

ASUINKIINTEISTÖKAUPPARIITOJEN ENNALTAEHKÄISY



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan insinööri (AMK)

kevät, 2022

Hannu Kiuru

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan insinööri (AMK)

Tekijä Hannu Kiuru

Työn nimi Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy

Ohjaaja Seppo Aalto

Tiivistelmä

Vuosi 2022

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää mistä asuinkiinteistökauppojen jälkeiset riidat johtuvat ja löytää keinoja, joilla riitoja voidaan ehkäistä, jo ennen talokauppoja.

Opinnäytetyössä keskitytään myyjän ja ostajan mahdollisuuksiin ja keinoihin vaikuttaa asuntokauppojensa onnistumiseen.

Teen yritykseni puitteissa rakennusten kuntotarkastuksia ja energiatodistuksia, joten tavoitteeni on omalta osaltani pyrkiä varmistamaan, että minulta rakennuksen kuntotarkastuksen tilanneet osapuolet eivät joutuisi riitoihin asuinkiinteistökauppojensa jälkeen.

Työssäni olen hyödyntänyt kokemustani kuntotarkastajana ja uusinta alan kirjallisuutta, sekä eri oikeusasteiden asuinkiinteistökauppariidoista antamia ratkaisuja. Olen saanut myös hyödyllisiä ohjeita aiheeseeni Talojuristeilta.

Opinnäytetyöni pohjalta laadin yritykseni käyttöön päivittyvän oppaan:

Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy, jonka annan ennen kuntotarkastuksen tekemistä myyjälle ja ostajalle.

Avainsanat Kiinteistökauppa, kiinteistökauppariita, kuntotarkastus.

Sivut 28 sivua ja liitteitä 6 sivua

Degree Programme in Building and Construction Engineering

Abstract

Author Name

Year 2022

Subject Prevention of residential real estate sale disputes

Supervisor Seppo Aalto

The goal of the thesis was to determine where disputes following residential real estate sales stem from and to find ways to prevent said disputes already before property sales. The thesis focuses on the seller's and the buyer's possibilities and ways to affect the success of their residential real estate sale.

In my company I perform building inspections and prepare energy performance certificates, so my aim is to make sure that the parties who commission me will not get into disputes after their residential real estate sales.

In my thesis I have made use of my experience as a building inspector and the newest literature of the field along with the rulings of different court instances on residential real estate sale disputes. I have also received useful instructions regarding my subject from Talojuristit.

Based on my thesis I made an updating guide for my company's use: "Prevention of residential real estate sale disputes", which I will provide the buyer and the seller with before the building inspection.

Keywords Real estate deal, real estate dispute, condition inspection.

Pages 28 pages and appendices 6 pages

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuinkiinteistön kauppa	1
2.1	Maakaari	1
2.2	Myyjän tehtävät ja velvollisuudet	2
2.2.1	Myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista	3
2.2.2	Kuntotarkastajalta saadun tiedon merkitys	3
2.2.3	Myyjän vastuun rajoittaminen	4
2.3	Ostajan tehtävät ja velvollisuudet	6
2.3.1	Kiinteistönvälittäjän merkitys	6
2.3.2	Ostokuume	6
2.3.3	Malttia	7
2.3.4	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	7
2.3.5	Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus	9
2.3.6	Kuntotarkastuksen merkitys	9
2.3.7	Vastuunrajoitusehdot	10
3	Aiempia selvityksiä ja toimenpide-ehdotuksia	10
3.1	Asuntokaupan turvan parantaminen hanke	11
3.2	Tunne talosi, turvaa kauppasi	11
3.3	Vinkkejä asuntokauppaan	12
3.4	Fise Oy:n Kunto -hanke	12
3.5	Sisäilmaongelmia kohdanneiden auttaminen ja tukeminen -hanke	12
3.6	Aiempien hankkeiden toimenpide-ehdotuksia	13
3.7	Asuinkiinteistökauppojen riitatapauksia ja niiden taustasyitä	14
3.8	Oikeustila ja sen kehitys aiempien selvitysten jälkeen	15
4	Virheet asuinkiinteistön kaupassa	16
4.1	Laatuvirhe	16
4.2	Vallintavirhe	17
4.3	Oikeudellinen virhe	18
5	Kehittämistyön tarkoitus ja tavoite	20
5.1	Työote kehittämishankkeessa	21

5.2	Kehittämismenetelmien valinta.....	21
5.3	Tavoitteet.....	21
6	Oppaan suunnittelu ja toteutus.....	22
6.1	Oppaan nimi.....	22
6.2	Johdanto.....	22
6.3	Asuinkiinteistökauppariidat.....	23
6.4	Myyjän tehtävät ja velvollisuudet.....	23
6.5	Ostajan tehtävät ja velvollisuudet.....	23
6.6	Hyviä oppaita.....	23
6.7	Hyviä linkkejä myyjälle ja ostajalle.....	23
7	Johtopäätökset ja pohdinta.....	24
	Lähteet.....	28

Liitteet

Liite 1 Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy

1 Johdanto

Teen yritykseni puitteissa rakennusten kuntotarkastuksia ja energiatodistuksia. Selvitän tässä työssäni, miten ja millä keinoilla voin vaikuttaa siihen, että asuinkiinteistökauppariitoja voidaan edelleen välttää, nyt ja tulevaisuudessa.

Asuinkiinteistökauppariidan riski ja siihen liittyvät negatiiviset seuraukset koskettavat myyjää sekä ostajaa, joten riitojen välttäminen on molempien yhteinen etu. Mielestäni kaikilla asuntokauppaan liittyvillä tahoilla pitää olla yhteinen tavoite välttää kaupan jälkeisiä riitoja.

Kiinteistökauppariitojen kohteina ovat yleensä vanhat omakotitalot, joista paljastuu kaupan jälkeen ongelmia, jolloin ajaudutaan helposti riitoihin. Asunto on yleensä yksityishenkilöiden suurin omaisuus, joten riidat voivat vaikuttaa merkittävästi perheiden toimeentuloon ja talouteen. Pahimmissa tapauksissa on mennyt myös terveys.

Rajaan työni koskemaan vain myyjän ja ostajan mahdollisuuksia ja keinoja, joilla he voivat vaikuttaa asuinkiinteistökauppojensa onnistumiseen, ilman riitoja. Hyödynnän tässä työssäni kuntotarkastuksista saamaani kokemusta ja alan kirjallisuutta, sekä eri oikeuslähteiden asuinkiinteistökauppariidoista antamia ratkaisuja. Olen saanut myös hyviä ohjeita Talojuristeilta, joista olen kiitollinen.

Hyödynnän tätä kehitystyötäni laatimalla yritykseni käyttöön päivittyvän oppaan: Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy, jonka annan ennen kuntotarkastuksen tekemistä myyjälle ja ostajalle.

2 Asuinkiinteistön kauppa

2.1 Maakaari

Kiinteistökaupoista säädetään maakaareissa MK 12.4.1995/540 ja lähinnä sen 2. luvussa, joka käsittelee kiinteistökaupan suoritusta, virheitä ja niiden seuraamuksia, sekä riskinjakoa.

Laaturvirheet ovat tyypillisimpiä kiinteistökauppariitojen aiheuttajia. (Maakaari 12.4.1995/540)

2.2 Myyjän tehtävät ja velvollisuudet

Myyjän tärkein velvollisuus on tiedonantovelvollisuus. Myyjän on annettava oikeaa tietoa rakennuksesta ja kiinteistöstä, sillä mitään kauppaan vaikuttavaa tietoa ei saa jättää kertomatta. Tämän laiminlyönti johtaa myyjän vastuuseen tiedonantovirheistä. Kiinteistön kunto ja varsinkin siinä olevat puutteet, konkreettiset vaurioepäilyt ja määräysten ja hyvän rakennustavan vastaisuudet tulee aina kertoa ostajalle. Myyjän tulee kertoa myös tekemistään tai teettämistään korjauksista, niiden materiaaleista ja korjausten toteutustavoista. Myös aiemmat rakennuksen kunnon selvittämiseksi tehdyt selvitykset ja korjaushistoria on tuotava ostajan tietoon. (Koskinen-Tammi ym., 2013, s. 3)

Myyjän pitää kertoa myös, jos rakennuksen rakentamisen tai sen korjaukset ovat tehneet amatöörit. Tällä on merkitystä siihen, mitä ostaja voi odottaa saavansa. On selvää, että jos amatöörit ovat olleet asialla, niin ostaja ei voi tässä tapauksessa odottaa samaa, kuin ammattilaisten tekemiltä töiltä. Ostaja voi kuitenkin luottaa siihen, että näissäkin tapauksissa on kuitenkin noudatettu rakennusmääräyksiä. (Hoffrén, 2021, s. 109)

Myyjä on vastuussa antamistaan virheellisistä tiedoista, vaikka ne olisivat peräisin kiinteistön edelliseltä omistajalta. Myyjän on myös tunnettava kiinteistönsä, vaikka hän olisi omistanut sen vasta vain vähän aikaa. Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan maakaaren mukaan siten, että mitä myyjän on yleensä tiedettävä arvokkaasta omaisuudestaan. Myyjä ei vapaudu myöskään salaista virhettä koskevasta vastuustaan kertomalla, että kiinteistö on ollut viallinen jo hänen ostaessaan sen, josta hän ei ole ollut tietoinen. (Hoffrén, 2021, s. 69)

Myyjä vastaa asuinkiinteistössä kaupantekohetkellä olleista virheistä, vaikka ne ilmenevät vasta myöhemmin, eli nämä viat eivät ole vielä kaupantekohetkellä aiheuttaneet vahinkoa, mutta aiheuttavat sitä näistä virheistä johtuen myöhemmin. (Hoffrén, 2021, ss. 78–79)

2.2.1 Myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista

Asuinkiinteistökaupoissa käytetään yleensä apuna kiinteistönvälittäjää, joka toimii myyjän toimeksiannosta. Kiinteistönvälittäjän toiminnalla on suuri merkitys, koska hän antaa kohteesta myös myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvaa tietoa ostajalle. Usein myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttäminen jääkin kiinteistönvälittäjän harteille. Myyjä vastaa kuitenkin maakaaren mukaan välittäjän antamista tiedoista ja tietojen antamatta jättämisistä. Jos näin käy, niin myyjän katsotaan silloin laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa. Myyjä vastaa kuitenkin vain niistä välittäjän laiminlyönneistä, jotka kuuluvat myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin, eli mitä myyjän pitäisi tietää asuinkiinteistöstään. (Hoffrén, 2021, ss. 70–71)

