidesosa prosentissa pientalokaupoista on jonkinlaisia kaupanteon virheitä. Kuluttajariitalautakunnan sivuilla olevista kaikenlaisiin asuntokauppoihin liittyvistä valituksista noin 8,8 prosenttia koskee pientalojen laatuvirheitä. Työssä tutkituista laatuvirheistä myyjän vastuulla oli kolmasosa, eli noin 33,3 prosenttia. Tutkimuksessa tuli esiin muun muassa laatuvirheitä koskien rakennuksen jonkin tietyn osan kuntoa, kosteusvaurioita, pinta-alaa sekä sähkönkulutusta.

Asiasanat: omistusasunnot, kiinteistöt, pientalot, maakaari, asuntokauppalaki

Miettinen Saana

The Purchase of Maisonette and the Errors in Trading from Purchaser's Viewpoint

Year	2012	Pages	34
------	------	-------	----

This Bachelor's thesis deals with maisonette purchase and the errors in trade. The thesis is a research based work and the viewpoint is to study from the purchaser's view. The work is limited to concern only used maisonettes' trade and quality errors. The work does not include new maisonettes and maisonettes in construction stage. From the errors in trade the work does not include judicial error, economic error and error of property rights. The purpose of this work is to study what kind of quality errors are there in maisonette trade, who is responsible for these errors and how mutual the errors are.

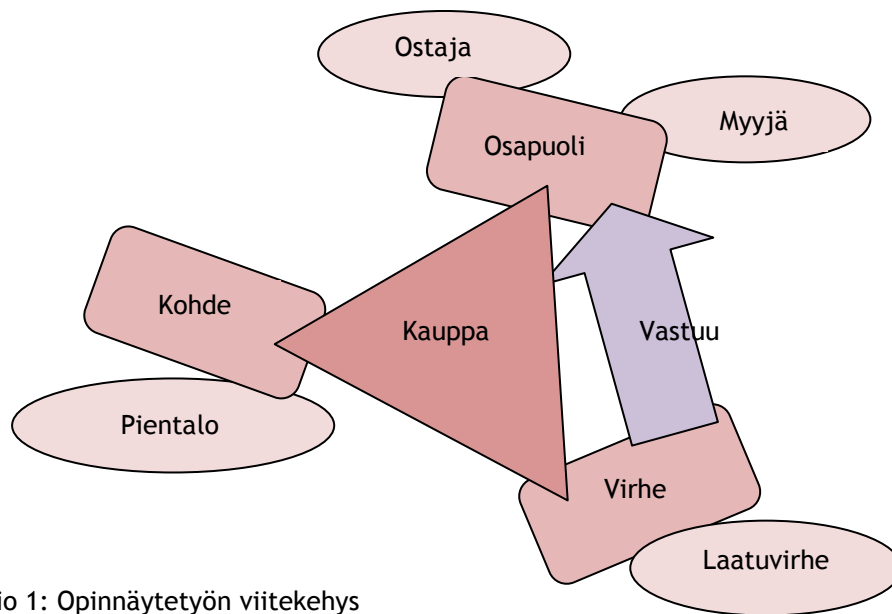
The theory section discusses the different stages of purchasing a maisonette, the definition of quality error and the consequences of the error. The theory section deals also with the seller's responsibility of notification and the purchaser's responsibility of preliminary examination. The research section is formed by three interviews concerning three different maisonettes purchasing errors and the consequences of the errors. The research also includes statistics and documents which are analyzed and compared to the results of the interviews.

All the interviews in the research section concerns humidity damaged maisonettes. In the interviewee situations the seller has been responsible to the errors. In all situations the seller has tried to hide the error or a part of it from the purchasers. In addition to these interviews the research contains official statistics and documents of different quality errors in trade. These results are reflected to the interviews. Counting from the statistics of Consumer Counseling the results point that there are errors in about five percent of maisonette trade. From all kinds of complaints concerning the trade of dwellings in the web site of Consumer Disputes Board, about 8,8 percent concerns the quality errors in maisonette trade. The third of the quality errors studied in the work was on the seller's responsibility. That means about 33,3 percent. In the study there appeared inter alia quality errors concerning the condition of specific part of a building, humidity damages, acreage and consumption of electricity.

Key words: owned dwelling, real estates, maisonettes, Code of Real Estate, Housing Transactions Act

1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheena on Pientalon osto ja virhetilanteet kaupanteossa ostajan näkökulmasta. Tutkimuksessa käydään läpi yksityishenkilöiden välistä kaupantekoa. Aihe on rajattu koskemaan käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupan, sekä kaupanteon laatuvirheiden tutkimista. Tällöin tutkimuksesta jää pois uudet ja rakennusvaiheessa olevat pientalot, sekä kaupanteon virheistä oikeudellinen virhe, taloudellinen virhe ja vallintavirhe. Nämä virheet kuitenkin käsitellään teoriassa lyhyesti.



Kuvio 1: Opinnäytetyön viitekehys

Työ koostuu johdannosta, teoriasta, tutkimuksesta ja tutkimuksen tuloksista. Yllä olevassa kuviossa on havainnollistettu opinnäytetyön rakennetta. Keskeisimpänä asiana on kauppa, josta lähdetään liikkeelle. Työn osapuolina käsitellään myyjää ja ostajaa kaupanteossa. Kaupan kohteena käsitellään pientaloa, ja kaupan virheistä keskitytään laatuvirheiden tutkimiseen. Tutkimuksen kautta selviää, kumpi kaupan osapuolista on vastuussa kaupan laatuvirheestä. Tutkimuskysymykset ovat: Minkälaisia laatuvirheitä kaupanteon yhteydessä esiintyy? Kenen vastuulla nämä virheet ovat? Kuinka yleisiä tällaiset virheet ovat?

Aihe on valittu suuren kiinnostuksen ja ajankohtaisuuden vuoksi. Aihe on ajankohtainen niin tekijälle kuin myös muille suomalaisille. Tänä päivänä lehdistä saa jatkuvasti lukea erilaisista pientalokauppojen laatuvirheistä ja niitä seuranneista ongelmista ja mahdollisista oikeudenkäynneistä. Työ on tehty niin, että siitä saa tietoa mahdollisimman monet suomalaiset, sellaisetkin, jotka eivät ole liiketalouden alalla ja joille aihe ei välttämättä ole juuri tällä hetkellä ajankohtainen. Työ auttaa hahmottamaan pientalon kauppaa ja siitä löytyy tarvittavaa tietoa oman pientalon ostoa pohtiville. Työ antaa myös hyvää pohjatietoa kiinteistönvälittäjän ammattia opiskeleville.

Teoria koostuu pientalon ostosta yleisesti sekä erilaisista tapahtuneista ja mahdollisesti tapahtuvista virheistä kaupanteon yhteydessä. Työssä käydään läpi kaupan kohde sekä kaupan eri vaiheita. Tutkimus koostuu kaupanteon virhetilanteiden analysoimisesta.

2 Tutkimusmenetelmä ja työn toteutus

Opinnäytetyö on tutkielmatyyppinen, mikä tarkoittaa sitä, että ensin tutkitaan teoriaa aiheesta ja tämän jälkeen tutkitaan asiaa käytännön puolelta, eli oikeista tilanteista. Vertaamalla oikeita tilanteita teoriaan saadaan varmat ja luotettavat tulokset ja sitä kautta tehdään tutkimuksesta johtopäätökset. Tutkimusmenetelmänä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta. Työvälineenä käytetään henkilökohtaisia haastatteluja. Haastattelujen lisäksi tutkitaan aiheeseen liittyvää tilastomateriaalia luotettavista lähteistä, kuten Tilastokeskuksen sivuilta, erilaisten kiinteistönvälitysyritysten kautta sekä Kuluttajaviraston kautta. Haastatteluja tulee olemaan kahdesta viiteen kappaletta ja ne tullaan käymään henkilökohtaisina haastatteluina kaksin haastateltavan kanssa. Haastatteluihin olisi toivottavaa saada eri-ikäisiä ja erilaisia taloja ostaneita henkilöitä.

Opinnäytetyön toteutusympäristö on pääasiallisesti itsenäisesti kotona tekeminen. Toimeksiantajaa työllä ei ole eikä kyseessä ole myöskään hanke. Työn yhteistyö koostuu haastateltavien kanssa työskentelemisestä. Opinnäytetyön teoriaosuutta tehtäessä tietoa etsitään pääasiallisesti internetistä sekä lisäksi kirjoista ja lehdistä. Tutkimusosiossa lähteinä toimivat luotettavat tilastot sekä haastattelut.

3 Pientalo

Vakituisena asuntona käytettävät asuintalot jaetaan pientaloihin ja kerrostaloihin. Pientalo on asuinrakennus, jossa on yksi tai kaksi asuntoa ja yhdestä kolmeen kerrosta. Pientaloihin lukeutuvat omakotitalot, paritalot, rivitalot sekä ketjutalot. (Joka neljäs pientalo on homeessa 2011; Tilastokeskus a; Tilastokeskus b.) Vuonna 2009 Suomessa pientaloissa asui 54,5 prosenttia asuntokunnista (Tilastokeskus 2010).

3.1 Omakotitalo

Omakotitalo on yksi pientaloasumisen muoto ja se on yleensä yhden perheen asunto. Vuonna 2007 suomalaisista asui vajaat 40 prosenttia omakotitaloissa (Tilastokeskus 2007). Omakotitalossa asuva maksaa itse omat kulutukseen ja korjauksiin ynnä muihin liittyvät kustannukset. Omakotitalo on kiinteistön osa, ja omakotitaloa ostettaessa puhutaan kiinteistön kaupasta. Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö.

Kiinteistöt on merkitty kiinteistörekisteriin ja jokaisella kiinteistöllä on oma kiinteistötunnus. Kiinteistö voi olla tila tai tontti, mutta normaalisti kiinteistöstä puhuttaessa tarkoitetaan tonttia, joka sisältää omakotitalon. (Linnainmaa & Palo 2007, 93.)

Talokaupassa ongelmia syntyy usein siitä, mitä kauppaan kuuluu itse kaupan kohteen lisäksi. Epäselvyyksien välttämiseksi kauppakirjassa on hyvä olla eritelty, mitä kauppaan kuuluu ja mitä ei. (Linnainmaa & Palo 2007, 97.) Kiinteistö erotellaan ainesosiin ja tarpeistoon. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen edellytyksiä ovat tosiasiallinen ja fyysinen yhteys kiinteistön ja esineen välillä, käyttötarkoituksen yhteys eli esinettä käytetään pysyvästi kiinteistön tai siihen kuuluvan rakennuksen tarkoitusta varten sekä omistuksen yhteisyys eli, että sama henkilö omistaa sekä kiinteistön että ainesosa- tai tarpeistoesineen. (Linnainmaa & Palo 2007, 96 - 97.)

