

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Sanna Mertanen

ASUNTOKAUPAN VIRHEET KULUTTAJARIITALAUTAKUNNAN
KÄYTÄNNÖSSÄ

Opinnäytetyö
Syyskuu 2013



OPINNÄYTETYÖ
Syyskuu 2013
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
p. (013) 260 6800

Tekijä
Sanna Mertanen

Nimeke
Asuntokaupan virheet kuluttajariitalautakunnan käytännössä

Tiivistelmä

Opinnäytetyön aiheena oli asunto-osakekaupan virheet kuluttajariitalautakunnan käytännössä. Työssäni käsittelin käytetyn asunto-osakekaupan virheiden lisäksi eri virheiden seuraamuksia, sekä ratkaisuja kuluttajariitalautakunnan suositusten avulla. Tarkoituksena oli selvittää yleisimmät asuntokaupan virheet, ja mitä seuraamuksia virheistä tulee, miten virheen löytyessä edetään ja mitä vaihtoehtoja osapuolilla on. Työssäni kävin läpi myös asuntokauppatilanteeseen valmistautumista tarjouksen tekemisestä kauppakirjojen allekirjoittamiseen.

Työni toteutin lainopillisena kirjoituspöytätyönä, jossa lähteet ovat ensisijaisesti laista, oikeuskirjallisuudesta, hallituksen esityksistä, kuluttajariitalautakunnan tapauksista sekä oikeustapauksista. Aihe on ajankohtainen ja mielenkiintoinen sen läheisyyden vuoksi, melkein jokaisella on asuntokauppa edessä jossain elämänvaiheessa.

Käytetyn asuntokaupan virheet ovat jaoteltavissa kolmeen pääpiirteeseen, yleiseen virhesääntökseen, johon kuuluu muun muassa salainen virhe ja pinta-ala virhe, taloudelliseen virheeseen, sekä oikeudelliseen virheeseen. Asuntokaupan virheet ovat aina yksilöllisiä, laista ei löydy suoraa ratkaisua virheisiin, vaan ne täytyy aina käydä läpi tapauskohtaisesti ja käytettävä kokonaisharkintaa.

Kieli
suomi

Sivuja 32

Asiasanat
asuntokauppa, asuntokaupan virheet, kuluttajansuoja



THESIS
September 2013
Degree Programme in Business
Karjalankatu 3
FI 80220 JOENSUU
FINLAND
Tel. 358-13-260 6800

Author
Sanna Mertanen

Title

Flaws Of Housing Transaction in Practice Of Consumer Complaint Board

Abstract

The thesis handles the flaws of housing transactions. The purpose of the study was to find out the consequences and solutions with the help of consumer complaint board's guidelines. The intention was to report the most common housing transaction flaws and the consequences following them, as well as the process and options when discovering a flaw. The thesis also reviews the process of a housing transaction all the way from making the offer to signing the contract.

This thesis is as a juridical desk study, where the sources are primarily from the law, juridical literature, government presentations, cases from the consumer complaint board, and legal cases. The theme is current and interesting because it is proximate and almost everyone faces a housing transaction in some point of their lives.

The flaws of housing transactions can be divided into three main features: common flaw regulation, which includes hidden flaws and surface area flaws, economical flaw and juridical flaw. The flaws of housing transactions are always individual and there are no straightforward answers from the law. One must always go through the flaws case by case and use consideration.

Language
Finnish

Pages 32

Keywords

Housing transaction, Flaws of housing transaction, Consumer rights

Sisältö

1	Johdanto.....	5
2	Asuntokauppa	6
2.1	Käsitteiden määrittely	8
2.2	Asuntokaupan valmistelut.....	10
2.3	Esisopimus	12
2.4	Tarjouksen tekeminen	12
2.5	Kauppan teko	14
3	Asuntokaupan virhe.....	16
3.1	Milloin kaupassa on virhe	18
3.2	Yleinen virhesäännös	19
3.3	Oikeudellinen virhe	23
3.4	Taloudellinen virhe	24
3.5	Virheen seuraamukset	25
4	Pohdinta.....	27
	Lähteet.....	31

1 Johdanto

Useimmille asunnon osto on elämän suurimpia taloudellisia päätöksiä, asuntoon sääste-
tään ja oikean asunnon löytämiseen voi kulua pitkäkin aika. Työssäni keskityn käytetyn
asunto-osakkeen kauppaan, josta puhun asuntokauppana. Halusin nimenomaan keskit-
tyä käytetyn asunnon kauppaan liittyviin ongelmiin, jolloin esimerkiksi uudistuotannos-
sa olevat uudet asunnot jäävät käsittelemättä.

Opinnäytetyössäni käyn läpi asuntokauppaprosessin tarjouksen tekemisestä, kauppati-
lanteeseen, ja tärkeimpänä myöhemmin mahdollisesti ilmeneviin ongelmiin, niiden rat-
kaisuehdotuksiin ja seurauksiin. Käsittelen yleisimpiä käytetyn asunnon virheitä, sekä
myyjän ja ostajan velvollisuuksia. Viime vuosina muun muassa kosteus- ja homevauriot
ovat olleet paljon esillä, jonka takia aiheeni on ajankohtainen ja valitettavasti monen
henkilökohtainen harmi. Asuntokauppariidat ovat aina yksilöllisiä, monimutkaisia ja
rahaa sekä aikaa vieviä.

Monet ostavat ainoastaan yhden tai kaksi asuntoa elämänsä aikana, jolloin tietoa ja ko-
kemusta asuntokaupasta ei kerry tarpeeksi. Viime vuosina ihmisten tietoisuus omista
oikeuksistaan on noussut, jonka seurauksena moni henkilö käyttää esimerkiksi kiinteis-
tönvälittäjää apuna asunnon etsimisessä. Tällöin mukana on henkilö, joka tietää asioista
ja tuo turvallisuuden tunnetta osto- tai myyntipäätösten tekoon. Tarkoitukseni on sel-
ventää käsitystä asuntokaupan virheistä, ja antaa näkemys siitä, mitä vaihtoehtoja ja
seurauksia on, jos itse joutuu kyseiseen tilanteeseen, tai oman asunnon osto on suunnit-
teilla.

Suomessa asunto-osakeyhtiöt ovat kaikkein yleisin asumismuoto. Asunto-osakeyhtiössä
asujat eivät omista mitään kiinteätä omaisuutta, vaan he omistavat osakkeet, jotka oike-
uttavat huoneiston hallintaan, tässä suhteessa asuntokauppa eroaa kiinteistön kaupasta.
Kiinteistönkaupassa ostajalle siirtyy aina joko omistusoikeus tonttiin tai pelkkä vuokra-
oikeus siihen, jos omakotitalo on vuokratontilla. Asunto-osakeyhtiöihin luetaan kerros-
talot, rivitalot sekä mahdollisesti myös paritalot. Asunto-osakeyhtiön virhetapauksissa
on myös asioita, jotka ovat asunto-osakeyhtiön vastuulla. Esimerkiksi putkistojen tai
vesikaton puutteet ja huolto kuuluu taloyhtiölle. (Kattelus, Ruokola & Mukkala 2012.)

Yleisimmin asuntokaupan virheet liittyvät erilaisiin salaisiin virheisiin, kosteus- ja homevaurioihin, taloudellisiin virheisiin tai oikeudellisiin virheisiin. Virheiden seurauksista yleisin on hinnanalennus tai vahingonkorvaus, kaupan purku on poikkeus ja harvinaista asunto-osakkeen kaupassa. Kaupan purkua käytetään enemmän kiinteistöön liittyvissä ongelmissa, minkä seurauksena oikeuskäytäntö on suhteellisen suppeata asunto-osakekaupan purkutapauksissa. Korkein oikeus ei ole antanut yhtään kaupan purkua koskevaa ratkaisua asuntokauppalain voimassaoloajalta. Tämä kuvaa kaupan purun poikkeuksellisuutta. (Keskitalo 2012, 264.)

Käsittelen asuntokaupan ongelmia kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositusten avulla. Kuluttajariitalautakunnan suositukset auttavat ymmärtämään asiaa paremmin, kuin pelkkä teoriatieto. Kuluttajariitalautakuntaan valittaminen on erittäin yleistä käytetyn asunnon riitatapauksissa. Lautakuntaan valittaminen on maksutonta, ja näin ollen helpottaa kynnystä viedä asiaa eteenpäin. Valituksen voi tehdä joko ostaja tai myyjä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2013.) On kuitenkin muistettava, että kuluttajariitalautakunta antaa pelkästään ratkaisusuosituksia, joita ei voi täytäntöönpanna samalla tavalla kuin käräjäoikeuden, hovioikeuden tai korkeimman oikeuden päätöksiä. Kuluttajariitalautakuntaan valittaessa asuntoasiassa, asunnon täytyy olla hankittu asumista varten. (Kuluttajariitalautakunta, 2013.)

2 Asuntokauppa

Kaupalla tarkoitetaan jonkin omaisuuden luovutusta, jonka vastikkeena saadaan tavallisimmin rahaa. Kaupan ja vaihdon toisistaan erottaa juuri raha maksuvälineenä. Asuntokaupoissa on mahdollista käyttää myös vaihtoa, mutta yleensä se tapahtuu vain samankaltaisen omaisuuksien vaihdossa, esimerkiksi vaihdetaan asunto-osake toiseen asunto-osakkeeseen, joka sijaitsee eri kaupunginosassa. (Kasso 2010, 189.) Kuitenkin asuntokaupan vaihto on nykyisin todella harvinaista. Mutta jos vaihtoon päädytään ja jos osakkeet, jotka ovat vaihdon kohteena, eivät vastaa toisiaan arvoltaan, on mukana mahdollista käyttää välirahaa. (Kasso 2010, 189.)

Oikeudellisesti asunto-osakkeen kauppaa pidetään irtaimen kauppana, koska kaupan kohteena on ainoastaan arvopaperi. Kaupassa ostetaan tietty osake tai osakeryhmä, joka

oikeuttaa hallitsemaan kaupan kohteena olevaa huoneistoa. (Honkanen & Pirinen 2012, 126.) Osakehuoneistoa ostaessaan ostaja ei siis omista huoneistoa tai kiinteistöä, jonka osakkeita on ostanut, vaan hän saa niihin hallintaoikeuden. Irtaimen kauppaan ei liity sellaista julkisoikeudellista kirjaamismenetelmää eikä kaupassa ole samanlaisia muoto-vaatimuksia, mitä on kiinteistökaupassa. (Kasso 2010, 190.) Kiinteistönkaupassa ostajalle siirtyy automaattisesti joko vuokraoikeus tonttiin, jossa kiinteistö sijaitsee, tai omistusoikeus tonttiin, riippuen onko edellinen omistaja ostanut tontin omakseen. Asuntokauppaan sovelletaan asuntokauppalakia (843/1994), jossa määritetään ostajan ja myyjän velvollisuuksia ja oikeuksia kaupan osapuolina. Asuntokauppalain suojaan kuuluu myös niin ostajan kuin myyjän oikeudellinen ja taloudellinen asema (1.1§.)