2.2.2 Kuntotarkastajalta saadun tiedon merkitys

Riidat johtuvat yleensä siitä, että ostajan odotukset eivät täyty myöhemmin havaittavien virheiden vuoksi. Siksi olisi hyvä varmistaa kohteen kunto mahdollisimman hyvin ennen kauppia. Hyvä kuntotarkastus antaa osapuolille lisätietoa, jolla ostaja täyttää tarkastusvelvollisuutensa minimivaatimuksia huolellisemmin. Myyjää taas voi antaa asiantuntijan avulla ostajalle lisätietoa, joten hyvä ja puolueeton kuntotarkastus on molempien osapuolten etu. Asiantuntijan antamaa tietoa ei voi rinnastaa myyjän antamaan tietoon, sillä asiantuntijan antamat tiedot ovat lisätietoa, joihin myyjä ei voi vaikuttaa. Hyvä kuntotarkastus vähentää kaupan jälkeisiä riitoja. (Hoffrén, 2021, ss. 77–78)

Myyjän suositellaan täyttävän aina ennen kuntotarkastuksen suorittamista kuntotarkastuksen esitietolomakkeen, josta kuntotarkastaja ja ostaja saavat hyvää tietoa. Esitietolomakkeen täyttäminen välttää osaltaan liiallisen kiireen aiheuttamia ongelmia. Kuntotarkastajan tulisi toimittaa kaupan osapuolille myös kirjallinen tilaajan ohje, KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje antaa osapuolille tietoa kuntotarkastuksesta ja siihen valmistautumisesta. (Koskinen-Tammi, ym., 2012, s. 11)

2.2.3 Myyjän vastuun rajoittaminen

Myyjän virhevastuu on kattava. Sitä voidaan rajoittaa sopimuksella, johon otetaan yksilöityjä yksiselitteisiä vastuunrajoitusehtoja, joiden mukaan myyjän virhevastuuta voidaan rajoittaa maakaaren sääntöihin nähden. Vastuunrajoitusehdoilla voidaan tarvittaessa selventää osapuolten vastuunjakoja, joka helpottaa kaupan osapuolille tulevien riskien arviointia. Tarvittaessa mahdollisista virheistä aiheutuva riski voidaan sopia sen kannettavaksi, jolla on parempi riskinkantokyky ja paremmat edellytykset vaikuttaa virheistä aiheutuviin kustannuksiin. Vastuunrajoitusehtoja käytettäessä ostajan kannattaa tarkastaa tai tarkastuttaa kaupan kohde erittäin huolellisesti. Selkeät ja pätevät vastuunrajoitusehdot voivat vähentää kaupan jälkeisiä riitoja. (Hoffrén, 2021, ss. 267–268)

Myyjällä on yleensä paremmat mahdollisuudet selvittää ennen kauppaa kiinteistön mahdolliset virheet, koska hänellä on ollut paremmat mahdollisuudet havaita ne. Myyjän on syytä ymmärtää, että ostajalla on kaupan jälkeen paremmat mahdollisuudet vaikuttaa kaupan jälkeisiin tapahtumiin, jos kohteessa havaitaan vikoja ja siihen mitä niille tehdään. Kiinteistökaupassa myyjällä ei ole enää kaupan jälkeen oikeutta korjata virheitä, vaan virheiden korjaamisesta huolehtii ostaja. Korjauskustannuksilla on merkitystä hinnanalennuksiin ja mahdollisiin vahingonkorvauksiin. Ostajan toiminnalla voi olla näihin virheiden korjauskustannuksiin suuri merkitys. Usein näiden virheiden korjaussuunnitelmista ja korjausten välttämättömyyksistä, sekä hinnoista riidellään. Oikeudessa yritetään selvittää mitkä ostajan tekemistä korjaussuunnitelmista tai korjauksista ovat, tai ovat olleet välttämättömiä rakennuksen saattamiseksi sopimuksen mukaiseen kuntoon. Tätä asetelmaa voidaan muuttaa, esim. yksilöidyillä, yksiselitteisillä ja kohtuullisilla vastuunrajoitusehdoilla, jolloin vastuu korjauksista ja niiden kustannuksista olisi samalla henkilöllä. (Hoffrén, 2021, ss. 277–278)

Jos yksilöityjä vastuunrajoitusehtoja päätetään käyttää, niiden laadintaan kannattaa panostaa, sillä korkeimman oikeuden kiinteistökaupan virheitä koskevien ratkaisujen perusteella tehtävä ei ole helppo, joten sanamuotoon kannattaa kiinnittää erittäin suurta huomiota. Erään ratkaisun mukaan myyjä oli vastuussa, vaikka kuntotarkastuksessa oli maininta, että myyjä ei ole vastuussa ”havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja näiden mahdollisesti

aiheuttamista lisävahingoista”. Kaupan jälkeen ostaja havaitsi rakenteellisia virheitä, joista kuntotarkastuksessa havaitut kosteusvauriot olivat aiheutuneet. Korkein oikeus ratkaisi asian siten, että ostajalla oli oikeus vaatia myyjältä hinnanalennusta, koska myyjän vastuuta rakenteiden asianmukaisuudesta ei ollut kauppakirjassa rajoitettu. (Hoffrén, 2021, s. 271)

Toisessa korkeimman oikeuden ratkaisussa, jossa kauppakirjaan oli kirjoitettu, että myyjä ei vastaa ”kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista”. Ratkaisussaan korkein oikeus totesi, ettei kuntotarkastuksessa ollut havaittu yläpohjan kosteusvauriota, oli vain huomautettu rakennuksen kattoon liittyvistä riskeistä. Maakaaren mukaan ”myyjän vastuuta voidaan rajoittaa vain riittävän yksilöidyillä ehdoilla”. Koska kauppakirjassa ei ollut riittäväsi yksilöity myyjän vastuuta, ostajalla oli oikeus vaatia hinnanalennusta. (Hoffrén, 2021, s. 271)

Korkein oikeus totesi eräässä ratkaisussaan, että myyjän vastuun kokonaan poissulkeva ehto voi olla ostajalle kohtuuton. Vastuunrajoitusehtoja arvioitaessa, tarkastellaan sopimuksen kokonaisuutta ja mitkä ovat olleet syyt ehtojen käytölle. Alhainen kauppahinta voi olla syynä myyjän vastuuta vähentäviin ehtoihin, tai ostajan parempi riskinsietokyky. Myyjän vastuuta rajoittavien vastuunrajoitusehtojen käytöllä voidaan parhaimmillaan saada sopimus, joka hyödyttää molempia osapuolia. Ostajan on tällöin kiinnitettävä riittävästi huomiota riskeihin, jolloin riskejä voidaan jakaa selkeämmin. Jos myyjän vastuuta rajataan, niin tämä tulee huomioida kauppahinnassa. On tärkeää, että sopimuksesta käy selvästi ilmi, miten myyjän eduksi tehtyjä vastuunrajoitusehtoja on hyvitetty ostajalle. On tärkeää mainita kauppakirjassa, miten ostajan oikeuksia kaventavat ehdot ovat vaikuttaneet kauppahintaan. (Hoffrén, 2021, ss. 276–277)

Myyjän virhevastuun selvittämisen kannalta kauppakirjaan kannattaa aina kirjata myyjän kaupan kohteesta antamat tiedot, jotka poikkeavat tavanomaisesta tasosta ja myös seikat, joista hän on epävarma. Eli kaikki ne negatiiviset poikkeamat, joilla voi olla merkitystä, jos joudutaan myöhemmin riitaan laaturvirheistä. (Heikkinen, 2018, ss. 64–65)

2.3 Ostajan tehtävät ja velvollisuudet

Asuinkiinteistön ostajan on ymmärrettävä, että vanha rakennus on vanha, ei uusi.

Rakennuksen rakenteilla ja järjestelmillä on omat tekniset käyttöikänsä. Korjausvelka kasvaa joka vuosi, jos mitään ei tehdä. Käyttöikänsä päähän tulleet, tai jo ylittäneet rakenteet ja järjestelmät, sekä niiden uusimistarpeet eivät ole salaisia virheitä, jotka olisivat myyjän vastuulla. Ostajalla on kuitenkin oikeus odottaa, että aikojen kuluessa tulleet vauriot on kuitenkin ajallaan korjattu. (Hoffrén, 2021, s. 117)

2.3.1 Kiinteistönvälittäjän merkitys

Kiinteistönvälittäjä voi aiheuttaa virhetilanteen, jos hän antaa ostajalle virheellistä tietoa tai jättää antamatta tarvittavaa tietoa. Välittäjä voi vaikuttaa kaupan ehtoihin ja myös siihen, miten kohde tarkastetaan ennen kauppooja. Kiinteistönvälittäjä on vastuussa laiminlyönneistään myyjälle, sekä ostajalle. (Hoffrén, 2021, ss. 284–285)

Korkeimman oikeuden ratkaisuisissa on ollut esillä kuntotarkastushavaintojen vaikutus ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän on varoitettava ja kerrottava osapuolille millaisiin seurauksiin kaupan osapuolet voivat joutua, jos jättävät huomioimatta tarkastuksissa löytyneet viat ja niiden tutkimiskehotukset. Kauppakirjaan tuleva pelkkä yleisluonteinen maininta riskienjaosta ei ole ollut riittävä. (Hoffrén, 2021, s. 327)

Korkein oikeus on käsitellyt tapauksen, jossa välitysliikkeen oli korvattava ostajan kaupasta maksama ylihinta, joka oli aiheutunut välitysliikkeen antamista virheellisistä tiedoista. Ostajalle maksettavan korvauksen suuruus on arvio siitä, millaiseksi kauppahinta olisi asetunut ilman välittäjän antamia virheellisiä tietoja. (Hoffrén, 2021, s. 342)

2.3.2 Ostokuume

Ostokuume voi nousta esim. nuorille, jotka haluavat kiireesti ison talon, josta on mielikuvamainonnalla luotu haluttava kuva. Kokemattomat eivät aina tiedä tai ymmärretä mitä riskejä kauppaan voi liittyä, tai niitä ei huomioida. Kuntotarkastusraportteja ei aina

lueta kunnolla, tai niitä ei ymmärretä, eikä oteta silti selvää. Ostopäätöstä tehdessä ajatellaan vain talon kalustamista. Rahat riittävät vain talokaupan tekemiseen, taloudellista puskuria ei ole, eikä sitä ole edes yhtään mietitty. Jos vikoja kuitenkin ilmenee myöhemmin, niin asunnon korjaaminen voi viedä paljon aikaa, paljon rahaa ja joskus myös terveyden. (Mäki ym., 2021, s. 110)

2.3.3 Malttia

Asunnon ostoa harkitsevien olisikin syytä tutustua ensin aiheeseen ja lukea ostajan oppaita, joissa on kerrottu ostajan ja myyjän vastuista ja velvollisuuksista, sekä annettu tietoa rakennuksen kunnan selvittämisestä. Oppaita ja ohjeita on ladattavissa veloitusetta esim. Hometalkoiden verkkosivuilta, josta löytyy esim. Tunne talosi, turvaa kauppasi ja Vinkkejä asuntokauppaan. (Mäki ym., 2021, s. 113)

Ostajan vastuulla on selvittää välittäjältä saamiensa tietojen ja käsitteiden merkitykset, jos ne ovat hänelle vähänkin epäselviä, joko välittäjältä tai myyjältä (Hoffrén, 2021, s. 323).