Kiinteistön ainesosia ovat kiinteistön maa- ja vesitulukset, kiinteistölle pystytetyt rakennukset ja niihin kuuluvat esineet, erilaiset maaperän ainekset, esimerkiksi sora ja multa sekä puusto ja muu kasvusto. Myös muun muassa vesijohdot, lipputanko, laiturit ja kaivo kuuluvat kiinteistön ainesosiin. (Linnainmaa & Palo 2007, 97.)

Tarpeisto on kiinteistöstä erillinen esine, joka on kiinteistöön yhteydessä ja palvelee kiinteistön tarkoitusta. Tarpeistoa ovat sellaiset laitteet ja työkalut, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä. Kauppaan sisältyvät kiinteistön tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja esineet, jotka ovat asunnossa sitä esiteltäessä, jos toisin ei ole sovittu. Tarpeistoa ovat muun muassa maahan upotettuun jalustaan kiinnitetty pyykinkuivausteline, keittiökalusteet, liesituuletin, pistorasiat, ovikello ja sähköpatterit. (Linnainmaa & Palo 2007, 98.)

Normaalisti kiinteistön ainesosat ja tarpeisto jäävät kiinteistölle, kun se myydään. Kauppakirjassa voidaan kuitenkin sopia, että jotkin ainesosat tai tarpeistoesineet jäävät myyjälle, jos niin halutaan. (Linnainmaa & Palo 2007, 98.)

3.2 Rivitalo

Rivitalo on nimensä mukaisesti rivillinen asuntoja, joissa on vähintään kolme asuntoa vierekkäin (Suomisanakirja 2011c). Rivitalot voivat olla joko asunto-osakeyhtiöitä, asumisoikeusasuntoja tai vuokra-asuntoja.

Asunto-osakeyhtiössä asukas omistaa oman asuntonsa määrän osakkeita asunto-osakeyhtiöstä ja hallinnoi omaa asuntoaan. Osakemäärä lasketaan useimmiten asunnon pinta-alan mukaan. Asunnon osakas maksaa asunto-osakeyhtiölle kuukausittaista yhtiövastiketta, johon sisältyy hoitovastike ja mahdollinen rahoitusvastike.

Hoitovastike kattaa asunto-osakeyhtiön päivittäisen kunnossapidon, esimerkiksi huoltoyhtiön toiminnan. Rahoitusvastike kattaa asunto-osakeyhtiön ottamaa lainaa, esimerkiksi korjauksia ja remontteja varten.

Asumisoikeusasunto on eräänlainen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto (Kuluttajavirasto 2010). Asumisoikeus tarkoittaa oikeutta hallita asuinhuoneistoa asumisoikeustalossa, jonka rakentamiseen on myönnetty valtion asuntolainaa (Avoasunnot). Asumisoikeusasunnon omistajina ovat tavallisesti erilaiset säätiöt tai asumisoikeusyhdistykset (Laki asumisoikeusasunnoista 1:1a§). Asumisoikeusasuntoon haetaan järjestysnumerolla siltä kunnalta tai kaupungilta, josta asunto halutaan saada (Asokodit). Asunnosta täytyy maksaa asumisoikeusmaksu, joka on enintään 15 prosenttia asunnon hinnasta, ja tämän lisäksi asukas maksaa asunnosta kuukausittaisesta käyttövastiketta (Kuluttajavirasto 2010; Laki asumisoikeusasunnoista 1:3§). Asumisoikeusasunnon kunnossapidosta vastaa talon omistaja, mikä tarkoittaa sitä, että asukas ei vastaa itse kunnossapidosta (Kuluttajavirasto 2010). Kun asukas haluaa luopua asumisoikeudestaan, maksetaan hänen sijoittamansa asumisoikeusmaksu hänelle takaisin rakennuskustannusindeksillä korjattuna (Asuntosäätiö 2011).

Vuokra-asunnossa asukas ei omista asunnosta mitään, vaan hän maksaa kuukausittaista vuokraa asunnon omistajalle. Omistaja voi olla joko yksityinen henkilö tai esimerkiksi kunta tai kaupunki. Vuokra-asunnossa asukkaalla ei ole velvollisuuksia asunnon kunnossapitoon, vaan asunnon omistaja hoitaa ja maksaa korjaus- ynnä muut työt.

3.3 Pari- ja ketjutalo

Paritalot ovat taloja, joissa on kaksi asuntoa vierekkäin (Suomisanakirja 2011b). Paritalot voivat olla joko asunto-osakeyhtiöitä, asumisoikeusasuntoja tai vuokra-asuntoja.

Ketjutalot ovat talojen ryhmiä, joissa asunnot on kytketty yhteen niin, että niiden välissä on yhdistävänä osana esimerkiksi autotalli, varasto tai katos (Suomisanakirja 2011a).

4 Pientalon osto ja kaupan vaiheet

Pientalon kaupan vaiheet alkavat kaupan kohteen esittelystä. Yleensä myyjä/ kiinteistönvälittäjä laittaa kohteen myyntiin esimerkiksi internetiin ja lehtiin. Tämän jälkeen talosta kiinnostunut ostajaehdokas ottaa yhteyttä myyjään/ kiinteistönvälittäjään ja sopii yksityisnäytön kaupan kohteeseen tai menee suoraan yleiselle näytölle, jos niitä järjestetään. Sen jälkeen ostaja, mikäli on vielä kiinnostunut kohteesta, tekee myyjälle ostotarjouksen ja tästä lähdetään etenemään. Myyjä joko hylkää tai hyväksyy ostotarjouksen tai tekee vastatarjouksen, jolloin hän yleensä nostaa hintaa ostajan tarjouksesta hieman ylöspäin.

Näin saadaan yleensä kompromissilla sekä ostajaa että myyjää tyydyttävä hinta kohteelle. Myös esimerkiksi vapautumisajoilla pystyy vaikuttamaan hinnan alenemiseen/ nousuun. Ostaja voi esimerkiksi maksaa kohteesta jonkin verran vähemmän, mutta luvata vaikka enemmän vapautumisaikaa myyjille, jotta heidän ei tarvitse niin nopeasti vapauttaa asuntoa ostajille. (Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011.)

Ostotarjouksen hyväksymisen ehtona on varsinkin kiinteistön kaupassa usein puhdas kuntotarkastus. Asunto-osakkeen kaupassa ehtona saattaa olla asunnon kosteusmittaus. Kuntotarkastuksessa selvitetään asunnon korjaus- ja huoltotarpeet. (Asuntokauppaopas b; Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011.)

Tarkastuksen jälkeen kaikki on valmista kauppojen tekemistä varten. Ostajat maksavat käsi- rahakaupoissa myyjille käsirahan ja muussa tapauksessa etukäteen sovitun vakiokorvauksen, joka on asunto-osakekaupassa enintään neljä prosenttia kauppahinnasta ja kiinteistön kaupassa enintään kymmenen prosenttia kauppahinnasta. Vakiokorvaus eli sopimussakko on käsirahaan verrattava vakuus kaupan osapuolten sitoutumisesta kauppaan. Erona käsirahaan sopimussakolla on kuitenkin se, että raha ei kirjaimellisesti siirry kaupan osapuolelta toiselle, kuin vasta jos kaupan osapuolista jompikumpi peräänny kaupasta. Osamaksukaupoissa kaupat tehdään tavallisesti kahdessa erässä, joista ensimmäisessä ostajat maksavat pienen osan kauppahinnasta, esimerkiksi kymmenen prosentin suuruisen osan. (Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011.)

4.1 Pientalon ostaminen

Oman asunnon ostaminen on yleensä ihmisen tärkein ja suurin ostos elämänsä aikana. Asunto ostetaan yleensä pitkäaikaiseen käyttöön ja suurin osa ihmisistä joutuu ottamaan asuntolainaa pankista saadakseen ostettua itselleen asunnon. Asuntolainaa maksetaan takaisin pankille normaalisti noin 10 - 25 vuotta. Talo on virallisesti ja käytännössä täysin oma vasta, kun laina korkoineen on maksettu pankille takaisin. Asunnon ostos on ihmiselle elämän tärkein ostos myös sen arvon takia, ostettu asunto tulee olemaan ostajan koti, se tärkein paikka maailmassa. Yleensä vuosien mittaan asunnon arvo myös nousee, harvinaisempaa on, että asunnon arvo laskisi ajan kuluessa, kuten esimerkiksi auton arvo laskee.

Asunnon ostamisessa lähdetään liikkeelle myynti-ilmoituksia seuraamalla. Niitä löytyy helpoiten internetistä ja tämän lisäksi muun muassa lehdistä ja kiinteistönvälitysyrityksien toimitilojen ikkunoista. Kun kiinnostava asunto löytyy, niin tavallisesti mennään joko yleisesittelyyn tai sovitaan myyjän/ kiinteistönvälittäjän kanssa erillinen yksityisesittely. Yleisesittelyssä voi esimerkiksi käydä, kun käy ensimmäistä kertaa katsomassa kaupan kohdetta.

Mikäli ostaja on tämän jälkeen vielä kiinnostunut kohteesta, voi hän sopia myyjän/ kiinteistönvälittäjän kanssa yksityisesittelystä. Yksityisesittelystä ostaja pääsee tutkimaan kaupan kohdetta tarkemmin, ja voi rauhassa kysellä myyjältä/ kiinteistönvälittäjältä mieltä askarruttavia asioita kaupan kohteesta. Ostaja voi kuitenkin halutessaan sopia yksityisesittelyn vaikka heti ensimmäiseksi esittelyksi, tai vastavuoroisesti käydä pelkästään kohteen yleisesittelystä. (Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011.)

4.2 Ostotarjous

Esittelyn jälkeen ostajaehdokka voi tehdä ostotarjouksen kohteesta. Ostotarjousvaiheessa sovelletaan oikeustoimilakia, asuntokauppalakia ja maakaaren säännöksiä (Listoheimo 1997, 239; Nevala 2005, 55). Tarjouksessa tulee olla tiedot myyjästä, ostajasta, kaupan kohteesta ja tarjotusta hinnasta (Asuntokauppaopas c). Ostotarjouksessa ostajaehdokka tarjoutuu ostamaan myytävänä olevan kaupan kohteen. Asunto-osakkeen kaupassa ostotarjouksen tekijä sitoo itsensä tekemäänsä tarjoukseen. Myyjä sitoutuu tarjoukseen vasta, jos hän hyväksyy tarjouksen. Näin syntyy myyjää ja ostajaa sitova sopimus kaupan teosta. Jos myyjä hylkää tai ei hyväksy tarjousta sen voimassaoloaikana, tarjous raukeaa. (Linnainmaa & Palo 2007, 46; Listoheimo 1997, 527.) Kiinteistön kaupassa ostotarjous ei periaatteessa ole sitova ennen kuin virallinen kaupanvahvistaja on vahvistanut kaupan, eli allekirjoittanut kauppakirjan (Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011).

