

Isokoski Juha-Matti & Kolehmainen Tiia-Maria

**KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUU ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN VIR-
HEISTÄ**

Kuluttajariitalautakunnan päätökset vuosilta 2015–2017

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUU ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEISTÄ

Kuluttajariitalautakunnan päätökset vuosilta 2015–2017

Isokoski Juha-Matti & Kolehmainen
Tiia-Maria
Opinnäytetyö
Kevät 2019
Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden tutkinto-ohjelma, Oikeuden ja hallinnon koulutusohjelma

Tekijät: Isokoski Juha-Matti & Kolehmainen Tiia-Maria

Opinnäytetyön nimi: Kiinteistönvälittäjän vastuu asunto- ja kiinteistökaupan virheistä – Kuluttajariitalautakunnan päätökset vuosilta 2015–2017

Työn ohjaaja: Seppänen Pentti

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2019

Sivumäärä: 54 + 1

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asunto- ja kiinteistökauppaa ja kiinteistönvälitystoimintaa sekä tutkitaan kiinteistönvälittäjän vastuuta asunto- ja kiinteistökaupan virhetilanteissa. Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia, milloin kiinteistönvälittäjä on vastuussa asunto- ja kiinteistökaupan virheistä kuluttajariitalautakunnan antamien päätösten perusteella vuosilta 2015–2017. Opinnäytetyön taustalla on mielenkiintomme kiinteistönvälitystoimintaa kohtaan.

Keskeisimpiä lähteitä opinnäytetyössä ovat maakaari (540/1995), asuntokauppalaki (843/1994), laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), laki kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneiston välityслиikkeistä (1075/2000) ja laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007), sekä lakien esityöt ja oikeuskirjallisuus. Lisäksi lähteenä on käytetty kuluttajariitalautakunnan päätöksiä vuosilta 2015–2017.

Asunto-osakkeen kauppaa koskevat virhetyypit ovat laatu-, taloudellinen- ja oikeudellinen virhe. Kiinteistökauppaa koskevat laatu-, vallinta-, ja oikeudellinen virhe. Kiinteistönvälitys on elinkeinotoimintaa, jossa välitysliike taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa kaupan osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa. Kiinteistönvälittäjänä voi toimia henkilö, joka on merkitty välitysliikerekisteriin tai suorittanut LKV-tutkinnon. Kiinteistönvälittäjän vastuu voi perustua välitysliikkeen ja sen toimeksiantajan väliseen toimeksiantosopimukseen ja sen velvoitteiden laiminlyömiseen, välityslain mukaisten velvollisuuksien laiminlyömiseen tai hyvän välitystavan vastaiseen toimintaan.

Tutkimuksessa on käytetty menetelmänä määrällistä eli kvantitatiivista tutkimusta. Tutkimus pohjautuu laatimaamme tutkimuslomakkeeseen, jonka avulla kuluttajariitalautakunnan antamista päätöksistä, joissa on käsitelty asuntokaupan virheitä ja osallisena on ollut kiinteistönvälittäjä, on kerätty tutkimuksen kannalta oleelliset tiedot. Tutkimuksessa on ollut mukana yhteensä 116 kuluttajariitalautakunnan päätöstä. Tutkimustulosten mukaan suurin osa ratkaisupyynnöistä, joissa välittäjältä on vaadittu korvauksia, koski kaupan kohteen laatuvirhettä. Virhetyypeistä eniten kuluttajariitalautakunnan antamissa ratkaisuissa kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvauksiin taloudellisissa virheissä.

Jatkotutkimuksena voisi tutkia, miten tuomioistuimeen päätyneet kuluttajariitalautakunnassa käsitellyt asiat on ratkaistu. Tutkimuksesta saisi tuloksen siitä, kuinka hyvin kuluttajariitalautakunnan päätökset ovat linjassa tuomioistuimen antaman päätöksen kanssa.

Asiasanat: kiinteistönvälitys, asuntokauppa, kiinteistökauppa, asuntokaupan virheet, kiinteistönvälittäjän vastuu

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree programme in Business Economics, Option of Law and Administration

Authors: Isokoski Juha-Matti & Kolehmainen Tiia-Maria

Title of thesis: Real estate agent's responsibility for defects in the sale of housing shares and real estate - Consumer Disputes Board's decisions between 2015 and 2017

Supervisor: Seppänen Pentti

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2019 Number of pages: 54+ 1

This thesis examines the real estate business and the real estate agent's responsibilities. The purpose of the thesis is to describe when the real estate agent is responsible for the defects in the sales of housing shares and real estate. The research is based on the decisions made by the Consumer Disputes Board between 2015 and 2017. The idea of the thesis came from the authors' interest in real estate business.

The most important sources of the thesis are Code of Real Estate (540/1995), Housing Transactions Act (843/1994), laws related to real estate agency, law of Consumer Disputes Board, preliminary works of the law, judicial decisions, legal literature and the Consumer Disputes Board's decisions between 2015 and 2017. The research method used in this thesis was quantitative research: research form filled with the features of the cases was used. The research includes 116 decisions by the Consumer Disputes Board.

The defects in the sale of housing shares are defect in quality, in finance and in title of the case. In turn, the defects in the sale of real estate business are defect in quality, in possession and in title of the case. Real estate agent is a person who represents the sellers or buyers of the real estate or sale of housing. The liability of a real estate agent may be based on an agreement or unlawful action.

Quantitative research method was used, and the research form employed. The features of decisions by the Consumer Disputes Board were determined and to fill in the research forms. These decisions are recommendations and cannot be enforced by coercive measures. Based on the quantitative research, most of the decisions concerned the defect of quality. The most common recommendation in the decisions was for the real estate agents to make financial compensation in the cases of financial defects.

A possible follow-up research could be about the Consumer Disputes Board's cases which have been taken to court and the court has given a conclusion. After that it would be possible to obtain results about the consistency of the decisions.

Keywords: real estate agency, real estate agent's responsibility, sale of housing shares, sale of real estate, defects in sale of housing shares, defects in sale of real estate

SISÄLLYS

LYHENTEET.....	7
1 JOHDANTO.....	8
2 KIIINTEISTÖN KAUPPA.....	10
2.1 Kiinteistö.....	10
2.2 Kiinteistökaupan elementit.....	11
2.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	13
2.4 Ostajan tarkastusvelvollisuus.....	13
3 ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA.....	14
3.1 Asunto-osakeyhtiö ja asunto-osake.....	14
3.2 Asunto-osakkeen kaupan elementit.....	14
3.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	17
3.4 Ostajan tarkastusvelvollisuus.....	18
3.5 Uuden asunnon kauppa.....	18
3.5.1 Rakentamisvaiheen kauppa.....	19
3.5.2 Rakentamisvaiheen jälkeinen kauppa.....	20
3.6 Käytetyn asunnon kauppa.....	21
4 VIRHEVASTUU ASUNTO- JA KIIINTEISTÖKAUPASSA.....	22
4.1 Laaturvirhe.....	22
4.2 Vallintavirhe.....	25
4.3 Oikeudellinen virhe.....	26
4.4 Taloudellinen virhe.....	27
5 KIIINTEISTÖNVÄLITYS.....	29
5.1 Kiinteistönvälitysliike.....	29
5.1.1 Kiinteistönvälitystoiminta.....	30
5.1.2 Vastaava hoitaja.....	31
5.1.3 Kiinteistönvälitystoiminnan valvonta.....	31
5.2 Kiinteistönvälitysliikkeen velvollisuudet ja vastuu.....	31
5.2.1 Vastuutahot.....	32
5.2.2 Tiedonantovelvollisuus.....	33
5.2.3 Selonottovelvollisuus.....	33
5.2.4 Salassapitovelvollisuus.....	34

5.2.5	Vahingonkorvausvastuu.....	35
6	TUTKIMUS KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUUSTA ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEISTÄ KULUTTAJARIITALAUTAKUNNAN PÄÄTÖSTEN PERUSTEELLA.....	36
6.1	Kuluttajariitalautakunta	36
6.1.1	Ratkaisupyynnön käsittely.....	37
6.1.2	Päätös.....	37
6.2	Tutkimusmenetelmä	38
6.3	Tutkimuksen aineisto.....	39
6.4	Tutkimustulokset	39
6.4.1	Virhetyypit ja kaupan kohde	40
6.4.2	Vaatimukset	41
6.4.3	Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu	43
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	47
8	POHDINTA.....	49
	LÄHTEET.....	51
	OIKEUSTAPAUSTEN LÄHTEET	54
	LIITEET.....	55

LYHENTEET

AsKL	asuntokauppalaki
AsOYL	asunto-osakeyhtiölaki
HE	hallituksen esitys
KKO	Korkein oikeus
MK	maakaari
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista
vp	valtiopäivät

1 JOHDANTO

Asunto- ja kiinteistökauppariidoissa on usein epäselvää se, kuka on vastuussa virheestä silloin kun asunto-osake- tai kiinteistökaupassa on käytetty apuna kiinteistönvälittäjää. Opinnäytetyössä kuvataan asunto-osakekaupan ja kiinteistökaupan perusasiat ja kaupan kohteen virhetyypit sekä kiinteistönvälittäjän velvollisuudet ja vastuut. Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia, milloin kiinteistönvälittäjä on vastuussa asunto- ja kiinteistökaupan virheistä kuluttajariitalautakunnan antamien päätösten perusteella. Tässä työssä asuntokaupalla tarkoitetaan asunto-osakkeen kauppaa.

Aihe opinnäytetyöllemme syntyi mielenkiinnostamme kiinteistönvälitystoimintaa kohtaan. Kiinteistönvälitystoiminta on ohjesääntöinen elinkeino. Ohjesääntöinen elinkeino on elinkeino, johon vaaditaan ammattitaitovaatimus ja toimintaa säännellään lailla. Lain tulkinta ja soveltaminen käytännön toimintaan on toisinaan haastavaa, mikä tekee tapausten tutkimisesta mielenkiintoista.

Keskeisimpiä lähteitä opinnäytetyössä ovat maakaari (540/1995), asuntokauppalaki (843/1994), laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), laki kiinteistönvälitysluokkeista ja vuokrahuoneiston välitysluokkeista (1075/2000) sekä lakien esityöt ja oikeuskirjallisuus. Tutkimuksessa lähteinä on käytetty kuluttajariitalautakunnan päätöksiä vuosilta 2015–2017 sekä lakia kuluttajariitalautakunnasta (8/2007).

Opinnäytetyömme tutkimuskysymyksiä ovat:

1. Miten virhetyypit jakautuvat kuluttajariitalautakunnan päätöksissä, joissa osallisena on ollut kiinteistönvälittäjä?
2. Keihin ratkaisupyyntö on kohdistettu kiinteistönvälittäjän lisäksi?
3. Kuinka usein kuluttajariitalautakunta on suosittanut hyvitystä ja keihin se on kohdistettu?
4. Kuinka usein kiinteistönvälittäjä on joutunut vastuuseen asunto- ja kiinteistökaupan virheistä kuluttajariitalautakunnan ratkaisuissa kunkin virhetyypin osalta?

Tutkimus on toteutettu kvantitatiivisena eli määrällisenä tutkimuksena. Tutkimusaineisto on kerätty tutkimuslomaketta käyttäen kuluttajariitalautakunnan laatimista päätöksistä vuosilta 2015–2017,

joissa on käsitelty asunto- ja kiinteistönkauppaa sekä osallisena on ollut kiinteistönvälittäjä. Tutkimustulokset on esitetty sanallisesti, taulukoilla sekä kuvioilla. Tapaukset on jaettu virhetyyppien mukaan laatu-, vallinta-, oikeudellisiin- ja taloudellisiin virheisiin. Tutkimuksessa on tutkittu, kuinka suuressa osassa kuluttajariitalautakunnan päätöksissä kiinteistönvälittäjää on kehoitettu korvaamaan virhe joko yksin tai yhteisvastuullisesti.

2 KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistön kaupasta säädetään 1.1.1995 voimaan tulleessa maakaaressa (540/1995). Maakaari on yleislaki ja se sisältää säännökset kiinteistön kaupasta ja muusta luovutuksesta, lainhuudosta, kiinteistöpanntioikeudesta sekä kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta. Tämä laki on korvannut vuoden 1734 maakaaren, vuoden 1868 kiinnitysasetuksen, vuoden 1930 lainhuudatuslain sekä useita lähinnä lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä koskevia säädöksiä. Maakaari ei sisällä erityisiä säännöksiä rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta rakennuksesta. (HE 120/1994 vp.)

2.1 Kiinteistö

Kiinteistö on rekisteriin merkitty rakennettu tai rakentamaton maa-alue tai sen osa rakennuksineen ja laitteineen. Kiinteistön määräosa on suhteellinen, jolloin kiinteistöllä ei ole fyysisiä rajoja. Jokainen kiinteistö yksilöidään kiinteistötunnuksen avulla. Kiinteistötunnuksesta ilmenee kiinteistön sijainnin kunta, kaupunginosa tai kylä, kortteli tai emäkiinteistö sekä kiinteistön tai tontin numero. (Kasso 2014b, 1–5.) Kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin, jota ylläpitää maanmittauslaitos (Kiinteistörekisterilaki 392/1985 5 §). Erottamattomat määräalat merkitään erilliseen määräalarekisteriin (Kasso 2014b, 15).

Kiinteistöön ja sen rakennuksiin kuuluu ainesosia sekä tarpeistoja ja niitä pidetään osana kiinteää omaisuutta. Ainesosat ja tarpeistot siirtyvät kaupassa kiinteistön ja rakennuksen mukana ostajalle, ellei toisin ole sovittu. Kiinteistön ainesosia ovat epäitsenäiset osat kuten maa-alueet, vesijohdot, puhelinpylväät, aidat ja portit, postilaatikko, laiturit sekä kiinteistön tuotteet kuten puu, vilja ja marjat. Rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle, ovat myös ainesosia. Rakennusten ainesosiin kuuluvat rakennusten pysyvää käyttöä varten oleelliset esineet, kuten jääkaappi ja kaapistot. Kiinteistön tarpeistoon sisältyvät itsenäiset omaisuusesineet, jotka kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat kiinteistön käyttöä, kuten eri tilojen maa- ja vesialueet. Rakennusten tarpeistoon kuuluvat pysyvää käyttöä varten olevat esineet, kuten palokalusto ja avaimet. (Kasso 2014b, 6–7.)

2.2 Kiinteistökaupan elementit

Kiinteistön omistusoikeuden voi saada kaupalla, vaihdolla tai muulla luovutuksella (MK 1:1 §). Kiinteistöjen omistusoikeutta, rasiuksia sekä saantoja sisältävä rekisteri on julkinen (Kasso 2014b, 183). Kiinteistökauppa on määrämuotoinen, jonka mukaan kauppa tulee tehdä kirjallisesti, sen tulee sisältää vähimmäisvaatimukset ja kauppakirja tulee vahvistaa. Määrämuotovaatimukset koskevat myös kiinteistön kaupan esisopimusta ja kaupan purkamista. (Kasso 2014b, 199–200.) Määrämuotovaatimuksen noudattamatta jättämisestä voi seurata kiinteistökaupan pätemättömyys (Linnainmaa & Salo. 2002, 60).

Kauppakirjaan tulee sisällyttää kiinteistön luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Kauppakirjassa tulee olla myyjän, ostajan tai heidän asiamiehensä allekirjoitus. (MK 2:1 §.) Mikäli kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä, kyseessä on käteiskauppa. Maksuehtokaupassa kauppahinta maksetaan useammassa eri osassa. (Kasso 2014b, 217.) Kaupanvahvistajan tulee vahvistaa kiinteistökauppa niin, että jokainen kaupan osapuoli on paikalla samanaikaisesti (Kasso 2014b, 200).

Maakaareen on tehty muutoksia, jotka ovat tulleet voimaan vuonna 2011. Muutokset ovat koskeneet muun muassa sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä. Kiinteistön kaupassa kaupanvahvistajaa ei tarvita, jos kiinteistökauppa tehdään sähköisen järjestelmän kautta. Sähköistä järjestelmää ylläpitää maanmittauslaitos. (Suomen säädöskokoelma 96/2011.)