Kiinteistökauppoja pyritään tekemään yleensä kiireellä. Ostajan kannattaa siitä huolimatta vaatia ja varata riittävästi perehtymisaikaa, sillä jos kaikkia asiakirjoja ei saada hyvissä ajoin ennen kaupantekotilaisuutta, niihin ei ehditä riittävästi perehtyä. Osapuolten kannattaa tutustua mm. kuntotarkastusraporttiin perusteellisesti, jolloin tarkastushavainnot ja mahdolliset riskit ja niistä mahdollisesti aiheutuvat selvitykset voidaan tehdä ja huomioida kaupan ehdoissa ja hinnassa. (Koskinen-Tammi, ym., 2012, s. 15)

2.3.4 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostajan tärkein velvollisuus on ennakkotarkastusvelvollisuus, eli selonottovelvollisuus. Ostaja ei voi enää kaupan jälkeen vedota puutteisiin tai virheisiin, jotka olisivat tulleet hänelle esille huolellisen aistinvaraisen tarkastuksen yhteydessä. Ostajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta tarkastaa rakenteita, jotka edellyttävät teknisiä tutkimuksia. Ostaja voi luottaa myyjän antamiin tietoihin, ellei hän näe jotain erityistä syytä epäillä niitä. Näitä syitä voivat olla esim. kosteusvaurioiden jäljet tai epämääräiset hajut. Ostajalle syntyy näistä havainnoista

laajentunut ennakkotarkastusvelvollisuus, jolloin rakenteet tulee tarkastaa tai tarkastuttaa perusteellisemmin. Tarkastamatta jääneiden vauriojälkien takaa voi ilmetä suurempia vaurioita, jolloin ostajan oikeus vedota niihin kaupan jälkeen virheenä vaarantuu. (Koskinen-Tammi ym., 2013, s. 3)

Ostajan katsotaan olevan tietoinen jostakin hänen ennakkotarkastusvelvollisuutensa piiriin kuuluvasta seikasta, vain jos hän ymmärtää sen merkityksen. Ostaja ei menetä oikeuttaan vedota myöhemmin virheeseen, jos hän ei ole ymmärtänyt myyjän asiasta antamaa selvitystä ja sen vaikutuksia. Säännöstä sovellettaessa huomioidaan kuitenkin ostajalla mahdollisesti oleva kiinteistöalan asiantuntemus. (Koskinen-Tammi & Laurila, 2010, s. 325)

Myyjän antaessa tahallaan virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa, tai hän on menetellyt ”törkeän huolimattomasti”, niin ostaja ei menetä oikeuksiaan vedota myöhemmin virheisiin, jotka hänen olisi pitänyt havaita (Koskinen-Tammi & Laurila, 2010, s. 325).

Tutkitun oikeuskäytännön mukaan ennakkotarkastusvelvollisuus on ulottunut fyysisiin seikkoihin, jotka ovat olleet ostajan hyvin havaittavissa ilman teknisiä apuvälineitä. Ostajan pitäisi havaita, mm. matalat sokkelikorkeudet, sadevesijärjestelmän puutteet, kuten puuttuvat räystäskourut, syöksytorvet, rännikaivot tai niiden huono kunto. Pitäisi nähdä myös, jos rakennuksen vierustan maanpinnat ovat kallistuneet perustuksille päin, johdattaen pintavedet kastelemaan rakennuksen perustusten ja alapohjan rakenteita. Myös jopa näkyvissä olevien muovisten käyttövesiputkien päällä olevien muovisten suojaputkien puuttuminen olisi ostajan pitänyt havaita, sillä suojaputkien puute voi aiheuttaa rakenteisiin laajan vesivahingon. Erilaisten vauriojälkien ja rakennuksen iästä johtuva rakenteiden ja laitteiden kulumisen ja niiden merkityksen ymmärtäminen kuuluvat luonnollisesti ostajan ennakkotarkastuksen piiriin. (Koskinen-Tammi & Laurila, 2010, s. 374)

Ostajan ennakkotarkastuksen piiriin ei ole oikeuskäytännössä katsottu kuuluvan tilat, johon ostajalla ei ole pääsyä ilman erityisjärjestelyjä, kuten perustusten matala ryömintätila, ns. rossipohja tai matala ullakkotila, joihin on ollut pääsy vain pienen tarkastusaukon kautta. Salaojien ja ilmanvaihdon puutteiden virheellisyyttä ostajan ei ole tarvinnut havaita. Myös vuodenaika on vaikuttanut ennakkotarkastusvelvollisuuteen, sillä lumi voi estää näkyvyyden

esim. perustusten vierustojen maanpintojen riittävien kallistusten havaitsemisessa tai muissa kohdissa, joissa lumi peittää niiden näkyvyyden. Ostajalla on myös oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin rakennuksesta, siihen tehdyistä remonteista, käytetyistä rakennusmateriaaleista ja luottaa yleensäkin siihen, että remontit on tehty hyvän rakennustavan mukaisesti. (Koskinen-Tammi & Laurila, 2010, s. 374)

2.3.5 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus

Korkein oikeus on ratkaisussaan (KKO:2019:16) linjannut tulevaa oikeuskäytäntöä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ennen kauppaa. Kiinteistössä oli laatuvirhe, joka ilmeni myös ostajille toimitetusta kuntotarkastusraportista. Raportissa oli kerrottu rakennuksessa olevista riskirakenteista ja havaituista vaurioista. Raportissa oli annettu lisätutkimus- ja korjaussuosituksia. Kuntotarkastusraportin havaintojen ja saamiensa tietojen vuoksi ostajille oli muodostunut erityinen syy edellyttää tarkempia tutkimuksia ennen kauppaa. Tarkempia tutkimuksia ei kuitenkaan suoritettu. Käytännössä tämä olisi tarkoittanut, että ostajat olisivat vaatineet tai edellyttäneet mainittujen rakenteiden kuntotutkimusta. (KKO:2019:16)

2.3.6 Kuntotarkastuksen merkitys

Ostajan edellytetään perehtyvän ennen kauppaa kuntotarkastusraporttiin ja ymmärtävän sen sisällön. Ostajan oletetaan tietävän ja ymmärtävän raportissa mainitut tiedot kaupantekotilanteessa. Raportin tiedot rajoittavat siten näiltä osin ostajan mahdollisuutta vedota raportissa mainittuihin seikkoihin virheenä. Raportissa mainitut tiedot voivat myös laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. (Koskinen-Tammi & Laurila, 2010, s. 351)

Kuntotarkastuksen jälkeen on pidettävä tilaisuus, jossa kuntotarkastuksessa tehdyt havainnot käydään kattavasti ja kiireettä osapuolten kesken yhdessä läpi (Koskinen-Tammi, ym., 2012, s. 15).

2.3.7 Vastuunrajoitusehdot

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2004:78 kauppakirjassa oli vastuunrajoitusehto. Kauppakirjan mukaan rakennuksessa oli havaittu kosteusvaurioita, ostaja oli kuitenkin siitä huolimatta halunnut ostaa kiinteistön, ”sellaisena kuin se on” ja vastata yksin havaituista vioista ja mahdollisista lisävioista ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Kaupan jälkeen ostaja havaitsi merkittäviä rakennusvirheitä, joista havaitut kosteusvauriot olivat johtuneet. Ostaja vaati tämän perusteella hinnanalennusta myyjältä, sillä maakaaren mukaan, ”ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä”. Koska kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta viallisten rakenteiden kunnosta, niin ostajalla oli oikeus vaatia hinnanalennusta. Yksilöintivaatimukseksi ei siis riitä, että asuinkiinteistö myydään ”sellaisena kuin se on”. (Hoffrén, 2021, s. 220)

Ostajan on syytä huomioida sopimukseen otetut vastuunrajoitusehdot ja tarkastaa tai tarkastuttaa kaupan kohde riittävän huolellisesti. Vastuunrajoitusehdoilla voidaan vähentää myyjän virhevastuuta maakaaren säännöksiin nähden, selventää osapuolten vastuunjako, tai helpottaa riskien arviointia. (Hoffrén, 2021, s. 267)

3 Aiempia selvityksiä ja toimenpide-ehdotuksia

Kiinteistökauppariitoja ja niihin johtavia syitä on selvitetty mm. Valtioneuvoston käynnistämässä ja Ympäristöministeriön koordinoimassa, Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelmissa, joka ajoittui vuosille 2009-2016. Hometalkoiden tehtävänä oli mm. vähentää ja estää kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamia terveyshaittoja ja niistä johtuvia taloudellisia menetyksiä. Hometalkoiden toimenpideohjelma painottui jo olemassa olevien rakennusten ongelmien vähentämiseen. Toimenpideohjelman hankkeissa selvitettiin myös syitä riitatilanteisiin ajautumisesta asunto- ja kiinteistökaupoissa, kaupan osapuolten oikeussuojan ongelmia, kuntotarkastuksen huomioimista ja virhevastuun jakautumista.

Ohjelmassa käsiteltiin myös mm. kuntotarkastajien pätevyksiä, kuntotarkastusten laatua ja asuntokaupan turvan parantamista. Avattiin www.hometalkoot.fi -verkkopalvelu, jossa on

koottua tietoa mm. eri vuosikymmenten omakotitalojen tyyppillisistä kosteus- ja homevauriokohdista, riskirakenteista, sekä ongelmakohtien tunnistamisesta.

Kehitettävää jäi mm. neuvonnan kehittämisessä ja asuntokaupan turvaamisessa, sekä siihen liittyvässä rakennusten kuntotarkastustoiminnan laadun ja toiminnan yhdenmukaistamisessa. (Kosteus- ja hometalkoot, 2016)

3.1 Asuntokaupan turvan parantaminen hanke

Kosteus- ja hometalkoiden kaksivuotinen Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke saatiin päätökseen 2012, jolloin sen loppuraportti Turvallisempaan talokauppaan julkaistiin.

Hankkeessa selvitettiin asunto- ja kiinteistökauppojen turvaan liittyviä ongelmia ja etsittiin niille parannusehdotuksia, ennen kauppaa tehtävillä toimenpiteillä.