Ostotarjouksen voi tehdä myös käsirahallisena. Jos tarjous tehdään ilman käsirahaa, sen hyväksyminen tarkoittaa, että myyjä ja ostaja ovat sidottuja kauppaan. Tämä tarkoittaa sitä, että kumpikin voi vaatia toista tekemään kaupan, vaikka toinen osapuoli jostain syystä haluaisikin perua kaupan. Yleensä asunto-osakkeen kaupassa tarjous kuitenkin tehdään käsirahallisena. Tällöin menetyksenä on vain käsirahan suuruinen summa, jos jompikumpi kaupan osapuolista haluaa perua kaupan. Käsiraha maksetaan ostotarjouksen yhteydessä ja se lasketaan osaksi kauppahintaa. Käsirahan suuruus on enintään neljä prosenttia kauppahinnasta. Näin ostaja saa samalla varattua kaupan kohteen itselleen. Käsirahasopimus on hyvä tehdä kirjallisena. (Linnainmaa & Palo 2007, 47; Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011.)

Osamaksukauppatilanteessa tehdään myyjän ja ostajan välinen esisopimus. Tällaisessa tilanteessa kaupan osapuolet sitoutuvat tekemään kaupan myöhemmin, kun jostakin syystä ei vielä voida tehdä lopullista kauppa. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi, kun ostajan pitää varmistua rahoituksesta. Asunto-osakkeen kaupassa esisopimukselle ei ole muotovaatimuksia, mutta se on kuitenkin syytä tehdä kirjallisesti. (Linnainmaa & Palo 2007, 49.) Kiinteistön kaupassa esisopimus tulee tehdä kaupanvahvistajan vahvistamana (Linnainmaa 2002, 65). Esisopimuksen ehdot ovat tavallisesti samat kuin lopullisen kaupan ehdot.

Tämän lisäksi sovitaan esisopimuksen voimassaolosta sekä sopimussakosta sen varalta, että jompikumpi kaupan osapuoli kieltäytyy lopullisen kaupan teosta. (Linnainmaa & Palo 2007, 49.)

4.3 Kuntotarkastus

Sekä asunto-osakkeissa että kiinteistöissä teetätetään kuntotarkastuksia kaupantekovaiheessa. Varsinkin kiinteistön ostajaehdokkaalla on usein ostotarjouksen ehtona puhdas kuntotarkastus, mikä tarkoittaa sitä, että jos kuntotarkastuksessa ilmenee esimerkiksi kosteutta, niin tarjous raukeaa. Asunto-osakkeiden kaupoissa teetätetään usein kosteusmittaus, joka ei ole yhtä laaja toimenpide kuin kuntotarkastus. Kiinteistön kaupassa on kuitenkin tärkeää tilata ammattilaisen tekemä kuntotarkastus. Kuntotarkastuksia on eri laajuisia; kosteuskartoitus, kuntoarvio, kuntotutkimus sekä kuntotarkastus. (Linnainmaa & Palo 2007, 120; Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011.)

Kosteuskartoitus sisältää rakenteiden kosteuden mittaamisen rakenteita rikkomatta tai korkeintaan rakenteisiin poratuista rei'istä mittaamalla. Tällainen kartoitus kertoo rakenteissa olevan kosteuden, mutta ei sen tarkemmin esimerkiksi mahdollisten mikrobivaurioiden olemassaoloa. Kuntoarviossa tutkitaan rakennuksen rakenteellista kuntoa silmämääräisellä havainnoinnilla rakenteita rikkomatta. Kuntotutkimuksessa perehdytään rakennuksen jonkin tietyn osan kuntoon, ja siinä käytetään rakenteita rikkovia tai muita silmämääräistä havainnointia tarkempia menetelmiä. Kuntotarkastuksen tavoitteena on selvittää talon rakennustekninen kunto sekä mahdolliset riskit ja vauriot. Kuntotarkastuksen sisältö on standardisoitu, ja siihen liittyy tilaajan ohje sekä suoritusohje kuntotarkastuksen tekijälle. Kuntotarkastus suoritetaan pääasiassa aistinvaraisilla havainnoilla ja rakenteita rikkomatta. Apuvälineinä käytetään erilaisia teknisiä mittauslaitteita. (Linnainmaa & Palo 2007, 120 - 121.)

4.4 Asunto-osakkeen kauppakirja

Kauppakirja on asunnon myyjän ja ostajan välinen sopimus, jossa määritellään asunnon kauppaa koskevia asioita. Asunto-osakekaupassa kauppa on muotovapaa ja kaupan osapuolet voivat vapaasti sopia kaupan sisällöstä. Suositeltavaa kuitenkin on, että asunnon kaupasta laaditaisiin aina kauppakirja. Asunnon kaupassa vallitsee muotovapauden lisäksi myös sisältövapaus, mikä tarkoittaa sitä, että kaupan osapuolet voivat vapaasti sopia kaupan sisällöstä. (Nevala 2005, 188 - 189.)

Tavallisesti kauppakirjaan kuitenkin sisältyvät seuraavat asiat: myyjän ja ostajan tiedot, kaupan kohde yksityiskohtineen, kauppahinta ja sen maksamiseen liittyvät yksityiskohdat, omistusoikeus, osakekirjojen luovutus ja huoneiston hallinta, asunnosta aiheutuvat kustannukset, vakuudet, varainsiirtovero, asunnon varusteet sekä kummankin osapuolen allekirjoitukset (Asuntokauppaopas a). Asunto-osakkeen kaupan kauppakirjassa ei vaadita todistajia muotovapaudesta johtuen, mutta todistajat voivat kuitenkin joissain tapauksissa olla hyödyllisiä (Nevala 2005, 188 - 189).

4.5 Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistökauppa ei ole muotovapaa, vaan kauppakirja on tehtävä määrämuotoisesti maakaaren säännöksiä noudattaen. Kiinteistön kaupasta täytyy tehdä kirjallinen kauppakirja. Kauppahetkellä paikalla on oltava myyjän ja ostajan lisäksi kaupanvahvistaja, jonka allekirjoitus tulee myös kauppakirjaan. Kiinteistön kauppakirja on pätevä, kun siitä löytyy seuraavat vähimmäistiedot: kaupan osapuolet, kaupan kohde, kauppahinta sekä luovutustarkoitus. (Linnainmaa 2002, 65; Linnainmaa & Palo 2007, 125.)

Linnainmaa (2002, 66) kertoo kirjassaan, että kiinteistön kaupassa julkinen kaupanvahvistaja on kaupan todistusviranomainen. Julkisina kaupanvahvistajina toimivat virkamiehet tai käräjäoikeuden määräämät kaupanvahvistajat. Virkansa puolesta kaupanvahvistajia voivat olla esimerkiksi maistraatissa toimiva julkinen notaari ja henkikirjoittaja. Maaseudulla ja pienissä kaupungeissa kaupanvahvistajina toimivat esimerkiksi käräjäoikeuden määräämät pankinjohdajat.

4.6 Varainsiirtovero

Varainsiirtoverokäytäntö on suunnilleen samanlainen sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kaupassa. Eroavaisuuksina ovat varainsiirtoveron määrä ja ilmoitusaika. Asunto-osakkeen kaupassa varainsiirtoveron määrä on 1,6 prosenttia kauppahinnasta ja kiinteistön kaupassa varainsiirtoveron määrä on neljä prosenttia kauppahinnasta. Varainsiirtoverosta vastaa lain mukaan ostaja. Ensi asunnon ostajan ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos hän täyttää ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden edellytykset. Edellytyksenä on, että ostaja omistaa kaupan kohteesta vähintään 50 prosenttia ja ryhtyy käyttämään kaupan kohdetta vakituisena asuntonaan. Lisäksi vaatimuksena on, että ostaja on kauppakirjan allekirjoitusvaiheessa yli 18-vuotias, mutta alle 40-vuotias. (Laki24; Linnainmaa 2002, 37; Linnainmaa & Palo 2007, 61; Verohallinto 2011.)

Jos asunto-osakkeen kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän kautta, tulee varainsiirtovero maksaa kaupantekotilaisuudessa. Kiinteistönvälittäjä laatii verottajalle tehtävän ilmoituksen ja hoitaa asian eteenpäin verotoimistolle. Ostajan ei tarvitse tehdä muuta, kuin esittää kiinteistönvälittäjän allekirjoittama lomake isännöitsijälle, vaikka tapana on, että senkin hoitaa kiinteistönvälittäjä. (Linnainmaa 2002, 37 - 38; Miettinen, henkilökohtainen tiedonanto 16.8.2011.)

Ilman kiinteistönvälittäjää tehdyn kaupan varainsiirtovero tulee asunto-osakkeen kaupassa maksaa kahden kuukauden kuluessa ja kiinteistön kaupassa kuuden kuukauden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta. Kiinteistön kaupassa tämä sääntö pätee, vaikka kaupassa käytettäisiin kiinteistönvälittäjää. Varainsiirtovero maksetaan erillisellä tilisiirtolomakkeella ja ostajan tulee myös tehdä varainsiirtoveroilmoitus verottajalle. Verotoimistossa verovirkailija tarkastaa lomakkeen ja leimaa sen verotoimiston leimalla. (Linnainmaa 2002, 38; Verohallinto 2011.)

5 Kaupan virhe

Asunto-osake- ja kiinteistökaupassa on virhe, jos kaupan kohde poikkeaa sovitusta. Virheen syntymisen voi aiheuttaa myös harhaanjohtavan tiedon antaminen, tiedon salaaminen tai ostajan virheellisen tiedon oikaisematta jättäminen. Virheen on täytynyt vaikuttaa kaupan solmimiseen tai kaupan ehtoihin, jotta ostaja voi vedota siihen ja vaatia korvausta. (MK 1:17§; Rähä 2007.)

Asunto-osake- ja kiinteistökaupassa tapahtuvat virheet voidaan jaotella oikeudelliseksi virheeksi, taloudelliseksi virheeksi, vallintavirheeksi ja laatuvirheeksi. Oikeudellinen virhe voi olla kyseessä sekä asunto-osake- että kiinteistökaupassa, taloudellinen virhe voi olla ainoastaan asunto-osakkeen kaupassa ja vallintavirhe ainoastaan kiinteistön kaupassa. Laatuvirhe, joka on kaupan virheistä yleisin, voi olla kyseessä sekä kiinteistön että asunto-osakkeen kaupassa. Laatuvirheestä puhuttaessa voidaan käyttää myös ilmaisua yleinen virhesäännös. (Linnainmaa & Palo 2007, 74 - 75.)

