



SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

OSTAJAN OIKEUDELLINEN SUOJA ASUNNON JA ASUIN- KIINTEISTÖN KAUPASSA

TEKIJÄ: Maiju Pelkonen

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Työn tekijä Maiju Pelkonen	
Työn nimi Ostajan oikeudellinen suoja asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa	
Päiväys	24.5.2016
Sivumäärä/Liitteet	56/2
Ohjaaja Jukka Honkanen	
Yhteistyökumppani Pohjois-Savon Osuuspankin Kiinteistökeskus	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Asunnon tai asuinkiinteistön ostaminen on yksityishenkilön taloudellisesti suurimpia sijoituksia koko elämänsä aikana. Asuntokauppa on myös yhteiskunnallisesti merkittävä asia, sillä Suomen kotitalouksien varallisuudesta jopa kaksi kolmasosaa muodostuu asuntojen omistamisesta. Asuntokauppa on merkittävää niin yksilölle kuin koko Suomen taloudelle, joten on tärkeää suojata kaupan osapuolia ja pyrkiä ennaltaehkäisemään virhetilanteita, jotka tulevat asuntokaupoilla usein kalliiksi niin ostajalle kuin myyjällekin.</p> <p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä ostajan suojaan käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa. Tavoitteena oli selvittää, millainen on lainmukainen ostajan suoja yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Samalla selvitettiin, eroavatko lait toisistaan ja onko ostajan suoja kattavampi kuin myyjän. Tutkimuksessa selvitettiin myös, miten ostaja suojaa itsensä asuntokaupassa, ennaltaehkäisee virhetilanteita ja tulisiko ostajan suojaa kehittää. Työssä kartoitettiin asunto- ja kiinteistökaupan yleisimpiä virhetilanteita.</p> <p>Tutkimus oli kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Tutkimusstrategiana oli tapaustutkimus, joka tehtiin haastatteluina ja lisäksi pöytäkirjatutkimus, missä tutkittiin valmista aineistoa eli lakitekstiä, kirjallisuutta ja oikeustapauksia.</p> <p>Tutkimuksen mukaan ostajan kannalta on tärkeintä tutustua tarkasti jo ennen kauppaa myyntikohteeseen, sen asiakirjoihin ja asunto-osakeyhtiöön sekä käyttää asiantuntijoiden apua. Ostajan suoja todettiin yleisesti ottaen paremmaksi kuin myyjän. Kiinteistön ja asunto-osakkeen eripituiset reklaamaatioajat olivat haastateltavien mielestä aiheettomia. Tyypillisimpinä virheinä asuntokaupoilla koettiin fyysisiä ominaisuuksia koskevat virheet, kuten laaturvirheet sekä puutteelliset asiakirjat. Ostajan suojan kehittämisehdotukseksi todettiin oikeusjärjestelmän tai riitojen ratkaisumallien kehittäminen edullisempaan ja nopeampaan muotoon. Lisäksi ehdotettiin lisenssejä kuntotarkastajille sekä kiinteistönvälittäjille. Painotettiin myös sekä ostajan että myyjän rehellisyyttä.</p>	
Avainsanat Ostajan suoja, kiinteistökauppa, asuntokauppa, maakaari, asuntokauppalaki, kuluttaja, virhe, reklamointi	

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author Maiju Pelkonen			
Title of Thesis Consumer protection for the buyer in the real estate and housing business			
Date	29.5.2016	Pages/Appendices	56/2
Supervisor Jukka Honkanen			
Partners Pohjois-savon Osuuspankin Kiinteistökeskus			
<p>Abstract</p> <p>Buying an apartment or real estate is usually one of the biggest investments in a person's entire life. The business around real estates and apartments is also remarkable for society and for example two thirds of the property of Finnish households are invested in apartments and real estates. Because this business is remarkable for private persons and also the whole society, it is important to protect both the buying and selling parties of the trade and aim to prevent conflict situations, which are usually rather expensive for both the buyer and the seller. The purpose of thesis is to get acquainted with the protection of the buyer in the apartment and real estate business. The aim was to find out what kind of the legal protection of the buyer exists between private persons in the business with used apartments and real estate. At the same time the study investigates if the laws are different and if the protection of the buyer is better than that of the seller. The research also explores how the buyer protects oneself in the business, prevents the claim situations and if the protection should be improved. There are also the most common conflict situations in the sales of apartments and real estates.</p> <p>The study was qualitative by nature. The research strategy implemented was a case study which consisted of interviews and studying the material such as laws, literature and legal cases.</p> <p>Based on the results yielded it is important for the buyer to examine the sales target, the documents, housing cooperative and preferably use the help of professionals. The protection of the buyer was seen better than that of the seller's. The different laws in real estate and apartments were seen necessary but complaint periods were viewed as unnecessary. The most typical defects in apartments were physical such as quality defectss and inadequate documents. Improving the judicial system and solving conflicts in a cheaper and faster way were the development propositions. There should be licenses for condition surveyors and real estate agents. The honesty of the both the buyer and seller was also highlighted.</p>			
<p>Keywords</p> <p>the protection of the buyer, sale of real estate, Code of Real Estate, Housing Transactions Act, law, consumer, fault, complaint</p>			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	6
2	TUTKIMUKSEN ESITTELY	7
3	ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA.....	8
3.1	Asuntokauppalain mukaisia määritelmiä.....	8
3.2	Sopimus asunto-osakkeen kaupassa.....	9
3.3	Käsiraha, varausmaksu ja vakiokorvaus	10
3.5	Tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus	11
4	VIRHEET ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA.....	13
4.1	Yleinen virhesäännös.....	13
4.2	Taloudellinen virhe	13
4.3	Oikeudellinen virhe.....	14
4.4	Salainen virhe.....	14
5	REKLAMOINTI ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA	16
6	VIRHEIDEN SEURAAMUKSET ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA	18
7	ASUNTOKAUPAN VIIVÄSTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET	19
8	KIINTEISTÖKAUPPA	21
8.1	Kauppakirja ja esisopimus.....	21
8.2	Sopimusvapaus ja pätemättömät ehdot	22
8.3	Myyjän oikeus kiinteistön tuottoon ja käyttöön ennen omistusoikeuden siirtymistä.....	23
8.4	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	23
9	VIRHEET KIINTEISTÖKAUPASSA.....	26
9.1	Laatuvirhe.....	26
9.2	Vallintavirhe	29
9.3	Oikeudellinen virhe.....	30
10	REKLAMOINTI KIINTEISTÖKAUPASSA.....	31
11	VIRHEEN SEURAAMUKSET KIINTEISTÖKAUPASSA	33
11.1	Hinnan alennus ja vahingonkorvaus	33
11.2	Kiinteistökaupan purku	34
12	VIIVÄSTYS KIINTEISTÖN KAUPASSA.....	36
13	VIRHEESEEN VETOAMINEN JA REKLAMAATION KOHTUULLISUUS.....	37

14 ASIANTUNTEMUKSEN VAIKUTUS ASUNTOKAUPASSA	39
15 KIINTEISTÖKAUPAN JA ASUNTO-OSAKKEEN KAUPAN EROAVAISUUDET	40
16 OSTAJAN SUOJAAMINEN JA VIRHETILANTEIDEN ENNALTAEHKÄISY	42
17 OSTAJAN SUOJAN KEHITTÄMINEN	43
18 OSTAJAN SUOJA VERRATTUNA MYYJÄN SUOJAAN	44
19 YLEISET VIRHETILANTEET ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPASSA JA NIIDEN KÄSITTELY.....	45
19.1 Yleiset virhetilanteet	45
19.2 Virhetilanteiden käsittely	45
19.2.1 Kuluttajariitalautakunta.....	46
20 POHDINTA.....	48
LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT.....	50
LIITE 1: HAASTATELUKYSYMYKSET KULUTTAJARIITALAUTAKUNNALLE.....	53
LIITE 2: HAASTATELUKYSYMYKSET KIINTEISTÖVÄLITYSALAN TOIMITUSJOHTAJILLE	54

1 JOHDANTO

Asunnon tai kiinteistön ostaminen on yleensä yksityishenkilön taloudellisesti suurin sijoitus koko elämänsä aikana. Asuntokauppa on näin ollen myös yhteiskunnallisesti merkittävä asia. Suomen kotitalouksien varallisuudesta jopa kaksi kolmasosaa muodostuu asuntojen omistamisesta. Asuntokauppa on siis merkittävää niin yksilölle kuin koko Suomen taloutta ajatellen, joten on tärkeää pyrkiä minimoimaan siinä tapahtuvat virheet, jotka voivat tulla kalliiksi niin ostajalle kuin myyjällekin. (Keskitalo 2012, 1.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on perehtyä ostajan suojaan käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa ja tavoitteena on selvittää, millainen on ostajan suoja yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa lain mukaan ja miten lait eroavat toisistaan sekä onko ostajan suoja kattavampi kuin myyjän. Tutkimuksessa myös selvitetään, miten ostaja suojaa itsensä asuntokaupassa, ennaltaehkäisee virhetilanteita ja tulisiko ostajan suojaa kehittää. Lisäksi on kartoitettu yleisimpiä virhetilanteita.

Työssä yhteistyökumppanina on Pohjois-Savon OP-Kiinteistökeskus OY. Valitsin aiheen, sillä se on kiinnostava ja ajattelin että aiheeseen perehtymisestä olisi minulla paljon hyötyä tulevaisuudessa joko työssäni tai henkilökohtaisessa elämässä. Aihe on laaja, mutta rajattavissa. Rajasin aiheen koskemaan vain käytettyjä asuntoja, sillä suurin osa asuntokaupasta on käytettyjä asuntoja ja niissä on siten myös eniten virhetilanteita (Keskitalo 2012, 2-3). Työ on rajattu koskemaan myös vain yksityishenkilöiden välisiä kauppvoja, sillä välityskaupoissa tulee ottaa huomioon myös kiinteistönvälitykseen liittyvä lainsäädäntö. Työ on tehty ostajan näkökulmasta, sillä työssä painotetaan ostajan suojaa. Myös myyjä saa työstä myös käsitystä siitä, miten vastuut jakautuvat osapuolten välille.

Työ on kvalitatiivinen tutkimus. Työ tehdään osittain kirjoituspöytätyönä, jossa perehdytään asuntokauppaa käsitteleviin lakeihin sekä oikeustapauksiin. Valmiina aineistona ja lähteenä on pääosin maakaari sekä asuntokauppalaki. Käytän myös aiheesta löytyvää muuta kirjallisuutta sekä kulltajariitalautakunnan ja korkeimman oikeuden ratkaisuja. Lisäksi tutkimuksessa on haastateltu kulltajariitalautakunnan sekä kiinteistövälitysalan asiantuntijoita. Haastattelun vastauksia on lisätty tukemaan teoriaa ja lisäksi työssä on käsitelty haastatteluissa esille tulleita asioita. Haastatteluiden tuloksia esitellään teoriaan oheen lisätyillä sitaateilla niissä kohdissa, joihin ne asiayhteyden puolesta liittyvät.

Teoriaosassa on kuvattu asuntokaupan vaiheita, virhetilanteita sekä niiden käsittelyä. Asuntokaupoista on kerrottu sekä asunto-osakkeen että kiinteistön osalta, sillä on tärkeää tietää miten asuntokaupat käytännössä menevät ja miten ne eroavat toisistaan.

2 TUTKIMUKSEN ESITTELY

Tutkimus on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Tutkimusstrategiana oli tapaustutkimus, mikä tarkoittaa yksityiskohtaisen tiedon saantia yksittäisistä tapauksista tai pienestä joukosta tapauksia (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2014, 134). Tutkimusmetodi on laadulliselle tutkimukselle tyypillinen (Hirsjärvi ym. 2014, 164) eli yksilöhaastattelu ja lisäksi valmiin aineiston eli lähinnä lakitekstin kirjallisuuden ja oikeustapauksien ja kuluttajariitalautakunnan päätösten pöytäkirjatutkimus. Tapaukset on valittu satunnaisotannalla. Haastattelut ovat strukturoituja eli lomakehaastatteluita ja lisäksi on yksi avoin haastattelu. (Hirsjärvi ym. 2014, 164 - 208.) Haastattelutalenne on litteroitu eli kirjoitettu puhtaaksi ja osa vastauksista oli valmiina sähköisessä muodossa.

Haastateltavat on valittu sillä perusteella, että he ovat asiantuntijoita alallaan ja he olivat saatavilla, sillä haastatteluun on yllättävän vaikeaa saada osallistujia. Kahta henkilöä on haastateltu sähköpostin välityksellä pitkän välimatkan vuoksi ja yhtä henkilöä on haastateltu kahdesti paikan päällä, sillä ensimmäisellä kerralla nauhuri ei ollutkaan nauhoittanut kuin puolet haastattelusta. Tutkijan ajanpuutteen vuoksi haastateltavia ei ole enempää. Laadullinen tutkimusmenetelmä on valittu siksi, koska siihen ei tarvita välttämättä kuin muutama tapaus tai haastateltava.

Eettisesti hyvä tutkimus noudattaa hyvää tieteellistä käytäntöä (Hirsjärvi ym. 2014, 23). Tutkijan tulee noudattaa rehellisyyttä, avoimuutta ja haastateltavien tulee vapaaehtoisesti suostua haastatteluun. Olen itse kysynyt haastateltavilta luvan haastatteluun sekä puhelimitse että sähköpostitse ja pidän raportoidessani huolta heidän anonyymiudestaan. Lisäksi tekstin plagioimattomuus ja lähdekritiikki on tärkeää. Mielestäni lakitekstiä ei paljon pysty muokkaamaan, sillä sen merkitys voi muuttua täysin. Lähdemerkinnät ovat tärkeitä, jotta lukija erottaa tutkijan ajatukset haastateltavien ajatuksista ja teoriasta.

Luotettavuutta tutkimuksessa voi heikentää se, että haastateltavilla on taipumus antaa sosiaalisesti suotavia vastauksia, näyttää itsestään parempaa kuvaa ja vaieta kielteisistä asioista (Hirsjärvi ym. 2014, 206). Haastateltavat saattavat myös ymmärtää kysymykset eri tavalla kuin tutkija (Hirsjärvi ym. 2014, 231). Haastateltavien joukko on tässä tutkimuksessa pieni, joten tutkimustulokset eivät ole kovin yleistettäviä (Hirsjärvi ym. 2014, 19).

Tutkimuksessa on haastateltu kahta kiinteistövälitysalalla toimivan yrityksen johtajaa, jotka on nimetty A:ksi ja B:ksi, sillä haastateltavat ovat anonyymejä. Lisäksi on haastateltu kuluttajariitalautakunnan jäsentä, joka on lyhennetty K:ksi.

3 ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA

Kuluttajien väliseen käytettyjen asunto-osakkeiden kauppaan, joita tässä työssä käsitellään, sovelletaan asuntokauppalain kuudennetta luku.

3.1 Asuntokauppalain mukaisia määritelmiä

Asuntokauppalaissa kuluttajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka hankkii asuinhuoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten eli pääasiassa asumiseen (Asuntokauppalaki 1994, luku 1, § 3).

Asuntokauppalain mukaan elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka myy ammattimaisesti asuinhuoneistoja (Asuntokauppalaki 1994, luku 1, § 3). Tässä työssä käsitellään siis vain kuluttajien välisiä kauppvoja, ei elinkeinoharjoittajien ja kuluttajien välisiä kauppvoja.

Asunto-osake on asuntokauppalain mukaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osake, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa (Asuntokauppalaki 1994, luku 1, § 3).

Asunto-osakeyhtiö taas on asuntokauppalain mukaan asuntoyhteisö, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa (Asuntokauppalaki 1994, luku 1, § 3).

Asuntokauppalakia sovelletaan myös muiden osakeyhtiöiden osakkeisiin, mutta edellytyksenä tähän on, että osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa hallintaoikeuden osakehuoneistoon. Mikäli osakeyhtiö on perustettu muuta kuin rakennuksen omistamista tai hallintaa varten, osakkeita ei voida pitää asunto-osakkeina. (Keskitalo 2012, 9.) Myös muun osake-yhtiön osake voi olla asunto-osake. Osakkeen tulee kuitenkin tuottaa hallintaoikeus osakehuoneistoon. (Keskitalo 2012, 23.)

Asuntokauppalain mukaisesta asunto-osakkeen kaupasta on kyse myös, kun asunto-osakkeet oikeuttavat asuinhuoneiston ohella hallitsemaan myös muita yhtiön hallitsemia tiloja kuten autotallia, autopaikkaa, säilytys- ja varastotiloja tai pihamaata. Asuntokauppalakiin kuuluvat myös osakkeet, joihin sisältyy yhtiöjärjestyksen mukaan asumiskäytön lisäksi jokin muu käyttötarkoitus kuten liikehuoneisto. Mikäli kyseessä on pelkkä liikehuoneisto, sovelletaan kauppalakia. (Keskitalo 2012, 23 -24.)

