

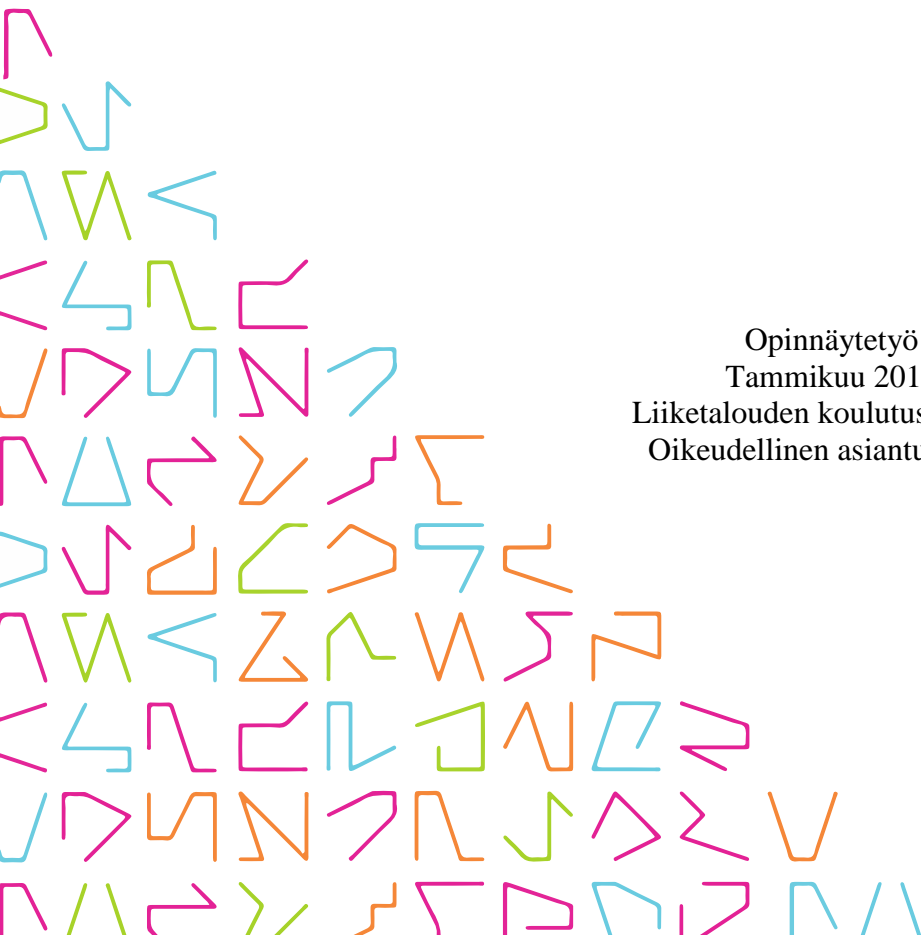


TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

PERUSTAJAURAKOITSIJAN VIRHEVASTUU

Aira Aaltonen

Opinnäytetyö
Tammikuu 2018
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus

AALTONEN AIRA:
Perustajaurakoitsijan virhevastuu

Opinnäytetyö 34 sivua, joista liitteitä 0 sivua
Tammikuu 2018

Perustajaurakointi on ammattimaisessa osakeasuntojen tuotannossa käytetty järjestelmä, jossa rakennusliike perustaa asunto-osakeyhtiön, toimii itse urakoitsijana ja markkinoi kyseisen yhtiön osakkeita jo rakentamisvaiheessa ulkopuolisille ostajille säilyttäen itsellään määräysvallan koko rakennusvaiheen ajan. Tällaisesta perustajaurakointimallisesta asuntotuotannosta käytetään myös nimitystä gryndituotanto.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää oikeuskäytännössä määritetty perustajaurakoitsijan eli grynderin virhevastuu ja virhevastuun mahdolliset seuraamukset. Tarkoituksena oli laatia selvitys, jota toimeksiantajana oleva rakennusliike voi hyödyntää. Opinnäytetyö on lainopillinen tutkimus, joka selvittää virhevastuuta lähinnä asuntokauppalaisista ja sitä tulkitsevasta kirjallisuudesta. Virhevastuusta johtuvia seuraamuksia on selvitetty lisäksi muutamien oikeuden ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen valossa.

Selvityksen perusteella perustajaurakoitsijan virhevastuuta ei voi vastuunrajoitusehdoin vähentää eikä välttää. Ostaja on myös velvollinen suorittamaan tarkastuksen ja antamaan kohtuullisen reklamaatioajan puitteissa virheilmoituksen, sillä tarkastuksen ja virheilmoituksen laiminlyönti vaikuttaa oikeuteen vedota seikkaan, joka hänen voidaan olettaa tienneen.

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Legal Expertise

AALTONEN AIRA:
The Founder Contractor's Liability

Bachelor's thesis 34 pages, appendices 0 pages
January 2018

Founder contracting is a system used in the professional condominium construction. A construction company founds a condominium, acts as a contractor and markets the shares of the condominium to purchasers since the beginning of construction while the contractor maintains authority throughout the construction phase. Housing production by a founder contractor is also known as property developing.

The aim of the thesis was to study the founder contractor's judicial liability for the defects and the possible consequences to the founder contractor. The purpose was to compose a review that the commissioning construction company can exploit. The thesis is a judicial study reporting on the liability for defects mainly through the Housing Transactions Act and the literature interpreting the mentioned act. The consequences resulting from the liability for defects are also studied through a few decisions made by Finnish courts and the Consumer Disputes Board.

The study showed that the founder contractor's liability cannot be reduced or avoided by limiting conditions of the liability. The purchaser is also obligated to inspect the apartment and to give a notice of defects in reasonable time. Neglecting the inspection and the notice of defect affect the right to appeal to the circumstances that the purchaser is assumed to be aware of.

Keywords: founder contracting, Housing Transactions Act, liability for defects, notice of defects

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	ASUNTORAKENTAMISEN TAVALLISIMMAT URAKKAMUODOT	6
	2.1 KVR-urakka.....	6
	2.2 Kokonaisurakka	6
	2.3 Jaettu urakka	6
3	ASUNTOTUOTANNON SOPIMUSSUHTEET.....	8
	3.1 Perustajaurakointi	8
	3.2 Perustajarakennuttaminen	9
4	ASUNTOKAUPPALAKI	12
	4.1 Asuntokauppalain uudistus	12
	4.2 Asuntokauppalain rakenne.....	13
	4.3 Asuntokauppalain keskeisiä määritelmiä.....	14
5	RAKENNUSVIRHE	15
	5.1 Yleinen virhe.....	15
	5.2 Taloudellinen virhe	17
	5.3 Oikeudellinen virhe.....	17
	5.4 Salainen virhe	18
6	VASTUU	19
	6.1 Rakentamisvaihe	19
	6.2 Vuositarkastus.....	21
	6.3 Vuositarkastuksen jälkeinen vastuu	21
	6.4 Virheilmoitus	22
7	VIRHEEN SEURAAMUKSET	24
	7.1 Maksusta pidättäytyminen	24
	7.2 Virheen oikaisu	24
	7.3 Hinnanalennus	26
	7.4 Kaupan purku.....	26
	7.5 Vahingonkorvaus	27
	7.6 Laki velan vanhentumisesta.....	29
8	JOHTOPÄÄTÖKSET	31
	LÄHTEET.....	33

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää perustajaurakoitsijan eli grynderin virhevastuu, vastata kysymykseen mikä ja minkälainen on perustajaurakoitsijan virhevastuu ja virhevastuun mahdolliset seuraamukset. Tarkoituksena on laatia rakennusliikkeelle selvitys perustajaurakoitsijan virhevastuusta ostajalle ja sen mahdollisista seurauksista. Selvitys laaditaan tietoa keräämällä laista, kirjallisuudesta, asiantuntija-artikkeleista ja oikeustapauksista. Opinnäytetyö on lainopillinen tutkimus, jonka asiasisältö perustuu pääasiassa asuntokauppalakiin ja sen tulkintaan liittyviin teoksiin. Aiheesta ei löytynyt paljoa teoksia, jotka käsittelevät yksinomaan tätä asiaa, vaan virhevastuuseen viitataan niissä harvoissa teoksissa, joissa ylipäätään on perustajaurakoinnista kirjoitettu.

Rakennusliike on perustajaurakointitapauksessa perustajaosakas, joka vastaa asunto-osakeyhtiön talon rakentamisesta eli tekee itsensä kanssa urakkasopimuksen, joten rakennusliike, asunto-osakeyhtiö ja urakoitsija ovat saman tahon määräysvallassa. Urakoitsija toimii siis yhtä aikaa rakennuttajana että pääurakoitsijana. Tästä syystä perustajaurakoitsijan virhevastuu on osin ankarampi kuin normaalin rakennusurakoinnin pääurakoitsijan virhevastuu. Perustajaurakoitsija ei voi vedota urakkasopimuksen vastuunrajoitusehtoihin ostajia eikä asunto-osakeyhtiötä vastaan.

Perustajaurakoinnissa myyjän ja ostajan välisessä oikeussuhteessa noudatetaan asuntokauppalakia, mutta perustajaurakoitsijan ja aliurakoitsijoiden välisessä suhteessa noudatetaan urakkasopimusta ja rakennusalan yleisiä sopimusehtoja. Tilanteessa, jossa myyjä on joutunut virhevastuuseen aliurakoitsijan virheestä, joudutaan arvioimaan virheen korvausvelvollisuutta huomioiden keskinäinen sopimussisältö, myötävaikutus ja kohtuullisuus.

