



# **Vahingonkorvaus käytettyjen asuntojen kaupassa**

**Oppimateriaalia TAMKin Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssille**

Pessi Himanen

OPINNÄYTETYÖ  
Toukokuu 2023

Liiketalouden tutkinto-ohjelma  
Juridiikka

## TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden tutkinto-ohjelma  
Juridiikka

HIMANEN PESSI:

Vahingonkorvaus käytettyjen asuntojen kaupassa  
Oppimateriaalia TAMKin Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssille

Opinnäytetyö 42 sivua, joista liitteitä 9 sivua  
Toukokuu 2023

---

Tässä opinnäytetyössä perehdytään vahingonkorvausoikeuteen. Opinnäytetyön pääpainona on sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu käytettyjen asuntojen kuluttajien välisessä kaupassa. Opinnäytetyössä tutustutaan myös yleisellä tasolla sopimuksenulkoiseen vahingonkorvausvastuuseen ja vahingonkorvausoikeuden yleisiin periaatteisiin.

Käytettyjen asuntojen kuluttajien välisessä kaupassa on useita vaihtoehtoja ja tilanteita, jolloin ostaja on oikeutettu saamaan vahingonkorvausta. Vahingonkorvaustilanteisiin voi johtaa asunnon poikkeaminen sovitusta, tarvittavien tietojen antamatta jättäminen tai tilanne, jossa asunnosta ei olla annettu riittäviä tietoja. Työssä käsitellään vahingonkorvauksia käytettyjen asuntojen kuluttajien välisessä kaupassa. Työn raportointiosan pohjalta on laadittu oppimateriaalia Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssille. Tämä opinnäytetyö keskittyy tarkemmin sopimusperusteiseen vahingonkorvausvastuuseen, mutta siinä tutustutaan myös sopimuksenulkoiseen vahingonkorvausvastuuseen.

Työn tarkoituksena oli tuottaa oppimateriaalia Tampereen ammattikorkeakoulun Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssille. Opinnäytetyön tavoitteena on tukea opiskelijoiden oppimista, tuoda vaihtoehtoisia oppimismetodeja sekä aktivoida opiskelijoita.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä oli lainopillinen. Työ koostuu raportointiosasta, PowerPoint -esityksestä sekä 1–2 case-tehtävästä, joiden tarkoituksena on haastaa opiskelijoita sekä antaa mahdollisuus soveltaa teoriaa käytännössä.

---

Asiasanat: vahingonkorvaus, asuntokauppa, kuluttajakauppa, hinnanalennus, sopimusperusteinen vahingonkorvaus

## **ABSTRACT**

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Tampere University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Administration  
Legal Studies

HIMANEN PESSI:

Damage Compensation in the Resale of Used Apartments  
Study Material for Law of Obligations Course at Tampere University of Applied Sciences

Bachelor's thesis 42 pages, appendices 9 pages  
May 2023

---

In the trade between consumers of used apartments, there are several options and situations in which the buyer is entitled for compensation. This thesis discusses compensation for damages in the resale of used apartments with situations where the apartment is deviating from the agreement, failure to provide the necessary information or a situation where sufficient information about the apartment has not been provided.

The purpose of the functional thesis was to produce learning material for the Contract and Obligation Law course at the Tampere University of Applied Sciences. The aim of the thesis work was to develop study materials to support students learning of the damage compensation and to introduce alternative learning methods that can activate students.

This thesis was implemented as a functional thesis, where the research method was legal. The work consists of a theoretical part, a study material in a form of a PowerPoint presentation and two case study exercises to activate the students. The activities will also facilitate students ability to apply the knowledge learned.

---

Key words: damage compensation, housing trade, consumer trade, markdown, contractual liability for damages

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	7
2	VAHINGONKORVAUSOIKEUS .....	10
2.1	Oikeudenalajaottelu .....	10
2.2	Vahingonkorvausoikeudesta .....	12
2.2.1	Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu .....	12
2.2.2	Sopimuksenulkoinen vahingonkorvausvastuu .....	13
3	VAHINGONKORVAUS .....	14
3.1	Määritelmä vahingonkorvaukselle .....	14
3.2	Vahinkolajien luokittelut .....	14
3.2.1	Henkilövahinko .....	14
3.2.2	Varallisuusvahinko .....	14
3.2.3	Esinevahinko .....	15
4	VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUDEN SYNTYMINEN KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA .....	16
4.1	Käytetty asunto .....	16
4.2	Käytetyn asunnon virheen edellytykset .....	16
4.2.1	Sopimuksenvastaisuus .....	17
4.2.2	Tiedonantovirhe .....	17
4.2.3	Tietojen antamisen laiminlyönti .....	18
4.2.4	Salainen eli piilevä virhe .....	19
4.3	Virheeseen vetoaminen .....	19
4.4	Myyjäosapuolen oikeus vahingonkorvaukseen .....	20
5	VAHINGONKORVAUS ASUNTOJEN KAUPASSA .....	21
5.1	Kuluttajien välinen kauppa .....	21
5.2	Sopimusperusteinen vahingonkorvaus .....	21
5.3	Rajanveto asuntokaupan ja kiinteistökaupan välillä .....	22
6	VAHINGONKORVAUS VAI HINNANALENNUS ASUNTOJEN KAUPASSA .....	24
6.1	Ero vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen välillä .....	24
6.2	Vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen rooli .....	24
7	TOIMINNALLINEN OSUUS .....	26
8	OPINNÄYTETYÖPROSESSI .....	28
9	POHDINTA .....	29
	LÄHTEET .....	31
	LIITTEET .....	33
	Liite 1. PowerPoint -esitys vahingonkorvausoikeudesta .....	33



**LYHENTEET**

AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228)
VahL	Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412)

## 1 JOHDANTO

Suomessa tehdään vuositason noin 74 000 käytettyjen asuntojen kauppaa (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto, 13.10.2021). Ensimmäisen asunnon ostaminen onkin monelle elämän suurimpia ja merkittävimpiä varallisuus oikeudellisia oikeustoimia. Valtaosa ihmisistä omistaakin elämänsä aikana kerrallaan vain yhden asunnon, joten on keskeistä ymmärtää asuntojen kauppaan liittyvät vahingonkorvausoikeudelliset seikat, joihin moni saattaa törmätä hankkiessaan ensimmäistä omaa asuntoaan tai myöhemmin elämänsä varrella. Käytettyjen asuntojen kaupassa tapahtuukin paljon enemmän riitatilanteita, verrattuna uusien asuntojen kauppaan, koska käytetyissä asunnoissa ilmenee yleisemmin erilaisia virheitä. Suomessa noin kaksi kolmasosaa suomalaisten ihmisten varallisuudesta koostuukin asunto-osakkeiden omistamisesta (Keskitalo 2017).

Aihe opinnäytetyön valintaan nousi tarpeesta saada lisää oppimateriaalia Tampereen ammattikorkeakoulun Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssille. Vahingonkorvauksien ja vahingonkorvausoikeuden käsittely on keskeisessä osassa Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssilla, joka on suunnattu osaksi liiketalouden opiskelijoiden opintokokonaisuutta oikeustradenomeille (Opinto-opas Tampereen ammattikorkeakoulu n.d.).

Opinnäytetyön aihealuetta täytyi rajata, sillä itsessään asunto-osakkeilla käytävä kaupankäynti on aiheena todella laaja, joten aihealuetta täytyi rajata käsittelemään käytetyn asunnon kauppaa kuluttajien välillä ja tutkia aiheeseen liittyviä vahingonkorvauksia. Tämä opinnäytetyö tarkasteleekin tarkemmin vahingonkorvaustilanteita sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun kannalta, mutta siinä tutustutaan myös sopimuksenulkoiseen vahingonkorvausvastuuseen yleisellä tasolla. Oman ensiasunnon ostaminen on muutenkin yksi elämän suurimpia hankintoja, joten vahingonkorvausten ja omien oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa ymmärtäminen on tärkeää.

Toiminnallisen opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa oppimateriaalia Tampereen ammattikorkeakoulun Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssille, joka on käy-

tössä osana oikeustradenomien syventäviä juridisia opintoja. Tuotettu oppimateriaali on kurssin vastuupettajan käytettävissä ja sitä voidaan käyttää kurssin aikana tarvittaessa lisäosana kurssin tavoitteisiin pääsemisessä sekä oppimisen mielenkiinnon ylläpitämisessä. Oppimateriaalien on tarkoitus edesauttaa opiskelijoita ymmärtämään vahingonkorvaus käsitteenä, vahingonkorvausoikeutta ja lisätä heidän ymmärrystään vahingonkorvausoikeudellisista asioista käytettyjen asuntojen kaupassa sekä aktivoida opiskelijoita kurssin aikana.

Opinnäytetyö vastaa seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- Mikä on vahingonkorvaus?
- Sopimusperusteisen ja sopimuksen ulkopuolisen vahingonkorvausvastuun erot?
- Mitä tarkoitetaan käytetyn asunnon kuluttajien välisellä kaupalla?
- Millainen rooli vahingonkorvauksella on käytettyjen asuntojen kuluttajakaupassa?
- Millaisia vahingonkorvaustilanteita asunto-osakkeiden kuluttajien välisessä kaupassa voi olla?

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tavoitteena on hakea vastauksia siihen, mitä vahingonkorvauksella tarkoitetaan yleisellä tasolla ja minkälaista säätelyä vahingonkorvausoikeuden ympärille liittyy.

