

Margit Järvensivu

YLEISIMMÄT VIRHETILANTEET KÄYTETYN ASUNTO-
OSAKKEEN JA ASUMISKÄYTTÖÖN TARKOITETUN
KIINTEISTÖN KAUPASSA

Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto
2014

YLEISIMMÄT VIRHETILANTEET KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN JA ASUMISKÄYTTÖÖN TARKOITETUN KIINTEISTÖN KAUPASSA

Järvensivu, Margit
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Joulukuu 2014
Ohjaaja: Anttila, Seppo ja Saarikko, Simo
Sivumäärä: 51
Liitteitä: 1

Asiasanat: asunto-osake, kiinteistö, myyntiprosessi, virhetilanne

Opinnäytetyössä tutkittiin yksityishenkilöiden välistä asunto- ja kiinteistökauppaa sekä siinä tavallisimmin eteen tulevia virhetilanteita. Työssä avattiin lainsäädännön, korkeimman oikeuden ennakkoratkaisujen sekä kuluttajavalituslautakunnan ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuositusten nojalla sitä, millaista lainsäädäntöä on hallittava jos myy itse asuntoaan ja millaisia virhetilanteita on mahdollista ilmetä. Opinnäytetyö kertoi esimerkein, kuinka paljon on osattava soveltaa lakitekstiä voidakseen hoitaa koko myyntiprosessin alusta loppuun vastuuntuntoisesti ja oikein.

Opinnäytetyön teoriaosassa määriteltiin käsitteet asunto-osake sekä kiinteistö ja kerrottiin niissä esiintyvien virhetilanteiden määritelmät. Lakitekstin mieleen jäämisen helpottamiseksi virhekohtia avattiin niihin liittyvillä oikeustapauksilla sekä kuluttajavalituslautakunnan tai kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksilla. Lopuksi kerrottiin, minkälaisia virheen seuraamuksia on olemassa.

Teoriaosan lopussa käsiteltiin erilaisia kaupan osapuolia. Työssä selvennettiin, mitä tulee ottaa huomioon, kun käydään kauppaa yrityksen tai kuolinpesän kanssa. Lisäksi kerrottiin, miten myyntiprosessin vaatimukset muuttuvat, jos joku kaupan osapuoli on vajaavaltainen tai jos kauppaa on hoitamassa valtuutettu.

Opinnäytetyön empiriaosa, kvalitatiivinen tutkimus teemahaastatteluineen, tehtiin yksityisille asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen myyjille koko Suomen alueelle. Haastateltavat myivät itse asuntojaan erilaisissa internetportaaleissa ja heidät valittiin satumanvaraisesti vastaajiksi. Haastattelun kysymykset lähetettiin sähköpostitse, lisäksi haastateltiin puhelimitse. Haastattelun tarkoituksena oli selvittää asuntojaan ja kiinteistöjään itse myyvien henkilöiden tietoisuus siitä, mitä asiapapereita myynnissä tarvitaan, millaisia virhetilanteita koko prosessissa saattaa heidän mielestään tulla eteen ja miten virhetilanteita voitaisiin välttää. Lisäksi tiedusteltiin vastaajien mielipidettä kuntotarkastuksen merkityksestä virheen löytymiseksi sekä ulkopuolisen avun tarvitsemista myyntiprosessin jossain vaiheessa. Tutkimuksessa selvisi, että asunto-osakkeiden myyjillä oli melko hyvin tiedossaan perusasiakirjat, joita myynnissä tarvitaan. Pääsääntöisesti he myös uskoivat selviytyvänsä hyvin koko myyntiprosessista. Kiinteistöjen myyjät taas eivät niin kattavasti tienneet kaikkia myynnissä tarvittavia perusasiakirjoja ja uskoivat tarvitsevänsä asiantuntijan apua viimeistään kauppakirjojen laadinnassa. Yleisin virhetilanne vastaajien mielestä oli tiedonantovirhe kaupan kohteesta. Rehellisyys, huolellisuus sekä avoin keskustelu ostajaehdokkaan kanssa kaupan kohteen ominaisuuksista oli lähes kaikkien vastaajien mielestä paras tapa ehkäistä myyntiprosessissa mahdollisesti esiin tulevia virhetilanteita.

THE MOST COMMON FAULT SITUATIONS IN MAKING DEALS ON USED FLAT AND REAL ESTATE DESTINED FOR RESIDENTIAL USE

Järvensivu, Margit
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
December 2014
Supervisor: Anttila, Seppo and Saarikko, Simo
Number of pages: 51
Appendices: 1

Keywords: share in a housing company, real estate, sale process, fault situation

The purpose of this thesis was to research how private persons are making their deals in relation to apartments and real estates and what kind of fault situations there might be. The law, the precedents of the Supreme Court and the decisions of the consumer complaint board were used to explain how many paragraphs of a law are needed in a sale process. Many examples of real situations were told in the thesis how the whole process on the right way can be handled.

The terms 'share in a housing company' and 'real estate' were defined and the possible fault situations were listed in the theory part. Legal text is difficult to remember so the fault situations were explained by the precedents of the Supreme Court and the decisions of the consumer complaint board. Different kind of fault consequences were explained at the end of the theory part of the thesis.

The theory part of the thesis also listed different parties of sale process and described what have to take into account when dealing with companies and estates of a deceased person and how to deal with an incompetent person and a legal representative.

The empiricism part of the thesis was qualitative analysis with an interview for Finnish people who were selling themselves their own properties. The interviewees were chosen randomly from different internet portals. The interview was made through email and by phone to find out how conscious answerers were of what documents they need, what kind of fault situations are possible and how those situations can be avoided. The interview also included questions about home inspections and if there is a need for specialist's help. People, who were selling flats, knew very well basic documents needed in the process and they told they didn't have a need for specialist's help. People, who were selling real estates, didn't know every document and they thought they would need help with preparation of a contract of sale. The respondents told that the usual fault situation is information mistake. They thought that being honest and careful and discussing the object of purchase with the buyer in depth is the best way to avoid faults.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	VIRHETILANTEITA KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA	7
2.1	Asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakkeen sekä osakehuoneiston määritelmät.....	7
2.2	Asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuut	7
2.3	Käytetty asunto-osake kaupan kohteena.....	8
2.4	Yleinen virhesäännös käytetyn asunnon kaupassa	9
2.4.1	Sopimuksenmukaisuus	9
2.4.2	Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus sekä virheeseen vetoamisen edellytykset	10
2.5	Pinta-alavirhe	15
2.6	Salainen virhe	16
2.7	Taloudellinen virhe	18
2.8	Oikeudellinen virhe.....	20
2.9	Käytetyn asunto-osakkeen virheen seuraamukset	21
3	VIRHETILANTEITA ASUINKÄYTTÖÖN TARKOITETUN KIINTEISTÖN KAUPASSA.....	22
3.1	Kiinteistön määritelmä.....	22
3.2	Asuinkäyttöön tarkoitettu kiinteistö kaupan kohteena.....	22
3.3	Virhe kiinteistön kaupassa	23
3.4	Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus.....	24
3.5	Laatuvirhe	25
3.5.1	Poikkeama sopimuksesta.....	25
3.5.2	Virhe myyjän antamissa tiedoissa	26
3.5.3	Salainen virhe	29
3.6	Vallintavirhe	29
3.6.1	Myyjän tiedonantovelvollisuus	30
3.6.2	Tarvittavat luvat	31
3.7	Oikeudellinen virhe.....	32
3.8	Kiinteistön virheen seuraamukset.....	34
3.8.1	Hinnanalennus	34
3.8.2	Kaupan purkaminen	35
3.8.3	Vahingonkorvaus	35
4	ERILAISIA KAUPAN OSAPUOLIA	36
4.1	Valtuuttaja ja valtuutettu.....	36

4.2	Vajaavaltainen	37
4.3	Yritykset.....	37
4.4	Kuolinpesä	37
5	ASUNTO-OSAKKEIDEN JA KIINTEISTÖJEN MYYJIEN AJATUKSIA MYYNTIPROSESSISTA	38
5.1	Avun tarvitseminen myyntiprosessin aikana	39
5.2	Asunnon ja kiinteistön myynnissä tarvittavat asiakirjat	40
5.3	Tyypillisin virhetilanne asunto- ja kiinteistökaupassa ja mistä se voisi johtua ..	42
5.4	Paras tapa ehkäistä myyntiprosessin virhetilanteita.....	44
5.5	Kuntotarkastuksen tarpeellisuus virhetilanteen löytämiseksi	45
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO	46
	LÄHTEET	48
	LIITE 1	51

1 JOHDANTO

Asunto- ja kiinteistökauppa ovat yksittäisen ihmisen isoimpia kauppoja elämän aikana. Kaupanteossa tarvitaan paitsi myyntitaitoa, myös erityisesti lain tuntemusta ja kysyä soveltaa eri lakeja omaan myyntitilanteeseen. Lisäksi tarvitaan avoimuutta ja huolellisuutta koko myyntiprosessin ajan. Myyjän on kerrottava kaupan kohteen ominaisuuksista kaikki mitä tietää tai epäilee siinä olevan. Ostajalla on puolestaan selonottovelvollisuus. Seikkaan, joka ostajan olisi pitänyt huomata kohteeseen tutustuessaan, ei voi myöhemmin vedota virheenä. Lähtökohtana on myyntikohteen sopimuksenmukaisuus eli sen on vastattava sitä, mitä on sovittu.

Kuluttajariitalautakunnassa käsittelyssä olevien asuntokauppojen riitatilanteiden lukumäärä on kasvanut huomasti viime vuosina ja riitojen käsittelyajat ovat pitkiä. Tälle kehitykselle ei näy loppua. Riitatilanteet ovat ikäviä, aikaa ja voimavaroja vieviä.

Opinnäytetyö lähti ideasta kertoa tarkemmin lain ja erilaisten oikeustapausesimerkkien avulla, mitä virhetilanteita asunto- ja kiinteistökaupassa on tavallisimmin mahdollista tulla. Työssä eriteltiin tyypillisimmät virhetilanteet asunto-osakkeen kaupassa sekä kiinteistön kaupassa, koska näitä kauppatilanteita koskevat eri lait. Asunto-osakkeen osalta käytiin läpi yleinen virhesäännös eli sopimuksenmukaisuus. Virhe saattaa ilmetä yllättävänä taloudellisena vastuuna tai toisen oikeutena, josta ei ollut tietoa. Tällöin puhutaan taloudellisesta virheestä sekä oikeudellisesta virheestä. Jos kukaan ei tiennyt tai edes osannut epäillä kaupan kohteessa kaupantekohetkellä ollutta ja myöhemmin esiin tullutta virhettä, on kyseessä salainen virhe. Kiinteistön osalta virhesäännökset ovat hieman erinimisiä. Jos kiinteistö ei ole sopimuksen mukainen, puhutaan laaturvirheestä. Vallintavirhe tulee esille esimerkiksi tilanteissa, joissa ostaja ei saa kiinteistöä hallintaansa sovittuna aikana. Oikeudellinen virhe voi tulla esiin silloin, jos joku toinen kuin myyjä omistaakin jo myydyn kiinteistön tai siihen on jollain toisella panttioikeus.

2 VIRHETILANTEITA KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA

2.1 Asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakkeen sekä osakehuoneiston määritelmät

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1 luku 2§). Asunto-osakeyhtiölaki tulee sovellettavaksi myös Suomen lain mukaan rekisteröityihin kiinteistöosakeyhtiöihin, joissa samoin kuin asunto-osakeyhtiöissä, osake tai osakeryhmä tuottaa oikeuden hallita tiettyä huoneistoa, muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä, mutta jonka huoneistojen lattiapinta-alasta on asuinkäytössä korkeintaan puolet. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, ettei asunto-osakeyhtiölakia sovelleta, tai siitä sovelletaan vain osaa. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010, 242). Jokainen asunto-osakeyhtiön osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1 luku 2§).

Osakehuoneistolla taas tarkoitetaan sellaista huoneistoa tai muuta rakennuksen tai huoneiston kiinteää osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1 luku 3§). Hallintaoikeus voi kohdistua kuitenkin pelkästään autopaikkaan tai varastotilaan ilman oikeutta tiettyyn asuinhuoneistoon. (Nevala ym. 2010, 244).

2.2 Asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuut

Asunto-osakeyhtiön kuuluu pitää kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet sekä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaas-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut niiden kaltaiset perusjärjestelmät. Näin ollen yhtiön tulee korjata osakehuoneistojen sisäosat jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan

muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Yhtiön tulee korjata myös sellaiset rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät, jotka se on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen sekä huoneistojen sisäosat ajankohdan perustasoon. Jos osakkeenomistaja tekee asennuksia joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka tekemistä yhtiö on voinut valvoa, vastaa yhtiö myös tämän kaltaisesta asennuksesta. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistoon kuuluvan parvekkeen ulkopinta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4 luku 2§). Osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvat huoneistossa olevat altaat sekä huoneiston sisäosat. Osakkaan tulee hoitaa huoneistoaan huolellisesti ja suoritettava kunnossapitotyönsä niin, etteivät yhtiön vastuulla olevat osat rikkoudu. Huoneiston tavanomainen kuluminen ei kuulu osakkaan vastuulle, jos huoneisto on käytetty asianmukaisesti. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4 luku 2§, 3§).

Jos osakkeenomistaja lyö laimin kunnossapitovelvoitteensa ja tästä on haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille, voi taloyhtiö teettää tarvittavat korjaukset osakkeenomistajan kustannuksella. Jos taas yhtiö ei kirjallisesta huomautuksesta huolimatta ryhdy tarvittavaan korjaukseen ja korjauksen tekemättä jättämisestä aiheutuisi osakkaille tavanomaista suurempaa haittaa, voi osakkeenomistaja teettää korjaustyön. Samoin jos osakkeenomistaja havaitsee kiireellisen kunnossapitotyön, voi hän teettää sen yhtiön kustannuksella lisävahingon estämiseksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 4 luku 4§).