Oman mielenkiintoisen sävyn virhevastuuseen tuo myös myyjän ostajalle asettama tarkastusmahdollisuus, jonka laiminlyömisestä ilman perusteltua syytä voi ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita kyseisessä tarkastuksessa. Rakennusteknistä osaamista ei ostajalta kuitenkaan voida vaatia eikä ostajan omaa se- lonottovelvollisuutta voida merkittävässä määrin kasvattaa.

2 ASUNTORAKENTAMISEN TAVALLISIMMAT URAKKAMUODOT

2.1 KVR-urakka

KVR-urakka on kokonaisvastuurakentamisen urakka, jossa rakennuskohteen rakentaminen suunnittelusta valmistumiseen asti kuuluu urakoitsijalle ja rakennuttaja on sopimussuhteessa vain KVR-urakoitsijan kanssa. Tässä urakkamuodossa vastuu suunnittelusta sekä sen toimivuudesta on urakoitsijalla. Suunnittelijat ja aliorakoitsijat toimivat KVR-urakoitsijan alaisina. Urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu myös kohteen rakennusluvan hankkiminen ja suunnitelmien hyväksyttäminen viranomaisilla. Rakennuttajalle vähiten vastuuta langettava urakkamuoto, mutta vaatii myös urakoitsijalta kokemusta onnistuakseen. (Liuksiala & Stoor 2014, 39-40.)

2.2 Kokonaisurakka

Rakennuttaja tekee kokonaisurakassa sopimuksen rakennusurakasta yhden urakoitsijan kanssa, joka vastaa valitsemiensa aliorakoitsijoiden suorituksista ja suorituskyvystä kuin omastaan. Urakoitsija vastaa rakennustyöstä kokonaisuudessaan ja rakennuttaja säästyy eri vaiheiden yhteensovittamiselta sekä mahdollisilta ongelmallisilta kannanotto-tilanteilta urakoitsijoiden välisissä sopimus- ja vastuutilanteissa. Suunnitelma-asiakirjojen paikkansapitävyydestä on vastuussa lähtökohtaisesti rakennuttajana tai tilaajana pidettävä taho. Kokonaisurakka on asuntorakentamisessa perinteisin urakkamuoto. (Liuksiala & Stoor 2014, 41.)

2.3 Jaettu urakka

Rakennuttaja jakaa kohteen erillisiksi osasuorituksiksi suoritettavien töiden mukaan ja tekee urakkasopimukset rakennuskohteesta valitsemiensa urakoitsijoiden kanssa. Rakennusteknisten töiden urakoitsija on yleensä kohteen pääurakoitsija ja muut sivu-urakoitsijoita, mutta urakoitsijat eivät ole sopimussuhteessa keskenään. Rakennuttaja kantaa riskin sopimussuhteen mukaan urakoitsijoiden toisilleen mahdollisesti aiheuttamasta vahin-

gosta. Erillisellä sivu-urakoiden alistamissopimuksella rakennuttaja siirtää töiden yhteensovittamisen vastuun pääurakoitsijalle. Alistamissopimus siirtää myös vahingonkorvausvastuun suoraan urakoitsijoiden keskenään selvitettäväksi, mutta ei kuitenkaan muuta urakoitsijoiden urakkasopimusten sopimusvelvoitteita rakennuttajaa kohtaan. Tämä urakamuoto on yleensä rakennuttajalle taloudellisesti edullisin. (Liuksiala & Stoor 2014, 41-43.)

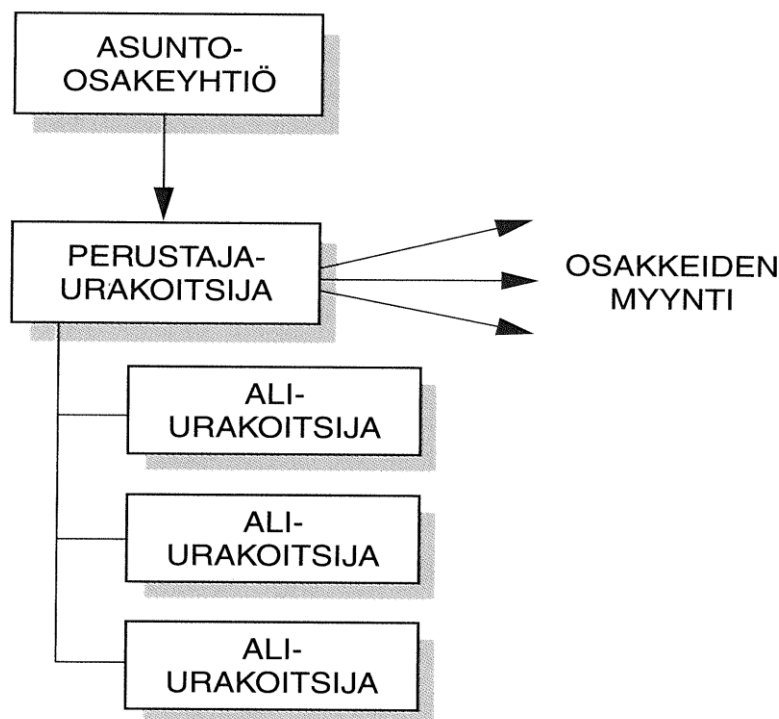
3 ASUNTOTUOTANNON SOPIMUSSUHTEET

3.1 Perustajaurakointi

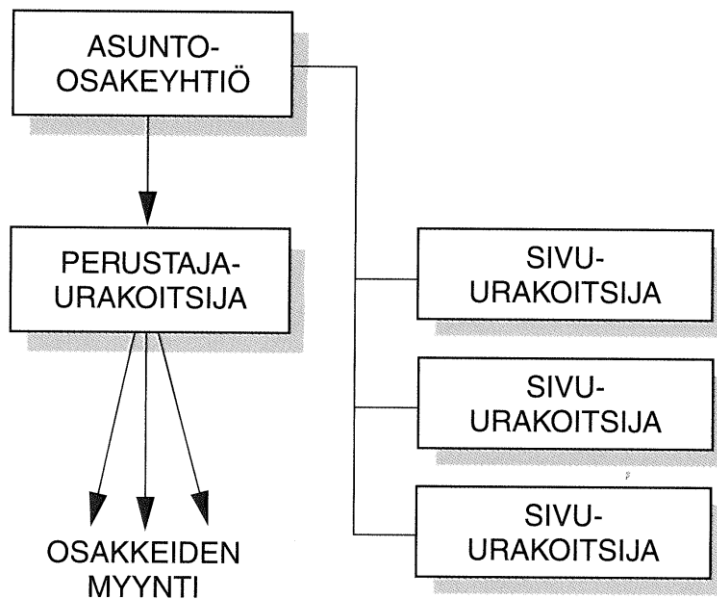
Perustajaurakointi on toimintaa, jossa rakennusliike hankkii maa-alueen, suunnitelmat, luvat ja perustaa asunto-osakeyhtiön. Perustajaurakoitsija rakentaa hankkimalleen maa-alueelle perustamansa asunto-osakeyhtiön rakennukset ja sen jälkeen tai rakennusaikana rakennusliike myy perustamansa asunto-osakeyhtiön osakkeet. Perustajaurakoitsija toimii samanaikaisesti sekä tilaajana, rakennuttajana että urakoitsijana eli vastakkainasettelua ei synny, koska kaikki ovat saman tahon määräysvallassa.

Perustajaurakointi on urakkamuoto, joka täyttää seuraavat piirteet:

- Rakennusliike on rakennettavan kiinteistön tai asunto-osakeyhtiön perustajana, joka suunnittelee, rakentaa ja markkinoi jo rakennusaikana osakeyhtiön hallintaan oikeuttavia osakkeita ulkopuolisille säilyttäen kyseisessä osakeyhtiössä kuitenkin omistuksenpidätys ehdoin määräysvallan koko rakennusajan.
- Perustajaurakoitsija tekee rakennettavan asunto-osakeyhtiön kanssa urakkasopimuksen edustaen molempia sopijaosapuolia. (Kankainen & Junnonen 2016, 29.)



