

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Arto Siponen

OSAPUOLTEN VASTUUT KÄYTETYN KIINTEISTÖN JA ASUNTO-
OSAKKEEN LUOVUTUKSESSA

Opinnäytetyö
Syyskuu 2015



OPINNÄYTETYÖ
Syyskuu 2015
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
p. (013) 260 6800

Tekijä

Arto Siponen

Nimeke

Osapuolten vastuut käytetyn kiinteistön ja asunto-osakkeen luovutuksessa

Tiivistelmä

Tässä opinnäytetyössä perehdytään käytetyn kiinteistön ja käytetyn asunto-osakkeen luovutuksen oikeudellisiin eroavaisuuksiin yksityisen kuluttajaostajan näkökulmasta. Aihe on ajankohtainen, sillä asuntokauppaa voidaan pitää keskimääräisesti kuluttajan elämän merkittävimpänä oikeustoimena. Tutkimusmenetelmänä käytetään lainopillista kirjoituspöytä tutkimusta. Tutkimuksessa käytetään lainsäädäntöä, oikeuskirjallisuutta sekä esimerkkejä oikeuskäytännöstä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on vastata tärkeimpiin tutkimuskysymyksiin. Näitä tutkimuskysymyksiä ovat kaupan osapuolten vastuut jakautuvat ennen ja jälkeen kaupanteon sekä kuinka virhevastuu osapuolten välillä jakautuu. Aihetta pohjustetaan perehtymällä asuntokauppaan prosessina ja määrittämällä ero kiinteistölle ja asunto-osakkeelle. Lisäksi selvitetään, mistä lähteistä ostaja saa tietoa kohteisiin tutustuaan.

Kiinteistön ja asunto-osakkeen hankintaan liittyy monia huomioon otettavia ja selvitystä vaativia seikkoja. Myyjällä ja ostajalla on monia velvollisuuksia ennen ja jälkeen kaupanteon. Näistä tärkeimpiä ovat myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selontotovelvollisuus. Saanto tulee kirjata asianmukaisesti kaupanteon jälkeen. Virheperusteet eroavat asumismuodosta riippuen. Virheen seuraamukset ja oikaisukeinot ovat samankaltaisia.

Kieli

suomi

Sivuja 70

Liitteet 3

Liitesivumäärä 3

Asiasanat

asuntokauppa, kiinteistö, asunto-osake, virhevastuu



THESIS
September 2015
Degree Programme in Business Economics

Karjalankatu 3
FI 80200 JOENSUU
FINLAND
Tel. 358-13-260 6800

Author

Arto Siponen

Title

The Responsibilities of the Parties in the Transfer of Ownership of Used Real Estates and Housing Shares

Abstract

This thesis focuses on the judicial differences in the trade of used real estates and shares in housing companies. The thesis looks into the differences from the perspective of a private consumer. The subject is topical because housing transactions can be considered the most significant judicial act in the life of an average consumer. The methodology used in the thesis has been judicial desk research. The main sources have included Finnish law, legal theory and legal praxis.

The purpose of the study was to answer the main research questions: how are the responsibilities divided between the buyer and the seller before and after the transaction and how is the liability for defects divided between the parties. The subject is approached by analysing the housing transaction process and by defining the difference between a real estate and shares of a housing company. In addition, the thesis explores the sources from where a buyer can find information when comparing properties.

The thesis suggests that there are several factors which need to be taken into account in the transaction of real estates and housing shares. The parties involved have several responsibilities both before and after the transaction. The most important are the seller's duty to disclose information and the buyer's ascertainment duty. After transaction it is important to register the acquisition duly. The grounds of error differ depending on the type of housing. However, legal consequences and ways to correct the fault are similar.

Language

Finnish

Pages 70

Appendices 3

Pages of Appendices 3

Keywords

housing trade, real estate, participation in a housing company, fault liability

Sisältö

1	Johdanto.....	5
2	Kaupan kohteet	8
2.1	Kiinteistö.....	9
2.2	Asunto-osake.....	11
3	Käytetyn asunnon kauppa	16
3.1	Kiinteistön kauppa	18
3.2	Asunto-osakkeen kauppa	24
4	Osapuolten vastuut ja oikeudet.....	28
4.1	Myyjän vastuu kiinteistökaupassa	30
4.2	Myyjän vastuu asunto-osakkeen kaupassa.....	32
4.3	Kiinteistön ostajan vastuut ja velvollisuudet	34
4.4	Asunto-osakkeen ostajan vastuut ja velvollisuudet	37
4.5	Virhevastuu.....	41
4.5.1	Kiinteistökaupan virheet ja ostajan oikeuskeinot	44
4.5.2	Asunto-osakkeen kaupan virheet ja ostajan oikeuskeinot	52
5	Pohdinta	59
5.1	Kiinteistön ja asunto-osakkeen luovutus	59
5.2	Virhevastuu.....	61
5.3	Johtopäätökset	64
5.4	Tutkimuksen onnistuminen	66
	Lähteet	68

Liitteet

Liite 1	Asuntokaupan vertailutaulukko
Liite 2	Muistilista käytetyn asuinkiinteistön kauppaan
Liite 3	Muistilista käytetyn osakehuoneiston kauppaan

1 Johdanto

Asuntokauppa on aina ajankohtainen. Ihmisten elämäntilanteet vaihtuvat nyky-yhteiskunnassa tiuhaan ja kautta aikojen oman asunnon hankintaa on pidetty eräänlaisena mittarina sekä saavutuksena elämässä. Aina kun kaksi osapuolta tekee kauppaa keskenään, tulee ottaa huomioon erinäisiä seikkoja ja tarkastella osapuolten vastuita. Siitä huolimatta kauppa voi joskus aiheuttaa jälkiseurauksena riitaa siitä, mitä ja mistä on sovittu.

Asuntokauppa on ihmisen elämässä yksi tärkeimpiä oikeustoimia. Asuntokaupassa on useimmiten kysymys omakotikiinteistön tai asunto-osakehuoneiston hankinnasta, joihin molempiin liittyy paljon säännöksiä ja ohjeita. Perustiedot ja maalaisjärki auttavat kuitenkin selviämään tavallisimmista tilanteista. (Kasso 2006, 7.)

Kaupalla tarkoitetaan omaisuuden luovuttamista. Vastikkeeksi luovutetusta omaisuudesta saadaan maksuväline, joka tavallisesti on rahaa. Maksuvälineen saaminen erottaa kaupan vaihdosta, jolloin omaisuus luovutetaan jotakin muuta omaisuutta vastaan vastineeksi. Vaihdossa kyse on kahdesta vastikkeellisesta omaisuuden luovutuksesta. Asuntokaupassa käytetään vaihtoa tavallisesti silloin, kun vaihdetaan vastaavaa omaisuutta keskenään, esimerkiksi kiinteistö toiseen kiinteistöön. Mikäli vaihdossa luovutettava omaisuus tai osakkeet eivät arvoltaan ole yhteneväiset, käytetään lisänä välirahaa. (Kasso 2010a, 189.)

Asuntokauppalain (843/1994) 1:3 §:n mukaan asuntokaupalla tarkoitetaan asunto-osakkeen luovutusta myyjältä ostajalle rahaa vastaan. Yleiskielessä asuntokaupalla tarkoitetaan kaikkien asumiskohteiden kauppaa. Lainsäädännön näkökulmasta asuntokauppa tarkoittaa vain irtaimen, asunto-osakkeen kauppaa. (Nevala 2011, 1.) Tässä opinnäytetyössä käytetään yleisesti asuntokauppa-termiä niin kiinteistön kuin asunto-osakkeen kaupasta. Kiinteistön kaupalla tarkoitetaan kauppoja, joihin sovelletaan maakaaren (540/1995) säännöksiä. Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen perusmuoto. Jokaisella kiinteistöllä on

oma yksilöintitunnus, kiinteistötunnus. Kiinteistöt, joita yleisimmin ovat tilat ja tontit, merkitään kiinteistörekisteriin. Omakotikiinteistön kauppa eroaa asunto-osakkeen kaupasta ja on juridisesti hieman monimutkaisempi. Kiinteistökaupassa suositellaankin kauppakirjan laatimiseen, kaupan pätevyyden toteamiseen ja osapuolten etujen valvomiseen asiantuntijaa, kuten juristia tai pankkien notariaattiosastojen henkilökuntaa. (Linnainmaa & Palo 2005, 25.)

Asuntokauppa lähtee prosessina usein liikkeelle tarpeesta hankkia uusi asunto. Prosessissa ostaja kohtaa yleensä ensimmäiseksi asuntojen markkinointia, sitä seuraa tutustuminen ja vertailua eri vaihtoehtojen välillä. Ostajaa miellyttävän kohteen löydyttyä ryhdytään neuvottelemaan kaupasta ja tehdään tarjous. (Kasso 2006, 7.)

Suomessa kiinteistöjen kaupoista noin puolet tehdään kiinteistönvälittäjän myötävaikutuksesta. Asunto-osakkeiden osalta vastaava luku on noin kaksi kolmasosaa. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 51.) Vuonna 2014 tehtiin maassamme 60 900 kiinteistökauppaa. Rahaa kauppoihin käytettiin 8,1 miljardia euroa, 6 prosenttia edellisvuotta enemmän. 2000-luvulla kiinteistökauppojen määrä on vaihdellut 60 000 ja 75 000 välillä. Pientalokauppoja vuonna 2014 tehtiin yhteensä 13 900 kappaletta, 5 prosenttia edellisvuotta vähemmän. (Maanmittauslaitos 2015.) Asuntokaupassa vuoden 2008 finanssikriisi on vaikuttanut enemmän kauppojen määrään kuin kiinteistöjen arvon alenemiseen. (Tepora ym. 2010, 51.)

Vanhojen osakeasuntojen sekä omakotitalojen yhteenlaskettu asuntokaupan kokonaismäärä putosi vuonna 2014 noin 7 prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä käytettyjä osakehuoneistoja myytiin vuonna 2014 62 500 kappaletta. Asuntokaupalla on voimakkaat välilliset vaikutukset kansantalouteen, sillä remonttiyritykset, sisustusliikkeet, kuntotarkastajat, välitysliikkeet sekä muut tahot ovat kärsijöitä työn määrän vähennyttyä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry 2015.)

Hoffrénin (2013, 7, 362) mukaan yksityishenkilöiden välinen kuluttajakauppa eroaa elinkeinonharjoittajakaupasta. Ne voivat sietää toiminnassaan riskejä ja tasapainottaa mahdollisesti epäonnistuvan liiketoimen tappiot muiden liiketoi-

mien tuotoilla. Yksityishenkilöille se ei ole mahdollista. Pääpaino tässä tutkimuksessa on kahden kuluttajan, luonnollisen henkilön, välisessä asuntokaupassa, jolloin myös kaupan ehdoista on mahdollista poiketa sopimuksella. Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajamyymjän välisessä kaupassa kuluttajana olevaa ostajaa suojataan aina laajemmin. Kiinteistön kaupassa kaikkiin sopimuksiin pätee osapuolista riippumatta samat säännöt. Käytetyn asunnon osalta asuntokauppalain 6 luku puolestaan on säädetty nimenomaan yksityishenkilöiden välisen kaupan lähtökohdista.

Tutkimuskysymyksinä tarkastelen ensimmäisenä, kuinka käytetyn kiinteistön ja asunto-osakkeen hankkiminen eroavat toisistaan. Toisena tarkastelen, mitä tulee ottaa huomioon kohteisiin tutustuttaessa ja asuntokauppaa suunniteltaessa. Selvitän, kuinka ostajan sekä myyjän vastuut ja oikeudet jakautuvat kaupantekotilanteessa ja sen jälkeen. Tarkastelen myös, mitä tulee huomioida kaupasta sovittaessa ja varsinaisessa kaupantekotilanteessa sekä mitä toimia, vastuita ja oikeuksia kauppa osapuolille aiheuttaa. Viimeisenä käyn läpi osapuolten välistä virhevastuuta, kuinka se jakautuu kiinteistön kaupassa ja kuinka asunto-osakkeen kaupassa.

Tutkimuksessa keskitytään kaavoitetun tai jo muodostetun ja rakennetun, itsenäisen kiinteistön sekä käytetyn asunto-osakkeen kauppaan. Kiinteistöjen osalta rakentamattoman tilan tai tontin ostaminen on rajattu tarkastelun ulkopuolelle, samoin kohteen hankkiminen kiinteistöosakeyhtiöstä. Tutkimuksesta on myös rajattu pois kohteen hankkiminen insolvenssimenettelyn kautta ja kauppa kuolinpesän tai vajaavaltaisen kanssa. Lisäksi asuntokaupan markkinointivaihe sekä kiinteistönvälitysvaihe on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle.

Tutkimusmenetelmä tässä opinnäytetyössä on lainopillinen kirjoituspöytä tutkimus. Lainopin eli oikeusdogmatiikan tehtävänä on selvittää voimassa olevan lainsäädännön sisältö ja kuinka asetettu tutkimuskysymys tulisi ratkaista oikeusjärjestyksen mukaan. Lainoppi on siis voimassa olevien säädösten tulkintaa. Tutkimusmenetelmä pyrkii systematisoimaan tutkimuskohteen. Systematisoinnin tarkoitus on luoda ja kehittää oikeudellista käsitejärjestelmää. Lainopin pe-

rustana ovat ajantasaiset oikeuslähteet. Oikeuslähteitä tulee käyttää etusija- ja käyttöjärjestyssääntöjen osoittamassa järjestyksessä. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20.)

Tieteellisen kirjoituksen tulee perustua monipuolisiin lähteisiin. Perusvaatimuksia kirjoittamiselle ovat kriittisyys ja argumentaatio. Käyttökelpoisia lähteitä ovat esimerkiksi kirjat, artikkelit, säädökset sekä erilaiset tutkimukset ja tutkielmat. Primääri- eli alkuperäislähteitä tulee hyödyntää mahdollisimman paljon. Oikeuslähteitä ovat kirjalliset lähteet, jotka kertovat oikeuden sisällöstä. Oikeuslähteet jaetaan kolmeen ryhmään: vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lait, viranomaismääräykset ja maantapa. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat tuomioistuinratkaisut sekä lainsäätäjän tarkoitukselliset ratkaisut. Oikeustiede, oikeusvertailevat, reaaliset argumentit sekä arvot ja arvostukset ovat sallittuja oikeuslähteitä. (Husa ym. 2008, 32–33.)

2 Kaupan kohteet

Aineelliset oikeusobjektit jaetaan irtaimen ja kiinteään omaisuuteen. Jako on yksinkertainen: mikä ei ole kiinteää omaisuutta, on irtainta. Kiinteistön hallintaoikeus voi Suomessa perustua suoraan omistukseen, jolloin kiinteistön omistaja hallitsee ja käyttää itse kiinteistöään. Hallinta ja omistusoikeus voidaan myös eriyttää toisistaan, jolloin omistusta kutsutaan epäsuoraksi omistukseksi. Asunto-osakeyhtiö on tästä tyyppillinen esimerkki. Varsin yleinen omistajahallinnan muoto on maapohjan ja rakennuksen kuuluminen eri henkilöille, jolloin osapuolten välillä on solmittu maanvuokrasopimus. (Kasso 2010b, 2.)

Yleisimmin asuntokaupan kohteena on joko kiinteistö tai asunto-osake. Paritalo on eräänlainen käsiteltävien asumismuotojen välimalli, sillä voi olla kiinteistö tai asunto-osakeyhtiö. Kiinteistömuotoisen paritalon kaupassa myydään puolet kiinteistöstä ja kauppaan sovelletaan maakaarta. Asunto-osakeyhtiömuotoiseen

paritalon kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia. Ostettaessa kiinteistömuotoista paritaloa tulee harkita tarkkaan, onko kiinteistö myytävänä murto-osana ja onko siitä laadittu hallinnanjakosopimus vai onko kohde muodostettu asunto-osakeyhtiöksi. Asunto-osakeyhtiön etuna on pieni varainsiirtovero kiinteistöön verrattuna. Haittatekijä on, jos osakkeenomistajat eivät pysty sopimaan yhtiön asioista. Kiinteistömuotoisessa omistuksessa hyvin laadittu hallinnanjakosopimus välttää ongelmatilanteisiin ajautumisen. (Linnainmaa & Palo 2005, 25, 29.)

2.1 Kiinteistö

Kiinteistö on perusyksikkö kiinteälle omaisuudelle. Se on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkittävä kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain nojalla. (Hollo 2009, 215–216.) Kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n mukaan kiinteistöjä ovat tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion maalle perustetut luonnonsuojelulain mukaiset luonnonsuojelualueet, pakkolunastetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijättöalueet ja yleiset vesialueet. Keskiajalta periytyvä kiinteistöjaotuksen perusyksikkö on talo. Nykyisin on harvinaista että kokonainen talo sellaisenaan enää vastaisi kiinteistöä. (Ekroos, Kumpula, Kuusiniemi & Vihervuori 2010, 90.)

Kiinteistöiksi rekisteröidyt yksiköt ovat tiloja, elleivät ne kuulu muihin kiinteistölajeihin jollakin erityisperusteella. Toinen keskeinen kiinteistön laji on tontti, jolla tarkoitetaan asemakaavaan perustuvan tonttijaon mukaan perustettua kiinteistöä, joka on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina. (Hollo 2009, 215.) Ekroosin ym. (2010, 91) mukaan tyypillinen kiinteistö ei enää nykyisin ole maataloustila, vaan asunto- tai loma-asuntokiinteistö. Myös metsätiloja on runsaasti. Kaikkiaan kiinteistöjä ja muita kiinteistörekisterin yksiköitä on voimassa yli 2 100 000. Nevalan, Palon, Sirénin & Hauloksen (2010, 296) mukaan kiinteistön omistusoikeus voi perustua myös määräalojen tai -osien omistukseen, jotka kiinteistöstä voidaan luovuttaa. Määräosalla tarkoitetaan suhteellista murto-osaa kiinteistöstä, esimerkiksi 1/3. Määräala puolestaan on rajoiltaan määritetty osa kiinteistöä.

Teporan ym. (2010, 35–36) mukaan lainsäädäntö ainesosista ja tarpeistosta, sivuesineistä, on vähäistä. Ainoa asiaa nimenomaisesti säätelevä normisto on rakennuskaaren (2/1734) 27:10 §. Kiinteistön ainesosia voivat olla kaikki rakennukset ja laitteet, jotka kiinteistöön on ihmisvoimin liitetty. Tarpeistoa taas ovat kiinteistöstä erilliset, mutta kiinteistön tarvetta palvelevat kohteet, eivät kuitenkaan irtaimistoa olevat esineet (HE 120/1994 vp). Esimerkkeinä tarpeistosta ovat polttopuut, säiliössä oleva lämmitysöljy ja rakennuksen kodinkoneet. Kiinteistön luovutuksessa kaikki ainesosat ja tarpeisto siirtyy luovutuksensaajan omistukseen, ellei muuten ole sovittu. Varminta on aina sopia, mitä kiinteistöön kuuluu tai mitä siihen ei nimenomaisesti kuulu. (Nevala ym. 2010, 298–299.)

Korkein oikeus katsoi seuraavassa tapauksessa, ettei kiinteistöllä sijainnut ulkopuolison henkilön omistama rakennus kuulunut kiinteistön ainesosaksi.

KKO 1996:130

Kiinteistön omistaja oli pystyttänyt tilalle leasingvuokrasopimukseen perustuvan teräselementtirakenteisen kalustohallin. Halli, jolla oli eri omistaja, ei katsottu kuuluvaksi tilan ainesosaksi. Halli ei siten siirtynyt tilan uudelle ostajalle. (Ään.)

Kiinteistön käyttötarkoitus määritellään alueen kaavassa maa-alueen ja rakennusluvassa rakennuksen osalta. Kaava määrittelee millainen rakennus alueelle on mahdollista rakentaa, eikä rakennusluvan käyttötarkoitus voi olla ristiriitainen siihen nähden. Poikkeuksen muodostavat esimerkiksi alueen muuttuneet maankäyttösuunnitelmat ja -tavoitteet, jolloin esimerkiksi asuinalue kaavoitetaan teollisuuskäyttöön tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu alue pysyvään asumiseen tarkoitetuksi. Muutokset aiheuttavat erityisesti kiinteistön hankintaa suunnitteleville haasteita, sillä muuttunut käyttötarkoitus edellyttää tavallisesti kaavan muuttamista ja uutta rakennuslupaa. (Kasso 2010b, 14.)

Rekisteritiedot, jotka liittyvät kiinteistöön, ovat julkisia pääosiltaan. Kuka tahansa voi saada tiedon kiinteistön omistusoikeuksista, kiinnityksistä tai rasitteista. Julkisuusperiaatteen mukaan kiinteistön ostamista harkitsevan tulee saada kiin-

teistöä koskevat keskeiset tiedot julkisesta rekisteristä. Kiinteistöä koskevia kiinteistötietojärjestelmään kuuluvia asiakirjoja ovat kiinteistörekisteriote, lainhuuto todistus, rasiustodistus, alueen kaavoitustiedot ja kiinteistökartta. Kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta koskevia asiakirjoja ovat puolestaan lupa-asiakirjat, rakennuslupapiirustukset sekä selvitys kiinteistön hyväksymismerkinnöistä. Mikäli rakennus ei vastaa piirustuksia, on syytä selvittää, onko muutoksiin olemassa asiaankuuluvat luvat ja onko muutokset lopputarkastettu. (Kasso 2010b, 11.)

Mahdollinen etuosto-oikeus tulee myös huomioida. Etuostolain (608/1977) 2 §:n mukaan kiinteistöön voi kohdistua kunnan etuosto-oikeus. Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamiseen sekä suojelu- ja virkistystarkoituksia varten (1.3 §). Etuosto-oikeutta ei ole alle 5000 neliömetrin suuruisiin kiinteistöihin (1.5 §). Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungeilla on etuosto-oikeus riippumatta maan käytön tarkoituksesta (1.4 §).

2.2 Asunto-osake

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, myöhemmin AsOYL) 1:2.1 § mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on yhtiöjärjestyksessä määrätynä omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia. Näissä olevien kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet tulee määrätä yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jokainen asunto-osakeyhtiön osake tuottaa joko yksin tai useiden osakkeiden summana hallintaoikeuden huoneistoon tai muuhun yhtiön hallinnassa olevaan rakennukseen tai kiinteistöön, joka yhtiöjärjestyksessä on määrätty (1:2.2 §). Myös parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta, kuuluu huoneistoon (1:3.2 §). Asunto-osakeyhtiössä ei voi olla sellaisia osakkeita, jotka eivät tuota lainkaan hallintaoikeutta (HE 24/2009 vp, 48).

