

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

Mira Salomaa

KIINTEISTÖN LAATUVIRHEET JA NIIDEN SEURAUKSET

Opinnäytetyö

Joulukuu 2015



Karelia
AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ
Joulukuu 2015
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
p. (013) 260 6800

Tekijä

Mira Salomaa

Nimeke

Kiinteistön laatuvirheet ja niiden seuraukset

Tiivistelmä

Tässä opinnäytetyössä käsiteltiin kiinteistön laatuvirheitä ja niiden seurauksia. Työn tarkoituksena oli vastata tutkimuskysymyksiin: mitä tarkoitetaan kiinteistön laatuvirheellä, millaisia laatuvirheitä kiinteistön kaupassa voi ilmetä ja mitä näiden virheiden seuraukset ovat. Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytettiin lainopillista kirjoituspöytä tutkimusta ja tutkimuskysymyksiin vastattiin voimassa olevan oikeusjärjestyksen mukaisesti.

Kiinteistön kaupassa kaupan kohde ei aina vastaa sitä, mistä on sovittu. Kaikkein eniten kiinteistössä ilmenee laatuvirheitä. Kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistön fyysiset ominaisuudet poikkeavat sovitukselta tai siitä, mitä myyjä on ilmoittanut. Myös harhaanjohtavan tiedon antaminen, tietojen salaaminen tai ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta jättäminen voi olla virhe. Laatuvirhe voi olla myös salainen, jolloin ostaja tai myyjä eivät ole olleet tietoisia virheestä kaupantekohetkellä.

Tyypillisesti laatuvirheet koskevat rakennusten rakenteita tai kuntoa, lämmitysjärjestelmän puutteita, pinta-alaa taikka perustusten virheellisyyttä. Ostajalla on laatuvirheen perusteella oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta, hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen, tai jos virhe on olennainen, kaupan purkamiseen.

Kieli

suomi

Sivuja

72

Asiasanat

kiinteistö, kiinteistön kauppa, laatuvirhe, maakaari, hinnanalennus, kaupan purku, vahingonkorvaus



THESIS
December 2015
Degree Programme in Business Economics
Karjalankatu 3
FI 80200 JOENSUU
FINLAND
358-13-260 6800

Author

Mira Salomaa

Title

Real estate quality defects and their consequences

Abstract

This thesis discusses real estate quality defects and their consequences. The purpose of the study was to answer the following research questions: what means real estate quality defects, what kind of quality defects can be and what are their consequences. The thesis was executed by using the methods of legal desk research. The research questions were answered with the help of valid sources of law.

Property transaction is not always what has been agreed. The most common defects in real estate are quality defects. The property has a quality defect, if the physical features of real estate don't agree what has been agreed, or what the seller is notified. Also giving a misleading information, conceal information or buyers misconception rectifying. Quality defects may also be hidden, when the buyer or the seller have not been aware of it in trading time.

Typically the real estate defects in quality are related to building structures or condition of house, deficiencies of heating system, area or falsity of groundwork. If there is a defects in quality in real estate, buyer has right to abstain for paying contract price, discount, compensation for damages and, if defect is essential, cancellation of the transaction.

Language

Finnish

Pages

72

Keywords

real estate, property transaction, code of Real Estate, discount, cancellation of the transaction, compensation for damages

Sisällys

1	Johdanto.....	5
2	Kiinteistön kauppa.....	7
2.1	Kiinteistö käsitteenä.....	7
2.2	Kiinteistön kauppa.....	10
2.3	Vaaranvastuu kiinteistöstä.....	17
2.4	Kaupanteon jälkeiset toimet.....	18
3	Kiinteistön laatuvirheet.....	20
3.1	Virheestä yleisesti.....	20
3.2	Laatuvirhe.....	23
3.2.1	Kiinteistön tosiasialliset ominaisuudet.....	23
3.2.2	Harhaanjohtavan tiedon antaminen.....	25
3.2.3	Tietojen salaaminen.....	26
3.2.4	Virheellisen käsityksen oikaisematta jättäminen.....	27
3.2.5	Salainen virhe.....	29
3.3	Ostajan tarkastusvelvollisuus.....	33
3.4	Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus.....	37
3.5	Kiinteistövälittäjän antamat tiedot.....	39
3.6	Virheestä reklamointi.....	42
4	Laatuvirheen seuraukset.....	47
4.1	Pidättyminen kauppahinnasta.....	47
4.2	Kauppahinnan alennus.....	48
4.3	Vahingonkorvaus.....	54
4.4	Kauppan purku.....	58
5	Pohdinta.....	65
	Lähteet.....	72

1 Johdanto

Kiinteistökaupan kohteita on erityyppisiä. Kaupan kohteena voi olla itsenäinen kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala. Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä, joka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin kiinteistönä. Näitä ovat muun muassa tilat ja tontit. (HE 120/1994). Kiinteistön kauppvoja tehdään vuosittain paljon ja se onkin kiinteistön luovutuksista yleisin ja tärkein. Suomessa suurin osa kiinteistön kaupoista koskee tiloja ja tontteja. Kiinteistön kauppa on aina merkittävä oikeustoimi niin sen osapuolten kuin yleisen näkökulmankin kannalta. Siksi kiinteistöjen omistussuhteilta edellytetään suurta selkeyttä, eikä kiinteistön kaupassa pitäisi olla epäselvyyttä osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 9—10).

Lähtökohtana on, että kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Kiinteistö on kaupan kohteena aina yksilöllinen, joten on mahdotonta asettaa kaikille kiinteistöille yhteisiä laatuvaatimuksia. Näin ollen ei voida automaattisesti todeta, mitä seikkoja kiinteistön kaupassa voidaan pitää virheenä. Osapuolten tekemä sopimus toimii virhearvioinnin perustana, jolloin kauppakirjan lisäksi huomioon otetaan myös kaikki se, mistä on muutoin sovittu. Kaupan osapuolet määräävät siten sopimuksella sen laatutason, jota ostajalla on oikeus vaatia. Näin ollen kiinteistössä on virhe, mikäli se poikkeaa sovitusta. Tämä on kuitenkin yleisperiaate, jota täydennetään tarkemmin erilaisilla säännöksillä. (HE 120/1994).

Kiinteistön kaupassa kaupan kohteen virheet aiheuttavat käytännössä eniten oikeusriitoja. Kaikista virhetyypeistä kiinteistön laatuvirhe on yleisin ja tavallisin. Laatuvirheellä tarkoitetaan kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa ilmeneviä virheitä. Kiinteistössä on siten laatuvirhe, jos kiinteistön fyysiset ominaisuudet poikkeavat sovitusta tai siitä, mitä myyjä on ilmoittanut. Myös harhaanjohtavan tiedon antaminen, tietojen salaaminen tai ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta jättäminen voi olla virhe. Tyypillisesti laatuvirheet koskevat rakennusten rakenteita tai kuntoa, lämmitysjärjestelmän puutteita, pinta-alaa

taikka perustusten virheellisyyttä. Laatuvirhe voi olla myös salainen, jolloin ostaja tai myyjä ei ole ollut tietoinen virheestä kaupantekohetkellä. (Jokela ym. 2010, 138). Ostajalla on laatuvirheen perusteella oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta, hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen, tai jos virhe on olennainen, kaupan purkamiseen.

Kiinteistön kaupasta, laatuvirheistä sekä niiden seurauksista on säädetty maakaarissa (540/1995, myöhemmin MK). Maakaari tuli voimaan 1.1.1997, mikä merkitsi mittavaa lainsäädännöllistä uudistusta kiinteistöoikeuteemme. Uusi maakaari kumosi yli 250 vuotta vanhan maakaaren, jossa ei ollut esimerkiksi lainkaan varsinaisia virhesäännöksiä. Käytännön oikeusohjeet ovat syntyneet lähinnä oikeuskäytännön myötä ja nykyisen maakaaren säännökset noudattavat suurelta osin tätä aikaisempaa oikeuskäytäntöä. (Kasso 2014, 249).

Opinnäytetyöni tarkoituksena on laatia katsaus kiinteistön laatuvirheistä ja näiden virheiden seurauksista. Aiheeni on rajattu koskemaan ainoastaan laatuvirheitä ja niiden seurauksia, joten vallintavirheet ja oikeudelliset virheet jäävät opinnäytetyöni ulkopuolelle. Opinnäytetyön tavoitteena on vastata tutkimuskysymyksiin: mitä tarkoitetaan kiinteistön laatuvirheellä, millaisia laatuvirheitä kiinteistön kaupassa voi ilmetä ja mitkä ovat laatuvirheen seuraukset.

Valitsin opinnäytetyöni aiheeksi kiinteistön laatuvirheet ja niiden seuraukset, koska koen aiheen mielenkiintoiseksi ja ajankohtaiseksi. Kiinteistön kauppaja tehdään vuosittain paljon ja laatuvirheisiin liittyvät erimielisyydet ovat melko yleisiä oikeuskäytännössä. Myös uutisissa on ajoittain esillä laatuvirheeseen liittyviä riitoja. Etenkin rakennusten home- ja kosteusvauriot ovat olleet paljon esillä julkisuudessa ja aiheuttaneet myös enenevästi virheriitoja. Mielestäni tästä voidaan päätellä, että sekä kiinteistön ostajilla että myyjillä on epäselvyyksiä omista oikeuksista ja velvollisuuksista kiinteistön kaupassa. Osapuolten tulisi ottaa tarkemmin selvää kiinteistön kauppaan ja laatuvirheisiin liittyvästä sääntelystä.

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössäni käytän lainopillista kirjoituspöytä tutkimusta. Lainoppi perustuu oikeuslähteiden varaan ja sen

tehtävänä on vastata tutkimusongelmaan voimassa olevan oikeusjärjestyksen mukaan. Lainopin toisena tärkeänä tehtävänä on tutkimuskohteen systemointi. Systemoinnilla tarkoitetaan voimassa olevan oikeuden jäsentämistä. Lainoppi pyrkii systematisoinnin avulla kehittämään ja luomaan oikeudellista järjestelmää, jolla oikeutta tulkitaan. Keskeisiltä osiltaan lainoppi on oikeusjärjestykseen kuuluvien sääntöjen tutkimista ja niiden sisällön tulkintaa. (Husa, Mutanen & Pohjonen 2008, 20—21).

Oikeuslähteet antavat informaatiota oikeuden sisällöstä. Tärkein oikeuslähde on laki sekä muut säädökset. Säädöstekstin tueksi tarvitaan myös muita oikeudellisia aineistoja, kuten säädösten valmisteluaineistoa, oikeustapauksia sekä oikeuskirjallisuutta. Oikeuslähteet voidaan jakaa kolmeen eri ryhmään: vahvasti velvoittavat, heikosti velvoittavat sekä sallitut oikeuslähteet. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat laki sekä maantapa, heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainsäätäjän tarkoitus sekä tuomioistuinratkaisut ja sallittuja oikeuslähteitä ovat puolestaan oikeustiede sekä oikeushistorialliset, oikeusvertailevat ja reaaliset argumentit samoin kuin arvot ja arvostukset. (Husa ym. 2008, 31—32). Näitä oikeuslähteitä tulee käyttää aina etusija- ja käyttöjärjestysääntöjen mukaisesti (Husa ym. 2008, 20).

2 Kiinteistön kauppa

2.1 Kiinteistö käsitteenä

Kiinteistönmuodostamislain (544/1995, myöhemmin KML) 2.1 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä, itsenäistä maanomistuksen yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvat alueet, kuten maa- tai vesialueet, osuuden yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet sekä yksityiset erityiset etuudet. Lisäksi kiinteistöön kuuluu tavallisesti myös alueella sijaitsevat rakennukset, puut ja pensaat sekä yleensä muutkin siihen kiinteästi kuuluvat esineet ja laitteet. Näitä kutsutaan kiinteistön ainesosiksi sekä tarpeistoksi (Oikeusministeriö 2015). Yleisin kiinteistön laji on tila, mikä on melko

luonnollista, kun valtaosa Suomen pinta-alasta koostuu tiloista. Suurin osa kiinteistön kaupoista koskee tilojen lisäksi myös tontteja. (Tepora ym. 2010, 16).

Kiinteistön omistusoikeus voi kohdistua itsenäisen kiinteistön lisäksi myös kiinteistön määräosaan tai määräalaan. Vastaavasti kiinteistöstä voidaan myös luovuttaa määräala tai määrä-osa. Jokaisella, joka omistaa määräosan tilasta tai jolla on lainhuuto määräosaan, on oikeus saada tila halkomalla jaetuksi. (KML 47.1 §). Määräosa on tietty murto-osa, esimerkiksi puolet (1/2) tai kolmasosa (1/3) kiinteistöstä. Ennen määräosan jakotoimitusta eli halkomista määräosalla ei ole vielä fyysisiä rajoja. Siten kunkin omistajan omistusoikeus koskee vain suhteellista osaa kiinteistöstä. Määräosan omistaja ei voi myydä murto-osaansa kiinteistöstä ilman muita yhteisomistajia. Omistajat voivat kuitenkin tehdä keskenään hallinnanjakosopimuksen, jolla voidaan selkeyttää tätä omistusmuotoa. Hallinnanjakosopimuksella omistajat voivat sopia, mitä osaa kiinteistöstä ja kiinteistöllä olevista rakennuksista kukin osaomistaja hallitsee. (Kasso 2014, 4). Määräala on puolestaan rajoiltaan määrätty alue kiinteistöstä. Määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomistoimituksessa. Tilaksi lohkottava määräala voi kuulua myös useampiin tiloihin tai yhteisiin alueisiin (KML 20 §). Lohkominen koskee yleensä vain tiloja, mutta se voi koskea myös tonttia tai yhteistä aluetta (HE 110/1998).

Kiinteistön kauppaan kuuluu myös jo aiemmin mainitut ainesosat ja tarpeisto. Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto ovat kiinteistöön kuuluvia osia ja ovat siten myös kaupan sekä kiinteistöpanntioikeuden kohteena. Maakaassa ei ole varsinaisia säännöksiä siitä, mitä kiinteistön ainesosiin ja tarpeisiin kuuluu, vaan säännökset ovat muotoutuneet lähinnä oikeuskäytännön myötä. Oikeuskäytännössä on lähtökohtaisesti kiinnitetty huomiota siihen, miten esine on liitetty kiinteistöön ja onko esine tarpeellinen kiinteistön pysyvän käytön kannalta. Lähtökohtaisesti edellytyksenä on myös ollut, että esineellä on oltava sama omistaja kuin kiinteistölläkin. Tätä sääntöä ei ole kuitenkaan katsottu välttämättömäksi. (Nevala, Palo, Síren & Haulos 2010, 298).

Kiinteistön ainesosiksi katsotaan kiinteistön epäitsenäiset osat, jotka kuuluvat kiinteistöön fyysisesti. Esimerkiksi puut ja kasvit, maa-ainekset sekä hedelmät ovat kiinteistön aineosia siihen saakka, kunnes ne irrotetaan maasta. Myös

maapohjaan kiinteästi kuuluvat ja pysyvää käyttöä varten liitetyt esineet, kuten vesijohdot, koneet ja laitteet, laiturei sekä kaivo ovat kiinteistön aineosia. Kiinteistöllä olevat rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle, katsotaan myös aineosiksi ja ne kuuluvat siten luonnollisesti mukaan kauppaan. (Kasso 2014, 6—7). Kiinteistön ainesosa ei voi olla itsenäinen esine. Ainesosa voi siten olla erikseen omistusoikeuden kohteensa vasta, kun se on erotettu pääesineestä eli kiinteistöstä. Esimerkiksi kasvavan metsän kaupassa ostaja saa omistusoikeuden puihin vasta sitten, kun puut on hakattu eli esineet on irrotettu kiinteistöstä. (Nevala 2010, 299).

Kiinteistön tarpeistoksi katsotaan vastaavasti kaikki itsenäiset omistusesineet, jotka kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat sen käyttötarkoitusta. Esimerkkinä voidaan mainita kiinteistön käyttöä varten tarkoitettut esineet, kuten rakennustarvikkeet. Tarpeistoa ovat myös kiinteistön pysyvään käyttöön tarkoitettut esineet, esimerkiksi tikkaat sekä televisioantennit. Rakennuksen tarpeistoksi katsotaan muun muassa jää- ja pakastekaappi, astianpesukone, sähköliedet sekä liesituuletin. Myös nämä kuuluvat mukaan kiinteistöön ja kiinteistön kauppaan. (Kasso 2014, 6).

Rajanveto kiinteistöön kuuluvan tarpeiston ja ainesosan välille on usein juridisesti melko epäselvää, kun asiasta ei ole olemassa selkeitä normeja. Lisäksi käsitteistö elää jatkuvasti, kun uusia esineitä lasketaan kuuluvaksi kiinteistöön. Selkeitä rajoja on kuitenkin myös olemassa: kotieläimiä taikka kulkuvälineitä ei katsota koskaan kiinteistöön kuuluviksi. Riitojen ja epäselvyyksien välttämiseksi on suotavaa sopia aina erikseen siitä, mitä kauppaan kuuluu ja mitä ei. Kiinteistöön kuuluvista ainesosista ja tarpeistosta voidaan esimerkiksi tehdä luettelo, josta käy helposti ilmi kaikki kauppaan kuuluvat esineet. (Nevala ym. 2010, 299). Kun kiinteistöön kuuluvista aineosista ja tarpeistosta sovitaan selkeästi ennen kaupan tekoa, vältetään seuravanlaisilta tulkintavaikeuksilta.

KKO 1992:23

Tapauksessa kiinteistön myyjät olivat poistaneet piha-alueella olleen kivipatsaan kiinteistön kaupan esittelyn jälkeen, kuitenkin ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Patsas ei ollut kiinteistön käytön kannalta

tarpeellinen, eikä sitä myöskään ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön. Patsaan poistamisesta ei aiheutunut vahinkoa kiinteistölle tai sen käytölle. Kauppakirjan mukaan kauppaan ei myöskään kuulunut irtaimistoa eikä sen myynnistä ollut tehty erillistä sopimusta. Ostaja vaati kanteessaan, että patsas palautettaisiin kiinteistölle.

Korkein oikeus katsoi, ettei patsaan katsottu kuuluvan kiinteistöön. Ottaen huomioon, ettei patsaan sisällyttämisestä kiinteistön kauppaan ollut muutenkaan sovittu, ostajan kanne patsaan palauttamiseksi hylättiin.

Tästä Korkeimman oikeuden ratkaisusta voidaan päätellä, että kiinteistön aineosiksi katsotaan vain maapohjaan kiinteästi kuuluvat ja kiinteistön pysyvää käyttöä varten liitetyt esineet. Näin ollen tällaiset tilapäisesti kiinteistöön liitetyt esineet, joilla ei ole merkitystä kiinteistön käyttöön, eivät ole aineosia. Ostajan kanne oli muutoinkin erittäin epäselvä. Ostajalla ei ollut mitään perusteltua syytä olettaa patsaan kuuluvan kauppaan, kun siitä ei ollut mainintaa kauppakirjassa eikä asiasta ollut edes keskusteltu osapuolten välillä. Näin ollen ostajan kanne oli mielestäni melko luonnollista hylätä.

Kiinteistörekisterilain (392/1985, myöhemmin KiintRekL) 3 §:n mukaan kaikista maamme kiinteistöistä on pidettävä kiinteistörekisteriä. Kiinteistörekisteriin kiinteistönä voidaan merkitä tilojen ja tonttien lisäksi yleiset alueet, valtion metsät ja valtiolle perustetut suojelualueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vedet. (KiintRekL 2.1 §). Kiinteistörekisteri on koko maan kattava julkinen perusrekisteri, joka sisältää erilaisia tietoja kiinteistöstä, kuten kiinteistön sijaintitiedot, kiinteistötunnuksen sekä pinta-alan. Kiinteistörekisterin tietoja tarvitaan esimerkiksi kiinteistönkaupan yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2015).

2.2 Kiinteistön kauppa

Kiinteistön kauppa on kiinteistön luovutuksista yleisin ja tärkein (Jokela ym. 2010, 9). Vuonna 2014 kiinteistökauppoja tehtiin yhteensä 60 900 kappaletta, mikä on prosentin enemmän verrattuna vuoteen 2013. Kiinteistökauppoihin käytettiin tuolloin rahaa yhteensä 8,1 miljardia euroa, mikä on 6 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Käytetty rahamäärä ylittää lähes

kiinteistökauppojen huippuvuoteen 2009, jolloin saavutettiin yli 8,2 miljardia euroa. Muuttuvat taloudelliset suhdanteet vaikuttavat kuitenkin olennaisesti kiinteistökauppojen määrään ja kauppahintaan, joten tilasto elää jatkuvasti. Vuoden 2015 alkupuoliskolla kiinteistökauppoja tehtiinkin 2 % vähemmän verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. (Maanmittauslaitos 2015).

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön kaupassa on noudatettava laissa säädettyä muotosäännöstä. Sen mukaan kauppa on tehtävä kirjallisesti, eikä suullisesti sovittu kauppa ole siten pätevä. Lisäksi kaupan osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava luovutuskirja ja julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien allekirjoittavien henkilöiden ollessa samanaikaisesti läsnä. Muita todistajia ei tarvita esteettömän kaupanvahvistajan lisäksi. Kiinteistön kaupan katsotaan syntyneen lopullisesti vasta, kun se on vahvistettu. Muotovaatimuksen mukaan kiinteistön kauppakirjaan on myös merkittävä aina kaupan vähimmäisehdot. Kauppakirjassa on siten mainittava ainakin luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Nämä muotovaatimukset ovat ehdottomia ja niiden sivuuttaminen aiheuttaa kaupan pätemättömyyden. (MK 2:1 §). Muotovaatimuksilla pyritään turvaamaan kaupan pätevyys ja selkeys sekä luovutusajankohdan selvyys ja luovutuksen julkisuus (Jokela ym. 2010, 32).

Ennen kiinteistön kauppaa osapuolet voivat tehdä esisopimuksen eli sopimuksen tulevasta kaupasta. Esisopimuksen avulla osapuolet varmistavat toistensa sitoutumisen kauppaan sellaisissa tilanteissa, jossa lopullisen kaupan tekeminen ei ole jostain syystä vielä mahdollista (MK 2:7 §). Esisopimukseen turvaututaan yleensä, kun jokin yksittäinen, molempien osapuolien tiedossa oleva seikka vaatii lisäselvitystä eikä sitä voida ratkaista välittömästi (Tepora ym. 2010, 212). Esisopimuksessa on mainittava tämä ehto, jonka täytyttyä kauppa toteutuu (MK 2:7 §). Ehto voi olla esimerkiksi rakennusluvan saaminen, tuleva kaavoitus tai jokin muu vastaava ehto (Kasso 2014, 211). Esisopimuksesta voi olla hyötyä myös pyydettyä kunnalta etuostolain 8 §:n mukaista ennakkotietoa. Esisopimus voidaan liittää tällöin kirjalliseen tietopyyntöön ja jos kauppa toteutuu seuraavan kahden vuoden aikana

esisopimuksessa mainituin ehdoin, kunta on sidottu aiemmin antamaan tietoonsa. (Etuostolaki 608/1977, myöhemmin EtuostoL).