Asuinkiinteistön omistajan on hyvä tietää omistamansa rakennuksen todellinen kunto, jolloin hän voi varautua mahdollisiin vaurioihin ja korjauksiin hyvissä ajoin. Myyjän ja ostajan on tiedettävä kaupantekotilanteessa myytävän rakennuksen mahdolliset riskirakenteet ja ymmärrys siitä, että niihin liittyy aina riski korjaustarpeesta ja niiden korjauskustannuksista, sekä mahdollisista terveydellisistä haitoista. Todellinen tieto rakennuksen kunnosta ja riskeistä auttaa myyjää ja ostajaa sopimaan kaupan ehdoista ja kauppahinnasta, sekä mahdollisista riskinjaoista ja vastuista. Tämä parantaa molempien osapuolten oikeusturvaa ja vähentää kaupan jälkeisiä riitatilanteita. Hanke esitti parannuksia mm. rakennusten kuntotarkastuskäytäntöihin, tarkastajien pätevyyksiin ja kaupantekokäytäntöihin. Kaupan osapuolia on ohjattava ottamaan entistä paremmin huomioon kuntotarkastuksessa selvitetty rakennuksen kunto ja huomioimaan sen kaupan ehdoissa ja kauppahinnassa. Hanke esitti myös, että yksityishenkilöille tulisi antaa enemmän tietoa heidän velvollisuuksistaan ja oikeuksistaan. (Kosteus- ja hometalkoot, 2012)

3.2 Tunne talosi, turvaa kauppasi

Tunne talosi, turvaa kauppasi -opas on tuotettu osana Kosteus- ja hometalkoiden, Asuntokaupan turvan parantaminen -hanketta. Opas pyrkii parantamaan ostajan ja myyjän

turvaa asunto- ja kiinteistökaupassa. Oppaassa käsitellään pääasiassa omakotitalon kauppaan liittyviä asioita, jolloin on kyseessä yleensä asuinkiinteistökauppa, jota säätelevä laki on maakaari. Oppaassa on mm. myyjän ja ostajan tärkeimmät velvollisuudet, tietoa kiinteistön kunnan selvittämisestä ja kuntotarkastuksista, sekä kuntotarkastusraporttien tulkinnasta. Oppaassa on myös kerrottu laaturvirheistä ja niiden seuraamuksista. Opas on tarkoitettu jokaiselle talokauppaa tekeväälle ja se löytyy Hometalkoiden nettisivuilta. (Koskinen-Tammi ym., 2013)

3.3 Vinkkejä asuntokauppaan

Kosteus- ja hometalkoiden Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeessa laadittiin, Tunne talosi, turvaa kauppasi -opas. Samalla koottiin käytännön vinkkejä, jotka kiinteistön ostajan ja myyjän on hyvä tietää ennen kauppaa. Vinkkien tavoitteena on lisätä osapuolten turvaa asuinkiinteistökaupassa ja ennalta ehkäistä kalliita ja ikäviä riitatilanteita. Vinkit on koonnut asianajaja, varatuomari ja oikeustieteen tohtori Tiina Koskinen-Tammi Asianajotoimisto Alfa Oy:stä. (Koskinen-Tammi, 2012)

3.4 Fise Oy:n Kunto -hanke

Vuosina 2018 - 2019 toteutetussa hankkeessa selvitettiin rakennusten kuntotarkastusten ja kiinteistökauppaan liittyvien oikeustapausten tilannetta, sekä vuonna 2013 toteutetun Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelman jälkeisiä tapahtumia. Hankkeessa todettiin, että Hometalkoiden toimenpide-ehdotukset olivat vielä suurelta osin toteuttamatta, joten asuntokaupan turva ei ollut parantunut toivotulla tavalla. (Mäki ym., 2021, ss. 120–121)

3.5 Sisäilmaongelmia kohdanneiden auttaminen ja tukeminen -hanke

Sisäilmaongelmia kohdanneiden ihmisten auttaminen ja tukeminen -hanke toteutettiin hallitusohjelmaan liittyen valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan tukemana. Hankkeessa olivat mukana Hengityслиitto ry, Terveysten ja hyvinvoinnin laitos, Asumisterveysliitto AsTe ry ja Asian-ajotoimisto Alfa Oy. Hankkeen loppuraportti julkaistiin vuonna 2021.

Selvitys kohdistui yksityisten ihmisten omistamiin asuinkiinteistöihin. Hankkeessa selvitettiin rakennusten sisäilmaan liittyviä terveydellisiä, taloudellisia ja oikeudellisia ongelmia. Hankkeessa pyrittiin selvittämään yksityishenkilöiden omistamien asuinkiinteistöjen kosteudesta aiheutuvien homeloukkutilanteiden ennaltaehkäisyä ja annettiin niihin korjaavia toimenpide-ehdotuksia. Hankkeessa selvitettiin myös ostajan ja myyjän oikeusturvan parantamista. (Mäki ym., 2021)

3.6 Aiempien hankkeiden toimenpide-ehdotuksia

Myyjän ja ostajan tulee tutustua hyvissä ajoin Hometalkoissa laadittuun Tunne talosi, turvaa kauppasi -oppaaseen. Välittäjän tulee varmistaa, että näin myös tapahtuu. Opas suositellaan annettavaksi myyjälle toimeksiantosopimusta tehtäessä ja ostajaehdokkaalle hyvissä ajoin ennen ostotarjouksen tekemistä. (Mäki ym., 2021, s. 124)

Kuntoarvioijien kuntoarvioilta vaaditut laatuvaatimukset eivät toteudu ilman vaadittavaa ammattitaitoa, pätevyyttä ja rekisterissä oloa. Rakennusten vaurioiden ja niiden korjaustarpeiden arviointi vaatii riittävää ja ajantasaista alan ammattitaitoa. (Mäki ym., 2021, s. 144)

Kaupan osapuolet voivat tehdä kaupan täysin väärin perustein, jos edes riskirakenteita ja niiden aiheuttamia vaurioita ei tunnisteta ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa. Tämä voi romuttaa osapuolten talouden. Toimenpide-ehdotuksen mukaan näissä tapauksissa olisi puutteellisen kuntotarkastuksen tekijä saatava vahingonkorvausvastuuseen aiheuttamastaan vahingosta. (Mäki ym., 2021, s. 141)

Kuntotarkastuksissa tulisi noudattaa Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä (KH 90-00394) -ohjetta. Riskirakenteita tarkastetaan tarvittaessa rakenneavauksin. Tarkastuksessa huomioidaan myös kohteen käyttäjän tai omistajan haastattelut ja tutkitaan kaikki tarvittavat asiakirjat ja piirustukset. Kuntoarvioraportissa esitetään selvästi havainnot, havaitut vauriot ja lisäselvitystarpeet. (Mäki ym., 2021, s. 29)

Myyjälle ja ostajalle on annettava riittävästi aikaa perehtyä kuntoarvioraporttiin. Varsinkin ostajalle pitää antaa riittävästi aikaa, jotta hän voi perehtyä raporttiin ja harkita kaupantekoa rauhassa. Ostotarjous tai esisopimus pitää tehdä siten, että ostajalla on mahdollisuus vaikuttaa kaupan ehtoihin tai vetäytyä kaupasta kuntoarvioraportin saatuaan. (Mäki ym., 2021, s. 124)

Kuntoarvioraporttiin esitettiin yhteenvetokohtaa, johon on kerätty rakennuksen keskeiset havainnot, riskirakenteet ja tarkastamatta jääneet tilat. Virhevastuut kirjataan sovittavalla tavalla kauppakirjaan siten, että ei ole epäselvää kumpi osapuoli vastaa mistäkin virheestä, jos virheitä havaitaan kaupanteon jälkeen. Virhevastuut olisi hyvä kirjata selvyuden vuoksi, vaikka ne eivät poikkeaisi lakiin perustuvasta virhevastuusta. (Mäki ym., 2021, s. 124)

3.7 Asuinkiinteistökauppojen riitatapauksia ja niiden taustasyitä

Selvitysten mukaan suuri osa asuinkiinteistökauppariidoista aiheutuu tunnettujen vaurioherkkien, eli riskirakenteiden kosteusvaurioista. Virheet havaitaan, kun ostetussa talossa asutaan vähän aikaa tai tehdään remonttia. Tästä voidaan päätellä, että kaupan kohteena ollutta rakennusta ei ole tutkittu riittävän tarkasti. Riskeihin ja korjauksiin ei ole siten varauduttu. Monesti osapuolilla ei ole mitään käsitystä tulevista korjaustarpeista, eikä niiden kustannuksista. Kuntotarkastukset voivat olla puutteellisia tai jopa harhaanjohtavia. Usein kaupan tekemisen kannalta tarvittavaa tietoa ei omaksuta tai sitä ei edes etsitä. (Mäki ym., 2021, s. 128)

Kaupan kohteessa ilmenevät vauriot voivat johtaa suuriin ongelmiin, jos niiden korjauksiin ei ole varauduttu. Vaurioiden ilmeneminen voi romahduttaa kodin vakuusarvon, jolloin korjauslainansaanti vaikeutuu tai sitä ei saada. Asuntoa ei voi myöskään myydä. Ongelmat voivat johtaa taloudellisten vaikeuksien lisäksi myös terveyden menetykseen. (Mäki ym., 2021, s. 40)

Asumisterveysliittoon otettujen yhteydenottojen mukaan esim. vuonna 2009 oli väärin tehdyt korjaukset aiheuttaneet uusia ongelmia. Vuonna 2019 eniten ongelmia olivat

aiheuttaneet piilo- tai rakennusvirheet. Useimmiten yhteydenottojen ongelmat koskivat 1950-, 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja taloja. (Mäki ym., 2021, s. 42)

Kuntotarkastuksissa havaitut vauriot tai niiden epäilyt, joihin liittyy lisäselvitys- tai korjaustarvetta, johtuvat usein järjestelmien ja rakenteiden saavuttaessa teknisen käyttöikänsä. Teknisen käyttöiän lähetessä on jo syytä varautua korjauksiin tai uusimiseen. Tekniset käyttöiät on ilmoitettu esim. kortissa: Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, KH 90-00403. (Mäki ym., 2021, s. 34)

Asuinkiinteistökaupan kuntotarkastuksia voi vieläkin tehdä kuka hyvänsä, sillä ei tarvitse suorittaa koulutuksia, kursseja, hankkia pätevyyskatsastusta, eikä noudattaa kuntotarkastuksen suoritusohjetta. Palveluja myydään kuntotarkastuksen, kuntokartoituksen ja kuntoarvion nimellä, joka osaltaan sekoittaa asiaa. Tarkastusraportit voivat sisältää vain joitain silmämääräisiä havaintoja, ilman korjaustarpeita ja -suosituksia. Riskirakenteita ei havaita, eikä tarvittavia lisätutkimuksia tai rakenneavauksia tehdä. (Mäki ym., 2021, s. 135)

