

Ville Saarenpää

**SELONOTTO- JA TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN ILMENEMINEN ASUNTO-  
JA KIINTEISTÖKAUPASSA MYYJÄN, OSTAJAN JA KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN  
KANNALTA**

Kuinka velvollisuudet määräytyvät ja miten ne vaikuttavat toisiinsa

**SELONOTTO- JA TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN ILMENEMINEN ASUNTO-  
JA KIINTEISTÖKAUPASSA MYYJÄN, OSTAJAN, JA KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN  
KANNALTA**

Kuinka velvollisuudet määräytyvät ja miten ne vaikuttavat toisiinsa

Ville Saarenpää  
Kevät 2021  
Liiketalous  
Oulun ammattikorkeakoulu

# TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Liiketalous, Oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä: Ville Saarenpää

Opinnäytetyön nimi: Selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden ilmeneminen asunto- ja kiinteistökaupassa myyjän, ostajan ja kiinteistövälittäjän kannalta: Kuinka velvollisuudet määräytyvät ja miten ne vaikuttavat toisiinsa.

Työn ohjaaja: Pentti Seppänen

Työn valmistuminen: Kevät 2021

Sivumäärä: 44

---

Asunto- ja kiinteistökauppa on ajankohtainen asia monelle valmistuneelle, kun pitää alkaa miettimään seuraavaa askelta elämässä. Näin myös kävi minulle ja eteen tuli se vaihe, että pitäisi löytää sopiva koti. Kuitenkaan itselläni ei ollut tietoa kyseisestä prosessista ja sen velvoitteista, joten siitä idea sai alkunsa.

Tavoitteena työllä on tuoda esille myyjän ja ostajan kannalta tärkeät velvoitteet liittyen asunto- ja kiinteistökauppaan. Lisäksi tuon esiin kiinteistövälittäjän velvollisuuksia ja vaikutusta myyjän ja ostajan kannalta vastuuasioissa. Suomessa käydään asunto- ja kiinteistökauppaa vuosittain paljon, joten jos vastuualueet olisivat selvillä, voitaisiin enimmiltä virhetilanteilta välttyä. Työ suoritettiin lainopillisin keinoin, jolloin sovellettu materiaali on asian taustalla vaikuttava lainsäädäntö, oikeuskirjallisuutta sekä tuomioistuimien ratkaisuja. Lisäksi työssä käytettiin hyväksi Kiinteistövälitysalan Keskusliiton tuottamaa materiaalia.

Myyjää sitoo lainmukainen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus ja pääasiallisesti tämä tarkoittaa sitä, että myyjän on annettava kaikki tiedot, jotka voi vaikuttaa kaupan tekemiseen todenmukaisesti ostajalle. Ostajaa sitoo ennakkotarkastusvelvollisuus eli ostajan on otettava selkoa ostettavan kohteen fyysisistä ominaisuuksista tekemällä katselmus ja tarvittaessa suorittaa mahdollisia lisätarkastustoimenpiteitä. Kiinteistövälittäjän sisällyttäminen prosessiin ei poista velvoitteita, mutta voi vaikuttaa vahingonkorvausvastuisiin, jos tapahtuu virhe.

Kyseessä on opinnäytetyö, joka tutkii ja käy läpi lainsäädäntöä ja tuomioistuimien ratkaisulinjaa koskien selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta ja näin ollen tuo esiin velvollisuuksien laajuuden asunto- ja kiinteistökaupan virheistä koskien ostajaa, myyjää ja kiinteistövälittäjää. Työssä on tutkittu kiinteistövälittäjäliitännä myyjän ja välittäjän välisillä sopimuksilla, joten mielenkiintoista olisikin, jos jatkossa asiaa tutkittaisiin myös ostajan ja välittäjän välisellä toimeksiantosopimuksella.

---

Asiasanat: asuntokauppa, kiinteistökauppa, tiedonantovelvollisuus, ennakkotarkastus, kiinteistönvälittäjä, välitysliike

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Economics, Specialization of Law and Administration

---

Author: Ville Saarenpää

Title of the thesis: An Obligation to investigate and disclose information in residential property and real estate business from sellers, buyers and real estate agents perspective: How the obligations are determined and how they affect each other.

Supervisor: Pentti Seppänen

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2020

Number of pages: 44

---

Entering the housing market is relevant topic for recently graduated when you take the next big step at life. This concerns me because I had no information about the process and obligations involved. I started to look up knowledge and noticed that information wasn't easily available.

Goal of the thesis is to bring out information regarding obligations of buyer and seller which are required by law at residential property and real estate business. The thesis studies the buyers obligation to investigate before making the purchase and sellers obligation to investigate and disclose information about the real estate for sale and, if transaction contains real estate agent, how that affects the obligations. The theory of thesis based on current regulations, court rulings and literature about the subject. I will also be using material provided by Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto which is central union of real estate agents in Finland and it monitors current regulations and provides guidance for real estate agents.

Sellers obligation to investigate and disclose information is bound by law in Finland. This means that sellers must give truthfully all the information about the real estate for sale regarding a certain standard. A Buyer is obligated to investigate the real estate for sale before making the purchase which means inspecting it to a certain degree and conducting further investigations if needed and depending on circumstances this obligation may vary. Adding a real estate agent to this transaction does not remove the obligations but may impact on liability of compensations if there is error on transaction.

The thesis brings out information about regulation and court rulings regarding the obligations to investigate and disclose information in real estate business. The real estate agent connection in this thesis is made between seller and the agent and in Finland it's also possible to do this between buyer and the agent. In future, it would be interesting to see this topic researched when buyer has hired the real estate agent.

---

Keywords: real estate business, residential property, obligation to investigate, obligation to disclose, real estate agent, real estate agency

## **SANASTO**

AskL= Asuntokauppalaki

HE = Hallituksen esitys

KKO = Korkein oikeus

KVKL = Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto

KVL = Kuluttajariitalautakunta

MK = Maakaari

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	8
2	TYYPILLISET VIRHEET ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPASSA.....	10
2.1	Yleinen virhesäännös asunto-osakekaupassa .....	10
2.1.1	Taloudellinen virhe asunto-osakekaupassa .....	11
2.1.2	Oikeudellinen virhe asunto-osakekaupassa.....	11
2.2	Virheet kiinteistön kaupassa.....	11
2.2.1	Laatuvirhe kiinteistön kaupassa .....	12
2.2.2	Vallintavirhe kiinteistön kaupassa .....	13
2.2.3	Oikeudellinen virhe kiinteistön kaupassa .....	13
3	MYYJÄN JA OSTAJAN VELVOLLISUUDET KIINTEISTÖ- JA ASUNTO- OSAKEKAUPOISSA.....	15
3.1	Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus.....	15
3.1.1	Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus asunto-osakekaupassa.....	15
3.1.2	Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus kiinteistön kaupassa .....	17
3.2	Ostajan selonottovelvollisuus .....	19
3.2.1	Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus.....	20
4	KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN VASTUU JA VAIKUTUS OSTAJAN JA MYYJÄN VELVOLLISUUKSIIN.....	24
4.1	Välittäjän rooli kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa.....	24
4.2	Välittäjän vastuu kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa .....	25
4.3	Kiinteistövälittäjän vaikutus ostajan ja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen .....	27
4.3.1	Vaikutus myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen .....	27
4.3.2	Vaikutus ostajan selonottovelvollisuuteen.....	30
5	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	33
5.1	Myyjän velvollisuudet .....	33
5.1.1	Kiinteistövälittäjän vaikutus myyjän velvollisuuksiin .....	35
5.2	Ostajan selonottovelvollisuus .....	36
5.2.1	Kiinteistövälittäjän vaikutus ostajan velvollisuuksiin .....	38
6	POHDINTA .....	40

7	LÄHTEET .....	43
---	---------------	----

# 1 JOHDANTO

Kiinteistö- ja asuntokauppa on aina osapuolten välinen sopimus. Kaupassa osapuolina toimii myyjä ja ostaja. Kuten monesti sopimukseen kuuluu, tässäkin sopimuksessa on velvollisuuksia, jotka velvoittavat kumpaakin osapuolta toimimaan sopimuksen puitteissa. Jos sopimuksen velvollisuuksia rikotaan, on kaupassa tapahtunut virhe ja tässä opinnäytetyöni aihealue tulee esiin.

Kiinteistön ja asunnon myynti -tai ostoprosessissa käytetään usein kiinteistönvälityspalveluita apuna. Palveluiden on tarkoitus helpottaa prosessia löytämällä ostaja tai myyjä kiinteistönvälittäjiä käyttäen. Suomessa kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain luvan varaisesti ja lupa vaatii Keskuskaupakamarin järjestämän LKV-kokeen läpäisyä. Välittäjät käyttävät ammattitaitoaan kiinteistökaupan yhteydessä ja näin helpottavat kyseisiä prosesseja. Suomessa tehtiin vuonna 2019 noin 96 000 asuntokauppaa (Ahola 2020, viitattu 18.2.2021) ja kaikenkaikkiaan kiinteistönvälitysyrityksien ja rakennusliikkeiden kautta myytiin noin 72 000 asuntoa (KVKL 2020, viitattu 18.2.2021). Suomessa kiinteistönvälitysala työllistää noin 5000 ihmistä.

Tarkoitukseni on tarkastella ostajan selonottovelvollisuutta, myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta, sekä kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta ja miten ne vaikuttavat ostajan ja myyjän velvoitteisiin. Lisäksi, jos kaupassa on mukana kiinteistönvälittäjä, niin miten myyjän ja ostajan velvollisuudet muuttuvat vai muuttuvatko ne ollenkaan? Myyjällä ja välittäjällä on asunto- ja kiinteistökaupassa lain mukainen tiedonantovelvollisuus, joten tarkastelen myös niiden vaikutusta ostajan selonottovelvollisuuteen.

Päätin rajata aihealueen koskemaan pelkästään asunto- ja asuinkiinteistökauppoja. Kiinteistökauppa pitää sisällään myös esimerkiksi metsämaan tai muun maa-alueen myyntiä, mutta opinnäytetyössäni tutkin pelkästään kiinteistöjen kohdalla asuinkiinteistöjen kauppaa, sillä aihe koskee kodin ostamista, myyntiä ja siihen liittyviä velvoitteita. Kun mainitsen työssäni kiinteistön, niin tarkoitan sillä pelkästään asuinkiinteistöä. Lisäksi kiinteistön virheistä puhuttaessa on helpompi havainnoida virheitä asuinkiinteistössä, kuin esimerkiksi pelto- tai metsäkiinteistössä. Opinnäytetyössä läpi käytävät oikeustapaukset ja lautakunnan päätökset koskevatkin kiinteistöjen osalta vain asuinkiinteistöjä.

Opinnäytetyössäni tutkin lakia, oikeuskirjallisuutta, oikeustapauksia ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja, joissa on käsitelty ostajan selonottovelvollisuutta ja sen täyttymistä, sekä myyjän ja kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta ja niiden täyttymistä. Tapauksen ratkaisujen



ja perusteluiden pohjalta kokoon johtopäätökseni siitä, mitä ostajan selonottovelvollisuus sekä myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus pitää sisällään ja muuttuvatko ne, kun kaupassa on kiinteistönvälittäjä mukana. Tutkimusmenetelmänä käytän lainopillista tutkimusmenetelmää. Tässä tutkimusmenetelmässä käytetään hyväksi ajantasaista lainsäädäntöä, lakien esitöitä, oikeuskirjallisuutta ja tuomioistuimien ratkaisuja.

## 2 TYYPILLISET VIRHEET ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPASSA

Jotta voidaan lähteä tarkastelemaan ostajan selonnotvelvollisuutta ja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta, on ensin kartoitettava virheitä, joita asuntokaupassa voi tapahtua. Nämä ovat oleellinen osa kokonaisuutta, sillä aina oikeustapauksissa on jokin mahdollisista virheistä taustalla, kun ostajan selonnotvelvollisuutta, tai myyjän ja kiinteistövälittäjän tiedonantovelvollisuutta tarkastellaan. Asuntokauppalaki 1994/843 säätelee asunto-osakekauppaa ja kiinteistökaupasta säättää Maakaari 1995/540.

### 2.1 Yleinen virhesäännös asunto-osakekaupassa

Asuntokauppalain kuudennen luvun 11 §:n mukaan asunnossa on virhe, jos asunto ei vastaa sitä, mitä kauppaa tehdessä on sovittu tai, jos asunto tai sen kunto ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on asunnosta ennen kauppaa antanut ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lisäksi saman pykälän mukaan virheeksi katsotaan myös se, jos myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tietoa asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, jonka voidaan olettaa olleen myyjän tiedossa ja josta ostaja olisi perustellusti olettanut saavansa tiedon.