KUVIO 1. Perustajaurakointi, kokonaisurakka (Liuksiala & Stoor 2014, 267)

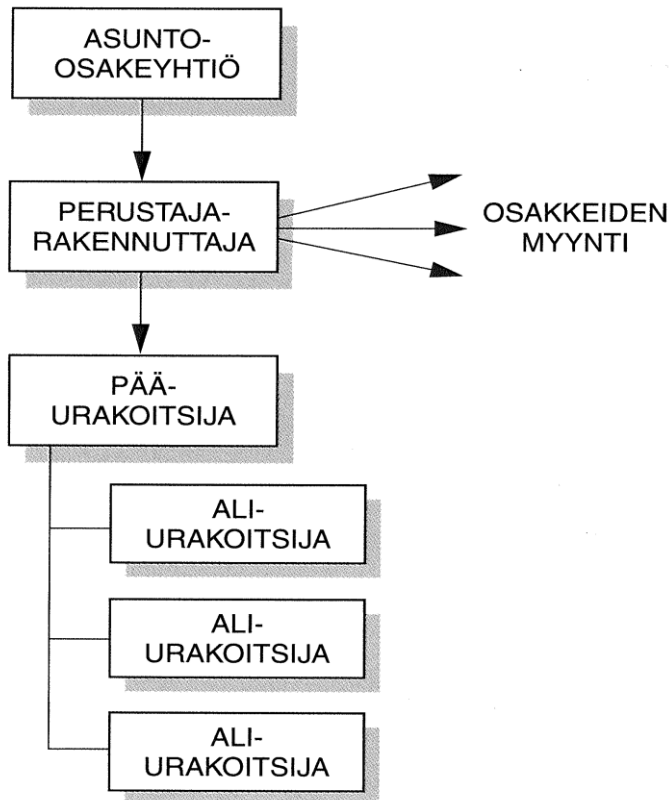


KUVIO 2. Perustajaurakointi, osaurakka (Liuksiala & Stoor 2014, 267)

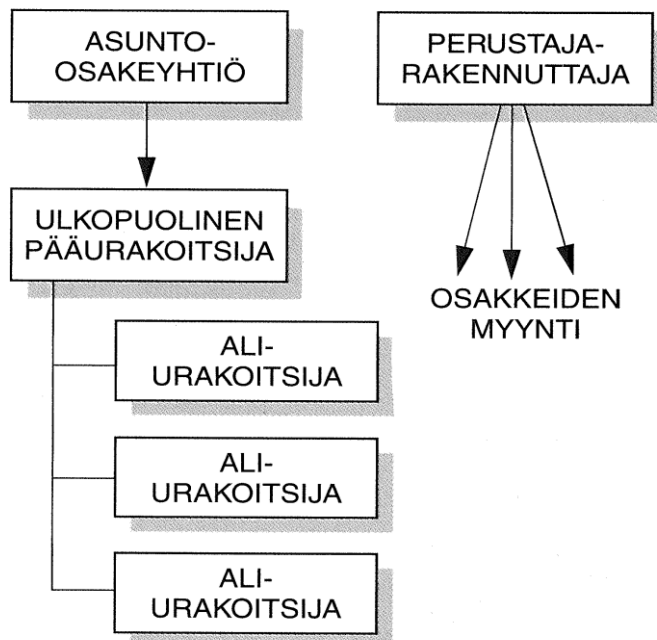
Perustajaurakoitsija käyttää valtaansa rakentamisvaiheen aikana toisilleen vastakkaisissa suhteissa, joihin liittyvät edut ovat erisuuntaiset. Perustajaurakoitsijan edustaessa omia liiketaloudellisia etuja, niin samalla perustajaurakoitsija edustaa rakentamiseen liittyvistä asioissa tulevia asunto-osakkeiden hallitsijoita. Tämän kaltainen vastakkainasettelu on saanut aikaan sen, että perustajaurakoinnissa asunto-osakeyhtiön ja rakennusliikkeen välille solmitulle urakkasopimukselle ei ole voitu antaa urakkasopimukselle tyypillistä merkitystä. (Liuksiala & Stoor 2014, 266.)

3.2 Perustajarakennuttaminen

Perustajarakennuttamisessa urakkasopimus solmitaan rakennusliikkeen kanssa tavanomaisen urakkasopimusmallin mukaan, jossa noudatetaan YSE 1998 -ehtoja. Vastuu asuntotuotannossa perustuu pääasiallisesti urakkasopimukseen tai osakkeiden myyntisopimukseen sopimussuhteesta riippuen. Asuntotuotannossa käytetään sopimussuhteena, joko perustajaurakointia tai perustajarakennuttamista. Näiden erona on, että ja perustajarakennuttamisessa rakennusliike on rakennuttajasta riippumaton yhteisö. Grynderin vastuuseen oikeuskäytäntö on muodostanut omia periaatteita. (Halila & Hemmo 2008, 57-58.)



KUVIO 3. Perustajarakennuttaminen, urakkasopimus asunto-osakeyhtiön ja perustajarakennuttajan välinen (Liuksiala & Stoor 2014, 268)



KUVIO 4. Perustajarakennuttaminen, urakkasopimus asunto-osakeyhtiön ja ulkopuolisen rakennusliikkeen välinen (Liuksiala & Stoor 2014, 268)

Perustajarakennuttaminen erotetaan perustajaurakoinnista vain siinä, että perustajarakennuttamisessa rakentamisen hoitaa perustajaosakkaasta riippumaton rakennusliike. Urakkasopimus solmitaan perustajarakennuttajan ja asunto-osakeyhtiön välille tai ulkopuolisen rakennusliikkeen ja asunto-osakeyhtiön välille. Perustajaosakkaan toimiessa perustajarakennuttajana ovat asunto-osakeyhtiön ja rakennusurakoitsijan roolit selvemmat, koska osapuolet eivät ole saman tason määräysvallassa. Oikeussuhde määrittyy perustajarakennuttajan ja rakennusurakoitsijan välillä urakkasopimuksen perusteella. Perustajarakennuttajan ja asunto-osakkeen ostajan välinen oikeussuhde määrittyy tehdyn kauppakirjan perusteella. Perustajarakennuttajan ja perustajaurakoitsijan vastuu on oikeuskäytännössä samanlainen suhteessa osakkeenostajiin ja asunto-osakeyhtiöön, koska niiden tunnusmerkit ovat hyvin samanlaiset eli molemmissa tapauksissa hankkivat tontin, perustavat asunto-osakeyhtiön, huolehtivat suunnittelun, käyttävät rakennusaikaista määräysvaltaa ja myyvät osakkeita taloudellisin tavoittein. Kuvion 4 mukaiselle urakkasopimukselle ei oikeuskäytäntö ole antanut merkitystä, kun määritetään perustajarakennuttajan vastuuta osakkeenostajille. (Liuksiala & Stoor 2014, 276-277.)

4 ASUNTOKAUPPALAKI

4.1 Asuntokauppalain uudistus

Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) mukaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhtiöosuuksien kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia, joka suojaa ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman rakentamisvaiheessa sekä niihin liittyviä oikeussuhteita. Asuntokauppalaki uudistettiin laajasti sen sisältämien puutteiden vuoksi ja uudistus tuli voimaan 1.1.2006. Muutoksista valtaosa oli selventäviä korjauksia ja tarkennuksia. Lain yleistä soveltamisalaa koskevat muutokset ja lisäykset olivat uudistuksessa merkittävimpiä.

Kaikkiin asuntokaupan ongelmatilanteisiin uudistus ei kuitenkaan tuonut ratkaisua. Asunto-osakeyhtiön osakkeen myyjän ja lunastusoikeuden käyttäjän keskinäinen suhde virhevastuutilanteissa jäi uudistuksessa sääntelemättä. Myöskin virhevastuu merkintätilanteessa, kun asunto-osakeyhtiön osakepääoman korotus antaa merkittäväksi yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, jäi osittain sääntelyn ulkopuolelle. Lakiuudistuksen esitöissä katsottiin, että erityissääntely ei ole tarpeen, koska säädökset ovat kuitenkin osittain sovellettavissa myös kyseiseen merkintätilanteeseen. Laajan muutoksen voimaantulon 1.1.2006 jälkeen on tehty pieniä muutoksia. Viimeisin on 1.9.2015 voimaan tullut muutos koskien asuntokauppalain soveltamisalaa, jolloin konsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen poistettiin asuntokauppalain 2 luvun soveltamisalasta. (Nevala 2016, 2.)

Uudistettua asuntokauppalakia sovelletaan siirtymäsäännöksen mukaan kyseisen lain 2 luvun säännöksiä osalta, jos asunto-osakkeet on tarjottu kuluttajamyyniin lain voimaantulon jälkeen. 1.1.2006 jälkeen tehtyihin varauksiin ja ostotarjouksiin sovelletaan uudistettuja säännöksiä. Lain 2 luvun säännöstö korvaa ennen uudistusta voimassa olleen vaarahoitteisessa asuntorakentamisessa käytetyn RS-järjestelmän. Tämän järjestelmän heikkoutena oli sen perustuminen sopimukseen. Pääsääntöisesti ennen vuotta 2006 tehtyihin sopimuksiin sovelletaan vanhoja säännöksiä ja 2006 jälkeen tehtyihin uusia säännöksiä. (Kuhanen & Hännikäinen 2009, 16, 19.)

4.2 Asuntokauppalain rakenne

Asuntokauppalaki on jaettu kahdeksaan lukuun. Lain 1 luku käsittelee lain soveltamista ja lain tarkoittamia keskeisiä määritelmiä. 2 luku sääntelee ostajan suojaamisen rakentamisvaiheessa ja tämän luvun säännöksiä sovelletaan uudisrakentamiseen tai siihen verrattavaan, kun rakentamisvaiheen aikana niitä tarjotaan kuluttajille ostettavaksi. 3 luku sääntelee ennakkomarkkinoinnin varausmaksua sekä ostotarjouksen vakuudeksi annettua käsirahaa ja ostotarjouksesta vetäytymisestä sovittua vakiokorvausta. Lain 4 luvun säännöksiä sovelletaan uuden asunnon kauppaan perustajaosakkaan myydessä rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen. Tämän luvun säännöksiä sovelletaan myös ensimmäiseen korjausrakentamisen jälkeiseen myyntiin, jota voidaan verrata uudisrakentamiseen. Luku 5 on asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuiden muita säännöksiä.