Tällä hetkellä perusteellisen kuntotarkastuksen teettämistä ei edistä mikään taho. Todetaan, että jos jokin taho hyötyy lyhytnäköisesti vajavaisista tarkastuksista, niin niitä tehdään. Jos näin on, niin se ei kannusta tekemään perusteellisia tarkastuksia, eikä hankkimaan pätevyyskatsastusta. (Mäki ym., 2021, s. 139)

3.8 Oikeustila ja sen kehitys aiempien selvitysten jälkeen

Asuinkiinteistökauppariitojen oikeudenkäyntien lopputulos on vaikeasti ennustettavissa. Riitajutuissa esitetään eri osapuolten ja asiantuntijoiden taholta hyvinkin erilaisia näkemyksiä ja selvityksiä rakenteiden korjaustarpeista ja niiden kustannuksista. Ennakolta ei voi yleensä tietää miten todisteluihin ja selvityksiin suhtaudutaan ja kuinka kauan oikeudenkäyntikäsittelyt kestävät. Pahimmissa tapauksissa rakennus voi jäädä vuosiksi tyhjilleen pitkittyvien oikeuskäsittelyjen ajaksi. Käräjäoikeuksissa on viime vuosina pyritty käsittelemään myös asuinkiinteistökauppariitoja tuomioistuinsovittelun avulla, jolloin on mahdollista päästä nopeammin ja halvemmalla osapuolten kesken sovintoon. (Mäki ym., 2021, s. 130)

Asuinkiinteistökauppariitojen oikeuskäytäntö on uudistunut viime vuosina. Kaupan purku edellyttää, että virhe on olennainen. Oikeuskäytännössä kaupan purkukynnys on alentunut korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen johdosta. Purkukynnyksen ylittymisen arvioinnissa huomioidaan entistä paremmin riitatapauksen kaikki seikat. Jos ilmenee, että kaupan osapuolet eivät ole riittävästi selvillä rakennuksen kunnosta, on mahdollista, että kauppa puretaan piilevien vaurioiden vuoksi. Virheen olennaisuuteen vaikuttaa ennen kauppaa tiedossa olleet korjaustarpeet ja niiden korjauskustannukset. Viranomaisien toteamilla terveyshaitoilla on myös merkitystä olennaisuuden arvioinnissa. Myyjän vähäinen varallisuus voi kuitenkin estää kaupan purun käytännössä. (Mäki ym., 2021, s. 132)

4 Virheet asuinkiinteistön kaupassa

Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa ostajan ei kannata esittää vaatimuksia pienistä puutteista, koska niistä riitely aiheuttaa osapuolille yleensä huomattavasti enemmän ongelmia ja kustannuksia, kuin mitä virheiden korjaus maksaisi ostajalle (Hoffrén, 2021, s. 84).

Kaikilla asuinkiinteistön virhetyypeillä on edellytyksenä, että vain seikat, ”joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”, käsitellään virheinä (Hoffrén, 2021, ss. 83–84).

4.1 Laatuvirhe

Kiinteistössä on maakaaren 2 luvun 17§:n mukaan laatuvirhe, jos:

1. kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
2. myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai

hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

4. myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
5. kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1-4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

Virheet, joista myyjä eikä ostaja ole tiennyt ennen kauppaa, ovat ns. salaisia virheitä. ”Myyjä vastaa salaisista virheistä, jos kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet ottaen perustellusti edellyttää”. (Mäki ym., 2021, s. 130)

”Salaisen virheen kannalta on ratkaisevaa ainoastaan se, että kaupan kohde on merkittävästi huonompi kuin sen voidaan edellyttää olevan – ei se, mistä tämä huonommuus johtuu” (Hoffrén, 2021, s. 69).

Myyjä vastaa kiinteistössä kaupantekohetkellä olevista virheistä, vaikka ne eivät vielä kaupantekohetkellä ole aiheuttaneet vahinkoja, vaan ilmenevät vasta myöhemmin (MK 2:21.1).

4.2 Vallintavirhe

Kiinteistössä on maakaaren 2 luvun 18§:n mukaan vallintavirhe, jos:

1. myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa

rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2. myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta 1 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitettusta luvusta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
4. myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai valitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla;
5. kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa; sekä
6. määräosaa tai määräalaa ei voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Ostajalla on oikeus olettaa, ettei kiinteistön käyttöä rajoita muut kuin lainsäädännön yleiset rajoitukset, eli vallintavirheessä on kyse enimmäkseen julkisen vallan käytöstä, johon kaupan osapuolet eivät voi vaikuttaa (Hoffrén, 2021, ss. 150–151).

4.3 Oikeudellinen virhe

Kiinteistössä on maakaaren 2 luvun 19§:n mukaan oikeudellinen virhe, jos:

1. omistaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkin muun kuin myyjän vaatimuksesta;
2. myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tiedon tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta 2 kohdassa tarkoitetun tiedon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; sekä
4. ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.

Ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Oikeudellinen virhe on laatuvirhettä harvinaisempi virhe, koska se ei määräydy sen mukaan, mitä myyjän pitäisi tietää, eikä ostajalla ole tähän selonottovelvollisuutta (Hoffrén, 2021, s. 134).

Myyjä vastaa siis siitä, että ostaja saa pätevän omistusoikeuden kiinteistöön, jota eivät rajoita sivullisten oikeudet, joista ei ole ostajalle ennen kauppaa kerrottu. Jos näin ei ole tapahtunut, niin myyjä voi joutua vastuuseen oikeudellisesta virheestä. (Hoffrén, 2021, s. 135)

Epäselvyyksien välttämiseksi kauppasopimukseen kannattaa aina kirjata, että ostaja saa kaupan kohteen rasituksista vapaana, tai kirjataan ne rasitteet, jotka kiinteistöön kohdistuvat (Hoffrén, 2021, s. 145).

Myyjän on annettava ostajalle riittävä tieto sivullisten oikeuksista, ennen kauppaa siten, että ostaja sen varmasti ymmärtää. Ostaja ei voi myöskään olettaa, että jokin sivullisen oikeus automaattisesti lakkaa kaupanteon yhteydessä, vaan hänen on varmistettava ottamalla se puheeksi myyjän kanssa, ennen kauppaa. Jos näin ei tapahdu, niin osapuolten toimintaa voidaan pitää huolimattomana. (Hoffrén, 2021, ss. 145–146)

5 Kehittämistyön tarkoitus ja tavoite

Olen tehnyt rakennusten kuntotarkastuksia yritykseni puitteissa vuosikausia, samalla olen osallistunut jatkuvasti erilaisiin alan koulutuksiin, joilla olen pyrkinyt lisäämään tietotaitoani ja osaamistani työhöni liittyen. Olen seurannut kuntotarkastusten ja asuinkiinteistökauppojen kehitystä, sekä niistä aiheutuvia asuntokauppariitoja, joihin myyjä ja ostaja ovat ajautuneet kauppojen jälkeen. Kiinteistökauppariitoja on tutkittu jo pidemmän aikaa, laajan Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelman aloituksesta on kulunut jo yli kymmenen vuotta, eikä merkittävää parannusta ole tapahtunut. Hometalkoissa annettiin mm. hyviä kehitysedotuksia kuntotarkastustoiminnan kehittämiseen ja asunto- ja kiinteistökauppariitojen välttämiseen. Viimeaikaisissa selvityksissä on todettu, että merkittävää parannusta ei näissä ole kuitenkaan tapahtunut. Jokainen on voinut lukea lehdistä juttuja katkerista asuntokauppariidoista, jotka ovat tulleet osapuolille kaupan jälkeen yllätyksenä. Riidat ovat tulleet osapuolille kalliiksi ja aikaa vieviksi, pahimmissa tapauksissa rakennus on jäänyt tyhjilleen ja osapuolilta on mennyt rahojen lisäksi myös terveys ja sopu.

Kuntotarkastajana haluan tehdä kaikkeni ja varmistaa, että ennen asuntokauppaa tarkastamani rakennus ei jatkossakaan aiheuta osapuolten välille riitaa. Tämä edellyttää jatkuvan kouluttautumiseni lisäksi myös myyjän ja ostajan opastamista, sillä heillä ei useinkaan ole kokemusta, eikä tarvittavaa tietoa talokaupoista ja niihin liittyvistä riskeistä.

5.1 Työote kehittämishankkeessa

Kehittämistyössäni toteutin vapaamuotoista kehittämisotetta. Toiminnallisen työni tavoite oli ammatillisen osaamiseni kehittäminen, sekä päivittyvän oppaan laadinta asiakkailleni annettavaksi. Oppaan päätavoite on yksityishenkilöiden asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy.

5.2 Kehittämismenetelmien valinta

Työni alussa sain neuvoja ja työni kannalta olennaisen kirjallisuusluettelon, Suomen johtavalta talojuristilta. Keräsin työni tietoperustan näistä kirjoista. Kirjoissa oli otettu esiin myös korkeimman oikeuden ratkaisuja, joita otin soveltuvien osien mukaan työni tietoperustaan, sillä nämä ratkaisut ohjaavat oikeuslaitoksia tulevaisuuden ratkaisuisissaan. Tietoperustaan on valittu soveltuvien osien lisäksi Hometalkoiden aikana luotua tutkimustietoa ja niistä laadittuja yhteenvetoja ja oppaita.

Viimeisempänä lähteenäni oli vuonna 2021 valmistunut, Sisäilmaongelmia kohdanneiden ihmisen auttaminen ja tukeminen -selvitys, joka toteutettiin valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan tukemana Hengitysliitto ry, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Asumisterveysliitto AsTe ry:n ja asianajotoimisto Alfa Oy:n toimesta. Tietoperustaan valitsin tästä tietoa lähinnä asianajotoimisto Alfa Oy:n osuudesta, Sisäilmaongelmaisen talon ostajan ja myyjän oikeusturvan vahvistaminen lainsäädännöllä.

5.3 Tavoitteet

Kehittämistyöni tavoitteena oli ammattitaitoni parantaminen ja tässä työssäni keräämäni tietoperustan ja kuntotarkastuksissa saamani kokemuksen avulla laatimani opas.

Kuntotarkastuksia tehdessäni, olen huomannut, että usein osapuolten asuntokauppoihin liittyvät tiedot ovat puutteellisia. Siksi ennen kuntotarkastusta saatu tieto, johon pyydän paneutumaan, auttaa osapuolia tarvittaessa tarvittavan tiedon ja ymmärryksen saamisessa.

