



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Kiinteistön salainen virhe kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksissa

Koivisto, Anu

Tuovinen, Jenni

2014 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu
Hyvinkää

Kiinteistön salainen virhe kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksissa

Koivisto, Anu
Tuovinen, Jenni
Liiketalous
Opinnäytetyö
Huhtikuu, 2014

Anu Koivisto
Jenni Tuovinen

Kiinteistön salainen virhe kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksissa

Vuosi 2014 Sivumäärä 56

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutustua kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksiin, jotka koskivat kiinteistön salaista virhettä. Selvensimme ratkaisusuositusten perusteella maakaaren 2:17.5 sisältöä. Lainkohta selittää kiinteistössä olevaa laatuvirhettä, jos se salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan huomattavasti siitä, mitä voidaan perustellusti edellyttää myydyn kaltaiselta kiinteistöltä otettaessa huomioon kauppahinta ja muut olosuhteet. Itse lainkohta on sellaisenaan suppea ja tulkinnanvarainen. Selvitimme tapausten perusteella myös, millaisissa tilanteissa hinnanalennus on tullut kyseeseen, ja toisaalta, milloin kyseessä ei ole ollut salainen virhe. Olemme huomioineet myös kuntotarkastajan tekemän kuntotarkastuksen vaikutuksen ratkaisusuosituksiin.

Aihetta rajattiin koskemaan ensisijaisesti kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksia, joissa salainen virhe on keskeinen. Otimme vertailukohtana vuoksi mukaan myös kolme korkeimman oikeuden tapaus, koska salaiseen virheeseen liittyvät kannanotot ovat muuttuneet oikeusprosessin aikana huomattavasti. Lähteinä työssämme käytimme lainsäädäntöä, lain esitöitä, oikeuskirjallisuutta ja oikeustapauksia.

Tutkimuksen tuloksista selvisi, että salaisen virheen perusteella kaupan purku tulee kyseeseen erittäin harvoin. Näytteissämme tällaista ratkaisusuositusta ei edes ollut. Kuntotarkastajan käytöllä ei näyttänyt olevan suurta vaikutusta ratkaisusuositukseen, sillä niissä kuluttajariitalautakunnan tapauksissa, joissa suositettiin korvausta maksettavaksi, oli neljässä tapauksessa käytetty kuntotarkastajaa ja viidessä tapauksessa ei. Myös niissä tapauksissa, joissa ei suositeltu korvauksia maksettavaksi, oli neljässä tapauksessa käytetty kuntotarkastajaa ja vain yhtä ei ollut kuntotarkastettu.

Totesimme myös, että korjaustoimista syntynyt tasonparannus vaikuttaa hinnanalennuksen määrään. Hinnanalennusta suositettaessa suurimman painoarvon saa kiinteistön ikä ja kauppahinta, kun arvioidaan ostajan perusteltuja odotuksia kaupan kohteesta. Ylimääräisiä korjauskustannuksia ei huomioida hinnanalennuksessa. Huomasimme, että ostajat vaativat lähes poikkeuksetta hinnanalennusta reilusti enemmän kuin lautakunta sitä lopulta suositti. Vain yhdessä tapauksessa oli ostaja saanut hinnanalennusta juuri sen verran, kuin mitä hän oli vaatinutkin, mutta pääasiassa lautakunta suositti hinnanalennusta alle puolet siitä, mitä ostaja oli vaatinut maksettavaksi. Kaupakirjassa tarpeeksi selkeästi yksilöidyt ehdot kasvattavat ostajan virheiden sietokynnystä. Toisaalta suhteellisen pitkä viiden vuoden ilmoitusaika tekee mahdollisen virheen syntymäajankohdan vaikeaksi arvioida.

Asiasanat: salainen virhe, kuluttajariitalautakunta, ratkaisusuositus

Anu Koivisto
Jenni Tuovinen

A hidden flaw of the property in the recommendations of the Consumer Disputes Board

Year	2014	Pages	56
------	------	-------	----

The purpose of this thesis was to become acquainted with the recommendations of the Consumer Disputes Board concerning the hidden flaws of the property. We clarified the content of the maakaari 2:17.5 on the strength of the recommendations. The section of law explains the defect in quality in the property if it is because of a hidden flaw which departs significantly from what can be fairly required of the property considering its similarity to the one that had been sold taking into account the sale price and other conditions. The section of law itself is narrow and open to various interpretations. We also clarified the situation looking at the strength of the cases in what kind of situations the price reduction had come about and on the other hand when it had not been a question of a hidden flaw. We also have taken account of the conditions inspection made by the condition inspector and does it have an effect on the recommendations.

The topic was defined to touch primarily on the recommendations of the Consumer Disputes Board in which the hidden flaw is in a central position. We also included the three cases of the High Court of Justice because comments relating to the hidden flaws changed considerably during the judicial proceedings. We used legislation, preliminary works of the law, legal literature and cases as sources in our thesis.

The results of the research showed that on the strength of a hidden flaw the annulment of sale comes into question extremely seldom. In our samples there was not even this kind of a recommended solution. With the conditions inspector's use there did not seem to be a significant effect on the recommendations because, in those cases of the Consumer Disputes Board in which it was recommended that the compensation should be paid a conditions inspector had been used in four of the cases and in five cases not. Also in those cases in which it was not recommended that compensation should be paid a conditions inspector was used in four of the cases and in only one had there not been inspected by the condition inspector.

We also discovered that the level improvement which has been a result from improvement actions affects the amount of the price reduction. When recommending the price reduction, the biggest weight value is the age and the selling price of the property when estimating the buyer's justified expectations of the subject of the trade. In amount of the price reduction the extra cost of repair is not taken into account. We noticed that the buyers demanded the price reduction invariably much more than the board eventually recommended. Only in one case the buyer got exactly the same amount of price reduction as he had demanded but mainly the board recommended the price reduction in a fewer than a half of that the buyer had demanded to be paid. In the contract sufficiently individualized conditions expand the buyer's tolerance of threshold of the mistakes. On the other hand, the relatively long five year notification time makes it hard to estimate the actual time when the possible flaw had occurred.

Keywords: a hidden flaw, the Consumer Disputes Board, recommendation

Laki- ja lyhenneluettelo

AsKL	Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) Kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554) Kiinteistörekisterilaki (16.5.1985/392)
KuluttajaL	Kuluttajansuojalaki (20.1.1978/38)
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
OK	Oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4) Laki kuluttajariitalautakunnasta (12.1.2007/8)

Sisällys

1	Johdanto.....	7
1.1	Työn tarkoitus ja aiheen rajaus	7
1.2	Työn sisältö ja rakenne	9
2	Kiinteistön kaupan ongelmatilanteet.....	10
2.1	Lainsäädännön taustaa	10
2.2	Kiinteistö kaupan kohteena	11
2.3	Laatuvirhe kiinteistökaupassa.....	13
2.4	Laatuvirheen seuraamukset	14
2.4.1	Suorituksesta pidättäytyminen	14
2.4.2	Hinnanalennus	15
2.4.3	Kaupan purku	15
2.4.4	Vahingonkorvaus.....	17
2.4.5	Reklamaatio laatuvirheen johdosta	17
2.5	Kuluttajariitalautakunta ratkaisusuositusten antajana.....	18
3	Salainen virhe.....	20
3.1	Virheellisuuden määräytyminen	22
3.2	Mitä on hyvä rakennustapa?	25
3.3	Kuntotarkastaja	26
4	Kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositukset	28
4.1	Tapaukset, joissa suositeltiin hinnanalennusta	28
4.2	Tapaukset, joissa ei suositeltu hinnanalennusta	36
5	Salaiseen virheeseen liittyviä korkeimman oikeuden ratkaisuja	39
6	Analyysi ja pohdinta	42
	Lähteet	53
	Kuviot.. ..	55
	Taulukot	56

1 Johdanto

1.1 Työn tarkoitus ja aiheen rajaus

Aihe valikoitui, koska se on paljon mediassakin puhuttu. Lisäksi kuulimme myös muun muassa opinnäytetyöpajoissa, että aihe on hyvin ajankohtainen. Ympäristöministeriöllä on Hometal-koot-kampanja, joka on viisivuotinen valtakunnallinen toimintaohjelma home- ja kosteusvaurioiden tervehdyttämiseksi suomalaisesta rakennuskannasta. Tällä ympäristöministeriö pyrkii turvaamaan ennakolta turvallisempia talokauppoja kosteus- ja homeeritaisissa tapauksissa. Mainoksia kampanjasta on esitetty esimerkiksi radiossa. Kampanjan tarkoituksena on kehittää myös kuntotarkastustoimintaa. (Ympäristöministeriö.)

Tämä kertonee ongelman vakavuudesta ja yleisyydestä, koska myös ympäristöministeriö on katsonut aiheelliseksi puuttua siihen. Opinnäytetyömme antaa eväät kiinteistökauppaa suunnitteleville siitä, mihin kannattaa kiinnittää huomiota kiinteistön kunnossa, kun ostetaan käytettyä kiinteistöä. Aihe myös kiinnostaa meitä, ja tulevaisuutta ajatellen se on varmasti hyödyllinen.

Syy siihen, miksi katsoimme maakaaren 2:17.5 tutkimisen arvoiseksi, oli se, että pykälä on niin suppea ja tulkinnanvarainen, että sen vuoksi kaupan osapuolet kiistelevät paljon. Myös eri oikeusasteissa kannanotot ovat toisinaan muuttuneet hyvinkin paljon oikeusprosessin aikana. Myös oikeuskirjallisuudessa on keskitytty usein selventämään esimerkiksi salaisen virheen ”muut olosuhteet” -kohtaa, sillä se jää sellaisenaan hyvinkin tulkinnanvaraiseksi.

Kuluttajariitalautakunta on valtion kuluttajariita-asioita käsittelevä oikeussuojaelin, jonka pyrkimyksenä on edustaa tasavertaisesti ja puolueettomasti niin kuluttajia kuin elinkeinonharjoittajia (Laki kuluttajariitalautakunnasta 1:1). Tutkimusongelmamme on se, millä edellytyksillä salainen virhe on tullut korvattavaksi kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksissa.

Haluamme selvittää, missä tilanteissa hinnanalennus voi tulla kyseeseen ja milloin taas katsotaan, ettei kyseessä ole salainen virhe. Rajasimme kuitenkin tutkimusongelmamme koskemaan vain vanhoja kiinteistöjä, eli tapauksessamme emme ole ottaneet huomioon täysin uusien ja vastavalmistuneiden kiinteistöjen tapauksia. Olemme ottaneet huomioon sen, onko tapausten yhteydessä käytetty kuntotarkastajan tekemää kuntotarkastusta ja onko sitä huomioitu kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksessa, ja mikäli on huomioitu, millaisen merkityksen lautakunta on antanut tarkastukselle.

Tarkoituksenamme on tehdä selkeä esitys siitä, millaiseksi kuluttajariitalautakunnan laatuvirheitä ja erityisesti salaista virhettä koskeva ratkaisusuosituslinja on muodostunut. Tavallisin salainen virhe esiintyy käytetyn kiinteistön kaupassa, jolloin ongelmana voivat esimerkiksi olla home- ja kosteusvauriot. Haluamme ratkaisukäytännön perusteella selvittää, millä edellytyksillä salainen virhe on tullut korvattavaksi eli kuinka lainsäädäntö on käytännössä näkynyt kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksissa. Maakaaren 2:17.6 mukaan ostaja voi saada salaisen virheen perusteella hinnanalennusta tai, virheen ollessa olennainen, oikeuden purkaa kaupan. Haluamme tutustua ratkaisusuositusten pohjalta myös siihen, millaisten perusteiden mukaan hinnanalennus on muodostunut.

Tutkimme kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksia, joissa on otettu kantaa siihen, onko kiinteistössä ollut maakaaren 2:17.5 tarkoittama salainen virhe. Useassa tapauksessa on käytetty kuntotarkastajan lausuntoa kaupan kohteen kunnosta kaupantekohetkellä ja mahdollisesti ilmenneiden epäkohtien havaitsemisen jälkeen. Tarkastelemme ja pohdimme, kuinka paljon kuntotarkastajien lausunnoille on annettu painoarvoa ratkaisusuosituksissa. Tarkastelemme tapaustemme perusteella myös sitä, kuinka paljon hinnanalennusta on suositeltu, jos kyseessä on todettu olevan salainen virhe, ja toisaalta sitä, millä perusteiden kyseessä on katsottu olevan virhe ja millä perusteiden merkittävyyskyynnys on katsottu ylittyneeksi.

Opinnäytetyömme perustuu kirjallisuuteen ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksiin. Kuten muutkin Suomen oikeusistuimet, kuluttajariitalautakunta käyttää päätöksenteossään oikeuslähteinä säädöksiä, säädösten esitöitä, korkeimman oikeuden prejuridikaatteja ja oikeuskirjallisuutta. Keskeisimpänä lakina on maakaari, jossa työmme kannalta olennaisin säännös on MK 2:17.5, sillä siinä käsitellään salaisen virheen määritelmää kiinteistön kaupassa.

Oikeuslähteet jaotellaan vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat laki ja maan tapa. Heikosti velvoittavia ovat lain esityöt ja oikeuskäytäntö ja sallittuja oikeuslähteitä ovat esimerkiksi oikeuskirjallisuus ja reaaliset argumentit. (Nykänen 2013, 67.) Kuluttajariitalautakunnan tehtävänä on antaa ratkaisusuosituksia, eikä niillä ole oikeudellista sitovuutta. Tämä tarkoittaa, ettei ratkaisusuosituksilla ole tuomion oikeusvaikutuksia, ja siten ne eivät tule lainvoimaisiksi eivätkä ole täytäntöönpanokelpoisia. (Viitanen 2003, 111.) Koska ratkaisusuositukset ovat alisteisessa asemassa tuomioistuimien ratkaisuihin nähden, ratkaisusuositukset kuuluvat sallittuihin oikeuslähteisiin.

Kuluttajariitalautakunnan toimivaltaa on laajennettu asuntojen kauppaa koskevilla riidoissa koskemaan kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien sekä myös yksityisten henkilöiden välisiä riitoja. Normaalisti vain kuluttajalla on oikeus saattaa asia vireille kuluttajariitalautakunnassa, mutta asuntokauppariidoissa sekä ostajalla että myyjällä on oikeus vireille

saattamiseen. (Viitanen 2003, 187-188.) Lautakunta ei saa antaa ratkaisusuositusta asiassa, joka on vireillä tuomioistuimessa tai josta on jo annettu tuomioistuimen ratkaisu (Laki kuluttajariitalautakunnasta 3:14.1).

Kävimme 28. helmikuuta 2013 kuluttajariitalautakunnassa tutustumassa ratkaistuihin juttuihin, joiden joukosta etsimme kahdeksan salaiseen virheeseen liittyvää ratkaisusuositusta. Lisäksi kävimme vielä 5. kesäkuuta 2013 etsimässä kuusi ratkaisusuositusta lisää näytteeseemme. Näytteemme koostuu siis yhteensä 14:stä vuosien 2009-2013 ratkaisusuosituksesta, jotka liittyvät salaiseen virheeseen kiinteistökaupassa.

1.2 Työn sisältö ja rakenne

Opinnäytetyömme koostuu kuudesta pääluvusta. Ensimmäisessä luvussa on johdanto, jossa määrittelemme työmme tutkimusongelman ja keskeisimmät huomiokohdat, joita käsittelemme työssämme. Asetamme johdannossa työmme tavoitteet sekä tutkimuskysymykset, jotka haluamme selvittää opinnäytetyössämme.

Toisessa luvussa kerromme ensiksi hallituksen esityksen 120/1994 perusteella maakaaren taustaa, jossa perehdytään siihen, miksi katsottiin merkitykselliseksi luoda lainsäädäntö, jossa säännellään kiinteistön kaupan laatuvirheitä. Lisäksi määrittelemme kiinteistön kaupan kuuluvia tärkeimpiä termejä ja luomme pohjaa asian syvemmälle käsittelylle.

Kolmannessa luvussa määrittelemme salaisen virheen virhetyyppinä ja määrittelemme hyvän rakennustavan sekä kuntotarkastajan pätevyyden. Selvitämme myös, mikä kuntotarkastajan tekemä kuntotarkastus ylipäänsä on.

Neljännessä pääluvussa avaamme kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksista koostuvia näytteitämme, joista ensin käymme läpi tapaukset, joissa suositeltiin hyvitystä maksettavaksi ostajalle. Tämän jälkeen selostamme tapaukset, joissa ei suositeltu hyvitystä ja viidenteen lukuun olemme koonneet vertailun vuoksi kolme korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä, jotka selostamme läpi lyhyesti.

Kuudennessa ja viimeisessä pääluvussa esitämme omia päätelmiämme ja vastaamme johdannossa esittämiimme kysymyksiin. Erittelemme ja argumentoimme kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksia omien havaintojemme valossa. Olemme selventäneet havaintojamme myös taulukoin ja kuvioin. Vertailemme myös omien havaintojemme valossa aiemmin esittämiämme korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä kuluttajariitalautakunnan antamiin ratkaisusuosituksiin.

2 Kiinteistön kaupan ongelmatilanteet

2.1 Lainsäädännön taustaa

Oikeusministeriö asetti vuonna 1983 toimikunnan, jonka tarkoituksena oli uudistamisen kannalta selvittää lainhuudatus- ja kiinteistölainsäädännön aineellisoikeudellistamista ja menettelysäännöksiä. Tätä toimeksiantoa kuitenkin laajennettiin vuonna 1986 ulottumaan myös kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta koskevaan lainsäädäntöön. (HE 120/1994.)

Joulukuussa 1989 maakaaritoimikunta sai valmiiksi työnsä, jonka mietinnöissä ehdotettiin säädettäväksi uusi maakaari. Tähän uuteen maakaareen oli tarkoitus koota kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta koskevat säännökset sekä säännöksiä muun muassa erityisistä oikeuksista kiinteistöön sekä omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamisesta. Kaikkiaan 55 viranomaiselta ja järjestöltä pyydettiin lausuntoa toimikunnan tekemästä mietinnöstä. Lausunnonantajat puolsivat yleisesti ehdotuksia, jotka koskivat kiinteistön kaupan muotoa ja sopimusrikkomuksia sekä niistä aiheutuvia seuraamuksia. Kiinteistön kauppaa koskevat ehdotukset korostivat useiden lausunnonantajien mielestä kuitenkin liian paljon ostajan oikeussuojaa. Muutamien lausuntojen mukaan puutteena maakaariehdotuksessa oli se, ettei siihen ollut otettu säännöksiä kiinteistön ainesosista tai tarpeistosta. (HE 120/1994.)

Vuoden 1991 huhtikuussa oikeusministeriö asetti jatkovalmisteluja varten työryhmän, jonka tehtäväksi muodostui laatia esitys uudeksi maakaareksi maakaaritoimikunnan mietinnön sekä maanvuokralakitoimikunnan mietintöjen ja niistä esitettyjen lausuntojen pohjalta. Tämä työryhmän mietintö valmistui vuoden 1993 kesäkuussa, ja työryhmä olikin tehnyt useita huomattavia muutoksia toimikunnan tekemään ehdotukseen. Muun muassa kiinteistön kauppaa koskevilla säännösten muutoksilla pyrittiin saamaan tasapaino myyjän ja ostajan aseman välille virhetilanteissa. Työryhmän antamasta ehdotuksesta pidettiin useita kuulemistilaisuuksia oikeusministeriössä vuoden 1993 syksyllä, ja ehdotusta kannatettiin hyvinkin yksimielisesti. Sen toteuttamista pidettiin myös varsin kiireellisenä. (HE 120/1994.)

Kun muun muassa kiinteistön virheellisyyttä arvioidaan, esityksen pääasiallisessa sisällössä ratkaisevaa oli osapuolten keskinäisen sopimuksen ohella se, onko myyjä antanut ostajalle kiinteistöstä oikeat ja riittävät tiedot. Myyjän on annettava oikeelliset ja tarpeelliset tiedot kiinteistöön kohdistuvista muiden oikeuksista ja sellaisista viranomaisien antamista päätöksistä, jotka mahdollisesti rajoittavat kiinteistön käyttömahdollisuuksia. Ostajalla olisi kuitenkin aina velvollisuus tarkastaa kiinteistö, ennen kuin kauppa tehdään, vaikka hänellä olisi joka tapauksessa mahdollisuus vedota virheeseen viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. (HE 120/1994.)

Esityksestä kävi ilmi, että virheen seurauksena tulisi kysymykseen kaupan purku, hinnanalennus tai vahingonkorvaus. Kaupan purku tulisi kyseeseen kuitenkin vain silloin, jos virhe on olennainen. Myyjän vahingonkorvausvastuu perustuisi useimmiten hänen puoleltaan tapahtuvaan huolimattomuuteen. Kiinteistön virheiden jaottelussa sekä myös erottelulla on merkitystä, sillä virheistä johtuvat seuraamukset ja ostajan selonottovelvollisuus määräytyvät pitkälle siitä, minkälaisesta virheestä on kyse. (HE 120/1994.)