Toisen tutkimuskysymyksen tavoitteena on tutustua eroavaisuuksiin sopimuksen ulkopuoliseen vahingonkorvausvastuuseen ja sopimusperusteiseen vahingonkorvausvastuuseen ja miten ne eroavat toisistaan.

Kolmannen tutkimuskysymyksen tavoitteena on perehtyä siihen, mitä tarkoitetaan kuluttajien välisellä kaupalla, kun kaupankohteena on käytetty asunto. Tutkimuskysymyksen avulla perehdytään käytettyjen asuntojen kauppaan yleisesti.

Neljännän tutkimuskysymyksen tavoitteena on tutustua siihen, millainen rooli vahingonkorvauksella on käytettyjen asuntojen kaupassa ja mikä on vahingonkorvauksen rooli verrattuna muihin oikeussuojakeinoihin, kuten hinnan alennukseen ja kaupan purkuun.



Viidennen tutkimuskysymyksen tavoitteena on selvittää, millaisia vahingonkorvaustilanteita asunto-osakkeiden kuluttajakaupassa voi ilmetä ja millaisia edellytyksiä niille on.

Opinnäytetyössä käydään myös läpi, miten tuotettu oppimateriaali edistää opiskelijoiden oppimista.

Opinnäytetyön kirjallisen raporttiosuuden lisäksi lopputyö pitää sisällään toiminnallisen tuotoksen eli laaditun oppimateriaalin opetustarkoituksiin. Oppimateriaali on liitetty opinnäytetyön liiteosuuteen sekä toimitettu myös Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssin ohjaajalle. Oppimateriaali koostuu PowerPoint -esityksestä. Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on käytetty lainopillista tutkimusmenetelmää.

## 2 VAHINGONKORVAUSOIKEUS

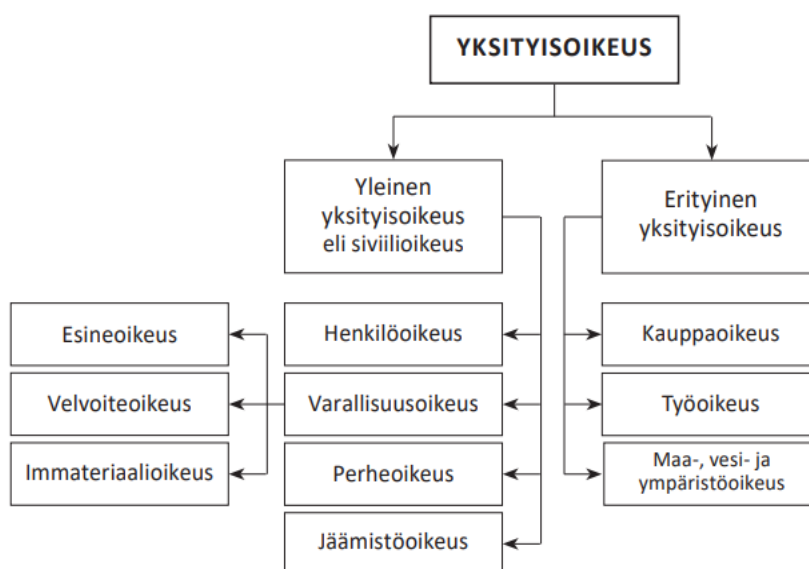
### 2.1 Oikeudenalajaottelu

Jokaisessa maassa on oma ja omankaltainen oikeusjärjestyksensä. Oikeusjärjestykset poikkeavat toisistaan monin erin tavoin, sekä niissä on myös paljon samankaltaisuuksia. Eurooppalaisesta näkökulmasta tarkasteltuna voidaan huomata, että on olemassa kolme pääoikeusryhmää, jotka ovat roomanis-germaani-oikeusjärjestys, *common law* -oikeusjärjestys ja muut oikeusjärjestykset. Suomessa, kuten muuallakin Manner-Euroopassa noudatetaan roomanis-germaani-oikeusjärjestystä, jossa pääpaino rakentuukin roomalaisen oikeuden pohjalle (Husa & Pohjolainen 2014, 24). Maissa, joissa noudatetaan *common law*-oikeusjärjestystä eli niin kutsuttua ”tapaoikeutta”, tuomarien tavoitteena on tehdä oikeutta yksittäisten tapausten pohjalta sekä tarjota yksilöityä oikeutta asiaan soveltuvien ennakkotapausten pohjalta (Edlin 2007, 1).

Suomalainen oikeusjärjestys jaetaan yksityisoikeuteen ja julkisoikeuteen. Jaottelu pohjautuu oikeusjärjestyksen laajuuteen sekä sen ymmärrettävyyteen, sillä oikeusjärjestys on itsessään niin laaja ja moniulotteinen, joten sen ymmärtämiseksi on sitä varten oikeusjärjestys pitänyt jaotella omiin aloihinsa (Nykänen, Rautiainen, Ruohonen, Urpilainen & Virtanen 2019, 27).

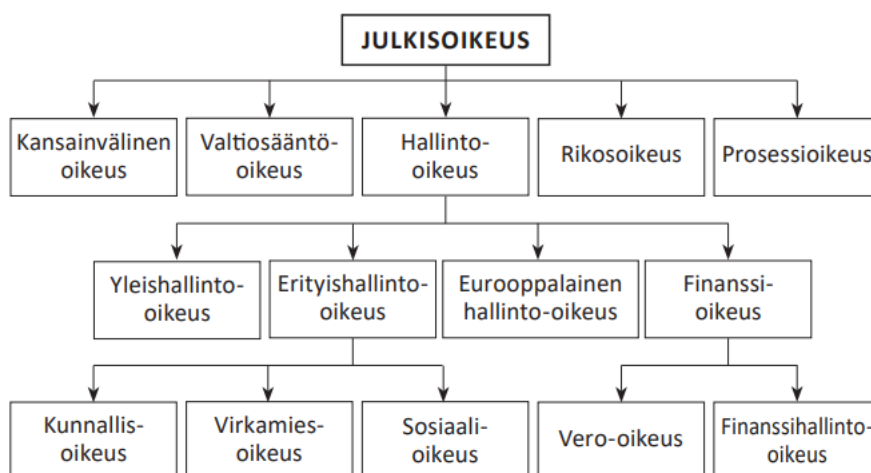
Oikeudenalojen jako yksityis- ja julkisoikeuden välillä ei käy suoraan ilmi lainsäädännöstä, vaan se pohjautuu oikeuskäytäntöön, joka on vakiintunut pääpiirteittäin oikeustieteessä. Yksityisoikeudellista oikeudenalajaottelua havainnollistetaan kuvassa 1 ja julkisoikeudellista oikeudenalajaottelua kuvassa 2. Oikeudenalojen jaottelun kannalta on keskeistä ymmärtää kuitenkin peruseriaatteet yksityisoikeuden ja julkisoikeuden välillä. Yksityisoikeus käsittelee yksityishenkilöiden ja/tai oikeushenkilöiden välisiä toimia, kuten kauppaa ja velkasuhteita kun taas julkisoikeus sääntelee pääosin yksityishenkilöiden tai luonnollisten henkilöiden eli ihmisten ja julkisten toimijoiden välisiä suhteita, kuten esimerkiksi luonnollisen henkilön verotusta (Hoppu, Hoppu & Hoppu 2020, 29).

Yksityisoikeudelliset säännökset ovat normaalisti tahdonvaltaisia eli dispositiivisia, joka tarkoittaa sitä, että lakiin kirjoitettuja sopimussäädöksiä sovelletaan vain niissä tilanteissa, jolloin sopimuksen sopijaosapuolet eivät ole sopimuksessa asiaa sopineet. Yksityisoikeudessa on kuitenkin myös pakottavia normeja. Julkisoikeudellinen oikeussäätely on taas pääsäännön mukaan pakottavaa eli indispositiivista, jolloin viranomaisille ja kansalaisille asetetaan tietyt oikeudet ja velvoitteet toimia tietyllä tavalla (Nykänen ym. 2019, 30–33).



Kuva 1. Yksityisoikeuden oikeudenalat

KUVIO 1. Yksityisoikeuden oikeudenalat (Nykänen ym. 2019, 30)



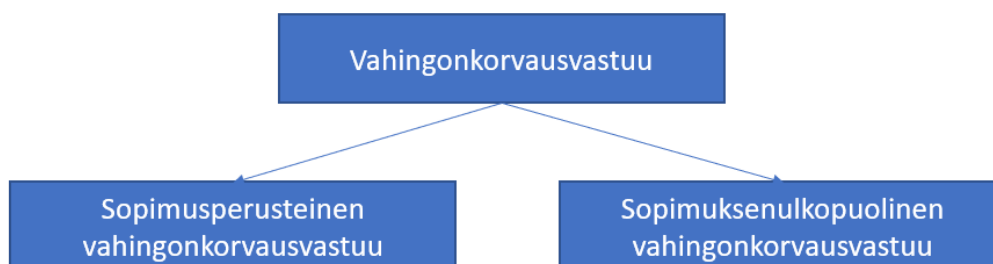
Kuva 2. Julkisoikeuden oikeudenalat

KUVIO 2. Julkisoikeudelliset oikeudenalat (Nykänen ym. 2019, 33)

## 2.2 Vahingonkorvausoikeudesta

Vahingonkorvausoikeus on osa varallisuus oikeuksia ja velvoiteoikeuksia, jotka kuuluvat osaksi yleistä yksityisoikeutta. Nykäsen ym. (2019) mukaan velvoiteoikeuden merkittävyys, johtuu siitä, että sopimukset ja niihin liittyvä sääntely pitävät sisällään liiketoiminnan ytimen niin kuluttajien kuin elinkeinonharjoittajien välillä. Vahingonkorvausoikeuden ydinajatuksena on se, miten ja millä tavoin oikeudelliset seuraamukset jakaantuvat vahingon aiheuttajan ja vahingon kärsijän välille vahinkotilanteissa. Korvaustilanteet voivat pohjautua lakiin, vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön tai sopimukseen (Saarnilehto 2007, 13–14).