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, kun sivullinen omistaa kaupan kohteen tai osan siitä. Tällainen tilanne on kyseessä muun muassa silloin, kun myyjä omistaa kaupan kohteen kolmannen henkilön kanssa. Oikeudellinen virhe syntyy myös, jos kolmannelle henkilölle on omistusoikeus johonkin kauppaan kuuluvaan tarpeistoon. Oikeudellisesta virheestä on kysymys myös tilanteessa, jossa asunto tai kiinteistö on vuokrattu kolmannelle henkilölle eikä vuokralle olevan kohteen kaupasta ole sovittu. (AsKL 6:21§: Nevala 2005, 305 - 306.)

Asunto-osakekaupassa on taloudellinen virhe, jos myyjä on antanut asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista väärää tai harhaanjohtavaa tietoa ja tiedon voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Taloudellinen virhe on kyseessä esimerkiksi, jos yhtiövastike onkin suurempi kuin on kerrottu. (AsKL 6:20§.)

Kiinteistökaupan vallintavirhe tarkoittaa, ettei ostaja voi käyttää kiinteistöä sellaiseen tarkoitukseen kuin hän kaupaa tehdessään saattoi odottaa. Vallintavirheestä on kyse silloin, kun myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa esimerkiksi voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta tai muusta kiinteistön käyttöä rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (MK 2:18§.)

5.1 Laatuvirhe

Asunnossa tai kiinteistössä on laatuvirhe, jos asunto tai kiinteistö poikkeaa sovitusta tai mitä voidaan katsoa sovitun. Laatuvirhe koskee asunnon tai kiinteistön kuntoa, ominaisuuksia tai varusteita. Laatuvirhe syntyy, jos myyjä antaa kaupan kohteesta harhaanjohtavaa tietoa, salaa tietoa tai jättää oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen kaupan kohteesta. Yleisimmät laatuvirheet koskevat pientalon kosteusvaurioita tai pinta-alaa. (Linnainmaa & Palo 2007, 159, 76.)

Laatuvirhe voi olla myös niin sanottu salainen eli piilovirhe, jolloin myyjä ei ole tiennyt virheestä. Jos kaupan kohde poikkeaa merkittävästi siitä, mitä sen kaltaiselta asunnolta tai kiinteistöltä voidaan sen hinta, ikä ja muut olosuhteet huomioon ottaen odottaa, on kaupassa piilovirhe. Tällainen piilovirhe voi olla esimerkiksi virheellisissä rakenteissa, jotka voivat aiheuttaa kosteutta ja sitä kautta homeongelmia. (AsKL 6:11§; Linnainmaa 2002, 78; MK 2:17§.)

Pientalossa olevan virheen on täytynyt vaikuttaa kaupan solmimiseen tai kaupan ehtoihin, jotta ostaja voi esittää sen perusteella vaatimuksia. Keskeisin virheen arviointiperuste on kauppakirja. Kaupassa on virhe, jos kaupan kohde ei vastaa sitä mitä kauppakirjassa lukee. Kuitenkin myös suulliset sopimukset kaupan kohteesta vaikuttavat virhevastuuseen. (Linnainmaa & Palo 2007, 159 - 160.)

5.2 Virheen seuraamukset

Jos pientalossa on virhe, ostaja voi pidättäytyä kauppahinnan maksusta, vaatia hinnanalennusta, kaupan purkua tai vahingonkorvausta (Linnainmaa & Palo 2007, 79).

Ostaja voi virheen havaitessaan pidättäytyä maksamasta loppua kauppahintaa, olettaen, että osa kauppahinnasta on vielä maksamatta. Pidätetty rahamäärä ei saa kuitenkaan olla suurempi kuin ostajan tarve vaatimustensa vakuudeksi. (Linnainmaa & Palo 2007, 79.)

Hinnanalennusta ostajalla on oikeus saada kaupan virhettä vastaava määrä. Määrään vaikuttaa myös kaupan kohteen ikä ja korjaustarpeet. Virhettä vastaava hinnanalennus lasketaan tavallisesti korjauskustannusten perusteella. Kuitenkin jos korjaus johtaa tasonparannukseen tai kohteen käyttöiän pidentymiseen, hinnanalennusta ei voida suoraan laskea korjauskustannuksista. Esimerkiksi jos korjauksen kohteena on talon 20 vuotta vanha kylpyhuone, niin korjaukset nostavat kylpyhuoneen tasoa eikä sitä tarvitse uudistaa taas moneen vuoteen, vaikka normaalisti, ilman akuuttia korjaustarvetta, kylpyhuone olisi pitänyt jossain vaiheessa pelkäänsä ikänsä puolesta uudistaa. (Linnainmaa & Palo 2007, 79 - 80.)

Jos ostajalle aiheutuu kaupan kohteen virheestä olennaista haittaa, on hänellä oikeus purkaa kauppa. Tällaisessa tilanteessa edellytetään kuitenkin, että mikään muu seuraamus ei ole kohtuullinen. (Linnainmaa & Palo 2007, 82.)

Ostajalla on oikeus saada korvaus vahingosta, jonka hän kärsii talon virheen vuoksi. Jos myyjä pystyy todistamaan, että virhe ei johdu hänen huolimattomuudestaan, vapautuu hän vahingonkorvausvelvollisuudesta. (Linnainmaa & Palo 2007, 83.)

5.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Myyjän täytyy kertoa tietyt määrätyt tiedot ostajalle kaupan kohteena olevasta talosta tai asunnosta. Myyjän tiedonantovelvollisuutta säätelevät muun muassa asuntokauppalaki, yleinen kauppatala sekä oikeuskäytäntö. Tietojen antaminen ostajalle voidaan jakaa kolmeen eri vaiheeseen: ilmoitteluun, esittelyyn ja ostoneuvotteluvaiheeseen. (Nevala 2005, 39 - 40.)

Ilmoittelu ja esittely ovat yleismarkkinointivaiheita, joissa tavallisesti kaikki tarvittava tieto kaupan kohteesta annetaan ostajalle. Viimeistään ostoneuvotteluvaiheessa kuitenkin kaupan kohteesta on annettava tarvittavat tiedot. Ostoneuvotteluvaihe päättyy ostajan ostopäätökseen, esimerkiksi ostotarjouksen jättämiseen. Ennen tätä hetkeä ostajalla on oltava kaikki olennainen tieto kaupan kohteesta. (Nevala 2005, 39 - 40.)

Myyjän on lähtökohtaisesti kerrottava kaupan kohteesta kaikki tietämiensä tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostajan päätökseen ostotarjouksen tekemisestä. Tietoja on annettava sekä pientalosta että sen ympäristöstä ja palveluista.

Myyjällä on velvollisuus ilmoittaa ostajalle kaikista tiedossaan olevista merkittävimmistä vi-oista ja puutteista, jotka eivät ole ostajan havaittavissa tavanomaisessa tarkastuksessa. Hel-
posti havaittavista seikoista, jotka ostaja käy läpi tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa,
myyjän ei tarvitse erikseen kertoa. (Nevala 2005, 40.)

Myyjän tulee kertoa myös kaupan kohteen poikkeamista niin sanotusta normaalitasosta. Tällä
tarkoitetaan seikkoja, joiden osalta myytävä pientalo ei vastaa sitä, mitä ostajalla yleensä on
samankaltaisen pientalon kaupassa perusteltua aihetta olettaa. Tätä arvioitaessa huomioon
otetaan pientalon hinta, ikä, asuinalueen tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa
koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Myyjän tulee aina kertoa pientalon ostajalle
oikeata tietoa myös pientalon taloudellisista seikoista, esimerkiksi asunto-osakkeen vastik-
keista ja lainaosuuksista. (Nevala, 2005, 40.)

Kiinteistön kaupassa on määritelty tarkasti tiedot, joista myyjällä on velvollisuus kertoa osta-
jalle. Näitä tietoja ovat:

1. kiinteistön fyysinen laatu
 - pinta-ala
 - rakennusten kunto ja rakenteet
2. kiinteistön vallinta
 - kaavoitus, mahdollinen rakennuskielto, luovutusrajoitukset tai muut kiinteis-
tön käyttöä tai vallintaa koskevat viranomaisten päätökset
 - mahdolliset naapurikiinteistön käyttöä koskevat viranomaisen luvat tai pää-
tökset, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttöön, jos ne ovat myyjän tiedossa
 - kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan
tarpeellisen luvan (esimerkiksi rakennusluvan) puuttuminen.
3. kiinteistön ostajan oikeudellinen asema
 - kenellä on viimeisin lainhuuto
 - kiinteistöön kohdistuvat pantti-, vuokra- tai muut toisen oikeudet
 - kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiin-
teistöön kuuluvan esineen omistus. (Linnainmaa & Palo 2007, 116.)

5.4 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostajan tulee tarkastaa kaupan kohde ennen kaupantekoa. Silloin, kun ostaja on ilman hyväk-
syttävää syytä laiminlyönyt kaupan kohteen tarkastamisen, hän menettää oikeutensa vedota
tarkastuksessa havaittavissa olleeseen virheeseen. Ostajan tulee tarkastaa kaupan kohde sitä
tarkemmin ja huolellisemmin, mitä vanhempi kohde on. (Nevala 2005, 51.)

Ostajan ei tarvitse tarkistaa myyjän kaupan kohteesta antamien tietojen paikkansapitävyyttä, ellei siihen ole erityistä syytä. Ostajan ei myöskään tarvitse ryhtyä erityisiin teknisiin toimenpiteisiin tai muihin tavanomaisesta poikkeaviin järjestelyihin, ellei siihen ole erityistä syytä. Tällaisia järjestelyjä voivat olla muun muassa lämpö- tai kosteusmittaus sekä kohteen tarpeistoaineiden, kuten pesukoneen toimintakunnon testaaminen. (Nevala 2005, 51.)

6 Tutkimuksen toteuttaminen

Tutkimuksen toteuttamisosiossa käydään läpi tutkimuksen toteutuksen vaiheita. Osiossa kerrotaan miten tutkimus on toteutettu ja mitä menetelmiä on käytetty.

6.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisella eli laadullisella menetelmällä. Laadullisena menetelmänä toimi haastattelu, tarkemmin puolistrukturoitu eli teemahaastattelu. Puolistrukturoidussa haastattelussa ei ole valmista kysymyslomaketta mahdollisine valmiine vastauksineen, vaan haastattelussa käytetään teemoja, jotka haastattelija on valinnut etukäteen teoreettisesta viitekehystä (Kajaanin AMK). Teemahaastattelu valittiin aiheen mahdollisen arkuuden takia. Pientalon kaupanteossa tapahtuneet virhetilanteet voivat olla sellaisia aiheita, joista haastateltavat eivät ole tottuneet puhumaan ja ne voivat joillekin olla jopa arkoja aiheita. Teemahaastattelussa esitettiin suhteellisen avoimia kysymyksiä, joihin haastateltavat saivat vastata vapaasti omilla sanoillaan.

