

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Juridiikka

2016

Sini Heinonen

LAATUVIRHE KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA

– Virheen käsittely kuluttajariitalautakunnassa

Sini Heinonen

LAATUVIRHE KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA

- Virheen käsittely kuluttajariitalautakunnassa

Tämän opinnäytetyön aiheena on tutkia asunto kaupan laatuvirhettä ja sen seuraamuksia. Työn kohderyhmänä ovat käytetyt asunnot. Työssä perehdyttiin myös käytetyn asunnon kaupassa sovellettavaan lainsäädäntöön, kuluttajariitalautakuntaan (ent. kuluttajavalituslautakunta) ja lautakunnan rooliin asuntokauppariitojen ratkaisijana. Työn aihe valikoitui oman kiinnostuksen pohjalta, aiheen ajankohtaisuuden, sekä sen yleisen hyödyllisyyden vuoksi.

Työn lähdemateriaalina on käytetty aiheeseen liittyvää oikeuskirjallisuutta, lainsäädäntöä sekä kuluttajariitalautakunnalle suoritettua haastattelua. Työn keskeisessä osassa on myös rajattu määrä kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja joita työssä käytettiin esimerkkeinä lukijalle, ja joiden pohjalta tehtiin päätelmiä asuntokaupan virhetilanteista.

Kun käytetyn asunnon kaupassa ilmenee virhe, kohde ei silloin vastaa sitä mitä osapuolien katsotaan sopineen. Kun asunnon virhettä arvioidaan, huomioon otetaan osapuolien välisen sopimuksen sisältö, myyjän antamat tiedot asunnosta sekä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Asuntokauppalain mukaan asunnon katsotaan olevan virheellinen jos virheen voidaan katsoa olevan sellainen, että sillä olisi ollut merkitystä kauppaan. Piilevän virheen kohdalla virheeltä vaaditaan myös merkityksellisyyttä.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi tuoduista asioista suurin osa koskee asunnon laatuvirhettä. Käytetyn asunnon laatuvirheestä säännellään asuntokauppalain yleisessä virhesäännöksessä (6:11).

Virheen seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa on hinnanalennus, vahingonkorvaus ja kaupan purku. Lautakunnan ratkaisuissa yleisin seuraamus on ollut hinnanalennus. Kaupan purku on hyvin harvinainen kun on kyse käytetyn asunnon kaupasta. Vahingonkorvaus on yleensä hinnanalennuksen rinnalla suositeltu korvaus. Asuntokaupan yksilöllisyyden vuoksi jokainen virhetilanne on omanlaisensa eikä yleistävää päätelmää virheen seuraamuksista tai ratkaisuista voida antaa.

ASIASANAT:

Asuntokauppa, käytetty asunto, laatuvirhe, kuluttajariitalautakunta

Sini Heinonen

QUALITY DEFECT IN SALES OF USED APARTMENT

- The handling of defect on Consumer Disputes Board

The aim of this Bachelor's thesis is to study quality defects and their consequences in sales of housing company shares. The target group consists of used apartments. The thesis also considers legislation applying to apartment sales, as well as the Consumer Disputes Board (formerly the Consumer Complaint Board) and its role in settling disputes relating to apartment sales. The topic was chosen on the basis of my own interests, and the topicality and general usefulness of the subject.

The source material for the study included legal literature on the subject, legislation, and interviews conducted with the Consumer Disputes Board. Central to this study is also a limited selection of solutions from the Consumer Disputes Board, which are used as examples and as bases for conclusions about defects in apartment sales.

When a defect appears in the sale of a used apartment, the subject of the sale does not match what the parties are deemed to have agreed. When the defect in the apartment is estimated, the content of the agreement between the parties, the information provided by the seller of the apartment, and the inspection obligation on the buyer are taken into account. According to the Housing Transactions Act, the apartment is considered to be defective if the fault can be considered such that it would have been relevant to the transaction. A latent defect is also required to be significant.

Most matters brought before the Consumer Disputes Board relate to a quality defect in an apartment. A quality defect in a used apartment is governed by the general provision on defects (section 6.11) of the Housing Transactions Act.

The penalties for a defect in an apartment sale are price reduction, compensatory damages, and cancellation of the transaction. In the Board's findings, the most common penalty has been a price reduction; cancellation of the transaction is very rare in the sale of a used apartment. Compensatory damages are usually recommended in combination with a price reduction. Owing to the individual nature of apartment sales, every defect situation is different and no generalised conclusion may be drawn concerning the penalties or solutions for defects.

KEYWORDS:

Apartment sales, used apartment, quality defect, Consumer Disputes Board

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	5
2 LAINSÄÄDÄNTÖ	7
2.1 Asuntokauppalaki	7
2.1.1 Asuntokauppalain soveltaminen	8
2.2 Sopimusoikeudellinen lainsäädäntö	9
2.3 Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä	9
2.4 Asunto-osakeyhtiölaki	9
3 KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA	11
3.1 Asuntokauppariidat Kuluttajariitalautakunnassa	12
4 VIRHE KÄYTETYSSÄ ASUNNOSSA	13
4.1 Virheeseen vetoamisen edellytykset	14
4.1.1 Reklamaatioaika	15
4.1.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus	16
4.1.3 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	17
4.1.4 Asunto-osakeyhtiön vastuu	18
5 LAATUVIRHE	20
5.1 Yleinen virhesäännös	20
5.1.1 Sopimuksen vastaisuus	21
5.1.2 Tiedonantovirhe	21
5.1.3 Tietojen antamisen laiminlyönti	22
5.1.4 Piilevä virhe	23
6 VIRHEEN SEURAAMUKSET	25
6.1 Hinnanalennus	25
6.2 Vahingonkorvaus	26
6.3 Kaupan purku	27
7 LOPUKSI	29
LÄHTEET	34

1 JOHDANTO

Suomessa asutaan tyypillisesti asunto-osakeyhtiömuotoisessa omistusasunnossa. Suomessa tehdäänkin vuosittain merkittävä määrä asunto-osakkeenkauppoja. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2015 tehtiin 61 578 kpl käytetyn asunto-osakehuoneiston kauppaa. Keskimääräinen asunto-osakkeen neliöhinta vuonna 2015 oli 2268 euroa neliö. (Tilastokeskus.fi). Asuntokauppa on monelle ihmiselle merkittävä varallisuusoikeudellinen oikeustoimi. Asuntoja omistetaan pääsääntöisesti yksi kerrallaan ja asuntokauppoja tehdään suhteellisen harvoin. Koti on välttämätön hyödyke, mutta usein kodista muodostuu myös paljon enemmän kuin pelkkä pakollinen tarve.

Viime vuosina mediassa paljon huomiota on saanut erilaiset asuntokauppariidat. Riitojen ja ongelmien syynä on usein se, että kaupan kohteeseen ei tutustuta ja kohdetta ei tarkasteta tarpeeksi hyvin. Usein myös yksittäisen kuluttajan tietämys niin rakennus-alasta, asuntokauppaa koskevasta lainsäädännöstä ja asuntokaupan velvoitteista ja vastuista on puutteellista. Asuntokaupan jälkeen esiin tulleet virheet synnyttävät erimielisyyksiä ostajan ja myyjän välille. Asuntokauppariidat ovat usein pitkiä, aikaa vieviä sekä henkisesti raskaita riitoja asuntokaupan kaikille osapuolille. Asuntokauppariitoja käsitellään yleisissä tuomioistuimissa mutta myös erillisten kuluttajan oikeussuojajärjestelmien puitteissa.

Opinnäytetyön tarkoitus on tutkia käytetyn asunto-osakkeen kauppaa kahden yksityisen kuluttajan välillä, perehtyä kuluttajariitalautakunnan toimintaan sekä siihen mikä on kuluttajariitalautakunnan (ent. kuluttajavalituslautakunta) rooli asuntokauppariidoissa ja niiden ratkaisijana. Tarkoitus on luoda asuntokauppaa suunnitteleville tahoille pieni-muotoinen opas siitä miten asuntokaupan virheiltä voidaan välttyä, miten virheen mahdollisuutta voidaan ennakoida ja mitkä ovat osapuolien mahdollisuudet virhetilanteen ratkaisemiseksi. Työssä perehdytään tarkemmin laatuvirheeseen käytetyn asunnon kaupassa. Virhetilanteita, osapuolien velvollisuuksia ja virheen seuraamuksia kahden kuluttajan eli luonnollisen henkilön välisessä kaupassa tutkitaan kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen avulla.

Työssäni asuntokaupalla tarkoitetaan siis asunto-osakkeen kauppaa. Asunto-osakkeita ovat tyypillisesti kerros- ja rivitaloasunnot, mutta myös paritalohuoneisto tai kiinteistö saattaa olla asunto-osake. Työssäni ei tutkita kiinteistökauppaa, uuden asunnon kauppaa eikä käytetyn asunnon kauppaa jossa toinen osapuolista on elinkeinonharjoittaja.

Näkökulmaksi työhön valittiin kuluttaja, koska yksityisen kuluttajan tietämys asuntokaupan vastuista ja velvollisuuksista on usein puutteellisempaa kuin elinkeinonharjoittajan. Asuntokauppalaissa kuluttajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka hankkii asunnon pääasiassa muuta kuin elinkeinotoiminnan harjoittamista varten. Myyjän ja ostajan välisen vastuunjaon lisäksi asuntokaupan virhetilanteissa on kuitenkin otettava yleensä huomioon myös muita vastuusuhteita kuten asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu, asunnonvälityслиikkeen vastuu sekä kuntotarkastajan vastuu omasta menettelystään. Työni aihealueesta olen kuitenkin suurimmalta osin rajannut pois näiden kolmansien osapuolien merkityksen asuntokaupassa. Asunto-osakeyhtiön vastuuseen perehdytään siltä osin kuin se on työn etenemisen kannalta oleellista.

Työn lähteinä on käytetty kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja asuntokauppariidoissa, aiheeseen liittyvää oikeuskirjallisuutta, internet-lähteitä sekä aiheeseen liittyvää lainsäädäntöä. Työtä varten tein myös pienimuotoisen haastattelun kuluttajariitalautakunnalle. Haastattelun tarkoituksena oli selvittää hieman lukuja ja yksityiskohtia kuluttajariitalautakunnan toiminnasta.