Vahingonkorvausoikeudellisen korvausvastuun jakaantuminen on Hemmon (2005) mukaan vakiintunut ja pääjako vahingonkorvausvastuun osalta kaksijakoinen. Vahingonkorvausvastuu jakaantuu sopimusperusteiseen ja sopimuksenulkopuoliseen vahingonkorvausvastuuseen. Vahingonkorvausvastuun jakaantumisesta on kuvattu kuviossa 3.



KUVIO 3. Vahingonkorvausvastuun jakautuminen (Hemmo 2005, 3)

### 2.2.1 Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu turvaa osapuolten välisellä sopimuksella yleisimmin varallisuusvahinkoja, joita sopimusrikkomuksilla voi osapuolille aiheutua.

Sopimuksen ulkopuolisiin vahingonkorvaustilanteisiin sovelletaan pääsääntöisesti vahingonkorvauslakia (VahL) (31.5.1974/412). Vahingonkorvauslaki tulee sovellettavaksi tilanteissa, jossa sopijaosapuolet eivät ole sopineet sopimuksen rikkomisesta seuraavia seuraamuksia (VahL 1974/412, 1:1 §). Vahingonkorvauslaki on yleislaki, jota sovelletaan tilanteissa, jossa vahingonkorvaustilanteeseen ei ole muuta erityislakia, joka soveltuisi tilanteeseen ja syrjäyttäisi yleislain. Tällainen tilanne on kyseessä silloin kun käsitellään esimerkiksi vahingonkorvausta käytetyn asunnon kaupassa ja vahingonkorvauslain sijasta sovelletaan asunto-kauppalain (AsKL 1994/843) säädöksiä.

### **2.2.2 Sopimuksenulkoinen vahingonkorvausvastuu**

Vahingonkorvaustilanteissa, joissa korvattavaan vahinkoon ei ole liitettävissä sopimusta, kuten kauppakirjaa, on kyseessä sopimuksenulkoinen vahingonkorvausvastuu (Hemmo 2005, 3, 15). Sopimuksenulkoisissa vahingonkorvaustilanteissa sovelletaan voimassa olevan lainsäädäntömme pohjalta vahingonkorvauslakia, joka on keskeisin korvaussäännöstö. Erityissääntely sopimuksenulkopuolista vahingonkorvausvastuuta kohtaan on kuitenkin melko normaalia, sillä vahingonkorvaustilanteita käsitellään myös sellaisissa laeissa, kuten liikennevakuutuslaki (279/1959) ja rikosvahinkolaki (1204/2005), joissa paino on muissa oikeudellisissa kysymyksissä (Saarnilehto, Annola, Hemmo, Karhu, Kartio, Tammi-Salmi-nen, Tolonen, Tuomisto & Viljanen 2004, Luku 4 Kappale 2)

### **3 VAHINGONKORVAUS**

#### **3.1 Määritelmä vahingonkorvaukselle**

Vahingolle ei ole olemassa laissa määritettyä käsitettä, mutta laki kuvaa tilanteita, jolloin vahingonkorvausta kuuluu maksaa vahingonkärsineelle osapuolelle (Kylä-kallio 2013, 342–343). Vahingonkorvauksella tarkoitetaan lyhyesti ja ytimekkäästi korvausta aiheutuneista vahingoista. Vahingonkorvaus on siis rahallinen korvaus aiheutuneesta vahingosta, kuten korvaus hajonneesta matkapuhelimesta tai korvaus varallisuuden menetyksestä tai kivusta (Saarnilehto 2007, 13).

Vahingonkorvauksen määrään liittyy vahvasti käsite - rikastumisen kieltö, joka tarkoittaa sitä, että vahingon kärsinyttä tahoa ei voida asettaa parempaan tai edullisempaan asemaan kuin missä hän oli ennen vahingon tapahtumista. Rikastumiskiellon periaatetta sovelletaan kaikissa vahingonkorvaustilanteissa. (Tieteen termipankki. Rikastumiskiello n.d.)

#### **3.2 Vahinkolajien luokittelut**

Hemmon (2005) mukaan vahingonkorvausoikeudessa vahingot jaotellaan eri vahinkolajeihin, joita ovat henkilövahingot, esinevahingot sekä varallisuusvahingot, kuten taloudelliset vahingot. Vahinkolajien luokittelun taustalla on ajatus siitä, missä kohteessa vahinko on ilmennyt, jotka voidaan jakaa henkilöihin, varallisuuteen ja esineeseen.

##### **3.2.1 Henkilövahinko**

Vahingonkorvauslain (VahL, 412/1974) mukaisesti henkilövahingon kärsineellä on oikeus korvauksen sairaanhoitokuluista, ansionmenetyksistä, kivusta ja kärsimyksestä tai pysyvästä haitasta. Henkilövahingolla tarkoitetaan yleisesti ruumiinvammaa, kuolemaa tai muuta vahinkoa (Potilasvakuutuskeskus n.d.).

##### **3.2.2 Varallisuusvahinko**

Varallisuusvahinkona pidetään tilanteita, joissa esimerkiksi henkilö- tai esinevahinkotilanteissa korvaus liittyy suoraan taloudellisiin seuraamuksiin, kuten korjauskustannuksiin tai hoitokustannuksiin, joita kärsineelle osapuolelle on vahingosta seurannut. Vahingonkorvauslain nojalla tilanteesta käytetään käsitettä varallisuusvahinko, joka poikkeaa käsitteestä puhdas varallisuusvahinko. Puhtaissa varallisuusvahingoissa taloudellinen vahinko ei ole linkittynyt esine- tai henkilövahinkoon, vaan kyseessä on tällöin puhdas varallisuusvahinko. Tällöin varallisuuden menetykseen ei ole yhdistettävissä henkilöitä tai esineitä, jotka vaikuttaisivat taloudelliseen vahinkoon. (Hemmo 2005, 149–151) (Karttunen ym. 2017, 390)

### **3.2.3 Esinevahinko**

Vahingonkorvauslain 5:n luvun 5 §:n mukaisesti esinevahinkona korvataan vahingoittuneen esineen korjauskulut ja vahingosta seuranneet muut kustannukset sekä arvonalentuminen tai tuhoutuneen tai kadonneen esineen arvo sekä tulojen tai elatuksen pienentyminen.

Esinevahingosta on kyse tilanteissa, jossa vahingon kärsinyt kohde on esine, kuten ajoneuvo. Esinevahingoissa tyypillisin tilanne on esineen vahingoittuminen tai tuhoutuminen. Esinevahingon perusteella korvataan pääsääntöisesti esineen korjauskustannukset sekä muut kulut. Esinevahinkona pidetään siis aineellisen omaisuuden vahingoittumista, joka on edellytys tilanteeseen, jolloin voidaan puhuta esinevahingoista (Vakuutuslautakunnan päätös. FINE-015391. 7.6.2019).

## **4 VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUDEN SYNTYMINEN KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA**

### **4.1 Käytetty asunto**

Kun oikeuskäytännössä ja arkikielessä puhutaan käytetystä asunnosta, tarkoitetaan asuntoa, joka on ollut asumiskäytössä jo aikaisemmin ja se on myyty vähintäänkin yhden kerran toiselle taholle, kuten luonnolliselle henkilölle tai oikeushenkilölle. Se, että asunto on ollut asumiskäytössä ei edellytä kuitenkaan vakituista asumista asunnossa edelliseltä omistajalta. Asumiskäyttöön käytetyllä ajalla ei ole vaikutusta tulkintaan käytetystä asunnosta, kunhan kriteerit asumiskäytön ja asunnon myynnin suhteen vain täyttyvät (Kuluttaja- ja kilpailuvirasto n.d.).

### **4.2 Käytetyn asunnon virheen edellytykset**

Ostajalla on tietyissä tapauksissa oikeus saada vahingonkorvausta tai hinnanalennusta käytetyn asunnon kaupassa, jos käytetyssä asunnossa on ilmennyt virhe. Käytetyn asunnon virheiksi voidaan laskea tilanteet kun:

- asunto poikkeaa sovitusta
- asunto ei vastaa tietoja, jotka asunnon luovuttaja on antanut asunnosta ja niiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- myyjä on jättänyt olennaisia asioita mainitsematta asunnosta, jotka olisivat mitä todennäköisemmin vaikuttaneet kauppaan tai kauppahintaan
- asunnossa on salainen tai piilevä virhe

(Kilpailu- ja kuluttajavirasto n.d.)

Edellä mainitut virhesäännökset ovat lueteltu myös asuntokauppalain 6:1, kohdissa 1–4. Asuntokauppalain 6 luvun 17 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada vahingonkorvausta edellä mainittujen virhesäännösten seurauksesta, mikäli myyjänä toimiva kuluttaja ei pysty osoittamaan, että virhe ei ole johtunut huolimattomuudesta hänen puoleltaan.