Kehittämistyöni fyysinen tavoite oli siis saada aikaan lyhyt ja selkeä opas, jonka annan osapuolille ennen rakennuksen kuntotarkastuksen tekemistä. Päivitän opasta tarvittaessa, eli aina kun uutta tietoa saadaan.

6 Oppaan suunnittelu ja toteutus

Toiminnallisen opinnäytetyön konkreettisena tuloksena syntyi sähköinen, päivitettävä opas: Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy, joka on laadittu asuinkiinteistökauppoja harkitseville yksityishenkilöille. Oppaan tavoite on antaa tärkeää ja ajantasaista tietoa asuinkiinteistökauppoja harkitseville ja niitä toteuttaville myyjille ja ostajille.

Opas laadittiin Word -pohjalle, joka mahdollistaa sen käsittelyn sähköisesti ja tulostettuna, sekä sen helpon jatkokehittämisen. Oppaan tämänhetkisessä sisällössä hyödynnettiin opinnäytetyön teoreettista viitekehystä ja sen sisältö vastaa opinnäytetyön tietoperustaa.

Opas on liitteessä 1. Oppaan sisältö koostuu johdannosta, asuinkiinteistökauppariidoista, myyjän tehtävistä ja velvollisuuksista, ostajan tehtävistä ja velvollisuuksista, hyvistä oppaista ja hyvistä linkeistä myyjälle ja ostajalle.

6.1 Oppaan nimi

Oppaan nimeksi tuli sama kuin opinnäytetyön nimi: Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy. Yleisesti puhutaan omakotitalon kaupasta ja asuinkiinteistökaupasta, joilla tarkoitetaan yleensä kiinteistökauppaa, jota säätelevä laki on maakaari.

6.2 Johdanto

Johdannon avulla lukijalle selviää, kenelle opas on tarkoitettu ja mitä asioita siinä tullaan käsittelemään.

6.3 Asuinkiinteistökauppariidat

Asuinkiinteistökauppariidat osiossa kerrotaan tuomioistuimiin vuosittain päätyvistä asuinkiinteistökauppariidoista, niiden määristä ja niiden oikeudellisesta vaikutuksesta myyjän ja ostajan asemaan.

6.4 Myyjän tehtävät ja velvollisuudet

Myyjän tehtävissä ja velvollisuuksissa on opinnäytetyön tietoperustasta kerättyä tietoa, myyjän tiedonantovelvollisuudesta, kaupan kohteen vikojen korjaamisen ja niiden ajoittumisen vaikutuksesta myyjän asemaan, tietoa riskinjaosta ja mahdollisista vastuunrajoitusehdoista.

6.5 Ostajan tehtävät ja velvollisuudet

Ostajan tehtävissä ja velvollisuuksissa on tietoperustasta kerättyä tietoa, ostokuumeesta, maltin merkityksestä ja ennakkotarkastusvelvollisuuden merkityksestä ostajan oikeudelliseen asemaan.

6.6 Hyviä oppaita

Oppaaseen on kerätty listaa myös aiemmin laadituista oppaista. Oppaista on kerrottu sisältö ja niiden linkit. Oppaiksi on valikoitu vain alan parhaiden asiantuntijoiden kirjoittamat oppaat.

6.7 Hyviä linkkejä myyjälle ja ostajalle

Viimeisenä on vielä hyviä linkkejä myyjälle ja ostajalle, jotka kannattaa tutkia.

7 Johtopäätökset ja pohdinta

Asuinkiinteistökapariitoin johtavia syitä on selvitetty määrätietoisemmin jo vuodesta 2009 alkaen, jolloin käynnistettiin Kostos- ja hometalkoot toimenpide -ohjelma. Hanke ajoittui vuosille 2009-2016. Laajassa hankkeessa selvitettiin myös asunto- ja kiinteistökauppojen riitatilanteisiin ajautumista, kaupan osapuolten oikeussuojan ongelmia, kuntotarkastustoimintaa ja virhevastuun jakautumista. Hometalkoiden sivuilla on myös hyvää tietoa eri aikakausien rakennuksista ja niiden riskirakenteista.

Kehitettävää jäi neuvonnan kehittämisessä, asuntokaupan turvan parantamisessa ja kuntotarkastustoiminnan laadun yhdenmukaistamisessa.

Kosteus- ja hometalkoiden aikana toteutettiin Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke, jonka loppuraportti, Turvallisempaan talokauppaan julkaistiin 2012. Hankkeessa selvitettiin asunto- ja kiinteistökauppaan liittyviä ongelmia ja ehdotettiin niille parannusehdotuksia, ennen kauppaa tehtävillä toimenpiteillä. Hankkeessa tuotettiin oppaat: Tunne talosi, turvaa kauppasi ja Vinkkejä asuntokauppaan.

Fise Oy:n Kunto -hanke toteutettiin vuosina 2018-2019. Hankkeessa selvitettiin kuntotarkastustoiminnan ja kiinteistökaupan oikeustapausten tilannetta, sekä Kosteus- ja hometalkoiden jälkeisiä tapahtumia. Hankkeessa todettiin, että Hometalkoiden toimenpide-ehdotukset eivät olleet toteutuneet, joten asuntokaupan turva ei ole parantunut toivotulla tavalla.

Asuinkiinteistöissä olevien virheiden olisi löydettävä jo ennen kaupantekoa, jotta aikaa vieviltä ja kalliilta oikeusriidoilta vältyttäisiin. Tähän voidaan vaikuttaa myyjien ja ostajien tietoisuutta lisäämällä, jota Hometalkoissa suositeltiin. Talokauppoihin liittyvät riidat johtuvat usein puutteellisista kuntotarkastuksista. Aiemmissa hankkeissa annetut kehittämissuositukset kuntotarkastustoiminnan yhtenäistämiseksi eivät ole toteutuneet, joten kuntotarkastustoiminta on edelleen ns. villi länsi.

Ostajan odotukset vanhojen talojen kunnosta ovat usein epärealistisia. Rakennuksen rakenteilla ja järjestelmillä on tekniset käyttöiät, joten niiden toiminta ja kunto heikkenevät

ajan kuluessa. On tärkeää ottaa tämä huomioon ja varautua korjauksiin ja laitteiden uusimisiin. Talokauppoja mietittäessä on tähän hyvä varautua myös taloudellisesti. Hometalkoiden hankkeissa annettiin kehitysehdotuksia kansalaisten tietoisuuden lisäämiseksi ja luotiin Hometalkoot.fi -verkkopalvelu, jossa on hyvää tietoa eri aikakausien rakennusten riskeistä, ym. Käytäntö on osoittanut, että työtä riittää vielä tälläkin saralla.

Riskirakenteiden vaurioherkkyydestä ja niistä mahdollisesti aiheutuvista korjaustarpeista ja niiden kustannuksista on keskusteltava myyjien ja ostajien kesken, jo hyvissä ajoin ennen kauppoja. On huomioitava niiden vaurioherkkyys ja tarkempi tutkimustarve, sillä riskirakenteiden korjaus on yleensä erittäin kallista. Tiedossa olevat vauriot ja niistä aiheutuvat korjauskustannukset voidaan huomioida kauppaehtoissa ja hinnassa, jolloin riidoilta voidaan välttyä.

Korjausvelka on yhtenä osasyynä siihen, että kosteus- ja homevaurioiden määrä ja niistä johtuvat ongelmat ovat lisääntyneet. Vaurioita voidaan välttää rakennusten suunnitelmallisella ylläpidolla ja korjausrakentamisen laadulla. Pääosa ongelmarakennuksista on jo peruskorjauksissa, jolloin niiden rakenteet ja järjestelmät ovat jo lähellä tai jo ylittäneet käyttöikänsä pään. Kosteuden aiheuttamat vauriot pitää ja kannattaa korjata aina muun peruskorjauksen yhteydessä, jolloin kokonaiskustannukset ovat vähäisempiä. Aina kun korjataan, on otettava huomioon myös energiatehokkuuden parantamisen mahdollisuudet.

Korjausten erikoisosaamisen tarve kasvaa koko ajan korjaustarpeen lisääntyessä. Ongelmien lisääntymiseen vaikuttavat myös ilmasto-olojen muuttuminen, rakentamisen huono laatu ja rakennusten ylläpidon puutteet. Uusien rakenneratkaisujen ja järjestelmien oikeaoppisen rakennusfysikaalisen toiminnan varmistaminen on suunnittelun ehdoton edellytys.

Vastuu rakennuksen kunnosta ja ylläpidosta, sekä asianmukaisista korjaustoimenpiteistä on rakennuksen omistajalla. Omistajien osaaminen ja asenne on avainasemassa terveemmän rakennuskannan tavoittelussa. Oikeaoppista tietoa kannattaa etsiä vain tahoilta, jotka voidaan todeta puolueettomiksi ja asiantunteviksi. Rakennusten huolto ja kunnossapito ovat ongelmien halpaa ennaltaehkäisyä.

Omistajan kannattaa hankkia ilmainen pientalon huoltokirja, joka on ladattavissa esim. ympäristö.fi sivuilta. Remonttien mahdollisimman tarkka dokumentointi siten, että suunnitelmat ja käytetyt materiaalit ovat myöhemmin kenen hyvänsä helposti selvitettävissä.

Tuomioistuinten ratkaisujen ennustettavuus on hieman parantunut korkeimman oikeuden ratkaisujen myötä. Silti vieläkin monet riidat käyvät läpi kaikki oikeusasteet, jolloin kuluu aikaa ja rahaa. Pienistä vioista ei kannattaisi kuitenkaan käynnistää oikeuteen asti meneviä riitoja, sillä ne yleensä sekoittavat ihmisten aikataulut, luovat pahaa mieltä ja riitelyn kustannukset voivat olla todella suuret, yleensä kymmeniä tuhansia euroja.

Jos riidoissa ei päästä puhumalla yhteisymmärrykseen, niin kannattaa käyttää käräjäoikeuksien tuomioistuinsovittelua, jolloin on mahdollisuus päästä nopeammin ja halvemmalla osapuolten väliseen sopimukseen. Tätä ennen kannattaa ottaa kuitenkin yhteys Talojuristeihin ja kysellä neuvoja, alkuneuvot ovat yleensä ilmaisia.

Johtopäätöksenäni on, että riitatilanteet vältettäisiin tai ainakin ne vähenisivät huomattavasti, jos rakennuksen todellinen kunto selvitetään ammattitaitoisesti ennen kauppaa ja kerrotaan osapuolille mahdolliset virheet ja niistä aiheutuvat riskit ja niiden seuraamukset siten, että kaikki ne varmasti ymmärtävät. Viat ja niiden korjauskustannukset voidaan ja pitää huomioida kaupan ehdoissa ja hinnassa.