Ensimmäisessä luvussa keskitytään asuntokauppaan sovellettavaan lainsäädäntöön, ja käydään läpi keskeisimmät lait jotka vaikuttavat niin asuntokaupan sopimusvaiheessa kuin mahdollisissa riitatilanteissa. Kolmannessa luvussa esitellään kuluttajariitalautakunta ja käydään läpi mikä on lautakunnan rooli asuntokauppariidoissa. Neljännessä luvussa selvitetään mikä on virhe käytetyn asunnon kaupassa, virheeseen vetoamisen edellytykset sekä kaupan eri osapuolien velvollisuudet. Viidennessä luvussa keskitytään asuntokaupan yleisimpään virhetyyppiin eli laatuvirheeseen ja sen eri virhetyyppeihin. Kuudennessa luvussa käydään läpi mitkä käytetyn asunnon virheen mahdolliset seuraamukset on. Viimeisessä luvussa kootaan työn aineisto ja käydään läpi johtopäätökset.

2 LAINSÄÄDÄNTÖ

Asuntokauppaa koskeva erityislaki on asuntokauppalaki (843/1994). Laissa säädetään asuntokaupan osapuolten velvollisuudet, vastuut sekä oikeudet. Asuntokauppa on ostajan ja myyjän välinen sopimus. Kaupan sopimusluonteen takia asuntokauppaan tulee sovellettavaksi myös sopimusoikeudellinen lainsäädäntö, jossa säädetään sopimuksen syntymisestä sekä kohtuullistamisesta. Muut asuntokauppaan ja mahdollisiin virhetilanteeseen yleisesti vaikuttavat lait ovat laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä (1074/2000) sekä asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009).

2.1 Asuntokauppalaki

Asuntokauppa on kauppaa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Asunto-osakkeiden kauppaa säätelee asuntokauppalaki (843/1994), joka on kuluttajaa suojaava laki. Asunto-osakkeella tarkoitetaan sellaisia asunto-osakeyhtiön osakkeita joihin liittyy oikeus tietyn asuinhuoneiston hallintaan. Asunto-osake voi oikeuttaa hallitsemaan myös muita yhtiön omistamia tiloja kuten autotallia. Asunto-osaketta ostaessasi et siis oikeastaan osta itse asuntoa, vaan vain asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita. Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen ja siinä olevat asunnot ja osakkaat yhdessä asunto-osakeyhtiön (AsKL 843/1994).

Asuntokauppalain sääntely on suurimmaksi osaksi kansallista lainsäädäntöä (Ämmälä 2002, 231). Ennen asuntokauppalain voimaantuloa asuntokauppaan sovellettiin vastaavia säännöksiä kuin irtaimen kaupan. Sääntely pohjautui kauppalakiin (355/1987) joka oli tullut voimaan 1.1.1988. Kauppalaki ei kuitenkaan vastannut asuntokaupan erityistarpeita, jonka vuoksi säädettiin asuntokauppaan sovellettava oma laki. Asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995. Tämän jälkeen tehtyihin asuntokauppoihin sovelletaan asuntokauppalakia (Keskitalo 2012, 5,7).

Vuonna 2005 valmistui hallituksen esitys (HE 21/2005) jonka myötä syntyi asuntokauppalain mittavin uudistus, joka tuli voimaan 1.1.2006. Viimeisimmät muutokset lakiin ovat tulleet 1.9.2015 (Nevala 2016, 2). Lain perusrunko on kuitenkin uudistuksista huolimatta lähestulkoon alkuperäinen. Asuntokauppalain uudistaminen on tärkeää esimerkiksi sen takia, että rakentamismääräykset - ja tavat muuttuvat eri vuosikymmeninä. Eri vuosikymmenien määräykset saattavat olla keskenään hyvin erilaisia. Suoma-

laisessa rakentamiskulttuurissa onkin havaittavissa niin sanottuja hyviä ja huonoja vuosia. Tietyn vuosikymmenien asunnot saattavat olla jo lähtökohtaisesti laatutasoltaan parempia kuin toiset.

Asuntokauppalaki käsittää kaiken kaikkiaan 8 lukua. Lukujen soveltamisalat vaihtelevat muun muassa sen mukaan onko kyseessä uuden vai käytetyn asunnon kauppa tai rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppa. Työssä keskitytään käytetyn asunnon kauppaan jolloin sovellettavaksi tulee lain 6. luku, jossa säädetään käytetyn asunnon kaupasta. Käytetyn asunnon kaupassa sovelletaan lain 6:ttä lukua aina kun kaupan kohteena on muu kuin lain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu uuden asunnon kauppa (Nevala 2016, 13). Lain 6. luvun säännökset koskevat myös kahden yksityisen kuluttajan välistä asuntokauppaa. Sillä ei ole vaikutusta lain soveltamiseen vaikka toinen osapuoli käyttäisi apunaan asuntokaupan ammattilaista eli kiinteistövälittäjää. (AsKL 843/1994).

Asuntokauppalain säätämisen pohjalla on vahvasti vaikuttanut yksityisen kuluttajan aseman parantaminen. Asuntokauppalaki on siis luonteeltaan kuluttajan suojaksi laadittua lainsäädäntöä. Lain sisällön ja rakenteen säätämiseen on puolestaan vaikuttanut yksityisenmyyjän aseman vahvistaminen. Yksityiselle asunnon myyjälle ei voida katsoa asetettavan samankaltaisia vaatimuksia kuin elinkeinonharjoittajalle, sillä kuluttajan tietämys asuntokaupasta sekä asunnon ominaisuuksista on usein puutteellisempaa kuin elinkeinonharjoittajan (Hoffren 2013, 28).

2.1.1 Asuntokauppalain soveltaminen

Asuntokauppalain yleisestä soveltamisalasta säädetään sen 1. luvun 1 §:ssä. Ensimmäisessä luvussa käy ilmi keskeiset määritelmät lain soveltamisalaan liittyen. Sen mukaan asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakkeiden kauppaan sekä muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaan. Asunto-osakkeiden kaupalla tarkoitetaan niin uuden kuin käytetyn asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppaa. Sillä onko asunto hankittu vakituista asumista tai loma-asumista varten ei ole lain soveltamisen kannalta merkitystä (AsKL 843/1994).

Laki ei koske asuinkiinteistöjen kauppaa, näitä koskevat säännökset perustuvat maa-kaareen (540/1995). Tämän lisäksi asuntokauppalakia ei sovelleta tilanteessa jossa luovutetaan osuuskunnan osuus, jonka jäsenyys oikeuttaa ainoastaan huoneenvuokrasopimuksen tekoon osuuskunnan kanssa. Ulkopuolelle on lisäksi rajattu myös raken-

nuksen kauppa, jossa kaupan osana on vuokraoikeus toisen maahan, asumisoikeusasuntojen asumisoikeuksien luovutus sekä aikaosuuksasunnon kauppa (Nevala 2016, 5-6).

2.2 Sopimusoikeudellinen lainsäädäntö

Asuntokauppaa koskee myös yleinen sopimusoikeudellinen lainsäädäntö. Sopimuslainsäädäntö antaa sopimuksen osapuolille vähimmäissuojaa sopimussuhteessa. Asuntokauppariidan sovittelussa lähtökohtana on aina osapuolten välinen sopimus.

Asuntokauppalaissa ei säännellä sitovan sopimuksen syntymisestä ja kohtuullistamisesta, vaan tällöin sovellettavaksi tulee laki varallisuusoikeudellisista toimista eli oikeustoimilaki (OikTL 228/1929). Oikeustoimilaissa on säännökset sopimuksen tekemisestä, sopimuksen syntymisestä, valtuutuksesta sekä sopimuksen sovittelua ja pätemättömyyttä koskevat säännökset (Nevala 2016, 3). Asuntokaupassa noudatetaan tietyin edellytyksin sopimusvapauden, sopimuksen sitovuuden, kohtuuden ja lojaliteetin periaatteita.

2.3 Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä

Asuntokaupassa käytetään usein asunnon välitysalan ammattilaista. Kiinteistönvälittäjän toimintaa sekä välitysliikkeen oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelee laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä eli välityslaki (1074/2000). Laki koskee asuntokaupassa välitysliikkeen ja myyjän tai välitysliikkeen ja ostajan välistä suhdetta (Nevala 2016, 3).

2.4 Asunto-osakeyhtiölaki

Asuntokaupassa sovellettavaksi tulee myös asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009). Laissa säädetään osakkeen omistajan velvollisuuksista sekä kaupan kohteesta. Asunto-osakkeen kaupan yhteydessä sekä virhetilanteessa onkin otettava huomioon vahvasti myös yhtiölainsäädäntö (Nevala 2016, 3). Uudistettu asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010 (Oikeusministerio.fi). Asunto-osakeyhtiölain piiriin kuuluvat kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet, riippumatta huoneistojen käyttötarkoituksesta. Asunto-

osakeyhtiölain 1 luvun 1 §:n mukaan lakia sovelletaan kaikkiin Suomen lain mukaisesti rekisteröityihin asunto-osakeyhtiöihin, jollei laissa muuta säädetä (AsOYL 1599/2009).

Asunto-osakeyhtiölain 1:2 § määrittää asunto-osakeyhtiön seuraavanlaisesti:

”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä”.

3 KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA

Pääsääntöisesti asuntokauppariidat käsitellään Kuluttajariitalautakunnassa (ent. kuluttajavalituslautakunta). Kuluttajavalituslautakunta aloitti toimintansa 1 päivänä syyskuuta 1978 (Keskitalo 2012, 148). Asuntokauppariitoja lautakunta on käsitellyt vuodesta 1995 kun asuntokauppalain säätämisen yhteydessä lautakunnan tehtäviin lisättiin asunto-kauppa-asiat ja niistä syntyneiden erimielisyyksien käsitteleminen (Koskinen 2004, 19).

Kuluttajariitalautakunta on puolueeton ja riippumaton oikeussuojaelin joka käsittelee erilaisia kuluttajariita-asioita ja antaa vaihtoehdon tuomioistuinkäsittelylle. Kuluttajariitalautakunnan on tarkoitus antaa yksityishenkilöille mahdollisuus ratkaista riitaisuuksia suhteellisen kevyin taloudellisin rasituksin (Kuluttajariita.fi).