Esisopimus on tehtävä määrämuodossa samalla tavalla kuin kiinteistön kauppakirjakin. Esisopimus ei siten ole sitova, mikäli se ei noudata vaadittuja muutosäännöksiä. Sisällöltään esisopimuksen tulisi vastata mahdollisimman hyvin lopullista kauppakirjaa. Esisopimusta tehtäessä kaikki kaupan ehdot eivät kuitenkaan yleensä ole vielä tiedossa. Esimerkiksi kauppahinta voidaan jättää osittain avoimeksi, kunhan esisopimuksesta käy ilmi ne perusteet, joiden mukaan lopullinen kauppahinta määräytyy. (Kasso 2014, 212). Kauppahinta voi jäädä riippumaan esimerkiksi rakennusoikeuden määrästä tai kiinteistöjen hintakehityksestä (Nevala ym. 2010, 306—307). Esisopimus on tavallisesti molempia osapuolia velvoittava, mutta se voidaan tehdä myös vain toista osapuolta sitovaksi (MK 2:7 §). Tällöin toisella osapuolella on valinnanvalta, haluaako hän tehdä kaupan vai ei. Tätä järjestelyä kutsutaan myös osto-optioksi. Tällainen ehto voi tulla kysymykseen esimerkiksi maanvuokrasopimuksessa, jossa vuokramiehelle annetaan tiettyjen ehtojen täytyttyä lunastusoikeus vuokra-alueeseen. (Jokela ym. 2010, 59). Jollei esisopimuksen voimassaoloajasta ole erikseen sovittu, on se voimassa viisi vuotta vahvistamisesta (MK 2:7 §). Osapuolten kannalta voi kuitenkin olla kohtuutonta sitoutua kauppaan useaksi vuodeksi eteenpäin.

Kiinteistön kauppa sekä esisopimus voidaan tehdä myös sähköisesti (MK 2:1 §). Sähköisen järjestelmän käyttö mahdollistaa kiinteistönluovutusten ja niihin liittyvien asiakirjojen tekemisen sähköisenä. Sähköinen asiointi on yleistynyt lähivuosina ja tämä melko uusi järjestelmä edistää osaltaan sähköistä asiointia kirjaamisasioissa. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmän avulla on voitu yhdistää sekä sähköisen kaupankäynnin että perinteisen kaupankäynnin kaupanvahvistajajärjestelmän edut. Järjestelmän ansioista kauppa voidaan tehdä nykyisin ajasta ja paikasta riippumatta, eikä se edellytä viranomaisien tai ulkopuolisten asiantuntijoiden tai muidenkaan todistajien läsnäoloa. Sähköisessä järjestelmässä ei tarvitse käyttää myöskään kaupanvahvistajaa, vaan se perustuu sähköiseen luotettavaan tunnistamiseen. Sähköinen asiointi on vähentänyt huomattavasti tavallisesti kaupan tekemiseen liittyvää hankaluutta sekä hitautta. Lisäksi kaupan teosta aiheutuvia kustannuksia voidaan vähentää

sähköisen järjestelmän käytöllä. (HE 146/2010, 8). Myös pankit sekä muut luotonantajat saavat pitkällä tähtäimellä sähköisten panttikirjojen käyttöönotosta suuria kustannussäästöjä, kun vakuuksien hallinta helpottuu (Finlex 2013). Sähköistä järjestelmää ylläpitää maanmittauslaitos (MK 5:3 §).

Kiinteistön kauppa on yksityisoikeudellinen sopimus, jossa noudatetaan sopimusvapauden periaatetta. Tätä sopimusvapautta voidaan kuitenkin rajoittaa tietyiltä osin. Tällaiset kielletyt eli pätemättömät ehdot on määritelty maakaarella (MK 2:9 §). Kiinteistön kaupassa kiellettyjä ehtoja ovat takaisinnosto- ja lunastusehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö takaisin. Myös ehto, jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun lunastettavaksi ennen kiinteistön luovutusta, on pätemätön. Kiellettyä on myöskin rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta tai muutoin oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä. (MK 2:11 §). Myös muuten yleisesti sopimattomat ehdot ovat kiellettyjä kiinteistön kaupassa. Tällaisia ovat esimerkiksi ostajan henkilökohtaista vapautta rajoittavat ehdot tai lain pakottavan säännöksen kiertäminen (HE 120/1994). Lisäksi myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuun rajoittaminen saannonmoitteesta on lainvastaista. Näistä ehdoista poikkeuksena kauppakirjassa voidaan kuitenkin sopia, ettei kiinteistöä saa luovuttaa rakentamattomana edelleen tai sovittua kauppahintaa korkeammalla hinnalla. (MK 2:11 §). Sääntelyn tarkoituksena on ollut estää sellaisten ehtojen käyttö, jotka voivat aiheuttaa epävarmuutta omistussuhteissa ja joilla on kielteisiä vaikutuksia kiinteistön käyttöön ja siihen tehtäviin investointeihin (Jokela ym. 2010, 80).

Kauppakirjassa voidaan sopia myös kaupan lykkäävästä ja purkavavasta ehdosta. Lykkäävällä ehdolla tarkoitetaan ehtoa, jonka mukaan myyjä voi pidättää kiinteistön omistusoikeuden, kunnes kauppahinta maksetaan tai muu ehto toteutuu. Jos omistusoikeus siirtyy kaupanteon yhteydessä, tällaista ehtoa ei luonnollisesti tarvita. Purkava ehto tarkoittaa puolestaan ehtoa, jonka täytyessä kauppa purkautuu. Purkavaa ehtoa voidaan käyttää esimerkiksi tapauksessa, jossa rakennusluvan saaminen ei ole varmaa. (MK 2:2 §). Purkavaa ehtoa voidaan käyttää myös vaihtoehtona esisopimukselle, ja se

voidaan laatia molempien osapuolten tai vain toisen osapuolen hyväksi. Purkava ehto on käyttökelpoinen myös tehosteena kauppahinnan maksamiseen. (Kasso 2014, 214). Purkava ja lykkäävä ehto tulee aina merkitä kauppakirjaan ja ne voivat olla voimassa korkeintaan viiden vuoden ajan (MK 2:2 §).

Osapuolet voivat halutessaan sopia myös kaupan lisäehdoista, lykkäviä ja purkavia ehtoja lukuun ottamatta, vapaamuotoisesti. Kauppakirjaan voidaan lisätä muun muassa ehto kiinteistön hallinnan luovutuksesta ja maksuajasta sekä tietoja kiinteistön pinta-alasta ja muista ominaisuuksista. (HE 120/1994). Osapuolten edun mukaista on, että kaikki sovitut ehdot merkitään kauppakirjaan. Tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi on myös suositeltavaa merkitä nämä ehdot samaan, yhteiseen kauppakirjaan (Oikeusministeriö 2015).

Kiinteistön kaupan vahvistajana toimii aina erityinen julkinen kaupanvahvistaja. Kaupanvahvistajalain (573/2009) 1 §:n mukaan kaupanvahvistajina voi toimia tietyt virkamiehet virkansa puolesta. Tällaisia virkamiehiä ovat muun muassa maistraattien päälliköt, henkikirjoittaja, poliisipäällikkö sekä julkinen notaari. Kaupanvahvistajan tehtävänä on varmistaa, että kauppa tehdään oikeassa muodossa. Kauppaa ei saa vahvistaa, ellei kauppakirjaa ole allekirjoitettu asianmukaisesti tai jos siitä puuttuu jokin vaadittava vähimmäistieto (HE 120/1994). On huomattava kuitenkin, että kaupanvahvistaja toimii kiinteistön kaupassa vain todistusviranomaisena, eikä siten vastaa kaupan pätevydestä tai sen ehdoista (HE 30/2009, 24). Kaupanvahvistajan käyttö todistajana lisää muun muassa luovutuksen julkisuutta ja tekee kauppasopimuksen sisältöä koskevan todistelun helpommaksi. Kun viranomainen on kaupassa todistajana, lisää se myös kaupan pätevyyttä. Myös erilaisten virheiden, kuten väärennyksen mahdollisuus pienenee kaupanvahvistajan avulla. (Jokela ym. 2010, 37). Lisäksi kaupanvahvistajien tekemien ilmoitusten perusteella saadaan helposti ja nopeasti tiedot kiinteistöjen kaupoista ja näin voidaan selvittää esimerkiksi käyttääkö kunta etuosto-oikeuttaan (HE 120/1994).

Kiinteistön luovutusajankohta on määritetty yleensä kauppakirjassa tiettyinä päivinä tapahtuvaksi, mutta esimerkiksi rakenteilla olevan kiinteistön osalta voidaan sopia aikavälistä, jolloin kiinteistö on luovutettava (HE 120/1994). Mikäli

luovutusajankohtaa ei ole erikseen sovittu, myyjän on luovutettava kiinteistö välittömästi kaupan teon jälkeen (MK 2:12 §). Ostajan on saatava kiinteistö käyttöönsä heti luovutusvelvollisuuden täyttymisen ajankohtana. Ostajan tulee saada tällöin kiinteistö hänen yksinomaiseen hallintaan, eikä myyjällä ole enää oikeutta määrätä kiinteistöstä. (Jokela ym. 2010, 95). Myyjän luovutusvelvollisuus ulottuu kiinteistön lisäksi myös saantokirjoihin, panttikirjoihin, vuokrasopimuksiin sekä muihin näihin verrattaviin asiakirjoihin, jotka ovat ostajalle tarpeen kiinteistön omistamista varten (MK 2:12 §). Asiakirjat on luovutettava ostajalle heti, vaikka kiinteistön hallinta jäisikin vielä myyjälle. Mikäli myyjä ei luovuta kiinteistöä tai siihen liittyviä asiakirjoja sovittuna ajankohtana, syyllistyy hän viivästyksen. Lisäksi välttyäkseen virhevastuulta myyjän on luovutettava kiinteistö sovituksessa kunnossa. (HE 120/1994).

Ostajalla on oikeus viivästyksen perusteella vaatia sopimuksen täyttymistä tai, jos viivästys on olennainen eikä ostaja ota kiinteistöä vastaan kaupan purkamista. Ostaja on lisäksi oikeutettu saamaan korvausta vahingosta. (MK 2:27 §). Myyjän korvausvastuu on katsottu oikeuskäytännössä ankaraksi. Myyjä ei siten vapaudu vahingonkorvausvastuustaan näyttämällä, ettei vahinko ole johtunut hänen huolimattomuudestaan. Myyjä ei myöskään voi vedota siihen, että viivästys on aiheutunut hänestä riippumattomasta syystä. Näin ollen myyjä on vastuussa siitä, jos ostaja ei ole saanut kiinteistöä hallintaansa sovittuna aikana esimerkiksi sen takia, ettei vuokralainen ole poistunut kiinteistöltä (Tepora ym. 2010, 270). Tällaisen myyjän kannalta ankaran sääntelyn taustalla on ajatus siitä, ettei luovutuksen viivästyminen käytännössä aiheudu myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, mitä ei olisi voitu ottaa huomioon kaupantekohetkellä. (Jokela ym. 2010, 97). Seuraavasta ratkaisusta käy ilmi myyjän vastuu kiinteistön hallinnan luovutuksen viivästyksestä.

KKO 2001:27

Tapauksessa kiinteistön myyjät olivat sitoutuneet suorittamaan viivästyskorvausta ostajalle, mikäli kiinteistön hallinnan luovutus viivästyisi ostajasta riippumattomasta syystä. Kiinteistöllä asunut myyjien äiti ei suostunut vapaaehtoisesti muuttamaan, mistä johtuen kiinteistön hallinnan luovutus viivästyi 48 viikolla eli lähes vuodella.

Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että sopimus sitoo osapuolia pääsääntöisesti sellaisina kuin ne on tehty. Näin ollen sopimusehtojen sovittelu tulee kysymykseen vain poikkeuksellisesti. Kauppakirjassa ollut hallinnan siirtymisestä aiheutuvaa seurausta koskeva ehto on tavanomainen kiinteistön kaupassa ja myös hyväksyttävä tällaisessa tilanteessa, jossa ostajan tulisi saada kiinteistön hallinta sovittuna määräpäivänä.

Koska hallinnan vapautuminen oli pitkittynyt niin pitkään, viivästyksen mukainen korvaus oli noussut korkeaksi kauppahintaan nähden. Korvaus ylitti myös ainakin jonkin verran todellisen vahingon, jota ostaja oli kärsinyt. Siten nämä seikat puolsivat viivästysehdon kohtuuttomuutta ja viivästyskorvauksen sovittelua. Kohtuuttomuusharkinta on kuitenkin kokonaisuutena harkintaa, joten ainoastaan yksi seikka ei saa määräävää asemaa. Myyjät olisivatkin jo kauppaa tehdessään voineet harkita ehdosta kieltäytymistä. Myyjillä olisi myös ollut mahdollisuus omilla toimenpiteillään rajoittaa korvauksen kasvamista eri keinoin. Näin ollen nämä seikat taas puhuvat sovittelua vastaan.

Harkitessaan sovittelun puolesta ja sitä vastaan puhuvia seikkoja keskenään Korkein oikeus katsoi, että korkeasta viivästyskorvauksesta huolimatta sovittelua vastaan puhuvat seikat ovat painavampia varsinkin, kun huomioon otetaan viivästysehdon hyväksyttävä tarkoitus sekä myyjien mahdollisuus ennakoita ja rajoittaa viivästymiskorvausta. Näin ollen Korkein oikeus totesi, ettei viivästysehdon sovitteluun ollut riittäviä perusteita ja myyjät olivat vastuussa viivästysseuraamusten suorittamisesta kokonaisuudessaan ostajalle.

Koska kauppakirjassa oli nimenomaisesti määrätty hallinnan luovutuksen viivästyskorvauksesta, oli mielestäni perusteltua, että ehto myös toteutui käytännössä. Uskoisin, että myyjillä olisi ollut hyvät edellytykset suostutella äitinsä muuttamaan kiinteistöltä halutessaan. Korvaus ei myöskään ollut kohtuuton, sillä myyjät ovat olleet tietoisia tästä jo kauppaa tehdessään ja he ovat näin ollen voineet varautua korkeisiinkin viivästyskorvauksiin hallinnan luovutuksen viivästyessä niin pitkäksi aikaa.

2.3 Vaaranvastuu kiinteistöstä

Vaaranvastuu on tärkeä kiinteistönkauppaan liittyvä käsite. Vaaranvastuussa on kysymys siitä, kuka vastaa kaupanteon jälkeen tapahtuneesta kiinteistön vahingosta, joka aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn takia. Maakaaren mukaan lähtökohtana on, että kaupanteon jälkeen vaaranvastuun kantaa ostaja. Ostaja vastaa myös vahingoista, jotka ovat aiheutuneet sivullisten toimesta sekä sellaisista vahingoista, joiden syytä ei saada selville. Ostaja vastaa vahingoista siinäkin tapauksessa, kun kiinteistön hallinta on jäänyt myyjälle tai kun kauppa on ehdollinen. (MK 2:16 §). Tämä voi tuntua hieman kohtuuttomalta ostajan kannalta, mutta säännöstä puoltaa sen selkeys. Sääntelyssä on myös korostettu ajatusta, jonka mukaan vaaranvastuu on taloudellista vastuuta siitä, että kiinteistö vahingoittuu sopijaosapuolista riippumattomista syistä.

Mikäli kiinteistön hallinta jää kaupanteon jälkeen myyjälle, hänen velvollisuutena on pitää kiinteistöstä huolta. Jos kiinteistölle aiheutuu vahinkoa myyjän huolimattomuudesta, esimerkiksi varomattomuudesta tulenkäsittelyssä, syyllistyy hän sopimusrikkomukseen (HE 120/1994). Myyjän vastuulla on tuottamuksen perusteella myös sivullisten aiheuttama vahinko kiinteistölle. Jos myyjä laiminlyö kaupanteon jälkeen kiinteistön asianmukaisen huolenpidon, käyttää kiinteistöä oikeudetta tai muuten huolimattomuudellaan vahingoittaa sitä, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta ja vahingonkorvausta tai kaupan purkua, jos aiheutunut vahinko on olennainen. Myyjällä ei myöskään ole oikeutta kaupan teon jälkeen oikeudettomasti perustaa kiinteistöä rasittavaa panttioikeutta tai erityistä oikeutta. (MK 2:23 §). Jos kiinteistö taas on vahingoittunut myyjästä riippumattomista syistä, ostajan on maksettava kauppahinta sekä täytettävä muut velvollisuutensa sopimuksen mukaisesti, vaikka kiinteistön arvo olisi alentunut vahingon seurauksena. Vaaranvastuun siirtymisestä on kuitenkin mahdollista sopia myös toisin. (Jokela ym. 2010, 120—121).

Vaaranvastuun siirtymisellä on olennainen merkitys sen kannalta, kenen vastuulla kiinteistön vakuuttaminen on. Vakuutuslain (543/1994, myöhemmin VakSopL) 63 §:n mukaan vakuutus on voimassa kiinteistön ostajan hyväksi 14 vuorokauden ajan omistusoikeuden siirtymisestä, vaikka vakuutus päättyisikin sopimuksen tai irtisanomisen johdosta. Tällä säännöksellä on pyritty

ottamaan huomioon ostajan vakuutusturvan jatkuminen ennen kuin hän on saanut järjestettyä itse kiinteistönsä vakuuttamisen (Jokela ym. 2010, 122). Kiinteistön vakuuttamisen lisäksi on tärkeää huolehtia myös kiinteistöllä olevan irtaimiston vakuuttamisesta tarpeen mukaan (Maanmittauslaitos 2015).

2.4 Kaupanteon jälkeiset toimet

Ostajalle kuuluu velvollisuuksia myös kaupan teon jälkeen. Tärkeimmät niistä ovat uuden omistajan saannon kirjaaminen eli lainhuuto sekä tarpeen mukaan myös kiinnityksen tai erityisen oikeuden kirjaaminen (Kasso 2014, 2014). Kirjaamishakemuksista ja niiden perusteella tehtävistä ratkaisuista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä maanmittaustoimistoittain. Rekisteriin merkitään tietoja myös muista kiinteistöön liittyvistä oikeuksista ja rasituksista. (MK 5:1 §).

Kun kiinteistö vaihtaa omistajaa, uuden omistajan on siten haettava kiinteistölle, sen määräalalle tai määräosalle lainhuutoa (MK 11:1 §). Lainhuudatusvelvollisuuden perustana on aina kiinteistön saanto. (Maanmittauslaitos 2015). Lainhuutoa on pääsääntöisesti haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Lainhuudon hakemista ei saa lykätä tarpeettomasti. Ostaja usein yrittää tavoitella enemmän maksuaikaa varainsiirtoverolle lainhuudon hakemisen lykkäämisellä. Tällainen lykkääminen ei ole missään nimessä suositeltavaa, sillä kirjaamalla saantonsa viivytyksettä ostaja voi varmistaa oikeutensa paremmin. (Kasso 2014, 227). Lainhuudon saamiseksi tehdään erillinen hakemus, joka toimitetaan kirjaamisviranomaiselle eli maanmittauslaitokselle. Mikäli kiinteistön kauppa on tehty sähköisessä asiointijärjestelmässä, lainhuuto tulee vireille ilman erillistä hakemusta kaupan teon jälkeen (MK 9a:12 §). Lainhuudon hakemiseen liittyy myös jo aiemmin mainittu velvollisuus maksaa varainsiirtovero. Kiinteistön varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Mikäli uusi omistaja laiminlyö lainhuudon hakemisen määräajassa, varainsiirtoveron määrä voi nousta jopa 20 —100 prosentilla. (Verohallinto 2015).

On yleistä, että kiinteistöä käytetään velan vakuutena. Kiinteistöön täytyy kuitenkin hakea kiinnitys, ennen kuin se voidaan pantata velan vakuudeksi. Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, kuten tilaan tai tonttiin, sen

määräosaan sekä muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. (MK 16:1 §). Myös vuokraoikeus on mahdollista kiinnittää tietyin edellytyksin (Maanmittauslaitos 2015). Hakijalle annetaan kiinnityksestä todistukseksi panttikirja. Kun panttikirja on luovutettu velkojalle, panttioikeus kiinteistöön syntyy (Kasso 2014, 233). Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistaja, joka on hakenut viimeksi lainhuutoa kiinteistölle. Kaupan jälkeen mahdollisia kiinnityksiä voi hakea siten vain ostaja. Myyjän suostumus kuitenkin tarvitaan, jos omistusoikeus ei ole lopullisesti vielä siirtynyt ostajalle. (MK 16:3 §). Kiinnitystä kiinteistöpanntioikeuden perustamiseksi haetaan samoin kuin lainhuutoa maanmittauslaitokselta. Kiinnityksiä voidaan hakea myös sähköisen asiointijärjestelmän kautta, jolloin panttikirjat ovat myös sähköisessä muodossa (MK 9a:15 §). Ostajan on haettava kiinnitystä määräajassa. Lainhuuto sekä kiinnityshakemus on mahdollista laittaa myös samalla kertaa vireille. Kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, milloin hakemus tehtiin ja panttikirjat ovat voimassa siihen saakka, kunnes ne kuoletetaan. (Nevala ym. 2010, 368).

Erityinen oikeus on kiinteistön omistusoikeutta rajoitetumpi oikeus, joka kuuluu yleensä muulle kuin kiinteistön omistajalle. Se voi perustua esimerkiksi sopimukseen. Yleisin erityinen oikeus on maanvuokraoikeus. Siinä maanomistaja vuokraa ulkopuoliselle maa-aluetta esimerkiksi omakotitalon rakennuspaikaksi. (Maanmittauslaitos 2015). Muita kirjauskelpoisia erityisiä oikeuksia ovat eläkeoikeus, käyttöoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka jokin muu näihin verrattava irrottamisoikeus (MK 14:1 §). Kirjaaminen on yleensä vapaaehtoista, mutta tietyt käyttöoikeudet on pakko kirjata. Esimerkiksi maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan aina oikeutensa kirjaamista. Kirjaamista kannattaa kuitenkin hakea muutenkin, mikäli se on mahdollista. Kirjaamalla erityisen oikeutensa, haltija voi nimittäin turvata asemansa suhteessa kiinteistön myöhempiin omistajiin, muihin erityisen oikeuden haltijoihin sekä panttivelkoihin. (Nevala ym. 2010, 361).

3 Kiinteistön laatuvirheet

3.1 Virheestä yleisesti

Kaupan kohteessa on virhe aina, kun suoritus ei vastaa myyjän sopimusvelvoitetta. Toisin sanoen virhe on olemassa aina, jos kiinteistö poikkeaa sovituista tai siitä mitä ostaja on olosuhteet huomioon ottaen voinut olettaa kiinteistön olevan. Kaupan kohteen viallisuus tai puutteellisuus ei sinänsä ole siis virhe, jos molemmat osapuolet ovat olleet siitä tietoisia. Lisäksi oikeuskäytännössä on vakiintunut kanta, jonka mukaan virheen on oltava vaikutuksellinen, jotta ostaja voi vedota siihen menestyksellisesti. Virheen katsotaan olevan vaikutuksellinen, mikäli ostaja ei olisi lainkaan tehnyt kauppaa sovituilla ehdoilla, jos virhe olisi ollut hänen tiedossaan. Vain vähäiset ja merkityksettömät viat eivät siten ole laatuvirheitä. (Hoffrén 2013, 87—88). Kaupan yksittäisiin ehtoihin, kuten kauppahintaan voi kuitenkin vaikuttaa olennaista vähempikin virhe. Virhe voi siten olla vaikutuksellinen, vaikka se ei olisikaan olennainen. Vain vaikutuksellinen virhe tekee kuitenkin kaupan sopimuksenvastaiseksi. (Jokela ym. 2010, 126—127). Seuraavasta ratkaisusta ilmenee, että kysymys virheen vaikutuksellisuudesta ei ratkea pelkästään korjauskustannusten suuruuden perusteella.