Hallituksen esityksessä yhtenä keskeisenä ehdotuksena oli kiinteistön kaupan virhearviointi. Kiinteistön kaupan virhearviointia koskevassa ehdotuksessa lähtökohtana on osapuolten tekemä sopimus. Tällöin vahvistetun kauppakirjan lisäksi tulee ottaa huomioon mahdollinen vapaamuotoinen sopimus sekä lisäksi se, mitä on osapuolten kesken muuten katsottu sovitun. Jos siis kiinteistö poikkeaa siitä, mitä on voitu katsoa sovitun, on siinä silloin virhe. Tämä on ehdotuksen mukaan yleisperiaate, jota täydennetään ja havainnollistetaan tarkemmin säännöksillä. (HE 120/1994.)

Keskeisissä ehdotuksissa oli myös pohdintaa kiinteistön virheistä. Laadullisten ominaisuuksien osalta myyjältä edellytetään, että hän antaa niin kiinteistön käyttöön kuin arvoonkin vaikuttavista ominaisuuksista tietoa. Myyjällä on näin ollen usein ostajaa paremmat edellytykset tietää myytävänä olevan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten sekä laitteiden viat ja puutteet. Ehdotuksessa ehdotetut virhesäännökset nivoutuvat periaatteeseen, että myyjän tulee antaa ostajalle tarpeelliset tiedot kiinteistöstä, jotta ostaja voi tehdä järkevän ostopäätöksen. Myyjä ei voi vedota tietämättömyyteensä sellaisesta virheestä tai puutteesta, joka hänen olisi pitänyt kiinteistön omistajana havaita. (HE 120/1994.)

Myyjän tiedonantovelvollisuutta ja vastuuta rajoittaa kuitenkin ostajan tarkastusvelvollisuus. Kiinteistön kaupassa lähtökohtana on, että ostaja tarkastaa tai tarkastuttaa aina kiinteistön laadun ennen kaupan tekoa. Tällöin ostajalla ei ole oikeutta vedota laatuvirheeseen, joka olisi pitänyt havaita tällaisessa laatutarkastuksessa. (HE 120/1994) Kiinteistössä on laatuvirhe, jos se ei vastaa sitä, mitä on kiinteistön kaupan yhteydessä sovittu (MK 2:17).

Vanhoissa rakennuksissa on usein piileviä vikoja, joita kumpikaan osapuoli ei ole havainnut kauppaa tehdessään. Virhe on kyseessä silloin, kun se laadultaan poikkeaa olennaisesti siitä tasosta, jota voidaan yleisesti edellyttää vastaavanlaisilta kiinteistöiltä. (HE 120/1994.)

2.2 Kiinteistö kaupan kohteena

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, ja se on merkittävä kiinteistörekisterilain mukaisesti kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistöön kuuluvat rasiteoikeudet

ja yksityiset erityiset etuudet. (Kiinteistönmuodostamislaki 2 §.) Kiinteistöön kuuluva alue voi olla maa-alue, vesialue tai näiden kahden sekoitus (Nevala 1997, 19-20). Tällainen voi olla esimerkiksi kiinteistö, johon kuuluu lampi. Kiinteistö voi olla rakentamaton tai rakennettu, rekisteriin merkitty maa-alue tai sen osa (Kasso 2010, 1). Kiinteistöä voidaan sanoa tällöin kokonaisuudeksi, johon kuuluu sekä maa-alue ja rakennukset että laitteet. Kiinteistö on kuitenkin yhtä pätevästi kiinteistö ilman rakennuksia tai muita laitteita, kunhan kyseinen maa-alue on merkitty kiinteistörekisteriin.

Aikaisemmin kiinteistötunnuksesta on selvinnyt muun muassa kiinteistön sijainti, mutta helmikuussa 2014 tulleen muutoksen mukaan näin ei enää ole. Jatkossa kiinteistön sijainti kirjataan kiinteistörekisteriin omana tietonaan. Muutos tulee sen takia, jotta suuret kuntaliitokset voidaan viedä kiinteistörekisteriin. Uudistuksessa ei kuitenkaan kiinteistön esitysmuoto muutu, mutta sijaintikuntatieto ei enää ilmene kiinteistötunnuksesta. (Maanmittauslaitos.)

Kiinteistöön kuuluvaa omaisuutta ovat ainesosat ja tarpeisto (Nevala 1997, 23). Ainesosat ovat fyysisesti kiinteistöön kuuluvia epäitsenäisiä kiinteistön osia, jotka kuuluvat kiinteistöön, kunnes ne irrotetaan kiinteistöstä. Ainesosia ovat esimerkiksi postilaatikko, laitteet, laituri, kiinteistöllä sijaitsevat maa-alueet sekä puut ja pensaat. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle, ovat puolestaan kiinteistöön kuuluvia ainesosia. (Kasso 2010, 6.)

Kiinteistön tarpeistoesineitä ovat sellaiset itsenäiset omaisuusesineet, jotka kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat sen käyttöä. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistöltä irrotetut tuotteet, jotka ovat kiinteistön käyttöä varten. Näitä voivat olla muun muassa rakennustarvikkeet tai kiinteistöllä sijaitsevassa säiliössä oleva lämmitysöljy. (Nevala 1997, 24.)

Joissakin tapauksissa kiinteistön myynnissä voi kuitenkin ongelmaksi muodostua, mikä kuuluu kiinteistöön ja mikä ei. Ellei muuta sovita, perussääntönä voidaan pitää sitä, että kiinteistöön kuuluva omaisuus kuuluu kauppaan. (Kasso 2010, 5.) Varminta kaupanteossa on kuitenkin sopia osapuolten kesken ennalta, mikä kuuluu kiinteistöön ja mikä ei. Näin on parasta toimia epäselvyyksien välttämiseksi (Nevala 1997, 24). Siten kiinteistöön kuuluva ja kuulumaton omaisuus kannattaa yksilöidä kiinteistön kauppakirjassa. Suullisesti annettu tieto on yhtä pätevä, mutta toteennäyttäminen saattaa jälkikäteen muodostua tällaisissa tilanteissa hankalaksi.

2.3 Laatuvirhe kiinteistökaupassa

Kiinteistökaupan virheet liittyvät muun muassa osapuolten sopimusehtojen täyttämiseen, kaupan kohteeseen, kohteesta saatuihin tietoihin ja kiinteistön oikeuksiin (Kasso 2010, 224). Kaupan virheet jaotellaankin oikeudellisiin virheisiin sekä vallinta- ja laatuvirheisiin. Ostajan tietoisuus poistaa myyjän virhevastuun kaikissa virhetyypeissä. Ostajan selonottovelvollisuuden sijaan riippuu virhetyypistä. (Linnainmaa & Palo 2005, 169.) Kiinteistön virheellisyyttä arvioidaan aina kaupantekohetken mukaan. Ostajalla on oikeus vedota virheeseen, jos virhe on ollut kiinteistössä kaupantekohetkellä, vaikka se ilmenisikin vasta myöhemmin (MK 2:21.1). Ostajan mahdollisuus vedota virheeseen kuitenkin poistuu, jos myyjä on poistanut virheen, ennen kuin kaupan kohteen hallinta on luovutettu ostajalle (MK 2:21.2). Myyjä on vastuussa myös kaupanteon jälkeen ilmenneistä virheistä (Linnainmaa 2002, 77).

Kiinteistön kaupassa tavallisin virhetyyppi on laatuvirhe (Kasso 2010, 231). Kiinteistössä on laatuvirhe, jos se ei vastaa sitä, mitä on kiinteistön kaupan yhteydessä sovittu (MK 2:17). Punnittaessa laatuvirheen olemassaoloa tarkastellaan kaupan osapuolten välistä sopimusta ja kiinteistön kauppakirjaa sekä myös esimerkiksi suullisesti annettua tietoa kiinteistöstä (Kasso 2010, 231).

Periaatteessa kiinteistö myydään kaupantekohetkellä siinä kunnossa kuin se on, eikä kiinteistöille ole merkitty yleisiä laatuvaatimuksia, joiden perusteella voitaisiin heti todeta, mitä eri asioita kaupassa pidetään virheenä (Linnainmaa & Palo 2005, 173). Kiinteistön laatuvirheet voivat liittyä esimerkiksi kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kuntoon tai sen rakenteisiin. Pinta-ala voi myös poiketa siitä, mitä myyjän ja ostajan välillä on sovittu. (Nevala 1997, 152.)

Kuitenkin maakaaren 2:9.1 on maininta, että myyjän ja ostajan on täytettävä velvollisuutensa sopimuksen mukaisesti, ja ostajan maakaareissa säädetyistä oikeuksista vedota virheeseen voidaan sopia vain yksilöidysti, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa säädetyistä (MK 2:9.1-2). Tällä säännöksellä onkin siis haluttu torjua ostajan kannalta kohtuuttomien vastuunrajoitusehtojen käyttäminen, kuten ”myydään siinä kunnossa kuin se on”. Edellä mainitun mukainen ehto ei täytä maakaareissa mainittua yksilöintivaatimusta, ja siten kyseisestä ehdosta huolimatta ostajalla on yhä mahdollisuus vedota kiinteistössä mahdollisesti ilmenneisiin virheisiin. (Kiinteistölakimiehet.)

Myyjä tai hänen edustajansa, esimerkiksi kiinteistönvälittäjä, on saattanut antaa kaupan kohteesta virheellistä tietoa, jolloin kyseessä saattaa myös olla laatuvirhe. Myyjän virhevastuuta ei poista se, ettei myyjä tai hänen edustajansa tiennyt itsekään kiinteistöön liittyviä oikeita tietoja. Jos myyjä ei kuitenkaan ole varma, ovatko hänen kertomansa tiedot oikeita, siitä tulisi ilmoittaa ostajalle. (Kasso 2010, 233-234.)

Myös myyjän passiivisuus voi aiheuttaa kiinteistön laaturvirheen. Myyjän velvollisuus on aktiivisesti antaa ostajalle sellaista olennaista tietoa, joka voi vaikuttaa ostajan päätöksentekoon. Tällaisia tietoja voivat olla muun muassa seikat, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon tai käyttöön, ja seikat, jotka myyjä tietää tai hänen olisi pitänyt muuten tietää kiinteistöstä. Myyjän on informoitava ostajaa myös esimerkiksi aiemmasta vesivahingosta, vaikka vahingot olisikin jo korjattu. Ostajan päätöksentekoon merkittävästi vaikuttavia seikkoja voivat olla esimerkiksi rakennusten ikä ja koko, rakennustapa, käytetyt materiaalit ja niiden kunto. Myyjän tulee kertoa myös kiinteistön niin sanotuista negatiivisista puolista eli kiinteistön käyttöä haittaavista asioista, joita voivat olla mahdolliset viat esimerkiksi lämpöeristyksessä. (Kasso 2010, 234-235.)

Kiinteistön kaupassa ostajalla on tarkastusvelvollisuus, minkä vuoksi ostajan tulee tarkastaa kiinteistö ennen kaupantekoa kaikissa niissä tiloissa, joihin on esteetön pääsy. Huolellisesti tehty tarkastus palvelee ostajan omaa etua. Jos ostaja laiminlyö tarkastusvelvollisuutensa, hän voi menettää oikeutensa vedota myöhemmin ilmenneeseen virheeseen. (Linnainmaa 2002, 64.) Ostajalla säilyy kuitenkin oikeus vedota virheeseen, jos myyjä on salannut ostajalta hänelle merkityksellistä tietoa tai toiminut törkeän huolimattomasti ostajaa kohtaan. Tämä oikeus säilyy siis siitä huolimatta, että ostaja ei olisi havainnut virhettä myyjän toimien vuoksi ennen kaupantekoa tekemässään tarkastuksessa. (Linnainmaa 2002, 79.)

Ilman erityistä syytä ostajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa myyjän tai hänen edustajansa antamien tietojen oikeellisuutta kaupan kohteesta. Jos myyjä kertoo rakenteiden kunnan olevan hyvä pintarakenteiden alla, ei ostajalla ole siis velvollisuutta ryhtyä tarkastamaan tätä. Ostaja ei myöskään ole velvollinen tutkimaan asuntoa muutoin kuin tavanomaisesti, eli ostaja ei ole velvollinen käyttämään ennakkotarkastuksessa teknisiä apuvälineitä tai muutoin poikkeuksellisia toimenpiteitä. Toisaalta rakenteiden purkaminen ja avaaminen eivät ole edes mahdollisia toimenpiteitä ilman myyjän suostumusta. (Kasso 2005, 633-634.) Suostumuksen edellyttäminen pintarakenteita rikkoviin toimiin johtuu siitä, että omistusoikeus on tässä vaiheessa myyjällä. Yleensä myyjien intressinä on pitää pintarakenteet ehjinä myös siksi, että pintarakenteiden rikkominen saattaisi haitata myyntiä, jos tarkastuksen suorittaja ei myöhemmin ostaisikaan kiinteistöä.

2.4 Laaturvirheen seuraamukset

2.4.1 Suorituksesta pidättäytyminen

Niin ostajalla kuin myyjälläkin on oikeus pidättäytyä suorittamasta tälle kuuluvaa velvollisuutta, jos toinen osapuoli syyllistyy sopimusrikkomukseen ja toisella sopimusosapuolella on siihen

perustuva vaatimus. Jos ostajalla esimerkiksi on myyjän sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus, hänellä on tällöin oikeus pidättäytyä maksamasta kauppahintaa myyjälle siltä osin, kuin se vastaa tätä vaatimusta. Samanlainen oikeus pätee myös myyjän tapauksessa, jos ostaja laiminlyö esimerkiksi maksuvelvollisuuttaan ja myyjällä on tähän vaatimus. Tällöin myyjällä on oikeus pidättäytyä luovuttamasta kiinteistön hallintaa ostajalle, ennen kuin tämä suorittaa velvollisuutensa. (MK 2:30.)

2.4.2 Hinnanalennus

Jos kiinteistön kaupassa oleva virhe on sellainen, että ostaja voi vaatia siitä hinnanalennusta, määrätään hinnanalennus vähentämällä jo sovitusta kauppahinnasta tämän virheellisen kiinteistön arvo. Virheellisen kiinteistön arvo arvioidaan kaupantekohetken mukaan. Hinnanalennusta määrättäessä otetaan myös huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde silloin, jos kauppahinta on tämän sopimuksen mukaisen kiinteistön käypää arvoa joko pienempi tai suurempi. (MK 2:31.1.) Tähän hinnanalennukseen tulee myyjän maksaa palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaan. Korkoa maksetaan siitä päivästä lukien, jona myyjä on vastaanottanut kauppahinnan. (MK 2:31.2.)

Olennaista on siis arvioida kiinteistön tilannetta kaupantekohetkellä eikä myöhempiä muutoksia esimerkiksi kiinteistön kunnossa tai sen ulkopuolisissa tilanteissa kuten vaihtelevassa markkinatilanteessa. Hinnanalennuksen suuruuteen ei siten vaikuta rakennuskustannusten tason tai kiinteistön hintojen vaihtelu, vaan virheen arvo voidaan määritellä esimerkiksi siitä aiheutuvien korjauskustannusten mukaan. (Kasso 2010, 245.)

2.4.3 Kaupan purku

Hinnanalennusta ankarampi seuraus kiinteistön kaupassa ilmenevästä virheestä on kaupan purkaminen. Kaupan purkamisen edellytykset ovat siten kauppahinnan alennusta ankarammat. Tämän virheen on kuitenkin oltava olennainen, jotta se voisi muodostaa perusteen kaupan purkamiselle. Tätä olennaisuutta ei kuitenkaan ole määritelty laissa. Virheen merkitystä arvioidaankin suhteessa kiinteistön kauppahintaan sekä siihen tarkoitukseen, johon kiinteistö on ostettu. (Kasso 2010, 246.)

Kaupan purkaminen tarkoittaa siis sitä, että ostajan on luovutettava ostamansa kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava ostajalle kiinteistöstä saamansa kauppahinta (MK 2:33.1). Kaupan purun tarkoituksena on palauttaa oikeustila sellaiseksi kuin se oli ennen kaupantekoa. Jos ostaja on saanut kiinteistöstä merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on maksettava siitä myyjälle korvaus. Myyjän on puolestaan annettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista. Myyjän on myös suoritettava

korvaus ostajalle sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet tämän kiinteistön arvoa. Tällaisia hyödyllisiä kustannuksia ovat muun muassa ostajan suorittamat remontit kiinteistössä. Myyjän tulee myös maksaa palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3.2 mukais-ta korkoa siitä lukien, kun hän on vastaanottanut kauppahinnan. (MK 2:33.2.)

Myyjä ei voi vaatia kaupan purkamista, jos ostajalla ei ole halua purkaa kauppaa. Ostaja ei voi oikeudellisesti pätevästi vaatia, että myyjän tulee korjata ilmennyt virhe eikä myyjä voi vaatia tämän virheen korjaamista itse. Tällöin voi seurauksena olla vain jo aikaisemmin mai-nittu hinnanalennus. (Räihä 2009.)

Jos ostaja ei sovittuna aikana suorita kauppahintaa tai sen osaa ja jos tämä viivästys on olen-nainen eikä ostaja suorita kauppahintaa kokonaan, myyjällä on oikeus purkaa kauppa ja vaa-tia ostajalta vahingonkorvausta edellyttäen kuitenkin sen, että kauppakirjassa on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai sen siirtymisen ehtona kauppahinnan maksaminen. Myyjällä ei ole kuitenkaan oikeutta saada vahingonkorvausta tai purkaa kauppaa, jos ostajan maksun vii-västymisen johtuu esimerkiksi lain säädöksestä tai yleisen liikenteen tai maksuliikenteen kes-keytyksestä aiheutuneesta esteestä, jota ostaja ei ole voinut kohtuudella välttää. (MK 2:28.)

Jotta myyjällä olisi oikeus purkaa kauppa, on kauppakirjassa siis oltava merkintä, jossa kaup-pahinnan maksaminen on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona. Kau-pan purkaminen myyjän toimesta tulee kyseeseen myös silloin, jos edellä mainittu ehto täyt-tyy ja jos ostaja on asetettu konkurssiin tai todettu varattomaksi ulosmittauksessa kaupan tekemisen jälkeen ja jos on ilmeistä, ettei ostaja tule maksuvelvollisuuttaan täyttämään. (MK 2:28.) Kauppahinnan määrän on kuitenkin oltava olennainen. Jos maksukehotuksen antamisen jälkeen on kuitenkin asetettu kohtuullisessa ajassa hyväksyttävä vakuus kauppahinnasta, ei myyjällä ole tällöin oikeutta purkaa kauppaa. (MK 2:29.)

Jos kauppa ostajan vaatimuksesta puretaan, on ostajalla oikeus kohtuullisessa ajassa viedä kiinteistöltä pois rakentamansa rakennukset. Ostaja voi myös viedä kiinteistöltä mukaansa sellaiset hankkimansa laitteet, jotka eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta vält-tämättömiä tai jos niiden irrottamisesta ei aiheudu kiinteistölle huomattavaa vahinkoa. (MK 2:33.3.) Sopijapuoli saa pidättäytyä omasta palautuksestaan, kunnes toinen sopijapuoli täyt-tää oman velvollisuutensa. Esimerkiksi ostaja voi pidättäytyä kiinteistön luovuttamisesta, kunnes myyjä maksaa korvauksen ja koron, jotka tämä on velvollinen suorittamaan, tai myyjä asettaa hyväksyttävän vakuuden niiden suorittamisesta. (MK 2:33.4.)

2.4.4 Vahingonkorvaus

Kauppahinnan alennukseen tai kaupan purkamiseen saattaa liittyä myös velvollisuus suorittaa korvaus ostajalle kiinteistön virheen johdosta syntyneestä vahingosta (Kasso 2010, 248). Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Jos myyjä kuitenkin kykenee osoittamaan, ettei kiinteistön virhe tai sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, hän ei tällöin ole velvollinen suorittamaan ostajalle korvausta. (MK 2:32.) Myyjän vahingonkorvausvastuu edellyttää siis myyjän tuottamusta. Vahingonkorvausta voidaan joissain tapauksissa myös sovittaa. Sovitteluun voidaan päätyä, jos vahingonkorvaus on kohtuuton. Kohtuuttomuuden arvioinnissa otetaan huomioon sopimusrikkomuksen syy eli se, onko vahingon aiheuttajalla ollut mahdollisuus estää tai ehkäistä sattunut vahinko. Lisäksi arvioidaan toisen osapuolen mahdollinen myötävaikutus tapahtuneeseen vahinkoon sekä muut vahinkoon vaikuttaneet olosuhteet. (MK 2:32.3.)

2.4.5 Reklamaatio laatuvirheen johdosta

Jos ostaja havaitsee virheen, hänen on reklamoitava siitä myyjälle ja esitettävä virheeseen perustuva vaatimus. Reklamointi on tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe olisi pitänyt havaita (MK 2:25.1). Laatuvirheeseen on kuitenkin asetettu takaraja, ja siitä on ilmoitettava myyjälle viimeistään viiden vuoden kuluttua siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu (MK 2:25.2). Tätä voidaan kutsua ostajan reklamaatiovelvollisuudeksi, sillä jos ostaja ei menettele maakaaren 2:25 § mukaisesti, hän menettää oikeuden esittää vaatimuksia havaitsemansa virheen johdosta.