Asuntokauppalain 6 luvun 1 pykälän mukaan käytetyn asunnon kaupasta on kyse silloin, kun asunto myydään käytettynä tai muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 1).

Uuden asunnon kaupasta on lain mukaan kysymys silloin, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa tai kun elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen (Asuntokauppalaki 1994, luku 4, § 1).

3.2 Sopimus asunto-osakkeen kaupassa

Sopimus syntyy yleensä osapuolten käymien sopimusneuvotteluiden ja esisopimuksen perusteella. Esisopimus sitoo yleensä molempia osapuolia ja velvoittaa lopullisen sopimuksen tekemiseen. Esisopimuksessa täytyy kuitenkin olla tarkasti yksilöidyt sopimuksen ehdot. (Kasso 2014, 201–202.) Toisin kuin kiinteistön kaupassa, sopimuksen synnyn asunto-osakkeen kaupassa määrää laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista eli oikeustoimilaki. Oikeustoimilaissa ei ole muotovaatimuksia, joten sekä suullinen että kirjallinen sopimus on pätevä. (Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 1929, luku 1, § 1.) Sopimus syntyy, kun tarjoukseen vastataan hyväksyvästi ja kaikki asunnon omistajat hyväksyvät sopimuksen. Tarjoukseen annetun vastauksen tulee olla samansisältöinen tarjouksen kanssa. Mikäli siihen on tehty lisäyksiä, ehtoja tai rajoituksia, se katsotaan vastatarjoukseksi eikä sopimusta synny. (Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 1929, luku 1, § 6.)

Tarjoukseen kannattaa lisätä määrä-aika, johon mennessä se umpeutuu. Mikäli vastaus tulee määrä-ajan ulkopuolella, se katsotaan uudeksi tarjoukseksi. (Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 1929, luku 1, § 4.) Lain mukaan tarjouksen tekeminen sitoo tekijäänsä ja myös vastauksen antajaa. Tarjouksen voi perua vain, mikäli peruutus saapuu ennen kuin tarjouksen saaja on ottanut selkoa tarjouksesta tai vastauksesta. (Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 1929, luku 1, § 7.) Suulliseen tarjoukseen on oikeustoimilain mukaan annettava heti vastaus, ellei määräaika ole annettu (Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 1929, luku 1, § 3).

Käytännössä osakekaupassa esisopimuksena on tarjous, jonka vastapuoli hyväksyy. Mikäli toinen osapuoli rikkoo sopimusta, hän on vastuussa sopimuskumppanilleen, eli esimerkiksi mikäli ostaja ei ostakaan osaketta, hän joutuu yleensä maksamaan tästä korvauksia. Samaten mikäli myyjä kieltäytyykin myymästä, on hän korvausvelvollinen. Lopullinen kauppa kuitenkin syrjäyttää esisopimuksen (Kasso 2014, 202 -204.)

Sopimuksen syntyyn vaikuttaa oikeusjärjestyksemme kuuluva sopimusvapauden periaate. Periaatteen mukaan sopimusosapuolten mahdollisuuksia sopia asioista haluamallaan tavalla ei ole rajoitettu. Poikkeuksia lakiin kuitenkin löytyy muun muassa kuluttajansuojaa koskevasta lainsäädännöstä sekä asuntokauppalaista kuluttajan kannalta. (Kasso 2014, 200.) Yksityishenkilö ja kuluttaja voivat tehdä sopimusvapauden vuoksi erilaisen sopimuksen siitä, että kaupasta vetäytyvän tulee korvata vastapuolelle aiheutunut todellinen vahinko (Asuntokauppalaki 1994, luku 3, § 3).

3.3 Käsiraha, varausmaksu ja vakiokorvaus

Asunto-osakkeen käsirahaa, varausmaksua ja vakiokorvauksia käsitellään asuntokauppalain 3. luvussa. Lakia sovelletaan, mikäli

- joku on asunnon ennakkomarkkinoinnissa varannut asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (varausmaksu)
- joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha)
- joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että vetäytyykin kaupasta (vakiokorvaus). (Asuntokauppalaki 1994, luku 3, § 1.)

Laki on pakottavaa oikeutta, mikä tarkoittaa sitä, ettei siitä voida poiketa kuluttajan vahingoksi. Tämä koskee myös kuluttaja-myyjää, eli asunnon myynti ei kuulu hänen elinkeinotoimintaansa. Täten laki suojaa molempia osapuolia, mikäli he ovat yksityishenkilöitä. (Asuntokauppalaki 1994, luku 3, § 2.)

Mikäli kauppa tehdään, käsiraha on laskettava osaksi kauppahintaa. Mikäli kauppa jää tekemättä tarjouksen tekijän syystä, myyjä saa pitää käsirahan tai saada sovitun vakiokorvauksen. Mikäli kauppa jää tekemättä myyjän puolesta, myyjän on palautettava käsiraha. Lisäksi mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä kauppaa sovitulla ehdoilla, myyjän on palautettava käsirahan lisäksi suoritettava käsirahaa vastaava määrä tai vakiokorvaus. (Asuntokauppalaki 1994, luku 3, § 3.)

Käsirahaan on myös rajoittavia vaatimuksia. Myyjä ei saa vastaanottaa käsirahana tai varausmaksuna vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta (Asuntokauppalaki 1994, luku 3, § 4.) Myyjä ei saa myöskään vastaanottaa päällekkäisiä käsirahoja. Kun myyjä saa käsirahan, hän ei siis saa ottaa vastaan toista käsirahaa (toiselta potentiaaliselta ostajalta) ennen kuin on palauttanut aiemman käsirahan tai mikäli on selvinnyt, että käsiraha jää myyjälle. Jos myyjä ottaa päällekkäisiä käsirahoja, tarjoukset joista käsirahat on jo otettu, eivät ole enää sitovia. (Asuntokauppalaki 1994, luku 3, § 5.)

Rahamäärään on myös tehty rajoituksia. Tarjouksen tekijä voi menettää korkeintaan neljä prosenttia kauppahinnasta. Sama koskee myös hyvitystä, jonka myyjä voi joutua maksamaan. (Asuntokauppalaki 1994, luku 4, § 6.)

Esimerkki 1: Käsiraha asuntokaupassa (Kuluttajariitalautakunnan päätös 3778/82/11)

”Ostajat tekivät vuonna 2011 tarjouksen asunto-osakkeista. Myyjä hyväksyi ostotarjouksen ja ostajat maksoivat 2500 euron käsirahan. Kaupantekopäiväksi sovittiin 22.6.2011. Ostajat vaativat myyjältä 5 000 euroa viivästyskorvoineen, sillä heidän mukaansa asuntokauppa peruuntui myyjän puolella olevasta syystä. Myyjä oli viestillä 7.7.2011 ilmoittanut, että jos ostajat eivät ilmoita seuraavaan päivään klo 16.15

mennessä kaupantekopaikkaa, aikaa ja virkailijaa, kauppa raukeaa. Myyjä kiistää ostajien vaatimukset.

Myyjän mukaan alkuperäinen kaupantekopäivä oli 22.6.2011, mutta ostajat muuttivat sen myöhemmin 13.7.2011 ja myyjä suostui tähän. Myyjä oli epäillyt ostajien rahoituksen saantia, joten hän oli lähettänyt viestin kaupan vahvistamiseksi. Myyjän mukaan hän ei perunut kauppaa, vaan pyysi yksilöimään kaupantekopaikan. Ostajat eivät halunneet enää keskustella kaupanteosta, joten myyjä katsoo kaupan jääneen syntymättä ostajien puolesta.

Asuntokauppalain (1994) 3 luvun 3 §:n mukaan jos kauppa jää syntymättä ostajan olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha tai saada sovittu vakiokorvaus. Jos kauppa jää syntymättä myyjän puolella olevasta syystä, myyjän on palautettava käsiraha.

Ostajat ovat tehneet huoneistosta 29.5.2011 ostotarjouksen, joka on tullut osapuolia sitovaksi, sillä myyjän on hyväksynyt sen. Kaupantekopäivä ja käsiraha oli sovittu. Ostajat ovat ilmoittaneet 20.6.2011 myyjälle, että he joutuvat siirtämään kaupantekopäivää ja näin ollen lautakunta katsoo, että ostotarjouksen ehtoa on rikottu sillä myyjä ei hyväksynyt uutta kaupantekopäivää. Siten myyjä on oikeutettu pidättämään käsiraha. Lautakunta katsoo ostajien ehdottaman uuden kaupantekopäivän olevan uusi tarjous, jota ei hyväksytty. Kaupat peruuntuivat siis ostajien puolesta. Ostajille ei siis suosita hyvitystä ja myyjä saa lautakunnan suosituksen mukaan pitää käsirahan.”

3.4 Hallinnan ja asiakirjojen luovutus sekä kustannusten jako käytetyn asunnon kaupassa

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta- sekä osakekirja tai muut hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, kuten he ovat keskenään sopineet. Ellei toisin ole kuitenkaan sovittu, asiakirjat on luovutettava samalla, kun asunnon hallinta vaihtuu. Myyjän ei ole kuitenkaan luovutettava asunnon hallintaa tai asiakirjoja ennen kuin ostaja on maksanut kauppahinnan, ellei toisin ole sovittu. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 4.)

Myyjä vastaa asunnon yhtiövastikkeista ja muista asuntoyhteisön maksuista, asunnon hoito-, ylläpito- ja parannuskustannuksista sekä julkisoikeudellisista maksuista, jotka kohdistuvat asuntoon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 5).

3.5 Tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus eli velvollisuus antaa ostajalle tietoja, joilla voi olla merkitystä ostajan päätöksenteossa (Asuntokauppalaki 1994, 11 §:n 1). Myyjän tiedonantovelvollisuutta perustellaan siten, että myyjän on helpompi saada tarvittavat tiedot kiinteistöstä kuin ostajan (Hoffren 2013, 53). Myyjä on asuntokauppalain 11 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla velvollinen ilmoittamaan tiedossaan olevista vioista ja puutteista, joita ostajan ei voida edellyttää havaitsevan tarkastuksessa. Mikäli myyjä pyytää ostajaa tarkastamaan jotakin syvällisemmin, myyjän on ilmoitettava yksilöidysti

tarkastettavat kohdat. Tämän jälkeen ostaja voi ratkaista itse, tekeekö kaupan riskillä tarkastamatta seikkoja vai ryhtyykö tarkastustoimiin. (Järvensivu, 2015a.)

Myyjän on annettava ostajalle kaikki olennaiset tiedot ja mikäli hän antaa väärää tietoa, ostaja vapautuu siltä osin ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Tältä osin on myös ristiriitaisia tilanteita, sillä mikäli ostaja ei ole havainnut jotain virhettä eikä myyjä ole virheestä ilmoittanut, onko ostaja laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa vai myyjä tiedonantovelvollisuutensa? Tämän vuoksi tapauksia käsitellään tapauskohtaisesti. Myös myyjän etu on selvittää mahdolliset virheet, jotta välttyisi salaisen virheen riskiltä. Oikeuskäytäntö on ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyöntitilanteissa tapauskohtaista. (Järvensivu, 2015b.)

Asuntokauppalaissa todetaan, ettei ostajan ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä tai tekemään erityisiä teknillisiä toimenpiteitä asunnon tarkastamiseksi, kuten rikkomaan rakenteita. Ostajan on siis suoritettava rakennuksessa silmämääräinen tarkastus ja kiinnitettävä huomio näkyviin virheisiin. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 12.)

Asunnosta teetetään yleensä kuntotarkastus. Kuntotarkastus ei poista myyjän vastuuta virheellisen asunnon myynnistä, mutta sillä on merkitystä ostajan selonottovelvollisuuden kannalta. Tarkastuksella voidaan selvittää myöhempiä erimielisyyksiä. (Kasso 2014, 218 -222.)

Ostajalla on velvollisuus tarkistaa asunto ennen ostoa. Mikäli hän jättää asunnon tarkastamatta, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita tarkastuksessa. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 12.) Myyjän ei tarvitse erikseen kertoa ostajalle sellaisista ominaisuuksista, jotka ostaja voi havaita tarkastuksessa, vaikka hänellä onkin tiedonantovelvollisuus (Hoffren 2013, 171).

4 VIRHEET ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA

Vaaranvastuu asunnosta eli vastuu asunnon tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta on myyjällä siihen asti, kunnes asunto luovutetaan ostajan hallintaan. Mikäli hallinnan luovutus viivästyy ja se johtuu ostajasta, vaaranvastuu siirtyy ostajalle silloin, kun luovutus olisi pitänyt tapahtua. Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä, mikäli ostajalla oli jo asunto hallinnassaan. Jos vaaranvastuu on ostajalla ja asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä, ostajan on tästä huolimatta maksettava kauppahinta. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 7.)

4.1 Yleinen virhesäännös

Yleisen virhesäännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos asunto ei vastaa sitä, mistä voidaan katsoa sovitun. Asunnon täytyy olla varustukseltaan, kunnoltaan ja muilta ominaisuuksiltaan sellainen kuin ostajan on ollut aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon ikä, tavanomainen varustetaso ja kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 11.)

Asunnon on myös vastattava myyjän ostajalle antamia tietoja. Asunnossa on lain mukainen virhe, mikäli myyjä on jättänyt antamatta tietoa tai mikäli myyjä on antanut väärää tai harhaanjohtavaa tietoa asunnosta tai sen ympäristöstä. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 11.)

4.2 Taloudellinen virhe

Kauppan kohteessa on taloudellinen virhe, mikäli jokin seuraavista täyttyy:

- myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista (esimerkiksi yhtiövastikkeesta) tai asuntoyhtiön taloudellisesta tilasta ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.
- myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tietoa edellisessä kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen on oletettu tienneen ja josta ostaja saattoi olettaa saavansa tiedon ja tämän laininlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostaja edellytti. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 20.)

Esimerkki 2: Taloudellinen virhe asunto-osakkeen kaupassa (Kuluttajariitalautakunnan suositus 4800/82/11)

”Ostajat ostivat vuonna 2011 rivitalon asunto-osakkeet 24 000 eurolla ja vaativat nyt hinnanalennusta 2416,93 euroa. Ostajien mukaan asunnossa on virhe, sillä myyjä oli jättänyt kertomatta asunto-osakeyhtiön liittymisestä vesiosuuskuntaan. Tämä liitos aiheutti ostajille kustannuksia. Ostajien mukaan myyjä oli tietoinen osuuskuntaan liit-

tymisestä ja jätti siis tiedonantovelvollisuutensa noudattamatta. Myyjä kiisti vaatimukset.

Kuluttajariitalautakunnan mukaan ostajille annettujen asiakirjojen mukaan jätevesijärjestelmässä ei ole moitteita eikä liittymisestä vesiosuuskuntaan ole mainintaa. Asiakirjoissa ei ilmene, että ostajat olisivat saaneet vesiosuuskuntaan liittymisestä koskevan yhtiökokouksen pöytäkirjan haltuunsa ennen kauppaa. Lautakunta uskoo, että myyjä on jättänyt antamatta tietoa ostajille. Laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, joten kohteessa on asuntokauppalaain 6 luvun 20 pykälän mukainen taloudellinen virhe. Hinnanalennukseksi lautakunta suosittelee 1500 euroa.”

4.3 Oikeudellinen virhe

Asunnossa on oikeudellinen virhe, jos asunnon tai sen osan omistaa sivullinen tai jos sivullisella on siihen pantti- tai jokin muu oikeus eikä sopimuksessa käy ilmi, että ostajan on vastaanotettava kohde sivullisen oikeudesta johtuvista rajoituksista huolimatta. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, 21 §.) Panttioikeus tarkoittaa sitä, että asunto tai osa asunnosta on pantattu esimerkiksi velan vakuudeksi. Tässä tapauksessa pantinhaltijalla on etuoikeuksia asuntoon. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 21.)

Oikeudellinen virhe on siis sellainen, että esimerkiksi jollain muulla kuin asunnon omistajalla on pantti-, pidätys- tai vuokraoikeus asuntoon. Ylipäätään oikeudellisessa virheessä kolmannella osapuolella on oikeus, joka rasittaa ostajan omistusoikeutta. (Keskitalo 2012, 237.)

4.4 Salainen virhe

Asuntokauppalaisissa ei varsinaisesti ole salaisen virheen käsitettä. Salaisen virheen osalta edellytetään, että asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut aihetta olettaa. (Kuluttajariitalautakunnan päätös. 1595/82/07.)