Käytetyn asunnon kauppaan liittyviä säännöksiä sovelletaan asuntokauppalain mukaan aina kun huoneisto myydään ostajalle käytettynä tai joku muu kuin elinkeinoharjoittaja myy huoneiston käytettäväksi ensimmäistä kertaa joko uudisrakentamisen jälkeen, tai siihen verrattavissa olevan remontin jälkeen. Lain mukaan sillä, joka ostaa käytetyn asunnon perustajaosakkaalta, on aina oikeus esittää vaatimuksia asunnon mahdollisen virheen perusteella. (1§.) Virheeseen vedotessa on hyvä muistaa, että virheen on oltava sen verran merkittävä, että se olisi vaikuttanut ostajan ostopäätökseen. Ongelmaksi muodostuu yleensä se, miten mitataan virheen merkittävyys. Ostaja voi aina sanoa, ettei hän olisi ostanut asuntoa, jos olisi tiennyt virheestä, vaikkei virhe itsessään olisi merkittävä. Tämän takia asunnonriita-asioissa voi vielä pitkänkin ajan, ennen kuin päästään päätökseen, onko virhe merkittävä vai ei.

Kuluttajansuojalain (38/1978) mukaan kuluttajansuojalakia käytetään silloin, kun kyseessä on myyntiä, tarjontaa tai markkinointia harjoittajalta kuluttajalle. (1 §.) Kuluttajansuojalain pääperiaate on suojata heikompa osapuolta, eli kuluttajaa. Kuluttajansuojalaki antaa kuluttajalle tietoa hänen oikeuksistaan. Hallituksen esityksessä ehdotettiin kuluttajariitalautakunnan toimintaa laajennettavaksi niin, että lautakunta pystyisi käsittelemään niin kuluttajan, elinkeinoharjoittajan ja yksityishenkilöiden välisiä erimielisyyksiä, sekä käsittelemään myös ryhmävalituksia. Esityksen mukaan se parantaisi niin kuluttajien, kuin elinkeinoharjoittajienkin oikeusturvaa ja erimielisyyksien ratkaisemista yksinkertaisemmin. (HE 115/2006 vp, 11.) Ehdotuksen seurauksena syntyi laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007), jonka 2 §:n mukaan, lautakunnan toimivaltaan kuuluu kuluttajien ja elinkeinoharjoittajien väliset erimielisyydet, sekä asiat, jotka liittyvät

asunnon kauppaan, ja joissa kuluttajat tai asunnon myyjinä olevat yksityishenkilöt tuovat lautakunnan käsittelyyn.

Asunto-osakekauppaa tehtäessä ostajaa ja myyjää suojaavat asuntokauppaan liittyvät lait. Jos kaupan myötä ilmenee ongelmia tai erimielisyyksiä, ne voidaan viedä joko suoraan oikeuteen haasteen kautta, sovitteluun tai kuluttajariitalautakunnan käsittelemäksi. Kuluttajariitalautakunta voi antaa tapaukseen ainoastaan suosituksia, lautakunnan päätöksiä ei voida laittaa täytäntöön samalla tavalla kuin esimerkiksi Korkeimman oikeuden päätöksiä, jotka ovat velvoittavia. Jos kuluttajariitalautakunnan suositusehdotuksen jälkeen asia viedään vielä oikeuteen, nostaa se taloudellisia kustannuksia suuresti. Se voi olla syynä sille, miksi ratkaisusuosituksia noudatetaan useissa tapauksissa.

Kuluttajariitalautakunta on edullinen osapuolille, vaikka aikaa saattaa kulua useampikin vuosi. (Kasso 2006, 20–21.) Oikeuteen vieminen on aina pitkä prosessi, joka lisää stressiä ja vie rahan lisäksi myös osapuolien omaa aikaa. Ihannetilanne olisikin, jos mahdollisen riitatilanteen syntyessä olisi mahdollista kehittää jokin ratkaisu keskenään, joka sopisi molemmille osapuolille. Asuntokauppoja tehdessä kyse on kuitenkin suurista rahasummista, isoista päätöksistä ja merkittävistä erimielisyyksistä, joiden seurauksena usein saattaa tulla tilanne, ettei ole muuta vaihtoehtoa kun viedä asia eteenpäin.

2.1 Käsitteiden määrittely

Asunto-osake on osake, joka antaa hallintaoikeuden asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tarkoitettuun huoneistoon. Huoneisto sanana ei välttämättä tarkoita, että käyttötarkoitus on asunto, vaan huoneisto voi toimia esimerkiksi myös liiketilana. (Kasso 2010, 15.) Kun puhutaan käytetyn asunnon kaupasta, on se yleensä yksityishenkilöiden välinen kauppa. Käytetyn asunnon kaupassa osapuolet ovat siis tasavertaisia ja ostajan tarve suojalle on vähäisempi. Jos myyjänä toimii elinkeinoharjoittaja, asuntokauppalain säännöksiä ei voida muuttaa mitenkään ostajan eli kuluttajan vahingoksi. (Honkanen & Piriinen 2012, 128.) Kuluttajasuojalain 5 §:n mukaan elinkeinoharjoittajalla tarkoitetaan yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, tai luonnollista henkilöä, joka myy ammattimaisesti huoneistoja tai tarjoaa vastiketta niitä vastaan. Kuluttajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka hankkii asunnon joltain muuta kun elinkeinoharjoittamista varten. Kulut-

taja voi harjoittaa asunnossa myös elinkeinotoimintaa, mutta asunnon on pääasiassa toimittava henkilön asuntona.

Isännöitsijäntodistus on ostajalle tärkeä, siitä käy ilmi lähes kaikki tiedot, jotka ostaja tarvitsee. Isännöitsijäntodistuksen saa aina pyytämällä asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä, tai jos asunto on kiinteistönvälitysliikkeellä, niin kiinteistönvälittäjältä. (Honkanen & Pirinen 2012, 128.) Isännöitsijältä tai kiinteistönvälittäjältä on mahdollista saada koko isännöitsijänpaketti, joka sisältää niin isännöitsijäntodistuksen, yhtiöjärjestyksen, tase-tiedot ja tilinpäätöksen, talousarvion, mahdollisen energiatodistuksen jo selvitys jo tehdyistä korjaustöistä sekä suunnitelman tulevien vuosien mahdollisista korjaustarpeista, ja kyseessä olevan huoneiston pohjakuvat. Osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (365/2010) 7.3 §:n mukaan energiatodistus tai sen puuttuminen on merkittävä isännöitsijäntodistuksen muihin tietoihin. Käytettyä huoneistoa ostaessa täytyy muistaa tutustua myös taloyhtiön kuntoon, eikä pelkästään huoneistoon, josta on kiinnostunut. Taloyhtiöön voi olla tulossa parveke, julkisivu- tai putkiremontteja, jotka vievät helposti suuren summan rahaa ja aikaa. Isännöitsijäntodistuksessa yleensä lukee, mitä korjauksia yhtiöön on tehty ja niiden ajankohdat. Isännöitsijän on aina allekirjoitettava ja päivättävä isännöitsijäntodistus, ja yleensä toimitetusta todistuksesta peritään noin 70–110 € suuruinen summa. (Viiala & Rantanen 2010, 77.)

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 13 §:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava myös yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä tulee mainita vähintään yhtiön nimi, kotipaikkana toimiva kunta, kiinteistöjen ja rakennusten sijainti sekä hallintaperuste, osakehuoneistojen numero tai kirjaintunnus, osakeryhmät, ne osakehuoneistot, jotka ovat yhtiön omassa hallinnassa, sekä hoitovastike ja perusteet sen määrittämiseen. Asuntoa ei siis pidä valita vain pelkän myyntihinnan perusteella, vaan on hyvä pitää mielessä myös muut kustannukset. Hoitovastike perustuu joko omistettujen osakkeiden lukumäärään tai asunnon neliöiden määrään. (Rantanen 2008, 10.) Jos asunnon myyntihinta on suhteellisen alhainen verrattuna muihin samantasoisiin huoneistoihin, on hyvä ottaa selville asunnon hoito- ja rahoitusvastikkeet. Ne voivat olla joissain tapauksessa monien satojen eurojen suuruiset.

Myös muihin asumiskustannuksiin kannattaa kiinnittää huomiota, niistä yleensä huomaa, minkälaisessa kunnossa taloyhtiö on. Muita mahdollisia kustannuksia hoitovastikkeen lisäksi on sauna-, vesi- ja autopaikka, sekä sähkö. Asunto-osakekaupassa on myös

muistettava, että asunto-osakeyhtiöllä saattaa olla vastuu useissa ongelmatapauksissa. Muun muassa kiinteiden rakennelmien, putkistojen ja vesikaton mahdolliset ongelmat kuuluvat taloyhtiön vastuulle. (Kattelus, Ruokola & Mukkala 2012.)

2.2 Asuntokaupan valmistelut

Oman asunnon hankkiminen on yksi elämän suurimmista päätöksistä. Viime vuosina tietoisuus omista oikeuksistaan on tullut enemmän esille, minkä seurauksena moni haluaa käyttää asuntokauppaa tehdessään apuna esimerkiksi kiinteistövälittäjää tai lakimiestä, jolla he voivat varmistaa asuntokaupan luotettavuutta enemmän. Myös ostajalta edellytetään aina huolellista selvittämistä ja paneutumista kauppakohteeseen ennen kaupan päättämisestä, koska kyseessä on käytetyn asunnon ostaminen, se sisältää aina omat riskinsä. (Honkanen & Pirinen 2012, 128.)

Hallituksen esityksen kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta annetun lain muuttamisesta mukaan sen, kuka on välitysluokan vastaavana hoitajana, tulisi huolehtia, että välitystehtäviä tekevistä henkilöistä ainakin puolet on LKV (Laillistettu kiinteistönvälittäjän) tutkinnon suorittaneita. (HE 196/2012 vp, 6.) Tämä auttaa asiakkaitakin luottamaan, että välitystyötä tekevillä on siihen sopiva ammattitaito. Suurin osa Suomen asunnoista myydään Kiinteistönvälitysluokan kautta, joka tuo omaa turvaansa ja helpoutta asuntokaupan tekemiseen. Välittäjä hoitaa kauppaan kuuluvat paperityöt, ja hoitaa kaupan lain mukaisesti. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton KVKL:n mukaan jopa 80 % suomalaisista käytti kiinteistönvälittäjää apunaan käytetyn asunnon ostossa tai myynnissä vuonna 2011. (MTV3 2012.)

Kosteusmittaus tai kuntotutkimus on hyvä suorittaa, vaikka kyseessä olisikin vain asunto-osakekauppa kiinteistönkaupan sijaan. Jos asunnossa silmämääräisesti näkee jotain epäilyttäviä muutoksia, esimerkiksi vuotojälkiä seinissä/katoissa, huono huoneilma ja seinien halkeamia, olisi hyvä suorittaa syvemmät tutkimukset, jotka yleensä vaativat rakenteiden pientä purkamista tai vähintään reikien poraamista seiniin. (Kasso 2006, 54.) Tällaisista tutkimuksista voidaan sopia myyjän kanssa niin, että ostaja ja myyjä maksavat tutkimuksen puoliksi. Jos huoneistosta löytyy esimerkiksi kohonneita kosteusarvoja, ostajat voivat ottaa tarjouksensa takaisin, tällöin puhutaan ehdollisesta tarjo-

uksesta. Ehdollisessa tarjouksessa voi olla ehtona esimerkiksi kosteusmittauksen normaalit arvot tai lainan saanti.