2.3 Käytetty asunto-osake kaupan kohteena

Asunto-osakkeen kaupassa on kyse irtaimen omaisuuden kaupasta ja käytetyn asunto-osakkeen kaupassa ilmeneviä asianosaisten oikeuksia ja velvollisuuksia säätelee Asuntokauppalain 6 luku. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku). Lukua sovelletaan myös silloin kun muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi ensimmäistä kertaa käyttöön uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 1§). Käytännössä käytetyn asunnon kaupasta on kyse silloin, kun asunto on myyty vähintään kerran aikaisemmin. Samoin käytetyn asunnon kaupasta on kyse silloin, kun kuluttajan asemassa oleva yksityishenkilö myy uutena ostamansa asunnon ennen kuin hän on

ottanut sen käyttöönsä. Jos kuluttajan asemassa oleva yksityishenkilö on ollut yhtiön osakkaana rakentamassa itselleen tai perheelleen kotia, mutta myy osakkeet kuitenkin ennen kuin ryhtyy käyttämään asuntoa kotinaan, on tässäkin tapauksessa kyse käytetyn asunnon kaupasta. (Keskitalo 2007, 22)

2.4 Yleinen virhesäännös käytetyn asunnon kaupassa

2.4.1 Sopimuksenmukaisuus

Myytävän asunnon tulee vastata sitä, mitä siitä on sovittu. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 11§, 1 mom.) Asunnossa esittelyssä olleet tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja esineet kuuluvat kauppaan jos niistä ei ole toisin sovittu. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 3§). Kaupan kohteessa on virhe, jos se poikkeaa siitä mitä kaupan osapuolet ovat kirjallisesti tai suullisesti sopineet asunnon ominaisuuksista, materiaaleista, varustuksesta, laatutasosta tai muista seikoista. (Keskitalo 2007, 154). Tällöin kyseessä on poikkeama sopimuksesta. (Nevala 2011, 306). Poikkeama sopimuksesta tulee kyseeseen tavallisimmin niin, että asunnossa ei kaupanteon jälkeen olekaan tarpeistoesinettä, joka on ollut asunnossa sitä ostajille esiteltäessä. Oikeuskäytännössä on muutamia esimerkkejä tarpeistoon kuuluvista esineistä joiden katsotaan kuuluvan kauppaan, ellei niistä toisin sovita. Jos asunnossa sitä esiteltäessä on esimerkiksi pyykinkuivauskaappi, sähköuuni, sähköliesi, sälekaihtimet, TV-antenni johtoineen, keittiökaappeja, turvalukko, verhotangon etulauta, ikkunakahvoja, ikkunalauta, jätesäkkilinen, postilaatikko ja ulkovalaisimia, ovat ne tarpeistoa ja kuuluvat kauppaan. (Keskitalo 2007, 157). Korkein oikeus on ratkaissut osakkaan taloyhtiön luvalla asuntoon teettämän leivinuunin kuuluvaksi huoneistoon, eikä sitä ole erikseen saanut myydä huoneistosta pois vietäväksi. (KKO: 1950-II-9)

Poikkeama sopimuksesta käytetyn asunnon kaupassa saattaa ilmetä myös niin, että kaupan kohteeseen kuuluvaksi mielletty käyttöoikeus ei kuulukaan siihen. Esimerkkinä tilanteesta on Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu Dnro 1708/82/08:

Ostaja osti asunto-osakkeen osakkeet jotka oikeuttivat 116 m² kokoisen huoneiston hallintaan. Esitteen mukaan huoneistolle kuului autotallipaikka sekä paikka toiselle autolle sisäänkäynnin edessä. Kaupanteon jälkeen ilmeni, ettei sisäänkäynnin edessä

oleva autopaikka kuulunutkaan huoneistoon, vaan autopaikkaa oli saanut käyttää vain yhtiökokouksen luvalla. Kaupanteon jälkeen yhtiökokous poisti huoneiston käyttöoikeuden autopaikkaan. Kuluttajariitalautakunta katsoi, ettei kaupan kohde vastannut niitä tietoja, jotka myyjä siitä on ennen kaupantekoa ostajalle antanut. Lautakunnan mukaan autopaikan kuuluminen huoneistoon on seikka, jolla voidaan olettaa olevan vaikutusta kauppaan. Kaupan kohteessa on edellä mainituilla perusteilla asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe. Kuluttajariitalautakunta suositteli myyjän maksamaan ostajan vaatiman hinnanalennuksen 3500 euroa tuottokorkoineen. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 1708/82/08).

2.4.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus sekä virheen vetoamisen edellytykset

Virhetilanne käytetyn asunnon kaupassa tulee kysymykseen jos asunto ei vastaa niitä tietoja, joita myyjä on antanut ostajalle ennen kauppaa ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 11 §, 2 mom). Myyjän tulee kertoa ostajalle jos asunto poikkeaa jollain lailla normaalitasosta. (Keskitalo 2007, 159). Kaikki tarvittavat tiedot tulee antaa jo ennen kuin ostaja tekee asunnosta ostotarjouksen jotta virhevastuuta ei syntyisi. (Nevala 2011, 307). Jos myyjä on tietoinen ostajan asettamista erityisvaatimuksista asunnon suhteen, esimerkiksi allergiasta, lisää tämä myyjän tiedonantovelvollisuutta seikoista, joilla voi olla merkitystä ostajan kannalta. (Kasso 2010, 274). Myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat erityisesti seikat, jotka ovat vaikeasti havaittavissa asunnon tavanomaisessa tarkastuksessa ja eivät ilmene ostajan tekemässä ennakkotarkastuksessa eivätkä taloyhtiön edustajan antamista papereista. (Keskitalo 2007, 162). Tiedot voidaan antaa kirjallisesti tai suullisesti. Tärkeintä on, että myyjä antaa kaikki tiedot, joita hän tietää tai joita hänen olisi pitänyt tietää esimerkiksi yhtiökokouskutsun perusteella. (Keskitalo 2007, 160–161). Kuluttajavalituslautakunta on ratkaissut myyjän tiedonantovelvollisuutta koskevan tapauksen Dnro 96/81/2186 seuraavasti: Myyjä teetti ennen kaupantekoa keväällä 1996 asunnossa remontin, jossa asuntoon asennettiin parkettilattia. Ostajan muuttaessa asuntoon, havaitsi hän siellä kosteusvaurion, joka korjattiin kesällä 1996 asunto-osakeyhtiön kustannuksella. Tapauksessa kävi ilmi, ettei myyjä ollut kuivattanut asunnon rakenteita, ennen kuin ryhtyi korjaamaan putkivuodon ai-

heuttamia vaurioita. Laiminlyömällä kuivattamisen, myyjä oli syyllistynyt huolimattomuuteen, koska hänen olisi tullut käsittää, että rakenteet on kuivatettava ennen korjausta ja laiminlyönnistä aiheutuneet viat olivat sellaisia, joista myyjän olisi pitänyt tietää. Kuluttajavalituslautakunta suositteli myyjän maksamaan ostajalle hinnanalennusta 3000 markkaa. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 96/81/2186, Simonen 2000, 97–100).

Asunnon ympäristöä ja palveluja koskevat tiedot kuuluvat myös myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin ja näiden tietojen antamisen laiminlyönti aiheuttaa virhevastuun. (Keskitalo 2007, 169). Kaupan kohteena olevan asunnon ympäristössä olevasta meluhaitasta on seuraava kuluttajavalituslautakunnan ratkaisu Dnro 98/81/827: Ostaja on ostanut 2.12.1996 asunto-osakkeet kauppahintaan 650 000 markkaa. Ostaja vaati myyjää korvaamaan meluhaitan mittauksesta aiheutuneet 16 745 markan kustannukset, koska hänelle ei ollut kerrottu huoneiston alapuolella olevan, pihaan johtavan portin aiheuttamasta meluhaitasta. Myyjän olisi tullut tietää melusta, koska se oli havaittavissa huoneistossa asuttaessa. Myyjän katsottiin menetelleen huolimattomasti ja hän oli velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutunut vahinko eli meluhaitan mittaukset sekä meluhaitan toteennäyttämiskustannukset. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 98/81/827, Simonen 2000, 100–101). Myyjän on myös kerrottava ostajalle, jos tarpeistoon kuuluva kodinkone ei toimi tai toimii huonosti. (Keskitalo 2007, 163)

Ostajan on muistettava, ettei hän voi virheenä vedota seikkaan joka hänen täytyy olettaa tienneen kauppaan tehtäessä. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 12§). Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, ei hän voi vedota virheenä asiaan, joka olisi tullut tarkastuksessa ilmi. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 12§). Lähtökohteisesti ostajan on tarkistettava asunto sitä perusteellisemmin, mitä vanhemmasta asunnosta on kyse ja tarkastusvelvollisuus koskee sekä asuntoa että sen ympäristöä. (Nevala 2011, 326–327). Ostajan ei tarvitse tarkistaa myyjän antamia tietoja, mitata pinta-aloja tai kosteuksia, tarkistaa tarpeistoesineiden toimivuutta tai siirrellä raskaimpia kalusteita, ellei siihen tule erityistä aihetta. Jos myyjä nimenomaan kehottaa ostajaa tarkistamaan jonkun seikan, syntyy näin ostajalle erityinen selonottovelvollisuus. Tarkastuskehotuksen tulee koskea vain sellaisia seikkoja, joista myyjällä ei ole tarkkaa tietoa eli myyjä ei voi vapautua vastuusta vain kehottamalla ostajaa tarkista-

maan jonkun tietyn osan kaupan kohteesta. Myyjän on ilmaistava tarkastuskehotuksensa niin selkeästi, että ostajan on helppo saada selville, mitkä asiat hänen tulee tarkistaa. (Nevala 2011, 327).

Ostaja voi silloin virheenä vedota seikkaan jonka hänen voitiin olettaa tietävän tai havainneen tarkastuksessa, jos hänen ei kohtuudella voitu edellyttää käsittäneen asian merkitystä kauppaa tehtäessä. Ostaja ei esimerkiksi ole käsittänyt huomaamansa puutteen johtuvan virheellisestä rakentamisesta. Ostaja voi vedota virheenä myös asiaan, jonka hän on tarkastuksessa huomannut ja jonka myyjä on luvannut korjata kuntoon mutta jota ei kuitenkaan korjattu. Samoin jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai on menetellyt törkeän huolimattomasti, on ostajalla oikeus vedota virheeseen. (Nevala 2011, 327–328). Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisen ajan kuluessa siitä kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Jos ostaja ei käytetyn asunto-osakkeen kaupassa ilmoita virheestä kahden vuoden kuluessa siitä kun hän on saanut asunnon hallinnan, menettää ostaja oikeuden vedota virheeseen. Jos asunto on jo ostajan hallinnassa, alkaa kahden vuoden määräaika kuluu kaupanteosta. Virheeseen vetoamisen aika on pidempi, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti tai arvottomasti. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 14§). Tästä esimerkkinä on Korkeimman oikeuden ratkaisu vuodelta 2007: Ostajat ostivat 3.7.2000 asunto-osakeyhtiön osakkeet 820 000 markan kauppahinnalla. Asuntoon oli myyjien toimesta tehty kosteiden tilojen pintaremontti 1995. Ostajan ja myyjän välisissä keskusteluissa ennen kauppaa, myyjä oli saanut ostajat vakuuttuneeksi siitä, että kosteussulut oli tehty asianmukaisesti. Myyjän ei kuitenkaan katsottu tietoisesti antaneen ostajalle harhaanjohtavaa tietoa kosteussulkujen asianmukaisuudesta vaan hänen tietonsa perustuivat omiin havaintoihin ja remontin tehneen henkilön asiantuntemukseen. Sekä Vaasan hovioikeus että Korkein oikeus olivat samaa mieltä siitä, että myyjän menettely oli kunnianvastaista ja arvotonta. Ostajalla oli siis oikeus vedota kaupan kohteen virheeseen vaikka kaksi vuotta oli jo kulunut. Hinnanalennukseksi määrättiin vesieristyksen korjauskustannukset 8 919,74 euroa. (KKO:2007:91)

Kohtuullinen aika reklamaation tekemiseen on 3-4 kuukautta siitä kun ostaja havaitsi virheen tai hänen olisi tullut se havaita. (Keskitalo 2007, 63). Kuluttajavalituslautakunta on käsitellyt käytetyn asunto-osakkeen virheestä ostajan liian myöhään tekemää reklamaatiota tapauksessa Dnro 01/82/2544: Ostaja osti 115 m² suuruisen kerrostalohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 20.5.1998 kauppahintaan 180 000 markkaa. Kerrostalo oli valmistunut vuonna 1948. Ostaja vaati 4.4.2000 päivätyllä kirjeellä myyjältä hinnanalennusta paalujen uusimiskustannusten verran, koska 8.11.1999 pidetyssä yhtiökokouksessa oli päätetty rakennuksen perustusten vahvistamisesta vuoden 2000 aikana. Kuluttajavalituslautakunta katsoi ratkaisussaan ostajien saaneen selville tulevan maalitusremontin viimeistään loka-marraskuun vaihteessa 1999 saadessaan yhtiökokouksutsun. Kun virheilmoitus myyjille tehtiin 4.4.2000, oli virheen havaitsemisesta virheilmoitukseen tekoon mennyt aikaa noin viisi kuukautta, eikä ostaja täten ollut ilmoittanut virheestä kohtuullisessa ajassa siitä kun hänen havaitsi tai hänen olisi pitänyt se havaita, ei kuluttajavalituslautakunta suosittanut ratkaisussaan korvausta. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 01/82/2544)

Myyjä vastaa myös edustajansa, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän ostajalle antamista tiedoista. (Kasso 2010, 272). Myyjän onkin tärkeää kertoa välitystoimeksiantoa tehdessään kaikki tarvittavat tiedot välitysliikkeelle, joka puolestaan on velvollinen kertomaan ne eteenpäin ostajalle. Jos myyjä tahallaan tai huolimattomuuttaan jättää kertomatta tai antaa virheellisiä tietoja välitysliikkeelle ja joiden hänen tulee käsittää vaikuttavan ostajan kaupasta päättämiseen, on välitysliikkeellä oikeus vaatia myyjältä tämän vastapuolelle eli ostajalle maksamaansa korvausta, ottaen huomioon korvauksen kohtuullisuus, välitysliikkeen ja myyjän huolimattomuuden laatu sekä myyjän saama etu. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000, 15§). Myyjä ei ole vastuussa niistä tiedoista, joita hän saa vasta kaupanteon jälkeen ja joista hänen ei pitänytkään tietää ennen kaupan tekoa. (Keskitalo 2007, 161). Jotta virheeseen voidaan vedota, tulee poikkeaman tiedoissa olla sellainen, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaehtoihin, kauppahintaan tai siihen, tehdäänkö kauppaa ollenkaan. (Nevala 2011, 307).

Virhetilanne tulee kyseeseen myös jos myyjä jättää kertomatta ostajalle tiedon asunnossa olevasta seikasta, josta myyjän voidaan olettaa tienneen tai josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 11§, 3

mom). Tämän kaltainen tiedonannon laiminlyönti tulee useimmiten esille tiedonantovirheenä koskien tulevia remontteja. Kuluttajariitalautakunta on antanut vastaavasta tapauksesta ratkaisusuosituksensa Dnro 1563/81/07: Ostajat ostivat 10.3.2006 rivitaloasunnon vuonna 1991 rakennetusta yhtiöstä. Kaupanteon jälkeen ostajille selvisi, että taloyhtiössä suunniteltiin vesikattoremonttia ja ostajien osuus kustannuksista olisi 9022 euroa ja he vaativat myyjältä 4511 euron hinnanalennusta. Asiaa tutkittaessa selvisi, että korjaushankeen käynnistämisestä on päätetty ensimmäisen kerran taloyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 19.4.2005 ja suunnittelua oli tämän jälkeen jatkettu johdonmukaisesti. Tulevasta remontista olisi lisäksi pitänyt olla maininta myös isännöitsijäntodistuksessa. Näin ollen Kuluttajariitalautakunta katsoi myyjän olleen tulevasta remontista tietoinen, ja laiminlyöneen tiedonantovelvollisuuttaan. Lautakunta suositteli myyjää maksamaan ostajalle hinnanalennuksena 4000 euroa tuotto-korkoineen. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 1563/81/07).