Esimerkki 3: Salainen virhe asunto-osakekaupassa (Kuluttajariitalautakunnan päätös 1595/82/07)

”Ostajat ostivat asunto-osakkeita. Kaupanteon jälkeen kävi ilmi, että kylpyhuoneessa on kosteusvaurio. Ostajat vaativat tällä perusteella myyjiltä vahingonkorvauksia. Myyjät sanovat ostajien vaatimuksia perusteettomiksi, sillä he eivät ole vastuussa vauriosta joista eivät tieneet ennen kaupantekoa. Lisäksi kauppahinta on vastannut alueen markkinahintaa ja ostajat ottivat yhteyttä myyjiin vasta remontin tehtyään. Ostotilanteessa kylpyhuoneessa ei ollut merkkejä kosteusvaurioista. Kaupanteon jälkeen suoritettussa kosteusmittauksessa kuitenkin selvisi, että kosteusvaurioita on ja purkuvaiheessa niiden laajuus selvisi. Remontti tuli maksamaan noin 10 000 euroa, josta taloyhtiön osuus oli 70 prosenttia. Ostajien muutto asuntoon myöhästyi tämän vuoksi kuukaudella.

Lautakunta katsoo, ettei kylpyhuoneessa ollut havaittuja haittoja kuin vasta kaupan-
teon jälkeen. Näin ollen virhe voi tulla korvattavaksi vain salaisena virheenä. Salaisen
virheen osalta edellytetään että asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai ominai-
suuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut aihetta olettaa. Vaurion
korjauksesta aiheutuva tasonnousu nostaa asunnon kunnan parempaan kuntoon kuin
kaupantekohetkellä. Lisäksi taloyhtiö maksoi osan korjaamisesta. Tämän vuoksi lau-
takunta katsoo, ettei asunto ole ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi. Piilevän
virheen kynnyks ei ylity, jonka perusteella ostaja voisi kohdistaa myyjään vaatimuksia.
Vaatimusten luopumista suositetaan.”

5 REKLAMOINTI ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA

Asuntokauppalain (1994) 6. luku 14 § säätelee reklamaatiota eli virheilmoitusta. Sen 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.

Asuntokauppalain mukaan ostaja ei saa vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessä. Ostajan ei kuitenkaan tarvitse tehdä mitään tavanomaisesta poikkeavaa tarkastusta tai käyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tarkastukseen ja hän ei ole velvollinen tarkastamaan myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 12.)

Oletettavasti on hankalaa arvioida, milloin virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita, joten ratkaisevana pidetään lain mukaan ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Mikäli ostaja ei ilmoita virheestä tai siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle kahden vuoden kuluessa asunnon hallinnan luovutuksesta (mikäli ostaja on hallinnut asuntoa jo aiemmin, lasketaan kaksi vuotta kaupantekohetkestä) hän menettää oikeutensa vedota siihen. Tämä koskee siis vain yksityishenkilöiden välistä kauppaa. Mikäli myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti, em. reklamaatioajat eivät päde. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 14.)

Reklamaatioaika ei päde myöskään, mikäli virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä tai virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. (Asuntokauppalaki 1994, luku 5, § 4.)

Esimerkki 4: Myöhästynyt reklamointi (Kuluttajariitalautakunnan päätös 02/82/529)

”Ostaja osti 21.4.1999 myyjältä asunto-osakkeita. Kauppahinta oli 170 000 markkaa. Rakennus on valmistunut vuonna 1970. Ostaja huomasi kaupanteon jälkeen keittiökaluksia uusien, että keittiössä on lahovaurioita ja hometta. 26.5.1999 tehdyssä vahinkokartoituksessa huomattiin hometta myös muualla asunnossa. Kartoituksessa ei selvinnyt, mikä kosteuden oli aiheuttanut. Asunto-osakeyhtiö korjautti vauriot, sillä vaurioita löytyi myös toisesta asunnosta. Korjaus kesti kuukausia ja maksoi ostajalle 25 000 markkaa.

Ostaja kertoi ilmoittaneensa asiasta myyjälle puhelimitse keuhällä 1999 ja kirjallisesti 11.4.2001. Ostaja vaatii hinnanalennusta tai vahingonkorvauksia 25 000 markkaa sekä korvaamaan perityt yhtiövastikkeet korjaamisen ajalta sekä asumiskustannukset muualla asumisesta.

Ostajalle ei ollut kerrottu, että asunnossa 7 oli havaittu vastaavia vikoja jo puoli vuotta ennen kaupantekoa. Asunnon 7 homeongelmaa oli käsitelty yhtiökokouksessa jo vuonna 1998. Myyjä katsoo, ettei ole velvollinen ostajan vaatimukseen, sillä ostaja on

ilmoittanut virheestä liian myöhään. Myyjä oli saanut tiedon vasta 26.4.2001. Ostaja oli myyjän muistaman mukaan soittanut asiasta aiemmin, muttei esittänyt mitään vaateita.

Lautakunta katsoo, että ostajan tulee virheilmoituksessaan tehdä selväksi se, että myyjä on vastuussa asunnossa olevasta virheestä. Tässä tapauksessa ostaja ei ole voinut osoittaa tehneensä myyjälle tällaista virheilmoitusta ennen kuin myyjän ilmoittaman ajankohtana. Lautakunta katsoo ostajan menettäneen oikeutensa vedota virheestä, sillä hän ei ole ilmoittanut virheestä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. ”

Kohtuullisen ajan tarkempi määrittely jää kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen tehtäväksi kussakin yksittäisessä tapauksessa Asuntokaupassa otetaan huomioon kuluttajariitalautakunnan käytäntö, jonka mukaan kohtuullinen reklamaatioaika on kolme- neljä kuukautta siitä, kun ostaja pääsi perille virheen merkityksestä (Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 2005, 43).

Asunnon ensimmäisellä myyjällä on virhevastuu myöhemmille ostajille. Ostaja saa siis vedota virheessä asunnon ensimmäiseen myyjään, ellei asunnon virhe ole syntynyt asunnon ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä sen jälkeen, kun hän luovutti asunnon eteenpäin. Virheeseen ei voi vedota myöskään, mikäli myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle ostajalle tai asunnon aikaisempi ostaja ei voisi enää vedota virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi virheeseen. Vaatimus ei voi koskea myöskään hinnanalennusta tai kauppahinnanpalauttamista sen ylittämältä osalta, mitä asunnon ensimmäisen myyjän oma sopijapuoli olisi voinut vaatia samalla perusteella. (Asuntokauppalaki 1994, luku 5, § 3.)

6 VIRHEIDEN SEURAAMUKSET ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA

Havaittuaan virheen asunnossa ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää joka ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus vedota. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 15.) Ostaja voi vaatia myös hinnanalennusta. Määrän on oltava virheeseen nähden kohtuullinen ja ostajalla on oikeus saada palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2. momentin mukaista korkoa siitä päivästä lähtien, jolloin myyjä on vastaanottanut kauppahinnan. Viimeisenä mahdollisuutena ostajalla on myös oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 16.) Ostajalla on oikeus myös saada vahingonkorvauksia siitä vahingosta, minkä hän kärsii asunnon virheen vuoksi. Vahingonkorvauksia ei kuitenkaan voida myöntää, mikäli virhe johtuu ostajan huolimattomuudesta. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 17.) Oikeudellisen virheen kohdalla mikäli myyjä ei huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa, ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai vaatia hinnanalennusta (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 21).

Ellei asiasta ole toisin sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta myyjälle samalla kun asunnon hallinta ja asiakirjat luovutetaan hänelle (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 22). Mikäli ostaja ei kuitenkaan maksa kauppahintaa tai osaa siitä ajoissa, myyjällä on oikeus saada viivästyskorkoa korkolain mukaan (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 23). Myyjä saa myös purkaa kaupan, mikäli ostajan sopimusrikkomus eli tässä tapauksessa maksuviivästys on olennainen. Myyjä voi asettaa ostajalle lisäaikaa, jonka kuluessa ostajan on maksettava suorituksensa. Mikäli ostaja ilmoittaa tänä aikana, ettei hän suorita maksua, myyjä saa purkaa kaupan. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 24.) Tässä on kuitenkin otettava huomioon se, että myyjä ei saa purkaa kauppaa maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on jo luovutettu ostajalle. Kauppaa ei saa purkaa myöskään mikäli ostaja maksaa viivästyneen maksun korkoineen. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 24.)

Myyjällä on oikeus saada vahingonkorvauksia vahingosta, jonka ostajan maksuviivästys aiheuttaa, ellei ostaja osoita että viivästys johtuu hänestä riippumattomasta syystä kuten lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 25).

7 ASUNTOKAUPAN VIIVÄSTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET

Mikäli asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta sovittuna ajankohtana, jolloin kauppahinta erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta, kunnes luovutus tapahtuu. Mikäli myyjän viivästyksestä koitui huomattavaa vahinkoa, ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 8.)

Jos myyjä ei luovuta ostajalle ajoissa asunnon hallintaa tai siihen tarkoitettuja asiakirjoja, ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, eikä purkamista voida pitää kohtuuttomana. Ostaja voi vaatia myös vahingonkorvausta, jollei myyjä osoita, ettei viivästys tai vahinko johdu ostajan huolimattomuudesta. Kauppaa ei saa kuitenkaan purkaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asiakirjat on jo luovutettu. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 9.)

Ostajalla voi olla myös painava syy olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Tällöin ostaja saa purkaa kaupan jo ennen kuin sopimuksen sovittu täyttämisaikajankohta koittaa. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 10.)

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy ostajan vuoksi, ostaja vastaa asunnon kustannuksista siitä lähtien, kun hallinnan luovutus olisi sopimuksen mukaan pitänyt tapahtua. Jos ostaja on hallinnut asuntoa jo kauppaa tehdessä, hän vastaa menoista kaupantekoaikajankohdasta lähtien. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 5.)

Esimerkki 5: Hallinnan viivästyminen myyjästä johtuvasta syystä (Kuluttajariitalautakunnan päätös 1655/82/08)

”Ostajat ostivat 26.10.2007 jakamattomalta kuolinpesältä asunto-osakkeet 115m² suuruisen huoneiston hallintaan hintaan 206 000 euroa. Kaupparijan mukaan huoneiston hallinnan tulee siirtyä ostajille 26.10.2007 mennessä. Ostajien pankki kuitenkin kieltäytyi kauppahinnan maksamisesta, sillä myyjillä oli puutteellinen sukuselvitys. Kauppahinta maksettiin 30.10.2007, kun myyjä toimitti sukuselvityksen pankille, joten ostajat vaativat hyvitystä 1 750 euroa huoneiston hallinnan viivästymisestä kaupparijan ehdon mukaisesti.

Ostajilla on ollut perusteltu syy kieltäytyä hallinnan vastaanottamisesta, sillä osakkeiden omistusoikeus on ollut epäselvä sukuselvityksen riittämättömyyden vuoksi. Hallinnan siirtymisen lykkääntyminen on johtunut myyjän puolella olevasta syystä. Myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan. Mikäli hallintaoikeus viivästyy myyjän vuoksi, ostajilla on oikeus pidättyä maksun suorituksesta.

Kuluttajariitalautakunta toteaa, että myyjällä on kaupantekotilanteessa velvollisuus osoittaa omistusoikeutensa osakkeisiin. Tässä tapauksessa asiasta on ollut epäselvyyttä, joten ostajilla on ollut oikeus pidäytyä kauppahinnan suorittamisesta, kunnes myyjän omistusoikeus ja oikeus hallinnan luovutukseen on varmistunut. Kuluttajariitalautakunta suosittaa, että myyjät maksavat ostajille viivästyskorvausta yhteensä 1 750 euroa.”

8 KIINTEISTÖKAUPPA

Kiinteistön luovutusta ja kauppaa koskevat säännökset ovat maakaaren ensimmäisessä luvussa. Sen mukaan omistusoikeus kiinteistöön saadaan joko kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muuna luovutuksena. Säännökset koskevat myös kiinteistön määräosaa sekä määrääalaa. (Maakaari 1995, luku 1, § 1-2.) Maakaaressa kuluttajaksi luokitellaan ostaja, joka on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaaajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten elinkeinonharjoittajalta (Maakaari 1995, luku 2, § 10).

Ostajalla on oikeus saada kiinteistö hallintaansa heti kaupanteon jälkeen, ellei muusta ole sovittu. Kiinteistö on luovutettava sellaisessa kunnossa kuin kaupanteossa on sovittu. Lisäksi myyjän on annettava ostajalle tarpeelliset asiakirjat, kuten saantokirjat, panttikirjat, vuokrasopimukset ja muut asiakirjat. (Maakaari 1995, luku 2, § 12.)

8.1 Kauppakirja ja esisopimus

Kauppakirja kiinteistön kaupassa on tehtävä aina kirjallisesti. Sekä myyjän että ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kauppakirjassa tulee näkyä luovutettava kiinteistö, luovutustarkoitus, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta. Kauppa ei ole sitova, mikäli kauppakirja ei ole edellä mainittujen asioiden mukaisesti tehty. (Maakaari 1995, luku 2, § 1.)

Kauppakirjassa voidaan sopia kaupan purkamisesta jollakin muulla tavalla, kuin maakaari määrittelee. Tämä ehto tulee kuitenkin lukea kauppakirjassa tai se ei ole pätevä. Ehdolle tulee sopia myös eräpäivä tai se on voimassa enintään viisi vuotta. Mikäli haluaa nostaa kanteen kiinteistön palauttamisesta myyjälle, se tulee panna vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. (Maakaari 1995, luku 2, § 2.) Purkamisesta ja kiinteistön palauttamisesta myyjälle on tehtävä aina kirjallinen sopimus (Maakaari 1995, luku 2, § 5).

Kaupan osapuolet voivat sopia kiinteistön kaupasta tekemällä esisopimuksen. Esisopimus voi sitoa vain toista osapuolta tai molempia. Esisopimuksen on oltava kirjallinen, molempien allekirjoittama ja lisäksi siinä on käytävä ilmi se päivä, jolloin kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä sekä ehdot kaupan teolle. Mikäli esisopimukselle ei ole määrätty voimassaoloaikaa, se on voimassa viisi vuotta sopimuskentekopäivästä. Osapuolilla on oikeus vaatia toista tekemään kauppa esisopimuksessa mainituilla ehdoilla. Molemmilla osapuolilla on myös oikeus saada korvausta esisopimuksen rikkomisesta tai mikäli kiinteistö on luovutettu esisopimuksen vastaisesti jollekin muulle, ostajalla on oikeus saada korvauksia myyjältä. (Maakaari 1995, luku 2, § 7.)

8.2 Sopimusvapaus ja pätemättömät ehdot

Myyjä ja ostaja voivat sopimuksella poiketa heille lain mukaan kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Ostajan oikeuksia voidaan kuitenkin rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, miten hänen asemansa poikkeaa lailla säädetystä. (Maakaari 1995, luku 2, § 9.)

Esimerkki 6: Sopimukset kiinteistön kaupassa (Korkeimman oikeuden päätös 2014:70)

”Pariskunta osti kiinteistön, jossa havaittiin virheitä pian kaupan jälkeen. Kolme kuukautta kaupanteon jälkeen osapuolet tekivät sopimuksen rakennusvirheiden korjauksesta ja sovittiin että myyjät maksavat kertakorvauksena ostajille 15 000 euroa. Sovittiin, ettei osapuolilla ole tämän jälkeen mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Ostajat nostivat kanteen, jossa vaativat noin kaksi vuotta kiinteistön kaupan jälkeen ilmenneiden virheiden perusteella hinnanalennusta ja vahingonkorvauksia. Ostajat vetosivat virheeseen, joiden peruste oli ollut jo kaupanteon hetkellä. Myyjät kiistivät kanteen ja vetosivat sopimukseen.

Käräjäoikeuden välituomio 19.6.2012

Käräjäoikeus totesi, ettei sopimusta ollut tehty maakaaren säätämässä muodossa. Lähtökohtaisesti kiinteistöä koskevan kauppakirjan ehdot tulisi kirjata kauppakirjaan. Kiinteistö oli kuitenkin ostajien hallussa kolmen kuukauden ajan ja heillä olisi ollut aikaa selvittää kiinteistön kunto ennen sopimuksen tekoa. Sopimus oli myös erillinen sopimus ja syntynyt yhdenvertaisten sopimusosapuolten välillä. Asiassa ei ollut esitetty perustetta sille, miksi sopimusta tulisi sovitella.

Koska ostajat olivat sopimuksella 17.8.2009 luopuneet esittämästä enää mitään vaatimuksia kiinteistön kaupan osalta, ostajilla ei ollut enää oikeutta vaatia kaupan johdosta hinnanalennusta. Käräjäoikeus päätti, että koska ostajat olivat sopimuksella luopuneet esittämästä vaatimuksia, heillä ei ollut enää oikeutta vaatia hinnanalennusta.

Turun hovioikeuden päätös 5.3.2013

Turun hovioikeus päätyi samaan ratkaisuun vedoten sopimusvapauteen. Maakaaren mukaan virheestä voi ilmoittaa viiden vuoden sisällä. Vastuunrajoituslauseke kuitenkin muuttaisi kaupan osapuolten asemaa ostajan vahingoksi eikä se ollut riittävän yksilöity, joten he katsoivat että sopimus ei ollut pätevä.

