

1. JOHDANTO

1.1. Taustaa

Asunnon hankinta on usein suurin kauppa, mitä koko ihmiselämän aikana tehdään. Asuntokaupalla on kaupan osapuolille suuri taloudellinen merkitys. Koska kyse on isosta asiasta ja asuntokauppaan liittyy monia tahoja ja asioita, on helppo ymmärtää, miksi asuntokauppa-asioista myös kovasti riidellään.

Valtaosa kaupoista tehdään kiinteistönvälittäjää apuna käyttäen. Asunto-osakkeen kaupassa kaupan osapuolina ovat ostaja ja myyjä. Kiinteistönvälittäjä ja isännöitsijä, joka vastaa isännöitsijäntodistuksen antamisesta, eivät ole kaupan osapuolia. He ovat silti usein osallisina asuntokauppariidoissa.

Kiinteistönvälittäjä, asuntoyhtiö, kuntoarvion laatija ja kosteusmittaaja ovat yleisimmät asuntokauppaan vaikuttavat sopimuksen ulkopuoliset tahot. Näiden tahojen toiminta ja lausunnot sekä vaikenemiset saattavat vaikuttaa ratkaisevasti kaupan onnistumiseen. Ulkopuolisten tahojen käyttö ja määrä tekevät myös virhearvioinnista vaikeampaa.

1.2. Tutkimuskohde, tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen kohteena on asunto-osakkeiden kauppa sekä kiinteistönvälittäjän suoritus asuntokaupassa.

"Ostaja vaati kustannusten korvaamista myyjältä, kiinteistönvälittäjältä ja isännöitsijältä, jotka olivat laiminlyöneet tiedonantovelvollisuutensa. Myyjä syytti välittäjää ja isännöitsijää, välittäjä katsoi voineensa luottaa saamiinsa tietoihin ja isännöitsijä vetosi AsOyA 3 §:n 2e kohdan tulkintaan."¹

Yllä oleva lainaus tapauselostuksesta on hyvin kuvaava tämän tutkimuksen kannalta.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien ja vastuiden jakautumista myyjän, hänen edustajanaan toimivan kiinteistönvälittäjän ja ostajan välillä. Tutkimuksessa pidetään olettamuksena, että kiinteistönvälittäjä toimii myyjän edustajana ellei tekstissä muuta ilmoiteta.

Tavoitteena on myös tutkia, onko kaupan osapuolen asiantuntemuksella tai ulkopuolisen asiantuntijan käyttämisellä merkitystä selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden laajuuteen.

Tutkielmassa keskitytään kuluttajien välisiin kauppoihin ja kiinteistönvälittäjän velvollisuuksiin ja vastuuseen kaupan osapuolia kohtaan.

Isännöitsijän ja sitä kautta asuntoyhteisön velvollisuuksia ja vastuukysymyksiä olen käsitellyt sen verran kuin olen katsonut tarpeelliseksi valaista isännöitsijän asemaa yhtenä merkittävänä tekijänä kiinteistönvälittäjän ja myyjän tiedonantovelvollisuuden toteutumisessa.

¹ Simonen, s. 104

1.3. Tutkimusaineisto

Tutkimus perustuu lakeihin, niiden valmistelutöihin, kirjallisuuteen ja oikeuskäytäntöön sekä kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuihin. Tutkimuksen kannalta keskeisimmät lait ovat Asuntokauppalaki, Maakaari, Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sekä näitä lakeja edeltäneet lait ja asetukset.

Asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995. Sitä ennen asuntokauppaan sovellettiin Kauppalakia. Koska Asuntokauppalaki on varsin nuori laki, ei korkeimmassa oikeudessa ole vielä asuntokauppariitoja Asuntokauppalakiin perustuen juuri ollut. Tästä johtuen korkeimman oikeuden ja hovioikeuksien ratkaisut, joita tutkimuksessa on käytetty, perustuvat nykyisten lakien edeltäjiin. Vaikka käytettävä laki on muuttunut, on uusi lainsäädäntö usein muotoutunut vanhojen lakien pohjalta. Lisäksi oikeuskäytännössä oli muotoutunut periaatteita esimerkiksi virhevastuusta.²

Asuntokauppalain jälkeen on tullut voimaan Maakaari, joka säätelee kiinteistökauppaa. Maakaari tuli voimaan 1.1.1997. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut, että asunnon ostajan asemaan ei saa vaikuttaa se onko ostettava asunto luonteeltaan kiinteää vai irtainta omaisuutta.³ Vaikka Asuntokauppalaisissa ja Maakaarissa on sanamuodollisia eroja myyjän tiedonantovelvollisuuden suhteen on kuluttajavalituslautakunta ottanut sen kannan, että lainsäätäjän tarkoituksena on ollut kohtelun

² Siiskonen, s. 21

yhdenmukaisuus.⁴ Johtuen lainsäätäjän pyrkimyksestä yhdenmukaisuuteen viitataan tässä työssä usein myös kiinteistökauppatapauksiin sekä Maakaareen.

Kiinteistönvälittäjän toimintaa säätelee Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Laki tuli voimaan 1.3.2001. Tätä ennen kiinteistönvälittäjän toimintaa sääтели laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä. Toimintaa säätelevän lain vaihtuminen ei asunto- ja kiinteistökaupan osalta tuonut merkittäviä muutoksia, vaan syynä lakimuutokseen oli saada saman lain alle myös vuokrahuoneistojen ja osaomistusasuntojen välitystoiminta.⁵

Olen pyrkinyt varmistumaan siitä että hovioikeuksien ja korkeimman oikeuden ratkaisut, joita tutkimuksessani on esitelty, ovat relevantteja myös nykyisen lainsäädännön aikana, vaikka ratkaisut perustuisivatkin jo vanhentuneisiin säädöksiin.

1.4. Tutkimuksen rakenne

Tutkimus rakentuu siten, että johdantokappaleiden jälkeen toisessa pääkappaleessa on käsitelty asuntokauppaa yleisellä tasolla. Kolmannessa pääkappaleessa käydään läpi asuntokaupan virheet ja virheiden oikaiseminen lainsäädännön määritelmien valossa. Lisäksi kappaleessa esitellään vastuunedellytyksiä, virhekategoriointia ja valitusprosessia pääpiirteittäin.

³ HE 120/94 s.21

⁴ Ståhlberg DL I, s. 692

⁵ HE 58/2000

neljännessä pääkappaleessa käsitellään myyjän ja ostajan tiedonanto- ja selonotto-velvollisuutta. Viides pääkappale painottuu kiinteistönvälittäjän roolien ja velvollisuuksien käsittelemiseen. Isännöitsijän roolia ja velvollisuuksia käsitellään myös viidennessä pääkappaleessa.

Kuudennessa pääkappaleessa on yhteenveto ja johtopäätökset.

2. ASUNTOKAUPASTA YLEISESTI

2.1. Asuntokauppalain soveltamisala

Asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhtiöosuuksien kauppaan. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät sellaiset asunto-osakeyhtiöiden osakkeet, jotka oikeuttavat esimerkiksi vain autotallin tai liikehuoneiston hallintaan.⁶ Jos kauppaan kuitenkin kuuluu myös asunto-osake, joka oikeuttaa hallitsemaan muita asumiseen liittyviä tiloja, kuten esim. autotallia, sovelletaan Asuntokauppalakia myös tällaiseen kauppaan.⁷ Merkitystä ei ole sillä, tehdäänkö kaupat samalla kauppakirjalla, vaan tosiasiallinen yhteys voi näkyä esim. kauppojen samanaikaisuudella.⁸

Asuntokauppalakia ei sovelleta sellaisten yhteisöosuuksien kauppaan, joka tuottaa oikeuden hallita asuinhuoneistoa huoneenvuokralaissa tarkoitettun vuokrasuhteen perusteella. Tällaiset asunto-osuuskunnat, joissa jäsenyys tuottaa ainoastaan oikeuden solmia vuokrasopimus osuuskunnan kanssa, ovat käytännössä harvinaisia.⁹ Lain soveltamisalan ulkopuolella ovat myös lomaosakekaupat, paitsi siinä tapauksessa että ostajalle myydään samalla kertaa kaikki kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ts. ostajan oikeus käyttää huoneistoa on ajallisesti

⁶ HE 14/94 s. 49-50

⁷ Siiskonen. s.23

⁸ Siiskonen, s.23

⁹ Kasso 1997, s.229

rajoittamaton.¹⁰ Myös asumisoikeusasuntojen kaupat jäävät asuntokauppalain ulkopuolelle. Asumisoikeusasunto on omistusasunnon ja vuokra-asunnon välimuoto; asunnon haltijaa voi verrata vuokralaiseen, mutta hänen asemansa on kuitenkin vahvempi kuin vuokralaisen, koska hän on lunastanut asumisoikeuden asumaansa asuntoon. Asumisoikeuden hinta on 10-15 prosenttia asunnon markkinahinnasta eikä asuntoa voi lunastaa omaksi. Asumisoikeusasuntoa ei pidä sekoittaa markkinoilla tarjottaviin esim. Alfa-asuntoina tai Kolkyt-nyt nimellä myytäviin asuntoihin, joiden idea perustuu pieneen myyntihintaan ja suureen yhtiölainaosuuteen. Siten ne muistuttavat asumisoikeusasuntoa hankintatavaltaan, mutta eroavat siinä että asunto tulee ajan myötä omaksi yhtiölainaosuuden tullessa kokonaan maksetuksi. Kysymyksessä ovat asuntokauppalain soveltamisalaan kuuluvat asuntokaupat.

2.2. Asuntokauppasopimuksen syntyminen

Sopimukseen kuuluvat oikeustoimilain mukaan tarjous ja siihen annettu hyväksyvä, tarjouksen kanssa sisällöllisesti yhtäpitävä vastaus.¹¹ OikTL 1 §:n mukaan tarjous sopimuksen tekemisestä ja tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa. Asunto-osakkeiden kaupassa myyjän lehti-ilmoitus tai hänen kiinteistönvälittäjän kanssa tekemänsä toimeksiantosopimus ei ole vielä lain tarkoittamassa mielessä tarjous, vaan sitä voidaan pitää kehotuksena tarjouksen tekemiseen.¹² Ostajan tekemä tarjous sitoo ostajaa, mutta ei vielä velvoita

¹⁰ Siiskonen, s.23

¹¹ Siiskonen, s. 34

¹² Kasso 2001, s. 301

myyjää mihinkään; hän voi jättää siihen vastaamatta tai hylätä sen, vaikka siinä olisi tarjottu pyydetty kauppahinta. Vasta sitten, kun myyjä hyväksyy ostajan tekemän tarjouksen, se synnyttää sitovan sopimuksen.¹³

2.3. Käytetyn asunnon kaupasta

Juridisessa mielessä asunto on käytetty silloin, kun asunto myydään käytettynä tai kun muu kuin elinkeinonharjoittaja, myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa rakentamisen jälkeen.¹⁴ Näin ollen voi asunto itse asiassa olla täysin uusi ja käyttämätön, vaikka juridisesti on kysymys käytetyn asunnon kaupasta.

Lain säännöksistä voidaan poiketa kirjallisin sopimuksin. Jos asuntokauppalain säännöksistä sovitaan poikettavaksi, on poikkeamisesta selkeästi ja yksilöidysti mainittava kauppasopimuksessa. Kuluttaja-ostajan osalta hänen oikeuttaan mm. maksusta pidättäytymiseen ja kaupan purkuun ei saa rajoittaa.¹⁵

Tavanomaiset asunnon tarpeistoon kuuluvat laitteet ja esineet, jotka olivat asunnossa sitä esiteltäessä, kuuluvat kauppaan ellei toisin sovita. Tällaisia asuntoon kuuluvia tarpeistolaitteita ovat mm. jää- ja pakastinkaappi sekä astian- ja pyykinpesukone ainakin silloin, kun ne kuuluvat asunnon tavanomaiseen varustukseen ja ovat kiinteämmin sijoitettuja

¹³ Siiskonen, s. 35

¹⁴ Kasso 2001, s. 317

¹⁵ Kasso 2001, s. 317

esimerkiksi kalusteissa niille varattuun tilaan.¹⁶ Epäselvyyksien välttämiseksi asiat olisi syytä sopia tarkasti etukäteen. Myyjän ja ostajan on syytä sopia kuuluvatko esimerkiksi ikkunalaudat tai verhotangot kauppaan.¹⁷

Huoneiston hallinta ja osakekirjat on luovutettava sovittuna ajankohtana. Ellei toisin sovita, vastaa myyjä yhtiövastikkeesta ja muista asunnon kustannuksista hallinnan luovutukseen saakka.¹⁸

Vastuu varainsiirtoverosta on ostajalla ellei muuta ole sovittu.¹⁹ Jos asunto myydään kiinteistönvälittäjän välityksellä, on välittäjä vastuussa varainsiirtoveron maksamisesta. Tästä syystä kiinteistönvälittäjät pääsääntöisesti vaativat varainsiirtoveron maksettavaksi heti kaupantekotilaisuudessa, jotta he voivat valvoa veron tulevan maksetuksi ja näin välttyvät itse maksuvelvollisuudelta.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle hallinnan luovutuksen yhteydessä. Jos hallinnan luovutus myöhästyy ostajasta johtuvasta syystä, siirtyy vaaranvastuu kuitenkin silloin kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Jos asunto on ostajan hallussa jo kaupaa tehtäessä, siirtyy vaaranvastuu ostajalle kaupantekoaajankohtana.