Kuluttajariitalautakunnan (00/82/1405) tapauksessa ostajat olivat tehneet ehdollisen tarjouksen rivitalohuoneistosta. Tarjouksen ehtoina oli lainan saanti ja kuntokartoituksen/kosteusmittauksen tekeminen asunnossa. Ostajien tarjous hyväksyttiin ja asuntoon tehtiin kosteusmittaus, jossa ei ilmennyt mitään epänormaalia. Tämän jälkeen ostotarjouksen tehnyt pariskunta kuitenkin luopui lopullisen kaupan teosta, vaikka he olivat saaneet myös pankilta lainan. Ostajien ostotarjoukseen oli merkattu 21 000 markan sopimussakko, siltä varalta, ettei lopullinen kauppa synny syistä, jotka johtuvat heistä. Rivitalohuoneiston myyjät vaativat ostajilta 21 000 markan sopimussakkoa korkoineen. Ostajan kiistivät tämän, koska heidän mielestään heillä oli oikeus vetäytyä kaupasta kosteusmittauksessa löytyneiden suihkun seinän ja lattian kohonneiden kosteusarvojen vuoksi. Ostajien mukaan myös laatat olivat kopoja ja saumat tummuneita, heidän mielestään rakenteissa saattoi olla kosteusvaurioita. Myöhemmin myyjän toimesta pesuhuoneen rakenteita avattiin, ja rakenteet todettiin kuiviksi. Lautakunnan mukaan ostajilla ei ollut oikeutta perua sovittua kauppaa, koska kosteusmittaus todettiin normaaliksi. Lautakunta suositteli ostajien maksavan myyjille 21 000 markkaa ja korkolain mukaisesti viivästyskorkoa.

Asuinhuoneistoa ostaessa on hyvä katsoa isännöitsijäntodistuksesta ja yhtiöjärjestyksestä mahdollisen lunastusoikeuden tila. Lunastusoikeus voi olla joko osakkailla tai yhtiöllä, ja tarkoittaa periaatteessa sitä, että osakkailla on mahdollisuus ostaa asunto itselleen tietyn ajan sisällä. Jos lunastusaika on esimerkiksi 30 päivää, ja uudet asukkaat kirjoittavat kauppakirjan 1.8.2013, lähtee tästä kaupasta kaikille taloyhtiön osakkaille tieto, ja sitä kautta heille tulee mahdollisuus lunastaa asunto itselleen 30 päivän sisällä, samalla hinnalla kun uudet asukkaat ovat asunnon ostaneet. Jos asuntoyhtiöllä tai osakkailla on lunastusoikeus, on hyvä pitää mielessä, ettei aloita mitään remonttia ostamassaan asunnossa, ennen kuin lunastusoikeus on päättynyt. Taloussanomien uutisoi vuonna 2009 tapauksesta, jossa pariskunta oli ostanut asunnon, jossa oli osakkailla lunastusoikeus. Pariskunta remontoi huoneistoa suuresti, ja pian remontin alettua, naapuri lunasti pariskunnan uuden asunnon. Tämä asia on hyvä tarkastaa huolellisesti, koska voi olla tapauksia, joista lunastusoikeutta ei näe isännöitsijäntodistuksesta, on siis erittäin tärkeää käydä kaikki asuntoon ja taloyhtiöön liittyvät paperit huolellisesti läpi.

2.3 Esisopimus

Ennen varsinaista kauppasopimuksen tekoa, voi tulla kyseeseen esisopimuksen teko. Esisopimus on myyjää ja ostajaa sitova, jos siinä on yksilöity selvästi tulevaisuudessa tehtävän sopimuksen ehdot. Yleensä esisopimusta käytetään silloin, jos on syytä epäillä että huoneistossa olisi jotain vikaa. Esisopimus ei kuitenkaan ikinä voi mennä lopullisen kaupan edelle. Jos tilanne olisi sellainen, että myyjä myy esisopimuksessa sovitut asunto-osakkeet kolmannelle osapuolelle, lopullinen ostaja ei yleensä ole vastuussa sille, kuka sopimuksen on alun perin tehnyt. (Kasso 2010, 193.)

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1999:111 oli kysymys asunto-osakkeita koskevasta esisopimuksesta, jossa A, B, C ja D nostivat kanteen Sato-Kotiportaatt Oy:tä vastaan. Haka Oy ja Kansa-yhtymä Oy olivat perustaneet omat vuokra-asunnot Oy:n eli OVA:n. Kantajat kiinnostuivat OVA:n huoneistoista, ja sopivat suullisesti ostavansa ja vuokraavansa ne. Haka Oy asetettiin konkurssiin, jonka seurauksena sopimuksia ei saatu kirjallisiksi. OVA:n osakkeet siirtyivät sen myötä uudelle rakennuttajayhtiölle ja Sato-Kotiportaatt Oy:lle. Kantajat halusivat pitää varauksensa edelleen voimassa, mutta Sato-Kotiportaatt ei suostunut tekemään sopimuksia niillä ehdoilla, jotka kantajat olivat sopineet OVA:n kanssa. Kantajat vaativat, että yhtiö velvoitettaisiin tekemään kauppakirjat ja vuokrasopimukset joista alun perin sovittiin, sekä taloudellista korvausta. Käräjäoikeuden mukaan kantajien ja OVA:n väliset suulliset sopimukset syntyivät sellaisessa tilanteessa, etteivät kantajat voineet vedota niihin. Käräjäoikeus hylkäsi kantajien vaatimukset. Kantajat hakivat muutosta Helsingin hovioikeudesta, jossa käräjäoikeuden tuomio kumottiin, ja Sato-Kotiportaatt määrättiin tekemään kantajien kanssa kauppakirjat ja vuokrasopimukset niillä ehdoilla, kuin he olivat aikanaan OVA:n kanssa sopineet. Sato-Kotiportaatt Oy haki muutoksen hakua Korkeimmassa oikeudessa, jossa KKO kumosi hovioikeuden tuomion ja asia jäi Käräjäoikeuden tuomioon. Korkeimman oikeuden mukaan esisopimukset solmittiin OVA:n ja kantajien välillä, joten pelkkä osakkeenomistaja Sato-Kotiportaatt Oy ei jää vastuuseen yhtiön velvoitteiden täyttämisestä.

2.4 Tarjouksen tekeminen

Asuntokauppa lähtee liikkeelle tarjouksen tekemisestä ja sopimuksen syntyisestä. Ennen tarjouksen tekemistä, on hyvä selvittää, onko myyjällä huoneiston hallintaan koh-

distuvia käyttörajoituksia. Esimerkiksi eloonjääneellä puolisoilla voi olla käyttöoikeus asuntoon, jonka seurauksena asuntoa ei voi myydä ilman lesken suostumusta. Hallintaan kohdistuva käyttörajoitus ei välttämättä käy ilmi isännöitsijäntodistuksesta. Käyttörajoitus on hyvä selvittää myyjältä jo ennen tarjouksen tekemistä, jolloin välttyttäisiin turhalta viivästykseltä. Jos myyjällä on puoliso ja myyjä puolisoineen käyttävät kaupan kohdetta yhteisenä kotinaan, täytyy aina hankkia myös myyjän puolison suostumus, vaikka puoliso ei omistaisikaan minkäänlaista osuutta asunnosta. (Honkanen & Pirinen 2012, 132.)

Jo tarjousta tehtäessään, ostajaehdokkaiden täytyy ymmärtää, että ovat sitoutuneet kyseisen asunnon ostamiseen. Kun tarjousta tehdään, voi tarjoukseen asettaa myös muita ehtoja kuin hinnan, esimerkiksi lainaehdon, hallinnan luovutuksen ja vakiokorvauksen eli sopimussakon. Ostotarjouksesta ja käsirahasta johtuvat riidat käsitellään myös kuluttajariitalautakunnassa kuluttajan saatteesta. (HE 115/2006 vp, 13.) Asunto-osakkeen tarjousta tehdessä, on mahdollisuus sisällyttää ostotarjoukseen vakiokorvaus, joka suojaa kaupan osapuolia siltä, jos jompikumpi peruuntuu kaupasta. Sopimussakkoa siis käytetään sitouttamaan ostaja kauppaan. (OP, 2012.)

Asuntokauppalain 6 luvun 3.1§:n mukaan vakiokorvauksen käyttö tarkoittaa ostovuokruuden asettamisista, eli henkilö suostuu maksamaan tietyn summan jos myöhemmin vetäytyy jo sovitusta kaupasta. Esimerkiksi jos A tarjoutuu ostamaan kerrostalokaksion 150 000 €:lla, B hyväksyy tarjouksen, mutta sanookin myöhemmin ettei myykään asuntoaan A:lle, niin B on sitoutunut maksamaan A:lle vakiokorvauksena sen summan, joka A:n ostotarjoukseen on merkattu.

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitys lain (1074/2000) mukaan, jos asunto, josta tarjousta ollaan tekemässä, on jonkin välitysliikkeen hoidossa, on välittäjän huolehdittava, että tarjouksesta tehdään kirjallinen ja otetaan tarjouksen tekijän sitoumus korvauksen mahdollisesta suorittamisesta. (17§.) Vuonna 2008 uutisoitiin asuntokaupassa katumisesta, joka voi käydä kalliiksi. Tarjouksen jättäjä voi peruessaan joutua maksamaan jopa 4 prosenttia asunnon hinnasta. Lain mukaan 4 prosenttia on maksimisumma kauppahinnasta. Kaupan osapuolena oleva katuja, on aina veloitettu maksamaan sopimussakko, vaikkei perumisesta olisi aiheutunut vahinkoa. (Taloussanomat 2008.)

Kuluttajariitalautakunnan (04/81/917) tapauksessa, kuluttaja A oli tehnyt 24.tammikuuta 2004 ostotarjouksen elinkeinoharjoittajien B välitettävänä olleesta asunnosta. Myyjä hyväksyi tarjouksen 27. tammikuuta 2004, jonka jälkeen A ei suostunut tekemään kauppaa. Tämän seurauksena A:lta perittiin 4200 euroa sopimussakkoa. Vaatimuksenaan A vaati, että sopimussakkoa alennettaisiin 1000 euroon, koska A:n allekirjoitettua ostotarjouksensa. Kiinteistönvälittäjä kertoi, että asuntoon on tulossa putkiremontti. Välittäjän mukaan remontista aiheutuisi A:lle noin 3000 euron kustannukset. A ei olisi tehnyt tarjoustaan, jos olisi tiennyt remontista. A teki tarjouksensa isännöitsijäntodistuksen mukaan, jossa ei ollut mitään mainintaa tulevasta putkiremontista. Välitysliike B kiisti vaatimukset ja kertoi, että ostotarjouksessa on maininta, että tarjouksen tekijä on tutustunut kohteen isännöitsijäntodistukseen ja esitteeseen. Esitteessä oli maininta että taloyhtiössä remontoidaan käyttövesiputket, joista kyseiselle huoneistolle aiheutuu noin 3100 euron kustannukset. Ostotarjousta tehdessä ei sopimussakko ole pakollinen, mutta A oli tehnyt sen tarjoukseensa, myöskään isännöitsijäntodistus ei ole virheellinen, vaikka siinä ei asiasta mainittu. Myyjä siis oli hyväksynyt A:n tekemän tarjouksen, ja sen ehtojen mukaan, jos tarjouksen tekijä sen jälkeen kieltäytyy kaupasta, on hänen maksettava myyjälle 4200 euroa. A:n tuli maksaa myyjälle 4200 euroa, ja lautakunta totesi, ettei välitysliikkeen menettelyssä ollut mitään virhettä.