Lain 6 luvussa säädetään käytetyn asunnon kaupasta. Ennen 1.1.2006, myyjän ollessa perustajaosakas, sovellettiin asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä riippumatta siitä myyntiinkö huoneisto rakentamisvaiheen päätyttyä vai käytettynä. Asunto saattoi olla perustajaosakkaalla vuokralla useita vuosia ennen myyntiä. Lain uudistuksen jälkeen 4 luvun säännöksiä sovelletaan vain, jos perustajaosakas myy rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen huoneiston ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi eli asunto on käyttämätön. Mikäli perustajaosakas on rakentamisvaiheen jälkeen vuokrannut huoneiston ja myy myöhemmin, sovelletaan myyntiin asuntokauppalain 6 luvun säännöksiä. (Nevala 2016, 158.)

Luku 7 sääntelee myyjän takautumisoikeutta asuntoyhteisön edustajan tiedonannon sekä rakentamisessa tapahtuneiden virheiden perusteella. Tämän lain sääntelemä asunnon myyjän vastuu ei koske pantinhaltijaa, joka myy panttina olevan asunnon. Pantinhaltijan tiedonantovelvollisuus ja vastuu on kuitenkin säännelty tässä luvussa. Mahdollisten riitosten käsittelyn säännökset ovat myös tässä luvussa. Lain viimeisessä luvussa eli luvussa 8 on voimaantulosäännökset.

4.3 Asuntokauppalain keskeisiä määritelmiä

Perustajaosakas

Luonnollinen henkilö, yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, joka rakentamisvaiheen aikana omistaa tai merkitsee asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeutavan yhteisöosuuden. Yhteisöosuuden omistusoikeuden luovuttajaa ei pidetä perustajaosakkaana, jos luovutus on tapahtunut ennen kuin niitä on tarjottu kuluttajalle ostettavaksi. Perustajaosakkaan ei myöskään pidetä omistusoikeuden yhteisöosuuteen luovutuksen nojalla ennen rakentamisvaiheen päättymistä saanutta kuluttajaa eikä luonnollista henkilöä, jonka tarkoitus on hankkia asuinhuoneisto itsellensä tai perheenjäsenelleen.

Rakentamisvaihe

Ajanjakso, joka edeltää rakennuksen valmistumista ja päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja asuntoyhtiölle on yhtiökokouksessa valittu hallitus.

Ennakkomarkkinointi

Suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon markkinointi, jossa kuluttajalla on mahdollisuus tehdä varaus sellaisin ehdoin, että se ei kuulu asuntokauppalain 2 luvun soveltamisalaan.

Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajien valitsema henkilö, jonka tehtävänä on seurata, että rakennuksen valmistumista koskeva sopimus täyttyy. Toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun saakka. Valittavalla henkilöllä on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys ja oltava rakennustyön suorittajasta tai perustajaosakkaasta riippumaton henkilö.

Suorituskyvyttömyysvakuutus

Perustajaosakkaan ottama vakuutus tai pankkitakaus, joka on voimassa kymmenen vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille kustannuksista, joista perustajaosakas on lain tai sopimuksen perusteella vastuussa rakennusvirheen selvittämiseksi ja siitä aiheutuneiden vahinkojen korvaamiseksi.

5 RAKENNUSVIRHE

Virhe asunnossa voi olla asuntokauppalain yleisen virhesäännöksen mukainen virhe, asuntoa koskevissa tiedoissa oleva virhe, taloudellinen tai oikeudellinen virhe. Näistä oikeudellinen virhe on lähes mahdoton tai ainakin hyvin poikkeuksellinen asuntokauppalain pakottavien säännöksiä ja perustajaurakoinnissa vaadittavien turva-asiakirjojen vuoksi. (Kuhanen & Hännikäinen 2009, 54.)

5.1 Yleinen virhe

Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 14 §:n yleisen virhesäännöksen mukaan asunnossa on virhe seuraavissa tapauksissa:

- 1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittun;*
- 2) se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi;*
- 3) sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;*
- 4) rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;*
- 5) rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua; tai*
- 6) asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.*

Asunnosta kirjallisesti sekä suullisesti annetut tiedot ovat ilman niiden sitomattomuudesta annettua varaumaa myyjää sitovia. Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 15 §:n mukaan asuntoa koskevissa tiedoissa on virhe, jos:

- 1) se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*

Virhevastuu seuraa riittävän selvistä kauppaan vaikuttavista virheellisistä tai harhaanjohtavista tiedoista. Virhevastuuseen ei vaikuta seikka, tiesikö myyjä tai olisiko hänen pitänyt tietää tiedon virheellisyydestä eikä se, oliko myyjän tavoite erehdyttää. Riittävän ajoissa oikaistu virheellinen tieto ehkäisee virhevastuun, jos ostajalle on jäänyt edellytykset harkita oikaistua tietoa ja sen merkitystä ennen kaupantekoa. Virhesäännöksiä sovelletaan myös ennen asunnon hallinnan luovutusta annettuihin tai antamatta jätettyihin tietoihin, joilla voidaan olettaa olleen merkitystä ostajan päätöksentekoon. (Vanhala & Palviainen 2008, 79, 81.)

2) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus sellaisista seikoista, joilla on todellinen merkitys ostajalle, jos myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää asunnon soveltuvuudesta tulevaan käyttöön, esim. liikuntarajoitteisuus. Ostajan suorittaman asunnon tarkastuksessa ennen kaupantekoa helposti havaittavista seikoista ei myyjän tavallisesti tarvitse ostajalle huomauttaa. Tiedon antamatta jättämiseen ostaja ei kuitenkaan voi vedota, jos asiantilasta on pääteltävissä, ettei sillä olisi ollut vaikutusta kauppaan. (Vanhala & Palviainen 2008, 80.)

4) myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

Koneiden ja laitteiden käyttö-ohjeet ja materiaalien hoito-ohjeet myyjän tulee ostajalle antaa, mutta myyjällä ei ole velvollisuutta antaa käyttöopastusta kodinkoneiden käytöstä ja materiaalien puhdistuksesta. Erityiskäyttöohjeet myyjän on annettava laitteista, jos objektiivisesti arvioiden ei voida olettaa ostajan yleisen tietämyksen riittävän. Lämmitys- ja ilmastointilaitteet sekä erityisen arat pintamateriaalit vaativat erityiskäyttöohjeet. (Vanhala & Palviainen 2008, 80.)

5.2 Taloudellinen virhe

Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 27 §:n mukaan asunnossa on taloudellinen virhe, jos ennen kaupantekoa myyjä on:

1) antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) jättänyt antamatta ostajalle sellaisen 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

3) muutoin jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Taloudellinen virhe on myös, jos rakentamisvaiheen päätyttyä asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila on huonompi kuin rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle laadittu taloussuunnitelma edellyttää (Vanhala & Palviainen 2008, 82). Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 27 §:n mukaan ostaja ei kuitenkaan voi vedota taloudelliseen virheeseen, jos hän ei ilmoita virheestä ja vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa virheen huomattuaan tai kun hänen olisi pitänyt se huomata. Tätä vaikutusta ei ole, jos myyjän puolelta on menetelty törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

5.3 Oikeudellinen virhe

Kauppan kohteessa on asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 28 §:n mukainen oikeudellinen virhe, jos joku muu kuin myyjä omistaa sen tai osan kohteesta eli myyjä ei omista myymäänsä tai omistaa vaan osuuden tai edellisellä omistajalla on pätevä omistuksenpidätysehto. Sivullisen pantti-, pidätys- ja vuokraoikeus kaupan kohteeseen muodostavat myös oikeudellisen virheen. Vasten asuntokauppalain 2 luvun säädöksiä pantattu asunto-osake suojaa ostajaa rakentamisvaiheen aikana, koska panttaus on tehoton. (Nevälä 2016, 280.)

5.4 Salainen virhe

Salainen virhe on sellainen virhe, joka on huomaamaton suoritettaessa normaali huolellinen tarkastus ja josta kaupan kumpikaan osapuoli ei ole tietoinen eikä olisi pitänytkaan olla tietoinen. Tällaiset virheet ovat rakenteissa katseilta piilossa. Salaisessa virheessä myyjän huolimaton ja törkeä menettely oikeuttaa kohtuullista pidemmän reklamaatioajan ostajalle.

Salaisella virheellä tarkoitetaan poikkeaman ostajan perustelluista odotuksista tulee olla merkittävä, että sen perusteella voisi esittää virhevaatimuksia. Näin ollen merkityksiltään vähäisiin vikoihin ja puutteisiin ei sen perusteella salaiseen virheeseen voisi vedota. Salaisen virheen arviointi on oikeuskäytännössä kokonaisuutena, jossa otetaan huomioon virheen laatu, laajuus, haitta ja virheen korjauskustannusten suuruus verraten kauppahintaan. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuujaolla on myös merkitystä asunto-kaupan virhevastuussa. Kunnossapitovastuusta on säädettävä yhtiöjärjestyksessä, mikäli halutaan poiketa kunnossapitovastuun jakaantumisesta asunto-osakeyhtiölain mukaan. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 103, 145, 155.)