Virheeksi lukeutuu myös se, jos asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi, kuin on perusteltua ottaen huomioon asunnon hinnan, iän ja alueen tavanomaisen varustetason. Lisäksi virhesäännöstä noudatetaan myös, jos myyjä on antanut harhaanjohtavaa tai virheellistä tietoa asunnon ja alueen ympäristöstä taikka palveluista tai laiminlyönyt niitä koskevan tiedon antoa, jolla on vaikutusta asunnon käyttöön tai arvoon. Lisäksi AskL:n yleisen virhesäännöksen mukaan, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, on asunnossa virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaista tietoa, jonka hän on ollut velvoitettu antamaan valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista mukaan ja tämän tiedon olisi voitu olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Asuntokauppalaki 843/1994 6:11 §)

### **2.1.1 Taloudellinen virhe asunto-osakekaupassa**

AsKL:n kuudennen luvun 20 §:n mukaan asuntokaupassa on taloudellinen virhe, jos myyjä on ennen kauppaa jättänyt kertomatta tai antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen ja käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta, tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta olettaen, että tämä tieto olisi vaikuttanut kauppaan. Lisäksi saman pykälän mukaan taloudelliseksi virheeksi lasketaan se, että asunnon omistamiseen ja käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmaksi, kuin ostajalla on ollut perusteltua edellyttää.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä (KKO:2008:1) oli kysymys siitä, että asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan eli rakennuttajan laatimassa taloussuunnitelmassa hoitovastike ja vesimaksu oli arvioitu alhaisemmaksi kuin olisi oltu ennakoitavissa. Tällöin asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajat olivat saaneet harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen liittyvistä taloudellisista velvoitteista ja kustannuksista. Koska annetun tiedon voitiin olettaa vaikuttaneen kauppoihin, olivat ostajat oikeuttettuja saamaan hinnanalennusta noin 40 € neliömetriltä taloudellisesta virheestä johtuen.

### **2.1.2 Oikeudellinen virhe asunto-osakekaupassa**

AsKL:n kuudennen luvun 21 §:n mukaan kaupassa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen on omistaja tai osaomistaja kaupan kohteesta tai sivullisella on panttioikeus siihen. Jos myyjä ei huolehdi kaupan teon aikana siitä, että sivullisen oikeus lakkaa, on ostajalla oikeus purkaa kauppa tai jos virhe on olennainen niin ostaja voi vaatia siitä vahingonkorvausta. Jos ostaja on ollut epä tietoinen oikeudellisesta virheestä kaupan aikana, on hänellä oikeus vahingonkorvauksiin. Virheen tapahtuessa kaupanteon jälkeen ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, ellei myyjä osoita, että virhe ei johdu hänen menettelystään.

## **2.2 Virheet kiinteistön kaupassa**

Kiinteistön on kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkitty tila, tontti, yleinen alue, valtion metsämaa, valtion omistama luonnonsuojelualue, lunastuksen perusteella erotettu alue, yleisiin tarpeisiin

erotettu alue, erillinen vesijättö tai yleinen vesialue (Kiinteistörekisterilaki 392/1985 2 §). Asunto-osakekaupassa ostetaan asunnon hallinnointiin ostettavia osakkeita, mutta kiinteistökaupassa ostetaan omistusoikeus kiinteistöön ja sen rakennuksiin. Tämän vuoksi asuinkiinteistön kaupassa virheistä määrää Maakaari 1995/540.

### **2.2.1 Laatuvirhe kiinteistön kaupassa**

Maakaaren toisen luvun 17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu. Saman pykälän mukaan laatuvirheeksi määritellään myös sellaiset tapaukset, jossa myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa koskien kiinteistön pinta-alaa, rakennusten kuntoa taikka muuta kiinteistön laatuun liittyviä ominaisuuksia ja voidaan olettaa, että ne olisivat vaikuttaneet kauppaan.

Lisäksi samassa pykälässä mainitaan, että kyseessä on laatuvirhe, jos myyjä on jättänyt kertomatta ostajalle kiinteistöön liittyvästä seikasta tai tiedosta, joka voi vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon. Tämän lisäksi myyjän tulee oikaista tieto ostajalle, jos ostajalla on virheellistä tietoa kiinteistöstä tai sen ominaisuuksista ja tämä vaikuttaa kiinteistön aiottuun käyttöön.

Pykälän viidennessä momentissa puhutaan salaisesta virheestä, joka myös mainitaan laatuvirheeksi. Hallituksen esityksessä Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeksi 120/1994 kerrotaan sivulla 51, että jos kiinteistössä tai sillä olevissa rakennuksissa tai laitteissa on sellaisia vikoja ja puutteita, joita myyjä ja ostaja eivät voi havaita ennen kaupantekoa, sovelletaan tätä momenttia. Jotta pykälää voidaan soveltaa, vaatii se sellaiset olosuhteet, että virhe vaikuttaa oleellisesti kiinteistön laatuun ja arvoon, jonka kauppahinta ja muut seikat ovat määränneet.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä (KKO:2015:58) päätti purkaa kaupan perustuen laatuvirheeseen ja palauttaa kauppahinnan korkoineen. Kaupan kohteena ollut 1955 rakennettu asuinrakennus oli ostettu sillä oletuksella, että kyseessä on asuttava ja kunnossa oleva kohde. Kuntotarkastuksessa ei ollut ilmennyt kosteusvauriota. Kuitenkin pian kaupan jälkeen rakennuksen alapohjassa ja pesutiloissa oli havaittu kosteuden aiheuttamia vaurioita. Vaurioiden korjauskulut olisivat olleet paljon suuremmat, mitä kauppaa tehtäessä olisi voinut olettaa olevan. Lisäksi korkein oikeus katsoi, että vauriot olivat tyypiltään sellaisia, että kiinteistön asumistarkoitukseen oleva käyttö oli estynyt, jos vaurioita ei korjattaisi.

## **2.2.2 Vallintavirhe kiinteistön kaupassa**

Maakaaren toisen luvun 18 §:n mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa koskien voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja voidaan olettaa, että annettu tieto on vaikuttanut kauppaan.

Lisäksi samassa pykälässä mainitaan, että vallintavirheeksi luetaan myös se, että myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä, joilla voidaan olettaa olevan vaikutusta kauppaan. Myöskin se, että myyjä on jättänyt kertomatta tai jättänyt oikaisematta ostajalla olevaa virheellistä käsitystä koskien kiinteistöä tai sen osaa, voidaan katsoa vallintavirheeksi.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä (KKO:2015:72) ostaja oli ostanut noin hehtaarin kokoisen kiinteistön ja kaupassa oli käytetty kiinteistönvälittäjää. Myyntiesitteessä oli todettu, että kiinteistöllä on rantaviivaa noin 250 metriä ja tenniskenttä. Lisäksi esitteessä oli todettu, että alueella oli kaavarunko ja alue on määritelty: ”AO-1 järven rantaan rajoittuva erillispientaloalue. Kaavarunko ei ollut kauppakirjan tai myyntiesitteen liitteenä, joten ostajat sanoivat, että heillä ei ollut tietoa, että osa ostamastaan alueen alasta oli varattu yleiseksi uimarannaksi ja venevalkama-alueeksi. Myyjä ja välittäjä eivät olleet kertoneet tästä asiasta kauppa tehdessä. Jokaisessa oikeusasteessa katsottiin, että kyseessä oli ollut vallintavirhe ja myyjä sekä kiinteistönvälittäjä oli rikkonut tiedonantovelvollisuutta, jolloin ostajat olivat oikeutettuja hinnanalennukseen ja vahingon korvaukseen. Myyjän ja välittäjän oli maksettava ostajalle yhteisvastuullisesti 35 000 €.

## **2.2.3 Oikeudellinen virhe kiinteistön kaupassa**

Maakaaren toisen luvun 19 §:n mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän toimesta. Lisäksi oikeudellinen virhe syntyy myös, jos myyjä antaa ennen kaupan tekoa virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa lainhuodon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan.

Saman pykälän mukaan myös syntyy oikeudellinen virhe, jos myyjä jättää kertomatta edellä mainituista asioista tietoisesti ja sen voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. Oikeudellinen virhe on myös se, jos ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.

### **3 MYYJÄN JA OSTAJAN VELVOLLISUUDET KIINTEISTÖ- JA ASUNTO- OSAKEKAUPOISSA**

Kiinteistö- ja asunto-osakekaupassa myyjää koskee selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. Ostajaa velvoittaa selonotto- eli ennakkotarkastusvelvollisuus. Yleensä aina pohdittaessa virhettä asunto- ja asuinkiinteistökaupassa nämä kaksi kulkevat rinnakkain. Ei voi miettiä täyttikö ostaja selonottovelvollisuutensa, jos ei samalla mieti täyttikö myyjä myöskin velvollisuutensa. Virhetilanteita katsoessa yleensä se osapuoli, joka on velvollisuuksiaan rikkonut, on myös syyppää ja vahingonkorvausvelvollinen.

#### **3.1 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus**

Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus ja sen laajuus määräytyy sen mukaan minkälaisesta asiasta on kysymys. Kun puhutaan esimerkiksi laaturvirheestä kiinteistön kaupassa, on myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus eri tasoinen, kun puhuttaessa esimerkiksi vallintavirheestä tai oikeudellisesta virheestä. Asunto-osakekaupassa tiedonanto- ja selonottovelvollisuus toimii hieman eri tavalla ja tästä syystä käsittelen niitä erikseen.

##### **3.1.1 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus asunto-osakekaupassa**

Asunto-osaketta myytäessä on annatteva tiedot, jotka on listattu valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001. Lisäksi AskL:n 4 luvun 15 §:ssä on lista tiedoista, joita myyjän tulee antaa ostajalle ennen kauppaa tai kaupanteon yhteydessä. Näiden lisäksi siinä on mainittu myös, että jos myyjä on antanut virheellistä tietoa koskien asunnon ympäristöä tai alueen palveluita, on tapahtunut virhe.

Lisäksi hallituksen esityksessä eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi 14/1994 on mainittu, että tiedonantovelvollisuus myös ulottuu asioihin, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupan toteutumiseen ostajan kannalta. Tällaisia ovat esimerkiksi tulevat hankkeet, joissa yhtiövastiketta voidaan korottaa tai taloyhtiössä tehtävät remontit, jotka koskettavat huoneistoa, johon myytävillä osakkeilla on hallintaoikeus.(HE 14/1994, 25.)

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laajuuden muodostumista pohdittaessa voidaan myös tarkastella kauppalakia 355/1987. Hallituksen esityksessä kerrotaan käytetyn asunto-osakkeen kaupasta, että kauppa tehdään useimmiten ehdoin ”sellaisena kuin se on”, jolloin virhevastuu ja näin ollen tiedonanto- ja selonottovelvollisuus rajoittuu (HE 14/1994, 25).

Kauppalain 4 luvun 19 §:n mukaan kuitenkin ”sellaisena kuin se on” -ehtoa rajoittaa se, että jos tavara on huonommassa kunnossa ja ei vastaa niitä tietoja joita siitä on annettu. Myös, jos myyjä laiminlyö velvollisuuttaan antaa oleellista tietoa tavarasta tai sen ominaisuuksista, jolla voidaan olettaa olevan vaikutusta kauppaan. ”Sellaisena kuin se on” -ehtoa rajoittaa myös se, että tavara on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin sen hinta ja muut olosuhteet edellyttävät.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 00/82/278 ostaja oli maksanut 360 0000 markkaa osakkeista, jotka oikeuttivat hallitsemaan kerrostalohuoneistoa. Kaupanteon jälkeen tuli kuitenkin ilmi, että ostohetkellä kerrostalossa oli ollut piilevä virhe, joka koski myös asuntoa. Kerrostalosta oli tehty selvitys, jossa virhe oli todettu, mutta tätä ei oltu merkitty isännöintitodistukseen ja kun ostaja oli tiedustellut myyjältä mahdollisista tulevista remonteista niin tätä asiaa ei oltu ostajalle mainittu. Tapauksessa ei voitu kuitenkaan osoittaa, että myyjä olisi tiennyt virheestä, joten ei voitu katsoa, että myyjä olisi rikkonut tiedonantovelvollisuuttaan. Kuitenkin voitiin katsoa, että piilevä-, eli salainen virhe, oli ollut asunnossa jo kaupantekohetkellä. Näin ollen kauppalain 4 luvun 19 §:n 1 momentin 3:n kohdan mukaan, ostaja oli oikeutettu hinnanalennukseen, kun katsottiin että kaupan kohteessa on virhe, koska kohteen kunto on oletettua huonompi kuin sen hinta ja muut olosuhteet edellyttää. Hinnanalennukselle pidettiin sopivanan tulevan remontin hintaa mikä oli arvioitu olevan 90 000 markkaa.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 1708/82/08 ostaja oli tehnyt kaupan vuonna 2007 asunto-osakkeista hintaan 217 000 €, jotka oikeuttivat huoneiston hallintaan. Myyntiesitteessä mainittiin, että hallintaoikeus koskee myös autotallipaikkaa ja lisäksi autopaikkaa huoneiston sisäänkäynnin edessä. Kaupanteon jälkeen kävi ilmi, että kyseisellä huoneistolla oli ollut taloyhtiön myöntämä lupa käyttää autopaikkaa huoneiston edessä ja yhtiökokous poisti luvan kaupan jälkeen. Ostaja vaati myyjältä 3500 € korvausta, sillä myyntiesitteessä oli mainittu, että huoneistoon kuuluu kaksi autopaikkaa, vaikka todellisuudessa omistuksessa oli vain autotallipaikka. Näin ollen asunnon hinta ei vastannut sitä mikä se oikeasti oli.