Kiinteistön kaupasta voidaan laatia esisopimus. Esisopimus velvoittaa yleisesti molempia osapuolia, mutta se voidaan myös kohdistaa sitomaan vain kaupan toista osapuolta. Esisopimuksessa mainitaan jokin tietty ehto, jonka toteuduttua kaupasta tehdään lopullinen sopimus. (MK 2:7 §.) Tällainen ehto voi olla esimerkiksi rakennusluvan saanti, holhousviranomaisen lupa vajaavaltaisen myyjän osalta, tuleva kaavoitus tai jokin muu vastaava ehto (Kasso 2014b, 212). Esisopimus on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä, ellei toisin sovita (MK 2:7 §). Esisopimus raukeaa, mikäli ehto ei täyty. Esisopimusta laatiessa voidaan sopia seuraamuksesta, eli sopimussakosta, siltä varalta, että toinen osapuoli kieltäytyy tekemästä sovittua kauppaa, vaikka ehdot täyttyisivät. (Kasso 2014b, 213.) Toisella osapuolella on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä tuomioistuimessa (MK 2:7 §). Kanne voidaan nostaa kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaoloajan päättymisestä (MK 2:2 §).

Kauppakirjaan voidaan merkitä purkava ja lykkäävä ehto (MK 2:2 §). Lykkäävällä ehdolla tarkoitetaan esimerkiksi ehtoa, jonka mukaan omistusoikeus kiinteistöön siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Purkavalla ehdolla tarkoitetaan ehtoa, jonka täytyessä kauppa purkautuu ja kiinteistö palautuu takaisin myyjälle. (Kasso 2014b, 214.) Ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus lunastaa halutessaan kiinteistö tai jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän ostettavaksi ennen sen luovuttamista eteenpäin, on maakaaren 2. luvun 11 §:n mukaan pätemätön. Muita pätemättömiä ehtoja ovat ostajan rajoitettu mahdollisuus luovuttaa kiinteistö edelleen, myyjän tai hänen edeltäjänsä rajoitettu vastuu saannonmoitteesta sekä ostajan henkilökohtaisen vapauden rajoittaminen tai muun sopimattoman ehdon noudattaminen. Purkava ja lykkäävä ehto voi olla esisopimuksen tavoin voimassa viisi vuotta ja niiden rikkomisesta voidaan nostaa kanne kolmen kuukauden kuluessa voimassaolon päättymisestä (Kasso 2014b, 215).

Myyjän tulee luovuttaa myyty kiinteistö ostajan hallintaan välittömästi kaupan tekemisen jälkeen, ellei kauppakirjassa ole toisin sovittu ja kiinteistö tulee luovuttaa sovitussa kunnossa (MK 2:12 §). Ostajalla on oikeus käyttää kiinteistöä, määrätä siitä oikeudellisesti sekä luovuttaa oma oikeus eteenpäin heti kaupan tekemisen jälkeen. Lopullisen omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ostaja voi esimerkiksi hakata metsää, ottaa maa-aineksia sekä käyttää muuta kiinteistön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo laskee. (MK 2:14 §.) Vaaranvastuu siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella. Ostaja on esimerkiksi vastuussa kaupan jälkeen tapahtuvasta tulipalosta taikka myrskystä ja niiden aiheuttamista tuhoista. (MK 2:16 §.) Vastuut veroista ja maksuista tulee sopia kauppakirjassa. Maksuja voivat olla muun muassa jätehuolto- ja muut hoitokustannukset sekä ylläpitokustannukset. Kiinteistöverosta vastaavat molemmat kaupan osapuolet luovutusvuoden osalta, mikäli veroa ei ole vielä ehditty maksaa. (Kasso 2014b, 219–220.)

Mikäli myyjä ei luovuta kiinteistön hallintaa sovittuna ajankohtana ostajalle, on kyseessä myyjän viivästys (MK 2:27 §). Tällöin ostajalla on oikeus vaatia kiinteistön luovutusta. Olennaisen viivästyksen kohdalla ostaja voi purkaa kaupan. Ostaja voi vaatia myös vahingonkorvausta, mikäli ostaja on joutunut esimerkiksi vuokraamaan itselleen väliaikaisen asunnon tai ostaja on menettänyt tuottoa. (MK 2:27.1 §; Linnainmaa ym. 2002, 93.) Ostaja voi pidättäytyä viivästyksen vuoksi kauppahinnan maksamisesta, jos sitä ei ole vielä maksettu kokonaan (MK 2:30.1 §). Myyjällä on oikeus pidättäytyä kiinteistön hallinnan luovuttamisesta, vaatia viivästyskorkoa tai vahingonkorvausta sekä purkaa kauppa, jos viivästys johtuu ostajasta (MK 2:28 §; MK 20:30.2 §).

2.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Kiinteistön kaupassa myyjän vastuulla on tiedonantovelvollisuus, kiinteistön luovuttaminen sovittuna ajankohtana ostajalle, kiinteistöön liittyvien asiakirjojen luovuttaminen ostajalle sekä vastuu asunnon virheistä. Tiedonantovelvollisuuden mukaan myyjällä on velvollisuus kertoa ostajalle ennen kaupan tekemistä kiinteistöstä ne tiedot, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon. Myyjän on annettava tietoa kiinteistön fyysisestä laadusta, kiinteistön vallinnasta sekä kiinteistön ostajan oikeudellisesta asemasta. Myyjän vastuuta arvioidaan sen perusteella, mitä hänen voidaan olettaa tietäneen asunnon ominaisuuksista. Tämän vuoksi myyjällä on myös selonottovelvollisuus. (Linnainmaa ym. 2002, 101–102.) Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus koskee erityisesti sellaisia tilanteita, joissa myytävä kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisesta kiinteistöstä (Hoffrén 2013, 109).

2.4 Ostajan tarkastusvelvollisuus

Ostajalla on itsenäinen tarkastusvelvollisuus kiinteistön kaupassa. Ostajan tulee tarkistaa kohde ennen kaupan tekemistä. Tarkistus tulee tehdä tavanomaisessa laajuudessa ja se koskee kiinteistön näkyviä ominaisuuksia. Kiinteistön näkyviä ominaisuuksia ovat muun muassa rakennusten käyttötarkoitus, niiden ulkoinen ikääntyminen ja kuluneisuus sekä rakennusten tilat ja kunto silmämääräisesti. Tarkemmat mittaukset ja tekniset toimenpiteet eivät ole tarpeen. (Linnainmaa ym. 2002, 114.) Ostaja ei voi vedota sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi tullut havaita kiinteistön tarkistuksen yhteydessä (MK 2:22 §). Mikäli myyjä on antanut tahallaan virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistöstä, voi ostaja vedota seikkaan, joka hänen olisi tullut havaita tekemässään tarkastuksessa (MK 2:22.3 §).

3 ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA

Asunto-osakkeen kaupasta säädetään 23.9.1995 voimaan tullessa asuntokauppalaissa (843/1994). Asuntokauppalaki sisältää säännökset asunto-osakkeen ja -osuuden kaupasta sekä asunto-osakkeen ostajan aseman suojaamisesta rakentamisvaiheessa. Laki sisältää myös säännökset vakuuksista, jotka perustajaosakas on velvollinen asettamaan asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien aseman turvaamiseksi. (HE 18/1995 vp.)

3.1 Asunto-osakeyhtiö ja asunto-osake

Asunto-osakeyhtiölle on 1920-luvulta lähtien ollut oma asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009). Nykyisessä muodossaan laki on kolmas ja se on tullut voimaan 1.7.2010 (Kasso 2014a, 2). Asunto-osakeyhtiölain 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jonka huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa osakkaille asumista. Toisin kuin taas tavallisen osakeyhtiön tarkoituksena on tuottaa taloudellista tuottoa eli voittoa. Asunto-osakeyhtiön toimintaa kuvatessa sitä voidaan pitää osuustoiminnallisena. (Haulos, Nevala, Palo & Sirén 2013, 265.)

Osakehuoneisto on huoneisto, muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden (AsOYL, 3 §). Asunto-osakeyhtiössä osakas ei siis omista huoneistoa vaan osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa. Usein puhutaan virheellisesti asunnon omistajista, vaikka kyseessä on osakkeenomistus. (Kasso 2014a, 2.)

3.2 Asunto-osakkeen kaupan elementit

Asunto-osakkeen kaupassa vaihdannan kohteena on irtain omaisuus eli asunto-osakkeen hallintaan oikeuttavat osakekirjat (Haulos ym. 2013, 184). Koska kyseessä on irtaimen omaisuuden kauppa, kauppaan ei liity varsinaisia muotovaatimuksia. Toisin kuin esimerkiksi kiinteistön kau-

passa on tarkoin määritellyt muotovaatimukset. Asunto-osakkeenomistajista ei pidetä kirjaa julkis-oikeudellisessa kirjaamisjärjestelmässä, vaan osakasluettelot ovat asunto-osakeyhtiön hallussa ja vastuulla. (Kasso 2014a, 198.)

Irtaimen omaisuuden kaupassa sovellettava laki on Kauppalaki (355/1987). Asunto-osakekauppaan sovelletaan yleisen kauppaja- ja sopimuslainsäädännön lisäksi erityistä asuntokauppalakia muutamien poikkeuksien (Kasso 2014a, 199–201). Asuntokauppalakia ei sovelleta asumisoikeusasunnon, sellaisen osuuskunnan osuuden luovutukseen, jossa osuus tuottaa ainoastaan oikeuden tehdä vuokrasopimus osuuskunnan kanssa huoneistosta, eikä myöskään aikaosuuksien kauppaan. Lomaosakkeiden niin sanotut viikko-osakkeet, jossa osakkeenomistus oikeuttaa viikon mittaiseen käyttöön, eivät kuulu asuntokauppalain soveltamisalaan. Asuntokauppalakia sovelletaan lisäksi osaomistusasuntoon ja osakeosuuteen, ellei sen soveltamattomuutta kyseisessä laissa erikseen mainita. (AsKL 1 §.) Mikäli kyseessä on oma loma-asunto ilman aikaosuuksia tai sijoitusasunto, asumiskäytön luonteella ei ole merkitystä. Asuntokauppalakia sovelletaan sekä vakituiseen että loma-asunnon kauppaan. (Haulos ym. 2013, 182.) Asuntokauppalaisissa määritellään asunto-kaupan osapuolten toisiaan kohtaan olevat velvollisuudet, oikeudet ja vastuut (AsKL 1 §).

Asunto-osakkeen kauppa käynnistyy useimmiten myynti-ilmoituksella. Myynti-ilmoitusta ei pidetä tarjouksena, vaan kehotuksena ostotarjousten tekemiseen. Käytännössä kehoitus ostotarjouksen tekemiseen tarkoittaa sitä, että myynti-ilmoituksen laatija eli myyjä ei ole velvollinen myymään osakkeita myynti-ilmoituksen hinnan tarjoavalle ostajalle, ellei tätä myynti-ilmoitusta ole tehty nimenomaan kyseiselle ostajalle osoitettuna myyntitarjouksena. (Kasso 2014a, 203.)

Kauppaehdot sisältävän tarjouksen hyväksyminen synnyttää asunto-osakekaupassa sitovan esisopimuksen. Tällöin tarjous ja tarjoukseen annettu vastaus sitovat tekijäänsä ja antajaansa samalla tavalla. Mikäli tarjouksen tekijä määrittelee määräajan vastauksen antamiseen, vastauksen on saatava määräajan puitteissa tai tarjous raukeaa. Varsinaista esisopimusta käytetään lähinnä silloin, kun kauppaan odotetaan osapuolen päättävän tahon kantaa. Jos kauppa vaatii esimerkiksi hallituksen hyväksynnän, esisopimus tehdään ensin. Esisopimusta käytetään myös silloin, jos kaupan kohteessa on vikaepäilyjä tai rakennusoikeudessa tarkastettavaa. Lopullinen kauppa syrjäyttää esisopimuksen. (Laki varallisuus-oikeudellisista oikeustoimista 228/1929 1–2 §; Kasso 2014a, 202.)

Suullinen tarjous tai suullinen tarjouksen hyväksyminen ovat sopimusvapauden periaatteen mukaisesti yhtä sitovia kuin kirjalliset sopimukset (Kasso 2014a, 202). Suulliseen tarjoukseen tulee vastata välittömästi, ellei tarjouksen antaja ole varannut aikaa sen antamiseen. Tarjous katsotaan hylätyksi, jos vastausta ei anneta. (OikTL, 3 §.) Suullisessa sopimuksessa ongelmia syntyy silloin, kun toinen sopimuksen osapuolista ei enää myönnäkään suullista sopimusta oikeaksi tai edes ole-massa olevaksi. Asunto-osakkeen kaupassakin osapuolten olisi hyvä laatia sopimus kirjallisesti kirjatun siihen kaikki sovitut ehdot näyttövaikeuksien vuoksi. (Kasso 2014a, 202–203.)

Tarjouksen ja vastauksen voi myös peruuttaa. Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista koskevan lain 7. pykälässä säädetään, milloin tarjous tai vastaus on peruutettavissa. Pykälän mukaan peruutuksen tapahtuessa ennen tai samanaikaisesti kuin vastapuoli ottaa selon peruutettavasta vastauksesta tai tarjouksesta, voidaan tarjous tai vastaus peruuttaa. Peruutettu tarjous tai vastaus eivät ole enää sitovia. (OikTL, 7 §; Kasso 2014a, 203.)

Asuntokauppalain 3. luvussa säädetään varausmaksusta, käsirahasta sekä vakiokorvauksesta. Lukua on päivitetty muutossäädöksellä 7.10.2005 (HE 21/2005). Käsiraha on tarjouksen yhteydessä tai sen hyväksymisen jälkeen ostajan myyjälle maksama rahasumma, joka toimii vakuutena lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka. Asunto-osakekaupan lopullisesti syntyessä käsiraha luetaan osaksi lopullista kauppahintaa. Käsiraha on vakuusluonteensa vuoksi ostajan omaisuutta siihen saakka, kunnes kauppa syntyy tai ostajan vetäytyminen kaupasta on selvää. Ostajan vetäytyessä kaupasta käsiraha jää myyjälle. Jos kauppa jää syntymättä muusta kuin ostajasta riippuvasta syystä, myyjä on velvollinen palauttamamaan ostajalle maksetun käsirahan. Myyjän kieltäytyessä kaupanteon ennalta sovituista ehdoista, jotka olivat sovittuna jo käsirahaa maksettaessa, tulee myyjän palauttaa käsiraha ja lisäksi maksaa hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä. Käsirahana voi menettää enintään neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Sama prosenttimäärä koskee myyjän hyvitystä. (AsKL 3:3 §, 6 §; Kasso 2014a, 206.)

Vakiokorvaus tarkoittaa tarjouksen yhteydessä tehtävää sitoumusta maksaa myyjälle tietty rahasumma, mikäli ostoaikeistaan ja tarjouksestaan huolimatta ostaja vetäytyy tai kieltäytyy kaupasta. Oikeudelliselta luonteeltaan vakiokorvaus on sopimussakko. Mikäli myyjä kieltäytyy kaupasta niillä ehdoilla, joista on esisopimusta tai tarjousta tehdessä jo sovittu, myyjän on vastaavasti tarjouksen tekijälle maksettava sovittu vakiokorvaus, eli sopimussakko. (AsKL 3:3 §.)

Varausmaksu liittyy uuden asunnon kauppaan ja sen ennakkomarkkinointiin. Kuten käsiraha, myös varausmaksu lasketaan osaksi kauppahintaa lopullisen kaupan syntyessä. Myyjän on palautettava varausmaksu, mikäli kauppa jää syntymättä. Varausmaksun palauttamiseen ei vaikuta kaupan peruuntumisen syy. (AsKL 3:3a §; Kasso 2014a, 210.) Varausmaksutilanteissa myyjä, eli useimmiten rakentaja tai rakennuttaja, ei ole kuitenkaan velvollinen maksamaan korvauksia varauksen tehneelle varauksen perusteella kaupan peruuntuessa (HE 21/2005 vp).