Salaisen tai piilevän virheen osalta asuntokauppalain tarkoittama säännös on hyvin pitkälti samanlainen kuin maakaaren, vaikka ne määritellään eri sanakäntein. Asuntokaupassa salainen virhe koskee vain itse asunnon ominaisuuksia ja maakaarella vastaava virhe koskee kiinteistön ominaisuuksia. Asuntokaupalla kyseisen säännöksen soveltamisala muodostuu laajemmaksi kuin maakaarella. Salaisina virheinä saattaa tulla asuntokaupassa sellaisia puutteita, jotka kiinteistökaupassa voisivat kuulua myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen. (Hoffrén 2013, 135.)

6 VASTUU

6.1 Rakentamisvaihe

Osakkeen ostajaa suojataan rakentamisvaiheessa turva-asiakirjojen avulla, jotka perustajaosakas velvoitetaan hankkimaan. Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 2 luvun turva-asiakirjoihin kuuluvat:

- yhtiön perustamiskirja, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys;
- yhtiön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset yhteisölle myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;
- lainhuutodistus, kiinteistön kauppakirja, maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys maa-alueen hallintaoikeudesta;
- rasiustodistus, kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa muu täydentävä selvitys rasiusteista, rasiuksista ja muista oikeuksista;
- rakennuslupa ja pääpiirustukset;
- rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset;
- urakkasopimus;
- rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus;
- perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus.

Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii rakentamisvaiheen ajan pääsääntöisesti rakentamishanketta luotettava pankki, jolle turva-asiakirjat luovutetaan ennen asunto-osakkeiden tarjoamista ostettavaksi. Ellei luottoa hankita, toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä rakennuksen sijaintipaikkakunnan aluehallintovirasto tai sopimuksen perusteella pankki. Turva-asiakirjojen säilyttäjä antaa tietoa osakkeen ostajille, vastaanottaa mahdolliset muutokset, painattaa osakekirjat, pitää luetteloa osakekaupoista ja osakkeiden panttauksista sekä ulosmittauksista. Turva-asiakirjoihin kuuluva taloussuunnitelma määrittelee yhtiön rakentamisvaiheen mahdollisuuden ottaa lainaa, antaa varallisuutta vakuudeksi ja muut sitoumukset. Ilman kaikkien osakkeenomistajien kirjallista suostumusta taloussuunnitelman mukaista velkojen yhteismäärää ei saa korottaa tai muita vastuita lisätä yhdenkään kuluttajan kanssa tehdyn osakekaupan jälkeen. Ostajat voivat valita tilintarkas-

tajan taloudellisen tilan valvomista varten, jonka toimikausi kestää rakentamisvaiheen tilikauden loppuun. Osakkeenostajien kokouksessa valitun rakennustyön tarkkailijan välityksellä on osakkeenomistajilla oikeus valvoa rakentamisvaiheen teknistä toteutumista. (Hoppu & Hoppu 2016, 131–132.)

Perustajaurakoitsijan perustaman asuntoyhtiön rakennusaikaisen hallinnon hoito kuuluu perustajaurakoitsijalle, joka on vastuussa yhtiöoikeudellisesti toimistaan yhtiölle, osakkeenomistajille ja ulkopuolisille henkilöille aiheutuneista vahingoista. Perustajaosakkaan tulee valvoa yhtiön etua huolellisesti lakia ja yhtiöjärjestystä noudattaen. Yhtiöoikeudelliseen vastuuseen vetoaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun yhtiön hallinto on siirtynyt osakkeenomistajille. Yhtiö- ja sopimusoikeudellinen vastuu saattaa tulla rinnakkain sovellettavaksi, jos osakkeenostajat päätösvallan saatuaan katsovat rakennusvirheen merkitsevän sekä sopimuksen rikkomista että yhtiön asioiden huonoa hoitoa rakennusaikana.

Perustajaurakoinnissa on hallinnan luovutukseen saakka ostajalla oikeus vedota virheeseen asuntoyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvassa osassa. Hallinto saatetaan luovuttaa ostajille, jos joku tai jotkut ostajat ovat vedonneet virheeseen, jolloin puhevalta siirtyy yhteisölle, joka päättää sen, onko kysymyksessä virhe, ja mahdolliset perustajaosakkaalle esitettävät vaatimukset. Hallinnon siirtymisestä virheen johdosta on ostajalla mahdollisuus saada korvaus aiheutuneista kustannuksista. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulla olevan osan virheen johdosta on ostajalla toissijainen oikeus vedota virheeseen, jos virheellä on suoranaista vaikutusta hänen hallinnassa olevaan asuntoon eikä asuntoyhteisö siihen vetoa. Äänieristyksen puutteet tai rakenteiden kosteusvauriot ovat esimerkkejä haitallisista vaikutuksista, joiden perusteella toissijainen oikeus vedota virheeseen oikeutetaan. (Palo, Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, 251–252.)

Ostajan oman oikeusturvan kannalta on tärkeää suorittaa huoneiston tarkastaminen, koska tarkastuksen laiminlyönti vaikuttaa oikeuteen vedota seikkaan, joka hänen voidaan olettaa tienneen. Ostajan tarkastusvelvollisuutta ei edellytetä rakentamisvaiheessa olevalta kohteelta. Mikäli ostaja kuitenkin käy rakentamisvaiheessa tarkastamassa kohteen, hän ei voi vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt tarkastuskäynnillään huomata. Keskeneneräisessä kohteessa ostajan ei kuitenkaan voida edellyttää huomaavan vikoja ja puutteita varsin helposti. Myyjällä on kuitenkin oikeus velvoittaa ostajaa tarkastamaan huoneisto ennen kaupantekoa uuden asunnon ollessa myytävänä valmis. (Nevala 2016, 64–65.)

Myyjän tiedonantovelvollisuus ja vastuu annetuista tiedoista ulottuu myös asuntoon liittyviin piha- ja ulkoalueisiin, rakennuksen naapurihuoneistoihin ja -kiinteistöihin, sijaintipaikkakunnan ja lähialueiden palveluihin ja muihin tietoihin, joilla on merkitystä asunnon käyttöön tai arvoon. Palveluilla tarkoitetaan kauppoja, pankkeja, kouluja, päiväkoiteja, virastoja, harrastusmahdollisuuksia ja liikenneyhteyksiä. Ostajalla itselläänkin on laaja selonottovelvollisuus elämäntilanteeseensa olennaisesti liittyvien palvelujen osalta. Normaalisti myyjää ei voida asettaa virhevastuuseen palvelun ilmoituksen laiminlyönnistä. Lähikiinteistöllä melua, hajua tai muuta haittaa aiheuttava toiminta tai suunnitteilla oleva haittaava toiminta, jolla on merkitystä asunnon arvoon, tulee myyjän saattaa ostajan tietoon. (Vanhala & Palviainen 2008, 81.)

6.2 Vuositarkastus

Perustajaurakointikohteessa on järjestettävä asuntokauppain mukainen vuositarkastus aikaisintaan 12 kuukauden ja viimeistään 15 kuukauden kuluessa rakennusvalvontaviranomaisen rakennuksen käyttöönoton hyväksymisen jälkeen. Vuositarkastus ei kuitenkaan vapauta perustajaurakoitsijaa vuositarkastuksen jälkeen paljastuvien virheiden osalta ellei virhe ole sellainen, että se olisi pitänyt viimeistään kyseisessä vuositarkastuksessa havaita. Tällaisesta virheestä on mahdollista ilmoittaa vielä vuositarkastuspöytäkirjan tarkastusajan kuluessa, joka on vähintään kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Myyjä vapautuu virheestä, jos ilmoittaminen laiminlyödään. (Nevala 2016, 141–143.)

6.3 Vuositarkastuksen jälkeinen vastuu

Vuositarkastuksen jälkeen ostajalla on oikeus vedota virheisiin, joita ei ole voinut olettaa havainneen vuositarkastuksessa. Tällaiset virheet ovat kuitenkin viipymättä ilmoitettava, koska ratkaisevaa on ajankohta, jolloin ostajalle on selvinnyt tai olisi pitänyt selvittää, että kyse voi olla rakennusvirheen seurauksesta. (Vanhala & Palviainen 2008,76.)

Perustajaurakoitsijalla on 10 vuoden vastuu, mutta se ei tarkoita 10 vuoden takuuta. Perustajaurakoitsijan vuositarkastuksen jälkeinen vastuu on lakimääräinen, eikä perustajaurakoitsija ilman erillistä sitoumusta ole vastuussa asunto-osakeyhtiölle tai ostajalle yli lain vaatiman. Oikeuskäytäntö eikä asuntokauppalaki tunne erillistä rakennuskohteen 10-

vuotistarkastusta, koska lähtökohtaisesti ostajan sekä asunto-osakeyhtiön tulee ilmoittaa mahdollisista virheistä kohtuullisessa ajassa virheen havaittuaan tai kun se olisi pitänyt havaita. Tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnistä ostajan tai asunto-osakeyhtiön puolelta seuraa oikeuden menetys vedota virheeseen. (Vanhala & Palviainen 2008, 87.)

Virhearvioinnille saattaa olla merkitystä, onko rakennus rakennettu rakennusaikana voimassa olleiden rakentamismääräysten mukaisesti. Rakenteiden määräystenmukaisuus ei kuitenkaan poista virhettä, jos rakenteet ovat vaurioituneet. Merkitystä virheen kannalta on itse haitta ja se, onko kyseessä ollut rakentamismääräysten vastaisuus tai rakennuspiirustusten vastaisuus. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 427.)