Kuntotutkimuksissa, eikä varsinkaan kuntotarkastuksissa pystytä täysin kattavasti selvittämään rakennuksen rakenteiden kuntoa, sillä tutkimukset tehdään vain osalle rakenteita. On mahdollista, että pahimmat paikat eivät satu olemaan tutkituilla kohdilla. Siksi on tärkeää, että tekijöiden ammattitaito on ajan tasalla. Rakennusfysiikan ja riskirakenteiden tuntemus on välttämätön vaatimus tarkastajille. Myös jatkuvaa kouluttautumista vaaditaan, jos haluaa toimia vastuullisesti.

Rakennuksessa oleviin riskirakenteisiin on suhtauduttava siten, että niiden riskit voivat myöhemmin toteutua, jo ennen niiden teknisen käyttöiän saavuttamista. Tästä syystä näitä rakenteita olisi perusteltua vuosittain seurata ja tehtävä kaikki muut mahdolliset korjaukset ja parannukset, joilla voidaan vähentää rakenteiden kosteusrasitusta.

Fise Oy:n Kunto -hankkeen ja kosteus- ja hometalkoiden toimenpide-ehdotukset kannattaisi ottaa Suomessa mahdollisimman pian käyttöön, ihan virallisesti. Näiden hankkeiden toimenpide-ehdotusten hyödyntäminen vähentäisi mielestäni merkittävästi asuinkiinteistökauppariitoja.

Lähteet

Heikkinen, P. (2018). Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy.

Hoffrén, M. (2021). Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. (2.p). Alma Talent Oy.

KKO:2019:16 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. (27.2.2019). Dinaarinumero: S2017/633

<https://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/1551176453823.html>

Koskinen-Tammi, T. (2012). Vinkkejä asuntokauppaan.

<https://www.hometalkoot.fi/file/15884.pdf>

Koskinen-Tammi, T & Laurila, L. (2010). Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Talentum.

Koskinen-Tammi, T., Laurila, L. & Pentikäinen, A. (2012). Turvallisempaan talokauppaan.

[Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppura-portti, joulukuu 2012].

<https://www.hometalkoot.fi/file/15849.pdf>

Koskinen-Tammi, T., Laurila, L. & Pentikäinen, A. (2013). Tunne talosi, turvaa kauppasi. Opas ostajalle ja myyjälle kiinteistön kunnon arviointiin ja turvallisempaan kaupantekoon.

<https://www.hometalkoot.fi/file/15811.pdf>

Kosteus- ja hometalkoot. (2016). Yhteenveto toimenpideohjelmasta 2009-2016.

<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B08A5A023-D254-478E-9B9B-88564B7DBC0E%7D/121888>

Maakaari 12.4.1995/540. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Mäki, S., Säkkinen, K., Salmela, A., Lampi, J., Pekkanen, J., Hyvärinen, A., Koskinen-Tammi, T.,

Laurila, L., Rämö, H., Sainio, M. & Puolanne, M. (2021). Sisäilmaongelmia kohdanneiden

ihmisten auttaminen ja tukeminen. [Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan

julkaisusarja 2021:48] <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163244>

Liite 1: Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy

Asuinkiinteistökauppariitojen ennaltaehkäisy -opas

Johdanto

Opas on tarkoitettu omakotitalonsa myyjälle ja sen ostajalle, yksityishenkilöille, joille ei vielä ole kertynyt paljoa kokemusta asuinkiinteistökaupoista. Yleisesti puhutaan omakotitalon kaupasta ja asuinkiinteistökaupasta, joilla tarkoitetaan yleensä kiinteistökauppaa, jota säätelevä laki on maakaari, 12.4.1995/540 ja sen toinen luku.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540#O1L2>

Aiheesta on kirjoitettu jo hyviä oppaita, joten laitan niiden linkit tähän oppaaseeni. Tässä esiin nostamani oppaat ovat parhaiden juristien laatimia, joten oppaista saa asuinkiinteistökauppoihin liittyvää tärkeää tietoa. Suosittelen ehdottomasti tutustumaan niihin kaikkiin hyvissä ajoin ennen kauppoja. Laitan tähän oppaaseen myös muita tärkeitä linkkejä, jotka kannattaa tutkia. Olen tehnyt vuosia rakennusten kuntotarkastuksia ja energiatodistuksia. Oppaassa on myös tietoa ja vinkkejä, jotka olen alan elinkautisena opiskelijana opiskellut ja jo vuosien ajan kuntotarkastuksia tehdessäni oppinut.

Asuinkiinteistökauppariidat

Tuomioistuimiin asti etenee vuosittain satoja kiinteistökauppariitoja. Riidat ovat kalliita ja aikaa vieviä, jolloin oikeudenkäyntikulut kasvavat erittäin suuriksi, **yleensä kymmeneen tuhansiin euroihin**. Tämä on hyvä syy perehtyä kiinteistökauppoihin liittyvään tietoon ja sen riskeihin, jo hyvissä ajoin ennen kauppoja, sillä tieto ja ymmärrys riskeistä vähentää riskiä ajautua riitoihin.

Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa ostajan ei kannata esittää vaatimuksia pienistä puutteista, koska niistä riitely aiheuttaa huomattavasti enemmän ongelmia ja kustannuksia, mitä virheen korjaamiseen kului.

Myyjän tehtävät ja velvollisuudet

Myyjän tärkein velvollisuus on tiedonantovelvollisuus.

Mitään kauppaan vaikuttavaa tietoa ei saa jättää kertomatta, sillä tämän laiminlyönti johtaa myyjän vastuuseen tiedonantovirheistä. Kiinteistön kunto, siinä olevat puutteet, konkreettiset vaurioepäilyt ja määräysten ja hyvän rakennustavan vastaisuudet tulee aina kertoa ostajalle. Myyjän tulee kertoa myös tekemistään korjauksista, niiden materiaaleista ja korjausten toteutustavoista. Myös aiemmat rakennuksen kunnon selvitykset ja koko korjaushistoria on tuotava ostajan tietoon.

Kaupan kohteen vikojen korjaaminen

Myyjä vastaa asuinkiinteistössä kaupantekohetkellä olleista virheistä, vaikka ne ilmenisivät vasta myöhemmin, eli vioista, jotka eivät ole vielä kaupantekohetkellä aiheuttaneet ongelmia, mutta aiheuttavat niitä näistä virheistä johtuen myöhemmin.

Myyjän on syytä ymmärtää, että ostajalla on kaupan jälkeen paremmat mahdollisuudet vaikuttaa kaupan jälkeisiin tapahtumiin, jos rakennuksessa havaitaan vikoja. Myyjällä ei ole enää kaupan jälkeen oikeutta korjata virhettä, sillä silloin siitä huolehtii ostaja.

Korjauskustannukset määrittävät myyjän ostajalle maksettaviksi tulevat hinnanalennukset ja mahdolliset vahingonkorvaukset. Usein näiden korjaussuunnitelmien ja korjausten välttämättömyyksistä ja laajuuksista ajaudutaan riitoihin. Asetelmaa voidaan muuttaa tarvittaessa yksilöidyillä ja pätevillä vastuunrajoitusehdoilla.

Riskinjako, vastuunrajoitusehdot

Kaupan osapuolten olisi otettava entistä paremmin huomioon kuntotarkastuksessa selvitty rakennuksen kunto. Tarkastusten jälkeen on oltava vielä mahdollisuus neuvotella kauppahinnasta ja mahdollisista vastuunrajoitusehdoista. Vastuunjaoista sopiminen pitää tehdä riittävän yksilöidysti. Sopimus ei saa olla kuitenkaan osapuolten kesken huomattavan epätasapainoinen, sillä osapuolten on ymmärrettävä vastuunrajoitusehtojen merkitykset ja otettava ne huomioon kauppahinnassa. Vastuunrajoitusehtoja käytettäessä ostajan kannattaa tarkastaa tai tarkastuttaa kaupan kohde erittäin huolellisesti.

Riskejä jaettaessa vastuunrajoitusehdoilla suosittelen käyttämään sopimuksen teossa Talojuristien apua.

Myyjän tehtäviä ennen ja jälkeen kuntotarkastuksen

Myyjän suositellaan täyttävän aina ennen kuntotarkastuksen suorittamista kuntotarkastuksen esitietolomakkeen. Jos kuntotarkastaja ei sitä heti anna täytettäväksi, niin siitä kannattaa myyjän muistuttaa häntä. Esitietolomakkeen täyttäminen välttää osaltaan liiallisen kiireen aiheuttamia ongelmia ja antaa hyvää tietoa kuntotarkastajalle ja ostajalle. Kuntotarkastajan tulisi toimittaa kaupan osapuolille myös kirjallinen tilaajan ohje, KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje antaa osapuolille tietoa kuntotarkastuksesta ja siihen valmistautumisesta. Myös tästä kaupan osapuolille annettavasta ohjeesta tulisi myyjän huomauttaa kuntotarkastajaa, jos se meinaa unohtua.

Myyjän on vaadittava kuntotarkastajalta ja ostajalta, että kuntotarkastuksen jälkeen pidetään tilaisuus, jossa kuntotarkastuksessa tehdyt havainnot käydään kattavasti ja kiireettä osapuolten kesken yhdessä läpi. Tilaisuuden jälkeen, kaikilla pitäisi olla yhtenäinen käsitys rakennuksen vioista ja niiden riskeistä. Jos ostajat eivät osallistu kuntotarkastukseen,

niin myyjän pitäisi silti kannustaa ostajia ottamaan yhteyttä kuntotarkastajaan, jolloin rakennuksen ja sen järjestelmien kunto tulisivat paremmin ostajan tietoon, ennen kauppvoja.

Ostajan tehtävät ja velvollisuudet

Ostajan ostokuume

Puhutaan ostokuumeesta, joka voi nousta esim. nuorille, jotka haluavat kiireesti ison ja edustavan talon, josta on mielikuvamarkkinoinnilla luotu suotuisa kuva. Riskejä ei ehditä ajattelemaan tai niitä vähätellään, kuntotarkastusraportteja ei lueta, tai niitä ei ymmärretä. Ostopäätöstä tehdessä ajatellaan vain tulevaa sisustusta, vaikka talossa haisee. Ajatellaan, että taloa ei ole vain tuuletettu riittävästi. Rahat riittävät vain kaupan tekemiseen, taloudellista puskuria ei ole, eikä sellaisia edes mietitä. Jos asunnosta löytyy kaupan jälkeen vikoja, niin niiden korjaaminen vie aikaa ja rahaa, joskus myös terveyden.