Myyjä on vastuussa ostajalle tiedoista, joita hän on saanut taloyhtiön edustajalta isännöitsijäntodistuksessa tai muissa yhtiöltä saaduista asiakirjoista. Tällaista tapausta on käsitelty Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa Dnro 911/82/09:

Ostajat ostivat 30.9.2008 vuonna 1974 valmistuneen 90 m² kokoisen rivitaloasunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Marraskuussa 2008 ostajille selvisi, että taloyhtiöön suunniteltiin lämmitysjärjestelmän vaihto öljystä kaukolämpöön sekä yhtiön toisen rakennuksen sade- ja pintavesien poistamisjohtamisen parantamiseen liittyvää remonttia. Ennen kaupantekoa ostajan olivat tiedustelleet välittäjältä tulevista remonteista ja välittäjän mukaan remontteja ei ollut tulossa, eikä myyjäkään ollut niistä ilmoittanut. Remonteista oli kuitenkin keskusteltu aikaisemmissa yhtiökokouksissa mutta päätös niiden tekemisestä tehtiin vasta yhtiökokouksessa 19.11.2008. Ostajille ennen kaupantekoa annettussa isännöitsijäntodistuksessa ei ollut mitään mainintaa tulevien remonttien suunnittelusta. Ostajat vaativat myyjää maksamaan heille aiheutuneet korjauskulut 6350 euroa korkoineen. Välitysliikkeeltä ostajat eivät vaatineet korvausta. Kuluttajariitalautakunta piti ostajille annettua isännöitsijäntodistusta puutteellisena, koska kyseessä on ollut varmuudella tulossa oleva, merkittävä remontti ja siitä olisi näin ollen pitänyt mainita isännöitsijäntodistuksessa. Kuluttajariitalautakunta suositteli myyjän maksamaan ostajille 2000 euroa tuotto- ja viivästyskorkoineen. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 911/82/09)

Myyjällä on kuitenkin takautumisoikeus virheen aiheuttaneeseen tahoon, jollei tämä osoita ettei isännöitsijäntodistusta tai yhtiön asiakirjoja annettaessa ole menetelty huolimattomasti. (Asuntokauppalaki 843/1994, 7 luku, 1§). Jos virheelliset tiedot on antanut myyjän puolesta kiinteistönvälittäjä, on myyjällä oikeus vaatia korvausta kiinteistönvälityслиikkeeltä siinä määrin kuin välityслиike olisi yksin jäänyt vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi siltä vaadittu. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000, 15§).

2.5 Pinta-alavirhe

Yksi tavallisimpia virheitä käytetyn asunnon kaupassa ovat pinta-alavirheet. (Keskitalo 2007, 173). Jos asuinhuoneiston pinta-ala poikkeaa nykystandardin mukaan laskettavasta pinta-alasta ja poikkeama katsotaan vaikutukselliseksi, on kaupan kohteessa pinta-alavirhe. Käytetyssä asunnossa pinta-ala ilmoitetaan yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaisena. Nykyään pinta-ala pitää ilmoittaa SFS 5139-standardin mukaan laskettuna huoneistoalana, mutta vanhemmissa ennen 1.1.1992 perustetuissa osakeyhtiöissä noudatettiin vaihtelevaa mittaustapaa. Jos asunnon pinta-alasta on epävarmuutta, voi asuntoon teettää pinta-alan tarkistusmittauksen. (Keskitalo 2007, 173–174).

Helsingin hovioikeus on käsitellyt pinta-alavirhettä ratkaisussaan HelHO:2007:3 seuraavasti: B myi A:lle 75,5 m² asuinhuoneiston Helsingissä ilmoittaen sen pinta-alaksi 83 m². Kaupparakirjassa oli ehto jossa mainittiin, ettei kauppahinta perustu asunnon pinta-alaan. Todellinen pinta-ala oli ollut noin yhdeksän prosenttia pienempi kuin ilmoitettu pinta-ala. Pinta-alapoikkeama oli ollut asunnon sijainti, arvo ja laatu huomioon ottaen niin merkittävä, että sen katsottiin vaikuttaneen kauppaan. Käräjäoikeus katsoi ratkaisussaan, että kaupparakirjan maininta pinta-alasta ei poista B:n vastuuta pinta-alavirheestä, koska virhe vaikutti kauppahintaa korottavasti. Käräjäoikeus katsoi kohtuulliseksi hinnanalennukseksi 11.000 euroa vaadittuine korkoineen, vahingonkorvauksena 1.948 euroa sekä oikeudenkäyntikulut 12.965,84 euroa. B valitti ratkaisusta Helsingin hovioikeuteen, joka ei kuitenkaan muuttanut käräjäoikeuden tuomion lopputulosta. B velvoitettiin maksamaan vielä vastauskuluista hovioikeudessa 1.024,80 euroa. (Helsingin HO 2859)

Hovioikeuskäytännön perusteella voidaan todeta että jos pinta-alapoikkeama on enemmän kuin 10 prosenttia ilmoitetusta, on kaupan kohteessa virhe. (Keskitalo 2007, 177). Pinta-alavirheiden perusteella haettavissa hinnanalennuksissa on otettava huomioon kuitenkin virheen vaikutuksellisuus kauppaan ja se oliko virhe ostajan helposti havaittavissa asunnon tarkastuksessa. (Keskitalo 2007, 178). Jos pinta-ala ilmoitetaan ostajalle likimääräisenä tai merkinnällä ”tarkkuusmittaamaton”, on ostajan varauduttava pinta-alapoikkeamaan. Myyjä ei voi kuitenkaan ilman perusteltua syytä ilmoittaa pinta-alaa näin ja siirtää vastuuta ostajalle. Perusteltu syy tämän kaltaiseen ilmoittamiseen on ainoastaan silloin, jos taloyhtiö on perustettu ennen 1.1.1992 eikä pinta-alojen ole tarkastettu nykystandardin SFS 5139 mukaan. (Keskitalo 2007, 179).

2.6 Salainen virhe

Salainen virhe on kyseessä silloin, kun käytetty asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostaja on perustellusti edellyttänyt. Virheen määrittelyssä otetaan huomioon asunnon ikä, hinta, tavanomainen varustetaso ja kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset. (Asuntopaikkalaki 843/1994, 6 luku, 11§, 4 mom). Myyjä on vastuussa kaupan kohteessa olevasta virheestä joista kumpikaan kaupan osapuoli ei ole ollut tietoinen, eikä heidän pitänytkään tietää. (Keskitalo 2007, 181). Asunnon virheen tulee siis olla ennalta arvaamaton. (Keskitalo 2007, 184). Vaikka myyjä on täyttänyt tiedonantovelvoitensa ja ostaja selonottovelvoitensa, saattaa asunnossa olla silti virhe. Jotta ostaja voi vedota virheeseen, tulee kaupan kohteessa olla merkittävä poikkeama. On arvioitava, onko kaupan kohteessa vikoja tai puutteita, joista myyjä ja ostaja eivät tiedeet. Seuraavaksi on mietittävä, ovatko viat ja puutteet olleet olennaisia eli ovatko ne vähintään vaikuttaneet kauppahintaan. Lopuksi on arvioitava, onko kaupan kohde vikojen ja puutteiden vuoksi merkittävästi huonompi kuin ostajalla on perusteltua aihetta olettaa. Virhettä arvioidaan siis aina kokonaisvaltaisesti yksittäistapauksessa. (Keskitalo 2007, 182–183). Kokonaisharkinnassa otetaan huomioon asunnon ikä ja siinä tehdyt korjaukset, asunnon hinta, havaitun vian tai puutteen korjauskustannukset, arvonnousu näiden korjausten seurauksena, kolmannen vastuulla olevat viat tai puut-

teet, ostajille mahdollisesti aiheutunut asumis- tai terveyshaitta, havaitun vian tai puutteen ennalta arvaamattomuus ja se mitä tietoja myyjä antoi kaupan kohteesta. (Keskitalo 2007, 184). Ostaja voi perustellusti olettaa että mitä uudemmassa asunnosta on kyse, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustekniikkaa voidaan silloin edellyttää. Vastaavasti mitä vanhemmasta asunnosta on kyse, sitä enemmän ostaja voi olettaa siinä olevan kulumisesta johtuvia vikoja ja korjaustarpeita ellei kysymyksessä ole äskettäin kunnostettu kohde. (HE 14/1994, 6 luku, 11§, 12 mom).

Tyypillisiä salaisia virheitä käytetyn asunnon kaupassa ovat kosteusvauriot sekä tiedonantovirheet koskien tulevien remonttien kustannuksia. Seuraavassa Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksessa Dnro 01/82/3079 on kyseessä ostajille tullut tavanomaista suuremmasta korjaustarpeesta aiheutunut yhtiölainaosuus:

Ostajat ostivat 11.2.2000 myyjältä asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan 80,5 m² huoneistoa 1987 valmistuneessa taloyhtiössä. Kauppahinta oli 805.000 markkaa. 26.4.2000 pidetyssä yhtiökokouksessa päätettiin teettää salaojien perusrannusurakka josta koitui ostajille 41.309,50 markan yhtiölainaosuus ja vaativat myyjää korvaamaan nämä kulut. Myyjä on toiminut taloyhtiön hallituksessa vuonna 1998, jolloin oli jo selvitetty tarvetta parantaa salaojitusta ja näin olikin tehty. Ostajalle oli ennen kaupan tekoa esitetty 17.11.1999 päivätty isännöitsijäntodistus jossa oli maininta "salaojituksen korjaus 1999, hallitukselle myönnetty 100.000 markan lainan nostovaltuudet". Näin sekä myyjä että ostaja olivat tiedäneet jonkinlaisen salaojien korjaustarpeen olevan olemassa, mutta tapauksessa ei selvinnyt, että myyjä olisi tiennyt korjauskustannusten tulevan näin suuriksi. Vasta kaupan jälkeen tehtiin korjauskartoitus, jossa selvisi tulevien korjausten laajuus. Kuluttajavalituslautakunta katsoikin kyseessä olleen yllättävän korjaustarpeen, joka ei ollut normaalin kulumisen aiheuttamaa ja korjaustarpeet ovat olleet tavanomaisesta poikkeavia. Lautakunta katsoo myös että yli kymmenen vuotta vanha asunto on tullut korjauksen seurauksena parempaan kuntoon kuin ostajalla oli kauppaa tehtäessä aihetta olettaa. Näin ollen Kuluttajavalituslautakunta suosittaa myyjän maksamaan kohtuullisena hinnanalennuksena ostajille 3.000 euroa. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 01/82/3079)

Asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvia korjauksia sekä asunnon tason nousua tehdyn remontin johdosta pohdittiin seuraavassa tapauksessa josta Kuluttajariitalautakunta on antanut ratkaisusuosituksensa Dnro 1595/82/07:

Myyjät myivät 15.11.2006 asunto- osakkeen osakkeet, jotka oikeuttavat 73,5 m² ko-
koisen asunnon hallintaan 1991 valmistuneesta taloyhtiöstä. Kauppahinta oli 172.000
euroa. Kaupanteon jälkeen ostajille selvisi, että kylpyhuoneessa on kosteusvaurio
joka vaati korjausta. Ostajat vaativat myyjältä hinnanalennuksena 5.000 euroa. Ku-
luttajariitalautakunta katsoo, että asunto-osakeyhtiölle kuuluva korvausvastuu vähen-
tää ostajalle tulevia kustannuksia. Lisäksi asunnon iän perusteella on voinut olettaa
pintamateriaalien uusimisen kuuluvan osakkaalle. Ostajalla on velvollisuus näyttää
vaatimansa kulut toteen ja ostajalta löytyikin taloyhtiön korvausosuuden jälkeen to-
teennäytettävää kustannusta 6.696,63 euron verran. Lautakunnalle ei esitetty riittävää
näyttöä siitä, että tehtyjen korjaustöiden laajuus olisi esitettyjen kustannusten mukai-
nen. Ostajat olivat uusineet saunan ja LVI-laitteet, mutta lautakunta ei saanut selvi-
tystä siitä, että myös nämä olisivat vaurioituneet. Lisäksi viisitoista vuotta vanha kyl-
pyhuone oli pintamateriaalien ja kalusteiden osalta jo elinikänsä päässä. Lautakunta
katsoi, etteivät ostajan vaatimat kustannukset muodostu pelkästään vaurion korjaami-
sesta aiheutuneista kustannuksista. Ottaen huomioon taloyhtiön vastuulle kuuluvat
korjaukset sekä asunnon tason nousu paremmaksi korjausten myötä, ostajalle aiheu-
tuneet kulut sekä asunnon ikä, Kuluttajariitalautakunta suositteli, että ostajat luopuvat
vaatimuksistaan myyjää kohtaan. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 1595/82/07)

2.7 Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe silloin, jos myyjä on ennen kaupantekoa
antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen liitty-
vistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista. Tiedonantovirhe voi tulla kyseeseen
annettaessa tietoja yhtiövastikkeista, osakkeiden osalle tulevasta yhtiölainaosuuden
määrästä tai tiedoissa yhtiön taloudellisista tilasta ja annettujen tietojen voidaan olet-
taa vaikuttaneen kauppaan. Jos myyjä jättää antamatta edellä mainitut tiedot ostajalle
ja myyjän oletettiin ne tienneen, ostajan perustellusti oletettiin saavan ne tietoonsa ja
laiminlyönti vaikutti kauppaan, on kyseessä taloudellinen virhe. Samoin jos kaupan
kohteessa olevat taloudelliset vastuut ovatkin merkittävästi suurempia kuin ostajilla
oli perustellusti aihetta olettaa, on kyseessä taloudellinen virhe. (Asuntokauppalaki
843/1994, 6 luku, 20§). Tästä viimeksi mainitusta merkittävästi suuremmiksi osoit-
tautuneista taloudellisista vastuista on olemassa Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu

Dnro 3085/82/07: Ostaja osti 4.9.2006 myyjänä olleelta kuolinpesältä asunto-osakkeet, jotka oikeuttivat hallitsemaan 1978 valmistuneessa yhtiössä olevaa 58,5 m² suuruista rivitalo- huoneistoa. Kauppahinta oli 52.000 euroa. Kaupan jälkeen yhtiössä tehtiin peruskuntokartoitus ja siinä ilmenneiden korjaustarpeiden johdosta myydyn asunnon osalle arvioitiin tulevan 21.400 euron yhtiölainaosuus. Ostaja vaati myyjältä samansuuruista hinnanalennusta. Myyjä oli antanut ostajalle ennen kauppaa isännöitsijäntodistuksen, jossa oli maininta: "Yhtiössä on päätetty teettää peruskuntoarvio rakennus-, sähkö- ja lvi-tekniikasta. Kuntoarvio tehdään syyskuun aikana." Asiassa ei näytetty toteen, että myyjä olisi antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kaupan kohteesta. Kuntokartoituksessa esiin tulleet korjaustarpeet ovat normaaleja ja odotettavissa olevia tämän ikäisessä asunto-osakeyhtiössä. Kaupan kohde ei siis ollut merkittävästi huonompi kuin ostajalla oli aihetta olettaa. Kuluttajariitalautakunta ei pitänyt kaupan kohdetta virheellisenä eikä suosittanut hinnanalennusta. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 3085/82/07).