¹⁶ HE 14/94, s.127

¹⁷ Simonen – Sarkameri, s.14

¹⁸ Kasso 2001, s. 318

¹⁹ Kasso 2001, s.318

3. KÄYTETYN ASUNNON KAUPAN VIRHEISTÄ YLEISESTI

3.1. Virhetyypit

3.1.1. Laatuvirhe

Laatuvirheellä tarkoitetaan puutteita kaupan kohteen fyysisissä, havaittavissa ominaisuuksissa.²⁰

Asuntokauppalain 6 luvun 11§:ssä määritellään käytetyn asunnon virhe: Asunnossa on virhe jos:

- se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun, tai
- se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, taikka
- myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka asunnon ennakkotarkastuksessa, huomioiden myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

²⁰ Niemi, s. 290. ks. Myös Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander, Kiinteistön käyttö ja luovutus 1993, s. 214

Laatuvirheestä on kysymys myös silloin kun asunto on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyönyt antaa tiedon niitä koskevasta asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Piilevä virhe

Kaupan kohteessa on salainen eli piilevä virhe, jos siinä ilmenee sellainen vika tai puute, jota kumpikaan kaupan osapuoli ei ole havainnut ja jota kummankaan osapuolen ei ole pitänytkään havaita.²¹ Salaisen virheen kohdalla virhearviointi on ankarampaa kuin muiden laatuvirheiden kohdalla.

3.1.2. Taloudellinen virhe

AskL 6:20 §:n mukaan kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon asuntoon liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Niinikään asunnossa on taloudellinen virhe, jos myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tiedon asuntoon liittyvästä taloudellisesta

²¹ Ståhlberg DL II, s. 1049

seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada seikka selville tavanomaisessa selvennämässä sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

3.1.3. Oikeudellinen virhe

Oikeudellisesta virheestä säädetään AskL 6:21 §:ssä: Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä taikka jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus, eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on ostettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seurauksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Oikeudellisen virheen osalta myyjällä on mahdollisuus, toisin kuin muiden virheiden kohdalla, torjua ostajan hinnanalennusvaatimus tai kaupan purku, jos hän viipymättä huolehtii siitä, että sivullisen oikeus lakkaa tai virhe muutoin oikaistaan.²²

3.2. Virheen oikaisu

3.2.1. Virheen korjaaminen

Virheen korjaaminen on varmasti luontevin tapa korjata asunnon virhe. Laki ei kuitenkaan näin

²² HE 14/94, s. 138

määrää, joten kumpikaan osapuoli ei voi virheen korjaamista vaatia. Mikään ei kuitenkaan estä sopimasta että myyjä korjaa virheen.²³

3.2.2. Oikeus pidättyä kauppahinnan maksusta

Ostajalla on oikeus pidättyä omasta suorituksestaan virhettä vastaavasti eli jättää virhettä vastaava rahasumma maksamatta. Yleensä kuitenkin käytetyn asunnon kaupassa koko myyntihinta suoritetaan kerralla ja ennen asunnon hallinnan luovutusta, joten pääsääntöisesti koko kauppasumma on maksettu ennen kuin kaupan virhe havaitaan.

3.2.3. Hinnanalennus

Jos virhettä ei korjata, tulee kyseeseen hinnanalennus virhettä vastaavasti tai kohtuullisesti. Hinnanalennuksen saaminen ei edellytä että ostaja korjaa virheen.²⁴ Hinnanalennus on käytetyn asunnon kaupassa virheen ensisijainen ja tärkein seuraamus. Hinnanalennus määritellään tapauskohtaisesti ottaen huomioon virheen merkitys asunnon käyttöön, ulkonäköön ja vaihtoarvoon. Jos virhe on oikaistavissa kohtuullisin kustannuksin, voidaan nämä kustannukset ottaa huomioon ratkaistaessa, minkä suuruista hinnanalennusta voidaan pitää virhettä vastaavana.²⁵

²³ Kasso 2001, s.515

²⁴ Kasso 1996, s. 389

²⁵ HE 14/94, s.135, myös Simonen, s. 65

KKO, dnro S 83/789, 12.6.1984

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupassa olivat sekä myyjä, että ostaja isännöitsijän antaman todistuksen nojalla olettaneet huoneiston pinta-alan olevan todellista suurempi. Vaikka kauppahintaa ei ollutkaan määrätty pinta-alan mukaan, erehdys oli ollut omiaan vaikuttamaan kauppahintaa korottavasti. Ostajalla oli sen vuoksi oikeus saada kauppahinnasta virhettä vastaava hinnanalennus. Perusteluissa KKO mainitsi mm. "B on niin ollen myynyt ja A ostanut huoneiston 27 neliömetrin suuruisena. Tarkistusmittaukset ovat osoittaneet, että todellinen pinta-ala on noin viisi neliömetriä pienempi. Huoneiston pinta-alaa koskeva erehdys ei ole johtunut kummankaan sopimuspuolen tuottamuksesta tai huolimattomuudesta. Vaikka kauppahintaa ei olekaan määrätty pinta-alan mukaan, erehdys on ollut omansa vaikuttamaan kauppahintaa korottavasti. Hinnanalennus 15.000 markkaa korkoineen. Alkuperäinen kauppahinta oli ollut 114.000 markkaa.

3.2.4. Kaupan purku

Ostajalla on myös oikeus kaupan purkuun, jos virheestä aiheutuu olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena.²⁶ Koska käytetyn asunnon kaupan purkamisen seuraukset myyjän taloudelliseen tilanteeseen voivat olla vakavat, tulee kaupan purkaminen kyseeseen vain siinä tapauksessa että virhettä ei voida oikaista ilman

²⁶ Kasso 2001, s.516

olennaista haittaa eikä hinnanalennusta voida virheen merkityksen vuoksi pitää riittävänä seurauksena.²⁷

3.2.5. Vahingonkorvaus

Hinnanalennuksen tai kaupan purun lisäksi ostajalla on oikeus saada korvaus virheen aiheuttamista vahingoista ja menetyksistä. Salaisen laatuvirheen osalta myyjä ei kuitenkaan ole vahingonkorvausvastuussa. Suoritusvirheessä on kysymys sopimusrikkomuksesta ja vahingonkorvauksesta sopimussuhteessa. Tästä syystä vahingonkorvausvastuu on tuottamukseen perustuvaa.²⁸ Korvattavien vahinkojen piiri on laaja, joten korvattavia ovat kaikki toisen osapuolen edunmenetykset, virheen vuoksi saamatta jääneet tuotot ja korvaus kiinteistöjen hintatason noususta.²⁹

Jotta vahingonkorvausvastuu syntyy, on oltava käsillä vastuun perustava teko sekä aiheutunut vahinko. Tekojen ja laiminlyönnin täytyy myös olla syy-yhteydessä vahinkoon. Tämä tarkoittaa sitä, että teon on oltava vaikuttanut juridisesti relevantilla tavalla vahingon syntymiseen.³⁰

Ostajalla on myös oikeus vahingonkorvaukseen, jos virheestä on aiheutunut vahinkoa ja myyjä on ollut huolimaton.³¹ Todistustaakka on myyjällä, joten myyjä on velvollinen osoittamaan ettei hän ole menetellyt huolimattomasti.³²

²⁷ HE 14/94, s. 136

²⁸ Niemi, s. 294

²⁹ Niemi, s. 294

³⁰ Savela, s. 178

³¹ Kasso 1996, s. 389

³² HE 14/94, s. 136

3.2.6. Virheen oikaisulla pyritään saattamaan tilanne sille tasolle kuin se olisi ilman virhettä ollut

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytännössä yleisin hyvitysseuraamus on hinnanalennus. Kaupan purkua lautakunta on suosittanut vain muutamassa tapauksessa.

Hinnanalennuksella ja vahingonkorvauksella pyritään saamaan ostaja siihen asemaan, missä hän olisi ilman asunnon virhettä ollut. Ostaja jää kuitenkin vaille hyvitystä ellei virheensietokynnys ylity. Sen lisäksi salaisen virheen pitää ylittää myös merkittävyyskynnys.³³

3.3. Vastuunedellytykset

Vika tai puute kaupan kohteessa on eri asia kuin virhe. Vika tai puute on tosiseikastoon kuuluva ilmiö, mutta virhe on oikeudellinen käsite.³⁴ Vian tai puutteen täytyy olla riittävän suuri, jotta kaupan kohde olisi virheellinen. Virhe-sanaa käytetään oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa tosin myös, vaikka oikeastaan tarkoitetaan vikaa tai puutetta kaupan kohteessa. Tämä on sinänsä hyvin luonnollista, koska joku asuntokauppariidan osapuolista joka tapauksessa pitää vikaa tai puutetta virheenä.

Käytetyn asunnon kaupassa on siis virhe, jos se on merkittävästi huonompi kuin ostajalla on perusteltua aihetta olettaa.³⁵ Virheen täytyy olla niin

³³ Simonen, s. 67

³⁴ Ståhlberg DL II, s. 1049

³⁵ Siiskonen, s.136

olennainen, että sillä on ollut merkitystä kauppaan tai kauppahintaan. Mitä vanhemmasta asunnosta on kyse, sitä enemmän siinä on sallittava puutteita ja virheitä.³⁶

Vaikka kaupan kohteessa on virhe, ei tämä kuitenkaan automaattisesti johda virhevastuuseen. Ensinnäkin ostajan täytyy tehdä virheilmoitus säädetyssä ajassa, sekä vaatia virheen oikaisua. Jos myyjä ei suostu virheen oikaisuun, ollaan tilanteessa jolloin täytyy miettiä millä tavoin myyjä saadaan suostumaan ostajan vaatimukseen tai osapuolet sopimaan asiasta jollakin tavalla. Jos myyjä ei ole neuvotteluhaluinen, voi ostaja pyytää kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppajaosta antamaan ratkaisun asiassa. Tämä ratkaisu on kuitenkin vain suositus eikä siten velvoita myyjää vielä mihinkään.

Ostaja voi myös viedä asian suoraan oikeusistuimen ratkaistavaksi. Oikeudenkäynti tulee kuitenkin asianajajapalkkioiden myötä kalliiksi ja hävinnyt tuomitaan pääsääntöisesti maksamaan myös vastapuolen oikeudenkäyntikulut. Oikeudenkäynnissä on aina riski häviämiseen, joten aivan pienten rahasummien takia ei riitä kannata oikeuteen asti viedä. Oikeudenkäyntiprosessi on myös varsin hidas ja alempien oikeusasteiden ratkaisuista valitetaan usein korkeampiin asteisiin.³⁷ Voi kestää useita vuosia ennen kuin riita on ratkaistu.

³⁶ Siiskonen, s. 136

³⁷ Vuosina 1997-2001 on valitusprosentti ollut yli 50 (Tilastokeskus)

KKO, dnro S 85/878

”Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajat olivat lähes kolmen vuoden kuluttua kaupasta ja huoneiston hallinnan siirtymisestä heille saaneet tietää, että huoneiston pinta-ala oli sovittua pienempi, ja esittäneet myyjille hinnanalennusvaatimuksen. Ostajien katsottiin menettäneen oikeutensa vedota pinta-alavirheeseen.” Kyseinen tapaus on ollut ennen asuntokauppalain aikaa, jolloin ei ollut määrätty kahden vuoden aikarajaa.

Ostajan on tehtävä virheilmoitus kohtuullisessa ajassa siitä kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita virhe ja päästä selville virheen merkityksestä. Lisäksi ostaja ei saa viivyttellä kohtuuttoman kauan vaatimuksen esittämisessä jos hän haluaa virheen oikaisemista.³⁸ Ellei virheestä ole reklamoitu kahden vuoden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta, menettää ostaja oikeutensa vedota virheeseen. Kiinteistökaupassa aikaraja on viisi vuotta. Kysymyksessä on vanhentumisaika, minkä kuluessa vioista pitää viimeistään ilmoittaa jos ei halua menettää oikeuttaan vaatimusten esittämiseen myyjälle. Lainsäätäjän tavoitteena on ollut että myyjä kuluttajana vapautuu jossain vaiheessa kokonaan vastuusta mahdollisesti monien vuosien jälkeen saatavilta yllättäviltä vaatimuksilta. Koska tarkoitus on ennen kaikkea suojella myyjää kuluttajana, ei aikaraja ole voimassa jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Lisäksi tavoitteena on että

³⁸ Simonen, s. 26

ostaja toimisi aktiivisesti ja huolellisesti ja että virhetilanteet selvitettäisiin nopeasti.³⁹

3.4. Virheluokittelu

Asunnon virheet voidaan jakaa ainakin neljään kategoriaan: vähäisiin, vaikutuksellisiin, merkittäviin ja olennaisiin.⁴⁰

3.4.1. Vähäinen virhe

Vähäiset virheet joutuu ostaja sietämään käytettyä asuntoa ostaessaan. Esimerkiksi 10 vuotta vanhan osakehuoneiston kylpyhuoneen kosteusvaurion korjaaminen maksoi noin 6500 mk, josta osa kuului taloyhtiön vastuulle. KVL ei pitänyt asuntoa virheellisenä. Toisena esimerkkinä omakotitalon tontti pieneni kiinteistöä muodostettaessa 914 neliömetristä 867 neliömetriin. KVL piti muutosta niin vähäisenä ettei katsonut kaupassa olleen virhettä.⁴¹

3.4.2. Vaikutuksellinen virhe

Jos myyjä laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa, virheensietokynnys asettuu sille kohtaa, missä objektiivisesti arvioiden voidaan sanoa, että kyseinen tieto olisi vaikuttanut kaupasta päättämiseen tai kaupan ehtoihin. Tällöin puhutaan vaikutuksellisesta virheestä. Virhe on

³⁹ Simonen, s. 8, HE 14/94, s. 135

⁴⁰ Simonen, s. 60. Tämä luokittelu perustuu Simosen näkemyskuluttajavalituslautakunnan ratkaisujen valossa. Muunlaisiakin luokitteluja on olemassa. Esim. Sisula-Tulokas puhuu lähinnä vain olennaisesta virheestä ja epäolennaisesta virheestä. Simonen on kuitenkin keskittynyt vain asuntokaupan virheisiin, joten pidän hänen luokitteluaan hyvänä.