6.4 Virheilmoitus

Virheistä on ostajalla oikeus ilmoittaa heti virheet havaittuaan tai vasta vuositarkastuksessa. Virheet, jotka vaativat välitöntä korjausta on ostajan kuitenkin ilmoitettava viipymättä. Perustajaurakoitsijalla on kuitenkin oikeus korjata ennen vuositarkastusta ilmoitetut asumiskäyttöä haittaamattomat virheet yhdellä kertaa vuositarkastuksen jälkeen. Asumiskäyttöä haittaamattomia virheitä ovat muun muassa materiaalien pintavirheet, jotka eivät johdu normaalista kulumisesta. (Vanhala & Palviainen 2008, 76.)

Ostajan tulee tehdä virheilmoitus vaatimuksineen myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheet tai hänen olisi pitänyt ne havaita. Virheilmoitus voi olla vapaa-muotoinen, mutta myöhemmän näytön kannalta se on järkevä tehdä kirjallisena. Virheilmoituksessa tulee virheet ja vaatimukset yksilöidä. Esitettyjä vaatimuksia voi ostaja tarvittaessa myöhemmin täydentää.

Virheilmoituksen voi asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 20 §:n mukaan tehdä ajankohdasta poiketen seuraavissa tapauksissa:

- törkeän huolimaton tai kunnian vastainen ja arvoton menettely myyjän taholta;
- asunto ei ominaisuuksiltaan täytä terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä annettuja vaatimuksia;
- virhe perustuu asunnon ominaisuuksista aiheutuvaan vaaraan terveydelle tai omaisuudelle.

Reklamaatiosäännöstöllä on tarkoitus turvata myyjän asemaa ajan kulumisen aiheuttamalta epävarmuudelta. Reklamaatiosäännöstön yhdenmukaistaminen olisi hyvä asia, mutta se ei ehkä kuitenkaan ole täysin mahdollista. Ostajalta sekalainen reklamaatiosäännöstö edellyttää tarkistusta kunkin tilanteen kohdalla. Virheen vakavuus ja ostajan passiivisuus vastaan myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus tulevat vastakkain punnittavaksi, jos ostajan reklamaatio on viivästynyt. Yleisen elämäkokemuksen ja tavanomaisen tietämyksen tasoa on arvioitava yhdessä kokonaisuus huomioiden. Ostajan pitäisi esimerkiksi käsittää, että läikät ja hilseily seinäpinnoissa saattavat olla merkki liiallisesta kosteudesta ja mahdollisesta rakennusvirheestä. (Ämmälä 2003 2005, 14, 19, 21.)

7 VIRHEEN SEURAAMUKSET

7.1 Maksusta pidättäytyminen

Ostajalla on asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 21 §:n mukaan oikeus virheen perusteella pidättäytyä maksamasta jäljellä olevan kauppahinnan osaa, mutta pidätettävä rahamäärä ei voi olla suurempi, kuin virheen perusteella on oikeus esittää. Ostajalle ei voida esittää maksun viivästysseuraamuksia oikeutetusta maksun pidättäytymisestä. Ostajalle ei myöskään aiheudu seuraamuksia ylisuuresta maksun pidättäytymisestä, jos ostajalla ei ole objektiivisia edellytyksiä arvioida pidätettävän summan suhdetta virheeseen ja ylitys ei ole kohtuuton (Nevala 2016, 295).

Perustajaurakoinnissa ostaja maksaa kauppahinnan viimeisen erän, joka on vähintään kaksi prosenttia koko kauppahinnasta, erityiselle sulkutilille. Perustajaurakoitsija voi nostaa tämän kauppahinnan vasta kuukauden päästä asunnon hallinnan luovutuksesta, minkä noston ostaja voi kieltää osittain tai kokonaan, kunnes virhe on oikaistu, mutta ei kuitenkaan voi pidättää enempää, mitä virhe edellyttää. Mikäli ostaja ei tee ilmoitusta määräajan kuluessa, pankki vapauttaa sulkutilillä olevat varat perustajaurakoitsijan käyttöön.

7.2 Virheen oikaisu

Virheen oikaiseminen on ensisijainen virheen seuraamus uuden asunnon kaupassa. Asunnon ostajalla on asuntokauppalain mukainen oikeus vaatia virheen korjaamista tai oikaisemista ilman hänelle aiheutuvaa kustannusta ja perustajaurakoitsijalla on puolestaan ensisijaisena oikeutena korjata mahdollinen virhe. Myyjällä on oikeus torjua vaatimus korjata virhe, jos siitä aiheutuvat kustannukset ovat kohtuuttoman suuret verraten virheen merkitykseen ostajalle. Virheen merkitystä arvioitaessa huomioidaan ostajalle mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset ja asunnon arvon aleneminen, jos virhe jätetään korjaamatta (Nevala 2016, 296).

Virheellisen rakennusosan ollessa eri asunnossa, missä vaikutukset ilmenevät, aiheutetaan virheen korjaamisella haittaa kyseisen asunnon haltijoille. Vaikkakin asunto-osake-

yhtiölain mukaan osakkaan on tällainen puuttuminen sallittava, joudutaan virheen korjaamisen kohtuutta arvioimaan. Virheen merkityksen ollessa vähäinen on haittaa kärsivältä osakkaalta saatava suostumus. Vuokralaiselta ei tätä suostumusta kuitenkaan tarvita. (Palo, Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, 275.)

Oleellinen asumishaitta sekä terveyshaitta antaa ostajalle mahdollisuuden korjauttaa kiireellisesti virhe ja vaatia virheen kohtuullisia korjauskustannuksia myyjältä. Virheen on oltava sellainen kiireellinen korjattava, että ei voida edellyttää ostajan kääntyvän myyjän puoleen ja jäävän odottamaan toimenpiteitä virheen korjaamiseksi. Ostaja ei voi syrjäyttää myyjää, jos virhe ei ole oleellinen ja kiireellinen asumista haittaava tai omaisuutta vahingoittava. (Palo, Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, 279.)

Esimerkkinä virheen oikaisusta kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 2887/81/10. Kuluttaja oli ostanut rakentamisvaiheen kauppakirjalla huoneiston osakkeet ja ennen vuositarkastusta havainnut voimakasta parketin kuivumista. Ostaja ilmaisi ongelman vuositarkastuslomakkeessa. Sama ongelma oli ollut muissakin huoneistoissa ja siitä syystä ongelman kävi tutkimassa myös puolueeton tavarantarkastaja, joka totesi ilmankosteuden olleen reippaasti liian alhainen parkettilattialle. Ostajalle ilmantarkkailun edellytystä ei ollut kerrottu ennen kaupantekoa, ainoastaan annettu parketin huolto-ohjeet hallinnan luovutuksessa. Parketin huolto-ohjeetkin olivat olleet toisen valmistajan laatimat. Tavarantarkastajan lausunnon mukaan asennusvirheitä ei ollut, vaan ainoastaan väärä ilmankosteus. Ilmankosteuden muutos oikeaksi ei tulisi kuitenkaan palauttamaan parkettia alkuperäiseen muotoon. Tavarantarkastaja suositteli oikean ilmankosteuden tasaannuttamisen jälkeen tapauskohtaisesti parketin kevyttä hiomista ja pintalakkausta. Lautakunta ei katsonut kuluttajien yleiseen tietämykseen kuuluvan vaaditun ilmankosteustason säilyttämisen tarkkailun, koska suomalaisessa asuntokannassa on parkettilattioita, jotka ovat hyvässä kunnossa ilman kyseisiä tarkkailutoimia. Kohteen rakennustapaselosteessa oli koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä lämmön talteenotolla ja huonekohtainen ilmanjako, jonka voidaan olettaa mahdollistavan vaaditun ilmankosteuden hallinnan. Lautakunta katsoi perusteluissaan, ettei ostajalle ole annettu parketin hoitamiseksi riittäviä tietoja ja ohjeita ennen kaupantekoa. Lautakunta suositti yksimielisellä päätöksellä myyjän teettämään kustannuksellaan parketin hionnan ja pintalakkauksen ja virheen uusiessa vaihtamaan parketti uuteen. Lisäksi suositti korjaamaan lämpötilan vastaamaan asumisterveysohjeen arvoja.

7.3 Hinnanalennus

Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 25 §:n mukaan virheeseen sovitettu hinnanalennus tulee kysymykseen silloin kun oikaisu ei tule kysymykseen, oikaisua ei suoriteta tai on perusteltua olettaa, ettei oikaisua suoriteta. Hinnanalennuksen määrää on joissakin tapauksissa hankalaa tai jopa mahdotonta määrittää virhettä vastaavaksi. Myyjä voi torjua kohtuuttoman hinnanalennusvaatimuksen.

Virheen oikaiseminen osaomistusasunnoissa on yleensä perustajaosakkaan edun mukaista. Hinnanalennus tulee kuitenkin kysymykseen silloin, jos virhettä ei oikaista ja virhe ei ole niin merkittävä, että kaupan purkamisen edellytykset täytyisivät. Hinnanalennus tulee olla kohtuullinen virheen haitta huomioiden. (Nevala 2016, 302.)