Lautakunta katsoi ratkaisussaan, että myyjä oli rikkonut tiedonantovelvollisuuttaan. Myyjä oli esitteessä kertonut kahdesta autopaikasta ja myynyt huoneiston sillä perusteella, että siinä on kaksi autopaikkaa. Kuitenkaan myyjä ei voi myydä taloyhtiön autopaikkaa sillä yhtiöjärjestyksessä huoneistolle ei oltu merkitty kahta autopaikkaa vaan pelkästään tämä autotallissa sijaitseva paikka. Myyjä on vastuussa tiedosta, mitä hän on antanut ja vaikka hän itse on virheellisessä käsityksessä asiasta niin tämä ei poista myyjän vastuuta. Lautakunta suosittelee, että myyjä maksaa hyvityksen 3500 € korkoineen ostajalle. (KVL 1708/82/08.)

Tiedonantovelvollisuus ei aina rajoitu pelkästään asuntoon tai kiinteistöön. Helsingin hovioikeuden vuonna 2010 antamassa ratkaisussa numero 486 2.3.2010 S 09/1619(A) tiedonantovelvollisuuden rikkominen koski sitä, että myyjä ei ollut maininnut naapurin jatkuvasta häiriökäyttäytymisestä myyjää kohtaan. Kauppa tehtiin vuonna 2008 hintaan 190 000 € ja kaupan kohteena oli paritalon puolikas. Myyjä oli kertonut ostajille ennen kaupantekoa, että naapurin kanssa oli ollut riitaa pihalueen jaosta ja sitä oli käsitelty Espoon käräjäoikeudessa ja he eivät olleet puheväleissä naapurin kanssa. Kuitenkin kaupanteon jälkeen oli ilmennyt että häiriökäyttäytyminen oli ollut jatkuvaa usean vuoden ajan äärimmäisen poikkeuksellisella käyttäytymisellä ja nyt se jatkui uusia ostajia kohtaan. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 39-42.)

Hovioikeuden mukaan naapurikäyttäytyminen ei yleensä ulotu myyjän tiedonantovelvollisuuteen, mutta kyseisessä tapauksessa häiriöitä oli jatkunut kauan ja se oli vain pahentunut vuosittain. Lisäksi myyjä oli tehnyt useita rikosilmoituksia naapurin käyttäytymisestä ja häiriö oli myös edennyt fyysiksi väkivallaksi. Tästä muodostui haittaava seikka, joka vaikutti asunnon asumiskäyttöön huomattavasti. Helsingin hovioikeus totesi, että myyjät olivat ennen kaupantekoa laiminlyöneet velvollisuutensa antaa tietoa asunnon ympäristöstä ja asuinolosuhteista. Asunnon virheistä aiheutui ostajille oleellista haittaa, joten kaupan purku oli tässä ainoa vaihtoehto. (sama.)

### **3.1.2 Myyjän selotto- ja tiedonantovelvollisuus kiinteistön kaupassa**

Kiinteistön kaupassa selotto- ja tiedonantovelvollisuuden laajuus muodostuu siitä, minkälaisesta virhetyypistä on kysymys. Maakaareissa on määritelty mitä edellytyksiä tietyt virhetyypit tarvitsevat toteutuakseen, mutta velvollisuuden laajuutta käsitellään tarkemmin hallituksen esityksessä eduskunnalle maakaareksi.

MK:n toisen luvun 17 §:n kohdissa 1-4 puhutaan laatuvirheestä ja tällä tarkoitetaan kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi kosteusvaurio, rakenteellinen vaurio tai jokin muu vastaava virhe, josta ei ole ennen kaupan tekoa mainittu. Samanlailla MK:n toisen luvun 18 ja 19 kohdissa määräytyy selonotto- ja tiedonantovelvollisuus vallintavirheissä ja oikeudellisissa virheissä.

Laatuvirheestä puhuttaessa myyjä on veloitettu antamaan oma-aloitteisesti ostajalle ne tiedot, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon. Ostajalle on myös erityisesti ilmoitettava ne tiedot, joissa kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kiinteistöistä. Myyjän on totuudenmukaisesti ilmoitettava myös ne seikat, jotka haittaavat rakennuksen käyttöä, kuten mahdolliset viat. Tiedonantovelvollisuus pitää sisällään vain sellaisia yleisiä tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Myyjä ei kuitenkaan vastaa siitä, täyttääkö ostettava asuinkiinteistö ostajan yksilöllisiä mieltymyksiä ja tarpeita. (HE 120/1994, 50-51.)

Kouvolan hovioikeus antoi ratkaisun vuonna 2008 numerolla 226 20.2.2008 S 07/390, jossa omakotitalosta oli tehty kauppa hintaan 71 428 €. Kaupat oli tehty vuonna 2000 ja kaupan jälkeen oli ilmennyt omakotitalon laajennetun tilan kylmyys ja putkien jäätyminen. Omakotitaloon oli tehty laajennusremontti vuonna 1999. Hovioikeus oli todennut, että laajennusosassa olivat putket jäätyneet talven aikana 1999-2000, jolloin myyjät olivat vielä asuneet talossa. Tällöin myyjät olivat tietoisia putkien jäätymisestä, mutta eivät olleet maininneet tästä ostajille ennen kaupanteon syntymistä. Lisäksi laajennustila oli kylmä, jonka myyjien on asuessaan pitänyt havaita. Ostajilla oli oikeus korvauksiin vesiputkien ja wc-säiliön jäätymisestä ja laajennustilan kylmyydestä aiheutuneista korjaus- ja selvittely kustannuksista. Hovioikeus määräsi myyjät maksamaan 5173 € korvausta. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 27.)

Kiinteistökaupassa ostajalla on aina oikeus olettaa, ettei kiinteistön käyttöä rajoita muut kuin suoraan lainsäädännöstä johtuvat rajoitukset. Jos tilanne onkin toinen, on kyseessä vallintavirhe, ellei tätä ole tuotu esille ennen kaupantekoa ja ostaja on sen tilanteen hyväksynyt. Vallintavirhettä koskiessa kiinteistön myyjällä on aina laaja tiedonantovelvollisuus viranomaisten päätöksistä, joilla myytävän kiinteistön vallintaa on rajoitettu. Tiedonantovelvollisuuden vastuuta on kuitenkin rajoitettu niin, että kyse on vain sellaisista rajoituksista, jotka on kiinteistön käytön tai arvon kannalta vaikuttavia. (HE 120/1994, 52.)

Jos ostaja voi menettää ostamansa kiinteistön kaupan jälkeen kolmannelle osapuolelle ja tästä ei ole sovittu ennen kaupantekoa, eikä myyjä ole asiasta maininnut, on kyseessä oikeudellinen virhe. Myyjällä on aina laaja selonotto- ja tiedonantovelvollisuus oikeudellisista rasituksista ja ei voi vedota näissä asioissa omaan tietämättömyyteen. Myyjä on aina velvoitettu oma-aloitteisesti kertomaan kiinteistöön kohdistuvista rasituksista ja panttioikeuksista. Lisäksi myyjän on myös kerrottava julkisoikeudellisista maksuista ja niihin rinnastettavista saamisista ostajalle. Tiedonantovelvollisuus koskee myös vuokraoikeuksia ja sivullisille perustettuja erityisoikeuksia. Jos näistä ei ole ilmoitettu ennen kauppaa, on ostajalla aina oikeus olettaa, että kiinteistöön ei kohdistu tällaisia rasitteita. (HE 120/1994, 54.)

### **3.2 Ostajan selonottovelvollisuus**

Ostajan selonottovelvollisuus perustuu Maakaaren toisen luvun 22 §:ään ”Ostajan tieto virheestä”. Siinä kerrotaan, että ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Siinä myöskin kerrotaan, että ei ole syytä epäillä myyjän antamien tietojen paikkaansa pitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta sellaisiin seikkoihin, jotka edellyttävät teknisiä tai tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, kuten rakennetutkimukset. Tämä rajoittaa myyjän vastuuta siinä mielessä, että jos kiinteistön tarkastuksessa on ilmennyt virheitä, niin ei ostaja voi vedota niihin jälkeenkäin, koska on ollut tietoinen näistä seikoista.

HE 120/1994 tarkennetaan edellä mainittua pykälää siten, että ostajan edellytetään aina tarkastavan kiinteistön ennen kaupantekoa. Jos ostaja laiminlyö tätä tarkastusvelvollisuutta ja kiinteistössä on näkyviä laatuvirheitä, ei ostaja voi näihin vedota. Kiinteistöntarkastus tässä kohdassa koskettaa vain kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia ja tarkastuksen tulee olla luonteltaan sellainen, että se on suoritettu huolellisuudella, jota voidaan olettaa, kun ollaan hankkimassa arvokasta omaisuutta. Rakennukset tulee tarkastaa siltä osin, kuin niihin on esteetön pääsy. (HE 120/1994, 56.)

Samasta asiasta puhutaan myös AskL:n kuudennessa luvussa 12 §:ssä ”Asunnon ennakkotarkastus”. Siinä kerrotaan, että ostaja ei voi asunto-osakekaupassa vedota virheeseen, jonka hänen voidaan olettaa tienneen ennen kaupantekoa. Lisäksi ostaja ei voi vedota virheeseen, jos on tarkastanut asunnon tai jättänyt tarkastuksen tekemättä ja kaupan jälkeen on

löytynyt virhe, joka olisi tullut esiin tarkastuksen yhteydessä. Lisäksi ostaja ei ole velvollinen ilman myyjän kehotusta tai ilman muuta erityistä syytä tarkistaa asunnosta annettavien tietojen paikkaansa pitävyyttä eikä tehdä tarkastusta niin perusteellisesti, että tutkimuksessa käytettäisiin erityisiä teknillisiä toimenpiteitä.

Helsingin hovioikeus antoi ratkaisun 2006 numerolla 1787 13.6.2006 S 04/1776. Tapauksessa oli kyse kiinteistökaupasta joka oli tehty vuonna 1998 asuinkiinteistöstä joka oli rakennettu 1970. Ostajat olivat vedonneet virheenä siihen, että rakennepiirrustusten mukaan autotallin sokkelin korkeus tulisi olla 300 mm, mutta paikoitellen rakennuksesta puuttui sokkeli kokonaan tai se oli maanpinnan alapuolella. Ostajat olivat tehneet reklamaation vasta vuonna 2002, eli neljä vuotta kaupan jälkeen. Käräjäoikeus oli aikaisemmin todennut, että sokkelin puute oli ollut helposti havaittavissa katselmuksessa ennen kaupantekoa ilman mitään poikkeavia menetelmiä. Lisäksi käräjäoikeus oli maininnut, että: ”Ostajien puutteellinen kyky tarkastaa ja arvioida kohdetta ei johda siihen, että vastuu tarkastusvelvollisuuden piirissä olevista seikoista siirtyy myyjälle”. Hovioikeus päätöksessään piti käräjäoikeuden tuomion voimassa ja näin ollen ostajilla ei ollut oikeutta vahingonkorvaukseen tai hinnanalennukseen, johtuen ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnistä. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 329-331.)