Haastattelujen lisäksi etsittiin erilaisia tilastoja pientalojen kaupoista ja niiden virheistä. Etsimisessä käytettiin lähteinä Kuluttajariitalautakunnan sivuja, eri kiinteistönvälitysyritysten henkilöstöä, Tilastokeskuksen sivuja sekä Kuluttajaneuvontaa. Kuluttajaneuvonnasta ja Kuluttajariitalautakunnasta saatiin luotettavia aiheeseen liittyviä tilastoja ja dokumentteja, joita voitiin peilata opinnäytetyön yhteydessä tehtyihin haastatteluihin, ja sitä kautta saatiin luotettavaa tietoa tutkimuksen tuloksista. Tilastoista ja dokumenteista saatiin myös suuresti tietoa tutkimuksen tavoitteiden saavuttamista varten. Osasta kiinteistönvälitysyritysten välittäjistä oli myös suurta apua.

Tarvittava tulosten järjestäminen ja analysointi toteutettiin Microsoftin Excel-ohjelmalla. Tilastoista saadun tiedon tarkoituksena oli osoittaa kuinka yleistä virhetilanteiden sattuminen kaupanteossa on, ja minkälaiset virheet ovat yleisimpiä.

6.2 Teemahaastattelut

Teemahaastatteluja oli yhteensä kolme kappaletta. Haastattelut ovat siitä yhteneviä, että kaikkien haastateltavien kaupan kohteet sijaitsevat Uudellamaalla.

Haastateltavien löytäminen oli vaikeaa ja valinnanvaraa ei ollut, joten kaikki haastattelut koskevat home- ja kosteusvaurioituneita kaupan kohteita. Kosteusvaurioiden yleisyydestä ja haastateltavien löytämisestä tältä osa-alueelta voi kuitenkin päätellä, että kosteusvauriot ovat yleisin laatuvirhe kaupanteossa. Tätä seikkaa tukee myös opinnäytetyön teoriaosuus, jossa aiemmin mainittiin yleisimpänä kaupan laatuvirheenä kosteusvauriot.

6.2.1 Haastattelu: Terveydelle haitallisen hometalon ongelmat

Ensimmäisen haastattelun ajankohta oli kesäkuussa 2011 haastateltavien kotona. Haastateltavana oli keski-ikäinen pariskunta. He ovat ostaneet elämänsä aikana yhteensä kahdeksan pientaloa; kaksi pienkerrostalo-osaketta, yhden rivitalo-osakkeen ja viisi omakotitaloa. Pariskunnalla on ollut ongelmia omistamiensa pientalojen kanssa vain tässä yhdessä tapauksessa. Pariskunta on asunut nykyisessä asunnossaan, missä ongelmat ilmenivät, kohta kolme ja puoli vuotta. Kyseessä on 80-luvun alkupuolella rakennettu omakotitalo Uudellamaalla.

Ostajat, eli haastateltu pariskunta, ostivat omakotitalon huhtikuussa 2008. Talossa teetettiin kuntotarkastus, missä sekä myyjät että ostajat olivat läsnä. Kuntotarkastus maksettiin puoliksi kaupan osapuolten kesken. Kuntotarkastusraportista ilmeni muutamia pieniä korjattavia asioita, mutta mitään vakavaa tai kosteusongelmista kertovaa ei ilmennyt.

Ongelmia talossa alkoi ilmetä tammikuussa 2011, eli vajaan kolmen vuoden asumisen jälkeen. Aukkaat haistoivat talossa outoa hajua ja kun haju ei lähtenyt millään, niin he rupesivat tutkimaan asiaa tarkemmin. Aukkaat repivät olohuoneen väliseinän auki ja saivat huomata, että väliseinä oli täynnä kosteaa, mädäntynyttä puuta sekä selkeää hometta. Pariskunta tilasi paikalle heti kunto- ja terveystarkastajan.

Terveystarkastaja sanoi heti taloon astuttuaan, että homeen haistaa selkeästi. Terveystarkastajan raportissa lukikin, että talo kehoitetaan korjaamaan välittömästi ja korjauksen aikana asukkaiden tulee suojata itsensä homeelta.

Aukkaat joutuivat muuttamaan yhdeksäksi viikoksi asuntovaunuun asumaan. Kuntotarkastaja tarkisti asuintilat talosta perinpohjaisesti, muun muassa seiniin porattiin reikiä ja kuntotarkastaja suoritti talossa kosteusmittauksen.

Kuntotarkastus osoittautui kuitenkin totaalisen turhaksi, koska kuntotarkastaja löysi kosteutta sellaisista paikoista, missä sitä oikeasti ei ollut ja kosteutta ei taas löytynyt sieltä, missä sitä myöhemmässä tarkastuksessa todettiin olevan.

Asukkaat maksoivat itse terveystarkastuksen, koska he olivat ehtineet asua talossa pidemmän aikaa, eikä kyseessä ollut kaupantekohetki.

Helmikuun alussa alkoi talon remontointi. Tässä vaiheessa asukkaat muuttivat asumaan asuntovaunuun. Remontoinnin edetessä hometta ja mädäntyneitä puita löytyi lisää makuuhuoneen väliseinästä sekä olohuoneen ulkoseinästä, jossa alajuoksu- ja yläpinnipuut osoittautuivat täysin mädäntyneiksi. Myös saunan seinän puut olivat täysin mätiä, ja sauna jouduttiin purkamaan kokonaan. Lopputuloksena oli, että yksi kolmasosa talon ulkoseinistä oli jouduttu purkamaan.

Asukkaat pitivät myyjiin yhteyttä koko remontoinnin ajan. Myyjät eivät missään vaiheessa kieltäytyneet maksamasta osaa remontin kuluista, vaan olivat siinä suhteessa yhteistyöhaluisia. Remontoinnin edetessä kuitenkin selvisi, että myyjät olivat mahdollisesti omalla toiminnallaan edesauttaneet kosteusvaurioiden syntymistä. He olivat muun muassa tukkineet talvisiin kaikki venttiilit talouspaperilla ja lapioineet lunta ulkoseinien viereen, jotta säästäisivät lämmityskustannuksissa. He saivat kuitenkin toiminnallaan aikaan sen, että ilma ei kiertänyt sisätiloissa ja ulkovuorinki ei päässyt tuulettumaan tarpeeksi peitetyn ilmaraon takia. Yhden makuuhuoneen ulkoseinän purkamisen yhteydessä selvisi myös, että seinän alajuoksupuu oli jossain vaiheessa muutamia vuosia takaperin korjattu, vaikka myyjät eivät olleet maininneet asiasta mitään. Ammattirakennusmestari tutki korjattua seinää ja sanoi, että puu oli selvästi uutta. Haastateltavat epäilivät, että myyjät olivat suhteellisen varmasti tienneet talon kosteudesta, mutta he eivät olleet tietoisia kosteusvaurioiden laajuudesta.

Virhetilanteen selvittäminen ja homevaurioiden korjaaminen tuli maksamaan asukkaille noin 55 000 euroa. Asukkaat pyysivät myyjiltä hinnanalennusta ja myyjät suostuivat tähän ehdotuksiin. Ostajat saivat myyjiltä pyytämänsä summan rahaa, tarkemmin he eivät kuitenkaan halunneet kertoa rahan määrästä.

Kaikki tämä homevaurioiden remontointi lähti käyntiin siis helmikuussa 2011. Asukkaat ovat päässeet jo useampi kuukausi sitten asumaan takaisin omaan kotiinsa, mutta talon remontointi on edelleen käynnissä, tosin nyt on päästy jo loppusuoralle. Asukkaat sanoivat, että aikaa, rahaa ja kärsivällisyyttä remontointi on vienyt, mutta ovat tyytyväisiä, että kohta kaikki on valmista. He jaksoivatkin jo naureskella kokemuksilleen ja ammatti-ihmisten lausahdukselle: tuhannesti helpompaa olisi purkaa vanha ja rakentaa uusi, kuin lähteä korjaamaan vanhaa.

Haastateltavat katselivat ympärilleen kodissaan ja miettivät haastattelun lopussa, että heidän talonsa onkin nyt melkein kuin uusi, niin paljon siihen täytyi korjauksia tehdä.

6.2.2 Haastattelu: Nuoren pariskunnan ensimmäinen oma talo

Toinen haastattelu käytiin kesäkuussa 2011, eräessä paikallisessa kahvilassa. Haastateltavana oli nuori pariskunta, molemmat noin kolmekymmentävuotiaita. Omakotitalo, jossa heillä oli ongelmia, oli heidän ensimmäinen yhteinen asuntonsa. Pientalo sijaitsee Uudellamaalla ja kaupat siitä tehtiin vuonna 2001. Asukkaat ehtivät asua talossa kolme vuotta ennen ongelmien ilmenemistä.

Kaupan osapuolten neuvotellessa kaupasta, talosta oli jo valmiiksi tehty kuntotarkastus. Kuntotarkastusraportti kertoi, että talo oli puhdas, eli sieltä ei löytynyt kosteutta tai muutakaan korjattavaa. Kuntotarkastuksen oli tilannut ja maksanut myyjä. Tätä kyseistä tarkastusta aikaisemmassa kuntotarkastuksessa oli kuitenkin selvinnyt, että talo on täysin mätä ja homeessa. Valitettavasti ostajat eivät vielä tässä vaiheessa tienneet aikaisemmasta kuntotarkastuksesta, koska heille näytettiin vain uudempi kuntotarkastusraportti.

Asukkaat alkoivat tutkia taloa tarkemmin kolmen vuoden asumisen jälkeen, kun heidän lapsensa sairastelivat talossa asumisensa aikana paljon. Asukkaat tilasivat kuntotarkastuksen, jossa tehtiin muun muassa kosteuden mittaus ja mikrobiutkimus. Talossa ilmeni hometta. Asukkaat ottivat yhteyttä myyjään, mutta myyjä kielsi, että talossa olisi kosteutta tai että hän olisi ollut asiasta tietoinen myydessään taloa.

Asukkaiden tutkiessa asiaa tarkemmin, kävi ilmi, että ennen heitä talo oli myyty toiselle pariskunnalle, joka ehti asua talossa alle kuukauden ennen kuin he huomasivat, että talossa oli kosteutta. Silloisessa kuntotarkastuksessa ilmeni, että talo oli todellakin kauttaaltaan kosteusvaurioitunut. Silloiset ostajat purkivat kaupan myyjän kanssa. Kaupanpurun jälkeen mitään korjaustöitä ei tehty, vaan talo pistettiin uudestaan myyntiin. Tästä voi helposti päätellä, että uudemman, puhtaan kuntotarkastuksen teki myyjän tuttu tai joku, jolle maksettiin hieman ylimääräistä. Täysin varmaa on se, että jos aikaisempi kuntotarkastus osoitti talon olevan kauttaaltaan homeessa, niin ilman mitään korjaustoimia uudempi kuntotarkastus ei ole voinut osoittaa talon olevan täysin kunnossa ilman jonkinlaista petosta.