KKO 2009:39

Tapauksessa kiinteistökaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden arvioitu korjaamiskustannus oli noin yksi prosentti kauppahinnasta. Lisäksi virhe häytti rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen.

Perusteluissaan Korkein oikeus totesi, ettei ostajalle kuuluvaa oikeutta hinnanalenukseen ole rajattu koskemaan vain olennaisia virheitä. Myyjän suorituksen merkityksetön, kauppaan tai sen ehtoihin vaikuttamaton poikkeama ei kuitenkaan oikeuta ostajaa käyttämään virheellisyyteen liittyviä oikeuskeinoja. Noin yhden prosentin korjauskustannukset olivat 395 000 euron kauppahintaan nähden verraten vähäiset, mutta kustannuksia ei voitu pitää merkityksettöminäkään. Korkein oikeus kiinnitti huomiota myös virheen merkitykseen muutoinkin, kuin ainoastaan

kauppahinnan osalta. Tässä tapauksessa kiinteistö oli ostettu asumistarkoitukseen, joten puutteet lämpimän veden saannissa sekä lämmön riittävydessä ilman takan käyttämistä vaikuttivat olennaisesti asumiskelpoisuuteen sekä asumisviihtyvyyteen. Näillä puutteilla katsottiin olevan vaikutusta myös kaupan ehtoihin.

Korkein oikeus katsoi, että ostajalla oli oikeus hinnanalennukseen virheen perusteella ja kumosi näin hovioikeuden tuomion ja jätti asian käräjäoikeuden tuomion lopputuloksen varaan.

Tämä Korkeimman oikeuden ratkaisu oli mielenkiintoinen, sillä useissa tämän tyyppisissä oikeustapauksissa hinnanalennusvaatimus on hylätty, kun virheen korjauskustannuksen määrä on ollut alle 5 prosenttia kauppahinnasta. Näissä tapauksissa virheellisyyden on katsottu olevan merkitykseltään niin vähäinen, ettei se ole ollut omiaan vaikuttamaan kauppaan. Tässäkin tapauksessa hovioikeus oli katsonut asian näin, mutta Korkein oikeus kumosi tämän tuomion. Mielestäni tällainen yleisesti oikeuskäytännössä vakiintunut kaavamainen laskutapa ei olekaan aina paras mahdollinen ja on hyvä, että virheen merkitys on otettu huomioon muutenkin kuin pelkkien korjauskustannusten perusteella. Asumiskelpoisuutta tai asumisviihtyvyyttä heikentävillä puutteilla on kuitenkin suuri merkitys ostajan kannalta kiinteistöllä asumiseen.

Ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hänen voidaan olettaa tienneen kauppaa tehtäessä (MK 2:22 §). On aivan luonnollista, ettei virhettä ole, jos ostaja on tehnyt kaupan tietoisena kiinteistön ominaisuuksista. Jos ostaja on alun perin ollut tietoinen kiinteistön ominaisuuksista, hän ei voi myöskään vedota siihen, että myyjä on antanut virheellistä tietoa taikka jättänyt jonkin tiedon ilmoittamatta. (Jokela ym. 2010, 132). Ostajan voidaan katsoa kuitenkin olleen tietoinen jostakin seikoista vain, jos hän käsittää sen merkityksen. Ostaja ei siten menetä oikeuttaan vedota virheeseen, jos myyjä on maininnut vain ohimennen jostakin seikasta, jota ostaja ei ole voinutkaan ymmärtää. (HE 120/1994). Myyjällä on kuitenkin virhevastuu ostajan tietoisuudesta riippumatta aina, mikäli hän on menetellyt kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti (MK 2:22.3 §).

Ostaja ei voi myöskään vedota virheeseen, jos myyjä on poistanut virheen ennen kiinteistön luovuttamista (MK 2:21 §). Myyjä voi siten korjata ennen luovutusajankohtaa kiinteistössä olevia virheitä ja näin välttyä virhevastuulta. Myyjä voi esimerkiksi tarvita jonkin verran aikaa panttioikeuksien vapauttamiseen. Näin ollen ostaja voi vedota virheeseen vasta sitten, kun myyjä ei hoida kiinteistön vapauttamista kohtuullisessa ajassa. (Linnainmaa ym. 2005, 172).

Kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö oli kauppaa tehtäessä. Siten ratkaiseva arviointiperuste on se, oliko virhe olemassa jo kaupantekohetkellä. Myyjä vastaa aina kaupantekohetkellä olleesta virheestä, vaikka se ilmeni vasta myöhemmin (MK 2:21 §). Myyjä vastaa virheestä myös silloin, kun hänen puolestaan on toiminut kiinteistövälittäjä tai muu edustaja (MK 2:20 §). Mikäli viat johtuvat kuitenkin ostajan omista toimista tai tavanomaisesta kulumisesta, kysymys ei ole virheestä (Linnainmaa ym. 2005, 171). Virhearvioinnin perustana voidaan aina pitää lopulta sitä mitä myyjän ja ostajan välillä on sovittu, myös siinä tapauksessa, ettei kiinteistön ominaisuuksista ole erikseen sovittu (Jokela ym. 2010, 130). Usein ostajan mielestä kiinteistössä on virhe, mutta oikeuden mielestä kyseessä on pelkkä kiinteistölle tavanomaisesti, tai tehdyn sopimuksenmukainen ominaisuus. Kiinteistön virheellisyys ei siten määräydy ostajan subjektiivisen näkemyksen mukaan. (Uusi Suomi 2014).

Kiinteistön virhettä koskevat riidat ovat hyvin yleisiä oikeuskäytännössä. Varsinkin kiinteistön laatuvirheestä on olemassa runsaasti oikeuden ratkaisuja. Kiinteistön kaupan virhenormit ovatkin muotoutuneet pitkälti oikeuskäytännön sekä oikeuskirjallisuuden myötä (Jokela ym. 2010, 122). Kiinteistön virheisiin liittyvät riidat ovat luultavasti usein esillä myyjän antamien puutteellisten tietojen vuoksi, vaikka myyjän vastuun kannalta sekä riitojen välttämiseksi virheiden ja puutteiden ilmoittaminen olisi nimenomaan erittäin tärkeää.

3.2 Laatuvirhe

Laatuvirhe on ylivoimaisesti tavallisin virheryhmä. Laatuvirheessä on kysymys kiinteistön tosiasiallisissa ominaisuuksissa olevista virheistä. Laatuvirhe liittyy usein rakennuksen rakenteisiin ja kuntoa koskeviin vikoihin, perustusten

puutteisiin taikka vikoihin lämmitysjärjestelmässä. Myös paljon julkisuudessakin esillä olleet home- tai kosteusvauriot sekä virheelliset pinta-ali tiedot ovat melko yleisiä laaturvirheitä. (HE 120/1994). Maakaaren 17 §:ssä on säädetty viisi kohtaa, joiden mukaan kiinteistössä on laaturvirhe.

3.2.1 Kiinteistön tosiasialliset ominaisuudet

Ensimmäinen maakaaren mukainen virhekriteeri liittyy kiinteistön ominaisuuksiin. Kiinteistössä on laaturvirhe, jos se ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mistä myyjän ja ostajan välillä on sovittu (MK 2:17 §). Virhearvioinnin perustana on aina osapuolten sopimus, kauppakirja sekä kaikki muu mitä sen ulkopuolella on sovittu. Tällainen laaturvirhe voi olla esimerkiksi myyjän virheellisesti ilmoittama kiinteistön pinta-ala. (Kasso 2014, 249). Jos kiinteistön laatua ei ole täsmennetty tarkemmin, sen tulee vastata ominaisuuksilta sellaista laatutasoa, jota voidaan yleisesti edellyttää vastaavanlaiselta kiinteistöltä. Rakennuksen ikä sekä sen rakentamisaikana voimassa olleet määräykset vaikuttavat myös olennaisesti kiinteistön arviointiin. Vanhempaa rakennusta ei luonnollisesti voida arvioida samoilla perusteilla kuin uudempaa rakennusta. Ostaja ei voi myöskään esittää vaatimuksia myyjälle, vaikka kiinteistöllä oleva asuinrakennus ei täyttäisi nykyisiä terveellisyys- ja turvallisuusmääräyksiä, jos hän on ollut tietoinen näistä kauppaa tehdessään. (HE 120/1994). Kiinteistö poikkeaa sovitusta siinäkin tapauksessa, että kyseessä oleva virhe ei vaikuta kiinteistön arvoon.

Riitojen välttämiseksi kiinteistön tai rakennuksen ominaisuuksista, kuten kaivoveden juomakelpoisuudesta, voidaan nimenomaisesti mainita myös kauppakirjassa. Suullisesti annetut tiedot ovat toki yhtä sitovia, mutta ovat hankalampia näyttää toteen mahdollisissa riitatilanteissa. Myyjän virhevastuu ei kuitenkaan edellytä, että kauppakirjassa on erillinen maininta kiinteistön ominaisuuksista. (Jokela ym. 2010, 138—139). Toisaalta myyjä voi kuitenkin rajoittaa virhevastuutaan yksilöidyn sopimusehdoin (MK 2:9 §). Näin voidaan sopia esimerkiksi, ettei myyjä ole vastuussa mahdollisesti ilmenevästä kosteusvauriosta kiinteistön tietyissä osissa. On huomattava, että vastuunrajoitusehtojen osalta edellytetään täsmällistä yksilöintiä, jotta ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen. Näin ostaja voi myös arvioida

näiden seikkojen merkityksen esimerkiksi kauppahinnan osalta (HE 120/1994). Vastuunrajoitusehdon sitovuuteen liittyvä sääntely on aiheuttanut jonkin verran tulkintaongelmia oikeuskäytännössä, sillä joissain tapauksissa vastuunrajoituslauseke ei ole kuitenkaan poistanut myyjän vastuuta ilmenneistä virheistä (Jokela ym. 2010,139). Seuraavassa esimerkkitapauksessa vastuunrajoituslausekkeen ei katsottu sulkeneen pois myyjän vastuuta riidan kohteena olleista virheistä.

KKO 2004:78

Kysymys oli siitä, onko ostajan katsottu luopuneen oikeudestaan vaatia kauppahinnan alennusta kaupanteon jälkeen havaittujen rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella, kun kauppakirjaan sisältyi maininta rakennuksessa havaitusta kosteusvahingosta ja myyjän vastuuta rajoittava lauseke.

Rakennuksessa havaittiin kaupanteon jälkeen merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena rakennukseen oli tullut kosteusvaurioita. Korkein oikeus totesi, että ostajat eivät olleet tietoisia rakennukseen sisältyvistä ja vasta kaupanteon jälkeen havaituista rakennusvirheistä allekirjoittaessaan kauppakirjaa.

Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaan ostajalle kuuluvaa oikeutta vaatia hinnanalennusta voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. Tässä tapauksessa kauppakirjassa ei oltu yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta rakenteiden asianmukaisuudesta, joten ostajalla oli oikeus vaatia kauppahinnan alennusta rakennusvirheiden ja niiden aiheuttaminen vaurioiden johdosta.

Tästä Korkeimman oikeiden ratkaisusta voidaan todeta, että vastuunrajoituslauseke on pätevä ainoastaan, mikäli se on täsmällisesti yksilöity. Uskoisin, että tulkintaongelmat johtuvat nimenomaan siitä, että kaupan osapuolina on yleensä kaksi yksityishenkilöä ja heidän voi olla hankalaa tietää, milloin ehto on riittävän yksilöity. Tätä vaatimusta täsmällisestä yksilöinnistä tulisikin korostaa vielä entisestään, jotta voitaisiin välttyä vastaavanlaisilta epäselvyyksiltä ja tulkintaongelmilta.

3.2.2 Harhaanjohtavan tiedon antaminen

Toinen laatuvirheen kriteeri liittyy kiinteistöstä annettuihin tietoihin. Kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on antanut ostajalle harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta, rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta oleellisesta ominaisuudesta. Lisäksi edellytetään, että myyjän antamilla tiedoilla on ollut vaikutusta kaupan syntymiseen. (MK 2:17 §). Pelkkä oletus siitä, että virhe on vaikuttanut kauppaan riittää, eikä täyttä näyttöä edellytetä. Virheellisen tiedon on kuitenkin oltava konkreettista tai harhaanjohtavaa, pelkät tavanomaiset ja yleisluontoiset lausumat kaupan kohteesta, kuten ”hyväkuntoinen”, eivät vielä perusta myyjälle virhevastuusta. Tällainen rajaus on asetettu siitä syystä, ettei pieniin, vähämerkityksellisiin virheellisyyksiin voitaisi vedota. (HE 120/1994).

Myyjä vastaa antamistaan yksilöidyistä tiedoista myös silloin, kun ei ole varma niiden paikkansapitävyydestä. Myyjä ei siten vapaudu vastuustaan, jos virheellinen tai harhaanjohtava tieto perustuu hänen omaan erehdykseen tai tietämättömyyteen. Jos myyjä on epävarma jostain kiinteistön ominaisuuksista, hänen on ilmoitettava siitä tietoja antaessaan. Myöskään sillä, kuinka kauan myyjä on omistanut kiinteistön ennen kauppaa tai onko myyjä itse käyttänyt kiinteistöä, ei ole vaikutusta virhevastuuseen. (Kasso 2014, 253). Myyjällä on myös vastuu virheellisen tiedon antamisesta, kun kiinteistövälittäjä tai joku muu myyjän edustaja on antanut tiedon myyjän puolesta (MK 2:20 §). Tällaisia virheellisiä tietoja voi tulla esille esimerkiksi lehti-ilmoituksessa tai nettisivustoilla (Tepora ym. 2010, 291). Kiinteistön pinta-alavirheet ovat suhteellisen yleisiä laatuvirheitä. Seuraavasta kuluttajariitalautakunnan ratkaisusta ilmenee ostajan oikeudet, kun myyjä on antanut hänelle virheellisiä tietoja kaupan kohteesta.

KRL 18.05.2010 dnro 2423/82/08

Kiinteistön myyntiesitteessä ja kauppakirjassa huoneiston neliömäärät oli ilmoitettu todellisia neliömääriä selvästi suuremmiksi. Myyntiesitteessä pinta-ala oli ilmoitettu tarkkana tietona, kun taas kauppakirjassa ”noin” arvioina. Ostajat eivät saaneet myöskään nähtäväkseen mitallisia pohjapiirustuksia kaupantekotilaisuudessa. Kyse oli kokonaisuudessaan noin 30 prosentin poikkeamasta ilmoitetusta pinta-alasta. Lautakunta piti

tällaista poikkeamaa merkittävänä ja näin ollen kaupan kohteessa on maakaaren mukainen laatuvirhe, jonka vuoksi ostaja oli oikeutettu kauppahinnan alennukseen.

3.2.3 Tietojen salaaminen

Kolmas laatuvirheen ryhmä liittyy antamatta jätettyihin tietoihin. Kiinteistössä on siten laatuvirhe, mikäli myyjä jättää ennen kaupan tekoa ilmoittamatta ostajalle sellaisesta kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta on ollut tietoinen tai hänen olisi pitänyt tietää. Edellytyksenä virheelle on myös, että laiminlyönti on vaikuttanut ostajan päätökseen kiinteistön kaupasta. (MK 2:17 §). Laissa ei ole säädetty tyhjentävää listaa niistä seikoista, joista myyjän on kerrottava ostajalle. Myyjän on kuitenkin tiedonantovelvollisuutensa nojalla annettava ostajalle oma-aloitteisesti ja rehellisesti kaikki sellaiset tiedot kiinteistöstä, jotka vaikuttavat oleellisesti kiinteistön arvoon taikka käyttöön. Usein kiinteistön kauppaan vaikuttaa eniten rakennuksen ikä, suuruus, rakennustapa- ja materiaalit sekä rakennuksen sen hetkinen kunto. (Kasso 2014, 252). Muutkin seikat, kuten peltomaan tai puuston laatu sekä kiinteistöön rajoittuvan vesialueen puhtaus voivat olla kaupan kannalta vaikutuksellisia (Jokela ym. 2010, 143).

Tavallisesti kohteen käyttötarkoituksella on suuri merkitys ostajan päätöksentekoon ja siten myös myyjän ilmoitusvelvollisuuteen. Näin ollen kiinteistöltä vaadittavat ominaisuudet määräytyvät aina tapauskohtaisesti kaupan kohteen sekä muiden olosuhteiden mukaan. Lähtökohtaisesti myyjällä on kuitenkin ilmoitusvelvollisuus vain sellaisista seikoista, jotka vaikuttavat kiinteistön soveltumiseen sen entiseen käyttötarkoitukseen. (Tepora ym. 2010, 293). Poikkeuksena tähän sääntöön voidaan kuitenkin mainita tapaukset, joissa kiinteistöä markkinoidaan johonkin muuhun tarkoitukseen. Yleensä on ostajan vastuulla selvittää, täyttääkö kiinteistö hänen asettamansa vaatimukset sen tulevalle käytölle tai muut erityisvaatimukset. (Jokela ym. 2010, 143). Mikäli myyjällä on kuitenkin tiedossaan joitain puutteita tai vikoja kiinteistössä, on hänen tuotava nämä seikat ilmi ennen kaupan tekoa. Erityisesti myyjän on tuotava ilmi sellaiset seikat, joiden osalta kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisesta kiinteistöstä. Myyjän tiedonantovelvollisuus ulottuu myös kiinteistöön kuuluvien esineiden, kuten koneiden tai laitteiden mahdollisiin vikoihin. Lisäksi myyjän

tulisi kertoa ostajalle havaitsemistaan seikoista, joiden perusteella hän epäilee kiinteistön rakenteissa olevan jotain vikaa. Tällainen epäily voi liittyä esimerkiksi hajun perusteella epäiltyyn homevaurioon. (Tepora ym. 2010, 293). Sen sijaan myyjä ei ole virhevastuussa puutteellisista tai virheellisistä kiinteistön ympäristöä koskevista tiedoista (HE 120/1994).

Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjänä olevan henkilön pitäisi omistamastaan kiinteistöstä tietää. Myyjä ei siten vapaudu virhevastuustaan siksi, ettei tiennyt viasta tai puutteesta kiinteistössä. Tällaisella sääntelyllä voidaan suojata ostajan asema tilanteessa, jossa myyjä ei ole käyttänyt kiinteistöään tai ei muutoin tunne kiinteistön kuntoa. (HE 120/1994). Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa osaltaan myös ostajan tarkastusvelvollisuus. Niinpä ostaja ei voi esittää vaatimuksia sellaisen vian perusteella, joka hänen olisi pitänyt huomata kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa (MK 2:22 §). Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929, myöhemmin OikTL) 30 §:n mukaan ostajan tahallinen harhaanjohtaminen voi täyttää myös petoksen tunnusmerkistön. Kaupan julistaminen pätemättömäksi voi tulla kysymykseen petollisen viettelyn tai kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn vuoksi.

3.2.4 Virheellisen käsityksen oikaisematta jättäminen

Kiinteistössä on virhe myös silloin, kun myyjä on havainnut ostajan erehtyvän jostakin kiinteistön ominaisuudesta, mutta on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen. Virheellisen ominaisuuden on vaikutettava kiinteistön aiottuun käyttötarkoitukseen (MK 2:17 §). Kuten jo edellä todettiin, myyjä ei lähtökohtaisesti vastaa siitä, täyttääkö kiinteistö ostajan sille asettamat yksilölliset mieltymykset tai soveltuuko kiinteistö hänen aikomaan erityiseen käyttöön. Jos myyjä on kuitenkin havainnut ostajan erehdyksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, tilanne on toinen. Tässä tapauksessa myyjän on virhevastuun uhalla oikaistava ostajan virheellinen käsitys (Jokela ym. 2010, 145). Tämä edellyttää tietenkin sitä, että ostaja on ilmoittanut aikomansa kiinteistön käyttötarkoituksen ja, että myyjällä on tiedossa kiinteistön soveltuvuus aiottuun käyttötarkoitukseen. Myyjän on siten ilmoitettava ostajalle, jos esimerkiksi kesämökkinä käytetty asunto ei sovellu talviasumiseen, mikäli

ostaja on aikonut käyttää asuntoa tähän tarkoitukseen. (LaVM 27/1994). Kuten seuraavasta Korkeimman oikeuden ratkaisusta käy ilmi, säännös on hieman tulkinnanvarainen, sillä myyjän voi olla vaikeaa tietää, mihin ostaja aikoo kiinteistöä käyttää, jollei hän tuo sitä itse selvästi ilmi.

KKO 1996:83

Tapauksessa myyjät olivat myyneet talviasuttavaa merenrantahuvilaa vapaa-ajan asunnoksi. Ostajat puolestaan ostivat kiinteistön ympärivuotiseksi asunnokseen. Ennen kaupan tekoa suoritetussa kiinteistön tarkastuksessa oli ollut jo todettavissa, ettei kiinteistö vastannut ympärivuotisen asumisen vaatimuksia. Tämän pystyi havaitsemaan muun muassa rakennuksen riittämättömästä lämmitysjärjestelmästä talviasumista ajatellen. Rakennuksessa oli havaittu kaupan teon jälkeen puutteita, jotka eivät kuitenkaan estäneen sen käyttöä kesällä sekä lyhytaikaisesti myös talvella. Ostaja vaati tämän perusteella hinnanalennusta.

Ostajalla oli ollut ennen kaupasta päättämistä mahdollisuus arvioida itse rakennuksen soveltuvuus talviasumiseen. He olivat kuitenkin tehneet kaupan rakennuksen todetusta kunnosta huolimatta. Näin ollen ei voitu olettaa, että kauppa oli solmittu sillä edellytyksellä, että ostajat voivat käyttää sitä ympärivuotisena asuntonaan.

Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että ostajan esittämät laskelmat korjauskustannuksista ovat perustuneet rakennuksen korjaamiseen omakotitaloasumista vastaavaan kuntoon. Korjauskustannusten merkitystä oli kuitenkin arvioitava sen mukaan, että rakennusta käytetään talviasuttavana kesähuvilana. Näin ollen rakennuksessa havaitut puutteet eivät alentaneet kiinteistön arvoa siten, että ne oikeuttaisivat hinnanalennukseen. Näillä perusteilla Korkein oikeus hylkäsi ostajan vaatimuksen.

Salainen virhe

Laatuvirheen osalta kysymykseen voi tulla myös kiinteistön salainen eli piilevä virhe. Salainen virhe on nimensä mukaisesti salainen, eikä sitä voi havaita kiinteistöstä päältäpäin. Näin ollen salaisessa virheessä on kyse viasta tai

puutteesta, jota kumpikaan osapuoli ei ole voinut havaita ennen kaupan tekoa. Myyjä on siten täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja tarkastusvelvollisuutensa. Salainen virhe on olemassa, mikäli kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä voidaan olettaa, huomioiden kauppahinta sekä muut olosuhteet. (MK 2:17 §). Tyypillisesti salainen virhe ilmenee kiinteistön rakennuksissa ja suurin osa salaisen virheen virheoikeudenkäynneistä koskee kosteus-, home- tai lahovaurioita. Mikäli mahdollinen poikkeama on otettu kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa jo huomioon, ei siihen voi vedota salaisena virheenä (Tepora ym. 2010, 294).