Irtaimen kaupassa on mahdollista tehdä myös suullinen sopimus, joka on yhtä pätevä kuin kirjallinen sopimus. Kuitenkin ongelmien ja väärinkäsityksien välttämiseksi, on hyvä tehdä sopimus kirjalliseksi mahdollisimman nopeasti. Lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929) 3 §:n mukaan jos myyjä hyväksyy ostajan suullisen tarjouksen, on siihen annettava heti vastaus. Tarjous katsotaan hylätyksi, jos vastausta ei anneta heti kun myyjä on saanut sen tietoonsa. Yleensä kuitenkin tarjouksiin laitetaan tietty määräaika, jonka aikana myyjän on vastattava tarjoukseen joko myöntävästi, kieltävästi tai tehtävä vastatarjous ostajaehdokkaalle.

2.5 Kaupan teko

Kun asuntoa etsii, ei voi itse tietää, löytyykö se yksityisen vai kiinteistönvälittäjän kautta. Jos kuitenkin sopiva asunto löytyy yksityisen myyjän kautta, on hyvä miettiä, tehdäänkö kaupat itse, vai käytetäänkö kiinteistönvälittäjää. Kiinteistönvälittäjät tekevät

myös niin sanotusti ulkopuolisia kauppakirjoja rahallista korvausta vastaan. Asunto-osakekauppa ei kuitenkaan ole niin monimutkainen, etteikö siitä selviäisi omin avuin. Jos kauppa poikkeaa normaalista kaupasta ja myyjänä on esimerkiksi kuolinpesä tai ulosotto, on hyvä kysyä apua joltain ammatti-ihmiseltä. (Kasso 2011.)

Kauppakirjassa on aina mainittava vähintään myyjän ja ostajan nimet, puhelinnumerot sekä osoitteet, kaupan kohteena olevan asunto-osakeyhtiön nimi sekä osoite, osakkeiden kappalemäärä sekä numerot, kauppahinta ja maksuehdot, vapautuminen eli hallintaoikeuden siirtymisajankohta, huoneiston tarkemmat tiedot (rappu, numero, pinta-ala, huoneiden lukumäärä), sekä tieto varainsiirtoveron maksamisesta. (Nordea 2013.) Kauppakirjaan on hyvä laittaa maininta myös purkavasta ehdosta, eli myyjällä olisi ostajan makuviivästyksen takia oikeus purkaa sovittu kauppa sopimuksen rikkomisesta, ja ottaa itselleen vahingonkorvaukseksi määrätty summa kauppahinnasta. Myös huoneiston varustuksesta kannattaa olla tarkka tieto jo ennen kauppaa, koska varustus siirtyy esitteen tai sopimuksen mukaan. (Kasso 2010, 263–265.) Jos päätyy käyttämään kiinteistövälittäjän palveluja kaupassa, on syytä muistaa, että välittäjän käyttäminen ei muuta ostajan ja myyjän velvollisuuksia toisiaan kohtaan. Kaupan jälkeen ilmoitetaan myös taloyhtiölle omistajanvaihdoksesta. (Vero 2011.) Ostajan täytyy myös varmistaa, että hän saa itselleen myyjältä alkuperäisen osakekirjan, jolla hän siis hallitsee ostamiaan osakkeita (Suojanen & Savolainen 2012, 288).

Asunto-osakekaupan jälkeen on aina maksettava varainsiirtovero. Varainsiirtoverolain (931/1996) 11 §:n mukaan poikkeuksena varainsiirtoveron maksamisessa ovat 18–39-vuotiaat ensiasunnon ostajat, jotka ostavat asunnon itselleen omaksi vakituiseksi asunnoksi. He saavat ostaa ensimmäisen asuntonsa ilman varainsiirtoveroa. Veroa maksetaan asunnon-osakkeen arvopapereiden luovutuksesta. (Huoneistokeskus, 2012.) Verohallinnon päätöksen varainsiirtoveron maksamisesta ja ilmoittamisesta (145/2013) mukaan kaupasta on aina ilmoitettava verotoimistolle ja lähettää verotoimistoon kauppakirjan kopio sekä tosite veron maksusta. Varainsiirtovero maksetaan varainsiirtolomakkeelle jonka verohallinto on vahvistanut. (7 §.) Jos kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän kautta, hoitaa välittäjä tarvittavat paperit verohallintoon. Hallituksen esitys varainsiirtoveronlain muuttamisesta esitti varainsiirtoveroa muutettavaksi siten, että veroa korotettaisiin asunto-osakekaupassa 1,6 prosentista 2 prosenttiin asunnon velattomasta kauppahinnasta. (HE 125/2012 vp, 13.) Vero on maksettava kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksesta. Myös uuden asunnon ostaminen ei enää 1.3.2013 jälkeen ole

mahdollista ilman, että maksaa koko velattomasta hinnasta koostuvan varainsiirtoveron. (Huoneistokeskus, 2012.)

Yleensä jos asuntokaupassa on jokin viivästyttävä ja ongelmia tuottava tekijä, on se joko jommankumman osapuolen viivästys tai asunnon virhe-epäily. Asuntokauppalain mukaan, jos ostajan maksuviivästys on huomattava, myyjällä on oikeus purkaa kauppa. Myyjällä on myös oikeus vahingonkorvaukseen. (6:24 § ja 6:25 §.) Viivästyminen voi johtua myös myyjästä sellaisessa tapauksessa, ettei myyjä luovuta asuntoaan ostajalle sovituksessa ajassa, eli myyjä ei noudata hallinnanjakosopimusta. Ostajalla on tässä tapauksessa oikeus kieltäytyä kauppahinnan maksamisesta, ja vaatia sopimuksen täyttymystä. (Honkanen & Pirinen 2012, 145–146.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa (08/82/1655) ostajat olivat ostaneet 26.10.2007 huoneiston jakamattomalta kuolinpesältä. Kaupakirjan mukaan hallinnan tuli siirtyä myyjältä viimeistään 26.10.2007. Ostajaosapuolien pankki ei suostunut maksamaan kauppahintaa myyjän puutteellisen sukuselvityksen takia. Pankki maksoi hinnan 30.10.2007, kun myyjä oli toimittanut sukuselvityksen pankkiin. Ostajat vaativat hyvityksenä 1750 euroa myyjältä hallinnanviivästymisen takia. Myyjä kertoi vastauksessaan, että oli kauppatilaisuudessa luovuttanut ostajille huoneiston avaimet ja täten myös hallinnan, tämän jälkeen häneen oltiin pankista yhteydessä ja pyydettiin lisäasiakirjaa. Ostajat antoivat avaimet takaisin myyjälle ja kertoivat voivansa odottaa. Lautakunnan mukaan, myyjällä on kaupantekotilaisuudessa velvollisuus näyttää omistusoikeutensa asuntoon. Kun kyseisessä tapauksessa siinä oli epäselvyyttä, oli ostajalla oikeus pidättäytyä maksusta. Kuluttajariitalautakunta suosittelee että kuolinpesän oikeudenomistajat korvaavat ostajille viivästyskorvauksena 1750 euroa.

3 Asuntokaupan virhe

Asuntokauppalain 6:15 § mukaan ostajalla on oikeus olla maksamatta kauppahinnasta jäljellä olevaa osuutta, jos asunnosta löytyy virhe. Virheen täytyy olla merkittävä ja lain pykälien mukainen. Ostajan on kahden vuoden sisällä hallinnan siirtymisestä ilmoitettava mahdollisesta virheestä ja omista vaatimuksistaan. (Suojanen & Savolainen 2012, 294.) Käytettyä asuntoa ostaessa täytyy asunnon ikääntyminen ottaa huomioon, käytetyt

asunnot eivät siis voi olla uudenveroisessa kunnossa, vaikka niihin olisi tehty suurikin remontti.

Yleensä asuntokaupan virhe koskee piilevää eli salaista virhettä. (Kuluttajanriitalautakunta 2013.) Salaisella virheellä tarkoitetaan virhettä, jota mahdollinen kuntotarkastus ei ole havainnut, josta myyjä ei ole tiennyt eikä ostajaltakaan voida olettaa kyseisen virheen huomaamista. Kuitenkin virheen itsensä, ja korjauskustannusten on aina oltava suuret kauppahintaan nähden, että asiaa voisi viedä eteenpäin. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2010.) Myyjä voi jäädä vastuuseen asunnon virheestä, vaikkei hänellä ole ollut virheestä mitään tietoa, eikä myöskään voida olettaa, että myyjä olisi tiennyt virheestä. Tässä suhteessa asunnon myymisen jälkeen, myyjän vastuu on erittäin suuri virheen varalta.

Asuntokauppalain 6:12 § mukaan ostajalla on velvollisuus tarkastaa asunto ennen kaupantekoa, jonka seurauksena ostaja ei saa vedota seikkaan, josta oletetaan ostajan tietneen, eli asiasta, joka ostajan olisi pitänyt havaita asuntoa katsoessaan. Vaikka ostaja olisi jättänyt asunnon tarkastamatta, ei hän saa vedota mihinkään, mikä tarkastuksessa olisi ollut havaittavissa. HE 14/1994 mukaan ostajan on ymmärrettävä, että mitä vanhemmasta asunnosta on kysymys, sitä enemmän siinä on korjattavaa. Tapauksissa missä ostaja tutustuu asuntoon, joka ei ole uudehko tai lähiaikoina peruskorjattu, voidaan ostajalta odottaa tarkempaa tarkastusta huoneistoon.

Kaupan virheellisyyttä tutkiessa on ostajan selonottovelvollisuus ja myyjän tiedonantovelvollisuus keskeisessä asemassa. Kun puhutaan käytetyn asunnon kaupasta, on tällöin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus suurempi, kuin esimerkiksi verrattuna uuden asunnon kauppaan. Ostaja ei voi vedota esimerkiksi rikkinäisiin ikkunoihin kaupanteon jälkeen, jos ikkunat ovat olleet jo rikki kun asunto oli myynnissä. Ostajalla on mahdollisuus laittaa kaupantekoon ehto, jossa hän vaatii ikkunoiden ja muiden virheellisten asioiden korjaamista, mutta kaupanteon jälkeen hän ei voi silmillä nähdyistä vioista enää valittaa. Myyjän kuuluu antaa ostajalle tiedoksi kaikki ne asiat, mitkä voisivat mahdollisesti vaikuttaa ostajan ostopäätökseen, ja mitä myyjä itse haluaisi saavan tietää, asuntoa ostaessaan. (Kasso 2010, 270–272.) Myyjä ei voi vedota tiedonantovelvollisuudessaan siihen, ettei ostaja kysynyt kyseistä asiaa. Asunto-osakeyhtiölain 4:27 §:n mukaan, myyjä vastaa aina itse antamista tiedoistaan.