Korkeimman oikeuden ratkaisu

Korkein oikeus päätti, että sopimus ei ollut kauppakirjaa täydentävä sopimus vaan täysin itsenäinen sopimus. Täten asiaa tuli tulkita yleisten sopimusoikeudellisten peri-

aatteiden nojalla eikä maakaaren nojalla, joten ostajat olivat sitovasti luopuneet oikeudestaan vaatia korvauksia kiinteistössä ilmenneistä virheistä.”

Kiinteistökaupassa tietyt ehdot ovat pätemättömiä. Tällaisia ehtoja ovat seuraavat:

- ehto, jonka mukaan myyjällä tai muulla henkilöllä on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö
- ehto, jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistöä myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle
- ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta halutessaan luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeudesta tai muun oikeuden perustamisesta kiinteistöön tai muutoin oikeudellisesti määräämään kiinteistöstä
- ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta
- ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai on muuten sopimatonta tai lainvastainen (Maakaari 1995, luku 2, § 11.)

Sallittua on kuitenkin sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tämä ehto on oltava kirjallisesti kauppakirjassa. Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä. (Maakaari 1995, luku 2, § 11.)

8.3 Myyjän oikeus kiinteistön tuottoon ja käyttöön ennen omistusoikeuden siirtymistä

Myyjällä on oikeus saada kiinteistön tuotto ennen sovittua hallinnan luovutusajankohtaa. Myyjä ei saa kuitenkaan esimerkiksi hakata metsää tai ottaa maa-aineksia muuhun kuin kotikäyttöön eikä hän saa perustaa kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia. Ostaja ei saa määrätä kiinteistöstä niin, että näiden oikeuksien käyttö estyy. (Maakaari 1995, luku 2, § 13.)

Ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä ostaja ei saa ilman myyjän suostumusta hakata metsää tai ottaa maa-aineksia tai muuta kiinteistöön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo merkittävästi alenee. Kiinteistöä rasittava panttioikeus tai erityinen oikeus ei sido myyjää, mikäli myyjältä ei ole pyydetty tähän suostumusta ja ellei omistusoikeus siirry lopullisesti ostajalle. (Maakaari 1995, luku 2, § 14.)

Myyjä vastaa kiinteistöön kuuluvasta julkisoikeudellisesta maksusta, joka kohdistuu kiinteistöön ennen kaupan tekemistä. Varainsiirtoverosta taas maksaa aina kiinteistön ostaja. (Maakaari 1995, luku 2, § 15.)

8.4 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Maakaareissa on mainittu ostajan tarkastusvelvollisuudesta. Maakaaren mukaan ostaja ei voi vedota laaturvirheenä seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa tai josta hänen oletetaan tienneen kauppaa tehdessä. (Maakaari 1995, 2. luku 22 §.)

Ostajan ei ole ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä velvollinen tarkistamaan myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä tai tekemään erityisiä teknillisiä toimenpiteitä asunnon tarkastamiseksi, kuten rikkomaan rakenteita. Ostajan on siis suoritettava rakennuksessa silmämääräinen tarkastus ja kiinnitettävä huomio näkyviin virheisiin. (Maakaari 1995, 2. luku 22 §.)

Esimerkki 7: Selonottovelvollisuuden laiminlyönti (Kuluttajariitalautakunnan päätös 2255/82/09)

”Ostaja osti 20.5.2006 tilan rakennuksineen. Asuinrakennus oli rakennettu 1981 ja kauppahinta oli 123 500 euroa. Ostaja vaatii n. 15 000 euroa korvauksia, sillä ostajan puoliso huomasi rakennuksen katon vuotavan marraskuussa 2008. Rakennustarkastaja tarkasti katon tämän jälkeen ja katossa havaittiin lukuisia rakennusvirheitä ja sille suositeltiin laajaa korjausta. Huhtikuussa 2009 ostaja oli yhteydessä myyjiin, mutta katon korjaamisesta ei päästy sopuun. Ostaja kunnosti kattoa toukokuussa 2009 ja silloin selvisi, että kattomateriaali oli saanut kosteutta.

Myyjät kiistävät ostajan vaatimukset. Katto on yli 20 vuotta vanha ja myyjien mukaan tehty asianmukaisesti. Vuonna 2008 oli ollut kova myrsky, mikä on voinut aiheuttaa kosteuden. Ostaja on tarkistanut katon ennen kaupantekoa. Ostajalla oli myös kestänyt yli kolme vuotta löytää virheet ja yksi myyjistä oli saanut tiedon virheestä vasta kirjeitse lautakunnalta 9 kuukautta myrskyn jälkeen. Ostaja ei myöskään yksilöinyt vaatimustaan korvauksista.

Ostajan on ilmoitettava virheestä kohtuullisessa ajassa. Kohtuullinen aika lasketaan siitä, kun virhe on havaittu ja lautakunnan mukaan kohtuullisena aikana voidaan pitää muutamamaa kuukautta riippuen olosuhteista. Reklamaatioaikaan sisältyy myös se, että ostaja ehtii tutkia virhettä ja neuvotella tarvittaessa asiantuntijan kanssa asiasta. Lisäksi ostajan on ilmoitettava vaatimuksensa virheen korjaamiseksi. Tapauksessa ostaja esitti vaatimuksiaan yleisellä tasolla vuonna 2009 lähettämässään sähköpostiviestissä. Reklamaatio on siis tehty maakaaren vaatimassa ajassa.

Kiinteistön kauppakirjassa vuodelta 2006 oli maininta siitä, että välikatossa on kostea alue josta kaupan osapuolet ovat tietoisia. Lautakunnan mukaan tämä tieto on ollut sellainen seikka, joka on aiheuttanut ostajalle tavanomaisesta poikkeavan velvollisuuden tarkastaa kaupan kohde katon osalta. Ostaja ei siis ole voinut olettaa katon ikä ja vauriot huomioon ottaen, että katto olisi täysin kunnossa. Ostajan olisi siis pitänyt tehdä tarkempia tutkimuksia täyttääkseen selonottovelvollisuutensa. Tarkemmilla tutkimuksilla katon tilanne olisi selvinnyt ennen kauppaa. Tämän vuoksi ostaja on menettänyt oikeutensa vedota virheenä seikkoihin, jotka olisivat ilmenneet tarkastuksessa ennen kauppaa. Kuluttajariitalautakunta ei siis suosita asiassa hyvitystä.”

Tietyissä tilanteissa ostajalla on erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus, mikäli kuntotutkimukset tai havainnot tähän viittaavat. Asiaan vaikuttaa muun muassa rakennuksen ikä. Tuomiot ovat erityistä

ennakotarkastusvelvollisuutta koskien hyvin tapauskohtauksia ja tulkinnat vaihtelevat tuomioissa. Kuntotarkastuksessa oleva erityinen kehoitus tai myyjän kehoitus tarkempiin tutkimuksiin yleensä johtaa erityiseen ennakotarkastusvelvollisuuteen, jolloin tarkemmat tutkimukset asunnossa ovat tarpeen. (Järvensivu 2015c)

9 VIRHEET KIINTEISTÖKAUPASSA

Ostajan vastuulla ovat vahingot, jotka aiheutuvat kaupan tekemisen jälkeen myyjästä riippumattomista syistä, kuten tulipalosta, myrskystä tai vahingonteosta. Huomattavaa on, että vastuu on ostajalla, vaikka kiinteistö olisi jäänyt vielä myyjän hallintaan tai omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen olisi kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi. (Maakaari 1995, luku 2, § 16.)

Mikäli osapuolet ovat sopineet kiinteistön kaupasta, mutta sitovaa esisopimusta ei ole tehty, kaupan teosta kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Mikäli käsiraha on annettu, osapuolen on palautettava siitä se osa joka ylittää edellä mainitut kustannukset. (Maakaari 1995, luku 2 § 8.)

9.1 Laatuvirhe

Kiinteistön laatuvirheeksi luetaan maakaaren mukaan virheet, jotka on seuraavaksi esitelty esimerkkien kanssa (Maakaari 1995, luku 2, § 17).

- Kiinteistö ei olekaan ominaisuuksiltaan sellainen kuin sovittu
- Myyjä on antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta, rakenteista tai muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan

B: "Joku asia ollakseen virhe niin sillä täytyy olla vaikutusta päätökseen tavallaan. Tässä on tyyppi-esimerkki että meille tuli yks kaveri joka soittaa meille naama punasena et millon tullaan laittaa heidän pesuhuoneeseen kaakelilattia. Meidän esitteessä oli rasti siinä kohtaa että on kaakelilattia. Mä kysyin siltä kaverilta että kävitsä siellä pesuhuoneessa. Hän sille että hän kävi, mä että oliko siellä valo, laitoitko sen päälle, mitä näky. Ruskee muovimatto.. Mä sit että sen jälkeen sä menit tekemään vielä tarjouksen ja nyt vaadit laattalattiaa. Siellähän on tietysti ollu meidän esitteessä virhe, muttaku se virhe ei oo vaikuttanu sun päätöksentekoon sä oot silti tehny tarjouksen tietäen että siellä on muovimatto niin se ei oo lain tarkottama virhe."

Esimerkki 8: Pinta-alavirhe kiinteistössä (Kuluttajariitalautakunnan päätös 2423/82/08)

"Ostajat ostivat 20.7.2007 50 % määräosan tontin hallintaosuudella olevine rakennuksineen. Kiinteistön kauppahinta oli 420 000 euroa. Myyntiesitteessä omakotitalon asuinpinta-alaksi sanottiin 162m² ja muiden tilojen 85m².

Kauppakirjan mukaan "Huoneiston sisääntulokerroksen huoneistoala on noin 162 m², kellarin noin 55 m², parven noin 21 m² ja lämpimän ulkovaraston noin 9 m². Pinta-alatiedot ovat suuntaa-antavia eikä niitä ole tarkastusmitattu".

Kaupanteon jälkeen huoneistoalaksi mitattiin 146 m², kellarin 43 m² ja parven 17,5 m². Ostajat vaativat myyjältä 15 000 euroa, sillä myyntiesitteessä ja kauppakirjassa neliömäärät oli ilmoitettu selvästi suuremmiksi kuin ne todellisuudessa olivat. Ostajat eivät olleet saaneet mitallisia pohjapiirustuksia nähtäväkseen.

Myyjät kiistävät valittajan vaatimuksen, sillä pinta-alojen luvut on otettu rakennusoi-keuslaskelmasta, missä on otettu huomioon kerrosalat, ei huoneistoalat. Ostajat ovat saaneet asiakirjat ennen kaupantekoa ja kauppakirjaan on merkitty, että pinta-aratiedot ovat suuntaa antavia. Huoneistoala oli kauppakirjassa ”noin”- arvona, mutta myyntiesitteessä pinta-ala oli esitetty tarkkana arvona. Lautakunta katsoo ostajan puolesta kaupanteon kannalta merkityksellisemmäksi sen, mitä myyntiesitteessä on ilmennyt. Lautakunnan mukaan kiinteistön kaupassa rakennusten pinta-aratiedot eivät ole hintaa määrittävä tekijä yksinään, mutta ne eivät ole merkityksetön tekijä sillä pinta-arat poikkeavat merkittävästi todellisista pinta-aloista. Näin ollen kohteessa on virhe ja lautakunta arvioi virhettä vastaavaksi hinnanalennukseksi 15 000 euroa.”

- Myyjä laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa ja on jättänyt ilmoittamatta ostajalle kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää ja tämän voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

B: *”Jos on myyjä joka on tehnyt sen rakennuksen niin silloinhan hän tietää miten se on tehty ja sit jos on asunut siinä.. Monestihan mekin laitetaan sitte et jos on esim kuolinpesä myy kohteen ja siellä on osakkaat jotka ei oo koskaan asunut siellä niin me laitetaan kauppakirjaan että myyjällä ei ole asumiseen perustuvaa kokemusta kaupankohteen kunnosta vaikkapa siitä että joku makuuhuoneen nurkka on kylmä. Semmonen joka on asunut talossa niin aika vaikee on niinku vedota jos on talossa pitkään asunut et mä en jotakin seikkaa tienny. Semmonen olis pitänyt tietää.”*

B: *”Kerrotaan realiteetteja et täällä ei oo asuttu niin todetaan että ei oo asuttu. tavallaan heittää pallo sille ostajalle et sun pitää selvittää tarkemmin koska mekään ei tiedetä. Jos tässä on 20 vuotta asuttu tässä kämpässä nii ostaja olettaa et se myyjä kertoo, miks täällä menee sähköö tuplasti kun on pikkusen reikiä ikkunan alla. Tavallaan niinkun se idea on normaali kaupassa että jos sulla on ollut kohde pitkään niin sä tunnet sen paremmin kuin jos sä oot ollu siellä vähän aikaa etkä oo asunu siellä.”*

Esimerkki 9: Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti (Kuluttajariitalautakunnan päätös 1091/81/08)

”Ostaja osti kiinteistön rakennuksineen 29.11.2007. Ostajan mukaan myyjät eivät ker-toneet asuinrakennuksen viemäriin huonosta kunnosta sekä rakennuksen oikeasta sähkönkulutuksesta ennen kaupantekoa. Ostajat vaativat vahingonkorvauksia viemäriin korjaamisesta sekä ilmoitettua suuremmista sähkökuluista.

Myyntiesitteessä oli mainittu viemärien olevan kuvattu vuonna 06, joten ostaja oletti viemärien olevan kunnossa. Myyjät olivat myös sanoneet, ettei viemärissä ole ongelmia. Kaupanteon jälkeen ostajille oli kuitenkin selvinnyt, että kiinteistön viemäriä oli käyty avaamassa useasti ja että myyjä oli saanut tarjouksen viemärin korjaamisesta jo vuonna 2006. Viemärin korjaus tulisi maksamaan yli 5 000 euroa. Kohteen kuntotarkastusraportti oli valmistunut vasta kaupanteon jälkeen. Myyjät olivat myyntiesitteessä ilmoittaneet sähkökulujen olevan noin 70 euroa kuukaudessa, ostajilla kulut olivat kuitenkin olleet noin 130 euroa/kk. Käyttökustannukset ovat olleet ostajien mukaan kauppaan vaikuttava seikka.

Myyjien mukaan ostaja on tutustunut viemärinkuvausraporttiin ja myyntiesitteessä on mainittu, että talo on rakennettu vuonna 1964 ja että putket ovat alkuperäiset. Ostaja on suostunut kuntotarkastuksen suorittamiseen kaupanteon jälkeen. Myyjien sähkölaskut olivat olleet 50- 200 euroa, joten myyntiesitteessä oli kuvattu keskimääräinen kulutus.

Lautakunta toteaa ostajan voineen olettaa, ettei viemäreissä ole vikaa ja että myyjän olisi tullut kertoa korjaustarpeista. Myyjät eivät ole oikaisseet puutteellisia markkinointitietoja sekä myyjien tiedonantovelvollisuutta on laiminlyöty, sillä he eivät olleet vastanneet totuudenmukaisesti siihen, onko viemärin toiminnassa ollut ongelmia. Lautakunta pitää asianmukaisena hinnanalennusta. Viemärien korjaus johtaa rakennuksen tasonnonsuun joten virhettä vastaavaksi hinnanalennukseksi määritellään 2000 euroa. Myyntiesitteessä ilmoitettu sähkökulu ei vastaa todellisia sähkökuluja, ja tiedoilla voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan, joten lautakunta suosittaa hinnanalennusta tältäkin osin 2000 euroa hyvityskorkoineen.”

- Myyjä on jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön
- Kiinteistö poikkeaa laadultaan salaisen virheen vuoksi enemmän, kuin myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää

Laissa ei ole määritelty käsitettä ”salainen”, mutta lain esitöissä sitä kuvataan siten, ettei myyjä tai ostaja voinut havaita puutteita ennen kauppaa ja siten myöskään tietää virheestä. Salaisen virheen käsittelyssä otetaan huomioon se, millainen kiinteistö on verrattuna muihin samalla seudulla olevien saman ikäisten ja laatuisten kiinteistöjen tasoon. Uudemmalta rakennukselta voi siis edellyttää parempaa kuntoa ja rakennustapaa kuin vanhalta rakennukselta, ja kohteen tulisi aina vastata sen rakentamisajalle tyypillistä laatutasoa. (Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 1994, 51.)

Esimerkki 10: Salainen virhe (Korkeimman oikeuden ratkaisu S2014/136)

”Ostaja oli ostanut kiinteistön, jolla sijaitsi 1955 vuonna rakennettu asuinrakennus. Kaupanteon jälkeen rakennuksessa havaittiin kosteusvaurioita. Virheiden korjauskustannukset olivat merkittävät ja olennaisesti suuremmat kuin ostaja oli voinut kuvitella joutuvansa maksamaan rakennuksen korjauskuluina. Koska summa oli suuri, kiinteistön virhettä oli pidettävä olennaisena.