⁴¹ Simonen, s. 61

vaikutuksellinen ainakin jos asunto on asumiskelvoton eikä ostaja sitä tiennyt tai vesi ei ole käyttökelpoista.⁴²

KKO, dnro S90/9, 12.3.1991

"A:n ostaessa B:ltä 490.000 markan kauppahinnasta asuntoosakkeet hänelle oli esitetty isännöitsijäntodistus, jossa oli ilmoitettu osakkeiden osuudeksi yhtiön lainoista 50.114 markkaa. Kaupan päättämisen jälkeen oli todettu, että osuudet yhtiön lainoista oli laskettu virheellisesti ja että A:n ostamien osakkeiden osuus oli ollut 8418 markkaa ilmoitettua suurempi. Eroavuuden ei katsottu olleen omansa vaikuttamaan kauppahintaan. A:lla ei tämän vuoksi ollut oikeutta saada hinnanalennusta."

3.4.3. Merkittävä virhe

Merkittävästä virheestä puhutaan asunnon salaisen eli piilevän virheen yhteydessä. Jotta myyjä joutuisi vastuuseen piilevästä virheestä, täytyy virheen olla merkittävä. Niin merkittävä, että sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut jakaa riski salaisten virheiden osalta kaupan osapuolten kesken, eikä ostaja voi vedota vikoihin ja puutteisiin, jotka eivät ylitä merkittävyyden kynnystä. Virheen merkittävyyden arviointi on ongelmallista. Onko virhe merkittävä, jos korjauskustannusten yhteismäärä ylittää tietyn prosentin kauppahinnasta? Prosenttilukua on mahdoton määrittää koska arvioinneissa otetaan huomioon kaupan olosuhteet kokonaisuudessaan sekä asunnon hinta, ikä,

⁴² Simonen, s. 62

suoritetut peruskorjaukset, kohtuullista asumistasoa koskevat vaatimukset ja muut seikat. Tällaisia ovat ostajan itsensä kannettaviksi tulleet vian korjauskustannukset, vian ulottuminen rakenteisiin ja selvitetty terveystarve. Kustannuksista on vähennetty myös tason ja arvon nousu sekä se, onko vika mahdollisesti asunto-osakeyhtiön kunnossapito-vastuulla.⁴³ Itse asunnon korjauskulujen lisäksi merkitystä on myös asunnon osalle tulevilla yhtiön rakennuksen muilla korjauskustannuksilla.

Seuraavat KVL:n ratkaisut valaisevat merkittävyyden ongelmaa:

KVL: TI 16.3.2000, dnro 98/82/1838

”yhtenä tekijänä otettiin huomioon ostajalle aiheutuneet korjauskustannukset kokonaisuudessaan (taloyhtiön muiden asuntojen osalta 30000 markkaa ja oman asunnon osalta 1500-2000 markkaa), jolloin asunto oli merkittävästi huonompi.”

KVL: TI 18.11.1999, dnro 98/82/1873

”Merkittävyyskynnys ylittyi, kun seitsemän vuoden ikäisen asunnon 6000 markan korjauskuluihin lisättiin muista yhtiön rakennuksen korjauksista aiheutuneet noin 18000 markan yhtiövastikekulut. Lautakunta suositti hinnanalennusta 4000 markkaa, jonka määrän harkinnassa otettiin huomioon, että oli korjattu muutakin kuin virhettä.”

⁴³ Simonen, s. 63. Näin oli myös annan Askla, ks KKO 1992:158,

KVL: SJ 21.3.2000 dnro 99/81/894

"20 vuotta vanhan talon kaikki kylpyhuoneet oli korjattava, mistä 30.5.1997 ostetulle 296000 markkaa maksaneelle kaksiolle tuli 14700 markan kustannusosuus. Virhe ei merkittävä."

KVL: TI 25.3.1998, dnro 97/81/951

"Yli kaksikymmentä vuotta vanha rivitaloasunto, jonka pesutiloja oli remontoitu 5-6 vuotta ennen kauppaa, oli virheellinen, koska kosteus- ja homevauriot olivat omiaan aiheuttamaan terveyshaittaa. Ostajien vaatimus 12000 markan korjauskulujen korvaamista. Lautakunta suositti 3000 markan hinnanalennusta."

Kaupan kohteen ollessa käytetty, on virhearvioinnin osalta tavallisesti käytetty perustelua "olennaisesti huonompi kuin" mitä kauppahinta, asunnon ikä ja muu kunto on antanut ostajalle aiheen olettaa.⁴⁴ Kauppahintaa täytyy arvioida myös suhteessa paikkakunnan yleiseen hintatasoon.

Käytetyn tavaran kaupassa, joksi käytetty asunto myöskin voidaan katsoa, tulee ostajan varautua pieniin virheisiin ja ottaa huomioon, että käytetty on kulunut jo käytössä eikä käytetyltä voida odottaa samoja ominaisuuksia kuin uudelta, joten aivan pikkuvirheiden takia ei virhevastuutakaan synny. Käytetyn tavaran kaupassa tulee ostajan virheensietorajan olla korkeampi kuin uuden kaupassa.⁴⁵ Virheen olennaisuusvaatimus merkitsee sitä, että tuomioistuimissa joudutaan ensiksi

⁴⁴ Sisula-Tulokas, s. 120

⁴⁵ Sisula-Tulokas, s. 122

miettimään onko kaupassa virhe ja sen lisäksi joudutaan miettimään onko virhe niin olennainen että on syytä seuraamuksiin.

3.4.4. Olennainen virhe

Sisula-Tulokas esittelee hinnanalennusta käsittelevässä teoksessaan olennaisuusarviointia siitä lähtökohdasta että ensiksi pitää määritellä se, mitä ostajalla on ollut aihetta olettaa. Ostajan tulee ottaa huomioon asunnon hinta, ikä, ulkoinen kunto, myyjän antamat tiedot ym. Mitä ovat olennaiset erot suhteessa siihen mitä ostajalla on ollut aihetta olettaa? Arviointia voidaan tehdä kvantitatiivisin perustein. Esim. niin että epäolennaisen suuruinen virhe on alle 5 % asunnon kauppahinnasta ja olennainen esim. 10%. Ongelmana on se että jokainen asuntokauppa on erilainen ja myös virheet erilaisia. Siksi toimivampi arviointikriteeri olisi Sisula-Tulokkaan mukaan korjauskustannusten suhde sopimuksenmukaiseen arvoon siten, että relevanttina kustannuksena voidaan pitää yli 5% ja suurina esim. 10% kauppahinnasta. Tällöin suuret korjauskustannukset puhuisivat virheen olennaisuuden puolesta ja pienet korjauskustannukset tukisivat virheen epäolennaisuutta.

Arviointi voi perustua myös kvalitatiivisiin perusteisiin. Esimerkiksi niin että auton ostaessaan on aihetta odottaa autolla pystyttävän ajamaan ja asunnossa voi odottaa voivansa asua.

Olennaisuusarviointia voidaan terävöittää erityisillä sopimusehdoilla, jotka koskevat kaupan ominaisuuksia. Jos jokin seikka on kirjoitettu kauppakirjaan

nimenomaisesti tarkoituksella täsmentää jotakin ominaisuutta, tulisi virhearvioinnin olla tässä tilanteessa ankarampi.⁴⁶

”Kaupan purku edellyttää virheen olennaisuutta”⁴⁷

KKO: dnro S 91/1583, 5.11.1992

Tässä tapauksessa oli kysymys asuntokaupasta, jossa ostajat havaitsivat olevan ns. kylmävuodon eräessä huoneessa. Talo oli lähes uusi ja ostajat olivat voineet olettaa myös lämpöeristyksen olevan uudenveroisessa kunnossa. Huoneiston kauppahinta oli 16.10.1989 tehdyssä kaupassa 392.500 markkaa. Korjauskustannuksiksi arvioitiin 47900-51800 markkaa. Ostajat vaativat myyjiltä kihlakunnanoikeudessa korjauskustannusten verran korkoineen. Kihlakunnanoikeus ja Hovioikeus katsoivat että talon lämpöeristys kuuluu taloyhtiön vastuulle ja hylkäsi siten ostajien vaatimukset. Korkein oikeus ei myöskään muuttanut hovioikeuden tuomiota. (ään. 4-1). Perusteluissaan KKO lausui mm. ”Kylmävuodosta aiheutuva haitta ja asunto-osakeyhtiön vastuu korjausten suorittamisesta sekä osakkaalle jäävä lopullinen kustannusosuus huomioon ottaen huoneistossa todettu kylmävuoto ei ole siinä määrin olennainen virhe, että sillä olisi kauppalain 19 §:n kannalta oikeudellista merkitystä ottaen huomioon sen, mitä ostajalla osakkeiden hinnan ja kaupan muiden olosuhteiden perusteella on ollut aihetta edellyttää. Ostajalla ei sen vuoksi ole kylmävuodon perusteella oikeutta hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen.”

⁴⁶ Sisula-Tulokas, s. 127

Kyseinen tapaus on ratkaistu kauppalain 19 §:n mukaan. Pykälän 1 momentin 3 kohdassa tavarassa katsotaan olevan virhe, jos tavara on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

⁴⁷ Simonen, s. 66, myös HE 14/94, s. 136

4. TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUDESTA

4.1 Rajanvetoa ostajan ja myyjän velvollisuuksien välillä

Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selontotovelvollisuus rajautuvat toisiinsa. Oikeuskäytännön varaan yksittäistapauksissa jää, miten raja asetetaan.⁴⁸

Ostajan selontotovelvollisuuden ja myyjän tiedonantovelvollisuuden suhde on oikeuskirjallisuudessa koettu ongelmalliseksi. Myös useimmat asuntokauppariidat koskevat rajanvetoa tiedonanto- ja selontotovelvollisuuden välillä. Velvollisuuksien suhde on ymmärretty siten, että ostajan selontotovelvollisuus alkaa siitä, mihin myyjän tiedonantovelvollisuus päättyy, mutta tarkka rajanveto on hyvin hankalaa.⁴⁹ Rajanveto on ongelmallista sekä velvollisuuksien sisällölliseltä että ulottuvuuden kannalta. Esimerkiksi asia, joka on sisällöltään vähäpätöinen, ei välttämättä aiheuta myyjälle tiedonantovelvollisuutta, vaikka se kuuluisikin siihen alueeseen, josta myyjällä on yleisesti tiedonantovelvollisuus.

Ongelma on myös tiedonanto- ja selontotovelvollisuuksien keskinäinen etusijajärjestys. Ruotsissa on kiinteistökaupassa painotettu ostajan selontotovelvollisuutta. Suomessa

⁴⁸ Jokela-Kartio-Ojanen, s. 124

⁴⁹ Halila 1987 s. 65

esim. Routamo ja Ramberg puoltavat ehkä enemmän myyjän tiedonantovelvollisuuden ensisijaisuutta.⁵⁰

4.2. Myyjän tiedonantovelvollisuudesta

4.2.1. Annettavat tiedot

Sopimuksen merkitys ja myyjän tiedonantovelvollisuutta koskevat säännökset ovat pääpiirteissään yhteneväiset sekä uuden että käytetyn asunnon kaupassa.⁵¹

Myyjän täytyy kertoa totuudenmukaisesti asunnon ominaisuuksista. Asuntokauppalain 6 luvun 11 §:ssä määritellään myyjän velvollisuuksista. Asunnossa on virhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon esimerkiksi rakennusten kunnosta tai jos myyjä on jättänyt ostajalle kertomatta rakennusta tai huoneistoa koskevan tiedon, josta hänen täytyy olettaa tienneen⁵² ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönti vaikutti kauppahintaan ja kaupan syntymiseen. Myyjän on myös oikaistava havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys jostakin asunnon tai kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa asunnon soveltumiseen aiottuun käyttöön.⁵³ Säännös koskee sekä markkinoinnissa että muutoin annettuja tietoja niiden antamistavasta riippumatta.⁵⁴

⁵⁰ Routamo-Ramberg, s. 167

⁵¹ HE 14/94, s. 131

⁵² Ståhlberg (Ståhlberg DL I) pohtii täytyy- sanan voimakasta merkitystä. Ståhlberg kallistuu sille kannalle että lainsäätäjän tarkoitus ei ole ollut käyttää näin voimakasta ilmaisua vaan oikeampi sanamuoto olisi, kuten Maakaareissa ”olisi pitänyt tietää”

⁵³ Kinnunen, s. 100

⁵⁴ HE 14/94, s. 131

Myyjä vastaa lain mukaan sekä itsensä että edustajansa antamista tiedoista. AskL:n 6 luvun 27 §:stä ilmenee nimenomaisesti, että säännöksen mukainen virhevastuu käsittää myös myyjän toimeksiannosta toimivan kiinteistönvälittäjän antamat tiedot samoin kuin myyjän tai hänen edustajansa toimesta annetut tiedot, jotka sisältyvät isännöitsijäntodistukseen tai jotka muuten ovat peräisin asuntoyhteisön edustajalta.⁵⁵

KVL: TI 17.4.2000, dnro 99/81/520

Käytetyn rivitaloasunnon kaupassa, oli kysymys myyjän ja kiinteistönvälittäjän sekä isännöitsijän tiedonantovelvollisuudesta: Kaupan kohteena oli 42 neliön kerrostalokaksio, jonka kauppahinta oli 160.000 markkaa. Kaupantekoaika oli lokakuussa 1998. Joulukuussa 1998 taloyhtiön yhtiökokouksessa päätettiin julkisivu- ja parvekeremontista vuonna 1999 ja siitä aiheutuiksi ostajalle kustannuksia 18900 markkaa. Ostaja vaati korvauksia myyjältä, kiinteistönvälittäjältä ja isännöitsijältä, jotka olivat laiminlyöneet tiedonantovelvollisuutensa. Myyjä syytti välittäjää ja isännöitsijää, välittäjä syytti isännöitsijää. KVL katsoi, että myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää suunnitteilla olevasta parvekeremontista, koska asia oli ollut edellisen yhtiökokoukskutsun liitteenä olleella esityslistalla ja pöytäkirjassa. "Koska myyjä oli laiminlyönyt antaa ostajalle ostopäätökseen vaikuttavan tiedon (itse tai välittäjän kautta), asunnossa oli taloudellinen virhe." Lautakunta suositti korvaukseksi 10000 markkaa, koska korjaus nostaa asunnon arvoa ja ostaja

⁵⁵ HE 14/94, s.132

oli voinut nähdä talon julkisivun huonon kunnan ja isännöitsijäntodistuksesta ettei julkisivuja ollut korjattu.