Kuluttajariitalautakunta on riitojen ratkaisuelimenä tuomioistuinta edullisempi ja nopeampi vaihtoehto vaikkakin käsiteltävien asioiden ruuhkautuminen, henkilökunnan riittämättömyys ja asiamäärän lisääntyminen on osittain myös pitkittänyt käsittelyaikoja. Vuonna 2015 käsittelyaikojen keskiarvo asuntokauppariidoissa oli noin 19 kuukautta. Asian käsittely lautakunnassa on osapuolille ilmaista. Mahdollisista kuluista kuten posti – tai asiantuntijalausunnoista aiheutuvista kuluista osapuolet vastaavat itse (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

Valituksen lautakuntaan voi tehdä yksityishenkilö ei elinkeinonharjoittaja. Valitus tehdään joko kirjalliselle tai sähköisellä hakemuksella. Valituksen voi tehdä kuluttajariitalautakunnan sivuilta löytyvillä lomakkeilla tai vapaamuotoisesti (Kuluttajariita.fi).

Asian käsittely lautakunnassa on pääosin kirjallista, suullinen menettely on mahdollista yleensä vain poikkeustapauksissa. Lautakunnan päätökset ovat suositusluontoisia ja ne eivät ole täytäntöönpanokelpoisia, eikä niillä ole tuomion oikeusvaikutuksia. Osapuolia ei siis voida velvoittaa noudattamaan lautakunnan suosituksia. Päivi Korpiola Kuluttajariitalautakunnasta kertoo, että päätösten noudattamisaste on kuitenkin hyvä. Kaikissa lautakunnan ratkaisemissa riidoissa suosituksia noudatetaan noin 80 %:ssa ja yksityisten kuluttajien välisissä asuntokauppa-asioissa noin 75 %:a noudattaa suosituksia. Lautakuntakäsittelyn jälkeen osapuolet voivat halutessaan viedä asian tuomioistuimeen ja hakea sieltä lainvoimaista päätöstä (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

Lautakunnan toimintaa sääntelemään säädettiin laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007) joka astui voimaan 1.3.2007. Toimintaa sääntelee myös oikeusministeriön

asetus kuluttajariitalautakunnasta sekä kuluttajariitalautakunnan sisäistä toimintaa ohjaava työjärjestys (Keskitalo 2012, 150).

3.1 Asuntokauppariidat Kuluttajariitalautakunnassa

Lautakunta antaa ratkaisusuosituksia muun muassa asunnon kauppaan liittyvissä riita-asioissa. Lautakunta käsittelee asunto-osakkeiden sekä asuinkiinteistöjen kauppaa, asumisoikeusasioita, osaomistusasuntoasioita sekä asuinhuoneiston vuokraa koskevia tapauksia (Kuluttajariita.fi). Asuntokauppa-asioita käsittelee erillinen asuntokauppa-osasto johon kuuluu käräjätuomari joka toimii puheenjohtajana, kaksi kuluttajaoikeuden asiantuntijaa ja RAKLI:n sekä isännöintiliiton lakimiehet (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

Kuluttajariitalautakunta ottaa käsiteltäväkseen vain asuntoa ja asumista koskevat asiat joissa asunto on hankittu asumista varten, ja joissa vastapuolelta vaaditaan hyvitystä virheestä. Asuntokauppariidat ovat poikkeuksellisia siitä, että osapuolina voi olla kaksi yksityishenkilöä ja valituksen voi tehdä niin ostaja kuin myyjäkin. Valituksen lautakuntaan voi tehdä yksityishenkilö ei elinkeinonharjoittaja. Lautakunta ei käsittele asuntoyhtiön ja osakkaan välisiä riitatapauksia (Kuluttajariita.fi).

Vuonna 2015 yksityisten kuluttajien välisiä asuntokauppariitoja uusia riitoja saapui 155 kpl ja niitä ratkaistiin lautakunnassa 183 kpl. Sellaisia asuntokauppariitoja joissa mukana oli kiinteistövälittäjä, oli 50 kpl. Vuodesta 2011 kehitys riitojen määrissä on ollut seuraavanlainen: 2011: 207 kpl, 2012: 205 kpl, 2013: 179 kpl ja 2014: 168 kpl (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

4 VIRHE KÄYTETYSSÄ ASUNNOSSA

Virhe tarkoittaa juridisesti sitä, että kaupan kohde ei vastaa sitä mitä sopimuksen osapuolet ovat siitä sopineet (Ämmälä 2002, 33). Käytetyn asunnon kaupassa on siis virhe jos asunto ei ole sellainen kuin oli oletettu ja sovittu tai voidaan olettaa sovittun. Keskeistä virheen määrittelyssä on siis se, että kaupan kohde on joltain osin huonompi kuin mitä ostajalla oli perusteltua aihetta olettaa.

Käytetyn asunnon kaupasta on asuntokauppalain 6 luvun soveltamisalan mukaan kyse silloin kun asunto myydään käytettynä, eli se on myyty vähintään kerran aikaisemmin (Keskitalo 2012, 22). Jos kyseessä on uusi ja käyttämätön asunto tai korjausrakentamisen jälkeen ensimmäistä kertaa käyttöön otettava asunto, ja myyjänä toimii joku muu kuin perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja, voidaan asunto lain mukaan luokitella käytetyksi. Esimerkiksi silloin kun yksityinen kuluttaja ostaa asunnon sen rakentamistavaiheessa tai ostaa uuden asunnon ja myy tämän ennen kuin asunto on ollut käytössä, luokitellaan asunto käytetyksi (Nevala 2016, 13).

Käytetyn asunnon kaupassa on aina otettava huomioon, että asunto ei ole uusi. Käytettyä asuntoa ostaessa on huomioitava, että ostaja ei voi vaatia samoja ominaisuuksia kuin uudelta asunnolta vaan asunnon ikääntyminen on otettava huomioon. Mitä vanhemmasta rakennuksesta on kysymys, sitä suuremmalla todennäköisyydellä ostajan on varauduttava erilaisiin peruskorjauksiin ja niistä aiheutuviin kuluihin yhtiövastikkeessa. Käytetyn asunnon kaupassa on otettava huomioon myös muuttunut rakentamistapa ja rakentamismääräykset. Jokaisella vuosikymmenellä on omanlainen rakentamiskulttuurinsa, joka vaikuttaa asunnon rakennusvaiheen ratkaisuihin.

Käytetyn asunnon virheestä säännellään asuntokauppalain 6 luvussa. Asuntokauppalain 6 luvun mukaan asunnossa voi olla laatuvirhe, oikeudellinen tai taloudellinen virhe. Virhetyypeille yhteistä on se, että vain seikkoja joiden voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan voidaan arvioida virheinä (Hoffren 2013, 71-72). Virhettä arvioidaan käsitteillä vähäinen, vaikutuksellinen, merkittävä ja olennainen virhe (Nevala 2016, 311).

Asuntokauppalain 6 luvun 13 §:ssä säädetään siitä minkä perusteella asunnon virheellisyyttä on arvioitava, pykälän mukaan virheen arvioinnin kannalta merkityksellistä on milloin vaaranvastuu on siirtynyt osapuolelta toiselle. Asuntokaupassa vaaranvastuu

siirtyy ostajalle yleensä silloin kun asunnon hallinta luovutetaan. Virheellisyys määräytyy sen mukaan millainen asunto on vaaranvastuun hetkellä ollut (Laki24.fi).

4.1 Virheeseen vetoamisen edellytykset

Virheeseen vetoamisen edellytyksenä on, että virheen tunnusmerkistö sekä yleiset edellytykset virheeseen vetoamiselle täyttyvät. Kaupan kohteen virheen arvioinnin keskeinen peruste on sen arviointi, ovatko kaupan osapuolet noudattaneet ja täyttäneet asuntokauppalain asettamat perusvelvoitteet, eli ostaja ennakkotarkastusvelvollisuutensa sekä myyjä tiedonantovelvollisuutensa. Virheen arvioimisen kannalta merkityksellistä on myös se, onko reklamaatio virheestä tehty ajallaan.

Virheen tulee aina olla sellainen, että sen voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Käytetyn asunnon kaupassa vähäiset virheet suljetaan virhearvioinnin ulkopuolelle, vaikka asunnossa ilmenisi puutteita tai jopa rakennusteknisiä virheitä, ei asuntokauppalain mukaan asunnossa välttämättä katsota olevan virhettä (Nevala 2016, 311).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 3558/82/11 on riitaa siitä, onko asunnossa asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe saunan lattian puutteellisten kallistuksien vuoksi. Ostajien mukaan myyjät ovat kertoneet puutteellisista kallistuksista vasta kaupanteon jälkeen. Asiasta ei ole ollut mainintaa asunnon myynti-ilmoituksessa vaan siinä on kerrottu vain saunan remontoinnista vuonna 2005. Asunto on ollut kaupantekohetkellä lähes 27 vuotta vanha ja rakenteet sen mukaiset. Myyjät katsovat, että asunto-osakeyhtiö on vastuussa saunan kallistuksien puutteellisuudesta, koska ne kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. Vaikka lautakunta katsoo, että ostaja on myynti-ilmoituksen perusteella voinut olettaa, että koko sauna on remontoitu vuonna 2005, ei lautakunta suosita hyvitystä ostajalle. Ratkaisun perusteeksi on katsottu, että huomioon ottaen arvioitu vähäinen vedenkäyttö saunassa, määräyksien mukainen vedeneristys, saunan vauriottoisuus sekä yhtiön kunnossapitovastuu, ei tiedon laiminlyönnillä katsota olevan ollut vaikutusta kauppaan (Kuluttajariitalautakunta 3558/82/11).

Asuntokauppalain mukaan ostaja ei voi vedota sellaiseen virheeseen josta hän on tiennyt tai joka olisi ollut hänen havaittavissa ennen kaupan tekoa (Nevala 2016, 333). Jos sen paremmin myyjä kuin ostajakaan eivät ole olleet tietoisia virheestä, sen tulee olla merkittävä, jotta ostaja voi vedota siihen.

Virheen huomattessaan ostajan velvollisuutena on dokumentoida virhe mahdollisimman hyvin sekä antaa toiselle osapuolelle mahdollisuus perehtyä virheen laatuun ja vakaavuuteen. Virheen dokumentoinnilla vältetään virheen toteen näyttämisen vaikeuksilta myöhemmässä vaiheessa. Toki poikkeuksena tässä voidaan nähdä kiireellisiä korjauksia vaativat viat kuten esimerkiksi vesivuodot, jolloin ostajalla on oikeus korjata virhe mahdollisimman nopeasti, jotta vältetään lisäongelmilta (Keskitalo 2012, 79-80).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 1595/82/07 ostajat vaativat hinnanalennusta piilevästä kosteusvauriosta. Ostajat olivat ottaneet yhteyttä myyjiin vasta sen jälkeen kun olivat jo toteuttaneet remontin. Ostajat eivät ole toimittaneet lautakunnalle asiantuntijaselvitystä vaurioiden laajuudesta, eivätkä he ole pystyneet näyttämään toteen sitä, että korjaustöiden laajuus olisi esitettyjen kustannusten mukainen. Tapauksessa lautakunta suosittaa ostajia luopumaan vaatimuksistaan myyjiä kohtaan (Kuluttajariitalautakunta 1595/82/07).