Käräjäoikeus arvioi näytön perusteella, että talo oli merkittävien vaurioidensa vuoksi poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä 1950-luvun talolta voitiin kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Käräjäoikeus myös arvioi, että remontin suuruuden takia korjaus parantaisi rakennuksen tasoa merkittävästi verrattuna siihen, mitä kaupanteon aikana olisi voinut edellyttää. Terveystarkastaja oli lausunnossaan todennut, ettei rakennuksessa asuta ennen korjauksien tekemistä terveyshaitan vuoksi. Käräjäoikeus katsoo, että edellytykset kiinteistön kaupan purkuun ovat olemassa ja velvoittaa myyjää palauttamaan kauppahinnan korkoineen. Hovioikeus toteaa laatuvirheen ja että olennainen virhe vaatii korjauskustannuksien olevan vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta. Hovioikeus ei täten katsonut kaupan purkamiselle olevan edellytyksiä, sillä korjaukset olisi tehtävissä kohtuullisin kustannuksin. Korkein oikeus katsoo, että vauriot olivat laadultaan sellaisia, että talon käyttö asumistarkoitukseen edellytti virheiden korjaamista välittömästi. Virheiden korjauskustannukset olivat kuitenkin merkittäviä ja niiden suuruuden arvioiminen epävarmaa. määrä oli suuri myös suhteessa kiinteistön kauppahintaan. Korkein oikeus katsoo, että tämän vuoksi ostajalla on edellytykset kaupan purkamiseen.”

9.2 Vallintavirhe

Kiinteistön vallintavirheeksi luetaan seuraavat virheet:

- Myyjä on antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- Myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- Myyjä on jättänyt ilmoittamatta ostajalle em. päätöksestä tai tiedossaan olevista luvista tai päätöksistä, joka vaikuttaa myydyn kiinteistön käyttöön tai arvoon
- Myyjä on jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä tai sellaisesta asiasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla
- Kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai siinä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa
- Määräosaa tai -alaa ei voida kiinteistönmuodostamislain rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi. (Maakaari 1995, luku 2, § 18.)

Esimerkki 11: Vallintavirhe kiinteistössä (Korkeimman oikeuden ratkaisu S2014/415)

”Myyjä oli ilmoittanut ostajille, että kaupan kohde sijaitsi alueella, jolle oli hyväksytty kaavarunko ja kiinteistö on asuinkäyttöön tarkoitettua aluetta. Myyjä ei ollut kertonut, että osa kiinteistöstä oli osoitettu kaavarungossa uimaranta- ja venevalkama alueeksi.

Ostajat vaativat hinnanalennusta ja vahingonkorvauksia, sillä he eivät olleet tiedneet osan kiinteistöstä kuuluvan yleiseksi uimarannaksi. Myyjä oli siis jättänyt kertomatta olennaisen seikan. Myyjä oli ollut tietoinen siitä, että tarkoituksena oli ottaa kiinteistö asumiskäyttöön.

Kauppakirjan mukaan ostajat olivat tutustuneet asemakaavaan mutta he eivät olleet tietoisia virkistysaluevarausten osalta. Myyntiesite oli ollut harhaanjohtava ja ostajien ei ollut kehoitettu ottamaan selkoa kaavarungosta. Ostaja ei ole siis laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan. Myyjä sen sijaan tiesi kaavarungon aluevarauksista ja siitä, että ostajat etsivät rauhallista ja yksityisyyden suojaavaa kiinteistöä. myyjän on siis täytynyt ymmärtää, ettei ostajalla ole oikeaa tietoa kaavarungon virkistysaluevarauksista.

Korkein oikeus katsoi, että kiinteistössä oli Maakaaren (1995) 2 luvun 18 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu vallintavirhe. Ostajilla oli oikeus hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen.”

9.3 Oikeudellinen virhe

Kiinteistön oikeudelliseksi virheeksi luetaan seuraavat virheet:

- kolmannella osapuolella on oikeus julistaa kauppa tehottomaksi ja ostaja voi menettää omistusoikeutensa kiinteistöön
- myyjä on antanut ostajalle väärää tietoa tai jättänyt kertomatta tietoa lainhuudon saajasta, kiinteistön pantti- tai vuokraoikeudesta tai muusta kiinteistöön vaikuttavasta oikeudesta ja tämän katsotaan voineen vaikuttaa kauppaan
- ostajalle ei voida saada lainhuutoa myyjän virheellisten saantokirjojen vuoksi (Maakaari 1995, 2. luku § 19.)

Myyjä vastaa siitä, että luovuttaa ostajalle omistusoikeuden kiinteistöön, eikä ostajan oikeutta rajoita sivulliset oikeudet. Ostajalla ei ole selonottovelvollisuutta oikeudellisesta virheestä. Oikeudellisessa virheessä kyse voi olla siitä, että myyjä ei ole ollut myymänsä kiinteistön omistaja tai myyjä on ostanut kiinteistön, mutta kauppasopimus on ollut pätemätön, joten myyjä ei ole kelpoinen myymään kiinteistöä. (Hoffren 2013, 137–138.) Sivullisella (kiinteistön oikealla omistajalla) on oikeus saada kiinteistö takaisin, mikäli luovutuskirjat, valtakirjat yms. asiakirjat ovat olleet väärennetyjä (Hoffren 2013, 140).

10 REKLAMOINTI KIIINTEISTÖKAUPASSA

Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt havaita se. Tämä koskee myös sopimusrikkomuksia. Ostajan on ilmoitettava laaturvirheestä tai sopimusrikkomuksesta myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu tai hän menettää oikeutensa vedota siihen. Mikäli myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti tai törkeän huolimattomasti, hän ei vapaudu vastuusta viidessä vuodessa. (Maakaari 1995, luku 2, § 25.)

Esimerkki 12: Reklamointi. Kunnianvastainen ja arvoton menettely (Kuluttajariitalautakunnan päätös 1108/82/07)

”Ostajat ostivat asuinkiinteistön vuonna 2000. Kohteen kauppahinta oli n. 109 300 euroa. Ostajat vaativat myyjältä kauppahinnan alennusta n. 30 000 euroa ja lisäksi vahingonkorvauksia kohteen asumiskelvottomuuden takia menetetyistä käyttöhyödyistä sekä heille tulleista korjaus- ja selvittelykuluista, sekä asianajokuluista korvoineen.

Kiinteistöllä on myyjien 1990-luvulla rakentama omakotitalo. Talosta paljastui merkittäviä korjaustarpeita. Myyjät ilmoittivat talon rakennusajankohdaksi vuoden 1998, mutta rakennusvalvonnan tietojen mukaan se on rakennettu jo 1993- 1994. Lisäksi kävi ilmi, että rakennuksen loppukatselmus oli pitämättä.

Kohteen itse rakentaneina ja tietoisina rakennusvirheistä myyjät ovat antaneet kohteesta virheellistä tietoa ja jättäneet kertomatta oleellisia tietoja. Myyjien kunnianvastaisen ja arvottoman ja törkeän menettelyn vuoksi ostajilla on oikeus hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen. Ostajat olivat ilmoittaneet vioista myyjille suullisesti heti ne havaittuaan. Ensimmäisen kerran he reklamoivat jo vuonna 2001, myöhemmin vuonna 2004 ja 2005. Vuonna 2005 he tekivät kirjallisen virheilmoituksen. Ostajat myivät kohteen rakennusvirheineen vuonna 2006.

Maakaaren mukaan ostajan tulisi ilmoittaa laaturvirheestä viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. mutta myyjä ei vapaudu vastuusta, mikäli hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Virheilmoituskirje vuodelta 2005 ei täytä lainvaatimuksia virheilmoituksesta, koska siinä ei ole esitetty myyjää vastaan mitään vaatimuksia. Suullisista virheilmoituksista ei ole todisteita, joten vuonna 2006 tehty virheilmoitus on ainoa lainmukainen virheilmoitus myyjille.

Lautakunta pitää rakennusvirheitä olennaisina, joten kohteen laatua on pidettävä merkittävästi huonompana kuin ostajille on ollut oikeus olettaa. Myyjät ovat rakentaneet kohteen, joten heidän katsotaan tienneen vioista. Kunnianvastaisena ja arvotto-

mana voidaan pitää kohteen tietojen salailua ja harhaanjohtavan kuvan antamista. Näin ollen ostajilla on oikeus edelleen vedota laatuvirheeseen. Lautakunta pitää asianmukaisena 20 000 euron hinnanalennusta korkoineen, mikä peittäisi kohteen olennaiset viat. Käyttöhyödyn menetyksestä lautakunta ei suosita korvausta, sillä ei ole näyttöä kohteen asumiskelvottomuudesta. Myyjien tulee korvata myös asiantuntijaselvitykset sekä ostajien oma työ virheiden selvittelyssä.”

Maakaarella ei ole säännöstä ostajan jälkitarkastusvelvollisuudesta. Kiinteistön tai asunnon virheet tulevat ilmi yleensä pidemmän ajan kuluttua esimerkiksi remontin yhteydessä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä ryhtyä selvittämään kohteen kuntoa, mutta epäilyttävistä seikoista hänen on otettava selvää. Se, mitä ostajan ”tulisi havaita” on hankala arvioida, mutta tässä otetaan huomioon se, mitä tavalliselta yksityishenkilöltä voidaan edellyttää. (Hoffren 2013, 184.)

Kuten yleensä onkin, ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itselleen tai perheenjäsenilleen. Hänellä on siten oikeus kohdistaa laatuvirheeseen perustuva vaatimuksensa myyjän sijasta kiinteistön rakentaneeseen elinkeinonharjoittajaan tai taloelementtien toimittajaan tai urakoitsijaan, joka on luovuttanut kiinteistön myyjälle tai tämän edeltäjälle. (Maakaari 1995, luku 2, § 26.)

11 VIRHEEN SEURAAMUKSET KIINTEISTÖKAUPASSA

Ostajalla on oikeudellisen virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen, vahingonkorvauksiin tai mikäli kyseessä on olennainen virhe, hänellä on oikeus purkaa kauppa (Maakaari 1995, luku 2, § 17-19). Ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta kauppahintaa, mikäli hänellä on sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus. Oikeus koskee myös myyjää, mikäli hänellä on vaatimus ostajaa kohtaan. Tällöin myyjä saa pidättyä luovuttamasta kiinteistön hallintaa. (Maakaari 1995, luku 2, § 30.)

11.1 Hinnan alennus ja vahingonkorvaus

Hinnanalennuksen edellytykset ovat lievimmät virheiden seuraamuksista. Hinnanalennus ei edellytä virheen olennaisuutta tai myyjän huolimattomuutta. Maakaaren esitöiden mukaan ”hinnanalennuksen tarkoituksena on tasapainottaa ostajan maksettavaa kauppahintaa suhteessa luovutettuun, sopimuksenvastaiseen kiinteistöön.” (Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 1994, 64.)

Ostaja voi vaatia virheen sattuessa hinnan alennusta. Hinnan alennus määritellään vähentämällä sovittua kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Mikäli kauppahinta on alempi kuin kiinteistön käypä arvo, alennusta määriteltäessä otetaan huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde. Myyjän on myös maksettava hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain mukaista korkoa siitä lähtien, kun hän vastaanotti kauppahinnan. (Maakaari 1995, luku 2, § 31.)

Esimerkki 13: Hinnanalennus kiinteistön kaupassa (Kuluttajariitalautakunnan suositus 05/82/526)

”Ostaja osti kiinteistön 8.1.2004 hintaan 50 000 euroa. Marraskuussa 2014 ostaja ilmoitti talon katon korjaustarpeesta ja vaati hyvitystä 8 000 korkoineen, sillä korjauskustannukset olivat yli 10 000 euroa.

Kauppaa tehdessä myyjät olivat kertoneet, että katto on korjattu lähiaikoina. Tämän vuoksi ostajalla ei mielestään ollut velvollisuutta mennä tarkastamaan katon kuntoa, etenkin kun oli talvi. Kaupanteon jälkeen selvisi, että katto vuotaa ja sen rakenne on toteutettu virheellisesti ja vastoin määräyksiä. Kattoon oli käytetty vanhaa, purkukohteesta peräisin olevaa materiaalia, mikä ei ole tavanomaista. Myyjien mukaan ostajille kerrottiin katon keskeneräisyydestä ja vanhoista kattopelleistä, ja ostajaa oli kehoitettu kiipeämään katolle, jotta hän olisi nähnyt katon kunnon. Ostaja oli hyväksynyt katon sellaisena kuin se on tutustumatta siihen tarkemmin. Kohteessa tehtiin kuntotarkastus, jota ei ulotettu katon rakenteisiin. Peltikatteen laatu oli kuitenkin silmin nähtävissä ja ostajan oli täytynyt olla tietoinen siitä kauppaa tehdessään. Katon remontille oli haettu asianmukainen rakennuslupa. Asunnon laajennukselle (katon remontille) oli haettu aikanaan asianmukainen rakennuslupa. Koko katon uusiminen oli täysin

tarpeetonta. Kohteen arvo on ostajan tekemien korjausten myötä noussut siitä, mitä se kaupantekohetkellä oli.

Lautakunta katsoo, ettei ostaja ole laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan ja hänen ei ole ollut välttämätöntä mennä katolle selonottovelvollisuutensa täyttämiseksi. Katolla mahdollisesti olleen lumen ja jään vuoksi katon laatu ja kunto olisivat saattaneet jäädä tarkemmin selvittämättä joka tapauksessa. Lautakunnan käsityksen mukaan ostajan on täytynyt maasta käsin havaita, etteivät kattopellit ole uusia. Lautakunta kuitenkin katsoo, että katto on osoittautunut kaupanteon jälkeen kokonaisuudessaan merkittävästi huonommaksi kuin ostajalla on ollut syytä olettaa. Kustannusten suuren määrän vuoksi lautakunta katsoo laadun poikkeavan merkittävästi siitä, mitä siltä edellytetään ja kyseessä olevan virhe.

Hinnanalennusta määriteltäessä on otettava huomioon kohteen kunnan paraneminen. Ostaja on tiennyt kauppaa tehdessään, ettei katto ole uusi ja nyt se on. Katon korjatarve oli kuitenkin tullut aiemmin kuin ostaja voi olettaa, sillä kattorakenteita oli korjattu ja uusittu vasta neljä vuotta sitten. Virhettä vastaavaksi hinnanalennukseksi suositetaan myyjien maksavan 1 500 euroa korkoineen.”

Vahingonkorvaus käsitteenä kattaa täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Myyjä voi osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai sopimusrikkomus johdu hänestä tai hänen huolimattomuudestaan ja tällöin hänen ei tarvitse korvata vahinkoa. Korvausta voidaan myös sovitella, mikäli se nähdään kohtuuttomana ottaen huomioon sopimusrikkomus, vahingon aiheuttajan mahdollisuus vahingon ehkäisemiseen, toisen sopijapuolen myötävaikutus vahinkoon tai muut olosuhteet. (Maakaari 1995, luku 2, § 32.)

11.2 Kiinteistökaupan purku

Mikäli päädytään kiinteistökaupan purkuun, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle ja ostajan taasen on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle. Ostaja on voinut saada kiinteistöstä merkittävää tuottoa tai hyötyä, jolloin hänen on maksettava siitä korvaus myyjälle. Myyjän taas on suoritettava ostajalle korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista kuluista sekä sellaisista kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. Myyjän on myös maksettava kauppahinnalle korkolain mukaista korkoa siitä päivästä lähtien, kun hän on vastaanottanut kauppahinnan. Ostajalla on myös oikeus viedä kohtuullisessa ajassa kiinteistölle rakentamansa rakennukset ja laitteet pois, jotka eivät ole kiinteistön kannalta välttämättömiä tai joiden irrottamisesta ei koidu haittaa kiinteistölle. (Maakaari 1995, luku 2, § 33.)

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. Mikäli ostajan toimenpiteiden takia kiinteistön arvo on laskenut, hänen on maksettava arvon alentumista vastaava korvaus myyjälle. Mikäli ostajan panttioikeus rasittaa kiinteistöä, ostajan on korvattava myyjälle se osa kiinteistöstä, joka voidaan periä panttioikeuden nojalla. Kaupan purkamisessa on muistet-

tava, että kanne on pantava vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä kun kiinteistön hallinta on luovutettu. (Maakaari 1995, luku 2, § 34.)

12 VIIVÄSTYS KIINTEISTÖN KAUPASSA

Mikäli myyjä ei luovuta kiinteistön hallintaa kuten sovittu, ostajalla on oikeus vaatia sopimuksen täyttymistä. Mikäli viivästys on olennainen eikä ostaja ota kiinteistöä vastaan, ostaja saa vaatia kaupan purkaa. Lisäksi ostajalla on oikeus vahingonkorvauksiin. (Maakaari 1995, luku 2, § 27.)

Mikäli ostaja ei sovittuna aikana maksa kauppahintaa tai suorita muuta sovittua vastiketta, myyjällä on oikeus vaatia sopimuksen täyttymistä ja vahingonkorvauksia. Mikäli viivästys on olennainen tai ostaja jättää kauppahinnan suorittamatta osittain tai kokonaan, myyjä saa purkaa kaupan ja vaatia vahingonkorvauksia. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että kauppakirjan mukaan kauppahinnan maksaminen on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona. Myyjällä ei ole kuitenkaan oikeutta purkaa kauppaa tai vaatia vahingonkorvausta, mikäli maksuviivästys johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta esteestä, jota ostaja ei voi välttää. Myyjän viivästyskoroista säädetään korkolaissa 633/82. (Maakaari 1995, luku 2, § 28.)