Tiedon antamatta jättämisen merkitystä arvioitaessa, käytetyn asunnon kaupassa, on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen onko myyjä tarjonnut ostajalle tilaisuuden asunnon tarkastamiseen ja onko virhe ollut kohtuudella havaittavissa ennen kaupantekoa suoritetussa tarkastuksessa. Sellaisista seikoista, joilla ei voi olettaa olevan merkitystä asunnonostajille yleensä, on myyjällä velvollisuus oma-aloitteiseen tiedonantoon vain jos myyjä on tietoinen ostajan erityistarpeesta.⁵⁶

Myyjällä on velvollisuus ilmoittaa merkittävämmistä vioista tai puutteista, jotka eivät ole ostajan havaittavissa tavanomaisessa tarkastuksessa. Ennen kaupantekoa olisi esimerkiksi kerrottava, jos jokin kodinkone ei toimi tai toimii huonosti, että katto vuotaa tai että myyjän tiedossa on rakenteellisia vikoja, joiden vuoksi lähitulevaisuudessa joudutaan korjaustöihin. Käytetyn asunnon kaupassa seikat, jotka voivat aikaan saada myyjän tiedonantovelvollisuuden, saattavat kaupan kohteesta ja muista olosuhteista riippuen vaihdella suurestikin, joten viime kädessä joudutaan yksittäistapauksissa ratkaisemaan, mistä seikoista myyjän olisi pitänyt kertoa.⁵⁷

Myyjän tai kiinteistönvälittäjän antamat tiedot vaikuttavat ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Jos ostajille kerrotaan asunnon olevan

⁵⁶ HE 14/94, s. 132

⁵⁷ HE 14/94, s. 132

hyvässä kunnossa, ei tarkastusvelvollisuus ole yhtä laaja kuin muulloin. Ostajan ei tarvitse epäillä annettujen tietojen paikkansapitävyyttä. Jos ostajalle sen sijaan kerrotaan, että huoneistossa on ollut kosteusvaurio tai muutoin viitataan asunnon huonoon kuntoon, ostajan on tarkastettava asunto huolellisemmin.⁵⁸

KKO: dnro S 86/753, 8.5.1987

Tapauksessa oli kysymys kiinteistön kaupasta ja virheenä oli huonolaatuinen kaivovesi.

Käsittely kihlakunnanoikeudessa: Ostaja oli kaupanteon jälkeen todennut myyjältä ostamiensa tilojen talouskeskuksen kaivoveden huonolaatuiseksi. Ostajan suorittamassa tutkimuksessa veden rautapitoisuus oli todettu niin korkeaksi, että siitä johtuvat maku- ja värihaitat alensivat veden käyttöarvoa talous- ja juomavetenä. Vesi oli sameaa ja väriltään ruskeaa. Ostaja joutui noutamaan talous- ja juomavetensä yli kilometrin päässä olevalta lähteeltä. Kauppaneuvottelujen aikana ostaja oli nimenomaan pyrkinyt varmistumaan kaivoveden hyvälaatuisuudesta. Myyjä vakuutti veden olevan erinomaista. Ostaja vaati hinnanalennusta 30000 markkaa.

Myyjä vaati kanteen hylkäämistä perusteettomana. Myyjän mukaan hän ei ollut millään tavalla taannut veden laatua kauppakirjassa eikä muutenkaan kaupasta neuvoteltaessa. Suoritetussa vesitutkimuksessa vettä ei ollut todettu talous- ja juomavedeksi

⁵⁸ Kinnunen, s. 97

kelpaamattomaksi, vaan siinä oli todettu olevan maku- ja värihaittoja. Veden laadulla ei myöskään voinut olla vaikutusta kauppahintaan, koska myydyn omaisuuden arvo oli ylittänyt sovitun kauppahinnan.

Kihlakunnan oikeus päätti 6.5.1985, että koska kaivoveden laatu oli ollut heikkolaatuista jo myyjän asuessa tilalla, oli tämän täytynyt olla tietoinen tästä virheestä. Ostaja oli tarkastanut tilat ennen kaupantekoa, muttei hänen voitu kohtuudella katsoa kysyneen havaitsemaan veden laatua. Asianosaisten kertomukset veden hyvälaatuisuuden takaamisesta ovat ristiriitaiset. Koska alueella ei ole yleistä vesijohtoverkkoa, oli kysymys kaivoveden laadusta niin olennainen, että myyjän olisi tullut omasta aloitteestaan ilmoittaa ostajalle veden rautapitoisuudesta käsittäen ettei ostaja voinut sitä tiloja tarkastaessaan havaita. Myyjä ei ollut näyttänyt että olisi näin tehnyt.

Virhe oli niin olennainen, että ostajan tietoisuus siitä olisi ilmeisesti vaikuttanut kauppaan tai ainakin kauppahintaan. Täten ostajalla oli oikeus saada hinnanalennusta. Oikeaksi määräksi kihlakunnanoikeus katsoi 12500 markka, joka vastasi asennettavien vedenpuhdistuslaitteiden arvoa. Harkitessaan hinnanalennuksen määrää oikeus totesi, että kaivovesi ei ollut täysin käyttökeltvotonta talousvedeksi, ja juomavetensä ostaja voi hakea lähteestä.

Turun Hovioikeus oli tuomiossaan 11.4.1986 eri mieltä: "Jutussa esitetyn selvityksen mukaan veden laatu ei kuitenkaan poikennut siitä, mikä se yleensäkin oli paikkakunnalla. Tämän johdosta ja kun

veden maku ja väri olivat seikkoja, jotka ostaja oli voinut ennen kaupan päättämistä itse todeta, myyjällä ei ollut kaupan yhteydessä velvollisuutta erikseen ilmoittaa ostajalle veden rautapitoisuudesta.”

Korkein oikeus taas katsoi, että ostajan ostamien tilojen talouskeskuksen kaivon vedessä on kohta kaupan päättämisen jälkeen suoritettussa tutkimuksessa todettu veden rautapitoisuuden vuoksi sameutta sekä maku- ja värihaittoja. Kaivon vesi on tutkimuksen mukaan ollut niin heikkolaatuista, ettei se ole vastannut niitä vaatimuksia, joita kaivon veden asumistarkoitukseen käytettävällä kiinteistöllä yleensä on asetettava. Ostajalla ei ole ollut ennen kaupan päättämistä aihetta ryhtyä kaivon veden laatua koskeviin tutkimuksiin. Ostajalla on kaupan kohteen tällaisen virheellisyyden perusteella oikeus saada hinnanalennusta kihlakunnanoikeuden määräämät 12500 markkaa.

4.2.2. Myyjän asiantuntemuksen tai aseman vaikutuksesta tiedonantovelvollisuuteen virhettä arvioitaessa

Myyjän tietämyksen taso vioista ja puutteista voidaan asettaa tavallista korkeammalle silloin kun, myyjällä on rakennusalan asiantuntemusta ja mikäli hän on tämän lisäksi vielä osallistunut itse rakennustyöhön.⁵⁹

⁵⁹ Kyllästinen, s. 47

Turun HO: 14.5.1993 S 91/631 (KKO: Ei valituslupaa.)

Kaupan kohteena oli rakennukset ja tontin vuokraoikeus. Asuinrakennuksessa oli muun muassa puutteelliset vesi- ja routaeristykset ja salaojitus oli rakennettu virheellisesti. Näiden rakennustapavirheiden takia vesi oli päässyt tunkeutumaan betonisokkelin läpi rakennuksen rakenteisiin. Rakennuksessa oli muun muassa homesientä ja parketin tummumista. Parketin tummuminen oli johtunut kosteudesta. HO katsoi että toinen myyjistä, joka oli rakennusmestari, oli virheellisesti ja piirustusten vastaisesti osittain itse rakentanut kyseisen talon ja lisäksi toiminut kyseisellä työmaalla vastaavana työnjohtajana. Hovioikeus katsoi toisen myyjistä tienneen rakennustapavirheistä, joita ostajat eivät voineet tavanomaisessa tarkastuksessa havaita. Tällä perusteella oikeus katsoi miehen olevan vastuussa virheestä. Mies velvoitettiin suorittamaan ostajille vahingonkorvausta. Oikeus hylkäsi vahingonkorvausvaatimuksen toisena myyjänä ollutta naista kohtaan, mutta katsoi että ostajilla oli oikeus saada naiselta hinnanalennusta.

Turun HO 7.4.1995 S 93/1684 (Lainvoimainen)

Kysymyksessä oli myyjäpariskunnan rakennuttama ja rakentama omakotitalo, jolla oli ikää kaupantekohetkellä kolme vuotta.

"Myyjäpuolisoista toinen oli rakennusmestari. Ostajan muutettua asumaan rakennukseen, siinä oli havaittu vesivuotoa katosta." "...myyjät ovat laiminlyöneet kertoa ostajalle kattovuodoista, vaikka sen merkitys

ostajan kannalta on täytynyt olla myyjien tiedossa. Myyjistä miehen on rakennusmestarina täytynyt ymmärtää rakennusalan kokemuksen omaavana myös tehtyjen korjaustoimien riittämättömyys” Hovioikeus tuomitsi myyjät yhteisvastuullisesti vahingonkorvaukseen.

Myyjän tietoon virheistä voivat vaikuttaa myös myyjän muut henkilökohtaiset ominaisuudet, kuten ikä ja sairaudet.⁶⁰

Rovaniemen HO 13.6.1995 S 93/417 (Lainvoimainen)

”Kihlakunnanoikeus tuomitsi hinnanalennusta 30.000 markkaa ja hylkäsi kaupan purkuvaatimuksen huomioon ottaen, ettei myyjä ollut tietoinen rakennuksen alapohjan viallisuudesta. Myyjä ja tämän aviopuoliso eivät olleet itse osallistuneet rakennustyöhön ja alapohjan tuuletus oli vuodesta 1982 jäänyt järjestämättä vuoteen 1991. KO totesi myös että myyjä on ollut iäkäs, 80-vuotias ja dementiaa sairastava henkilö. Hovioikeus ei muuttanut hinnanalennuksen määrää.”

Myyjän on voitu katsoa olevan tietoinen kiinteistön puutteista ja vioista myös silloin kun myyjä on läheisessä suhteessa sellaiseen saantomieheen, joka on ollut tietoinen virheistä. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun myyjän saantomiehenä ovat hänen vanhempansa.⁶¹

⁶⁰ Kyllästinen, s. 49

⁶¹ Kyllästinen, s. 49

4.3. Ostajan selonottovelvollisuus

4.3.1. Selonottovelvollisuudesta yleensä

Ostajan selonottovelvollisuus ei ole velvollisuus siinä mielessä, että se oikeuttaisi myyjän käyttämään joitakin oikeussuojakeinoja. Selonottovelvollisuus on tarkoitettu ostajan omien etujen suojelemiseksi.⁶² Myös selonottovelvollisuuden laiminlyönnin seuraukset kohdistuvat ostajaan itseensä. Jos ostaja laiminlyö hänelle asetetun selonottovelvollisuuden, on mahdollista, ettei hän voi vedota kaupan kohteen virheeseen, vaan kauppa sitoo häntä sellaisenaan.

4.3.2. Asunnon ennakkotarkastus

Asuntokauppalain 6 luvun 12 §:ssä säädetään asunnon ennakkotarkastuksesta.

“Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä”.