Asunto-osakeyhtiö on AsOYL (1599/2009) 1:6 §:n mukaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröimällä yhtiö. Henkilökohtaista vastuuta yhtiön si-

toumuksista yhtiön osakkailla ei ole, vaikkakin osakkailla on yhtiöjärjestyksen ja lain mukaan asunto-osakeyhtiötä kohtaan maksuvelvoitteita. Yhtiö ei saa ilman kaikkien sen osakkaiden suostumusta harjoittaa toimintaa, johon sisältyy riski elinkeinotoiminnan tavoin (HE 24/2009 vp, 51).

Nykyisin asunto-osakeyhtiölaissa sallitaan myös yhden huoneiston asunto-osakeyhtiö. Aiemmassa asunto-osakeyhtiölaissa (809/1991) oli vaatimus useammasta huoneistosta. Vaatimus aiheutti sen, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa omakotitaloissa toinen huoneisto oli tosiasiallisesti varasto tai autotalli. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2013, 10.) Myös omakotitalo voi siis nykyinsäädännön mukaan muodostaa asunto-osakeyhtiön.

Asuntokauppalain (843/1994) 6:3 §:n mukaan asuntoon kuuluvat tavanomaiset, tarpeistoon luettavat laitteet ja esineet, jotka olivat asunnossa sitä esiteltäessä. Tarpeistoon katsotaan kuuluvaksi esimerkiksi jääkaappi, sähköliesi, pakaste-kaappi, liesituuletin, astianpesukone ja peilikaappi. Hyvin yleinen ongelma asunto-osakkeen kaupassa ovat irtaimiston kaltaisten esineiden kuuluminen kauppaan. Järkevintä on aina listata tarpeisto sekä muut kauppaan kuuluvat ja kuulumattomat esineet kauppakirjaan. (Nevala 2011, 30–31.)

Asunto-osakeyhtiössä on osakkeenomistajien hallintaan tarkoitettuja huoneistoja sekä yleisesti myös tiloja, jotka ovat yhtiön hallinnassa. Tällaisia tyypillisesti yhtiön hallinnoimia tiloja ovat esimerkiksi käytävät, kellari- ja ullakotilat, varastot, kerhotilat, yleiset sauna- ja pesutilat sekä autotallit. (Jauhiainen ym. 2013, 335.) Yhtiön hallinnoimat tilat palvelevat pääasiallisesti osakkeenomistajia, eikä yhtiö saa tiloista tuloja. Näiden tilojen ylläpito katetaan muiden yhtiön kulujen tapaan vastikerahoituksella. Mikäli yhtiöllä on hallinnassaan asuin- tai liikehuoneistoja, saa yhtiö niistä vuokratuloja, joilla voi olla suuri merkitys asunto-osakeyhtiön talousarviossa. Mikäli rakennus sijaitsee hyvällä liikepaikalla, voi yhtiö rahoittaa koko budjettinsa vuokratuloilla. Yleensä tällaiset asunto-osakeyhtiöt ovat haluttuja, sillä asukkailta kerättävä yhtiövastike voi olla huomattavan pieni tai parhaimmillaan sitä ei kerätä lainkaan. (Kasso 2010a, 27.)

Huoneiston hallintaoikeuden tai käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii AsOYL (1599/2009) 6:27 §:n mukaan yhtiökokouksen määräenemmistön eli kaksi kolmasosaa (2/3) kokouksessa annetuista äänistä sekä suostumuksen niiltä osakkeenomistajilta, joita muutos koskee (6:35 §). Jauhaisen ym. (2013, 449) mukaan asuinhuoneistoksi määriteltyä osakehuoneistoa saa käyttää väliaikaisen ja pysyvän asumisen lisäksi muuhun asumista vastaavaan toimintaan. Tällaista toimintaa on tavanomainen perhepäivähoito- ja vanhusten hoitokotitoiminta. Toiminnan vastaavuutta arvioitaessa otetaan huomioon yhtiölle aiheutuvat kulut ja osakkaille aiheutuva haitta.

Seuraavassa korkeimman oikeuden tapauksessa katsottiin, että huoneistoa oli käytetty aiottuun tarkoitukseen. Asunto-osakeyhtiön yhdessä asuinhuoneistossa oli toiminut lasten perhepäivähoito. Toimintaa sillä oli ollut vain päiväsaikaan.

KKO 1992:9

Asunto-osakeyhtiön osakehuoneistoa oli käytetty perhepäivähoidon järjestämiseen. Huoneistossa oli hoidettu enintään kahdeksaa lasta arkipäivisin. Toiminnasta oli aiheutunut vähäistä ja tavanomaista asumisesta koituvaa häiriötä muille, lähinnä yötyöissä olleille asukkaille. Huoneistoa ei katsottu käytetyn oleellisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen.

Asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan toiminta ovat säännellympää verrattuna kiinteistön omistajaan. Koska asunto-osakeyhtiössä asuminen on yhteisöasumista, ei yksittäinen osakkeenomistaja voi kieltäytyä osallistumasta, yhtiökokouksen päättämiin, yhtiön kannalta tarpeellisten kunnostustoimien aiheuttamien kustannusten kattamiseen. Lain esitöiden mukaan osakas on nykyisin velvollinen ilmoittamaan ”maalausta ja tapetointia” suuremmista remonteista asunto-osakeyhtiölle. Vaikka osakkeenomistajalla onkin oikeus päättää huoneistonsa laatutaso, voi yhtiö tietyissä tapauksissa asettaa ehtoja kunnostustoimille. (HE 24/2009 vp, 92–93.)

Yhtiön rakennusten ja muiden tilojen vastuu jaetaan AsOYL (1599/2009) 4:1.1 §:n mukaan yhtiön ja osakkaiden kesken, lain 2 ja 3 §:n mukaan, ellei yhtiöjär-

jestys toisin määrää. Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajille kuuluvan kunnossapidon suorittamisesta yhtiön lukuun, mikäli työ liittyy kunnossapito- tai uudistustyöhön yhtiössä. Työn tulee olla taloudellisesti tarkoituksenmukainen, eikä se saa loukata osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta (4:1.2 §). Yhtiölle kuuluu kunnossapito siltä osin, kun se ei kuulu osakkeenomistajalle (4:2 §). Kunnossapitovastuun mahdollinen jakautuminen pitää ilmetä yhtiöjärjestyksestä (HE 24/2009 vp, 79). Se, kenen vastuulla kunnossapito on, vastaa myös vian selvittämisestä aiheutuvista kuluista. Yhtiön laiminlyönti sille kuuluvassa selvitysvelvollisuudessa voi aiheuttaa korvausvastuun. (Jauhiainen ym. 2013, 183.)

Parvekkeiden liittäminen huoneiston määritelmään on osaltaan selventänyt asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välistä vastuusuhdetta (Jauhiainen ym. 2013, 18). Kasso (2010a, 25–26, 30) mainitsee, että vastuusuhteet olisivat selkeämmät, jos myös asuntoihin liittyvän piha-alueen kuulumisen asuinhuoneistoon olisi selvästi laissa määriteltä. Määrittelyllä olisi suuri merkitys monien rivi- ja pientaloyhtiöiden osakkaiden sekä osakkaan ja taloyhtiön välisten erimielisyyksien välttämiseksi. Yhtiön hallinnoimista tiloista päättää yhtiökokous esimerkiksi taloyhtiön hallinnoimia piha-alueita ei voi siirtää huoneistoon kuuluvaksi ilman yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Seuraavissa päätöksissä korostui piha-alueiden hallinnan kuulumisen asunto-osakeyhtiölle. Korkein oikeus perusti ratkaisunsa siihen, ettei asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ollut määrätty piha-alueiden kuulumisesta osakkeenomistajan hallintaan.

KKO 1998:61

Asunto-osakeyhtiön piha-alueita ei ollut jaettu yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallintaan. Yhtiökokouksella oli oikeus päättää piha-alueella olleen keinun paikasta yksinkertaisella enemmistöllä ja asukkaiden yhdenvertaisuutta loukkaamatta.

KKO 2005:26

Osakkeenomistajalla ei ollut rivitalohuoneistonsa edustalla olleella pihalueella oikeutta muutostöihin. Yhtiöjärjestyksessä ei ollut määrätty, että osakkeenomistajien hankkimat osakkeet olisivat oikeuttaneet myös tämän alueen hallintaan.

Asunto-osakeyhtiön on AsOYL (1599/2009) 2:6 §:n mukaan annettava osakkeenomistajalle varmuuspainossa painettu osakekirja. Uudemmissa yhtiöissä tiettyyn huoneistoon oikeuttavat, saman osakeryhmän osakkeet merkitään samaan osakekirjaan. Vanhemmissa asunto-osakeyhtiöissä on usein usean osakekirjan sarjoja, jolloin jopa jokainen osake voi olla erillisellä osakekirjalla. (Kasso 2010a, 21.) Se, jolla on osakekirja hallussaan ja on isännöitsijäntodistuksen tai yhtiön tekemän merkinnän mukaan merkitty osakeluetteloon omistajaksi, rinnastetaan osakkeiden omistajaan. Myös jokaista, joka on saanut osakekirjan siirtomerkinnän perusteella osakkeen suoraan tai katkeamattomana ketjuna osakeluettelossa olevalta omistajalta, pidetään omistajana. Periaatetta kutsutaan omistajaolettamaksi. (Nevala ym. 2010, 184, 248.)

Osakkeenomistajalla on rajoittamaton oikeus siirtää osakkeensa toiselle joko kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön tai muun luovutuksen perusteella. Yhtiöjärjestyksessä tätä oikeutta voidaan rajoittaa ainoastaan lunastuslausekkeessa, ellei muualla laissa säädetä toisin. (HE 24/2009 vp, 304.) Yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti olevassa lunastuslausekkeessa tulee määritellä, keillä lunastusoikeus on. Lunastusoikeutta ei synny mikäli osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja, edellisen sukulainen tai aviopuoliso, tai jos osake on saatu testamentin perusteella. (Nevala 2011, 23–25.) Hallinnanluovutuksen jälkeen osakkaalla on lain säätämät oikeudet hallitsemassaan huoneistossa, eikä yhtiön lupaa tarvita esimerkiksi huoneiston edelleen vuokraamiseen, mikäli sitä ei ole kielletty laissa tai yhtiöjärjestyksessä. (Kasso 2010a, 28.)

Lunastuslausekkeen merkitys korostui seuraavassa korkeimman oikeuden päätöksessä, jossa asunto-osakkeen ostajien tuli korvata huoneiston arvonalennus johtuen ostajien aloittamista kunnostustöistä.

KKO 2008:64

A ja B olivat ostaneet asunto-osakkeen tietoisina lunastuslausekkeesta. Kaupanteon jälkeen ostajat olivat aloittaneet kunnostustyöt, purkaen väliseiniä ja lattiaa sekä poistaen tapetteja, jalkalistoja ja kaapistoja. Myöhemmin huoneistoon käytettiin lunastusoikeutta. Korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat aloittaneet kunnostustyöt omalla riskillä ja piittaamatta yhtiöjärjestyksessä määrätystä lunastuslausekkeesta. A ja B määrättiin korvaamaan lunastusoikeutta käyttäneelle C:lle kaikki kustannukset, jotka olivat tarpeen huoneiston saattamiseksi purkutöitä edeltävään kuntoon.

Osakkeen saajan saanto tai muu osakeluettelon seikkaa koskeva muutos on AsOYL (1599/2009) 2:13 §:n mukaan ilmoitettava viivyttyä yhtiölle ja merkittävä osakeluettelon. Kenellä tahansa on oikeus kohtuullista korvausta vastaan tutustua osakeluettelon ja saada siitä jäljennös (2:15 §). Aikaisemman osakkeenomistajan tiedot tulee säilyttää yhtiössä kymmenen vuoden ajan (2:13 §). Tällä velvollisuudella on oleellinen merkitys myöhempien osakkaiden oikeusturvan kannalta, esimerkiksi vastuita koskevissa tilanteissa (HE 24/2009 vp, 309).

Irtaimen eli myös asunto-osakkeen kaupasta päättämistä ei ole säädelty yhtä laajasti kuin kiinteistön kaupasta päättämistä. Päätöksentekoon vaikuttaa keskeisesti kenellä katsotaan olevan omistajan päätösvalta osaketta koskevissa asioissa. Eniten säännöksiä liittyy yksityishenkilöiden edellytyksiin asuntokaupasta päättämisestä. Säännöksiä on erityisesti perhe- ja perintöoikeudessa. (Kasso 2010a, 397.)

3 Käytetyn asunnon kauppa

Pätevän asuntokaupan laatimiseksi molemmilla kaupan osapuolilla tulee olla kompetenssi eli pätevyys, kaupan tekemiseen (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 53). Yksityisoikeudellisia suostumuksia ovat avio- tai avopuolison sekä mahdollisten holhousviranomaisten luvat, mikäli myyjä on vajaavaltainen. Perheen yh-

teiseen käyttöön tarkoitetun asunnon luovutukseen tarvitaan toisen puolison suostumus riippumatta siitä, onko hänellä avio-oikeus omaisuuteen vai ei. Suostumus annetaan yleisimmin kauppakirjassa ja säännökset koskevat niin avio- ja avopuolisoita kuin virallistettuja parisuhteita. (Tepora ym. 2010, 199–200, 203.) Yhteisomistuksella on merkitystä niin myyjälle kuin myös ostajalle. Mikäli omaisuutta hankittaessa on tarkoitus, etteivät omistussuhteet eivät mene pääluvun mukaan, on asia mainittava jo kauppakirjassa. (Kasso 2010a, 399.)

Asuntokaupan edellytys ja yksi kaikkein keskeisimmistä ehdoista on vakuuksien järjestäminen. Edellytyksiin koko kaupan teossa kuuluu se, että kaupan kohde voidaan luovuttaa ostajalle. Mikäli osake tai kiinteistö on myyjän velan vakuutena, pantattuna, on kaupasta sovittava myös pantinhaltija-velkojan kanssa etukäteen. (Nevala ym. 2010, 327, 331.) Takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) 12 §:n mukaan luotonantaja on velvollinen selvittämään takaajalle tai toisen velasta pantin antavalle sitoumuksen merkityksen. Merkitys asuntokaupassa tulee esille silloin, jos ostajalle siirtyvät osakkeet pantataan edelleen myyjäpuolen vakuudeksi tai silloin, kun myyjälle jää omistusoikeus, mutta osakkeet pantataan ostajan lainan vakuudeksi. Vakuuksina voidaan käyttää yhdistelmäehtoina lykkäävää tai purkavaa ehtoa sekä panttioikeutta kaupan kohteeseen. (Nevala ym. 2010, 230, 327.)

Mikäli osakekirja tai kiinteistö on loppukauppahinnan maksamiseen saakka myyjän luoton vakuutena, selvintä on siirtää omistusoikeus vasta kauppahinnan lopullista suorittamista vastaan. Mikäli ostajan luoton vakuutena käytetään tulevia osakkeita tai panttikirjoja, selkeintä on siirtää omistusoikeus kaupantekohetkellä ostajalle. Näin vältetään, ettei myyjä joudu ostajan velasta vastuuseen edes välillisesti. Suositeltavaa on, että osake- tai panttikirja on hallussa panttina sillä, kenen saatava on suurempi. Toissijaiselle velkojalle annetaan vakuudeksi jälkipantti. (Kasso 2010a, 205–206.)

Kasso (2010a, 207) mainitsee, että myyjän tiedonantovelvollisuus on asunto-kaupassa kasvanut, mutta samalla ostajat ovat myös tulleet vaativimmiksi. Edellä mainitut syyt ovat saaneet eriasteiset kuntotarkastukset yleistymään.

Asunnon kuntotarkastus on ristiriitojen välttämiseksi syytä tehdä aina ennen varsinaista kaupan tekoa. Asunto-osakkeen kuntotarkastus tehdään pääsääntöisesti huoneiston sisällä, sillä osakkaan määräysvalta ei ulotu ulkopuolisiin rakenteisiin. Kuntotarkastus on aina pintapuolinen, eikä siinä avata rakenteita. Tarkastuksesta laadittavan raportin tulee noudattaa Suomen Kiinteistöliiton ohjeistusta. Kuntotarkastus palvelee näin ollen molempia kaupan osapuolia. Kuntotarkastusta voidaan myös laajentaa teettämällä kuntotutkimus, jossa myös rakenteita avataan ja pyritään näin selvittämään mahdolliset rakennusvirheet.

Kohteeseen tutustuessaan ostajan on tärkeää ottaa selvää alueen kaavoitustilanteesta joko asemakaavan tai yleiskaavan perusteella. Kaavaote määrittää kiinteistön kaavan mukaisen käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden sekä mahdollisen rakennuskiellon. Ostajan kannalta kiinnostavaa on myös naapurikiinteistöjen kaavoitus ja toimenpideluvat. Asumisviihtyvyyden kannalta ratkaisevaa on se, onko naapurikiinteistö kaavoitettu puistoksi vai teollisuusalueeksi. Oikeuskäytännössä on katsottu, että myyjän tulee antaa tiedot kiinteistön välittömässä läheisyydessä olevien kiinteistöjen ja katualueiden järjestelyistä. Lisäksi mahdollisista tulossa olevista muutoksista tulee kertoa, mikäli niillä on merkitystä ostajan ostopäätökseen. (Linnainmaa & Palo 2005, 56–57.)

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan kiinteistöä myytäessä energiatodistus on pakollinen, jos rakennus on rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Laki määrittää eräät poikkeukset energiatodistuksen laatimisesta vapautumiselle. Myös ennen vuotta 1980 käyttöönotetuissa pientaloissa energiatodistus tulee pakolliseksi 1.7.2017 alkaen. Asunto-osakkeen osalta energiatodistus on pääsäännön mukaan pakollinen kaikille myytävälle huoneistoille. Myyjän tulee asettaa voimassa oleva energiatodistus ostajan nähtäville.

3.1 Kiinteistön kauppa

Kiinteistökaupan lähtökohtana on maakaaren (540/1995) 2:9 §:n mukaan sopimusvapaus. Myyjän ja ostajan tulee täyttää velvoitteensa sopimuksen mukaan,

ellei laki toisin säädä. Kiinteistön luovutusta koskeva yleislainsäädäntö on maakaassa. Tepora ym. (2010, 54) mainitsevat, että maakaari muodostaa laajan kiinteistöoikeuden normiston, joka kiinteistökaupan osalta säätelee kiinteistön saantoa, omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamista, kiinteistöpantti-oikeutta sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Muita säännöksiä kiinteistökaupalla on muun muassa konkurssilaissa, ulosottokaassa sekä kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen välityksestä annetussa laissa. Kuluttajansuojalakia sovelletaan silloin, kun asumistarkoituksiin käytettävää kiinteistöä tarjotaan elinkeinonharjoittajan toimesta kuluttajalle.

Seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta nähdään, että kaupan osapuolet voivat sopia keskenään asioista vapaasti myös kauppakirjan ulkopuolella. Tapauksessa sovellettavaksi tulivat kuitenkin maakaaren sijaan yleiset sopimusoikeuden periaatteet.

KKO 2014:70

Osapuolet olivat sopineet kaupan jälkeen havaittujen rakennusvirheiden korvaamisesta kolme kuukautta kaupanteon jälkeen. Sopimuksessa myyjät maksoivat kertakaikkisen korvauksen ostajille. Samalla sovittiin, ettei osapuolilla suorituksen jälkeen ollut mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kahden vuoden kuluttua kaupasta ostajat vaativat virheiden perusteella hinnanalennusta. Korkein oikeus katsoi, että tapauksessa oli kyseessä kauppakirjasta itsenäinen sopimus, jonka sitovuutta tuli arvioida maakaaren sijasta yleisten sopimusoikeuden periaatteiden mukaan. Ostajat olivat luopuneet sitovasti oikeudestaan esittää uusia vaatimuksia virheistä.

Kiinteistökauppa voidaan jakaa neljään pääkohtaan, joista ensimmäisenä on kauppakirjan vahvistaminen. Vahvistamisella omistaja saa hallintaoikeuden kiinteistöön. Toisena on kiinteistön hallinnan saanti, joka ei ole merkittävä verrattuna asunto-osakkeen kauppaan. Seuraavana vaiheena on lainhuudatuksen hakeminen, joka vahvistaa ostajan oikeusaseman kiinteistöön. Lainhuuto estää myöhempää luovutuksensaajaa saamasta lainhuutoa, joten se on vahvempi suojakeino kuin kiinteistön hallinta. Lainhuudon myöntämisen myötä ostaja voi

vahvistaa kiinteistöön kiinnityksiä ja käyttää kiinteistöpanttioikeutta vakuutena lainoillensa. Viimeisenä pääkohtana on maakaaren mukainen nautintasuojaja. Kyseessä on ostajan suojakeino, jolla hän voi vedota lainhuudon puuttuessa kiinteistön omistajanhallintaan kiinteistön omistusoikeutta menettämättä. Nautintasuojajan pätevyysaika on 10 vuotta. (Tepora ym. 2010, 65–66.)

Omakotiasuminen on monelle unelmien asumismuoto. Asuminen omassa kiinteistössä koetaan vapaaksi verrattuna asunto-osakkeeseen. Huoltovastuu kiinteistöstä on omakotiasujan haittapuoli, koska omistajan tulee itse huolehtia kunnossapidosta, jätehuollosta ja pihatöistä. Omakotitalon ostamiseen liittyvät riskit koskevat useimmiten rakennusvirheitä. Ostajan onkin syytä selvittää huolellisesti kohteen kunto ja mahdolliset korjaustarpeet. Vaikka myyjä voi olla vastuussa kohteen virheistä, niiden selvittäminen jälkikäteen on kallista ja epävarmaa lopputuloksen kannalta. (Linnainmaa & Palo 2005, 19.) Kaupassa mahdollisesti sovittavat kiinteistön korjaukset tai muutokset tulee ottaa maksuehdoissa huomioon ja pidättää osa kauppahinnasta, kunnes työ on suoritettu loppuun. Epäselvyyksien välttämiseksi helpointa on sopia tarvittaessa hinnanalennuksesta, jolloin ostaja vastaa muutoksista itse. (Kasso 2010b, 201–202.)