3.1 Milloin kaupassa on virhe

Kauppakohteena olevan huoneiston virhettä arvioitaessa vaaranvastuu ja sen siirtyminen on yleensä ratkaisevassa asemassa (Kasso 2010, 270). Asuntokauppalain mukaan, jos asunnolle koituu vahinkoa tai se tuhoutuu ennen hallinnan luovutusta syystä, josta ostaja on riippumaton, on vaaranvastuu aina myyjällä. Jos luovutus pitkittyy ostajan takia, siirtyy vaaranvastuu ostajalle siitä hetkestä lähtien, kun hallinnan luovutuksen on odotettu tapahtuvan. (6:7 §.) Jos ostaja ei maksa kauppahintaa sovittuna aikana, vaan viivästelee hänestä johtuvista syistä, on vaaranvastuu siirtynyt hänelle silti sinä päivänä kun maksun ja luovutuksen on odotettu tapahtuvan.

Käytetyn asunnon virheet voidaan jakaa kolmeen pääluokkaan, laatuvirheisiin, taloudellisiin virheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. Yleisen virhesäännöksen mukaan, käytetty asunto on laadullisesti virheellinen, jos

- asunto ei vastaa sovittua,
- asunto ei vastaa tietoja jotka ovat vaikuttaneet ostopäätökseen ja jotka myyjä on antanut ennen kaupantekohetkeä,
- myyjä on jättänyt kertomatta ostajille asuntoon liittyvän tiedon josta myyjä on oletettavasti tiennyt ja josta ostaja perustellusti on olettanut saavansa tiedon,
- kaupan kohteena oleva asunto on ominaisuuksiltaan (kunnoltaan tai varustukseltaan), huomattavasti huonompi kuin mitä ostaja on olettanut huomioiden asunnon ikä, hinta ja alue. (6:11 §.)

Asuntokauppalain 6:21 §:n mukaan asunnossa on oikeudellinen virhe, jos kaupan kohteen omistaa osittain tai kokonaan sivullinen henkilö, jolla on kohteeseen pantti-oikeus. Taloudellinen virhe asunnossa on 20 §:n mukaan, jos myyjä on kertonut ostajille virheellisen tiedon asunnon taloudellisista velvoitteista, eli esimerkiksi yhtiövastikkeesta, tai asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilanteesta, myyjä on jättänyt kertomatta edellä mainitun tiedon josta hän on oletettavasti tiennyt tai asunnon taloudelliset velvoitteet ovat muuttuneet vian tai puutteen vuoksi huomattavasti suuremmiksi kuin ostaja on tiennyt ennen kaupan tekoa.

Asuntokauppalain 6:14 §:n mukaan ostajan on aina ilmoitettava havaitsemastaan mahdollisesta virheestä niin pian kuin mahdollista. Kun ostaja ilmoittaa reklamaatiosta, on hänen samalla esitettävä myyjälle omat vaatimuksensa ja perustelut. Hallituksen esityksessä asuntokauppalain ja eräiden siihen lakien muuttamisessa sanotaan, ettei vaatimusten tarvitse vielä reklamaatiovaiheessa olla tarkasti yksilöityjä, vaan voidaan odottaa esimerkiksi tutkimustulosten varmistumista. (HE 21/2005 vp, 47.) Kuitenkin on tärkeää, että ostaja ilmoittaa sen verran vaatimuksistaan, että tiedetään vaatiiko hän ”vain” hinnanalennusta, vai jopa kaupanpurkoa. Laissa ei ole tarkkaan määritetty aikaa, jonka sisällä virhereklamaatio täytyisi tehdä, mutta noin paria kuukautta voidaan pitää hyvänä määräaikana. (Kasso 2012, 283.) Asuntokauppalain 6:14 § mukaan jos myyjä ei ole saanut myymästä asunnostaan reklamaatiota kahden vuoden sisällä, menettää ostaja oikeutensa reklamoida. Eli virheilmoitus täytyy tehdä vähintään kahden vuoden sisällä asunnon ostosta. Säännöstä voidaan poiketa, jos myyjä on menetellyt kauppaa tehdessä kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. (Kasso 2012, 283.) Vanhentumislain (728/2003) mukaan vanhentumisaikaa aletaan laskea siitä hetkestä, kun ostaja on huomannut mahdollisen virheen asunnossa. (7 §.)

3.2 Yleinen virhesäännös

Laatuvirheet ovat asuntokaupan virheistä merkittävimpiä. Asuntokaupassa asuntokauppalain mukaan laatuvirhe tarkoittaa jotain aineellista virhettä asunnossa. Laatuvirheet voidaan karkeasti jakaa neljään alaluokkaan, sopimuksenvastaisuuteen, tiedonantovelvollisuudesta johtuviin virheisiin, pinta-alavirheisiin ja salaiseen virheeseen. (Keskitalo 2012, 176.)

Asuntokauppalain mukaan kyseessä on sopimuksen vastaisuus, jos asunto on virheellinen, eikä ei vastaa sovittua. (6:11 §) Käytetty asunto on siis sopimuksenvastainen, jos kauppakirja ja asunto eivät vastaa toisiaan tai sovittua. Asunto voi esimerkiksi olla varustukseltaan erilainen kuin mitä kauppakirjassa mainitaan, eli asunnosta voi puuttua muun muassa jääkaappi ja leivinuuni, vaikka asuntoesitteessä lukee, että ne kuuluvat kauppaan. Tavanomaisesti käytetyn asunnon tarpeistoon kuuluu ne kiinteät esineet, jotka olivat asunnossa asuntoa näyttäessä, ellei toisin ole sovittu (6:3 §.) Näihin esineisiin lukeutuvat esimerkiksi kiinteät kaapistot, astianpesukone, pyykkikone, jääkaappi ja pa-

kastin. Yleensä kuitenkin kaikki tapaukset joudutaan ratkaisemaan yksi kerrallaan, koska laki on niin suppea sen osalta mitä tarpeistoa kauppaan kuuluu. (Keskitalo 2012, 181–182.)

Sopimuksen vastaisuutta arvioidessa otetaan aina huomioon tarkasti myyjän ja ostajan suulliset ja vapaamuotoiset sopimukset. (Kasso 2010, 271.) HE 14/1994 vp mukaan suullisten sopimusehtojen lisäksi on huomioitava myös ne seikat, jotka osapuolten välillä on edellytetty kun kauppahinta on otettu huomioon. Kuitenkin käytetyn asuinhuoneiston kaupassa harvemmin sovitaan tarkasti mistään asunnon ominaisuuksista. Jos osapuolet ovat sopineet jostain yksilöidystä asiasta, on vetoaminen sopimuksenvastaisuuteen aina yksinkertaisempaa. Jos asiaa ei ole yksilöity ennen kauppaa, ja ostaja vetoaa sopimuksenvastaisuuteen perustellen, ettei kaupan kohde vastaa odotettua, menee asia melkein aina tiedonantovirheen tai salaisen virheen puolelle. (Keskitalo 2012, 179.) Ostajalla on aina oikeus suoritukseen, joka on sopimuksen mukainen. Esimerkkinä jos asunnossa olisi kokolattiamatto sovitun muovilattian sijaan, ja ostaja on allerginen kokolattiamatolle, on hänellä oikeus suoritukseen, vaikka kokolattiamatto on taloudellisesti arvokkaampi kuin sovittu muovilattia. (HE 14/1994 vp.)

Asuntokauppalain mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa tietoja, joita myyjä on ostajalle antanut ennen kaupantekoa. (6:11 §). Tiedonantovelvollisuuden lisäksi myyjällä on asunnosta selonottovelvollisuus, myyjän täytyisi tietää asunnostaan myös ne asiat, jotka hänen oletetaan tietävän. Että voidaan vedota virheeseen, jättämättä antaman tiedon täytyy olla sellainen, joka olisi vaikuttanut jo syntyneeseen kauppaan. Tietojen ei tarvitse olla kirjallisesti annettuja, vaan myyjä on voinut kertoa ne ostajalle esimerkiksi näyttötilaisuudessa tai muussa tilanteessa suullisesti. (Keskitalo 2012, 183–185.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa (01/82/3079) ostajat ostivat 11.2.2000 myyjiltä 1987 valmistuneen 80,5 neliömetrin asunto-osakkeen 805 000 markalla. Huhtikuussa 2000 pidetyssä yhtiökokouksessa päätettiin parantaa salaojitusta, josta ostajille tuli 41 309,50 markan kustannukset. Ostajat vetosivat, että myyjien on täytynyt tietää tulevasta korjausremontista, ja vaativat myyjiltä 41 309, 50 markan korvausta. Myyjät eivät olleet kertoneet ostajille missään vaiheessa että vuonna 1999 tehty salaojitus ei riittänyt, ja että salaojitus joudutaan uusimaan tulevaisuudessa. Myyjien mukaan ostajan vaatima kauppahinnan alennus oli noin viisi prosenttia kauppahinnasta, jonka perusteella asuntoa ei voida pitää huomattavasti huonompana. Ratkaisussaan lautakunta vetosi asuntokauppalain 6:11 §, jonka mukaan, asunnossa on virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa

jättänyt kertomatta ostajille jonkin ratkaisevan tiedon asunnosta, asunnossa on myös virhe, jos se on merkittävästi huonompi kuin mitä ostaja on olettanut. Asuntokauppalain 6:16 § mukaan ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta virheeseen vedoten. Lautakunta suositteli myyjien maksavan ostajille 3000 euroa.

Käytetyn asunnon kaupassa kosteusvaurioiden lisäksi suurin virhetyyppi on jonkinlainen pinta-alavirhe. Pinta-alavirheet ovat oleellisia neliöhintojen vuoksi, jotka voivat vaikuttaa suurestikin ostajan ostopäätökseen. Kauppakirjaa tehtäessä ja tarkastaessa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota pinta-alaan, ja siihen, onko pinta-alaa tarkastusmitattu. (Keskitalo 2012, 200.) Korkeimman oikeuden tapauksessa 1990:120 huoneiston pinta-alaksi oli ilmoitettu 2h, k, kph, parvi, 48m², vaikka myöhemmin tehdyssä tarkastusmittauksessa huoneiston kooksi tuli 41 neliometriä. Tapauksessa todettiin myyntiesitteen olleen tulkinnanvarainen, jonka seurauksena korkein oikeus päätti asian ostajan hyväksi, ja myyjien antamaan hänelle hinnanalennusta. Jos pinta-alasta on pienintäkään epäilystä, on hyvä kirjoittaa kauppakirjaan, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Pinta-alavirheestäkin täytyy muistaa reklamoida heti asian huomattua, ja vaikka asiaa ei olisi huomannut, täytyy ajan olla kohtuullinen. Esimerkkinä korkeimman oikeuden 1986:11:55 tapauksessa ostajat vaativat hinnanalennusta kohteesta, jonka he olivat omistaneet jo lähes kolme vuotta. He saivat tietää, että omistamansa huoneisto oli oletettua pienempi ja vaativat myyjiltä korvausta. KKO totesi, että ostajat olivat menettäneet oikeutensa vedota virheeseen, koska aikaa oli kulunut jo melkein kolme vuotta ostohetkestä. Heidän olisi pitänyt huomata virhe jo aiemmin, jos se olisi ollut merkittävä.