Esimerkkinä korkeimman oikeuden tapaus 2008:1, jossa perustajaosakas oli laatinut asunto-osakeyhtiölle taloussuunnitelman sisältäen talousarvion rakentamisvaiheen jälkeistä kautta varten. Kyseisessä suunnitelmassa oli arvioitu hoitovastike ja vesimaksu huomattavasti alhaisemmaksi mitä oli ennakoitavissa. Tämä oli omiaan antamaan ostajille harhaanjohtavan tiedon asunnon omistamiseen ja käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista ostopäätöstä tehdessä. Luovutuskokouksessa myyjän edustajat olivat esittäneet huomattavaa korotusta hoitovastikkeeseen ja vesimaksuun. Useat ostajat vaativat taloudellisen virheen vuoksi hinnanalennusta korkoineen. Oikeus perusteluissaan katsoi, että kysymyksessä oli arvio, mutta arviota ei ole tehty asianmukaisesti ja realistisesti ja arviolla oli suuri merkitys ostopäätöstä tehdessä. Oikeus määräsi ostajille hinnanalennusta 40 euroa per neliometri. Hinnanalennukset olivat huoneiston koosta riippuen 1760-3560 euron välillä.

7.4 Kaupan purku

Kaupan purku on mahdollista vain sopimusrikkomuksen ollessa olennainen. Mikäli virheen oikaiseminen on mahdotonta, oikaisua ei ole suoritettu tai on aihetta olettaa, ettei oikaisua suoriteta oikea-aikaisesti tai korjaustyöt ovat epäonnistuneet. Asunnossa oleva terveyshaitta tai olennaisesti asunnon arvoon vaikuttava rakennusvirhe, jota ei ole saatu poistettua kohtuullisessa ajassa, antaa edellytykset kaupan purkamiselle. Kaupan purun edellytykset voivat poistua onnistuneella virheen korjauksella, jos virheen merkitystä on

saatu alennettua riittävästi. Asunnon jäädessä virheen alentumisen jälkeenkin vielä osittain virheelliseksi tulee jääneestä haitasta kohtuullinen hinnanalennus. (Nevala 2016, 302-303.)

Kaupan purkamismenettelyssä palautetaan kauppahinta ja sille maksetaan korkolain mukaisesti korkotuottoa. Ostaja palauttaa asunnon hallintaan ja omistukseen oikeuttavat asiakirjat. Ostajan on maksettava myyjälle kohtuullinen korvaus, mikäli ostaja on saanut asunnosta huomattavaa vuokratuottoa tai asumishyötyä hallinta-aikanaan. Muutaman kuukauden hallinta-ajan ei katsota tuottavan tällaista hyötyä. Ostajan huolimattomuuden seurauksena, jota ei voida pitää tavanomaisena kulumisena, huonontunut asunto aiheuttaa myyjälle arvonalentumisen, jonka ostaja on velvollinen purkutilanteessa korvaamaan myyjälle. (Keskitalo 2005, 232-234.)

Esimerkkinä Helsingin hovioikeuden päätös 22.10.2014, jossa kumottiin käräjäoikeuden päätös purkaa asuntokauppa. Ostajat olivat tehneet rakennusyhtiön kanssa uuden asunnon kaupan. Kohteessa oli ollut rakennusvirhe, joka oli korjattu kaikilta osin. Asunnossa oli tehty laajoja sisäilmatutkimuksia sekä mittauksia, joissa oli havaittu olevan joitakin kosteusvauriomikrobeja, mutta ostajien terveysoireilujen ei voitu luotettavasti osoittaa johtuvan niistä. Ostajat olivat vaatineet kaupan purkua terveyshaittaan vedoten. Asiassa kuultiin useita asiantuntijoita. Hovioikeus perusteluissaan katsoi, että asunnossa ei voitu luotettavasti osoittaa asuntokauppalaissa tarkoitettuja terveyshaittoja, jotka oikeuttaisivat purkamaan kaupan. Ostajat veloitettiin kohtuullistetusti korvaamaan rakennusyhtiön oikeudenkäyntikulua.

7.5 Vahingonkorvaus

Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 4 luvun 26 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada asunnossa olevan virheen johdosta vahingonkorvausta välittömistä vahingoista ja osin myös välillisistä vahingoista. Korvaukseen oikeutettuja ovat ostajan lisäksi virheen tai oikaisun vuoksi kärsineet ostajan perheenjäsenet ja rakennuksen muut asukkaat.

Myyjällä on korvausvelvollisuus välittömistä vahingoista riippumatta siitä, ovatko vahingot tuottamuksellisia vai eivät. Välittömiä vahinkoja ovat suoraan virheestä aiheutuvat vahingot. Varallisuusvahingon lisäksi virheestä johtuva henkilö- ja esinevahinko tulee

korvattavaksi. Välilliset vahingot tulevat korvattavaksi vain, jos vahinko aiheutuu myyjän huolimattomuudesta. Välillisiä vahinkoja ovat virheen johdosta aiheutuva tulon menetys ja asunnon olennainen käyttöhyödyn menetys tai haitta, josta ei johdu suoranaista taloudellista vahinkoa. Vahingonkorvauksella ei ole tarkoitus päästä rikastumaan, vaan saattaa vahingonkärsijä samaan asemaan, jossa hän oli ennen vahinkoa. (Hoffrén 2013, 250-254.)

Asuntokauppalain (AsKL 843/1994) 7 luvun 2 §:n mukaan asunnon myyjän, joka tämän lain nojalla on joutunut virhevastuuseen rakennustyön suorittajan, suunnittelijan tai muun elinkeinonharjoittajan virheestä, on oikeus saada korvaus kyseiseltä elinkeinonharjoittajalta riippumatta heidän keskinäisestä sopimussuhteesta. Vastaavasti myyjällä on oikeus saada vahingosta korvaus rakentamisessa käytetyssä materiaalissa tai asuntoon kuuluvassa laitteessa olevasta virheestä sen valmistajalta tai maahantuojalta. Korvausvelvollisuus määräytyy useamman kuin yhden vastuutahon myötävaikuttaneelle kuuluvasta seikasta sen mukaan, mitä voidaan olosuhteisiin nähden pitää kohtuullisena. Korvausvelvollisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon keskinäiset sopimukset, myötävaikutuksen laatu ja moitittavuus sekä muut mahdolliset seikat.

Esimerkkinä vahingonkorvauksesta kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 2755/81/06. Kuluttajat olivat ostaneet rakentamisvaiheen kauppakirjalla elinkeinonharjoittajalta huoneiston, jossa pian muuton jälkeen oli vesivahinko rakennusvirheen seurauksena. Vesivahinko oli todettu johtuneen hormissa olleesta viallisesta sadevesiviemäriin liitoksesta asunnon eteisessä. Rakennusvirheen korjausaika oli noin kaksi kuukautta, jonka ajan ostajat olivat haitan vuoksi asuneet mökillään, koska myyjä ei ollut pyynnöstä huolimatta järjestänyt väliaikaista majoitusta. Ostajat vaativat korvauksia asumishaitasta, käyttöhyödyn menetyksestä, matkakuluista sekä korjaustöiden jälkisiivouksesta yhteensä 7595 euroa. Kuluttajariitalautakunta perusteluissaan totesi rakennusvirheen johtuneen huolimattomuudesta rakennustöiden suorittamisessa, minkä vuoksi ostajilla on oikeus virheen johdosta saada korvausta kärsimästään välittömästä sekä välillisestä vahingosta. Lautakunta katsoi perusteluissaan myös rakennusvirheen aiheuttaneen sellaista asumishaittaa, jonka vuoksi tilapäismajoitus olisi myyjän kuulunut järjestää. Ostajat eivät olleet esittäneet tilapäismajoituksen aiheuttamista matkakuluista tai siivouksesta selvitystä, minkä vuoksi lautakunta arvioi kustannusten selvityksen puuttuessa välittömän ja välillisen vahingon määräksi 2000 euroa.

Korkeimman oikeuden tapauksessa 2016:22 oli X Oy:n omistaman asunto-osakeyhtiön kerrostalossa toteutettu laaja peruskorjaus vuosina 2006–2007. Kerrostalosta oli korjausrakentamisvaiheen aikana myyty huoneistoja ostajille. Kauppakirja oli otsikoitu uuden asunnon kaupaksi, jossa oli virheen osalta viitattu nimenomaisesti asuntokauppalain 4 luvun 14 – 28 §:iin, minkä vuoksi ostajilla oli perusteltu syy uskoa korjauksen olleen uudisrakentamiseen verrattava. Kerrostalon lähellä oli 2008 syntynyt sortuma, jonka yhteydessä maa-ainesta ja vettä oli kulkeutunut kerrostalon alapohjan alla olevan ryömintätilan pohjalle runsaasti. Rakentamisvaiheessa oli kerrostalon ryömintätilaan jätetty rakennusaikaisia muottilaudoituksia, jotka olivat kosteuden vuoksi homehtuneet ja aiheuttaneet mikrobivaurioita. Ryömintätilassa olevan runsaan kosteuden seurauksena oli valurautainen viemäriputkisto kannakekiinnityksineen ruostunut ja saanut routavaurioita. Vuonna 2009 asunto-osakeyhtiö oli teettänyt kunnossapitovastuulleen kuuluvan alapohjan alapuolisen ryömintätilan ja perustusrakenteiden sekä sadevesiviemäri- ja salaojajärjestelmien korjauksen. Korkein oikeus perusteluissaan totesi, että peruskorjauksen laajuuden ja ostajille annettujen tietojen perusteella oli kysymys uudisrakentamiseen verrattavasta korjausrakentamisesta, minkä vuoksi myyjä vastasi virheistä asuntokauppalain 4 luvun säännösten mukaan. Kaupan kohteessa olevan virheen perusteella asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus vaatia myyjä korvaamaan rakennuksen alapohjan korjaustyön. Vahingonkorvaukseksi veloitettiin maksamaan 145 519,35 euroa laillisine viivästyskorkoineen.