Salaisen virheen kohdalla virheensietokynnys on korkeammalla, kuin muissa virhetapauksissa. Salaisen virheen kohdalla vaaditaan merkittävää poikkeamaa, jotta virhe täyttäisi salaisen virheen tunnusmerkistön. Virheelle on siten asetettu tietty sietoraja, eikä ostaja voi vedota merkitykseltään vähäisiin vikoihin. Jos kyse on esimerkiksi vain paikallisesta vauriosta, joka on helposti ja vähäisillä kustannuksilla korjattavissa, kyseessä ei yleensä ole salainen virhe. Oikeuskäytännössä on esiintynyt hyvin erilaisia ratkaisuja virhekynnyksen suuruudesta. Yleisesti ottaen virheen merkittävyyskynnys on kuitenkin ollut noin 4-10 prosenttia kauppahinnasta, mutta myös vähäisempääkin virhettä on joissain tapauksissa pidetty merkittävänä poikkeamana. Arviointi on aina tapauskohtaista kokonaisarviointia, joten virhettä on vaikea ratkaista pelkän prosenttiosuuden perusteella. Merkittävyyskynnyksen ylittymiseen liittyy olennaisesti myös korjauksesta syntyvä tason parannus sekä uusimistarpeen pidentyminen. (Linnainmaa ym. 2005, 190). Seuraavassa tapauksessa kiinteistön virhettä ei pidetty merkittävänä poikkeamana, eikä kyse siten ollut salaisesta virheestä.

Turun HO 17.9.2007 dnro S 06/2058

Tapauksessa kiinteistöllä oli havaittu kaupan teon jälkeen lahonneita seinähirsisiä. Vaurioiden korjauskustannukset olivat noin 4600 euroa. Tähän määrään sisältyi myös salaojituskustannuksia, jotka eivät olleet kaikilta osin tarpeellisia. Kun huomioon otettiin rakennuksen ikä sekä kauppahinta, hovioikeus katsoi, että kiinteistö ei poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voitiin perustellusti olettaa. Kyse ei ollut salaisesta virheestä ja ostajan kanne siten hylättiin.

Tärkeä salaisen virheen arviointiperuste on rakennuksen ikä. Olennaisesti uudemmilta rakennuksilta voidaan odottaa parempaa kuntoa ja uudenaikaisempaa rakennustapaa, kuin vanhoilta rakennuksilta. Mitä vanhempi rakennus on kyseessä, ostajalla on sitä suurempi edellytys olettaa esimerkiksi kulumisesta johtuvia vikoja taikka muita korjaustarpeita. (Koskinen 2004, 98). Vaikka useat ratkaisut piilevistä virheistä liittyvät juurikin vanhoissa rakennuksissa ilmeneviin virheisiin, myös uudemmissa asunnoissa havaitut virheet, kuten kosteusvauriot, eivät ole tavattomia. Oikeuskäytännössä kiinteistöjen ikä huomioidaan kaavamaisesti, mikä jättää huomioimatta esimerkiksi sen, että Suomessa on rakennettu asuntoja eri vuosikymmeninä eri tavoilla. Tällä tavalla asiaa tarkasteltuna voidaan huomata, ettei kaikkein vanhimmissa asunnoissa ole välttämättä kaikkein todennäköisimmin esimerkiksi kosteusvaurioita. Muun muassa kerrostaloasunnoissa on nimittäin huomattu eniten kosteuden aiheuttamia vaurioita 1960- ja 1970-luvulla rakennetuissa asunnoissa, kun taas vähiten vaurioita on 1960-luvun kerrostaloasunnoissa. (Kansanterveyslaitos 1996).

Kiinteistön iän lisäksi myös suoritettut peruskorjaukset vaikuttavat olennaisesti salaisen virheen arviointiin. Vanhaan rakennukseen tehdyt peruskorjaukset nostavat kiinteistön vaatimustasoa. Ostaja voi siten olettaa, että vanhakin rakennus on hyvässä kunnossa, mikäli se on peruskorjattu vastikään. Mitä enemmän aikaa peruskorjauksesta on vastaavasti kulunut, sitä ilmeisemmin korjatuissa osissa ilmenee uusia vikoja tai puutteita. Tehtyjen peruskorjausten laatu vaikuttaa olennaisesti myös virheen arviointiin. (Koskinen 2004, 98). Kiinteistön asumiskelpoisuus on myös otettava huomioon salaista virhettä arvioitaessa. Ostajan pitäisi voida luottaa, että asunto on kuntonsa ja varustuksena puolesta asumiskelpoinen, ellei muusta ole sovittu. Ostajan ei siten voida olettaa varautuneen siihen, että kiinteistössä on sen käyttöön olennaisesti vaikuttavia puutteita. Vaikka jokin muu virheen arviointikriteeri, kuten ikä, ei täyttäisi merkittävän virheen kynnystä, virhe voi olla merkittävä, jos se aiheuttaa terveyshaittoja kiinteistön asukkaille (Koskinen 2004, 89). Salaisen virheen arvioinnissa otetaan huomioon lisäksi muitakin tekijöitä, kuten kauppahinta ja myyjän asunnosta antamat tiedot. Seuraava ratkaisu selkeyttää

vielä sitä, että virheen on oltava merkityksellinen, jotta se voidaan katsoa maakaaren mukaiseksi salaiseksi virheeksi.

KRL 20.03.2015 dnro 1535/82/2013

Tapauksessa ostaja oli havainnut ostamassaan kiinteistössä kaupanteon jälkeäen kosteusvaurion ulkoseinärakenteissa. Kyse oli siitä, oliko kiinteistö poikennut merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat perustellusti voineet edellyttää ja oliko ostajilla oikeus hinnanalennukseen salaisen virheen perusteella.

Kun virheen merkittävyyden arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa kauppahinta, kiinteistön ikä sekä ennen kaupan tekoa annetut muut tiedot, ostajan olisi pitänyt tietää, että kiinteistössä on mahdollisesti vikoja, jotka vaativat lisätutkimusta. Rakennus oli rakennettu jo vuonna 1975 ja rakennustapa on ollut sen ajan mukainen. Rakennus ei siten poikkeaa ikäisistään rakennuksista. Ostajat ovat myös ennen kaupan tekoa tulleet tietoisiksi, että talossa on puutteita, jotka vaativat lisätutkimuksia ja aiheuttavat kustannuksia. Lisäksi Myyjä oli tuonut ilmi kaikki seikat talosta, mitkä olivat hänen tiedossaan.

Lautakunta katsoi, että kyseessä ei ollut maakaaren mukainen salainen virhe. Ostaessaan vanhan talon, jonka rakennusratkaisut eivät vastaa nykyisiä suosituksia, ostajien olisi pitänyt varautua perusparannustarpeeseen sekä merkittäviinkin korjaustarpeisiin. Näin ollen kiinteistö ei ole poikennut merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat voineet edellyttää.

Tästä ratkaisusta voidaan päätellä, että ostajat eivät välttämättä tiedosta sitä, että salaisen virheen osalta virhekynnys on säädetty laissa korkeammalle kuin muiden laaturvirheiden osalta. Yksityishenkilön voi olla tavallisesti vaikeaa hahmottaa, milloin virhe on merkittävä ja milloin ei. Uskoisin, että ostajat usein olettavat automaattisesti, että kaikki piilevät virheet voidaan mieltää myyjän vastuulle.

Piilevien virheiden kohdalla sääntely on pyritty mieltämään riskinjaoksi myyjän ja ostajan välille. Lähtökohtaisesti on katsottu, että myyjä vastaa aina kiinteistön piilevästä virheestä, mikäli se on merkittävä. Voidaan ajatella, että ostajan tulisi saada aina virheetön kaupan kohde virheen syystä riippumatta. Näin ollen olisi kohtuutonta, että ostaja vastaisi virheestä, joka ei johdu lainkaan hänen

toimistaan. Toisaalta taas myyjän näkökulmasta voidaan ajatella, että on kohtuutonta vastata virheestä, josta ei ole ollut itsekään tietoinen. Vastuunjako, jonka mukaan myyjä vastaa merkityksellisistä, normaalia korkeamman virhekynnyksen ylittävistä piilevistä virheistä, on kuitenkin vähintäänkin kohtuullinen (Koskinen 2004, 86). Tällaisella vastuunjako selkeyttää osapuolten vastuista ja sillä voidaan välttää siten myös turhat riidat. Seuraavassa ratkaisu selkeyttää myyjän vastuulle kuuluvaa salaista virhettä.

Helsingin HO 27.11.2008 dnro S 07/2390

Tapauksessa oli tehty kiinteistön kauppa, jonka kauppahinta oli 246 000 euroa. Myyntiesitteessä oli ilmoitettu, että rakennus on hyväkuntoinen. Kaupan jälkeen kiinteistöllä todettiin kuitenkin kosteusvaurio rakennuksen alakerran maavastaisessa ulkoseinässä. Rakennus oli valmistunut vuonna 1988.

Hovioikeus katsoi, että kosteusvaurio oli aiheutunut sadevesi- ja salaojajärjestelmän, perustusten täyttöön käytetyn maa-aineksen ja perusmuurin kosteudeneristyksen virheistä. Rakennuksesta oli otettu materiaalinäytteitä, joista yhdessä oli todettu runsaasti homeitiöitä sekä sädesieniä. Lisäksi kahdessa näytteessä oli runsaasti sädesieniä. Myyntiesitteen mukaan kiinteistössä oli työhuone sekä takahuone, jotka sijaitsivat rakennuksen alakerrassa. Vaikka nämä tilat eivät täyttäisikään varsinaisten asuintilojen vaatimuksia, ostajat olivat hovioikeuden mukaan voineet perustellusti edellyttää, että myös alakertaa täytyisi voida käyttää ilman terveysriskiä.

Näin ollen hovioikeus katsoi, että kiinteistössä on merkittäviä rakennusvirheitä ja kosteusvaurion vuoksi rakennus poikkesi merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat voineet myydyn kaltaiselta kiinteistöltä odottaa, kauppahinta sekä muut olosuhteet huomioon ottaen. Kiinteistössä oli siten maakaaren mukainen salainen virhe.

3.3 Ostajan tarkastusvelvollisuus

Ostajalla on luonnollisesti velvollisuus tutustua hankittavana olevaan kiinteistöön huolellisesti ennen kaupantekoa ja selvittää muun muassa,

täyttääkö kiinteistö ostajan sille asettamat erityisvaatimukset. Ostaja ei voi vedota laaturvirheenä sellaiseen seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekoa. (MK 2:22 §). Näin ollen virheen perustana ei voi olla olennainenkaan poikkeama kiinteistön normaalista laatutasosta, mikäli ostaja on sen tiennyt tai hänen olisi pitänyt se tietää. (Linnainmaa ym. 2005, 180).

Ostajan on suoritettava kiinteistön tarkastus sellaisella huolellisuudella, jota voidaan yleisesti olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankkiessa (HE 120/1994). Laissa ei ole määritelty varsinaisesti seikkoja, jotka ostajan tulisi tutkia kiinteistön tarkastuksessa. Normaalisti kiinteistöön tutustuminen tapahtuu kuitenkin vain silmämääräisesti ja ulkopuolisesti ja rakennusten tarkastus tulee suorittaa siltä osin kuin tiloihin, kuten ullakko- ja kellaritiloihin, on esteetön pääsy. Näin ollen esimerkiksi rakenteiden purkamista edellyttävä tutkiminen, kuten alapohjan tarkistaminen ei kuulu ostajan selonottovelvollisuuteen. (Jokela ym. 2010, 147—148).

Pelkkä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tarkastaminen ei riitä vaan ostajan tarkastusvelvollisuuteen sisältyy tavallisesti myös kiinteistön ”rajojen käynti” eli ulottuvuuden ja siihen kuuluvien alueiden katsastaminen. Näin ostaja saa yleiskäsityksen myytävän kohteen koosta. (Jokela ym. 2010, 150). Tarkastuksessa ei lähtökohtaisesti tarvitse suorittaa erityisiä teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, kuten kosteusmittauksia. Ostajalla ei myöskään ole velvollisuutta tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä, ellei siihen ole erityistä syytä. (MK 2:22 §). Jos esimerkiksi myyjä on ilmoittanut, että kiinteistöllä olevan kaivon vesi on juomakelpoista, ei ostajalla ole syytä epäillä tiedon oikeellisuutta. Ostajan tarkastusvelvollisuus ei kuitenkaan rajoitu, mikäli myyjä ilmoittaa olevansa epävarma tiedon paikkansapitävyydestä tai sen perustuvan ainoastaan hänen omaan käsitykseensä asiasta. Hyvin epämääräiset ja epäselvät lausumat myyjältä eivät myöskään vaikuta ostajan tarkastusvelvollisuuteen. (Linnainmaa 2005, 76).

Kun kiinteistön tarkastaminen tapahtuu vain silmämääräisesti ja ulkopuolisesti, ongelmaksi voi muodostua se, voidaanko ostajan katsoa tulleen tietoiseksi kiinteistöön kohdistuvista viranomaisten päätöksistä tai toisen oikeuksista

pelkän ulkoisen tarkastelun perusteella. Lainkohdan tulkinta ei saisi johtaa siihen, että maakaaren mukaisen myyjän tiedonantovelvollisuuden rajat hämärtyvät. Ostajalle ei siten voida asettaa minkäänlaista selonottovelvollisuutta sen perusteella ”mitä ostajan voidaan olettaa tietneen”. (Jokela ym. 2010, 132). Toisaalta ulkoisessakin tarkastelussa voidaan useasti huomata esimerkiksi tietyt rasitteet, kuten oikeus käyttää kiinteistön läpikulkevaa tietä. Tällaisissa tapauksissa on kuitenkin erityisen tärkeää muistaa, että ostajan on myös ymmärrettävä, mitä tämä havaittu seikka merkitsee ja millä tavoin se rajoittaisi ostajan oikeuksia kiinteistöön. (HE 120/1994).

Ostajalta ei lähtökohtaisesti vaadita asiantuntija-avun käyttämistä kiinteistön tarkastamiseksi. Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö on kuitenkin nykyisin suhteellisen yleistä erityisesti asuinkiinteistöjen kaupoissa. Asiantuntija-avun käyttö on myös suositeltavaa, sillä ostaja voi rakennusalan ammattilaisen avulla selvittää luotettavasti kiinteistön kunnon. Tällaisia asiantuntijoiden tekemiä tarkastuksia ovat kosteuskartoitukset, kuntoarviot, kuntotutkimukset ja erityisesti asuntokauppaa varten kehitetty kuntotarkastus. Ulkopuolisen asiantuntijan käytön ei kuitenkaan tulisi tiukentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta, siitä mitä laissa on säädetty. (HE 120/1994). Hyvin tehdyllä kuntotarkastuskertomuksella voidaan myös ehkäistä kaupan jälkeisiä riitoja. (Jokela ym. 2010, 149). Täytyy kuitenkin muistaa, että kuntotarkastettu kiinteistö ei tarkoita samaa kuin virheetön kiinteistö. Tavanomaisella kuntotarkastuksella ei nimittäin voida taata sitä, ettei rakennuksesta löytyisi jälkeenkäin piileviä virheitä (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014). Yleisesti oikeuskäytännössä on myös katsottu, että asiantuntijan käyttö voi laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta niiden seikkojen osalta, joiden tutkimiseksi asiantuntijaa on käytetty. Joissakin tapauksissa asiantuntijan käyttö on jopa katsottu ostajan haitaksi. Tällaisen tulkinta voi johtaa siihen, että ostaja olisi paremmassa asemassa, mikäli esimerkiksi kuntotarkastusta ei olisi lainakaan tehty. Tällainen näkökulma on kuitenkin kohtuutonta ostajan oikeusturvan kannalta. (Linnainmaa ym. 188).

KKO 1983:79

Tapauksessa ostajat olivat saaneet tietää, että kiinteistössä epäiltiin olevan lattiasientä. Ostajat olivat erehtyneet luulemaan, että epäily

kohdistui lattiassa oleviin sinistyneisiin kohtiin. Asiantuntijan avulla oli kuitenkin todettu, etteivät sinistymät olleet lattiasientä.

Kaupan teon jälkeen oli todettu, että asuinrakennus oli vaarallisen lattiasienen vahingoittama. Korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat pyrkineet varmistamaan riittävän huolellisesti, ettei kiinteistössä ollut virhettä. Siten asiantuntijan käytölle ei annettu merkitystä sen yli, mihin sitä todella oli käytetty. Kauppa purettiin ja myyjä velvoitettiin maksamaan vahingonkorvausta ostajalle, kun hän oli ollut tietoinen lattiasienen leviämisestä rakennuksen rakenteisiin eikä ollut ilmoittanut tästä ostajalle.

Ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus riippuu muun muassa myyjän toiminnasta sekä kiinteistöllä olevan rakennuksen iästä ja kunnosta. Näin ollen esimerkiksi vanhemmat rakennukset tulee tarkastaa perusteellisemmin kuin uudet rakennukset. Erityisen syyn perusteella ostajalla voi olla myös tavanomaista laajempi tarkastusvelvollisuus. Tällainen niin sanottu erityinen tarkastusvelvollisuus voi tulla kysymykseen, jos kohteessa havaitaan jokin epäilyttävä seikka, kuten kosteutta seinissä. Myös myyjä voi antaa nimenomaisen tarkastuskehotuksen. Lisäksi kuntotarkastuksessa ilmenneiden virheiden tai kuntotarkastajan antaman kehotuksen perusteella ostajalle voi syntyä laajempi tarkastusvelvollisuus. (HE 120/1994). Ostajan tulee tällöin ryhtyä tavallista tarkempaan tutkimukseen rakennuksen mahdollisista vioista. Erityisen tarkastusvelvollisuuden nojalla ostaja voi joutua turvautumaan myös asiantuntija-avun käyttöön. Mikäli ostajan vastapuolena kaupassa on yksityinen myyjä, joka toimii ilman kiinteistövälittäjää, ostajan tarkastusvelvollisuus on myös laajempi. Jos vastapuolena on taas yksityinen myyjä sekä kiinteistövälittäjä, voidaan ammatikseen kiinteistöjä välittävältä henkilöltä odottaa suurempaa asiantuntemusta (Koskinen-Tammi 2012, 693). Seuraavasta ratkaisusta realisoituu ostajalle syntynyt laajempi tarkastusvelvollisuus.

Kouvola HO 8.12.2000 dnro S/0048

Tapauksessa ostajalle katsottiin syntyvän erityinen selonottovelvollisuus kosteusjälkien perusteella. Tapauksessa ostajalle ja hänen perheenjäsenilleen oli tullut astmaoireita heidän muutettuaan kiinteistöön. Ostaja oli tämän vuoksi selvittänyt rakennuksen kunnan ja siinä

todettiin myös kosteusvaurioita. Ostaja vaati kaupan purkua sekä korjauskustannusten maksua myyjältä tämän perusteella.

Koska kaupan kohteena ollut kiinteistö oli jo yli 50 vuotta vanha omakotitalo, hovioikeus katsoi, että ostajan tarkastusvelvollisuus korostui tästä syystä. Ostajalla ja myyjällä oli myös ollut jo kaupantekohetkellä nimenomaisesti puhetta, että asunnon vesikatto tulisi uusiksi. Näin ollen ostaja oli laiminlyönyt hänelle kuuluvan tarkastusvelvollisuuden.

Ostaja oli selkeästi ylimitoittanut vaatimuksensa, mikä kostautuikin hänelle. Hovioikeus totesi, että ostaja oli oikeutettu noin 2500 euron hinnanalennukseen löydetyn salaisen virheen perusteella, mutta hän joutui kuitenkin korvaamaan itse oikeudenkäyntikulunsa. Kulujen yhteismäärä 11 800 euroa ylitti reilusti saadun hinnanalennuksen määrän.

Vaikka ostaja olisi laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa, myyjä ei välttä virhevastuustaan, jos hän on tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella salannut joitakin kiinteistöön liittyviä vaikutuksellisia seikkoja tai antanut kiinteistöstä puutteellisia tietoja. Myyjä ei vapaudu myöskään vastuusta mikäli hän on menetellyt kunnianvastaisesti tai arvottomasti. (MK 2:22.3 §). Esimerkiksi kosteusvaurion salaaminen täyttää tällaisen kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn kriteerit (Niemi 2002, 292). Ostaja voi vedota virheeseen myös silloin, kun myyjä on ilmoittanut jostakin seikasta vain ohimennen, eikä ostajan voida kohtuudella olettaa ymmärtäneen asian vaikutusta. Useat laatuvirheriidat liittyvätkin tällaiseen tilanteeseen. Epäselvyyttä aiheuttaa useasti se, mitä seikkoja myyjä on ilmoittanut ja millä tavalla ostaja on vastaavasti ne tulkinut. Kaikki olennaiset asiat ja kysymykset olisikin hyvä käydä läpi ennen kaupan tekoa ja mainita mielellään myös kauppakirjassa. (HE 120/1994).

Ostajan mahdollinen erityinen asiantuntemus kiinteistöalalta on myös otettava huomioon tarkastusvelvollisuuden laajuutta arvioitaessa. Vastuu voi nimittäin siirtyä ostajalle, jos hänellä on sellaista asiantuntemusta, jonka avulla hän olisi voinut havaita virheen. Kaikkia kiinteistö- tai rakennusosalalla työskenteleviä henkilöitä ei voida kuitenkaan automaattisesti pitää sellaisina alan asiantuntijoina, joille syntyisi normaalia laajempi tarkastusvelvollisuus ammattinsa johdosta (Kyllästinen 1998, 95). Ostajan kuitenkin katsotaan aina

olevan selvillä yleisesti tiedossa olevista kiinteistöön liittyvistä seikoista, kuten kiinteistöveron maksamisesta. Myöskään ostajan tietämättömyys lainsäädännöstä ei oikeuta häntä vetoamaan virheeseen. (Tepora ym. 2010, 262). Ostajan puutteelliset kyvyt, kuten näkövamma, ei lievennä hänen velvollisuuttaan tarkastaa kiinteistö huolellisesti (HE 120/1994).

3.4 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Myyjän on annettava ostajalle perustellun ja järkevän ostopäätöksen tekemiseksi tarpeelliset ja riittävät tiedot kiinteistöstä (HE 120/1994). Myyjälle on siten säädetty nimenomainen tiedonanto- ja selonottovelvollisuus eli päävastuu kaupan kohdetta koskevien tietojen hankkimisesta ja ilmoittamisesta vastapuolelle. Myyjä vastaa myös tietojen oikeellisuudesta. Siten ei ole riittävää, että myyjä kertoo valikoidusti pelkkiä myönteisiä tietoja kiinteistöstä, vaan hänen on tuotava ilmi myös kaikki epäedulliset seikat, mikäli ne voivat vaikuttaa ostajan päätökseen kaupasta. Myyjällä on tavallisesti paremmat edellytykset tietää kiinteistön viat ja puutteet sekä hankkia kaupan kohdetta koskevat tiedot ennen kaupan tekemistä, joten myyjän suurempi riski on katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Selonottovelvollisuus on asetettu myyjän vastuulle myös siitä syystä, että tarvittavat tiedot on tarkoituksenmukaisempaa antaa yhden henkilön, kuin mahdollisesti isonkin ostajaehdokkaiden joukon hankittaviksi. Voidaan myös ajatella, että riski kiinteistön virheiden haitallisista seuraamuksista toimii kannustimena myyjälle täyttää selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa mahdollisimman huolellisesti. (Tepora ym. 2010, 86—87).