Merkittävin osa virheeseen vetoamuksista liittyy piilevään, eli salaiseen virheeseen. Salainen virhe eroaa muista virhetyypeistä juuri virheen merkittävyyden takia, kun esimerkiksi pinta-alavirheessä edellytyksenä on pelkkä vaikutuksellisuus. Asunnossa on salainen virhe silloin, kun ei myyjä eikä ostajakaan ole tiennyt eikä heidän olisi kuulunutkaan tietää virheellisestä asiasta, jonka tietäminen olisi vaikuttanut ostajien ostopäätökseen tai myyjien myymiseen. Salaista virhettä arvioitaessa, on aina käytettävä tarkkaa harkintaa ja arvioitava tilanne kokonaisuutena ja yksittäisenä. (Keskitalo 2012, 209–210.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa (278/82/00) ostaja osti 25.4.1997 kerrostalohuoneiston 1955 valmistuneesta rakennuksesta, 360 000 markalla. Ostaja oli 10.3.1999 päi-

vätyssä kirjeessään kertonut myyjälle, ettei hänelle ollut ilmoitettu ennen kaupantekoa taloyhtiöön tulevista korjauksista, jotka johtuivat pohjaveden laskusta sekä sen vaikutuksista. Ostajan vaatimus oli hinnanalennus. Myyjä kieltää ostajan vaatimukset, perustellen ettei tiennyt remonttitarpeista, koska hän ei kulunut yhtiön hallitukseen, eikä ollut tietoinen hallituksen 25.3.1997 alustavasta päätöksestä, joka koski korjausta. Ostaja vetosi yhtiön ja myyjän tietoisuuteen remonttitarpeista ennen kaupantekoa, koska yhtiö oli teettänyt 25.3.1997 alustavan selvityksen perustusrakenteiden kunnosta. Kuluttajariitalautakunnan mukaan asiassa ilmitulleet seikat, eivät näytä että myyjä olisi ennen kauppaa pitänyt tietää kyseisestä asiasta, tai että hän olisi siitä voinut edes tietää. Asia mielletään siis salaiseksi virheeksi, ja lautakunta suositteli yksimielisesti, että myyjä maksaa ostajalle hinnanalennuksena 90 000 markkaa.

Asuntokauppalain 6:11 § mainitaan, että asunnon on oltava merkittävästi huonompi, kuin mitä on sovittu, huomioon ottaen asunnon ikä, hinta ja kohtuullista asumistasoa koskevat vaatimukset. Hallituksen esityksen 1994/14 vp mukaan käytetyn asunnon hintaa verrattaessa samankaltaisiin samalta alueelta ostettuihin asuntoihin, voidaan päätellä asunnon kuntoa, tai sitä, minkälaisessa kunnossa asunnon olisi pitänyt olla. Jos asunto on jo myyntihetkellä edullisempi kuin alueen muut vastaavat kohteet, asunnon ostajalla ei ole enää laillista oikeutta hinnanalennukseen salaisen virheen perusteella. Alkuperäisessä kunnossa olevaa asuntoa ostaessa täytyy ymmärtää, että on hyvin todennäköistä, että remonti on ajankohtaista muutaman vuoden sisällä ostohetkestä. (Keskitalo 2012, 213.)

Salaisen virheen merkittävyyskynnystä on haastavaa arvioida. Jos virheen korjauskustannukset jäävät alle 4 % kauppahinnasta, ei virhettä yleensä lueta salaiseksi virheeksi sen merkittämättömyyden takia. On kuitenkin myös tapauksia, joissa kustannukset ovat jääneet alle 4 %, ja virhe on todettu salaiseksi virheeksi. (Keskitalo 2012, 214.) Kuitenkaan virhettä ei voida pitää salaisena virheenä pelkästään korjaushinnan perusteella, vaan salainen virhe vaatii aina myös muutakin, kuin taloudellista haittaa.

Salaisilla virheillä voidaan tarkoittaa esimerkiksi kosteusvauriota, joka ei ole näkynyt kuntotarkastuksessa, vaan tulee ilmi silloin, kun ostajat alkavat uusia pesuhuoneen kaapeleita. Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa (07/82/1595) ostajat olivat marraskuussa 2006 ostaneet asunto-osakkeet 1991 vuonna valmistuneesta rakennuksesta 172 000 eurolla. Kun kaupat oli tehty, kylpyhuoneesta ilmeni korjausta vaativa kosteusvaurio. Ostajilla meni noin 10 000 euroa remonttiin, ja he vaativat hinnanalennusta piilevästä vir-

heestä. Lautakunnan mukaan asunnon virhe voi tulla käsittelyyn vain salaisena virheenä, jolloin se vaatisi, että asunto olisi merkittävästi huonompi kuin mitä oli sovittu. Lautakunnan mielestä huomioon täytyy ottaa osakeyhtiön korjausvastuu asunto-osakeyhtiölain 78 § mukaan, jossa sanotaan että yhtiön korjauksiin kuuluu asunnon vesi-, ja viemärikanavoista huolehtiminen. Ostajat kertoivat, että taloyhtiön korvauksien jälkeen heillä meni noin 6700 euroa remonttiin itseltään. Tämän seurauksena lautakunta totesi, ettei asunto ollut ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi, ja suositteli ostajia luopumaan vaatimuksistaan.

3.3 Oikeudellinen virhe

Asuntokauppalain mukaan oikeudellinen virhe koskee kolmannen osapuolen eli sivullisen oikeutta kaupan kohteena olevaan asuntoon. (6:21 §.) Sivullisella voi olla asuntoon siis omistus- tai panttioikeus, josta ostaja ei ole tiennyt asuntoa ostaessaan. Käytetyn asunnonkaupassa tämä virhetyyppi on kuitenkin melko harvinainen, sillä myyjän omistususuus on helposti näkyvillä esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta, jonka suurin osa ostajista lukee läpi ennen kaupantekoa. (Keskitalo 2012, 239.)

Oikeudellisen virheen tarkoitus on yrittää estää laittomia kauppoja, eli sellaisia myyjiä, jotka eivät välttämättä omista ollenkaan asuntoa mitä myyvät. Vuokra-asuntojen tarjonnassa tämä on harmillisen tuttua osalle vuokralaisista. Niin sanotut vuokranantajat vuokraavat internetissä asuntoja, joita ei välttämättä todellisuudessa ole olemassakaan. He pyrkivät saamaan esimerkiksi takuuvuokran tililleen, ennen kuin mahdollinen vuokralainen pääsee edes katsomaan asuntoa. Vuonna 2011 uutisoidussa tapauksessa oli tilanne, jossa ulkomaalaissyntyinen mies vuokrasi asuntoa, joka kuulosti liian hyvältä ollakseen totta, ja sitä se olikin. Asunto ei ollut miehen omistuksessa, eikä edes vuokratavana. (Yle uutiset 2011.)

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virhe on olennainen ja myyjä ei huolehdi siitä, että sivullisen osallisuus asuntoon loppuu mahdollisimman pian. Ostaja voi myös vaatia hinnanalennusta, vaikka virhe olisi olennainen. (Kasso 2010, 280.) Ostajalla on aina oikeus vahingonkorvaukseen oikeudellisista virheistä johtuneiden ongelmien takia (Keskitalo 2012, 241).

3.4 Taloudellinen virhe

Asuntokauppalain 6:20 §:ssä kerrotaan myyjän vastuusta tiedoista, joita hän on kaupan-kohteena olevasta asunnosta antanut. Virhe luetaan taloudelliseksi virheeksi, jos myyjä on kertonut ostajalle virheellistä tietoa asuntoon liittyvistä taloudellisista velvoitteista, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilasta. Virheen tulee myös tässäkin tapauksessa olla sen verran merkittävä, että se olisi vaikuttanut ostajan ostopäätökseen. Asunnossa on taloudellinen virhe myös silloin, jos asumiseen liittyvät velvoitteet ovat taloudellisesti huomattavasti suuremmat, kuin mitä ostaja on ostopäätöksellään tiennyt, tai mitä hänellä on ollut aihetta olettaa. (Kasso 2010, 278–279.) Hallituksen esityksen mukaan asunnon taloudellisia velvoitteita ajatellaan yhtenäisenä, eli vaikka jokin yksittäinen virhe ei olisi yksinään merkittävä, voi vikojen kokonaisuus muodostaa merkittävän virheen. (HE 21/2005 vp, 49.)

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa (1829/81/09) myyjät olivat sitoutuneet kaupan teossa maksamaan lainaosuuden, joka kohdistui heidän ostamaansa huoneistoon. Lainaosuus oli 17.12.2008 tehdyn isännöitsijäntodistuksen mukaan 1081,31 euroa. Kun kauppa oli tehty, selvisi, että lainaosuus onkin 2299,68 euroa. Myyjä valitti lautakunnalle, ja vaati korvauksena lainaosuuksien erotusta, hän kertoi luottaneensa isännöitsijäntodistukseen ja hänen mukaansa kauppahinta oli mitoitettu lainaosuuden mukaan. Isännöitsijä myöntää, että lainaosuus on laskettu väärin, mutta epäselvyys on siinä, onko niin sanotusta lisämaksusta aiheutunut ostajalle merkittävää haittaa. Asuntokauppalain 6:20 § mukaan kohteessa on taloudellinen virhe, jos ostaja on ennen kaupan tekoa saanut virheellisen tiedon esimerkiksi yhtiövastikkeesta. Lautakunta suositteli, että Asuntoyhtiö maksaa ostajille erotuksen 1218,38 euroa.

Kun asuntokauppalaki uudistettiin 1.1.2006, tuli lakin lisäys salaisesta taloudellisesta virheestä. Asuntokauppalain 6:10 §:n mukaan, jos kaupanteon jälkeen ilmenee taloudellinen virhe, jota ostajalla ei ollut aihetta odottaa, kyseessä voi olla salainen taloudellinen virhe. Hallituksen esityksen mukaan, piilevä virhe voi tarkoittaa esimerkiksi tilannetta, jossa taloyhtiön osakkeita varjostaa tilanne, josta kumpikaan osapuolista ei ollut tietoinen, eikä kummankaan siitä olisi pitänyt tietää. (HE 21/2005 vp, 8.) Piilevän taloudellisen virheen lisäys lakiin helpotti ihmisten tietoisuutta siitä, miten tällaisessa tilanteessa

kuuluu toimia. Kuitenkin lain lisäystä sovelletaan vain niihin kauppoihin, jotka on tehty 1.1.2006 jälkeen, eli tätä ennen tehdyissä kaupoissa säilyy epätietoisuus asiasta. (Keskitalo 2012, 231.)

3.5 Virheen seuraamukset

Jos asunnon virhe on olennainen ja remontointi kustannukset kauppahintaan nähden ovat suuret, on ostajalla mahdollisuus purkaa kauppa. Myös hinnanalennus, vahingonkorvaus ja oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksusta ovat ostajan oikeuksia. Monissa tapauksissa hinnanalennus on se, mihin pyritään jos asunnosta löytyy virhe. (Suojanen & Savolainen 2012, 294.) Kun asunnossa löytyy jotain epäilyttävää, on suositeltavaa kutsua aina joku ammattihenkilö paikalle, esimerkiksi rakennusalanihmisiä, jotka osaa- vat kertoa virheen laajuudesta ja kustannuksista tarkemmin.