Tosiasiallisesti ostajalla on realistinen mahdollisuus kiinteistön perinpohjaiseen tarkastamiseen vasta saatuaan kaupan kohteen hallintaansa. Arvioitaessa kohtuullista reklamaatioaikaa on sitä pidettävä ainakin sen pituisena, että ostaja on ehtinyt keskustella asiantuntijan kanssa virheestä. Voidaan kuitenkin katsoa, että virheestä tulee ilmoittaa niin pian kuin mahdollista. (Koskinen 134-135.) Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännön perusteella voidaan sanoa, että kohtuullisena aikana on pidetty sitä, että reklamaatio on tehtävä viimeistään neljän kuukauden kuluttua virheen havaitsemisesta (Simonen 2000, 28). Ostajan tulee havaitessaan kiinteistössä virheen pyrkiä minimoimaan vahinko tai estää vahinkoa laajenemasta, joten tavaltaan ostajan tulee myös huomioida myyjän etuja (Koskinen 2004, 133-134).

Kun kaupan kohteessa on ilmennyt virhe, ensimmäisenä tulee arvioitavaksi se, onko reklamaatiovelvollisuus täytetty 2:25 §:ssä säädetyn mukaisesti eli onko reklamointi tapahtunut ajoissa. Tähän otetaan kuitenkin kantaa vain, mikäli myyjä vetoaa reklamaation myöhästymiseen. Kuluttajariitalautakunta ei siis automaattisesti viran puolesta ota kantaa reklamaation ajoissa saapumiseen, jollei myyjä kannanottoa pyydä (Simonen 2000, 28). Jos reklamaatio on tapah-

tunut ajoissa, vasta sen toteamisen jälkeen aletaan pohtia virheen olemassaoloa ja seurauksia (Koskinen 2004, 137).

Ostaja ei voi kuitenkaan vedota sellaiseen virheeseen, joka hänen olisi tullut havaita ennen kiinteistön ostoa tehtyä ennakkotarkastusta (MK 2:22.1 §). Tämän vuoksi ennakkotarkastus tulee tehdä huolellisesti. Ostajan tulee tarkastaa kiinteistön kunto ja ominaisuudet siltä osin kuin ne ovat näkyvissä ja siltä osin kuin pääsymahdollisuus tiloihin ja huoneisiin on olemassa (Koskinen 2004, 138). Ostaja ei siis voi vedota sellaiseen seikkaan, joka hänen on voitu olettaa tienneen kauppoja tehtäessä (MK 2:22.2 §). Niinpä ostaja ei voi vedota virheeseen, josta hänelle on kerrottu ennen kaupantekoa, olipa kertojana joko myyjä itse tai tämän edustaja.

2.5 Kuluttajariitalautakunta ratkaisusuositusten antajana

Vuonna 2007 tapahtuneessa lainuudistuksessa kuluttajavalituslautakunnan nimi muuttui kuluttajariitalautakunnaksi, koska uudistetun nimen katsottiin kuvaavan paremmin käsiteltävien asioiden luonnetta (Keskitalo 2012, 150). Kuluttajariitalautakunta on siis valtion kuluttajariita-asioita käsittelevä oikeussuojaelin, joka pyrkii edustamaan tasavertaisesti ja puolueettomasti niin kuluttajia kuin elinkeinonharjoittajia (laki kuluttajariitalautakunnasta 1:1). Tavallisimmin asiat ratkaistaan jaostoissa, mutta vaativammat tapaukset ratkaistaan täysistunnoissa. Tärkeintä on ottaa huomioon, että kuluttajariitalautakunnan päätökset ovat vain suosituksia, joilla ei ole oikeudellista pakottavuutta. Tämä tarkoittaa sitä, että jos jompikumpi tai molemmat osapuolet eivät halua kuluttajariitalautakunnan päätöstä noudattaa, heitä ei voida siihen myöskään velvoittaa. Lautakunnan antamaan päätökseen ei voi myöskään hakea muutosta valittamalla. (Laki kuluttajariitalautakunnasta 3:20.)

Jos molemmat osapuolet tai toinen osapuolista ei ole tyytyväinen lautakunnan antamaan ratkaisusuositukseen, ainoaksi keinoksi jää tällöin viedä asia tuomioistuimen käsiteltäväksi. Asian vieminen tuomioistuimeen voi kuitenkin tulla maksamaan useita tuhansia euroja, ja häviäjän vastuulle jää maksaa molempien osapuolten kulut. Tällainen riski on sekä kuluttajien että yritysten näkökulmasta hyvin suuri, eikä sitä välttämättä helposti haluta ottaa. Noin 80 prosenttia lautakunnan suosituksen saaneista noudattaakin saamaansa ratkaisusuositusta, jolloin pystytään välttämään pitkä ja kallis prosessi käräjillä (Kuluttajariitalautakunta 2013).

Kuluttajariitalautakunnan ehdottomana etuna on käsittelyn maksuttomuus. Asianosaiset joutuvat pääsäännön mukaan vastaamaan vain asian selvittämisestä aiheutuvista kuluista, esimerkiksi asiantuntijalausunnoista ja muista selvityksistä. Lautakunta voi kuitenkin suositella ostajalle maksettavaa korvausta näiden aiheuttamista kustannuksista. (Laki kuluttajariitalautakunnasta 3:19.1.) Sen sijaan vastapuolen haastamisessa käräjäoikeuteen riskinä ovat suuret oikeudenkäyntikulut. Oikeudenkäyntikulut joutuu korvaamaan hävinnyt osapuoli, jos asian-

osainen on vaatinut oikeudenkäyntikulujen korvaamista (OK 8:2.1). Asioiden laadusta riippuen ne käsitellään kuluttajariitalautakunnassa 6-14 kuukauden kuluessa (Kuluttajariitalautakunta 2013).

Lautakunta pyrkii yhtenäiseen ratkaisukäytäntöön, joten samankaltaisissa asioissa pyritään samanlaisiin ratkaisuihin ja erilaisissa asioissa erilaisiin ratkaisuihin. Kun lautakunta ratkaisee asian täysistunnossa, se toimii niin sanotusti korkeimman oikeuden roolissa, sillä vastaisuudessa ratkaisussa käytettyjä periaatteita on sovellettava vastaavanlaisiin tapauksiin. (Simonen 2000, 9.)

Asia saatetaan vireille kuluttajariitalautakuntaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella tai lomakkeella. Kuluttajariitalautakunnassa asioiden käsittely on pääosin kirjallista. (Keskitalo 2012, 151.) Kun asia on kuluttajariitalautakunnassa tullut vireille, hakijan vastapuolta pyydetään vastaamaan hakemukseen kuulemisperiaatteen mukaisesti. Vastausta ei tosin pyydetä vastapuolelta silloin, jos hakemus on ilmiselvästi perusteeton tai kuluttajariitalautakunta ei ole asian käsittelemiseen toimivaltainen. (Keskitalo 2012, 152-154.)

Kun asia saadaan käsiteltäväksi, molemmille osapuolille annetaan mahdollisuus antaa lausunto vastapuolen esittämiin näkemyksiin ja kommentoida niitä. Asian ratkaisun kannalta on olennaista, että asianosaiset oma-aloitteisesti pyrkivät tuomaan esille niitä keskeisiä asioita, jotka vaikuttavat heidän omaan etuunsa. Jos siis asianosainen ei toimita asian ratkaisemisen kannalta oleellisia materiaaleja, saatetaan asia ratkaista hänen kannaltaan epäedullisesti. (Keskitalo 2012, 152-154.)

Lautakunta voi harkintansa mukaan ja asian selvittämiseksi kuulla asiantuntijoita, hankkia lausuntoja ja muita selvityksiä sekä järjestää katselmuksia. Lautakunnan vastuulle jäävät näistä selvityksistä aiheutuneet kulut paitsi silloin, kun kyseessä on elinkeinonharjoittaja, joka ei ole noudattanut lautakunnan päätöstä ja häviää oikeudenkäynnin samasta asiasta. (Keskitalo 2012, 154.)

Kuluttajariitalautakunta pyrkii siihen, että osapuolten välille saataisiin sovinto, ja siten lautakunnan on tarvittaessa tehtävä ehdotus, joka edistää tällaisen sovinnon syntymistä. Sovintoehdotus ei saisi kuitenkaan olla kompromissi esitettyjen vaatimusten ja vastavaatimusten välillä, vaan sen tulisi vastata mahdollista jaosto- tai täysistuntoratkaisua niin paljon kuin mahdollista. Sovintoehdotuksen saaneet voivat kuitenkin hylätä ehdotuksen ja vaatia asian ratkaisemista lautakunnan tekemällä päätöksellä. Valituksen tehnyttä hakijaa voidaan myös kehottaa luopumaan tekemästään valituksesta, jos on selvää, että asiasta saatava ratkaisu olisi hakijalle epäedullinen. (Keskitalo 2012, 158.)

Lautakunta ei saa tehdä ratkaisua sellaisesta asiasta, jonka tiedetään olevan vireillä tai joka on jo ratkaistu tuomioistuimessa. Myös jo käynnissä oleva tuomioistuinmenettely voi estää asian ratkaisun lautakunnassa, vaikka kysymys ei olisikaan juuri siitä asiasta, joka on valituksen kohteena. Lautakunta voi jättää asian käsittelemättä myös sellaisissa tapauksissa, joissa asia edellyttää suullisten todistuskeinojen vastaanottoa, sama asia on jo vireillä tai se on ratkaistu lautakunnassa ryhmävalituksena, hakijan vastapuoli on ajautunut konkurssiin tai asian käsittely on poikkeuksellisen monimutkaista ja vaikeasti selvitettävää lautakunnalle. Asian käsittely päättyy myös silloin, jos valituksen tehnyt osapuoli luopuu asian käsittelemisestä tai tekee vastapuolen kanssa sovinnon. (Keskitalo 2012, 159-160.)

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu voidaan tehdä joko täysistunnossa, jaostossa tai yksinkertaisessa menettelyssä. Jaostoissa ratkaistaan suurin osa vireille tulleista asioista, ja vain pieni osa päättyy täysistuntoihin. Täysistunnoissa ratkaistaan usein periaatteellisesti tärkeät asiat sekä ne asiat, jotka ovat tarpeellisia ratkaistavaksi lautakunnan ratkaisukäytännön yhdenmukaistamisen vuoksi. Asia voidaan ratkaista yksinkertaisessa menettelyssä silloin, jos asian päätöksestä ovat yksimielisiä sekä asian esittelijä että sen ratkaisija ja samankaltaisissa asioissa lautakunnan ratkaisukäytäntö on vakiintunut tai sama riitakysymys on jo ratkaistu jaostossa tai täysistunnossa. (Keskitalo 2012, 161.)

3 Salainen virhe

Kun perhe ostaa kodikseen omakotitalon, minkään asian ei toivota menevän vikaan. Joissakin tapauksissa voi talon rakenteissa kuitenkin piillä ongelmia, jotka eivät välttämättä tule esille ennen kaupantekoa. Usein saatetaan toteuttaa kuntotarkastajan tekemä kuntotarkastus ennen kaupantekoa, jolloin oletetaan, että kaikki on kunnossa, kun kuntotarkastaja ei löydä päällisin puolin tutkiessaan talosta mitään huomautettavaa. Virhe saattaa kuitenkin löytyä rakenteista tai muuten kuntotarkastajan teettämien mittauksen ja tutkimusten ulottumattomista.

Jos virhe on esimerkiksi rakenteissa, seinäpintojen sisäpuolella tai muuten paljain silmin tarkasteltuna näkymättömissä, ei myyjäkään ole välttämättä tiennyt tai hänen ei ole sellaisesta virheestä pitänyt tietää. Tämä tarkoittaa sitä, että vastuu virheestä ei synny ainoastaan sen perusteella, että myyjä tiesi virheestä. Virhettä, josta myyjälläkään ei ollut tietoa, nimitetään salaiseksi virheeksi. Myyjä voi siis olla vastuussa sellaisesta virheestä, josta hän ei ollut tietoinen tai jota hän ei ollut toimillaan aiheuttanut (Kasso 2005, 631). Myyjä on siis vastuussa virheestä, oli se sitten tuottamuksellisesti aiheutettu tai ei. Kiinteistössä on salainen virhe, mikäli kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä voidaan perustellusti edellyttää, kun otetaan huomioon myydyn kohteen kauppahinta ja muut vallitsevat olosuhteet (MK 2:17.1).

Kun ollaan ostamassa esimerkiksi vanhaa taloa, ei tavallisesti oleteta, että asuinkiinteistö olisi samanveroinen kuin uudistuotannosta valmistunut kohde. Kun siis tarkastellaan asunnon ikää ja mahdollista salaista virhettä, ei voida olettaa vanhan kiinteistön olevan laadultaan yhtä tasokas kuin uusi. Siten ei voida perustellusti edellyttää, että esimerkiksi vanhan talon ikkunoiden, katon tai rakenteiden heikko kunto johtuisi salaisesta virheestä ja tulisi näin myyjän korvattavaksi, varsinkin jos kaupan kohteen hinta on ollut sen kuntoon nähden sopiva.

Jos kiinteistössä on salainen virhe, ostajalla on oikeus saada kauppahinnasta hinnanalennusta. Jos virhe on kuitenkin olennainen, voi ostaja purkaa kaupan. (MK 2:17.2.) Vahingonkorvausta ostaja ei kuitenkaan voi saada, vaan kysymys on hinnanalenuksesta. Jos kiinteistö on jo iäkäs, voidaan tämä ottaa huomioon arvioitaessa hinnanalenuksen määrää. Myyjän vastuulle ei kuitenkaan kuulu kiinteistön ikääntymisestä johtuvat korjaukset, ellei myyjä tiennyt niistä jo etukäteen ja jättänyt kertomatta niistä ostajalle. (Kuluttajavirasto 2010.)

KKO 1999:76 ratkaisun perusteluissa mainitaan, että salaisen virheen tapauksissa kaupantekohetkellä maksettu kauppahinta on virheettömän kiinteistön arvo. Tämän vuoksi hinnanalenuksen määrä on kauppahinnan ja kiinteistön todellisen arvon erotus kaupantekohetkellä. Arvoa laskettaessa tulee siis huomioida kaikki virheen korjaamiseen liittyvät korjauskustannukset. Jos kiinteistö on tullut korjaustoimien ansiosta parempaan kuntoon kuin mitä ostajat olisivat kaupanteon hetkellä voineet kiinteistöltä edellyttää, korjauskustannuksista vähennetään ylimääräinen arvonnousu.

Salainen virhe on tavallisimmin kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen rakenteissa, jolloin sitä ei päältäpäin pysty havaitsemaan. Myyjä on vastuussa sellaisistakin virheistä, joista hän ei itse ole ollut tietoinen ja joista hänen ei olisi pitänytkaan tietää. Kyseessä voivat esimerkiksi olla virheet, jotka eivät ole silmämääräisesti nähtävissä. Virheen tulee kuitenkin olla ostajan perusteltuihin odotuksiin nähden niin merkittävä, että se oikeuttaa ostajan esittämään vaatimuksia virheen johdosta. Siten sietokynnys salaisen virheen vaatimuksen osalta on huomattavasti korkeampi kuin muissa maakaassa tarkoitetuissa laatuvirhetyypeissä. (Koskinen 2004, 84-86.) Ostaja ei siis voi esittää vaatimuksia vähäisistä vioista tai puutteista, minkä ansiosta myös ostaja joutuu kantamaan pienempää riskiä kaupanteon yhteydessä (Koskinen 2004, 87).

Kiinteistön virheellisyys määräytyy sen perusteella, millainen kiinteistö oli kaupaa tehtäessä, minkä vuoksi juuri kaupantekohetki on olennainen virheellisyyden arvioinnissa. Myyjä vastaa siis virheestä, vaikka se ilmeni vasta kaupanteon jälkeen. (MK 2:21.1.) Kun kaupanteosta on kulunut jo aikaa, on yhä vaikeampaa selvittää, kumman omistusaikana esimerkiksi kosteusvaurio on saanut alkunsa tai onko omistaja edesauttanut toimillaan vaurion syntymistä tai laajenemista. Tämän vuoksi myyjän tulisi aina varautua osoittamaan, missä kunnossa kiinteis-

tö on ollut ostohetkellä tai kiinteistön luovutushetkellä esimerkiksi valokuvaamalla tai käytämällä muiden henkilöiden todistuksia asiasta. (Kinnunen 1997, 124.)

Kiinteistön myyjän on mahdollista ottaa vakuutus salaisen virheen varalta eli sellaisten virheiden varalta, joista ei tiedetty kauppaa tehtäessä. Jotta vakuutuksen voi saada, vakuutusyhtiön hyväksymä kuntotarkastaja suorittaa kiinteistön kuntotarkastuksen. (Linnainmaa 2002, 62.)

3.1 Virheellisuuden määräytyminen

Salaisen virheen sietokynnys on nostettu korkeammalle kuin muissa laatuvirheen tyypeissä. Ostajan on mahdollista saada virheen johdosta hinnanalennusta, tai hänellä on oikeus purkaa kauppa. Ehtona kuitenkin on, että kaupan kohteen tulee poiketa merkittävästi alueella vallitsevasta ikä- ja laatutasosta. On mahdollista, että kauppahinta tai muut kaupan olosuhteet poikkeavat normaalista, jolloin on tehtävä tapauskohtainen punninta siitä, voidaanko kiinteistössä ilmenevä poikkeama katsoa virheeksi. (Kyllästinen 1998, 57.)

Virheen olemassaoloa punnittaessa on aina tehtävä tapauskohtainen arvio. Salainen virhe on virhetyyppinä haastava, sillä sitä tutkittaessa on huomioitava alueen normaali hintataso, rakennuksen ikä ja siihen tehdyt korjaukset, kaupan ehdot sekä muut merkittävät asiat, jotka ovat voineet vaikuttaa ostajan ostopäätökseen (Kyllästinen 2010, 292). Tärkeintä on tietenkin se, ylittyykö merkittävyyskynnys, toisin sanoen onko poikkeama tarpeeksi suuri, jotta se voidaan katsoa salaiseksi virheeksi. Tähän vaikuttavat suuresti poikkeaman korjauskustannukset ja kiinteistöstä maksettu kauppahinta.

Koska virhearviointi suoritetaan aina tapauskohtaisesti ja kokonaisvaltaisena harkintana, pieni yksittäinen vika ei välttämättä menesty oikeudellisesti. Mikäli kyse on kuitenkin useista pienistä vioista, kokonaisvaltaisen harkinnan ansiosta väite salaisesta virheestä voi hyvinkin menestyä. Jos merkittävyyskynnys ylittyy ja kiinteistö ei virheiden vuoksi kokonaisuudessaan täytä laadultaan sitä tasoa, mitä ostajat olisivat voineet perustellusti edellyttää myydyltä kiinteistöltä hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen. (Kyllästinen 2010, 292.)

Juuri kokonaisvaltainen arviointi tekee virheisiin vetoamisesta inhimillistä sekä ostajaa että myyjää kohtaan. Olisi mielivaltaa, mikäli ostajan ei olisi mahdollista vedota oikeudessa useaan virheeseen, jotka kokonaisuutena arvioiden ovat merkittäviä. Toisaalta myös myyjän asema on merkittävyyskynnyksen vuoksi suojattu, eikä ostaja pysty vähäpätöisten virheiden vuoksi vaatimaan hinnanalennusta.

Yleensä salaisesta virheestä ei voi vapautua kauppakirjassa merkityllä ehdolla. Kauppakirjassa on kuitenkin mahdollista siirtää joitakin yksilöityjä virheitä ostajan vastuulle. Kun ostaja ve-

toaa virheeseen, hänen on näytettävä se toteen, jotta hänen väitteensä menestyisi kuluttajariitalautakunnassa tai oikeudenkäynnissä. Mikäli ostaja vaatii virheen johdosta vahingonkorvausta, on myyjän puolestaan näytettävä toteen, ettei hän ole toiminut huolimattomasti. Täten virheen olemassaolon näyttötaakka on ostajalla, minkä vuoksi ostajan tulee näyttää toteen virheen olemassaolo sekä sen syy-yhteys aiheutuneen vahingon ja myyjän toiminnan välillä. (Linnainmaa & Palo 2007, 164.)

Sen sijaan myyjällä on näyttötaakka siitä, ettei hän ole toiminut huolimattomasti (Linnainmaa & Palo 2007, 164). Mikäli myyjä kykenee näyttämään toteen, ettei hän ole toiminut huolimattomasti, hän vapautuu vahingonkorvausvastuusta (Linnainmaa & Palo 2007, 165). Tällaisessa tapauksessa kyseessä on maakaarella tarkoitettu salainen virhe, minkä vuoksi kyseeseen voi tulla ainoastaan hinnanalennus tai kaupan purku.

AsKL 6:11 §:n mukaan kiinteistössä on virhe, jos se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää, ottaen huomioon asunnon hinta, ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Vaikka MK:n salaisen virheen ja AsKL:n piilevän virheen säännökset hieman poikkeavatkin toisistaan, niitä tulee kuitenkin tulkita samalla tavalla (Koskinen 2004, 84). Tämä tyhjentää ja selkeyttää MK 2:17.5 §:n ”muut olosuhteet” -kohtaa, joka pykälässä jää muutoin kovin avoimeksi ja tulkinnanvaraiseksi. Olenaisinta on siten tarkastella kiinteistöstä maksettua kauppahintaa, sillä siihen peilataan muita kiinteistön ominaisuuksia eli sitä, mitä ostaja on kauppahinnan perusteella voinut edellyttää rakennuksen kunnosta.