Ennen kaupasta päättämistä tulee tutustua huolella hankinnan kohteena olevaan kiinteistöön rakennuksineen (liite 2). Huolellinen tutustuminen tarkoittaa kiinteistöä koskevien asiakirjojen ja dokumenttien läpikäymistä sekä rakennuksen kunnan ja muiden kiinteistön teknisten ominaisuuksien selvittämistä (Kasso 2010b, 172). Jos ostajalla on erityisiä vaatimuksia kiinteistöstä, niiden selvittäminen on hänen vastuullaan. Myyjä ei vastaa siitä, soveltuuko kiinteistö ostajan käyttöön. Poikkeus on myyjän antamat väärät tiedot, joiden perusteella ostaja on erehtynyt. (Linnainmaa & Palo 2005, 76.) Kiinteistöä hankittaessa on syytä selvittää myös kiinteistön käyttökustannukset ainakin kiinteistöveron, lämmitys-, sähkö-, vesi-, ja vastaavien maksujen osalta. Sähkö sopimuksen siirrettävyyteen ja kunnallistekniikkaan liittyvät maksut on hyvä selvittää etukäteen. Maksuvelvoitteita voi syntyä edellisen omistajan maksamattomista jätevesimaksuista tai kiinteistöverosta, joista uusi omistaja on aina vastuussa. (Kasso 2010b, 12.)

Kiinteistörekisterilain (392/1985) 1 §:n mukaan kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää ja se sisältää tiedot kaikista kiinteistöistä Suomessa. Kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät kiinteistön yksilöintitunnus, maapinta-ala, mahdollinen vesipinta-ala ja tiedot kiinteistön muodostumisesta. Lisäksi mahdolliset rasitteet ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta. (Linnainmaa & Palo 2005, 55.) Usein kiinteistön käyttäminen edellyttää myös jonkin toisen kiinteistön osittaista käyttämistä. Tällainen rasitteeksi nimitetty oikeus liittyy yleensä kulkuyhteyksiin, vesi-, sähkö- tai viemärijohdon johtamiseen sekä auto- tai venepaikkoihin. (Kasso 2010b, 16–17.) Usein rasitteet ovat merkitykseltään vähäisiä, mutta ostajan tulee välttää olemasta liian luottavainen. Rasitteen sisältö onkin syytä selvittää ennen kaupantekoa, ettei esimerkiksi kiinteistön kulkuväylää käytetä ammattimaisesti joihinkin kuljetuksiin. (Linnainmaa & Palo 2005, 55–56.)

Kiinteistötietojärjestelmään kuuluu myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Sen tulee maakaaren (540/1995) 7:1 § mukaan sisältää tiedot kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimista ja kiinteistön omistajan konkurssista, vallintarajoituksista, panttioikeudesta, kirjallisen panttikirjan saajasta, lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän omistajan ja kiinteistöä hallinnoivan viranomaisen tiedot sekä kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset.

Hankittavasta kiinteistöstä tulee saada rasitustodistus, joka ilmaisee kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, ulosmittaukset ja vallintarajoitukset sekä kirjatut erityiset oikeudet. Ostajaa koskeva rasitustodistuksesta ilmenevä uhka kiinteistön kaupassa on kunnan etuosto-oikeus. Moni ostaja on kärsinyt vahinkoja jätettyään perehtymättä rasitustodistukseen. Ennen kauppaa rasitukset tulee selvittää ja niiden vapautumisesta sopia. Rasitustodistuksen saa maistraatista, kunnan kiinteistövirastosta tai maanmittaustoimistosta ja vaikka se tarvitaan jo kauppaneuvotteluissa, tulee kaupantekotilaisuuteen hankkia ajan tasalla oleva todistus. (Linnainmaa & Palo 2005, 54–55.)

Maakaarella ei ole säännöksiä kiinteistön osto- tai myyntitarjouksesta, jolla tähdittäisiin sopimuksen syntymiseen (Tepora ym 2010, 82). Ostotarjous ei velvoita kumpaakaan osapuolta kauppaan, vaikka toinen osapuoli olisi tarjouk-

sen hyväksynyt. Sitovuus edellyttää aina määrämuodossa tehtyä esisopimusta. Määrämuotoisen sopimuksen tekeminen ei aina onnistu tai ole välttämätöntä. Yleiseksi kauppataivaksi onkin muodostunut ostajan tekemä tarjous, jonka myyjä voi hyväksyä asunto-osakkeen kaupan tapaan. (Kasso 2010b, 195.) Maakaaren (540/1995) 2:8 §:n mukaan kaupan tekemisestä sopineen, mutta siitä kiellettyneen osapuolen, on korvattava toiselle kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Esisopimuksessa tulee maakaaren (540/1995) 2:7 §:n mukaan mainita päivä, jona kauppa viimeistään tehdään sekä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa syntyy. Ellei voimassaolosta määrätä, esisopimus on voimassa viisi vuotta. Määrämuotoinen esisopimus velvoittaa osapuolet lopulliseen kauppaan. Esisopimus voidaan myös sopia ainoastaan toista osapuolta sitovaksi. Kauppahinnan osalta esisopimus voidaan jättää avoimeksi, mikäli perusteet lopullisen kauppahinnan määräytymiselle ovat näkyvissä. Jos kauppaa ei tehdä esisopimuksessa mainittuna aikana eikä kannetta sen tekemiseksi nosteta esisopimuksen voimassaoloaikana, katsotaan esisopimus rauenneeksi. (HE 120/1994 vp.)

Kiinteistön kauppakirjan minimiehdot määrittää maakaaren (540/1995) 2:1 §. Kauppa ei ole sitova, mikäli sitä ei ole lain mukaan laadittu. Kauppakirjasta tulee käydä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö yksilöidysti, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta ja muu vastike.

Kiellettyjä ehtoja kiinteistökaupassa ovat maakaaren 2:11 §:n mukaan myyjän tai jonkun muun henkilön takaisinosto- ja lunastusehdot. Kiellettyjä ovat myös ostajan luovuttamista rajoittavat ehdot, kuten panttausehdot. Myyjän kaupan vastuun eli saannonmoitteen rajoittaminen on myös kielletty ehto kauppakirjassa. Muut sopimattomat, kuten ostajan henkilökohtaista vapauttavat rajoittavat ehdot, ovat myös kiellettyjä (HE 120/1994 vp). Nevalan ym. (2010, 320) mukaan kauppakirjassa voidaan sopia, ettei kiinteistöä saa luovuttaa rakentamattomana tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Edellä mainittu ehto voi olla voimassa korkeintaan viisi vuotta ja se tulee kirjata kauppakirjaan.

Kaupanhahvistajista annetun lain (573/2009) 1 §:n mukaan kiinteistökaupan vahvistaa erityinen julkinen kaupanvahvistaja. Kaupanvahvistajia ovat virkansa puolesta tietyt virkamiehet, kuten maistraattien päälliköt, julkiset notaarit, poliisipäälliköt ja maanmittausinsinöörit. Kaupanvahvistajaksi voidaan myös määrätä viraston virkamies. Maanmittaustoimisto voi myös määrätä muun henkilön toimimaan kaupanvahvistajana (2 §). Kaupanvahvistaja merkitsee todistuksen kiinteistön luovutuksesta luovutuskirjaan. Kaupanvahvistajan tulee vahvistaa osallisten henkilöllisyys ja kauppakirjan lainmukaisuus. Lisäksi hänen tulee tarkastaa rekisteröity alue ja kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä. (3 §.) Luovutuksen laillisuuden tutkiminen ei sitä vastoin ole kaupanvahvistajan tehtävä, ellei lainvastaisuus käy ilmi selkeästi (Tepora ym. 2010, 117). Vuokraoikeuden kaupan osalta kaupanvahvistajaa ei tarvita (HE 30/2009 vp, 70). Maanmittauslaitoksen hallinnoimassa sähköisessä kiinteistökaupan verkkopalvelussa tehty kiinteistökauppa ei edellytä kaupanvahvistajan käyttöä (HE 146/2010 vp, 27).

Jos kiinteistö sijaitsee vuokratulla maalla, kutsutaan sitä maakaassa kiinteistön käyttöoikeudeksi. Käyttöoikeudet näissä vuokratuissa kiinteistöissä ovat pitkiä: vähintään 30 ja enintään 100 vuotta. (Linnainmaa & Palo 2005, 30.) Maanvuokrasopimus on usein ehtojensa puolesta sellainen, että vuokraoikeuden haltija voi siirtää vuokraoikeuden toiselle ilman maanomistajan erillistä lupaa. Siirtokeelpoinen vuokraoikeus rakennuksineen muodostaa omaisuusarvon, jonka voi rinnastaa kiinteistöön. Vuokramaalla sijaitseva rakennus, joka kuuluu vuokraoikeuden haltijalle, ei kuitenkaan ole oikeudellisesti kiinteistön osa vaan irtainta omaisuutta. (Kasso 2010b, 38–39.)

Vuokraoikeuden toteamiseksi tarvitaan selvitys maanvuokrasopimuksesta sekä kiinteistön ja vuokraoikeuden rasiustodistus. Niistä käy ilmi sopimuksen vuokra-aika, vuokran määräytyminen ja sopimuksen kirjaaminen erityisenä oikeutena. Lisäksi rasiustodistus ilmaisee etuoikeuden muihin mahdollisiin kiinteistöön liittyviin kiinnityksiin nähden. Vuokramaalla olevasta rakennuksesta tarvitaan myös samat piirustukset, lupahakemukset ja muut dokumentit kuin omalla maalla olevasta kiinteistöstä. Lisäksi syytä on selvittää mahdolliset maksuveloitteet

ja käyttökustannukset. Vuokraoikeus kiinteistöön ja sillä oleviin rakennuksiin on kiinteistön ja irtaimen omaisuuden kaupan välimuoto. (Kasso 2010b, 221–222.)

Kiinteistökaupan muotovaatimukset eivät koske vuokraoikeuden kauppaa. Kirjallinen muoto on riittävä. Kaupan kohteena on vuokraoikeus kiinteistöön ja omistusoikeus sillä olevaan rakennukseen. Kaupassa ostajalle siirtyy kiinteistön käyttöoikeus ja samalla luovutetaan omistusoikeus kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen. (Nevala ym. 2010, 392.) Vuokraoikeuden kauppaan sovelletaan maakaaren (540/1995) säännöksiä virhevastuusta ja saannonmoitteesta (Kasso 2010b, 222).

3.2 Asunto-osakkeen kauppa

Asunto-osakkeen kauppaan sovelletaan yleistä sopimuslainsäädäntöä sekä asuntokauppalakia (843/1994), joka määrittää osapuolten oikeudet ja velvollisuudet toisiaan kohtaan niin uuden kuin käytetyn asunnon kaupan osalta. Asuntokauppalain säännökset, jotka liittyvät kuluttajansuojaan elinkeinonharjoittajamyyjiin nähden, ovat pääosin pakottavia. Mikäli kaupassa on mukana kiinteistönvälittäjä, tulee myös tarjousmenettelyä koskevat kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) säännökset ottaa huomioon välitysliikkeen toimesta. (Keskitalo 2012, 288–289.)

Käytetyn asunnon kauppaa koskevat säännökset ovat asuntokauppalain (843/1994, myöhemmin AsuntoKL) 6 luvussa. Käytetty asunto on kyseessä silloin, kun asunto myydään käytettynä, tai muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöönotettavaksi uudisrakentamisen jälkeen (6:1.1 §). Mikäli myyjä ei ole elinkeinonharjoittaja, voi myös täysin uusi ja käytämätön asunto olla lain mukaan käytetty asunto (Nevala 2011, 13).

Kuluttaja on AsuntoKL (843/1994) 1:2 §:n mukaan luonnollinen henkilö, joka hankkii asunto-osakkeen pääasiassa muuta kuin elinkeinotoimintaa varten. Elinkeinoharjoittaja on luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, joka myy amma-

tikseen asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä hankittavaksi vastiketta vastaan. Elinkeinonharjoittajan määritelmää sovelletaan siten kiinteistönvälitysliikkeisiin, rakennusliikkeisiin ja muihin asuntokaupan ammattilaisiin. (Keskitalo 2012, 28.) Mikäli asunto-osakkeen kauppa tehdään elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä, tulee myyjän antaa Valtioneuvoston asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista antaman asetuksen (130/2001) 6 §:n mukaiset tiedot asunto-osakeyhtiöstä, huoneistosta, kaavoitustilanteesta sekä liikenneyhteyksistä ja alueen palveluista.

Ennen asunto-osakkeen kaupasta päättämistä tulee tutustua huolellisesti hankittavana olevaan kohteeseen, asunto-osakeyhtiöön ja sen hallinnoimiin tiloihin. Tämä tarkoittaa käytännössä tutustumista huoneistosta ja yhtiöstä saataviin dokumentteihin, mutta myös asunnon ja rakennusten teknisten ominaisuuksien ja kunnan selvittämistä (liite 3). Myyjän ja kaupassa mahdollisesti mukana olevan kiinteistönvälitysliikkeen velvollisuus ostoprosessissa on antaa aktiivisesti tietoa asuinhuoneistosta, taloyhtiöstä sekä sen ympäristöstä tietoja, joilla voi olla merkitystä päätöksenteossa ostajalle. (Nevala ym. 2010, 174.)

Tavallisesti ostajan tai kiinteistönvälitysliikkeen ei edellytetä tutkivan asuntoa kuin silmämääräisesti ja ulkopuolisesti. Rakenteisiin tutustumista ei edellytetä, eikä niiden purkaminen tutkimuksen tekemiseksi kuulu ostajan selontekovelvollisuuden piiriin. (Keskitalo 2012, 104.) Asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja huoneiston kunnan arvioimiseksi tulee kiinnittää erityistä huomiota 10–20 vuotta ja sitä vanhemmissa rakennuksissa tehtyihin ja ennen kaikkea tulossa oleviin korjauksiin. Mikäli kaupan kohteena on pienessä asunto-osakeyhtiössä sijaitseva asunto-osake, kannattaa erityinen huomio kiinnittää kiinteistöön tai kiinteistöihin, kuten asuinkiinteistön kaupassa. (Kasso 2010a, 207–210.)

Eräs keskeisimmistä dokumenteista on yhtiöjärjestys. Siitä käyvät ilmi osakkeiden numerot, osakkeiden tuottama hallintaoikeus, huoneistoselitelmä, käyttötarkoitus, pinta-ala, vastikeperuste, kunnossapitovastuu ja lunastuslausekkeet. (Nevala 2011, 46.) Osakkeiden arvon kannalta tärkeää on, kohdistuuko yhtiön pitkäaikaisista lainoista osuus osakkeeseen ja onko lainan poismaksaminen

mahdollista. Myös vuokralla olevan maa-alueen lunastaminen osakaskohtaisesti tulee selvittää. Yhtiö voi periä erillistä vuokravastiketta niiltä, jotka eivät ole lunastaneet tontinosaa yhtiölle. (Kasso 2010a, 212.)

Yhtiöjärjestys voi sisältää yllättäviäkin tietoja, esimerkiksi rivitaloyhtiöön voi kuulua omakotitalo, jota on ylläpidettävä. Yhtiöjärjestyksessä voi myös olla määräys, jolla kaikki huoneistoon liittyvät korjaukset kuuluvat osakkeenomistajalle. (Rantanen 2008, 19.) Vanhoissa yhtiöjärjestyksissä voi olla henkilöläusekkeitä, jonka mukaan osakkeenomistajina yhtiössä eivät saa olla esimerkiksi yhteisöt. Yhtiöjärjestys voi myös rajoittaa huoneiston käyttöä, jolloin esimerkiksi huoneiston vuokraaminen edelleen vaatii yhtiön hallituksen luvan. Tällaiset käyttörajoitukset ovat harvinaisia, mutta ne tulee niin myyjän kuin ostajan ottaa huomioon. (Kasso 2010a, 36–37.)

Tiedonsaannon kannalta keskeisin dokumentti on isännöitsijäntodistus. AsOYL (1599/2009) 7:27 §:n mukaan isännöitsijä on velvollinen pyynnöstä toimittamaan todistuksen. Isännöitsijäntodistus on annettava osakkeiden omistajille, osakkeita hallussaan pitävälle pantinhaltijalle sekä välitysliikkeelle, jolla on voimassa oleva myynti- tai vuokratoimeksianto. Nevalan (2011, 46) mukaan isännöitsijäntodistukseen tulee liittää lisäksi viimeisin vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja mikäli yhtiössä on tilin- tai toiminnantarkastaja, myös tilinpäätöskertomus ja toiminnantarkastuskertomus sekä pyydettyäessä yhtiöjärjestys. Kasso (2010a, 214–215) mainitsee, että talousarvio ilmaisee vuosittaiset kulut ja niiden käyttötarkoituksen. Huoneiston asumiskustannukset kannattaa aina selvittää. Merkittävien kustannuksista on yhtiövastike sekä muut taloyhtiön maksut. Lisäkustannuksia voivat tuoda lämmityskustannukset. Mikäli huoneistossa on suora sähkölämmitys, sen kuluja ei peritä yhtiövastikkeessa.

Valtioneuvoston osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta antaman asetuksen (365/2010) 4 §:n mukaisesti osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä huoneiston käyttötarkoitus, yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala, huoneiden lukumäärä, varastot, autopaikat, piha-alueet, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, osakeluettelon merkityn omista-

jan nimi, maininta lunastuslausekkeesta, yhtiövastikkeen määrä, muut maksut, yhtiön hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi, huoneistoa koskevat lainaosuudet sekä erääntyneet ja maksamatta olevat vastikkeet. Lisäksi tulee olla maininta mahdollisista osakkeenomistajan tai yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista, huoneiston kannalta oleellisista puutteista ja vioista sekä mahdollisista osakkeenomistajan kunnossapitotöistä.

Käsiraha tai vakiokorvaus liittyvät käytetyn asunto-osakkeen kauppaan tarjouksen tekemisen yhteydessä. AsuntoKL (843/1994) 3:1 §:n mukaan käsiraha on ostotarjouksen tehneen ostajan vakuus myyjälle. Vakiokorvaus on ostotarjouksen vakuus, jossa ostaja sitoutuu ennalta määrättyyn korvaukseen, mikäli hän vetäytyy kaupasta. Nevalan ym. (2010, 180) mukaan tarjoukseen sovelletaan asuntokauppalain 3:n luvun säännöksiä vakiokorvauksesta, kunnes käsiraha on maksettu. Käsirahan suorittamisen jälkeen sovelletaan tarjoukseen käsirahaa koskevia säännöksiä. AsuntoKL (843/1994) 3:5 §:n mukaan myyjän vastaanottaessa käsirahan, ei hän saa samasta asunnosta ottaa vastaan toista tarjousta tai käsirahaa ennen kuin ensiksi maksettu käsiraha palautetaan tarjouksen tekijälle tai jos on käynyt selväksi, että myyjä saa pitää käsirahan. Tarjoukset eivät sido tekijöitään, jos myyjä on ottanut päällekkäisiä käsirahoja.

Varsinaiseen ostotarjoukseen tulee kirjata keskeiset kauppaehdot. Tarvittavia tietoja ovat kaupan osapuolet, huoneisto ja sen pinta-ala, kauppahinta, maksuehdot korkoineen ja eräpäivineen sekä vakuudet. Tärkeää on sopia myös omistusoikeuden siirtyminen, osakekirjojen säilytys ja luovutus, huoneiston hallinnan luovutus, vastuu vastikkeista, huoneistoon ja asunnon varustukseen tutustuminen, saadut asiakirjat ja tiedot sekä tarjouksen voimassaoloaika. (Kasso 2010a, 257.)

Kauppakirjan sisällössä vallitsee asunto-osakkeen kaupassa muotovapaus eli osapuolet voivat sopia kaupan sisällöstä vapaasti. Asunto-osakkeen kauppa on pakottavaa elinkeinonharjoittaja-kuluttaja -suhteessa. Kuluttajan vahingoksi poikkeava sopimusehto on mitätön, mikäli muusta säännöksestä ei muuta ilmene. Asuntokauppalain säännöksistä voidaan poiketa ostajan hyväksi. Mikäli

myyjä on muu kuin elinkeinonharjoittaja, säännökset ovat tahdonvaltaisia. Myyjän vahingoksi ei kuitenkaan voida sopia mistä tahansa. Mikäli laista poikkeaminen on sallittua, tulee se tehdä kirjallisesti. (Nevala 2011, 184–185, 193.)

Kauppakirjaan tulee merkitä osakkeiden velaton hinta kauppahinnan ohella. Yhtiölainan osuuden poikkeaminen kauppakirjaan kirjatusta voi johtaa vaatimukseen kauppahinnan pienentämisestä, mikäli osuus on kauppakirjan merkintää suurempi. Yksinkertaisin tapa kauppahinnan määrittämiseen on sopia kauppahinnasta (160 000 euroa), lisäksi ostajan vastaamasta yhtiövelkaosuudesta (9 149,44 euroa), jolloin velattomaksi hinnaksi muodostuu (169 149,44 euroa). Kauppakirjasta ilmeneviin maksuehtoihin kirjataan kauppahinnan maksuerät, -päivät ja maksamattomalle kauppahinnalle maksettava korko sekä viivästyskorko. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan ja on puolivuositainen viitekorko lisättyä seitsemällä prosenttiyksiköllä. (Kasso 2010a, 261–262.)

4 Osapuolten vastuut ja oikeudet

Kahden kuluttajan väliseen kauppaan ei sovelleta kuluttajansuojalakia. Osapuolten asemaa turvaavat kuitenkin asunto- ja kiinteistökauppaa koskevat lait. Kuluttajansuojalaki on voimassa kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan, kuten kiinteistönvälittäjän, välisessä suhteessa. (Keskitalo 2012, 7, 288.) Kuluttajansuojalain (38/1978) 2:1 §:n mukaan kuluttajaan kohdistuvassa markkinoissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muuten kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä. Markkinoinnissa on kiellettyä antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja (2:6.1 §). Elinkeinoharjoittaja ei saa käyttää kuluttajan kannalta kohtuutonta sopimusehtoa. Tällaista ehtoa voidaan sovitella tai jättää huomioon ottamatta. (4:1.1 §.) Riitatilanteet voidaan sovittelun tai oikeudenkäynnin lisäksi saattaa kuluttajariitalautakuntaan ratkaistavaksi. (Keskitalo 2012, 6).