Uuden kuntotarkastuksen ja myyjään yhteyden ottamisen jälkeen asukkaat alkoivat remontoida taloa. Talo purettiin melkein kokonaan, rungolle asti. Kaikki loput, mitä jäi purkamatta, suojattiin desinfiointiliuksella. Korjaustyöt aloitettiin toukokuussa 2005.

Asukkaat joutuivat muuttamaan pois kotoaan ennen korjaustöiden aloittamista ja takaisin he pääsivät elokuussa 2005. Talon osittainen loppukatselmus oli heinäkuussa 2005, ja täydellinen loppukatselmus oli heinäkuussa 2010. Korjaustöihin meni kokonaisuudessaan aikaa siis noin viisi vuotta.

Korjaustöiden edetessä myyjä ei edelleenkään ollut yhteistyöhaluinen eikä suostunut maksamaan ostajien pyytämää puolta kauppahintaa takaisin. Lopulta ostajat riittaannuttivat asian ja laittoivat vireille haasteen, joka vietiin käräjäoikeuteen. Myyjä väitti aluksi olevansa tyytyväinen, että asia viedään oikeuteen, mutta oikeudenkäyntipäivän lähestyessä myyjä otti ostajiin yhteyttä ja suostui maksamaan ostajien pyytämän summan, eli puolet kauppahinnasta.

Ostajat eivät halunneet kertoa tarkkaa summaa, paljonko heillä meni rahaa talon korjaustöihin. Sen he kuitenkin sanoivat, että myyjän rahoista jäi hieman ylimääräistä kattamaan myös henkisen puolen kärsimyksiä. Nuori pariskunta oli toisaalta tyytyväinen, että tällainen tapaus sattui heidän kohdalleen, koska he omin sanoin ovat "oppineet elämästä ja ihmisistä, ja lakanneet olemasta sinisilmäisiä näin suurissa asioissa". Pariskunta on nyt asunut muutaman vuoden unelmakodissaan ilman suurempia ongelmia, ja he toivovat kovasti, että toista tällaista hometalo-tapausta ei enää sattuisi heidän kohdalleen.

6.2.3 Haastattelu: Ongelmia rivitalo-osakkeessa

Kolmas haastattelu oli elokuussa 2011 haastateltavien kotona. Haastateltavana oli keskiikäinen pariskunta. He ovat ostaneet elämänsä aikana kaksi omakotitaloa ja kaksi rivitalo-osaketta. Ongelmia heillä on ollut kahdessa eri kaupassa. Nyt kyseessä oleva kauppa tapahtui Uudellamaalla vuonna 2006. Kyseessä on rivitalo-osake 70-luvulla rakennetussa rivitaloyhtiössä. Kaupan virheenä oli myös tässä tapauksessa homevaurio.

Asukkaat huomasivat oudon hajun saunatiloissa heti kun ensimmäisen kerran lämmittivät saunaa. Ensin he eivät reagoineet siihen sen kummemmin, mutta haju voimistui aina mitä enemmän saunaa lämmitettiin. Kylmästä saunasta hajua ei huomannut ja sen takia myöskään kauppatilanteessa hajua ei ollut, koska saunaa ei myyjän mukaan ollut lämmitetty pitkään aikaan. Sauna oli remontoitu vajaa vuosi ennen kaupantekohetkeä, joten kosteus- ja homevaurioiden mahdollisuutta ei olisi voinut kuvitellakaan ostajien toimesta.

Kun uudet asukkaat olivat asuneet asunnossa muutaman kuukauden ja saunan outo haju oli vain voimistunut, he tilasivat kosteusmittauksen. Kuntotarkastaja antoi lausunnon saunan korkeista kosteusarvoista. Saunasta revittiin paneelit pois ja ilmeni, että paneelien alla olevat villat olivat homeessa.

Tässä vaiheessa ostajat ottivat yhteyttä myyjään. Myyjä kiisti kaiken ja väitti, että sauna ei voinut olla homeessa, koska se oli juuri vajaa vuosi sitten remontoitu. Saunasta näki kuitenkin aivan selvästi, että myyjä oli ollut homeesta tietoinen, koska oli peittänyt homeutuneet villat uusilla saunapaneeleilla. Tässä oli siis yritetty selvästi peitellä homevaurioita.

Myyjä kiisti kaiken niin kauan, kunnes hän tuli itse katsomaan saunaa, eikä voinut enää siinä vaiheessa kiistää asiaa. Sekä kuntotarkastaja, isännöitsijä että ostajat itse pystyivät täysin varmasti todistamaan, että myyjä oli tehnyt asiassa petoksen yrittämällä tietoisesti peittää homeisia seinävilloja uusien saunapaneelien taakse.

Myyjä yritti korjata asiaa ehdottamalla, että hän voisi remontoida saunan uudestaan itse. Hän oli rakennusalan ammattilainen ja aikaisempikin remontti oli hänen tekemänsä. Ostajat eivät kuitenkaan suostuneet tähän, vaan he halusivat luotettavan ja puolueettoman ammattilaisen tekemään korjaustyöt. Myyjällä ei ollut vaihtoehtoja ja hänen oli suostuttava tähän vaatimukseen, koska oikeudessa hänen tappionsa olisi ollut kiistatta varmaa.

Sauna saatiin remontoitua täysin kuntoon suhteellisen nopealla aikataululla. Taloyhtiö maksoi korjaustyöt ja peri ne sitten edelleen myyjältä. Saunan homevaurioiden korjaus ei siis tullut maksamaan ostajille mitään.

Haastateltava halusi kuitenkin lisätä huomioksi vielä sen, että oli todennäköistä, että rivitalon yli 30 vuotta vanhat vesiputket olivat mahdollisesti edesauttaneet homeen syntymistä sisätiloihin. Kyseinen taloyhtiö ja isännöitsijä olivat hyvin haluttomia vaihtamaan mitään kuluvia osia uusiin ennen kuin ne menisivät kokonaan käyttökelvottomiksi. Haastateltava halusi siis muistuttaa ihmisiä asunto-osakkeeseen muuttaessaan tutkimaan tarkkaan, mitä korjauksia taloyhtiöön on tehty ja mitä on suunnitelmassa tehdä. Alhainen hoitovastike ei aina ole automaattisesti hyvä asia, koska se voi tarkoittaa, että taloyhtiössä ei ole välttämättä tehty kaikkia tarpeellisia korjauksia, mitä talo saattaisi tarvita.

7 Tutkimuksen tulokset

Tässä osiossa käydään läpi opinnäytetyön tutkimuksen tuloksia ja sitä myötä vastauksia tutkimuskysymyksiin. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää millaisia laatuvirheitä kaupanteossa ilmenee, kuka näistä virheistä on vastuussa ja kuinka yleisiä tällaiset virheet ovat.

7.1 Kuluttajariitalautakunta ja Kuluttajaneuvonta

Tutkimuksessa käytetyistä lähteistä henkilökohtaisten haastattelujen lisäksi suurta osaa näytteli Kuluttajariitalautakunta ja Kuluttajaneuvonta.

Kuluttajariitalautakunta on puolueeton ja riippumaton asiantuntijaelin, jonka jäsenet edustavat tasapuolisesti kuluttajia ja elinkeinonharjoittajia. Kuluttajariitalautakunnan päätökset ovat vain suosituksia, mutta niitä noudatetaan kuitenkin hyvin, noin 80 prosentissa tapauksista. Asioiden käsittelyaika Kuluttajariitalautakunnassa vaihtelee asian laadusta riippuen kuukaudesta neljääntoista kuukauteen. Ennen Kuluttajariitalautakuntaan valittamista tulee ostajan olla myyjään yhteydessä ja yrittää ratkaista asiaa sovinnolla. Sovinnon onnistumatta osapuolten kesken, kannattaa olla yhteydessä Kuluttajaneuvontaan, josta saa tarpeellisia ja lainmukaisia neuvoja ongelmaan. Jos asiat eivät etene, on hyvä tehdä kirjallinen valitus Kuluttajariitalautakuntaan. (Kuluttajariitalautakunta 2011c; Kuluttajariitalautakunta 2011d.)

7.2 Laatuvirheiden yleisyys

Vuonna 2010 tehtiin yhteensä 86 060 pientalokauppaa. Vuoden 2011 täysiä tilastoja ei valitettavasti ollut saatavilla, mutta 1.1.2011 ja 30.6.2011 välisenä aikana tehtiin 40 300 pientalokauppaa. Kuluttajaneuvontaan on tänä vuonna tähän mennessä ehtinyt tulla yhteensä 4 162 valitusta pientalokauppojen virheistä. Kuluttajaneuvonta on juuri uusinnut tilastonsa, joten valitettavasti heillä ei ollut antaa edellisten vuosien vastaavia tilastoja. Edellä mainituista luvuista voi kuitenkin parilla eri tapaa laskea hieman osviittaa pientalokauppojen virheiden yleisyyteen. Jos vertaa tämän vuoden valitusten määrää edellisvuoden kauppojen määrään, on tuloksena noin 4,836 prosenttia, eli vajaassa viidessä prosentissa pientalokauppojen määrästä on tullut esiin kaupan virheitä. Jos taas kertoo tämän vuoden luvun kahdella saaden sitä kautta arvioidun myynnin tälle vuodelle, ja vertaa sitä valitusten määrään, niin saadaan tulokseksi 5,164 prosenttia. Näiden laskelmien perusteella voi arvioida, että vuositasolla kaikissa pientalokaupoissa noin viidessä prosentissa on Kuluttajaneuvontaan asti eteneviä kaupan virheitä. Kaupoista, jotka myyjä ja ostaja pystyvät selvittämään keskenään, ei mitään tilastoa ole saatavilla. (Maanmittauslaitos 2011a; Maanmittauslaitos 2011b; Salmi, sähköpostiviesti 23.11.2011; Väänänen 2011.)