Käytetyn asunnon sekä valmiina myytävän uuden asunnon kaupassa kuuluu tavallisesti asiaan, että ostaja tutustuu asuntoon ennen kaupantekoa, monesti useita-kin kertoja. Yleensä ostajalta myös on edellytettävä, että hän käyttää hyväkseen myyjän tarjoamaa tilaisuutta tutustua asuntoon ja tarkastaa se ennen kaupantekoa. Ostajalla ei kuitenkaan käytetyn asunnon kaupassakaan ole täysin ehdotonta velvollisuutta kaupan kohteen ennakkotarkastukseen. Esimerkiksi

⁶² Hultmark 1992, s. 173, myös HE 14/94, s. 133

huutokaupalla myytävän asunnon osalta ennakkotarkastus ei välttämättä ole edes mahdollinen. Oman etunsa vuoksi ostajan on kuitenkin, mikäli suinkin mahdollista, syytä tarkastaa asunto ennen kaupantekoa, koska virhearvioinnin kriteerit ovat osittain suppeammat kuin uuden asunnon kaupassa.⁶³

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita suorittamassaan tarkastuksessa. Se, miten perusteellista tarkastusta ostajalta voidaan edellyttää, riippuu muun muassa myyjän menettelystä. Ostajalta vaadittavaan perusteellisuuteen vaikuttaa myös asunnon ikä ja yleiskunto. Mitä vanhemmasta asunnosta on kysymys, sitä enemmän aihetta ostajalla on odottaa asunnossa olevan vikoja ja puutteita, ja tämän vuoksi häneltä voidaan yleensä edellyttää huolellisempaa ja perusteellisempaa tarkastusta kuin jos kysymyksessä on uudehko tai hiljattain peruskorjattu asunto.⁶⁴

Ostajan ei tarvitse tarkistaa myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä, ellei siihen ole erityistä syytä. Myyjän antamat tiedot rajoittavat siten ostajan selonottovelvollisuutta.⁶⁵ Ostajan ei myöskään tarvitse ryhtyä erityisiin teknisiin toimenpiteisiin tai muihin tavanomaisesta poikkeaviin järjestelyihin, esimerkiksi pinta-ala-, lämpö- tai kosteusmittauksiin, asunnon tarpeistoesineiden kuten liedon, pesukoneen tai jääkaapin toimintakunnon testaamiseen taikka

⁶³ HE 14/94, s. 133

⁶⁴ HE 14/94, s. 133

⁶⁵ Jokela-Kartio-Ojanen, s. 124

raskaampien kalusteiden siirtelyyn, ellei siihen ole erityistä syytä.⁶⁶

Myyjän nimenomainen kehoitus annettujen tietojen tarkistamiseen tai jonkin erityistoimia vaativan seikan selvittämiseen voi tuottaa ostajalle velvollisuuden erityiseen selonottoon. Tarkastuskehoitus voi koskea vain sellaisia seikkoja, joista myyjällä ei ole varmaa tietoa, koska myyjällä on tiedonantovelvollisuus tiedossaan olevista, kauppaan mahdollisesti vaikuttavista seikoista. Myyjän ilmoituksen on oltava objektiivisesti arvioiden niin selkeä ja yksilöity, että ostaja voi sen perusteella saada selville, mitkä seikat on syytä tarkistaa. Tämän jälkeen on ostajan asiana ratkaista, tekeekö hän kaupan tarkistamatta myyjän ilmoittamia seikkoja, ryhtyykö hän tarkastustoimiin vai jättääkö hän kaupan tekemättä. Ostajalla on oikeus vedota virheenä seikkaan, josta hän on ollut selvillä kauppaa tehtäessä, jos ostajalla on olosuhteista johtuen ollut aihetta olettaa, että kyseinen virhe oikaistaan ennen asunnon luovutusta. Näin saattaa olla esimerkiksi silloin, kun ostaja on tarkastuksessa havainnut jonkin seikan poikkeavan tarkoituksesta, mutta hän on jättänyt huomauttamatta kyseisestä seikasta saatuaan myyjältä yleisluontoisen, vaikkakin tarkemmin yksilöimättömän lupauksen joidenkin asioiden saattamisesta kuntoon ennen sisäänmuuttoa.⁶⁷

⁶⁶ HE 14/94, s. 133

⁶⁷ HE 14/94, s.134

KVL: dnro 97/81/1469

Kosteusvaurioisen omakotikiinteistön ostajien katsottiin laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa: "Selvityksen mukaan pesuhuoneen laatoissa oli ollut hometäpliä ja suihkun puoleinen seinä oli kupruillut, kun ostajat tutustuivat taloon. Sekä ostajan että myyjä 2:n olisi pitänyt havaita pesuhuoneen seinän kosteusvauriot ennen kaupantekoa. Ostajien olisi pitänyt selvittää asiaa tarkemmin, vaikka eivät tienneetkään vian laatua. Koska vika oli talon kosteissa tiloissa, olisi heidän pitänyt epäillä kosteusvauriota, ja sen vuoksi vaatia asiasta tarkempaa selvitystä myyjänä olleelta osapuolelta."

4.3.3. Ostajan asiantuntemuksen vaikutuksesta selonottovelvollisuuteen ja virhearviointiin.

AsKL 6:12 4 momentissa otetaan huomioon ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet.

Ostajalla on oikeus virheenä vedota seikkaan, vaikka hän olisi sinänsä tiennyt kyseisestä seikasta tai havainnut sen tarkastuksessa, jos hänen ei kohtuudella voida edellyttää kauppaa tehtäessä käsittäneen kyseisen seikan merkitystä. Tällainen tilanne saattaa tulla esille silloin, kun ostaja asuntoa tarkastaessaan kiinnittää huomiota johonkin asunnon ominaisuuteen, mutta hänellä ei ole riittävästi asiantuntemusta havaitakseen kyseisen ominaisuuden johtuvan esimerkiksi virheellisestä rakentamisesta tai, jos kysymys on uudesta tai peruskorjattusta asunnosta, keskeneräisestä

viimeistelystä. Arvioitaessa ostajan edellytyksiä jonkin seikan todellisen merkityksen ymmärtämiseen lähtökohta on objektiivinen. Ostajalta voidaan edellyttää yleisen elämäkokemuksen piiriin kuuluvia asioiden tuntemusta tavanomaista yleistietämystä. Sen sijaan ostajalla ei yleensä voida edellyttää olevan rakennusalan erityisasiantuntemusta.⁶⁸ Maakaaren esitöissä mainitaan että MK 2:22 säännöstä sovellettaessa otetaan huomioon se erityinen asiantuntemus, joka ostajalla mahdollisesti on kiinteistöalalta.⁶⁹ Ostajan ammatilliselle koulutukselle ja asiantuntemukselle annettiin merkitystä jo ennen uutta maakaarta tai Asuntokauppalakia.⁷⁰

Voi olla että selonottovelvollisuutta arvioitaessa kiinteistöalan asiantuntijalta edellytetään parempaa tietämystä kuin henkilöltä, joka ei ole aiemmin joutunut tekemisiin taloasioiden kanssa.⁷¹ Maakaaren esitöiden mukaan kuitenkin ostajan puutteelliset kyvyt eivät lievennä huolellisuusvaatimusta. Normaalisti ostajan ei edellytetä turvautuvan asiantuntija-apuun, mutta tilanteessa, jolloin ostaja on havainnut jotakin epäilyttävää, eikä hän itse pysty arvioimaan sen merkitystä, on tarpeen turvautua asiantuntija-apuun.⁷²

KKO, dnro S 83/789, 12.6.1984

Ostaja oli ammatiltaan arkkitehti. Hän ei ollut havainnut 27 neliömetrin asuntoa ostaessaan asunnon

⁶⁸ HE 14/94, s. 134

⁶⁹ HE 120/94, s. 57

⁷⁰ Tepora ym. 93 s 217, - 98 s.238

⁷¹ Jokela-Kartio-Ojanen, s. 124

⁷² Jokela-Kartio-Ojanen, s. 124

todellisen pinta-alan olevan vain 21,6 neliometriä. Tässä tapauksessa ostajan ammatilla ei ollut vaikutusta virhearviointiin.⁷³

4.3.4. Ulkopuolisen asiantuntijan käyttämisen vaikutus selonottovelvollisuuteen

Yleensä asuntokaupassa on mukana muitakin kuin myyjä ja ostaja. Pääsääntöisesti asuntokaupat tehdään kiinteistönvälittäjän kautta ja siksi kaupassa on mukana yleensä ainakin kiinteistönvälittäjä. Viime vuosina on herätty lukuisien virheiden myötä siihen, että ostajan asiantuntemus ei välttämättä riitä asunnon tarkastamiseen. Virheiden moninaisuus, vaikea havaittavuus ja pelko korkeista korjauskustannuksista ovat lisänneet ostajan halukkuutta käyttää ulkopuolista apua asunnon tarkastamisessa. Myös myyjät turvautuvat usein kiinteistönvälittäjään siksi, että he haluavat turvata asemansa mahdollisissa reklamaatiotilanteissa.

Ostajan selonottovelvollisuuteen saattaa vaikuttaa ostajan toimeksiannosta asunnon tutkinut ulkopuolinen asiantuntija; esimerkiksi kosteusmittauksen suorittaja ja hänen lausuntonsa.

Kun arvioidaan sopimuksen ulkopuolisen tahon vaikutusta myyjän tiedonanto- ja ostajan selonottovelvollisuuteen, on lähtökohtana AsKL 6:27 sääntö, jonka mukaan myyjä vastaa ostajaa kohtaan edustajansa antamista tiedoista. Tämä periaate voidaan laajentaa myös ostajan käyttämään edustajaan ja asiantuntijaan. Ostaja on siis vastuussa

⁷³ Lisää tapauksesta hinnanalennusta koskevassa osiossa.

käyttämästään sopimuksen ulkopuolisesta tahosta suhteessa myyjään. Tämä tarkoittaa sitä, että sopimuksen ulkopuolinen taho ei lähtökohtaisesti vaikuta myyjän tiedonanto- tai ostajan selonottovelvollisuuteen, vaan velvollisuuksia arvioidaan samoilla perusteilla kuin toimittaessa ilman ulkopuolisia tahoja.

Ulkopuolisella taholla saattaa kuitenkin olla suurtakin merkitystä ostajan ja myyjän velvollisuuksiin. Tämä on seurausta siitä, että asiantuntijan voidaan olettaa löytävän asunnosta ennakkotarkastuksessa virheitä, joita ns. tavallisen ihmisen ei oleteta löytävän. On perusteltua aihetta edellyttää asiantuntija-tarkastajalta tarkempaa ennakkotarkastusta kuin maallikolta. Tämä vaikuttaa siihen, että mikä saattaisi olla ns. piilevä virhe ei välttämättä ole virhe lainkaan käytettäessä asiantuntijaa. Koska asiantuntijan voidaan olettaa löytävän virheen jo ennakkotarkastuksessa.

Piilevän virheen lisäksi voidaan ajatella selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden olevan erilaisia tilanteessa, jolloin myyjä laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa asiassa, josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Kysymys on, että onko myyjän tiedonantovelvollisuus suppeampi, kun ostajalla on asiantuntemusta käytössään.

Tavanomaista perusteellisemmän ennakkotarkastuksen tekemiseen on sitä enemmän syytä, mitä vanhemmasta ja ulkoisesti huonokuntoisemmasta asunnosta on kyse.⁷⁴

⁷⁴ HE 14/94, s. 133-134

Tavanomaista tarkempaan ennakkotarkastukseen tarvitaan yleensä ulkopuolista asiantuntijaa. Tavanomaisessa tarkastuksessa saattaa tulla esille jokin erityinen syy⁷⁵ tai epäilystä herättävä seikka⁷⁶, jonka seurauksena selonottovelvollisuus laajenee ja tulee tarve selvittää seikan merkitys ulkopuolisella asiantuntijalla. Muita syitä käyttää ulkopuolista asiantuntijaa ovat huolellisuus arvokkaan omaisuuden hankkimisessa ja oman asiantuntemuksen puute sekä halu välttyä riitatilanteilta ja ylimääräisiltä kustannuksilta.

Ennakkotarkastus ja piilevä virhe

Kun ostaja käyttää ulkopuolista asiantuntijaa, voidaan ajatella että ostajan ennakkotarkastuksen ala laajenee ja vastaavasti piilevän virheen ala kaventuu. Koska piilevän virheen ja ennakkotarkastuksen rajaa ei voida yksiselitteisesti määrittää, niin myöskään rajan siirtymistä ei voida yleisesti osoittaa.

Rovaniemen HO: S 81/153 1109/81

Hovioikeus totesi tapauksessa jossa omakotitalon katto oli vuotanut ja ostajalla oli ollut ennakkotarkastuksessa apunaan rakennusmestari, että ostajalla oli ollut paremmat mahdollisuudet paikantaa virhe kuin ei-ammattimaisella myyjällä. Hinnanalennusta ei myönnetty.

⁷⁵ HE 14/94, s. 133

⁷⁶ HE 120/94, s. 56

Turun HO: s 94/1132

Oikeus päätyi siihen ratkaisuun että tapauksessa, jossa ostajien käyttämä asiantuntija oli varoittanut ostajia havaitsemistaan lahovaurioviitteistä ja ostajat olivat siitä huolimatta tehneet kaupat ilman lisäselvityksiä tai varaumia. Ostajien katsottiin tienneen virheestä.

On myös tapauksia, joissa asiantuntijan käyttö ei ole vaikuttanut selonottovelvollisuutta lisäävästi.

KKO 1983 II 79

Ostajat olivat saaneet tietää että rakennuksessa epäiltiin olevan lattiasientä. Ostajat luulivat että lattiassa olevat sinistyneet kohdat olivat lattiasientä. Asiantuntijan avulla oli todettu että kohdat eivät olleet lattiasientä ja kaupat tehtiin. Myöhemmin lattiasientä paljastui muun muassa seinistä. Ostajien katsottiin riittävällä huolellisuudella pyrkineen varmistumaan siitä ettei kiinteistössä ollut virhettä ja ennakkotarkastusvelvollisuus oli täytetty, eikä asiantuntijan käytölle annettu merkitystä yli sen, mihin asiantuntijaa todella oli käytetty.

Asiantuntijan käyttö näyttää oikeustapausten perusteella laajentavan selonottovelvollisuutta sille tasolle, joka asiantuntijalla on käytettävänä. Tämä saattaa merkitä sitä että asiantuntijan käyttö kääntyy ostajaa vastaan.

5. KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ JA ISÄNNÖITSIJÄ

5.1. Kiinteistönvälitystehtävän suorittaminen

5.1.1. Molempien osapuolten edut huomioiden

Välitystehtävä on suoritettava ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut.

Välitysliike toimii ensisijaisesti toimeksiantajansa asiamiehenä. Toimeksiantajan edun ohella välitysliikkeen tulee kuitenkin ottaa huomioon myös vastapuolen etu välitystehtävää suoritettaessa. Vastapuolen edun huomioon ottaminen korostuu erityisesti annettaessa tietoja kohteesta ja muusta sopimukseen tekemiseen vaikuttavista seikoista: välittäjän tulee antaa tiedot objektiivisesti, myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista. Vastapuolen edun huomioon ottaminen korostuu myös kauppakirjan tai muun välityskohdetta koskevan sopimuksen laadinnassa: välitysliikkeen on pyrittävä huolehtimaan, että sopimus ei sisällä kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttomia ehtoja.⁷⁷

5.1.2. Ammattitaito

Ammattitaitoisuus pitää sisällään sen, että välitystehtävän suorittavalla henkilöllä on tehtävän edellyttämät tiedot ja taidot. Hänen tulee olla perehtynyt alan lainsäädäntöön ja sen soveltamiskäytäntöön, tuntea vallitseva markkinatilanne ja

⁷⁷ HE 58/2000, 7 §: osalta

osata hoitaa välitystehtävään kuuluvat käytännön tehtävät.⁷⁸

5.1.3. Huolellisuus

Huolellisuusvaatimus puolestaan edellyttää, että yksittäinen välitystehtävä suoritetaan moitteettomasti. Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus korostuu käytännössä muun muassa välitysvälityskeskityksen antaessa arvion tavoitehinnasta ja toimeksiannon toteutumisajasta, välitystehtävän suorittavan henkilön tutustuesssa välityskohteeseen ja antaessa siitä tietoja toimeksiantajan vastapuolelle sekä välityskohdetta koskevan sopimuksen laadinnassa.⁷⁹

5.1.4. Hyvä välitystapa

Hyvä välitystapa on käsite, johon viitataan silloin, kun halutaan ilmaista kiinteistövälitystoiminnalle asetettavia laadullisia, eettisiä ja moraalisia vaatimuksia.⁸⁰ Hyvään välitystapaan kuuluu erityisesti välitystoiminnan luotettavuus ja avoimuus, tunnollisuus tehtävien hoitamisessa sekä lojaalisuus toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan. Huomioon on otettava myös alan vakiintunut käytäntö, kuluttaja-asiain ohjeet, kuluttajavalituslautakunnan suositukset ja tuomioistuinten päätökset. Hyvä välitystapa on joustava normi, joka mahdollistaa puuttumisen uusiin, ennen tuntemattomiin epäasianmukaisiin menettelytapoihin.⁸¹ Hyvän tavan vastaisena voidaan

⁷⁸ HE 58/2000

⁷⁹ HE 58/2000

⁸⁰ Kasso 2001, s. 464

⁸¹ HE 61/2000

pitää esimerkiksi asiakkaiden hankkimista arveluttavin keinoin tai toimeksiannon hankkimista antamalla sellainen käsitys, että asunnolle olisi jo olemassa ostaja, vaikka kysymys tosiasiallisesti onkin vain myyntitoimeksiannon hankkimisesta.⁸²

Hyvää välitystapaa on noudatettava paitsi välitystehtävän suorittamisessa myös välitystoiminnassa kokonaisuudessaan.

KKO: dnro S 96/938, 8.9.1997

Ratkaisu valaisee huolellisuusvelvoitetta: Ostajat olivat ostaneet Lieksan kaupungissa sijaitsevan tilan 5.8.1991 240.000 markan hinnalla. Kauppakirjan ehtojen mukaan tila myytiin rasitteettomana ja myyjien tuli luovuttaa rasiustodistuksesta näkyvät kolme velkakirjaa ostajille vapaina panttauksista vastikkeetta loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä. Myyjä ei ollut käyttänyt käsirahana saamaansa summaa ja kaupanteon yhteydessä saamaansa summaa velkojen maksuun, vaikka niin oli sovittu tehtäväksi. Ostajat olivat joutuneet maksamaan ylimääräiset 100.000 markkaa saadakseen kaikki tilaa rasittavat haltijavelkakirjat itselleen. Välitysliikkeen edustaja ei ollut suorittanut välitystehtävää kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain vaatimalla tavalla ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että vastapuolen edut. Hänen olisi tullut pyytää pankilta kirjallinen tai muu vastaavanlainen sitoumus siitä, että kiinnitetyt haltijavelkakirjat luovutetaan ostajille kauppahinnan suoritusta

⁸² Kasso 2001, s. 464

vastaan. Ostajat vaativat välitysliikettä ja sen vastuunalaisena yhtiömiehenä toimivaa henkilöä yhteisvastuullisesti korvaamaan kiinteistönvälittäjän virheestä aiheutuneen 100.000 markan vahingon korkoineen.

Välittäjä vaati kanteen hylkäämistä mm. sillä perusteella, että ostajat olivat tietoisia tilaa rasittaneista kiinnityksistä. He olivat myöskin maksaneet käsirahan ilman välittäjän myötävaikutusta. Kaupantekotilaisuuden jälkeen toinen myyjistä oli ilmoittanut menevänsä pankkiin maksamaan lainojaan pankkiin. Välittäjä katsoi myös, että kiinteistönvälittäjän velvollisuus oli ainoastaan laatia molempien kaupan osapuolten edut turvaava kauppakirja, eikä välittäjän velvollisuus ollut valvoa sovittujen ehtojen toteutumista.

Käräjäoikeus tuomitsi välittäjänä olleen kommandiittiyhtiön ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen yhteisvastuullisesti korvaamaan ostajille vahingonkorvauksena 100.000 markkaa korkoineen. Tuomio annettiin 11.8.1995. Perusteluina käräjäoikeus mainitsi mm. "Huolehtiessaan toimeksiantajan vastapuolen eduista kiinteistönvälittäjän tehtävänä oli huolehtia siitä, että ostaja kauppahinnan suoritettuaan sai haltuunsa kiinteistöön kiinnitetyt haltijavelkakirjat, mikäli tila oli sovittu myytäväksi rasitteettomana. Välittäjän toiminnan kannalta ei ollut riittävää, että hän ainoastaan laatii molempien osapuolien etuja tyydyttävän kauppakirjan. Hänen oli myös valvottava, että osapuolet käytännössä saivat heille kaupan ehtojen mukaan kuuluvat oikeudet." Lisäksi "Kommandiittiyhtiön edustaja oli kuitenkin tullut

tietoiseksi siitä, että käsiraha oli maksettu. Kaupantekotilaisuudessa hän oli nähnyt ostajan suorittavan myyjille 80.000 markkaa ja tullut tietoiseksi siitä, että toisella myyjällä oli ollut tarkoitus viedä rahat pankkiin. Hän ei ollut kummankaan suorituksen osalta millään tavoin pyrkinyt varmistumaan siitä, mihin tarkoitukseen myyjät olivat suorituksen käyttäneet. Näin ollen kommandiittiyhtiön edustaja oli jättänyt varmistamatta sen ostajien kannalta ensiarvoisen tärkeän seikan, että kyseiset suoritukset olisivat tulleet sillä tavoin ostajien hyväksi, että ne olisivat osaltaan johtaneet haltijavelkakirjojen vapauttamiseen. Tässäkään suhteessa hän ei ollut suorittanut välitystehtävää ammattitaitoisesti ja huolellisesti.”

Kommandiittiyhtiö ja sen vastuunalainen yhtiömies valittivat hovioikeuteen.

Itä-Suomen hovioikeuden tuomio 6.2.1996: Hovioikeus hylkäsi valituksen.

Kommandiittiyhtiölle ja sen vastuunalaiselle yhtiömiehelle myönnettiin valituslupa korkeimpaan oikeuteen. Kommandiittiyhtiö ja yhtiömies vaativat alempien oikeusasteiden tuomioita kumottaviksi ja ostajien kannetta hylättäväksi.

Korkein oikeus päätti että hovioikeuden tuomiota ei muuteta. Päätös 8.9.1997. Perusteluna KKO lausui mm. ”Ostajilla on ollut oikeus olettaa, että he saavat kauppahinnan maksettuaan rasituksista vapaan kiinteistön. Tähän nähden kiinteistönvälittäjän olisi tullut sopia pantinhaltijana olleen pankin kanssa vakuuksien vapauttamisesta ja kaupan osapuolten

kanssa sitä koskevasta menettelystä siten, että ostajat olisivat saaneet loppukauppahinnan maksettuaan kauppakirjassa mainitut velkakirjat haltuunsa. Kun kiinteistönvälittäjä on tämän laiminlyönyt, välittäjä ei ole tehtävää suorittaessaan lain 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla ottanut huomioon ostajien etuja eikä lain 10 §:n mukaisesti huolehtinut kaupan toteutumiseen liittyvistä tehtävistä. Kiinteistönvälittäjän suorituksessa on siten ollut virhe, jonka aiheuttamasta vahingosta ostajilla on kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 13 §:n nojalla oikeus saada kiinteistönvälittäjältä korvaus.”

Tuomion perusteella voi päätellä, että välittäjän huolellisuus- ja ammattitaitoisuusvelvoite edellyttää muutakin kuin kauppakirjan laatimisen molempia osapuolia tyydyttävästi. Välittäjältä edellytetään aktiivista osallistumista myös kauppakirjan ehtojen toteutumiseen.

5.1.5. Omakohtaisia kokemuksia kiinteistönvälittäjistä

Ennen tutkimuksen aloittamista olin tehnyt yhden kiinteistökaupan ja kaksi asuntokauppaa. Kahdessa tapauksessa kolmesta olisi kaupan voinut näin jälkeenpäin ajatellen tehdä paremminkin. Ennen viimeisintä, nykyisen asunnon hankintaa kävin kahden vuoden aikana arviolta sadassa asuntoesittelyssä ja siten tutustuin valtaosaan kotikaupunkini kiinteistönvälittäjistä.

Pienehkön kotikaupunkini kasvattina minulla on myös mahdollisuus tietää kiinteistönvälitystoimistoista ja niiden henkilökunnasta muutakin kuin heidän ammattinimikkeensä. Tuttavapiirissäni on myös jokunen nykyinen tai entinen kiinteistönvälittäjä.

Kiinteistönvälitysalan liikkeissä on henkilökunnan vaihtuvuus silmiinpistävän nopeaa. Provisiopalkka ja epäsäännölliset työajat ovat varmasti suurimpana syynä alan henkilökunnan nopeaan vaihtumiseen. Niinpä alalla on yhtäältä kokeneita konkareita, jotka hoitavat työnsä ammattitaitoisesti ja viihtyvät työssään pitkään, sekä toisaalta ihmisiä, jotka kokeilevat kiinteistönvälitystyötä jonkin aikaa ja vaihtavat pian muihin tehtäviin.

Kaikkia kiinteistönvälittäjiä yhdistää luja halu kaupantekoon ja se tosiasia, että välittäjät toimivat toimeksiantajansa edustajana.

5.2. Välittäjän velvollisuudet ja vastuu toimeksiantajalle

5.2.1. Toimeksiantajalle annettavat tiedot

Toimeksiantosopimuksen tekemistä harkitsevalle on myös esitettävä arvio siitä ajasta, jonka toimeksiannon suorittaminen kestää. Lisäksi tälle on kerrottava esimerkiksi mahdollisesta luovutusvoiton verotuksesta.⁸³

Toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana toimeksiantajalle on kerrottava esimerkiksi, jos

⁸³ HE 58/2000, myös Jokimäki, s. 58. Hän viittaa KKO:n ratkaisuun 1985 II 120, jossa välittäjä tuomittiin korvauksiin, koska oli jättänyt kiinnittämättä huomion asuntokaupan verotuksellisiin seuraamuksiin.

välitysliikkeellä on toimeksiantoa hoitaessaan saamiensa tietojen nojalla perusteltua aiheetta epäillä, että toimeksiantajan vastapuoli ei kykene täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Välitysliikkeeltä ei toisaalta edellytetä vastapuolen luottotietojen tarkistamista tai muita aktiivisia toimenpiteitä maksukyvyn selvittämiseksi. Toimeksiantajalle on myös kerrottava, jos olosuhteet, esimerkiksi alueen kaavoitus, ovat muuttuneet ja on perusteltua aiheetta epäillä aikaisemmin esitettyjen tietojen, kuten hinta-arvion tai toimeksiannon suorittamisajan, paikkansapitävyyttä.⁸⁴

Välittäjän tiedonantovelvollisuus voi syntyä jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä, jos tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen. Tällaisia ovat esimerkiksi tiedot välityskohteen hinnasta ja veroseuraamuksista. Tiedot näistä seikoista voivat johtaa siihen, ettei myyjän kannata tehdä lainkaan toimeksiantosopimusta.⁸⁵

Jos toimeksiantosopimuksen tekemisen kannalta tarpeellisia tietoja ei ole annettu ennen sopimuksen tekemistä, suorituksessa katsotaan olevan virhe.