### **3.2.1 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus**

Ostajalle voi syntyä erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus asunto- ja kiinteistökaupassa. Tällainen erityinen tarkastusvelvollisuus voi syntyä muutamalla eri tavalla ja tämä voi vaikuttaa oikeuksiin virhetilanteissa kaupan jälkeen. Näin ollen ostajan on hyvä olla perillä tästä asiasta asunto- ja kiinteistökauppaa tehtäessä.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden taso voi myös kasvaa, kun kyseessä on yksityisen myyjän ja ostajan välinen kiinteistökauppa. Mia Hoffrénin mukaan ostajan kuuluminen sellaiseen ryhmään, jonka voidaan olettaa lisäävän erityistä asiantuntemusta, voi olla merkittävä vaikutus pohdittaessa ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuutta. Tällainen erityinen asiantuntijuus asuntokaupassa voi olla esimerkiksi rakennusalan koulutus tai ammattimainen toiminta asiaan liittyvällä alalla. Varsinkin jos myyjällä on tietoa ostajan asiantuntemuksesta, hän voi odottaa sen vaikuttavan tarkastuksen huolellisuuteen. (Hoffrén 2013, 173-174.)

Erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus voi myös syntyä muutakin kautta, kuin erityisestä asiantuntijuudesta. Korkeimman oikeuden päätöksessä KKO:2019:16 ostajille syntyi erityinen tarkastusvelvollisuus, koska ennen kiinteistön kauppaa ostajille oli esitelty vasta tehty kuntotarkastusraportti, jossa kuvattiin riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin korjaus- ja lisätutkimussuosituksia. Ostajat eivät voineet vedota laaturiheeseen alapohjassa, sillä kuntotarkastusraportissa oli eritelty lisätutkimussuositus alapohjaan. Tapauksessa korkein oikeus katsoi, että kuntotarkastusraportista saadut tiedot olivat olleet sellaisia, että niistä oli tullut erityinen syy toimittaa perusteellisempi tarkastus rakennuksen alapohjaan tarvittaessa rakenteita rikkovin menetelmin.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 3377/82/08 ostaja oli tehnyt kaupat 2004 kuolinpesän kanssa kiinteistöä jolla oli 1972 rakennettu asuinrakennus. Ennen kauppaa oli teetätetty tutkimus jossa, oli todettu, että asuinrakennus on painunut ja asuinrakennuksen itäisivussa päätyjen korkeusero on noin 11 cm. Ostaja oli kaupanteon jälkeen tehnyt ikkunaremonttia ja todennut, että korkeuseron on oltava enemmän ja tilannut lisätutkimuksia, joista paljastui, että lattia on painunut keittiöstä enimmillään 75 mm, olohuoneessa 90 mm ja koko talon osalta 130 mm. Lisäksi painumaa oli muuallakin ja asuinrakennuksen lattia oli kallistunut enimmillään yli kolminkertaiseksi siitä mitä myyjä ilmoitti. Näin ollen ostaja halusi purkaa kaupan ja korvausta kiinteistön arvoa nostaneen remontin tekemisestä.

Lautakunnan ratkaisun mukaan, koska rakennuksen painuma on ollut selvillä ennen kaupantekohetkeä, on ostajalle syntynyt tässä vaiheessa erityinen tarkastusvelvollisuus. Painumien todellista suuruutta ei ole voitu selvittää, sillä asuinrakennuksesta ei ole ollut piirroksia, joissa olisi mainittu alkuperäisiä korkeustasoja. Myöskään painumahavaintoja ei ole kirjattu ylös ajan saatossa, joten painuman kehittymistään ei ole voitu seurata. Näin ollen koska painuma on ollut tiedossa, katsotaan että ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuttaan, kun hän ei ole vaatinut tarkastusta todellisen painumisen selvittämiseksi. Koska ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuttaan ei hän ole oikeutettu asiassa hyvitykseen. (KVL 3377/82/08.)

Erityisen tarkastusvelvollisuuteen vaikuttaa myös rakennuksen ikä. Mitä vanhempi rakennus on sitä erityisemmällä syyllä voidaan olettaa tarvittavan tarkempaa perehtymistä asuntoon. Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa I-SHO:2016:9 ostajat menettivät oikeuden vedota virheisiin. Perusteluissa oli mainittu, että ostajan selonottovelvollisuus oli ollut erityisen korostunut

olosuhteiden perusteella. Rakennus oli rakennettu 1949 ja teknisen käyttöikänsä päässä ja lisäksi rakennus oli ollut asumattomana noin neljä vuotta.

Kasson mukaan mitä vanhemmasta rakennuksesta on kyse, sitä enemmän ostajalla on aiheellista odottaa asunnossa olevan korjattavaa (Kasso 2014, 298). Ja sama toimii myös toisinpäin sillä tämän lisäksi Esa Kyllästinen kirjoittaa artikkelissaan *Defensor Legissä*: ”Mitä uudempi rakennus on kaupan kohteena, sitä parempaa kuntoa ja laatutasoa ostaja voi siltä odottaa.” (Kyllästinen 2013, 54). Näin ollen huomattavasti vanhemmasta rakennuksesta voidaan olettaa löytyvän enemmän määrin laatuvirheitä ja näin ollen ennakkotarkastusvelvollisuus korostuu.

Vaasan hovioikeus antoi vuonna 2006 ratkaisun numero 1245 19.9.2006 S 05/1229. Tapauksessa oli kyse kiinteistökaupasta, jolla oli 1950 luvulla rakennettu omakotitalo, johon ei oltu tehty peruskorjausta. Ostajat olivat vedonneet virheenä yläpohjassa oleviin vaurioihin, viemäroinnin virheisiin sekä lämmitysjärjestelmään, joka oli hyvän rakennustavan vastainen. Käräjäoikeus katsoi, että lämmitysjärjestelmä oli ajalta, jolloin hyvän rakennustavan mukaista oli ollut lämmitää rakennusta kyseisellä tavalla, joten tätä asiaa ei käsitelty hovissa. Hovioikeus totesi, että ostajalla on rakennuksen iän vuoksi tavanomaista laajempi ennakkotarkastusvelvollisuus. Yläpohjan virheet kuitenkin sijaitsivat tilassa, jonne ei ollut sellaista pääsyä, että tarkastus olisi voitu suorittaa ilman erityisjärjestelyjä, jolloin hovioikeus katsoi, että ostaja on täyttänyt erityisen tarkastusvelvollisuutensa. Näin ollen ostajat olivat oikeutettuja hinnan alennukseen salaisen virheen johdosta. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 340-341.)

Eriyisen tarkastusvelvollisuuden voi myös aiheuttaa asunnon tai kiinteistön katselmuksessa huomatuksi asiat. Asunnon katselmus on oleellinen osa, kun mietitään ostajan selonottovelvollisuutta. Katselmuksessa käydään tarkistamassa fyysiset ominaisuudet ja näin ollen tarkastetaan, että myytävä kohde vastaa sitä, mitä siitä on ilmoitettu.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 2244/82/09 ostaja oli tehnyt kaupan 2006 kuolinpesän kanssa asuinkiinteistöstä, joka oli rakennettu 1981, hintaan 123 500 €. Kaupanteon jälkeen ostaja huomasi, että asuinrakennuksen katto oli huonossa kunnossa ja tämän takia vuoti ja näin ollen esitti myyjälle korvausvaateen. Ostaja tarkastutti katon ja siinä huomattiin lukuisia rakennusvirheitä ja, että katolle tulisi tehdä laaja remontti. Myyjät kiistivät vaateen sillä katto oli käyttöikänsä päässä ja työn oli hyväksynyt rakennustarkastaja. Kaupakirjassa oli todettu, että ostaja oli asunnon

katselmuksen yhteydessä löytänyt yhdestä makuuhuoneesta seinän levyisen kostean alueen ennen kaupantekoa ja molemmat kaupan osapuolet ovat tietoisia asiasta.

KVL totesi, että ennen kaupantekoa ostaja oli ollut tietoinen makuuhuoneessa olevasta seinän levyisestä kosteasta alueesta ja tästä on muodostunut MK:n 2 luvun 22 §:n mukaan erityinen seikka, joka on näin ollen aiheuttanut ostajalle erityisen tarkastusvelvollisuuden. Ostajan olisi pitänyt ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin täyttääkseen selonottovelvollisuuden, sillä tätä vauriota ei voitu pitää tavanomaisena. KVL katsoi, että jos ostaja olisi ryhtynyt tutkimuksiin, olisi katon tilanne selvinnyt ja näin ollen tullut esille ennen kaupantekotilannetta. Tämän takia lautakunta ei suosittanut hyvitystä tässä tapauksessa. (KVL 2244/82/09.)

## **4 KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN VASTUU JA VAIKUTUS OSTAJAN JA MYYJÄN VELVOLLISUUKSIIN**

Kiinteistövälitystoimintaa Suomessa ohjaa pääasiallisesti Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000 ja Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000. Lisäksi KVKL eli Kiinteistövälitysalan Keskusliitto julkaisee vuosittain hyvän välitystavan ohjeet, joita kaikki rekisteröityneet välitysliikkeet noudattavat. (KVKL 2020, viitattu 7.12.2020.)

Välitysliikelain mukaan kiinteistönvälitystä voi harjoittaa vain yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on lain mukaisesti rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi. Välitysliikerekisteriä ylläpitää aluehallintovirasto ja kunkin, joka aikoo harjoittaa välitystoimintaa, on tehtävä ilmoitus sen alueen aluehallintavirastolle, jossa välitystoimintaa suoritetaan. Rekisteröintiä edellyttää se, että ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa ja tekijä ei ole konkurssissa. Lisäksi ilmoituksen tekijän tulee olla täysi-ikäinen ja hänen toimintakelpoisuus ei saa olla rajoitettu. Hänen on myös oltava luotettava ja hänellä on oltava riittävä vastuunvakuutus ja lisäksi hänen on ilmoitettava vastaava hoitaja, joka täyttää säädetyt edellytykset. (Välitysliikelaki 1075/2000 3 §, 7 § ja 8 §.)

### **4.1 Välittäjän rooli kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa**

Kiinteistönvälittäjän tehtävä asuntokaupoissa on saada aikaan kauppasopimus myyjän ja ostajan välillä. Sopimuksen osapuolina toimii myyjä ja ostaja, joten kiinteistönvälittäjää ei voida pitää kaupan osapuolena. Yleensä myyjä palkkaa välittäjän etsimään ostajaa ja sopimaan kaupasta, mutta nykyään ostajakin voi palkata välittäjän. Kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan välillä tehdään kirjallinen toimeksiantosopimus ja tämä on voimassa maksimissaan 4 kuukautta kerrallaan. Sopimukseen yleensä kuuluu yksinoikeus kiinteistön välittämisestä, jolloin toimeksiantaja ei voi tehdä rinnakkaista sopimusta toisen välittäjän kanssa. Tämän jälkeen, jos toimeksiantoa halutaan jatkaa, on tehtävä uusi kirjallinen sopimus. (Kasso 2010, 29-30.)

Kun kiinteistönvälittäjä on saattanut myyjän ja ostajan yhteen, eivät välitysliikkeen velvollisuudet siihen lopu. Välitysliikkeen tulee myös laatia kauppakirja, huolehtia kiinteistökaupassa panttikirjojen



luovutuksesta ostajalle, huolehtia osakekaupassa osakkeiden luovutuksesta ostajalle tai ostajan pankille ja tehdä varainsiirtoverolaskela sekä huolehtia sen maksamisesta ajallaan ja laatia varainsiirtoveroilmoitus. Välitysliike siis huolehtii kaupan järjestelystä ja sopii aikataulut ja yksityiskohdat pankkien kanssa sekä ilmoittaa kaupasta asunto-osaakeyhtiölle. (Kasso 2010, 36-37.)

#### **4.2 Välittäjän vastuu kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa**

Kiinteistövälittäjän tulee harjoittaa välitystoimintaa vastuuntuntoisesti. Laissa on määrätty, että kiinteistönvälitystoiminnan tulee olla ammattitaitoista, huolellista ja noudattaa hyvää välitystapaa. Lisäksi välitysliikkeen tulee ottaa huomioon toimeksiantajan sekä vastapuolen edut välitystoiminnassa. Kiinteistövälittäjällä on tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaa kohtaan, sekä myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Tämä tarkoittaa kaikkia niitä tietoja, joista välitysliike tietää, tai sen pitäisi tietää, jotka voisivat vaikuttavaa kauppaan. (KiintVäiL 1074/2000 7–9 §.)