#### 4.2.1 Sopimuksenvastaisuus

Asunnossa on asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 1 kohdan mukainen virhe, jos asunto ei vastaa sitä, mitä osapuolten on voitu katsoa sopineen. Tilanteissa, joissa asunto poikkeaa sovitusta, on tarkastelun lähtökohtana myyjän ja ostajan välinen sopimus eli yleisimmin asunto-osakkeiden kauppakirja. Nevalan (2016) mukaan poikkeaman sovitusta ei vaadi olla sellainen, minkä voidaan katsoa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Myyjän virhevastuu voi kuitenkin poistua, mikäli sopimuksenvastaisuus on merkittävän pieni.

Kuten aiemmin on jo todettu, suomalaisen oikeusjärjestelmän mukaan lainmukaiset sopimukset on pidettävä oikeustoimilain 1 luvun 1 §:n mukaisesti, jolloin sopimuksen sisällön on vastattava sovittua. Kauppakirjasta on hyvä käydä ilmi, mitä osapuolet ovat sopineet esimerkiksi irtaimen omaisuuden kuulumisesta kaupan sisältöön tai asunnon kunnosta. Jos luovutustilanteessa asunnosta puuttuu yksikin sopimuksessa mainittu irtaimistoesine, voi myyjä joutua virhevastuuseen ja korvaamaan puutteesta aiheutuneen vahingon (Nevala 2016, 313). Kauppakirjassa voidaan mainita muun muassa osapuolten väliset suullisesti tehdyt sopimusehdot, joita voivat olla esimerkiksi tilojen siivous ennen luovutushetkeä tai asunnon tilojen kunnostaminen. Sopimuksenvastaisten virhetilanteiden kannalta on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota sopimuksen selkeyteen. Asiaa tuntemattoman ulkopuolisen henkilön tulisi saada selvää osapuolten välisestä sopimuksesta.

#### 4.2.2 Tiedonantovirhe

Kaupan kohteena olevassa asunnossa on myös virhe silloin, jos kohde ei vastaa tiedoiltaan niitä, jotka myyjäosapuoli on ostajalle antanut asunnosta, ja näiden tietojen voidaan katsoa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Myyjäosapuoli tai myyjän valtuuttama edustaja on velvollinen antamaan kaiken mahdollisen tiedon, jonka voidaan olettaa vaikuttavan kaupan syntymiseen, kuten esimerkiksi isännöintitodistuksen tiedot tai tiedot taloyhtiöön suunnitelluista remonteista.

Tiedonantovirhe koskee myös kaupankohteen myyntiä ja markkinointia. Esimerkiksi Kuluttajariitalautakunnan päätös 1825 vuodelta 2007, koskee tilannetta, jossa vuonna 1971 valmistunutta asunto-osaketta oli markkinoitu huoneistopinta-alaltaan 115,5 neliömetrin laajuisena, mutta tarkistusmittauksessa kävi ilmi, että huoneiston asuinpinta-ala oli todellisuudessa vain 100,5 neliömetriä, mikä ei vastannut myyntiesitteen kuvausta. Päätöksessä on katsottu, että huoneiston pinta-alan tiedonantovirhe on katsottu selvästi vaikuttaneen kaupan syntymiseen, sillä pinta-alan tiedonantovirhe on ollut merkittävä (Nevala 2016, 314).

#### **4.2.3 Tietojen antamisen laiminlyönti**

Tietojen antamisen laiminlyöntiä käsitellään asuntokauppalain 6:11 §:n 3 kohdassa, jonka mukaisesti asunnossa on virhe, kun myyjä laiminlyö tiedonantovelvoitteensa asunnosta. Tilanteeseen vaikuttavuutta arvioidessa on huomioitava ne seikat, että voidaanko myyjä osapuolen katsoa tienneen tai tehdä oletus siitä, että hänen olisi kuulunut tietää kauppaan vaikuttaneesta seikasta. Tiedon antamisen laiminlyönnin on katsottava myös vaikuttaneen kaupan syntyyn. Tietojen antamisen laiminlyöntiä ja asunnossa ilmenneet piilevät virheet ovat yleisimpiä syitä kuluttajariitalautakunnan ratkaisuihin.

Asunnossa on asuntokauppalain 4:15 §:n 4 kohdan mukainen virhe, jos myyjä-osapuoli ei ole antanut kaikkia niitä tietoja, joita hänellä on myytävästä asunnosta ennen kaupantekoa ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Myyjä on jättänyt kertomatta sellaisia tietoja, jotka hänen valtioneuvoston antaman asetuksen (130/2001) asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista mukaan olisi kuulunut antaa ja joiden on voitu katsoa vaikuttaneen kaupantekoon.

Tilanteessa, jossa myyjäosapuoli on käyttänyt kiinteistönvälittäjää tai kiinteistönvälitysliikettä, ja välittäjä on omalla huolimattomuudellaan syylistynyt tietojen antamista koskevaan virheeseen, on vahinkoa kärsinyt osapuoli oikeutettu esittämään vaatimuksensa vahingonkorvauksesta suoraan, joko myyjälle, kiinteistönvälitysliikkeelle tai molemmille osapuolille, jolloin he vastaavat asiasta yhteisvastuullisesti (Keskitalo 2017, 277, 302). Myyjän vastuuta tietojen antamisen laiminlyönnistä ja tiedonantovirhettä kohtaan käsitellään asuntokauppalain 6 luvun 27 §:ssä.

#### 4.2.4 Salainen eli piilevä virhe

Käytetyssä asunnossa katsotaan olevan asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 4 kohdan mukainen salainen tai piilevä virhe, kun asunto on varustelultaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan huomattavasti huonommassa kunnossa kuin mitä ostajaosapuoli olisi voinut asunnolta odottaa. Piilevästä tai salaisesta virheestä on käytännössä kyse, kun ostaja- tai myyjäosapuoli ei kumpikaan ole ollut tietoinen asunnossa olevasta virheestä. Piilevänä virheenä voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jossa asunnosta löydetään kaupan jälkeen kosteusvaurioita, joita myyjän tai ostajan ei voida katsoa tienneen, eikä sen voida katsoa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Asunnon kuntoa arvioitaessa on myös huomioitava sen ikä, asunnon hinta, varustelun taso sekä yleiset vaatimukset koskien kohtuullista asumistasoa sekä muut vaikuttavat seikat (Nevala 2016, 315–317). Käytetyn asunnon myyntitilanteessa tapahtuva salainen tai piilevä virhe edellyttää virheen merkittävyyttä. Merkittävyys-kynnyksen taustalla on ajatus siitä, että pienimmistä virheistä asuntojen sekä kiinteistöjen kaupassa ei päädyttäisi tuomioistuimeen, vaan riita-asiat voitaisiin käsitellä sovittelumenettelyn kautta, jolloin osapuolet sopisivat riita-asian yhdessä.

Salaisen eli piilevän virheen ilmetessä käytetyn asunnon kaupassa, ei ole ostajaosapuolella oikeutta vaatia vahingonkorvausta vedoten asuntokauppalakiin, sillä asuntokauppalain säännökset edellyttävät tuottamusta myyjältä, jota salaisen virheen ilmetessä ei ole mahdollista osoittaa, sillä kumpikaan osapuoli ei ole ollut tietoinen asunnossa olevasta virheestä (Keskitalo 2017, 277–278).

Keskitalon (2007) mukaan käytettyjen asuntojen kaupassa on aina kyse sopimuksesta, jossa asunnon käypä hinta on ostajan ja myyjän välisen neuvottelun lopputulos. Suomalaisessa oikeuskäytännössä on Keskitalon mukaan tulkittu, että mikäli asunnon hinta on ollut hintatasoltaan halvempi kuin vastaava asunto, joka on ollut kunnossa, ei ostajaosapuolella ole ollut oikeutta hinnanalennukseen salaisen virheen takia.

#### 4.3 Virheeseen vetoaminen

Jotta ostajaosapuoli on oikeutettu vahingonkorvaukseen käytetystä asunnosta ilmenneen virheen takia, on hänen tehtävä ilmoitus virheestä tietyn määräajan sisällä. Asuntokauppalain 6:14 §:n mukaan ostajalla ei ole oikeutta vedota asunnossa ilmenneeseen virheeseen, ellei hän tee virheilmoitusta kohtuullisessa ajassa havainnon jälkeen. Nevalan (2016) mukaan kohtuullista aikaa tarkastellaan aina tilannekohtaisesti, jolloin on selvää, että tarkkaa määritelmää kohtuulliselle ajalle on vaikea määritellä. Kuluttajariitalautakunnan tapausten perusteella, voidaan kuitenkin kohtuullisena aika virheestä reklamoinnille pitää noin 4–5 kuukautta virheestä havaitsemisen jälkeen.

Ostajaosapuoli menettää myös oikeutensa vedota asunnosta ilmenneeseen virheeseen, jos hän ei ilmoita virheestä myyjälle kahden vuoden sisällä siitä, kun hallintaoikeus on hänelle asuntoon luovutettu. Kahden vuoden määräaikaan liittyviä säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta tilanteisiin, joissa asunnon myyjänä on ollut elinkeinonharjoittaja (Nevala 2016, 338).

#### **4.4 Myyjäosapuolen oikeus vahingonkorvaukseen**

Myyjäosapuolellakin on oikeus joissain tilanteissa vahingonkorvaukseen käytettyjen asuntojen kuluttajakaupassa. Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen ilmenee yleisemmin tilanteissa, joissa ostajaosapuoli laiminlyö velvoitteitaan kauppahinnan maksun kanssa.