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa ja vaatia vahingonkorvauksia, mikäli ostaja on kaupan teon jälkeen asetettu konkurssiin, todettu ulosmittauksessa varattomaksi tai on ilmeistä, ettei ostaja tule täyttämään maksuvelvollisuuttaan. Tässäkin ehtona on se, että kauppakirjan mukaan kauppahinnan maksaminen on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehto. Kauppaa ei kuitenkaan saa purkaa, jos maksamatta oleva kauppahinta ei ole määrältään olennainen tai jos kauppahinnasta asetetaan hyväksyttävä vakuus kohtuullisessa ajassa maksukehotuksen antamisen jälkeen. (Maakaari 1995, luku 2, § 29.)

13 VIRHEESEEN VETOAMINEN JA REKLAMAATION KOHTUULLISUUS

Sekä maakaassa että asuntokauppalaissa on rajoitettu ostajan oikeutta vedota virheeseen, mikäli hän on tiennyt siitä tai hänen olisi pitänyt tietää siitä. Lisäksi ostaja ei voi vedota virheeseen, mikäli ei ole ilmoittanut virheestä ajoissa myyjälle. (Hoffren 2013, 169.) Ennen reklamoimista on kuitenkin tiedettävä, mikä on oikeastaan lain mukainen virhe.

B: "Perusongelma, että mikä on virhe ja kaupantekohetkellä jos jokin asia on tiedossa niin se ei voi koskaan olla virhe. Jos se ei ole tiedossa tai se ilmenee kahden vuoden kuluessa niin silloin se voi olla virhe."

Ostaja ei voi myöskään virheenä vedota sellaiseen seikkaan, mikä on havaittu jo asunnon kuntotarkastuksessa tai mikäli myyjä on kehottanut tarkastamaan jotakin tarkemmin ja ostaja on päättänyt olla tutkimatta asiaa. (Järvensivu 2015a)

Kiinteistökaupan virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppa tehdessä. Myyjä vastaa aina kiinteistössä myyntihetkellä olleista virheistä, vaikka virhe ilmenisi vasta myöhemmin. Sellaiseen virheeseen ei kuitenkaan voi vedota, jonka myyjä on korjannut ennen kiinteistön luovuttamista ostajalle. (Maakaari 1995, 2 luku, 21 §.) Ratkaisevaa on se, onko vian tai syyn peruste ollut kaupantekohetkellä. Myyjä on vastuussa vain kaupantekohetkellä olleista virheistä tai myöhemmin ilmenneistä virheistä, jotka johtuvat myyjän huolimattomuudesta. Virheenä voidaan lukea vain sellainen virhe, minkä voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Hoffren 2013, 82.)

B: "Ja monestihan tulee nimenomaan juurikin näyttöongelmia, että siinä käydään tavallaan keskustelua siitä että oliko se virhe kaupantekohetkellä vai onkse tullut myöhemmin ja johtuu vaikka ostajan käyttövirheestä, ei oo käytetty ilmastointia niin tulee kosteutta sinne tai pidetään talvella liian kylmänä tulee kosteutta, että onko se ollut kaupantekohetkellä."

Lisäksi haastattelussa painotettiin sitä, että kaupassa ei ole lain mukaista virhettä, mikäli se on havaittu ostopäätöstä tehtäessä.

B: "Kaupan kohteessahan ei ole virhettä silloin jos poikkeama on havaittu tai piti havaita eli tavallaan kysymys on tuossa että mitä virheitä on kauppa tehtäessä eli siihenhän puututtaisiin jos asunnossa oli virhe. Eli jos huomattaisiin että kohteessa on vaikka väärä tieto tai joku semmoinen virhe joka pitäis kertoa ennen kauppa niin sehän tietysti kerrotaan, niin silloin kun se kerrotaan se ei ole virhe."

B: "Lakihan lähtee siitä, että semmoinen on virhe jonka ostaja havaitsi tai olisi pitänyt havaita"

Reklamoinnin kohtuullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kaksi asiaa: milloin ostaja on havainnut virheen ja milloin hänen olisi tullut havaita virhe. Sitten pohditaan, onko tämän ajankohdan ja reklamaation välinen aika kohtuullinen. (Hoffren 2013, 183.) Kohtuullinen reklamaatioaika on kui-

tenkin tapauskohtainen. Hoffrenin (2013, 188) mukaan oikeuskirjallisuudessa on kokonaisuudessaan viitattu 5-7 kuukauden reklamaatioaikaan, mutta sitä ei haluta pitää sidottuna.

B: *"Lakihan lähtee kohtuullisesta ajasta, virheestä pitää reklamoida kohtuullisessa ajassa siitä kun se on havaittu, tapahtuipa se kuukauden päästä kaupasta tai vuoden päästä kaupasta. Et se ei taval- laan se kahden ja viiden vuoden aika oo mikään virheitten keräysaika et kerätään kuin kauppalistaa virheistä.*

Nyt huomaa itekki et monella asiakkaalla mitä meillekki tulee reklamaatioita, ne on just silloin kun rupee se viisi vuotta paukkumaan niin sitte ruetaan ihmettelemään et voiskohan täältä löytyy jotain sellasta minkä sais vielä myyjän piikkiin."

Haastateltavat toivat esille myös sen, että asunnot eivät Suomessa käy enää kaupaksi hyvin kun vain kasvukeskuksissa. Kun näin käy ja reklamaatioaika alkaa kulua umpeen, ryhdytään etsimään vi- koja joita saisi vielä myyjän maksettavaksi. Huomioon otettiin myös se, miten hankalaa on määritellä osapuolten riskienjako ja vastuu.

B: *"Kuluttajariitalautakunnan asuntovalitukset on lisääntyneet, nimenomaan on lisääntyneet koska nythän jos sä oot ostanu asunnon vaikka kolme vuotta sitten ja se ei oo ihan tässä keskustassa ja nyt sen myyt niin sä saat takkiin siinä. Sillä tavalla kaikki ne mitä sä oot panostanu rahaa siihen on sulle tavallaan kuluja, mukaan lukien välityspalkkio. Sit kun se elämä ei meekkää et on ostettu ihas- taksissa kämppä ja huomataan et se pitäis maksaakki ja sitte menee tossut vastakkain nii sit rue- taan miettimään et löytyskö tässä jotai vikaa et saatasko me myyjää vähä tähän hommaan mu- kaan."*

B: *"Ruetaan penkomaan kaikki löytöskö jotain, tossa on yks keissi missä viis vuotta tulee syksyllä täy-teen ja nyt sitte ruettu tonkimaan taloa että löytyiskö täältä jotakin mitä vois myyjälle pistää.. Toinen asia on vielä hyvä huomata, että eihän se niin voi olla että että jos meillä on 15 vuotta vanha pesuhuone, et nyt se korvattas 2016 luvun kuntoon myyjän piikkiin. Ei vaan siinä on joku tietty käyt- töikä olemassa, sitä vaan ei tiedetä kuinka pitkä. Ja siitähän ne tulee monesti ne riidat että mikä on se et jos se remppa maksaa vaikka 15 000 niin paljonko siitä kuuluu myyjälle sillä perusteella että se (pesuhuone) oli märkä. Paljonko siitä maksaa ostaja sen takia että se oli muutenki se remontti ve- naamassa se tuurikseen löys vähä märkää, se saa osamaksajaks siitä myyjän."*

K: *"Erityisesti kiinteistökaupoissa on vallalla virheellinen käsitys siitä, että ostaja voi viiden vuoden ajan vaatia mistä hyvänsä talon viasta hyvitystä myyjältä. Ei ehkä tiedosteta, että talon ikäänymy- sestä johtuvat viat eivät ole lain tarkoittama virhe. Tämä näkyy lautakunnan kahden yksityishenkilön välisiä asuntokauppoja ratkottaessa – hyvityssuositusprosentti on paljon keskimääräistä pienempi."*

14 ASIANTUNTEMUKSEN VAIKUTUS ASUNTOKAUPASSA

Osapuolten asiantuntemusta on Hoffrenin (2013, 173) mukaan pohdittu oikeuskirjallisuudessa. Oikeuskirjallisuudessa on käynyt ilmi, että asiantuntemattomuus ei lievennä tarkastusvelvollisuutta, mutta erityinen asiantuntemus korottaa tarkastusvelvollisuudelle annettuja vaatimuksia.

Asiaa arvioidaan objektiivisesti, mutta ostajan tietotasolle annetaan myös merkitystä. Esimerkiksi rakennusalan ammattilaisella on parempi tietämys rakentamisesta, joten häneltä edellytetään parempaa ymmärrystä virheistä. Myös virheiden havaitsemisen mahdollisuudet otetaan huomioon; esimerkiksi mikäli katolla on ilmennyt virhe, mutta sen olisi voinut havaita katolla käydessään, virheeseen ei voi vedota. Mikäli katolle ei ole ollut mahdollisuutta mennä, virheeseen voi vedota. (Järvensivu 2015b)

Hoffren on tehnyt tutkimusta siitä, vaikuttaako asiantuntemus korkeimman oikeuden ratkaisuun. Hän tarkasteli 13 oikeustapausta ja tuli siihen tulokseen, että vain kolmessa näistä tapauksista kiinnitettiin huomiota siihen, että osapuolet olivat yksityishenkilöitä. Näissä tapauksissa tämä oli mainittu lähinnä siksi, että todettiin osapuolten olevan tasavertaisia yksityishenkilöitä, kuluttajia tai ilman kiinteistöalan asiantuntemusta. Hoffren kuitenkin painottaa, ettei tämä tarkoita sitä, etteikö osapuolliasetelmalla olisi korkeimman oikeuden mukaan merkitystä. Tapauksissa kuitenkin kiinnitettiin huomiota siihen, että myytävä kohde oli asuntona käytettävä kiinteistö. (Hoffren 2013, 58.)

Haastattelussa Kuluttajariitalautakunnalta kysyttiin vaikuttaako heidän päätökseensä se, että osapuolet ovat omalla kodillaan kauppa käyviä yksityishenkilöitä. Vastaus oli kielteinen, mikä tukee sitä että Kuluttajariitalautakunta on puolueeton elin ja käytäntö on sama riippumatta siitä, onko kyseessä asiantunteva henkilö vai ei.

K: "Lautakunta on puolueeton oikeussuojaelin, joka ratkaisee asiat lain ja asiasta saadun selvityksen mukaan eikä tendenssimäisesti painota ratkaisujaan kenenkään asianosaisen hyväksi."

15 KIINTEISTÖKAUPAN JA ASUNTO-OSAKKEEN KAUPAN EROAVAISUUDET

Kiinteistön ja asunto-osakeen kaupan erot johtuvat siitä, että asuntokauppalaissa ja maakaassa on joitakin havaittavia eroja. Onko kuitenkin parempi että on laki erikseen asuinkiinteistön ja osakehuoneiston myyntiin, vai tulisiko lakeja yhdentää? Yhtenäisen lain luulisi helpottavan oikeuskäsittelyjä ja väärinkäsitystilanteita. Haastateltavat olivat kuitenkin kaikki sitä mieltä, että on hyvä olla kaksi erillistä lakia.

A: *”Osake- ja kiinteistökauppa poikkeavat sen verran toisistaan, että erillinen lainsäädäntö on paikallaan.”*

B: *”Kiinteistöllä maallikot ymmärtää yleensä rakennuksen, kiinteistöhan on yleensä jotain mikä liittyy maahan. Maakaarihan sääntele tavallaan sitä, maakaassaahan on paljon muutakin kuin virhevastuusäädöksiä, lainhuutoon, kiinnitykseen, liittyviä asioita, paljon muuta.”*

K: *”Asunto-osakkeen ja kiinteistön kaupoissa on merkityksellisiä eroja jotka puoltavat sitä että niistä kummastakin säädetään erillisellä lainsäädännöllä. Kuluttajariitalautakunta pyrkii kuitenkin tulkitsemaan esimerkiksi virhekriteeristöä kummassakin tapauksessa yhdenmukaisesti siltä osin kuin se on mahdollista. Pyrkimyksenä on, että käytetyn asuinkohteen laatuvirhettä arvioitaisiin samalla tavalla riippumatta siitä, onko kyse asuinkiinteistön vain asunto-osakkeen kaupasta. Täysin kattavasti näin ei kuitenkaan voi menetellä. Tähän on eri syitä. Yksi merkityksellinen ero tulee siitä, että asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiö eli asunto-osakeyhtiö, joka omistaa kyseisen rakennuksen, on aika laajalti korjausvastuussa sen eri huoneistoissa ilmenevistä vioista. Tilanne poikkeaa tältä osin asuinkiinteistöstä, jossa lähtökohtaisesti kaikki korjaustarpeet jäävät kulloisenkin omistajan huolehdittavaksi.”*

Näkyvimpänä erona lakien välillä itse huomasi reklamaatioajan, joka on maakaassa viisi vuotta (Maakaari 1995, luku 2, § 25) ja asuntokauppalaissa kaksi vuotta (Asuntokauppalaki 1995, luku 6, § 14). Lakitekstissä ei ole perustelua tälle.

B: *”Mä en nää mitään perustetta sille miksi asuntojen vastuu-aika se kaks ja viis vuotta on erilainen. Se pitäs mun mielestä ehottomasti lyhentää ja mieluummin siihen kahteen vuoteen ku viiteen vuoteen.”*

B: *”Niin että miksi ne on erilaisia? Kyllähän noille löytyy perustelut varmaan tuolla, mutta se on kyllä aika jännä et se aika on erilainen erityyppisillä rakennuksilla niin kysymys että nythän niinkun monilla on se virheellinen käsitys että se kaks vuotta ja viis vuotta on semmonen aika millon voi kerätä niitä virheitä paperilla ja leväyttää ne sitten kun on kulunut vuosia.”*

Lisäksi eroina kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden välillä tuli esille haastatteluissa se, että asunto-osakkeissa mukana on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa huoneiston (Asuntokauppalaki 1995, luku 1, § 3).

B: *"Asunto-osakkeissahan on se kolmaskin osapuoli, toisinkun esimerkiksi kiinteistökaupassa. Jos me puhutaan esimerkiks omakotitaloista siellähän on myyjä ja ostaja, osakkeissahan on se asunto-osakeyhtiökin joka itse asiassa omistaa sen rakennuksen".*

B: *"Kun ostetaan asunto-osakkeitten osakkeita niin ostetaan oikeasti paperia, osakkeita joilla saa hallita sitä huoneistoa, sen huoneiston omistaa se asunto-osakeyhtiö."*

Tämä vaikuttaa virhetilanteisiin, sillä vastuunjako virhetilanteissa on erilainen. Asunto-osakeyhtiö on vastuussa tietyistä asioista, mitkä ovat lueteltu erikseen asunto-osakeyhtiölaissa.

B: *"Sitte on kysymys siitä, että minkälainen on vastuunjako sen osakkeenomistajan ja yhtiön välillä sehän on ihan lueteltu et kuka vastaa mistäkin... Kuka vastaa ulko-ovesta kuka putkistoista, kuka vastaa kalusteista.. se on vähän se että mihin se kohdistuu se virhe siellä huoneistossa niin asunto-osakeyhtiöissä se on vähän erityyppinen kuin omakotitaloissa. Siellähän ei ole kun se yks vastaa ja siellä on se myyjä."*

B: *"Asunto-osakeyhtiö jos joutuu maksamaan jotakin niin käytännössähän se osakkeenomistaja joutuu kantamaan vastuuta sen vastikkeen muodossa.. On tietenkin se yksi maksaja siellä. Asunto-osakeyhtiöhän ei rahasta ketään muita kuin osakkaita."*

Haastatteluissa mainittiin omakotitalojen virheiden tulevan kalliimmiksi kuin osakehuoneistojen.

A: *"Yleensä osakehuoneistotyyppisissä kaupan kohteissa virhetilanteet ovat luonteeltaan pienempiä laadullisia virheitä eli voi olla kysymyksessä toimimattomat kodinkoneet tai pienet pintavauriot, joista ei ole havaittu. Omakotitaloissa virhetilanteet koskevat yleensä kuntotarkastuksessa havaitsemattomia rakenteellisia vikoja ja vaatimukset ovat rahamääräisesti suurempia."*

Sillä, onko kyseessä maakaari vai asuntokauppalaki, ei ole kuluttajariitalautakunnalle ja sen päätöksentekoon huomattavaa merkitystä, sillä pyrkimyksenä on olla yhdenmukainen sekä osake- kuin kiinteistökaupoissa.