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettu laki (1074/2000) sitoo kaikkia välitysliikkeen kanssa tehtäviä toimeksiantosopimuksia, joiden kohteena

on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto. Lain tavoite on suojata niin kuluttajaa kuin toimeksiantajaa. Kiinteistöistä ja asuinhuoneistosta tulee toimittaa ostajalle keskeiset perustiedot ja lisäksi kaikki asuntotietoasetuksessa (130/2001) määritellyt tiedot. (Tepora ym. 2010, 89–90.) Linnainmaan ja Palon (2005, 98) mukaan kiinteistönvälittäjän tulee antaa ostajalle kauppaan vaikuttavat tiedot. Mikäli kiinteistönvälittäjällä on syytä epäillä myyjän kohteesta antamien tietojen puutteellisuutta tai oikeellisuutta, tulee välittäjän ottaa selkoa asiasta. Jos välittäjä toiminnallaan aiheuttaa kaupan osapuolille vahinkoa, on välitysliike korvausvastuullinen.

Seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta nähdään välitysliikkeen olevan korvausvastuullinen. Tapauksessa välitysliike ei ollut ottanut selkoa kohteen pinta-alatiedoista ja oli siten antanut ostajalle virheellistä tietoa.

KKO 2003:61

Asunto-osakkeiden myyjä sekä välitysliike määrättiin pinta-alavirheen johdosta maksamaan korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullinen korvausvastuu katsottiin kuuluvan välitysliikkeelle, jonka laiminlyönnistä selonottovelvollisuuden suhteen korvausvelvollisuus oli johtunut. (Ään.)

Korkein oikeus otti kantaa seuraavassa tapauksessa siihen, tuliko kiinteistönvälitystoimiston edustajan antaa ostajalle tiedot putkistojen uusimistarpeesta. Päätöstä putkistojen uusimisesta ei taloyhtiössä ollut tehty, mutta ilmeinen tarve uusimiselle oli olemassa.

KKO 2009:81

Asunto-osakeyhtiössä tehdystä, isännöitsijäntodistuksessa ja myyntiesitteessä mainitusta vesi- ja lämpöjohtojen sekä viemäreiden kuntotutkimuksesta oli kiinteistönvälitysliikkeen edustajalla selonottovelvollisuus. Ostamista harkitsevalle olisi tullut kertoa tutkimuksessa todettu, putkistojen uusimistarve. Tutkimuksen tuloksista olisi tullut kertoa, vaikkei putkiremonttia koskevia päätöksiä ollut asunto-osakeyhtiössä vielä tehty.

4.1 Myyjän vastuu kiinteistökaupassa

Tepora ym. (2010, 234) mainitsevat, että myyjän ja ostajan kauppaan liittyvät veloitteet ilmenevät normaalisti sopimuskirjasta. Myyjän yleiset sopimusveloitteet ovat kiinteistön oikea-aikainen luovuttaminen, kiinteistöön liittyvien selvitysten ja asiakirjojen luovuttaminen ostajalle, kiinteistön luovuttaminen ostajan hallintaan sopimuksen mukaisessa kunnossa sekä vastuu kiinteistöön kohdistuvista julkisoikeudellisesta maksusta kauppaa edeltävältä ajalta.

Myyjän keskeisin tavoite kiinteistön kaupassa on sovitun kauppahinnan saaminen ostajalta. Maksuehtokaupoissa molempien kaupan osapuolten edut on syytä turvata vakuusjärjestelyjen avulla. Yleensä kauppahinta maksetaan kerralla eli käteiskauppana tai osalle kauppahintaa sovitaan maksuaika, jolloin puhutaan maksuehtokaupoista. Eräs kaupan edellytyksistä onkin varmistaa kiinteistön kiinnitettyjen panttikirjojen esteetön luovutus ostajalle kauppahintaa vastaan. Vakuuksina käytetään yhdistelminä omistuksenpidätysehtoa, kaupanpurkuehtoa, panttikirjoja tai muuta reaalivakuutta. (Kasso 2010b, 191–192.)

Myyjällä ei maakaaren (540/1995) 2:1 §:n mukaan ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty. Jos osapuolet ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta, myyjällä ei ole oikeutta periä kauppakirjassa ilmoitettua hintaa enempää (HE 120/1994 vp). Kiinteistön kauppakirjan ehdoissa omistusoikeuden siirtyminen voidaan sopia sidottavaksi kauppahinnan maksamiseen, jolloin omistusoikeus siirtyy vasta kun kauppahinta tulee kokonaan suoritetuksi. Kauppakirjassa voidaan myös käyttää purkavaa ehtoa, jolloin myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli ostaja ei maksa kauppahintaa kauppakirjassa sovitulla tavalla. (Linnainmaa & Palo 2005, 133.)

Seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta nähdään, että kiinteistön kaupassa kauppakirjassa tulee sopia kaikki kauppaan liittyvät kustannukset yksilöidysti ja numeraalisessa muodossa. Mahdollisia kaupan jälkeisiä kustannuksia ei voida kauppakirjassa sopia toisen osapuolen määriteltäviksi.

KKO 1989:134

Tontin myyjänä ollut kaupunki ja ostaja olivat sopineet, että ostaja sitoutuu maksamaan korvausta kuntoonpanokustannuksista, mikäli myyjä myöhemmin perisi korvauksia. Ehdoista ei käynyt ilmi maksun määrä eikä perustetta laskemiselle. Määrän vahvistaminen oli jätetty myyjänä olleen kaupungin harkinnan varaan. Maksuvelvollisuudesta ei ollut sovittu maakaaren 1:2.1 §:n mukaisesti kauppakirjassa, jolloin maksuvelvollisuutta ei voitu asettaa kiinteistökaupan ehdoksi.

Maakaareissa ei erikseen ole säädetty yleistä normia myyjän tiedonantovelvollisuudesta, asuntokauppalaan tavoin. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa se, millaisesta kiinteistön ominaisuudesta on kyse. Laadullisten ominaisuuksien osalta edellytys on, että myyjä antaa kiinteistön arvoon ja käyttöön vaikuttavista ominaisuuksista sellaiset tiedot, joita yleensä pidetään kiinteistön kaupassa tärkeinä. (HE 120/1994 vp.) Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tulee esittää ostajalle käytettävissä olevat tiedot kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta. Tiedot tulee antaa aineista ja jätteistä, jotka ovat aiheuttaneet tai saattavat aiheuttaa pohjaveden tai maaperän pilaantumista. Myös mahdolliset tutkimukset ja puhdistustoimenpiteet tulee saattaa ostajan tietoon.

Myyjä vastaa maakaaren (540/1995) 2:20 §:n mukaan virheellisestä tiedosta, joka on annettu hänen puolestaan. Hoffrén (2013, 111) mainitsee, ettei myyjän vastuuta ei poista se, ettei myyjä itsekkään tiennyt asian laitaa. Mikäli myyjä on epävarma antamistaan tiedoista, tulisi se aina ilmoittaa ostajalle.

Heti kauppasopimuksen vahvistamisen jälkeen myyjä on velvollinen luovuttamaan kiinteistöön liittyvät selvitykset. Selvityksiä voivat olla kiinteistöön liittyvät kartat, rakennusten piirustukset sekä ostajaa sitovat sopimukset tai päätökset. Tällaiset asiakirjat katsotaan kuuluvan kiinteistön tarpeeseen ja siten siirtyvän kaupassa ostajalle, mikäli toisin ei ole sovittu. (Tepora ym. 2010, 236–237.)

Myyjä on maakaaren (540/1995) 2:23.1 §:n mukaan velvollinen kaupanteon jälkeen huolehtimaan ja hoitamaan kiinteistöä. Tepora ym. (2010, 157) mainitsevat, että myyjän tulee tehdä kaikki välttämättömät kunnossapitotoimenpiteet ja huolehtia korjauksista, mikäli rakennuksissa ilmenee vikoja. Hallinta-aikana myyjän käyttöoikeus on rajoitettu. Myyjällä ei ole oikeutta kiinteistöön, sen maa-aineisiin tai metsänharvennukseen kotitarvekäyttöä laajemmin. Myyjän ylittäessä rajat tai sopimuksen ja sen aiheuttaessa ostajalle menetyksiä, on myyjä korvausvastuussa. Myyjällä ei myöskään ole oikeutta luovuttaa käyttöoikeutta muille, ellei toisin ole sovittu. Kun kauppakirja on vahvistettu, ei myyjällä ole oikeutta perustaa kiinteistöön uusia pantti-, vuokra- tai muita erityisiä oikeuksia.

4.2 Myyjän vastuu asunto-osakkeen kaupassa

Asunto-osakkeen kaupassa myyjän keskeisin tarve on sovitun kauppahinnan saaminen ostajalta (Kasso 2010a, 201). Omistusoikeuden siirtyminen on mahdollista sopia ehdolliseksi. Omistuksenpidätys ehdolla tarkoitetaan ehtoa, jonka mukaan omistusoikeutta ei luovuteta ostajalle ennen kuin kauppahinta tai sovitettu osa siitä on maksettu. Ehtoa käytetään yleisesti silloin, kun kauppahinnasta maksetaan kaupantekohetkellä vain osa. (Nevala 2011, 203.) Mikäli ostajan maksusuoritus viivästyy ja sopimusrikkomus on olennainen, myyjällä on oikeus purkaa kauppa. Mikäli osakekirja on luovutettu tai kauppahinta siihen kuuluvine viivästyskorkoineen maksettu, ei kaupanpurkuoikeutta ole. (HE 14/1994 vp.)

Myyjän vastuu ei ole yhtä laaja käytetyn asunnon kaupassa kuin uuden asunnon (Hoffrén 2013, 131). Myyjä on velvollinen ilmoittamaan ostajalle tiedossaan olevat asunnon merkittävät viat ja puutteet, jotka eivät ole havaittavissa tavanomaisessa tarkastuksessa. Tällaisia ovat rakenteelliset viat sekä epäilyt niistä, vesivuodot ja kodinkoneiden poikkeava kunto. Myyjä ei ole velvollinen kertomaan vioista tai puutteista, jotka on korjattu asianmukaisesti. (HE 14/1994 vp.) Yleisesti on parempi kertoa liikaa kuin jättää jotakin kertomatta. Esimerkiksi asunnossa ollut korjattu vika on ennen kauppaa tavallisesti positiivinen seikka, mutta voi jälkepäin kuultuna muuttua negatiiviseksi. (Kasso 2010a, 274–275.)

Myyjä vastaa kaupassa jonkun toisen myyjän puolesta antamasta tiedosta, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän ostajalle antamista tiedoista. Vastuu ei riipu siitä, onko myyjä edes voinut vaikuttaa kyseisen tiedon sisältöön. Myyjän vastuu ei edellytä omaa huolimattomuutta. Seikat, joilla ei voi olettaa yleensä olevan merkitystä ostajalle, on myyjällä velvollisuus kertoa oma-aloitteisesti. Edellytyksenä on se, että myyjä on selvillä ostajan erityistarpeista. (HE 14/1994 vp.)

Seuraavassa kuluttajavalituslautakunnan käsittelemässä tapauksessa kyseessä oli isännöitsijän ja kiinteistönvälittäjän antamat virheelliset tiedot. Vaikka ostajalla olikin ollut mahdollisuus kohteen ennakkotarkastukseen, sen ei katsottu lieventävän myyjän vastuuta virheellisesti ilmoitetuista tiedoista.

KVL J 19.1.1999 98/81/1405

Isännöitsijäntodistuksen ja kiinteistönvälittäjän laatiman esitteen mukaan taloyhtiössä oli pesutupa. Pesutupaa ei kuitenkaan ollut ja näin ollen ostaja vaati myyjältä ja välittäjältä hyvitystä. Kauppakirjan mukaan ostajalle oli tarjottu mahdollisuus ennakkotarkastukseen. Päätöksen mukaan kauppakirjan ehdon ei katsottu poistaneen tai vähentäneen myyjälle kuuluvaa vastuuta virheellisistä tiedoista.

Myyjän tulee AsuntoKL (843/1994) 6:4 §:n mukaan luovuttaa asunnon osakekirjat, muut omistus- ja hallintaoikeuteen liittyvät asiakirjat ja hallinta ostajalle sovittuna ajankohtana. Mikäli muuta ei ole sovittu, asiakirjat on luovutettava samaan aikaan kuin asunnon hallinta. Myyjän velvollisuus ei ole kuitenkaan luovuttaa asunnon hallintaa ja osakekirjaa ennen kuin ostaja on maksanut kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinnan osa erääntyy myöhemmin.

Osakkeiden luovutustilanteen jälkeen myyjä ei saa ilman erillistä sopimusta poistaa huoneistosta sellaisia kiinteitä varusteita, jotka ovat olleet siellä kaupan-tekohetkellä. Mahdolliset erimielisyydet tulee ratkaista kiinteistöoikeuden aines- ja tarpeisto-osan käsitteistön mukaan. Huoneiston pysyvään käyttöön liittyvät laitteet kuuluvat lähtökohtaisesti kauppaan. Kauppaan sisältyvät ja sisällymättömät varusteet on selvitettävä heti kaupanteon alkuvaiheessa huolellisesti ja

osapuolten tulee kauppakirjassa sopia, mitä varusteita huoneistoon kuuluu tai mitä varusteita kauppaan ei nimenomaisesti kuulu. (Keskitalo 2012, 181–183.)

Ellei muuta ole sovittu, vastaa myyjä AsuntoKL (843/1994) 6:5 §:n mukaan asunnon kustannuksista yhtiövastikkeen ja hoito-, parannus- ja ylläpitovastikkeiden osalta. Myyjän vastuu edellyttää, että maksuvelvollisuus on syntynyt ennen hallinnan luovutusta. Kasso (2010a, 264–265) mainitsee, että vastikkeiden ja muiden maksujen siirtyminen ostajalle voidaan hoito- ja rahoitusvastikkeen osalta sopia erikseen. On mahdollista, että hoitovastike siirtyy hallinnan luovutuksen yhteydessä ja rahoitusvastike taas omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä.

4.3 Kiinteistön ostajan vastuut ja velvollisuudet

Ostajan velvollisuus kiinteistön kaupassa on kauppahinnan suorittaminen (HE 120/1994 vp). Ostajan keskeisin tavoite on varmistaa kaupan kohteen ja siihen liittyvien panttikirjojen saaminen hallintaansa sekä saada turva maksamalleen kauppahinnalle (Kasso 2010b, 191). Ostajan tulee myös myötävaikuttaa sopimuksen mukaiseen kaupan toteutumiseen sekä vastata vastikkeen ja muiden sovittujen suoritusten oikea-aikaisuudesta (Tepora ym. 2010, 244).

Keskeinen ostajan velvollisuus on selonottovelvollisuus, joka koskee kiinteistön laadullisia ominaisuuksia. Ostaja ei voi vedota laaturiheeseen, joka olisi tullut havaita ennen kaupan tekemistä. Mikäli ostaja havaitsee kiinteistössä epäilyttäviä tai tarkempaa tutkimusta vaativia kohteita, tulee laajemmista tutkimuksista sopia myyjän kanssa. Jos myyjä kuitenkin ilmoittaa asian olevan kunnossa, ei ostajalla ole velvollisuutta epäillä tai tarkistaa myyjän antamaa tietoa. (Nevala ym. 2010, 304.) Lisäksi selonottovelvollisuuden mukaan ostajan katsotaan olevan selvillä yleisesti tiedossa olevista, kiinteistön käyttöön liittyvistä seikoista. Tietämättömyys lainsäädännöstä ei oikeuta vetoamaan sellaiseen virheeseen, joka perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön. (Kasso 2010b, 241, 244.)

Käyttöoikeus kuuluu ostajalle maakaaren (540/1995) 2:14 §:n mukaan heti kaupanteon jälkeen, jolloin ostaja saa oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä, vaikka omistusoikeus siirtyisi ehdollisesti. Mikäli kauppakirjassa ei ole sovittu muuta, myös kiinteistön tuotto siirtyy ostajalle heti kaupanteosta. Tavallista on tehostaa luovutusta viivästysakolla. Kiinteistöä koskevien oikeuksien perustaminen kuuluu myyjälle ja ostajalle yhteisesti. Ostaja ei siis voi ennen omistusoikeuden lopullisesti siirtymistä perustaa panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia ilman myyjän lupaa. (Kasso 2010b, 203–204.)

Mikäli kiinteistön hallinnan luovutus ei tapahdu myyjän toimesta sovitusti, ostajalla on maakaaren (540/1995) 2:27 §:n mukaan oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä. Mikäli viivästys on olennainen, ostaja voi vaatia kaupan purkoa. Ostajasta johtuvan viivästyksen yhteydessä myyjällä on oikeus vaatia kaupan täyttämistä sekä vahingonkorvausta (2:28 §). Vahingonkorvausoikeus on olemassa riippumatta siitä, puretaanko kauppa vai ei (Jokela ym. 2010, 103).

Vastuu maksuista, hoito- ja ylläpitokuluista sekä veroista sovitaan kauppakirjassa. Yleisesti sovitaan, että molemmat osapuolet vastaavat maksuista omistaja ja hallinta-ajaltaan. (Nevala ym. 2010, 333.) Vaaranvastuu eli riski kiinteistön tapaturmaisesta vahingoittumisesta on kaupanteosta lähtien ostajalla. Hallinnan luovutuksen tai omistusoikeuden siirtymisellä ei ole merkitystä. (Hoffrén 2009b, 3.) Kiinteistön ostajan on tärkeää muistaa palo-, kiinteistö-, ja kotivakuutusten voimassaolo heti kaupasta. Kiinteistöllä oleva sähkö- ja vesisopimus siirretään kaupassa tavallisesti ostajalle. Sopimuksen siirto uudelle omistajalle edellyttää entisen omistajan mahdollisesti maksamatta jätettyjen velvoitteiden suorittamista jakeluyhtiölle. (Kasso 2010b, 204–205.)

Kauppan jälkeen ostajalla on useita velvollisuuksia, joista tärkeimmät liittyvät lainhuudon eli uuden omistajan saannon kirjaamiseen sekä mahdollisiin kiinnityksiin tai erityisen oikeuden kirjaamiseen. Lainhuudolla tarkoitetaan sitä, että kiinteistön uusi omistaja merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ostamansa kiinteistön omistajaksi ja näin kauppa saatetaan julkiseen tietoon. (HE 120/1994 vp.) Lainhuutoa haetaan siitä maanmittaustoimistosta, jonka alueella

kiinteistö sijaitsee. Lainhuutohakemus voidaan jättää välitilaan, mikäli kiinteistön luovutukseen sisältyy ehtoja, kuten purkava ehto tai kauppaan tarvittavan suostumuksen puuttuminen. Lainhuutoa varten tulee edellisen omistajan omistusoikeus selvittää ja mikäli lainhuuto puuttuu, tulee saantoketju selvittää viimeisestä lainhuudosta taaksepäin. (Nevala ym. 2010, 358–359.)

Ostajalla on oma-aloitteinen velvollisuus suorittaa varainsiirtovero ennen lainhuudon hakemista (Nevala ym. 2010, 360). Varainsiirtoverolain (931/1996) 2:7 §:n mukaan vero tulee suorittaa kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, mikäli lainhuutoa ei ole haettu säädetyssä ajassa. Jos lainhuutoa ei haeta säädetyssä ajassa johtaa se vähintään 20 % ja enintään 100 % suuruiseen varainsiirtoveron korotukseen viivästyksen johdosta (2:8 §).

Kiinnitysten hakeminen eli kiinteistöpanttioikeuden perustaminen tapahtuu kirjaamisviranomaiselta, maanmittaustoimistolta. Kiinnitystä pystyy hakemaan viimeisenä lainhuutoa hakenut. Mikäli lopullinen omistusoikeus ei ole siirtynyt ostajalle, tarvitaan kiinnityksen hakemiseen myös myyjän suostumus. Kiinnityksen todisteena luovutetaan panttikirja. Luovutettaessa panttikirja velkojalle, muodostuu kiinteistöön panttioikeus. Erityisten oikeuksien osalta kirjaamista voi hakea niin oikeuden haltija kuin kiinteistön omistaja. Kirjallisesti tehtävässä hakemuksessa tulee yksilöidä kirjattavan oikeuden laatu. (Kasso 2010b, 216–217.)

Kiinteistöverolain (654/1992) 1:6.1 §:n mukaan kiinteistön verovelvollinen on omistaja. Omistaja on se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alussa (1:5.1 §). Mikäli kiinteistö luovutetaan kesken kalenterivuoden, vastaa uusi omistaja myös maksamatta olevasta kiinteistöverosta kyseisenä vuonna (7:36.2 §). Kiinteistöverotuksen veronsaaja on kiinteistön tai rakennuksen sijaintikunta. Veron määrä vaihtelee kunnittain ja kunta määrittää sen erillisen arvostamislain mukaisesti. (HE 50/1992 vp.) Veron vaihteluväli vuonna 2015 yleisen veroprosentin osalta on 0,80 %–1,55 % (3:11.3 §). Pääasiallisen asunnon osalta veroprosentti on kunnasta riippuen 0,37 %–0,80 %. Pääasialliseen asumiseen käytettävän rakennuksen pinta-alasta vähintään puolet tulee olla tässä tarkoituksessa (3:12.1 §).

Varainsiirtoverolain (931/1996) 1:4 §:n mukaan varainsiirtovero on maksettava kiinteistön osalta omistusoikeuden luovutuksesta. Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtoveron määrä on 4 prosenttia kauppahinnasta (1:6 §). Ellei veroa makseta määräajassa, verovirasto laittaa veron maksuun korkoineen ja lisineen (5:33 §). Maksuunpanon yhteydessä voidaan vero määrätä arvioimalla (5:35 §). Veroa voidaan myös korottaa 20–50 %. Korotus voi tulla kyseeseen esimerkiksi, jos verovapaudesta on annettu virheellistä tietoa. (5:36 §).

Varainsiirtoverolain (931/1996) 2:11.4 §:n mukaan ensiasunnon ostajan verovapaus edellyttää ostajalta 18–39 vuoden ikää. Hankittavaa kiinteistöä on alettava käyttämään omana vakituksena asuntona (2:11.2 §). Verosta vapautettavan omistusosuuden tulee olla vähintään puolet (2:11.1 §). Lisäksi ostaja ei ole saanut aikaisemmin omistaa asuinrakennusta tai sellaisen hallintaan oikeuttavista osakkeista vähintään puolta (2:11.3 §).