Kaupanteko on yksinkertaisinta silloin, kun ostaja maksaa koko kauppahinnan myyjälle kerralla ja osakekirjat vaihtavat omistajaa. Tällaista kauppaa kutsutaan käteiskaupaksi. Asunto-osakekaupassa yleisempää on kuitenkin maksun jakaminen useampaan osaan. Kaupanteossa myyjän tavoitteena on saada suoritus kauppahinnasta. Ostajan tavoitteet ovat taas saada kaupan kohde, eli osakekirja haltuunsa sekä saada turva maksetulle osakauppahinnalle sopimuksenmukaisuuden ohella. Vakuuksina voidaan käyttää räätälöityinä yhdistelminä omistuksenpidätysehtoa eli lykkäävää ehtoa tai purkavaa ehtoa. Panttioikeutta tai jotain muuta omaisuutta eli reaali- vakuutta voidaan käyttää vakuutena kaupan kohteeseen. Omistuksenpidätysehdosta ja purkavasta ehdosta on sovittava selkeästi osapuolten kesken. Omistuksenpidätysehto tarkoittaa sitä, että omistusoikeus osakkeisiin siirtyy ostajalle vasta täyden kauppahinnan tai sovitun osan maksun jälkeen. Purkava ehto tarkoittaa, että toisella osapuolella on mahdollisuus purkaa kauppa viivästyksen tai laiminlyönnin vuoksi. (AsKL 4:29 §, 6:24 §; Kasso 2014a, 210–211.)

3.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Tiedonantovelvollisuutta ei ole erikseen määritelty asuntokauppalaissa. Laissa on kuitenkin todettu useassa kohdassa, että tiedon antamatta jättäminen on virhe. (Haulos ym. 2013, 195.) Myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle asunto-osakkeesta, taloyhtiöstä ja ympäristöstä sellaiset tiedot, joilla voi olla merkitystä ostajan päätöksenteossa. Kaupan kohteen tiedot annetaan asiakirjoissa ja markkinointimateriaaleissa. (Linnainmaa 2002, 417.) Myyjän tiedonantovelvollisuus edellyttää aktiivista toimintaa myyjältä. Tämä tarkoittaa sitä, että myyjä ei vapaudu vastuusta jättämällä kertomatta asioita, joita ostaja ei ymmärrä kysyä. Tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat ne tiedot, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. (Kasso 2014a, 288 –289.)

3.4 Ostajan tarkastusvelvollisuus

Ennakkotarkastusta pidetään vakiintuneena käytäntönä asuntokaupan yhteydessä sekä uutta että käytettyä asuntoa ostettaessa. Ennakkotarkastuksen perusteellisuuteen vaikuttavat myyjän menettely, asunnon ikä ja yleiskunto. Mitä vanhemmasta asunnosta on kysymys, sitä perusteellisemmin ennakkotarkastus on syytä tehdä. Mikäli myyjä kertoo yksityiskohtaisesti asunnon ominaisuuksista, vähentää se perusteellisen ennakkotarkastuksen tarvetta. (Haulos ym. 2013, 196–197.) Asunto-osaketta hankittaessa asunnon lisäksi tulee selvittää asunto-osakeyhtiön tilanne. Ostajan tulee tarkastaa asiakirjat, taloyhtiön rakennusten kunto sekä tekniset ominaisuudet. Ostajalla on perusasioista selonottovelvollisuus. Selonottovelvollisuus tarkoittaa asunto-osakehuoneiston silmämääräistä tutkimusta. Ostajan ei oleteta tutkivan esimerkiksi rakenteita purkaen huoneiston pintoja. (AsKL 6:12 §; Kasso 2014a, 217–218.) Ostajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa myyjän asunnosta antamien tietojen paikkaansa pitävyyttä, ellei siihen ole jotain erityistä syytä. Tarkastaminen voi tulla kuitenkin ostajan velvollisuudeksi, jos myyjä erikseen kehottaa tarkastamaan jonkin erityistomia vaativan seikan, josta ei itse ole aivan varma. Vastuun siirtämiseen myyjä ei voi tällaista kehoitusta kuitenkaan käyttää. (Haulos ym. 2013, 197.)

3.5 Uuden asunnon kauppa

Uuden asunnon kauppa on kyseessä silloin, kun perustajaosakas eli grynderi myy asunto-osakkeen ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi joko rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen. Uuden asunnon kaupasta on kyse myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja myy uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjaamisen jälkeen asunnon otettavaksi ensimmäistä kertaa käyttöön. Perustajaosakkaalla on asuntokaupassa erityinen asema, joka ulottuu ensimmäisen ostajan lisäksi myös asunnon myöhempisiin ostajiin. Grynderillä katsotaan olevan niin sanottu rakennuttajavastuu. (Kasso 2014a, 228, 255.) Asuntokauppalain 4. luvun 18 §:n mukaan uuden asunnon myyjän on järjestettävä vuositarkastus. Vuositarkastuksessa todetaan asunnossa mahdollisesti ilmenneet virheet. Vuositarkastus suoritetaan aikaisintaan 12 kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymisestä asunto käyttöön otettavaksi. Takaraja vuositarkastukselle on 15 kuukautta käyttöönottohyväksymisestä.

Asunnon ensimmäinen myyntikerta voi olla vuosienkin päästä valmistumisesta. Tällöin suojasäännösten ei katsota kuitenkaan enää olevan tarkoituksenmukaisia, sillä ne koskevat uutta ja käyttämätöntä asuntoa. Grynderi eli perustajaosakas voi olla joko rakentaja tai rakennuttaja. Oleellista on se, että asunto-osake myydään ensimmäistä kertaa. (Linnanmaa & Palo 2002, 345.)

Myyjää ei pidetä perustajaosakkaana tapauksissa, joissa luonnollinen henkilö merkitsee yhteisösuuden hankkiakseen asunnon itselleen tai perheenjäsenilleen tai perustaa esimerkiksi rivitalo-osakeyhtiön omaan käyttöön tulevaa huoneistoa varten joutuen myöhemmin luopumaan hankkeesta ja myy huoneiston kolmannelle. Sama tilanne on silloin, kun yksityishenkilö myy asuinkiinteistönsä rakennusliikkeelle ja merkitsee siitä osakkeita itselleen voidakseen jäädä asumaan kiinteistöön rakenteilla olevaan uudisrakennukseen. Säännöksen tarkoitus on estää yksityishenkilöiden joutuminen perustajaosakkaan vastuulliseen asemaan. (Kasso 2014a, 232.)

3.5.1 Rakentamisvaiheen kauppa

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan aikaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönoton uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjaamisen jälkeen. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi ja asunto-osakeyhtiölle on valittu uusi hallitus, eli yhteisö on siirtynyt asunnot hankkineiden ostajien hallintaan. (AsKL 5 §.)

Kauppakirja on rakentamisvaiheessa tehtävä aina kirjallisesti, jotta se on ostajaa sitova (AsKL 11.1 §). Rakentamisvaiheen kirjallisesta kauppakirjasta on käytävä ilmi ainakin kaupan kohde, myyjä, ostaja, kauppahinta ja velaton hinta. Lisäksi siinä tulee olla kirjattuna kauppahintojen maksutilin tunnistetiedot, maksuaikataulu, sekä asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio siitä. Rakentamisvaiheen kauppakirjaan pitää myös kirjata turva-asiakirjojen saantioikeus ja säilytyspaikka, yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät, vakuuden vapautumisen ajankohta ilman ostajan suostumusta sekä se, miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen. Kauppakirjaan tulee kirjata myös ostajien oikeus valita tilintarkastaja, rakennustyön tarkkailija, myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus ja virheen ilmoittamisesta annetut säännökset. (AsKL 11 a §.)

Asunto-osakkeen ostaja voi jo ennen rakennuksen valmistumista ja omistusoikeuden siirtymistä luovuttaa kauppasopimukseen perustuvat oikeutensa edelleen kolmannelle (Verohallinto 2018, viitattu 6.2.2018). Jos rakentamisvaiheen kauppakirjalla hankittu uudiskohde myydään ennen kuin omistusoikeus siirtyy, kauppa toteutetaan siirtosopimuksella (Verohallinto 2017, viitattu 12.12.2018). Siirtosopimus on ennen omistusoikeuden siirtymistä tapahtuva ostajan kauppakirjaan perustuvien oikeuksien kauppa (Verohallinto 2018, viitattu 6.2.2018).

Rakentamisvaiheen kauppaan ostajaa varten on kehitetty suojajärjestelmä, sillä ostaja ostaa kohteen, jota ei vielä ole kokonaisuudessaan olemassa. Rakentamisvaiheen kaupan riskinä voi olla esimerkiksi se, että rakennuttaja tai rakentaja ajautuu taloudellisiin vaikeuksiin ja rakennus jää kesken. Ostajan suojaksi on jo ennen asuntokauppalain voimaantuloa kehitetty RS- järjestelmä. RS on lyhenne sanoista rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema. RS- järjestelmä on ollut esimerkkinä myös asuntokauppalain 2. lukua muodostaessa, joten lakiin kirjatun järjestelmän nimi on säilynyt RS-järjestelmänä ainakin puhekielessä. RS-järjestelmä on pakollinen, mikäli asuntoja aletaan tarjoamaan kuluttajille ostettavaksi ennen kuin rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. (Linnainmaa ym. 2002, 346.)

RS järjestelmän keskeisin sisältö on vakuuksien ottaminen sopimuksen täyttymisen ja rakennuksen valmistumisen takeeksi, kirjallinen rakennusvaiheen kauppasopimus, turva-asiakirjojen säilyttäminen ja osakekirjojen painatus, ostajien oikeus tilintarkastajan ja edustajan valitsemiseen tarkkailemaan rakennustyötä. Turva-asiakirjoja ovat esimerkiksi yhtiöjärjestys, vakuusasiakirjat, taloussuunnitelma, rakennuslupa ja piirustukset. (Finanssivalvonta 2015, viitattu 14.11.2018.) Mikäli osakeyhtiöllä on ulkopuolista luottoa, joka maksetaan pois osakkaiden varoilla, asiakirjoja säilyttää luotonantaja. Luotottomassa tapauksessa asiakirjojen säilyttäjänä toimii alueen aluehallintovirasto tai luottolaitos. (AsKL 2:4 §.)

3.5.2 Rakentamisvaiheen jälkeinen kauppa

Rakentamisvaiheen jälkeinen kauppa on kyseessä silloin, kun perustajaosakas myy valmista huoneistoa ensimmäistä kertaa. Asuntokauppalain 4. lukua, eli uuden asunnon kaupan normeja sovelletaan riippumatta siitä, kuinka kauan asunnon valmistumisesta eli käyttöönottotarkastuksesta on kulunut aikaa. Kyseessä on tällöin uuden asunnon myynti, vaikka asunnossa olisi ollut perustajaosakkaan vuokralaisia. Perustajaosakkaan myydessä asunto käytettynä, on asunnon ostaneella

oikeus esittää perustajalle vaatimuksia asunnon virheen takia uuden asunnon kauppaa koskevien asuntokauppalain 4 luvun säännösten mukaan. Merkittävin ero rakentamisvaiheen kaupassa ja valmiin uuden asunnon kaupassa on se, että kohteessa ei ole välttämättä suorituskyvyttömyysvakuutta. Viidentoista kuukauden jälkeen käyttöönottohyväksymisestä, suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisvelvollisuutta ei enää ole. Sen sijaan kaikissa uuden asunnon kauppatilanteissa kaksi prosenttia kauppahinnasta on maksettava sulkutilille, joka on avattu myyjän nimiin. Myyjä saa nostaa sulkutililtä nämä kaksi prosenttia aikaisintaan kaksi kuukautta asunnon hallinnanluovutuksen jälkeen. (Kasso 2014a, 273; Linnainmaa ym. 2002, 382.)

3.6 Käytetyn asunnon kauppa

Käytetyn asunnon kaupan säännöt ja normit löytyvät asuntokauppalain 6. luvusta. Säännökset ovat pakottavia myyjän ollessa elinkeinonharjoittaja (AsKL 6:2 §). Säännökset ovat tahdonvaltaisia myyjän ollessa kuluttaja. Säännöksistä poikkeaminen tulee tapahtua kirjallisesti. (Haulos ym. 2013, 209.) Käytetyn asunnon kauppaa sääteleviä normeja sovelletaan silloin, kun asunto myydään käytettynä. Kuluttajamyynnin vastuun rajaamiseksi kuluttajan myydessä asunnon käyttöönotettavaksi ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai siihen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen sovelletaan myös käytetyn asunnon kauppaa koskevia normeja. Asunto voi siis olla kuluttajakaupassa täysin käyttämätön uusi asunto ja kaupanteko voi tapahtua ennen asunnon valmistumista. Tarkoituksena tässä on saattaa kuluttajan vastuu samaksi kuin se on tosiasiallisessa käytetyn asunnon kaupassa. Olennaista sen kannalta sovelletaanko uuden – vai käytetyn asunnon kaupan normeja on se, onko myyjä elinkeinonharjoittaja vai kuluttaja. (Kasso 2014a, 272.)

Asunnon ensimmäiselle myyjälle voi muulta myyjältä kuin perustajaosakkaalta käytetyn asunnon ostanut ostaja esittää vaatimuksia tapauksissa, jotka on säädetty asuntokauppalain 5. luvussa. Vaikka asunto olisi ostettu kolmannelta osapuolelta, rakenteellisissa virheissä tai laiteongelmissa voi esittää vaatimuksia perustajalle sekä laitetoimittajalle. Kyseistä oikeutta ei ole, mikäli virhe on syntynyt asunnon ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä asunnon luovutuksen jälkeen. Oikeutta ei myöskään ole, mikäli virhe on jo hyvitetty aikaisemmin, edelliset omistajat ovat laiminlyöneet virheilmoituksen tai vaatimus koskee hinnanalennusta tai kauppahinnan palauttamista. (AsKL 5:3 §; Kasso 2014a, 273.)

4 VIRHEVASTUU ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPASSA

Kiinteistökaupan virhevastuusäännökset löytyvät maakaaresta. Vuoden 1734 maakaarella ei ollut lainkaan varsinaisia virhesäännöksiä ja vuoden 1995 säännökset noudattavat laajalti aikaisempaa oikeuskäytäntöä. (Kasso 2014b, 249.) Kiinteistökaupan virhetyypit jaetaan maakaaren mukaan kolmeen osioon, joita ovat oikeudellinen-, laatu- ja vallintavirhe. Asunto-osakekaupan virhesäännökset löytyvät asuntokauppalaista. Asuntokauppalaissa yleinen virhesäännös määrittelee niin sanotut laatuvirheet sekä uuden että käytetyn asunnon kaupassa. Oikeudelliset ja taloudelliset virheet ovat asuntokauppalaissa erikseen määritelty sekä uuden että käytetyn asunnon kaupan osalta. On tärkeä huomata, että sovellettava laki kiinteistökaupassa on maakaari ja asunto-osakekaupassa asuntokauppalaki.

Ostajan tulee ilmoittaa myyjälle havaitsemastaan virheestä ja esittää vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa niin kiinteistön kaupassa kuin asunto-osakkeen kaupassakin (MK 25 §; AsKL 4:19 §; AsKL 6:14 §). Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa on ollut olemassa ennen asunnon luovutusta, vaikka virhe ilmenisikin vasta myöhemmin. Myyjä on vastuussa, jos hän on menetellyt huolimattomasti tai kunnianvastaisesti. Virhevastuuta ei kuitenkaan synny, mikäli myyjä pystyy osoittamaan, että syntynyt tai pahentunut virhe johtuu asunnon tai laitteen vääränlaisesta käsittelystä tai muusta ostajan toiminnasta. Myyjä ei ole myöskään vastuussa virheestä, joka on ollut kaupantekohetkellä molempien tiedossa todistettavasti ja kauppa on tehty virheen sisältäen. (MK 25 §; AsKL 4:17 §.)

4.1 Laatuvirhe

Kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu, myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa, jättänyt kokonaan ilmoittamatta kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta laatua koskevasta ominaisuudesta ennen kaupan tekemistä ja annetun tiedon tai tiedon ilmoittamatta jättämisen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Laatuvirhe on kyseessä myös silloin, kun myyjä on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen kiinteistön ominaisuudesta havaittuaan sen tai kiinteistössä on salainen virhe. (MK 2:17 §.) Salaisella virheellä tarkoitetaan tilannetta, jossa myyjäkään ei ole tiennyt ole-

massa olevasta virheestä. Tällaisia virheitä ovat esimerkiksi laho- ja homevauriot nuorissa omakotitaloissa, joissa ei tavallisesti tällaisia esiinny. (Kasso 2014b, 255–256.) Laaturvirheen ratkaisun perusteena on kaupan osapuolten sopimus eli kauppakirja (Kasso 2014b, 249).