Myyjän on tiedonantovelvollisuuden mukaan annettava ostajalle ennen kaupan tekoa kaikki sellaiset tiedot kiinteistön ominaisuuksista, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Laadullisten ominaisuuksien osalta edellytyksenä on, että myyjä antaa ostajalle kaikki sellaiset tiedot, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttöön ja arvoon, ja joita voidaan yleensä pitää myydyn kaltaisen kiinteistön kaupassa tärkeinä (HE 120/1994). Esimerkiksi omakotitalon kaupassa ostajaa luultavasti kiinnostaa talon rakennustapa ja -materiaalit, kesämökkipalstan kaupassa taas rakennusoikeus ja vesistön laatu voivat olla ratkaisevia ominaisuuksia (Oikeusministeriö 2015). Myyjän on kuitenkin kerrottava ostajalle

aina tiedot ainakin kiinteistön pinta-alasta, rakennuksen kunnosta ja rakenteista sekä kiinteistön laatua koskevista muista ominaisuuksista (MK 2:17 §). Lisäksi myyjän on korjattava ostajan virheellinen käsitys, mikäli havaitsee sellaisen. Myyjä vastaa myös tiedoista, joita kiinteistövälittäjä ja joku muu hänen edustajansa on antanut. Jos taas myyjä antamat tiedot ovat epäselviä tai ristiriitaisia, ostaja voi vedota näihin seikkoihin virheenä. (Kinnunen & Kuhanen 1997).

KRL 07.09.2001 dnro 99/81/2780

Tapauksessa ostaja vaati kauppahinnan alennusta myyjältä, sillä hänelle oli selvinnyt noin 1,5 vuoden kuluttua kaupanteosta saamastaan kutsusta ylimääräiseen yhtiökokoukseen, jossa tuotiin ilmi, että talon perustukset olivat painuneet puupaalujen lahoamisen vuoksi ja että tätä oli seurattu jo joitakin vuosia.

Kauppaa tehtäessä myyjä tai myyjän edustaja ei ollut kertonut havaitusta painumasta. Myyjänä toimi ullakkoasuntojen urakoitsija, joten oli selvää, että hänen täytyi olla tietoinen rakennuksen perustusten kiihtyneestä painumisesta. Lisäksi myyjä oli edustettuna hallituksessa, mikä puoltaa myös sitä, että hän on ollut tietoinen painumisesta. Siten myyjä oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, kun tietoisuus virheestä olisi oleellisesti vaikuttanut kiinteistön kauppahintaan.

Näin ollen lautakunta katsoi, että myyjän tulisi suorittaa hinnanalennusta ostajalle perustusten korjauskulujen määrän verran.

Myyjälle kuuluu myös selonottovelvollisuus, jonka mukaan myyjä ei vapaudu virhevastuustaan ilmoittamalla ostajalle vain tiedossaan olevat seikat. Myyjän on siten otettava tarvittavista seikoista selvää ja ilmoitettava ne ostajalle välttyäkseen virhevastuulta. Myyjä ei voi koskaan vedota tietämättömyyteensä, jos kyseessä on vika tai puute, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön omistajana. Esimerkiksi lämmitysjärjestelmän rikkinäisyys tai maapohjan saastuneisuus ovat tällaisia seikkoja. (Jokela ym. 2010, 125). Mikäli myyjä on itse ollut mukana kiinteistön rakentamisessa tai on korjannut sitä itse, voidaan olettaa, että hän on tiennyt sen rakennustavasta. Näin ollen myyjän voidaan olettaa tietävän myös mahdollisista rakennuksen virheistä, jos hän on ollut itse

rakentamassa sitä. (Kyllästinen 1998, 43). Lisäksi myyjän ammatti voi vaikuttaa hänen tiedonantovelvollisuuteensa laajuuteen. Jos myyjä on esimerkiksi rakennusalan ammattilainen, hänen tietämyksenä voidaan olettaa olevan laajempaa. (Palo ym. 2003, 101—102).

Ostajan tarkastusvelvollisuuden ja myyjän tiedonantovelvollisuuden erottaminen voi olla välillä hyvinkin hankalaa. Kiinteistön kaupassa voidaan pitää lähtökohtana sitä, että ostaja tarkastaa kiinteistön laadun ennen kaupantekoa. Näin ollen hän ei voi vedota sellaiseen laatuvirheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Joissain tapauksissa kuitenkin rajanveto vastuiden jakautumisen välille voi olla vaikeaa. Tästä johtuen sääntely on aiheuttanut jonkin verran tulkintaongelmia. Myyjän antamat virheellisetkin tiedot poistavat ostajan tarkastusvelvollisuuden, joten rajanveto on erityisen hankalaa silloin, kun ostaja ei ole havainnut tarkastuksessa myyjän ilmoittamatta jättämää ominaisuutta kiinteistössä, eikä myyjä ole menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. (HE 120/1994).

3.5

3.6 Kiinteistövälittäjän antamat tiedot

Kiinteistön myyjä voi tehdä toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen kanssa, jolloin kiinteistön välittäjänä toimii myyjän puolesta kiinteistövälittäjä. Välitysliikkeen toiminnasta ja sen suhteesta toimeksiantajaa eli myyjää ja tämän vastapuolta kohtaan on säännelty kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (1074/2000, myöhemmin KiintVälL). Kiinteistönvälittäjän korvausvastuuseen on viitattu myös maakaarella.

Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen on annettava ennen kaupan tekoa toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki ne tiedot, jotka ovat välitysliikkeen tiedossa tai sellaiset tiedot, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen (KiintVälL 8 §). Välitysliikkeen tulee hankkia tällaiset tiedot oma-aloitteisesti joko toimeksiantajalta tai ulkopuoliselta taholta, kuten viranomaisilta. Jos välitysliike epäilee, että esimerkiksi toimeksiantajalta saadut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, on sen tarkistettava tämä tieto ja oikaistava mahdolliset virheellisydet. Mikäli tiedon oikaiseminen ei kuitenkaan ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen tulee ilmoittaa

vastapuolelle, ettei tietoa voitu tarkistaa. (KiintVälL 11 §). Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei välitysliikkeellä ole velvollisuutta selvittää esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta. Toisaalta myyjän on kuitenkin ilmoitettava oma-aloitteisesti välittäjälle tiedossaan olevat puutteet ja virheet viimeistään toimeksiannon yhteydessä. (Tepora ym. 2010, 91).

Välitysliikkeen on tutustuttava myytävään kohteeseen myös havaitakseen sellaiset seikat, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Jos välitettävään kiinteistöön kuitenkin liittyy monimutkaisia tai rakennusteknisiä ongelmia, välitysliikkeen tarvitsee vain ilmoittaa niistä ostajalle, jotta tämä voi hankkia niistä tarvittavan selvityksen itse. Välitysliikkeellä ei myöskään ole velvollisuutta tehdä selkoa vastapuolelle esimerkiksi siitä, onko kiinteistössä tietyt tavanomaisesta poikkeavat ominaisuudet. Vastapuolelta ei voida kuitenkaan odottaa kovin pitkälle menevää selonottovelvollisuutta, mikä osaltaan lieventää tätä kantaa. (HE 58/2000).

Välitysliikkeen on annettava ostajalle ennen kauppasopimuksen päättämistä kaikki tarvittavat asiakirjat, kuten lainhuutotodistus, kiinteistörekisterin ote ja rasiustodistus sekä muut mahdolliset asiakirjat (KiintVälL 10 §). Nämä asiakirjat tulee antaa niin hyvissä ajoin ennen kauppasopimuksen päättämistä, että ostajalle jää kohtuullinen aika tutustua niistä ilmeneviin tietoihin (Jokela ym. 2010, 193). Välitysliikkeen on tarvittaessa myös selostettava ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkitys, esimerkiksi mitä kiinteistöön kohdistuva rasitus tarkoittaa (HE 58/2000).

Välitysliikkeellä on vastuu sellaisten vahinkojen korvaamisesta, jotka aiheutuvat sen virheellisestä menettelystä ostajalle (KiintVälL 14 §). Korvausta saadakseen ostajan on osoitettava, että hänelle on aiheutunut vahinkoa virheestä ja että virhe on johtunut välitysliikkeen menettelystä. Vastaavasti välitysliikkeen on vapautuakseen korvausvelvollisuudestaan osoitettava, ettei vahinko johdu sen virheestä. Välittäjän korvausvastuu ei kuitenkaan poista myyjän virhevastuuta. Molempien vastuu voidaan toteuttaa nimittäin samanaikaisesti. Myyjä ja kiinteistövälittäjä haastetaankin usein molemmat vastaajiksi kiinteistön virhettä koskevissa riidoissa. (Jokela ym. 2010, 195—196). Tyypillisimpiä välitysliikkeen virheitä kiinteistön kaupassa, joista syntyy vahinkoa ostajalle, ovat

tiedonantovelvollisuuden ja selonottovelvollisuuden laiminlyönti taikka virheellisten tietojen antaminen (Jokimäki 2001, 63). Seuraavassa tapauksessa kyse oli kiinteistövälittäjän tiedonantovelvollisuudesta.

KKO 2001:121

Tapauksessa kiinteistönvälittäjä oli saanut asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä tiedon, että asunnon läheisyyteen aiottiin rakentaa rautatie. Välittäjä oli kysynyt asiasta kaavoitusviranomaiselta, joka oli ilmoittanut, ettei alueelle ollut vireillä kaavamuutoksia. Välittäjä ei ollut siten tuonut ostajalle ilmi tietojaan rautatiesuunnitelmista.

Korkein oikeus toteaa perusteluissaan, että asunnon välittömään läheisyyteen rakennettavalla rautatiellä olisi olennainen vaikutus asumisviihtyvyyteen. Siten välittäjän olisi pitänyt tietää, että pelkkä tällainen riski asumisviihtyvyyteen vaikuttamisesta olisi voinut vaikuttaa ostajan päätökseen kaupasta.

Tässä tapauksessa pelkästään se seikka, etteivät isännöitsijältä saadut tiedot rautatiesuunnitelman vaiheesta ja toteutumisesta jo lähitulevaisuudessa ole pitäneet paikkaansa, ei ole oikeuttanut kiinteistönvälittäjää jättämään ilmoittamatta ostajille rautatiesuunnitelmasta saamistaan tiedoista. Näin ollen Korkein oikeus katsoi, että kiinteistövälittäjä on ollut velvollinen ilmoittamaan ostajille rautatiesuunnitelmista eri tahoilta saamansa tiedot. Kiinteistövälittäjä oli siten rikkonut tiedonantovelvollisuutensa

3.7 Virheestä reklamointi

Jos ostaja havaitsee kiinteistössä virheen, hänen tulee ilmoittaa siitä ja siihen liittyvästä vaatimuksesta myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Laatuvirheestä tai sopimusrikkomuksesta tulee kuitenkin ilmoittaa viimeistään viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. (MK 2:25 §). Ostaja voi myös menettää oikeutensa reklamaatioon ennen määräaikaa, jos hän ei reagoi havaitsemaansa virheeseen. Ostajan tulee siten toimia itse aktiivisesti ja huolellisesti havaittuaan virheen kiinteistössä, ilman pitkää harkinta-aikaa. Säännös reklamaation tekemisestä kohtuullisessa ajassa

koskee myös tilanteita, joissa kiinteistö ei ole sopimuksenmukainen, mikäli myyjä on hallinta-aikanaan aiheuttanut kiinteistön arvon alentumisen tai laiminlyönyt korjaus- tai jonkin muun suoritusveloitteensa. Näiden sopimusrikkomusten välillä eron tekeminen voi yksittäistapauksissa olla kuitenkin ongelmallista. (HE 120/1994).

Reklamaatiovelvollisuuden oikea-aikainen täyttäminen on tärkeää myös myyjän oikeussuojan kannalta. Myyjä haluaa todennäköisesti todeta itse tai tarkastaa kiinteistössä ilmenneen virheen. Ostajan tulisivatkin reklamoidessaan varata myyjälle tähän mahdollisuus, jotta hän voi ottaa kantaa ostajan vaatimukseen, mahdollisesti korjata virheen tai tehdä sovintotarjouksen. Jos esimerkiksi kiinteistön rakenteet on jo purettu taikka korjattu, myyjällä ei ole mahdollista todeta itse virhettä ja hän todennäköisesti haluaa riitauttaa tilanteen. Nopeasti tehdyn reklamaation myötä ostaja ei voi myöskään odottaa virheen huomattuaan pitkää aikaa ja katsoa, nouseeko kiinteistöjen yleinen hintataso ja vaatia sitten sen perusteella joko hinnanalennusta taikka vahingonkorvausta. (Kasso 2014, 270—271).

Kohtuullista reklamointiaikaa ei ole varsinaisesti määrätty laissa ja sen harkinta on tapauskohtaista. Käytännössä kohtuullisella ajalla on tarkoitettu kuitenkin noin kahta, korkeintaan neljää kuukautta. Oikeuskäytännössä esimerkiksi kahdeksan tai yhdeksän kuukauden kulumista virheilmoitukselle on pidetty usein liian pitkänä aikana. Vaikka laaturvirheet voivatkin tulla esille vasta vuosien kuluttua, on kohtuullista, että vastuu siirtyy jossain vaiheessa kokonaan ostajalle. (Palo ym. 2002, 145). Tällainen sääntely suojaa kiinteistön myyjää vaatimuksilta, jotka esitetään pitkän ajan päästä ja yllättäen. Useimmiten useiden vuosien jälkeen myyjän on mahdotonta esittää näyttöä ja vastatodisteita siitä, millainen kiinteistö on ollut kaupantekohetkellä ja mitä osapuolet ovat sopineet kiinteistön laadusta. (HE 120/1994). Joissakin tapauksissa virheilmoitus on kuitenkin katsottu tehdyksi kohtuullisessa ajassa, vaikka se onkin tehty viiden vuoden takarajan lopulla. Esimerkkinä voidaan todeta sellaiset tapaukset, joissa virhettä ei ole voitu havaita rakenteita purkamatta eikä ostajalla ole ollut perusteltua syytä epäillä virheen olemassaoloa. Ostajan on kuitenkin ehdittävä tutkia havaittua virhettä ja tarvittaessa neuvotella asiantuntijan kanssa siitä, oikeuttaako löydettyt seikat

vaatimukseen. (Palo ym. 2002, 142). Seuraava tapaus selkeyttää ostajan tekemän reklamaation sisältöä sekä sen oikea-aikaisuutta.

KKO 2008:8

Ratkaisussa ostaja oli purkanut kiinteistöllä olleen rakennuksen ja vasta tämän jälkeen reklamoinut rakenteissa havaituista virheistä myyjälle. Kysymys oli siitä, oliko ostajalla oikeutta vedota enää virheeseen purettuaan rakennuksen.

Korkein oikeus totesi, että reklamaation avulla myyjä saa tiedon suorituksen sopimuksenvastaisuudesta. Pääsääntönä on, että ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia, mikäli reklamaatiota ei ole tehty kohtuullisessa ajassa. Lisäksi reklamaation on oltava sisällöltään sellainen, että myyjä voi arvioida mahdollisen virhevastuun perustan ja suorittamaan vaadittavat toimenpiteet.

Koska ostaja oli ilmoittanut myyjälle virheistä vasta noin puolen vuoden jälkeen havaittuaan ne, Korkein oikeus katsoi, että ostaja oli ilmoittanut virheestä liian myöhään. Ostaja ei ollut yhteydessä myyjiin edes kuultuaan asiantuntijoita eikä tehtyään purkupäätöksen. Näin ollen ostaja ei ollut toiminut tarpeeksi aktiivisesti ja huolellisesti myyjää kohtaan.

Ostaja ei osannut esittää hyväksyttävää syytä, miksi ei ollut ilmoittanut virheistä aikaisemmin. Ostaja oli väittänyt syyksi, ettei hän virheiden vähitellen paljastuessa ollut ymmärtänyt reklamaation merkitystä. Ajan kuluminen vaikeuttaa luonnollisesti virheiden ja vastuukysymysten selvittelyä ja voi perustaa myyjälle oikeutetun luottamuksen, että kaupan kohde on ollut sopimuksen mukainen tai että havaitut virheet ovat olleet merkityksettömiä ostajalle.

Korkein oikeus katsoi, että ostaja oli siten menettänyt oikeutensa vedota kaupan kohteen virheellisyyksiin ja hänen vaatimuksensa hylättiin. Ostaja ei ollut tässä tapauksessa ilmoittanut virheistä kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän oli ne havainnut tai hänen olisi pitänyt ne havaita.

Tämä Korkeimman oikeuden ratkaisu ilmentää hyvin sen, että ostaja voi menettää oikeutensa reklamaation, jos hän on havainnut virheen, mutta ei ole

reagoi siihen ripeästi. Tällöin viiden vuoden reklamaatioajalla ei ole myöskään merkitystä. Tällainen käytäntö on myyjän kannalta kohtuullista, kun ostaja ei ole ilmoittanut virheestä sen havaittuaan eikä myyjällä siten ole ollut edes mahdollisuutta todeta itse virheitä.

Kaupan osapuolet voivat myös sopia maakaaren säännöksistä poiketen siitä, mitä kohtuullisella reklamaatioajalla tarkoitetaan. Osapuolet voivat esimerkiksi lyhentää virhevastuun aikaa, milloin ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä. Samoin ostaja ja myyjä voivat lyhentää tätä laissa säädettyä viiden vuoden määräaikaa, mikäli se on he katsovat tämän ajan tarpeettoman pitkäksi. Tällaisen ehdon on oltava yksilöity ja siitä on mainittava aina kauppakirjassa. (Saarnilehto 2007, 408-409).

Joissakin tapauksissa ostaja voi havaita kiinteistössä eri aikoina useita pieniä virheitä, jotka eivät ole erikseen katsottuna vaikutuksellisia. Tässä tapauksessa voi olla epäselvää, voivatko useat pienet viat yhdessä muodostaa vaikutuksellisen virheen. Ostajan kannalta katsottuna olisi kohtuutonta, mikäli suuri määrä pieniä virheitä ei voisi milloinkaan muodostaa vaikutuksellista virhettä. Ongelmallista on myös se, milloin tällaisissa tapauksissa reklamaatioajan voidaan katsoa alkavan. Jos aiemmin ilmenneen virheen kohdalla ostaja on laiminlyönyt reklamaation tekemisen, ei voida pitää oikeana, että siitä voitaisiin reklamoida myöhemmin ilmenneen virheen perusteella tehdyn reklamaation yhteydessä. Oikeuskäytännössä onkin usein katsottu, että eri aikaan ilmenneillä virheillä on erilliset reklamaatioajat. Siten yhden virheen kohdalta reklamaatio on voinut olla oikea-aikainen, kun taas toisen osalta se on myöhästynyt. Tästä johtuen lähtökohtana on, että jokaisesta virheestä tulisi reklamoida erikseen. Näin ostaja ei voi jäädä odottamaan, löytyykö virheitä vielä mahdollisesti lisää. (Linnainmaa ym. 2005, 156).

Myyjä ei vapaudu vastuustaan, vaikka ostaja ei ole ilmoittanut virheestä kohtuullisessa ajassa tai viimeistään viiden vuoden määräajassa, mikäli hän on menetellyt kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti (MK 2:25.3 §). Tätä säännöstä voidaan soveltaa esimerkiksi tapauksissa, joissa myyjä on pantannut kiinteistön kaupan teon jälkeen. Sääntelyn taustalla on ajatus siitä, ettei reklamaatio ole tarpeen sitä kohtaan, joka tietää velvoitteensa

jääneen muutenkin asianmukaisesti täyttämättä. Tässä tapauksessa passiivisenakin pysyneellä ostajalla on oikeus vedota virheeseen, jos myyjä on esimerkiksi kaupan teon jälkeen lisännyt kiinteistön vastuuta veloistaan. Ostaja voi myös vedota virheeseen, jos myyjä on menettänyt moitittavasti esimerkiksi salaamalla tiedossaan olleen vian kiinteistössä. Näihin tapauksiin soveltuu kuitenkin kiinteistön kaupan purkua koskeva kymmenen vuoden määräaika. (HE 120/1994). Myyjän törkeän huolimattomuuden tai kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn näyttäminen toteen voi olla käytännössä hankalaa, sillä se edellyttää selkeää moitittavuutta myyjän menettelyssä. Ostajan ei siten koskaan pitäisi laiminlyödä reklamaation tekoa luottaen siihen, että tapaus on niin törkeä, että siihen voidaan soveltaa tätä poikkeusta reklamaatioajan laiminlyönnistä. Ostajan edun kannalta on suotavaa toimia aina mahdollisimman ripeästi reklamaatioasioissa, ettei hänen katsota passiivisuudellaan hyväksyneen virheen. (Niemi 2002, 273). Seuraava Hovioikeuden ratkaisu selventää sitä, että käytännössä vaaditaan merkittävää poikkeamaa myyjän toiminnassa, jotta sitä voidaan pitää kunnianvastaisena tai arvottomana menettelynä.

Vaasan HO 17.04.2013 dnro S 12/681

Tapauksessa ostaja oli reklamoinut myyjille laatuvirheenä korkeusasemapoikkeamista viiden vuoden määräajan jälkeen. Korkeusasemapoikkeamat johtuivat rakennuksen painumisesta. Myyjät eivät olleet kertoneet näistä seikoista ostajalle, vaikka olivat olleet niistä tietoisia. Lisäksi ostajalle oli kaupanteon yhteydessä annettu virheellistä tietoa siitä, että suon läheisyydessä oleva rakennus olisi paalutettu, vaikka se ei pitänyt paikkaansa.

Hovioikeuden perusteluissa on viitattu maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momenttiin, jossa on todettu, että viiden vuoden kiinteä määräaika on tarkoitettu turvaamaan kiinteistön myyjää yllättäviltä usean vuoden kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. On katsottu myös kohtuulliseksi, että vastuu jossain vaiheessa lopullisesti siirtyy ostajalle. Myyjän menettelyä voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana vasta, kun menettely poikkeaa selvästi siitä, mitä voidaan pitää kyseisessä sopimuksentekotilanteessa yleisesti hyväksyttynä.

Näillä perusteilla hovioikeus katsoi, etteivät myyjät olleet toimineet vilpillisesti tai muutoin selvästi poikenneet siitä, mitä heidän asemassaan olevilta myyjiltä voidaan tyypillisesti edellyttää tämän kaltaisissa kiinteistökaupoissa. Näin ollen myyjät eivät toimineet kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai muutoin törkeän huolimattomasti siten. Ostajalla ei siten ollut oikeutta esittää kaupan perustuvia vaatimuksia lähes kuusi vuotta kiinteistön hallinnan luovutuksen jälkeen.