Vastuunrajoituslause on kauppakirjaan kirjattu ehto siitä, että myyjä ei vastaa mahdollisista myöhemmin esiin tulevista virheistä. Yleisluontoinen vastuunrajoituslauseke: Myydään siinä kunnossa kun se on, ei poista myyjän virhevastuuta asuntokaupassa. Yksityisten kuluttajien välisessä asunto-kaupassa ostajan oikeutta virheen osalta voidaan kuitenkin sopimuksessa rajoittaa yksilöityjen seikkojen osalta. Sopimuksessa voidaan esimerkiksi sopia, että myyjä ei vastaa virheestä jonkun tietyn yksilöidyn seikan kuten kodinkoneen toimivuuden osalta (Nevala 2016, 218-219). Ostaja ei silloin voi enää kaupanteon jälkeen vedota virheenä sellaiseen seikkaan, josta myyjä ei enää sopimuksen puitteissa ole vastuussa.

4.1.1 Reklamaatioaika

Asuntokauppalain 6:14 §:n mukaan:

”Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä”.

Sopimusoikeudelliseen lojaliteettivelvollisuuteen perustuen ostajalla on asuntokaupassa reklamaatiovelvollisuus. Asuntokauppalain 1.1.2006 voimaan tulleen uudistuksen myötä ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisen ajan kuluessa. Virheestä on reklamoitava myyjälle laissa säädettyjen määräaikojen kuluessa. Reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä kun ostaja on virheen havainnut, tai hänen olisi pitänyt virhe havaita tai kun virheen merkitys on selvinnyt ostajalle. Kohtuullinen aika arvioidaan tapauskohtaisesti, eikä yksiselitteistä aikarajoitusta voida antaa. Kohtuullisena aikana on kuitenkin usein muun muassa kuluttajariitalautakunnan tapauksissa pidetty noin 4-5 kuukautta (Nevala 2016, 336-337). Tässä ajassa ostaja ehtii yleensä selvittää virheen laadun ja arvioida virheen korjauskustannuksia. Virheen vaatimuksia voi täydentää vielä alustavan vaatimuksen jälkeen. Reklamaatiovaiheessa on olennaista kuitenkin ilmoittaa vaaditaanko virheen vuoksi esimerkiksi hinnanalennusta tai jopa kaupan purkua. Vaatimusten ei kuitenkaan tarvitse olla vielä tässä vaiheessa yksilöityjä vaan niitä voidaan myöhemmässä vaiheessa täydentää (Kasso 2014, 300).

Käytetyn asunnon kaupassa ostajan mahdollisuus vedota virheeseen on ajallisesti rajoitettu. Kahden yksityishenkilön välisessä asuntokaupassa ostajan on vedottava virheeseen lain säätämän kahden vuoden kuluessa asunnon hallinnan luovutuksesta, muuten hän menettää oikeuden vedota virheeseen. Tällä aikarajalla suojataan asunnon myyjää kohtuuttomalta vastuuajalta. Jos asunnon hallintaoikeus on ostajalla jo kauppaa tehtäessä, alkaa tämä määräaika kulua kaupantekohetkestä. Jos kuitenkin myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti, on ostajalla oikeus vedota virheeseen vielä kahden vuoden määräajan jälkeen. Jos myyjä on esimerkiksi pyrkinyt salaamaan tai peittämään sellaisia virheitä joista on ollut tietoinen, voidaan katsoa, että myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti ja ostaja ei näin menetä oikeuttaan vedota tällaiseen virheeseen. (Kasso 2014, 300).

4.1.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus

AsKL:n 6 luvun yleinen virhesäännös sisältää myyjän sopimusoikeuden lojaliteettiperiaatteeseen kuuluvan tiedonanto- sekä selonottovelvollisuuden. Asunnon myyjällä on lain mukaan laaja velvollisuus antaa ostajalle tietoa asunnosta, taloyhtiöstä ja asunnon ympäristöstä. Myyjän on kerrottava ostajalle niistä virheistä tai puutteista joista hän on tietoinen. Myyjää veloitetaan tietyssä määrin ottamaan huomioon, että ostaja on saa-

nut oikeat ja tarpeelliset tiedot kaupan kohteesta. Jos myyjä on pimittänyt ostajalta sellaista tietoa josta hänen voidaan katsoa olleen tietoinen, voi hän myöhemmin joutua tästä vastuuseen. Asunnon piilevän virheen kohdalla myyjän lojaliteettivelvollisuus ei päde koska piilevästä virheestä ei ole tietoinen kumpikaan kaupan osapuolista (Nevala 2016, 52-53). Myyjä vastaa AsKL:n 6 luvun 27 §:n mukaan osaltaan myös kolmansien tahojen kuten kiinteistövälittäjän antamista sekä isännöintitodistuksessa annetuista tiedoista (AsKL 843/1994). Tiedonantovelvollisuus koskee myös asunnon markkinoinnissa annettuja tietoja. Jos asunnon myyntiesitteessä kerrotaan asunnon kunnon olevan hyvä, on ostajalla oikeus odottaa hyväkuntoisen asunnon laatua. Maininnat tyydyttävä ja välttävä taas viittaavat yleisesti siihen, että asunnossa pitää tehdä ainakin pintojen korjauksia (kkv.fi). Tiedonantovelvollisuus ja sen noudattaminen palvelee myös asunnon myyjää, koska kaupanteon jälkeen ostajalla ei ole oikeutta enää vedota virheinä niihin seikkoihin, joista hän on ollut tietoinen jo sopimushetkellä.

Kuluttajariitalautakunta on ratkaisussa 911/82/09 katsonut, että myyjä ei ole täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan koska isännöintitodistus on ollut puutteellinen. Isännöintitodistuksessa ei ole ollut merkintää taloyhtiössä suunnitteilla olevista remonteista. Ratkaisevaa on ollut se, että remonttien aktiivinen suunnittelu on alkanut jo paljon ennen kaupan tekoa. Remonttien on katsottu olevan varmuudella eteen tulevia peruseräparannuksia asuntoyhtiössä, joista hallituksen voidaan katsoa olevan tietoinen. Käytetyn asunnon kaupassa myyjän katsotaan olevan vastuussa myös isännöintitodistuksen puutteellisuudesta tai virheellisyydestä. Lautakunta suosittaa, että myyjä maksaa hinanalaennuksena 2000 euroa sekä summaan perustuvan tuotto- ja viivästyskoron (Kuluttajariitalautakunta 911/82/09).

4.1.3 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Asunnon ostajalla on asuntokauppalain 6 luvun 12 §:n mukaan velvollisuus tarkastaa asunto mahdollisten vikojen ja korjaustarpeiden varalta. Jos asunnossa ilmenee sellainen vika tai virhe, joka ostajan olisi huolellisessa ennakkotarkastuksessa pitänyt huomata, ei hän voi vaatia siitä enää korvausta. Yleisesti ottaen tarkastus tulee tehdä sellaisissa paikoissa joihin ostajalla on mahdollisuus päästä ilman suurempia esteitä. Näin ollen pääsääntöisesti esimerkiksi rakenteiden avaamista tai teknillisiä mittauksia ei pidetä tarpeellisena (Laki.24.fi). Mitä vanhempi ja huonokuntoisempi asunto, sitä tarkemmin ostajan on tarkastus suoritettava. Asunnon tarkastusvelvollisuus koskee vain

asunnon fyysisiä ominaisuuksia, ostajan ei siis tarvitse epäillä myyjän antamia tietoja (Koskinen 2004, 129).

Jos asunnon ostaja kieltäytyy tarjotusta tarkastusmahdollisuudesta, ei hän myöhemmin voi vedota sellaiseen virheeseen joka hänellä olisi asunnon tarkastuksessa ollut mahdollisuus huomata. Tarkastuksen laiminlyönnistä huolimatta ostajalla on oikeus vedota virheeseen, mikäli myyjä on salannut tai antanut väärää tietoa, menetellyt arvottomasti tai kunnianvastaisesti (Hoffren 2013, 100).

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuihin on huomattavissa, että asunnon ennakkotarkastuksen painoarvo virheen arvioinnissa on suuri. Käytetyn asunnon kaupassa on huomioitu esimerkiksi se, että asunnon ikä ja kunto huomioon ottaen ostajan pitää osata ennakoida ja arvioida mahdollisia tulevia remontteja ja niiden vaikutusta tulevaisuudessa yhtiövastikkeen suuruuteen. Käytettyä asuntoa ostaessa ostajalta on myös edellytetty normaalia laajempaa tarkastusvelvollisuutta.

4.1.4 Asunto-osakeyhtiön vastuu

Asunto-osakkeen kaupassa huomioon on otettava myös asunto-osakeyhtiön vastuu. Asunto-osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain mukaisen kunnossapitovastuunsa mukaan usein velvollinen korjaamaan asunnossa esiin tulleet puutteet joko kokonaan tai osittain. Yleisesti asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:n 1. kohdan mukaan osakkeenomistaja vastaa asunnon sisäpintojen kunnossa pidosta ja lain 4 luvun 2 §:n 2. kohdan mukaan taloyhtiö vastaa rakenteista ja eristeistä, lämmitys, sähkö ja muista samankaltaisista perusjärjestelmistä (AsOYL 1599/2009). Yhtiöjärjestyksellä voidaan kuitenkin poiketa tästä, ja vastuu rakenteiden korjauksesta esimerkiksi vesivahinkotilanteissa saattaa kuulua osakkaalle.

Asuntokaupassa virheen merkittävyys arvioinnissa on otettava huomioon se, kuinka paljon virheen korjauskustannuksista on laskettu jäävän asukkaan vastuulle ja mikä on asunto-osakeyhtiön osuus virheen korjaamisesta. Arvioinnissa on otettava huomioon ostajalle suoraan tai kohonneina yhtiövastikkeina aiheutuvat kulut. Laatuvirheenä arvioidaan kuitenkin vain ostajalle suoraan aiheutuneet kulut ja haitat, kun taas yhtiövastikkeen kautta aiheutuneet kulut tulee arvioida taloudellisena virheenä (Hoffren 2013, 70).