Ostajalla on oikeus saada hinnanalennus virheen osalta, pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta, vaatia vahingonkorvausta tai olennaisen virheen kohdalla kiinteistön kauppa voidaan purkaa. (MK 2:17 §, 2:30 §.) Ostaja ei voi vedota laaturvirheeseen, mikäli hän ei ole esittänyt vaatimuksia viiden vuoden kuluessa kaupan hallinnan luovutuksesta (MK 2:25.2 §). Tällä pyritään suojaamaan myyjää yllättäviltä pitkän ajan kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta (HE 120/1994 vp).

Oikeustapauksessa (KKO:1996:83) kiinteistön ostajat ovat nostaneet kanteen myyjä vastaan salaisen virheen vuoksi. Kyseisessä tapauksessa ostajat ovat ostaneet kiinteistön, joka heidän tietonsa mukaan soveltuu omakotitalona ympärivuotiseen kokopäiväiseen asumiseen. Ostajat olivat myöhemmin huomanneet, ettei kiinteistö olekaan soveltuva aiemmin kuvailtuun asumiseen. Ostajat olivat saaneet myyjä edustavalta kiinteistönvälittäjältä tiedot kiinteistöstä ja hänen johdolla ostajat olivat tutustuneet kiinteistöön. Kiinteistön tarkastuskäynti oli ollut nopea ja pintapuolinen. Myyjien asettama korkea kauppahinta kiinteistölle, joka ei soveltunut omakotitaloksi, vaan enneminkin huvilaksi, oli ajanut ostajia harhaan. Ostajat epäilivät myyjien tahallisesti peitelleen kiinteistön vajavaisuuksia sekä katsoivat myyjien olevan vastuussa tietojenannon laiminlyönnistä. Ostajat vaativat myyjä suorittamaan kauppahinnan alennuksen korkoineen. Tapauksista on käsitelty kihlakunnanoikeudessa, jossa ostajien kante on hylätty salaisen virheen puuttumisen johdosta. Hovioikeus muutti kihlakunnanoikeuden päätöstä, sillä hovioikeudessa katsottiin kiinteistön olleen oleellisesti huonompi, kuin ostajien tietojen ja kauppahinnan perusteella olisi voitu olettaa. Hovioikeus velvoitti myyjä yhteisvastuullisesti maksamaan ostajille kauppahinnan alennuksen tuottokorkoineen sekä viivästyskorkoa. Asia vietiin vielä korkeimpaan oikeuteen, jossa katsottiin, ettei hinnanalennukselle ole perusteita, koska kauppahinta oli myyjien ja ostajien vapaasti sopima, vaikka se on ollut kyseisen vuoden hintatasoon verrattaessa korkea.

Asuntokauppalain 4. luvun 14 §:n, eli yleisen virhesäännöksen mukaan, uudessa asunto-osakeasunnossa on virhe, jos se ei vastaa sovittua. Virhe on kyseessä myös, jos kohde ei täytä säädöksien ja määräyksien vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä se käyttöön otettavaksi. Mikäli asunto-osakeasunnon ominaisuuksissa on terveydelle haitallisia asioita, rakentamisessa ei ole noudatettu huolellisuutta, hyvää rakennustapaa, eikä am-

mattitaitoa ole noudatettu tai rakentamisessa käytetty materiaali ei ole sovitun laadukasta, kyseessä on virhe. Asunnossa on yleisen virhesäännöksen mukaan myös virhe, jos asunto ei vastaa sitä, mitä asunnonostajalla on yleensä asunnon kaupassa perusteltua olettaa. Asuntokauppalain yleinen virhesäännös koskien uuden asunnon kauppaa käsittelee laatuvirheitä, vaikka termiä ei laissa käytetäkään. Asuntokauppalain 4. luvun 15 §:n mukaan kyseessä on virhe myös silloin, kun kaupan kohde ei vastaa tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tiedonantovirhe on kyseessä myös, jos myyjä tai kiinteistönvälittäjä jättää jotain oleellista kertomatta markkinoinnissa tai kauppatilanteessa ja joka olisi vaikuttanut kaupantekoon. Tiedonantovirheitä ovat myös tarpeellisten erityistietojen kertomatta jättäminen. Erityistietoja voivat olla esimerkiksi materiaalien, koneiden käytön ja huollon sekä alueen ja sen palveluiden virheellinen tai harhaanjohtava tieto. Yleisessä virhesäännöksessä uudella asuinhuoneistolla tarkoitetaan rakennusta kokonaisuudessaan, eli myös asunto-osakeyhtiön yleisiä tiloja, kuten porras-, varasto, pesu- ja säilytystilat. Käytetyn asunnon kauppaan liittyvien virheiden virhesäännösten perusteluissa ei ole samanlaista asunnon käsitteen määrittelyä. (Linnainmaa ym. 2002, 398.)

Ostajalla on virheen takia oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta, jos kauppahinnasta on osa vielä maksamatta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää kauppahinnasta rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus. (AsKL 4:21 §.) Myyjällä on oikeus oikaista tai korjata virhe kohtuullisessa ajassa (AsKL 4:23–24 §). Mikäli virheen oikaisu ei tule kysymykseen, ostajalla on oikeus hinnanalennukseen. Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi. Samanlainen oikeus korvaukseen kuin ostajalla on hänen perheenjäsenellään, joka kärsii virheen vuoksi vahinkoa, sekä sellaisella muulla asukkaalla, joka kärsii vahinkoa virheen tai sen oikaisun vuoksi. (AsKL 4:26 §.)

Asuntokauppalain 6. luvun 11 §:n, eli yleisen virhesäännöksen mukaan käytetyssä asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sovittua eikä annettuja tietoja tai jokin erityinen seikka on jätetty sanomatta. Käytetyn asunnon yleinen virhesäännöskin käsittelee niin sanottua laatuvirheitä. Laatuvirhe on kyseessä edellä mainitun lisäksi myös silloin, jos asunnon varustelu ja ominaisuudet ovat merkittävästi huonommat kuin ostajan on annettu ymmärtää hinnan tai sijainnin takia. Elinkeinonharjoittajan ollessa myyjänä asunnon markkinoinnissa pitää noudattaa annettuja asetuksia, eikä tiedonantoa saa laiminlyödä. Jos asuntoon kuuluvassa laitteessa on virhe käytetyssä asunnossa, asunnon ostajalla on kuluttajansuojalain (38/1978) 5. luvun 31 §:n mukainen oikeus kohdistaa virheen perus-

teella vaatimuksia elinkeinonharjoittajaan, joka on aikaisemmassa myyntiportaassa luovuttanut laitteen jälleenmyyntiä tai asuntotuotantoa varten. Asunnon ostajalla ei kuitenkaan ole edellä tarkoitettua oikeutta, jos asunnon aikaisempi omistaja ei virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi voisi vedota virheeseen. Asunnon ensimmäisen myyjän laiminlyönti ei kuitenkaan rajoita myöhemmän ostajan oikeutta vedota virheeseen. (AsKL 5:6 §.)

Ostajalla on virheen takia oikeus pidättäytyä lopun kauppahinnan maksamisesta, jos kauppahinnasta on osa vielä maksamatta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus. (AsKL 6:15 §.) Virheen seurauksena ostajalla on oikeus saada hinnanalennus tai vahingonkorvaus. Merkittävän virheen tapauksessa kaupan purku on mahdollista. (AsKL 6:16–17 §.)

4.2 Vallintavirhe

Maakaaren 2. luvun 18 §:n mukaan kiinteistössä on vallintavirhe silloin, kun myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen tekemästä päätöksestä, myyjä on antanut virheellistä tietoa naapurikiinteistöä koskevasta viranomaisen tekemästä päätöksestä, myyjä on jättänyt ilmoittamatta päätöksestä, joka vaikuttaa kauppaan tai jättänyt oikaisematta ostajalle tulleen virheellisen käsityksen. Kiinteistössä on vallintavirhe myös silloin, kun kiinteistöllä olevaan rakennukseen ei ole tarvittavaa rakennuslupaa. Yksi yleisimmistä vallintavirheistä liittyy tilanteeseen, jossa kiinteistöllä ei ole tai siihen ei voi saada rakennuslupaa. Ostajalla ei ole velvollisuutta tarkistaa itse, onko kiinteistöllä jo olevien rakennusten lupaasiat kunnossa. (Kasso 2014b, 258.) Ostajalla on oikeus saada hinnanalennus tai purkaa kauppa olennaisen virheen takia (MK 2:18 §).

Oikeustapauksessa (KKO:2015:72) ostajat ovat nostaneet kanteen myyjää ja kiinteistönvälittäjää vastaan ostetun kiinteistön vallintavirheen johdosta. Kiinteistö on myyty ostajille kohteena, jossa on rantaviivaa ja alueelle on hyväksytty kaavarunko asumiskäyttöön. Ostajille ei oltu kerrottu, että osa kiinteistöstä on kaavarungossa osoitettu venevalkama- ja uimaranta-alueeksi. Kiinteistö ei siten vastannut käsitystä, joka ostajille oli syntynyt. Käräjäoikeus velvoitti myyjän suorittamaan hinnanalennusta sekä kiinteistönvälittäjän ja myyjän yhteisvastuullisesti maksamaan ostajalle vahingonkorvausta aiheutuneista vahingoista. Hovioikeus oli käräjäoikeuden kanssa samalla linjalla, mutta

nosti ostajille korvattavaa summaa. Korkein oikeus alensi yhteisvastuullisesti korvattavaa summaa, eikä muuttanut päätöstä muilta osin. Kiinteistönvälittäjä joutui tapauksessa vahingonkorvausvastuuseen, mutta pienemmällä summalla, jota ostajat olivat vaatineet.

4.3 Oikeudellinen virhe

Oikeudellinen virhe eroaa laatuvirheestä erityisesti siten, että oikeudellisessa virheessä ei viitata osapuolten väliseen sopimukseen (Hoffrén 2013, 138). Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää omistusoikeutensa kiinteistöön tai kauppa julistetaan tehottomaksi muun kuin myyjän vaatimuksesta, myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta tai kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun esineen omistuksesta. Oikeudelliseksi virheeksi katsotaan lisäksi tilanne, jossa myyjä on jättänyt ilmoittamatta yllä mainitun tiedon sekä tilanne, jossa ostaja ei voi saada lainhuutoa myyjän virheellisten tai puutteellisten saantokirjojen vuoksi. (MK 2:19 §.) Tyypillinen oikeudellinen virhe on tilanne, jossa kiinteistö on myyty vapaana rasituksista, mutta kaupan teon jälkeen sellaisia tulee ilmi (Linnainmaa ym. 2002, 254).

Uuden asunnon kaupassa on asuntokauppalain 4. luvun 28 §:n mukaan oikeudellinen virhe, jos sivullisella on ostajalle yllätyksenä tulevia oikeuksia huoneistoon. Esimerkiksi sivullinen omistaa kokonaan tai osan huoneistosta tai hänellä on pantti- tai muu oikeus osakkeisiin, eikä ostaja ole ollut tietoinen oikeuksista, kyseessä on oikeudellinen virhe.

Käytetyn asunnon kaupan oikeudellista virhettä käsittelevä säännös on sisällöltään samankaltainen uuden asunnon kaupan oikeudellisen virheen kanssa, eli kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä, taikka sivullisella on asuntoon pantti- tai muu oikeus, eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvin rajoituksin. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus ja väitteelle on todennäköisiä perusteita. On tärkeää huomata, että asunnon omistamisoikeuksien lisäksi oikeudellinen virhe voi koskea myös kauppaan kuuluvassa tarpeistoesineessä. Sivullisella ei voi olla omistusoikeutta rasittavaa oikeutta johonkin tarpeistoesineeseen, jos kauppasopimuksessa sitä ei ole erikseen kirjallisesti mainittu. (AsKL 6:21 §; Linnainmaa 2002, 670.)

Ostaja voi virheen osalta saada oikeuden hinnanalennukseen tai olennaisen virheen takia kaupan purkuun. Ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, mikäli oikeudellinen virhe on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. (MK 2:19 §; AsKL 4:25–26,28 §, 6:21, 25–26 §.)

Oikeustapauksessa (KKO:1998:160) on kyseessä oikeudellinen virhe. Välitysliikkeen vastaavaa hoitajaa sekä välitysliikettä vastaan on nostettu kanne ostajien toimesta. Vastaava hoitaja ei ollut huolehtinut, että välitysliike kuolettaa kiinnityksen. Kanteen mukaan ostajat ovat joutuneet maksamaan myyjän velkoja kiinnitysten kuolettamisen laiminlyönnin takia. Ostajien tarkoitus on ollut kauppakirjaan lisättyjen ehtojen mukaisesti ostaa kiinteistö kiinnityksistä vapaana. Kiinnitysten kuolettamista ei ole välitysliikkeen toimesta kuitenkaan hoidettu loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä ja ostajat ovat ulosmittauksen estämiseksi joutuneet maksamaan myyjän velat pois. Käräjä- ja hovioikeuden ratkaisun mukaan välitysliike ja vastaava hoitaja ovat yhteisvastuullisesti vahingonkorvausvelvollisia ostajille kiinnityksen suuruisen summan korkoineen. Korkein oikeus on muuttanut alempien tuomioistuinten ratkaisua siltä osin, että vain välitysliike on vahingonkorvausvelvollinen yksin koko summasta, eikä välitysliikkeen vastaava hoitaja ole laiminlyönyt tehtäviään.

4.4 Taloudellinen virhe

Asuntokauppalain 4. luvun 27 §:n mukaan kaupan kohteessa uudesta asunnosta puhuttaessa on taloudellinen virhe, mikäli myyjä on ennen kaupantekoa antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunto-osakeyhtiön taloustilanteesta, osakkeisiin kohdistuvista taloudellisista velvoitteista, vastuista tai vastikkeista. Taloudellinen virhe on kyseessä myös silloin, jos tällaiset kauppaan mahdollisesti vaikuttavat asiat on myös jätetty kertomatta ostajille. Taloudelliseksi virheeksi katsotaan myös tilanne, jossa yhtiön taloudellinen tilanne on rakentamisvaiheen päättyessä heikompi kuin voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.

Käytetyn asunnon kaupan taloudellinen virhe on kysymyksessä uuden asunnon kaupan tavoin silloin, kun myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista. Taloudellinen virhe on kyseessä myös silloin, jos myyjä jättää antamatta tiedot kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista ja vastuista. (AsKL 6:20 §.)

Taloudellisen virheen seurauksena ostajalla on samat oikeudet kuin edellä mainituissa virheissä, eli ostaja voi virheen osalta saada oikeuden hinnanalennukseen tai olennaisen virheen johdosta kaupan purkuun. Ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, mikäli taloudellinen virhe on ollut olemassa jo kaupanteon hetkellä. (AsKL, 4:25,26,28 §; AsKL 6:21,25–26 §.)

5 KIINTEISTÖNVÄLITYS

Välitystoimintaa sääntelevä lainsäädäntö on uudistettu vuonna 2001, kun voimaan on tullut laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000), jäljempänä välitysliikelaki sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), jäljempänä välityslaki. Välityslaki on korvannut aikaisemman kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain (686/1988). Välitysliikelaki sisältää säännökset oikeudesta harjoittaa kiinteistönvälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä. Välityslaissa ovat säännökset välitysliikkeen kanssa tehtävästä toimeksiannosta ja vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta. Välitysliikkeiden ja niiden asiakkaiden välisiin oikeussuhteisiin sovelletaan oikeustoimilain (228/1929) säännöksiä sekä muita yleisiä sopimusoikeuden säännöksiä.