Salainen taloudellinen virhe on sellainen, jossa ostettuja asunto-osakkeita rasittaa taloyhtiön vastuulla oleva vika tai puute joka ilmenee vasta kaupanteon jälkeen, josta kumpikaan kaupan osapuoli ei ollut tietoinen ja joiden johdosta ostajan velvoitteet ja vastuut asunto-osakeyhtiölle tulevat merkittävästi isommiksi kuin kauppaa tehtäessä oletettiin. (Keskitalo 2007, 200). Tällaista tapausta käsiteltiin Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa Dnro 99/82/1158: Ostaja osti 30.5.1997 osakkeet, jotka oikeuttavat 103 m² asunto-osakeyhtiömuotoisen omakotitalon hallintaan. Yhtiössä oli kaksi paritaloa B ja C- talo ja omakotitalo A, jotka oli rakennettu vuosina 1964 ja 1991. Kaupan jälkeen yhtiön asunnoissa B ja C ilmeni kosteusvaurioita ja niistä aiheutui myydylle huoneistolle 48.565 markan suuruinen yhtiölainaosuus. Ostajat vaativat myyjältä hinnanalennusta 24.000 markkaa. Kuluttajavalituslautakunta katsoi selvityksi, ettei kaupan kohteena olleessa talo A:ssa ollut rakennusvirheitä vikoja tai puutteita. Sen sijaan paritaloissa B ja C näitä löytyi. Lautakunta katsoi yhtiössä esiin tulleiden korjaustarpeiden olevan epätavanomaisia ottaen huomioon rakennusten ikä, tulevien korjausten laajuus sekä rakentamismääräysten vastaisesta rakentamisesta. Huomioon otettiin vielä ostajan vastattavaksi tuleva lainaosuus yhtiön lainoista ja sen suhde kauppahintaan. Kuluttajariitalautakunta katsoi kaupan kohteen olevan olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajan oli aihetta olettaa suhteessa maksamaansa kauppahintaan ja näin ollen kaupan kohteessa oli virhe. Kuluttajavalituslautakunta

suositteli virhettä vastaavaksi hinnanalennukseksi 20 000 markkaa. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 99/82/1158).

2.8 Oikeudellinen virhe

Oikeudellisesta virheestä on kyse silloin jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä tai jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus, eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan olisi vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvin rajoituksin. Jos sivullinen väittää, että hänellä olisi kaupan kohteeseen oikeuksia ja väitteelle löytyy perusteita, voi ostaja vaatia oikeudellisesta virheestä seuraamuksia. Myyjän tulee viivymättä huolehtia, että sivullisen oikeus lakkaa, muussa tapauksessa ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai jos virhe ei ole olennainen, vaatia sitä vastaavaa hinnanalennusta. Kaupantekoaikana olleesta virheestä ostaja on oikeutettu vahingonkorvaukseen, jos hän ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää virheestä. Kaupanteon jälkeen syntyneestä virheestä tulee myyjän osoittaa, ettei virhe johdu hänen menettelystään. Muuten ostajalla olisi oikeus vahingonkorvaukseen. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 20§). Käytetyn asunto-osakkeen kaupassa oikeudellinen virhe on harvinainen. Myyjän oikeudelliseen asemaan liittyvät epäselvyydet on helppo havaita isännöitsijäntodistuksesta, eikä pantattuja osakkeita ole osakkeenomistajan hallussa vaan ne ovat pantinsaajan hallussa. Kun myyjällä on osakekirja hallussaan, on se osoituksena, etteivät osakkeet ole panttina velasta. (Keskitalo 2007, 209).

Oikeudellinen virhe voi ilmetä silloin, jos myyjä myy asunnon eteenpäin jo silloin kun omistusoikeus ei ole vielä siirtynyt hänelle tai jää jostain syystä siirtymättä. (Keskitalo 2007, 206). Jos joku asunnon yhteisomistajista myy asunnon yksin, on kaupan kohteessa oikeudellinen virhe. (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958, 4§). Samoin jos myyjä unohtaa irtisanoa myytävän asunnon vuokrasopimuksen ja tämän seurauksena ostajan muutto asuntoon viivästyy, on kyseessä oikeudellinen virhe. (Keskitalo 2007, 207). Asunnossa oleva tarpeistoesine saattaa osoittautua jonkun muun omistamaksi, esimerkiksi kodinkone on saatettu ostaa osamaksulla ja omistusoikeus on jäänyt kodinkoneen myyjälle. Jos asunnon myyjä ei maksakaan kodinkonetta, voi sen myyjä vaatia koneen takaisin itselleen ja tällöin on jälleen kyseessä oikeudellinen virhe. (Keskitalo 2007, 207). Oikeudellinen virhe saattaa tulla

esille esimerkiksi silloin jos asunnon omistava aviopuoliso myy yhteiseksi kodiksi tarkoitetun asunnon ilman puolison suostumusta tähän. (Avioliittolaki 234/1929, 39 luku, 2. mom). Tällöin suostumuksenantajapuoliso voi nostaa kanteen tuomioistuimessa kolmen kuukauden sisällä saatuaan tiedon oikeustoimesta. Tämän seurauksena kauppa julistetaan pätemättömäksi, ellei luovutuksensaaja ole jo saanut asuntoa hallintaansa ja hänellä on perusteltua aihetta olettaa, että puoliso on antanut kauppaan suostumuksensa, tai silloin, jos myyjäpuolisolla on oikeus määrätä omaisuudesta ilman toisen puolison lupaa. Tällöin kyseessä olisi asunto, jota ei ole tarkoitettu puolisojen yhteiseksi kodiksi. (Avioliittolaki 234/1929, 39 luku, 2. mom). Oikeudellinen virhe saattaa ilmetä myös silloin jos kauppa vaatii holhousviranomaisen eli maistraatin luvan tai oikeushenkilön edustajalla ei olekaan oikeutta päättää kaupasta. (Keskitalo 2007, 208).

2.9 Käytetyn asunto-osakkeen virheen seuraamukset

Asuntokauppalaki ei määrittele ostajalle oikeutta vaatia myyjältä asunnossa olevan virheen korjaamista, eikä vastaavasti myyjä voi vaatia oikeutta virheen korjaamiseen. Kaupan osapuolet voivat kuitenkin sopia, että myyjä korjaa virheen omalla kustannuksellaan. Jos myyjä ei täytäkään sopimusvelvoitettaan, oikeuttaa se ostajan vaatimaan hinnanalennusta tai kaupan purkua. (Keskitalo 2007, 218). Osamaksukaupoissa ostaja voi pidättyä maksamasta kauppahinnan loppuosaa virheen havaittuaan, mutta hän ei ole kuitenkaan oikeutettu pidättämään rahasummaa, joka ylittää arvoltaan vaatimukset, joihin hänellä olisi virheen perusteella oikeus. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 15§). Kyseinen tilanne saattaa siis tulla eteen maksettaessa asunnon kauppahinta kahdessa tai useammassa erässä. (Keskitalo 2007, 221). Jos kaupan kohteessa havaittua virhettä ei voi oikaista ja edellytyksiä kaupan purkamiselle ei ole, on ostajalla oikeus kohtuulliseen hinnanalennukseen. Yksityishenkilöiden välisissä käytetyn asunto-osakkeen kaupoissa on hinnanalennus yleisin virheen seuraamus. (Keskitalo 2007, 223). Hinnanalennusta määriteltäessä on otettava huomioon se, millä määrin ostajan olisi tullut varautua tuleviin korjauksiin sekä korjauksista seurannut asunnon arvonnousu. Hinnanalennuksen määrittelyssä on huomioitava kauppahinta, asunnon ikä, varustetaso, markkinoiden vakiintunut hintataso, suoritettut korjaukset ja asunto-osakeyhtiön osuus näistä, muut korvaukset sekä virheestä aiheu-

tunut asumis- ja terveyshaitta. Virheestä aiheutuneita korjauskustannuksia ei siis voida suoraan pitää hinnanalennuksen määränä. (Keskitalo 2007, 223–224). Jos virhe kaupan kohteessa aiheuttaa ostajalle olennaista haittaa, eikä muu seuraamus virheen vuoksi ole kohtuullinen, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. (Asuntokauppalaki 843/1994, 6 luku, 16§, 3 mom). Esimerkiksi tilanteessa, jossa asunnossa olevien salaisten virheiden vuoksi asuntoa ei voi korjaamalla saada tarkoitusta vastaavaksi tai korjauskustannukset nousisivat asunnon arvoon nähden kohtuuttoman korkeiksi, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. (HE 14/1994, 1.4). Ostajalla on oikeus lisäksi vahingonkorvaukseen kärsimästään vahingosta paitsi jos myyjä osoittaa, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. (Asuntokauppalaki 843/1994, 17 luku).

3 VIRHETILANTEITA ASUINKÄYTTÖÖN TARKOITETUN KIINTEISTÖN KAUPASSA

3.1 Kiinteistön määritelmä

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä ja kiinteistökaupan kohteena voi olla erilaisia kiinteistöjä. (Nevala ym. 2010, 296–297). Kiinteistöt merkitään maanmittauslaitoksen tai kunnan pitämään kiinteistörekisteriin ja niillä kaikilla on toisistaan poikkeava kiinteistötunnus. (Kiinteistörekisterilaki 392/1985, 1§, 4§, 5§). Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995, 2§).

3.2 Asuinkäyttöön tarkoitettu kiinteistö kaupan kohteena

Kiinteistön kauppaa säätevä laki on nimeltään Maakaari. (Maakaari 540/1995, 1§, 2§). Asuinkäyttöön tarkoitettu kiinteistö tyypillisimmin yksi itsenäinen kiinteistö tai useammasta kiinteistöstä muodostunut kokonaisuus. Kaupan kohteena voi olla kiinteistön määräosa eli tietty murto-osa kiinteistöstä. (Nevala ym. 2010, 297). Yleensä

tällainen tilanne on myytäessä kiinteistömuotoisen paritalon toista asuntoa. Kauppa voidaan tehdä myös kiinteistön määräalasta eli rajoiltaan määritellystä kiinteistön alueesta, joka kuuluu kantakiinteistöön ja joka tullaan lohkomään siitä kaupan jälkeen omaksi kiinteistöksi. (Nevala ym. 2010, 297). Kaupan kohde voi olla myös vuokraoikeus toisen omistamaan kiinteistöön jolloin sillä sijaitsevat rakennukset katsotaan irtaimen esineen kaupaksi. (Nevala ym. 2010, 297).

Kiinteistön kauppa on tehtävä määrämuotoisesti, mikä tarkoittaa kauppakirjan tekemistä kirjallisesti, myyjän ostajan tai heidän valtuuttamansa allekirjoittamana ja kaupanvahvistajan vahvistaessa tämän kaikkien osapuolten läsnä ollessa. Kauppakirjasta on vähintään käytävä ilmi luovutustarkoitus, myyjä ja ostaja, kauppahinta sekä myytävä kiinteistö. Jos joku näistä ehdoista puuttuu, ei kauppa ole sitova. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 1§). Kauppakirja on mahdollista laatia myös sähköisesti Maanmittauslaitoksen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Tällöin ei tarvita kaupanvahvistajaa, mutta kauppakirja on muilta osin laadittava Maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaisesti. Luonnoksen sähköisestä kauppakirjasta laatii kiinteistön omistaja, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto ja kauppa syntyy, kun sekä myyjä että ostaja ovat hyväksyneet järjestelmässä olevan kauppakirjaluonnoksen. (Maakaari 540/1995, 9a luku, 7§, 8§, 9§).

3.3 Virhe kiinteistön kaupassa

Virhe kiinteistön kaupassa määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaan tehtäessä. Myyjä vastaa kaupan kohteessa kaupantekohetkellä olleesta virheestä, vaikka se ilmenisi vasta myöhemmin. Jos myyjä kuitenkin korjaa virheen ennen kiinteistön luovutusta ostajalle, ei ostaja voi vedota tällöin virheeseen. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 21§). Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Virheestä on ilmoitettava viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, muuten ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 25§).

3.4 Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus

Selvitettäessä virhevastuuta on otettava huomioon, onko ostaja erehtynyt jonkin kohteeseen liittyvän asian suhteen ja onko ostajan erehtyessä myyjä antanut oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteesta. (Nevala ym. 2010, 337). Ostajalla on kiinteistön kaupassa tarkastusvelvollisuus. Mikäli ostaja laiminlyö tämän, ei hän voi vedota virheeseen seikkaan, jonka hän olisi tarkastuksessa havainnut. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 22§). Ostajan tulee tarkastaa rakennukset niiltä osin kuin tiloihin on esteetön pääsy. Kellari- ja vinttitilat tulee tarkastaa, jos niihin on esteetön pääsy. Tarkastettavaksi tulevat kiinteistön ulottuvuus ja siihen kuuluvat alueet. Jos tarkastuksessa tulee esille jotain epätavallista, kuten kosteutta rakenteissa, on ostajan tutkittava nämä seikat tarkemmin ja käyttää mahdollisesti apunaan asiantuntijaa. Myyjän on vastaavasti annettava oma-aloitteisesti kaikki tiedot kiinteistön vallintaan liittyvät asiat, mahdolliset panttioikeudet sekä kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet. Jos myyjä antaa tahallaan vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai on menetellyt kaupassa törkeän huolimattomasti, on ostajalla oikeus vedota virheeseen joka hänen olisi kiinteistöä tarkastaessaan pitänyt huomata. (Nevala ym. 2010, 337–338).

Ostajan tarkastusvelvollisuutta on käsitelty Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa Dnro 97/81/1700:

Ostajat ostivat 1.7.1997 omakotitalon 6880 m²:n tontilla 153.000 markan kauppahintaan. Omakotitalo oli rakennettu 1950- luvulla ja oli ollut vuoden tyhjillään. Ostaja vaati kaupan purkua tai hinnanalennusta 80.000 markkaa sekä välittäjältä vahingonkorvausta 91.000 markkaa talossa havaitun vesijohtovuodosta aiheutuneiden kosteus- ja homevaurioiden vuoksi. Kuluttajavalituslautakunta katsoi korjaustarpeiden olleen asumattomana olleelle talolle tyypillisiä ja vauriot olisi voinut helposti havaita huolellisessa ostajan ennakkotarkastuksessa. Ostaja ei ollut tehnyt tavanomaista tarkempaa ja laajempaa tarkastusta talolle, vaikka näki olohuoneen katossa olleet kosteusvaurioiset rakenteet. Näin ollen ostaja ei voinut jälkikäteen vedota virheeseen eikä lautakunta suosittanut myyjää tai välittäjää maksamaan hinnanalennusta tai korvausta ostajalle. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 97/81/1700; Simonen 2000, 165–166).

3.5 Laatuvirhe

Kaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa oleva virhe on laatuvirhe. (Nevala ym. 2010, 338). Virhe saattaa koskea myyjän antamia tietoja, poikkeamia sovitusta, poikkeamia pinta-aloissa, rakennusvirheitä tai virheitä joista kaupan osapuolet eivät tienneet eli salaisia virheitä.

Laatuvirhettä käsittelee seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2009:39.