Pirkko Heikkisen mukaan sekä ostajalla, että myyjällä on aina oikeus luottaa siihen tietoon, mitä kiinteistönvälittäjä antaa kohteesta. Koska tiedonantovelvollisuus koskee kumpaakin osapuolta, voidaan olettaa, että jos kiinteistönvälittäjä huomaa vaurion tai virheen kiinteistössä, kertoo hän tästä puolueettomasti kauppasopimusten osapuolille. Lähtökohtana tässä onkin se, että välittäjä ottaa huomioon molempien edut kiinteistökaupassa. (Heikkinen 2018, 207-208.)

Kiinteistönvälittäjän vastuulla on myös selonottovelvollisuus, jos sillä on aihetta epäillä, että jonkin tieto koskien kyseistä kauppaa tai kaupan kohdetta on virheellinen tai puutteellinen. Tällöin välittäjän tulee varmistua tiedon oikeellisuudesta ja yritettävä oikaista mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Kuitenkin, jos tiedon oikeellisuutta ei voida vahvistaa ilman kohtuutonta vaivaa, on välittäjän ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, että kyseistä tietoa ei ole voitu tarkistaa. (KiintVäiL 1074/2000 11 §.)

Kiinteistönvälittäjällä on myös korvausvastuu koskien toimeksiantajaa ja toimeksiantajan vastapuolta. Korvausvastuu tulee kysymykseen, kun välitysliikkeen tai kiinteistövälittäjän toimet ovat olleet virheellisiä ja näistä on aiheutunut haittaa kaupan osapuolille. (KiintVäiL 1074/2000 14 §.)

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 04/81/554 ostajat tekivät vuonna 2002 kaupan kiinteistöstä ja sillä sijaitsevista rakennuksista hintaan 92 500 €. Kiinteistössä tehtiin kuntotarkastus ennen kaupantekoa ja kuntotarkastuksessa todettiin, että kiinteistön viemärit ovat valurautaa, jonka käyttöikä pidetään noin 50 vuotta. Myyjä ilmoitti kaupantekotilaisuudessa, että kuntotarkastuksessa on tapahtunut virhe ja viemärit ovat vain osittain valurautaa ja muulta osalta betonia. Tässä vaiheessa välitysliikkeen edustaja ilmoitti, että betoni on parempi materiaali viemäriin kuin valurauta. Kaupan jälkeen ostajat olivat suunnitelleet remonttia sauna- ja pesuhuoneelle ja samassa yhteydessä myös viemäriä uudistettaisiin. Tässä yhteydessä huomattiinkin, että viemäri oli niin huonossa kunnossa, ettei siihen voinut yhdistää muoviputkea, mikä olisi ollut tarpeellista tulevan remontin kannalta, ja tuli ilmi, että betoniviemäriin käyttöikä on noin 20-30 vuotta, mikä on huomattavasti vähemmän kuin valurautaviemäriillä, joka on toisin kuin välitysliikkeen edustaja oli kertonut.

Lautakunta katsoi, että välitysliikkeen edustajan antama tieto oli ollut oleellisesti virheellistä. Viemäreiden ikä kaupantekohetkellä oli ollut 35 vuotta, mikä on yli tavoitteellisen betoniviemäriin. Ostajilla oli oikeus ollut luottaa välitysliikkeen edustajan puheisiin betonin paremmuudesta materiaalina, vaikka todellisuudessa asia olikin toisin. Näin ollen ostajille oli aiheutunut vahinkoa välitysliikkeen menettelystä johtuen. Lautakunta suositteli ratkaisussaan, että myyjä ja välitysliike korvaavat ostajalle yhteisvastuullisesti 500 €. (KVL 04/81/554.)

Helsingin hovioikeus antoi vuonna 2010 ratkaisun numero 1032 16.4.2010 S 08/3348 (A), jossa erillistalosta oltiin tehty kaupat hintaan 464 500 € vuonna 2004. Myyjä oli käyttänyt kaupassa kiinteistönvälittäjää. Talon alkuperäinen osa oli rakennettu vuonna 1937 ja taloon oli tehty laajennusosa, joka huonokuntoisuuden vuoksi oltiin purettu ja rakennettu uudestaan vuonna 2000. Kaupanteon jälkeen oli ilmennyt, että rakennuksen alkuperäinen osa oli laajasti vaurioitunut, minkä takia se oli purettu ja tilalle oli rakennettu uusi. Ostajille ei ollut ennen kauppaa kerrottu ympäristötarkastajan tekemästä pöytäkirjasta, joka oli päivätty 27.11.2000, ja havainnoista missä vahingot olisivat tulleet esiin. Välittäjä oli saanut tietää pöytäkirjasta mahdolliselta ostajaehdokkaalta. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 160-162.)

Välittäjä oli hankkinut pöytäkirjan ja tiedustellut kyseisestä pöytäkirjasta myyjältä ennen myyntiä ja myyjä oli sanonut, että pöytäkirja koski talon uudempaa osaa, joka oli rakennettu uudestaan vuonna 2000. Välittäjä ei siten pitänyt pöytäkirjaa merkityksellisenä ja ei täten ollut esitellyt pöytäkirjaa ostajille. Kuitenkin pöytäkirjassa oli eritelty, että kiinteistö on kelpaamaton asumiseen

ja siinä on välittömät tapaturmariskit johtuen pitkälle edenneistä lahovaurioista. Hovioikeus katsoi, että välitysliikkeen olisi tullut ryhtyä tekemään lisäselvityksiä ja ilmoittaa asiasta ostajille. Helsingin hovioikeus velvoitti myyjän ja välitysliikkeen maksamaan yhteisvastuullisesti ostajille yhteensä 262 159 €, joista 200 000€ oli hinnanalennusta ja 62 159€ oli vahingonkorvausta. (sama.)

#### **4.3 Kiinteistövälittäjän vaikutus ostajan ja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen**

Kun kiinteistövälittäjä tulee mukaan kauppansuhteeseen, niin lähtökohtaisesti se ei vähennä velvollisuuksia ostajan ja myyjän puolelta. Ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuus, sekä myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus säilyy, sillä laissa ei ole määrätty näitä lieventäviä ehtoja, kun kaupassa on mukana kiinteistövälitysalan ammattilainen. Käytäntöön siirryttäessä, tämä asia ei kuitenkaan ole näin mustavalkoista.

##### **4.3.1 Vaikutus myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen**

Välityslain 7 §:n mukaan välittäjällä on huolellisuusvelvollisuus. Siinä määrätään, että välitystoiminnan tulee olla huolellista ja noudattaa hyvää välitystapaa. Hyvä välitystapa koostuu viranomaisten ohjeista, tuomioistuinten päätöksistä, kuluttajariitalautakunnan suosituksista ja alan vakiintuneesta käytännöstä (KVKL 2020, viitattu 7.12.2020).

Hyvän välitystapana ohjeiden mukaisesti selonottovelvollisuus tulee käytäntöön toimeksiantajan, tässä tapauksessa myyjän, haastattelussa. Haastattelusta tehdään selostusliite, jossa myyjä yhdessä välitysliikkeen edustajan kanssa käy läpi myytävän kohteen ominaisuuksia ja tietoja. Siinä tulee käydä kaikki oleelliset kaupan vaikuttavat tiedot, myös vauriot, jos niitä on ja korjaustoimenpiteet, jos niitä on tehty. Kun kaikki myyntiä varten oleelliset tiedot on otettu ylös, toimeksiantaja vielä allekirjoituksellaan vakuuttaa tiedot oikeaksi. (KVKL 2020, 31-32.)

Tämän lisäksi on tehtävä katselmus myytävästä kohteesta paikan päällä, jossa tutustaan kohteen kaikkiin niihin tiloihin, joihin on esteetön pääsy. Katselmus tehdään silmämääräisesti ja tarvittaessa ilmoitetaan havaitusta virheistä myyjälle ja annetaan kehotuksia tehdä tarvittavat toimet ennen myynnin aloittamista. (KVKL 2020, 32.)

Hyvän välitystavan mukaista on myös hankkia kaikki mahdolliset asiakirjat, joita on laissa määrätty, mutta myös lisäksi käytännöksi muotoutuneen hyvän välitystavan mukaiset asiakirjat, joista löytyy luettelo erikseen hyvän välitystavan ohjeesta. Tämä on muotoutunut sen takia, että välittäjän selonottovelvollisuuden tulisi täyttyä automaattisesti, kun on kyse asunto- tai kiinteistökaupasta, jossa on välittäjä mukana.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 176/81/08 ostaja oli tehnyt vuonna 2005 kaupan kiinteistöstä 478 000 eurolla, joka myöhemmin muutettiin kauppakirjan oikaisulla hintaan 477 500 €. Kiinteistöä markkinoitiin omakotitalona, johon kuuluu myös noin 60 metriä rantaviivaa. Kaupan jälkeen ostajan tarkistivat tontin mittauksen ja kävikin ilmi, että tontilla ei ollutkaan rantaviivaa vaan tontin merenpuoleinen osa, noin 432 neliometriä, kuuluikin yhteisen vesialueen osakaskunnalle. Ostajat lunastivat vesijätön ja sille tuli lisähintaa noin 21 500 €. Ostajat vaativat yhteisvastuullisesti vesijätön lunastuksesta tulleita kustannuksia kauppahinnan alennuksena myyjältä ja välitysliikkeeltä.

Tontin myyjät kiistivät vaateen, sillä se alue oli aina ollut käytössä heidän perheellään ja olivat näin luulleet sen olevan osa kiinteistöä ja heillä ei ollut syytä uskoa, että osa kiinteistöstä olisi kuulunut jollekin muulle kuin heille. Kiinteistönvälitysliike kiisti vaateen vedoten siihen, että myyjät olivat antaneet välitysliikkeelle virheellistä tietoa ja tätä tietoa ei ollut syytä epäillä virheelliseksi. Karttoja tarkastelemalla ja kohteeseen tutustuessa ei käynyt ilmi, että rantaviiva ei kuulukaan tonttiin. Välitysliike ei katsonut rikkoneen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuttaan vaan ilmoitti myyjän rikkoneen niitä. (KVL 176/81/08.)

Lautakunta katsoi ratkaisussaan, että kiinteistönvälittäjän olisi tullut ammattitaitoisesti ja huolellisuutta vaatiessaan tarkistaa maastosta kiinteistön rajapyykkien sijainnin ja havaita niistä, sekä kiinteistöä koskevista asiakirjoista, että kiinteistöön ei kuulu ranta-aluetta. Tämän takia välitysliike oli laiminlyönyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksiaan ja näin ollen sen suorituksessa on virhe. Virheen johdosta välitysliike oli vahingonkorvausvastuullinen myyjän lisäksi. Näin ollen lautakunta suositteli, että välitysliike ja myyjä maksavat yhteisvastuullisesti korvausta ostajalle 15 000 €. (sama.)

Myyjän vastuu kiinteistökaupassa perustuu asuntokauppalakiin ja maakaareen. Niissä on mainittu, mistä vastuu koostuu ja mitä ne pitää sisällään. Kun kauppaan otetaan mukaan kiinteistönvälittäjä, niin voisi olettaa, että sama vastuu ylettyy kiinteistönvälittäjäänkin. Näin ei kuitenkaan yleensä ole.

Jotta välitysliike voi olla vastuussa kiinteistökaupasta, edellyttää se sitä, että välitysliike tai sen edustaja on toiminut sopimuksensa vastaisesti ja tapahtumassa on ollut laiminlyöntiä. (Kasso 2010, 91.)

Välitysliikkeen vastuu asunto- ja kiinteistökaupassa on yleensä selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden tai tehdyn toimeksiantosopimuksen laiminlyöntiä. Välitysliikkeeltä ei voi vaatia kauppahinnan alennusta tai palauttamista, sillä vastuu tästä on maakaarella ja asuntokauppalaissa määrätty, ja se pysyy myyjällä. Välitysliike on kuitenkin velvoitettu maksamaan vahingonkorvauksia, jos se on laiminlyönyt sillä olevia velvollisuuksia. (Kasso 2010, 92-93.)

Aikaisemmin mainitussa korkeimman oikeuden päätöksessä KKO:2015:72 oli vallintavirhe. Tuomiossaan korkein oikeus katsoi, että myyjä ei ollut kertonut, että osaa kiinteistöstä oli osoitettu uimaranta- ja venevalkama-alueeksi. Ostajille oli muodostunut virheellinen käsitys kaavarungosta, ja ei myyjä tai kiinteistönvälittäjä ollut tätä oikaissut. Myyntiesitteessä oli puuttunut merkityksellistä tietoa kaupan edellytyksen kannalta ja ostajilla oli ollut virheellinen käsitys kaavoituksesta. Korkein oikeus katsoi, että kiinteistönvälittäjä oli ollut huolimaton ja ei noudattanut hyvää välitystapaa ja lisäksi rikkoi selonotto- ja tiedonantovelvollisuuttaan. Tuomion mukaan ostajat olivat oikeutettuja hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen. Tässä tapauksessa tuomio koski yhteisvastuullisesti myyjää ja kiinteistönvälitysliikettä.