5.1 Kiinteistönvälitysliike

Kiinteistönvälittäjä toimii usein asunto- ja kiinteistökaupassa kolmantena osapuolena myyjän ja ostajan lisäksi. Välitysliikelain 1 §:n mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan elinkeinotoimintaa, jossa välitysliike taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa. Välitystoimintana ei siis pidetä sellaista toimintaa, jossa ei tavoitella taloudellista hyötyä. Kunnat ja opiskelija-asuntoja välittävät yhteisöt ovat esimerkkejä tällaisesta toiminnasta (Linnainmaa ym. 2002, 677). Kiinteistönvälittäjä toimii osapuolena, kun luovutetaan kiinteistö tai sen osa, rakennus taikka osake tai osuus, jolla saadaan hallintaoikeus kiinteistöön, sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon (Välitysliikelaki 1 §).

Kiinteistönvälittäjänä voi toimia henkilö, joka on merkitty välitysliikerekisteriin tai suorittanut LKV-tutkinnon. LKV-tutkinto järjestetään keskuskauppakamarin asettaman välittäjäkoelautakunnan toimesta. (Kasso 2014c, 1; Välitysliikelaki 12 §.) Kiinteistönvälitystoiminta on ohjesääntöistä, jota valvovat Aluehallinto- ja Kuluttajavirasto (Kasso 2014c, 1). Kiinteistönvälittäjän tulee suorittaa tehtävänsä ammattitaitoisesti, niin että hänellä on tarvittavat tiedot ja taidot. Kiinteistönvälittäjän tulee osata kauppaan liittyvä lainsäädäntö, sen soveltamiskäytäntö sekä alan sopimuskäytäntö. Tehtävän suorittamisessa tulee olla huolellinen ja noudattaa hyvää välitystapaa. (Kasso 2014c, 34–35.)

5.1.1 Kiinteistönvälitystoiminta

Välitysliikkeen ja sen toimeksiantajan välille sovitaan toimeksiantosopimus, joka velvoittaa välitysliikettä toimimaan sopimuksen tarkoituksen mukaisesti ja toimeksiantajaa antamaan välitysliikkeelle tarvittavat tiedot sekä suorittamaan välityspalkkion. (Kasso 2014c, 29.) Välityslain 5 §:n mukaan toimeksiantosopimus tulee tehdä kirjallisesti tai sähköisesti. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta vedota seikkaan, jota ei ole ollut kirjallisessa toimeksiantosopimuksessa. Toimeksiantaja voi kuitenkin vedota myös suullisesti sovittuun seikkaan. Toimeksiantosopimuksessa tulee olla toimeksiantajan nimi sekä osoite, välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan kiinteistönvälittäjän nimi, toimeksiannon sisältö, siitä maksettava palkkio sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja sopimuksen voimassaoloaika, joka saa olla enintään 4 kuukautta kerrallaan. (Kasso 2014c, 29.)

Toimeksiantaja voi irtisanoa toimeksiantosopimuksen, mikäli välitystehtävää ei voida toteuttaa toimeksiantajan tai hänen lähiomaisen sairauden tai -kuoleman, lain tai viranomaisen tekemän toimenpiteen vuoksi taikka muusta toimeksiantajasta riippumattomasta syystä (Välityslaki 6 §). Toimeksiantaja voi purkaa toimeksiantosopimuksen tilanteessa, jossa välitysliikkeen virheellinen toiminta johtaa sopimusrikkomukseen. Sopimusta ei voida kuitenkaan purkaa enää toimeksiantajan hyväksymän tarjouksen jälkeen. (Kasso 2014c, 95.) Tällaisessa tilanteessa toimeksiantajalla on oikeus vaatia välityspalkkion alentamista, poistamista tai korvausta (HE 58/2000 vp).

Toimeksiantosopimuksessa voidaan sopia käsirahasta, varausmaksusta sekä vakiokorvauksesta. Välitysliike voi ottaa käsirahan vastaan tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun. Käsirahan saa ottaa vain yhdeltä ostajaehdokkaalta kerrallaan. (Välityslaki 16 §.) Ennakkomarkkinointitilanteessa välitysliike voi ottaa vastaan ostajan varausmaksun. Välitysliikkeen tulee huolehtia, että varauksesta laaditaan varauksen ehdot sisältävä asiakirja. (Välityslaki 17b §.) Asiakirja tulee laatia myös silloin, kun otetaan vastaan vakiokorvaus (Välityslaki 17a §).

Välitysliikkeen tehtäviä välittämässään kaupassa ovat kauppakirjan laatiminen, kiinteistökaupassa mahdollisten panttikirjojen luovuttaminen ostajalle, osakekaupassa osakkeiden luovuttaminen ostajalle tai ostajan pankille, varainsiirtoverolaskelman sekä varainsiirtoveroilmoituksen laatiminen. (Kasso 2014c, 35.)

5.1.2 Vastaava hoitaja

Vastaava hoitaja tulee olla jokaisessa välitysliikkeessä (Välitysliikelaki 5 §). Vastaava hoitaja toimii ikään kuin liikkeen johdolisissa tehtävissä ja hänen tulee huolehtia, että välitysliikkeessä noudatetaan hyvää välitystapaa sekä toimitaan muutoinkin lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan tulee huolehtia siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja jokaisessa toimipaikassa vähintään puolella välitystehtäviin osallistuvilla henkilöillä on välitystoimintaan edellyttämä riittävä ammattitaito. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vastaavan hoitajan tulee huolehtia henkilöstön riittävästä koulutuksesta ja perehdyttämisestä. (Kasso 2014c, 10–11.) Vastaavan hoitajan ei välttämättä tarvitse osallistua välitystoimeksiantojen hoitamiseen (Haulos ym. 2013, 35).

5.1.3 Kiinteistönvälitystoiminnan valvonta

Aluehallintovirasto, jonka alueella välitysliike toimii, valvoo että, välitysliike noudattaa välitysliikelakia ja muita välitysliikkeitä koskevaa lainsäädäntöä sekä hyvää välitystapaa. Aluehallintovirasto voi kieltää toiminnan, mikäli välitysliike harjoittaa toimintaa ilman rekisteröintiä. (Kasso 2014c, 19–22.) Aluehallintovirasto ylläpitää välitysliikerekisteriä. Välitysliikerekisteröinti tapahtuu aluehallintovirastolle toimitetulla rekisteri-ilmoituksella (Haulos ym. 2013, 31). Mahdollinen toimintakielto voidaan kohdistaa välitysliikkeessä toimivaan henkilöön erityisistä syistä. Aluehallintovirasto voi antaa myös varoituksia esimerkiksi tilanteissa, joissa vastaava hoitaja ei huolehdi hänelle kuuluvista velvoitteista. Useista laiminlyönneistä voi seurata määräaikainen toimintakielto. Toimintakielto ei saa kestää pidempään kuin kuusi kuukautta. Aluehallintovirasto voi käyttää tehosteena uhkasakkoa ja viimeisenä keinona välitysliike voidaan poistaa välitysliikerekisteristä. Vakavimmat rikkomukset on laissa säädetty rangaistaviksi. Aluehallintoviraston laatimiin päätöksiin voi hakea muutosta hallintolainkäyttölain mukaan. (Kasso 2014c, 19–22.)

5.2 Kiinteistönvälitysliikkeen velvollisuudet ja vastuu

Välitysliikkeen velvollisuuksista ja vastuusta säädetään välityslaisissa. Välitysliikkeen vastuu voi perustua välitysliikkeen ja sen toimeksiantajan, eli useimmiten myyjän väliseen toimeksiantosopimukseen ja sen veloitteiden laiminlyömiseen, välityslain mukaisten velvollisuuksien laiminlyömiseen tai hyvän välitystavan vastaiseen toimintaan. Välitysliikkeen tulee toimia tuottamuksellisesti tai muutoin sopimuksen vastaisesti joutuakseen vastuuseen. (Kasso 201c, 91.) Välitysliikkeen vastuu

määräytyy sopimusoikeudellista vastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti, jonka vuoksi vahingon kärsijän velvollisuuksiin kuuluu näyttää välitysliikkeen menettelystä aiheutunut vahinko toteen (HE 58/2000 vp). Todistustaakka on käännetty silloin, kun välitysliikkeen tulee näyttää, ettei vahinko ole johtunut heidän laiminlyönnistensä vapautuakseen vastuusta (Kasso 2014c, 93).

5.2.1 Vastuutahot

Välitystehtävää hoitaessa tapahtuneesta vahingosta vastaa välitysliike tai vastaava hoitaja. Tämä koskee työsuhteissa olevia sekä johtoasemassa olevia välittäjiä. Välitysliike voi kuitenkin kanavointisäännöksen perusteella vaatia kiinteistönvälittäjältä korvausta hänen aiheuttamastaan vahingosta. (Linnainmaa ym. 2002, 690.)

Vastaava hoitaja voi joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen virheellisestä menettelystä aiheutuneesta vahingosta, jos hän on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa (Välitysliikelaki 6§). Vastaavan hoitajan henkilökohtainen korvausvastuu ei poista välitysliikkeen korvausvastuuta toimeksiantajalle, ostajalle tai muulle henkilölle (Linnainmaa ym. 2002, 690). Toimeksiantajalla eli yleisimmin myyjällä sekä toimeksiantajan vastapuolella, yleisimmin ostajalla, on oikeus vaatia välitysliikkeen tekemän virheen perusteella korvausta suoraan vastaavalta hoitajalta, mikäli virhe taikka vahinko on aiheutunut vastaavan hoitajan tahallisesta velvollisuuksiensa laiminlyönnistä. (Välitysliikelaki 6 §.) Tahallisena ja törkeänä vastaavan hoitajan huolimattomuutena pidetään sitä, että hän ei osallistu lainkaan välitysliikkeen toimintaan ja laiminlyö kokonaan tehtävänsä. Vastaavan hoitajan salliessa tietoisesti lainvastaisen menettelyn välitysliikkeessä, on kyseessä henkilökohtaiseen korvausvastuuseen johtava toiminta. (HE 61/2000 vp, 18.)

Myyjä vastaa hänen toimeksiantoaan hoitavan kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista (MK 2:20 §). Vastuuseen kuuluvat tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti sekä ostajalle jääneen virheellisen tiedon oikaisematta jättäminen. Myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän laiminlyönneistä, jotka aiheuttavat virheen asunnon kauppaan. (Linnainmaa ym. 2002, 113, 466.) Tietojen paikkansapitävyyden tarkistus on hyvä tehdä myös silloin, kun kiinteistönvälittäjän antama tieto on epävarmaa tai sitä ei ole aiemmin voitu varmistaa. (Linnainmaa ym. 2002, 116.)

5.2.2 Tiedonantovelvollisuus

Välityslain 8 §:n mukaan välitysliikkeellä on tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle. Välitysliikkeen tulee antaa kaikki ne tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen syntymiseen. Tällaisia tietoja ovat muun muassa selvitys luovutusvoittoverotuksesta, hinta-arvio sekä arvio myyntiajasta. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry 2018, ohje hyvästä välitystavasta, 4. välitystehtävän hoitaminen, viitattu 28.11.2018.) Luovutusvoittoverotuksen perusteista ja siihen liittyvistä ratkaisukäytännöistä tulee antaa selvitys, sillä se voi vaikuttaa toimeksiantosopimuksen syntymiseen. Välitysliikkeen edustaja ei ole verotuksen asiantuntija, joten epäselvissä asioissa kannattaa toimeksiantajaa kehottaa kääntymään veroasiantuntijan puoleen. Esimerkiksi, jos toimeksiantaja on myymässä omaa asuntoaan, mutta kahden vuoden yhtäaikainen omistamisen ja asumisen aikaraja ei täyty verovapaan luovutuksen edellytysten täyttymiseksi, kiinteistönvälittäjän tulee kertoa tästä toimeksiantajalle. Tällainen asia voi merkittävästi lykätä myyntipäätöstä. (Haulos ym. 2013, 64–65.) Todenperäinen myyntihinta on keskeinen toimeksiantajalle kerrottava tieto ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista. Tämä tarkoittaa sitä, että toimeksiantajan ajattelemaa pyyntihintaa pitää verrata kaupan kohteena olevan asunnon alueen toteutuneisiin myyntihintoihin. Toimeksiantajalle tulee selittää, mikä ero on velattomalla hinnalla ja kauppahinnalla. Hinta-arvio perustuu velattomaan hintaan. Mikäli toimeksiantajan ja välitysliikkeen näkemykset eroavat hinta-arvion osalta toisistaan, toimeksiantosopimukseen on syytä kirjata molempien näkemys hinnasta. Myyntiaika on arvioitava mahdollisimman todenmukaiseksi alueen tilastollisten keskiarvojen perusteella. (Haulos ym. 2013, 63–64.)

Välityslain 9 §:n mukaan välitysliikkeellä on tiedonantovelvollisuus myös toimeksiantajan vastapuolelle. Toimeksiantajan vastapuolelle on välityskohdetta tarjottaessa annettava kaikki sellaiset tiedot, jotka välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan asunto- ja kiinteistökaupasta päättämiseen. Asuntojen markkinoinnissa annettavissa tiedoista säädetään valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001).

5.2.3 Selonottovelvollisuus

Selonottovelvollisuus voidaan jakaa kahteen osioon, yleiseen selonottovelvollisuuteen ja erityiseen selonottovelvollisuuteen. Yleisen selonottovelvollisuuden mukaan välitysliikkeen tulee selvittää ja hankkia aina vähimmäistiedot kohteesta. Erityisen selonottovelvollisuuden mukaan välitysliikkeen

tulee ottaa selvää toimeksiantajan antamien tietojen todenperäisyydestä, mikäli välitysliike epäilee tietojen olevan virheellisiä. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry 2018, ohje hyvästä välitystavasta, 5. kohteen selvittäminen/välitysliikkeen selonottovelvollisuus, viitattu 28.11.2018.)

Välitysliikkeen tulee kysyä toimeksiantajalta tietoja kohteesta, suorittaa katselmus sekä hankkia tarvittavat asiakirjat ja muut selvitykset. Tiedot toimeksiantajalta saadaan yleensä toimeksiantosopimuksen liitteenä olevasta selvityksestä kohteen ominaisuuksista. Toimeksiantajan tulee vahvistaa antamansa tiedot oikeiksi. Katselmuksessa välitysliike tutustuu myytävään kohteeseen. Asunto- osakkeiden kohdalla välitysliikkeen tulee tutustua huoneiston jokaiseen tilaan sekä osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin, joita voivat olla esimerkiksi kellarissa ja ullakolla sijaitsevat tilat. Kiinteistön kohdalla välitysliikkeen tulee käydä läpi koko kiinteistön alue ja sillä sijaitsevat rakennukset. Rakennuksissa tulee tutustua jokaiseen tilaan, johon on esteetön pääsy. Erillisiä mittauksia ja rakenteiden purkua välitysliikkeen ei tarvitse tehdä. Välityslaissa ei ole erillistä luetteloa siitä, mitä asiakirjoja ja selvityksiä välitysliikkeen tulee hankkia. Asuntomarkkinointiasetuksessa on kuitenkin määritelty, mitä asiakirjoja tarvitaan kohteen esittelytilaisuudessa. Välityslaissa on määritelty, mitä asiakirjoja ostajalle on ostoneuvotteluvaiheessa esitettävä. Näiden säädösten sekä hyvän välitystavan pohjalta on muotoutunut käsitys, jonka mukaan välitysliikkeen tulee hankkia muun muassa asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset, isännöitsijätodistus, energiatodistus, yhtiöjärjestys, viimeinen tilinpäätös, talousarvio taloyhtiön tulevat remontit ja niiden kustannusarvio, pohjapiirros, PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma kiinteistön ylläpidosta tai vastaava kuntoa koskeva selvitys, kaavoitustiedot, selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta, huoneenvuokrasopimus, uudiskohdetta koskevat turva-asiakirjat sekä muita selvityksiä. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry 2018, ohje hyvästä välitystavasta, 5. kohteen selvittäminen/välitysliikkeen selonottovelvollisuus, viitattu 28.11.2018.)