Ostajat ostivat myyjältä 27.2.2004 kiinteistön, jossa kaupan jälkeen havaittiin olevan alitehoinen vesi- ja lämmitysjärjestelmä. Koska kiinteistö ei tältä osin vastannut mitä siitä oli sovittu, totesi käräjäoikeus kiinteistössä olevan laatuvirheen ja tuomitsi myyjien korvaamaan suurempitehoisen öljykattilan vaihdosta aiheutuneista kuluista hinnanalennusta yhteensä 4.000 euroa sekä vahingonkorvausta 500 euroa. Hovioikeus katsoi hinnanalennuksen olevan niin vähäinen, ettei tuominnut myyjäitä sitä korvaamaan. Korkein oikeus piti käräjäoikeuden tuomion ennallaan. (KKO: 2009:39)

3.5.1 Poikkeama sopimuksesta

Laatuvirhe kiinteistön kaupassa tulee kyseeseen silloin, jos kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä siitä on sovittu. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 17§, 1 mom). Sopiminen ymmärretään tässä hyvin laajasti ja huomioon on otettava tällöin kauppakirjan ehtojen lisäksi kauppaneuvottelujen ja ostotarjouksen ehdot. (Nevala ym. 2010, 339). Arvioitaessa onko kohteessa laatuvirhe, on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ikään ja sen rakentamisaikana olleisiin määräyksiin. (Kasso 2014, 249). Ostaja ei voi esimerkiksi vaatia vanhemmalta asuinrakennukselta nykyaikaisia terveellisyys- ja turvallisuusmääräyksiä, jos hän on tehnyt kaupan tietoisena näistä puutteista. (HE 120/1994, 2 luku, 17§).

Kuluttajariitalautakunta on ratkaissut edellä mainitun kaltaista kiinteistön laatuvirhettä koskevan asian Dnro 01/82/2035 seuraavasti: Ostajat ostivat 12.5.1997 745m² suuruisen tontin, jolla sijaitsi 1939 rakennettu ja 1960-luvulla laajennettu omakotitalo. Kauppahinta oli 540.000 markkaa. Asunto myytiin tiedoilla ”myyjän laadukkaasti remontoima”, koska toisella myyjällä oli rakennusliike. Kesällä 2000 myyjille ilmoi-

tettiin home- ja kosteusvaurioepäilyistä talon keskikerroksen pesutiloissa ja tämä todennettiin ulkopuolisin tutkimuksin. Lisäksi huomattiin, että kellarikerroksen pesutilat olivat uusimisen tarpeessa ja ne oli rakennettu ilman asianmukaista lupaa. Kuluttajariitalautakunta totesi ratkaisussaan, että ostajat olivat voineet edellyttää myyntiesitteessä mainittujen talon sisä- ja pesutilojen korjauksien täyttäneen rakennusaikana vallinnutta hyvää rakennustapaa ja sitä, että remonteille oli haettu asianmukainen rakennuslupa. Koska keskikerroksen pesutiloissa oli rakennusvirheitä, joista aiheutui kosteusvaurioita ja alakerran pesutiloista puuttui rakennuslupa, katsoi Kuluttajariitalautakunta nämä myyjän vastattavana olevina virheinä. Virheet olivat olleet olemassa jo kaupantekohetkellä ja niistä oli reklamoitu myyjää lain edellyttämän kohtuullisen ajan kuluessa. Näin ollen lautakunta suositti myyjän maksamaan ostajalle hinnanalennukseksi ja kulukorvauksiksi yhteensä 5.589,56 euroa. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 01/82/2035).

3.5.2 Virhe myyjän antamissa tiedoissa

Laatuvirhe ilmenee myös silloin jos on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista tai muusta kiinteistön laatua koskevasta asiasta ja näiden asioiden on voitu olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 17§, 2 mom). Näyttöä siitä, vaikuttiko virhe kauppaan, ei tarvita, vaan pelkkä oletus vaikutuksesta riittää. (Kasso 2014, 252). Pinta-alavirhe voi koskea kiinteistön maapinta-alaa tai rakennusten pinta-alaa. (Nevala ym. 2010, 340).

Kuluttajariitalautakunta on käsitellyt pinta-alavirhettä ratkaisussaan Dnro 2423/82/08: Ostajat ostivat 20.7.2007 50 % määräosan tontista sillä olevine rakennuksineen kauppahintaan 420.000 euroa. Myyntiesitteessä omakotitalon pinta-alan kerrottiin olevan 162 m² ja muiden tilojen noin 85 m². Kauppakirjassa pinta-aloista mainittiin seuraavasti: ”Huoneiston sisääntulokerroksen huoneistoala on noin 162 m², kellarin noin 55 m², parven noin 21 m² ja lämpimän ulkovaraston noin 9 m². Pinta-aratiedot ovat suuntaa-antavia eikä niitä ole tarkastusmitattu.” Kaupanteon jälkeen pinta-alat mitattiin ja maanpäällisten tilojen huoneistoalaksi mitattiin 143 m², kellarin 43 m² ja parven 17,5 m². Ostajat vaativat myyjältä 15.000 euroa hinnanalenn-

nuksena. Kuluttajariitalautakunta katsoo rakennuspiirustusten perusteella, että tehty mittausta on suoritettu voimassaolevia mittaustapoja noudattaen. Pinta-alapoikkeama on täten noin 10 % asuintilojen osalta ja kellarin sekä parven osalta noin 20 %. Lautakunta suosittaa virhettä vastaavaksi hinnanalennukseksi 15.000 euroa. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 2423/82/08).

Kuten käytetyn asunto-osakkeen kaupassakin, on myyjällä vastuu annetuista tiedoista, vaikka ne olisi antanut myyjän puolesta joku toinen, esimerkiksi kiinteistönvälittäjä. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 20§). Myyjällä on virheen aiheuttanutta tahoaa kohtaan takautumisoikeus, jos virhe on aiheutettu tuottamuksellisesti. (Kasso 2014, 252).

Jos myyjä jättää antamatta tiedon ostajalle kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista tai muusta kiinteistön laatua koskevasta asiasta joista myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää ja näiden asioiden on voitu olettaa vaikuttaneen kauppaan, on kiinteistössä laatuviirhe. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 17§, 3 mom). Esimerkiksi kiinteistössä olleesta vesivahingosta tai katon vuodosta tulee kertoa ostajalle, vaikka nämä olisivatkin jo korjattu. Muita merkittäviä, ostajalle kerrottavia tietoja ovat kiinteistön kuuluvan vesialueen ja maaperän puhtaus, rakennusten ikä koko ja rakennustapa sekä käytetyt materiaalit. Myyjän tulee kertoa ostajalle kiinteistön käyttöä haittaavat viat, sekä sellaiset havaitsemansa seikat, joiden perusteella voidaan olettaa rakenteissa olevan vikaa. Myös kiinteistön koneiden ja laitteiden ominaisuudet kuuluvat myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin. (Kasso 2014, 253).

Kuluttajavalituslautakunta käsitteli myyjän salaamaa öljysäiliön kuntoa tapauksessa Dnro 98/82/2578: Ostajat ostivat noin 30 vuoden ikäisen omakotitalon 340.000 markan kauppahintaan elokuussa 2007. Vuoden kuluttua ostaja reklamoi myyjää saatuaan tietää öljysäiliön tarkastuksessa vuonna 1990 ilmenneistä syöpymistä. Ostajat vaativat myyjää korvaamaan öljysäiliön uusimisesta aiheutuneet kustannukset 25.000 markkaa. Kuluttajavalituslautakunta katsoi myyjien tienneen öljysäiliön kunnon. Seikka vaikutti kiinteistön käyttöön ja olisi tullut kertoa ostajille enne kaupantekoa. Öljysäiliö oli kuitenkin jo elinkaarensa päässä, joten kuluttajavalituslautakunta suositti myyjää maksamaan ostajille hinnanalennuksena 5.000 markkaa. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 98/82/2578; Simonen 2000, 164).

Mielenkiintoinen on myös kuluttajariitalautakunnan ratkaisu myyjän kertomatta jättämästä meluhaitasta Dnro 327/82/08: Ostajat ostivat 18.8.2006 tilan, jossa sijaitti vuonna 2005 rakennettu loma-asunto. Ostajat vaativat myyjältä 10.000 euron hinnanalennusta, koska kiinteistöstä 400 metrin päässä on moottoriturheilurata, josta aiheutuva melu rajoittaa vapaa-ajan asunnon käyttöä ollessaan sietämättömän kovaa ja ulottuvan jopa rakennuksen sisätiloihin asti. Jos ostaja olisi ennen kauppaa tiennyt tämän, ei kauppaa olisi syntynyt. Ostaja nimenomaan etsi rauhallista loma-asuntoa eläkepäiviään varten. Myyjät olivat olleet tietoisia meluhaitasta, koska olivat allekirjoittaneet asiaa koskevan valituskirjelmän 18.11.2005. Lisäksi kohdetta markkinoitiin rauhallisissa maisemissa sijaitsevaksi loma-asunnoksi. Näin ollen Kuluttajariitalautakunta katsoi kohteessa olevan laatuvirheen ja suositti myyjää maksamaan ostajalle 10.000 euroa tuottokorkoineen. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 327/82/08).

Tilanteessa jossa myyjä jättää oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostain kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa ostajan aikomaan kiinteistön käyttötarkoitukseen, on kiinteistössä laatuvirhe. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 17§, 4 mom). Ostajalla saattaa olla virheellinen käsitys esimerkiksi kesämökin soveltuvuudesta talvikäyttöön tai siitä, onko autotalli riittävästi eristetty, jotta se olisi lämmin. (Kasso 2014, 254).

Kuluttajariitalautakunta on ratkaissut myyjän tähän liittyvän tapauksen Dnro 2227/82/07 seuraavasti:

Ostajat ostivat 31.1.2007 6650 m² tilan, jossa sijaitti 1999 rakennettu hirsihuvila sekä autotalli- /varastorakennus. Hallinta kaupan kohteeseen siirtyi 30.3.2007. Ostajat vaativat myyjältä 20.000 euroa hinnanalennusta harhaanjohtavien tietojen antamisesta, koska kohdetta oli markkinoitu internetissä omakotitalona joka soveltuu myös vapaa-ajan asunnoksi. Myyjä tiesi, että ostajat halusivat ostaa nimenomaan omakotitalon. Myyjä ei oikaissut ostajien saamaa väärää käsitystä kaupan kohteen laadusta. Rakennuksen käyttötarkoitus selvisi ostajille vasta kun he yrittivät muuttaa osoitetaan kiinteistölle. Kuluttajariitalautakunta katsoi, etteivät kohteesta annetut tiedot poissulje kohteen soveltumista vakituiseen asuinkäyttöön eivätkä ostajalle annetuista asiakirjoista ilmene, että myyjä olisi oikaissut antamansa virheelliset tiedot. Rakennuksen muuttaminen käyttötarkoituksen muutoksella asuinrakennukseksi ei ole taloudellisesti järkevää. Kiinteistön soveltuminen vain vapaa-ajan asunnoksi vaikuttaa

itse asumiseen sekä jälleenmyyntiarvoon. Lautakunta suositteli hinnanalennuksen määräksi 13.000 euroa sekä tuottokorkoa 30.3.2007 lukien. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 2227/82/07).

3.5.3 Salainen virhe

Laatuvirhe voi ilmetä salaisena virheenä, jolloin kiinteistön laatu poikkeaa merkittävästi siitä, mitä sen kaltaiselta kiinteistöltä voidaan odottaa kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 17§, 5 mom). Virhe on tässä tapauksessa siis sellainen, josta myyjä ei tiennyt, eikä hänen pitänytkään tietää ja silti myyjällä on vastuu virheestä. (Kasso 2014, 254).

Kuluttajavalituslautakunta käsitteli salaista virhettä Dnro 96/81/1957 seuraavasti:

Ostajat ostivat 17.6.1996 tilan, jossa oli 1975–1976 rakennettu omakotitalo kauppahintaan 280.000 markkaa. Kaupanteon jälkeen selvisi, että talon kattorakenteissa oli kosteusvaurioita ja katto oli uusittava. Ostaja vaati hinnanalennuksena katon kunnostustyön hinta-arvion mukaisen 57.000 markkaa sekä kattoremontin muista lisäkustannuksista aiheutuvat kulut. Asiassa selvitettiin, että rakennuksen katto oli tehty hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten mukaisesti, mutta nykytietämyksen mukaan tämä rakenne ei tuuletu riittävästi mistä on aiheutunut kosteusvaurioita. Myyjä ei ole ollut virheistä tietoinen, eikä niitä ole havaittu ennen kauppaa talolle tehdyssä tarkastuksessa. Kiinteistössä on siis salainen virhe ja ostajalle on oikeus virheen johdosta hinnanalennukseen. Katon korjauskulut on arvioitu olevan 57.000 markkaa. Katto tulee kuitenkin korjauksessa parempaan kuntoon kuin ostaja oli kaupantekohetkellä voinut edellyttää. Katto olisi kestänyt ostajankin arvioin mukaan enää noin 10 vuotta. Kuluttajavalituslautakunta suosittaa näihin asioihin vedoten hinnanalennuksen määräksi 15.000 markkaa. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 96/81/1957; Simonen 2000, 167–169).

3.6 Vallintavirhe

Ostajalla on oikeus olettaa, etteivät kiinteistön käyttöä rajoita muut kuin lainsäädännöstä johtuvat yleiset rajoitukset, yleisimmin kysymykseen tulevat kaavoituksesta

johtuvat rajoitukset. Myyjä taas ei voi vedota pätevästi, ettei tiennyt voimassaolevista kaavoista tai muista viranomaisten päätöksistä, jotka koskevat hänen omistamaansa kiinteistöä. Kaupan osapuolet eivät voi vedota yleiseen tietämättömyyteen voimassaolevasta lainsäädännöstä. (Simonen 2000, 170).

3.6.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Vallintavirheestä on kyse silloin, kun myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon koskien voimassaolevaa kaavaa, rakennuskieltoa, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä ja vallintaa koskevasta asiasta ja asian voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 18§, 1 mom). Kysymykseen saattaa tulla esimerkiksi tilanne, jossa myyty rakennus on suojeltu ja estää näin ostajan aikoman käyttötarkoituksen. (Kasso 2014, 257).

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisu Dnro 99/81/681 kertoo ostetun kiinteistön käyttöä rajoittavasta tielinjauksesta: Ostajat ostivat 12.9.1997 tilan kauppahintaan 460.000 markkaa tarkoituksenaan rakentaa sinne uudisrakennus. Rakennuslupaa haettaessa ostajille selvisi, että jo haetun poikkeusluvan liitteenä oli ollut asemapiirustus, jossa ostetun tilan poikki kulki 10 metrin levyinen tievaraus ostajien kaavaileman rakennuspaikan yli. Näistä ei ollut mainittu ostajille ennen kauppaa. Ostajat vaativat myyjältä hinnanalennusta 103.050 markkaa, suunnittelukuluista 25.620 markkaa ja tontin arvonalennuksesta 50.000 markkaa korkoineen. Kuluttajavalituslautakunta katsoo ratkaisusuosituksessaan, että myyjän olisi tullut ymmärtää hakemansa poikkeusluvan sisältö tievarauksineen ja kertoa tästä ostajalle. Ostajan ei voida edellyttää selvittävän tällaista rajoitusta omatoimisesti. Kiinteistössä oli täten vallintavirhe ja ostajalla oikeus hinnanalennukseen. Lautakunta katsoi kohtuulliseksi hinnanalennukseksi 40.000 markkaa korkoineen sekä suunnittelukuluista esitettyjen kuittien mukaista korvausta enintään 10.000 markkaan asti. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 99/81/681).