Jos ostaja ja myyjä pääsevät yhteisymmärrykseen, on mahdollista, että myyjä korjaisi virheen itse. Jos myyjä korjaa virheen, voi hän tällä tavalla estää mahdollisen hinnanalennuksen tai jopa kaupan purun. Kuitenkin jos myyjä epäonnistuu virheen korjauksessa, niin on kaupan purku tai hinnanalennus taas mahdollista. (Keskitalo 2012, 249.) Myyjä voi siis esimerkiksi palkata rakennusyhtiön korjaamaan virheen. Virhe täytyy kuitenkin korjata rakennusalan säädösten mukaisesti. Jos kyseessä on ollut oikeudellinen virhe, myyjä välttää hinnanalennuksen tai kaupanpurun huolehtimalla välittömästi, että sivullisen oikeus huoneistoon lakkaa (Keskitalo 2012, 251).

Asuntokauppalain 6:15 §:n mukaan ostajalla on oikeus jättäytyä maksamatta asunnon jäljellä oleva hinta virheen perusteella. Tämä perustuu siihen, että asunto-osakekauppa on sopimussuhde, josta ei voida puhua suoritusasapainoisena, jos joko ostajan tai myyjän suoritus ei ole sitä, mitä he ovat aiemmin yhdessä sopineet. Tämä on kuitenkin vain harvoissa tapauksissa käytössä, koska osakkeenkaupassa kauppahinta maksetaan yleensä aina kokonaan hallinnan luovutuksen yhteydessä. (Keskitalo 2012, 251–252.)

Asuntokauppalain 6:16 §:ssä mainitaan, että ostajalla on oikeus kohtuulliseen hinnanalennukseen, mikäli asunnossa on virhe. Jos asunnon virhe on ostajalle kohtuuton ja siitä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. Kuitenkaan, jos ostaa 130 000 € asunnon, ja kylpyhuoneremonttia tehdessä löytyy kosteusvaurio,

jonka korjausarviot ovat 5000 €, ei tällaisessa tapauksessa ole oikeutta kaupanpurkuun, koska korjauskustannukset ovat suhteellisen pienet koko kauppahintaan nähden. Jos asunnosta löytyisi koko lattian kokoinen kosteusvaurio, jonka aikana asunnossa ei voi asua ja korjauskustannukset kohoaisivat yli puoleen kauppahinnasta, olisi tilanne erilainen, ja kaupanpurkua voisi vaatia.

Hinnanalennuksen määrää miettiessä, täytyy muistaa, että kun asuntoon laitetaan esimerkiksi uudet lattiat ja eristeet, nostaa se samalla asunnon arvoa ja pidentää sen käyttöikä. Hinnanalennustapaukset vaativat siis aina kokonaisharkintaa, ja jokainen tapaus on käsiteltävä erikseen. Hinnanalennuksen määrä voi olla joskus todella hankalaa selvittää. Määrään vaikuttavina tekijöinä voidaan pitää mm. asunnon ikää ja siihen jo tehtyjä korjauksia. Hinnanalennuksen lisäksi ostajilla on mahdollisuus vaatia lisäksi vahingonkorvausta, esimerkiksi mahdollisesti homevauriosta pilalle menneistä kalusteista. (Keskitalo 2012, 255.) Ostajat voivat vaatia myös esimerkiksi vuokrakulujen korvausta, jos he ovat joutuneet muuttamaan vuokralle ostamansa asunnon homevaurion takia. Jos myyjä määrätään suorittamaan ostajalle hinnanalennusta, on ostaja oikeutettu korkolain (633/1982) 3 §:n mukaan korkoon siitä päivästä lähtien, kun myyjä vastaanotti haltuunsa ostajan maksaman asunnon kauppahinnan.

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa (07/82/3614) ostajat olivat ostaneet kuolinpesältä 73,5m² suuruisen vuonna 1963 valmistuneen asunto-osakkeen 93 000 eurolla. Asuntoon oli rakennettu pesuhuone ja sauna entisen makuuhuoneen tilalle, joka oli remontoitu vuonna 2003. Vuoden 2007 huhtikuussa ostajat havaitsivat pesuhuoneen lattialaattojen irtoilevan ja ottivat välittömästi yhteyttä asunto-osakeyhtiön isännöitsijään sekä myyjiin. Lattia purettiin ja selvisi, että koko lattia on märkä ja saunan puolelta lattia oli halki. Ostajien vaateena oli 6850 euron hinnanalennus, josta toinen myyjistä on maksanut jo oman osuutensa, 50 prosenttia. Toinen myyjistä kieltäytyi maksamasta 3425 euron osuuttaan. Ostajien mukaan heillä oli oikeus olettaa, ettei saunaosasto vaatisi korjauksia, koska se oli remontoitu vuonna 2003. Lautakunnan mukaan kysymys oli siis piilevästä viasta, josta myyjät eivät tiedäneet ja kuluttajariitalautankunta päätyi ratkaisusaan siihen, että ostajien jo saama 3425 euron summa, on riittävä vahingon korjaamiseen, koska ostajat olivat remontin jälkeen saaneet haluamansa saunatilat lattialämmityksineen, lautakunta katsoi, ettei lisähinnanalennukselle ole enää perusteita.

Kaupanpurkua pidetään ehdottomasti viimeisenä ja poikkeuksellisenä ratkaisuna, eikä sitä suoriteta kevyin perustein. Kuitenkin jos tapauksessa on vakavia virheitä, eli sopi-

musrikkomukset ovat kohtuuttomat, ei voida olettaa, että ostajan kuuluu jatkaa asunnon omistajana. Asuntokauppalain 6:16 §:n mukaan, ostajalla on oikeus kaupan purkuun, jos virhe aiheuttaa olennaista haittaa, eikä muuta seuraamusta, esimerkiksi hinnanalennusta, voida pitää tarpeeksi kohtuullisena korvauksena ostajalle. Kaupanpurkua edellyttävältä vialta vaaditaan, ettei virhettä ole mahdollisista oikaista, eikä hinnanalennus ole tarpeeksi merkittävä ratkaisu virheen suuruuden vuoksi. Jos kuitenkin kaupan purkuun päädytään, myyjän on palautettava ostajalle kauppahinta ja mahdollinen korko. Ostajan on taas annettava myyjälle takaisin alkuperäiset osakekirjat. (Keskitalo 2012, 263–264.) Ellei ostaja ilmoita mahdollisesta virheestä kohtuullisessa ajassa myyjälle, menettää hän oikeutensa vedota kaupan purkuun, vaikka purkamisen edellytykset olisivat olemassa.

4 Pohdinta

Opinnäytetyössäni pyrin selvittämään käytetyn asunto-osakkeen virheitä ja näiden seuraamuksia kuluttajariitalautakunnan suositusehdotusten avulla. Työ on hyvin ajankohdainen, ja melkein jokaiselle jossain elämänvaiheessa omalle kohdalle tuleva. Pääsääntöisesti asunto myydään sellaisenaan, kun ostajat ovat sen ennakkotarkastuksessa nähneet, ja myyjät ovat asunnon esitelleet. Asuntokaupan virheissä ei ole suoria vastauksia laista, tai mitään tiettyä kaavaa, minkä mukaan menetellään. Tämä vaikeuttaa asuntokaupan virheiden arvioimista ja virheiden seurausten määräyksiä. Kuluttajariitalautakunnan tapauksista sai hyvän yleiskuvan asuntokaupan virhetilanteista. Suurin osa tapauksista liittyi siihen, että asunto ei ole sellainen mistä on sovittu, ja ostajat vaativat myyjiltä hinnanalennusta. Oikeudellinen ja taloudellinen virhe eivät vie kovin suurta osaa käytetyn asuntokaupan virheistä.

Kaikki riita-asiat ovat aina hyvin vaativia, ja aikaa vieviä. Aluksi tapauksissa on vain ostajan sana myyjää vastaan tai toisinpäin, joten asia vaatii aina perusteellista tutkimustyötä ja selvitystä. Asunnon riita-asioita ulkopuolisena seuratessa saattaa tuntua, että myyjät ovat aina korvausvelvollisia, ja ostajat saavat korvauksia. Erilaisia oikeustapauksia ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja lukiessani huomasin, että asia ei mene ihan niin mustavalkoisesti. Ostajilla on myös suuri vastuu asunnonostamisessa, ja heiltä odotetaan sellaisten asioiden huomaamista, mitä ei välttämättä tule ajatelleeksi juuri ostohetkellä.

Asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n mukaan ostaja ei saa vedota sellaiseen virheeseen, joka hänen olisi pitänyt huomata ennen kaupantekoa, joten asuntoa katsoessa kannattaa olla tarkka. Tämä lain pykälä auttaa myyjien vastuuta niin sanotusti pienemmäksi, kuitenkin ei oleteta, että ostajat ovat rakennusalanammattilaisia asunnossa vieraillessaan, vaan ostajien normaali asunnon katselmuksella riittää. Jos ostaja ei ole käynyt katsomassa asuntoa myyjän antamasta mahdollisuudesta huolimatta, ei ostajalla ole oikeutta valittaa virheenä asiasta, minkä hän olisi huomannut asuntokäynnillä. Kuitenkaan ostajalta ei vaadita, että hän tarkastaisi myyjän antamien tiedon paikkansapitävyyden, vaan oletetaan, että myyjä puhuu ostajalle totta. Jos ostaja huomaa asunnossa jotain poikkeavaa, joka olisi jollain tavalla vaikuttanut hänen ostopäätökseensä, on ostajan ilmoitettava siitä heti virheen huomattuaan. Ostajan täytyy myös ilmoittaa mahdolliset vaatimuksensa virheestä. Jos asunnossa on virhe, mutta ostaja ei ole siitä kahden vuoden sisällä ilmoittanut, menettää ostaja oikeutensa vedota virheeseen.

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa (276/82/00) ostajat olivat ostaneet 1980 valmistuneesta yhtiöstä rivitaloaluoneiston osakkeet 5.3.1999, 322 000 markalla. Ostajat lähettivät 11.1.2000 myyjille kirjeen huoneistonsa virheistä. Asunnosta muun muassa puuttui keittiön ikkunasta sisin lasi, ikkuna oli halki pesuhuoneessa, makuuhuoneesta puuttui kokonaan keskimäinen ikkunalasi, wc:ssä ovi oli vääntynyt ja istuin irti, sekä että saunasta pääsi kosteutta yläkerran wc:hen, joka aiheutti allaskaapin hyllyjen turvotusta. Kun sää oli kylmä, huoneiston lämpötila laski ja sisällä oli vetoisaa, pesuhuoneen seinistä löytyi kohonneita kosteusarvoja, sekä wc:n viemäristä tulee hajua. Ostajat eivät myöskään olleet tietoisia, että taloyhtiössä hoidetaan isännöinti vuorotellen. 2000 vuoden syksyllä, ostajat saivat tietää, että heidän talonsa alapuolelle suunnitellaan uusia rivitaloja, jotka vievät heidän huoneistonsa järvinäköalan.