4.4 Asunto-osakkeen ostajan vastuut ja velvollisuudet

Ostajan keskeisin velvollisuus on kauppahinnan suorittaminen. Jos toisin ei ole sovittu, ostajan tulee maksaa kauppahinta samalla kun asunnon hallinta sekä asiakirjat luovutetaan hänelle (HE 14/1994 vp). Osakekirjojen saaminen sekä kaupan kohteen ja asunnon hallinnan sopimuksenmukaisuus ovat ostajan tärkeimpiä tavoitteita (Kasso 2010a, 201).

Ostajan velvoitteisiin liittyy myös keskeisesti selonottovelvollisuus, joka on käytetyn asunnon kaupassa aina uuden asunnon kauppaa ankarampi. Ostajan voidaan odottaa perehtyvän eri-ikäisten asuntojen ominaisuuksiin jossain määrin. (HE 14/1994 vp.) Eryistä rakennusteknistä asiantuntemusta ei kuitenkaan voida edellyttää. Ostajalla tulisi olla oikeus vedota virheeseen, vaikka virhe olisikin aiheutunut aikanaan hyväksyttävän, mutta sittemmin vakavia rakennusvirheitä tuottaneen rakennustavan johdosta. Esimerkkinä voidaan mainita tasakatto tai valesokkelirakenne. (Kasso 2010a, 279.)

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajan tärkein velvollisuus on maksaa yhtiövastiketta yhtiölle. Maksuvelvollisuus vastikkeeseen alkaa, kun osake rekisteröidään, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Maksuvelvollisuus ei siis ala huoneiston luovuttamisesta vaan osakkeen rekisteröinnistä. (Kasso 2010a, 32.) Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus perustuu osakkaan ja yhtiön väliseen sopimukseen, yhtiöjärjestykseen tai asunto-osakeyhtiölakiin. Koska asunto-osakeyhtiön toiminta ei pääsäännön mukaan ole tuloa tuottavaa, yhtiöllä on oikeus kattaa toiminnastaan aiheutuvat kustannukset perimällä osakkailtaan yhtiövastiketta. Vastike on osakkaan osuus yhtiön menoista, joten ei ole korvaus huoneiston käyttöoikeudesta eikä vuokraan rinnastettava kulu. Maksuvelvollisuutta ei poista se, käytetäänkö huoneistoa vai ei. (Jauhiainen ym. 2013, 132.)

Edellisen omistajan ohella uusi omistaja on vastuussa edellisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta (HE 14/1994 vp). AsOYL (1599/2009) 3:7.2 §:n mukaan uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jolloin omistusoikeus siirtyi sekä sitä välittömästä edeltävältä viideltä kuukaudelta. Mikäli entisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastike tai maksu on mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja se ei ole eräännytynyt ennen todistuksen päiväystä, ei uusi omistaja ole maksuista vastuussa (3:7.3 §).

Asunto-osakkeen omistusoikeuden siirtymisen ajankohta riippuu ostajan ensimmäisestä suorituksesta maksuehtokaupassa sekä osapuolten luototustarpeesta. Omistusoikeuden siirtyminen on syytä sopia selkeästi. Tavallisesti omistusoikeus siirtyy joko heti kaupanteossa tai kauppahinnan tultua kokonaan tai riittävilta osin maksetuksi. Mikäli luovutus viivästyy, voidaan sopia ostajalle maksettavasta sopimussakosta, joka tavallisesti on vastaavan asunnon vuokra-kustannukset lisättyinä esimerkiksi ylimääräisillä muuttokustannuksilla. (Kasso 2010a, 262–264.)

Uudella omistajalla on AsOYL (1599/2009) 2:22 §:n hallintaoikeus huoneistoon siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu uusi maksaja vastikkeiden perimistä varten. Saannon ilmoittamisen yhteydessä ostajan tulee esittää kauppakirja sekä

tarpeellinen selvitys omistusoikeudesta ja varainsiirtoveron suorittamisesta (Nevala ym. 2010, 201). Uutta omistajaa ei saa AsOYL (1599/2009) 2:13 § mukaan merkitä osakeluetteloon ennen kuin varainsiirtovero on maksettu. Uuden omistajan osallistumista yhtiökokoukseen ei estä osakasluettelomerkinnän puuttuminen. Omistamisesta tulee toki esittää selvitys esimerkiksi kauppakirjan avulla. Uusi omistaja voi siis saada osakkeeseen liittyvät oikeudet ilman että kaupasta maksettava varainsiirtovero olisi vielä maksettu. (Nevala ym. 2010, 264.)

Mikäli myyjä ei voi luovuttaa asunnon hallintaa sovitusti, on ostajalla AsuntoKL (843/1994) 6:8 §:n mukaan oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta. Ostaja voi myös pidättäytyä kauppahinnasta myyjän viivästyksestä aiheutunutta vahinkoa vastaavan osan. Lopullinen seuraamus myyjän viivästyksestä on ostajan kaupanpurkioikeus, mikäli viivästys aiheuttaa ostajalle olennaista haittaa eikä purkamista pidetä kohtuuttomana. Ostaja on oikeutettu myyjän maksamaan korvaukseen vahingosta, ellei myyjä näytä, että vahinko ei aiheutunut hänen laiminlyönnistään. Kun osakekirja ja huoneiston hallinta on luovutettu, ei ostajalla ole myyjän viivästyksen vuoksi oikeutta kaupan purkuun. (6:9 §.)

Mikäli asunto-osakkeen luovutus viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, ostajalla on vastuu huoneistoon liittyvistä kustannuksista siitä alkaen, kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt kauppakirjan mukaan tapahtua (HE 14/1994 vp). Jos ostaja on asunnossa jo asuva vuokralainen, siirtyy vastuu kustannuksista kaupantehtokohetkellä (Kasso 2010a, 260).

Asuinhuoneiston hallinnan luovutukseen saakka myyjällä on vaaranvastuu eli riski huoneiston tapaturmaisesta tuhoutumisesta. Mikäli hallinnan luovutus viivästyy ostajasta riippuvasta syystä, siirtyy vaaranvastuu siitä alkaen, kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Jos vaaranvastuu on siirtynyt ostajalle ja asunto tuhoutuu myyjästä riippumattomasta syystä, on ostajan korvattava koko kauppahinta. (HE 14/1994 vp.)

Jos ostaja haluaa peruuttaa kaupan, on se mahdollista tehdä ennen asunto-osakkeen hallinnan luovutusta. Peruuttaminen on mahdollista, jos myyjäosaapuoli on elinkeinonharjoittaja. Myyjän ollessa elinkeinonharjoittaja kyse ei ole

kaupan purkamisesta vaan peruuttamisesta. Vaikka erityistä syytä kaupan peruuttamiselle ei tarvitakaan, on kuitenkin kyseessä sopimusrikkomus. Tällöin myyjä on oikeutettu vahingonkorvaukseen, ostajasta aiheutuvan viivästyksen tavoin. (Nevala 2011, 214–215.) Kasso (2010a, 268–269) mainitsee, että mikäli myyjä on elinkeinonharjoittaja ja ostaja kuluttaja, ei myyjä voi vaatia kaupan täyttämistä. Kuluttajien välisessä kaupassa myyjä voi vaatia kaupan täyttämistä, ellei hän tyydy ostajan maksamaan vahingonkorvaukseen.

Kaupan purkautuessa, kahden kuluttajan välisessä kaupassa, on syytä varmistaa, kuinka mahdollinen käsirahan palautus hoidetaan. Käsiraha tulisi aina tallettaa puolueettomasti pankkiin tai, kuten kiinteistönvälittäjät tekevät, välitysliikkeen asiakasvaratilille. Mikäli myyjä ei hyväksy tarjousta, tulee käsiraha palauttaa viipymättä ostajalle. Jos taas kauppa jää tekemättä sovituilla ehdoilla ostajan puolelta, saa myyjä pitää käsirahan tai hän saa sovitusvakiokorvauksen, joka vastaa käsirahaa. (Kasso 2010a, 199–200.)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa asunnossa kunnossa oli havaittu merkittäviä kunnan puutteellisuuksia. Niiden vuoksi peruuntuneen kaupan johdosta myyjällä ei ollut oikeutta pitää käsirahaa.

KKO 2009:49

Myytävänä olleessa asuinhuoneistossa oli havaittu kosteusvaurio ostotarjouksen ja sovitusvakiokorvauksen välillä. Ostaja oli vetäytynyt kaupasta. Koska asunnossa oli havaittu tarjouksen tekemisen jälkeen merkittävä kunnan puutteellisuus, kauppa ei jäänyt syntymättä ostajasta johtuvasta syystä. Myyjällä ei ollut oikeutta pitää jo maksettua käsirahaa.

Kaupasta vetäytyvällä vastapuolella ei pääsäännön mukaan ole oikeutta muuhun kuin vakiokorvauksen tai käsirahan enimmäismäärään, joka on neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta (HE 14/1994 vp). Mikäli myyjä ja ostaja ovat yksityishenkilöitä, he voivat sopia erikseen, että kaupasta vetäytyvät on korvattava toiselle osapuolelle aiheutunut todellinen vahinko. Tällaisen poikkeamisen tulee olla nimenomainen. (Keskitalo 2012, 278.)

Varainsiirtoverolain (931/1996) 3:15 §:n mukaan varainsiirtovero on maksettava arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta. Asunto-osakkeen luovutuksessa varainsiirtoveron määrä on 1,6 % kauppahinnasta (3:20 §). Verosta vastaa luovutuksen saaja ja luovutuksen välittänyt kiinteistönvälittäjä (3:23 §). Toisin kuin kiinteistön kaupassa, osakekaupassa luovutuksensaajalla ei ole vastuuta aikaisempien luovutusten veroista (Kasso 2010a, 336). Määräaika veron maksamiselle on kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä eli kaupantekotilaisuudesta. Vero maksetaan kaupantekotilaisuudessa, mikäli kaupassa on osapuolena tai välittäjänä arvopaperikauppias. (Nevala ym. 2010, 596.)

Varainsiirtoverolain (931/1996) 2:11.4 §:n mukaan ensiasunnon ostajan verovapaus edellyttää ostajalta 18–39 vuoden ikää. Verosta vapautettavan omistusoikeuden tulee olla vähintään puolet (2:11.1 §). Ostaja ei ole saanut aikaisemmin omistaa asuinrakennusta tai sellaisen hallintaan oikeuttavista osakkeista vähintään puolta (2:11.3 §). Lisäksi hankittavaa asuntoa on alettava käyttämään omana vakituisena asuntona (2:11.2 §).

4.5 Virhevastuu

Ostajalle tärkeitä ominaisuuksia ovat laadulliset ominaisuudet. Ne korostuvat etenkin kiinteistön kaupassa, jonka vuoksi ostajaa edellytetään tarkastamaan kohde ennen kaupantekoa. Kiinteistökaupassa on enemmän merkitystä kohteen käyttöä mahdollisesti rajoittavilla viranomaispäätöksillä sekä kiinteistöön kohdistuvilla kolmannen osapuolen oikeuksilla. (Jokela ym. 2010, 21.) Niin maakaaren kuin asuntokauppalain mukaan virhe kuvataan merkittävänä poikkeamana ostajan perustelluista odotuksista. Laki listaa lisäksi sellaisia tekijöitä, joiden perusteella pystytään arvioimaan näiden odotusten olennaisuutta. Virhesäännökset eivät suojaa ostajaa kaikelta mahdolliselta, vaan laki määrittää sen, mitä ostajan odotuksia suojataan ja kuinka laajasti. (Hoffrén 2013, 3.)

Maakaaren (540/1995) 2:17 §:n mukaan kiinteistössä on virhe myyjän antamien väärin tietojen tai tiedon antamisen laiminlyönnistä johtuen vain, mikäli toimien

voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. AsuntoKL (843/1994) 6:11 §:n mukaan käytetyn asunnon osalta kohteen virheeseen johtavat tilanteet, joissa myyjä on antanut väärää tietoa kohteesta tai laiminlyönyt tietojen antamisen ja niiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Hoffrén (2009a, 2, 4) mainitsee, että velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaan pienet poikkeamat sopimuksesta eivät oikeuta kaupan osapuolta esittämään vaatimuksia, jotka perustuvat sopimuksen rikkomiseen. Asia ilmenee asuntokauppaa koskevista säännöksistä. Arvioitaessa kohteen virhettä ei taloudellinen merkitys suhteessa kauppahintaan ole ratkaiseva tekijä.

Hoffrénin (2012, 31) mukaisesti maakaaren ja asuntokauppalaain säätämishetkinä vuosina 1995 ja 1994 pyrittiin aikanaan parantamaan kiinteistön ja asunto-osakkeen ostajan suojaa virhetilanteissa. Ennen näitä lakeja kiinteistön virheistä ei ollut lainsäädäntöä ja asuntokaupan osalta sovellettiin kauppalaain säännöksiä. Lakien tavoitteet ovat toteutuneet ainakin siltä osin, että kiinteistön kauppaan liittyvät, virheitä koskevat riidat ovat lisääntyneet. Vuonna 1995 käräjäoikeudet ratkaisivat 68 kiinteistökaupan virhettä tai muuta sopimusrikkomusta käsitellyttä tapausta. Vuonna 2010 vastaava määrä oli 167. Myös kuluttajariitalautakunnan käsittelemien valitusten määrä on jatkanut hienoista kasvuaan viime vuosina. Vuonna 2007 lautakunta antoi suosituksena 310 kiinteistönvälitystä ja asuntokauppaa koskeneen tapaukseen ja vuonna 2013 kaikkiaan 333 tapaukseen (Kuluttajariitalautakunta 2008; Kuluttajariitalautakunta 2014).

Myyjä ei voi juurikaan vaikuttaa salaisiin virheisiin omalla toiminnallaan. Mikäli yllättäviä vaatimuksia laatuvirheisiin liittyen halutaan myyjän toimesta välttää ennen AsuntoKL (843/1994) 6:14.2 §:n kahden vuoden tai maakaaren (540/1995) 2:25.2 §:n viiden vuoden reklamaatioaikaa, tulee rajoittaminen tehdä vastuunrajoituslausekkeilla. Niin asuntokauppalaissa kuin maakaareissa asetetaan kuitenkin vastuunrajoitusten käytölle rajoituksia. (Hoffrén 2012, 42.)

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajamyymjän väliset vastuunrajoitukset ovat kiellettyjä (Maakaari 540/1995 2:10 §; AsuntoKL 843/1994 6:2.1 §). Kiinteistökaupan osalta muissa kaupoissa voidaan rajoittaa ostajan oikeuksia vedota virheeseen

rajoittaa sopimalla yksilöidysti, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Asuinhuoneistojen kauppojen osalta ostajan oikeutta vedota virheeseen voidaan rajoittaa sopimuksessa yksilöityjen seikkojen osalta. (Hoffrén 2012, 42.)

Yleisluontoinen ”sellaisena kuin se on” -ehto ei ole riittävä yksilöintivaatimuksen kannalta, sillä ehdon käyttö ei anna riittävää kuvaa ostajalle siitä, miltä osin lainmukaisesta vastuusta poiketaan. (HE 14/1994 vp; HE 120/1994 vp.) Hoffrénin (2012, 42–43) mukaan maakaaren ja asuntokauppalain esityöt eivät anna vastausta siihen, tuleeko vastuunrajoitusehdoissa yksilöidä virheet, joista myyjän vastuuta rajoitetaan, vai riittääkö yksilöinti siitä, miten seuraamukset poikkeavat laista. Kaikkiaan salaisen virheen rajoittaminen on käytännössä mahdotonta, koska rajoituksen pätevyuden edellytys on mahdollisen virheen yksilöinti.

Ostajan näkökulmasta olisi yksinkertaisinta, jos myyjän vastuuta ei rajattaisi lainkaan. Ostaja voisi silloin luottaa siihen, että mikäli kaupan kohde on huonompi kuin mitä ostaja on voinut perustellusti odottaa, voisi ostaja vaatia myyjältä korvausta. Ostajan kannalta tulee huomioida sopimus, jossa myyjän vastuuta on rajoitettu yksilöidyistä puutteista. Ostajan kannattaakin tällaisessa tilanteessa arvioida sitä, onko hän valmis tekemään kaupan ja kantamaan riskin vai vaatii-ko ennen kaupantekoa tarkempia tutkimuksia. (Hoffrén 2012, 44–45.)

Arvioitaessa kohteen virheellisyyttä, keskeinen rooli on asiantuntijalausunnoilla. Hyväksytyt tavarantarkastajat (HTT) ovat kauppakamarin hyväksymiä puolueettomia asiantuntijoita, jotka antavat toimeksiannon perusteella tarkastuskertomuksen kohteen virheestä, vahingosta tai käyvästä arvosta. Tavarantarkastaja ei toimi kummankaan asianosaisen edustajana eikä riidan sovittelijana. He ovat teknisiä asiantuntijoita, jotka voivat tarvittaessa ottaa kantaa virheen syyhyn sekä siitä aiheutuviin korjauskustannuksiin. (Palo & Linnainmaa 2002, 864.)

4.5.1 Kiinteistökaupan virheet ja ostajan oikeuskeinot

Sopimusrikkomus on kyseessä silloin kun kaupan osapuoli ei täytä muodollisesti tai aineellisesti pätevän sopimuksen velvoitteita. Sopimusrikkomus voi ilmetä eri tavoin, kuten viivästyksenä, ennakkoviivästyksenä tai kaupan kohteen virheenä. (Tepora ym. 2010, 248.) Sopimus, joka on laadittu ilman maakaaren mukaista määrämuotoa, ei velvoita kumpaakaan osapuolta kaupan päättämiseen eikä mahdollisen sopimussakon suorittamiseen (Nevala ym. 2010, 315). Maakaaren (540/1995) 12:4 §:n mukaan lainhuutohakemus tulee hylätä, mikäli kauppakirjaa ei ole laadittu laissa säädetyn mukaisesti. Palon ja Linnainmaan (2002, 60) mukaan muotovirheeseen liittyvät riidat ovat hyvin harvinaisia. Yleisimmin riitatilanteet liittyvät kiinteistön laatuun. Maakaaren 2:22 § liittyy laatuvirheisiin, mutta ostaja saa vedota myös vallintavirheeseen tai oikeudelliseen virheeseen (HE 120/1994 vp). Myyjä ei koskaan vapaudu vastuusta, mikäli hän on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti (Hoffrén 2013, 192).

Kaikkien kiinteistön virheiden osalta virheellisen ominaisuuden lausuma kauppakirjassa ei poista oikeutta vedota virheeseen. Myyjä vastaa antamiensa tietojen paikkansapitävyydestä riippumatta siitä, tiesikö tai olisiko hänen tullut tietää tietojen oikeellisuudesta. Myyjällä on vastuu hänen antaessaan tietoja, mikäli annetut tiedot kaupan kohteesta ovat virheellisiä. Myyjä ei vapaudu vastuustaan myöskään silloin, jos hän jättää ilmoittamatta seikan, jonka hänen täytyi olettaa vaikuttaneen kaupasta päättämiseen. (Jokela ym. 2010, 129.)

Mikäli kaupan osapuolten välillä syntyy riita siitä, onko kaupan kohteessa virhe, tulee osapuolten selvittää mitä laajasti käsitettynä he ovat kohteesta ja sen vaatimustasosta sopineet (HE 120/1994 vp). Kiinteistön virhe on pelkistetysti sellainen, ettei kaupan kohde vastaa sitä, mitä ostajalla on oikeus edellyttää (Hoffrén 2009b, 2). Kiinteistön virheisiin liittyvissä oikeusratkaisuissa arviointiperusteena ovat olleet niin myyjän tiedonantovelvollisuuden kuin ostajan selonottovelvollisuuden toteutuminen (HE 120/1994 vp).

Osapuolten sopimuksen ohella merkityksellistä on se, onko myyjä antanut ostajalle riittävät ja oikeat tiedot kiinteistöstä, siihen kohdistuvista muiden oikeuksista sekä sellaisista viranomaisen päätöksistä, jotka rajoittavat kiinteistön käyttömahdollisuuksia (HE 120/1994 vp). Virhevastuusäännöksiä sovelletaan myös kiinteistön käyttöoikeuden eli vuokraoikeuden luovutukseen (Kasso 2010b, 224).

Ostajalla ei ole maakaaren (540/1995) 2:22.1 §:n mukaan oikeutta vedota virheeseen, joka tavanomaisessa tarkastuksessa olisi pitänyt huomata. Tavanomainen tarkastus tarkoittaa aina aisteihin perustuvaa tarkastusta, ei rakenteisiin kajoamista (HE 120/1994 vp). Ostaja ei voi vedota sellaiseen seikkaan virheenä, josta hänen oletetaan tienneen kauppaa tehtäessä (2.22.2 §).

Seuraavassa Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa oikeus katsoi, että ostajan olisi pitänyt tutustua havaittuihin kosteusjälkiin. Talon ullakolla olleisiin kosteusjälkiin olisi ollut mahdollisuus tutustua esteettömästi, mutta ostaja ei ollut sitä kuitenkaan tehnyt.

Kouvolan hovioikeus 8.12.2000 S 00/48

Oikeuden mukana ostaja oli havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita taloa tarkastaessaan sivu-ullakolla olevat kosteusjäljet. Niiden johdosta ostajan olisi tullut selvittää mahdollisuus päästä tarkistamaan yläpohjaa. Yläpohjaan olisi ollut, apuvälineitä käyttäen, mahdollisuus päästä. Mikäli ostaja ei ollut itse osannut päätellä havaittujen kosteusjälkien merkitystä, hänen olisi tullut hankkia asiantuntija selvittämään asiaa.

Kiinteistössä on laatuvirhe maakaaren (540/1995) 2:17 §:n mukaan, mikäli kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sovitun kaltainen ja myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistöstä, rakennuksesta, sen kunnosta, rakenteista tai muusta laatu koskevasta ominaisuudesta. Laatuvirhe on kyseessä myös silloin, jos myyjä on jättänyt ilmoittamatta ostajalle kiinteistön käyttöön tai arvoon liittyvästä seikasta, josta on itse tiennyt ja jonka vaikutus on olennainen. Mikäli myyjä ei ole oikaissut ostajan virheellisiä käsityksiä kiinteistön ominai-

suuksista tai kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan odottaa, kiinteistössä on laatuvirhe.

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa kohde ei ollut osapuolten sopimuksen mukainen ja kiinteistössä oli laatuvirhe. Rakennuksen lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen, jolloin se haittasi asunnossa asumista.