Virhepunninnassa on merkitystä myös sillä, mikä kiinteistön käyttötarkoitus on nyt ja mikä se tulee ostajilla olemaan. Objektiiivinen normaalitaso riippuu siitä, mikä on kohteena olevan kiinteistön käyttötarkoitus, sillä kohteen virheiden arviointikriteeristö riippuu siitä, onko kyseessä esimerkiksi omakotitalo, kesämökki tai vaikkapa maatila. Jos kiinteistöllä sijaitsee useita rakennuksia, niiden kunnan merkitys riippuu siitä, mikä merkitys niillä on kokonaisuuteen. (Kyllästinen 1998, 58.) On esimerkiksi merkityksellistä, onko kyseessä omakotitalossa vai varistorakennuksessa oleva virhe.

Virheen merkittävyyden punninnassa on yleensä kiinnitetty huomiota siihen, onko asunto asumiskelpoinen. Kiinteistöllä sijaitsevan asunnon on oltava varustuksen ja kunnan perusteella asumiskelpoinen, jollei muusta ole sovittu. Ostajan ei voida olettaa asuvan asunnossa, jos siinä asuminen on terveydelle haitallista, sillä asunto on tällöin asumiskelvoton. (Koskinen 2004, 89.) Terveyshaitasta yleensä seuraa se, että asunto on asumiskelvoton siihen saakka, kunnes vika on korjattu (Koskinen 2004, 90). Kuluttajariitalautakunta ei ole ratkaisusuosituksissaan kiinnittänyt paljonkaan huomiota terveyshaitan toteen näyttämiseen. Sen sijaan se on

usein maininnut kosteus- ja homevaurion toteamisen yhteydessä, että saadun selvityksen perusteella kyseisenlainen vaurio on omiaan aiheuttamaan terveyshaittaa. (Koskinen 2004, 89.)

Asunnon ikä vaikuttaa huomattavasti siihen, kuinka paljon ostajan voidaan olettaa sietävän asunnossa ilmeneviä vikoja. Kuluttajariitalautakunta ja hovioikeudet ovat joutuneet ottamaan monesti kantaa kosteusvauriotapauksiin eri-ikäisissä rakennuksissa (Koskinen 2004, 92). Esimerkiksi kuluttajavalituslautakunta oli ratkaisussaan 97/81/1749 lausunut 1860-luvulla rakennettua taloa koskevassa ratkaisussaan, että yli 100 vuotta vanhojen rakennusten yhteydessä on varauduttava lyhyelläkin aikavälillä ilmeneviin korjaustarpeisiin. Tällä perusteella vanhempien asuinrakennusten virheellisyyspunninta ei kaadu vain myyjän niskaan, vaan ostajan on siedettävä sitä enemmän asunnon virheellisyyksiä, mitä vanhemmasta asunnosta on kyse.

Mikäli vanhaa omakotitaloa on pidetty kylmillään ja asumattomana ennen kaupantekoa, se vaikuttaa huomattavasti siihen, mitä ostaja voi edellyttää asunnon kunnosta (Koskinen 2004, 92). Vuoden tyhjillään olleen omakotitalon kuntoa on arvioitu kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa 97/81/1700. Tapauksessa oli kyseessä 1950-luvun talo, jossa ilmeni kosteus- ja homevaurioita, joiden korjauskulut olivat noin 17 000 euroa. Kuluttajavalituslautakunta ei kuitenkaan pitänyt virhettä merkittävänä, koska asunto ei poikennut merkittävästi arvioidusta normaalitasosta. Tämän tapauksen perusteella virhettä ei pidetä merkittävänä, jos ostaja tietää asunnon iän ja sen, että asunto on ollut tyhjillään, tai jos tämä asiointi on huomioitu kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa.

Oikeuskäytännössä ilmenee, että noin 20 vuoden ikäisissä omakotitaloissa voidaan yleensä katsoa tarvittavan peruskorjauksia lyhyellä aikavälillä, ja ostajan tulisi tämä ymmärtää ostohetkellä (Koskinen 2004, 94). Ratkaisukäytännön mukaisesti ostajan tulee siis itse ymmärtää se tosiasia, että vanhemmalta talolta ei voida olettaa samaa kuntoa kuin täysin uudelta tai muutaman vuoden ikäiseltä omakotitalolta. Ostajan on varauduttava siihen, että hänen tulee remontoida esiin tulevia virheitä eikä niitä välttämättä voida arvioida salaisina virheinä, kun otetaan silti huomioon kiinteistön ikä ja virheen merkittävyys. Mikäli kiinteistöön on tehty vähän ennen ostotapahtumaa peruskorjauksia, oikeuttavat ne yleensä ostajaa olettamaan, ettei korjauksille ole tarvetta korjattujen kohtien osalta lähivuosina (Koskinen 2004, 98).

Kauppahinta antaa ostajalle aiheen olettamaan siitä, missä kunnossa kiinteistön tulisi olla. Kauppahintaa verrataan muihin alueella myytyihin kiinteistöihin. Mikäli kiinteistö on myyty reilusti alueen keskihintaa korkeampaan hintaan, syntyy olettama, että kiinteistö on moitteettomassa kunnossa. Toisaalta olettama voi mennä myös toisinpäin. Jos kiinteistö on ollut hyvinkin huokea verrokkikohteisiin nähden, ostaja ei voi olettaa saavansa virheetöntä kohdetta (Koskinen 2004, 99).

Asunnon virheellisyyspunninnassa otetaan huomioon korjauskulujen suhde asunnon kauppahintaan (Koskinen 2004, 101). Jos virheen korjauskustannukset nousevat korkeiksi, katsotaan salainen virhe merkittävyytensä vuoksi yleensä helpommin korvaukseen oikeuttavaksi (Koskinen 2004, 100). Esimerkiksi kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa 98/81/552 ei väliseinän kosteusvauriota voitu pitää merkittävänä, koska kauppahinta oli 116 891 euroa ja korjauskustannukset noin 1 300 euroa. Siten asunto ei ollut merkittävästi huonommassa kunnossa kuin mitä ostajalla oli perustellusti aihetta edellyttää, joten kuluttajavalituslautakunta ei suosittanut ostajille hyvitystä vahingosta.

Oikeuskäytännössä merkittävyyskynnyksen on katsottu ylittyvän, jos korjauskustannukset ovat olleet noin 4-10 %:n luokkaa kauppahinnasta. Pienempääkin virhettä on kuitenkin saatettu pitää merkittävänä poikkeamana, ja siten se voi tulla korvattavaksi salaisena virheenä. (Linnainmaa & Palo 2007, 164.) Vaikka korjauskustannusten osuus kauppahinnasta on iso osa merkittävyysarviointia, sille ei saa antaa liian suurta merkitystä, sillä salaisen virheen olemassaoloa arvioitaessa esimerkiksi pitkäaikaisista korjaustöistä aiheutuva asumishaitta voi alentaa merkittävyyskynnystä (Palo & Linnainmaa 2002, 181).

3.2 Mitä on hyvä rakennustapa?

Mielestämme hyvä rakennustapa on rakennusalalla normi, jota jokaisen rakentajan tulisi noudattaa. Vastaava periaate on esimerkiksi Suomen Asianajajaliitossa, jossa liittoon kuuluva asianajaja veloitetaan noudattamaan hyvää asianajotapaa. Toisaalta rakennusalan työntekijä ei kuulu vastaavanlaiseen liittoon, mutta hänen oletetaan siitä huolimatta noudattavan toiminnassaan hyvää rakennustapaa. Toisin sanoen katsomme, että periaate hyvästä rakennustavasta veloittaa koko alaa ja työn laadun kannalta jokaista työntekijää.

Hyvä rakennustapa, jonka rinnalla puhutaan myös käsitteestä hyvä rakentamistapa, merkitsee rakennustyön tulosta, joka on hyvää ja kunnollista. Sen edellytyksenä on, että tehtävä rakennustyö suoritetaan ammattitaidolla ja huolellisuudella. Vaikka rakennustyö olisikin suoritettu ammattitaitoisesti, huolella ja voimassa olevia ohjeita noudattaen, tämä ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa takaa sitä, että rakennus toimisi kaikissa tilanteissa ongelmitta rakennusteknisesti oletettavissa olevan käyttöikänsä ajan. (Linnainmaa & Palo 2005, 36.)

Omien pohdintojemme mukaan hyvällä rakennustavalla on siis kaksi ulottuvuutta. Toisaalta se kattaa rakennustyöntekijöiden tavan rakentaa eli esimerkiksi sen, että menetelmät ovat hyvän rakennustavan mukaisia, mutta myös sen, että työn laatu ja jälki ovat hyviä ja kunnollisia. Oikeat menetelmät eivät siis automaattisesti takaa sitä, että työnlaatu olisi hyväksyttävä, vaan laatu tulee aina arvioida erikseen. Toisaalta katsomme, että on tulkinnanvaraista, mitä tarkoitetaan esimerkiksi sanoilla hyvä ja kunnollinen, kun puhutaan rakennustyön tuloksesta.

Ammattitaitoisella työn suorittamisella voisi ajatella tarkoitettavan rakennusalan koulutuksen saaneen työntekijän työntekoa. Tällöin työntekijän voisi katsoa ymmärtävän, mitä tekee, ja hän kykenee suorittamaan työtehtävänsä huolellisesti ja osaavasti. Rakennustyömailla on kuitenkin paljon henkilökunnan jäseniä, jotka eivät ole suorittaneet lainkaan alaan kuuluvaa tutkintoa, vaan he ovat saattaneet oppia asiat vain käytännön kautta. Tästä tietenkin heräsi mieleemme kysymys siitä, voiko tällaisenkin henkilön toiminta silti olla ammattitaitoista, ja pidetäänkö edellytyksenä, että työmaan johtaja on saanut alan koulutuksen. Omien pohdintojemme mukaan työmaan johtaja on tietenkin vastuussa kaikkien muiden työnlaadusta, ja pätevien työnjohtajien ja -valvojien ansiosta työn suoritus ja jälki ovat hyviä ja kunnollisia ja erityisesti katsottavissa ammattitaitoisiksi ja huolellisiksi.

3.3 Kuntotarkastaja

Kaupanteossa on ostajan edun mukaista, että ostaja tarkastaa kiinteistön tarkasti ja huolellisesti, sillä kaikki tarkastuksen yhteydessä päällisin puolin ilmi tulleet vauriot eivät voi myöhemmässä vaiheessa tulla korvattavaksi edes maakaaren salaisena virheenä. Uskomme, että juuri tämän vuoksi ostajat usein turvautuvat kuntotarkastajaan. Kuntotarkastajan oletetaan ammattinsa puolesta havaitsevan maallikkoa paremmin kaikki kiinteistön puutteet. Toisaalta ostajilla saattaa välillä olla virheellinen käsitys siitä, mitä kuntotarkastaja voi tarkastuksessa havaita.

Mikäli kuntotarkastaja on tehnyt tarkastuksen ilman suurempia huomautuksia rakennuksen kunnosta, uskotaan kaiken olevan hyvin. Useimmissa kuluttajariitalautakunnan tapauksissamme kuntotarkastus oli tehty ennen kaupantekoa, ja silti ostajalla on tullut eteen rakennuksen kuntoon liittyviä ongelmia. Kuntotarkastus on myös saatettu tehdä uudelleen sen jälkeen, kun ostaja on havainnut rakenteissa poikkeamia, jolloin kuntotarkastajan raportti on saattanut poiketa merkittävästi aiemmasta kuntotarkastusraportista.

Kuntotarkastajan suorittaman kuntotarkastuksen tavoitteena on selvittää rakennuksen rakennustekninen kunto sekä kartoittaa mahdolliset riskit ja vauriot. Pääasiallisesti tarkastus suoritetaan aistinvaraisesti havainnoimalla rikkomatta rakenteita. Rakennuksen kunnan arvioinnissa voidaan käyttää apuna teknisiä mittareita. (Palo & Linnainmaa 2002, 824.)

Ongelmana kuntotarkastustoiminnassa on se, että kuntotarkastajalta ei vaadita koulutusta tai varsinaista pätevyitymistä kuntotarkastajana toimimiseen. Usein ihmiset eivät tiedä tätä tilatessaan kuntotarkastuksen, vaan he pitävät kuntotarkastajan lausuntoa absoluuttisena totuutena rakennuksen kunnosta. Ongelmalliseksi kuntotarkastajan työskentelyn tekee myös se, että monesti tarkastus tehdään ennen kaupantekoa, jolloin omistusoikeus on yhä myyjällä. Tällöin myyjäosapuoli useimmissa tapauksissa ei salli rakenteita rikottavan kuntotarkastuksen

suorittamisen aikana. Tämän vuoksi usein pintapuoliseksi jäävä tarkastus ei välttämättä anna totuudenmukaista kuvaa, sillä pintarakenteiden alla voi piillä vaikkapa home- ja kosteusvaurio.

Kuntotarkastaja voi halutessaan suorittaa Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämän tutkinnon nimikkeellä pätevätyt kuntoarvioija, asuntokaupan kuntotarkastaja tai pätevätyt kosteudenmittaaja, mutta tutkinnon suorittaminen on täysin vapaaehtoista. Lisäksi tutkinnon suorittaminen edellyttää työskentelyä alalla ja rakennusalan koulutusta. (Palo & Linnainmaa 2002, 824.)

Kuntotarkastajan toimintaan sovelletaan kuluttajansuojalakea. Lain mukaan kuntotarkastajan on huomioitava tilaajan etu ja hänen on suoritettava tarkastus huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Mikäli tilaajan ja kuntotarkastajan välille tulee kiistaa siitä, onko palvelus suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti, on todistustaakka kuntotarkastajalla. (Kuluttajal 8:12.) Koska kuntotarkastajan oletetaan olevan alan asiantuntija, hänellä on velvollisuus neuvoa tilaajaa siitä, miten tarkastus palvelisi parhaiten tilaajan etua (Kuluttajal 8:14).

Kuntotarkastuksen tekemisestä on syytä aina sopia kirjallisesti tilaajan ja kuntotarkastajan välillä, jotta välttyään epäselvyyksiltä siitä, mitä kuntotarkastuksen on tarkoitus sisältää (Palo & Linnainmaa 2002, 825). Tällöin myös tilaaja on tietoinen siitä, kuuluuko tarkastukseen vain pintarakenteiden tarkastelua tai teknisiä mittauksia tai esimerkiksi pintarakenteiden purkamista. Kuluttajan kannalta kuntotarkastuksen sisältö on pääpiirteittäin määritelty tilaajan ohjeessa ja suoritusohjeessa, jossa on kerrottu kuntotarkastuksen sisältö, suoritustapa ja tuloksen esitystapa (Palo & Linnainmaa 2002, 824).

Usein kuluttajilla saattaa kuitenkin olla virheellinen käsitys kuntotarkastuksesta, sillä he saattavat kuvitella, että mikäli kuntotarkastuksessa ei havaita virheitä tai puutteita, kiinteistö on täysin virheetön. Todellisuudessa kuntotarkastuksessa ei ole mahdollista huomata kaikkea juuri tarkastelun pintapuolisuuden vuoksi. Esimerkkinä mainittakoon mikrobitutkimukset, jotka eivät kuulu vakiotyypiseen kuntotarkastukseen, toisin kuin vaikkapa homeitiöiden havaitseminen (Palo & Linnainmaa 2002, 824).

Kuntotarkastaja vastaa kaikista niistä päätelmistä, tulkinnoista ja suosituksista, jotka hän on kirjannut kuntotarkastusraporttiin. Hän vastaa myös tarkastettavassa kohteessa tekemiensä havaintojen kattavuudesta ja oikeellisuudesta. Jos kuntotarkastaja on tehnyt kuntotarkastuksessa virheen, hän vastaa tästä aiheutuneesta vahingosta. Kuntotarkastajan vastuulle eivät kuitenkaan jää asunnon tai kiinteistön vauriot tai puutteet. Hänen vastuullaan ovat ainoastaan ne vahingot, jotka ovat aiheutuneet vaurion huomaamatta jättämisestä, sekä ne vahingot, joissa hänen ilman perusteltua syytä antamansa toimenpidekehoitus on aiheuttanut toi-

meksiantajalle vahinkoa. Kuntotarkastajan vastuulle ei jää myöskään velvollisuus tarkastaa hänelle kerrottujen tai kohteen asiakirjoissa esiintyvien tietojen oikeellisuutta. (Falkenbach 2006, 32.)

Myyjän vastuuta virheestä ei poista se, että kuntotarkastaja ei ole havainnut sitä. Tällaisia virheitä ovat tyypillisesti salaiset virheet, joita ei kuntotarkastajan teettämällä tarkastuksilla voida havaita. (Falkenbach 2006, 29.) Sekä myyjän että ostajan etua kuitenkin palvelee se, että myyjän tietämät virheet, joita kuntotarkastaja ei ole huomannut, kirjattaisiin silti esimerkiksi kauppakirjaan. Näin myös mahdolliset ostajat saavat tietoa kaupan kohteen kunnosta sekä sen mahdollisista korjaustarpeista. Ei ole kummankaan edun mukaista, jos myyjä pitää ostajilta salassa tärkeitä tietoja kohteen kunnosta tai muista olennaisista seikoista. Virheet tulevat joka tapauksessa yleensä jossain vaiheessa ilmi. Tällainen peittely saattaa pahimmassa tapauksessa johtaa käräjäoikeuteen ja isoihin laskuihin.

Ostajan on syytä huomioida, että kuntotarkastajan teettämässä kuntotarkastusraportissa voidaan todeta esimerkiksi vanhaa rakennusta tarkasteltaessa erinäisten ikääntyneiden rakennuksen osien olevan asianmukaisessa ja hyvässä kunnossa, mutta todellisuudessa kohde ei hyvästä kunnosta huolimatta välttämättä silti täytä aivan nykyisiä rakennusmääräyksiä. (Falkenbach 2006, 29.) Tällaisessa tapauksessa luonnehdinta tarkoittaa pikemminkin sitä, että rakenteet ovat ikäisekseen hyvässä kunnossa, vaikka ne eivät ole enää nykyisten rakentamisstandardien mukaisia, kuten lainsäädännössä edellytettäisiin.

4 Kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositukset

Kuluttajariitalautakunnasta valitsemistamme esimerkeistä yhdeksän tapausta sisältää hinnanalennussuosituksen, jolloin kyse on salaisesta virheestä. Viidessä tapauksessa lautakunta ei olosuhteet huomioon ottaen suosittanut hinnanalennusta. Näytteemme ei sisällä ainuttakaan tapausta, jossa kyseessä olisi ollut kaupan purkua koskeva ostajan vaatimus tai lautakunnan suositus.

4.1 Tapaukset, joissa suositeltiin hinnanalennusta

Tapauksessa 2650/82/2011 oli kyse vuonna 1989 rakennetusta talosta. Talossa oli puutteellinen lämpöeristys, minkä vuoksi sähkönkulutus oli ostajan mielestä talossa paljon suurempi kuin mitä myyntiesitteessä oli ilmoitettu. Koska myyjä oli ilmoittanut sähkönkulutuksen harhaanjohtavasti, ostaja vaati hinnanalennusta 3 000 euroa lisäeristämisestä rakennuslupapaperustusten edellyttämään kuntoon. Ostajan ostopäätökseen oli ratkaisevasti vaikuttanut myyjän ilmoittama pieni sähkönkulutus ja hyvä kuntoarvio, joiden perusteella ostaja oletti talon olevan kunnolla rakennettu. Todellinen sähkönkulutus olikin yli kaksinkertainen myyjän il-

moittamaan verrattuna. Ostajan tekemästä leikkauskuvasta selvisi, että alun perin rakennus oli eristetty puutteellisesti vastoin rakennuslupapiirustuksia. Myyjä kiisti ostajan esittämän hinnanalennusvaatimuksen.

Asiasta tehdyn raportin mukaan eristeet olivat puutteelliset ja rakennuksen lämpövuoto oli siten runsas. Lautakunta katsoi esitetyn näytön perusteella, että lämpövuodot ovat omiaan aiheuttamaan kylmyysongelmia ja runsasta energiahukkaa. Kaupan kohde oli ollut huomattavasti huonommassa kunnossa kuin mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää ennen kaupantekoa. Lautakunta totesi tällä perusteella, että kohteessa on maakaaren 2:17.5 tarkoittama virhe. Sen johdosta ostajan vaatima hinnanalennus katsotaan kohtuulliseksi, kun otetaan huomioon korjauskustannuksista esitetty selvitys. Siten ostaja sai hinnanalennuksena 3 000 euroa korkoineen eli 100 prosenttia pyytämästään hinnanalennuksesta. Päätös oli yksimielinen. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 2289/82/2011 oli kyse vuonna 1984 rakennetusta talosta. Kiistaa oli tullut lämmityspaneelissa olevista puutteellisuuksista. Ostajat vaativat hinnanalennuksena viollisten lämmityspaneelien aiheuttamista korjauskustannuksista 4 203,77 euroa. Myyjät ilmoittaneet ennen kaupantekoa, että yhden makuuhuoneen lämmityspaneelit olivat rikkoutuneet useita vuosia aiemmin, mutta vakuuttivat muiden huoneiden lämmityspaneelien toimivan, kun ostajat olivat erikseen varmistaneet asian.

Myöhemmin kaupanteon jälkeen ostajille kuitenkin selvisi, että muidenkin huoneiden lämmityspaneelissa oli puutteellisuuksia. Sähköasentajan tarkastuksessa ilmenikin, että minkään makuuhuoneen ja keittiön kattolämmityselementit eivät toimineet. Tarkastuksen yhteydessä havaittiin yhteensä kahdeksan viollista lämmityselementtiä, joista vain kahdesta myyjät olivat ilmoittaneet kaupantekohetkellä. Lisäksi sähköasentaja oli havainnut kahden termostaatin olevan rikki. Myyjät kiistivät ostajien vaatimukset, koska he eivät mielestään ole vastuussa vioista, jotka todettiin yli seitsemän kuukauden kuluttua kaupantekohetkestä.