5.2.2. Vastuu toimeksiantajalle

Välitysliikkeen suoritus on virheellinen, jos se poikkeaa laissa säädetyistä tai osapuolten sopimasta. Määritelmä vastaa yleistä sopimusoikeudellista virheen käsitettä. Välitysliikkeen suoritusvelvollisuutta koskevia säännöksiä on lain 7-12 §:ssä. Suoritus on siten virheellinen esimerkiksi,

⁸⁴ HE 58/2000

⁸⁵ HE 58 / 2000, 8 §:n osalta

jos liike ei ole ryhtynyt suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen tai jos liike on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa taikka antanut virheellisiä tietoja toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle. Samoin suoritus on virheellinen, jos se ei vastaa markkinoinnissa annettuja tietoja.⁸⁶

Toimeksiantajalla on virheen johdosta oikeus purkaa sopimus, ei kuitenkaan virheen ollessa toimeksiantajan kannalta vähäinen. Purkuoikeutta ei ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen. Tällöinkin toimeksiantajalla on kuitenkin oikeus vaatia välityspalkkion alentamista tai poistamista taikka vahingonkorvausta.⁸⁷

Jos välitysliikkeen virheellisestä suorituksesta on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa, on tällä oikeus vaatia sovitun välityspalkkion ja kustannusten korvausten alentamista. Oikeuden syntyminen ei edellytä, että välitysliikkeen virheellisestä menettelystä on aiheutunut toimeksiantajalle suoranaisia kustannuksia. Riittää, että virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle esimerkiksi ylimääräistä vaivaa ja ajanhukkaa. Jos virheestä on aiheutunut olennaista haittaa toimeksiantajalle, välitysliikkeellä ei ole ollenkaan oikeutta välityspalkkioon tai korvaukseen kuluista.⁸⁸

Jos virheestä on haitan lisäksi aiheutunut myös taloudellista vahinkoa, joka ylittää hyvitetyn

⁸⁶ HE 58/2000

⁸⁷ HE 58/2000

⁸⁸ Jokimäki, s. 44

palkkion määrän, voi toimeksiantaja vaatia vahingonkorvausta. Todistustaakan suhteen noudatetaan sopimusperusteista vastuuta koskevia yleisiä periaatteita.

Toimeksiantajalla on tietyin edellytyksin oikeus vaatia liikkeen suorituksessa olevan virheen johdosta vahingonkorvausta myös liikkeen vastaavalta hoitajalta.⁸⁹

KVL: SJ 21.9.1999, dnro 98/81/1871

Välittäjä ei ollut vastuussa salaisesta virheestä myyjälle: "Koska kiinteistönvälittäjän kanssa ei ollut sovittu teetettyä kuntoarviota tarkemmasta tutkimuksesta ja koska välittäjä ei ollut aiheuttanut ostajille vahinkoa."

Helsingin HO: S1983/707, 14.08.1985

Kiinteistönvälittäjän vastuusta toimeksiantajalle:

"Kiinteistönvälittäjä oli hankkinut huoneistosta asianmukaisen isännöitsijäntodistuksen, ja myyjät olivat välittäjän kanssa käydyn keskustelun perusteella tietoisia viiden vuoden määräajan noudattamatta jättämisestä aiheutuvista veroseuraamuksista. Asiassa ei ollut näytetty, että myyjät olisivat antaneet kiinteistönvälittäjälle tehtäväksi selvittää viiden vuoden määräajan alkamisajankohtaa tai että se olisi muutenkaan ollut

⁸⁹ Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä **6 §** Vastaavan hoitajan korvausvastuu: Välitysliikkeen toimeksiantajalla, tämän vastapuolella ja muulla henkilöllä on oikeus vaatia välitysliikkeen virheestä aiheutuneesta vahingosta korvausta vastaavalta hoitajalta, jos virhe tai vahinko on johtunut siitä, että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyönyt 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden. Tämä säännös ei rajoita vahingon kärsineen oikeutta saada korvausta vahingosta välitysliikkeeltä tai muulta korvausvelvolliselta.

välittäjän tiedossa. Kiinteistönvälittäjän ei katsottu toimineen kiinteistönvälittäjäasetuksen 21 ja 23 §:n välittäjälle asettamien velvollisuuksien vastaisesti tai vastoin hyvää kiinteistönvälittäjätapaa, eikä hänellä katsottu asiassa tietoonsa saamiensa seikkojen perusteella olleen velvollisuutta selvittää viiden vuoden määräajan alkamisajankohtaa. Myyjät olivat itse erehtyneet pitämään väärää päivämäärää viiden vuoden määräajan alkamisajankohtana. Kiinteistönvälittäjä ei ollut tuottamuksellaan aiheuttanut myyjille kiinteistön satunnaisen myyntivoiton veron muodossa koitunutta vahinkoa, eikä kiinteistönvälittäjän työnantajana oleva osakeyhtiö ollut vastuussa vahingosta.”

5.3. Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle

5.3.1. Välittäjän on annettava kaikki kauppaan vaikuttavat tiedot

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen.⁹⁰

Välitysliikkeen tulee oma-aloitteisesti hankkia tiedot toimeksiantajalta ja ulkopuolisilta tahoilta, kuten eri viranomaisilta ja taloyhtiön isännöitsijältä. Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike myös tutustuu kohteeseen sellaisten

⁹⁰ HE 58/2000

seikkojen havaitsemiseksi, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen.⁹¹

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityistietoja vaativia rakennusteknisiä ongelmia, riittää, että välitysliike ilmoittaa niistä toimeksiantajan vastapuolelle, jolloin vastapuoli voi itse asiantuntijan avustuksella hankkia riittävän selvityksen.⁹²

Toimeksiantajan vastapuolen on itse kysyttävä välitysliikkeeltä niistä seikoista, joilla on hänelle erityistä merkitystä ja joiden erityisestä merkityksestä välitysliikkeen ei voida olettaa tietävän. Vastapuolella on tällainen selonottovelvollisuus esimerkiksi, jos hän edellyttää välityskohteelta tiettyjä tavanomaisesta poikkeavia ominaisuuksia. Hänelle ei voida kuitenkaan asettaa kovin pitkälle menevää selonottovelvollisuutta: välitysliikkeen on oma-aloitteisesti annettava riittävästi tietoa olennaisista seikoista.⁹³

5.3.2. Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle

Välitysliike on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu välitysliikkeen virheellisestä menettelystä toimeksiantajan vastapuolelle.⁹⁴ Tämä ei kuitenkaan rajoita toimeksiantajan vastapuolen oikeutta vaatia vahingonkorvausta toimeksiantajalta.

⁹¹ HE 58/2000

⁹² HE 58/2000

⁹³ HE 58/2000

⁹⁴ Jokimäki, s. 80. Jokimäki pitää huomionarvoisena sitä, että tässä poiketaan sopimusoikeuden perinteisestä tavasta, jossa vain sopimuksen osapuoli voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi sopimussuhteen perusteella vain sopimuskumppaniaan kohtaan.

Välitysliike on menetellyt virheellisesti, jos liike ei ole täyttänyt lain mukaisia velvoitteitaan suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen. Tyypillisimpiä välitysliikkeen virheitä, joista aiheutuu vahinkoa vastapuolelle, lienevät tiedonantovelvollisuuden ja selonottovelvollisuuden laiminlyönti sekä virheellisten tietojen antaminen.⁹⁵

Kiinteistönvälittäjä vastaa virheistä ja huolimattomuudestaan välityspalveluksessaan ja hän voi joutua joko yksin tai yhdessä myyjän kanssa vahingonkorvausvastuuseen ostajaa kohtaan.⁹⁶

Todistustaakkaa koskeviin kysymyksiin sovelletaan sopimusperusteista vastuuta koskevia periaatteita. Riittää, että toimeksiantajan vastapuoli osoittaa, että hänelle on aiheutunut vahinkoa ja että vahinko johtuu välitysliikkeen menettelystä. Korvausvastuusta vapautuakseen välitysliikkeen on osoitettava, että vahinko ei johdu sen virheestä.⁹⁷

KKO: dnro S 2000/1042, 22.11.2001

Tässä tapauksessa oli kysymys tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä ja sen seuraamuksista.

Ostajat olivat ostaneet 10.5.1995 huoneiston Vantaalta. Kiinteistönvälittäjä oli saanut asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä tiedon, jonka mukaan välitettävänä olevan asunnon välittömään läheisyyteen ryhdyttäisiin rakentamaan rautatietä. Välittäjä oli

⁹⁵ HE 58/2000

⁹⁶ Niemi, s. 290

⁹⁷ He 58/2000

tiedustellut asiaa kaavoitusviranomaiselta, joka oli ilmoittanut, ettei alueella ollut vireillä kaavamuuuosta. Välittäjä ei ollut ilmoittanut ostajille rautatiesuunnitelmasta saamastaan tiedosta. Välittäjä oli kaupan yhteydessä tehnyt myyntiesitteeseen kohtaan "kaava" käsin merkinnän "Muutos 1995 syksy". Merkintää ei ollut esittelytilaisuudessa jaetussa esitteessä. Ostajat vaativat kaupan purkua, johon myyjä ei suostunut. Ostajat olivat myyneet asunnon samaa välittäjää käyttäen noin viiden kuukauden kuluttua ostohetkestä 40000 markan tappiolla. Ostajat vaativat Helsingin kärjäoikeudessa välittäjää maksamaan kauppahintojen erotuksen lisäksi maksetuista yhtiövastikkeista ja leimaveron maksamisesta aiheutuneesta vahingosta. Kärjäoikeus tuomitsi 31.12.1998 välittäjän maksamaan kauppahintojen erotuksesta 30000 mk, sekä yhtiövastikkeista 4500 mk ja leimaverosta 6560 mk. Kärjäoikeus perusteli päätöstään: "Rautatien linjausta kaupan kohteen välittömään läheisyyteen koskeva suunnitelma oli epävirallisenakin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8§:n 1 momentissa tarkoitettu tieto, jonka välittäjän pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Sellainen se oli ollut erityisesti TV:n ja MV:n ostopäätöstä arvioitaessa. Kaavoitusviranomaisten ja kohteen isännöitsijän antamien tietojen välillä vallinnut ristiriita oli sellainen seikka, josta välittäjän olisi tullut ostajille mainitun lain 8 §:n ja 9 §:n säännösten valossa kertoa. Kun tätä ristiriitaa ei ollut ostajille kerrottu, välittäjän suorituksessa oli ollut lain 13 §:ssä tarkoitettu virhe." Välittäjä oli selvittänyt myyntihintojen erotuksen johtuvan asuntojen hintojen laskusta. Kun välittäjän tuottamus

oli koskenut ostopäätöksen edellytyksiä, oli ostajan taloudellisen aseman huonontuminen se taloudellinen vahinko, joka välittäjän oli korvattava.

Välittäjä valitti hovioikeuteen, joka ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota (ään.). Päätös 28.9.2000.

Korkein oikeus myönsi valitusluvan ja ratkaisunsa tosiseikastossa mainitsee mm. "Esitteessä on alun perin ollut viittaus voimassa olleeseen rakennuskaavaan ja kaavoitusviranomaisen puhelinnumero", sekä "kiinteistönvälittäjä oli ilmoittanut TV:lle ja MV:lle, että alueelle oli tulossa kaavamuutos", sekä "kiinteistönvälittäjä ei ollut ilmoittanut TV:lle ja MV:lle isännöitsijän kertoneen hänelle, että kohteen läheisyyteen tulisi rautatie". Korkein oikeus katsoi välittäjän täyttäneen selonottovelvollisuutensa, mutta katsoi että välittäjä oli laiminlyönyt kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:ssä tarkoitetun tiedonantovelvollisuutensa ostajalle jättäessään antamatta TV:lle ja MV:lle tiedon siitä, että kohteen viereen mahdollisesti suunniteltiin rautatietä. Kiinteistönvälittäjän suorituksessa oli siis virhe. Virheestä aiheutuneeksi vahingoksi korkein oikeus katsoi sen määrän, jonka verran ostajien maksama kauppahinta on ollut asunnon arvoa suurempi sen vuoksi, että he eivät ole tiedneet rautatiesuunnitelmaan sisältyvästä riskistä. Korkein oikeus muutti hovioikeuden tuomiota: arvonalentumisesta 20000 markkaa korkoineen, vastikkeiden ja leimaveron osalta kanne hylättiin. Tuomio (ään. 3-2) 22.11.2001.

Tämän ratkaisun perusteella näyttäisi siltä että välittäjän tiedonantovelvollisuus on hyvin laaja, eikä velvollisuutta selonottoon voi kovin helposti siirtää ostajien harteille.

Helsingin HO: D:S88/1121, 05.07.1989

Kiinteistönvälittäjä ei ole kaupan osapuoli, kuten on jo aiemmin mainittu.

”Asunto-osakkeiden ostaja vaati alioikeudessa kaupan purkamista ja kauppahinnan palauttamista kohdistuen kanteensa sekä myyjään että kiinteistönvälittäjään. Toissijaisesti ostaja vaati myyjältä ja kiinteistönvälittäjältä hinnanalennusta. Koska kiinteistönvälittäjää ei voida velvoittaa palauttamaan kauppahintaa eikä suorittamaan sen alennusta vaan ainoastaan korvaamaan toimeksiantajan vastapuolelle tuottamuksellaan aiheuttamansa vahinko, kanne kiinteistönvälittäjään kohdistettuna hylättiin perusteettomana.” Lainvoimainen.

KVL: SJ 16.6.1998, dnro 97/81/1749

”Välittäjä oli ilmoittanut asuinrakennuksen pinta-alan 98 m²:ksi eli huomattavasti todellista 76,6 m²:ä suuremmaksi. Ostaja oli epäillyt välittäjän ilmoitusta, mutta virallisten tietojen puuttumisen vuoksi oli joutunut luottamaan välittäjän ilmoitukseen. Ilmoitetun ja todellisen pinta-alan ero on niin suuri, että ammattimaisen kiinteistönvälittäjän olisi pitänyt havaita, ettei myyjän ilmoitus ole voinut pitää paikkaansa.