Asunto- ja kiinteistökaupan virheessä myyjä ei kuitenkaan aina ole jakamassa vastuuta, vaan jossain tapauksissa on kyse pelkästään välitysliikkeen huolimattomuudesta. Korkeimman oikeuden päätöksessä KKO:2009:81 vastaaja oli ostanut asunto-osakeyhtiöstä asunnon. Taloyhtiö oli teetättänyt kuntotutkimuksen, jossa oli ilmennyt, että putkistot ovat välttävissä kunnossa ja remontin tarpeessa, mutta asunto-osakeyhtiössä ei oltu vielä tehty päätöstä putkiremontista. Kauppaa tehtäessä isännöitsijätodistuksessa oli ollut maininta kuntotutkimuksesta, mutta korjaustarvetta ei ollut tarkemmin selostettu. Kun ostaja oli tarkemmin tiedustellut kiinteistönvälittäjältä mahdollisesta putkiremontista, ei hän tästä ollut saanut tietoa kiinteistönvälittäjältä. Korkein oikeus katsoi, että kiinteistönvälittäjä oli rikkonut tässä kohtaa tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta ja tuomitsi välitysliikkeen maksamaan 10 000 € vahingonkorvausta ostajalle.

### 4.3.2 Vaikutus ostajan selonottovelvollisuuteen

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneiden välityksessä on kirjoitettu tiedonantovelvollisuudesta näin: ”Tavoitteena on näin turvata, että ostaja tai vuokrahuoneiston hakija kaikissa tapauksissa saa päätöksentekonsa ja taloudellisen turvallisuutensa kannalta keskeiset perustiedot” (HE 58/2000, 9). Lisäksi siinä kerrotaan, että koska välitysliike saa tietoja useista eri lähteistä, kuten toimeksiantajalta, eri viranomaisilta ja tutustumalla itse kohteseen, voivat saadut tiedot olla puutteellisia. Näissä tapauksissa ei riitä, että ostajalle vain kerrotaan näistä tiedoista, vaan välitysliikettä koskee selonottovelvollisuus, joka merkitsee sitä, että jos on epäily, että tiedot ovat puutteellisia tai virheellisiä, tulee sen varmistua tiedon oikeellisuudesta ja oikaista virheellinen tai puutteellinen tieto olettaen että tämä voidaan tehdä ilman kohtuutonta vaivaa. (HE 58/2000, 10.)

Heikkisen mukaan kiinteistönvälittäjän laaja tiedonantovelvollisuus tarkoittaa sitä, että ostaja voi luottaa siihen, että kiinteistönvälittäjä huolehtii lähes kaikesta kauppaan liittyvästä selonotosta ja tiedonannosta. Ostajan on itse kysyttävä seikoista, joista hänelle on itselleen erityistä merkitystä ja joiden ei voida olettaa välitysliikkeen tietävän. Ostajalle ei voida tässä tapauksessa kuitenkaan asettaa erityistä selonottovelvollisuutta vaan välitysliikkeen on oma-aloitteisesti annettava riittävästi tietoa. (Heikkinen 2018, 218-219.)

Hoffrén kirjoittaa, että maakaarissa ja asuntokauppalaisissa säädetään ostajan tarkastusvelvollisuudesta, jonka tehtävä on rajoittaa myyjän virhevastuuta, mutta samanlaista sääntelyä ei välityslaisissa ole. Koska välitysliikkeen on annettava ostajalle kaikki tiedot, joita se tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupan tekoon, voi ostaja olettaa, että välittäjältä saa kaiken oleellisen ja tarvittavan tiedon kaupan tekemistä varten. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että toimeksiantajan vastapuolella ei juurikaan ole omaa selonottovelvollisuutta. Lisäksi Hoffrén mainitsee, että korkein oikeus ei ole antanut yhtään ratkaisua, jossa kiinteistönvälitysliikkeen korvausvastuu olisi sulkeutunut pois sellaisen asian perusteella, josta ostajan olisi itse pitänyt ottaa selvää ja kiinteistönvälittäjä ei ole antanut tietoa. (Hoffrén 2013, 317-318.)

Tämä edellä mainittu korkeimman oikeuden ratkaisujen linja voi kuitenkin olla muuttumassa. Korkeimman oikeuden julkaisussa KKO:2020:26 ostajat olivat ostaneet rivitalo-osakkeet hintaan 91 500 € ja kyseissä asunto-osakeyhtiössä oli tehty juuri putkiremontti, mutta sitä ei ollu vielä jyvitetty osakeomistajien maksettaviksi. Kiinteistönvälittäjän tekemässä myyntiesitteessä ei ollut

mainittu, että remontista syntyisi kustannuksia ostajille, vaikka esitteessä oli sitä varten oma kohta. Lisäksi putkiremonttivelan määrästä ei ollut mainittu suullisesti eikä kirjallisesti asunnon esittelyssä, ostotarjouksen yhteydessä eikä kauppakirjan laatimistilaisuudessa. Ostajat vaativat putkiremontin hintaa välitysliikkeeltä vahingonkorvauksena perustellen, että he eivät olisi tehneet kauppaa, jos olisivat tietäneet asunnon todellisen hinnan olevan noin 20 % alkuperäistä korkeampi. Asian käsittelyssä alemmissa oikeusasteissa käräjäoikeus katsoi, että ostajat eivät olleet ymmärtäneet jyvitys termin merkitystä ja eivät olisi ostaneet asuntoa korkeammalla hinnalla, jolloin välittäjä oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan ja määräsi tämän vahingonkorvausvastuuseen. (KKO:2020:26.)

Hovioikeus puolestaan kumosi käräjäoikeuden päätöksen asiasta. Perusteluissaan se ilmoitti, että ostajien olisi ennen kaupan sitoutumista pitänyt selvittää riittävän kattavasti mahdollisesti epäselviksi jääneet kaupan ehtoihin sisällytettyjen asioiden merkityksen, sillä putkiremontista oli mainittu esitteessä, ostotarjouslomakkeessa ja kauppakirjassa. Hovioikeus myös katsoi, että välittäjä oli antanut tarpeeksi tietoa putkiremontin lainan jyvityksestä suullisesti vaikkakin ostajilla oli ollut erehtynyt käsitys lainan maksusta, sillä lainaa ei ollut vielä kohdennettu asunto-osakkeiden haltijoille. Ostajilla oli ollut virheellinen näkemys lainan jyvityksen merkityksestä ja he olivat oikeudelle perustelleet, että mielessä oli ollut enemmän sopimussakko siinä tapauksessa, jos kauppa ei tapahdukaan ja näin ollen tämä asia oli heiltä mennyt ohi. (sama.)

Korkein oikeus päätti pitää hovioikeuden tuomion voimassa. Äänestyspäätös oli erimielinen äänin 3 - 2. Tuomion perusteluissa korkein oikeus katsoi, että kaupan kohteesta tehty esite oli ollut puutteellinen ja näin ollen pystyi luomaan virheellisen käsityksen putkiremonin rahoittamisesta. Esite ei ollut täyttänyt sille asetettuja vaatimuksia, joista määrätään valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista 130/2001, mutta välittäjä on kertonut näistä tiedoista suullisesti myöhemmin. Ostajan selonottovelvollisuus tulee siinä esiin, että ostajat ovat tienneet, että asunnossa on tehty putkiremontti vasta, mutta he eivät ole pyrkineet selvittämään esille tuodun yhtiölainan jyvittämisen merkitystä. Korkein oikeus katsoi, että vaikka välittäjä oli antanut asuntoa markkinoidessaan puutteellista tietoa, ei se ollut laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan sillä tavalla, että olisi vahingonkorvausvastuussa ostajalle. (sama.)

Eri mieltä olevien korkeimman oikeuden jäsenten perustelut olivat, että myyntiesite oli ollut markkinointiasetuksen vastainen ja välitysliike oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan, sillä oikeudessa käsitellystä aineistosta ei käy ilmi, miten ja mitä tietoja välitysliike on suullisesti

myöhemmin antanut ostajille. Lisäksi kyseessä oli ensiasunnon ostajat, joten heillä ei ole kokemusta asuntokauppaan liittyvistä käsitteistä, joten ostajien ei voida olettaa tietävän eri käsitteiden merkitystä. Lisäksi remontista aiheutuvia kustannuksien arviota ei oltu merkitty mihinkään ylös, joten ostajille on voinut olla haasteellista hahmottaa, että remonttilainan maksu ei sisälly velattomaan myyntihintaan. Näin ollen välitysliike oli laiminlyönnillään aiheuttanut ostajille virheellisen käsityksen heidän maksettavista kustannuksista ja vastuussa aiheutuneesta vahingosta. (sama.)

Tapauksessa hovioikeus toi esiin sen, että ostajien olisi tullut selvittää tarkemmin, mitä veloitteita ja kustannuksia heille kaupanteossa syntyy. Korkein oikeus ei suoraan ottanut kantaa tähän, vaan käsitteli sitä kysymyksenä oliko välitysliike laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan ja näin ollen aiheuttanut vahingon, mutta vahvisti kuitenkin samalla hovioikeuden tuomion.



## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Johtopäätöksiä vedettäessä kannattaa asia jakaa kahteen eri osaan. Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksiin sekä kiinteistönvälittäjän vaikutus siihen sekä ostajan selonottovelvollisuuteen ja kiinteistönvälittäjän vaikutusta siihen. Kyseessä on kuitenkin kaksi eri asiaa, mutta asunto- ja kiinteistökaupassa ne kulkevat rinnakkain ja toista osaa näistä ei voida tarkastastella ilman, että toinen osa tulee esille.

### 5.1 Myyjän velvollisuudet

Myyjää koskee selonotto- ja tiedonantovelvoite. Varsinkin oikeudellisessa ja vallintaan liittyvissä asioissa tämä velvoite on laaja jolloin voidaan olettaa, että myyjä on aina tietoinen näistä seikoista ja jos virhe on tapahtunut, niin myyjän olisi pitänyt olla tietoinen näistä asioista.

Laadullisista virheistä ja ominaisuuksista puhuttaessa myyjä on veloitettu kertomaan näistä seikoista, jos niillä voidaan olettaa olevan merkitystä kaupan syntymisen kannalta. Tällöin voidaan olettaa, että asunnosta tai kiinteistöstä löytyvät ominaisuudet, joilla on asumisen kannalta merkitystä, voidaan liittää tähän yhteyteen. Kuitenkin myyjä voi rajoittaa omaa selonottovelvoitetta kertomalla ostajalle, että jotain asioita ei ole esimerkiksi testattu ja näin ollen tuoda tieto mahdollisesta viasta tai ominaisuudesta ostajan tietoon. Tällöin tieto testaamattomuudesta tai viasta on ostajan tiedossa ja ostaja tekee itse päätöksen ottaako asiasta selvää, jos on tarvetta.

Kun tarkastellaan säädöksiä, oikeustapauksia ja kirjallisuutta voidaan todeta, että myyjän velvollisuudet on selkeämmin ilmoitettu ja näin ollen helpommin todettavissa. Asunto-osakekaupassa on asuntokauppalaissa suoraan määrätty millaisia tietoja pitää antaa ja kyseisen lain esitöistä tulee esille velvollisuuden laajuus helpommin. Lisäksi, koska asunto-osakeissa myyjä vastaa vain omasta huoneistostaan ja taloyhtiö muista taloyhtiön alueista, on myyjän vastuu-alue suppeampi kuin asuinkiinteistökaupassa. Tietenkään se ei tarkoita sitä, että myyjä voi jättää jonkin tärkeän tiedon antamatta asunto-osakeyhtiöstään, mutta nämä tiedot ovat helpommin saatavilla isännöitsijältä.

Kiinteistön kaupassa myyjän vastuut ja velvollisuudet ovat eritelty maakaassa ja sen esitöissä. Virheestä puhuttaessa on kyse koko kiinteistöstä, eikä pelkästään kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista. Tällöin voidaan ajatella, että koska koko kiinteistö on myyjän vastuulla, näin ollen on myyjällä laajempi alue miettiessä selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta verrattaessa asunto-osakekauppaan. Tavalliselle ihmiselle, joka yrittää myydä kiinteistöään, velvollisuuksien laajuus voi olla hankala mitoitaa. Maakaassa kerrotaan, mitä tietoja kiinteistöstä pitää antaa ja missä tapauksessa virheitä on sattunut, mutta velvollisuuksien laajuus löytyy vasta maakaaren esitöistä.