Vallintavirhe on kyseessä myös jos myyjä on antanut väärän tai harhaanjohtavan tiedon koskien naapurikiinteistön käyttöä tai kiinteistölle myönnettyä lupaa ja tiedon oletettiin vaikuttavan kauppaan. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 18§, 2 mom).

Jos myyjä ei kerro tai jättää oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen edellä mainituista asioista, on jälleen kyseessä vallintavirhe. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 18§, 3, 4 mom).

Selvitettäessä sitä, onko kiinteistössä vallintavirhe, olennaista on kiinnittää huomiota siihen, vaikuttiko asia kauppaan. Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa käsiteltiin tätä asiaa: Ostajat ostivat 14.3.1997 tilan, josta heille kaupanteon jälkeen selvisi, että myyjä jätti ilmoittamatta tilan kuuluvan kaupanteon aikaisessa yleiskaavaehdotuksessa ja myöhemmin hyväksytyssä ensimmäisen asteen yleiskaavassa rautatiesuunnitelman viheralueeseen. Tämän perusteella he vaativat myyjältä hinnanalennusta. Käräjäoikeus selvitti, että yleiskaava oli vain ohjeellinen, eikä aiheuttanut rakennuskieltoa. Yleiskaavaehdotus oli ollut virallisesti nähtävillä ajanjaksoilla 4.-18.1.1996, 9.1.-10.2.1997 ja 19.6.-21.7.1997 ja siitä oli tiedotettu myyjää. Jos ostajat olisivat saaneet tiedon kaavasta ennen kauppaa, olisi se vaikuttanut heidän ostopäätökseensä. Käräjäoikeus velvoittikin myyjän maksamaan ostajille vallintavirheestä hinnanalennusta 42.000 markkaa. Hovioikeus, jonne myyjä valitti, ei muuttanut käräjäoikeuden päätöstä. Asia eteni korkeimpaan oikeuteen jossa selvitettiin, ettei voimassaolevan rakennuslain mukaan kaavaluonnoksesta ja –ehdotuksesta ei seurannut lakiin perustuvia oikeusvaikutuksia, ei siis myöskään kiinteistön käyttöä rajoittavia vallintarajoituksia. Asiassa selvisi myös, että rautatiesuunnitelman toteuttaminen olisi epätodennäköistä. Lisäksi ostajat ilmoittivat saaneensa tarkoittamansa rakennusluvan uudisrakennukselleen. Näin ollen korkein oikeus totesi, ettei kiinteistössä ole vallintavirhettä ja ostajien kanne myyjää vastaan hylättiin. (KKO:2001:74).

3.6.2 Tarvittavat luvat

Hyvin usein vallintavirhe ilmenee silloin, jos kiinteistöllä olevalla rakennuksella tai siellä harjoitettavalla toiminnalla ei ole tarvittavaa lupaa. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 18§, 5 mom). Rakennusluvan puuttumisesta johtuvaa vallintavirhettä käsitteli Kuluttajariitalautakunta tapauksessa Dnro 04/82/309:

Ostajat ostivat 15.4.2002 kiinteistön, jossa oli 1961 valmistunut asuinrakennus kaupahintaan 57.000 euroa. Myyjät olivat rakentaneet öljysäiliöhuoneen ja terassin hakematta niille rakennuslupaa eivätkä ostajien pyynnöstä sitä vielääkään hakeneet. Ra-

kennustarkastajan 27.8.2003 esittämän lausunnon mukaan toimenpiteet olisivat vaatineet rakennuslupaa. Kuluttajariitalautakunta katsoi luvan puuttumisen vuoksi kiinteistössä olevan vallintavirheen. Tästä ja kiinteistöllä olevista laatuvirheistä johtuen lautakunta suositteli myyjää korvaamaan ostajille 2.688,90 euroa. (Kuluttajariitalautakunta Dnro 04/82/309).

Tyypillinen vallintavirhe koskee myös tilannetta, jolloin myytyä määrääalaa tai määräsaa ei voikaan muodostaa omaksi kiinteistöksen tai aiotulle rakennuspaikalle ei saakaan rakennuslupaa. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 18§, 6 mom). Korkein oikeus on käsitellyt määrääalalle suunniteltua lomarakennuksen rakentamista seuraavasti:

Ostajat ostivat 18.7.1989 määrääalan 14.000 markalla. Määrääalan koko oli noin 2000 m². Ostajien tarkoituksena oli rakentaa määrääalalle lomarakennus ja myyjät vakuuttivat ostajille, että rakennusluvan saisi. Muussa tapauksessa myyjä lupasi toisen määrääalan ostajille. Ostajat hakivat poikkeuslupaa ja hakemus hylättiin. Ostajat vaativat määrääalan kauppaa purettavaksi ja kauppahinnan palauttamista korkoineen. Vaasan hovioikeus ratkaisi asian ostajien hyväksi. Myyjien vakuuttelu rakennusluvan saannista ja toisen määrääalan lupaaminen vapautti ostajat ottamasta selvää rakennuslupaviranomaisilta, saako kaupan kohteena olevalle määrääalalle rakentaa ostajien tarkoittama lomarakennus. Hovioikeus julisti määrääalan kaupan puretuksi ja velvoitti myyjät palauttamaan kauppahinnan korkoineen ostajille. (KKO: 1989:30).

3.7 Oikeudellinen virhe

Ostajalla on oikeus olettaa, että kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu vain ilmoitetut panttioikeudet ja muut toisen oikeudet. Myyjän antamat väärät tai harhaanjohtavat tiedot kiinteistön rasituksista johtaa siihen, että kiinteistössä on oikeudellinen virhe. Myyjän tulee oma-aloitteisesti kertoa ostajalle kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttioikeudet, kiinnitykset sekä julkisoikeudelliset maksut. Myyjä ei voi vedota tietämättömyyteen näistä omaan kiinteistönsä kohdistuvista velvoitteista. (Simonen 2000, 178–179). Kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvat panttioikeudet eli rasitukset selviävät hankkimalla kiinteistöstä rasiustodistus. Kiinteistöön kohdistuvat toisen oikeudet eli rasitteet selviävät taas kiinteistörekisteriotteesta.

Oikeudellinen virhe voi tulla esille niin, että ostaja menettää omistusoikeutensa kiinteistöön sen oikealle omistajalle, tai silloin jos kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 19§, 1 mom). Tilanne saattaa aiheutua myyjän antamasta virheellisestä tai harhaanjohtavasta tiedosta koskien kiinteistön lainhuudon saajaa eli oikeaa myyjää ja ostaja näin menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 19§, 2 mom).

Ulosmitatusta tilasta myytyä määräalaa koski seuraava Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO:1991:39:

Ostajat ostivat 2.4.1986 määräalan 45.000 markan kauppahintaan. Tila, josta määräala myytiin, oli ulosmitattuna saatavasta, jonka maksamisen vakuudeksi oli vahvistettu kiinnitys tilaan. Tila oli täten ulosmittauksen johdosta myymis- ja hukkaamiskiellossa. Kauppakirjan laatijana toiminut pankinjohtaja ei ollut maininnut ostajille asiasta. Määräalan kaupan jälkeen tila oli myyty pakkohuutokaupalla, eikä määräalan ostaja saanutkaan erotettua määräalaa omaksi tilakseen eikä omistusoikeutta siihen. Kaupan kohteessa oli näin oikeudellinen virhe ja Korkeimman oikeuden tuomioin mukaan myyjä ja pankki olivat velvollisia maksamaan ostajille vahingonkorvaukseksi 45.000 markkaa korkokuluineen sekä oikeudenkäyntikulut. (KKO: 1991:39).

Kiinteistössä on niin ikään oikeudellinen virhe jos myyjä antaa väärän tai harhaanjohtavan tiedon tai antaa jättämättä kokonaan tiedon kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta, toisen oikeudesta tai kiinteistöön kuuluvan laitteen tai rakennuksen omistussuhteista ja asian voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 19§, 2 mom, 3 mom).

Naapurinkiinteistön rasiteoikeutta on käsitelty Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa Dnro 97/81/2436:

Ostajat ostivat 21.1.1997 tontin 82.500 markan kauppahintaan. Ostajat vaativat myyjältä hinnanalennusta/vahingonkorvausta 15.000 markkaa, koska tontilla oli naapurikiinteistön viemärijohto ja kolme tarkistuskaivoa, joita ei ilmoitettu kaupanteossa. Ostajat olivat myöhemmin sopineet kaupungin kanssa rasitetta koskevan sopimuksen, josta ostajille maksettiin 9.000 markan korvaus. Koska ostajat olivat jo saaneet tämän kaupungin maksaman korvauksen, ei Kuluttajavalituslautakunta suosittanut

myyjää maksamaan enää korvausta. (Kuluttajavalituslautakunta Dnro 97/81/2436; Simonen 2000, 179).

Jos myyjän omat saantokirjat ovat virheellisiä, epäselviä tai puutteellisia jonka johdosta ostajalle ei voida myöntää lainhuutoa, on kyseessä jälleen oikeudellinen virhe. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 19§, 4 mom). Ennen kauppaa on varmistettava kiinteistön omistusoikeus lainhuutotodistuksesta. Jos myyjää ei ole merkitty lainhuudon saajaksi, tulee hankkia katkeamaton saantoselvitys eli luovutus sopimukset sekä niihin liittyvät asiakirjat viimeisestä lainhuudon saajasta myyjään asti. (Nevala ym. 2010, 308).

3.8 Kiinteistön virheen seuraamukset

3.8.1 Hinnanalennus

Jos kiinteistön kaupassa on virhe, on ostajalla oikeus hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen ja jos virhe on olennainen, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. (Kasso 2014, 263). Tavallisin virheen seuraamus on kauppahinnan alennus, joka vastaa kiinteistössä olevan virheen arvoa ja se lasketaan vähentämällä kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 31§). Kiinteistön kuntoa tulee arvioida kaupantekohetkellä ilman myöhempiä muutoksia kunnossa, markkinatilanteessa tai rakennuskustannusten tasossa. (Kasso 2014, 264). Hinnanalennus saattaa olla jopa pienempi kuin virheen arvo, jos kiinteistö on ostettu alle käyvän hinnan. Hinnanalennuksen määrääminen ei edellytä, että myyjä olisi toiminut moitittavasti. (HE 120/1994). Korjauksessa kiinteistö tulee usein parempaan kuntoon kuin ostaja on odottanut. (Kasso 2014, 264). Näin ollen kiinteistön käyttöön pidentyminen ja tason nousu tulee vähentää hinnanalennuksen määrästä. (Nevala ym. 2010, 346–347). Myyjän tulee maksaa hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa kauppahinnan vastaanottamispäivästä lukien. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 31§).

3.8.2 Kaupan purkaminen

Hinnanalennusta kovempi seuraus virheelle on kaupan purkaminen. Purku voidaan tehdä osapuolten sopimuksin tai tuomioistuimen päätöksellä. Jos kauppa puretaan osapuolten sopimuksin, on se tehtävä kiinteistökaupan määrämuodossa samalla tavalla kuin kauppakirjakin. (Kasso 2014, 235). Kaupan purkamista koskeva kanne on laitettava vireille viimeisään kymmenen vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta ostajille. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 34§). Jotta kauppa voitaisiin purkaa, tulee laaturvirheen, vallintavirheen tai oikeudellisen olla olennainen ja virhettä tulee arvioida suhteessa kiinteistön kauppahintaan ja siihen tarkoitukseen, johon se on aiottu. Käytännössä virheen olennaisuus tarkoittaa noin 30–40 prosentin suuruista virheen määrää suhteessa kauppahintaan ja virheen korjaamisen parannusvaikutus kiinteistöön on otettava huomioon. (Kasso 2014, 266). Ostaja voi vaatia kauan purkua vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön sekä siihen kohdistuvat panttikirjat takaisin myyjälle. Myyjän tulee tällöin palauttaa kauppahinta ostajalle tuottokorkoineen kauppahinnan vastaanottamispäivästä lukien. Jos kauppa puretaan tuomioistuimen päätöksellä, maksetaan palautettavalle kauppahinnalle viivästyskorkoa haasteen tiedoksiannosta alkaen. Jos ostaja on jo myynyt kiinteistön eteenpäin, ei kaupan purku onnistu. Ostaja voi kuitenkin vaatia tässä tilanteessa hinnanalennusta. (Kasso 2014, 267). Jos kauppa puretaan, on ostajan maksettava korvaus myyjälle kiinteistöstä saamastaan merkittävästä tuotosta tai hyödystä, esimerkiksi saaduista vuokrista. Myyjän taas tulee maksaa ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä kiinteistön arvoa nostaneista kustannuksista. (Kasso 2014, 267). Jos taas kiinteistön arvo on ostajan toimenpiteiden vuoksi alentunut, tulee ostajan korvata myyjälle arvон alentuminen. (Kasso 2014, 267). Ostajalla on kuitenkin oikeus poistaa kiinteistölle rakentamansa rakennukset tai hankkimansa laitteet jotka eivät ole välttämättömiä kiinteistön käytön kannalta eikä niiden poistamisesta aiheudu huomattavaa haittaa kiinteistölle. (Kasso 2014, 268).

3.8.3 Vahingonkorvaus

Kauppahinnan alennuksen ja kaupan purkamisen yhteyteen saattaa liittyä velvollisuus korvata ostajalle kiinteistön virheestä aiheutunut vahinko. Vahingonkorvaus tu-

lee maksettavaksi kaikista sopimusrikkomuksen aiheuttaneista vahingoista, esimerkiksi korjauskustannuksista, hinnanerosta ja kiinteistön saamatta jääneestä tuotosta. Vahinkojen tulee olla syy-yhteydessä virheeseen. (Kasso 2014, 268). Lähtökohtana vahingonkorvaukseen on täyden korvauksen periaate, kohtuutonta korvausta voidaan kuitenkin sovitella. (Maakaari 540/1995, 2 luku, 32§). Huomioitavaa on, että vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää myyjän tuottamusta. Myyjällä on näyttövelvollisuus siitä, ettei vahinko aiheudu hänen tuottamuksestaan. Näin ollen esimerkiksi salainen virhe kiinteistössä ei aiheuta vahingonkorvausvelvollisuutta myyjälle. (Kasso 2014, 269).

4 ERILAISIA KAUPAN OSAPUOLIA

4.1 Valtuuttaja ja valtuutettu

Kun joku kaupan osapuolista ei voi saapua itse paikalle kaupantekoon, tulee hänen valtuuttaa joku hoitamaan kaupan puolestaan. Valtuutus voi olla suullinen tai kirjallinen, mutta asuntokaupoissa on selvintä laatia kirjallinen valtakirja. Jos valtuutettu toimii vastoin valtuuttajan antamia ohjeita, ei oikeustoimi sido silloin valtuuttajaa, jos kolmas osapuoli tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että valtuutettu ylitti toimivaltansa. Esimerkiksi jos valtuuttaja valtuuttaa toisen henkilön myymään asunto-osakkeensa niin, että siitä on saatava vähintään tietty vähimmäishinta ja valtuutettu henkilö myy asunnon kuitenkin alle tämä hinnan. Tällöin kauppa ei sido valtuuttajaa, jos ostaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää että valtuutettu toimikin vastoin valtuutusta. (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929, 2 luku, 11§). Valtuutuksen ylittämistä on esimerkkinä korkeimman oikeuden ratkaisu: Mies myi omasta puolestaan sekä vaimonsa valtuuttamana asuinkiinteistön vastoin vaimon antamia ohjeita. Ostaja tiesi kaupanteossa, että myyjämies ylitti toimivaltansa. Kauppa julistettiin vaimon nostamassa kanteessa mitättömäksi. (KKO:1954-II-133).