Koska taloyhtiön vastuu korjauskustannuksista yleensä laskee osakkaan vastuuta korjauskustannuksista, on se yksi tekijä joka huomioidaan virhetilanteen arvioinnissa. Os-

tajan onkin ennen virheestä valittamista syytä olla yhteydessä taloyhtiöön ja selvittää mikä taloyhtiön osuus ja vastuu mahdollisista korjauskuluista on. Esimerkiksi kosteusvaurio tapauksissa taloyhtiön vastuulle kuuluu lähtökohtaisesti rakenteiden sekä vesieristysten korjaaminen. Yhtiö on velvollinen myös korjaamaan rikki menneet pinnat vähintään alkuperäistä kuntoa vastaavaan tasoon Tämän vastuunjaon huomioon ottaen osakkaan vastuulle kertyvät kulut virheen korjauksessa saattavat olla todellisuudessa huomattavasti pienemmät kuin alussa oletetaan.

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 712/82/07 riidan aiheena on, että onko asunnossa asuntokauppalain tarkoittama virhe koska asunnossa on huomattu lämpövuotoja. Ostajat vaativat myyjiltä 4000 euron hinnanalennusta / vahingonkorvausta. Tapauksen ratkaisemisessa kuluttajariitalautakunta on ottanut huomioon asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun, joka osaltaan vaikuttaa ostajan kontolle kertyviin korjauskustannuksiin. Koska kyseisessä taloyhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain mukaista vastuunjakoa, kuuluu korjausvastuu pääosin taloyhtiölle. Koska ostajille kertyviä korjauskustannuksia ei voida pitää tapauksessa merkittävinä suhteessa kauppahintaan, katsoo lautakunta, että kohde ei ole ollut puutteiden johdosta merkittävästi huonompi kuin se mitä ostajat olisivat voineet perustellusti odottaa. Tapauksessa lautakunta ei siis näe asuntokauppalain tarkoittamaa virhettä ja ei näin ollen suosita hyvitystä (Kuluttajariitalautakunta 712/82/07).

5 LAATUVIRHE

Yleisimmin asuntokauppariidat koskevat asunnon laatuvirheitä joista tyypillisimpiä ovat piilevät virheet sekä erilaiset tiedonantovirheet ja pinta-alavirheet. Laatuvirheen yleisyys tulee ilmi myös kuluttajariitalautakunnan tapauksia tutkiessa, suurimmassa osassa valituksista kyse on laatuvirheestä. Päivi Korpiola Kuluttajariitalautakunnasta arvioi, että kosteusvauriot sekä virheet isännöitsijäntodistuksessa ovat yleisimpiä Kuluttajariitalautakuntaan saapuvista virheilmoitusten perusteista (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

Laatuvirheestä säädetään asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n niin sanotussa yleisessä virhesäännöksessä, jossa säädetään sopimuksenvastaisuudesta, tiedonantovirheestä, tiedonannon laiminlyönnistä sekä piilevästä virheestä. Laatuvirheessä on usein kysymys asunnon fyysisissä ominaisuuksissa, kuten esimerkiksi asunnon kunnossa, pinta-alassa, varusteissa tai rakenteissa ilmenevistä virheistä. Esimerkiksi kosteusvauriot ja pinta-alavirheet ovat yleisiä laatuvirhetyppejä käytetyn asunnon kaupassa. (Hoffren 2013, 71-72).

5.1 Yleinen virhesäännös

Asuntokauppalain yleinen virhesäännös määrittää laatuvirheen. Laatuvirheet voidaan virhesäännöksen mukaan jakaa neljään alaluokkaan, sopimuksenvastaisuuteen, tiedonantovirheeseen, tiedonannon laiminlyöntiin sekä piileviin eli salaisiin virheisiin.

Asuntokauppalain yleisen virhesäännöksen mukaan käytetyssä asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä mitä on sovittu. Asunto ei silloin vastaa niitä tietoja, joita ostaja on myyjältä ennen kaupantekoa saanut ja näiden tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virheeksi katsotaan myös se, että myyjä on jättänyt kertomatta tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan tai kauppahintaan jos ne olisivat tulleet ostajan tietoon ennen kaupantekoa. Jos asunto ei vastaa varustukseltaan, kunnoltaan tai on muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin mitä ostajan voidaan katsoa perustellusti odottaneen, katsotaan asunnossa myös olevan virhe. Myös se, että myyjä on antanut alueen ympäristöstä tai sen palveluista harhaanjohtavaa tai virheellistä tietoa tai jättänyt merkittävän tiedon kokonaan antamatta, voi merkitä virhettä asuntokaupassa (AsKL 843/1994).

5.1.1 Sopimuksen vastaisuus

Asuntokauppalain 6 luvun 11 § 1 kohdan mukaan käytetyssä asunnossa on virhe, jos se ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä mitä kauppakirjassa kirjallisesti voidaan katsoa sovitun, huomioon otetaan myös osapuolien tekemät suulliset sopimusehdot. Huomioon otetaan myös se, mitä voidaan katsoa osapuolien välillä edellytetyn, ottaen huomioon esimerkiksi asunnon kauppahinta. Pienikin poikkeama tai eroavaisuus sovitusta saattaa merkitä laatuvirhettä sopimuksenvastaisuuden perusteella (Nevala 2016, 312). Osapuolien välinen sopimus määrittää asunnon laatutason ja sen mitä asunnolta voidaan jälkeensä odottaa ja vaatia.

Sopimuksenvastaisuus saattaa koskea myös asunnon tavanomaista tarpeista kuten jää- ja pakastekaappeja. Ilman yksilöityjä ehtoja asunnon tavanomainen tarpeisto, eli se tarpeisto joka asunnossa on esittelyhetkellä ollut, kuuluu kauppaan. Jos asunnosta puuttuu jokin siellä esittelyhetkellä ollut tarpeistoesine, voidaan asunnossa katsoa olevan sopimuksen vastaisuutena arvioitava virhe (Nevala 2016, 313).

5.1.2 Tiedonantovirhe

Asuntokauppalain 6 luvun 11 § 2 kohdan mukaan käytetyssä asunnossa on tiedonantovirhe, jos asunto ei vastaa myyjän ennen kauppaa antamia tietoja. Tiedon virheellisyys koskee myös asunnon markkinoinnissa ja muulla tavalla annettuja tietoja, riippumatta siitä miten ne on annettu. Jotta voidaan katsoa kysymyksessä olevan tiedonantovirhe, täytyy tietojen olla annettu ennen ostotarjouksen tekemistä (Nevala 2016, 314). Kuten edellä mainittu, myyjä vastaa myös kolmansien osapuolien antamista virheellisistä tiedoista.

Tietojen antaminen liittyy yleisesti asunnon kuntoon ja sen ominaisuuksiin. Tieto voi koskea esimerkiksi asunnon pinta-alaa, materiaaleja tai varustusta. Tiedonantovirheen täytyy kuitenkin olla sellainen, että sen voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Myyjän yleisluontoinen kehuminen asunnon ominaisuuksista tai kunnosta ei yleisesti kuitenkaan johda myyjän virhevastuuseen. Tiedonantovirhe ei edellytä myyjän puoleista huolimattomuutta vaan myyjä voi olla vastuussa virheellisestä tiedosta myös silloin kun ei ole tiennyt tiedon virheellisyydestä (Koskinen 2004, 68-69).

Kosteusvaurioiden jälkeen pinta-alavirheet ovat yksi yleisimpiä virhetyppejä käytetyn asunto-osakkeen kaupassa (Kuluttajariitalautakunta). Pinta-alan virheellisyydellä on suuri merkitys, koska ilmoitetulla pinta-alalla on yleensä merkitystä asunnon neliöhintaan. Pinta-alavirheet arvioidaan tiedonantovirheinä, koska se liittyy kauppakirjassa tai isännöintitodistuksessa annettuihin tietoihin asunnosta (Nevala 2016, 313).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 1433/82/04 kysymys on tiedonantovirheestä, koska kaupankohde ei ole vastannut siitä annettuja tietoja. Huoneistoa on markkinoitu kunnan kylpyhuoneella varustettuna, mutta kylpyhuone onkin ollut komerotilaa, eikä sen rakentamiselle ole ollut asunto-osakeyhtiön lupaa. Se, että asunnossa on asunto-osakeyhtiön kunnossapito vastuulle kuuluva kylpyhuone, on merkityksellinen kaupan kannalta. Tapauksessa on otettu huomioon myös välitysliikkeen vastuu. Välitysliike on korvannut virheellisestä tiedosta johtuen ostajalle 1000 euroa. Vaikka välitysliike on osaltaan vastuussa, on otettava huomioon myös, että myyjä on asuntokauppalain 6 luvun 27 §:n mukaan vastuussa myös silloin, kun väärän tiedon asunnosta on antanut asunnon välittäjä. Lautakunta suosittaa myyjää maksamaan ostajalle hinnanalennuksena 1000 euroa. Hinnanalennus perustuu siihen, mitä kuluja ostajalle voidaan katsoa kertyvän siitä, että hän saa kylpyhuoneelle asianmukaisen muutostyöluvan joka vastaa asunto-osakeyhtiölain 77 §:ssä tarkoitettua lupaa (Kuluttajariitalautakunta 1433/82/04).

5.1.3 Tietojen antamisen laiminlyönti

Asuntokauppalain 6:11 §:n 3 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Virhettä arvioidessa huomioon otetaan se, että myyjän voidaan katsoa tienneen tai olettaa tienneen asuntoa koskevasta erityisestä seikasta. Tiedon antamisen laiminlyönnin täytyy myös voida olettaa vaikuttaneen kauppaan (AsKL 843/1994).

Myyjä on velvollinen kertomaan ostajalla virheistä ja puutteista jotka voivat olla merkityksellisiä ja joita ostaja ei normaalissa ennakkotarkastuksessa pysty havaitsemaan. Jos ostajalla on tiettyjä erityistarpeita asunnon suhteen ja myyjä on näistä tietoinen, on myyjä tällöin velvollinen tiedonantoon myös muuten aiheettomista ominaisuuksista. (Nevala 2016, 316). Myös tiedonantamisen laiminlyönnissä myyjä vastaa kolmansien

osapuolien puutteellisesta tiedonannosta siinä määrin kun se kuuluu myyjän tiedonantovelvollisuutensa piiriin (Hoffren 2013, 133).