Lautakunta totesi, että ostajat ovat ilmoittaneet havaitsemastaan virheestä kohtuullisessa ajassa myyjille. Myös insinöörin antamasta lausunnosta kävi ilmi, että talon kattolämmityselementeistä kahdeksan on rikki. Lautakunnan mukaan kaupan kohteen tulee vastata niitä tietoja, jotka on annettu kaupanteon yhteydessä. Lautakunnan mielestä ostajilla oli ollut syytä olettaa, että talon sähkölämmitys on kunnossa, vaikka kyseessä ei ole uusi talo.

Tapauksen perusteella voidaan katsoa, että kaupan syntymiseen ja sen ehtoihin on vaikuttanut se, että myyjät olivat vakuuttaneet, ettei lämmityspaneelissa ole puutteita lukuun ottamatta kahta myyjien ilmoittamaa lämmityselementtiä. Lautakunnan mukaan lämmityksen toimiminen on olennaista ostopäätöstä tehtäessä. Tämän vuoksi lautakunta katsoi, että kau-

pan kohteena oleva kiinteistö on poikennut laadultaan selvästi siitä, mitä ostajat ovat perustellusti voineet edellyttää. Kaupan kohteessa on näin ollen maakaaren 2:17.5 tarkoittama virhe, minkä vuoksi lautakunta suositti myyjille hinnanalennuksen suorittamista ostajille. Tämä tarkoitti 3 500:aa euroa korkoineen. Ostaja sai pyytämästään hinnanalennussummasta 83 prosenttia. Tapauksessa ei ollut käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 455/82/2011 ostajat olivat hankkineet tilan, jonka tontilla on vuonna 2004 rakennettu omakotitalo. Tapauksessa oli kyse sähköliittymän, lattian ja ilmastointilaitteen virheestä. Ostajat vaativat myyjältä 9 308,45 euroa hinnanalennusta, koska sähköliittymä oli liian pieni taatakseen normaalin lämmityksen asuinrakennukseen. Tämän vuoksi ostajat olivat joutuneet tilaamaan uuden ja isomman sähköliittymän. Lisäksi parketti oli paikoitellen irti pohjasta, eikä sitä voitu paikata, minkä vuoksi se jouduttiin uusimaan kokonaan. Ilmastointilaitte oli viallinen, sillä se piti erittäin kovaa melua. Ostajat olivat havainneet melun jo tutustumisvaiheessa mutta luulivat sitä normaaliksi ilmastointilaitteelle. Huoltomies kuitenkin totesi koneen laakereiden olevan lopussa. Ostajien vaatima summa oli 9 308,45 euroa. Myyjä kiisti ostajien vaatimukset.

Lautakunta katsoi, ettei kiinteistössä myyntihetkellä olleet sähköliittymä ja sulakkeet riittäneet turvaamaan kiinteistön normaalia sähkönkulutusta. Tämän vuoksi lautakunta totesi, ettei kiinteistö ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu, ja siten kiinteistössä on virhe. Tästä sähköliittymävirheestä lautakunta suositti hyvitystä 651,80 euroa. Ilmastointilaitteen osalta lautakunta katsoi, ettei merkittävyyskynnys ylity, sillä korjauskustannukset olivat vähäiset suhteessa kauppahintaan. Tällä perusteella kyseessä ei ollut salainen virhe, eikä lautakunta siksi suosittanut ilmastointilaitteen osalta hyvitystä.

Parketin osalta kumpikaan osapuolista ei tiennyt virheellisyydestä. Ostajat huomasivat parketin irtoamisen vasta, kun he olivat tilanneet remontoijan hiomaan ja lakkaamaan parketin. Koska kyseessä oli vain noin seitsemän vuotta vanha talo, lautakunta katsoi, että virheen laajuuteen, laatuun ja korjauskustannuksiin nähden kyseessä oli salainen virhe. Parketin virheellisyden vuoksi kiinteistö poikkesi merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voitiin perustellusti edellyttää, kun otetaan huomioon kauppahinta ja muut olosuhteet. Kun kuluttajariitalautakunta harkitsi suositusta parketin osalta, se otti huomioon, että korjaustyöt nostavat kiinteistön arvoa, minkä vuoksi hinnanalennuksena suositettiin 4 000:ta euroa. Lautakunta suositti ostajille hyvitystä kaikkiaan 4 651,80 euroa. Ostajat saivat lähes 50 prosenttia pyytämästään summasta. Tapauksessa ei ollut käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 1624/82/2011 oli kyse vuonna 2002 rakennetusta talosta. Ostajan ja myyjän kiista koski ilmastointijärjestelmän ja ulko-oven puutteellisuutta sekä olohuoneen kosteusvauriota. Ostajat havaitsivat, että ilmastointikone oli ruosteessa ja tiivisteet huonossa kunnossa.

Lisäksi he huomasivat hihnan olevan poissa paikoiltaan sekä veden tiputtelevan alas olohuoneen katosta. Tiputtelu ja ilmastointikoneen jäätymisongelmat olivat johtuneet ainakin osittain ilmastointikanavien eristeiden pettämisestä. Ostajat totesivat, ettei eristeitä ollut kiinnitetty rakennusmääräysten edellyttämällä tavalla, vaan ne oli aikoinaan teipattu putkien ympärille. Lisäksi eristettä on ollut ainakin puolet liian vähän rakennusmääräysten edellyttämää määräästä.

Ostajat joutuivat tekemään neljä ryömintäluukkuja, jotta tarvittavat lisäeristeet saatiin paikoilleen. Homehtuneet ja kostuneet olohuoneen kattopaneelit oli vaihdettava uusiin. Myös talon ulko-ovi piti vaihtaa uuteen, koska se oli alaosasta kiero. Ilmanvaihtokoneen jäätymisongelma oli helpottunut eristeiden uusimisen vuoksi, mutta ongelmaa ei ole silti saatu kokonaan korjatuksi. Ilmanvaihtokoneen teho ei ollut riittävä, minkä vuoksi se tuli vaihtaa uuteen. Näiden seikkojen vuoksi ostajat vaativat hinnanalennuksena 52 700 euroa. Myyjät kiistivät ostajien vaatimukset, koska korjauskustannusten määrää ei voida pitää huomattavana eikä siten virheen merkittävyyskynnys ylity.

Kuluttajariitalautakunta piti toteen näytettynä, että olohuoneen kattopaneelit ovat vaurioituneet kondenssivedestä, joten se katsoi vaurion olleen olemassa jo kaupantekohetkellä Lähi-vakuutuksen tarkastuskertomuksen ja muiden asiakirjojen perusteella. Lautakunta katsoi, ettei korjauskustannusten määrä suhteutettuna korkeaan kauppahintaan ollut sinänsä merkittävä, mutta lautakunta otti arvioinnissaan huomioon talon iän sekä virheiden määrän, laajuuden ja laadun. Lautakunta kiinnitti perusteluissaan erityisesti huomiota ilmanvaihtokoneesta aiheutuneisiin ongelmiin asumismukavuudessa. Siten lautakunta katsoi merkittävyyskynnyn ylittyneen ja arvioi kohtuulliseksi hinnanalennukseksi 3 000 euroa, kun ottaa huomioon käyttöiän pidentymisen ja tasonparannuksen.

Ostajat eivät olleet esittäneet näyttöä ylimääräisten huoltoluukkujen välttämättömydestä, minkä vuoksi lautakunta ei suosittanut niiden osalta hyvitystä. Lautakunta ei suosittanut hyvitystä myöskään ulko-ovesta, sillä ostaja ei saa vedota sellaiseen seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen ostopäätöstä. Vedon tunnusta olohuoneen ulkonurkan läheisyydessä ostajat eivät olleet esittäneet selvitystä, minkä vuoksi lautakunta ei myöskään tämän osalta suosittanut hyvitystä. Päätös oli yksimielinen. Ostajat saivat hinnanalennusta 5,6 prosenttia pyytämästään summasta. Tapauksessa ei ollut käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 199/82/2011 oli kyse tontista, johon kuuluu omakotitalo ja siihen vuonna 1978 rakennettu laajennusosa, jota riita koski. Ostajat havaitsivat koko laajennusosan käsittävän kosteus- ja homevaurion vasta hallinnan luovutuksen jälkeen. ISS Proko Oy:n tekemässä mikrobitutkimuksessa löytyi lisäksi mikrobivaurio. Insinööritoimiston mukaan korjaustöiden koko-

naiskustannukset ovat noin 11 449,44 euroa. Kiinteistö oli myyty viemäriin liitettynä. Ostajille kuitenkin selvisi, että tällaista liittymää ei ollut ja viemärikaivoja ei ollut tyhjennetty seitsemään vuoteen. Ostajat olivat tyhjentäneet viemärikaivot ja liittäneet kiinteistön kunnan viemäriin, minkä vuoksi he vaativat myyjältä korvausta aiheutuneista kustannuksista. Ostajat vaativat 6 000:ta euroa sekä korkoa lainaosuudelle 1.11.2010 lähtien. Myyjä kiisti ostajien vaatimukset.

Myyjä vakuutti, että kaikki oli kunnossa viemäriiliitännöiden osalta, sillä hän oli tarkistanut asian ostaessaan itse kiinteistön vuonna 2003. Vuonna 2003, ennen kuin hallinta oli siirtynyt kyseiselle myyjälle, kiinteistössä oli todettu kosteusvaurio, jonka edelliset myyjät olivat kuitenkin korjauttaneet. Myyjän mukaan ostajat olivat tietoisia kohonneista kosteusmittaustuloksista, sillä he olivat insinööritoimiston kanssa tarkastaneet kiinteistön ennen kaupantekoa.

Lautakunta totesi, että kauppakirjassa on maininta insinööritoimiston tarkastuksesta sekä kylpyhuoneen kohonneista kosteusmittaustuloksista. Ostajien ei kuitenkaan ole tullut varautua koko laajennusosan käsittävään kosteusvaurioon. Todennäköistä on, ettei kumpikaan kaupan osapuolista ollut tietoinen kyseisestä vauriosta, joten se voi tulla korvattavaksi vain salaisena virheenä. Myös lokakaivon osalta lautakunta katsoi, ettei kumpikaan kaupan osapuolista tienynyt puutteista, minkä vuoksi puutteellisuudet voivat tulla korjattavaksi vain salaisena virheenä.

Lautakunta katsoi, että kiinteistö poikkesi laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan perustellusti edellyttää, kun otetaan huomioon kauppahinta ja muut olosuhteet. Kyseessä oli siten maakaassa tarkoitettu salainen virhe. Koska kyseessä oli 33 vuotta vanha talo, voitiin katsoa rakennuksen käyttöiän pidentyvän ja kunnan parantuvan korjaustöiden ansiosta. Sen vuoksi lautakunta suositti hinnanalennusta 4 000 euroa. Ostaja sai hinnanalennusta 67 prosenttia pyytämästään summasta. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 3596/82/2011 oli kyse vuonna 1989 rakennetusta omakotitalosta, jonka ostaja osti vuonna 2007. Ostajalle paljastui kaupanteon jälkeen, että lattiasieni on aiheuttanut taloon lahovaurioita. Kaupan kohteessa sattui vuonna 2010 vesivahinko, jota seuranneessa lattioiden purkamisessa havaittiin puurakenteissa lattiasienen aiheuttamia lahovaurioita. Ostaja vaati 16 000 euroa hinnanalennusta. Myyjät kiistivät ostajan vaatimukset.

Lautakunta piti lattiasienen aiheuttamia vaurioita vakavana vahinkona, minkä vuoksi vauriot on ollut tarpeen korjata nopealla aikataululla sekä tarpeellisen laajasti. Lautakunta arvioi, että tämä riskitekijä on ollut kiinteistössä jo kaupantekohetkellä. Lautakunnan mukaan asia ei ollut esitetty riittävästi perusteita, joiden mukaan myyjien olisi voitu katsoa tienneen

tästä ongelmasta. Tämän vuoksi vauriot voivat tulla korvattavaksi ainoastaan maakaassa tarkoitettuna salaisena virheenä.

Ostajan mukaan kaikki märkätilojen lattioiden pintarakenteet purettiin pohjalaattaan saakka ja kuivattiin. Lisäksi ostaja purki ja uusi sisäseiniä, minkä lisäksi hän asensi LED-valot saunaan ja uusi kalusteita. Lautakunnan mukaan ongelman korjaaminen on vaatinut laajaa kunnostusta, mutta esimerkiksi ostajan kaavailemat valaistuksen muuttaminen ja kalusteiden uusiminen eivät ulottuneet tämän korjauksen piiriin. Lautakunta katsoi kuitenkin, että suurin osa toimenpiteistä johtui lattiasienivauriosta, ja sen vuoksi sienivaurion aiheuttamat pakolliset korjauskustannukset eivät olleet kauppahintaan nähden vähäisiä. Siten lautakunta suositti hyvitystä 6 000 euroa. Ostaja sai 38 prosenttia hinnanalennusta pyytämästään summasta. Tapauksessa ei ollut käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 2573/82/2011 oli kyse kylpyhuoneen kosteusvauriosta. Ostajille paljastui kaupanteon jälkeen vuonna 2009, että kiinteistöllä sijaitsevan vuonna 1986 rakennetun talon saunassa ja pesutiloissa on kosteusvaurio. Ennen kaupantekoa suoritettiin kuntotarkastus, jossa ei havaittu pesuhuoneessa tai saunassa virheitä tai puutteita. Kuntotarkastuksessa pyydettiin vain tarkkailemaan WC-istuimen ympäröivää laatoitusta lievän kosteuden vuoksi, mutta tarkastus ei tältä osin aiheuttanut toimenpiteitä. Tämän perusteella ostajat olettivat, ettei korjaustoimenpiteitä ole odotettavissa. Myöhemmin ostajille kuitenkin selvisi, että koko pesuhuone ja saunatilat ovat vakavasti vaurioituneet laajalle levinneen kosteusvaurion takia. Ostajat joutuivat tekemään korjaustöitä saadakseen talon asuinkelpoiseksi. Ostajien mukaan myyjät ovat omistusaikanaan vaihtaneet laattoja pesutiloista, minkä vuoksi heidän on täytyntä havaita kosteusvaurio. Ostajat vaativat hinnanalennusta 12 531,99 euroa. Myyjät kiistivät vaatimukset.

Rakennusinsinöörin vuonna 2010 tekemän raportin mukaan kylpyhuoneessa oli suuria kosteus- ja lahovaurioita, jotka ovat syntyneet vähitellen rakenteen puutteellisen vedenkestävyyden vuoksi. Lautakunta totesi, että koska vuonna 2009 ennen kaupantekoa tehdyssä kuntotarkastuksessa havaittiin lievää kosteutta, ostajien olisi tullut varautua lähivuosina ainakin pesutilojen pintojen uusimiseen. Ostajien ei silti voitu olettaa tienneen kosteusvaurioista rakenteissa sekä puutteellisesta kosteussulusta. Näyttöä ei ollut myöskään esitetty siitä, että myyjä olisi tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää vesieristyksen puutteellisuudesta tai rakenteiden kosteusvauriosta. Tämän vuoksi vauriot voivat tulla korvattavaksi ainoastaan maakaassa tarkoitettuna salaisena virheenä. Lautakunta totesi, että kaupan kohde on ollut merkittävästi huonommassa kunnossa kuin mitä ostajat ovat voineet perustellusti edellyttää ennen kaupantekoa. Tämän vuoksi lautakunta suositti hinnanalennusta 6 000 euroa korkoineen. Ostaja sai 48 prosenttia hinnanalennusta pyytämästään summasta. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 582/82/2009 oli kyse vuonna 1956 valmistuneesta asuinrakennuksesta, jonka ostajat hankkivat maaliskuussa 2003. Asuinrakennukseen oli tehty vuosina 2002-2006 laajennus, ja myyntiesitteessä rakennusta mainostettiin lähes täysin peruskorjattuna. Ostajat kuitenkin havaitsivat kaupanteon jälkeen kosteusvaurioita WC- ja suihkutilassa, joka oli remontoitu vuonna 1997. Myyjille ostajat ilmoittivat asiasta vain muutamia kuukausia oston jälkeen, ja he vaativat myyjiltä korvauksena yhteensä 7 499,48 euroa.

Rakennuksessa suoritettiin kosteusmittaus Tmi Jorma Saarisen toimesta kesäkuussa 2007. Kosteusvaurio havaittiin, ja Saarinen kehotti uusia asukkaita olemaan käyttämättä tilaa, ennen kuin vauriot saadaan korjatuksi. Saarinen suoritti myös toisen tarkastuksen vuoden 2008 marraskuussa, jolloin hän havaitsi märkätilojen rajakohdista puuttuvan vahvikenauhat. Tämän perusteella tilan rakenne oli puutteiden vuoksi virheellinen ja poikkesi rakennusmääräyksistä. Remontoinnin, Tmi Urpo Salmelaisen mukaan WC- ja suihkutilasta puuttui myös asianmukainen vesieristys, jollainen tilassa olisi kuulunut olla. Ilmenneiden virheiden vuoksi WC- ja suihkutilaan oli tullut kosteusvaurio, ja seinien sisäpuolelle oli kertynyt kosteuden lisäksi hometta. Myös aikaisemmin suoritettut putkityöt oli tehty väärin, minkä vuoksi nekin oli uusittava.

Sekä myyntiesitteessä että tehdyssä kauppakirjassa oli maininta, että myyjät suorittavat lain vaatiman sähkötarkastuksen kiinteistöön, mutta ostajien mukaan näin ei ollut vielä tapahtunut. Leo Eskola suoritti tarkastuksen vuonna 2008 ja totesi, että sähkötöissä on virheitä, ja kertoi sopineensa myyjien kanssa, että sähköasentaja tulee korjaamaan virheet toukokuussa 2009. Toisin kuin oli sovittu, sähköasentaja saapui korjaamaan havaitut virheet kuitenkin vasta saman vuoden heinäkuussa, mutta ostajille ei luovutettu sähkötarkastuspöytäkirjaa. Myyjät kiistivät ostajien esittämät vaatimukset.

Myyjien mukaan he eivät itse remontoineet WC- ja suihkutilaa eivätkä tiedäneet aiheutuneista kosteusvaurioista. Myyjät pitivät kosteusvaurion aiheuttamia vahinkoja enintään 2 500 euron arvoisina. Sähkötarkastuksen tekemiselle ei myyjien mukaan ollut sovittu määräaika kauppakirjassa.

Kuluttajariitalautakunta totesi, ettei ollut esitetty riittävää näyttöä siitä, että myyjät olisivat tiedäneet WC- ja suihkutiloissa olevista kosteusvaurioista, minkä vuoksi ne voivat tulla korvattavaksi ainoastaan maakaaren mukaisena salaisena virheenä. Lautakunta kuitenkin totesi ratkaisussaan, että kaupan kohteena ollut asuinrakennus on laadultaan poikennut merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat voineet perustellusti edellyttää, kun otetaan huomioon kohteen ikä, kauppahinta ja muut kohteesta annetut tiedot. Tämän vuoksi kaupan kohteena olleessa asuinrakennuksessa on hinnanalennukseen oikeuttava virhe.

Koska WC- ja suihkutila tulee tehtyjen korjaustoimenpiteiden ansiosta aikaisempaa parempaan kuntoon, tämä seikka oli lautakunnan mukaan otettava huomioon hinnanalennuksen määrän arvioinnissa. Lautakunnan mukaan myyjien oli toimitettava ostajille myös sähkötarkastuspöytäkirja. Yksimielisen päätöksen mukaan lautakunta suositti ostajille maksettavan hinnanalennuksen määräksi 2 000 euroa korkoineen sekä korvausta hankituista asiantuntijalausunnoista yhteensä 438,22 euroa. Ostaja sai 27 prosenttia hinnanalennusta alun perin pyytämästään summasta. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 4188/82/2010 oli kyse vuonna 2002 rakennetuista omakotitalosta ja talousrakennuksesta. Ostaja havaitsi marraskuun alkupuolella 2009 keittiössä kosteusvaurion, mistä hän kertoi reklamoineensa myyjälle saman vuoden marras-joulukuun vaihteessa. Ostaja reklamoi lisäksi syyskuussa 2010 saunan kosteusvauriosta. Näiden lisäksi ostaja oli ilmoittanut myyjälle liesituulettimen väärin asennetusta poistoputkesta, joka oli aiheuttanut tummentuneet ja kostuneet räystäslaudat. Ostaja moitti myyjää myös siitä, ettei rakennustarkastajalle ollut toimitettu asiakirjoja muun muassa sähkö-, ilmastointi- ja LVI-mittauspöytäkirjoista. Ostaja esitti, että sisälattioiden lattiarajassa on kylmiä kohtia, jotka aiheutuvat uretaanin liian vähäisestä määrästä. Ostaja vaati myyjältä hinnanalennuksena 21 892,06 euroa sekä tuottokorkea kaupantekopäivästä lukien 31.10.2010 asti. Tämän lisäksi hän vaati viivästyskorkoa hinnanalennuksen maksupäivään asti.