4.2 Vajaavaltainen

Vajaavaltaisella henkilöllä, alaikäisellä tai henkilöllä joka on julistettu vajaavaltaiseksi, ei ole oikeutta tehdä itse vähäisestä suurempia oikeustoimia, vaan hänen puolestaan toimii edunvalvoja. Alaikäisellä edunvalvojina ovat yleensä vanhemmat, muissa tilanteissa tuomioistuimen tai holhousviranomaisen eli maistraatin määräämä edunvalvoja. (Laki holhoustoimesta 442/1999, 3§, 4§). Lisäksi edunvalvojan tulee hakea myyntiin holhousviranomaisen eli maistraatin lupa. Jos lupaa ei ole, ei tehty kauppa sido vajaavaltaista, ellei edunvalvoja siihen jälkeenpäin hae holhousviranomaisen lupaa. (Kasso 2010, 429–427). Tämänkaltaisesta tilanteesta on esimerkkinä seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu: Aviopuolisot omistivat yhdessä tilan ja toisen kuoltua, sekä osituksen ja perinnönjaon ollessa toimittamatta, myivät leski ja perilliset tilasta määräalan. Kaupantekoon ei kuitenkaan haettu holhousviranomaisen lupaa eikä vajaavaltainen täysi-ikäiseksi tultuaan hyväksynyt kauppaa. Kauppa julistettiin kihlakunnanoikeuden päätöksellä mitättömäksi. Korkein oikeus jätti myös ratkaisussaan kihlakunnanoikeuden tuomion voimaan. (KKO:1988:88).

4.3 Yritykset

Yritysten kanssa kauppaa tehtäessä on selvitettävä kaupparekisteristä, kenellä on kaupantekoon riittävä päätösvalta ja oikeus tehdä kauppa. Jos asuntokauppa ei kuulu yrityksen toimivaltaan tarvitaan siihen osakeyhtiöissä, rekisteröidyissä yhdistyksissä sekä säätiöissä hallituksen tai yhtiökokouksen kokospöytäkirja, josta selviää, että kaupasta on kokouksessa päätetty. Avoimessa yhtiössä kauppaan tarvitaan kaikkien yhtiömiesten suostumus ja kommandiittiyhtiössä kaikkien vastuunalaisten yhtiömiesten suostumus. (Kasso 2010, 428–430).

4.4 Kuolinpesä

Usein kaupan toisena osapuolena on kuolinpesä, jota edustavat ja hallitsevat sen osakkaat. (Perintökaari 40/1965, 2§). Kuolinpesän osakkaita ovat perilliset, yleisjätkisäädöksen saajat sekä eloonjäänyt puoliso. Jos puolisoiden välillä on toimitettu ositus tai eloonjääneellä puolisoilla ei ole avio-oikeutta toisen puolison omaisuuteen, ei

eloonjäänyt puoliso ole kuolinpesän osakas, ellei hän ole perillinen tai yleisjälkimmäisen saaja. (Perintökaari 40/1965, 1§). Kuolinpesän osakkaat tekevät kaikki kuolinpesän päätökset yksimielisesti. Jos osakkaat eivät pääse yhteisymmärrykseen pesän hallinnosta, voi kuka tahansa pesän osakas hakea tuomioistuimelta päätöstä pesän omaisuuden luovuttamisesta pesänselvittäjän hallintoon. (Kasso 2010, 419).

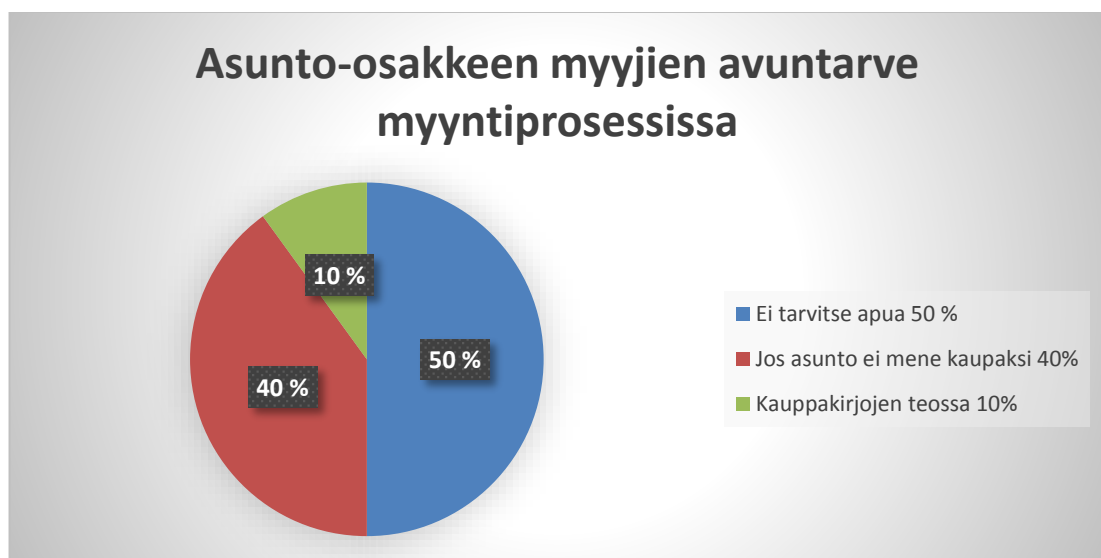
5 ASUNTO-OSAKKEIDEN JA KIINTEISTÖJEN MYYJIEN AJATUKSIA MYYNTIPROSESSISTA

Opinnäytetyön empiirinen osa kuuluu kvalitatiivisen eli laadullisen tiedonhankinnan piiriin. Kvalitatiivinen tutkimus perustuu todellisen elämän kuvaamiseen ja kohdetta pyritään tutkimaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 161.) Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitä mieltä haastateltavat asuntojen itsemyyjät ovat myyntiprosessista ja siinä mahdollisesti esiin tulevista virhetilanteista sekä mielipiteitä siitä, miten virhetilanteita voisi estää. Käytettävä menetelmä valikoitui, koska opinnäytetyön tekeminen on kokonaisvaltaista tiedonhankintaa ja empiirinen tutkimustieto hankitaan luonnollisissa, todellisissa tilanteissa ihmisiä haastatteleamalla. Nämä seikat kuuluvat kvalitatiivisen tutkimuksen tyypillisiin piirteisiin. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 164.)

Opinnäytetyön empiriaosana tehtiin kysely koko Suomen alueelle internetportaaleissa itse asunto-osakkeita ja kiinteistöjä myyville yksityishenkilöille. Kyselyjä lähetettiin sähköpostilla kuusikymmentäneljä kappaletta ja vastauksia saatiin asunto-osakkeen myyjiltä kuusi kappaletta ja kiinteistöjen myyjiltä kaksi kappaletta. Koska ilmeni, ettei sähköpostikyselyyn tulisi riittävästi vastauksia, soitettiin vielä puhelimella myyjille, niin että mukaan kyselyyn saatiin kymmenen asunto-osakkeen myyjävastaajaa sekä kymmenen kiinteistön myyjävastaajaa.

5.1 Avun tarvitseminen myyntiprosessin aikana

Ensimmäisen kysymyksen tarkoituksena oli selvittää tarvitsevatko myyjät apua ja millaista apua he tuntevat tarvitsevansa myyntiprosessin aikana. Asunto-osakkeiden myyjävastaajista puolet koki, ettei ulkopuoliselle avulle ole tarvetta. Joku esimerkiksi kertoi myyneensä asunto-osakkeen jo aikaisemmin, joten sen kokemuksen turvin hän uskoi myynnin onnistuvan myös nyt. Neljä vastaajaa kertoi tarvitsevansa apua siinä vaiheessa, jos asunto ei tahdo mennä kaupaksi. Yksi vastaaja kertoi kauppakirjojen laatimisen olevan sellainen seikka, jossa tarvitaan ulkopuolista apua.



Kuvio 1. Asunto-osakkeiden myyjien avuntarve myyntiprosessin aikana

Kiinteistön myyjistä neljä ei tuntenut tarvitsevansa ulkopuolista apua, aikaisempaa kokemusta kiinteistökaupasta löytyi. Yksi vastaajista halusi apua jos myyntiaika venyy yli puolen vuoden mittaiseksi. Puolet koki tarvitsevansa apua kauppakirjojen laadinnassa.



Kuvio 2. Kiinteistön myyjien avuntarve myyntiprosessin aikana

5.2 Asunnon ja kiinteistön myynnissä tarvittavat asiakirjat

Asunto-osakkeen myyjät olivat hyvin tietoisia, mitä asiakirjoja tarvitaan kun osaketta lähdetään myymään. Yhdeksän vastaajaa tiesi tarvitsevansa isännöitsijäntodistuksen, yhtiöjärjestyksen, tuloslaskelman ja taseen. Taloyhtiön korjaustarveselvityksen mainitsi neljä vastaajaa ja energiatodistuksen kertoi tarvitsevansa seitsemän vastaajaa. Taloyhtiön toimintakertomuksen mainitsi kolme vastaajaa. Yksi näistä yhdeksästä vastaajista oli perehtynyt hyvin huolellisesti myyntiin. Hän kertoi hankkineensa edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi vielä talon piirustukset, asunto-osakeyhtiön tontin piirustukset ja tiedot talonmiesvuoron tehtävistä. Lisäksi hän kertoi tehneensä asunnon teknisen esittelyn PDF- esitteeksi ja PowerPoint- tiedostoksi, joka sisälsi noin kolmekymmentä kuvaa. Lisäksi hänellä oli olemassa perusteet asunnon hinnan muodostumiselle. Vastaavasti taas yksi vastaaja kertoi, ettei ollut varma, mitä asiakirjoja asunto-osakkeen myynnissä tarvitaan.



Kuvio 3. Asunto-osakkeen myyjien tietoisuus, mitä asiakirjoja myyntiprosessissa tarvitaan.

Kiinteistön myyjistä viisi vastaajaa tiesi tarvitsevansa lainhuutotodistuksen. Rasitus-todistuksen mainitsi kolme vastaajaa ja kiinteistörekisteriotteen sanoi tarvitsevansa kaksi vastaajaa. Kuntotarkastusraportin liitti myyntiasiakirjoihinsa yksi vastaajista, samoin talon papereita, piirustuksia ja lupapapereita oli myyntiä varten kaivanut esiin yksi vastaaja. Alueen kaavaotteen sekä energiatodistuksen mainitsi yksi vastaaja. Yksi vastaaja kertoi ystävästään, joka tietää, mitä asiapapereita kiinteistön myynnissä tarvitaan ja kaksi vastaajaa kertoi, että asiakirjat haetaan asiantuntijan avulla vasta sitten kun ostajaehdokas on löytynyt.



Kuvio 4. Kiinteistön myyjien tietoisuus, mitä asiakirjoja myyntiprosessissa tarvitaan.

5.3 Tyypillisin virhetilanne asunto- ja kiinteistökaupassa ja mistä se voisi johtua

Asunto-osakkeiden myyjävastaajista kuuden henkilön mielestä tyypillisin virhetilanne tulee eteen silloin, jos myyjä ei kerro kaikkea tietoja myytävästä kohteesta ostajalle tai antaa virheellistä tietoa joko tahallaan tai tietämättömyyttään. Tiedonantovirhe saattaa vastaajien mukaan ilmetä kerrottaessa ostajalle asunto-osakeyhtiön korjausvelvollisuuksista, rakennuksessa olevasta ongelmasta tai asunnon kunnosta. Hyvin usein tiedonantovirhe koskee asunto-osakeyhtiöön tulevia remontteja. Ennen kauppaa ei otettu tarpeeksi selvää, minkä suuruisen yhtiölainan remontti tuo osakkeenomistajalle tai sitten lainan suuruus tulee yllätyksenä, kuten edellä asunto-osakkeen salaisen virheen määrittelyssä kerrottiin. Erityisesti vanhoissa asunnoissa pinta-alapoikkeamat ovat yleisiä ja täten myös tiedonantovirheitäkin tulee usein, kuten kerrottiin Helsingin hovioikeuden ratkaisussa Helsingin HO 2859. Kaksi vastaajaa kertoi tyypillisimmän virhetilanteen aiheutuvan siitä, jos myyntihinnoittelu on mennyt pieleen. Kaksi vastaajaa ei osannut sanoa, mikä voisi olla tyypillisin virhetilanne.



Kuvio 5. Asunto-osakkeen myynnin tyypillisimpiä virhetilanteita

Kiinteistön myyjävastaajista kuusi henkilöä piti tyypillisenä virhetilanteena tiedonantovirhettä. Ostajalle ei kerrota kaikkea tai kaupan kohteesta annetaan väärää tietoa. Esimerkiksi kiinteistöön aikaisemmin tehdyn kuntotarkastuksen sisältöä ei tuoda ostajan tietoisuuteen. Tai jos kiinteistössä pitäisi olla hankittuna energiatodistus, eikä sitä kuitenkaan ole. Kaavoitetulla alueella ei ole hankittuna kaavaotetta. Myytäessä kiinteistöä tulee hyvin usein pinta-alavirheitä, kuten edellä Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa Dnro 2423/82/08 kerrottiin myyjän tiedonantovirheestä. Yksi vastaaja kertoi tyypillisimmän virheen tulevan jos kiinteistöön kohdistuu rasitteita, jotka eivät näy asiapapereista. Kiinteistössä saattaa olla rakenteellisia vikoja, jotka eivät näy päällepäin kuten kerrottiin Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksessa Dnro 96/81/1957. Yksi vastaajista piti liian korkeaa hintapyyntöä tyypillisimpänä virhetilanteena ja kaksi vastaajista ei osannut mainita mikä virhetilanne tavallisimmin voisi tulla eteen.