5.1.4 Piilevä virhe

Käytetyn asunnon kaupassa valitus koskee yleensä piilevää virhettä asunnossa. Päivi Korpiola Kuluttajariitalautakunnasta arvioi, että lautakunnan käsittelemistä tapauksista n. 50% käsittelee piilevää virhettä asunnossa. Piilevät virheet ovat usein hyvin yksilöllisiä tapauksia joihin vaikuttavat monet seikat (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

Asuntokaupassa myyjällä saattaa olla vastuu kaupan kohteen virheestä josta hänellä ei ole, ja hänellä ei olisikaan voinut olla mitään tietoa. Ellei näyttöä myyjän tietoisuudesta virheestä ole, katsotaan virhe tällöin usein piileväksi. Myyjän ei myöskään ole omalla toiminnallaan tarvinnut aiheuttaa kyseistä virhettä kaupan kohteessa. Piilevästä virheestä on kyse siis silloin kun kumpikaan kaupan osapuolista ei ole ollut siitä tietoinen (Keskitalo 2012, 210).

Asuntokauppalain 6 luvun 11:§:n 4 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää, ottaen huomioon asunnon hinta, ikä, alueelle tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumista koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat (AsKL 843/1994).

Piilevät virheet ovat usein asunnon rakenteissa ja ne voivat olla esimerkiksi kosteusvaurioita tai homeongelmia. Ne ovat usein hyvin yksilöllisiä ja niihin vaikuttavat monet asiat, siksi niihin ei ole yhtä oikeaa ratkaisua tai seurausta.

Myyjän vastuuta vähentää kuitenkin laissa määrätty edellytys, että piilevän virheen sekä sen korjauskustannusten on oltava merkittäviä jotta se oikeuttaa ostajan esittämään virhevaatimuksia. Yleisesti ottaen jos virheen korjauskustannukset jäävät alle 4 % kauppahinnasta, ei virhettä lasketa piileväksi virheeksi koska kustannuksia ei katsota merkittäviksi (Keskitalo 2012, 214).

Merkittävyyttä arvioitaessa on otettava huomioon muun muassa asunnon ikä, hinta, tavanomainen varustetaso kyseisellä alueella, kauppahinta ja myyjän asunnosta antamat tiedot. Piilevää virhettä arvioitaessa keskeisessä asemassa on asunnon asumiskelpoisuus. Ellei kaupassa ole muuta sovittu, asunnon on kuntosaa ja varustuksensa

puolesta oltava asumiskelpoinen. Kosteus- ja homevauriotapauksissa eteen tulee yleensä terveydenhaittojen arviointi. Ottaen huomioon asunnon välttämättömyyden hyödykkeenä, ei terveydelle aiheutuvia haittoja tarvitse sietää missään olosuhteissa vaan ne ovat aina tulkittava asunnon virheeksi. Jos asunnossa huomataan terveyshaittoja, johtaa se yleensä siihen, että asunto on asumiskelvoton siihen asti kunnes puutteen ja vauriot on korjattu (Koskinen 2004, 89-90).

Asunnon alkuperäisestä virheestä voi rajoitetusti valittaa myös asunnon ensimmäiselle myyjälle (kuluttajariita.fi).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 1595/82/07 kaupan kohteessa on todettu kosteusvaurio kaupan teon jälkeen. Ostajat vaativat hinnanalennusta piilevästä kosteusvauriosta. Tapauksessa lautakunta katsoo, että korjaamisesta aiheutuneet kulut, asunnon ikä, tasonnousu ja yhtiön korjausvastuu huomioiden, asunto on tullut korjausten myötä parempaan kuntoon kun ostajalla oli kaupantekohetkellä aihetta olettaa. Näillä perusteilla lautakunta katsoo, että asunnon kunto ei ole merkittävästi huonompi kuin mitä ostajalla on ollut aihetta olettaa. Näin ollen piilevän virheen kynnyks ei tapauksessa ylity (Kuluttajariitalautakunta 1595/82/07).

Lautakunnan tapauksessa 3614/82/07 kaupan kohteessa on huomattu kaupan teon jälkeen kosteusvaurio asunnon pesu- ja saunatiloissa. Ostajat vaativat hinnanalennusta kaupan myyjänä toimineelta kuolinpesältä. Myyjä ei ole ollut tietoinen asunnon virheestä. Virhettä voidaan näin arvioida vain piilevänä virheenä, jolta edellytetään, että asunto on ollut merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta olettaa. Ostajilla on näyttöä siitä, että piilevän virheen merkittävyyskynnys ylittyy. Lautakunta katsoo ostajan toimittamien lausuntojen ja valokuva-aineiston perusteella tulleen näytetyksi, että asunnossa on ollut kosteusvaurio. Koska asunnon pesutilat on viimeksi remontoitu vuonna 2003, katsoo lautakunta, että ostajat ovat voineet olettaa, että kyseisiin tiloihin ei tarvitse tehdä korjauksia. Lautakunta katsoo, että kaupan kohden on ollut merkittävästi huonommassa kunnossa kuin ostajat ovat voineet olettaa, kaupan kohteessa on näin ollen piilevä virhe. Koska ostajat olivat kyseisessä tapauksessa saaneet jo kuolinpesän toiselta osakkaalta hinnanalennuksena 3 425 euroa, ei lautakunta suosita tapauksessa lisähyvitystä, ottaen huomioon sen, että kaupan kohde on tullut remontin vuoksi parempaan kuntoon kun ostajat ovat ennen kaupan tekoa voineet perustellusti olettaa (Kuluttajariitalautakunta 3614/82/07).

6 VIRHEEN SEURAAMUKSET

Edellä on käsitelty sitä, milloin käytetyn asunnon kaupassa on virhe ja millä edellytyksillä ostaja voi virheeseen vedota. Tässä kappaleessa käydään läpi virheen seuraamusvalikoima.

Ostajan reklamoidessa asunnon virheestä voi hän pidättäytyä maksusta, joka toimenpiteenä toimii lähinnä painostuskeinona, hän voi vaatia myyjältä hinnanalennusta, vahingonkorvausta aiheutuneesta vahingosta tai virheen ollessa hyvin merkityksellinen ja olennainen on mahdollista vaatia myös kaupan purkua. Käytetyn asunnon kaupassa ostaja ei voi pyytää myyjää korjaamaan virhettä, eikä myyjällä ole oikeutta korjata virhettä, koska virheenoikaiseminen ei kuulu asuntokaupan seuraamusvalikoimaan. Osapuolet voivat kuitenkin sopia virheen korjauksesta jos näin haluavat. Yleensä ostaja korjauttaa esiin tulleen virheen itse ja vaatii korjaukseen perustuvaa korvausta myyjältä.

6.1 Hinnanalennus

Asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukaan:

”Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden kohtuulliseen hinnanalennukseen.”

Käytetyn asunnon kaupassa jossa molemmat osapuolet ovat yksityishenkilöitä, ostajan tärkein oikeussuojakeino on oikeus hinnanalennukseen. Hinnanalennus on kauppahinnan alentamista virhettä vastaavalla määrällä (Nevala 2016, 341). Hinnanalennus on käytännössä mahdollinen aina kun kaupan kohteessa on virhe, eikä ostaja ole menettänyt oikeuttaan vedota virheeseen edellä mainittujen reklamaatiota ja ennakkotarkastusta koskevien sääntelyjen perusteella. Jos virheen oikaisu ei ole mahdollista ja kaupan purun edellytykset eivät täyty, on ostajalla pääsääntöisesti oikeus hinnanalennukseen. Hinnanalennus ei edellytä myyjän puoleista tuottamusta tai huolimattomuutta kaupan kohteen virheen osalta (Hoffren 2013,108).

Hinnanalennusvaatimus on aina esitettävä suoraan asunnon myyjälle. Virheilmoituksessa on tuotava esiin asunnossa ilmennyt virhe sekä siihen perustuvat korvausvaatimukset (kkv.fi).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksia tutkiessa ehdottomasti yleisin seuraus asuntokauppariidoissa on ollut hinnanalennus. Hinnanalennusvaatimuksessa kannattaa kuitenkin olla realistinen. Hinnanalennuksena ei korvata muita kuin virheen korjauksesta aiheutuneita kuluja. Hinnanalennuksen tarkoitus on palauttaa myyjältä ostajalle se ylimääräinen hyöty, jonka myyjä on ostajan tietämättömyyden vuoksi ansainnut (Hoffren 2013, 110).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksia tutkiessa huomaa, että hinnanalennus vastaa harvoin kuitenkaan täysimääräisesti virheen korjauksesta aiheutuneita kustannuksia. Huomioon on otettava muun muassa virheen merkitys asunnon vaihto- ja käyttöarvoon sekä ulkonäköön. Virheen korjaus nostaa yleensä asunnon arvoa ja tasoa sekä kyseinen korjattu kohta tulee uutta vastaavaan kuntoon. Esimerkiksi kosteusvauriosta kärsineitä rakenteita korjattaessa, uusitaan yleensä myös esimerkiksi kylpyhuoneen pintamateriaaleja. Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan tapauksessa 1437/82/07 kosteusvaurion korjaamisen yhteydessä on suoritettu virheeseen nähden ylimääräisiä muutostöitä. Lautakunta on katsonut, että koska korjaus ei ole rajoittunut välttämättömiin korjaustarpeisiin, ja se on osaltaan nostanut asunnon laatutasoa. Myyjä ole velvollinen maksamaan hyvitystä kuin osan hinnanalennusvaatimuksesta (Kuluttajariitalautakunta 1437/82/07). Myyjä ei näin ollen ole velvollinen korvaamaan tason parantumista.

Hinnanalennusta määriteltäessä huomioon otetaan siis mahdollinen tasonparannus, asunnon käyttöiän pidentyminen, rakennuksen ikä ja siihen suoritettut korjaukset, ostajan ennen kauppaa saamat tiedot asunnosta sekä taloyhtiön vastuulle kuuluvat korjaukset (Keskitalo 2012, 255). Kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen perusteella yleinen käytäntö onkin se, että virheen korjauskustannuksista vähennetään mahdollinen asunnon tason korotus ja tästä muodostuu suositettu hinnanalennus.

6.2 Vahingonkorvaus

Asuntokauppalain 6 luvun 17 §:n mukaan:

”Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.”