Myyjä kiisti ostajan esittämät vaatimukset. Myyjän mielestä ostaja oli reklamoinut keittiön kosteusvauriosta ja vaatimuksista liian myöhään. Hän myös lisäsi vaurioiden syntyneen vasta ostajan omistusaikana. Liesituulettimen poistoputki oli myyjän mukaan havaittavissa jo kaupantekohetkellä. Myyjä kiisti väitteet siitä, ettei rakennustarkastajalle olisi luovutettu kaikkia tarvittavia asiakirjoja. Myös saunan kosteusvaurio oli myyjän mielestä aiheutunut ostajan omistusaikana. Myyjä totesi lisäksi, ettei ostaja ollut esittänyt virheitä ja vaatimuksiaan maakaassa säädetyllä tavalla.

Lautakunta totesi keittiön kosteusvauriosta, että virheilmoitusta ei ollut tehty kohtuullisessa ajassa, minkä vuoksi ostajalla ei ollut enää oikeutta vedota virheeseen. Lautakunta totesi saman lausuman myös liesituulettimen poistoputkesta, sisälattioiden kylmistä kohdista ja puutuvista asiakirjoista. Saunasta lautakunta sen sijaan totesi, että virheilmoitus oli tehty kohtuullisessa ajassa. Lautakunta katsoi, että esitetyn aineiston perusteella sekä myyjä että ostaja olivat tietämättömiä saunan kosteusvaurioista, minkä vuoksi ne voivat tulla korvattavaksi vain maakaassa tarkoitettuna salaisena virheenä.

Kun lautakunta otti huomioon 155 000 euron kauppahinnan suhteessa vaurion korjauskustannuksiin, jotka olivat 6693,50 euroa, se katsoi, että vuonna 2002 rakennetussa talossa oli kyseessä salainen virhe. Lautakunta huomioi tämän ohella tasonparannuksen ja käyttöönsä piden-

nyksen ja arvioi kohtuulliseksi hinnanalennukseksi 3 000 euroa aiemmin mainituin koroin. Ostaja sai hinnanalennusta 14 prosenttia pyytämästään hinnanalennussummasta. Päätös oli yksimielinen. Tapauksessa ei ollut käytetty kuntotarkastajaa.

4.2 Tapaukset, joissa ei suositeltu hinnanalennusta

Tapauksessa 2617/82/2011 oli kyse kiinteistöstä, johon kuului vuonna 1930 rakennettu asuinrakennus. Kohteen kauppahinta oli 170 500 euroa. Kaupanteon jälkeen ostajat havaitsivat, että talon alapohjassa on lahovaurioita. Ennen kaupantekoa tehdyssä kuntotarkastuksessa ei ollut kuitenkaan havaittu merkkejä lahovauriosta. Noin vajaa vuosi kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä ostajat havaitsivat siivouksen yhteydessä 10 neliömetrin kokoisen alueen olevan laho. Havainnon jälkeen myös kuntotarkastaja totesi vaurion sekä sen, että vaurio oli aiemmin jäänyt huomaamatta, vaikka kyseessä olikin näkyvä alue. Ostajat vaativat myyjiltä 5 500 euroa kosteusvaurion korjauskustannuksista.

Myyjät kiistivät väitteet. Myyjät vetosivat siihen, että ostajat olivat olleet paikalla, kun he yhdessä tarkistivat alapohjan samanaikaisesti, kun kiinteistöön suoritettiin kaupanteon yhteydessä kuntotarkastus. Myyjät myös pitivät ostajien esittämiä urakkatarjouksia kohtuuttomina, koska niissä kajottaisiin kunnossa oleviin alapohjan rakenteisiin, sillä tämä ei heidän mielestään ollut tarpeellista vaurion korjaamiseksi. Ostajat eivät olleet huomioineet kuntotarkastajan antamia ohjeistuksia vaurion korjaamiseksi. Näiden seikkojen vuoksi myyjät pitivät ostajien vaatimuksia kohtuuttomina.

Kuluttajariitalautakunnan mukaan asiassa ei ollut esitetty selvitystä siitä, että myyjät olisivat tiedonneet tai heidän olisi pitänyt tietää kiinteistössä olevasta kosteusvauriosta. Sen vuoksi vaurio voisi tulla korvattavaksi vain salaisena virheenä. Tällöin ostajalla on näyttöä siitä, että merkittävyyskynnys ylittyy. Lautakunta totesi, että kaupan kohteen ikä, kauppahinta ja korjaustoimenpiteiden laajuus kauppahintaan nähden eivät olleet sellaisia perusteita, joiden mukaan ostaja olisi voinut odottaa saavansa hinnanalennusta. Urakkatarjousten perusteella korjaustoimenpiteistä aiheutui noin 3 100 euron tai 13 700 euron kustannukset. Lautakunta katsoi, että kuntotarkastajan esittämät korjausehdotukset olivat riittävät vaurion korjaamiseksi, minkä vuoksi korjauskustannuksiksi tuli 3 100 euroa.

Tämän vuoksi lautakunta totesi, ettei kaupan kohde ollut merkittävästi huonommassa kunnossa kuin mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää ennen kaupantekoa. Koska salaisen virheen edellytyksenä on, että virheen vuoksi kaupan kohde poikkeaa merkittävästi ostajan oltuudesta kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen, kyseessä ei ollut salainen virhe. Tämän johdosta lautakunta ei suosittanut hyvitystä. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 2996/82/2011 ostajat hankkivat tilan, jossa on vuonna 1970 rakennettu talo. Noin puolen kuukauden jälkeen kaupantekohetkestä ostajat havaitsivat, että kattoikkuna vuotaa vettä rakenteisiin ja lattialle. Aiempien valumajälkien perusteella vuotoa on ollut ennenkin. Vuodosta oli aiheutunut kosteuden imeytymistä lastulevyjen sisälle sekä osittain myös villoihin ja puurakenteisiin. Ostajien mukaan myös kattoikkunatunnelin rakenne oli viallinen. Ostajat vaativat myyjiltä hinnanalennusta 2 002 euroa korjauskustannuksista. Myyjät kiistivät ostajien esittämän väitteen. Heidän mukaansa virhe ei ole kovin merkittävä.

Asiassa tehtiin kolme kosteusvauriokartoitusta vuosina 2010-2011. Niiden perusteella selvitetiin, että kattoikkunan reunasta on tullut vettä, mikä on aiheuttanut kosteusvaurion. Lautakunnan mukaan ei kuitenkaan ollut riittävästi näyttöä siitä, että myyjät olisivat tienneet ikkunan puutteellisuudesta tai siitä aiheutuneesta kosteusvauriosta. Lautakunta katsoikin, että korjauskustannukset ovat vähäiset, kun otetaan huomioon kauppahinta. Kun huomioitiin lisäksi kiinteistön ikä, ei lautakunta voinut katsoa kohteen olleen laadultaan merkittävästi huonompi kuin mitä ostajat ovat voineet kaupan kohteesta edellyttää kaupantekohetkellä. Lautakunta ei näiden seikkojen vuoksi suosittanut tapauksessa hyvitystä. Tapauksessa ei ollut käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 2277/82/2009 ostaja oli vuonna 2003 hankkinut kaupan kohteena olevan tilan sillä olevine rakennuksineen, jotka olivat valmistuneet vuonna 1927. Ostaja teki kuntotutkimuksen vuonna 2008, ja siinä havaittiin laho- ja kosteusvaurioita lattiarakenteissa. Ostajan mukaan lahoamisasteesta on pääteltävissä, että vauriot ovat olleet rakennuksessa jo kaupantekohetkellä. Kaupakirjassa kaupan kohteen kunto mainittiin hyväksi, ja siten ostaja on oletettavasti katsonut, että kaupan kohde on täysin remontoitu, mikä puolestaan vaikutti maksettuihin kauppahintoihin. Ostaja vaati hinnanalennusta 2 400 euroa. Myyjät kiistivät ostajan vaatimukset.

Myyjän mukaan ostaja ei ollut ryhtynyt kuntokartoituksessa esitettyihin korjausehdotuksiin, minkä seurauksena vahingot olivat syntyneet. Näistä ostaja ei siis voinut vaatia hinnanalennusta, sillä virheet olivat aiheutuneet kiinteistöön ostajan laiminlyönnin seurauksena. Lautakunnan mukaan kiinteistö oli ollut ostajan hallussa jo viisi vuotta, eikä myyjän katsottu tienneen kiinteistön puutteellisuuksista.

Kuluttajariitalautakunta totesi, että vuonna 1927 valmistuneessa kiinteistössä voi ilmetä korjaustarpeita, ja koska kiinteistö oli ollut jo viisi vuotta ostajan hallussa, oli varsin todennäköistä, että vaurio aiheutui tai laajentui ostajan omistusaikana. Esitetty näyttö ei riittänyt näyttämään toteen, että kyseessä olisi ollut maakaassa tarkoitettu salainen virhe, kun otetaan huomioon kiinteistön kauppahinta, ikä ja kiinteistö kokonaisuutena arvioiden. Siten lautakunta ei suosittanut hyvitystä. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 1750/82/2010 oli kyse vuonna 1968 valmistuneesta omakotitalosta, jonka kauppahinta oli 261 000 euroa. Kaupanteon jälkeen ostajat olivat havainneet talossa muun muassa hajuongelmia, minkä vuoksi he olivat joutuneet avaamaan seinä- ja lattiarakenteita selvittääkseen toimenpiteiden tarvetta, jotta rakennus olisi asumiskelpoinen. Kaupantekohetkellä myyjä oli kertonut yhden makuuhuoneen ajoittaisista hajuhaitoista. Tällä perusteella ostajat eivät olleet varautuneet tätä laajempiin korjaustarpeisiin. Lisäksi talon alapohjan betonilattat olivat painuneet ja siten aiheuttaneet saumojen aukeilun. Myös ulkoseinien eristeiden alta löytyi valumajälkiä. Ostajat olivat havainneet talossa myös kovaa vetoisuutta ja kylmyyttä. Ostajat vetosivat siihen, etteivät olisi tehneet ostotarjousta kiinteistöstä, mikäli olisivat tienneet kiinteistön näin merkittävistä laatu puutteista. Näiden seikkojen vuoksi ostajat vaativat myyjiltä hinnanalennusta 23 000 euroa.

Myyjät kiistivät ostajien esittämät vaatimukset. Myyjien mukaan vaurion arvo ja mahdolliset korjauskulut on huomioitu kiinteistön kauppahinnassa. Myyjät vetosivat siihen, että asuinrakennus on valmistunut vuonna 1968, ja se on rakennettu senhetkisten rakennusmääräysten mukaan. Kaupankirjassa oli maininta, että ostajat ottavat kiinteistön vastaan kuntotarkastuksessa todetuista vioista huolimatta ja siten hyväksyvät tarkastuksen tuloksen. Kuntotarkastuksessa todetut viat ja mahdolliset korjauskulut oli otettu huomioon kiinteistön kauppahinnassa.

Lautakunta totesi, että kaupan kohteen korjaustarpeet olivat kokonaisuutena arvioiden laajempia kuin mitä kaupantekohetkellä ostajat olivat voineet olettaa. Lautakunta katsoi kuitenkin, että on jäänyt osoittamatta, että kiinteistö poikkeaisi korjaustarpeiden vuoksi merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat kohteen ikä, kauppahinta ja kohteen kunto huomioon ottaen voineet perustellusti edellyttää. Lautakunnan mukaan myös kuntotarkastuksessa tehtyjen havaintojen perusteella ostajien oli tullut varautua siihen, että korjaustarpeita voi ilmetä. Näiden seikkojen vuoksi lautakunta katsoi, ettei kaupan kohteessa ole maakaaren 2:17.5 mukaisista salaista virhettä, minkä vuoksi lautakunta ei suosittanut tapauksessa hyvitystä. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

Tapauksessa 4348/82/2011 oli kyseessä vuonna 1913 valmistunut kiinteistö, joka kaupankirjan mukaan myytiin peruskorjattavassa kunnossa. Kun ostajat remontoivat taloa, he huomasivat lattioissa ja seinissä lahovaurioita. Kyseiset vauriot eivät kuitenkaan olleet ilmenneet ennen kaupantekoa tehdyssä kosteus- ja kuntokartoituksessa. Kiinteistössä esiintyi lahovaurioita, vaikka myyjät olivat 1990-luvulla korjanneet rakennusta. Tämän vuoksi ostajat väittivät, että myyjien on täytynyt tietää vaurioista. Ostajat olivat teettäneet kustannusarvion tarvittavista korjauskustannuksista. Ostajien mukaan kyseessä oli laajempi remontti kuin pelkkä peruskorjaus. Myös metsän arvo oli ostajien mielestä vähäisempi kuin mitä myyjät olivat väittäneet. Ostajat vaativat hinnanalennusta 13 868,99 euroa. Myyjät kiistivät vaatimukset.

Lautakunnan mukaan ostajien väitteelle, että myyjät olisivat tienneet vaurioista, ei ollut esitetty riittävää näyttöä. Myöskään kuntotarkastuksen perusteella ei ollut havaintoa siitä, että 1990-luvulla tehdyt korjaustyöt olisi tehty puutteellisesti. Kuluttajariitalautakunta totesi, että lahovauriot voivat syntyä lyhyelläkin aikavälillä ja että kauppakirjassa olleen merkinnän ”peruskorjattavassa kunnossa” vuoksi talo ei poikennut merkittävästi laadultaan siitä, mitä ostajat olisivat voineet perustellusti edellyttää, kun otetaan huomioon kauppahinta ja muut vallitsevat olosuhteet. Tämän vuoksi kuluttajariitalautakunta ei katsonut, että kohteissa olisi ollut MK 2:17.5 tarkoittama salainen virhe. Lautakunta ei suosittanut asiassa hyvitystä. Tapauksessa oli käytetty kuntotarkastajaa.

5 Salaiseen virheeseen liittyviä korkeimman oikeuden ratkaisuja

Korkeimman oikeuden tapaukset KKO:2009:31, KKO:2005:123 ja KKO:2000:18 antavat selvän esimerkin siitä, kuinka eri oikeusasteet ovat tulkinneet eri tavalla maakaaren salaista virhettä koskevaa säännöstä. Tapaukset ovat sinällään yhtenäisiä kuluttajariitalautakunnan tapauksiemme kanssa, sillä ne käsittelevät home- ja kosteusvaurioita.

Tapauksessa KKO:2009:31 ostaja oli hankkinut kiinteistön elokuussa 2003 kauppahintaan 127 500 euroa. Kiinteistöllä sijaitti vuonna 1977 rakennettu omakotitalo. Rakennuksessa oli suoritettu kaupanteon yhteydessä kuntotarkastus, eikä sen puitteissa ollut rakennuksessa havaittu kosteusvaurioita tai ulkopuolista kosteusrasitusta. Ostaja oli myynyt kiinteistön edelleen vuoden 2006 tammikuussa. Uusi omistaja puolestaan oli tehnyt rakennukseen sisäremonttia ja havainnut kosteusvaurioita rakennuksen yläpohjassa.

Asiantuntija oli myös havainnut, että rakennuksen yläpohjassa on laaja kosteusvaurio, ja hänen mukaansa se olisi voinut korjaamattomana aiheuttaa terveyshaittaa talossa asuville. Ensimmäinen ostaja ei ollut tehnyt kattoon muutoksia, joten vauriot rakennuksen yläpohjassa ovat olleet siellä jo ennen hänen omistusaikaansa.

Kosteusvaurio korjattiin, ja kattorakenne purettiin kokonaan. Lisäksi alkuperäisen tasakaton tilalle tehtiin harjakatto. Korjauskustannuksiin kului noin 25 000 euroa, ja myös jälkimmäinen ostaja osallistui korjauksiin. Kattorakenteen tasonparannukseksi tuli kokonaisuudessaan 550 euroa. Jälkimmäinen ostaja oli joutunut asumaan vuokralla kiinteistön asumiskelvottomuuden vuoksi, ja tästä aiheutuneet kulut olivat 2 800 euroa, joita vaadittiin korvattavaksi hinnanalennuksena. Ensimmäinen ostajista vaati alkuperäiseltä myyjältä hinnanalennusta 28 500 euroa korkoineen ja viivästyskorkoineen.

Alkuperäinen myyjä kiisti kanteen, ja hänen mielestään hinnanalennuksen määrä oli kohtuuton. Käräjäoikeuden lausuman mukaan ensimmäinen ostajista oli tutustunut myytävänä olevaan kohteeseen riittävän huolellisesti, minkä lisäksi hän oli tutustunut kuntotarkastusraporttiin ja ilmoittanut olevansa tietoinen raportissa esitetyistä yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista.

Käräjäoikeuden lausuman mukaan kesäkuussa 2003 tehdyssä kuntotarkastuksessa ei rakennuksessa ollut havaittu puutteita, jotka olisivat vaikuttaneet merkittävästi sen asumiskelpoisuuteen. Käräjäoikeus totesi myös, että alkuperäinen myyjä oli tullut tietoiseksi tai hänen olisi pitänyt tietää ilmenneistä vaurioista viimeistään vuoden 2003 kesäkuussa, kun hän teetti kuntotarkastuksen, tai jo aikaisemmin, kun hän uusi vesikatteen pintahuovan vuonna 1992. Koska myyjä oli jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta arvoon ja käyttöön vaikuttavasta ominaisuudesta, josta hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää, käräjäoikeus totesi, että kaupan kohteessa on näin ollen ollut maakaaren 2 luvun 17 §:n mukainen salainen virhe.

Käräjäoikeus katsoi, että esitettyjä korjauskustannuksia oli pidettävä lähtökohtana hinnanalennuksen määrää arvioitaessa. Myös toisen ostajan vuokralla asumisesta aiheutuneet kulut oli otettava huomioon hinnanalennusta määriteltäessä. Käräjäoikeus katsoi hinnanalennuksen määräksi yhteensä 20 000 euroa.

Myyjä valitti tuomiosta hovioikeuteen. Hovioikeus katsoi, että ensimmäisellä ostajalla oli ollut maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy tarkistaa ilmoitettujen tietojen paikkansapitävyys rakennuksen kunnosta sekä myös selvittää ennen kaupantekoa yläpohjan kunto. Näiden perusteella hovioikeus hylkäsi kanteen, ja myyjä vapautui korvausvelvollisuudestaan ostajaa kohtaan.

Ostaja valitti hovioikeuden tuomiosta korkeimpaan oikeuteen. Korkeimman oikeuden mukaan kuntotarkastusraportista ilmenneiden tietojen perusteella ei ostajalla ole ollut syytä epäillä rakennuksen yläpohjassa olevan kosteusvauriota. Ostajalla ei näin ollut myöskään erityistä syytä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi. Korkein oikeus katsoi kuitenkin hinnanalennuksen määräksi 15 000 euroa.

Korkeimman oikeuden ennakkotapauksessa KKO:2005:123 ostajat olivat hankkineet myyjiltä tilan sekä sillä olevan omakotitalon kauppahintaan 420 000 markkaa vuonna 2001 vahvistetulla kauppakirjalla. Ostajien mukaan talossa oli useita virheitä, joista myyjät olivat jättäneet kertomatta. Ostajat vaativat myyjiltä maakaaren 2:17.5 salaisen virheen perusteella, että kauppa puretaan ja myyjät palauttavat yhteisvastuullisesti kauppahinnan korkoineen. Vaihtoehtona kaupan purulle ja kauppahinnan palauttamiselle ostajat vaativat myyjää suorittamaan hinnanalennusta. Myyjät kiistivät kanteen.

Käräjäoikeus katsoi selvitettyksi sen, että vettä oli joutunut pesuhuoneen lattiarakenteisiin, mikä oli aiheuttanut vaurioita seinien puurakenteisiin ja lattialaattoihin. Käräjäoikeuden mukaan kaupan kohteessa oli ollut kaupantekohetkellä olennainen virhe, sillä rakennuksen pesuhuoneen lisäksi saunassa, vaatehuoneessa, kodinhoitohuoneessa ja WC:ssä oli kosteuden aiheuttamia vaurioita. Siten kysymyksessä oli käräjäoikeuden mukaan salainen ja olennainen virhe, ja ostajien tietoisuus näistä ilmenneistä virheistä olisi vaikuttanut kaupan tekemiseen. Ei kuitenkaan ollut näytetty toteen sitä, että myyjät tiesivät virheestä tai että he olisivat menettelleet huolimattomasti.

Virheiden korjaamisesta aiheutuneet kustannukset olivat käräjäoikeuden mukaan suurehkot kaupan kohteena olleen rakennuksen arvoon verrattuna, mutta eivät kuitenkaan niin huomattavat, että kyseeseen olisi tullut kaupan purku. Tämän vuoksi käräjäoikeus katsoi, ettei kaupaa määrätä purettavaksi. Hinnanalennuksen määräksi käräjäoikeus arvioi 17 000 euroa, joka myyjien tuli suorittaa ostajille yhteisvastuullisesti.

Ostajat valittivat tuomiosta hovioikeuteen ja vaativat kaupaa purettavaksi. Myyjät puolestaan vaativat valituksen hylkäämistä. Maakaaren 2:17.2 mukaan ostajilla on oikeus kaupan purkuun, jos virhe on olennainen. Hovioikeuden mukaan myyjät eivät olleet missään vaiheessa vedonneet hovioikeudessa siihen, ettei kaupan kohteena olleessa rakennuksessa olisi ollut maakaarella tarkoitettua olennaista virhettä. Näin ollen hovioikeus katsoi, että ostajilla oli maakaaren 2:17.2 mukaan oikeus kaupan purkamiseen, mikä kumosi käräjäoikeuden hinnanalennusratkaisun.