Reklamaatiolle ei ole asetettu varsinaisia muutosäännöksiä. Reklamaation tekeminen kirjallisesti on kuitenkin suositeltavaa, jotta siitä voidaan tarvittaessa esittää todisteellista näyttöä. Virheilmoituksesta on käytävä ilmi, mitä virheellisyys koskee ja miten se ilmenee. Pelkkä neutraali virheilmoitus ei ole siten riittävä, vaan siihen tulee ilmoittaa virheen lisäksi ostajan vaatimukset myyjälle. Koska esimerkiksi hinnanalennuksen tarkkaa määrää on vaikea arvioida ilman tarkempia tutkimuksia, vaatimusten rahallinen suuruus voidaan määrätä vasta myöhemmin. Reklamaation yhteydessä vaatimus voidaan tehdä vain alustavasti ja pidättää oikeus sen myöhempään täsmennykseen, kun esimerkiksi korjaustyöt ovat valmistuneet. (Jokela ym. 2010, 136). Reklamaatio tapahtuu aina vastaanottajan riskillä. Ostajan kannalta on siten riittävää, että hän pystyy näyttämään, että reklamaatio on lähetetty tarkoituksenmukaisella tavalla (Linnainmaa ym. 2005, 154).

4 Laatuvirheen seuraukset

Kiinteistökaupan laatuvirheen johdosta ostajalla voi olla oikeus hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai, jos virhe on olennainen, kaupan purkamiseen. Lisäksi on säädetty ostajan oikeudesta pidäytyä kauppahinnan maksamisesta virheen vuoksi. Laatuvirheen seurauksiin ei kuulu myyjän velvollisuus tai oikeus korjata kiinteistön virhe.

Pidättyminen kauppahinnasta

Ostajalla on oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta virhettä vastaavalta osalta, jos hän vetoaa virheeseen (MK 2:30 §). Ostajan kannalta säännöksen merkitys tulee virhetapauksissa esille silloin, kun osa kauppahinnasta eräännyy vasta kaupanteon jälkeen. Jos ostaja vaatii myyjältä esimerkiksi hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, hän voi pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta vaatimustaan vastaavalta osalta. Maksusta pidättäytyminen onkin eräänlainen esiseuraamus, jonka jälkeen voidaan selvittää, onko virheen korvaamiselle olemassa perustetta. Maksusta pidättäytymien ei ole siten yleensä virheen lopullinen seuraamus. (Koskinen 2004, 200). Jos ostajan vaatimuksena on kuitenkin kaupan purku, hän voi jättää kauppahinnan kokonaan maksamatta (Jokela ym. 2010, 168).

On huomattava, että vaatimuksella tarkoitetaan sitä vaatimusta, johon ostajalla on oikeus sopimuksen tai lain nojalla. Kyse ei siten ole ostajan omasta näkemyksestä tai mielipiteestä. Jos kiinteistössä ei ole ollut sellaista virhettä, josta myyjä on vastuussa, tai jos ostaja on arvioinut hinnanalennuksen liian suureksi, ostaja vastaa itse tästä virhearvioinnista. (HE 120/1994). Suorituksesta pidättäytyminen tapahtuu siten aina pidättyvän osapuolen vastuulla. Tästä johtuen ostaja voi syyllistyä sopimusrikkomukseen arvioimalla väärin määrän, jonka hän voi pidättää kauppahinnasta (Jokela ym. 2010, 169).

Myyjällä on myös oikeus asemansa suojaukseen ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Myyjä saa pidättäytyä kiinteistön hallinnan luovutuksesta, jos ostaja viivästyy maksujen suorittamisesta. Jos myyjällä on oikeus pidättäytyä kiinteistön hallinnasta, hän saa edelleen jatkaa myös kiinteistön käyttöä. (MK 2:30.2 §). Vaikka kiinteistön hallinta säilyy myyjällä, hän ei saa esimerkiksi hakata metsää taikka myydä kiinteistöä tai sen osaa kauppahinnan suorittamiseksi. Myyjän pidättämisoikeus on siten ainoastaan painostuskeino saada ostaja maksamaan sovittu kauppahinta. (HE 120/1994).

4.1 Kauppahinnan alennus

Ostajalla on oikeus hinnanalenukseen virheen perusteella aina kun kiinteistö ei vastaa sitä, mitä ostajalla on oikeus edellyttää (MK 2:17 §). Hinnanalennus ei edellytä myyjän tuottamusta eikä siitä voida sovitella. Hinnanalennuksen

tarkoituksena on alentaa kiinteistön kauppahintaa suhteessa virheen aiheuttamaan arvon alennukseen. Oikeus hinnanalennukseen edellyttää myös virheen vaikutuksellisuutta. Virhe on siten oikeudellisesti merkityksellinen vasta, kun tietty virheensietoraja ylittyy. Oikeuskäytännössä on yleisesti katsottu, että vaikuttavuuskynnyksen pitäisi olla vähintään muutama prosentti kauppahinnasta. Lisäksi edellytetään, että kiinteistön käypä arvo on virheen johdosta sovittua pienempi. (Jokela ym. 2010, 180—182). Oikeuskäytännössä hinnanalennuksesta on muodostunut pääasiallinen kiinteistökaupan virheseuraamus. Seuraavasta Korkeimman oikeuden ratkaisusta käy hyvin ilmi hinnanalennuksen määrän arviointiin vaikuttavat tekijät.

KKO 1999:76

Tapauksessa rakennuksen lattian alusrakenteet ja seinien runkotolpat olivat olleet kosteusvaurioista johtuen lahoja. Ostaja ja myyjä olivat sopineetkin vahvistetulla kauppakirjalla kauppahinnan alentamisesta. Osapuolten erimielisyys liittyi virheen korjauskustannuksiin ja niiden perusteella arvioituun kauppahinnan alennuksen määrään.

Korkein oikeus antoi perusteluissaan tärkeän merkityksen korjauskustannusten määrälle, joista osa muodostui ostajien oman työn arvosta. Materiaalihankinnoista ei ollut osittain kuitteja tallella, joten nämä epäselvät kustannukset katsottiin ostajan vahingoksi. Lisäksi hinnanalennusta alentavana seikkana huomioon otettiin uusien rakenteiden ja materiaalien aiheuttama rakennuksen kunnon paraneminen, siitä mitä ostajat ovat kaupantekohetkellä voineet edellyttää. Tilapäisasunnosta maksettua vuokraa ei voitu sellaisenaan ottaa huomioon hinnanalennuksessa, mutta tietoisuus tässä tapauksessa viiden kuukauden asumismahdollisuuden menetyksestä olisi jossain määrin vaikuttanut kauppahintaan.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella Korkein oikeus katsoi, että hinnanalennuksen määrää ei voitu arvioida korkeammaksi kuin mistä kaupan osapuolet olivat kauppakirjassa sopineet.

Hinnanalennus lasketaan vähentämällä sovittua kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo. Tällöin ostajalle jää maksettavaksi kiinteistön käypä hinta. Virheellisen kiinteistön arvo lasketaan kaupantekohetken käyvän arvon

mukaisesti. (MK 2:31 §). Kiinteistön käypä eli objektiivinen arvo vastaa kiinteistön todennäköistä kauppahintaa. Kaikki kiinteistöt ovat yksilöllisiä, joten myydyn kiinteistön arvo voidaan määritellä vain harkinnanvarausesti. Vertailuaineistoina voidaan kuitenkin käyttää rakennuksiltaan samantasoisista ja ikäisistä kiinteistöistä saatuja kauppahintoja. (HE 120/1994). Vaikka lähtökohtana on, että arvoajankohdaksi katsotaan kaupantekohetki, myyjän virhevastuu kattaa myös myöhemmin ilmenneet virheet, jos vain virheen peruste on ollut olemassa jo kaupanteko hetkellä (MK 2:21 §). Tällaisia myöhemmin ilmenneitä virheitä ovat kaikki alkuperäisestä laatuvirheestä kehittyneet vahingot, kuten esimerkiksi erilaiset kosteus-, vesi-, home- tai tuohyönteisvahingot.

Joissain tapauksissa kauppahinta voi kuitenkin olla sopimuksen mukaisen kiinteistön käypää arvoa pienempi tai suurempi. Tällöin hinnanalenuksessa otetaan huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde. (MK 2:31 §). Jos siis kiinteistö on ostettu alle käyvän hinnan, hinnanalennus on virheen arvoa pienempi. Jos taas kiinteistö on ostettu ylihintaan, kiinteistön omistaja saa hyväkseen virheen arvoa korkeamman hinnanalenuksen. Todistustaakka on myyjällä, kun kiinteistö on myyty käypää hintaa halvemmalla ja vastaavasti ostajalla käypää hintaa kalliimmalla myymisestä. (Jokela ym. 2010, 178—179). Tämä maakaaren mukainen hinnanalenuksen laskutapa voi vaikuttaa helposti sovellettavalta ja täsmälliseltä, mutta käytännössä asia voi osoittautua kuitenkin hankalaksi. Tämän niin sanotun suhteellisen laskutavan ongelmana on se, että se edellyttää tietoa tai ainakin riittävän tarkkaa arviota siitä, mikä on sovitusta kauppahinnasta riippumaton kohteen sopimuksenmukainen arvo. Myydyn kiinteistön arvo on niin virheettömänä kuin virheellisenäkin kuitenkin useasti mahdotonta osoittaa toteen ja näin lopputulos voi vaihdella joskus paljonkin. (Niemi 2002, 200).

Jos kiinteistöllä oleva virhe voidaan korjata, korjauskustannusten määrää voidaan käyttää myös hinnanalenuksen lähtökohtana. Tässä tapauksessa virheen arvo määritellään siitä aiheutuvien korjauskustannusten perusteella. Tällaisen laskutavan käyttäminen on tavallista, sillä monissa tapauksissa kiinteistön arvon määrittäminen kaupantekohetken mukaan on vaikeaa eikä vertailuaineistoa ole useinkaan riittävästi. (Linnainmaa ym. 2005, 215).

Kyseinen laskutapa saattaa kuitenkin joissain tapauksissa johtaa myös virheellisiin lopputuloksiin. Vääriin hinnanalennuksiin voidaan päätyä erityisesti silloin, kun korjattavana on vanha rakennus. Näissä tapauksissa korjauskustannukset voivat nousta kohtuuttoman suuriksi ja päinvastoin nostaa kiinteistön arvoa siitä, mitä se oli kaupantekohetkellä. Näin voi käydä esimerkiksi, kun vanhan rakennuksen lämmityslaitteisto vaihdetaan uuteen. (HE 120/1994). Hinnanalennusta määrittäessä tulee ottaa huomioon myös, että ostaja on voinut ostohetkellä katsoa voivansa itse korjata kiinteistöä tai tyytyä vain vähäisiin korjauksiin (Tepora ym. 2010, 306). Mikäli korjauskustannukset otetaan hinnanalennuksen pohjaksi, ne tulee muuttaa aina kaupantekohetken mukaiselle tasolle. Kun arviointihetkenä on kaupantekohetki, yleisen rakennuskustannustason tai kiinteistön hintojen vaihtelu ei saa vaikuttaa hinnanalennuksen suuruuteen. (Jokela ym. 2010, 180). Seuraavissa ratkaisuisa otetaan kantaa korvattavien kulujen alaan.

KKO 2009:31

Ostaja vaati myyjältä hinnanalennusta kiinteistön yläpohjassa todetun kosteusvaurion johdosta kauppahinnan alennusta. Ostajan vaatima hinnanalennus perustui kosteusvaurion korjauskustannuksiin sekä korjausaikana aiheutuneisiin vuokratilustuksiin vuokra-asumisesta.

Korkein oikeus toteaa, että hinnanalennuksen määrää laskettaessa korjauskustannusten perusteella, huomioon on otettava muun muassa kiinteistön arvon nousu korjaustoimenpiteiden jälkeen sekä kustannusten arvon nousu, kun korjaukset tehdään pitkän ajan kuluttua kaupasta. Koska rakennuksen korjauskustannukset käsittivät koko katon uusimisen, kiinteistön arvo nousi siitä, mitä se olisi ollut virheettömänä kauppaa tehtäessä. Lisäksi rakennuskustannusten hinnannousu kaupanteosta korjausten tekemiseen oli lähes 12 prosenttia. Ostaja on oikeutettu hinnanalennukseen, mutta Korkein oikeus katsoi, samoin kun käräjäoikeuskin, että nämä edellä mainitut seikat alentavat hinnanalennuksen määrää.

KKO 2007:8

Tapauksessa ostaja havaitsi ostamassaan kiinteistössä laatuvirheen kaupanteon jälkeen. Havaittuaan virheen ostaja myi kiinteistön tappiolla eteenpäin. Kysymys oli myyjän vahingonkorvausvastuusta ja siitä, oliko ostajalla oikeus saada korvausta palkkiosta, jonka hän oli maksanut kiinteistövälittäjälle myydessään kiinteistön edelleen eli tämä liittyikö kustannus virheen selvittämiseen vai ei.

Korkein oikeus katsoi, että ostajan ei ollut pakko myydä kiinteistöä virheen johdosta edelleen, vaan hän oli päättänyt itse myydä sen. Kun ostaja on päättänyt omasta tahdostaan myydä virheellisen kiinteistön edelleen, hän vastaa myös itse myynnistä aiheutuneista kuluista eli tässä tapauksessa kiinteistövälittäjän palkkiosta. Korkein oikeus ei siten hyväksynyt välityspalkkiota hinnanalennuksen selvittelykuluiksi ja hylkäsi ostajan vaatimuksen.

Jos virhe johtuu kiinteistökaupoille hyvinkin yleisestä pinta-alavirheestä, hinnanalennuksen lähtökohtana voidaan käyttää myös pinta-alan yksikköhintaa. Tilannetta tarkastellaan kuitenkin aina kokonaisuutena ja huomioon otetaan siten muun muassa rakennuksen kunto, ikä sekä varustetaso. Hinnanalennusta ei siten voida laskea suoraan neliometri- tai hehtaarihinnasta, kuten seuraavasta ratkaisusta ilmenee. (Nevala ym. 2010, 349).

Turun HO 04.11.2005 dnro S 04/2647

Ratkaisussa kiinteistön pinta-alaksi oli välittäjän toimesta ilmoitettu 260 neliometriä. Todellinen pinta-ala oli kuitenkin noin 20 prosenttia ilmoitettua pienempi. Ostajat eivät ole asiakirjojen perusteella voineet saada tietoonsa, että pinta-ala on ollut ilmoitettua pienempi. Siten kiinteistössä on ollut virhe, koska ostajat eivät tiedneet todellista asuinpinta-alaa, joka vaikutti kiinteistön käyttöön ja arvoon.

Kyseessä oli omakotitalokiinteistö, joten rakennuksen pinta-alavirheen arvioimisessa oli otettava huomioon muitakin seikkoja kuin pelkkä asumiskäytössä oleva pinta-ala. Huomiota kiinnitettiin muun muassa kiinteistön sijaintiin, tontin pinta-alaan sekä ulkonäköön samoin kuin rakennuksen ulkonäköön ja käytettyihin rakennusmateriaaleihin. Pelkkä pinta-alasta saatavaan neliöhintaan perustuva arviointi ei siten johtanut oikeaan lopputulokseen, joten se ei ollut käyttökelpoinen laskutapa tässä

tapauksessa. Hovioikeus arvioi hinnanalennukseksi viisi prosenttia kauppahinnasta

Laatuvirheiden korjaamisen yhteydessä kiinteistöön tehdään usein muitakin parannuksia, jotka nostavat rakennuksen tasoa ja pidentävät sen elinkaarta. Tällöin hinnanalennusta ei voi määrätä suoraan korjauskustannusten perusteella. Korjaustyöt voivat kohdistua esimerkiksi kymmeniä vuosia vanhaan putkistoon ja korjauksen myötä nämä osat tulevat uudenveroisiksi. Tällöin ostaja hyötyy korjauksesta siten, ettei hänen tarvitse remontoida kyseisiä osia niin pian kuin on ajatellut ostaessaan kiinteistön. Korjauksesta johtuva tasoparannus ja käyttöiän pidennys ovat sitä suurempia, mitä vanhempi rakennus on kyseessä. Niinpä rakennuksen ikä onkin tärkeä arviointikriteeri virheseuraamusta harkittaessa. Mikäli korjauksia tehdään uuteen tai vastikään peruskorjattuun kiinteistöön, käyttöiän pidennystä ei oteta huomioon hinnanalennusta määrittäessä. (Linnainmaa ym. 2005, 216).

Toisaalta voidaan ajatella, että joillakin rakenteilla, kuten vesikatolla tai rakennuksen putkistoilla, on selkeä elinkaari. Vastaavasti jotkut rakenteet ovat taas tarkoitettu kestäväksi koko kiinteistön käyttöiän ajan. Muun muassa rakennuksen perustukset ovat tällaisia. Esimerkiksi rakennuksen rakenteista, kuten vesikaton aluskatteesta voi löytyä joitakin vaurioita, mutta rakenteet ovat muutoin ehjät. Tällöin myyjän vastuun ei tulisi ulottua niihin korjauskustannuksiin, jotka ylittyvät varsinainen vaurion korjauskustannukset. Useasti myöhemmin virheelliseksi osoittautuneet rakenteet ovat toimineet tarkoitetulla tavalla, eikä korjaustarvetta siten ole. (Kasso 2014, 265). Tähän hieman hankalaan asiaan on otettu kantaa seuraavassa hovioikeuden ratkaisussa.

Rovaniemen HO 2009:7 dnro S 08/755

Tapauksessa ostajat olivat havainneet ostamassaan rakennuksessa kylmyyttä. Avattuaan lattiarakenteet, ostaja oli havainnut ulkoseinän ja lattian liittymäkohdasta puuttuneen höyrynsulkumuovin. Ostaja oli reklamoinut kyseisestä virheestä myyjälle. Talosta oli otettu tämän jälkeen materiaalinäytteitä, joissa oli todettu mikrobeja. Lisäksi lämpökuvauksessa oli todettu ilma- ja lämpövuotoja alapohjarakenteen ja

ulkoseinien välisessä liitoskohdassa sekä yläpohjarakenteen ja ulkoseinän välisessä liitoksessa.

Hovioikeus totesi perusteluissaan, että tarpeelliset korjaustyöt koskivat pääosin sellaisia rakenteita, joita ei jouduttaisi normaalisti uusimaan keskimääräisen elinkaaren puitteissa. Siten vaadittavien korjaustöiden suorittamisen ei voida katsoa korottavan rakennuksen arvoa eikä pidentävän sen käyttöikää. Ostajat eivät näin ollen saa korjaustöistä sellaista hyötyä, joka tulisi ottaa huomioon eduntasoituksena kauppahinnan alennuksen määrä arvioitaessa.

Myyjän on maksettava myös palautettavalle kauppahinnalle korkolain (633/1982, myöhemmin KorkoL) 3 §:n mukaista tuottokorkoa kauppahinnan maksupäivästä lähtien. Sen jälkeen kun ostaja on vaatinut kauppahinnan alennusta, palautettavalle kauppahinnalle lasketaan viivästyskorkoa (KorkoL 4 §). Myyjän tulee maksaa korkoa palautettavalle kauppahinnalle, koska myyjällä on ollut perusteita hallussaan ostajan varoja. Korkoa on maksettava kauppahinnan maksusta lähtien siihen saakka, kunnes hinnanalennus on suoritettu ostajalle (Linnainmaa ym. 2005, 222).

4.2 Vahingonkorvaus

Vahingonkorvauksen tarkoituksena on kattaa sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot täysmääräisesti. Kiinteistön myyjän vahingonkorvausvastuu on tuottamusperusteista. Näin ollen myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa, jos hän voi osoittaa, ettei virhe ole aiheutunut hänen huolimattomuudestaan. (MK 2:32 §). Myyjän tuottamus eli huolimattomuus tarkoittaa tässä tapauksessa sitä, että myyjä oli tietoinen virheestä tai hänen olisi pitänyt olla tietoinen siitä (Kasso 2014, 269). Tästä johtuen esimerkiksi myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti yleensä tarkoittaa myyjän huolimattomuutta. Tämän lähtökohdan perusteella myyjälle ei synny vahingonkorvausvelvollisuutta salaisen virheen tapauksissa (MK 2:17.2 §). Vahingonkorvaus voi tulla kysymykseen joko yksin tai kaupan purun ja hinnanalennuksen yhteydessä olevana lisävaatimuksena. Vahingonkorvausta voidaan siten maksaa esimerkiksi saman virheen johdosta kuin hinnanalennustakin. (Nevala ym. 2010, 351).

Vaikka vahingonkorvausvastuu edellyttää myyjän tuottamusta, käytännössä myyjän voi olla vaikeaa vapautua vastuustaan, jos hän ei ole antanut ostajalle oikeita tietoja kiinteistöstä. Oletuksena nimittäin on, että myyjän on pitänyt tietää niistä seikoista, joista hänen on lain mukaan annettava tieto ostajalle. Tällaisia tietoja on esimerkiksi kiinteistön pinta-ala, rakennuksen rakenteet sekä sivullisen oikeudet. Myyjä voi huolellisuuteensa vedoten vapautua korvausvastuustaan vain poikkeuksellisesti. (Jokela ym. 2010, 185). Myyjä voi kuitenkin vapautua vahingonkorvausvastuusta, jos hän on perustellussa vilpittömässä mielessä luottanut esimerkiksi rakennuttajan antamiin virheellisiin tietoihin rakennukseen käytetyistä materiaaleista taikka, mikäli kiinteistön edellinen omistaja on perustanut kiinteistöön jonkin erityisen oikeuden, jota ei ole merkitty julkiseen rekisteriin. (HE 120/1994). Tällöin myyjän on osoitettava huolellisuutensa, esimerkiksi esittämällä näyttöä siitä, että on saanut rakennusliikkeeltä aikoinaan virheellistä tietoa eikä tietojen paikkansa pitävyys ole tullut ilmi myyjän omistusaikana. (Linnainmaa ym. 2005, 233).

Vahingonkorvaus kattaa lähtökohtaisesti kaikki sopimusrikkomuksesta aiheutuvat vahingot. Tätä kutsutaan täyden korvauksen periaatteeksi (MK 2:32 §). Voidaan ajatella, että tämän periaatteen mukaan vahingonkärsijän on päästävä korvauksen myötä samaan asemaan, jossa hän olisi, ellei vahinkotapahtumaa olisi sattunut ollenkaan. Toisaalta taas korvaus ei saa olla niin suuri, että vahingonkärsijä hyötyisi vahinkotapahtumasta. (Hemmo 2005, 204). Maakaaren mukaan vahinkoja ei jaeta välillisiin ja välittömiin. Vahingonkorvausvastuu edellyttää kuitenkin syy-yhteyttä virheen ja ostajan kärsimän vahingon välillä. Syy-yhteys vaatimuksen mukaan vahingon on siis täytynyt johtua nimenomaan kiinteistön virheestä. (Kasso 2014, 268). Lisäksi vahingonkorvausvastuu edellyttää, että vahingon yhteys virheeseen on ennakoitavissa. Tästä johtuen hyvin etäiset, epätavalliset ja arvaamattomat seuraukset jäävät korvausvelvollisuuden ulkopuolelle. Korvauksen määrään voi vaikuttaa osaltaan myös se, että vahingonkärsijä laiminlyö velvollisuutensa vahinkoa rajoittaviin toimenpiteisiin. (HE 120/1994).

Tapauksessa oli myyty kiinteistö ja sillä oleva omakotitalo, jonka myyjä oli rakentanut omaan käyttöönsä ja oli myös itse osallistunut rakentamiseen. Talossa oli havaittu vesivahinko noin kolme vuotta kaupanteon jälkeen. Vesivahinko oli aiheutunut naulasta, joka oli taloa rakentaessa läpäissyt kylmävesiputken. Ostaja vaati vahingonkorvausta virheen korjauskustannuksista.