Kuvio 6. Kiinteistön myynnin tyypillisimpiä virhetilanteita

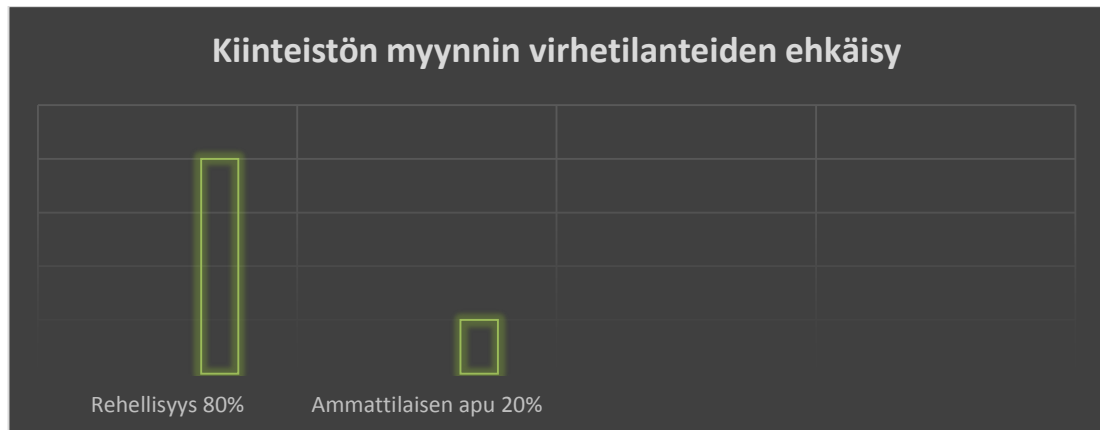
5.4 Paras tapa ehkäistä myyntiprosessin virhetilanteita

Asunto-osakkeiden myyjien keskuudessa lähes kaikki eli kahdeksan vastaajaa, pitivät ratkaisevana virhetilanteen välttämisenä rehellisyyden ja huolellisuuden. Myytävään kohteeseen tulee perehtyä huolellisesti ja sekä taloyhtiön asiat, että asunnon kunto tulee selvittää perusteellisesti. Myös ostajan perusteellinen tutustuminen kaupan kohteeseen ja asiakirjoihin tulee varmistaa. Ostajan on tiedettävä mitä hän on ostamassa. Kaksi vastaajaa piti virhetilanteen ehkäisynä oikean hintatason kartoittamista.



Kuvio 7. Asunto-osakkeen myynnin virhetilanteiden ehkäisy

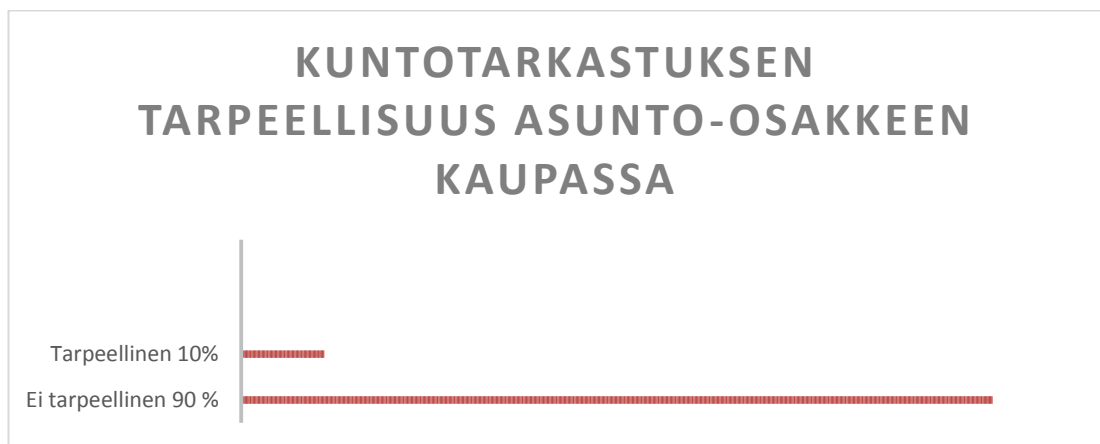
Kiinteistön myyjävastaajista myös lähes kaikki eli kahdeksan vastaajaa olivat sitä mieltä, että rehellisyys on tärkein tapa ehkäistä virhetilanteita. Kun kaikki on paperilla ja ostaja pystyy rauhassa perehtymään asiaan, ei virhetilanteita pitäisi syntyä. Ostajan ja myyjän avoin keskustelu kauan kohteen todellisesta kunnosta on tärkeää. Kaikki viat on syytä kirjoittaa muistiin, niin ostaja ei voi niihin jälkikäteen vedota. Rakennusluvut on syytä etsiä esille ja varmistaa että kaikki luvat löytyvät ja neliömäärät vastaavat lupia. Tässä vaiheessa myyntiprosessia kaksi vastaajista luottaisi ammatti-ihmiseen apuun.



Kuvio 8. Kiinteistön myynnin virhetilanteiden ehkäisy

5.5 Kuntotarkastuksen tarpeellisuus virhetilanteen löytämiseksi

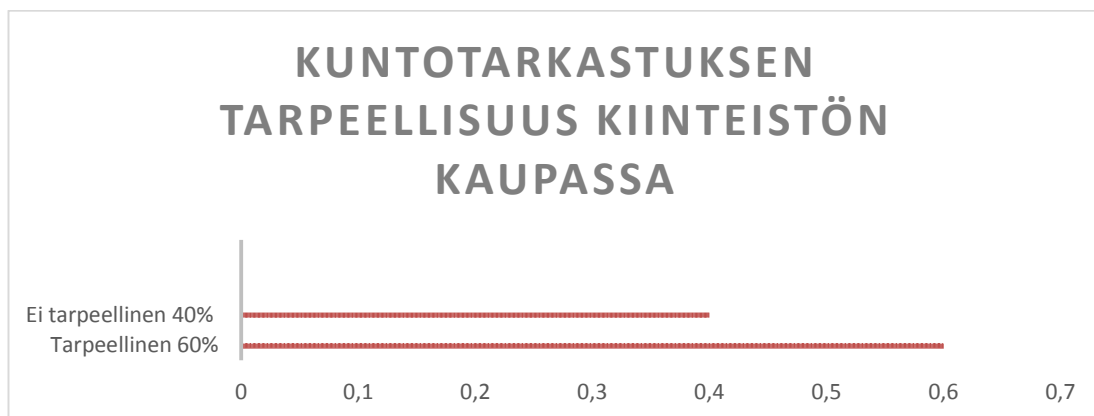
Kuntotarkastusta ei katsonut tarpeelliseksi yhdeksän asunto-osakkeen myyjävastaa-
jaa. Varsinainen kuntotarkastus koskisi koko asunto-osakeyhtiötä, ja yleensä osak-
keissa tehdäänkin kosteusmittaus. Yksi näistä vastaajista täsmensi vastaustaan siten,
että jos kaupan kohteessa epäiltäisiin jotain, niin tarkastus olisi hyvä tehdä. Yksi vas-
taajista piti tarkastusta tarpeellisena.



Kuvio 9. Kuntotarkastuksen tarpeellisuus asunto-osakkeen kaupassa

Kiinteistön kaupassa tilanne on toisenlainen. Kuusi vastaajaa piti kiinteistöön tehtä-
vää kuntotarkastusta tarpeellisena. Tarkastus lisää luottamusta, on avoin, selventävä
ja molemmille kaupan osapuolille hyväksi. Tarkastuksessa ilmi tulevat epäkohdat ja
puutteet tulevat samalla ostajan tietoisuuteen ennen kaupan tekemistä. Neljä vastaa-
jaa ei pitänyt kuntotarkastusta oleellisena asiana mahdollisen virheen löytämiseksi.

Tarkastusta pidettiin pintapuolisena ja suuntaa antavana. Vastaajien mielestä tarkastajia on monen tasoisia ja tarkastajat näkevät samat asiat kuin kaupan osapuoletkin.



Kuvio 10. Kuntotarkastuksen tarpeellisuus kiinteistön kaupassa

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Opinnäytetyössä tehdyssä tutkimuksessa selvisi, että pääosa itse asunto-osakkeitaan myyvistä henkilöistä on tietoisia, mitä asiakirjoja ja mitä tietotaitoja tarvitaan. Kiinteistön myyjien osalta tilanne eroaa jonkin verran. Kiinteistön myynti vaatii hankalammin saatavissa olevien ja monesta eri paikasta hankittavien asiakirjojen lisäksi tietoa muun muassa rakennuksesta, alueen kaavoituksesta sekä jäljellä olevasta rakennusoikeudesta. Myös kauppakirja maakaaren edellyttäminen muotovaatimukseen on haasteellisempi laatia kuin asunto-osakkeessa. Siksi puolet vastaajista ilmoittikin tarvitsevänsä asiantuntijan apua kauppakirjan tekovaiheessa.

Tiedonantovirheet tuntuvat olevan yhtä yleisiä sekä asunto-osakkeen, että kiinteistön osalta. Asunto-osakkeen osalta vastuuta on myös taloyhtiöllä. Huolellinen perehtyminen isännöitsijältä saatuihin papereihin ja isännöitsijän konsultointi ovat hyvin tärkeitä. Kiinteistössä on enemmän seikkoja, joita ostajalle on kerrottava. On tiedettävä esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvat rasitteet ja rasitukset ja selvennettävä ostajalle niiden merkitys. Rakennuksien osalta on enemmän mahdollisuuksia piileviin virheisiin kuin asunto-osaketta myytäessä.

Opinnäytetyössä selvisi kaikkien myyjien pyrkimys rehellisyyteen ja avoimeen keskusteluun ostajaehdokkaiden kanssa. Myös ammattilaisen apuun turvauduttiin viimeistään siinä vaiheessa, kun ostajaehdokkaas oli löytynyt. Kuntotarkastusta pidettiin kiinteistöä myytäessä selventävänä ja tarpeellisena asiakirjana.

Opinnäytetyön tekijä huomioi työtä tehdessään, että pääosa asuntoaan itse myyvistä henkilöistä selviää melko hyvin asunto-osakkeen myyntiprosessista itse. Jokaisen kannattaa kuitenkin huolellisesti harkita, ovatko omat tietotaidot varmasti täysin riittävät kaikkien myyntiprosessin vaiheiden oikeaan läpiviemiseen. Erityisesti kiinteistön myynnissä tulisi käyttää ammattilaisen apua.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki. 1994. L. 23.9.1994/843.

Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. L. 22.12.2009/1599.

Avioliittolaki. 1929. L. 13.6.1929.

HE 14/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännönä.

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

Helsingin Hovioikeus. 29.9.2006 2859. Viitattu 4.6.2014

Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy

Keskitalo, P. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Prima Oy. Viitattu 4.8.2014. <http://www.edilex.fi.lillukka.samk.fi/>

Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. L.12.4.1995/554.

Kiinteistörekisterilaki. 1985. L. 16.5.1985/392

KKO: 1950-II-9. Asunto-osakeyhtiö, yhtiön rakennus ja huoneistot. Viitattu 23.6.2014. <http://www.finlex.fi/>

KKO:1954-II-133. Kiinteistön kauppa, ostajan ja myyjän edustaminen, valtuutuksen laajuus. Viitattu 10.10.2014.

KKO:1988:88. Vajaavaltainen, määräala, kiinteistön kauppa. Viitattu 10.10.2014

KKO:1989:30. Kiinteistön kauppa-kaupan kohde-määräala. Viitattu 16.7.2014. <http://www.finlex.fi/>

KKO: 1991:39. Kiinteistön kauppa- kauppaehto- vahingonkorvaus- sopimussuhteen perustuva korvausvelvollisuus. Viitattu 21.7.2014. <http://www.finlex.fi/>

KKO:2001:74. Kiinteistön kauppa- vallintavirhe. Viitattu 15.7.2014. <http://www.finlex.fi/>

KKO:2009:39. Kiinteistön kauppa-kauppahinta-hinnanalennus. Viitattu 30.10.2014 <http://www.finlex.fi/>

KKO:2007:91. Asuntokauppa -virheilmoitus. Viitattu 23.6.2014. <http://www.finlex.fi/>

Kuluttajariitalautakunta Dnro 04/82/309. 13.5.2005. Viitattu 15.7.2014. <http://www.kuluttajariita.fi>.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 1595/82/07. 17.12.2007. Viitattu 11.6.2014. <http://www.kuluttajariita.fi>.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 3085/82/07. 2.5.2008. Viitattu 13.6.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

Kuluttajariitalautakunta Dnro 2227/82/07. 13.5.2008. Viitattu 3.7.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

Kuluttajariitalautakunta Dnro 1563/81/07. 4.9.2008. Viitattu 3.6.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

Kuluttajariitalautakunta Dnro 327/82/08. 21.1.2009. Viitattu 10.7.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

Kuluttajariitalautakunta Dnro 1708/82/08. 1.7.2009. Viitattu 30.5.2014. <http://www.kuluttajariita.fi>.

Kuluttajariitalautakunta Dnro 911/82/09. 16.3.2010. Viitattu 4.6.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

Kuluttajariitalautakunta Dnro 2423/82/08. 18.5.2010. Viitattu 10.7.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

Kuluttajariitalautakunta Dnro 01/82/2035. 23.7.2003. Viitattu 25.6.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

Kuluttajavalituslautakunta Dnro 97/81/2436. 11.6.1998. Simonen, I. 2000. Asuntokauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin. Helsinki: Kauppakaari Oyj

Kuluttajavalituslautakunta Dnro 97/81/1700. 24.8.1998. Simonen, I. 2000. Asuntokauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin. Helsinki: Kauppakaari Oyj

Kuluttajavalituslautakunta Dnro 96/81/1957. 11.5.1998. Simonen, I. 2000. Asuntokauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin. Helsinki: Kauppakaari Oyj

Kuluttajavalituslautakunta Dnro 98/82/2578. 3.2.2000. Simonen, I. 2000. Asuntokauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin. Helsinki: Kauppakaari Oyj

Kuluttajavalituslautakunta Dnro 99/82/1158. 4.12.2000. Viitattu 13.6.2014. <http://www.kuluttajariita.fi/>

*Kuluttajavalituslautakunta Dnro 01/82/2544. 18.7.2003. Viitattu 13.6.2014.
<http://www.kuluttajariita.fi/>*

*Kuluttajavalituslautakunta Dnro 01/82/3079. 7.10.2003. Viitattu
9.6.2014.<http://www.kuluttajariita.fi/>*

*Kuluttajavalituslautakunta Dnro 98/81/827. 25.1.2000. Simonen, I. 2000. Asunto-
kauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoin. Helsin-
ki: Kauppakaari Oyj*

*Kuluttajavalituslautakunta Dnro 96/81/2186. 2.3.2000. Simonen, I. 2000. Asunto-
kauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoin. Helsin-
ki: Kauppakaari Oyj*

*Kuluttajavalituslautakunta Dnro 99/81/681. 8.6.2000. Simonen, I. 2000. Asunto-
kauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoin. Helsin-
ki: Kauppakaari Oyj*

*Kuluttajavalituslautakunta 1998. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja. Helsinki:
Oy Edita Ab*

Laki eräistä yhteisomistussuhteista. 1958. L. 25.4.1958/180.

Laki holhustoimesta 1999. L. 1.4.1999/442.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. 2000. L. 15.12.2000/1074

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista. 1929. L. 13.6.1929/228.

Maakaari. 1995. L.12.4.1995/540.

Nevala, T. 2011. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum Media Oy.

*Nevala, T., Palo M., Sirén M., & Haulos S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja.
Helsinki: Yliopistopaino*

Perintökaari. 1965. L. 5.2.1965/40.

Simonen, I. 2000. Asuntokauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja

LIITE 1

Kysymykset kotejaan itse myyville henkilöille

1. Onko myymänne koti asunto-osake vai kiinteistö?
2. Missä vaiheessa myyntiprosessia saatatte tarvita apua?
3. Mitä asiakirjoja tarvitaan asunnon myynnissä?
4. Millainen virhetilanne olisi mielestänne tyypillisin asuntokaupassa ja mistä se voisi johtua?
5. Mikä on mielestänne tärkein tapa ehkäistä myyntiprosessin virhetilanteita?
6. Miten tärkeänä pidätte kaupan kohteessa ennen kauppaa tehtävää kuntotarkastusta virheen löytämiseksi?