Ostajat vaativat ensisijaisesti kaupanpurkua ja korvauksia 7000 markkaa. Myyjät katsoivat, etteivät he ole velvollisia hyvittämään mitään ostajien vaatimuksia. He vetoavat lausunnossaan, että myyntihetkellä asunto on ollut 20 vuotta vanha, ja että ostajat ovat itse käyneet asunnossa ja hyväksyneet sen siinä kunnossa, kun asunto on nähty. Myyjien mukaan ostajien ei ole pakko ottaa isännöitsijän roolia vastaan, ja pöytäkirjoista näkyy, että yhtiö on alkanut toimenpiteisiin huoneiston kylmyyden poistamiseen. Ikkunat ovat myyjien mukaan puuttuneet jo silloin, kun ostajat huoneistoon tutustuivat, myös ovien vääntyminen olisi ostajien pitänyt huomata. Allaskaapin hyllyt ovat turvonneet, koska altaan kiinnitysruuvien reiästä on valunut vettä hyllyille. Myöskään kosteus-tai

homevaurioita ei ole ilmennet kyseessä olevassa taloyhtiössä. Myyjien mukaan ostajat ovat vedonneet virheisiin liian myöhään, koska lain mukaan ostaja ei saa vedota virheenä seikkaan, josta hänen olisi pitänyt tietää jo ennen kaupantekoa. Myyjät vaativat 31.8.2000 päivätyssä kirjeessään korvausta ostajilta vastineiden tekemisestä, työajasta ja selvitystöistä 15 000 markkaa. Lautakunnan mukaan ostajien olisi pitänyt huomata mainitsemiaan asioita jo asunnontarkastuksessa tai heti kaupanteon jälkeen. Kuluttajanlautakunta suositteli myyjienmaksavat ostajille hinnanalennuksena 3000 markkaa, perusteluna tälle oli vastapuolen yritys vaikeuttaa tai pitkittämään asian käsittelyä.

Kaupanpurku on erittäin harvinaista asunto-osakekaupoissa. En löytänyt ainuttakaan tapausta, jossa kuluttajanriitalautakunta, käräjäoikeus, hovioikeus tai korkein oikeus olisi suositellut asunto-osakkeen kaupassa virheen takia purkua. Kaupanpurku on yleisempää kiinteistönkaupassa, jossa vastuu ei voi jakautua samalla tavalla esimerkiksi taloyhtiölle, kuin asunto-osakkeenkaupassa. Se, ettei löydy oikeustapausta, jossa olisi päädytty kaupanpurkuun, todistaa kaupanpurun harvinaisuutta. Se on viimeisin vaihtoehto, ja yritetään aina ratkaista riita muilla keinoin.

Tavallisin käytetyn asuntokaupan virheen seuraamus on hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Kun virhettä lähdetään oikeusteitse selvittämään, ei yleensä tapauksesta ilmene voittajaa ja häviäjää. Molemmat osapuolet menettävät omaa aikaansa, sekä rahojaan. Siksi olisikin aina erittäin suotavaa, jos asioita saataisiin sovittua keskenään mahdollisimman pitkälle. Molempien osapuolien on yritettävä joustaa tapauksen rajoissa. Kuluttajanriitalautakunta on hyvä apu tapauksissa, jossa on paljon epäselvyyksiä niin itse tapauksessa, kuin myyjän ja ostajan vastuualueissa. Kuluttajariitalautakunta antaa ilmaisen suositusehdotuksen osapuolille, jonka jälkeen on helpompaa lähteä viemään asiaa eteenpäin, jos siihen ilmenee vielä tarvetta myyjien tai ostajien mielestä.

Yleisesti ottaen asunnon virhetapaukset ovat yleistyneet viime vuosina huomasti. Pie-nemmilläänkin asianajotoimistoilla voi olla jopa kymmeniä asuntokauppavirhetapauksia käsittelyssä samanaikaisesti. Mielestäni asiaan olisi hyvä saada jonkinlainen suodatin, jos asunto on valmistunut esimerkiksi vuonna 1930 ja vaikka siihen olisi tehty suuret remontit, asunnon myyntihintaa miettiessä tulisi silti ottaa huomioon taloyhtiön valmistumisvuosi. Tällä tavalla voitaisiin ehkäistä mahdollisesti ilmeneviä uusia virhetapauksia, kun ostajat tietävät, että ovat maksaneet asunnosta hinnan, joka vastaa myös asunnon ikää kunnan lisäksi. Jos hintaerona uuteen vastaavaan asuntoon on vain muutamia tuhansia, ostajat helposti olettavat, että asunto on kunnoltaan uudenveroinen.

Asuntokauppavirheitä selvittäessä on tärkeää huomioida, että myös rakennustavat ovat muuttuneet ja kehittyneet. Taloja ei rakenneta enää samalla tavalla kuin 1960-luvulla. Se, mikä on ollut silloin oikein ja sallittua, ei välttämättä ole sitä enää. Tämä korostuu varsinkin kiinteistökaupassa, jossa osa vanhoista rintamamiestaloista ei olisi nykyisin enää suositusten mukaan rakennettuja. Tällaisessa virhetilanteessa pitäisi mielestäni ottaa huomioon asunnon valmistumis- ja rakentamisvuosi, jolloin asunto on ollut säästöjen mukainen, ja mitään rakennusvirhettä ei ole tapahtunut. Käytetty asunto on jo nimensä mukaan käytetty, ei uudenveroinen. Ei voida olettaa, että 1960-luvulla rakennettu talo olisikaan enää verrattavissa 2000-luvun rakennustapaan.

Asuntokauppariidat ovat aina todella monimutkaisia. Niissä ei välttämättä aina ole oikeaa ja väärää ratkaisua, ja todella harvoin päästään ratkaisuun, joka miellyttäisi molempia kaupan osapuolia. On tärkeä muistaa, että kaikki tapaukset ovat aina yksilöitä, kahta samanlaista asuntokaupan virhettä tuskin löytyy. Mielestäni on erittäin positiivista, että Suomessa meillä on näinkin laaja lainsäädäntö asuntokauppaa ja sen virheitä koskien. On tärkeää, että ihmiset, joilla ei ole alan koulutusta, löytävät halutessaan helposti itsensä asuntoasioista tietoa, koska melkein jokaisella on asunnon hankkiminen ajankohdasta jossain vaiheessa elämää. Asuntokaupan virheet ovat asioita, joilta ei pysty halutessaan välttymään mutta niistä on mahdollista ottaa selvää, ja tutustua jo olemassa olevaan lainsäädäntöön ja oikeustapauksiin, joista saa jo paljon tietoa.

Työn aihe on hyvin laaja ja muun muassa oikeustapauksia löytyy siinä suhteessa paljon, että yksittäisestä virheestäkin olisi mahdollista tehdä jatkotutkimus. Jatkotutkimuksen aiheita voisi olla esimerkiksi salaisen virheen merkittävyys käytetyn asunnon kaupassa, taloudellisen ja oikeudellisen virheen osuus kuluttajariitalautakunnan tapauksista. Myös asuntokauppaan liittyviä jatkotutkimusaiheita on monia, muun muassa myyjän velvollisuudet käytetyn asunnon kaupassa olisi mielenkiintoinen aihe tutkia pidemmälle. Tavoitteenani työssäni oli luoda yleiskuva käytetyn asuntokaupan virheistä ja virheen seuraamuksista. Mielestäni onnistuin tavoitteessani hyvin, ja sain kokoon loogisen ja johdonmukaisen työn.

Lähteet

- Asianajotoimisto Kattelus, Ruokola & Mukkala Oy. 2012. Kosteusvauriot ja kiinteistöriidat. <http://www.ruokola.com/kosteusvaurio.html> 19.8.2013
- Asuntokauppalaki 843/1994.
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
- HE 115/2006 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kuluttajariitalautakunnasta ja Kuluttajavirastosta annetun lain muuttamisesta.
- HE 125/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.
- HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 196/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta.
- HE 21/2005 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
- Honkanen, J., Pirinen J. 2012. Jokaisen oikeustieto. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Huoneistokeskus. 2012. Varainsiirtovero nousee maaliskuussa 2013. <http://yritys.huoneistokeskus.fi/artikkeli.php?31> 19.6.2013
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki
- Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita.
- Kiinteistölainsäädäntö. (toim. Kaivanto, K., Korolainen V.) 2013. Helsinki: Talentum Media.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2010. Vanhan osakehuoneiston ostaminen. <http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/vanhat-osakehuoneistot/virheet/> 19.6.2013
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2013. Kuluttajaneuvonta. <http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/6ed196a7-c31b-4c38-8004-d6564e930858.aspx>. 20.8.2013
- KKO 1986:55.
- KKO 1990:120.
- KKO 1999:111.
- Korkolaki 633/1982.
- Kuluttajariitalautakunta. 2013. Asuntoasiat. <http://www.kuluttajariita.fi/asuntoasiat/?language=fi&linkID=2&subLinkID=0> . 20.8.2013.
- Kuluttajariitalautakunta. 2013. Käytetyn asunnon kauppa. Piilevä virhe. <http://www.kuluttajariita.fi/asuntoasiat/kaytetyn-asunnon-kauppa/?language=fi&linkID=2&subLinkID=2>. 19.6.2013.
- Kuluttajansuojalaki 38/1978.
- Kuluttajariitalautakunta (276/82/00)
- Kuluttajariitalautakunta (278/82/00)
- Kuluttajariitalautakunta (07/82/3614)
- Kuluttajariitalautakunta (00/82/1405)
- Kuluttajariitalautakunta (01/82/3079)
- Kuluttajariitalautakunta (04/81/917)
- Kuluttajariitalautakunta (07/82/1595)
- Kuluttajariitalautakunta (08/82/1655)
- Kuluttajariitalautakunta (09/81/1829)
- Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.

- Laki kuluttajariitalautakunnasta 8/2007.
- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929.
- MTV3. 2012. KVKL: Kiinteistövälittäjien rooli asuntokaupassa edelleen merkittävä.
<http://www.mtv3.fi/jokakoti/minisaitit/artikkeli.shtml/2012/03/1507656?asuminen/ajankohtaista>. 12.6.2013.
- Nordea. 2013. Asuntokauppa.
<http://www.nordea.fi/henkil%C3%B6asiakkaat/lainat/asumisen+rahoitus/asuntokauppa/704414.html> 18.6.2013
- Oikotie. Kasso, M. 2011. Ohjeita asuntokauppaan. <http://asunnot.oikotie.fi/ohjeita-asuntokauppaan> 18.6.2013
- OP osuuspankki. 2012. Asunnonostajan tietopaketti.
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/opastus/asunnonostajan-tietopaketti?cid=151682231&srcpl=3> 16.6.2013.
- Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Simonen, I. 2000. Asuntokauppariidat. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoin. Helsinki: Multiprint Oy.
- Suojanen, K. & Savolainen, H. 2012. Opi kaupan ja hallinnon oikeutta. Helsinki: KS-Kustannus Oy.
- Taloussanommat 2008. Asuntokaupan peruminen voi käydä kalliiksi.
<http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2008/05/13/asuntokaupan-peruminen-voi-kayda-kalliiksi/200813117/310> 16.6.2013.
- Taloussanommat 2009. Lunastuslauseke voi viedä uuden kotisi.
<http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2009/08/01/lunastuslauseke-voi-vieda-uuden-kotisi/200917399/310> 4.9.2013.
- Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijän todistuksesta
- Vanhentumislaki 728/2003.
- Varainsiirtoverolaki 931/1996.
- Verohallinnon päätös varainsiirtoveron maksamisesta ja ilmoittamisesta.
- Viihala, H. & Rantanen, R. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Yle uutiset. 2011. Kuningaskuluttaja. Näin vuokrahuujari toimii: Kaksio Töölössä.
<http://yle.fi/aihe/artikkeli/2011/06/27/nain-vuokrahuujari-toimii-kaksio-toolossa>. 21.8.2013.