Korkein oikeus katsoi, etteivät myyjät voineet kohtuudella havaita naulan osumista putkeen eikä kysymyksessä siten ollut sellainen virhe, josta myyjän olisi pitänyt tietää kauppaa tehtäessä. Lisäksi talo oli myyty siinä kunnossa, kuin se oli kaupantekohetkellä. Näin ollen Korkein oikeus hylkäsi ostajan vaatimukset.

Kuten edellä mainittiin, täysi korvaus kattaa erilaisia korvauseriä. Ensimmäkin korvattavaksi tulevat suoranaiset menot, jotka ovat aiheutuneet sopimusrikkomuksesta ostajalle. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi kaupanteosta sekä sopimusrikkomuksesta syntyneet kulut sekä asiantuntijaavusta aiheutuneet kustannukset. Tyypillisimpiä kuluja ovat vian korjauskustannukset. Korjauskustannukset voivat aiheutua esimerkiksi kylpyhuoneen kosteusvaurion korjaamisesta. Useasti korjauskulut otetaan kuitenkin huomioon jo hinnanalennuksessa, jolloin samoista kuluista ei voida luonnollisesta maksaa vahingonkorvausta. (HE 120/1994).

Virheestä aiheutunutta vahinkoa voi myös olla niin sanottu hinnanero. Tällainen hinnanero aiheutuu myyjälle tai ostajalle kiinteistöjen hinnan yleisestä noususta tai laskusta. Tämän mukaan ostajalla on oikeus saada kauppahinnan palautuksen lisäksi se määrä, jonka hän tarvitsee ostaakseen sopimuksen mukaisen uuden kiinteistön, mikäli kauppa purkautuu kiinteistön virheen perusteella. (Jokela ym. 2010, 187). Arviointi perustetaan sijaintipaikkakunnan kiinteistöjen käypään hintaan kaupan purkamisajankohtana. Tällaisen vahingon osoittaminen voi kuitenkin osoittautua vaikeaksi, sillä täysin samanlaisia kiinteistöjä ei käytännössä ole olemassa. (HE 120/1994). Ostaja voi myös vastaavasti joutua korvaamaan myyjän vahingon, jos kiinteistön arvo on laskenut. Tämä käy ilmi seuraavasta Korkeimman oikeuden ratkaisusta.

Kiinteistön kauppapurettiin myyjän vaatimuksesta useita vuosia kaupanteon jälkeen sen vuoksi, että ostajat olivat jättäneet huomattavan osan kauppahinnasta maksamatta. Kiinteistön arvo oli kiinteistömarkkinoiden yleisen hintatason laskun vuoksi alentunut.

Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että myyjän saadessa kaupan purkamisen johdosta takaisin kiinteistön, jonka arvo on alentunut, myyjälle aiheutuu tästä vahinkoa. Näin ollen ostaja veloitettiin korvaamaan myyjille arvonalennuksesta aiheutunut vahinko korkoineen.

Oikeuskäytännössä vahingonkorvausvaatimukset koskevat usein ainoastaan virheen korjaamiseen ja selvittämiseen liittyviä kustannuksia. Ostaja voi kuitenkin saada vahingonkorvauksena hyvitystä myös saamatta jääneestä tuotosta. Tällaista saamatta jäänyttä tuottoa voi vaatia esimerkiksi menetetyistä vuokratuotosta, jos kiinteistöä ei ole voitu vuokrata virheen johdosta. Myös liikevoiton menetys voi tulla kysymykseen vahingonkorvauksena. (Kasso 2014, 269). Lisäksi ostajalle voi aiheutua kustannuksia väliaikaisen asunnon hankinnasta, jos kiinteistöllä ei voi asua korjaustöiden aikana (HE 120/1994). Tilapäisen asunnon kustannusten korvausvastuu edellyttää lähtökohtaisesti myyjän tuottamusta, kuten maakaaren mukaiset vahingonkorvaukset yleensäkin. Hinnanalennuksen yhteydessä tarkasteltiin jo seuraavaa tapausta, jossa Korkein oikeus poikkesi tilapäisen asumisen kustannusten korvaamisesta.

KKO 1999:76

Ostajat joutuivat rakennuksen virheestä johtuneesta terveydellisistä syistä asumaan tilapäisasunnossa korjaustöiden ajan.

Korkein oikeus katsoi, että tilapäisasunnon vuokraa ei voitu sellaisenaan ottaa huomioon hinnanalennuksessa. Tilapäisasunnon vuokraa ei voitu ottaa huomioon sellaisenaan hinnanalennuksessa. Asuntokauppojen yhteydessä tavallisesti sovitaan rakennuksen hallinnan luovutusajankohdista sen vaikuttamatta juurikaan kauppahintaan. Tapauksessa oli kuitenkin kysymys viiden kuukauden asumismahdollisuuden menetyksestä, joten Korkein oikeus arvioi, että tietoisuus siitä olisi jossain määrin vaikuttanut kauppahintaan. Arvion mukaan tämä määrä oli noin 841 euroa.

Koska kyseessä on sopimusperusteinen vahingonkorvaus, edellä mainittujen varallisuusvahinkojen lisäksi korvattavaksi voivat tulla myös henkilö- ja esinevahingot. Jos kiinteistössä olevasta viasta on aiheutunut vahinkoa ihmiselle tai kiinteistöllä olevalle irtaimelle omaisuudelle, kyseessä on esine- tai henkilövahinko. Esimerkiksi rakennuksen homevaurioista voi aiheutua sairauksia asukkaille, joiden hoidosta syntyy olennaisesti myös korvattavia kustannuksia. Myös sähkölaitteiston viallisuus voi aiheuttaa henkilövammoja. Jossain määrin epäselvyyttä aiheuttaa kuitenkin se, kuinka laajasti korvausvastuu ulottuu aineettomiin vahinkoihin. (Jokela ym. 2010, 188).

Poikkeuksena täyden korvauksen periaatteelle on vahingonkorvauksen sovittelu. Vahingonkorvausvastuusta voidaan sovittella, mikäli se on kohtuuton. Vahingon suuruus sekä ennalta arvattavuus vaikuttavat siihen, voidaanko korvausta pitää kohtuuttomana. Sovittelussa otetaan huomioon myös rikkomuksen syy, osapuolten mahdollisuudet estää vahinko sekä muut olosuhteet. (MK 2:32 §). Jos vahingonaiheuttaja on toiminut tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti, yleensä sovitteluun ei ole aihetta (HE 120/1994). Riitojen välttämiseksi myyjän ja ostajan kannattaisi aina ennen kaupantekoa selvittää oikeutensa ja velvollisuutensa huolellisesti. Kiinteistökauppariidat ovat usein kalliita prosesseja ja oikeudenkäynnit voivat kestää jopa vuosia ja siltikin lopputulos on epävarma. Siten osapuolten välinen sovittelu on suotavaa aina kun se vain on mahdollista. (Linnainmaa ym. 2005, 243).

4.3 Kaupan purku

Kaupan purku on ostajan oikeuskeinoista kaikkein pitkälle menevin ja siten myös vaikutuksiltaan jyrkin. Omistussuhteiden selvyyden ja varmuuden vuoksi kaupan pysyvyys on aina suotavaa. Tästä johtuen maakaarella on säädetty, että ostaja voi purkaa kaupan vain, jos kiinteistössä ilmennyt virhe on olennainen. (MK 2:17 §). Virheen olennaisuutta arvioidaan sen kokonaismerkityksen perusteella. Virheen olennaisuutta ei varsinaisesti määritellä laissa, mutta sitä voidaan kuitenkin arvioida suhteessa kiinteistön kauppahintaan ja käyttötarkoitukseen. Niinpä virhe on olennainen, jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida korjata kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin. (Jokela ym. 2010, 307).

Virheen olennaisuuden arviointi on aina objektiivista, eikä asiaa siten ratkaise kaupan osapuolten omat näkemykset asiasta. Myyjän tietoisuus tai tuottamus ei tavallisesti vaikuta kaupan purkuoikeuteen, vaan ratkaisevana pidetään nimenomaan virheen olennaisuutta. (Nevala ym. 2010, 349).

Oikeuskäytännössä kaupan purkukynnys on asetettu melko korkeaksi. Lähtökohtaisesti on katsottu, että virheen korjauskustannusten tulee olla ainakin 30—40 prosenttia kauppahinnasta, jotta virhettä voidaan pitää olennaisena. Virheen olennaisuuden arviointi ratkaistaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti. Virheen arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa virheen korjaamisen parannus- ja elinkaaren pidennysvaikutus. (Kasso 2014, 266). Ostajan kannattaa vaatia kaupan purkamisen lisäksi aina myös hinnanalennusta siltä varalta, ettei virhettä voida pitää olennaisena. Ostajan vaatimukset hylätään nimittäin kokonaan, vaikka kohde ei vastaisikaan sopimusta, jos virhettä ei voida pitää olennaisena. (Linnainmaa ym. 2005, 225). Seuraavat tapaukset ilmentävät kaupan purkamiseen liittyvää olennaisuusvaatimusta.

KKO 2015:58

Tapauksessa kiinteistön rakennuksessa oli kaupanteon jälkeen havaittu kosteudesta aiheutuneita vaurioita, jotka oli syytä korjata viivytyksettä. Virheen korjauskustannukset olivat suuruusluokaltaan merkittävät ja huomattavasti suuremmat, mitä ostaja on voinut olettaa rakennuksen korjauskuluiksi kiinteistön ostaessaan. Kysymys oli siitä, oliko virhe olennainen ja oliko ostajalla oikeus kaupan purkuun todetun laatuvirheen perusteella.

Perusteluissaan Korkein oikeus toteaa, että kaupan purkamisen edellytyksenä on lähtökohtaisesti se, ettei ostaja olisi tehnyt kauppaa edes alennettuun hintaan, jos virhe olisi ollut tiedossa. Lisäksi tilanne oli sellainen, että virhe tulisi korjata ilman viivytystä ja korjaukseen liittyi riski siitä, että kustannukset voivat nousta kohtuuttoman suuriksi. Virhe olisi siis olennainen jo tämän vuoksi ja kaupan purkamisen edellytys olemassa. Lisäksi virhettä voidaan pitää olennaisena, jos sen korjaaminen on kiinteistön käytön kannalta välttämätöntä, mutta sitä ei voida kohtuullisin kustannuksin korjata.

Näin ollen korkein oikeus katsoi, että kosteusvauriot olivat laadultaan sellaisia, ettei kiinteistöä voitu käyttää asumistarkoitukseen ilman niiden viivytyksetöntä korjausta. Lisäksi korjauskustannukset olivat arvioitu suuriksi ja niihin liittyi epävarmuustekijöitä. Virhettä voitiin siis pitää maakaaren 2 luvun 17 §:n tarkoittamalla tavalla olennaisena. Ostajalla oli oikeus kiinteistön kaupan purkuun.

Itä-Suomen HO 04.06.2015 dnro S14/648

Tapauksessa myydyn kiinteistön lattiarakenteessa oli todettu kosteus- ja lahovaurioita. Myyjän voitiin katsoa olleen tietoinen lahovaurioista aiemmin tehtyjen korjausten perusteella. Vanhoja rakenteita oli muun muassa tuettu liittämällä niihin lautoja sekä valamalla rakenteita tukevia betoneja. Näiden korjaustöiden tekemiseksi on täytynyt purkaa alapohjarakenteet ja korjaustöiden tekijän on täytynyt tulla tietoisiksi rakenteiden kosteus- ja lahovaurioista. Ostaja vaati virheen vuoksi kaupan purkua.

Hovioikeus totesi perusteluissaan, etteivät myyjät voineet vedota tietämättömyyteensä niistä puutteista, joita korjaustöiden yhteydessä oli havaittu. Myyjien tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan henkilön pitäisi omistamastaan kiinteistöstä tietää. Havaittujen virheiden osalta korjaustyöt olisivat kuuluneet sen myyjän vastuulle. Näin ollen hovioikeus katsoi, että myyjät olivat tietoisia rakennuksen kosteus- ja lahovaurioista jo vuonna 2008. Virhettä ei siten voitu pitää maakaaren mukaisena salaisena virheenä.

Hovioikeus totesi perusteluissaan myös, että virheiden korjauskustannukset muodostuivat huomattaviksi suhteessa kiinteistön kauppahintaan. Virheiden korjausaikaa vastaavasti voitiin pitää kohtuullisena. Virheen olennaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon lisäksi se, että ostajat ovat hankkineet omakotitalon asumistarkoitukseen lapsiperheen kodiksi, eikä se soveltunut tähän aiottuun käyttötarkoitukseen mikrobivaurioiden vuoksi.

Kaikki edellä mainitut seikat huomioon ottaen, hovioikeus katsoi, etteivät ostajat olisi solmineet todennäköisesti lainkaan kauppaa tietoisina virheistä. Hovioikeus päätyi siihen, että kaupan virheet olivat olennaisia ja näin ollen ostajan vaatimus kaupan purkamisesta hyväksyttiin.

Kun kauppa puretaan, osapuolten oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat ja tehdyt suoritukset tulee palauttaa. Siten ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän vastaavasti palautettava saamansa kauppahinta ostajalle. Mikäli kiinteistön hallintaa ei ole vielä luovutettu ostajalle eikä kauppahintaa maksettu, osapuolten suoritusvelvollisuudet luonnollisesti raukeavat. (MK 2:33 §). Oikeuskirjallisuudessa on puhuttu myös niin sanotusta mustasta kauppahinnasta, mikä tarkoittaa kauppakirjaan merkitsemätöntä ”pimeästi” maksettua kauppahintaa. Ostajan tulee kaupan purkutilanteessa palauttaa siten myyjälle myös tämä musta kauppahinta. Ostajan on lisäksi palautettava myyjälle kaikki kiinteistöä koskevat asiakirjat. (Linnainmaa ym. 2005, 226).

Kiinteistökaupan purkutilanteisiin liittyy olennaisesti aina riski siitä, kykeneekö myyjä palauttamaan kauppahinnan takaisin ostajalle. Seuraavasta Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee, että myyjän velkojan ei katsota saavan perusteetonta etua siitä, että myyjä on maksanut kiinteistön kauppahinnalla velkansa, vaikka kauppa purkaantuisikin myöhemmin. Näin ollen ostajan asema on melko heikko tilanteissa, jossa myyjä osoittautuu ylivelkaiseksi. Voitaneen olettaa, että tämän Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmennyt periaate ulottaa todennäköisesti myös niihin tapauksiin, joissa kaupan purkua vaaditaan kiinteistön virheen perusteella. Ostajan etu onkin aina ennen kaupan tekoa varmistaa mahdollisimman hyvin kaupan kohteen kunto, jotta kauppaa ei jouduttaisi purkamaan. (Linnainmaa ym. 2005, 227).

KKO 1998:106

Tapauksessa kauppa oli purettu ostajan maksuvaikeuksien vuoksi. Osapuolet olivat sopineet, että ostaja oli oikeutettu saamaan takaisin jo maksetun kauppahinnan ja että osapuolilla ei ollut vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kiinteistö myytiin sittemmin pankin huutokaupalla.

Korkein oikeus katsoi, että ostaja ja myyjä eivät ole voineet sopia pankkia sitovasti siitä, että pankki palauttaisi ostajalle hänen pankkiin maksamansa myyjälle kuuluvat suoritukset. Näin ollen pankki ei ollut kauppahinnan siirronsaajana velvollinen millään muullakaan perusteella

palauttamaan suorituksia ostajalle. Siten ostajan kanne saada myyjän pankilta kauppahinta palautuksena hylättiin.

Joissakin tapauksissa ostaja ehtii saamaan kiinteistöstä merkittävää tuottoa ennen kaupan purkamista. Tässä tapauksessa ostajan on maksettava myyjälle korvausta kiinteistöstä saamastaan merkittävästä tuotosta. (MK 2:33.2 §). Esimerkiksi kiinteistöstä saadut vuokrat tai myydystä metsästä saadut tulot voidaan katsoa merkittäväksi tuotoksi. Ostaja saa kuitenkin pitää tuoton, joka aiheutuu hänen omista toimenpiteistään, kuten viljelystä. Myös vuokratuotoista sekä metsänmyyntituloista ostaja saa pitää sen osan, joka vastaa hänen omaa työtään ja kustannuksiaan. (Jokela ym. 2010, 175). Ostajan ei kuitenkaan tarvitse maksaa myyjälle korvausta kiinteistön tavanomaisesta käytöstä, kuten lyhytaikaisesta asumishyödyistä. Tämä johtuu siitä, että ostajan on korvattava kaupan purun yhteydessä vain merkittävä hyöty tai tuotto. Jos ostaja kuitenkin ehtii asua kiinteistöllä pitkään ennen kaupan purkua, hänen on maksettava myyjälle korvaus asumishyödyistään. Tässä tapauksessa asuminen on täytynyt kestää ainakin muutaman kuukauden ajan, ennen kuin on kyse merkittävästä hyödyistä (Palo ym. 2002, 299). Seuraavasta Korkeimman oikeuden ratkaisusta realisoituu ostajan asumishyödyn korvaaminen sekä myös myyjän kauppahinnan palauttaminen kaupan purkamisen yhteydessä.

KKO 1992:51

Tapauksessa kiinteistönkauppa purettiin ostajien kanteen perusteella ja myyjä velvoitettiin palauttamaan kauppahinta sekä suorittamaan vahingonkorvausta ostajille. Myyjä vaati korvausta asumishyödyistä, jonka ostajat olivat saaneet kiinteistöstä ja myyjä oikeutettiin kuittaamaan velkaansa kyseisellä korvauksella. Korkein oikeus katsoi, että ostajan tulee kaupan purkamisen yhteydessä palauttaa kiinteistön lisäksi myyjälle kiinteistöstä saamansa hyöty. Ostajat olivat asuneet kiinteistöllä ennen kaupan purkua yhteensä viidentoista kuukauden ajan. Näin ollen asumishyöty katsottiin merkittäväksi.

Koska kiinteistön virhe ja sen perusteella tehty purkuvaatimus voi tulla esille pitkänkin ajan kuluessa, ostaja on tänä aikana voinut tehdä parannustoita, jotka ovat nostaneet kiinteistön arvoa. Myyjän on suoritettava ostajalle kohtuullinen

korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. (MK 2:33.3 §). Kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisia ovat välttämättömät kiinteistön kunnossa pitämiseen liittyvät kustannukset, joilta huolellinen omistaja ei edes voi välttyä. Esimerkiksi kiinteistöön kuuluvien laitteiden korjaus tai rakennuksen vuotavan katon korjaaminen aiheuttavat tällaisia kustannuksia. Ostajan omia käyttötarpeita palvelevia hoitomenoja, kuten lämmityskustannuksia, ei lasketa korvattaviin tarpeellisiin kustannuksiin. Tämä johtuu siitä, että ostaja on voinut käyttää korvauksetta kiinteistöä ennen kaupan purkaa. (Jokela ym. 2010, 174). Hyödylliset kustannukset taas ovat aiheutuneet kiinteistön kunnostamisesta ja parantamisesta ja näin ollen myös nostaneet kiinteistön arvoa. Hyödyllisiksi kustannuksiksi voidaan katsoa esimerkiksi rakentamisesta sekä uusien koneiden ja laitteiden hankkimisesta aiheutuvat kustannukset. Lähtökohtaisesti hyödylliset kustannukset korvataan vain siihen määrään, jolla ne ovat nostaneet kiinteistön arvoa. Hyödyllisiä kustannuksia voi aiheutua myös kiinteistön lisärakentamisesta ja metsänparannustoimenpiteistä. (HE 120/1994).

Myyjän on maksettava myös kaupan purkamisen yhteydessä palautettavalle kauppahinnalle korkoa. Koron suuruus määräytyy korkolaissa säädetyn viitekoron mukaisesti (KorkoL 12 §). Korkoa maksetaan kauppahinnan maksupäivästä lukien siihen saakka, kunnes kauppahinta palautetaan ostajalle (MK 2:33.2 §). Tuottokoron palautusvelvollisuus tasoittaa ostajan velvollisuutta korvata kiinteistöstä saamansa tuotto tai hyöty (Jokela ym. 2010, 175). Käytännössä tuottokoron katsotaankin usein menevän tasan asumishyödyn korvauksen kanssa (Linnainmaa ym. 2005, 231).

Kun kauppa puretaan, ostajalla on sekä oikeus että velvollisuus viedä kiinteistöltä omistamansa irtaimet esineet pois. Poisviennin on tapahduttava kohtuullisessa ajassa. Kiinteistölle asennettujen rakennuksien, rakennelmien, koneiden ja laitteiden osalta ostaja on oikeutettu saamaan myyjän suorittamaa korvausta, jos nämä esineet lisäävät kiinteistön arvoa. Ostajalla on myös mahdollisuus irrottaa ja viedä pois hankkimansa koneet ja laitteet, jos niiden irrottaminen ei aiheuta huomattavaa vahinkoa kiinteistölle tai ne eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä. (MK 2:33.3 §).

Esimerkiksi lämmitys- tai sähkölaitteistot ovat kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä. Huomattavaa vahinkoa kiinteistölle saattaisi aiheuttaa esimerkiksi maanalaisten johtojen tai kaapeleiden irrottaminen. (HE 120/1994).

Ostajan on palautettava kiinteistö takaisin siinä kunnossa, kuin se oli luovuttaessa. Tämä ei kuitenkaan aina ole mahdollista, koska kiinteistön virheen havaitseminen voi viedä joissakin tapauksissa jopa vuosia. Tästä johtuen kiinteistön arvo on voinut alentua ostajan toimenpiteiden tai laiminlyönnin vuoksi taikka siksi, että ostaja on perustanut kiinteistöön erityisen oikeuden, kuten kiinteistöeläkkeen. Kiinteistön arvo on voinut laskea myös, jos ostaja on myynyt metsää tai maa-aineksia kiinteistöltä taikka siirtänyt pois kiinteistölle kuuluneita rakennuksia, koneita tai laitteita. (HE 120/1994). Näissä tapauksissa ostaja voi purkaa kaupan vain, jos hän maksaa myyjälle arvon alentumista vastaavan korvauksen (MK 2:34.2 §). Tällä säännöksellä vältetään myös kohtuuttomat tilanteet, joissa ostaja tutkiakseen virheen laajuuden purkaa kiinteistöllä olevan rakennuksen sellaisen kuntoon, ettei sitä ole mahdollista palauttaa siinä kunnossa kuin se oli luovuttaessa. (Kasso 2014, 267).

Kaupan purkutilanteissa on otettava huomioon myös mahdolliset kiinteistöön kohdistuvat panttaukset. Jos ostaja on perustanut kiinteistöä rasittavan panttioikeuden, kaupan voi purkaa vain, jos panttikirjat palautetaan myyjälle tai ostaja maksaa myyjälle panttisaatavan määrän. (MK 2:34.2 §). Siten ostaja ei voi käyttää velkansa vakuudeksi myyjälle palautettua kiinteistöä. Kiinteistön tavanomainen käyttö tai tapaturmasta johtunut arvon alentuminen ei kuitenkaan estä ostajan purkuoikeuden käyttämistä (HE 120/1994).