Kiinteistöä tai asuntoa myytäessä on hyvä tuntee ja olla kiinnostunut omasta myytävästä asunnosta. Mitä paremmin tunnet oman asuntosi, niin sitä paremmin tiedät sen ominaisuudet ja puutteet. Jos selonottovelvollisuus täyttyy sillä, että tiedät mitä asunnossasi on, on sitä lähtökohtaisesti jo helpompi alkaa myymään. Myyntiä vielä helpottaa kuntotutkimuksen teettäminen, jolloin ainakin on kattanut selonottovelvollisuutensa koskien asuinkiinteistön- tai asunnon laadullisia velvollisuuksia.

Myytäessä kiinteistöä tai asunto-osakkeita on hyvä miettiä asioita, joita itse voisi haluta tietää, jos olisi asuntoa ostamassa. Tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi asunnosta täytyy antaa kaikki ne tiedot, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupanteon syntymiseen. Eli jos asunnossa on jotakin laadullisia ominaisuuksia tai virheitä, niin näistä tulisi kertoa kaupanteon yhteydessä. Lisäksi tiedonantovelvollisuutta miettiessä tulee ajatella kauppaan johtavaa tietoa. Sellainen tieto, jonka voidaan ajatella vaikuttavan kauppaan, tulee antaa tiedoksi, oli se sitten tieto virheestä tai jostain hyvästä ominaisuudesta.

Jos myyjältä löytyy itseltä tietoa siitä, mitä asunnosta tai kiinteistöltä löytyy ja kuinka kiinteistö- tai asuntokauppa sujuu, niin silloin myyjä kykenee itse hoitamaan myyntiprosessin. Tämä vaatii sen, että tuntee myytävän kohteen viat ja ominaisuudet, sekä tietää mistä voi saada tietoa lisää, jos tätä tarvitsee. Jos kuitenkin tällaista tietoa ei ole, voi myyjä kääntyä välittäjän puoleen. Kuitenkin, jos myytävässä kohteessa sattuu olemaan salainen virhe, niin edes kiinteistönvälittäjästä ei ole tässä vaiheessa apua. Kiinteistövälittäjä tuokin ammattitaitoa varsinkin selonottoon ja tiedonantoon.

### 5.1.1 Kiinteistövälittäjän vaikutus myyjän velvollisuuksiin

Kiinteistövälittäjän ottamista mukaan kiinteistönmyyntiin kannattaa harkita siinä vaiheessa, kun huomaa että osaaminen ei riitä, aika ei riitä tai ei ole riittävästi tietoa myytävästä kohteesta. Esimerkiksi kuolinpesän mukana saattaa olla kiinteistö tai asunto, johon ei välttämättä ole itse tutustunut. Tällöin kiinteistövälittäjän ammattimaisuudesta voi olla hyötyä. Kuten aikaisemmin todettiin, kiinteistövälittäjän palkkaaminen ei poista myyjältä velvollisuuksia ja vastuuta. Kuitenkin kiinteistövälittäjän toimia säätelee laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiden välittämisestä, joissa kiinteistövälittäjän velvollisuudet tulevat esiin. Se, että kiinteistövälittäjää koskee huolellisuusvelvoite ja välittäjällä on myös selonotto- ja tiedonantovelvoite helpottavat myyjää.

Kiinteistövälittäjä on lain mukaan veloitettu hoitamaan toimintansa ammattimaisesti, huolellisesti sekä hyvää välitystapaa noudattaen ja välittäjää sitoo selonottovelvoite ja tiedonantovelvoite. Välittäjää ei kuitenkaan voi pitää vastuussa virheestä, vaan välittäjän vastuu sijoittuu hänen toimintaansa kiinteistö- ja asuntokaupassa. Jos välittäjän toimesta sattuu virhe kaupassa, niin silloin välittäjällä on vahingonkorvausvastuu. Tämä on tärkeää tietää, sillä oikeudenpäätösten mukaan välittäjällä on monesti erityinen selonottovelvollisuus, sillä hän toimii ammatinharjoitustarkoituksissa, jolloin voidaan olettaa, että välittäjällä on tietoa ja taitoa hoitaa näitä asioita.

Koska kiinteistövälittäjä on kiinteistö- ja asuntokaupan ammattilainen ja välittäjää sitoo selonottovelvollisuus, voi myyjä olettaa hänen auttavan häntä kiinteistöjen tietojen selvittämisessä. Lisäksi tiedonantovelvollisuus sitoo kiinteistövälittäjää myös antamaan kaiken tarvittavan tiedon vastapuolelle. Myyjä on veloitettu kertomaan todenmukaiset tiedot ja näin ollen myös vastaa annetun tiedon oikeellisuudesta. Kuitenkin, jos myyjällä ei ole tietoa jostain myynnissä vaadittavasta seikasta koskien kiinteistöä tai asunto-osaketta, on kiinteistövälittäjä velvollinen selvittämään seikan ilman kohtuutonta vaivaa.

Huolellisuusvelvoitetta noudattava kiinteistövälittäjä yleensä osaa kysyä myyjältä oikeat kysymykset, epäillä niiden todenmukaisuutta, jos tarve vaatii, ja tarkastaa tietojen oikeellisuuden. Toki myös tapahtuu sellaista, että välittäjä ei toimi velvollisuuksien mukaisesti ja näin ollen voi joutua korvausvastuuseen kiinteistön tai asunto-osakkeen myynnissä.

Kuten aikaisemmin tuli todettua, niin sinänsä myyjän velvoitteet eivät muutu välittäjän tullessa myyntiin mukaan, mutta voidaan olettaa, että välittäjä hoitaa toimeaan ammattitaitoisesti, jolloin selonottovelvollisuuden ja tiedonantovelvollisuuden pitäisi aina täytyä. Lisäksi jos voidaan osoittaa, että virhe kiinteistö- tai asuntokaupassa johtuu siitä, että välittäjä on laiminlyönyt velvollisuuksiaan tai toiminut huolimattomasti, niin tällöin välittäjä on korvausvelvollinen. Oikeuden päätöksistä huomasimme, että yleensä virhetapauksissa välitysliike ja myyjä oli korvannut yhteisvastuullisesti ostajalle vahingonkorvaukset ja yhdessä tapauksessa KKO:2009:81 välitysliike oli kokonaan vastuussa vahingonkorvauksesta, sillä virhe sattui välitysliikkeen toimesta.

## **5.2 Ostajan selonottovelvollisuus**

Ostajalla on lainmukainen ennakkotarkastusvelvollisuus asunto- ja kiinteistökaupassa. Tämä koskee asunnossa tai kiinteistöllä olevia fyysisiä ominaisuuksia, jotka voidaan havaita ilman erityisiä tutkimuksia tai teknillisiä välineitä. Tähän on kuitenkin paljon poikkeuksia, jotka voivat laajentaa tarkastusvelvollisuutta. Kuitenkin voidaan sanoa, että tarkastusvelvollisuus rajoittuu vain fyysisiin ominaisuuksiin, sillä myyjällä on aina laaja selonotto- ja tiedonantovelvollisuus oikeudellisissa ja vallintaan liittyvissä asioissa.

Ostajan selonottovelvollisuuden muodostumista tarkasteltaessa huomataan, että asia ei olekaan kovin yksinkertainen. Maakaarissa ja asuntokauppalaissa selonottovelvollisuuden muodostaa kiinteistön ja asunnon ennakkotarkastus. Ennakkotarkastuksen selitys on suppea ja sen tavoitteena on vähentää myyjän vastuuta. Kun alamme tarkastella lakien esitöitä, oikeustapauksia ja kirjallisuutta niin esiin nousee useita seikkoja, joilla selonottovelvollisuus ja sen täytyminen esiintyy.

Yleensä ennakkotarkastuksessa suoritetaan katselmus kiinteistöllä tai asunnolla ja todetaan, että asunto ja sen ominaisuudet ovat kuin on ilmoitettu, ja jos kauppa toteutetaan, niin hyväksytään se laadullisilta ominaisuuksiltaan. Selonottovelvollisuuden täyttymiseksi ostajan tulee kysyä myyjältä ominaisuuksista ja seikoista, jotka tulisi tietää ennen kaupantekoa. Ostajan tulee tehdä taustatutkimusta sellaisella periaatteella, että on hankkimasta arvokasta tavaraa. Katselmus tulisi pyrkiä aina suorittamaan itse tai edustajan kautta. Jos katselmuksen jättää välistä, ei ostaja voi vedota virheisiin, jotka olisi pystynyt havaitsemaan katselmuksen aikana. Jos käyttää edustajaa, kannattaa kuitenkin miettiä minkälainen edustajan tulisi olla. Jos edustajalla on ammattitaitoa

liittyen rakennusalaan tai kiinteistöväilykseen, voi se laajentaa tarkastusvelvollisuutta ja näin ollen rajata myyjän virhevastuuta.

Kuitenkin selonottovelvollisuuteen voi vaikuttaa ostajan tausta tai muut asiat. Jos olet rakennusalan ammattilainen tai toimialaasi kuuluu tietää rakennusteknisiä asioita, voidaan olettaa, että ennakkotarkastusta tehdessä teet sen erityisellä tarkkuudella. Tässä tulee mieleen kysymys, jos itse omaa ammattitaitoa kyseistä alaa kohti, niin kannattaako sitä mainita. Oma erityisasiantuntemus nostaa myös tarkastusvelvollisuutta, jolloin myyjän virhevastuu rajoittuu.

Ostajan tulee myös harjoittaa huolellisuutta, jos asuinrakennuksesta on tehty kuntotutkimus. Tutkimuksessa voi olla kehoitus lisätutkimuksiin, jolloin voidaan sanoa, että ostaja on tietoisesti hyväksynyt nämä asiat kauppaa tehdessä. Lisäksi tulee miettiä rakennuksen ikää, mikä voi jo suoraan vaatia erityistä huolellisuutta ennen kauppaa. Jos rakennus on 100 -vuotias, niin ei voida olettaa, että se on rakennettu samoilla laatustandardeilla kuin tänä päivänä ja ei voida olettaa, että rakennus olisi ikänsä puolesta kunnossa.

Sen lisäksi, että ostajan tulee ottaa selvää asuntojen laadullisista ominaisuuksista, tulee ostajan huolehtia, että ostettava asunto tai kiinteistö vastaa ostajan tarpeita. Jos ostaja huomaakin kaupan jälkeen, että kyseinen asunto tai kiinteistö ei vastaakaan tarpeitaan, niin tällaiseen ei voi vedota virheenä. Täytyy ymmärtää omat tarpeensa ja se kuuluu myös selonottovelvollisuuden piiriin.

Seikka, joka jäi oikeustapauksista mieleen oli erityisesti se, että ostajan kannattaa aina kysyä ja selvittää asiat, jotka ovat hänelle epäselviä. Vaikka myyjän ja kiinteistövälittäjän tulisi lain mukaan korjata ostajan erheellinen käsitys jostain asiasta, eivät he aina voi tätä huomata, ja vaikka huomaisivatkin, niin ainahan voi sanoa, että ei huomattu. Ostajalle voi jäädä virheellinen käsitys asioista, jotka vaikuttaisivat hänelle kaupantekoon ja siihen ei välttämättä voi vedota virheenä. Näin kävi tässä tuoreessa korkeimman oikeuden päätöksessä KKO:2020:26. Aikaisemmin tämä erheellinen käsitys olisi voinut mennä myyjän tai kiinteistövälittäjän huolimattomuuden piikkiin, mutta tässä tapauksessa kuitenkin katsottiin, että ostajien olisi pitänyt tiedustella asiasta enemmän ja näin ollen heidän tarkastusvelvollisuus ei täyttynyt.

## 5.2.1 Kiinteistövälittäjän vaikutus ostajan velvollisuuksiin

Opinnäytetyössäni tutkin kiinteistövälittäjän vaikutusta kaupan osapuoliin siten, että välityssopimus on tehty myyjän ja välityслиikkeen välillä. Tällöinkin kiinteistövälittäjällä on vaikutusta myös ostajaan, sillä välittäjän tiedonantovelvollisuus koskee myös kaupan vastapuolta eli ostajaa. Kiinteistövälittäjällä on hieman erikoinen vaikutus ostajan selonottovelvollisuuteen. Periaatteessa ei laissa eikä korkeimman oikeuden linjauksissa ole mainittu, että kiinteistövälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus poistaa ostajalta selonottovelvollisuutta. Kuitenkin kiinteistövälittäjän tulee hoitaa välitystoimintaa huolellisesti ja ammattimaisesti, jolloin kaupantekoon tarvittava tieto välitettävästä kohteesta pitäisi tulla kiinteistövälittäjän kautta automaattisesti.