Kuluttajariitalautakunnan internetsivuilla on asuntokauppaosaston päätöksiä vuodesta 2003 vuoteen 2010 yhteensä 135 kappaletta, joista pientalokauppojen laatuvirheisiin liittyviä päätöksiä on 12 kappaletta (Kuluttajariitalautakunta 2011b). Pientalojen laatuvirheitä koskevat päätökset muodostavat näin ollen noin 8,8 prosenttia kaikista asunto- ja kiinteistökauppoihin kohdistuvista Kuluttajariitalautakuntaan edenneistä valituksista. Tapauksista kaksi koskee asunto-osakkeita ja kymmenen kiinteistöjä. Kuluttajariitalautakunnan sivuilta löytyi pientalojen laatuvirheitä koskevia päätöksiä vain vuoteen 2003 asti, ja jotta prosenttilaskelmasta saatiin luotettava, laskettiin yleiset asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyvät päätökset myös vain vuodesta 2003 eteenpäin.

7.3 Erilaiset laatuvirheet ja niistä vastuuseen joutuminen

Linnainmaa ja Palo kertovat kirjassaan Asuntokauppaopas, että yleisimpiä laatuvirheitä ovat kosteusvaurioita ja pinta-alaa koskevat virheet. Tutkimuksen haastattelut tukevat tätä väitettä. Haastateltavia oli vaikea löytää, koska pientalon kaupan virheet voivat olla monelle arka asia, ja ne ovat myös suhteellisen harvinaisia. Erkki Rossi OP-Kiinteistökeskus Uusimaa Oy:stä vahvistaa tämän kertomalla, että huolellisella työllä ja oikein tehtynä potentiaaliset laatuvirheet löytyvät jo ennen kaupantekoa ja ne huomioidaan kaupanteon yhteydessä, esimerkiksi myyjä korjauttaa virheen ennen kaupantekoa, tai virhe huomioidaan kauppahinnassa, jolloin ostajat ottavat virheen vastattavakseen (Rossi, sähköpostiviesti 18.11.2011).

Myyjän vastuu pientalokaupassa on suuri. Kiinteistön kaupassa myyjän vastuu kaupan kohteen virheistä kestää viiden vuoden ajan. Asunto-osakkeen kaupassa takarajana on kaksi vuotta hallinnan luovutuksesta. Myyjän vastuu virheestä voi olla pidempikin, mikäli myyjä menettelee kaupassa kunnianvastaisesti tai arvottomasti, eli käytännössä törkeän vilpillisesti. (Laki-neuvo 2009.)

Kuluttajariitalautakunnan sivuilta löytyvissä pientalokauppojen laatuvirheisiin kohdistuvissa päätöksissä myyjällä on ollut vastuu kaupan virheestä yhteensä seitsemässä tapauksessa. Viidessä tapauksessa myyjä ei ole joutunut virhevastuuseen.

Kahdessa tapauksessa, joissa myyjä ei ole joutunut vastaamaan kaupan virheestä, on ostaja menettänyt oikeutensa vedota kaupan laatuvirheeseen oman ennakkotarkastusvelvollisuutensa johdosta. Molemmissa tapauksissa ostajalla olisi ollut mahdollisuus havaita kaupan virhe tarkastaessaan kaupan kohteen kunnon ennen kaupantekoa. (Kuluttajariitalautakunta 2008b; Kuluttajariitalautakunta 2010b.)

Kahdessa muussa tapauksessa ostaja on yrittänyt saattaa myyjää vastuuseen kaupan virheistä, jotka ostajalla kuitenkin ovat olleet jo tiedossa ennen kaupantekoa. Yhdessä tapauksessa myyjän vastuu-aika on ehtinyt umpeutua ennen kuin ostaja on valittanut kaupan virheestä. Myyjä ei ollut myöskään käyttäytynyt törkeän vilpillisesti, joten ostajalla ei ollut enää oikeutta vedota kaupan kohteen laatuvirheeseen. (Kuluttajariitalautakunta 2005c; Kuluttajariitalautakunta 2006b.)

Kuluttajariitalautakunnan seitsemässä tapauksessa, joissa myyjä on joutunut kaupan virheestä vastuuseen, on yhdessä ollut kosteusvaurio. Ostajat olivat ostaneet asuinkiinteistön, jossa oli aiemmin tehty kylpyhuoneremontti, ja he olivat tämän tiedon pohjalta voineet olettaa kylpyhuoneen olevan kunnossa.

Kuluttajariitalautakunta katsoi, että tapauksessa oli salainen virhe, koska ennen kaupantekoa kiinteistössä oli tehty kuntotarkastus, jossa ei ollut todettu normaalista poikkeavaa kosteutta. Kuluttajariitalautakunnan suositus oli, että myyjät maksaisivat ostajille vajaat 2 700 euroa vahingonkorvausta. (Kuluttajariitalautakunta 2005a.) Myös toisessa tapauksessa, vuodelta 2006, Kuluttajariitalautakunta oli todennut kaupan virheen salaiseksi virheeksi. Tässä tapauksessa ostetun kiinteistön rakennuksen katto oli ollut huonommassa kunnossa, mitä ostaja oli voinut olettaa. Myyjä suositeltiin salaisen virheen johdosta maksamaan ostajille 1 500 euroa korkoineen. (Kuluttajariitalautakunta 2006a.)

Yhdessä laatuvirhe-tapauksessa ostaja vaati korvauksia myyjältä, koska myyjä oli antanut väärää tietoa katon kunnosta. Ostaja oli olettanut katon olevan paremmassa kunnossa, kuin mitä se oikeasti oli ollut. Tässä tapauksessa myyjä oli vastuussa laatuvirheestä. (Kuluttajariitalautakunta 2006a.) Yksi edellä mainituista tapauksista, joissa myyjällä ei ollut vastuuta kaupan virheestä, koski myös rakennuksen katon huonoa kuntoa. Kyseisessä tapauksessa ostajalla kuitenkin oli ollut tarkempi ennakkotarkastusvelvollisuus välikatosta ennen kaupantekoa löytyneestä kosteudesta johtuen, joten myyjä ei ollut tämän takia joutunut vastuuseen. (Kuluttajariitalautakunta 2010b.)

Kahdessa tapauksessa, joissa myyjä oli vastuussa kaupan laatuvirheestä, oli kiinteistön viemäröinnin kunnosta annettu väärää tai harhaanjohtavaa tietoa. Viemärin kunto oli ollut heikompi, kuin mitä ostaja oli voinut myyjän puheiden perusteella olettaa. Toisessa tapauksessa myyjä oli lisäksi antanut väärää tietoa sähkönkulutuksesta, joka oli ollut melkein kaksinkertainen siihen nähden, mitä myyjä oli sen sanonut olevan. Molemmissa tapauksissa myyjä oli joutunut maksamaan ostajalle korvausta. Korvauksen suuruus oli toisessa tapauksessa 500 euroa ja toisessa tapauksessa yhteensä 4 000 euroa viemäröinnistä ja sähkönkulutuksesta. (Kuluttajariitalautakunta 2005b; Kuluttajariitalautakunta 2009a.)

Yhdessä tapauksessa myyjä oli toiminut törkeän vilpillisesti ja joutunut korvaamaan ostajalle hinnanalennusta 20 000 euroa ja vahingonkorvausta reilu 4 000 euroa korkoineen. Kiinteistössä oli ollut useita laatuvirheitä, muun muassa katto, ylä- ja alapohja sekä kosteustilat olivat olleet oletettua merkittävästi huonommassa kunnossa. Tapauksessa myyjä oli joutunut vastuuseen virheestä, vaikka myyjän viiden vuoden vastuu-aika olikin umpeutunut ennen ostajan vaatimaa korvausta virheestä. (Kuluttajariitalautakunta 2008a.)

Yhdessä tapauksessa myyjä oli antanut ostajille virheellistä tietoa asuinrakennuksen lattiamaateriaalin laadusta sekä hälytysjärjestelmän toimivuudesta. Kuluttajariitalautakunnan suosituksena oli, että myyjä maksaisi ostajille 6 000 euroa hinnanalennusta korkoineen. (Kuluttajariitalautakunta 2009b.)

Seitsemännessä tapauksessa ostetun asuinrakennuksen pinta-ala oli ollut merkittävästi pienempi, kuin mitä ostajalle oli ennen kaupantekoa kerrottu. Myyjä suositeltiin maksamaan ostajille hinnanalennuksena 15 000 euroa. (Kuluttajariitalautakunta 2010a.)

Kuluttajariitalautakunnan päätösten tapauksissa on ollut paljon muunlaisiakin kaupan laatu- virheitä, kuin kosteusvaurioita ja pinta-alavirheitä. Tämä johtuu osittain kuitenkin siitä, että Kuluttajariitalautakunta on laittanut internetsivuillensa tapauksia, joilla on ennakkopäätösarvoa tai jotka sisältävät jonkin uuden linjauksen (Kuluttajariitalautakunta 2011a). Päätösten on tarkoitus olla neuvoksi apua etsiville, eikä monesta samanlaisesta ja samoin tuloksin päättyvästä tapauksesta suurta apua ole. Tutkimuksesta voi kuitenkin kokonaisuudessaan päätellä, että kosteusvauriot todellakin ovat yleisiä laatuvirheitä, koska tutkimuksen kaikki haastattelut liittyvät kosteusvaurioihin ja 12:sta Kuluttajariitalautakunnan päätöksestä kaksi liittyy kosteusvaurioihin. Yhteensä 15 tapauksesta siis viisi tapausta koskee kosteusvaurioita. Tämä tekee yhteensä 33,3 prosenttia.

8 Yhteenveto

Kohteessa on syytä teettää kuntotarkastus päteväksi tunnetulla ammattilaisella ennen kaupantekoa. Tarkastus turvaa ennen kaikkea myyjän asemaa, sillä ostaja ei voi vedota virheeseen, joka on ollut hänen tiedossaan ennen kaupan tekemistä. Tämän takia kuntotarkastus tulee myös liittää kauppakirjaan. Myös ostajan on turvallisempaa ostaa kuntokartoitettu pientalo, sillä pientalokaupan riidat ovat usein kalliita ja pitkäkestoisia. (Lakineuvo 2009.)

Opinnäytetyön haastateltujen tilanteissa on virheen vastuu ollut myyjällä. Virheet on huomattu ennen myyjän vastuun umpeutumista, ja osassa tapauksista on myyjä myös toiminut törkeän vilpillisesti, mikä olisi todennäköisesti joka tapauksessa saattanut myyjän vastuuseen, vaikka aikaraja vastuusta olisikin umpeutunut.