5.2.4 Salassapitovelvollisuus

Toimeksiantosopimus on toimeksiantajan ja välitysliikkeen välinen sopimus, eikä sitä saa saattaa kolmannen nähtäväksi ilman toimeksiantajan lupaa. Välitysliikkeellä ja sen edustajilla on salassapitovelvollisuus toimeksiantosopimuksen yhteydessä saamistaan tiedoista niiltä osin kuin niillä ei ole merkitystä kaupan syntymisen kannalta. Salassapitovelvollisuuden alaista tietoa on toimeksiantajan henkilöön ja hänen toimintaansa liittyvät asiat, esimerkiksi myynnin syy. Kiinteistönvälittäjä

ei siis saa kertoa ostajaehdokkaille ilman toimeksiantajan lupaa, että kohde on myynnissä esimerkiksi avioeron tai työttömyyden johdosta. Salassapitovelvollisuuden piiriin kuuluvat myös toimeksiantajien ammatti, toimeksiannon sisältö ja toimeksiantajan taloudellinen tilanne. Tieto myyjän todetusta maksukyvyttömyydestä ei kuulu salassapitovelvollisuuden piiriin. Kohteen myynnissä oloaika välitysliikkeellä on myös salassa pidettävää tietoa. Salassapitovelvollisuus kattaa lisäksi ostarjouksen tekijöiltä tulevat henkilötiedot, eli välitysliike ei saa kertoa ostajan henkilöön liittyviä tietoja ilman lupaa. Kaupan kohteesta tai osapuolista ei anneta mitään tietoja kolmansille osapuolille. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa välitysliike joutuu osoittamaan valtuutuksensa toimeksiantosopimuksen kopiolla tietojen saamiseksi esimerkiksi pankilta, isännöitsijältä, sähkölaitokselta, vesilaitokselta tai vesiosuuskunnalta. Tällöin toimeksiantosopimuksesta kannattaa peittää tiedot välityspalkkiosta ja välityskohteen hinta-arvioon liittyvät kohdat. Toista välitysliikettä kohdellaan kuten ostajaa, eli toimeksiantajan henkilöön liittyviä tietoja ei saa antaa ilman lupaa. (Haulos ym. 2013, 70-71.)

5.2.5 Vahingonkorvausvastuu

Toimeksiantajalla on oikeus vaatia vahingonkorvausta välitysliikkeeltä, mikäli välitysliike on aiheuttanut virheen. Vahingonkorvaus vaatii konkreettista ja mitattavissa olevaa vahinkoa, kuten esimerkiksi lisääntyneet kustannukset. Jotta vahinko tulee korvatuksi, vahingon määrän tulee olla välityspalkkion määrää suurempi. Toimeksiantajalla on myös oikeus saada alennusta välityspalkkiosta tai jättää se kokonaan maksamatta. (Kasso 2014c, 96.) Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus vahingonkorvaukseen, jos välitysliike on toiminut virheellisesti ja aiheuttanut vahinkoa (Välityslaki 14 §). Vahingonkorvauksen lähtökohtana on täyden korvauksen periaate. Vahinko korvataan täysmääräisenä, jolloin vahingosta kärsinyt on tilanteessa, jossa hän olisi ilman vahinkoa. (Linnainmaa ym. 2002, 688.)

Välitysliikkeellä tulee olla vastuuvakuutus, jolla turvataan kiinteistönvälittäjän virheestä ostajalle aiheutunut vahinko. Korvaus maksetaan, vaikka välitysliike olisi maksukyvytön. Vakuutusmäärän tulee olla riittävä välitysliikkeen toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden. Yleisimmin vakuutusmäärä on noin 40 000 – 160 000 euroa vahinkoa kohden. (Linnainmaa ym. 2002, 681.)

6 TUTKIMUS KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUUSTA ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEISTÄ KULUTTAJARIITALAUTAKUNNAN PÄÄTÖSTEN PERUSTEELLA

Tutkimuksen tarkoituksena on saada mahdollisimman monipuolinen kuva virhetilanteiden vastuun jakautumisesta ja selvittää, onko ratkaisupyynnön tekijän näkemys kiinteistönvälittäjän virheestä yhtäläinen kuluttajariitalautakunnan päätösten kanssa. Tutkimus on rajattu koskemaan kuluttajariitalautakunnassa käsiteltyjä tapauksia asunto- ja kiinteistökaupan virheistä, joissa osallisena on ollut myyjän ja ostajan lisäksi kiinteistönvälittäjä ja tapauksessa on esitetty ensisijainen vaatimus kiinteistönvälittäjää kohtaan joko yksin tai yhteisvastuullisesti myyjän, ostajan tai muun osapuolen kanssa. Tutkimuksessa on mukana kuluttajariitalautakunnan tapaukset vuosilta 2015–2017.

6.1 Kuluttajariitalautakunta

Kuluttajariitalautakunnan toimintaa sääntelee Laki kuluttajariitalautakunnasta. Kuluttajariitalautakunta on oikeusministeriön hallinnonalalla toimiva puolueeton oikeussuojaelin, jonka tehtävänä on oikeudenmukaisesti ja riippumattomasti ratkaista kuluttajariita-asioita sekä linjata ja ohjata kuluttajaoikeutta ratkaisukäytännöllään ja täysistuntoratkaisuillaan. (Laki kuluttajariitalautakunnasta 1:1–2 §.)

Kuluttajariitalautakunta kehottaa olemaan yhteydessä myyjään sekä kuluttajaneuvontaan ennen asian päättämistä kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi, sillä asia voidaan usein ratkaista kertomalla myyjälle tavarán tai palvelun virheestä ja sovinnon tekemisellä. Mikäli asiaa ei saada ratkaistua sovinnolla, otetaan yhteyttä Kilpailu- ja Kuluttajaviraston kuluttajaneuvontaan. Kuluttajariitalautakunta voi jättää asian käsittelemättä, mikäli kuluttajaneuvontaan ei ole oltu yhteydessä. Jos asia ei ratkea kuluttajaneuvonnan avulla, ratkaisupyyntö tehdään kuluttajariitalautakuntaan. (Kuluttajariitalautakunta, Sähköinen asiointi 2019, viitattu 7.2.2019.)

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu on suositus, jolloin vastapuolta ei voida pakottaa noudattamaan päätöstä. Lainvoimaiseen, pakottavaan päätökseen tarvitaan aina tuomioistuimen päätös. (Laki kuluttajariitalautakunnasta 3:20 §.) Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja noudatetaan hyvin, sillä

noin 80 %:ssa tapauksista noudatetaan lautakunnan suositusta sovinnon saamiseksi. Kuluttajariitalautakunnan päätöksestä ei voi valittaa, mutta asian voi viedä oikeuden käsiteltäväksi. Lautakunta voi käsitellä tapauksen uudelleen, jos ilmenee selvä asiavirhe. (Kuluttajariitalautakunta, ratkaisupyynnön käsittely 2019, viitattu 8.2.2019.)

6.1.1 Ratkaisupyynnön käsittely

Kuluttajariitalautakunnan asian esittelijä perehtyy ratkaisupyyntöön ja vastapuolelle lähetetään vastauspyyntö, jonka mukana on ratkaisupyynnön lähettäjän toimittama aineisto. Vastapuolen tulee kirjoittaa vastine vaatimuksille ja se annetaan tiedoksi ratkaisupyynnön tekijälle. Kuluttajariitalautakunnalla on mahdollisuus hankkia asiantuntijalta lausunto tarpeen vaatiessa. Se, milloin asiantuntijan lausuntoa käytetään ratkaisua tehdessä, ratkaistaan tapauskohtaisesti. Kun tietoa on saatu riittävästi tapauksesta, viedään asia kuluttajariitalautakunnan käsittelyyn. Kuluttajariitalautakuntaan annetut tiedot tulee olla riittävän kattavat, jotta asia voidaan ratkaista. (Kuluttajariitalautakunta, ratkaisupyynnön käsittely 2019, viitattu 8.2.2019.)

6.1.2 Päätös

Kuluttajariitalautakunta antaa asiasta ratkaisunsa pääsääntöisesti lautakunnan jaostossa, yksinkertaisessa menettelyssä tai esittelijän ratkaisuna riippuen tapauksen vaikeusasteesta (Kuluttajariitalautakunta, ratkaisupyynnön käsittely 2019, viitattu 8.2.2019). Jaosto koostuu neljästä jäsenestä ja puheenjohtajasta (Laki kuluttajariitalautakunnasta 2:10 §). Päätösvaltaisuuteen riittää, kun paikalla on kaksi jäsentä puheenjohtajan lisäksi. Jaostossa lautakunnan lakimiesvirkamies esittelee asian ja asia ratkaistaan esittelyn pohjalta. Lautakunnan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja tarkastavat kaikki jaostopäätökset. Tärkeimmät asiat siirretään täysistuntokäsittelyyn, joka pidetään ratkaisun saamista asiassa muutamia kuukausia jaostokäsittelyn jälkeen. Yksinkertaisessa menettelyssä ratkaisu tehdään edellisen tavoin lakimiesvirkamiehen esittelystä, mutta ratkaisua on tekemässä ainoastaan lautakunnan puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Esittelijän ratkaisussa ratkaisun tekee lakimiesvirkamies yksin. (Kuluttajariitalautakunta, ratkaisupyynnön käsittely 2019, viitattu 8.2.2019.)

Kuluttajariitalautakunta voi antaa ratkaisunsa myös yksipuolisella päätöksellä. Yksipuolinen päätös annetaan tapauksissa, joissa vastapuoli, eli valituksen kohde, ei anna vastaustaan. Päätös yksipuolisessa ratkaisussa tehdään ratkaisupyynnön tehneen vaatimusten mukaisesti siinä tapauksessa, etteivät ne ole selkeästi perusteettomia. Mikäli lautakunnalla ei ole näyttöä siitä, että vastapuoli on saanut ratkaisupyynnön vastauspyyntöineen tietoonsa, yksipuolista päätöstä ei voida antaa asiassa. (Kuluttajariitalautakunta, ratkaisupyynnön käsittely 2019, viitattu 8.2.2019.)

Kuluttajariitalautakunnan antaessa hyvityssuosituksen asiassa, on ratkaisupyynnön tehneen otettava yhteys vastapuoleen käytännön asioiden, kuten maksuyhteystietojen ja virheen oikaisun, sopimiseksi. Tapaukset, joissa lautakunta ei suosittele hyvitystä, on lautakunnan osalta loppuun käsitelty. Kuluttajariitalautakunta ei vie asioita oikeuteen eikä avusta oikeudenkäynnissä. Lautakunta ei voi myöskään kuulla tuomioistuinten tapaan todistajia. Jos asia on ratkaistavissa ainoastaan todistajia kuulemalla tai suosituksen antaminen edellyttää tuotteen tarkastamista lautakunnassa, eikä tuotteen toimittaminen nähtäväksi ole mahdollista, ratkaisua ei anneta. Ratkaisua ei anneta myöskään silloin, jos lautakunnalta puuttuu toimivalta tai vastapuoli on konkurssissa. (Kuluttajariitalautakunta, ratkaisupyynnön käsittely 2019, viitattu 8.2.2019.)

6.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmäksi on valittu tilastollinen tutkimus. Kvantitatiivinen eli tilastollinen tutkimus vaatii riittävän suuren otoksen. Kvantitatiivisen aineiston keruussa käytetään hyvin usein standardoituja tutkimuslomakkeita, joissa on valmiit vastausvaihtoehdot. Kerätyn aineiston pohjalta saadut numeeriset tulokset havainnollistetaan taulukoin ja kuvioin. Tuloksista voidaan etsiä myös riippuvuuksia tai tapahtuneita muutoksia esimerkiksi ristiintaulukoinnilla. Määrällisellä tutkimuksella saadaan kartoitettua tämän hetkinen tilanne. (Heikkilä 2014, 15.)

Tutkimus aloitetaan laatimalla tutkimusongelma, johon tutkimuksella pyritään löytämään vastaus (Heikkilä 2014, 20). Tutkimusongelmana tässä työssä on kiinteistönvälittäjän vastuu asunto- ja kiinteistökaupan virheistä. Tutkimusongelman laatimisen jälkeen tehdään tutkimussuunnitelma, joka sisältää yksityiskohtaiset tiedot tutkimukseen vaikuttavista asioista. Suunnitelmasta käy ilmi mitä tutkitaan, miksi tutkitaan, mitä aineistoa tutkimukseen käytetään, miten aineisto kerätään, miten tietoja käsitellään, miten tulokset raportoidaan sekä tutkimuksen aikataulu. (Heikkilä 2014, 20.)

Tutkimussuunnitelman jälkeen kootaan tiedonkeruuväline, eli laaditaan tutkimuslomake. Tämän jälkeen kerätään aineisto, käsitellään sekä analysoidaan tietoja ja raportoidaan tulokset. Viimeiseksi kootaan johtopäätökset sekä mahdollisesti myös hyödynnetään saatuja tuloksia. (Heikkilä 2014, 23.)

6.3 Tutkimuksen aineisto

Aineiston keruussa on käytetty strukturoitua tutkimuslomaketta (LIITE 1). Tutkimuslomakkeeseen on laadittu myös muutama sekamuotoinen kysymys, joissa osa vastausvaihtoehdoista on merkitty valmiiksi ja yksi vaihtoehto jätetty avoimeksi. Suljettujen kysymysten avulla tutkimuslomakkeiden täyttäminen ja tulosten siirtäminen tilastointiohjelmaan helpottuu. Sekamuotoisia kysymyksiä on käytetty kohdissa, joissa numeraalinen tieto oli tarpeen. Tutkimuslomaketta on käytetty jokaiseen tapaukseen ja niistä on kerätty samat tiedot.

Kuluttajariitalautakunta on käsitellyt vuosina 2015–2017 yhteensä 911 tapausta, joissa aiheena on ollut asunto- ja kiinteistökauppa ja kiinteistönvälitys. Tutkimusaineisto koostuu yhteensä 116 tapauksesta. Tutkimuksen aineistoksi on otettu sellaiset tapaukset, joissa on esitetty ensisijainen vaatimus kiinteistönvälittäjää kohtaan ja joihin kuluttajariitalautakunta on antanut ratkaisun. Aineisto on rajattu vuosiin 2015–2017, koska vuosina 2018 ja 2019 ratkaistuja tapauksia ei juurikaan ollut. Tutkimuksemme ulkopuolelle on jätetty tapaukset, jotka käsitelivät uuden asunnon vakuuden vapauttamista, toimeksiantajan ja kiinteistönvälittäjän välisiä sopimusriitoja sekä tapaukset, joissa osapuolet olivat päässeet sovintoon. Tutkitussa aineistossa oli elinkeinotoiminnaksi luokiteltavaa sijoitusasuntojen hankintaa ja myyntiä. Tällaisiin tapauksiin kuluttajariitalautakunnalla ei ole toimivaltuuksia, jonka vuoksi tapaukset oli jätetty käsittelemättä ja näin ollen tällaisia tapauksia ei ole sisällytetty tutkimuksen aineistoon.

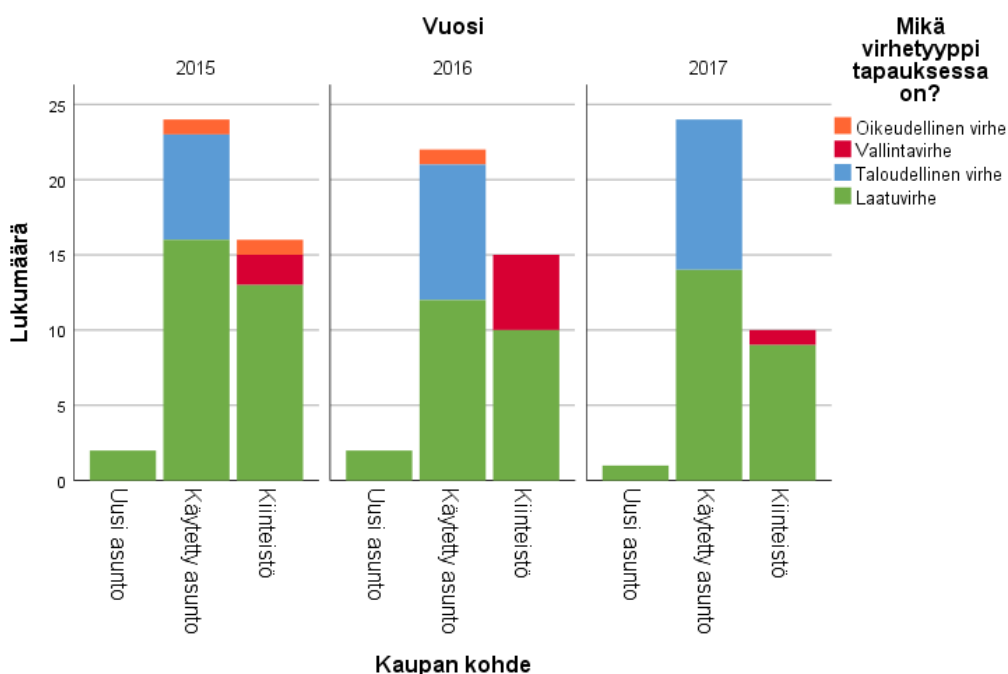
6.4 Tutkimustulokset

Kuvaamme tutkimuslomakkeiden avulla kerätystä aineistosta saatuja tuloksia numeerisesti sekä havainnollisesti taulukoin ja kuvioin. Havainnollistamisen avulla saamme tutkimustulokset kuvattua mahdollisimman selkeästi sekä niitä on helppo - ja nopea tulkita. Tutkimustulokset tullaan esittämään kokonaistuloksina. Tutkimuksen aineisto on koottu SPSS-ohjelmaan.