Hinnanalennuksen tai kaupan puron rinnalla ostaja voi esittää myös vahingonkorvausvaatimuksen. Vahingonkorvauksen edellytyksenä on aina myyjän puolinen tuottamus ja

huolimattomuus. Vapautuakseen vahingonkorvausvastuusta myyjän on osoitettava asuntokauppalain 6 luvun 17 §:n mukaan, että virhe ei johdu hänen huolimattomuudestaan (AsKL 843/1994). Salaisen virheen kohdalla ostajalla ei pääsääntöisesti ole oikeutta vahingonkorvaukseen, koska silloin ei yleensä ole kysymys myyjän puolisesta tuotamuksesta (Keskitalo 2012, 271). Vahingonkorvauksen tarkoituksena on korvata ostajalle se vahinko, joka hänelle on aiheutunut kaupan kohteen luultua huonommista ominaisuuksista.

Vahingonkorvauksen määrittämisen periaatteena on täyden korvauksen periaate, jossa vahingon kärsinyt osapuoli saatetaan siihen asemaan, jossa hän olisi ilman vahinkoa ollut. Toisena periaatteena on kuitenkin myös se, että vahingon kärsinyt osapuoli ei saa hyötyä vahingosta (Keskitalo 2012, 271).

Vahingonkorvaukset joista myyjä tietyin edellytyksin saattaa joutua vastaamaan, muodostuvat yleensä virheestä aiheutuneista suoranaيسista kuluista kuten virheen selvittämisestä aiheutuneista kuluista, korjauskustannuksista sekä mahdollisista vuokratuluisista joita syntyy kun joudutaan väliaikaisesti virheen korjauksen vuoksi asumaan muualla (Koskinen 2004, 221-222). Vahingonkorvauksena korvataan myös mahdollisia henkilö- ja esinevahinkoja.

Huomioon ottaen sopimusrikkomuksen syy, osapuolien varallisuus, kaupan kohteen myyntihinta, vastapuolen myötävaikutus vahingon syntymiseen sekä sen osapuolen joka vahingon on aiheuttanut mahdollisuus ennakoida ja estää vahingon syntyminen, voidaan kohtuuttomana pidettyä vahingonkorvausta asuntokauppalain 6 luvun 29 §:n mukaan sovitella (AsKL 843/1994).

6.3 Kaupan purku

Asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukaan:

”Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena.”

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännöissä on ollut hyvin harvinaista, että suositukseksi olisi ollut kaupan purku. Yksityisten kuluttajien välisessä asuntokaupassa lainsäätäjä on asettanut kaupan purun vaatimukset hyvin korkealle ja virheeltä edellytetään olennaista haittaa. Kun kaupan purun edellytyksiä arvioidaan, otetaan huomioon myös

se, mikä merkitys kaupan purulla on asunnon myyjälle (Keskitalo 2012, 264). Käytetyn asunnon kaupassa purkukynnys on nostettu korkeammalle kuin uuden asunnon kaupassa, koska osapuolet ovat usein yksityisiä kuluttajia ja kaupan purulla on näin suuri merkitys heidän taloudelliseen asemaansa.

Yleisesti ottaen jos asunnon virhe voidaan korjata tai jos virheen merkitys ei ole suuri, ei kauppaa voida purkaa. Tällöin virheen seurauksena on yleensä hinnanalennus (kkv.fi). Kaupan purun vaatimuksen rinnalla esitetään yleensä myös hinnanalennus tai vahingonkorvausvaatimus, jos vaatimus kaupan purusta ei menesty. Kaupan purkaminen tulee kysymykseen siis vain silloin jos virhettä ei voida ilman oleellista haittaa oikaista eikä hinnanalennuksen katsota olevan riittävä seuraamus virheestä (Keskitalo 2012, 263).

Jos kaupan purkuun päädytään, on myyjän palautettava ostajalle kauppahinta ja mahdollinen korko. Ostajan taas on palautettava myyjälle asunnon osakekirjat. (Keskitalo 2012, 264-264)

7 LOPUKSI

Opinnäytetyössäni tarkoituksena oli tutkia laatuvirhettä ja sen seuraamuksia käytetyn asunnon kaupassa. Työssä tutustuttiin myös kuluttajariitalautakunnan rooliin käytetyn asunnon kaupan virhetilanteissa.

Työn aihe on ajankohtainen niin yleisellä tasolla kuin omalla kohdallanikin. Asuntokauppa on monelle ihmiselle yksi elämän suurimmista kaupoista. Koti on ihmiselle välttämättömyshyödyke, mutta myös paljon enemmän. Suuren arvonsa vuoksi asuntoja ei yleensä omisteta kuin yksi kerrallaan. Mediasta saa nykypäivänä lukea usein artikkeleita ja uutisia joissa käsitellään asuntokaupan virheitä. Useimmiten virheen perusteena on laatuvirhe. Laatuvirheistä yleisimpinä ovat piilevät virheet sekä erilaiset tiedonantovirheet. Piilevistä virheistä yleisimmiksi nousevat kosteus- ja homevauriot, jotka saattavat pahimmillaan olla vaaraksi myös terveydelle. Kosteus – ja homevauriot ovatkin asuntokauppariidoista usein vaikeimpia ja yksilöllisimpiä riidanaiheita. Niiden selvittely on pahimmassa tapauksessa hyvin pitkä, kallis ja henkisesti raskas prosessi.

Asuntokauppaa sääntelevä laki on asuntokauppalaki joka on kuluttajan suojaksi laadittua lainsäädäntöä. Asuntokauppalain 6 luku sääntelee käytetyn asunto-osakkeen kauppaa. Käytetyn asunnon kauppa on usein kahden yksityisen kuluttajan välistä kauppaa. Asuntokauppalain 6:s luku onkin säädetty jo lähtökohtaisesti sitä miettien, että kaupan osa-puolet ovat yksityishenkilöitä joiden tietotaso asuntokaupasta ja asunnon ominaisuuksista ei ole yhtä hyvä kuin elinkeinonharjoittajien. Asuntokaupassa sovellettavaksi tulee myös yleinen sopimusoikeudellinen lainsäädäntö, välityslaki sekä asunto-osakeyhtiölaki. Näillä kaikilla on merkitystä myös silloin kun määritellään ja asunnon virhettä ja sen seuraamuksia.

Asunnon hankintaan liittyy usein monia epävarmuustekijöitä. Kun uudessa kodissa tulee vastaan laatuongelma, voi sillä olla vaikutuksia asumismukavuuteen, talouteen sekä asukkaiden terveyteen. Kun uuteen kotiin joudutaan pettymään ja se ei ehkä vastaakaan niitä odotuksia joita kodin hankkijalla oli, on pettymys usein suuri. Lähtökohtana on se, että asunnon on oltava asumiskelpoinen, jollei toisin ole kaupantekovaiheessa sovittu. Käytetyn iäkkäämmän asunnon kaupassa ostajan on kuitenkin otettava huomioon asunnon iästä johtuvat mahdolliset puutteet.

Siitä milloin myyjä on vastuussa ostajan pettymyksestä kun kyseessä on laatuvirhe käytetyn asunnon kaupassa, säädetään asuntokauppalain yleisessä virhesäännöksessä. Säännöksen mukaan määräytyy, milloin ostajan odotukset ja vaatimukset ovat oikeudellisesti suojattuja eli milloin hänellä on oikeus saada myyjältä hyvitystä ja milloin kaupan kohteessa on virhe.

Yleisimmät asuntokauppariidat koskevat asunnon laatuvirhettä. Kuten aiemmin mainittu, laatuvirhe määritellään asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n yleisen virhesäännöksen pohjalta. Sen mukaan asunnossa on virhe jos se ei vastaa sovittua, myyjä on antanut virheellistä tietoa tai jättänyt hänen kertomatta tietoja asunnosta josta hänen voidaan olettaa tienneen. Asunnossa katsotaan säännöksen mukaan olevan virhe myös jos asunto on kunnoltaan tai ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut aihetta olettaa, tällöin kyseessä on asuntokaupan piilevä virhe joista yleisimpiä ovat muun muassa kosteusvauriot asunnossa. Kosteusvaurioita on arvioitu kuitenkin myös niin tietovirheenä kuin sopimuksenvastaisuutenakin. Jotta ostaja voi vedota virheeseen, tulee sen aina olla sellainen, että sen voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Käytetyn asunnon kaupassa ostaja ei voi vedota virheenä vain vähäisiin puutteisiin tai virheisiin asunnossa.

Yleisesti ottaen asunto myydään sen mukaisesti millainen se on asunnon esittelyhetkellä ollut ja mitä ostaja on ennakkotarkastuksessa asunnosta voinut havaita. Asunnossa saattaa kuitenkin kaupan teon jälkeen ilmetä virhe. Asuntokauppa ja asuntokaupan virhetilanne ovat aina yksilöllisiä, tämän vuoksi yhtä oikeaa ratkaisua riitoihin ei voida antaa. Jokainen tapaus on tutkittava ja arvioitava omanaan.

Sopimuksenvastaisuudessa sekä tiedonantovirheessä on kysymys jollain tavalla myyjän tuottamuksesta. Virhekynnyksen näiden kahden virhetyypin osalla voidaan katsoa olevan melko samanlainen. Piilevän virheen kohdalla virheestä taas ei tiedä kumpikaan kaupan osapuolista. Piilevältä virheeltä edellytetään merkityksellisyyttä. Merkittävyys kynnys ylittyy yleensä esimerkiksi silloin jos virhe aiheuttaa asunnossa terveyshaittaa.