Välittäjä on veloitettu antamaan tietonsa totuudenmukaisesti myös ostajalle, jolloin asunto- ja kiinteistökaupan tulisi periaatteessa onnistua siten, että ostaja saa kaiken tarvitsemansa tiedon kaupan tekemiseen kiinteistövälittäjältä. Hoffrén tuli myös tällaiseen tulokseen 2013 korkeimman oikeuden julkaisujen perusteella. Periaatteessa ostaja vastaisi siitä, että kiinteistö tai asunto on käyttötarkoituksellisesti sellainen, että se sopii hänelle ja tiedot ominaisuuksista ja vaurioista tulisi kiinteistövälittäjältä.

Kuitenkin sanoisin, että asia ei ole niin mustavalkoinen ja tästä kertookin tuore korkeimman oikeuden päätös KKO:2020:26. Ostajan ymmärrys voi asioista olla eri, kuin mitä ennen kaupantekoa ja kaupantekohetkessä tulee esille kiinteistövälittäjälle. Vaikkakin laissa painotetaan sitä, että välittäjän tulee oikaista ostajalla oleva erheellinen tieto, niin ei välittäjä sitä välttämättä huomaa ja jos huomaisikin, voi hän myöhemmin sanoa ettei tiennyt tästä. Ostajan tulisikin olla tarkkana asioista joita hän ei ymmärrä ja pyytää selvennystä niihin.

Ostajan selonottovelvollisuuteen ainakin joka tapauksessa kuuluu se, että asunto tai kiinteistö vastaa ominaisuuksiltaan sellaista kuin etsii ja haluaa. Välittäjän mukana ollessa voi kuitenkin luottaa välittäjältä saatuihin tietoihin fyysisistä, taloudellisista ja oikeudellisista ominaisuuksista, sillä ei ole syytä epäillä annettujen tietojen todenmukaisuutta, koska muuten ne olisivat lainvastaisia. Kuitenkin, jos välittäjä tai myyjä ei ole varma jostakin annetusta tiedosta, tulisi ostajan selvittää se tieto. Jos ostajalla on tietyt kriteerit, joiden pitää täytyä, niin tottakai se kannattaa selvittää ennen kuin ryhtyy kaupantekoon.

Lisäksi ostajan kannattaa vaatia välittäjältä kaikki mahdolliset kiinteistöä tai asuntoa koskevat paperit ja todistukset ja tutkia ne mahdollisimman huolella. Jos jokin asia herättää kysymyksiä tai epätietoa, niin asiasta kannattaa kysyä välittäjältä ja mahdollisuuksien mukaan ammattitaitoiselta henkilöltä. Rakennepiirroksia katsoessa ei välttämättä itse pysty ymmärtämään mistä on kysymys, joten tällaiset asiat kannattaa aina tarkastuttaa. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota kuntotarkastusraporttiin, jos sellainen on tehty. Välittäjä antaa tämän aina luettavaksi, jos se on tehty ja raportissa ilmeneekin lisätutkimuskehoitteet, jos sellaisia on löytynyt. Välittäjän katsotaan antaneen tiedon, jos hän on antanut raportin luettavaksi ostajalle. Lisätutkimuskehoitteet voivat laajentaa tarkastusvelvollisuutta ostajalta ja näin ollen onkin todella tärkeää, että ostaja ymmärtää mitä raportissa lukee.

## 6 POHDINTA

Tavoitteena opinnäytetyössäni oli tuoda esille konkreettista asunto- ja kiinteistökaupan osapuolten velvollisuuksista ja vertailla, mitä kiinteistövälittäjän mukaan tuominen kauppaan tuo. Tutkimusmateriaalina on käytetty säädöksiä, oikeuden ratkaisuja sekä aiheeseen kuuluvaa kirjallisuutta ja julkaisuja. Opinnäytetyö on suoritettu lainopin menetelmällä. Tulokset olivat odotetun oloisia, joskin selonotto- ja tiedonantovelvollisuus käsitys tarkentui ainakin itselläni ja voisi olettaa, että myös lukijalla. Lisäksi kiinteistövälittäjän vaikutus myyjän ja ostajan velvollisuuteen tuli paremmin selville. Minulla ei ollut ennen työn aloittamista näkemystä siitä, kuinka asunto- ja kiinteistökaupassa käy, jos välittäjä on mukana ja kaupassa on virhe. Välittäjää voidaan pitää vastuussa toimistaan kaupan yhteydessä.

Myyjän on helpompi lähteä myymään asuntoa tai kiinteistöä varsinkin silloin, jos itse asunut siellä useita vuosia. Tällöin on todennäköisesti hyvä tieto kaikesta asuntoon tai kiinteistöön liittyvistä seikoista. Kuitenkin pitää muistaa se, että Suomessa on lainvastaista jättää kertomatta jotakin seikkaa, joka voisi vaikuttaa kaupantekoon. Tässä pitääkin miettiä, mitä itse voisi haluta tietää ja soveltaa sitä myyntitilanteisiin. Mielummin kertoo enemmän, kuin jättää jotain kertomatta. Lisäksi jos tuntuu siltä, että itsestä ei ole asunnon tai kiinteistön myyntiin, niin voi palkata kiinteistövälittäjän. Tämä ei tietenkään poista vastuuta, mutta se helpottaa prosessia huomattavasti.

Ostajan kannattaa lähteä kauppaan sellaisella asenteella, että tyhmiä kysymyksiä ei ole. Jos tietää, että on noviisi asunto- ja kiinteistökaupassa, niin on hyvä tiedostaa se mitä ei tiedä. Näin ollen pystyy kysymään kysymyksiä ja osa niistä saattaa olla merkityksellisiä ja osa ei. Katselmusta tehdessä kannattaakin kiinnittää huomiota sellaisiin ulkoisiin seikkoihin, mitkä eivät näytä niin normaalilta ja kysyä niistä, jos asia askarruttaa. Lisäksi on mahdollista sopia uusi katselmus, jos herää kysymyksiä tai huomasi jotakin epäilyttävää ja haluaa tarkastaa sen uudestaan. Tällaista päätöstä ei kannata tehdä hätiköiden, vaan on parempi tutkia asiaa ensin kunnolla. Kuitenkin kyseessä on todella iso taloudellinen asia ihmisen elämässä, niin totta kai siihen kannattaa panostaa.

Itse opinnäytetyöprosessi oli minulle aluksi haastava. Halusin itse löytää aiheen omista mielenkiinnon kohteista. Aluksi minulla oli toinen aihe, mutta en löytänyt siitä vaaditunlaisesti lähdemateriaalia, joten pitkän pohdinnan jälkeen löysin uuden aiheen. Tämän kanssa minulla oli



hankaluuksia rajata aihe sopivan kokoiseksi, mutta ohjaajan kanssa käytyjen keskusteluiden ja lähdemateriaalin etsinnän jälkeen aihe saatiin rajattua ja sen jälkeen pääsin kirjoittamaan työtä.

Kun aihe ja lähdemateriaali oli valmiina, kirjoittaminen sujui minulta helposti. Minulla oli koko ajan selvä kuva siitä, miten aihe rakentuu ja miten empiria tulee esille. Tämä helpotti kirjoittamista huomattavasti, sillä pystyin etenemään järjestyksessä ja toteuttamaan työn siten kuin halusin. Vaativin osuus työssä oli selvästi minulle tärkeän ja kiinnostavan aiheen löytäminen ja sen rajaaminen sopivaksi. Omaan mielestäni hyvän työmoraaalin, mutta se vaatii sen, että tiedän mitä olen tekemässä. Kun olin saanut aiheen rajattua, niin opinnäytetyöni tekeminen onnistui sulavasti ja eteni ripeästi.

Sanoisin, että opinnäytetyöprosessi on yleisesti sellainen, joka opettaa opiskelijoita kriittiseen tiedon tarkasteluun ja etsimään tietoa oikeista lähteistä. Tämä on tärkeää nykyään, koska informaatiota on saatavilla koko ajan enemmän ja näin ollen lähdekriittisyys korostuu entisestään. Lisäksi työelämään mentäessä on hyvä, että osataan tuottaa ja kirjoittaa tekstiä sellaiseen muotoon, että sitä on helppo lukea ja ymmärtää.

Vaikkakin aihe on aika tiukkaan rajattu, löytyy tästä paljon ratkaisuja. Asunto- ja kiinteistöriidat ovat jatkossakin niitä asioita, jotka pitävät tuomioistuimet kiireisinä. Mahdollinen jatkotutkimusaihe voisikin olla noin muutaman vuoden päässä siitä, että seuraisi korkeimman oikeuden ratkaisuja pohtien onko tuomioiden linja muuttunut asiassa, kun mietitään ostajan selonottovelvollisuutta kiinteistö- tai asuntokaupassa, jossa on mukana kiinteistönvälittäjä. Aikaisemmin linja on ollut sellainen, että kaikki tarvittava tieto on voitu olettaa saavan kiinteistönvälittäjältä kauppaa tehtäessä, mutta korkein oikeus päätöksessään KKO:2020:26 on siitä ollut eriävää mieltä.

Lisäksi mahdollinen jatkotutkimus aiheesta voisi olla tarkastella selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta siinä tilanteessa, että kiinteistönvälityssopimus on tehty ostajan ja kiinteistönvälittäjän kesken. Nykyään on yleistynyt tällaiset ostosopimukset, joissa ostaja antaa toimeksiannon kiinteistönvälittäjälle ja välittäjä etsii ostajalle sopivaa kohdetta. Tällaisesta asiasta olisi mielenkiintoista tehdä myös tutkimusta, mutta nämä toimeksiannot ovat lähteneet vasta yleistymään, joten mahdollinen otanta voi olla vielä pieni.

Myöskin mahdollinen jatkotutkimusaihe voisi olla, että tarkastelee asunto- ja kiinteistöriidoista tulleita tuomioita ja korvauksia tarkemmin ja toisi esiin sen, kuinka paljon riidat maksavat ja mitä

korvaukset pitävät sisällään. Tällainen tieto voisi tulevaisuudessa olla hyvin tärkeää, jos halutaan tehdä uudistuksia lakeihin tai korvausvastuisiin niin olisi tietoa minkä pohjalta lähteä näitä asioita miettimään.

## 7 LÄHTEET

- Ahola, H. 2020. Melkein sadantuhannen asuntokaupan maa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Viitattu 18.2.2021 [https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/ARAvaanariblogi/Melkein\\_sadantuhannen\\_asuntokaupan\\_maa\(56428\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/ARAvaanariblogi/Melkein_sadantuhannen_asuntokaupan_maa(56428)).  
Asuntokauppalaki 843/1994.
- HE 14/1994 Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 120/1994 Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 58/2000 Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.
- Heikkinen, P. 2018. Vastuun rajat kiinteistökaupassa, Alma Talent Oy.
- Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy.  
I-SHO:2016:9.
- Kasso, M. 2010. Kiinteistövälitys ja -arviointi. Alma Talent Oy.
- Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Alma Talent Oy.  
Kauppalaki 355/1987.  
Kiinteistörekisterilaki 392/1985.
- Kiinteistövälitysalan Keskusliitto. 2020. Hyvän välitystavan ohje.
- Kiinteistövälitysalan Keskusliitto. 2020. Viitattu 7.12.2020. [www.kvkl.fi](http://www.kvkl.fi).
- Kiinteistövälitysalan Keskusliitto. 2020. Vanhojen asuntojen kauppa loikkasi vuonna 2019 – joulun alla vauhti vain kiihtyi. Viitattu 18.2.2021. <https://kvkl.fi/vanhojen-asuntojen-kauppa-loikkasi-vuonna-2019-joulun-alla-vauhti-vain-kiihtyi/>.
- KKO:2008:1.
- KKO:2009:81.
- KKO:2015:58.
- KKO:2015:72.
- KKO:2019:16.
- KKO:2020:26.

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

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu: KVL 00/82/278.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu: KVL 04/81/554.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu: KVL 1708/82/08.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu: KVL 176/81/08.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu: KVL 2244/82/09.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu: KVL 3377/82/08.

Kyllästinen, E. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 1/2013, 54.

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.

Maakaari 540/1995.