KKO 2009:39

Rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen, joten kaupan kohde ei ollut sellainen, kuten osapuolet olivat sopineet. Omakotitalossa oli laatuvirhe. Korjauskustannukset oli arvioitu yhdeksi prosentiksi kauppahinnasta. Hinnanalennuksen arvioimiseksi otettiin huomioon korjauskustannusten lisäksi se, että virhe haittasi rakennuksen käyttämistä asumiseen. Ostaja oli oikeutettu hinnanalennukseen.

Turun hovioikeuden käsittelemästä tapauksesta nähdään, että ostajan tulee asuntokaupassa ottaa rakennuksen ikä huomioon ja hyväksyä, että käytettyä kohdetta ostettaessa myös virheiden ilmenemisen mahdollisuus on uutta asuntoa todennäköisempää.

Turun hovioikeus 11.6.1999 S 98/1138

Ostajan vaativat virheen seurauksena 13 vuotta vanhasta talosta lähes 7 % suuruista hinnanalennusta kauppahinnasta ja lisäksi korvausta asumishaitasta 505 euroa. Käräjäoikeus katsoi korjauskulujen määräksi 3,9 % kauppahinnasta. Käräjäoikeus katsoi, että salaiset virheet olivat vähäisiä eikä rakennus siten poikennut merkittävästi siitä, mitä sen kaltaiselta kohteelta voitiin edellyttää ikä ja kauppahinta huomioiden. Ostajien kanne hylättiin. Hovioikeuden lausuman mukaan ostajan on tullut ottaa huomioon, että rakennuksessa voi olla vikoja tai puutteita. Lisäksi realistisen ostajan tulee tietää ostavansa samalla joitakin virheitäkin.

Jokelan ym. (2010, 138) mukaan tyypilliset laatuvirheet ovat rakennukseen tai rakenteisiin liittyviä, kuten vesi- tai viemärijärjestelmään, lämmitysjärjestelmään,

routa- tai vesivaurioihin tai perustuksiin. Myös kiinteistön pinta-alavirheet ovat laaturvirheitä. (Keskitalon 2012, 200–201) mukaan pinta-alaa koskeva tieto voi olla virhe, josta myyjäkään ei ole voinut olla tietoinen. Pinta-ala on usein käsitteenä epämääräinen ja tulkinnanvarainen eikä laissa ole tarkkaa määritelmää sille, mitä käsitettä ja mittaustapaa tulisi soveltaa. Ostaja ei kuitenkaan voi vedota poikkeamaan, ellei todellisen ja ilmoitetun pinta-alan välisen eron voida katsoa vaikuttaneen oleellisesti kauppaan.

Teporan ym. (2010, 294) mukaan ostajan perusteltuja odotuksia kiinteistöä kohden arvioitaessa on huomio kiinnitettävä siihen, eroako kohde laadultaan keskimääräisesti siitä tasosta, jota vastaavilta kohteilta rakennuksen ikä ja peruskorjaukset huomioon ottaen voidaan odottaa. Olennainenkaan poikkeama ei ole virheperuste, mikäli ostaja on ollut tietoinen poikkeamasta tai se on otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa.

Seuraavassa kuluttajariitalautakunnan käsittelemässä tapauksessa ostaja ei ollut talviaikaan tapahtuneesta kaupan ajankohdasta johtuen voinut tarkistaa kattoa. Kattopellit olivat olleet käytettyjä ja niitä oli korjailtu saumausmassalla, minkä lisäksi kattopeltien muovipinnoite oli irronnut lähes kauttaaltaan.

Kuluttajariitalautakunta 2.2.2006 dnro 05/82/526

Ostaja reklamoi 1920-luvulla rakennetun talon katon korjaustarpeesta. Kauppa oli tehty talvella, jolloin ostajan ei voitu olettaa tutustuneen kattoon. Rakenne oli toteutettu virheellisesti ja oli keskeneräinen, mistä syystä se oli alkanut vuotaa. Ostaja oli ollut tietoinen keskeneräisyydestä ja häntä oli kehoitettu tarkastamaan katon kunto. Vaikka ostajan on tullut havaita maasta käsin se, ettei kate ole uusi, lautakunta katsoi, että katto on osoittautunut merkittävästi huonommaksi kuin ostajalla on ollut syytä olettaa. Lautakunta kehotti myyjää korvaamaan 1500 euroa korkoineen.

Kiinteistössä on vallintavirhe maakaaren (540/1995) 2:18 §:n mukaan, jos myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaispäätöksestä, kuten kaa-

vasta tai rakennuskiellosta. Myös naapurikiinteistöä koskevat virheelliset tai harhaanjohtavat tiedot viranomaisluvista tai päätöksistä aiheuttavat vallintavirheen. Kiinteistössä on vallintavirhe myös, mikäli myyjä on jättänyt ilmoittamatta ostajalle edellä mainituista päätöksistä tai seikoista, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttöön tai arvoon. Jos myyjä on jättänyt ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta tai rakennukselta puuttuu rakennuslupa, kiinteistössä on vallintavirhe. Teporan ym. (2010, 315) mukaan ostaja voi vedota vallintavirheeseen ainoastaan, jos virhe estää käyttämästä kiinteistöä ostajan aikomalla tavalla tai virhe on niin merkityksellinen, ettei ostaja siitä tietoisena olisi tehnyt kauppaa ainaakaan samoilla ehdoilla.

Seuraavassa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa kysymys oli myyjän antamasta vakuuttelusta rakennusluvan saamiselle sekä tästä vakuuttelusta seuranneen vallintavirheen oleellisuudesta.

KKO 1989:30

Myyjä oli vakuuttanut, että määräalalle saisi rakennusluvan ostajan aikomalle rakennukselle. Kaupan jälkeen oli ilmennyt, että rakentaa sai vain poikkeusluvalla ja ostajan poikkeuslupahakemus oli hylätty. Myyjän vakuuttelun vuoksi ostajan ei ollut tarpeellista ottaa selkoa asiasta rakennusviranomaisilta. Ostajalla oli oikeus saada kauppa puretuksi. (Ään.)

Oikeudellinen virhe kiinteistössä on maakaaren (540/1995) 2:19.1 §:n mukaan silloin, kun ostaja on vaarassa menettää kiinteistön kolmannelle tai kiinteistöön kohdistuu panttioikeus. Kiinteistön oikealla omistajalla on oikeus vaatia saannon tehostomaksi julistamista ja kiinteistön palauttamista takaisin hänelle, mikäli myyjän saannossa on siihen kohdistuva rasittava virhe. Ostaja on oikeutettu vahingonkorvaukseen omalta myyjältään tai myyjän edeltäjältä, jonka saannon virheen vuoksi kauppa peruuntuu. (HE 120/1994 vp.) Kauppa sen sijaan on pysyvä, vaikka myyjä olisi menettänyt oikeutensa kiinteistön luovuttamiseen esimerkiksi ulosmittauksen tai konkurssin perusteella, eikä ostaja vilpittömästi ole tiennyt myyjän määräysvallan puuttumisesta (3:10 §).

Maakaaren (540/1995) 2:21.1 §:n mukaan virheellisyys määräytyy kaupantekohetken mukaan, vaikka virhe ilmeni vasta myöhemmin. Vanhaa rakennusta ei voi arvioida samoilla perusteilla kuin uudempaa. Niinpä ostaja ei voi esittää myyjälle vaatimuksia, jos vanha asuinrakennus ei täytä terveys- ja turvallisuusmääräyksiä ja ostaja on kauppaa tehdessään ollut siitä tietoinen (HE 120/1994 vp). Kasson (2010b, 233) mukaan kaupanteossa tavanomaisesti käytettävän ilmaisut, kuten ”hyväkuntoinen” ei ole konkreettisesti väärää tietoa, vaan subjektiivinen tuntemus. Virhettä arvioitaessa merkitys on sillä, kuinka kiinteistö soveltuu aiottuun käyttötarkoitukseen.

Jokelan ym. (2010, 136) mukaan virheilmoitukselle ei ole muotovaatimuksia. Sen on kuitenkin syytä sisältää ostajan havaitsema virhe selkeästi ilmoitettuna sekä ainakin alustava vaatimus myyjää kohden. Ilmoitusta voidaan täydentää myöhemmin tai luopua vaatimuksista kokonaan tai osittain. Kasson (2010b, 252–253) mukaan elinkeinonharjoittajamyynnillä on kiinteistön kaupassa erityisvastuu. Jos ostaja on kuluttaja, ei myyjän virhevastuuta saa heikentää eikä myyjä saa vedota viiden vuoden reklamaatioaikaan. Vastuu-aika on tällöin 10 vuotta. Elinkeinonharjoittajamyynnä on, kuluttajamyynjästä poiketen, vahingonkorvausvelvollinen myös salaisten virheiden osalta.

Maakaaren (540/1995) 2:25.1 §:n mukaan ostajan tulee vedota virheeseen kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Laaturvirheestä on reklamoitava viiden vuoden kuluessa hallinnan luovutuksesta tai ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen (2:25.2 §). Kohtuullisen ajan vaatimus täyttyy yleensä jo aiemmin, sillä useimmat virheet on mahdollista havaita melko pian kaupan jälkeen. Salaisten virheiden osalta asia voi olla toisin, sillä niitä on vaikea havaita rakenteita purkamatta. Viiden vuoden reklamoinnin aikarajaa ei sovelleta vallintavirheisiin eikä oikeudellisiin virheisiin. (Palo & Linnainmaa 2002, 145.)

Seuraavassa tapauksessa korkein oikeus otti ratkaisussaan kantaa virheilmoituksen oikea-aikaisuuteen. Oikeus katsoi, että ostaja oli ilmoittanut virheestä liian myöhään ja siten menettänyt oikeutensa vedota virheeseen.

KKO 2008:8

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus, jossa oli havaittu virheitä. Ostaja oli purkanut rakennuksen ja sen jälkeen esittänyt myyjälle vaatimuksen virheistä. Ostaja oli laiminlyönyt oikea-aikaisen virheilmoituksen ja menettänyt oikeuden vedota virheisiin.

Kuluttajariitalautakunnan käsittelemässä tapauksessa kyseessä oli kohtuullisen ajan määrittely reklamaatioilanteessa. Ostaja oli reklamoinut ja esittänyt vaatimuksensa vasta, kun hän oli selvittänyt tilanteen vakavuuden.

Kuluttajariitalautakunta 13.7.2010 dnro 2244/82/09

Kohtuullisena aikana voidaan pitää muutaman kuukauden reklamaatioaikaa riippuen olosuhteista. Kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy se, että ostaja ehtii tutkia havaitsemaansa seikkaa. Tapauksessa ostaja oli reklamoinut noin viiden kuukauden kuluttua siitä, kun oli huomannut virheen ja ymmärtänyt sen merkityksen. Lautakunta katsoi, että ostaja oli reklamoinut maakaaren mukaisessa kohtuullisessa ajassa.

Ostajalla on maakaaren (540/1995) 2:30.1 §:n mukaan myyjän sopimusrikkomuksen johdosta oikeus pidäytyä virhettä vastaavan kauppahinnan suoritukselta. Mikäli myyjällä on ostajaan kohdistuva sopimusrikkomusvaatimus, myyjän oikeus on pidäytyä kiinteistön hallinnan luovutuksesta (2:30.2 §). Muita kiinteistön virheen seuraamuksia ovat hinnanalennus, kaupan purku sekä vahingonkorvaus (2:31–33 §). Myyjän velvollisuus tai oikeus korjata kiinteistön virhe ei kuulu virheen korjaustoimenpiteisiin. Myyjällä on vain poikkeustapauksissa erityistä asiantuntemusta rakennuksessa tai laitteissa olevien virheiden korjaamiseen. Ostajan kannalta on parempi käyttää korjaustyössä ulkopuolista asiantuntemusta. (HE 120/1994 vp.)

Hinnanalennus on tavallisin virheen seuraamus. Kauppahintaa alentamalla pyritään tasapainottamaan hintaa vastaamaan virheellisen kiinteistön arvoa. Kun virheen korjaamisesta on aiheutunut kustannuksia tai vahinkoja, joita ei korvata hinnanalennuksena, voi ostaja vaatia vahingonkorvausta. Vahingonkorvaus

maksetaan täyden korvauksen periaatteella sopimusrikkomuksen aiheuttamasta vahingosta. Mikäli myyjä osoittaa menetelleensä huolellisesti, korvausvelvollisuutta ei ole. Vahingonkorvausta voidaan sovitella, mikäli se on kohtuuton osapuolten toimintaan nähden. Vahingonkorvausvastuu myyjän osalta perustuu tuottamukseen, joten hänellä ei ole korvausvelvollisuutta esimerkiksi salaisen virheen vuoksi. Koska vahingonkorvausvastuu edellyttää myyjän tuottamusta, kauppalaan mukaista jakoa välittömiin ja välillisiin vahinkoihin ei yleensä tarvita. (HE 120/1994 vp.)

Kauppakirjan purkava ehto, sopimusrikkomus tai kiinteistön virhe mahdollistavat kaupan purkamisen. Määrämuotoisen kaupan purkaminen on monimutkainen prosessi: pelkkä toisen osapuolen tahto tai ilmoitus ei riitä purkamaan kauppaa. Edellä mainittujen seikkojen ulkopuolella purkaminen on mahdollista vain tuomioistuimessa, joka asiasta päättää. Mikäli kauppa puretaan, tulee kiinteistön hallinta palauttaa myyjälle takaisin. Mikäli ostaja ei voi palauttaa kiinteistön hallintaa, ei myöskään oikeutta kaupan purkamiseen ole. (Kasso 2010b, 218.) Myyjälle voi koitua vaikeuksia kaupan purkamisesta esimerkiksi silloin, kun hän on kauppahinnalla hankkinut itselleen toisen asunnon. Kaupan purku tulee kysymykseen vain silloin, kun virhe on koko kaupan kannalta olennainen. Toisaalta ostajaa ei edellytetä pysymään kaupassa, mikäli kiinteistöä ei voi käyttää tarkoitukseensa tai korjata kohtuullisin kustannuksin. (HE 120/1994 vp.)

Seuraavasta korkeimman oikeuden ennakkoratkaisusta nähdään, että oikeus kaupan purkamiseen oli syntynyt. Myyjä oli jättänyt ilmoittamatta tietoja, joista hän oli tiennyt ja jotka olivat vaikuttaneet kauppaan.

KKO 1985-II-184.

Myyjä oli asunut 16 vuotta kiinteistöllä sijaitsevassa asuinrakennuksessa. Myyjä oli tietoinen, että rakennuksen eräiden osien kylmyys johtui jostakin rakennuksessa olevasta viasta. Myyjä olisi ollut velvollinen ilmoittamaan ostajalle mahdollisesta viasta, jotta ostajalla olisi ollut tilaisuus perehtyä vian laatuun. Kauppa voitiin purkaa ostajan vaatimuksesta. (Ään.)

Myyjän purkaessa kaupan, tulee hänen maakaaren (540/1995) 2:33 §:n mukaan palauttaa maksettu kauppahinta ostajalle sekä maksaa kauppahinnan palautukselle tuottokorkoa korkolain mukaan. Mikäli ostaja on saanut kiinteistöstä hyötyä tai tuottoa, tulee se korvata myyjälle. Vastaavasti myyjän tulee korvata kiinteistön hoidosta aiheutuneet tarpeelliset sekä kiinteistön arvoa nostaneet kustannukset. Kauppaa ei voi purkaa, jos sitä koskevaa kannetta ei ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta (2:34 §).

4.5.2 Asunto-osakkeen kaupan virheet ja ostajan oikeuskeinot

Käytetyn asunnon kauppaan liittyvä keskeinen virhesäännös on AsuntoKL (843/1994) 6:11 §:ssä, joka määrittää yleiset virhesäännökset. Virhevastuun kannalta ratkaisevia tekijöitä ovat osapuolten sopimus, myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus. (Keskitalo 2012, 184.) Virheellisyyttä arvioidaan sen perusteella, millainen asunto on ollut vaaranvastuun siirtymishetkellä. Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa oli vaaranvastuun siirtyessä. (4:17.1 §.) Esimerkiksi lukkojen särkyminen normaalissa käytössä viittaa siihen, että osat ovat olleet alkuperäiseltä laadultaan huonompia kuin mitä ostaja on voinut olettaa. Tällöin myyjällä on vastuu virheestä. (HE 14/1994 vp.)

Käytetyn asunnon kaupan virhettä arvioidessa tulee huomioida asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välinen vastuunjako. Mikäli virhe kuuluu yhtiön vastuulle, ei myyjältä voida vaatia korjauskustannuksia tai kauppahinnan alentamista koko virheen osalta. Virhevastuun syntyminen edellyttää, että tiedolla on ollut merkitystä ja sen on voitu olettaa vaikuttaneen kauppaan. Asunnossa tapahtuneista vahingoista kertominen voi olla tieto, jolla on merkitystä ostajalle. Asianmukaisesti korjatut vauriot olisivat syytä kertoa avoimesti, sillä niin vältetään tarpeettomat spekulatiot myyjän vilpillisyydestä. (Kasso 2010a, 271–272.)

Ostaja kantaa riskin suuruudeltaan tavanomaisten ja ennakoitavien kunnossapitotarpeiden aiheuttamista lisävelvoitteita ja vastuista (HE 21/2005 vp, 123). Ostaja voi edellyttää uudemmalta asunnolta nykymääräysten mukaista rakennus-

tekniikkaa ja parempaa kuntoa kuin vanhemmalta. Asunnon ikä huomioiden tavanomaiset ja ennakoitavat korjaukset eivät ole odottamattomia vikoja, vaikkeivät olisikaan kauppaa tehtäessä tiedossa. Vaikka ilmennyt vika olisikin odottamaton ja taloudellinen, kyse ei ole virheestä mikäli sen vaikutukset yhtiön ja osakkaiden talouteen eivät nouse merkittäviksi. Oikeuskäytännössä rajana on pidetty 4 % kauppahinnasta. (Keskitalo 2012, 211–214.)

Asunnon poikkeaman tulee olla merkittävä. Ostaja ei siten voi vedota vähäisiin vikoihin tai puutteisiin salaisena virheenä. Ostajan reklamointioikeutta ei rajoitase, että myyjä on toiminut kunnianvastaisesti tai törkeään huolimattomasti. Ilman erityistä syytä tai myyjän kehotusta ei ostajalla ole syytä tarkastaa myyjän antamia tietoja asunnosta, rakenteista tai laitteista. Toisaalta myyjä ei tiedossaan olevien virheiden osalta voi välttää vastuuta kehottamalla ostajaa erityiseen tarkastukseen. (Keskitalo 2012, 110–111.) Ostajalle annettu kehoitus tarkastamiseen koskee vain seikkoja, joista myyjällä ei ole varmaa tietoa (HE 14/1994 vp).

Käytetyssä asunnossa on virhe AsuntoKL (843/1994) 6:11.1 §:n mukaan mikäli se ei ole osapuolten sopimuksen mukainen. Sopimusta arvioitaessa otetaan huomioon suulliset ja kirjalliset ehdot sekä seikat, joita osapuolten katsotaan edellyttäneen (HE 14/1994 vp). Asunnossa on virhe, mikäli myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta vääriä tietoja, jotka ovat vaikuttaneet kauppaan (6:11.2 §). Ostajalle kertomatta jätetty erityinen seikka, josta myyjän on täytynyt tietää, on myös virhe kohteessa (6:11.3 §). Lisäksi mikäli asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan huomattavasti huonompi kuin mitä ostaja on perustellusti voinut olettaa asunnon ikä, hinta, tavanomainen varustetaso sekä kohtuullista asumista koskevat yleiset vaatimukset huomioiden, asunnossa on virhe (6:11.4 §). Kohtuulliseen asumistasoon kuuluvat muun muassa riittävä lämpö, vesi ja sähkö (Kasso 2010a, 277). Myös asunnon ympäristöä tai alueen palveluita koskevat virheelliset tiedot tai tietojen antamisen laiminlyönti ovat asunnon virheitä (6:11.5 §). Elinkeinonharjoittajamyymjän ennen kaupantekoa antamatta jättämät tiedot, joiden laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, asettavat asunnon virheelliseksi (6:11.6 §).

Asunnon myynti-ilmoitus nousi keskeiseen rooliin seuraavassa kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa, jossa saunan lattian kallistukset olivat olleet virheelliset huolimatta pesutilojen remontoinnista. Ostajat olivat olleet tietoisia puutteellisista kallistuksista.

Kuluttajariitalautakunta 21.1.2013 dnro 3558/82/11

Ostajat vaativat hinnanalennusta, koska saunan lattian kallistukset olivat puutteelliset. Myyjät eivät olleet kertoneet puutteellisista kallistuksista. Saunaan oli tehty pintaremontti, mutta asuntoesitteessä saunaa oli markkinoitu uusittuna. Ostajat olivat voineet olettaa, että koko sauna oli uusittu ja kallistukset olisivat olleet vuoden 2005 määräysten mukaiset. Kuluttajariitalautakunta totesi, että vedeneristys oli tehty määräysten mukaisesti. Saunassa ei ollut vesipistettä eikä lattiakaivoa, joten lattialle saunomisen yhteydessä valuva vesimäärä on vähäinen. Seikan ei katsottu vaikuttaneen kauppaan, joten ostajilla ei ollut oikeutta hyvitykseen.

Salaisen virheen virheperuste liittyy AsuntoKL (843/1994) 6:11.4 §:ään, jolloin myyjä on vastuussa myös asunnossa ilmenevistä piilevistä virheistä, joista ei ole ollut tietoinen. Mikäli myyjä on ollut tietoinen virheestä, määräytyy vastuu tiedonantovelvollisuuden mukaan. Myyjän vastuuta vähentää kuitenkin edellytys, jonka mukaan virheen tulee olla merkittävä.

Pinta-alaa koskeva tieto voi olla virhe, josta myyjäkään ei ole voinut olla tietoinen. Pinta-ala on usein käsitteenä epämääräinen ja tulkinnanvarainen. Laissa ei ole tarkkaa määritelmää siitä, mitä pinta-alan käsitettä ja mittaustapaa tulisi soveltaa asunnon tietoja annettaessa. (Keskitalo 2012, 200–201.) Erityisesti asuinhuoneesta palvelevien aputilojen pinta-alat aiheuttavat ongelmia. Mikäli aputilat eivät täytä asuinhuoneelle asetettuja ikkunapinta-ala- ja huonekorkeusvaatimuksia, niitä ei lasketa asuinpinta-alaan. Ratkaisevaa on kuitenkin huoneiston kokonaisuus, jolloin neliöiden merkitys ei ole olennainen. (Kasso 2010a, 276.)