K: *"Lautakunta pyrkii soveltamaan lainsäädäntöä yhdenmukaisesti siten, että virhetapauksia arvioidaisiin yhdenmukaisesti niin osake- kuin kiinteistökaupoissa. Toisaalta asunto-osakkeen kauppoihin liittyy lainsäädännön kautta suojajärjestelmiä, joita kiinteistökaupoissa ei tunneta. Tarkoitan tällä erityisesti asuntokauppalain uuden asunnon kauppaan liittyviä vakuusjärjestelmiä."*

Lakeja vertaamalla eroja löytyy vaaranvastuun kohdalla. Vaaranvastuu siirtyy asunto-osakekaupassa ostajalle heti kaupan tekemisen jälkeen. (Asuntokauppalaki 1994, luku 6, § 7.) Kiinteistökaupassa vaaranvastuu siirtyy, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan. (Maakaari 1995, luku 2, § 16.)

16 OSTAJAN SUOJAAMINEN JA VIRHETILANTEIDEN ENNALTAEHKÄISY

Kuluttaja-ostaja suojataan sekä maakaareissa että asuntokauppalaisissa samalla periaatteella eli säännösten pakottavuudella ja virheen seuraamuksia koskevilla säännöksillä. Yksityishenkilö-myyjän vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on tuottamus, mikä suojaa myyjää esimerkiksi salaisen virheen osalta. Ostajaa suojataan lain puitteissa lähinnä taloudellisesti, mutta laki ei turvaa tiedonsaantia. Se, että kolmannen osapuolen virheeseen saa vedota, kannustaa muita toimimaan huolellisesti, jotta he välttäisivät virhevastuun ja taloudellisen menetyksen. (Hoffren 2013, 55.)

Lait eivät kuitenkaan ehkäise ristiriitatilanteita. Riidan synnyttyä toista osapuolta suojataan ja samalla toisen asema heikkenee. (Hoffren 2013, 53.) Miten ostaja sitten parhaiten suojaa itsensä ja miten virhetilanteita parhaiten ennaltaehkäistään?

Haastatteluissa kävi ilmi, että ostajan on tärkeää teetättää kuntotarkastus ammattilaisella, tutkia kaupan kohde ja sen asiakirjat hyvin sekä myös tutustua taloyhtiöön ja lähiympäristöön. Laki puoltaa tätä ennakkotarkastussäännöksillään.

K: "Tutkimalla asunnon niin, että saa konkreettisen käsityksen, mitä on ostamassa, erityisesti kiinteistökaupassa. Kuntotarkastajaa laki ei vaadi käyttämään, mutta jos ostajalla ei ole kokemusta omakotitaloista ja niissä asumisesta, pätevä kuntotarkastaja voi olla hyvä apu – kunhan muistaa, ettei tavanomaisessa kuntotarkastuksessa välttämättä löydy esim. rakenteiden piilevät viat."

K: "Tutustumalla seikkaperäisesti asunnon asiakirjoihin – erityisesti jos ostaa asunnon taloyhtiöstä, jossa on odotettavissa putki- ym. muita isoja korjauksia."

A: "Laadukkaat kuntotarkastukset, huolellinen välittäjätyö, huolellinen ostajan oma perehtyminen. Perehtyy huolella ostettavaan kohteeseen ja käyttää tarvittaessa omia asiantuntijoita, mikäli oma osaamistaso on rajallinen."

B: "Niin että ylipäättään tutkii sen kohteen kunnolla ja siellä on mukana joku semmonen joka älyää rakentamisesta ja kohteen kunnosta... et se on asiantuntija eikä "asiantuntija". Tietenkin sitten jos miettii taas asunto-osakeyhtiötä ni kattoo ne yhtiön paperit koska siinä ostetaan osakkuutta siitä yhtiöstä, eikä rakennuksesta. Eli kahtoo ne yhtiön paperit ja yhtiön tilan mahdollisimman tarkkaan ja tutkii ne asiakirjat että mikä on yhtiön taloudellinen tilanne ja onko remonttivelkaa, ehkä sitten vähän pyrkii selvittää et onko siellä minkälaisia asukkaita"

B: "Perusteellinen tutkiminen, riittävän perusteellinen kauppakirja, ja sit nimenomaan tavallaan se kolmas asia että ollaan puolin ja toisin rehellisiä, että kerrotaan mitä siellä on sitten ja selkeesti kysytään. Kauppakirjan laatiminen on älyttömän tärkeä, että kirjataan ylös ne asiat mitkä on tiedossa ja jaetaan vastuuta kaikesta."

17 OSTAJAN SUOJAN KEHITTÄMINEN

Haastatteluissa käsiteltiin myös ostajan suojan kehittämistä. Haastateltavat olivat kaikki aikalailla samaa mieltä siitä, että riitojen käsittelyä tulisi kehittää, sillä Suomesta puuttuu kohtuuhintainen, nopea ratkaisumalli. Ehdotettiin myös kuntotarkastajille lisensoijia, sillä nykyään kuntotarkastajana voi toimia lähes kuka tahansa, eikä ammattimaisuutta voi taata. Lisäksi korostettiin osapuolten rehellisyyttä.

K: "Asuntokauppariitojen käsittelyssä olisi vielä kehitettävää. Kun asuntokauppariidat tulivat lautakunnan toimivaltaan 90-luvun puolivälissä, käytiin keskustelua mm. siitä, pitäisikö toimivaltaa laajentaa koskemaan asuntoyhtiön osakkaan ja asuntoyhtiön välisiä riitoja. Toimivaltaa ei tuolloin laajennettu. Sitä olisi syytä vielä miettiä. Samoin sitä, voisivatko kuluttajaoikeusneuvojat sovittaa asuntokauppariitoja. Nyt he eivät voi toimivaltansa puitteissa näitä riitoja sovittaa, vaan riidat ohjataan yleisneuvonnan jälkeen aina lautakuntaan."

B: "Monesti kaupasta tehdään kuntotarkastus niin ostajan suoja voisi parantua sitä kautta et siihen kuuluu siihen kuntotarkastushommaankin tulis vähän samantyyppinen tällöinen auktorisoitu systeemi ku välityshommassakin täytyy olla vastaava hoitaja ja kv-pätevyys niin tavallaan kuntotarkastajien vastuuta selvennettäis elikkä ankaroitettas niin se varmaan parantais sen ostajan asemaa niis tilanteissa kun tehdään kuntotarkastus."

B: "Kysymys pitääkö ostajan asemaa parantaa siinä että jos lähetään käräjäoikeuteen et pitääkö kuluja jotenkin sovittaa, sitä voi miettiä et mitenkä paljon Suomessa oikeuden hakeminen oikein maksaa.. aika paljon. pitäskö meillä olla kustannustehokkaampi ja halvempi oikeuslaitos, asianajajakunta?"

B: "Tavallaan Suomessa vähäniiku puuttuu semmonen kohtuuhintanen, nopee ratkasumalli"

B: "Välitysliikkeiden pitäis olla mahdollisimman rehellisiä, kirjottaa kaikki ne tiedot sinne mitä siinä kohteessa on. selvittää se kohde kunnolla."

Jo tapahtuneen virheen hyvitystä ja korjausprosessia voidaan helpottaa, sillä laissa on tarkat säännökset miten virheen selvittely tapahtuu. Osapuolten asema paranee, kun laissa on selkeät säännöt. Säännöt myös helpottavat käsittelyä tuomioistuimessa ja helpottavat riitojen selvittelyä useiden osapuolten välillä. (Hoffren 2013, 56.)

18 OSTAJAN SUOJA VERRATTUNA MYYJÄN SUOJAAN

Laki täsmentää myyjän ja ostajan asemaa ja kertoo sen, mitä oikeuksia ja velvollisuuksia heillä on. Sekä ostajaa että myyjää pyritään suojaamaan joko ehkäisemällä virhetilannetta tai lieventämään virhetilanteesta aiheutuvaa haittaa. (Hoffren 2013, 52.)

Haastateltavani olivat melko yksimielisiä siitä, että ostajan suoja on parempi kuin myyjän.

B: *"Ostajan asema on sinänsä parempi jos mietitään näitä aikoja et kaks vuotta vai viis vuotta. Niin pitääkö pidentää sitä kohtuullista reklamaatiovaatimusta? Mun mielestä ei pidä pidentää koska kyl sillä niinku pärjätään."*

A: *"Ostajan perusoikeudet ovat yleensä osapuolten tiedossa varsin hyvin. Pienehköissä rajapinnassa olevista vastuuasioista joudutaan usein hakemaan yhteinen totuus vastuutahosta - esim. ostanut vanhan talon, jossa 20 vuotta vanha sähköliesi toimii vain vailinaisesti."*

B: *"Se et pitäskö muuten ostajan asemaa parantaa niin minun mielestä ostajan asema on hyvä nyt suhteessa siihen myyjään."*

A: *"Mielestäni ostajan suoja on varsin kattava, joskus tuntuu, että myyjäkin tarvitsisi suoja."*

A: *"Joissakin tapauksissa myyjän asema on lohduton ja ostaja voi jälkikäteen heittäytyä tietämättömäksi asioissa, jotka on selvästi käyty läpi ja olleet tiedossa ostopäätöstä tehtäessä - eli vastaus on, että joissakin tapauksissa kyllä (ostajan suoja on parempi)"*

B: *"Ostajan suoja on Suomessa tällä hetkellä aika hyvällä tasolla. Jos aatellaan kuluttajansuojalainsäädäntöä joka on onkse nyt 70 vai 80 luvulta niin kuluttajansuojahan on koko ajan parantunut Suomessa"*

19 YLEISET VIRHETILANTEET ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPASSA JA NIIDEN KÄSITTELY

19.1 Yleiset virhetilanteet

Haastateltavien mukaan yleisiä virhetilanteita kauppaa tehtäessä ovat mm. asiakirjoihin liittyviä tai liittyvät kohteen laatuun. Kosteusvauriot olivat esillä myös esimerkkitapauksissa. Usein vauriot olivat kuitenkin salaisia virheitä, joista myyjäkään ei tiennyt, joten ratkaisua tuli sovittaa. Haastattelussa tuli esille myös näkemys siitä, että jos tahtoo virheettömän asunnon on ostettava uusi asunto, sillä käytetyissä asunnoissa on aina jonkinlaisia virheitä.

A: *”Perikunta myy, kaikki pesänosakkaat eivät ole perukirjassa (perukirjan täydennys). Valtakirjat ovat puutteelliset tai riittämättömät (uudet valtakirjat). Osaakekirjasta puuttuu viimeisin siirtomerkintä (tehdään siirtomerkintä). Kantatilan kiinnitykset rasittavat siitä määrälana lohkottua ja sittemmin muodostettua kiinteistöä (pantinhaltijan suostumuksin kiinnitysten purkamisen lohkotilan osalta). Kiinteistöön on kohdistettu yllättäen ulosmittausmerkintä juuri ennen kaupantekoa (sopiminen ulosottoviraston kanssa, osa kauppahinnasta ulosottoon).”*

B: *”Ehkä tyypillisimpiä virheitä on se, että se liittyy niinku kohteen fyysisiin ominaisuuksiin että siinä kohteessa on jotakin virhettä siellä on joku kosteusvaurio aika tyypillisesti pesutiloissa, tai sitten jos aatellaan tämmösiä vanhoja taloja joissa on piilosokkeli niin siellä on kosteusvirheitä sitten tietenkin siihen tällä hetkellä se muotisana homevaurio. Home ja kosteus liittyy monesti yhteen”*

B: *”Voit hyvinkin sellaisen johtopäätöksen tehdä, että jos haluaa ostaa tavallaan niinku virheettömän, pitää ostaa uusi, koska uudessahan pitäis olla virheitä vähemmän kuin vanhassa. Aina kun ostaa käytetyn asunnon, aina pitää varautua jonkunlaisiin yllätyksiin. Uus on uus, käytetty on käytetty. Ja sen pitäis tietysti näkyä hinnassa. ”*

19.2 Virhetilanteiden käsittely

Lähtökohtana meidän oikeudessamme on, että vahingot jäävät kärsijänsä kannettaviksi ellei olet perustetta laittaa jotakuta muuta vastuuseen niistä (Hoffren 2013, 201.) Haastatteluissa todettiin että oikeudenkäynnit ovat kalliita, ainakin häviäjille. Tämä nostaa kynnyistä lähteä oikeuteen, mikä on sinänsä hyvä, etteivät Käräjäoikeudet kuormitu pienistä asuntokauppavirheistä.

B: *”Nythän se perussääntö on että häviäjä maksaa voittajan kulut.. niin ehkä ihan hyvä systeemi sinänsä. Estää ehkä turhiakin riitoja. ”*

B: *”Jos mietitään näin päin että mitä se niinku maksaa keskimäärin jos aatellaan asuntoriita niin jos puhutaan että asunto maksaa satoja tuhansia niin normaali asuntoriita normaalilla rutiinilla hoidetaan niin noin 10–15 000 per riitelevä puoli eli 30 000 euroo.. Kysymys et onko se paljo sitte jos siitä maksaa osan sen sasiän vireillesaattajan oma vakuutus ja sitte vastapuolen kulut niin jokainen voi sitten miettiä että paljonko sen riita tai virhe sinänsä (maksaa) että mistä kannattaa rueta riitele-*

mään. Et jos meillä ois täysin ilmainen oikeuslaitos niin meillähän tukkeutuis se asuntoriidoista. Et se on hyvä systeemi jos mieltis näinpäin että Suomi on harvoja maita, missä meillä pystyy hakemaan suosittelua ilmaiseksi. Kuluttajariitalautakunnassahan se ei maksa mitään.”

B: ”Sit jos siellä, sehän riippuu osapuolista niin kyllähän se on et kun mieltii sitä koko prosessia niin että, kantaja ja ostaja hävis ja se menetti melkei 50 000 euroo nii sille kämpälle tuli hintaa niinku 86 000 euroo.. Mä yritin tehdä sopimusta välillä kolmella tonnilla mut ostaja ei siihen suostunu niin kyllä me yritetään aina sopii ne jutut niinku tässä mut jos ostaja on semmonen et se totee et mä haluun tän periaatteeni testata niin sillehän ei voi sitten mitään. Suomalaiset on joskus tolkuttoman periaatteellisia.”

B: ”Ehkä tossa vois kiteyttää niin et monesti kun se asia pikkusen pitkittyy niin se ei mutkistukkaan vaan sit tulee järki ja huomataan et tää rupee tää touhu maksamaan. Kun siellä hyppii asiantuntijoita ja kolmen, viiden tonnin laskuja rupee tippuu postilaatikosta niin ruetaan miettimään et onks tässä hommassa mitää järkee.”

A: ”Useimmat riitatilanteet saadaan ratkaistuksi neuvottelemalla ja sopimalla. Tilanteet, jossa ostaja esittää kaupanpurkua, harvoin purkautuvat neuvottelemalla/sopimalla vaan menevät ko. instanssien ratkaistaviksi.”

B: ”Niin sitä mä veikkaan et pääosa virheistä sovitaan”

19.2.1 Kuluttajariitalautakunta

Kuluttajariitalautakunta on puolueeton ja riippumaton ratkaisuelin. Lautakunnan tehtävänä on linjata ja ohjata kuluttajaoikeutta ratkaisukäytännöllään ja täysistuntoratkaisuillaan. (Kuluttajariitalautakunta 2016a.) Lautakunnassa on neljätoista jaostoa, joissa jokaisessa on puheenjohtaja ja neljä jäsentä. Jaosto 12 käsittelee yksityis-henkilöiden välistä asuntokauppaa. (Kuluttajariitalautakunta 2015.)

K: ”Lautakunta on puolueeton oikeussuojaelin, joka ratkaisee asiat lain ja asiasta saadun selvityksen mukaan eikä tendenssimäisesti painota ratkaisujaan kenenkään asianosaisen hyväksi.”

Kuluttajariitalautakunta käsittelee asumista varten hankittujen asuntojen kauppaa koskevia asioita. Yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa valituksen voi tehdä sekä myyjä että ostaja, elinkeinonharjoittajan ja ostajan välisessä kaupassa ostaja, mikäli hän on kuluttaja. (Kuluttajariitalautakunta 2016b.)

B: ”Ja asiantuntemus siellä (Kuluttajariitalautakunnassa) mä väitän on parempaa kuin tuomioistuimessa. Koska ne keskittyy vaan niihin asioihin. ”

B: ”Niin se rutiini tulee siihen kun käräjäoikeudessahan ne hoitaa paljon muutakin niin sinne joutuu harvemmin normaaliin käräjäoikeuteen se asuntoriita.”

Kaikkien etu on käsitellä asiaa kuluttajariitalautakunnassa, sillä oikeudenkäyntikustannukset ovat huomattavan suuria (Kuluttajariitalautakunta 2013). Lautakunnan hyvityspäätös on kuitenkin vain suositus, eikä vastapuolta voi pakottaa noudattamaan sitä. Lainvoimaiseen päätökseen tarvitaan tuomioistuimen päätös. Lautakunnan päätöksiä noudatetaan kuitenkin yleensä hyvin. (Kuluttajariitalautakunta 2016c.)