Sopimusrikkomuksiin perustuvissa hyvityksissä kolmen vuoden vanhentumisaika alkaa lain velan vanhentumisesta (VanhL 728/2003) 7 §:n mukaan kulua siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Velan vanhentumisen voi katkaista vapaamuotoisella ilmoituksella, mutta siinä velka täytyy yksilöidä tarkasti, jotta sillä olisi katkaisuvaikutus. Täytyy ilmaista, mitä vaatimus koskee ja mikä on velan peruste. Saamisoikeus vanhenee viimeistään kymmenessä vuodessa, ellei vanhentumista ole tarkoituksenmukaisesti katkaistu. (Kaisto & Lohi 2013, 241, 243.)

7.6 Laki velan vanhentumisesta

Virhevastuun konkretisoitumiseen vaikuttaa myös virheen reklamointiaika. Säilyttääkseen oikeutensa vedota salaisiin virheisiin, on ostajan asuntokauppalain mukaan rekla-

moitava havaituista virheistä kohtuullisessa ajassa virheen havaittuaan tai silloin, kun hänen olisi virhe pitänyt havaita. Virheen reklamointiaikaan sovelletaan lakia velan vanhentumisesta ottaen kuitenkin huomioon virheen vakavuus ja myyjän mahdollinen törkeä tuottamuksellisuus.

Lain velan vanhentumisesta (VanhL 728/2003) 3 §:n mukaan velan vanhentumista koskevat säädökset ovat pakottavia vanhentumisaikojen suhteen, joten vanhentumisaikoja ei voi sopimuksin pidentää. Velka vanhentuu kolmen vuoden kuluttua siitä, kun velkoja on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita virheellisyys sopimuksen täyttämässä. Vanhentumisaika ei katkea pelkällä tavarantoimituksen virheellisyysilmoituksella, ellei hän samalla ilmoita vaatimuksiaan. Velkojan tietämyksen arvioinnissa noudatetaan objektiivista arviointia, jonka perusteena ovat tavantomainen huolellisuus ja aktiivisuus. Velkoja ei voi vedota lainlyötyyn tai puutteelliseen tarkastukseen. Virheen havaitsemisajankohtaan tai siihen, milloin se olisi pitänyt havaita vaikuttaa kuitenkin kaupan kohde ja käyttötarkoitus sekä velkojan asema ja asiantuntemus. Henkilö- tai ympäristövahinkoja lukuun ottamatta vahingonkorvaus tai sen hyvitys vanhenee kuitenkin viimeistään kymmenessä vuodessa sopimusrikkomuksesta tai vahinkoon johtaneesta tapahtumasta. (Kankainen & Junnonen 2016, 273; VanhL 7 §.)

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Perustajaurakoinnin virhevastuu määrittyy asuntokauppalain virhesäännösten mukaan, eli asunnon on vastattava sopimusta, annettuja tietoja, säädöksiä vaatimuksia ja oltava terveellisyys- ja turvallisuuskriteerit täyttävä. Rakentaminen ja myöskin suunnittelu täytyy suorittaa ammattitaitoisesti ja huolellisesti hyvää rakennustapaa käyttäen eli ajankohdan ja paikan normeja ja ohjeita noudattaen sekä rakennusalalle laadittujen laatuvaatimusten mukaisesti. Rakennusalan ammattilaiset saattavat käsittää eri tavalla hyvän rakennustavan, ja siitä syystä rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia käsikirjoja RYL työlle ja tarvikkeille on julkaistu rakennustietokannassa arvostettujen asiantuntijoiden kirjoittamina. Hyvä rakennustapa on käsite, joka on muovaantunut ajan kuluessa ja yleisien laatuvaatimusten ohjeistuksien käsittelyssä. Tätä käsitettä käytetään myös kulluttajansuojaelimien ja oikeusistuimien perusteluissa.

Uuden asunnon kaupassa on asuntokauppalaisissa säädetty vuositarkastusmenettely, jossa pöytäkirjaan listataan asunnoissa sekä asuntoyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa osissa ilmenneet rakennusvirheet. Vuositarkastusmenettely ei kuitenkaan poista myyjän virhevastuuta tämän jälkeen paljastuvista rakennusvirheistä, mutta ostaja saattaa menettää oikeutensa vedota virheeseen, jos hänen olisi pitänyt huomata virhe vuositarkastuksessa. Piilevän virheen osalta virheilmoitusaika on pidempi, mutta voidakseen esittää siitä virhevaatimusta edellytetään asunnon olevan merkittävästi huonompi, mitä ostaja on voinut odottaa ja mitä tietoja hän on saanut. Merkittävyysarvioinnissa otetaan huomioon siitä ostajalle aiheutuvat kustannukset ja virheen vaikutukset asumiseen. Vuositarkastukset jälkeiset virheet vaatimuksineen ovat kuitenkin ostajan yksilöidysti esitettävä kohtuullisessa ajassa havaitsemisesta tai siitä kun ne olisi pitänyt havaita. Virheilmoitus myyjälle on kuitenkin tehtävä kymmenen vuoden kuluessa yhtiön hallinnon siirtämisestä osakkeenomistajille, mutta virheestä, joka olisi tullut huomata jo vuositarkastuksessa, on tämä liian myöhäinen ajankohta tehdä virheilmoitus. Pääsääntöisesti liian myöhään tehty virheilmoitus aiheuttaa oikeudenmenetyksen vedota virheeseen. Poikkeuksena tästä on myyjän huolimaton, kunnianvastainen ja arvoton menettely.

Pääsääntöisesti ostajalla on oikeus vaatia virheen korjaamista ja myyjällä oikeus korjata virhe. Suhteettoman suuria kustannuksia aiheuttava korjaus verraten virheen merkityk-

seen antaa myyjälle oikeuden torjua virhevaatimus. Vastaavasti ostajalla on oikeus pätevästä syystä torjua myyjän oikaisutarjous. Nopeaa reagointia vaativat korjaustoimet ovat sellaisia, että niiden osalta ei voida edellyttää ostajan odottavan myyjän oikaisua. Virheen muut seuraamukset oikaisun lisäksi ovat hinnanalennus, kauppahinnan pidättäminen virhettä vastaavalta osalta, vahingonkorvaus välittömistä vahingoista ja välillisistä huolimattomuuden perusteella sekä viimesijaisena seuraamuksena kaupan purku.

Noudattamalla hyvää rakennustapaa ja panostamalla laatuun saadaan rakennusvirheet vältettyä. Aina löytyy kuitenkin tyytymättömiä ostajia, joille ei mikään ole kyllin hyvää tai jotka olettavat kaikkien vastuuajan puitteissa esiin tulevien murheiden olevan rakennusvirheitä.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Halila, H. & Hemmo, M. 2008. Sopimustyytit. Helsinki: Talentum Media Oy.

Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum Media Oy.

Hoppu, E. & Hoppu, K. 2016. Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Helsinki: Talentum Media Oy.

Hovioikeus päätös 22.10.2014. Luettu 2.8.2017.

<https://www.asuntokaupanvirheet.fi/helho-17.6.2015-asunto-osake-terveyshaitta-kaupan-purku-hylatty>

Kaisto, J. & Lohi, T. 2013. Johdatus varallisuus oikeuteen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kankainen, J. & Junnonen, J. 2016. Urakoitsijan sopimusasiat. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Keskitalo, P. 2005. Uuden asunnon kauppa. www.edilex.fi/lakikirjasto/4436

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2008:1. Luettu 2.8.2017.

<https://www.asuntokaupanvirheet.fi/kko20081-grynderi-vastike-uusi-asunto-taloudellisen-virhe>

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2016:22. Luettu 20.12.2017.

<http://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/precedent/1458555922903.html>

Koskinen-Tammi, T. & Laurila, L. 2010. Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kuhanen, P. & Hännikäinen, J. 2009. Uudistalon vastaanotto. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuluttajariitalautakunta. Luettu 31.7.2017.

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909481886.html>

Kuluttajariitalautakunta. Luettu 31.7.2017.

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909499122.html>

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728.

Liuksiala, A. & Stoor, P. 2014. Rakennussopimukset. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Nevala, T. 2016. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum Media Oy.

Palo, M., Linnainmaa, L. & Alppi-Takkinen, K. 2006. Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Jyväskylä: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vanhala, M. & Palviainen, K. 2008. Asuntokauppalain velvoitteet. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus Oy.

Ämmälä, T. 2005. Artikkelit kauppaan koskevista reklamaatioista. Luettu 2.8.2017.
<http://www.edilex.fi/lakikirjasto/2604.pdf>