Asuntokauppalain 6 luvun 25 §:n mukaan myyjällä on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka myyjä kärsii ostajan maksuviivästyksen takia, jollei ostaja kykene osoittamaan, että viivästys on johtunut lain säännöksistä, yleisen liikenteen tai muun maksuliikenteen katkoksesta tai muuta samanlaisesta esteestä, jota ostajaosapuoli ei ole voinut välttää tai voittaa.

Myyjälle korvattava vahingonkorvaus voi koostua yleisimmin kustannuksista, jotka koituvat kaupan purkamisesta, kaupankohteen uudelleen myynnistä tai myyjän oman asunnon hankinnan tilapäisestä rahoituksesta (Nevala 2016, 258–259).

## **5 VAHINGONKORVAUS ASUNTOJEN KAUPASSA**

### **5.1 Kuluttajien välinen kauppa**

Puhutaan kuluttajien välisestä kaupasta, kun kyseessä on kahden kuluttajan eli luonnollisen henkilön välinen kauppa eli oikeustoimi. Kuluttajien välisessä kaupassa sovelletaan pääsäännön mukaan kauppalakia, kun kyseessä on irtainta omaisuutta. Kauppa on oikeustoimi, jossa myyjä luovuttaa esineen omistusoikeuden rahavastiketta vastaan (Hoppu, Hoppu, Hoppu 2020, 103–104).

Kun kyseessä on asunto-osakkeiden, hallintaoikeuden tuottavien yhteisosuuk-sien sekä osaomistusasuntojen kauppaa säädellään kuluttajien välisissä oikeus-toimissa asuntokauppalaissa (AsuntkoKL) (Hoppu 2020, 124). Asuntokauppala-kia sovelletaan niin uuden asunnon kauppaan rakentamisvaiheessa kuin käyte-tyn asunnon kauppaan. Asuntokauppalakia sovelletaan myös tilanteissa, joissa myyjä- tai ostajaosapuolena on elinkeinonharjoittaja (Kasso, 2014, 198). Asunto-kauppalaki on tullut voimaan vuonna 1995, ja sitä ennen ei asunto-osakkeilla käytävään kaupankäyntiin ole ollut erityisiä säädöksiä, vaan asunto-osakkeiden kauppaan on sovellettu kauppalakia, joka on irtaimen omaisuuden kauppaan so-veltuva laki (Saarnilehto 2017, 7–8).

Tässä opinnäytetyössä käsitellään kuitenkin ainoastaan kuluttajien välistä kau-pankäyntiä käytettyjen asuntojen kaupassa.

### **5.2 Sopimusperusteinen vahingonkorvaus**

Sopimusperusteisissa vahingonkorvaustilanteissa ei sovelleta vahingonkorvaus-lain (VahL) säännöksiä. Sopimusperusteisessa vahingonkorvauksessa kyseessä on tilanne, kun jompikumpi osapuoli sopimuksessa ei noudata sopimuksessa so-vittuja vaatimuksiaan (Saarnilehto ym. 2012, Luku 13). Sopimusperusteinen va-hingonkorvaus on yleisin muoto varallisuusvahinkojen korvaamisessa.

Asunto-osakkeilla käytävässä kaupassa sopimusperusteinen vahingonkorvaus liittyy asunto-osakkeiden kauppakirjan eli sopimuksen velvoitteiden rikkomiseen. Jos asunto on viallinen tai siinä ilmenee muu oikeudellinen tai laadullinen virhe, on asunnon ostaja oikeutettu vahingonkorvaukseen sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun perusteella. Suomalaisen sopimusoikeuden perusteella sopimukset on pidettävä, *pacta sunt servanda* (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1:1 §).

### 5.3 Rajanveto asuntokaupan ja kiinteistökaupan välillä

Asuntojen kaupasta puhuttaessa, puhutaan asunto-osakkeiden kaupasta ja arvopaperien kaupasta, jolloin kyseessä ei ole itse asunto, vaan sen hallintaan oikeuttavat osakkeet, toisin kuin kiinteistön kaupassa, jolloin kaupan kohteena on itse kiinteistö. Arki- ja puhekielessä puhutaankin useimmiten asuntojen kaupasta, vaikka kyseessä on asunnon hallintaan ja omistukseen oikeuttavien osakkeiden kauppaa (Asuntokauppalaki vai maakaari oman asunnon kaupassa n.d.).

Toinen merkittävä eroavaisuus asuntojen ja kiinteistöjen kaupassa on se, että asunto-osakkeiden kauppa on irtaimen omaisuuden kauppa ja kiinteistön kauppa on kiinteän omaisuuden kauppaa. Kyseinen rajanveto esineoikeuksien välillä, sillä esineet jaetaan kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Kiinteistöillä käytävää kauppaa käsitellään maakaarella ja asunto-osakkeiden kauppaa asuntokauppalaisissa (Hoppu ym. 2020, 96).

Asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen kaupassa on selviä eroavaisuuksia, joita kauppaa tehtäessä tulee ottaa huomioon. Asunto-osakkeiden kauppakirjassa kahden kuluttajan välisessä kaupassa ei ole tiettyjä muotovaatimuksia, toisin kuin kiinteistön kaupassa, joka on määrämuotoinen sopimus, jonka sisältöä säännellään maakaarella (Hoppu 2020, 132). Hopun (2020) mukaan irtaimen kauppa on vapaamuotoinen oikeustoimi, joka on pätevä, huolimatta siitä, tehtiinkö se suullisesti tai kirjallisesti. Käytännössä on siis mahdollista luovuttaa asunto-osakkeiden omistus suullisellakin sopimuksella. Tämän kaltainen oikeustoimi ei tosin ole millään muotoa järkevä, sillä asioista, joista on sovittu suullisesti, on lähes mah-

dotonta todistaa, ellei paikalla ole todistajia. Irtaimen omaisuuden kaupassa onkin merkittävää sopia asiasta kirjallisesti, koska kaupan kohteen arvo on normaalisti merkittävä, kun kyseessä on asunto-osakkeita.

## **6 VAHINGONKORVAUS VAI HINNANALENNUS ASUNTOJEN KAUPASSA**

### **6.1 Ero vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen välillä**

Vahingonkorvaus ja hinnanalennus ovat keskenään hyvin samankaltaisia ja niiden molempien on tarkoitus suojata ostajaosapuolen oikeuksia käytetyn asunnon kaupassa. Keskeisimpiä eroja vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen välillä onkin se, että hinnanalennus ei edellytä tuottamusta. Hinnanalennus tulee kyseeseen ainoastaan tilanteissa, joissa asunnossa on virhe (Hemmo & Hoppu 2006, Luku 8). Ostajaosapuolella on asuntokauppalain 6:n luvun 16 §:n 1 kohdan mukaisesti ”Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen.” Laki eikä vakiintunut oikeuskäytäntö ei määrittele suoraan hinnanalennuksen määrää, eikä sen laskemiseen ole tiettyä kaavaa, vaan kyseessä on aina tapauskohtainen tilanne, jossa hinnanalennuksen määrään vaikuttavat monet eri asiat, kuten asunnon kunto, ikä ja myyntihinta sekä kokonaisvaltainen tulkinta tilanteesta. (Keskitalo 2017, 280–282)

Vahingonkorvaus on yleisin ja tärkein ostajaosapuolta suojaava oikeuskeino. Asuntokauppalain 6:11 ja 6:20 virhesäännöksen ja taloudellisen virhesäännöksen pohjalta ostajaosapuolen oikeus vahingonkorvaukseen edellyttää aina tuottamusta myyjäosapuolen taholta, joka ilmenee aina asunnossa olevan virheen myötä. Myyjäosapuoli voi vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän osoittaa, että kyseessä ei ole ollut huolimattomuudesta johtuva seikka. Ostaja voi vaatia myyjäosapuolelta aina hinnanalennuksen lisäksi vahingonkorvausta asunnossa olevan virheen takia (Keskitalo 2017, 300–302). Yleisimpiä vahingonkorvauksen kohteita käytetyn asunnon kaupassa ovat kulut kaupanteosta, asiantuntijapalveluiden käyttäminen vahingon selvitystyössä (Saarnilehto 2017, 304–305).

### **6.2 Vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen rooli**



Vahingonkorvauksella ja hinnanalennuksella on keskeinen rooli käytettyjen asuntojen kaupassa, sillä ne toimivat osapuolten välisinä suojakeinoina virhetilanteissa, joita kaupan kohteessa tai osapuolten välisessä sopimuksessa saattaa ilmetä. Nevalan (2016) mukaan hinnanalennus on ensisijaisin ja merkittävin seuraamus käytettyjen asuntojen kaupassa. Hinnanalennus on mahdollinen ainoastaan tilanteissa, joissa osapuolten välinen kauppa jää voimaan. Ostajaosapuoli voi kuitenkin olla oikeutettu vahingonkorvaukseen, vaikka käytetyn asunnon kauppa ei jäisikään voimaan. Vahingonkorvaukseen oikeuttavia vahinkoja voivat esimerkiksi asiantuntijoiden palveluista aiheutuneet kustannukset (Kiinteistöoikeus n.d.).