B: "Et jos meillä ois täysin ilmainen oikeuslaitos niin meillähän tukkeutuis se asuntoriidoista. Et se on hyvä systeemi jos mieltis näinpäin että Suomi on harvoja maita, missä meillä pystyy hakemaan suosittelua ilmaiseksi. Kuluttajariitalautakunnassahan se ei maksa mitään."

Kuluttajariitalautakunnan haastattelussa tyypillisimmiksi ratkaisupyynnöiksi mainittiin laatuvirheet ja kosteusvauriot, mikä näkyy myös lautakunnan ratkaisuja tarkastellessa. Asunto-osakekaupoista oli havaittu myös enemmän valituksia kuin kiinteistöistä, mikä voi selittyä osakehuoneistojen kauppojen suuremmalla määrällä.

K: "Asuntokauppariidoissa ei ole selvästi kaavamaisia vakiotyypisiä valituksia eli hakemuksia lautakunnalle, vaan hakemukset poikkeavat toisistaan paljonkin. Yksi aika suuri asiaryhmä on kuitenkin käytetyn asunnon laatuvirheet, jotka melko usein liittyvät asunnon jonkinasteiseen kosteusvaurioon. Aika lailla tyypillistä on kuitenkin myös, että valitusperusteita saattaa olla moniakin. Samassa asiassa saattaa olla kiistaa laatuvirheestä, tiedonantovirheestä ja taloudellisesta virheestä. Suuren asiaryhmän muodostavat ne hakemukset, joita lautakuntaan tehdään tarkoituksella estää asuntokauppalain mukaisten uuden asunnon kauppaan liittyvien vakuuksien vapautuminen. Perusteina esitetään tyypillisesti useita erilaisia virheväitteitä."

K: "Asiasta ei ole tarkkaa tilastoa, mutta havaintojeni mukaan asunto-osakkeen kaupoista on enemmän valituksia. Taitaa olla niin, että osakehuoneistojen kauppojakin tehdään enemmän kuin kiinteistökauppoja (tästäkään minulla ei ole nyt tarkkoja lukuja, niitä voisi etsiä ehkä esim. Tilastokeskuksen sivuilta)."

Uuden asunnon kaupat todettiin olevan useammin hyvitystä suosittavia kuin käytetyn asunnon kaupat.

K: "Tilastollisesti tarkastellen on kuitenkin niin, että jaostoratkaisu uuden asunnon kaupassa tai kiinteistönvälitystä koskevassa asiassa on tyypillisemmin hyvitystä suosittava kuin valittajalle kielteinen. Asia on kuitenkin päinvastainen käytetyn asunnon kaupaa koskevissa asioissa. Niissä ratkaisuista enin osa on hakijalle vastaisia."

20 POHDINTA

Työn tarkoituksena oli perehtyä ostajan suojaan käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa ja tavoitteena oli selvittää, millainen on ostajan suoja yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa lain mukaan ja miten lait eroavat toisistaan sekä onko ostajan suoja kattavampi kuin myyjän. Tutkimuksessa pyrittiin myös selvittämään, miten ostaja suojaa itsensä asuntokaupassa, ennaltaehkäisee virhetilanteita ja tulisiko ostajan suojaa kehittää. Lisäksi työssä kartoitettiin yleisimpiä virhetilanteita ja selvitettiin, millaisia tuloksia ja vastauksia niihin saatiin tutkimuksen avulla.

Yhteenvetona tutkimustuloksista voi sanoa, että ostajalle tärkeintä on ennen kauppaa tutustua tarkasti myyntikohteeseen, asiakirjoihin, asunto-osakeyhtiöön ja käyttää asiantuntijoiden apua (kuntotarkastaja, kiinteistönvälittäjä). Ostajan suoja todettiin yleisesti ottaen paremmaksi kuin myyjän. Lakien erot haastateltavat näkivät ymmärrettävinä, mutta laeissa oli myös sellaisia seikkoja, joille ei nähty perustetta, kuten reklamaatioajat (kaksi ja viisi vuotta). Tyypillisimpinä virheinä asuntokaupoilla koettiin fyysisiä ominaisuuksia koskevat virheet (laatuvirheet) sekä puutteelliset asiakirjat. Ostajan suojan kehittämisehdotuksena nähtiin oikeusjärjestelmän tai riitojen ratkaisumallien kehittäminen edullisempaan ja nopeampaan muotoon. Lisäksi ehdotettiin lisensoijia kuntotarkastajille sekä kiinteistönvälittäjille. Ylipäätään painotettiin myös sekä ostajan että myyjän rehellisyyttä.

Tutkimustulosten mukaan ostajan suoja parantaa mm. asiantuntijoiden käyttö. Välittäjäkaupassa välittäjä ottaa selville asiat ja hoitaa kauppaprosessin, joten itsellä ei tarvitse olla asiantuntemusta. Myös kuntotarkastus todettiin tärkeäksi, sillä mikäli asunnosta löytyykin jokin merkittävä virhe, sen korjaaminen kestää ja todennäköisesti myös maksaa. Kuntotarkastaja löytää virheet helpommin kuin henkilö, jolla ei ole mitään asiantuntemusta. Itselleni tuli yllätyksenä, että oikeudelliset virheet mainittiin yleisenä. Niistä oli hankalaa löytää oikeuskäytäntöä, johtuen todennäköisesti siitä että oikeudelliset virheet yleensä hoidetaan kuntoon ennen kaupan tekoa.

Ostajan selonottovelvollisuus on mielestäni aika laaja ottaen huomioon sen, että moni ei edes tiedä mitä kaikkea asunnosta tulisi tarkastaa. Taloyhtiön papereiden tutkiminen voi olla haasteellista tottumattomalle. Myyjän tiedonantovelvollisuus on ehdottoman tärkeää, mutta miten voi olla varma siitä, että myyjä on rehellinen, eikä vaan pyri pääsemään eroon asunnosta mahdollisimman nopeasti? On totta, että myyjä tuntee asunnon paremmin ja hänen tulisi kertoa kaikki, vaikkei ostaja sitä ymmärtäisi kysyäkään. Mikäli asunnossa on myyjän mielestä näkyviä vikoja, ostaja ei välttämättä osaa kiinnittää niihin huomiota samalla tavalla, ellei ole asiantuntija. Sitten myöhemmin voidaan sanoa, että ostajan olisi tullut havaita tämä asia ennakkotarkastuksessa.

Olen samaa mieltä tutkimustulosten kanssa siitä, että ostajan suoja on parempi kuin myyjän. Myyjä on vastuussa asunnosta kaupanteon jälkeenkin, mikä voi olla melkoinen rasite. Lain pakottavuus ja tutkimani oikeustapaukset tukevat tätä, sillä ostajan ymmärtämättömyys on otettu huomioon. Entä jos myyjäkään ei tiedä näistä asioista ja joutuu myöhemmin vastuuseen?

Se, että on olemassa Kuluttajariitalautakunta, mistä voit saada ilmaiseksi suosituksen riitatilanteeseen, parantaa mielestäni sekä ostajan että myyjän asemaa. Joskus sopua ei saada syntymään osapuolten välillä ilman kolmatta osapuolta.

Työssä esimerkkeinä olleiden kuluttajariitalautakunnan sekä korkeimman oikeuden päätöksistä voi tehdä sellaisen yhteenvedon, että jokaisessa tapauksessa kanteen nostajana oli ostaja. Tapaukset ovat kovin erilaisia sen vuoksi, että tarvitsin työhön erilaisia esimerkkejä. Tämän vuoksi ne eivät ole kovin vertailukelpoisia. Viidessä tapauksessa kolmestatoista ostajalle ei suositettu hyvitystä, joten päätös oli myyjälle suotuinen ja kahdeksassa tapauksessa päätös oli ostajalle suotuinen. Tästä voisi nopeasti päätellä, että päätökset ovat useammin ostajalle suotuisia kuin kielteisiä. Kuluttajariitalautakunnan mukaan vastaukset ovat käytetyn asunnon kaupassa kuitenkin hakijalle useammin kielteisiä. Kuluttajariitalautakunnasta sanottiin myös, että käytettyjen kiinteistöjen kohdalla kielteisten vastausten määrä oli myös suuri. Tämä ristiriitaisuus esimerkkien tapausten kanssa voi selittyä sillä, että esimerkkitaapaukset on otettu satunnaisotannalla.

Tutkimuksen luotettavuudessa ottaisin huomioon haastateltavien subjektiivisuuden. Haastateltavat näkevät asiat omasta tai työnsä puolesta tulleesta näkökulmastaan, mikä ei ole kovin yleistettävä näkemys.

Tutkimuksen tiedonhankinta on toteutettu eettisesti eli haastateltavat ovat olleet mukana vapaaehtoisesti ja haastateltavat ovat anonymoimattomia. Tutkimuksessa on oltu lähdekriittisiä ja käytetty vain uskottavia lähteitä kuten Suomen lakia ja tietokirjallisuutta. Tekstissä on paljon lakiviitteitä, mikä tekee tekstistä helposti ”plagoidun” tuntuisen. Sanamuodot ovat kuitenkin lakitekstissä tärkeitä, minkä vuoksi lakitekstiä ei voi muokata kovinkaan paljoa, ettei sen merkitys muutu.

Jos tekisin jotain toisin, keksisin ehkä itse aiheeni. Aluksi oli hankalaa lähteä muokkaamaan toisen keksimää aihetta ja se muuttuikin aika paljon matkan varrella. Käyttämäni tieto ei ole myöskään yleistettävää, sillä haastattelemani joukko on niin pieni. Haastateltavilla on myös subjektiivinen asenne; he kertovat kokemuksistaan henkilökohtaisesti ja näkevät asian omasta näkökulmastaan. Tämän takia haastattelisin laajempaa joukkoa. Lisäksi varaisin opinnäytetyön tekemiseen enemmän aikaa kuin kuusi – seitsemän kuukautta. Täydet työviikot ja opinnäytetyön tekeminen eivät ehkä ole paras yhdistelmä. Joka tapauksessa opin paljon opinnäytetyöprosessista. En pyrkinyt työssäni täydellisyyteen vaan harjaantumiseen ja henkilökohtaiseen oppimiseen. Työtä tehdessäni sain hyvät perustiedot tutkimuksesta ja sen toteuttamisesta ja sen lisäksi tietoa asuntokaupoista ja Suomen oikeuskäytänteistä. Ostajan oikeudellinen suoja on mielestäni tärkeä, sillä lähes jokainen ostaa asunnon jossain elämän vaiheessa, mutta useimmilla ei ole riittävästi ammattitaitoa tai pätevyyttä ottaa huomioon kaikkia asioita. On tärkeää, että sekä ostajan että myyjän velvollisuudet ja oikeudet on jäsennelty lakiin, sillä se auttaa riitatilanteissa.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

ASUNTOKAUPPALAKI 1994. L 1994/843. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>

HIRSJÄRVI, Sirkka, REMES, Pirkko ja SAJAVAARA, Paula 2014. Tutki ja kirjoita. 14. painos. Helsinki: Tammi.

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

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 1994. HE 120/1994. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940120>

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 2005. HE 21/2005. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2005/20050021>

JÄRVENSIVU, Petri 2015a. Ennakkotarkastuksen eli selonottovelvollisuuden arviointia. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.asuntokaupanvirheet.fi/ennakkotarkastuksen-eli-selonottovelvollisuuden-arviointia->

JÄRVENSIVU, Petri 2015b. Ennakkotarkastus. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.asuntokaupanvirheet.fi/ennakkotarkastus>

JÄRVENSIVU, Petri 2015c. Erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.asuntokaupanvirheet.fi/turun-ho-12.6.2015-s-141479-kiinteistokauppa-hinnanalennus-erityinen-selonottovelvollisuus-alapohjan-kunto-tutkimusten-peruste>

KASSO, Matti 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

KESKITALO, Petri 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita.

Korkeimman oikeuden päätös 2014:70. Diaarinumero: S2013/377. Esimerkki 6: Sopimukset kiinteistön kaupassa. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2014/20140070>

Korkeimman oikeuden päätös 2015:58. Diaarinumero: S2014/136. Esimerkki 10: Salainen virhe. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2015/20150058>

Korkeimman oikeuden päätös 2015:72. Diaarinumero: S2014/415. Esimerkki 11: Vallintavirhe kiinteistössä. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2015/20150072>

KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA 2013. Valitukseen vastaaminen. Julkaistu: 9.7.2013. [verkkosivut] [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/valituksenteko/valitukseenvastaaminen.html>

KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA 2015. Organisaatio. Julkaistu 23.10.2015. [verkkosivut] [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakunta/organisaatio.html>

KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA 2016a. [verkkosivut] [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index.html>

KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA 2016b. Asuntoasiat. Julkaistu 25.1.2016. [verkkosivut] [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa: <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat.html>

KULUTTAJARIITALAUTAKUNTA 2016c. Valituksen käsittely. Julkaistu: 9.7.2013. [verkkosivut] [Viitattu 2016-05-15].
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/valituksenteko/valituksenkasittely.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 2423/82/08. Esimerkki 8: Pinta-alavirhe kiinteistössä. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909494608.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 1091/81/08. Esimerkki 9: Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909491389.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 2255/82/09. Esimerkki 7: Selonottovelvollisuuden laiminlyönti. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909494863.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 3778/82/11. Esimerkki 1: Käsiraha asuntokaupassa. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909500433.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 05/82/526. Esimerkki 13: Hinnanalennus kiinteistön kaupassa. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909474202.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 4800/82/11. Esimerkki 2: Taloudellinen virhe asunto-osakkeen kaupassa. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378972210860.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 1595/82/07. Esimerkki 3: Salainen virhe asunto-osakekaupassa. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909481991.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 1655/82/08. Esimerkki 5: Hallinnan viivästyminen myyjästä johtuvasta syystä. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909491338.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 02/82/529. Esimerkki 4: Myöhästynyt reklamointi. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909467346.html>

Kuluttajariitalautakunnan päätös 1108/82/07. Esimerkki 12: Reklamointi. Kunnianvastainen ja arvoton menettely. [Viitattu 2016-05-15]. Saatavissa:

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909482291.html>

LAKI VARALLISUUSOIKEUDELLISISTA OIKEUSTOIMISTA 1929. L 1929/228. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-15-5]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>

MAAKAARI 1995. 12.4.1995/540. Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-15-5]. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=maakaari>

LIITE 1: HAASTATTELUKYSYMYKSET KULUTTAJARIITALAUTAKUNNALLE

1. Mitkä ovat tyypillisimmät Kuluttajariitalautakunnalle tulevat asuntokaupan ratkaisupyynnöt? (Onko huomattavasti suurin osa esim. ns. laatuvirheitä)?
2. Onko kohteena enemmän asunto-osakehuoneiston vai kiinteistön kauppvoja?
3. Onko lautakunnan ratkaisuisissa selkeää painotusta myyjän tai ostajan hyväksi?
4. Näettekö kuluttajariitalautakunnassa eroja ostajan suojan suhteen sen mukaan, kummasta asuntotyypistä on kysymys (kiinteistö vai osakehuoneisto)?
5. Miten ostajan suojaa tulisi kehittää?
6. Miten ostaja parhaiten suojaa itsensä asuntokauppoja tehdessään?
7. Miten asuntokaupan virhetilanteita tulisi ehkäistä?
8. Onko suojaa mielestänne liioiteltu verrattuna myyjän vastuuseen?
9. Vaikuttaako kuluttajariitalautakunnan päätökseen sen, että osapuolet ovat omalla kodillaan kauppaa käyviä yksityishenkilöitä?
10. Tulisiko lakeja yhdentää, vai onko parempi että on laki erikseen kiinteistön ja osakehuoneiston myyntiin? (Maakaari ja asuntokauppalaki)

LIITE 2: HAASTATTELUKYSYMYKSET KIINTEISTÖVÄLITYSALAN TOIMITUSJOHTAJILLE

1. Millaisia virhetilanteita tulee esille jo kauppaa tehtäessä ja miten niitä käsitellään?
2. Saadaanko riitatilanteita ratkottua ns. paikallistasolla ilman että edetään kuluttajariitalautakuntaan/oikeuteen saakka? Jos saadaan, miten?
3. Eroavatko virhetilanteet eri kaupan kohteissa (kerrostalo, rivitalo, paritalo, omakotitalo)?
4. Miten ostajan suojaa tulisi kehittää?
5. Miten ostaja parhaiten suojaa itsensä asuntokauppoja tehdessään?
6. Miten asuntokaupan virhetilanteita tulisi ennaltaehkäistä?
7. Onko suojaa mielestänne liioiteltu verrattuna myyjän vastuuseen?
8. Käyvätkö ostajan oikeudet ilmi vasta riitatilanteen synnyttyä?
9. Tulisiko lakeja yhdentää, vai onko parempi että on laki erikseen asuinkiinteistön ja osakehuoneiston myyntiin? (Maakaari ja asuntokauppalaki)