Opinnäytetyön mielenkiintoisimmaksi osuudeksi nousi kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen tutkiminen ja läpikäyminen. Kuluttajariitalautakunta on ratkaisijataho joka tarjoaa mahdollisuuden riidan selvittämiseen matalin kustannuksin. Lautakunnan ratkaistaviksi tuotujen juttujen määrässä on huomattavissa pientä laskua vuodesta 2011 vuoteen 2015, tämä saattaa osaltaan johtua myös asuntokaupan hiljentymisestä. Kuluttajariitalautakunnassa kuitenkin arvioidaan, että käsiteltävien asioiden määrä sekä lautakun-

nan rooli asuntokauppariitojen ratkaisijana tulee pysymään melko samana (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

Kuluttajariitalautakunnan käsittelyaika asuntokauppa-asioissa oli 2015 keskimäärin 19 kuukautta. Vaikka käsittelyaika lautakunnassa on melko pitkä, on kuluttajariitalautakunnan etuna tuomioistuinkäsittelyyn nähden edelleen sen edullisuus asianomaisille. Lautakunnassa asianosaiset voivat hoitaa itse asiansa eivätkä tarvitse lakimiestä avukseen, vaikkakin asuntokauppa-asioissa on hyvin yleistä, että asianosaiset käyttävät lakimiestä apunaan. Lautakunta tuntee lainsäädännön viran puolesta ja asianosaiset toimittavat ratkaisijoille vain tapauksen faktat.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuksista sekä haastattelusta kävi ilmi, että yleisin virhe käytetyn asunnon kaupassa on laatuvirhe. Tapauksia tutkiessa kävi ilmi, että asuntonkaupan virhetyypeistä taloudellinen ja oikeudellinen virhe ovat harvemmin riidan aiheuttajia. Kuluttajariitalautakunnan arvion mukaan ainakin noin 50 %:ssa tapauksista kyseessä olisi piilevä virhe joista kosteusvauriot ovat yleisimpiä (Korpiola 2016, Kuluttajariitalautakunta).

Kuluttajariitalautakunnan tapauksista ilmeni, että korjauskustannusten suuruudella on hyvin suuri merkitys siihen pidetäänkö virhettä sopimuksen vastaisena. Mitään tiettyä sääntöä tai kustannusten suuruutta ei voida asettaa vaan korjauksista syntyneitä kustannuksia verrataan asunnon kauppahintaan. Virheen määrittelyn käytännön mukaan kuitenkin eräänlaisena kynnyksenä on pidetty n. 4 %:n korjauskustannuksia kauppahinnasta. Virheen arvioinnin kannalta merkitystä on myös sillä voidaanko asunnon arvon katsoa nousseen korjausten myötä, sillä myyjä ei ole velvollinen korvaamaan asunnon korjauksen myötä syntynyttä asunnon tason parannusta.

Lautakunnan ratkaisuisa hinnanalennus on ollut yleisin suositus. Kuluttajariitalautakunnan suosittamat hinnanalennukset ovat kuitenkin olleet melko maltillisia. Ratkaisuisa suositeltu hinnanalennus on usein ollut pienempi kuin se mitä taloudellista menetystä ostaja on virheen vuoksi joutunut kärsimään. Kaupan purku oli virheen seuraamuksista ainoa jota kuluttajariitalautakunnan tapauksissa ei suositeltu kertaakaan. Tämä kertookin siitä, että kaupan purku on käytetyn asunnon kaupassa hyvin harvinainen seuraamus. Sille osasyynä on se, että käytetyn asunnon kaupassa osapuolet ovat usein yksityisiä kuluttajia joille kaupan purulla saattaisi olla taloudellisesti hyvin suuret vaikutukset.

Vaikka lautakunnan ratkaisut ovat vain suositusluontoisia, noudatetaan niitä yksityisten kuluttajien välisissä asuntokauppariidoissa arviolta noin 75 %. Mielestäni noudattamisaste on melko korkea, ottaen huomioon, että ratkaisu ei sido eikä velvoita osapuolia noudattamaan sitä. Sitä noudattaako lautakunnan ratkaisut yleisesti samaa linjaa kuin tuomioistuimen ratkaisut ei lautakunnassa ole tutkittu. Yleisesti ottaen suosituksia noudatetaan kuitenkin sen vuoksi, että ei haluta viedä asiaa tuomioistuimen käsiteltäväksi. Oikeudenkäynnit asuntokauppariidoissa ovat usein hyvin pitkiä, kalliita sekä raskaita prosesseja molemmille osapuolille.

Keinot millä asuntokauppariitoja voidaan estää, on ensinnäkin asunnon huolellinen ennakkotarkastus, kaupan osapuolien välinen avoin tiedonanto sekä mahdollinen kuntotarkastuksen- ja kartoituksen tekeminen asuntoon. Ostajan kannalta on tärkeää tarkastaa huolella yhtiön asiakirjat kuten isännöitsijäntodistus sekä tilinpäätöstiedot. Myös myynti-ilmoituksen huolellinen tarkastelu on ostajan kannalta oleellista. Ostajan kannattaa kysellä ja selvittää kaikki epäselviltä tuntuvat asiat. Myyjällä on aina velvollisuus vastata ostajan esittämiin kysymyksiin. Jos ostajasta tuntuu siltä, että oma tietämys ei riitä selvittämään kaikkea oleellista tietoa asunnosta, kannattaa hänen turvautua asian-tuntijan apuun.

Myyjältä riitojen välttäminen edellyttää huolellista perehtymistä asunnon mahdollisiin puutteisiin ja vikoihin ennen asunnon myyntiä. Myyjän on syytä huolehtia myös siitä, että mahdollinen asunnonvälittäjäliike on huolellinen toiminnassaan ja osaltaan tietoinen asunnon mahdollisista virheistä ja puutteista. Myyjä vastaa myös asunnonvälittäjän antamista tiedoista sekä muun muassa isännöintitodistuksen tiedoista. Myyjän kannalta on aina parempi kertoa enemmän kuin vähemmän asunnosta ja sen ominaisuuksista.

Jos myytävässä asunnossa epäillään esimerkiksi jonkin asteista kosteusvauriota, on osapuolien syytä selvittää vaurion mahdollinen laajuus ja sopia vastuunjaosta jo kaup-pakirjassa. Kauppakirjassa mahdollinen virhe kannattaa kirjata mahdollisimman yksityiskohtaisesti ja avoimesti, koska tällä voidaan välttää mahdolliset tulevat riitatilanteet.

Taloyhtiö pystyy osaltaan vaikuttamaan virheiden torjumiseen sillä, että yhtiö pitää kirjaa tehdyistä remonteista sekä mahdollisista vahingoista, joita asunnossa on sattunut, näin asuntoaan yhtiöstä myyvien osakkaiden on helppo kertoa niistä myyntitilanteessa. Isännöitsijäntodistukseen olisi hyvä merkitä tieto myös niistä remonteista joita yhtiö on alustavasti suunnitellut, vaikka päätöstä näistä ei olisi vielä tehtykään.

Asuntokaupassa tarjolla on myös erilaisia vakuutuksia, jotka korvaavat myyjän piilovirheisiin perustuvan taloudellinen vastuun kahden vuoden ajan. Vakuutuksen saaminen edellyttää, että kaupan kohteessa on tehty määrätyn yrityksen suorittama kosteuskartoitus tai kuntotarkastus. Vakuutuksen saaminen edellyttää myös, että myyjä on luonnollinen henkilö.

Loppupäätelmänä voidaan ajatella, että jokainen asunto sekä asunnon myyjä ja ostaja ovat omia yksilöitönsä. Jokainen toimii oman osaamisensa ja tieto – ja taitotasonsa puitteissa. Yksityisten kuluttajien välisessä asuntokaupassa ei siis voida olettaa vastapuolelta asuntokaupan ja siinä tarvittavien tietojen täydellistä osaamista ja hallintaa. Koska kodin osto on monelle elämän suurin taloudellinen ratkaisu, on kaupan tekemiseen syytä perehtyä huolella ja harkinnalla. Virheellisestä ostoksesta saattaa seurata monenlaisia vastatuulia joilla saattaa olla pitkäaikaisia vaikutuksia molempien osapuolien elämään.

Mahdollisen virhetilanteen koittaessa osapuolien kannattaa ensisijaisesti pyrkiä sopuun ilman, että riitaa viedään kolmannen osapuolen ratkaistavaksi. Jos sopuun ei kuitenkaan päästä ja riidalle halutaan kolmannen osapuolen mielipide, on kuluttajariitalautakunta erinomainen vaihtoehto hakea riidalle ratkaisua. Vaikka lautakunnan antama suositus ei sido osapuolia, antaa suosituksen takana oleva asiantuntijoiden mielipide painavan sanan kyseisen virheen arviointiin. Suositus antaa mahdollisen suunnan myös tuomioistuinkäsittelyn ratkaisuun. Jos osapuolet noudattavat lautakunnan suositusta ja eivät vie riitaa tuomioistuimen ratkaistavaksi, säästävät he tuomioistuinkäsittelyn kustannuksilta. Koska asuntokauppoihin perustavat riita-asiat ovat jokainen omanlaisiansa, on riidan ja tuomioistuinkäsittelyn lopputuloksen arvioiminen ennakkoon vaikeaa.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Hoffren, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum.

Hoffren, M. 2013. Virhevastuu kodin kaupassa. Pääsykoekirja 2/2013. Turku: Painosalama Oy.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Keskitalo, P. 2006. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset. Viitattu 3.4.2016. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/vanhan-osakehuoneiston-virhe/>

Kilpailuja - ja kuluttajavirasto. Vanhan osakehuoneiston virhe, valitus ja virheen seuraukset. Viitattu 16.4.2016. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/vanhan-osakehuoneiston-virhe/>

Korpiola, P. 2016. Varapuheenjohtaja. Kuluttajariitalautakunta. Haastattelu 3.5.2016.

Koskinen, T. 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki: Talentum.

Kuluttajariitalautakunta (1433/82/04)

Kuluttajariitalautakunta (1437/82/07)

Kuluttajariitalautakunta (1595/82/07)

Kuluttajariitalautakunta (3558/82/11)

Kuluttajariitalautakunta (3614/82/07)

Kuluttajariitalautakunta (712/82/07)

Kuluttajariitalautakunta (911/82/09)

Kuluttajariitalautakunta. Asuntoasiat. Viitattu 24.4.2016.
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat.html>

Kuluttajariitalautakunta. Haastattelu. 16.4.2016

Kuluttajariitalautakunta. Käytetyn asunnon kauppa. Viitattu 4.4.2016.
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat/kaytetynasunnonkauppa.html>

LAKI24. Asunto-osakkeen kauppa: Asunnon virheellisyysarviointiin vaikuttavia tekijöitä. Viitattu 29.3.2016. <http://www.laki24.fi/aski-asuntoosake-virhearviointi/>

Nevala, T. 2016. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum Pro.

Oikeusministeriö. Asunto-osakeyhtiölaki. Viitattu 15.3.2016.

<http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/toimintajatavoitteet/arkielamaanliittyvatsaannokset/uusiasunto-osakeyhtiolaki.html>

Tilastokeskus.fi. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Viitattu 10.5.2016.

http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_ashi/010_ashi_tau_101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=3d40c19b-b21a-49ee-a378-9feac2ea9166

Ämmälä, T. 2002. Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Helsinki: WSOY Lakitieto.