## 7 TOIMINNALLINEN OSUUS

Jokainen opiskelija omaa omanlaisensa oppimismallin ja -prosessin, jonka avulla oppii parhaiten opiskeltavan aihealueen. Jokaisella on siis oma oppimiskäsitys eli ymmärrys siitä, mitä oppiminen on ja millä tavoin kukin oppii parhaimmalla mahdollisella tavalla. Suomalaisissa korkeakouluissa opiskelijan oppiminen perustuukin hyvin pitkälti opiskelijan kykyyn etsiä tietoa oma-aloitteisesti sekä käyttää itselleen sopivia oppimismalleja, jotka tukevat omaa oppimistaan parhaalla mahdollisella tavalla (Teoreettisia ja käsitteellisiä näkökulmia opetustyöhön, n.d.). Vilkkaan ja Airaksisen (2003) mukaan toiminnallisen opinnäytetyö toteuttaa aina jonkun konkreettisen ja kohderyhmäänsä palvelevan tuotoksen, joka koostuu tässä opinnäytetyössä raportointiosuudesta, Powerpoint-esityksestä sekä näihin liitetyistä case-tehtävistä.

Oppimisen tueksi on hyvä laatia erilaisia vaihtoehtoja ja tapoja, joiden avulla opiskelijan on mahdollista saavuttaa riittävän laaja käsitys opiskeltavasta aihealueesta. Oppimismallina toimivat mm. ryhmätyöt, jolloin opiskelijat tutustuvat tiettyyn aihealueeseen yhdessä ja laativat aiheesta yhteisen raportin tai muun vastaavan lopputyön. Ryhmätyöskentely ja Case-oppiminen ovat molemmat hyviä esimerkkejä ongelmanratkaisukykyä kehittävästä oppimisesta, jotka ovat hyvin keskeisessä osassa erityisesti ammattikorkeakouluopintoja. Ongelmanratkaisukeskeinen oppiminen haastaakin opiskelijan kykyä soveltaa oppimaansa teoriaa käytäntöön, joka on työelämän kannalta keskeistä (Plass, Moreno, Roxana & Brünken 2010, 35–36).

Vilkan (2021) mukaan eettisyys on keskeisessä osassa koko opinnäytetyöprosessin ajan sekä tärkeä osa hyvää tieteellistä käytäntöä. Lähdekritiikkiä tuleekin tarkastella niin opinnäytetyön raportointiosan kuin toiminnallisenkin osuuden jokaisessa vaiheessa. Opinnäytetyön raportointiosan ja toiminnallisen osuuden käytössä on pyritty käyttämään aina primäärilähteitä, jotka ovat ajantasaisia ja työn kannalta relevantteja. Sekundaarilähteitä käytettäessä on käytetty tarvittavaa lähdekritiikkiä, jotta on voitu varmistua lähteiden luotettavuudesta ja soveltuvuudesta. Lähdekriittisyyden avulla on voitu varmistua siitä, että työssä käsiteltävä tieto on ajantasaista ja luetettavaa. Tämän opinnäytetyön raportointiosan ja

toiminnallisen osuuden kirjoituksessa on käytetty Tampereen ammattikorkeakoulun kirjallista raportointiopasta.

Toiminnallisen tuotoksen eli PowerPoint -materiaalin avulla opiskelijat voivat kerrata ja opiskella vahingonkorvausoikeuteen liittyviä asioita ja tutustua vahingonkorvaustilanteisiin, joita ilmenee usein käytettyjen asuntojen kuluttajakaupassa. Oppimateriaalin liitteissä on myös harjoitustehtäviä, joiden avulla opiskelijat pysyvät kertaamaan jo oppimaansa sekä soveltamaan tiedonhakutaitojaan, jotka ovat olennainen osa oikeudellisen asiantuntijan opintoja ja tulevaa työelämää. Harjoitustehtävien tarkoituksena on antaa virikkeitä opiskelijoille ja antaa mahdollisuus soveltaa jo opittua tietoa.

## 8 OPINNÄYTETYÖPROSESSI

Opinnäytetyöprosessi alkoi syyskuussa 2022 aihevalinnan ideoimisella omassa päässä sekä lokakuun aikana opinnäytetyön ohjaajan kanssa. Aiheen valinta ei ollut omalta osaltani helppoa, sillä mahdollisia aiheita ja aihealueita oli todella paljon. Opinnäytetyön aiheeksi valikoitui vahingonkorvaukset, jotka liittyvät asunto-osakkeilla käytävään kauppaan. Koska aihealue oli erityisen laaja, oli ai-  
hetta rajattava tarkemmaksi, jonka jälkeen lopulliseksi aiheeksi valikoitui vahin-  
gonkorvaukset käytettyjen asuntojen kuluttajien välisessä kaupassa. Ensimmäi-  
sessä seminaarissa kävin esittämässä aiheeni sekä alustavan sisällysluettelon  
sekä tutkimuskysymykset, joihin aioin opinnäytetyössäni vastata. Toisessa opin-  
näytetyöseminaarissa aihe rajautui vielä tarkemmin sekä opinnäytetyön runko al-  
koi muodostua yhä selkeämmäksi.

Opinnäytetyön raportointiosan ja teoriaosuuden valmistumisen jälkeen oli vuo-  
rossa oppimateriaalien valmistelemisen. Oppimateriaaleiksi valikoitui Power-  
Point -esitys sekä 1–2 case-tehtävää. PowerPoint -esityksen avulla opiskelijat  
pystyvät kertaamaan ja opiskelemaan perusasioita vahingonkorvauksista sekä  
tutustumaan vahingonkorvauksiin käytettyjen asuntojen kuluttajien välisessä  
kaupassa. Case-tehtävät ovat sisällytetty PowerPoint-esitykseen, joka on opin-  
näytetyön liitteissä. Vuorisen (2001) mukaan opiskelijoiden mielenkiinto pysyy  
paremmin opiskeltavassa aiheessa, kun opetus- ja oppimismenetelmä vaihtelee,  
sillä useiden eri opetus- ja oppimismenetelmien käyttö helpottaa opiskelta-  
van asian sisäistämistä. Täten oppimistapojen ja oppimismenetelmien vaihtelulla  
on ratkaiseva merkitys siinä, että, miten opiskelijat sisäistävät oppimaansa ja mi-  
ten he jaksavat keskittyä luennoitsijan esittämään asiaan.

Opinnäytetyön oli tarkoitus olla valmiina vuoden 2023 alussa, mutta ajankäytöl-  
listen haasteiden takia opinnäytetyön valmistuminen siirtyi keväälle 2023. Opin-  
näytetyön valmistumisen siirtymisellä ei ollut kuitenkaan negatiivista vaikutusta  
opinnäytetyöprosessiin.

## 9 POHDINTA

Opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia oppimateriaalia Tampereen ammattikorkeakoulun Sopimus- ja velvoiteoikeuden kurssille. Opinnäytetyön tarkoituksena on käsitellä vahingonkorvausoikeutta ja vahingonkorvaustilanteita käytettyjen asuntojen kuluttajien välisessä kaupassa. Vahingonkorvaustilanteissa on syvennytty sopimusperusteisiin vahingonkorvaustilanteisiin, jotka ovat syntyneet sopimuskensuhteesta toiminnasta. Oppimateriaalien tavoitteena oli luoda tuotos, joka edistää opiskelijoiden oppimista sekä aktivoi heitä. Oppimateriaalin avulla voidaan edesauttaa oppimistavoitteiden saavuttamista sekä lisätä opiskelijoiden ymmärrystä asunto-osakkeilla käytävästä kaupasta kuluttajien välillä ja niihin liittyvistä vahingonkorvaustilanteista. Materiaalin avulla opiskelijan on mahdollista ymmärtää vahingonkorvausoikeudellista sääntelyä paremmin sekä osata soveltaa oppimaansa tietoa. Materiaali onnistui mielestäni hyvin ja sen avulla on helppo tutustua vahingonkorvausoikeuteen, vahingonkorvausvastuuseen ja vahingonkorvaustilanteisiin käytettyjen asuntojen kaupassa. Vahingonkorvausoikeuden, sopimus- ja varallisuusoikeuden systematisoinnin avulla materiaalista on saatu luotua lainopillinen opinnäytetyö, joka palvelee sen tarkoitusta myös toiminnallisena opinnäytetyönä.

Suurin haaste opinnäytetyön toteutuksessa oli ehdottomasti ajankäyttö, koska aikaa opinnäytetyön toteuttamiseen oli rajallisesti. Suurimpana haasteena ajankäytön suhteen olivat päivätyöt. Mikäli aikaa opinnäytetyön toiminnallisen osuuden toteuttamiseen olisi ollut enemmän, olisi toiminnallisesta osuudesta saanut varmasti vielä laajemman ja visuaalisesti sekä sisällöllisesti kattavamman kokonaisuuden. Opinnäytetyön toiminnalliseen osuuteen olisi myös ollut mahdollista tuottaa audiovisuaalisia osia, kuten äänitteitä. Toisena merkittävänä haasteena opinnäytetyön parissa oli teorian tiivistäminen ja esittäminen lukijalle selkeästi ja helposti ymmärrettävässä muodossa. Case-tehtävien laatiminen oli myös yllättävän aikaa vievää. Jälkikäteen tarkasteltuna oppimateriaalin laatimiseen olisi voinut käyttää vielä enemmän aikaa. Työn olisi voinut myös toteuttaa parityönä, jolloin työmäärän jakaminen olisi helpottanut prosessia ja oppimateriaalin tuottaminen olisi ollut huomattavasti helpompaa.

Yhteistyö toimeksiantajan kanssa onnistui hienosti läpi opinnäytetyöprosessin. Tapaamiset toimeksiantajan edustajan kanssa toteutettiin niin Zoom- kuin puhe-linkokouksissa onnistuneesti koko opinnäytetyöprosessin ajan.