Malttia

Asunnon ostoa harkitsevien on syytä tutustua ensin aiheeseen ja lukea oppaita, joissa on kerrottu myyjän ja ostajan vastuista ja velvollisuuksista, sekä annettu tietoa rakennuksen kunnan selvittämisestä. Oppaita ja ohjeita on esim. Hometalkoiden nettisivuilla.

Kiinteistökauppoja pyritään tekemään yleensä kiireellä. Ostajan kannattaa siitä huolimatta vaatia ja varata riittävästi perehtymisaikaa, sillä kaikkiin selvityksiin ja asiakirjoihin kunnolla perehtyminen vie oman aikansa.

Asuinkiinteistön ostajan on ymmärrettävä, että mikään ei ole ikuista. Rakennuksen rakenteilla ja järjestelmillä on omat tekniset käyttöikänsä. Korjausvelka kasvaa joka vuosi, jos mitään ei tehdä. Käyttöikänsä päähän tulleet, tai ne jo ylittäneet rakenteet ja järjestelmät, sekä niiden uusimistarpeet eivät ole ns. salaisia virheitä, jotka olisivat myyjän vastuulla. Ostajalla on kuitenkin oikeus olettaa, että aikojen kuluessa tulleet vauriot on korjattu.

Ostajan tärkein velvollisuus on ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostajan tärkein velvollisuus on ennakkotarkastusvelvollisuus, eli selonottovelvollisuus. Maakaaren mukaan ”Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kauppvojen tekemistä”. Ostaja ei voi siis enää kaupanteon jälkeen vedota puutteisiin tai virheisiin, jotka olisivat tulleet esille huolellisen, aistinvaraisen tarkastuksen yhteydessä. Ostajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta tarkastaa paikkoja, jotka edellyttävät rakenteiden avauksia tai teknisiä apuvälineitä.

Ostajan pitää havaita esim. matalat sokkelikorkeudet, sadevesijärjestelmän puutteet, kuten puuttuvat räystäskourut, syöksytorvet, rännikaivot tai niiden huono kunto. Pitäisi myös

nähdä, jos rakennuksen vierustan maanpinnat viettävät rakennuksen perustuksille päin, johdattaen pintavedet kastelemaan talon perustuksia ja alapohjan rakenteita.

Ostajan erityinen, laajennettu ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostaja voi luottaa myyjän antamiin tietoihin, ellei hän itse näe jotain erityistä syytä epäillä niitä. Näitä syitä voivat olla esim. kosteusvaurioiden jäljet tai epämääräiset hajut. Ostajalle syntyy näistä erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus, jolloin kiinteistö tulee tutkia perusteellisemmin. Tarkempaa tutkimusta edellyttävät myös kuntotarkastusraportissa mainitut riskirakenteet, joissa on havaittu vauriojälkiä ja annettu niistä lisätutkimuskehotukset. Jos tarkemmat tutkimukset jätetään tekemättä, ostaja voi menettää oikeutensa vedota virheisiin kaupan jälkeen.

Rakennuksen iästä johtuva rakenteiden ja laitteiden kuluminen ja niiden merkityksen ymmärtämien kuuluvat luonnollisesti ostajan ennakkotarkastuksen piiriin.

Ostajan ennakkotarkastuksen piiriin ei ole oikeuskäytännössä katsottu kuuluvan tilat, joihin ostajalla ei ole pääsyä ilman erityisjärjestelyjä, kuten perustusten matala ryömintätila, esim. ns. rossipohja tai matala ullakkotila, joihin on pääsy vain pienen tarkastusaukon kautta. Salaojien ja ilmanvaihdon puutteiden virheellisyyttä ostajan ei ole tarvinnut havaita. Myös vuodenaika on vaikuttanut, sillä lumi voi estää näkyvyyden esim. maanpintojen riittävien kallistusten toteamiseen.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO:2019:16

Korkein oikeus on ratkaisussaan (KKO:2019:16) linjannut ja selventänyt tulevaa oikeuskäytäntöä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ennen kauppaa. Kiinteistössä oli laatuvirhe, joka ilmeni myös ostajille toimitetusta kuntotarkastusraportista. Raportissa oli kerrottu rakennuksessa olevista riskirakenteista ja havaituista vaurioista. **Raportissa oli annettu lisätutkimus- ja korjaussuosituksia.** Kuntotarkastusraportin havaintojen ja saamiensa tietojen vuoksi **ostajille oli muodostunut erityinen syy edellyttää tarkempia tutkimuksia ennen kauppaa.** Tarkempia tutkimuksia ei kuitenkaan suoritettu.

Käytännössä tämä olisi tarkoittanut, että ostajat olisivat vaatineet tai edellyttäneet mainittujen rakenteiden lisätutkimuksia, esim. kuntotutkimuksia.

Tämäkin tapaus kävi läpi kaikki oikeusasteet, joten käsittelyihin kului aikaa ja rahaa. Kauppahinnaltaan 85 000 euron talon oikeudenkäyntikulut olivat yhteensä noin 70 000 euroa, jotka ostaja joutuu maksamaan, asunnon korjauskustannusten lisäksi.

Tällä korkeimman oikeuden ratkaisulla on suuri merkitys tulevilla oikeustapauksissa. Ratkaisu selventää kuntotarkastusraportissa todettujen riskien lisäselvitys- ja

korjaussuosittelusten merkitystä.

<https://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/1551176453823.html>

Hyviä oppaita

1. **TUNNE TALOSI, TURVAA KAUPPASI** -opas ostajalle ja myyjälle kiinteistön kunnon arviointiin ja turvallisempaan kaupantekoon. Oppaassa on selvitetty myyjän ja ostajan tärkeimmät velvollisuudet. Oppaassa kerrotaan myös kiinteistön kunnon selvittämisestä ja kuntotarkastuksista, sekä ohjeita siitä, mitä kuntotarkastusraportista pitää ehdottomasti lukea ja ymmärtää. Oppaassa on tietoa myös rakennuksen suljetuista tiloista, peruskorjaustarpeista ja laatuvirheiden perusteista ja niiden seuraamuksista. Opas on ladattavissa Hometalkoiden sivuilta ja tästä: <https://www.hometalkoot.fi/file/15811.pdf>

2. VINKKEJÄ ASUNTOKAUPPAAN

Vinkkejä asuntokauppaan -oppaassa on käytännön vinkkejä, jotka kiinteistöjen myyjien ja ostajien olisi hyvä tietää ennen kaupantekoa. Suosittelen ehdottomasti lukemaan nämä ostajan ja myyjän vinkit. <https://www.hometalkoot.fi/file/15884.pdf>

Hyviä linkkejä myyjälle ja ostajalle

Hometalkoot

Myyjän ja ostajan kannattaa perehtyä eri aikakausien taloihin, niissä oleviin rakenteisiin ja niiden riskeihin, sekä annettuihin huolto-ohjeisiin. Hyvää tietoa näistä on mm.

Hometalkoiden sivuilla. <https://hometalkoot.fi/> Hometalkoiden omakotitalosivut pitävät sisällään suuren määrän tietoa eri aikakausien omakotitaloista ja niissä ajan kuluessa ilmenneistä ongelmista.

Sivuilla on kattavasti ja käytännönläheisesti tietoa talojen huoltamisesta ja riskirakenteista, sekä kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisystä. Tavoitteena on tukea kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen omistajia, sekä rakennusten kunnossapidosta vastaavia henkilöitä tiedottamisen avulla. Sivusto palvelee myös asuntokauppaa harkitsevia, sillä sen avulla voi perehtyä rakennuksessa oleviin kohtiin, jotka vaativat tarkistamista mahdollisten kosteusvaurioiden tai riskien osalta.

Palvelussa käyttäjä ja ostaja voi ”koota” oman talonsa tai ostettavan talon ominaisuudet ja perehtyä niihin pintaa syvemältä, tehdä muistiinpanoja havaitsemistaan korjaustarpeista tai ongelmista.

Palvelu kattaa rakentamisen 6 aikakautta vv. 1940-1990. Aikakautta edustavan talon ominaisuudet on valittu erilaisten vaihtoehtojen joukosta. Käyttäjä voi itse vaihtaa rakennuksen osia ja koostaa oman kohteensa tiedot valitsemalla käytettävissä olevista vaihtoehtoista.

Sisäilmaongelmia kohdanneiden ihmisten auttaminen ja tukeminen

Viimeisin selvitys, Sisäilmaongelmia kohdanneiden ihmisten auttaminen ja tukeminen - selvitys saatiin päätökseen 2021. Laajassa selvityksessä käsitellään mm. ostajan ja myyjän oikeusturvan parantamista. Tämä laaja ja monipuolinen selvitys löytyy valtioneuvoston julkaisuista, jonka voi imuroida veloitusetta alla olevasta linkistä.

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163244>

Talojuristit.fi

Hyvää ja aina ajankohtaista tietoa löytyy myös <https://talojuristit.fi/> -sivulta, joka on Asianajotoimisto Alfa talojuristien blogi, jota kirjoittavat asianajaja, varatuomari ja oikeustieteen tohtori Tiina Koskinen-Tammi ja asianajaja, varatuomari Leena Laurila. Suosittelen tutustumaan ja seuraamaan tätä, sillä siellä on aina hyvää ja tuoretta tietoa.

KKV, Kilpailija- ja kuluttajavirasto

Tietoa omakotitalon myyjälle ja ostajalle

<https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/omakotitalot/>

Käyttö- ja huolto-ohje

Käyttö- ja huolto-ohjeen on tarkoitus olla "käyttöohjeisto", jonka avulla voidaan saavuttaa halutut asumisolot, rakenteiden ja laitejärjestelmien suunnitellut käyttöiät, sekä hyvä energiatalous järkevästi ja taloudellisesti. Se tukee hoito- ja huoltotyötä ja niiden valvontaa.

Hyvät tiedot edesauttavat myös talokauppojen onnistumista, sillä se auttaa myyjää osaltaan täyttämään tiedonantovelvollisuuttaan, mahdollisissa tulevilla talokaupoissa.

Käyttö- ja huolto-ohjeessa on mainittu myös rakenteiden ja järjestelmien keskimääräiset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, sekä huoltotoimenpiteet. Käyttö- ja huolto-ohjeen liitteeksi voidaan koota kaikkien kiinteistöön asennettujen rakennusosien, materiaalien ja laitteiden hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet. Ympäristöministeriön sivuilta on imuroitavissa veloitusetta huoltokirja, jonka laatimiseen ei tarvita konsultteja, pelkkä maalaisjärki riittää.

<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BF6E6C1A0-5FEF-41AD-A2BE-673F87598EE1%7D/110180>