6.4.1 Virhetyypit ja kaupan kohde

Ensimmäinen tutkimuskysymys koskee virhetyyppejä. Tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli kuvailla, miten virhetyypit ovat jakautuneet kuluttajariitalautakunnan päätöksissä, joissa kiinteistövärittäjä on ollut osallisena.

Tutkimusvaiheessa kaupan kohteet on jaettu kahteen ryhmään, kiinteistöihin ja asunto-osake yhtiöihin. Asunto-osake yhtiö on jaettu uuteen- ja käytettyyn asunto-osakkeeseen. Kiinteistön virheitä ovat laatu-, vallinta- ja oikeudellinen virhe, kun taas asunto-osake yhtiössä virheitä ovat laatu-, taloudellinen- ja oikeudellinen virhe.



KUVIO 1. Kuluttajariitalautakunnassa ratkaistujen tapauksien kaupan kohteet ja virhetyypit lukumäärittäin vuosina 2015–2017 (n=116)

Tutkimusaineistossa suurin osa tapauksista käsittelee käytetyn asunto-osakkeen kauppaa. Tällaisia tapauksia on yhteensä 70 kappaletta, joka vastaa 60,3 % aineistosta. Kiinteistöä koskevia tapauksia on 41 kappaletta, eli 35,3 %. Vähiten tapauksia on uudesta asunto-osakkeesta. Uuden asunto-osakkeen tapauksia on viisi kappaletta, eli 4,3 % aineistosta.

Vuonna 2015 ratkaisupyynnöitä tehtiin 42 kappaletta, kun taas 2016 vuonna ratkaisupyynnöitä tehtiin hieman vähemmän, 29 kappaletta. Vuonna 2017 ratkaisupyynnöitä tehtiin yhteensä 35 kappaletta. Kiinteistönvälittäjän avulla tehtyjen asuntokauppojen virheistä tehdään ratkaisupyynnöitä keskimäärin 38 kappaletta vuodessa.

Kuviosta 1 käy ilmi, että virhetyypeistä laatuvirheet ovat yleisin syy ratkaisupyynnöihin niin kiinteistöjen, kuin asunto-osakkeidenkin kaupassa. Laatuvirheitä on yhteensä 79 kappaletta, joka on 68,1 % aineistosta. Toiseksi suurin virhetyyppi on taloudellinen virhe. Taloudellisen virheen tapauksia on yhteensä 26 kappaletta, joka vastaa 22,4 %. Virhetyypeistä vallinta- ja oikeudellinen virhe ovat selvästi harvinaisempia. Vallintavirheitä on seitsemän kappaletta, eli 6,0 %, ja oikeudellisia virheitä on vain kolme kappaletta, joka on 2,6 %.

6.4.2 Vaatimukset

Toinen tutkimuskysymys koskee sitä, keihin ratkaisupyynnö on kohdistettu kiinteistönvälittäjän lisäksi. Asunto- ja kiinteistökaupan riitatilanteissa ratkaisupyynnön kuluttajariitalautakuntaan on voinut tehdä joko ostaja tai myyjä. Vaatimuksen kohteet on jaoteltu neljään ryhmään, joita ovat kiinteistönvälittäjä, kiinteistönvälittäjä ja myyjä, kiinteistönvälittäjä ja ostaja sekä kiinteistönvälittäjä ja muu. Viimeisessä kiinteistönvälittäjä ja muu - kohdassa tarkoitetaan kiinteistönvälittäjän lisäksi vastaavaa hoitajaa tai isännöitsijää.

Yleisimmin ratkaisupyynnön tekijä on ostaja. Tutkimamme aineiston mukaan ostaja on tehnyt ratkaisupyynnön 109 tapauksessa, joka on 94,0 % tapauksista. Myyjä on tehnyt ratkaisupyynnön kuluttajariitalautakuntaan seitsemässä tapauksessa, eli 6,0 % tapauksista. Myyjän laatimat ratkaisupyynnöt koskevat yleisimmin tapauksia, joissa ostaja on esittänyt vaatimuksia ensin myyjää vastaan ja myyjä on katsonut virheen johtuneen kiinteistönvälittäjän toiminnasta yksin tai yhdessä ostajan kanssa.

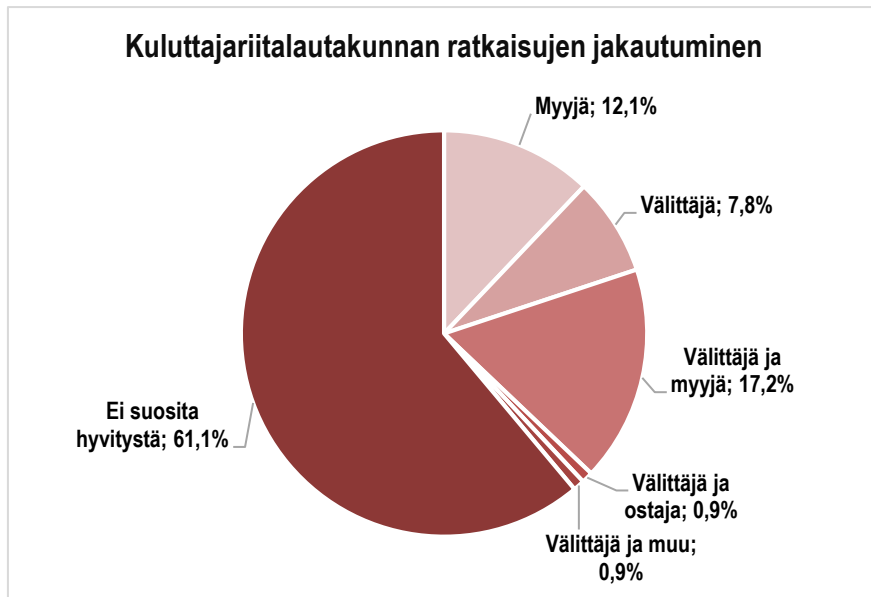
TAULUKKO 1. Ratkaisupyyntöjen vaatimusten kohdentuminen lukumäärittäin ja prosenttiosuuk-
sina

Vaatus kohdistettu	Vaatumusten määrä	%
välittäjä	29	25,0
välittäjä ja myyjä	82	70,7
Välittäjä ja ostaja	3	2,6
Välittäjä ja muu	2	1,7
Yhteensä	116	100,0

Taulukossa 1 on esitetty vaatimusten kohteiden jakautuminen sekä niiden lukumäärä ja prosenttiosuus. Suurimmassa osassa tapauksista vastapuolena on sekä kiinteistönvälittäjä että myyjä yhdessä. Tällaisia tapauksia on 82 kappaletta, eli 70,7 % tapauksista. Toiseksi eniten ratkaisupyynn-
töjä on tehty pelkästään kiinteistönvälittäjää vastaan. Tapauksista 29:ssä on esitetty ainoastaan
kiinteistönvälittäjää vastaan vaatimuksia, se on 25,0 % tapauksista. Kiinteistönvälittäjää ja ostajaa
vastaan tehty ratkaisupyyntö on selvästi harvinaisempi, kuten myös kiinteistönvälittäjää ja muuta
osapuolta vastaan tehty pyyntö. Kiinteistönvälittäjää ja ostajaa vastaan kohdistettuja vaatimuksia
on kolme kappaletta, eli 2,6 %, ja kiinteistönvälittäjää ja muuta osapuolta vastaan kohdistettuja
vaatimuksia on kaksi kappaletta, joka vastaa 1,7 %.

Ratkaisupyyntöön asetetaan usein ensisijaisen vaatimuksen lisäksi toissijainen vaatimus. Toissi-
jaisia vaatimuksia on kokonaisuudessaan ollut 9,5 prosenttia, eli noin joka 11. ratkaisupyyntö on
sisältänyt ensi- ja toissijaisen vaatimuksen. Ratkaisupyynnöissä välittäjältä voidaan vaatia vahin-
gonkorvausta ja muulta osapuolelta hinnan alennusta tai kaupan purkua.

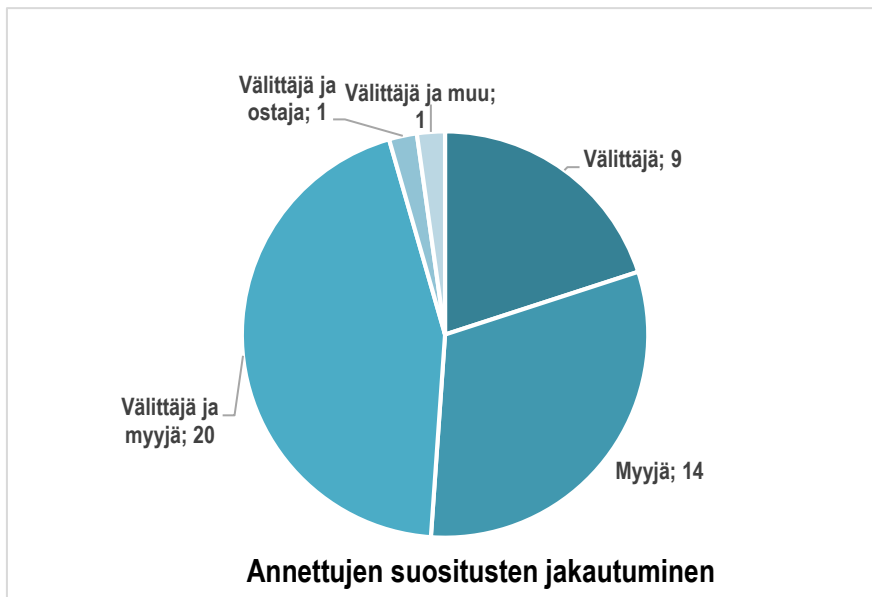
6.4.3 Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu



KUVIO 2. Kuluttajariitalautakunnan antamien ratkaisujen jakautuminen prosenttiosuuksina (n=116)

Kolmas tutkimuskysymys on, kuinka usein kuluttajariitalautakunta on suosittanut hyvitystä ja keihin se on kohdistettu. Kuviossa 2 on kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen jakautuminen. Kuluttajariitalautakunta ei ole suosittanut hyvitystä lainkaan 71 tapauksessa, joka on 61,1 % tapauksista, kun taas hyvityssuositus on annettu 45:ssä eli 38,9 %:ssa tapauksista.

Kuviosta 2 voidaan todeta, että kokonaisuudessaan kiinteistönvälittäjää on suositeltu korvaamaan joko yksin tai yhteisvastuullisesti 26,8 %:ssa tapauksista. Tämä saadaan, kun otetaan huomioon kuluttajariitalautakunnan antamien suositusten jakaumasta ainoastaan kiinteistönvälittäjään kohdistettu ratkaisu sekä yhteisvastuullisesti annetut ratkaisut kiinteistönvälittäjän ja myyjän, kiinteistönvälittäjän ja ostajan sekä kiinteistönvälittäjän ja muun osapuolen kesken. Välittäjää on suositeltu korvaamaan yksin 7,8 % tapauksista.



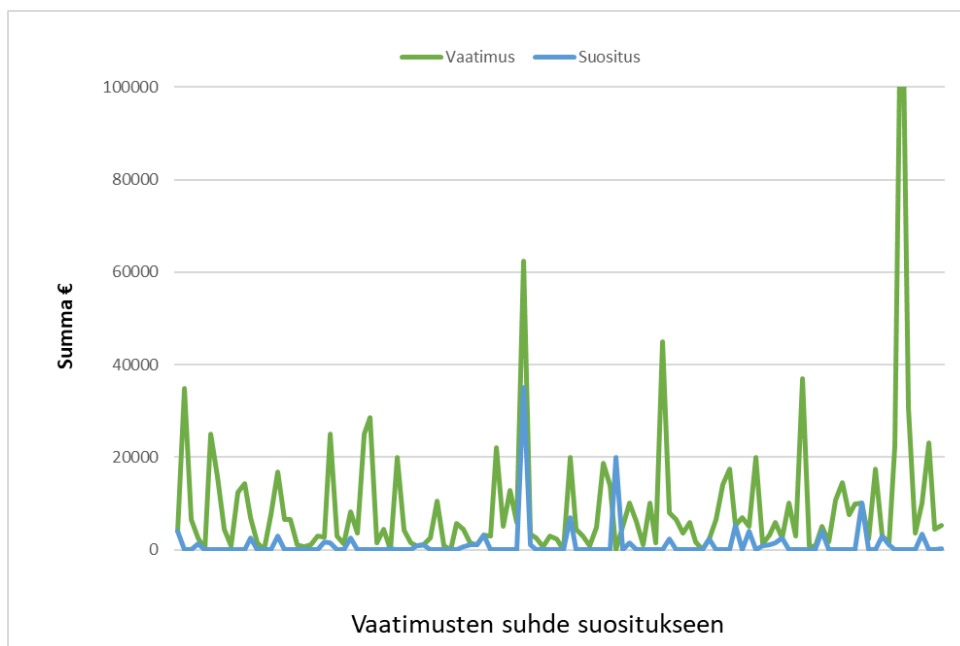
KUVIO 3. Kuluttajariitalautakunnan suositusten jakautuminen lukumäärinä tapauksissa, joissa suositetaan hyvitystä (n=45)

Kuviossa 3 on kuluttajariitalautakunnan antamien suositusten jakautuminen tapauksissa, joissa kuluttajariitalautakunta on suosittanut hyvitystä. Kuluttajariitalautakunta suositti hyvitystä yhteensä 45 tapauksessa 116:sta. Näistä 45 tapauksesta 20:ssä korvaajiksi suositeltiin kiinteistönvälittäjää ja myyjää yhteisvastuullisesti, joka on 44,5 % annetusta hyvityssuosituksista. Pelkästään myyjää kuluttajariitalautakunta suositteli korvaajaksi 14:sta tapauksessa, joka vastaa 31,1 %. Kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvausvastuuseen yhdeksässä tapauksessa eli 20,0 % tapauksista, joissa on annettu suositus hyvittämisestä. Kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvaamaan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa yhdessä tapauksessa, joka on 2,2 % annetuista hyvityssuosituksista. Yhdessä tapauksessa kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvaamaan yhteisvastuullisesti muun osapuolen kanssa, tässä tapauksessa isännöitsijän kanssa, mikä on 2,2 % annetuista hyvityssuosituksista.

TAULUKKO 2. Välittäjään kohdistettu suositus korvaamisesta virhetyypeittäin lukumäärinä

Virhe	Suosittaa hyvityksen	Kohdistettu välittäjään	Ei suosita hyvitystä	Yhteensä
Laatuvirhe	28	19	51	79
Vallintavirhe	3	0	5	8
Oikeudellinen virhe	1	1	2	3
Taloudellinen virhe	13	11	13	26
Yhteensä	45	31	71	116

Neljännän tutkimuskysymyksen avulla pyrittiin selvittämään, kuinka usein kiinteistönvälittäjä on joutunut vastuuseen asunto- ja kiinteistökaupan virheistä kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa kunkin virhetyypin osalta. Taulukosta 2 voidaan todeta, että laatuvirheistä annetuista 28 suosituksesta kiinteistönvälittäjään on kohdistettu korvaussuositus, joko yksin tai yhteisvastuullisesti 19:sta tapauksessa. Tämä kattaa 24,1 % laatuvirhetapauksista. Vallintavirheistä annetuista kolmesta ratkaisusta kiinteistönvälittäjää ei katsottu korvausvastuulliseksi yhdessäkään tapauksessa. Oikeudellisissa virheissä vain yhdessä ratkaisussa on annettu suositus, jossa korvaus on kohdistunut kiinteistönvälittäjään. Prosenttiosuoksista tämä on toiseksi suurin, eli 33,3 % kaikista oikeudellisen virheen tapauksista. Taloudellisen virheen kohdalla annetusta 13 ratkaisusta kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvauksiin 11 tapauksessa, joka on 42,3 % taloudellisen virheen tapauksista. Kokonaisuudessaan kiinteistönvälittäjää on suositeltu korvaamaan joko yksin tai yhteisvastuullisesti 26,8 %:ssa 116 tapauksesta, eli 31 tapauksessa.