Opinnäytetyön aihe antaa mielestäni hyvän pohjan jatkotutkimuksen tekemistä varten. Aihealue on itsessään varsin laaja ja ajankohtainen, joten jatkotutkimuksen tarve on hyvinkin tarpeellinen. Koska tämän opinnäytetyön pääpaino on rajattu tarkastelemaan sopimusperusteista vahingonkorvausvastuuta kuluttajien välisessä käytettyjen asuntojen kaupassa, olisi jatkotutkimus kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan väliselle kaupalle tarpeellinen. Toisena mahdollisena jatkotutkimuksen aiheena olisi tarkastella syvemmin yhtä yleisen virhesäännöksen kohtaa. Kolmantena jatkotutkimuksen aiheena olisi hyvä tutustua myös uuden asunnon vahingonkorvaustilanteisiin.

Opinnäytetyön aiheen valinta oli itselleni selkeä, sillä aihe on äärimmäisen kiinnostava. Kiinnostavia aihealueita tosin oli useita, mutta olen tyytyväinen valitsemaani aiheeseen. Huolimatta opinnäytetyöprosessin aikana ilmenneistä haasteista, kuten ajankäytöllisistä ongelmista oli opinnäytetyötä mielenkiintoista tehdä, koska kiinnostus ensimmäisen oman omistusasunnon hankintaa kohtaan on niin suuri. Opinnäytetyöprosessin aikana oma ammatillinen ja oikeudellinen osaamiseni syventyi merkittävästi. Aiheeseen perehtymisen jälkeen koen olevani valmiimpi kuin ennen ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten.

## LÄHTEET

Asuntokauppalaki (23.9.1994/843).

Edlin E. 2007. Common Law Theory. Cambridge University Press.

Hemmo M. & Hoppu K., 2006. Sopimusoikeus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Hemmo M. 2005. Vahingonkorvausoikeus. Helsinki; WSOYpro.

Hemmo M. 2005. Varallisuusoikeus. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Hoppu, E., Hoppu, K., Hoppu K., 2020. Kauppa- ja varallisuusoikeuden pääpiirteet. 17. uudistettu painos.

Husa, J. & Pohjolainen, T. 2014. Julkisen vallan oikeudelliset perusteet. Helsinki: Talentum.

Karttunen, T., Laasanen, H., Sippel, L., Uitto, T. & Valtonen, M. 2017. Juridiikan perusteet. 5.–6. painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Kasso M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Oy.

Keskitalo, P. 2017. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kiinteistölakimies.fi n.d. Asuntokauppalaki vai maakaari oman asunnon kaupassa. Viitattu 13.10.2022. <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/asuntokauppalaki-vai-maakaari-kiinteistokaupan-laki-vai-asuntokaupan-laki-oman-asunnon-kaupassa/>

Kiinteistöoikeus.fi. n.d. Hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus käytetyn asunnon kaupassa. Viitattu 6.5.2023. <https://kiinteistooikeus.fi/palvelumme/asuntokauppa/hinnanalennus-kaytetty-asunto/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. n.d. Käytetyn asunnon virhe. Viitattu 21.10.2022. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kaytetyt-asunnot/kaytetyn-asunnon-virhe/>

Kyläkallio K. 2013. Yritysjuridiikka. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Nevala T. 2016. Asuntokauppalaki. Alma Talent Verkkokirjahylly.

Nykänen, P., Rautiainen P., Ruohonen J., Urpilainen M., Virtanen P. 2019. Johdatus oikeusjärjestykseen. 2. painos. Tampere: Pekka Nykänen

Plass J., Moreno R., Brünken R., 2010, Cognitive Theory Load. New York: Cambridge University Press.

Potilasvakuutuskeskus. n.d. Henkilövahinko. Viitattu 9.4.2023. <https://www.pvk.fi/vahinkoilmoitus/esimerkkitaapauksia/henkilovahinko/>

Saarnilehto A. 2007. Vahingonkorvauslaki – Käytännön kommentaari. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Saarnilehto, A., Annola, V., Hemmo, M., Karhu, J., Kartio, L., Tammi-Salminen, E., Tolonen, J., Tuomisto, J. & Viljanen, M. 2004. Varallisuusosoikeus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Teoreettisia ja käsitteellisiä näkökulmia opetustyöhön n.d. Viitattu 11.3.2023. <https://www.tuni.fi/tlc/suunnittelu/pedagogisia-ratkaisuja/>

Tieteentermipankki.fi n.d. Rikastumiskielto. Viitattu 20.10.2022. <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:rikastumiskielto>

Vakuutuslautakunnan päätös. FINE-015391. 7.6.2019. Viitattu 20.1.2023. <https://www.fine.fi/ota-yhteytta/ratkaisutietokanta/ratkaisu/fine-015391.html>

Vilkkä, H. 2021. Näin onnistut opinnäytetyössä – ratkaisut tutkimuksen umpikujiin. Jyväskylä: PS-kustannus.

Vuorinen I. 2001. Tuhat tapaa opettaa. 6. painos. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412).

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto. Markkinakatsaus vuodelta 2021. Viitattu 21.10.2022. <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/kiinteistonvalitysalan-markkinakatsaus-vuodelta-2021-asuntokauppa-rajahti-ennatyslukemiin-alueiden-eriytyminen-yha-nahtavissa/>



## LIITTEET

### Liite 1. PowerPoint -esitys vahingonkorvausoikeudesta

# VAHINGONKORVAUSOIKEUS JA VAHINGONKORVAUKSET KÄYTETTYJEN ASUNTOJEN KAUPASSA

---

## SISÄLTÖ

---

- I. Mitä tarkoittaa vahingonkorvaus ja vahingonkorvausoikeus
- II. Vahinkolajien luokittelut
- III. Sopimuserusteinen ja sopimuksenulkoisen vahingonkorvausvastuu
- IV. Asunto-osakkeiden vs. kiinteistön kauppa
- V. Käytetty asunto ja uusi asunto
- VI. Kuluttajien välinen kauppa
- VII. Käytetyn asunnonvirheet
- VIII. Reklamaatioaika
- IX. Harjoitustehtävät
- X. Lähteet

## VAHINGONKORVAUSOIKEUS

---

- Yksityisoikeudenala
- Osa varallisuus ja velvoiteoikeutta
- Pohjimmainen tarkoitus luoda rajat, miten oikeudelliset seuraamukset jakaantuvat vahingon aiheuttajan ja vahingon kärsineen välillä
- Korvaustilanteet voivat pohjautua lakiin, oikeuskäytäntöön ~~ta~~ sopimukseen
- Jakaantuu sopimusperusteiseen ~~ne~~ sekä sopimuksenulkoiseen vastuuseen

## VAHINGONKORVAUS

---

- Vahingonkorvaus *onrahallinen korvaus* aiheutuneestavahingosta
- Vahingonkorvauksen maksajana toimii pääsäännön mukaan vahingon aiheuttanut taho
- Vahinkolajit jaetaan henkilövahinkoihin, varallisuusvahinkoihin ~~ta~~ esinevahinkoihin
- Vahingonkorvaus maksetaan lähtökohtaisesti täyden vahingon ~~perusteella~~ → Asetetaan vahinkoa kärsinyt taho asemaan, jossa hän olisi ollut ilman vahingon aiheutumista
- Vahingonkorvauksen saaja ei saa myöskään hyötyä vahingonkorvauksesta → *Rikastumiskielto*

## VAHINKOLAJIT

---

- **Henkilövahinko**
- **Varallisuusvahinko**
- **Esinevahinko**
- Vahinkolajitluokitellaan kolmeen pääosaan sen kohteen pohjalta, missä vahinko on ilmennyt

## HENKILÖVAHINGOT

---

- Vahingon kohteena on aina henkilö
- Fyysinen tai psyykinen terveydentilan häiriö
- Yleisin henkilövahinkoon ruumiinvamma
- Korvattavia vahinkoja ovat mm. sairaanhoitokustannukset, ansionmenetykset, kipu ja särky sekä pysyvä haitta
- Korvausvastuu ei edellytä ilmeistä taloudellista vahinkoa
- Tunnetilat kuten viha, suru tai mieliala eivät oikeuta vahingonkorvaukseen

## ESINEVAHINKO

---

- Irtaimen tai kiinteän esineen vahingoittuminen, tuhoutuminen tai käytöstä pois joutuminen
- Esimerkkejä irtaimesta esineestä: asunto, tietokone, auto tai lemmikkieläin
- ” Esinevahinkona on korvattava esineen korjauskustannukset ja vahingosta aiheutuneet muut kulut sekä arvonalennus taikka tuhoutuneen tai hukatun esineen arvo ja lisäksi tulojen tai elatuksen vähentyminen.” (VahL 5:5 §)

## VARALLISUUSVAHINKO

---

- Varallisuusvahinko on myös ”taloudellinen vahinko”, joka ei ole liitettävissä edellä mainittuihin henkilö- tai esinevahinkoihin (VahL 5:1 §)
- Varallisuusvahingoista käytetään myös termiä *puhdas varallisuusvahinko*, kun ne eivät ole suoraan yhteydessä esinevahinkoihin tai henkilövahinkoihin
- Koskettaa omistajansa varallisuutta