Myyjille myönnettiin valituslupa korkeimpaan oikeuteen. Myyjät vaativat valituksessaan, että hovioikeuden tuomio kumotaan ja että asia jätettäisiin käräjäoikeuden ratkaisuun. Ostajat puolestaan vaativat valituksen hylkäämistä. Korkeimman oikeuden mukaan asiassa on kyse siitä, onko hovioikeus voinut päätyä ratkaisussaan siihen perusteluun, että kyse on virheen olennaisuudesta maakaaren 2:17.2:ssa tarkoitettulla tavalla riidaton. Korkeimman oikeuden mukaan hovioikeudessa onkin ollut kysymys myös virheen oikeudellisesta luonnehdinnasta koskien virheen olennaisuutta. Korkein oikeus toteaa, että hovioikeuden luonnehdinta virheen riidattomuudesta on ollut virheellinen. Korkein oikeus kumosi hovioikeuden tuomion ja palautti asian hovioikeuden käsiteltäväksi. Päätös oli yksimielinen.

Tapauksessa KKO:2000:18 ostaja hankki omakotitalokiinteistön, jonka kauppahinta oli 265 000 markkaa. Omakotitalo oli valmistunut vuonna 1974. Ostaja oli huomannut noin kahden kuukauden kuluttua kaupasta, että omakotitalon pesuhuoneessa on kosteusvaurio. Tästä aiheutuvien korjauskustannusten perusteella ostaja vaati myyjiltä hinnanalennusta 39 050 markkaa.

Käräjäoikeus katsoi, että kauppahinta oli ollut käypä ja että kosteusvaurion oli aiheuttanut jo pesuhuoneen lattiakaivoon rakennusvaiheessa tehty virhe, kun lattialta kaivoon valuva vesi oli päässyt lattian alle. Käräjäoikeuden mukaan kyseessä oli maakaassa tarkoitettu salainen virhe, sillä asiasta olivat tietämättömiä sekä myyjät että ostaja. Käräjäoikeus piti virhettä olennaisena, sillä tällaisesta rakentamisvirheestä voi mahdollisesti aiheutua rakennuksen asumiskelvottomuus sekä korjaustyö, joka laajuudeltaan on ennalta vaikeasti arvioitavissa.

Vesivahingot, jotka olivat aiheutuneet virheellisestä lattiakaivosta, oli korjattu ostajan kotivakuutuksen perusteella. Käräjäoikeus katsoi, että virheen suuruus määritteli hinnanalennuksen määrän. Käräjäoikeus velvoitti myyjää suorittamaan ostajalle hinnanalennuksena ostajan vaatiman summan, 39 050 markkaa, korkoineen.

Myyjät valittivat hovioikeuteen. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että edellytykset hinnanalennukseen olivat olemassa ja että kaupan kohteessa oli ollut käräjäoikeuden toteamasta syystä salainen virhe. Hovioikeuden mukaan molemmilla osapuolilla oli ollut vakuutus, jolla he olivat pyrkineet suojautumaan samoja riskejä vastaan, mutta vesivahingon ilmitulohetkestä on riippunut se, kenen vakuutuksen perusteella tämä sattunut vahinko on tullut korvattavaksi. Tämän vuoksi hovioikeus katsoi, että vakuutuskorvaus otetaan huomioon hinnanalennusta vähentävänä suorituksena. Hyväksyttäviä oikeudellisia perusteita ei kuitenkaan ollut sille seikalle, että ostajan tulisi vakuutuskorvauksen lisäksi saada korjauskustannusten perusteella määräytyvä hinnanalennus. Tämän vuoksi hovioikeus kumosi käräjäoikeudessa annetun tuomion ja hylkäsi kanteen.

Korkein oikeus katsoi, että vaatimus on niiden oikeusperiaatteiden mukainen, jotka koskevat hinnanalennusta. Ostajalle oli siis jo korvattu kosteusvaurion aiheuttamat korjauskustannukset hänen kotivakuutuksestaan. Kysymys oli siis vakuutuskorvauksen merkityksestä hinnanalennuksessa. Korkein oikeus katsoi yleisenä periaatteena olevan, ettei samasta vahingosta voi enää saada siitä vastuussa olevalta korvausta, jos sama vahinko on jo saatu korvauksena vahingosta vahinkovakuutuksesta. Tämän vuoksi korkein oikeus päätyi toteamaan, että ostajalle maksettu vahingonkorvaus oli suoritettu kaikkien niiden kustannusten perusteella, joilla ostaja oli vaatinut myyjiltä hinnanalennusta. Tämän vuoksi korkeimman oikeuden mukaan ei ostajalla ollut enää oikeutta aiemmin vaatimaansa korvaukseen. Hovioikeuden tuomiota ei siis muutettu. Päätös ei ollut yksimielinen.

6 Analyysi ja pohdinta

Oikeuskirjallisuuden ja tarkastelemiemme kuluttajariitalautakunnan tapausten perusteella voimme sanoa, että kaupan purku tulee salaisessa virheessä kyseeseen erittäin harvoin. Emme nimittäin löytäneet kuluttajariitalautakunnan vierailullamme yhtäkään tapausta, jossa kaupan

purkaminen olisi toteutunut. Tämän perusteella voimme katsoa, että purku on kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksena erittäin harvinainen.

Korkeimman oikeuden ennakkotapauksessa KKO:2005:123 oli vaadittu kaupan purkua ja kauppahinnan palauttamista tai vaihtoehtoisesti hinnanalennusta. Kyseessä oli kosteusvaurio pesuhuoneessa, kuten oli myös monessa kuluttajariitalautakunnan tapauksessamme, esimerkiksi tapauksissa numero 8 (582/82/2009) ja 7 (2573/82/2011). Jo käräjäoikeuden päätöksestä kävi ilmi, että virheen korjaamisesta aiheutuneet kustannukset olivat suurehkot, mutta kaupan purkamiseen ei silti ollut edellytyksiä.

Käsittelemistämme kuluttajariitalautakunnan tapauksista ei missään ollut vaadittu kaupan purkua, joten tämä korkeimman oikeuden ennakkotapaus osoitti, että vaikka kyseessä oli samankaltainen kosteusvauriotapaus kuin esimerkeissämme, ostajat olivat uskaltaneet pyytää koko kaupan purkamista.

Kuluttajariitalautakunnan tapauksissa on kiinnitetty paljon huomiota ostajan perusteltuihin odotuksiin. Maakaaren 2:17.2 mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos se salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Ostajan perustellut odotukset ovat uskoaksemme näitä lainkohdan muita olosuhteita, jotka ovat luoneet ostajalle toisenlaisen kuvan kiinteistön kunnosta kuin mitä se myöhemmässä vaiheessa kaupan teon jälkeen on osoittautunut olevan.

Kuluttajariitalautakunnan tulee arvioida ostajan perustelluja odotuksia kiinteistön kunnosta ostohetkellä vallinneiden olosuhteiden valossa. Tapauksessa numero 3 (455/82/2011) lautakunta suositti hyvitystä parketin virheellisyyden vuoksi, koska kyseessä oli vain noin seitsemän vuotta vanha talo, minkä vuoksi kiinteistö ei vastaa iän ja korjauskustannusten suuruuden kannalta sitä, mitä ostaja oli voinut perustellusti edellyttää kauppahinnan ja muiden olosuhteiden valossa. Tässä kiinteistön ikä jo itsessään loi ostajalle mielikuvan siitä, että talossa ei ilmenisi aivan lähiaikoina korjaustarpeita. Kuten lautakunta ratkaisussaan mainitsi, myös hinta ja muut kauppahetkellä vallinneet olosuhteet ovat vaikuttaneet ratkaisusuosituksen sisältöön. Ostajan perustellut odotukset siis koostuvat kokonaisuudesta, jossa suuren painoarvon saavat kohteen ikä ja kauppahinta.

Kauppakirjaan ei ole mahdollista tehdä merkintää, jossa myyjä vapautuisi vastuustaan salaisesta virheestä. Kauppakirjassa mainittu merkintä voi kuitenkin vaikuttaa siihen, missä laajuudessa ostajan tulee sietää erilaisia korjaustarpeita. Tapauksessa 4348/82/2011 lautakunta ei ollut suosittanut hyvitystä, sillä kauppakirjassa oli maininta, että kiinteistö myydään peruskorjattavassa kunnossa. Myös kauppahinta oli suhteutettu kiinteistön kuntoon. Siten peruskor-

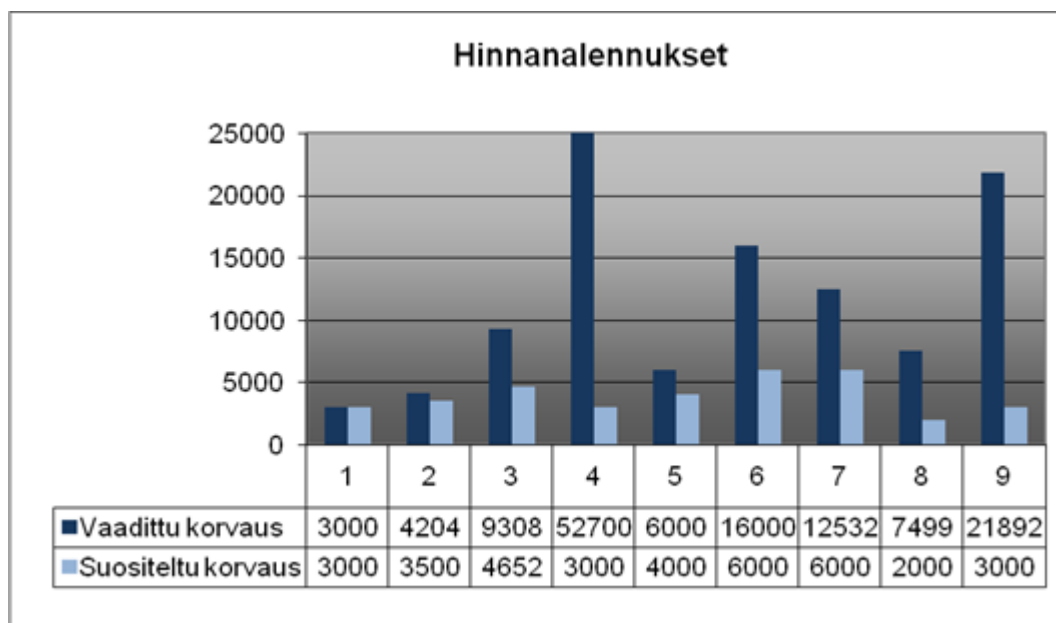
jattavassa kunnossa myytävä kiinteistö kaipaa suhteellisen suuriakin korjaustoimia. Tästä voi päätellä, että kauppakirja tulee aina laatia huolellisesti ja osapuolten on syytä tutustua siihen tarkoin, jotta erimielisyyksiltä välttyttäisiin. Samanaikaisesti MK 2:17.2 mukaisesti kauppahinnan tulee olla suhteessa tähän merkintään.

Käsitteliemme kuluttajariitalautakunnan oikeustapausten perusteella voimme sanoa, että keskimääräisesti lautakunta suositti hinnanalennusta 2,3 prosenttia kauppahinnasta. Oikeuskirjallisuudessa, kuten aiemmin esitimme, tavallisimmin hinnanalennusta suositetaan noin 4-10 prosenttia kauppahinnasta. Siten meidän otoksessamme jäätiin alle oikeuskirjallisuudessa esitetyn prosentuaalisen skaalan. Tämä voi tosin selittyä näytteidemme suhteellisen pienellä määrällä. Esimerkeistämme valtaosa koskee yli 20 vuotta vanhoja kiinteistöjä, mikä vaikuttaa suuresti suositeltuun hinnanalennuksen määrään.

Tapauksia, joissa suositeltiin hinnanalennusta, on yhteensä yhdeksän kappaletta. Näistä kolme kappaletta oli alle 20 vuotta vanhoja kiinteistöjä. Sen sijaan tapauksia, joissa ei suositeltu hinnanalennusta, on yhteensä viisi kappaletta. Näistä mikään kiinteistö ei ollut alle 20 vuotta vanha. On siis selvää, että esimerkeissämme esiintyvissä kuluttajariitalautakunnan pohdinoissa on kiinnitetty paljon huomiota kiinteistön ikään ja siihen, miten suuri sietokyky ostajalla on virheille, toisin sanoen kuinka suuria virheitä ostajan tulee sietää tietynikäisessä talossa ja kuinka paljon ostajan voidaan olettaa peruskorjaavan taloa sen iän vuoksi. Tästä eteenpäin käytämme ilmausta ”vanha kiinteistö” puhuessamme yli 20 vuotta vanhoista kiinteistöistä.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
2650/82/2011	2289/82/2011	455/82/2011	1624/82/2011	199/82/2011	3596/82/2011	2573/82/2011	582/82/2009	4188/82/2010

Taulukko 1: Numerointi ja vastaavat kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositukset.



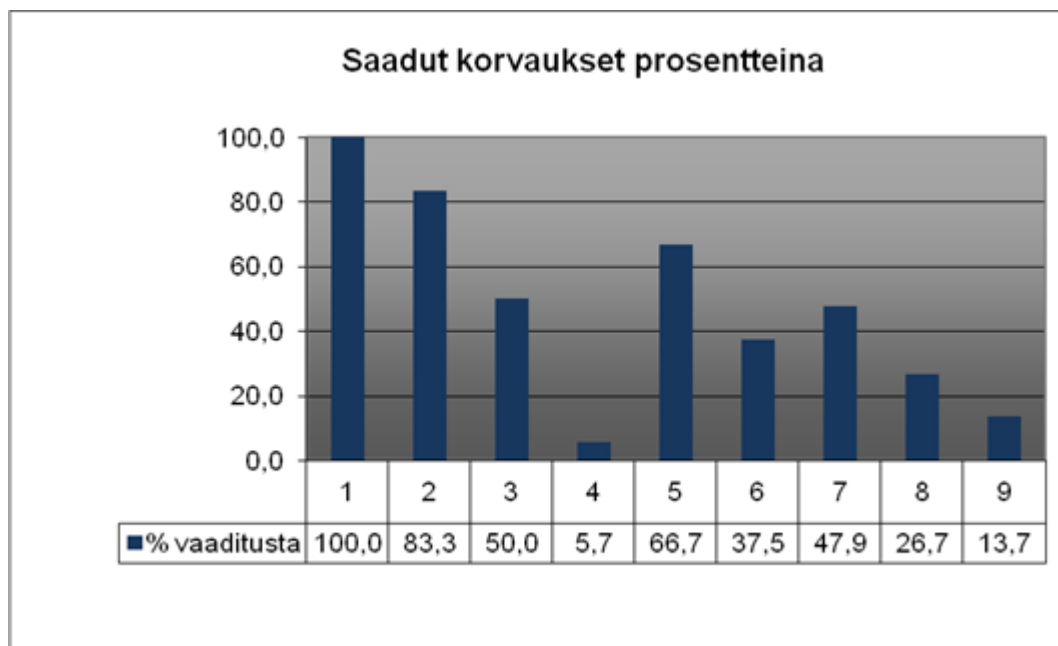
Kuvio 1: Kuluttajariitalautakunnan tapausten hinnanalennukset.

Kuluttajariitalautakunnan oikeustapauksia käsitelimme kaikkiaan 14 kappaletta. Niistä yhdeksässä tapauksessa oli suositeltu maksettavaksi ostajalle hinnanalennusta. Myyjältä vaadittavat hinnanalennusvaatimukset vaihtelivat tapauskohtaisesti 3 000 eurosta aina yli 52 000 euroon. Vain yhdessä tapauksistamme oli lautakunta suosittanut hinnanalennusta yhtä paljon kuin ostaja oli korvauksena vaatinut. Korkein lautakunnan antama hinnanalennus ostajan hyväksi oli 6 000 euroa ja alhaisin 2 000 euroa. Kaikissa tapauksissa myyjät kiistivät kokonaisuudessaan ostajien esittämät vaatimukset.

Ostajat ovat joissakin tapauksissa vaatineet korvattavaksi useita katsomiaan vikoja ja virheitä, mutta lautakunta ei välttämättä kaikissa tapauksissa katsonut aiheelliseksi suosittaa hinnanalennusta kaikkien vaadittujen puutteiden osalta, jos esimerkiksi merkittävyyssynnys ei näiltä osin ylity. Myöskään kaikki aiheutuneet korjauskustannukset eivät lautakunnan mukaan välttämättä aiheutuneet juuri siitä virheestä, josta ostajat vaativat korvausta, ja siten niitä ei voitu ottaa huomioon hinnanalennuksen määrän arvioinnissa. Tällaisesta tapauksesta esimerkkinä on tapaus numero 6 (3596/82/2011), jossa ostaja oli vaatinut korvausta vesivahingon aiheuttamasta kosteusvauriosta, josta oli aiheutunut lattiasienivaurio. Ostaja oli purkanut ja uusinnut sisäseinää, asentanut LED-valaistuksen saunaan sekä uusinnut kalusteita. Lautakunnan mukaan valaistuksen muuttaminen ja kalusteiden uusiminen ei kuitenkaan kuulunut tehtävien korjausten piiriin, eikä se siksi voinut suosittaa korvausta tämänkaltaisista korjauksista.

Olisikin yleisen oikeustajun vastaista, että myyjät joutuisivat kustantamaan ylimääräisen remontoinnin sen lisäksi, mitä on tarpeen vaurion korjaamiseksi. Toisaalta tällaiset ylimääräiset

korjaukset myös olisivat samalla tasonparannusta, mitkä kuluttajariitalautakunta jo sellaisenaan ottaa huomioon hinnanalennusta laskevana seikkana arvioidessaan hinnanalennusta.



Kuvio 2: Saadut hinnanalennuskorvaukset vaadituista korvaushinnoista.

Vain yhdessä tapauksistamme oli suositeltu korvausta niin, että ostajat saisivat hinnanalennuksena juuri sen määrän, jota he pyysivät. Kolmessa tapauksessa hinnanalennusta suositeltiin niin, että ostajat saisivat vaatimastaan korvaussummasta puolet tai enemmän. Vain yhdessä tapauksistamme hinnanalennuksen suositus jäi alle kymmeneen prosenttiin vaaditusta summasta. Tässä tapauksessa numero 4 (1624/82/2011) oli kysymys ilmastointijärjestelmän ja ulko-oven puutteellisuudesta sekä olohuoneen kosteusvauriosta. Lautakunta oli perustellussaan kiinnittänyt erityistä huomiota vain ilmanvaihtokoneesta aiheutuneisiin ongelmiin, jotka heikensivät asumismukavuutta. Koska ostajat eivät esittäneet näyttöä kaikkien tehtyjen korjausten välttämättömyydestä, lautakunta ei voinut suosittaa näiden korjausten osalta hyvitystä. Ulko-oven viasta lautakunta totesi, että ostaja olisi voinut havaita sen jo kiinteistön tarkastuksessa ennen ostopäätöstä, eikä hän näin ollen voinut vedota sellaiseen seikkaan virheenä. Tässä tapauksessa ostajat olivatkin pyytäneet hinnanalennusta yli 50 000 euroa.

Tilastollisesti katsottuna kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksissa ei ole merkitystä sillä, oliko kaupanteon yhteydessä tai sen jälkeen käytetty kuntotarkastajaa rakennuksessa olevien virheiden vahvistamiseksi tai havaitsemiseksi. Kahdeksassa tapauksessa neljästätoista oli käytetty kuntotarkastajaa. Lautakunta kuitenkin suositti hyvitystä yhdeksässä tapauksessa, joista vain neljässä oli käytetty kuntotarkastajaa.



Kuvio 3: Kuluttajariitalautakunnan tapaukset, joissa suositeltiin korvausta.

Niistä viidestä tapauksesta, joissa lautakunta ei suosittanut korvausta, oli neljässä käytetty kuntotarkastajaa. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositusten perusteella onkin nähtävissä linja, jonka mukaan ostajan tulisi vanhaa taloa ostaessaan varautua siihen, että rakennuksessa saattaa jo ostohetkellä tai pian oston jälkeen ilmetä erilaisia korjaustarpeita, kuten osoittautui tapauksessa 2277/80/2009. Kyseessä oli vuonna 1927 valmistunut talo, joka ostettiin vuonna 2003 ja joka kauppakirjan mukaan oli hyvässä kunnossa. Talon ostaja ei ollut ryhtynyt toimenpiteisiin kuntotarkastuksessa mainituista korjausesityksistä huolimatta. Ostaja teetti kuntotutkimuksen vasta viiden vuoden kuluttua kiinteistön ostamisesta, minkä vuoksi lautakunta katsoi, että vaurio on saattanut aiheutua tai laajentua ostajan omistusaikana. Lautakunnan mukaan tapauksessa ei siis ollut riittävä näyttöä siitä, että kiinteistössä olisi ollut kaupantekohetkellä maakaaren 2:17.5 tarkoittama salainen virhe. Tapauksen perusteella voi päätellä, että mikäli ostohetkestä kuluu pitkäaikainen aika virheilmoituksen tekemiseen, voi olla lähes mahdotonta arvioida vaurion syntyhetkeä. Tällöin pitäisi myös kyetä osoittamaan, että virhe on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä eli syntynyt jo myyjän omistusaikana, mikä voi olla lähes mahdotonta.



Kuvio 4: Kuluttajariitalautakunnan tapaukset, joissa korvauksia ei suositeltu.