Seuraavassa kuluttajariitalautakunnan käsittelemässä tapauksessa kyseessä oli asunnon salainen virhe. Lautakunnan päätökseen vaikutti se, että virheen kor-

jaustarve oli tavanomaista suurempi. Lisäksi lautakunnan ratkaisussa kyseen tuli myös myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttymisen arvioiminen.

Kuluttajariitalautakunta 7.10.2003 dnro 01/82/3079

Isännöitsijäntodistuksessa mainittiin, että asunto-osakeyhtiön salaojat oli korjattu vuonna 1999. Vuonna 2000 yhtiökokous päätti salaojien perusrannuksesta, sillä edellinen korjaus ei ollut ollut riittävä. Myyjät eivät olleet tietoisia korjaustarpeen laajuudesta. Lautakunta katsoi kuitenkin, että myyjät ovat tietämättömyydestään huolimatta vastuussa salaisesta virheestä, jos asunto on merkittävästi huonompi kuin mitä ostajalla on ollut perusteltua odottaa. Lautakunta suositti myyjien korvattavaksi 3 000 euroa ostajille.

Asunnossa on taloudellinen virhe AsuntoKL (843/1994) 6:20.1 §:n mukaan silloin, kun sen omistamiseen ja käyttämiseen liittyvät velvoitteet tai vastuut ovat merkittävästi suuremmat kuin mitä ostajalla on ollut perustellusti aihetta odottaa. Tällaisia ovat esimerkiksi odottamattomat viat tai puutteet ja rakennuksen tavanomaiseen kunnossapitoon kuulumaton korjaustarve, esimerkiksi perustusten uusiminen (HE 21/2005 vp, 123). Taloudellinen virhe asunto-osakkeen kaupassa on myös silloin, kun myyjä on antanut harhaanjohtavan tai virheellisen tiedon asunnon ostamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista vastuista tai velvoitteista, kuten yhtiövastikkeesta (Hoffrén 2013, 162).

Asuntoon liittyvästä taloudellisesta vastuusta antamatta jätetty tieto korostui kuluttajariitalautakunnan antamassa ratkaisussa. Kyseessä oli tulevasta vesikattoremontista antamatta jätetyt tiedot. Remontista oli käyty asunto-osakeyhtiössä keskustelua ensimmäisen kerran jo ennen kuin ostajat hankkivat asunnon. Lautakunta katsoi, että asunnossa oli taloudellinen virhe.

Kuluttajariitalautakunta 4.9.2008 dnro 1563/81/07

Ostajat hankkivat asunto-osakkeen vuonna 2006. Vuonna 2007 yhtiökokous päätti käynnistää rakennuksen vesikatteen uusimisen. Katteen korjaushankkeen käynnistämisestä oli päätetty ensimmäisen kerran yhtiöko-

kouksessa vuonna 2005. Lautakunta katsoi, että myyjillä oli tieto perusrannuksen vireillepanosta, vaikkei lopullista päätöstä oltukaan tehty ja siitä olisi tullut antaa tieto ostajille. Myyjä tuomittuun maksamaan hinnanalennusta ja tuottokorkoa palautettavan kauppahinnan osalta.

Oikeudellinen virhe on kyseessä AsuntoKL (843/1994) 6:21.1 §:n mukaan silloin, kun sivullisen oikeus osakkeeseen tai omistukseen on riidanalainen. Oikeudellinen virhe tulee kyseeseen, jos sivullinen väittää hänellä olevan pantti- tai muun oikeuden ja väitteelle on todennäköisiä perusteita. Mikäli myyjä ei viipymättä huolehdi, että sivullisen oikeus lakkaa, on ostajalla oikeus kaupan purkuun virheen ollessa olennainen. Mikäli virhe ei ole olennainen, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta. (6:21.2 §.) Jos virhe oli jo kaupantekohetkellä, on ostajalla oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt virheestä. Jos virhe tapahtuu kaupanteon jälkeen, on ostaja oikeutettu vahingonkorvaukseen, ellei myyjä osoita, ettei vahinko johdu hänen menettelystään. (6:21.3 §.)

Ostajan on reklamoitava virheestä AsuntoKL (843/1994) 6:14.1 §:n mukaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai kun se olisi pitänyt havaita sekä silloin kun merkitys virheestä on selvinnyt ostajalle. Mikäli ostaja ei vetoa virheeseen myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, menettää hän oikeutensa vedota virheeseen (6:14.2 §). Ostajan vaatimusten ei tarvitse olla ensivaiheessa yksilöityjä vaan vaatimusta voidaan täydentää vaatimusten suuruuden selvityksessä (HE 21/2005 vp, 123). Jos asunto on jo kaupaa tehtäessä ollut ostajan hallinnassa, kahden vuoden vetoamisaika alkaa kulua kaupanteon ajankohdasta (6:14.2 §). Myyjän menetellessä kunnianvastaisesti tai törkeän huolimattomasti, ei kahden vuoden määräaika virheeseen vetoamiselle ole voimassa (6:14.3 §).

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa oli kyse siitä, oliko myyjä menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti antaessaan tietoja omiin havaintoihinsa perustuen. Arvioitavaksi tuli myös se, pystyivätkö ostajat vetoamaan kaupan virheeseen kahden vuoden määräajan estämättä.

KKO 2007:91

Myyjä oli vakuuttanut ostajille, että asuinhuoneiston pesutilojen kosteuseristeet oli asennettu rakennusteknisesti oikein. Tutkimuksissa todettiin, että laatat olivat irti alustastaan ja muutamassa laatussa oli kosteuspoikkeamaa. Mahdollisista vesieristeistä ei tarkistushetkellä ollut tietoa. Myyjä oli antanut ostajille tietoja vesieristeen olemassaolosta omiin näköhavaintoihinsa perustuen. Virheellisten tietojen perusteella myyjä oli saanut ostajat ryhtymään kauppaan ja niinpä ostajilla oli oikeus vedota virheeseen kahden vuoden määräajan jälkeen. Myyjän katsottiin menetelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

Kuluttajariitalautakunnan käsittelemässä tapauksessa kyse oli niin reklamaation oikea-aikaisuudesta kuin siitä, saiko ostaja vedota virheeseen, josta myyjä ei ollut maininnut. Ostajan olisi pitänyt huomata virhe kohteeseen tutustuessaan. Kyseessä oli seinän tapetoinnin keskeneräisyys, jota ei pidetty merkittävänä.

Kuluttajariitalautakunta 15.10.2004 dnro 02/81/1568

Tapauksessa elinkeinonharjoittaja X osti kuluttaja Y:ltä asunto-osakkeen, joka oli elinkeinonharjoittaja H:n välitettävänä. Ostaja oli kertonut H:lle tekevänsä kohteessa remonttia. Kaksi kuukautta kaupasta X lähetti Y:lle laskun, jossa vaati korvausta tapetoinnin keskeneräisyydestä. Kuluttajariitalautakunta katsoi, että tapetoinnin keskeneräisyys olisi tullut huomata normaalissa ennakkotarkastuksessa. Lisäksi lautakunta katsoi, että tapetien puuttuminen ei ollut seikka, josta olisi pitänyt erikseen mainita ostajalle. Reklamaatio itsessään oli tehty oikea-aikaisesti. Myyjää ei velvoitettu korvaamaan ostajan vaatimia kuluja.

Virheen perusteella ostajalla on oikeus AsuntoKL (843/1994) 6:15 §:n mukaan pidättyä suorittamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Pidätys ei saa olla suurempi kuin se määrä, johon ostajalla on virheen perusteella oikeus. Mikäli vaatimus on virheen arvoa suurempi tai perusteeton, ostaja ei vältty viivästyskorolta. Kauppahinnan pidättäminen onnistuu vain tapauksissa, joissa osa kauppahintaa on vielä maksamatta. (Keskitalo 2012, 251–253.)

Asuntokauppalaki ei säädi virheen korjaamisesta käytetyn asunnon kaupassa. Merkittävä eroavaisuus uuden asuinhuoneiston kauppaan on se, ettei ostajalla ole oikeutta vaatia myyjältä virheen oikaisua. Myyjä ei puolestaan voi vaatia, että ostaja tarjoaa hänelle mahdollisuuden virheen oikaisuun. Osapuolet voivat kuitenkin vapaasti sopia, että myyjä saa oikaista virheen omalla kustannuksellaan. Mikäli sovittua oikaisua ei suoriteta tai suoritus epäonnistuu, tulevat kysymykseen hinnanalennus tai kaupan purkaminen. (Nevala 2011, 333.)

Käytetyn asunnon kaupassa yleiset virheen seuraamukset vastaavat muilta osin pitkälti asuntokauppalain 4 luvun uutta asuntoa koskevia säännöksiä. Mikäli virheen korjaamisesta ei sovita, seuraavaksi kyseeseen tulee kauppahinnan alentaminen, joka määrätään virhettä vastaavaksi tai muuten kohtuulliseksi. (Keskitalo 2012, 254.) Ostajalla on oikeus korkolain (633/1982) 3 §:n mukaiseen tuottokorkoon palautettavan kauppahinnan osalta siitä päivästä, kun kauppahinta on maksettu myyjälle.

Jos kaupan virheestä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena, on ostajalla oikeus kaupan purkuun (AsuntoKL 843/1994, 6:16.3 §). Kaupan purkaminen on äärimmäinen toimi ja se vaikuttaa vakavasti myös myyjään. Olennaista on se, onko myyjällä kykyä palauttaa maksettu kauppahinta. (Kasso 2010a, 285.) Mikäli myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on oikeus purkaa kauppa eikä virheestä aiheutuvaa haittaa edellytetä (Keskitalo 2012, 265).

Mikäli kauppa puretaan, on myyjän palautettava kauppahinta AsuntoKL (843/1994) 6:28 §:n mukaan ja maksettava sille tuottokorkoa korkolain mukaan. Ostajan tulee puolestaan palauttaa asunnon hallinta ja osakekirjat, sekä maksaa myyjälle mahdollista korvausta asunnon käyttöhyödyistä. Keskitalon (2012, 264, 266) mukaan ostajan huolimattomuudesta johtuva, asunnon tavanomaisesta poikkeava kuluminen ja vahingoittuminen on korvattava. Lain mukaan ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa myyjälle edellä mainitusta syystä aiheutunutta arvon alenemista. Ostaja on puolestaan oikeutettu korvaukseen, jos hän on esimerkiksi kohottanut asunnon laatutasoa ennen kaupan purkamis-

ta. Keskitalo mainitsee, että kaupan purkamiseen liittyvää oikeuskäytäntöä ei käytännössä ole. Tämä kuvastaa kaupan purun poikkeuksellisuutta.

Jos asunnon virhe on aiheuttanut vahinkoa, ostajalla on AsuntoKL (843/1994) 6:17 §:n nojalla oikeus vahingonkorvaukseen. Vaikkei myyjä olisi virheestä tienytkään, voi virhe johtaa hinnanalennukseen. Vahingonkorvaus taas edellyttää aina myyjän huolimattomuutta. Piilevän virheen yhteydessä vahingonkorvausvelvollisuutta ei ole. Jos myyjä on elinkeinonharjoittaja, ostajan kaupanpurkuoikeus ja korvausvastuu määräytyvät uuden asunnon kaupan mukaisesti. Isännöitsijän antamista virheellisistä tiedoista vastaa isännöitsijä tai asunto-osakeyhtiö. (HE 14/1994 vp.)

5 Pohdinta

5.1 Kiinteistön ja asunto-osakkeen luovutus

Asuntokaupassa eteen tulevat seikat voivat olla monimutkaisia osittain eriävien säännösten vuoksi. Mieltä askarruttavat seikat kannattaa varmistaa aina asiantuntijalta. Asiantuntija-apua saa esimerkiksi lakimiehiltä, pankkilakimiehiltä, kiinteistönvälittäjiltä ja kuluttajaneuvojalta. (Kasso 2006, 7.) Liitteessä 1 on käyty läpi koostetusti vertaillen kaupan kohteet, vastuut yleisimmissä kauppaan liittyvissä tilanteissa sekä kaupan kohteiden virhetyypit ja toimintamallit niissä.

Kiinteistöjen tiedot kirjataan julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jolloin ne ovat kaikkien saatavissa ja lähtökohtaisesti tietoja voi pitää luotettavina. Myös asunto-osakeyhtiön osakeluettelo on julkinen asiakirja, mutta tietoja haluava joutuu hankkimaan tiedot suoraan asunto-osakeyhtiöltä. Kiinteistötietojärjestelmä muodostaa ostajan tärkeimmän tietopohjan kiinteistökaupassa. Asunto-osakeyhtiössä hankinnan kannalta tärkeimmät tiedot ostaja saa yhtiöjärjestyksestä ja isännöitsijäntodistuksesta.

Kiinteistön kauppaa koskevat tiukat muotovaatimukset. Mikäli kauppakirjaa ei laadita maakaaren minimiehtojen mukaisesti, kauppa ei ole sitova. Asunto-kauppalaki ei sen sijaan aseta osakehuoneiston kauppakirjalle mitään muotovaatimuksia. Asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan osakehuoneiston kaupasta voidaan aina sopia yleisen sopimuslainsäädännön mukaisesti. Periaatteessa suullinen kauppakin on mahdollinen, mutta riitatilanteiden ja epäselvyyksien välttämiseksi sitä ei voi pitää suositeltavana kauppamuotona.

Asunto-osakkeen kaupassa pätee tarjous-vastaus -menettely, jolloin tarjous ja siihen annettava hyväksyttävä vastaus muodostavat sitovan sopimuksen. Ostajan on hyvä tietää, ettei myyjän ole kuitenkaan pakko myydä asuntoa, vaikka hän hyväksyisikin tarjouksen. Myyjällä on siis oikeus valita, kenelle hän asuntonsa myy. Huomioitavaa on kuitenkin, että jos myyjä hyväksyy tarjouksen ja vetäytyy kaupasta sen jälkeen, on hän velvollinen suorittamaan ostajalle tarjouksessa sovitun korvauksen. Kiinteistökaupassa myyjälle tehty ostotarjous ei ole sitova samalla tavoin. Tarjouksen perumisesta ei joudu maksamaan sopimussakkoa tai menettämään koko käsirahaa. Kiinteistökaupassa osapuolia sitoo ainoastaan maakaaren mukaan tehty esisopimus. Mielestäni myös kiinteistökaupassa käsirahan tai vakiokorvauksen käyttäminen yhdenmukaistaisi asuntokaupan käytäntöjä.

Etenkin kiinteistökaupoissa ostajan on syytä selvittää myyjän oikeus myydä kohde. Esimerkiksi vanhan omakotikiinteistön omistava eläkeläinen voi hyvinkin olla holhouksen alainen, jolloin kiinteistökauppa vaatii edunvalvojan suostumuksen. Tällaisista oikeustoimikelpoisuuden rajoituksista saa helposti tiedon maistraatista.

Mielestäni on tärkeää erottaa kaksi kaupantekoon liittyvää termiä, omistusoikeuden siirtyminen ja hallinnan luovutus. Omistusoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kiinteistön osalta vaaranvastuu siirtyy ostajalle heti kaupasta, vaikkei hallintaoikeus eli avainten luovutus ja konkreettinen kohteen hallinta olisikaan vielä tapahtunut. Tämä on tärkeää muistaa vakuutusten kannalta. Asuinhuoneistossa myyjällä on vaaranvastuu hallinnan luovutukseen

saakka. Kiinteistön kaupan jälkeen vastuu kulujen siirtymisestä ostajalle on sopimuksenvaraista. Asunto-osakkeen kaupassa vastuu yhtiövastikkeesta siirtyy ostajalle puolestaan osakkeiden rekisteröinnistä.

Ostajan näkökulmasta kaupan jälkeiset toimenpiteet vaihtelevat kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa merkittävästi. Kiinteistön luovutuksen jälkeen tulee tehdä lainhuudatus eli hakea kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, huolehtia mahdollisten kiinnitysten hakemisesta sekä varainsiirto- ja kiinteistöveron maksamisesta. Asunto-osakkeen kaupassa ostajan tulee puolestaan ilmoittaa saannosta asunto-osakeyhtiölle, joka kirjaa sen osakeluetteloon. Lisäksi ostajan tulee huolehtia varainsiirtoveron suorittamisesta.

Kaupan purkaminen muissa kuin sopimusrikkomustilanteissa ei ole itsestäänselvyys. Kiinteistön kauppa on mahdollista purkaa tuomioistuimessa hyväksyttävällä määrämuotoisella sopimuksella. Asunto-osakkeen kaupassa purkamiseen riittää ilmoitus. Huomioitavaa on, että mikäli hallinnan luovutus on tapahtunut, kaupan purkaminen ei ole mahdollista ilman sopimusrikkomusta. Tällöin ostajalle muodostuu vahingonkorvausvelvollisuus. Mielestäni on hyvä, että lainsäädäntö rajoittaa kaupan peruuttamista. Mikäli peruuttaminen olisi mahdollista ilman sanktiota, olisi myyjän asema turvaton, jos ostaja voisi hetken mielijohteesta vetäytyä kaupasta.

5.2 Virhevastuut

Käytetty kiinteistö tai asunto-osake ei vastaa uutta, joten sen ikääntyminen tulee ottaa huomioon kohteisiin tutustuesssa ja kauppaa tehtäessä. Kuluttajien välisissä kaupoissa voidaan ostajan oikeuksia virheeseen vetoamiseen rajoittaa sopimalla yksilöidysti siitä, kuinka ostajan asema poikkeaa laista. Osakehuoneistojen kauppajen osalta ostajan oikeutta vedota virheeseen voidaan rajoittaa yksilöityjen seikkojen osalta sopimuksessa. Niin maakaaren kuin asuntokauppalainkin mukaan kuluttajana olevan ostajan ja myyjänä olevan elinkeinonharjoittajan väliset vastuunrajoitukset ovat kiellettyjä.

Vanhan ja alkuperäiskuntoisen omakotikiinteistön ostaminen lienee virheiden kannalta riskialtis kauppa. Esimerkiksi 50 vuotta vanhan talon normaaliin ikään-tymiseen liittyvät korjaukset ovat laaja käsite ja ostajasta isoiltakin tuntuvista korjauskustannuksista on turhaa reklamoida myyjälle. Myyjä voi joutua vastuuseen, jos hän on tiennyt virheestä ja korjannut sen aiheuttamia vaurioita tai yrittänyt salata asian. Reklamoidessaan virheestä ostajan on tärkeää muistaa reklamoida myyjälle ennen virheen korjaamista, antaa myyjälle mahdollisuus virheen toteamiseen ja valokuvata tai muuten dokumentoida virhe mahdollisten tulevien epäselvyyksien varalta.

Mikäli ostaja havaitsee kohteessa jonkin epäilyttävän ja selvästi jatkotutkimuksia vaativan seikan reagoimatta kuitenkaan tähän, ei ostajalle muodostu myöhemmin oikeutta vedota kyseiseen seikkaan virheensä. Ostaja ei siten voi saada korvausta virheestä, joka kuuluu hänen selonottovelvollisuutensa piiriin. Mielestäni myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden välinen raja on melko häilyvä. Ostajana kannattaakin aina ottaa mieluummin epäilyttäviltä tuntuvista seikoista selvää etukäteen eikä vasta kaupanteon jälkeen.

Eräs merkittävin lainsäädännöllinen ero on myyjän tiedonantovelvollisuudessa. Kiinteistön kaupassa myyjän tulee tuoda ilmi seikat, jotka hän ”tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää”. Asuinhuoneiston kaupassa myyjä täyttää velvollisuutensa kertoessaan seikoista, joista hänen ”voidaan olettaa tietneen”. Kiinteistön omistajalla siis oletetaan olevan laajemmat tiedot kohteesta kuin asunto-osakkeen omistajalla. Asunto-osakkeen kaupassa myös ympäristöä koskevien tietojen antaminen kuuluu myyjän vastuuseen.

Käytetyn asuinhuoneiston ja kiinteistön virhettä koskevat lain säännökset ovat hyvin samankaltaisia etenkin laadullisten ja oikeudellisten virheiden osalta. Laatuvirhe voi johtua niin kaupan kohteen sopimusestavastaisuudesta, myyjän antamien tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai tietojen antamisen laiminlyönnistä. Myös ostajan virheellisten käsitysten oikaisemisen laiminlyönti saattaa kohteen virheelliseksi. Myös salainen virhe voi ilmetä molemmissa asuntotyypeissä. Salaisen virheen tulee aina olla merkittävä, että ostajan on

mahdollista vedota siihen. Oikeudellinen virhe voi esiintyä molemmissa asunto-tyypeissä, vaikkakin kohteen ja sen dokumenttien huolellisen ennakkoselvityksen avulla oikeudellisen virheen riski on helppo minimoida.

Kiinteistön osalta vallintavirhe on virheperuste, jota asuntokauppalaki ei tunne. Vallintavirhe liittyy oleellisesti kiinteistön käyttöön ja hallintaan viranomaispäätösten osalta. Asunnon ympäristöön liittyvät virheet luokitellaan vallintavirheeksi, kun taas asuinhuoneistossa ne luetaan laatuvirheeksi. Asunto-osakeyhtiössä ostajan hallinta kohdistuu asunto-osakkeisiin, jotka tuottavat hallintaoikeuden huoneistoon. Osakkeiden hallintaan liittyvät virhetilanteet luokitellaan oikeudelliseksi virheiksi. Asunto-osakehuoneiston virheperusteiden osalta taloudellinen virhe tarkoittaa kiinteistön käyttöön tai omistamiseen liittyvien taloudellisten tietojen virheellisyyttä. Myös myyjän antamatta jättämät tiedot, jotka koskevat asunto-osakeyhtiön tulevia remonttitarpeita, saattavat asuinhuoneiston taloudellisen virheen alaisuuteen.

Asunto-osakkeen piha-alueet ja parvekkeet tuottavat niissä tehtävien muutosten ja kunnossapitovelvollisuuden osalta usein riitatilanteita. Nykyisellään laki onneksi määrittää parvekkeen kuuluvaksi asuinhuoneistoon. Piha-alueen osalta tilanne on ongelmallisempi, sillä asunto-osakkeet eivät useinkaan tuota oikeutta piha-alueen hallintaan. Hallinnan puuttuminen aiheuttaaakin ongelmia, jos osakkeenomistaja haluaa remontoida pihaansa.