Kaikissa kolmessa haastattelussa on yhteisenä asiana se, että myyjä on yrittänyt peittää kaupan virhettä joko kokonaan tai osaksi. Kahdessa kolmesta tapauksesta myyjä kiistää kosteuden mahdollisuuden ja yrittää kiertää vastuuta. Mikään edellä olevista tapauksista ei kuitenkaan päädy oikeuteen asti, vaikka lähelläkin jo käydään. Tästä voisi siis päätellä, että jos itse tällaiseen tilanteeseen joutuu, voi myyjäpuolen kanssa tulla ainakin jollain tasolla ongelmia ja erimielisyyksiä. Tämä on ihan ymmärrettävää tilanteessa, jossa on niin sanottu salainen virhe, jolloin myyjäkään ei ole ollut virheestä tietoinen. Sen sijaan tilanteessa, jossa myyjä on selkeästi tiennyt virheestä, ei odottaisi myyjän vastustelemaan niin paljon. Näistä haastateluista voi kuitenkin päätellä, että vastustelua ja peittelyä voi helposti tapahtua, vaikka myyjäpuoli olisikin tietoinen virheestä. Ostajan ei pidä siis luottaa siihen, että asiat sujuvat mutkattomasti vain sen takia, että ostaja tietää olevansa lain puolesta oikeassa.

Haastatteluista selvisi, että on hyvin yleistä havaita home oudon hajun perusteella. Pientaloa ostettaessa kannattaa tutkia taloa käyttämällä omia aistejaan. Sisäilma saattaa haiskahtaa tunkkaiselle tai jopa imelälle. Silloin on kyseessä todennäköisesti jo pitkälle edennyt kosteusvaurio. Ostajan kannattaa hieman katsella ympärilleen kaupan kohteessa ja jos tiloissa näkyy ilmanraikastimia tai hajusteita, voi se olla merkki yrityksestä peittää kosteuden hajua. Esittelyn jälkeen kannattaa myös haistella omat vaatteet tarkkaan. Jos vaatteisiin on tarttunut tunkkaista hajua, on se myös selvä merkki kosteudesta. (Asumisterveysliitto 2008.)

Toinen asia, mikä kannattaa hajun lisäksi ehdottomasti ottaa huomioon, on pintojen viimeaikainen käsittely. Jos talossa on vastikään maalattu, tapetoitu, kaakeloitu tai muuten pinnoitettu, kannattaa selvittää, miksi tällaista remonttia on tehty. Homeen hajua pyritään usein peittämään esimerkiksi maalaamalla talon sisäpintoja, jolloin maalinkatku peittää tunkkaisen hajun. (Asumisterveysliitto 2008.)

Epäilyksen alla ei kannata ostaa taloa. Hyvä sääntö ostajalle on, että kaupan kohteessa mikään seikka ei saa epäilyttää ja sekä kaupan kohteen että kaupanteon täytyy tuntua oikealta. Ihmisen vaisto osoittautuu hyvin usein oikeaan, joten kannattaa pyhittää hetki jos toinenkin myös sen kuuntelemiseen.

Lähteet

Kirjat

Linnainmaa, L & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino

Linnainmaa, L. 2002. Lakiopas. Oman kodin hankkijalle. Juva: WS Bookwell

Listoheimo, M. 1997. Asuntokaupan käsikirja. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino

Nevala, T. 2005. Asuntokauppalaki. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino

Sähköiset lähteet

Asokodit. Asumisoikeusasunto on riskitön vaihtoehto. Viitattu 15.5.2011.
<http://www.asokodit.fi/asumisoikeus/>

Avoasunnot. Mikä on asumisoikeusasunto. Viitattu 15.10.2011.
<http://www.avoasunnot.fi/asoasunto.html>

Asumisterveysliitto 2008. Homeen tunnistaminen ajoissa. Viitattu 10.8.2011.
<http://asumisterveysliitto.fi/pages/sivut2/haju-oireet-home-laho.php>

Asuntokauppalaki 2005. Käytetyn asunnon kauppa. Viitattu 28.7.2011.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>

Asuntokauppaopas a. Asunnon kauppakirja. Viitattu 5.6.2011.
<http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-kauppakirja.php>

Asuntokauppaopas b. Asunnon kuntotarkastus. Viitattu 1.6.2011.
<http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-kuntotarkastus.php>

Asuntokauppaopas c. Asunnon ostotarjous. Viitattu 5.6.2011.
<http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-ostotarjous.php>

Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2009. Myyjän vastuu asuntokaupassa ja talokaupassa. Viitattu 22.11.2011. <http://www.lakineuvo.fi/lakineuvo/235/asunto-ja-kiinteist%C3%B6kauppariidat-myyj%C3%A4n-vastuu-asuntokaupassa-ja-talokaupassa>

Asuntosäätiö 2011. Asumisoikeusasunnot. Viitattu 15.10.2011.
<http://www.asuntosaatio.fi/DynamicPages/ASOAsunnot.aspx>

Joka neljäs pientalo on homeessa. 2011. Taloussanomat 14.1.2011. Viitattu 12.4.2011.
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2011/01/14/joka-neljas-pientalo-on-homeessa/2011629/139>

Kajaanin ammattikorkeakoulu. Haastattelumuodot. Viitattu 30.1.2011.
<http://193.167.122.14/Opari/ontTukiKeruuHaastattelu.aspx>

Kuluttajariitalautakunta 2003. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=184>

Kuluttajariitalautakunta 2005a. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=304>

Kuluttajariitalautakunta 2005b. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=317>

- Kuluttajariitalautakunta 2005c. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=336>
- Kuluttajariitalautakunta 2006a. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=343>
- Kuluttajariitalautakunta 2006b. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=344>
- Kuluttajariitalautakunta 2008a. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=497>
- Kuluttajariitalautakunta 2008b. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=550>
- Kuluttajariitalautakunta 2009a. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=669>
- Kuluttajariitalautakunta 2009b. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=688>
- Kuluttajariitalautakunta 2010a. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=735>
- Kuluttajariitalautakunta 2010b. Viitattu 1.12.2011
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=741>
- Kuluttajariitalautakunta 2011a. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/?language=fi&linkID=5&subLinkID=0>
- Kuluttajariitalautakunta 2011b. Lautakunnan ratkaisuja. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php>
- Kuluttajariitalautakunta 2011c. Tietoa Kuluttajariitalautakunnasta. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/tietoa-kuluttajariitalautakunnasta/?language=fi&linkID=8&subLinkID=0>
- Kuluttajariitalautakunta 2011d. Valitus lautakuntaan. Viitattu 1.12.2011.
<http://www.kuluttajariita.fi/valitus-lautakuntaan/?language=fi&linkID=4&subLinkID=0>
- Kuluttajavirasto 2010. Asumisoikeusasunto. Viitattu 20.4.2011.
<http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/fb7c4b5d-dd89-460e-88a8-ef85ccc6b2bb.aspx>
- Laki asumisoikeusasunnoista 1990. Asumisoikeusmaksun määrä. Viitattu 8.5.2011.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19900650>
- Laki24. Varainsiirtovero: ensiasunto ja varainsiirtoverovapaus. Viitattu 20.8.2011.
<http://www.laki24.fi/vero-varainsiirtovero-ensiasunto.html>
- Maanmittauslaitos 2011a. Kiinteistökaupat alkuvuosi 2011. Viitattu 23.11.2011.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kauppahintatilasto_1_6_2011.pdf
- Maanmittauslaitos 2011b. Vuoden 2010 kiinteistökaupat. Viitattu 23.11.2011.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2011/03/taantuma-ohitettu-omakotitalojen-myynti-kasvoi>
- Maakaari 1995. Kiinteistön kauppa. Viitattu 15.7.2011.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Räihä, H. 2007. Myyjän vastuusta laatuvirheistä kiinteistön kaupassa. Viitattu 3.8.2011.
<http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=/artikkelit/1894/myyjan%2Bvastuusta%2Blaatuvirheista.htm>

Suomisanakirja 2011a. Ketjutalo. Viitattu 14.4.2011. <http://suomisanakirja.fi/ketjutalo>

Suomisanakirja 2011b. Paritalo. Viitattu 12.4.2011. <http://suomisanakirja.fi/paritalo>

Suomisanakirja 2011c. Rivitalo. Viitattu 12.4.2011. <http://suomisanakirja.fi/rivitalo>

Tilastokeskus 2010. Asuminen. Viitattu 12.4.2011.
http://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html

Tilastokeskus 2007. Omistusasunto yhä suomalaisten toiveena. Viitattu 12.4.2011.
http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2007/tiedote_014_2007-05-16.html

Tilastokeskus a. Pientalo. Viitattu 12.4.2011. <http://www.stat.fi/meta/kas/pientalo.html>

Tilastokeskus b. Rakennus- ja asuntotuotanto. Viitattu 12.4.2011.
<http://www.stat.fi/til/ras/kas.html>

Verohallinto 2011. Lomakkeet. Varainsiirtovero. Viitattu 20.8.2011.
http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Varainsiirtovero

Ympäristöministeriö. Asuintalo. Viitattu 12.4.2011.
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=9164&lan=fi>

Julkaisemattomat lähteet

Miettinen, S. 2011. Kiinteistönvälittäjän haastattelu 16.8.2011. RE/MAX Asunnonavain Oy. Vantaa.

Rossi, E. 2011. Laatuvirheiden yleisyys. Email erkki.rossi@op.fi
18.11.2011. Tulostettu 18.11.2011.

Salmi, L. Kuluttajaneuvonnan tilastoja. Email laura.salmi@kuluttajavirasto.fi
23.11.2011. Tulostettu 23.11.2011.

Kuviot

Kuvio 1: Opinnäytetyön viitekehys.....	6
--	---

Liitteet

Liite 1: Haastattelulomake, puolistrukturoitu eli teemahaastattelu

Haastateltavien ikä ja sukupuoli?

Monta asuntoa on ostanut elämänsä aikana?

Minkälaisia asuntoja on ostanut? Esim. omakotitalo/kiinteistö, rivitalo/asunto-osake yms.

Onko tullut ongelmia kaupanteossa tai sen jälkeen vain yhdessä kaupassa vai useammassa?

Ongelmallinen kauppa:

Missä päin Suomea tapahtunut ja milloin?

Oliko mukana kiinteistönvälittäjä vai myikö talon omistaja itse?

Haastateltava saa tässä vaiheessa kertoa omin sanoin tapahtuneesta.

Apuhuomioita:

Mikä ongelma/virhe?

Missä vaiheessa virhe huomattiin ja kuka sen huomasi? (Uudet asukkaat vai joku muu?)

Oliko myyjä tietoinen virheestä? Jos oli, niin jättikö kokonaan mainitsematta vai valehteliko?

Tehtiinkö kiinteistössä kuntotarkastus? Jos tehtiin, niin minkälaiset tulokset? Jos ei, niin miksi ei?

Kuka maksoi kuntotarkastuksen?

Miten asiaa lähdettiin selvittämään? Oliko myyjä vastahakoinen vai yhteistyöhaluinen?

Tilanteen selvittämisen vaiheet

Mentiinkö asiassa oikeuteen asti?

Paljon virhetilanteen selvittäminen tuli maksamaan ostajille?

Miten tilanne lopulta saatiin päätökseen? (Saatiinko sovittua, oikeuden päätöksellä yms).