Vanhan kiinteistön ostaminen ei luonnollisesti ole yhtä yksioikoinen asia kuin uuden, sillä ennen kaupantekoa tehdyssä kuntotarkastuksessa ostajat ovat saattaneet tulla tietoisiksi esimerkiksi jonkinasteisesta kosteusvauriosta, kuten oli tapauksessamme numero 7 (2573/82/2011). Tällöin ostaja ei voi luonnollisestikaan enää kaupanteon jälkeen vedota tähän seikkaan salaisena virheenä. Vaurion tulee olla suunnilleen samansuuruinen kuin mitä sen on ennen kaupantekoa oletettu olevan, sillä yleensä tämän arvion mukaan on määrittynyt kauppahinta. Lautakunnan arvioitavaksi tulee aina merkittävyyskynnys pohdinta, mikäli osoittautuukin myöhemmin, että vaurio on oletettua suurempi.

Jos kaupanteon jälkeen ostajien tiedossa ollut vaurio osoittautuukin paljon oletettua laajemmaksi, kuluttajariitalautakunnalla pohdittavaksi jää, ylittyykö merkittävyyskynnys ja kuinka olennainen virhe on ostajan perusteltuihin odotuksiin nähden. Tapauksessa numero 7 lautakunta totesikin ratkaisussaan, että kohde on ollut merkittävästi huonommassa kunnossa kuin mitä ostajat ovat voineet perustellusti kaupan kohteelta edellyttää, sillä kaupanteon jälkeen pesutiloissa osoittautui olevan laajamittainen kosteusvaurio, kun kuntotarkastaja oli ennen kaupantekoa kehottanut ostajia vain tarkkailemaan laatoitusta WC-istuimen ympäriltä. Tämän vuoksi lautakunta katsoi, että merkittävyyskynnys ylittyy ja että kiinteistössä on maakaaren 2:17.5 tarkoittama salainen virhe.

Käsitteliemme kuluttajariitalautakunnan tapausten perusteella emme voi varmistua, ovatko kuntotarkastajat suorittaneet tarkastukset ammattitaidolla. Jää siten avoimeksi, olisiko kuntotarkastuksissa pitänyt havaita jotakin olennaista, mitä niissä ei tapaustemme perusteella kuitenkaan huomattu. Mikäli kuntotarkastuksessa olisi ennen kaupantekoa jäänyt jotakin olennaista huomaamatta, olisi moni salaiseen virheeseen liittyvä kiinteistökauppariita saattanut jäädä syntymättä.

Korkeimman oikeuden ennakkotapauksessa KKO:2009:31 oli kyseessä 1977 rakennettu asuinrakennus, jossa oli myöhemmin ilmennyt kosteusvaurio yläpohjassa. Korkein oikeus totesi ratkaisun perusteluissaan, että kuntotarkastajan raportin perusteella ostajalla ei ollut syytä epäillä kosteusvauriota, minkä vuoksi oikeus katsoi hinnanalennuksen määräksi 15 000 euroa. Tämänkin ennakkoratkaisun perusteella voi havaita, että korkein oikeus on antanut ratkaisussaan suuren painoarvon kuntotarkastajan raportille.

Myöskään kuluttajariitalautakunta ei ole esittänyt argumentteja sitä vastaan, etteivätkö kuntotarkastajan suorittamat kuntotarkastukset olisi luotettavia. Kuluttajariitalautakunta on huomionnut tehdyt kuntotarkastukset näyttöinä, joihin osapuolet ovat voineet tapauksissa vedota. Tämän perusteella voi kuitenkin olettaa, että lähtökohtaisesti kuluttajariitalautakunta ei kyseenalaista kuntotarkastajien kuntotarkastusraportteja. Olisikin syytä pohtia, pitäisikö laissa säätää kelpoisuusvaatimukset kuntotarkastajille, sillä kuten teoriaosuudessa totesimme, kuntotarkastajalta ei vaadita erityistä kelpoisuutta toimia kuntotarkastajana. Kelpoisuusvaatimuksina voisi esimerkiksi olla koulutus ja työkokemus rakennusalalta.

Osassa käsittelemistämme kuluttajariitalautakunnan oikeustapauksista olivat ostajien hinnanalennusvaatimukset paljon suurempia kuin mitä kuluttajariitalautakunta lopulta heille suositti salaisen virheen perusteella maksettavaksi. Uskomme tämän johtuvan osittain siitä, että ostajat ovat laskelmoineet vaatimuksensa periaatteella ”pyydetään enemmän ja saadaan ainakin osa”. He niin sanotusti kokeilevat kepillä jäätä, jotta he saisivat edes osan pyytämästään summasta. Hinnanalennus ei tietenkään määräydy tällä perusteella, vaan hinnanalennus-suositusta laskettaessa otetaan huomioon virheen korjaamiseksi vaaditut korjauskustannukset. Lautakunta voi huomioida hinnanalennusta suosittaessaan myös esimerkiksi korjaustöimenpiteistä aiheutuvan asumishaitan, kuten oli tapauksessa numero 6 (3596/82/2011), sekä käyttöiän pidennyksen ja tasonparannuksen, kuten oli tapauksessa numero 9 (4188/82/2010).

Ostajat saattavat panna pakollisiin korjauskustannuksiin myös kiinteistön laadunparannuksen, minkä vuoksi lautakunta huomioi sen aina suosituksia arvioidessaan. Tasonparannuksella tarkoitetaan sitä, että kiinteistö tulee parempaan kuntoon korjausten jälkeen kuin mitä se olisi ollut ilman virhettä. Hinnanalennuksen tarkoitushan on tavallaan luoda tilanne sellaiseksi, jollainen sen olisi tullut olla ilman salaista virhettä, toisin sanoen saattaa oikeustila sellaiseksi, jollainen sen olisi pitänyt olla ilman kiinteistössä olevaa laatuvirhettä kaupantekohetkellä.

Myös tapauksessa numero 5 (199/82/2011) lautakunta katsoi, että korjausten ansiosta rakennuksen käyttöiän voidaan katsoa pidentyvän ja kunnan parantuvan, sillä kyse oli vuonna 1978 rakennetusta talosta, minkä kuluttajariitalautakunta huomioi hinnanalennuksen määrässä. Tällöin huolehditaan siis siitä, että myyjät eivät joudu maksajiksi ylimääräisistä kustannuksista.

ta, jotka ovat aiheutuneet kiinteistön tasonparannuksesta ja siten myös kiinteistön arvonnousta.

Ongelmalliseksi saattaa muodostua se, onko ostaja täyttänyt reklamaatiovelvollisuutensa kohtuullisessa ajassa. Oikeustapausten perusteella on oikeuskirjallisuudessa puhuttu noin neljän kuukauden pituisesta ilmoitusajasta siitä lukien, kun virhe havaittiin tai kun virhe olisi tullut havaita. Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa numero 2 (2289/82/2011) lautakunta totesi, että ostajat olivat ilmoittaneet virheestä kohtuullisessa ajassa, kun ilmoitus tehtiin alle kaksi kuukautta vaurion havaitsemisesta. Tämän tapauksen perusteella voi havaita, että koska lainsäädännössä ei ole mainintaa kohtuullisesta ajasta, saattaa myyjäosapuoli herkästi vedota myöhästyneeseen ilmoitukseen ikään kuin varmuudeksi, sillä kuluttajariitalautakunta ei ota asiaa viran puolesta tutkittavakseen ilman myyjän pyyntöä. Sen sijaan ilmoitusvelvollisuuden rajatapauksissa pidämme uskottavana, että merkitystä on myös virheen laadulla ja laajuudella.

Tapauksessa numero 9 (4188/82/2010) oli lautakunta arvioinut ilmoitusvelvollisuutta erikseen eri puutteiden osalta, koska niistä oli ilmoitettu myyjille eri ajankohtina. Ostaja oli ilmoittanut osasta puutteista vasta melkein vuosi niiden havaitsemisen jälkeen. Näistä lautakunta totesi, ettei virheilmoituksia voinut pitää kohtuullisessa ajassa tehtyinä. Saunan kosteusvaurion osalta lautakunta piti ilmoitusvelvollisuutta kohtuullisessa ajassa tehtynä, sillä ilmoitus oli tehty alle kuukausi virheen havaitsemisesta. Tapauksissamme kuluttajariitalautakunta oli seurannut tätä yleisesti noudatettua linjaa kohtuullisen ajan pituudesta. Samalla lautakunta oli myös ottanut jälkimmäisessä tapauksessa kantaa siihen, että ilmoitusta ei voida pitää kohtuullisessa ajassa tehtynä, jos se on tehty melkein vuosi virheen havaitsemisesta.

Korkeimman oikeuden ennakkotapauksessa KKO:2000:18 oli niin ikään kyse kosteusvaurion aiheuttamasta salaisesta virheestä. Kyseessä oli kuitenkin hieman erilainen tapaus näytteisiimme verrattuna, sillä kosteusvauriosta aiheutuneet vahingot oli jo korvattu kotivakuutuksesta, mutta ostajat vaativat myyjiltä lisäksi hinnanalennusta salaisen virheen vuoksi. Korkein oikeus tuli siihen johtopäätökseen, että vaatimus kyllä on niiden oikeusperiaatteiden mukainen, jotka koskevat hinnanalennusta, mutta sitä ei voi korvata niin sanotusti kahdesti, koska ostajat olivat jo saaneet korvausta vahinkovakuutuksesta.

Esimerkeissämme ei suoranaisesti ollut samankaltaista tapausta, jossa olisi pyydetty korvauksia kahdesti ensin vakuutusyhtiön kautta ja sitten vielä myyjiltä salaisena virheenä, mutta myös tässä korkeimman oikeuden ennakkotapauksessa oli kyse kosteusvaurion aiheuttamasta salaisesta virheestä, ja siitä oli ensin alioikeus päättänyt hinnanalennuksen suoritettavaksi. Korkeimman oikeuden mukaan kyseessä oli siis salainen virhe, ja sen perusteella voidaan suorittaa hinnanalennusta, mutta koska virhe oli jo korvattu kerran, korkein oikeus ei voinut

muuta kuin jättää hovioikeuden tuomion voimaan. Niinpä kanne hylättiin kokonaan, minkä vuoksi hinnanalennusta ei tapauksessa määrätty maksettavaksi. Juuri tapauksen erilaisuuden vuoksi otimme sen tarkasteltavaksemme, koska se on tärkeä ennakkotapaus siitä, ettei ostaja voi kahteen kertaan saada hyvitystä virheen vuoksi.

Kootusti voimme todeta kahdeksan pääkohtaa, joihin kiinnitimme huomiota kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositusten perusteella. Ensimmäiseksi toteamme, että kaupan purku salaisen virheen johdosta on erittäin harvinainen, vaikka se on kuitenkin maakaaren 2:17.5 mukaan mahdollista. Ratkaisukäytäntö kaupan purkamisessa on mielestämme asiallinen siinä suhteessa, että yleensä virheen korjauskustannukset eivät ole kohonneet merkittäviksi kiinteistön arvoon nähden. Sen vuoksi on hyvä, että näin huomattava seuraamus tulee kyseeseen vain erittäin tarkasti harkituissa tapauksissa, joissa virheen korjaaminen hintaa alentamalla on lähes mahdotonta.

Toisena päähuomiona mainitsemme, että emme havainneet tilastollisesti tapaustemme perusteella olevan merkittävää vaikutusta kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksiin sillä, oliko kaupanteon yhteydessä käytetty kuntotarkastajaa puutteiden tai vaurioiden havaitsemiseksi. Salainen virhe oli yhtä pätevästi voitu tapausten perusteella todeta olemassa olevaksi jo ennen kaupantekoa, vaikka kaupanteon yhteydessä ei ollut käytetty kuntotarkastajaa. Samoin useissa tapauksissa ennen kaupantekoa tehdyssä kuntotarkastuksessa pintapuolisen tarkastuksen vuoksi ei ollut havaittu lainkaan vaurioita tai vaurioita on oletettu olevan paljon vähäisempiä kuin mitä niiden kaupanteon jälkeen oli huomattu olevan. Toisaalta kaupanteon jälkeen ostajat ovat saattaneet haluta teettää kuntotarkastuksen vahvistaakseen omia epäilyksiään kiinteistössä olevasta virheestä. Kuntotarkastusraportit ovat kuitenkin toimineet erinomaisina näyttöinä puolin ja toisin kaupan osapuolten välillä, kun kuluttajariitalautakunta on arvioinut virheen olemassaoloa.

Kolmantena huomiona mainitsemme, että kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositusten perusteella maakaaren 2:17.5:ssä mainitut ”muut olosuhteet” koostuvat muun muassa ostajan perustelluista odotuksista. Ostaja voi olettaa kiinteistön olevan tietyntasoisessa kunnossa, kun hän peilaa kauppahintaa kiinteistön ikään ja siinä tehtyihin korjauksiin. Lautakunnan perusteluissa huomasimme, että kiinteistön ikä ja kauppahinnan suhde on tärkeä pohdittaessa virheen olemassaoloa. Pohdimme, olisiko lainsäätäjän syytä määritellä tarkemmin, mitä laissa sanottu ilmaisu ”muut olosuhteet” tarkoittaa, jotta se ei olisi niin tulkinnanvarainen. Tällä hetkellä lainkohta on jäänyt kokonaan oikeuskäytännön määriteltäväksi. Yksityishenkilöidenkin kannalta olisi parempi, että lainkohdan tarkoitus avautuisi jo itse pykälästä.

Neljäntenä huomiona on, että hinnanalennuksen määrään vaikuttavat tietenkin tehdyt korjauskustannukset. Tasonparannus kuitenkin alentaa hinnanalennuksen määrää, jos korjaustoi-

met parantavat kiinteistön kuntoa niin, että se on paremmassa kunnossa kuin mitä kiinteistö olisi ollut ilman salaista virhettä.

Aiempaan kohtaan liittyy viides huomiomme. Lautakunta ei suosita hinnanalennusta sellaisista korjaustoimenpiteistä, jotka eivät kuulu välttämättömiin korjaustarpeisiin. Esimerkiksi yhdessä tapauksessamme oli kylpyhuoneessa tehty korjaustoimenpiteitä kosteusvaurion vuoksi, mutta lisäksi oli tehty paljon toimenpiteitä, joita ei olisi kosteusvaurion johdosta tarvinnut tehdä. Tällaisia olivat esimerkiksi saunaan asennetut valot ja kalusteiden vaihtaminen. Sekä neljännessä että viidennessä huomiokohdassa mainitut huomioihin liittyvät käytänteet ovat hyviä, koska ei olisi oikein, että myyjä joutuisi maksamaan ostajan ylimääräisiä korjaustöitä, jotka eivät ole virheistä aiheutuneita.

Kuudentena pääkohtana huomiomme kiinnittyi siihen, että ostajat yleensä vaativat hinnanalennusta paljon enemmän kuin mitä lautakunta loppujen lopuksi asiaa tutkittuaan suositti. Vain yhdessä tapauksessamme lautakunta oli nimittäin suositellut hinnanalennusta juuri sen verran kuin mitä ostaja oli pyytänyt, ja kuudessa tapauksessa ostajat olivat saaneet pyytämästään summasta 50 prosenttia tai vähemmän.

Seitsemäntenä päähuomiona totesimme, että kauppakirjan merkinnöillä on suuri vaikutus siihen, miten paljon ostajan tulee virhettä sietää, eli sietokynnys virheitä kohtaan kasvaa kauppakirjan merkintöjen mukaan. Jos siis kauppakirjaan on merkitty, että kiinteistö on peruskorjattavassa kunnossa, ja myös hinta on suhteutettu sen mukaan, ei ostaja voi tällöin olettaa kohteen olevan uuden veroinen tai ettei siinä tarvitsisi lähiaikoina tehdä korjauksia. Myyjän vastuuta ei kuitenkaan voida poistaa kokonaan esimerkiksi sillä, että kauppakirjassa sanotaan, että ”myydään sellaisessa kunnossa kuin se on”. Tämänkaltainen ehto ei täytä maakaaren yksilöintivaatimusta, jolla voidaan rajoittaa ostajan oikeutta vedota virheeseen. Olisi siis hyvä, että ostajat ja myyjät tajuaisivat kaupantekohetkellä yksilöidä kaikki tarpeeksi tarkasti kauppakirjaan, koska aina jälkikäteen tapahtuva asioiden selvittely vie turhaa aikaa ja rahaa.

Viimeisenä eli kahdeksantena päähuomiona on, että virheen mahdollista syntymäajankohtaa on sitä vaikeampi arvioida, mitä pidempi aika on kulunut kaupantekohetkestä virheen ilmoittamiseen. Yhdessä tapauksistamme lautakunta totesikin, että koska kiinteistö oli ollut ostajan hallussa jo viisi vuotta kaupantekohetkestä, oli hyvin todennäköistä, että virhe on voinut syntyä myös ostajan omistusaikana. Näin ollen ei ollut näyttöä siitä, että myyjä olisi tiennyt virheen olemassaolosta tämän asuinaikana. Pohdimme, onko maakaarissa määritetty viiden vuoden ilmoitusaika turhan pitkä, sillä käytännössä on osoittautunut vaikeaksi toteennäyttää vaurion syntymäajankohta. Siksi pohdimme, tulisiko lainsäätäjän lyhentää aikaa vuodella tai parilla.

Lähteet

Kirjallisuuslähteet

Asikainen, J., Kanerva, A., Kuhanen, P. & Veltheim-Asikainen, L. 2002. Kiinteistöala käräjillä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Falkenbach, H. 2006. Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta. Helsinki: Kauppa- ja teollisuusministeriö: Edita Publishing.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum. 4. uud. painos.

Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita. Uud. laitos.

Kinnunen, H. 1997. Hometalo, kuka vastuussa? Joutsa: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Koskinen, T. 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki: Talentum.

Kyllästinen, E. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus ja Esa Kyllästinen.

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaassa: Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki: Edita.

Linnainmaa, L. 2002. Lakiopas oman kodin hankkijalle. Juva: WSOY lakitieto.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Nevala, T. 1997. Uudistuva kiinteistökauppa. Tampere: Kauppakaari Oy ja tekijä.

Nykänen, P. 2013. Johdatus oikeusjärjestykseen. Tampere: Tampereen yliopisto, johtamiskorkeakoulu.

Palo, M & Linnainmaa L. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Simonen, I. 2000. Asuntokauppariidat: Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin 1/1998-6/2000. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Viitanen, K. 2003. Lautakuntamenettely kuluttajariitojen ratkaisukeinona. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdistys.

Sähköiset lähteet

Kiinteistölakimiehet. Vastuunrajoituslausekkeet kiinteistön kaupassa. Viitattu 15.2.2014
<http://www.kiinteistolakimiehet.fi/fi/artikkelit/18-erikoisartikkelit/69-vastuunrajoituslausekkeet-kiinteiston-kaupassa>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2010. Vanhan omakotitalon ostaminen. Viitattu 29.6.2013
<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/omakotitalo/virheet/>

Kuluttajariitalautakunta 2013. Tietoa kuluttajariitalautakunnasta. Viitattu 6.4.2013
<http://www.kuluttajariita.fi/tietoa-kuluttajariitalautakunnasta/?language=fi&linkID=8&subLinkID=0>

Kuluttajariitalautakunta 2013. Valituksen käsittely. Viitattu 24.11.2013
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/valituksenteko/valituksenkasittely.html>

Maanmittauslaitos 2013. Kiinteistörekisterin tunnusjärjestelmä uudistuu. Viitattu 23.3.2014
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/01/kiinteistorekisterin-tunnusjarjestelma-uudistuu>

Maanmittauslaitos 2014. Uusi kiinteistötunnusjärjestelmä vähentää työtä kuntaliitoksissa. Viitattu 23.3.2014
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2014/02/uusi-kiinteistotunnusjarjestelma-vahentaa-tyota-kuntaliitoksissa>

Räihä, H. 2009. Myyjän vastuusta laatuvirheistä kiinteistön kaupassa. Sanoma News Oy. Viitattu 29.6.2013.
http://www.rakentaja.fi/artikkelit/1894/myyjan_vastuusta_laatuvirheista.htm

Ympäristöministeriö. Kosteus- ja homeiidoista turvallisempaan talokauppaan. Viitattu 21.9.2013
<http://uutiset.hometalkoot.fi/component/content/655/1125.html>

Oikeustapaukset

KKO 1999:76
KKO 2009:31
KKO 2005:123
KKO 2000:18
KRIL 4188/82/2010
KRIL 3596/82/2011
KRIL 2573/82/2011
KRIL 199/82/2011
KRIL 582/82/2009
KRIL 2996/82/2011
KRIL 4348/82/2011
KRIL 2650/82/2011
KRIL 2289/82/2011
KRIL 1624/82/2011
KRIL 2277/82/2009
KRIL 1750/82/2010
KRIL 2617/82/2011
KRIL 455/82/2011
KVL 97/81/1749
KVL 97/81/1700
KVL 98/81/552

Lain esityöt

HE 120/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Kuviot

Kuvio 1: Kuluttajariitalautakunnan tapausten hinnanalennukset.	45
Kuvio 2: Saadut hinnanalennuskorvaukset vaadituista korvaushinnoista.	46
Kuvio 3: Kuluttajariitalautakunnan tapaukset, joissa suositeltiin korvausta.	47
Kuvio 4: Kuluttajariitalautakunnan tapaukset, joissa korvauksia ei suositeltu.	48

Taulukot

Taulukko 1: Numerointi ja vastaavat kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositukset. 44