## SOPIMUSPERUSTEINEN JA SOPIMUKSEN ULKOINEN VAHINGONKORVAUSVASTUU

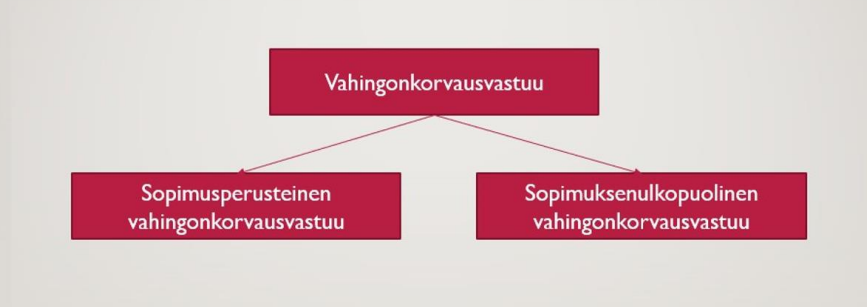
### SOPIMUSPERUSTEINEN

- Vastuu perustuu sopimukseen
- Edellytyksenä sopimuksen rikkominen → osapuoli ei täytä sopimusvelvoitteitaan asianmukaisella tavalla
- Vahingonkorvauslain (VahL 412/1974) ulkopuolinen ellei toisin määrätä
- Sopimus, kuten kauppakirja tai muu sopimus

### SOPIMUKSEN ULKOINEN

- Yleislakina toimii vahingonkorvauslaki
- Oikeustieteessä käytetään myös termiä → *deliktiperusteinen vastuu*
- Ei liitännäinen sopimukseen osapuolten välillä

## SOPIMUSPERUSTEINEN JA SOPIMUKSEN ULKOINEN VAHINGONKORVAUSVASTUU



## ASUNTO-OSAKKEIDEN JA KIINTEISTÖN KAUPPA

### ASUNTO-OSAKKEIDEN KAUPPA

- Vapaamuotoinen oikeustoimi
- Irtaimen omaisuuden kauppa
- Kaupankäyntiä sääntelee Asuntokauppalaki (843/1994)
- Kaupankohdeena asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet

### KIINTEISTÖN KAUPPA

- Määrämuotoinen oikeustoimi
- Kiinteän omaisuuden kauppa
- Kaupankäyntiä sääntelee Maakaari (540/1995)
- Kaupankohteenaitse kiinteistö



## KÄYTETTY ASUNTO

---

- Asunto, joka on ollut aikaisemmin asumiskäytössä
- Asumiskäytön ajalla ei ole merkitystä eikä sillä, onko asunto ollut vakituksessa asumiskäytössä
- Myyty ainakin yhden kerran aikaisemmin
- Myyjänä on voinut toimia yksityishenkilö tai elinkeinonharjoittaja

## KÄYTETYN ASUNNON VIRHEET

---

Asuntokauppalain 6:1 §:n 1-4 kohtien (Yleinen virhesäännös) mukaan käytetyssä asunnossa on virhe:

1. Asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun → Sopimuksen vastaisuus
2. Asunto ei vastaa tietoja, jotka myyjäosapuoli on ennen kaupantekoa asunnosta antanut ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan syntymiseen → Myyjän tiedonantovelvollisuus
3. Myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tietoja → Tiedonannon laiminlyönti
4. Asunto on kunnoltaan, varustukseltaan tai muilta ominaisuuksiltaan huonompi kuin mitä ostajalla on ollut aihetta edellyttää → Piilevä virhe

## SOPIMUKSENVASTAISUUS (ASKL 6:11:1)

---

- Asunto ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä mitä kauppakirjassa on katsottu sovitun tai mitä osapuolten on voitu katsoa sopineen esimerkiksi suullisesti
- Pienikin poikkeama asunnon ja kauppakirjan suhteen voivat merkitä laatuvirhettä ja johtaa sopimusenvastaisuuteen
- Asunnon esittelyhetkellä asunnossa olleen tarpeistoesineen, kuten jääkaapin tai astianpesukoneen puuttuminen asunnon luovutushetkellä voi johtaa asunnon virheeseen
- Kauppakirjaalaatiessa on tärkeää kiinnittää huomiota kaikkiin mahdollisiin tekijöihin

## TIEDONANTOVIRHE (ASKL 6:11:2)

---

- Asunto ei vastaa myyjän antamia tietoja
- Myyjä on myös vastuussa kolmannen osapuolen antamista tiedoista, kuten kiinteistönvälittäjän antamat tiedot (ASKL 6:27 §)
- Esim. yleinen kuntotai pinta-ala
- Katso Helsingin HO päätös 2859/2006



## TIETOJEN ANTAMISEN LAIMINLYÖNTI (ASKL 6:11:3)


---

- Myyjä on jättänyt antamatta tietoja asunnosta
- Tietojen on katsottava olevan sellaisia, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kaupan syntymiseen
- Tieto asunnosta, josta myyjä on tiennyt, mutta jättänyt kertomatta ostajalle
- Myyjä vastaa tiedonantamisen laiminlyöntivirheistä myös silloin kun asunnon myynnistä ja markkinoinnista on vastannut kiinteistönvälittäjä (ASKL 6:27 §)



## SALAINEN VIRHE (ASKL 6:11:4)

---

- Asunto on varustelultaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajan on aihetta edellyttää
  - Poikkeaman asunnossa on katsottava olevan merkittävä, jotta myyjäosapuoli joutuisi virhevastuuseen
  - Salainen virhe ei oikeuta vahingonkorvaukseentuottamusperiaatteen johdosta
  - Myyjän ei voida katsoa olevan vastuussa virheestä, josta myyjä tai ostaja ei ole ollut tietoinen tai voidaan katsoa tienneen
- 

## REKLAMAATIOAIKA

---

- Asuntokauppalain 6:14 §:n mukaan asunnossa ilmenneestä virheestä on reklamoitava kohtuullisessa ajassa
- Kohtuullisenaikana on Kuluttajariitalautakunnan päätöksiä perusteella pidetty yleisimmin noin 4-5 kuukautta
- AsKL 6:14 §:n 2 momentin mukaisesti virheestä on reklamoitava kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluessa kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle
- Kahden vuoden määräaika ei sovelleta tilanteisiin, joissa myyjä osapuolena on ollut elinkeinonharjoittaja

## VAHINGONKORVAUKSEN JA HINNANALENNUKSEN ROOLI KULUTTAJIEN VÄLISESSÄ ASUNTOKAUPASSA

---

- Hinnanalennus on käytettyjen asuntojen kaupassa keskeisin ja ensisijaisin "suojakeino" ostajalle
- Hinnanalennuksen mahdollinen vain tilanteissa, jolloin osapuolten välinen kauppa jää voimaan
- Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnossa ilmenevän virheen vuoksi, jollei myyjä kykene osoittamaan, ettei virhe ole johtunut hänen huolimattomuudesta (AsKL 6:17 §)

## HARJOITUSTEHTÄVÄ I.

---

Tutustu Kuluttajariitalautakunnan päätökseen, diaarinumero (1528/8)/07

- Arvioi tapauksen kuvauksen perusteella vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen roolia tapauksen asuntokaupassa?
- Miksi kuluttajariitalautakunta suosittelee myyjän ja välitysliikkeen maksavan hinnanalennusta / vahingonkorvausta?



## HARJOITUSTEHTÄVÄ 2.

Tutustu Helsingin HO päätökseen 29.09.2006, ratkaisunumero 2859

- Minkälainen virhe myydyssä asunnossa on ollut?
- Miten käräjäoikeus on katsonut virheen vaikuttaneen kauppaan?
- Miten hovioikeus on katsonut virheen vaikuttaneen kauppaan?
- Miksi hovioikeus on katsonut ostajan olevan oikeutettu sekä hinnanalennukseen, että vahingonkorvaukseen?

## LÄHTEET

- Asuntokauppalaki (23.9.1994/843).
- Hemmo M. & Hoppu K., 2006. Sopimusoikeus. Helsinki: Alftalent Oy.
- Hemmo M. 2005. Vahingonkorvausoikeus. Helsinki: WSOYpro.
- Hemmo M. 2005. Varallisuusoikeus. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Hoppu, E., Hoppu, K., Hoppu K., 2020. Kauppa varallisuusoikeuden pääpiirteet. 17. uudistettu painos.
- Keskitalo, P. 2017. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Nevala T. 2016. Asuntokauppalaki. Alftalent Verkkokirjahylly.

## LÄHTEET

- Potilasvakuutuskeskus. n.d. Henkilövahinko. Viitattu 9.4.2023.  
<https://www.pvk.fi/vahinkoilmoitus/esimerkkitapauksia/henkilovahinko/>
- Saarnilehto A. 2007. Vahingonkorvauslaki- Käytännön kommentaari. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Tieteentermipankki.fi n.d. Rikastumiskielto. Viitattu 20.10.2022.  
<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:rikastumiskielto>
- Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412)
- Kiinteistönvälitysalan keskusliitto. Markkinakatsaus vuodelta 2021. Viitattu 21.10.2022.  
<https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/kiinteistonvalitysalan-markkinakatsaus-vuodelta-2021-asuntokauppa-rajahti-ennatyslukemiin-alueiden-eriytyminen-yha-nahtavissa/>

## LÄHTEET

---

- Kiinteistöoikeus.fin.d. Hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus käytön asunnon kaupassa. Viitattu 6.5.2023.  
<https://kiinteistooikeus.fi/palvelumme/asuntokauppa/hinnanalennuskaytetty-asunto/>
- Kuluttajariitalautakunta.fi. Käytetyn asuntopakkeen kauppa. Kiinteistönvälitys. Parketin kunnosta annetut tiedot. Viitattu 7.5.2023.  
<https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/lautakunnanratkaisuja/1378909486914.html>