Ostaja ei voi vaatia kaupan purkua, mikäli hän ei enää omista kiinteistöä, vaan on esimerkiksi myynyt sen edelleen (MK 2:34.1 §). Kaupan purkaminen voi kuitenkin poikkeuksellisesti tulla kysymykseen, vaikka ostaja ei pystyisikään palauttamaan kiinteistöä myyjälle. Ostaja voi nimittäin vaatia kaupan purkua, jos hän on menettänyt kiinteistön sen vuoksi, että jollakin toisella on siihen parempi oikeus. Tässä tapauksessa myyjä on siis myynyt kiinteistön, jonka oikea omistaja hän ei ole ollut tai hänellä ei jostain muusta syystä ole ollut oikeutta määrätä kiinteistöstä. Ostajan oikeus kaupan purkamiseen tässä tapauksessa ei siten ole myyjän kannalta kohtuutonta. (Palo ym. 2002, 291).

Ostajan ja myyjän palautusvelvollisuuden voidaan katoa olevan sidoksissa toisiinsa. Siten kumpikin sopijapuoli saa pidättäytyä omasta palautuksestaan, kunnes toinen osapuoli on täyttänyt omat velvollisuutensa tai asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden suorittamisesta, kuten pankkitakauksen (MK 2:33.4 §). Ostajan ei siten tarvitse luovuttaa kiinteistön hallintaa ennen kuin myyjä on suorittanut ostajalle kuuluvan kauppahinnan korkoineen. Myyjä voi myös halutessaan asettaa hyväksyttävän vakuuden kauppahinnan maksamisesta. Myyjä voi aina kuitata palautettavasta kauppahinnasta ostajalle maksettavaksi kuuluvat korvaukset, kuten korvauksen ostajan saamasta asumishyödyistä. (HE 120/1994).

Kiinteistön kaupan purkukanteelle on asetettu maakaassa takaraja. Ostajalla ei ole siten oikeutta purkaa kauppaa, ellei purkukannetta ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta (MK 2:34.3 §). Koska virheestä on pääsääntöisesti ilmoitettava myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se, ei tällä kymmenen vuoden takarajalla ole juurikaan merkitystä käytännössä. Laatuvirheen kohdalla sovelletaan siten pääsääntöisesti viiden vuoden takarajaa purkukanteen teolle (Linnainmaa ym. 2005, 231).

5 Pohdinta

Opinnäytetyöni tarkoituksena oli tutkia kiinteistön laatuvirheistä ja niiden seurauksia. Opinnäytetyö rajattiin koskemaan ainoastaan kiinteistön laatuvirheitä, jolloin oikeudelliset virheet sekä vallintavirheet jäivät työni ulkopuolelle. Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiä oli mitä kiinteistön laatuvirheellä tarkoitetaan, millaisia laatuvirheitä kiinteistössä voi ilmetä ja mitkä ovat laatuvirheen seuraukset. Tutkimuskysymyksiäni kannalta oli myös tärkeää aluksi selvittää, mitä tarkoitetaan kiinteistöllä ja kiinteistön kaupalla käsitteinä. Näihin kysymyksiin oli tarkoitus löytää vastauksia lainsäädännöstä, lain esitöistä, oikeuskirjallisuudesta sekä oikeustapauksista.

Opinnäytetyöni kannalta keskeisin laki oli maakaari, jossa on säädetty kiinteistön kaupasta, kiinteistön laatuvirheistä ja niiden seurauksista. Maakaari tuli voimaan vuonna 1997, kumoten samalla jo yli 250 vuotta vanhan maakaaren. Tämä merkitsi suurta lainsäädännöllistä uudistusta kiinteistöoikeuden kannalta, sillä vanhassa maakaaressa ei ollut esimerkiksi lainkaan varsinaisia virhesäännöksiä. Vanhat maakareen säännökset olivat erittäin niukkoja sisällöltään, joten uusi yhtenäinen ja ajanmukainen säännöstö tuli erittäin tarpeeseen. Kun lainsäädäntö on ollut puutteellista, oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuuden kannanotot ovat olleet tärkeässä asemassa virheriitojen tulkinassa. Koska aikaisemman lain ajalta oli paljon Korkeimman oikeuden ratkaisuja, nykyisen maakaaren säännökset ovat muotoutuneet lähinnä tämän aiemman oikeuskäytännön ratkaisulinjojen myötä. (Kasso 2014, 249).

Kiinteistön kaupan kannalta tärkeä uudistus lakiimme tapahtui vuonna 2013, kun kiinteistön kaupan sähköinen järjestelmä otettiin käyttöön. Nykyisin sähköinen asiointi on hyvin yleistä, joten tämä uudistus edisti myös osaltaan sähköistä asiointia. Sähköisen järjestelmän avulla kiinteistön kauppaan ei tarvita enää kaupanvahvistajaa, joten kaupan teko onnistuu ajasta ja paikasta riippumatta. Lisäksi järjestelmän kautta kaupan teko onnistuu nopeammin ja edullisemmin kuin perinteisellä menettelyllä.

Kiinteistön kauppa on varmasti suurimmalle osalle suomalaisista yksi elämän suurimmista taloudellisista päätöksistä. Valitettavasti kiinteistö kauppa ei kuitenkaan suju aina ongelmitta ja kiinteistö ei vastaa sitä, mistä myyjän ja ostajan välillä on sovittu. Tällöin kiinteistössä on laatuvirhe. Varsinkin omaksi asunnoksi hankittavien kiinteistöjen ostamista ohjailevat usein omat tunteet ja tarpeet, eikä laissa määrättyä tarkastusvelvollisuutta muisteta täyttää. Myös myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on yleistä, kun myyjät kertovat mielellään vain positiivisia asioita kiinteistöistään, vaikka nimenomaan vikojen ja puutteiden ilmi tuominen olisi erittäin tärkeää. Monet kiinteistön kauppoihin liittyvät riidat olisikin mahdollista välttää, jos osapuolet suorittaisivat sekä tarkastus- että tiedonantovelvollisuutensa huolellisesti ja perusteellisesti. Kun kaikki kohteen ominaisuudet ja mahdolliset virheellisyydet ovat osapuolten tiedossa, heillä on mahdollisuus ottaa virheet huomioon jo ennen kaupan tekoa ja kauppahinnasta sovittaessa. Niinpä virheiden tiedostaminen ennen kaupan

tekoa palvelee molempien osapuolten etuja, sillä mahdolliset myöhemmin ilmenevät virheet ovat taloudellinen riski sekä myyjälle että ostajalle.

Laatuvirheen viisi kriteeriä on määritelty maakaassa. Useimmiten laatuvirheet liittyvät rakennuksen rakenteisiin, home- tai kosteusvaurioihin sekä virheellisiin pinta-alatietoihin. Laatuvirheiden määrästä ei ole olemassa tarkkaa tilastotietoa, mutta oikeustapauksien runsaasta määrästä voidaan päätellä, että ne ovat melko tavallisia kiinteistön kaupassa. Virheriitojen määrään vaikuttaa todennäköisesti se, että laatuvirheisiin liittyvät kysymykset ovat melko tulkinnanvaraisia. Vaikka laatuvirheisiin liittyviä Korkeimman oikeuden ratkaisuja onkin olemassa paljon, jotkin asiat, kuten esimerkiksi myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuus sekä sen merkitys, ovat mielestäni jääneet laissa hieman epäselviksi. Lakia voisi mielestäni näiltä osin hieman selkeyttää ja täsmentää. Lisäksi esimerkiksi kohtuullisen reklamaatioajan tulkinta on erittäin tapauskohtaista, eikä siihen ole olemassa yksiselitteistä laskukaavaa. Varsinkin ostajille voi olla epäselvää, mitä kohtuullisella reklamaatioajalla tarkoitetaan, kun se ei varinaisesti ilmene lainsäädännöstä.

Maakaaren mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos sen fyysiset ominaisuudet eivät vastaa sitä, mistä osapuolet ovat sopineet. Lisäksi harhaanjohtavan tiedon antaminen, tiedon salaamisen taikka ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta jättäminen voi olla virhe. Kysymykseen voi tulla myös salainen virhe, jolloin ostaja eikä myyjä ole ollut tietoinen virheestä kauppaa tehtäessä. On huomattava, että kyseessä voi kuitenkin olla laatuvirhe vain, jos ostaja ei olisi tehnyt lainkaan kauppaa tietoisena virheellisestä seikasta. Toisin sanoen vain vähäisiä vikoja ei pidetä laatuvirheenä. Jos virhe on niin vähäinen, ettei se vaikuta kiinteistön kauppahintaan tai sillä ei ole merkitystä kaupan syntymiseen, kyseessä ei ole laatuvirhe. Laatuvirheiden seurauksia ovat kauppahinnan maksusta pidättäytyminen, hinnanalennus, vahingonkorvaus ja, jos virhe on olennainen, kaupan purku. Suurin osa kiinteistön kaupoista tehdään yksityishenkilöiden kesken, joilla ei ole ammattitaitoa korjata mahdollisia vikoja. Tämän vuoksi myyjä ei ole lain mukaan velvollinen tai oikeutettu korjaamaan virheitä.

Oikeustapauksia tutkiessani totesin, että laatuvirheen pääasiallinen seuraamus on hinnanalennus. Hinnanalennus on joustava keino ja se on mahdollinen aina,

kun kiinteistö ei vastaa sovittua. Hinnanalennuksen tarkoituksena on alentaa kauppahintaa virhettä vastaavalla summalla. Joissain tapauksissa kiinteistö on voitu myydä markkinahintaa halvemmalla tai kalliimmalla hinnalla. Tässä tapauksessa sovittua kauppahintaa alennetaan siten, että alennettu hinta on samassa suhteessa alkuperäiseen kauppahintaan kuin virheellisen kiinteistön arvo on suhteessa virheettömään kiinteistöön. Voidaan siis ajatella, että hinnanalennuksen määrään vaikuttaa se, onko ostaja tehnyt hyvän vai huonon kaupan. Vertailuaineistona myydyin kiinteistön arvoa selvittäessä käytetään samantasoisista- ja ikäistä rakennuksista saatuja kauppahintoja. Niemen (2002, 200) mukaan ongelmaksi tässä laskutavassa on käytännössä muodostunut se, että kiinteistön arvo on niin virheettömänä kuin virheellisenäkin usein mahdotonta osoittaa toteen ja lopputulos voi vaihdella eri oikeusasteissa paljonkin. Kun kiinteistön arvon määrittäminen kaupantekohetken mukaan on vaikeaa eikä vertailuaineistoa ole useinkaan riittävästi, virheen korjauskustannuksien käyttäminen hinnanalennuksen määrän lähtökohtana on melko tavallista. Tällöin edellytyksenä on luonnollisesti, että virhe on korjattavissa. Tällainen laskutapa on aiheuttanut kuitenkin käytännössä ongelmia, varsinkin silloin, kun korjattavana on ollut vanha rakennus. Näissä tapauksissa korjauskustannukset voivat nimittäin nousta kohtuuttoman suuriksi ja päinvastoin nostaa kiinteistön arvoa siitä, mitä se oli kaupantekohetkellä. (HE 120/1994).

Huomasin, että oikeuskäytännössä oikeutta hinnanalennukseen on arvioitu usein melko kaavamaisesti. Useassa oikeustapauksessa ollaan tultu siihen tulokseen, ettei ostajalla ole oikeutta hinnanalennukseen, kun virheen korjauskustannukset ovat liian vähäiset. Mielestäni tällainen kaavamainen laskutapa voi aiheuttaa kohtuuttomia ratkaisuja joissakin tapauksessa, kun virheen merkittävyyttä ja vaikutuksellisuutta ei arvioida kokonaisuutena. Esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa korjauskustannukset jäävät vähäisiksi kauppahintaan nähden, mutta virheet vaikuttavat kuitenkin olennaisesti esimerkiksi asumisviihtyvyyteen, ostajalla tulisi olla oikeus jonkinlaiseen hinnanalennukseen. Tällaisesta käytännöstä on olemassa hyvänä esimerkkinä Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2009:39.

Hinnanalennuksen ohella toinen tärkeä virheen seuraamus on kaupan purku. Kaupan purkamisessa vaaditaan virheen olennaisuutta, joten se on ankarampi seuraus kun hinnanalennus. Virheen olennaisuuden arviointi on kuitenkin erittäin tapauskohtaista, eikä ole mahdollista automaattisesti todeta milloin virhe on olennainen. Oikeuskäytännössä on kuitenkin vakiintunut kanta, jonka mukaan virheen korjauskustannusten on oltava noin 40 prosenttia kauppahinnasta, jotta sitä voidaan pitää merkittävänä. Tämän vuoksi useat kaupan purkuvaatimukset onkin hylätty. Ostajan oikeussuojan kannalta olisi myös tärkeää, että ostaja vaatisi kaupan purkamisen ohella myös hinnanalennusta. Jos kaupan purkamisen olennaisuusvaatimus ei täyty, ostajalla on kuitenkin mahdollisuus aina hinnanalennukseen. Mikäli ostaja taas ei vaadi hinnanalennusta, koko hänen kanteensa hylätään.

Korkein oikeus on kuitenkin ratkaisussaan KKO 2015:58 luonut uutta linjausta kaupan purkukynnyksestä sekä korjauskustannuksia. Tapauksessa 26 prosentin korjauskustannukset johtivat kaupan purkamiseen, vaikka yleisohjeena on aiemmin ollut, että vaaditaan vähintään 30—40 prosentin korjauskustannuksia, jotta kauppa voidaan purkaa. Tapauksessa noin 26 prosentin korjauskustannukset katsottiin kokonaisarvioinnin mukaan merkittäviksi, varsinkin kun oli mahdollista että esitetyt korjauskustannukset voivat vielä kasvaa. Voidaan siis todeta, että kysymystä on lähestytty siitä näkökulmasta, olisiko ostaja ostanut kiinteistön, jos olisi tiennyt tulevasta laajasta korjauksesta. Purkukynnystä on siis viety oikeuskäytännössä enemmän kokonaisarvioinnin puolelle kaavamaisen laskutavan sijasta. Mielestäni laaturvirheiden kohdalla olisikin tärkeää, sekä ostajan että myyjän oikeussuojan kannalta, että tapauksia arvioidaan kokonaisuutena eikä ainoastaan euromääräisten korjauskustannusten perusteella. Näin päädytään varmasti molempien osapuolien kannalta kohtuullisempiin ratkaisuihin.

Ostajalla on oikeus myös vaatia vahingonkorvausta virheen perusteella. Vahingonkorvausta vaaditaan käytännössä usein hinnanalennuksen tai kaupan purun lisävaatimuksena. Myös pelkän vahingonkorvauksen vaatiminen on toki mahdollista, mutta yleensä vahingonkorvaus toimii lisävaatimuksena muun seuraamuksen ohella. Vahingonkorvaus käsittää lähtökohtaisesti täyden korvauksen kaikista vahingoista. Näitä ovat muun muassa korjauskustannukset,

hinnanero, saamatta jäänyt tuotto ja kustannukset väliaikaisesta asumisesta. Täyden korvauksen periaatteen tarkoituksena on maksaa korvausta niin paljon, että vahingonkärsijä pääsee samaan asemaan, missä hän olisi, jos vahinkoa ei olisi lainkaan sattunut. (Linnainmaa ym. 2005, 231). Kiinteistön myyjän vahingonkorvausvastuu on tuottamusperusteista. Näin ollen myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa, jos hän voi osoittaa, ettei virhe ole aiheutunut hänen huolimattomuudestaan (MK 2:32 §). Käytännössä hinnanalennuksen vaatiminen voi tämän vuoksi olla usein parempi vaihtoehto kuin vahingonkorvaus, sillä ostajan ei tarvitse osoittaa myyjän huolimattomuutta hinnanalennuksen saamiseksi.

Huomasin työtä tehdessäni, että useat laatuvirheet johtuivat nimenomaan osapuolten puutteellisesta tietämyksestä kiinteistö kauppiaan liittyvistä omista oikeuksista sekä velvollisuuksista. Esimerkiksi ostajan tarkastusvelvollisuutta sekä myyjän tiedonantovelvollisuutta ei varmastikaan ole ymmärretty siinä laajuudessa, mitä siltä laissa edellytetään. Mielestäni yksityisten henkilöiden välisiin kiinteistön kauppoihin voitaisiin tarjota esimerkiksi jonkinlainen opas, jossa kerrotaisiin useimmista virheriitoihin johtavista velvollisuuksista sekä oikeuksista. Jo tällaisen oppaan avulla virheriitoja voitaisiin varmasti ainakin vähentää.

Suurin osa laatuvirheistä päättyy myös oikeuteen käsiteltäväksi. Tämä johtuu varmasti siitä, että kiinteistön kauppoihin liittyy useasti huomattavat taloudelliset intressit sekä osapuolet ovat keskenään niin voimakkaassa ristiriidassa, ettei oikeuden ulkopuolella tapahtuva sopiminen ole mahdollista. Usein kiinteistö riidoissa osapuolten tunteet ovat pinnassa, mikä myös vaikeuttaa sovintoa. Oikeudenkäynteihin liittyy kuitenkin aina suuri taloudellinen riski, kun laatuvirhetapaukset ratkaistaan usein hyvin tapauskohtaisesti eikä lopputulos ole koskaan täysin varmaa. Mielestäni tämä puoltaa sitä, että mahdolliset riita-tilanteet olisi suotavaa sopia oikeuden ulkopuolella, aina kun se vain on mahdollista. Kiinteistökauppaa koskevat riidat ovat nimittäin usein hyvin pitkiä ja kalliita prosesseja.

Opinnäytetyön luotettavuuden kannalta käytin mahdollisimman monipuolisesti erilaisia lähteitä. Lisäksi pyrin hyödyntämään erilaisia lähdetyyppisiä.

Lainsäädäntö sekä lain esityöt toimivat pohjana työn rakentamiselle. Tämän jälkeen oli luonnollista lähteä laajentamaan tietoa oikeuskirjallisuuden avulla. Pääasialliseksi kirjälähteekseni muodostui Marjut Jokelan, Leena Kartion & Ilmari Ojasen Maakaari -kirja. Kirja on julkaistu vuonna 2010, joten se oli ajankohtainen ja kattava teos. Lisäksi Korkeimman oikeuden, hovioikeuksien sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen avulla pyrin tuomaan työhöni lisäarvoa. Lähteitä käytin etusijajärjestyksen mukaisesti. Lähdemateriaaleja oli melko hyvin tarjolla, tosin useat lähteet olivat melko samanlaisia. Työni voisi toimia esimerkiksi oppaana henkilölle, joka on ostamassa taikka myymässä kiinteistöä. Työtä olisi mahdollista myös jatkokehittää vielä perehtymällä muihinkin virhetyyppeihin taikka esimerkiksi paneutumalla tarkemmin salaiseen virheeseen, joka on usein melko hankala ja paljolti virheriitoja aiheuttava asia.

6 Lähteet

- Etuostolaki 608/1977.
- Finlex. 2013. Sähköinen kiinteistökauppa tuli mahdolliseksi marraskuun alusta - kaupanvahvistajaa ei enää tarvita. <https://www.finlex.fi/fi/uutiset/260>. 16.11.2015.
- HE 110/1998 Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain 5 ja 14 b §:n ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 49 a §:n muuttamisesta.
- HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 146/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 30/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi
- HE 58/2000 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.
- Helsingin Hovioikeus 27.11.2008 S 07/2390.
- Hemmo, M. Vahingonkorvausoikeus. 2005. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum.
- Husa J., Mutanen A. & Pohjolainen T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum.
- Itä-Suomen Hovioikeus 04.06.2015 S 14/648.
- Jokela M., Kartio L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Helsinki: Talentum.
- Jokimäki, A. 2001. Kiinteistövälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Kansanterveyslaitoksen julkaisuja. 1996. Asuinkerrostalojen kosteusvauriot. Kansanterveyslaitos: Helsinki.
- Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- Kiinteistönmuodostamislaki 544/1995.
- Kiinteistörekisterilaki 392/1985.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Kuntotarkastus. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>. 11.11.2015.
- Kinnunen, H & Kuhanen, P. 1997. Hometalo – Kuka vastuussa. Helsinki: Kiinteistöal kustannus.
- KKO 1983:79.
- KKO 1987:20.
- KKO 1992:23.
- KKO 1992:51.
- KKO 1996:83.
- KKO 1998:106.
- KKO 1999:76.
- KKO 2001:121.
- KKO 2001:27.
- KKO 2002:44.
- KKO 2004:78.
- KKO 2008:8.
- KKO 2009:31.
- KKO 2009:39.
- KKO 2015:58.
- Korkolaki 633/1982.

- Koskinen, T. 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki: Talentum.
- Koskinen-Tammi, T. 2012. Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen. Defensor Legis 2012/5.
- Kouvola hovioikeus 8.12.2000 S/0048.
- KRL 07.09.2001 dnro 99/81/2780.
- KRL 18.05.2010 dnro 2423/82/08.
- KRL 20.03.2015 dnro 1535/82/2013.
- Kyllästinen, E. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki: Talentum.
- Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.
- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929.
- LaVM 27/1994 vp. Lakivaliokunnan mietintö n:o 27 hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- Linnainmaa L. & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Maakaari 540/1995.
- Maanmittauslaitos. 2015. Erityisen oikeuden kirjaaminen. <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/erityisen-oikeuden-kirjaaminen>. 14.10.2015.
- Maanmittauslaitos. 2015. Kiinnitys. <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/kiinnitys>. 14.10.2015.
- Maanmittauslaitos. 2015. Kiinteistöasiat: vakuuttaminen. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/advanced_information/additional_terms/content/insurance?locale=fi. 12.09.2015.
- Maanmittauslaitos. 2015. Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2014.pdf. 07.09.2015.
- Maanmittauslaitos. 2015. Kiinteistökauppatilasto: omakotitalokauppa piristyi alkuvuonna. <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2015/08/kiinteistokauppatilasto-omakotitalojen-myynti-piristyi-alkuvuonna>. 27.08.2015
- Maanmittauslaitos. 2015. Kiinteistörekisteri. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri>. 07.09.2015.
- Maanmittauslaitos. 2015. Lainhuuto. <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>. 13.10.2015.
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2010. Kiinteistövälittäjän käsikirja. Helsinki: Yliopistopaino.
- Niemi, M. 2002. Maakaaren järjestelmä 1. Helsinki: Talentum.
- Oikeusministeriö. 2015. Kiinteistökaupan tekeminen. <http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/kiinteistokaupantekeminen.html>. 1.10.2015.
- Oikeusministeriö. 2015. Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa. http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/esitteen_tulostus.html. 11.09.2015
- Oikeusministeriö. 2015. Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä. <http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/kiinteistoonliittyviatarkeitakasitteita.html>. 18.09.2015
- Palo, M. & Linnainmaa L. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Rovaniemen hovioikeus 2009 dnro S 08/755.
- Saarnilehto, A. 2007. Vahingonkorvauslaki. Helsinki: Edita.

Tepora J., Kartio L., Koulou R. & Lindfors H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.

Turun Hovioikeus 04.11.2005 S 04/2647.

Turun Hovioikeus 17.9.2007 S 06/2058.

Uusi Suomi. 2014. Kiinteistönkaupan laatuvirhe ja viiden vuoden vastuu.

<http://partnevi.puheenvuoro.uusisuomi.fi/175775-kiinteistokaupan-laatuvirhe-ja-viiden-vuoden-vastuu>.

Vaasan Hovioikeus 17.04.2013 S 12/681.

Vakuutuslaki 543/1994.

Verohallinto. 2015. Varainsiirtoveron maksaminen. [https://www.vero.fi/fi-](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen)

[FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen). 13.10.2015.