KUVIO 4. Ratkaisupyynnön tekijän vaatimus suhteessa kuluttajariitalautakunnan suosittamaan päätökseen

Kuvioon 4 on koottu ratkaisupyynnön tekijän vaatimus rahamääräisenä suhteessa kuluttajariitalautakunnan suosittaman päätöksen rahamäärään. Vaatimuksia verrattaessa kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksiin voidaan todeta, että vaatimukset ovat pääosin huomattavasti korkeammat kuin kuluttajariitalautakunnan antamat ratkaisut. Ainoastaan yhdessä tapauksessa hyvityssuositus ylitti vaatimuksen. Kyseisessä tapauksessa ratkaisupyynnön tekijän vaatiman kaupan purkamisen lisäksi kuluttajariitalautakunta suositti kiinteistönvälittäjää vahingonkorvauksiin.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuskysymyksiä ratkottaessa käytimme aineistona kuluttajariitalautakunnan laatimia päätöksiä ja tutkimuskysymyksiin vastasimme tekemämme tilastollisen tutkimuksen avulla. Tutkimuksessa käytettiin kuluttajariitalautakunnan päätöksiä vuosilta 2015–2017. Päätöksiä oli yhteensä 116 kappaletta. Kuluttajariitalautakuntaan tehdyt ratkaisupyynnöt jakautuivat tasaisesti ja niitä tehtiin vuodessa keskimäärin 38 kappaletta.

Tutkimme ensimmäiseksi virhetyyppien jakautumista kuluttajariitalautakunnan päätöksissä, joissa osallisena on ollut kiinteistönvälittäjä. Virheet jakautuivat asunto- ja kiinteistökaupassa selkeästi. Tutkimuksen perusteella laaturvirhe on yleisin virhetyyppi niin asunto- kuin kiinteistökaupassa. Laaturvirheitä tutkimuksessa oli yhteensä 68,1 %. Oikeudellinen virhe on laaturvirheen tavoin virhetyyppi, joka esiintyy sekä asunto-osakkeen kaupassa että kiinteistökaupassa. Oikeudelliset virheet asunto- ja kiinteistökaupassa ovat harvinaisia ja tutkimuksessa niiden osuus oli vain 2,6 %. Asunto-osakkeen kaupassa taloudellinen virhe on toiseksi suurin virhetyyppi (22,4 %) ja kiinteistön kaupassa toiseksi suurin virhetyyppi on vallintavirhe (6,0 %). Tutkimuksesta voimme päätellä, että epäselvyyttä asunto- ja kiinteistökaupassa aiheuttavat eniten kaupan kohteen sekä ympäristön ominaisuudet, kuten pinta-ala ja ainesosat, jotka lukeutuvat virhetyypeistä laaturvirheeseen. Koska laaturvirheen ratkaisun perusteena on kauppasopimus, kaupan osapuolten tulee sopia kaupan kohteen sekä ympäristön ominaisuuksista jo kauppa tilanteessa tarkoin, jotta laaturvirheitä ei ilmenisi. Vähiten epäselvyyksiä tutkimuksen perusteella aiheuttavat pantti- ja omistusoikeusasiat.

Seuraavaksi tutkimme sitä, keihin ratkaisupyynnö on kohdistettu kiinteistönvälittäjän lisäksi. Ratkaisupyynnö oli enimmäkseen kohdistettu sekä kiinteistönvälittäjään että myyjään (70,7 %). Myös pelkästään kiinteistönvälittäjään kohdistettuja ratkaisupyynnöjä esiintyi melko runsaasti (25,0 %). Kiinteistönvälittäjää ja ostajaa vastaan, sekä kiinteistönvälittäjää ja muuta osapuolta vastaan esitetyt ratkaisupyynnöt olivat vähäisempiä. Ratkaisupyynnöön asetetaan usein ensisijaisen vaatimuksen lisäksi toissijainen vaatimus siltä varalta, ettei ensisijaiselle vaatimukselle ole perusteita.

Tutkimme myös sitä, kuinka usein kuluttajariitalautakunta on suosittanut hyvitystä ja keihin se on kohdistettu. Kuluttajariitalautakunta on suosittanut hyvitystä 38,9 % tapauksista. Tutkimustuloksistamme voidaan päätellä, että kiinteistönvälittäjää vastaan asunto- ja kiinteistökaupan virheistä kuluttajariitalautakunnalle laadituista 116 tapauksesta lautakunta on suosittanut kiinteistönvälittäjän

korvaamaan virhe 26,8 % tapauksista, eli 31 tapauksessa. Kiinteistönvälittäjää on kehoitettu korvaamaan yksin vain 7,8 % tapauksista. Kiinteistönvälittäjän vastuu on paljon pienempi kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja tarkastellessa, kuin ratkaisupyynnön tekijät olettavat.

Viimeinen tutkimuskysymyksemme oli, kuinka usein kiinteistönvälittäjä on joutunut vastuuseen asunto- ja kiinteistökaupan virheistä kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa kunkin virhetyypin osalta. Suhteessa virhetyypin tapausten lukumäärään kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvauksiin eniten taloudellisissa virheissä (42,3 %). Toiseksi eniten samaa suhteutusta käyttäen kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvauksiin oikeudellisissa virheissä. Kolmanneksi eniten kiinteistönvälittäjää suositeltiin korvauksiin laatuvirhetapauksissa. Vallintavirheistä kiinteistönvälittäjää ei suositeltu korvausvastuuseen yhdessäkään tapauksessa.

Aikaisempia tutkimuksia kuluttajariitalautakunnassa käsitellyistä kiinteistönvälitykseen liittyvistä tapauksista ei ole. Kiinteistönvälittäjän velvollisuuksista ja vastuista löytyy useita laadullista tutkimusmenetelmää käyttäen tehtyjä päättöitä ja tutkimuksia. Tämän työn tutkimustuloksia voi hyödyntää kiinteistönvälitystoiminnassa esimerkiksi panostamalla asunto-osakkeen ja asunto-osakeyhtiön taloudellisten asioiden huolellisempaan selvittämiseen ja kertomiseen asiakkaille. Myös asunto- ja kiinteistökaupan osapuolet voivat hyötyä työn tutkimustuloksista sekä teoriasta toimiakseen oikein asunto- ja kiinteistökaupassa ja niiden virhetilanteissa.

8 POHDINTA

Tavoitteenamme oli saada tilastollisen tutkimuksen avulla selville prosenttiosuus, jossa kiinteistönvälittäjää on kehoitettu kuluttajariitalautakunnan toimesta korvauksiin. Prosenttiosuuden avulla määrittelimme kiinteistönvälittäjän vastuuta asuntokaupan virheistä.

Tutkimuskysymyksiä ratkottaessa käytimme aineistona kuluttajariitalautakunnan laatimia päätöksiä ja tutkimuskysymyksiin vastasimme tekemämme tilastollisen tutkimuksen avulla. Tilastollisen tutkimuksen toteutimme tutkimuslomakkeilla. Tutkimuksessa käytimme kuluttajariitalautakunnan päätöksiä asuntokaupan virheistä vuosilta 2015–2017, joissa osallisena oli kiinteistönvälittäjä. Päätöksiä näiltä kolmelta vuodelta oli yhteensä 116 kappaletta, joka on hyvä määrä luotettavan tutkimuksen aikaansaamiseksi. Vuoden 2018 tapaukset olivat kuluttajariitalautakunnassa pääosin kesken, joten tutkimukseemme tuoreimmat tapaukset ovat vuodelta 2017, jolloin kaikki tapaukset olivat saatu ratkaistua.

Olemme kuvanneet kiinteistönvälittäjän vastuuta kuluttajariitalautakunnan päätösten pohjalta. Vaikka kuluttajariitalautakunta ei ole tuomioistuin, eikä sen ratkaisut ole pakottavia vaan suosituksia, noudatetaan ratkaisuja noin 80 %:ssa tapauksista. Mielestämme maksuttomalla kuluttajariitalautakunnan päätöksellä on laaja merkitys, sillä usein halutaan välttää epäselvissä ja pienissä tapauksissa kallista ja joissain tapauksissa myös hidasta tuomioistuinmenettelyä. Tämän takia kuluttajariitalautakunnan päätöksiä tutkimalla saadaan luotettava ja suuntaa antava tulos kiinteistönvälittäjän vastuusta asunto- ja kiinteistökaupan virheistä.

Saatu prosenttiosuus kiinteistönvälittäjän vastuusta asunto- ja kiinteistökaupan virheistä (26,8 %) on selvästi pienempi kuin ratkaisupyynnön tekijät olettivat ja se vastaa myös oletustamme ennen tutkimukseen ryhtymistä. Oletuksemme oli, että kiinteistönvälittäjän toimiessa ammattitaitoisesti selonottovelvollisuutta ja tiedonantovelvollisuuttaan noudattaen, on vastuu asuntokaupan virheistä vähäinen. Virhe asunto- ja kiinteistökaupassa johtuu todella harvoin yksin kiinteistönvälittäjästä.

Tulosten luotettavuutta tulee arvioida kriittisesti. Tutkimustulosten mukaan taloudellinen- ja oikeudellinen virhe ovat selkeästi virhetyypeistä sellaisia, jotka ovat kiinteistönvälittäjän vastuulla. Tutkimuksessa oikeudellisen virheen tapauksia oli kuitenkin vain muutama, jonka vuoksi suhdeluku on suuri ja voi vääristää saatua tulosta kiinteistönvälittäjän vastuusta oikeudellisissa virheissä. Myös

vallintavirheiden vähäisen määrän vuoksi tutkimuksessamme on syytä suhtautua kriittisesti siihen, ettei vallintavirheen vastuu kuuluisi juuri lainkaan kiinteistönvälittäjälle. Muiden virhetyyppien osalta saatua tulosta voidaan pitää luotettavampana.

Opinnäytetyöprojekti oli mielenkiintoinen ja opettavainen. Kaiken kattava tutkimuslomake osoittautui haasteelliseksi laatia. Tutkimusvaiheessa huomasimme tutkimuslomakkeen puutokset, kun emme olleet osanneet ennakoida muutamien tapausten vaatimusten monimutkaisuutta. Tekstin tiivistäminen loi myös omat haasteensa, koska asunto- ja kiinteistökauppa on moniulotteinen ja osittain tarkoin säädeltyä. Kiinteistönvälittäjän mukaan tuominen toi haastavuutta. Ratkaisupyyntöjen vaatimukset olivat usein epäselvästi eroteltu kiinteistönvälittäjän ja toisen valituskohteena olevan osapuolen kesken. Tämä ilmeni tapauksissa siten, että myös kiinteistönvälittäjältä oli vaadittu kaupan purkua tai hinnanalennusta, vaikka hänen ei ole mahdollista tällä tavalla virhettä hyvittää. Kuluttajariitalautakunta oli kuitenkin tällaisissa tapauksissa kehottanut kiinteistönvälittäjää korvaamaan virhe vahingonkorvauksena, mikäli suositus hyvityksestä oli katsottu tarpeelliseksi.

Työmme vahvoina puolina ovat olleet saumaton yhteistyö ja yhteinen näkemys työn tavoitteista. Myös aito kiinnostus kiinteistönvälitystoimintaa kohtaan sekä kiinteistönvälittäjiltä tullut kiinnostus työtämme kohtaan on motivoinut opinnäytetyön tekemisessä ja auttanut pysymään aikataulussa. Hyvä suunnitelma ja tarkka aiheen rajaus auttoivat hahmottamaan jo alkuvaiheessa sen, millainen työmme tulisi olemaan ja pystyimme laatimaan työn selkeästi ja johdonmukaisesti alusta saakka.

Työmme herättää varmasti kiinnostusta tietää millaisia tapaukset olivat numeraalisten tietojen sijaan. Asioiden avaaminen ja käsitteleminen ei kuitenkaan lukeudu kvantitatiiviseen tutkimukseen. Jatkotutkimus aiheestamme voisi olla se, miten oikeuteen asti päätyneet kuluttajariitalautakunnassa käsitellyt asiat on tuomioistuimessa ratkaistu. Tämä näyttäisi sen, onko lautakunnan ratkaisu linjassa tuomioistuimen päätöksen kanssa.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 843/1994

Finanssivalvonta, Asuntolainat, RS-järjestelmä, viitattu 14.11.2018. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>

Haulos, S., Nevala, T., Palo, M. & Sirén, M. 2013. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry.

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 61/2000 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta.

HE 21/2005 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 58/2000 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Porvoo: Edita Publishing Oy.

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

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

Kasso, M. 2014b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2014c. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry, Ohje hyvästä välitystavasta. Viitattu 3.12.2018, <https://www.kvkl.fi/templates//ohje-hyva776sta776-va776litystavasta-2018.pdf>

Kiinteistörekisterilaki 392/1985

Kuluttajariitalautakunta. Kuluttajariitalautakunnan verkkopalvelu. Sähköinen asiointi. Viitattu 7.2.2019, <https://asiointi.kuluttajariita.fi/kuluttaja/#/>

Kuluttajariitalautakunta, Ratkaisupyynnön käsittely. Viitattu 8.2.2019, <https://asiointi.kuluttajariita.fi/kuluttaja/#/fi/valituksen-kasittely>

Kuluttajariitalautakunta, Ratkaisut, Asuntokauppa ja kiinteistönvälitys. Aineisto kerätty 21.2.–22.2.2019.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000

Laki kuluttajariitalautakunnasta 8/2007

Laki varallisoikeudellisista oikeustoimista 228/1929

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Maakaari 540/1995

Suomen säädöskokoelma 96/2011

Verohallinto. Uudiskohteen siirtosopimus. Viitattu 12.12.2018, <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/uudiskohde/uudiskohteen-siirtosopimus>

Verohallinto. Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe. Uuden asunnon siirtosopimus. Viitattu 6.2.2019, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen-yhten%C3%A4ist%C3%A4misohje/#7.5-uuden-asunnon-siirtosopimus>

OIKEUSTAPAUSTEN LÄHTEET

KKO:1996:83

KKO:1998:160

KKO:2015:72

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen tutkimuslomake

Kuluttajariitalautakunnan päätöksen diaarinumero: _____

1. Mikä on ollut kaupan kohde?

- Kiinteistö
 Asunto-osakeyhtiö
 Uusi asunto
 Käytetty asunto

Kauppahinta: _____

2. Mikä virhetyyppi tapauksessa on?

- Laatuvirhe
 Vallintavirhe
 Oikeudellinen virhe
 Taloudellinen virhe

3. Kuka valituksen on tehnyt?

- Myyjä
 Ostaja

4. Kehen valitus on kohdistettu välittäjän lisäksi?

- Ostaja
 Myyjä

5. Mitä valituksen tekijä vaatii?

- Hinnan alennus
 Summa: _____
 Vahingonkorvaus
 Summa: _____
 Kaupan purku

6. Millainen vastaajan vastaus on ollut?

- Kiistää kokonaan
 Kiistää osittain
 Myöntää

7. Mikä on kuluttajariitalautakunnan ratkaisu?

- Ei suosittelee hyvitystä
 Suosittelee hyvityksen

Kehen korvauskehoitus on kohdistettu?

- Välittäjä
 Ostaja
 Myyjä
 Yhteisvastuullisesti _____

Millainen korvauskehotuksen sisältö on ollut?

- Hinnan alennus
 Summa: _____
 Vahingonkorvaus
 Summa: _____
 Kaupan purku