Asuntokaupan virheen seuraamukset ovat niin asunto-osakkeen kuin kiinteistön osalta samankaltaiset. Asunto-osakkeessa virheen oikaisu myyjän kustannuksella on mahdollinen virheen suuruudesta riippuen. Oikaisusta aiheutuvat kustannukset eivät saa kuitenkaan muodostua myyjälle kohtuuttomiksi. Muilta osin kauppahinnan maksusta pidättyminen virhettä vastaavalta osalta, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus ovat virheen oikaisukeinoja.

Kiinteistössä reklamointiaika on viisi vuotta. Käytetyn asunnon virheestä reklamimiseen maksimiaika on kaksi vuotta asunnon luovutuksesta yksityisten välisessä kaupassa. Virheestä tulee kuitenkin aina ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa ajassa. Reklamaatio on aina hyvityksen edellytys. Se tulee tehdä kirjallisesti ja

ilmoittaa samalla vaatimukset virheen korjaamisesta. Yleisin seuraamus virheelle on niin kiinteistön kuin osakehuoneiston kaupassa hinnanalennus. Kaupan purkamista voidaan pitää harvinaisena. Mikäli virhe voidaan korjata, ei kauppa voi purkaa. Lisäksi jos virheen merkitys ei ole kovin suuri, ja vaikka virhettä ei voisikaan korjata, kauppa ei siitä huolimatta voida välttämättä purkaa. Jos myyjä ja ostaja eivät ole tietoisia virheestä, tulee virheen olla merkittävä, jotta ostaja voisi siihen vedota.

5.3 Johtopäätökset

Asuntojen kalleuden vuoksi harvalla on mahdollisuus omistaa kahta asuntoa yhtä aikaa. Tämä heijastuu siten, että osapuolilla ei ole aikaa harkita kaikkia kaupan osatekijöitä tai tutustua kohteeseen riittävässä laajuudessa. Kannattaa siis aina ottaa selvää asioista ja kysyä epäselviltä vaikuttavista seikoista. Ostajan rooli on siinä mielessä turvallinen, sillä myyjällä on velvollisuus vastata ostajan esittämiin kysymyksiin. Mikäli myyjän vastauksissa, kohteen muissa seikoissa tai asiapapereissa ilmenee epäselvyyksiä, kannattaa turvautua asiantuntijapuun tai vetäytyä kaupasta kokonaan. Näin vältetään usein ikävät, pitkäkestoiset ja kustannuksiltaan kalliit jälkiseuraamukset.

Niin kiinteistön ainesosat ja tarpeisto kuin asunto-osakkeen tarpeisto aiheuttavat todella usein erimielisyyksiä asuntokaupoissa. Mielestäni erittäin yksinkertainen keino olisikin aina kirjata ylös se, mitä kauppaan kuuluu ja mitä ei. Ostajalla ja myyjällä saattaa useinkin olla eriävä käsitys asunnon varustelutasosta, jolloin kirjallinen sopiminen poistaa tämän ristiriitojen aiheuttajan helposti. Näkisin, että ikivanhalla Rakennuskaaren (2/1734) normistolla ei enää nykyisin ole merkitystä. Oikeuskäytäntö on määrittänyt kattavasti sen, mitä katsotaan kuuluvaksi ainesosiksi ja tarpeistoksi. Vanha, mutta voimassa oleva laki on siten menettänyt merkityksensä.

Ostajan ja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudet tuntuvat nykyisellään hieman sekavilta eri lakeja tulkittaessa. Mielestäni syytä olisikin tulevaisuudessa

kiinnittää huomiota lakien selkeyttämiseen ja vastuiden yhdenmukaistamiseen. Myös eri asumismuotojen eripituiset reklamaatioajat tulisi yhdenmukaistaa, sillä asumismuodoissa ei ole sellaista eroa, joka käytännössä vaikuttaisi reklamaatioajan pituuden määrittelyyn.

Asuntokauppoihin liittyvät riidat ovat usein pitkällisiä sekä kalliita. Virheellisyydestä tulee aina olla näyttöä, joka puolestaan edellyttää asiantuntijoiden käyttöä. Myyjän ja ostajan onkin tärkeää selvittää oikeutensa ja velvollisuutensa ennen kauppaa. Mielestäni edullisin ratkaisu kaikkien osapuolten kannalta on pyrkiä sopimukseen jo varhaisessa vaiheessa. Tarkasteltaessa vastuuta sopimusrikkomuksista ja virhevastuusta on kauppakirjan ehtojen lisäksi merkitystä aina suullisilla ehdoilla ja ostajan odotuksilla sekä edellytyksillä. Käytetyn asunnon kaupassa arvioidaan myös sopimuksen sisältöä, myyjän antamia tietoja ja ostajan tarkastusvelvollisuutta. Markkinointitiedot vaikuttavat myös virheen arviointiin. Jos kohteen tiedoissa mainitaan kunto ”hyväksi”, on ostajalla oikeus odottaa saavansa hyväkuntoisen asunnon. Jos maininta on ”välttävä” tulee ostajan ymmärtää kohteen vaativan korjausta.

Kuluttajat ovat tulleet tietoisemmiksi oikeuksistaan. Sitä kautta myös valitusten määrä on sitä kautta kasvanut. Lain mukaan ostaja ei voi vedota sellaiseen virheeseen, joka hänen olisi tullut havaita tavanomaisessa tarkastuksessa. Käytännössä kohteen tarkastus on mahdollinen vasta kohteen hallinnan siirryttyä ostajalle. Myös mahdolliset viat tulevat yleensä esille vasta, kun asunnossa on asuttu jonkin aikaa tai sellaisessa tilanteessa, joissa asunnon rakenteita avataan. Mielestäni ostaja voi kuitenkin tehdä asuntokaupan turvallisesti mielin, sillä hänellä on oikeus tutkia havaitsemaansa virhettä ja selvittää siitä mahdollisesti aiheutuvia vaatimuksia kohtuullisen ajan puitteissa. Kohtuulliseksi ajaksi on oikeuskäytännössä katsottu noin viisi kuukautta. Mielestäni laki antaa tällä hetkellä osittain sellaisen käsityksen, että tavanomaisessa tarkastuksessa huomauttamatta jääneeseen seikkaan ei voi tai siihen ei kannata, vedota myöhemmin.

Suurin eroavaisuus kahden vertailun asuntotyypin välillä on se, että kiinteistöä hankittaessa ostetaan käytännössä maa-alue, jolla myös varsinainen asuinkiin-

teistö sijaitsee, ja joka luonnollisesti vaikuttaa maa-alueen hintaan. Asunto-osakkeessa ostaja hankkii osakekirjan, joka oikeuttaa hänet hallinnoimaan siinä ilmoitettuja osakkeita eli asuinhuoneistoa. Näkemykseni mukaan ei ole merkitystä, onko hankkimassa kiinteistöä vai asunto-osaketta. Molemmissa kannattaa kohteen taustat ja tulevaisuuteen vaikuttavat seikat selvittää aina huolellisesti. Vaikka kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa onkin lainsäädäntöön perustuvia eroavaisuuksia, suurempi merkitys on sillä, haluaako asua omassa ja vapaassa kiinteistössä sekä kantaa samalla kaiken vastuun vai asuuko mieluummin säännellymmässä asunto-osakeyhtiössä pienemmästä vastuusta nauttien.

Yleisesti ostajan asema niin kiinteistön kuin asunto-osakkeen kaupassa on hyvin turvattu. Esimerkiksi kohteen luovutuksen viivästyessä myyjän toimesta on ostajalla oikeus vahingonkorvaukseen. Mahdollisille ostajan esittämille vaatimuksille on toki oltava hyvät perusteet. Samalla on hyvä muistaa, että myös ostajalla on kaupassa erilaisia velvollisuuksia ja vastuita. Niiden selventämiseksi tämä opinnäytetyö on asunnon hankintaa suunnittelevalle tiivis opas kaupan keskeisimmistä seikoista sekä osapuolten välisen vastuun jakautumisesta niin kaupassa kuin mahdollisissa kaupan jälkeen ilmenevissä virhetilanteissa.

5.4 Tutkimuksen onnistuminen

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää käytetyn kiinteistön ja asunto-osakkeen hankkimiseen, osapuolten vastuun jakautumiseen sekä virhevastuuseen liittyviä tekijöitä. Tavoitteena oli etsiä vastaukset opinnäytetyön tärkeimpiin tutkimuskysymyksiin eli kuinka käytetyn kiinteistön ja asunto-osakkeen hankkiminen eroavat toisistaan, kuinka ostajan sekä myyjän vastuut ja oikeudet jakautuvat kaupantekotilanteessa ja sen jälkeen sekä tarkastella osapuolten välistä virhevastuun jakautumista.

Opinnäytetyöprosessi sujui kaiken kaikkiaan hyvin suunnitelmien mukaisesti ja tavoitteessa olen mielestäni onnistunut hyvin. Opinnäytetyössä on käytetty vain

luotettavaksi todettuja oikeuslähteitä. Lakia, lain valmisteluasiakirjoja, oikeuskäytäntöä sekä kirjallisuutta on tutkittu laajasti. Ongelmaksi koin tiedon ja käsiteltävien asioiden rajaamisen, sillä ostajan vastuisiin ja oikeuksiin liittyy olennaisesti tarkastelu myös myyjän vastuista ja oikeuksista. Jos esimerkiksi myyjällä on oikeus vaatia ostajalta vahingonkorvausta, on se samalla voimakkaasti ostajaa koskettava seikka.

Tämä työ voisi toimia esimerkiksi ostajan oppaana asuntokauppaa suunnittelevalle. Näin ostoa suunnitteleva saisi peruskäsityksen kohteiden hankinnan eroavaisuuksista. Opinnäytetyöstä olisi ollut mahdollista tehdä laajempi, mutta mielestäni löysin olennaiset sisällöt jokaiseen lukuun. Kaiken kaikkiaan koen työni tiivistävän käytetyn kiinteistön ja asunto-osakkeen hankinnan keskeiset huomioitavat seikat sekä vastuiden ja oikeuksien jakautumisen kaupan osapuolten välillä alussa määriteltujen tutkimuskysymysten mukaisesti.

Opinnäytetyön aiheen valinta oli minulle helppoa. Asunto- ja kiinteistöoikeuden opintojaksolla kiinnostuin aiheesta ja mietittyäni sopivaa aihetta huomasin, ettei osapuolten vastuiden jakautumisesta asuntokaupassa löytynyt juurikaan aiempia opinnäytetöitä tai tutkimuksia. Tehdessäni opinnäytetyötä olen samalla pohjinnut sen jatkamista. Tutkimusta olisi helppo lähteä jatkamaan useaan eri suuntaan. Mahdollista olisi tarkastella tilannetta myyjän näkökulmasta tai tutkia uuden asunnon kauppaa, jolloin säännökset eroavat käytetyn asunnon kaupasta. Mahdollista olisi myös tutkia asunnon hankkimista esimerkiksi kuolinpesältä tai pakkohuutokaupasta.

Lähteet

- Asuntokauppalaki 843/1994.
 Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
 Ekroos, A., Kumpula, A., Kuusiniemi, K. & Vihervuori, P. 2010. Ympäristöoikeuden pääpiirteet. Helsinki: WSOYpro.
 Etuostolaki 608/1977.
 HE 50/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöverolaiksi sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi.
 HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
 HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
 HE 21/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
 HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.
 HE 30/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämisestä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi.
 HE 146/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.
 Hoffrén, M. 2009a. Millainen virhe vaikuttaa kauppaan? Oikeustieto 2009 (3), 2-4.
 Hoffrén, M. 2009b. Myyjän vastuu kiinteistön vahingoittumisesta kaupan jälkeen. Oikeustieto 2009 (5), 2-4.
<http://www.edilex.fi.tietopalvelu.karelia.fi/oikeustieto/8046.pdf>.
 27.4.2015.
 Hoffrén, M. 2012. Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Teoksessa lire, T. (toim.). Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turku: Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta, 31–48.
 Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum.
 Hollo, E. 2009. Johdatus ympäristöoikeuteen. Talentum: Helsinki.
 Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum.
 Jauhiainen, J., Järvinen, T.A. & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum.
 Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, J. 2010. Maakaari. Helsinki: Talentum.
 Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita.
 Kasso, M. 2010a. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
 Kasso, M. 2010b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
 Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita.

- Kiinteistöväilytysalan keskusliitto ry. 2015. KVKL:n katsaus vuodesta 2014.
<http://www.kvkl.fi/kvklIn-katsaus-vuodesta-2014.html>. 28.4.2015.
- Kiinteistörekisterilaki 392/1985.
- Kiinteistöverolaki 654/1992.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014a. Omakotitalon ostaminen.
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/>. 12.5.2015.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014b. Vanhan osakehuoneiston ostaminen.
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>. 12.5.2015.
- KKO 1985-II-184.
- KKO 1989:30.
- KKO 1989:134.
- KKO 1992:9.
- KKO 1996:130.
- KKO 1998:61.
- KKO 2003:61.
- KKO 2005:26.
- KKO 2007:91.
- KKO 2008:64.
- KKO 2009:39.
- KKO 2009:49.
- KKO 2009:81.
- KKO 2014:70.
- Korkolaki 633/1982.
- Kouvolan hovioikeus 8.12.2000 S 00/48.
- Kuluttajansuojalaki 38/1978.
- Kuluttajariitalautakunta 7.10.2003 dnro 01/82/3079.
- Kuluttajariitalautakunta 15.10.2004 dnro 02/81/1568.
- Kuluttajariitalautakunta 2.2.2006 dnro 05/82/526.
- Kuluttajariitalautakunta. 2008. Tulosohjausasiakirjat.
<http://www.kuluttajariita.fi/material/attachments/kuluttajariitalautakunta/kriil/6JYL0p7Md/Suosittelujen-jakautuminen-2007.pdf>. 28.7.2015.
- Kuluttajariitalautakunta 4.9.2008 dnro 1563/81/07.
- Kuluttajariitalautakunta 13.7.2010 dnro 2244/82/09.
- Kuluttajariitalautakunta 21.1.2013 dnro 3558/82/11.
- Kuluttajariitalautakunta. 2014. Tulosohjausasiakirjat.
http://www.kuluttajariita.fi/material/attachments/kuluttajariitalautakunta/kriil/tujo/o1Rwf2yK7/Toimintakertomus_KRIL_2013.pdf. 28.7.2015.
- Kuluttajavalituslautakunta 19.1.1999 98/81/1405.
- Laki kaupanvahvistajista 573/2009.
- Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.
- Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013.
- Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999.
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Maakaari 540/1995.

- Maanmittauslaitos. 2015. Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2014.pdf. 28.4.2015.
- Nevala, T. 2011. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum.
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjäkoulutus Oy.
- Oikeusministeriö. 2008. Kuluttajariitalautakunta toimintakertomus 2007. Helsinki: Oikeusministeriö.
- Oikeusministeriö. 2014. Kuluttajariitalautakunta toimintakertomus 2013. Helsinki: Oikeusministeriö.
- Palo, M & Linnainmaa, L. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Rakennuskaari 2/1734.
- Rantanen, R. 2008. Asunnonostajan opas: osakehuoneiston ostajalle. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.
- Turun hovioikeus 11.6.1999 S 98/1138
- Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001.
- Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010.
- Varainsiirtoverolaki 931/1996.
- Ympäristönsuojelulaki 527/2014.

Asuntokaupan vertailutaulukko

	Kiinteistön kauppa	Asunto-osakkeen kauppa
Kaupan muoto	Määrämuoto, kiinteä omaisuus	Muotovapaus, irtain omaisuus
Kaupan kohde	Maa-alue, sillä olevine rakennuksineen	Osakekirjat, jotka tuottavat hallintaoikeuden
Kaupasta sopiminen	Kirjallinen esisopimus	Käsiraha tai vakiokorvaus
Vaaranvastuu siirtyy ostajalle	Kaupanteosta	Hallinnan luovutuksesta
Kunnossapitovastuu	Kiinteistön omistajalla	Osakkeenomistajalla ja asunto-osakeyhtiöllä jaetusti
Hallinnanluovutus	Heti kaupanteon jälkeen, ellei muuta sovi- ta	Sopimuksen mukaan
Ostajan vastuu kuluista kaupan jälkeen	Sopimuksen mukaan	Yhtiövastike: osakkeen rekisteröinnistä
Kaupan jälkeen tehtävät toimenpiteet	Lainhuuto Kiinnitykset Varainsiirto- ja kiinteistövero	Ilmoitus AsOy:lle -> saanto osakeluetteloon Varainsiirtovero
Kaupan purkaminen, muissa kuin sopimusrikkomustilanteissa	Määrämuotoisella sopimuksella tuomioistuimessa	Ilmoitus
Virhetyypit	Oikeudellinen virhe Vallintavirhe Laatuvirhe	Oikeudellinen virhe Taloudellinen virhe Laatuvirhe
Virheen seuraamukset	Kauppahinnan maksusta pidätyminen Hinnanalennus Kaupan purku Vahingonkorvaus	Sopimuksesta virheen oikaisu myyjän kustannuksella Kauppahinnan maksusta pidätyminen Hinnanalennus Kaupan purku Vahingonkorvaus

Muistilista käytetyn asuinkiinteistön kauppaan

Käytettyyn omakotikiinteistöön tutustuttaessa ja sellaisen hankkimista suunniteltaessa, kannattaa huomioida ainakin seuraavat seikat: (mukaillen Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014a).

- Ostajan tulee aina tarkastaa talo, sen ulkorakennukset, tontti ja rajat ennen kaupan tekoa
- Välttämättömiä tutustumisen kohteita ovat lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote
- Tarkasta asunnon tyyppi: onko kyseessä pientalo vai vapaa-ajan asunto
- Onko myytävänä kiinteistö, sen määräosa tai määräala vai rakennus vuokramaalla
- Kaavoitustilanne ja mahdolliset rakennuskiellot
- Tehdyn lisärakentamisen rakennusluvat, piirustukset ja rakennustarkastusasiakirjat
- Kiinteistön sijaintikunta sekä kaupunginosa tai kylä, kiinteistötunnus ja lähiosoite
- Maa-alueen pinta-ala, jäljellä oleva rakennusoikeus
- Kiinteistöön kuuluvat rakennukset, varastot, vajat, leikkimökki, huvimaja
- Vuokramaasta vuokranantaja, vuokrasopimus, jäljellä oleva vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset
- Kiinnitykset, ostajan maksettaviksi tulevat maksut sekä muut rasitukset ja rasitteet
- Pääasiallinen rakennusmateriaali, kattotyyppi ja -materiaali, tiedot LVI -järjestelmästä
- Huoneluku ja pinta-ala, eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin
- Energiatodistus: jos rakennus on otettu käyttöön vuonna 1980 tai sen jälkeen
- Keskimääräiset sähkö-, vesi- ja lämmityskustannukset

Kiinteistönkaupan kauppakirja pitää tehdä kirjallisesti. Maakaaren mukaan kauppakirjassa tulee näkyä vähintään:

- Kiinteistön luovutustarkoitus
- Kiinteistön yksilöintitiedot
- Myyjän ja ostajan tiedot
- Kauppahinta

Kauppakirjaan on syytä kirjata paljon muutakin, kuten tiedot omistus- ja hallintaoikeuksien sekä vaaranvastuun siirtymisestä ja sähkö- ja LVI-liittymäsopimusten siirrosta.

Muistilista käytetyn osakehuoneiston kauppaan

Käytettyyn osakehuoneistoon tutustuttaessa ja sellaisen hankkimista suunniteltaessa, kannattaa huomioida ainakin seuraavat seikat: (mukaillen Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014b).

- Selvitä taloyhtiön tiedot tarkasti, tulevaisuuden remontit eivät tule siten yllätyksenä
- Isännöitsijätodistus kaikkine yksityiskohtineen, energiatodistus
- Yhtiöjärjestys, tilinpäätös ja taloussuunnitelma
- Tarkista kohteessa kaapit, taulujen taustat ja mattojen aluset sekä kopistelemalla laattojen kiinnitys kosteissa tiloissa
- Tarkista myös kellari- ja ullakkotilat ja yhteiset varastot sekä muut yhteiset tilat
- Jos taloyhtiöllä on velkaa, selvitä maksetaanko lainaa kuukausittain vai voiko sen maksaa kerralla pois?
- Tarjousta ei kannata tehdä, jos et ole varma, että todella haluat asunnon ja kykenet sen maksamaan
- Tarjous kannattaa aina tehdä kirjallisesti
- Tarjouksen perumisesta voi joutua maksamaan joko tarjouksessa etukäteen määritellyn sopimussakon tai käsirahan: enintään 4 prosenttia asunnon kauppahinnasta
- Tarjoukseen voi kirjata purkavan ehdon, jossa todetaan selkeästi, millaisessa tilanteessa tarjous ei sido: jos ei esimerkiksi ole varma, saako pankista riittävästi asuntolainaa tyydyttävillä ehdoilla, kirjataan asia purkavaksi ehdoksi
- Jos teetetään kosteuskartoitus tarjouksen tekemisen jälkeen, kannattaa kirjata ehdoksi, että tarjous peruuntuu, jos tarkastuksessa löytyy virhe joka vaikuttaa kauppahintaan
- Tarjouksen voimassaoloaika ei kannata sopia liian pitkäksi: muutama päivä riittää
- Ensimmäistä tarjousta tingittyine hintoineen ei useinkaan heti hyväksytä: jos myyjä ei vastaa tarjoukseen, se raukeaa kun määräaika on kulunut umpeen
- Myyjä voi tehdä vastatarjouksen, silloin alkuperäinen tarjous raukeaa: vastatarjoukseen pitää vastata sen määräajan puitteissa

Kauppakirjassa olisi hyvä olla:

- tiedot myyjästä ja ostajasta
- asunto-osakeyhtiön nimi ja osoite
- osakkeiden numerot ja määrä
- tiedot huoneistosta (talo, porras, numero, huoneiden lukumäärä ja pinta-ala)
- hinta ja maksuehdot
- osakekirjojen luovuttamisajankohta
- omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisajankohdat
- yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden siirtyminen
- maininta varainsiirtoveron maksamisesta
- Kauppakirjaan kannattaa aina kirjata myös asunnon merkittävät virheet, jotka myyjä on ilmoittanut kaupasta neuvoteltaessa