Ostajalla on tällä perusteella oikeus hyvitykseen yhteisvastuullisesti myyjältä ja välittäjältä.”⁹⁸

5.3.3. Ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakirjat ja muu selvitys

Asiakirjoja ja muuta selvitystä ei tarvitse esittää vielä välityskohdetta esiteltäessä, mutta ne on esitettävä kohteen ostamista harkitsevalle ennen välityskohdetta koskevan sopimuksen päättämistä eli ennen kuin hän tekee sitovan tarjouksen välityskohteesta. Asiakirjat ja muu selvitys tulee antaa niin hyvissä ajoin, että ostajalle jää kohtuullinen aika tutustua asiakirjoista ilmeneviin tietoihin. Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike tarvittaessa myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkityksen. Ostajalle saattaa olla tarpeen selvittää esimerkiksi, mitä kiinteistön kohdistuva rasitus, esimerkiksi kiinnitys tarkoittaa.⁹⁹

Ostajalle on esitettävä asiakirjat, jotka osoittavat myyjän omistus- tai hallintaoikeuden, kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet sekä kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset. Jos välitysliikkeellä on oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia, kuten kauppahinta, on välitysliikkeen esitettävä ostajalle valtakirja tai muu tällaisen oikeuden antava asiakirja. Esittämisvelvollisuus ei koske käsirahaa.¹⁰⁰

⁹⁸ Simonen, s. 149

⁹⁹ HE 58/2000

¹⁰⁰ HE 58/2000

Ostajalle on esitettävä selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta ja niiden mahdollisesta panttauksesta.¹⁰¹

5.4. Välitysliikkeen selonottovelvollisuus

Kiinteistönvälityslain 11 pykälässä säädetään välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta ja velvollisuudesta oikaista virheellinen tai puutteellinen tieto. Pykälä vastaa sisällöltään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 9 §:ää.

Välitysliike saa tiedot, jotka hänen tulee antaa toimeksiantajan vastapuolelle, eri lähteistä, kuten toimeksiantajalta, taloyhtiön isännöitsijältä ja eri viranomaisilta, ja myös tutustuessaan itse kohteeseen. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että saadut tiedot ovat puutteellisia tai virheellisiä, syntyy liikkeelle pykälän mukaan velvollisuus varmistaa tiedon oikeellisuus.¹⁰²

Selonottovelvollisuus syntyy myös, jos saadut tiedot eivät ole enää kaupan tekemisajankohtana ajantasaiset tai jos esimerkiksi välityskohdetta koskevan erityislainsäädännön valossa on syytä epäillä jonkin tiedon paikkansapitävyyttä.¹⁰³

Välittäjän on mm. kiinnitettävä huomiota yhtiökokousten pitoaikaan. Jos yhtiökokous on pidetty toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana, on välittäjän tarkistettava, onko tehty sellaisia

¹⁰¹ HE 58 / 2000

¹⁰² HE 58/2000

¹⁰³ HE 58/2000

päätöksiä, joista ostajalla on oikeus tietää ennen päätöksentekoa.¹⁰⁴

KKO: 1995:150

Tapauksessa oli kysymys välittäjän selontotoivelvollisuudesta kun huoneistossa oli vesivahinko. Tapauksessa myyjä oli kertonut välittäjälle, että huoneistossa oli aikaisemmin sattunut vesivahinko ja että asunto-osakeyhtiölle oli hankittu rakennustarvikkeita korjausten tekemiseksi. Myyjä ei ollut kertonut välittäjälle, miten vesivahinko oli poistettu eikä välittäjä myöskään ollut sitä tiedustellut myyjältä. Näissä olosuhteissa korkein oikeus katsoi, että välittäjän olisi tullut ottaa selko vesivahingosta asunto-osakeyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä, joilta oikeat tiedot olisivat olleet helposti saatavissa. Välittäjä ei ollut myöskään kertonut vesivahingosta mitään ostajalle. Korkein oikeus katsoi välittäjän laiminlyöneen selontotoivelvollisuutensa.

Välitysliikkeen ensisijainen velvollisuus on selvittää oikea tieto ja kertoa se toimeksiantajan vastapuolelle ennen kuin vastapuoli päättää sopimuksen tekemisestä. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole kuitenkaan mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on pykälän mukaan ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, että tietoa ei ole voitu tarkistaa. Oikeuskäytännössä on katsottu, että kiinteistönvälittäjällä ei ole

¹⁰⁴ Kiinteistönvälitys ja asuntokauppa, s. 38

velvollisuutta selvittää esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta.¹⁰⁵

KKO dnro S 87/64, antopäivä 17.6.1988

Kiinteistönvälittäjä on kauppaa tehtäessä ilmoittanut kiinteistön pinta-alaksi 1.460 neliometriä ja rakennusoikeudeksi 30 prosenttia siitä. Kiinteistöllä olevan rakennuksen kerrosalan on ilmoitettu olevan enintään 150 kerrosalaneliometriä, joten rakennusoikeutta on ollut kauppaa tehtäessä käyttämättä. Kiinteistöä on kaupattu ilmoittamalla nimenomaisesti tästä käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Mainitut pinta-alaa ja rakennusoikeutta koskevat tiedot on otettu kiinteistön kauppakirjaan. Ennen kaupan päättämistä voimassa olleiden asemakaavamääräysten mukaan kiinteistöstä kuuluu kuitenkin katualueeseen osa, jonka pinta-alaksi on alustavasti laskettu noin 85 neliometriä. Tämä alue siirtyy rakennuslain säännösten mukaan korvauksetta Vantaan kaupungin omistukseen ja se pienentää myös kiinteistön rakennusoikeutta ilmoitetusta määrästä. Myyjä on ollut kauppaa tehtäessä tietoinen tästä kaavoituksen vaikutuksesta kiinteistön pinta-alaan ja hän ei ole osoittanut ilmoittaneensa siitä ostajille. Kiinteistönvälittäjä on puolestaan laiminlyönyt ottaa selon kaavoituksen vaikutuksesta ja näin ilmoittaa ostajille mainitusta seikasta, vaikka tällainen selonotto on ollut hänen velvollisuutenaan. Ostajilla on ollut oikeus luottaa rakennusoikeudesta kiinteistönvälittäjältä saamiinsa tietoihin. Näin ollen he eivät ole laiminlyöneet omaa selonottovelvollisuuttaan, vaiikkeivät he olekaan

¹⁰⁵ HE 58/2000, 11 §:n osalta

ottaneet rakennusviranomaisilta selkoa kaavoituksen vaikutuksesta. Mainittu kiinteistön pinta-alaan ja rakennusoikeuteen vaikuttava virhe on ollut niin olennainen, että ostajien tietoisuus siitä olisi vaikuttanut kaupan lopputulokseen. Heillä on siten tällä perusteella oikeus saada myyjältä kauppahinnan alennusta ja kiinteistönvälittäjältä vahingonkorvausta.

Välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta arvioitaessa huomioon on otettava myös se, mitä välittäjä kohteen tarkastuksen perusteella havaitsee tai mitä hänen asuntokaupan ammattilaisena pitäisi havaita sen kunnosta ja korjaustarpeista. Välittäjän ei kuitenkaan erikseen tarvitse mainita seikoista, jotka on ostajan helposti havaittavissa.¹⁰⁶

5.5. Välitysvälittäjän takautumisoikeus

Välitysvälittäjälle syntyy takautumisoikeus vain, jos liike on joutunut maksamaan korvausta toimeksiantajan vastapuolelle syntyneestä vahingosta sen vuoksi, että toimeksiantaja on antanut virheellisen tiedon tai jättänyt antamatta tiedon, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolen kannalta. Tyypillisiä seikkoja, joilla toimeksiantajan olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä, ovat sellaiset kohdetta tai sen lähiympäristöä koskevat seikat, jotka aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, alentavat kohteen arvoa taikka heikentävät sen käytettävyyttä, kuten putki-

¹⁰⁶ Simonen, s. 105, KVL dnro 99/81/520

tai julkisivuremontti taikka kaavoituksen muuttaminen.¹⁰⁷

Välitysliikkeellä ei ole välttämättä oikeutta saada toimeksiantajalta koko suorittamaansa korvaussummaa: välitysliikkeellä on oikeus saada vain summa, joka harkitaan kohtuulliseksi huomioon ottaen toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu ja toimeksiantajan saama etu. Mitä moitittavampaa välitysliikkeen velvollisuuksien laiminlyönti on, sitä pienempi osa korvatusta summasta liikkeellä on takautumisoikeuden nojalla oikeus saada toimeksiantajalta. Jos puolestaan välitysliikkeen velvollisuuksien laiminlyönti on ollut lievää, kun taas toimeksiantajan menettely on ollut tahallista ja toimeksiantaja on myös hyötynyt menettelystään esimerkiksi korkeampana kauppahintana, välitysliikkeellä saattaa olla oikeus saada toimeksiantajalta suorittamansa korvausmäärä kokonaisuudessaan.¹⁰⁸

Välitysliikkeen huolimattomuuden laadun arvioimiseen vaikuttaa muun muassa se, onko asian selvittäminen kuulunut ensisijaisesti välitysliikkeelle. Välitysliike ei siis voi vapautua lopullisesta vastuustaan siten, että välitysliike selonottovelvollisuutensa piiriin kuuluvissa asioissa turvautuu vain toimeksiantajalta saamiinsa tietoihin.¹⁰⁹

Jos toimeksiantaja on välitysliikkeen virheen vuoksi joutunut suorittamaan vahingonkorvausta vastapuolelleen, on toimeksiantajalla oikeus saada

¹⁰⁷ HE 58/2000

¹⁰⁸ HE 58/2000

¹⁰⁹ HE 58/2000

korvaus välityслиikkeeltä siitä osasta korvausta, joka olisi jäänyt välityслиikkeen vastuulle.¹¹⁰

Säännöksen tarkoituksena on johtaa siihen, että toimeksiantajan ja välityслиikkeen keskinäiseen vastuun jakautumiseen ei vaikuta se, hakeeko toimeksiantajan vastapuoli korvausta välityслиikkeeltä vai toimeksiantajalta vai yhteisvastuullisesti näiltä molemmilta.¹¹¹

5.5. Isännöitsijän velvollisuudet ja vastuu.

5.5.1. Isännöitsijäntodistus ja taloyhtiön vastuu

Isännöitsijän tehtävä asuntokaupassa on antaa isännöitsijäntodistus, josta ilmenee asuntoa ja asuntoyhteisön tilaa ja ominaisuuksia koskevia tietoja. Isännöitsijäntodistuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölain 55 §:ssä ja tarkemmin asunto-osakeyhtiöasetuksessa. Isännöitsijäntodistuksesta tulee lain mukaan käydä ilmi mm. yhtiön taloudellinen tila, yhtiön rakennukset, maa-alueiden omistussuhteet, tiedot huoneistosta, huoneiston omistajan nimi, mahdolliset käyttö- ja luovutusrajoitukset, osakkeenomistajan erääntyneet ja maksamattomat yhtiövastikkeet, selvitys lainavastuista, mahdolliset yhtiötä vastaan nostetut kanteet. Asetuksessa määrätään myös isännöitsijäntodistuksessa annettavaksi tiedoksi yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset taikka yhtiön vastattaviksi tulevat velvoitteet. Asianomaisesta

¹¹⁰ HE 58/2000

huoneistosta on myös mainittava sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden numerot ja lukumäärä, huoneiston tunnus ja sijaintikerros, huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltynä, muut tilat joihin osakkeet oikeuttavat, yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus, yhtiöjärjestyksessä mainittu pinta-ala, huoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä.

Isännöitsijäntodistukseen liittyvien tietojen sisällöllisestä oikeellisuudesta yhtiön ohella vastuussa myös todistuksen antanut isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Isännöitsijäntodistuksessa olevaa virhettä koskeva vastuusäännös on asuntokauppalain 7 luvun 1 §:ssä. Virhevastuuseen joutunut myyjä voi saada lain mukaan korvausta hänelle aiheutuneesta vahingosta asunto-osakeyhtiöltä tai asunto-osakeyhtiön edustajalta, jos virhevastuun perusteena on isännöitsijäntodistuksessa oleva virhe tai virheellisen tiedon on muulla tavoin antanut asunto-osakeyhtiön edustaja. Asunto-osakeyhtiö voi vapautua vastuusta vain osoittamalla, että todistusta annettaessa ei ole menetelty huolimattomasti.¹¹²

Jos isännöitsijäntodistuksesta on puuttunut tieto esimerkiksi osakkaiden taloudellisia velvoitteita tai tulevia peruskorjauksia koskeva tieto, joka siinä olisi pitänyt olla, voi tämä johtaa siihen että myyjä itse unohtaa mainita asiasta ostajalle ja hän isännöitsijäntodistukseen luottaessaan syyllistyy tiedonantovelvollisuutensa laiminlyöntiin.¹¹³

¹¹¹ HE 58/2000

¹¹² Isännöitsijän käsikirja, s. 106

¹¹³ HE 14/94, s. 140

Isännöitsijäntodistukset ovat usein puutteellisia. Todistuksista puuttuu ”melko säännömukaisesti” tietoa tai tiedot ovat ristiriidassa todistuksen liitteiden sisältämän tiedon kanssa.¹¹⁴

Yleisimpiä puutteita isännöitsijäntodistuksissa ovat ne seikat, että isännöitsijäntodistukseen ei ole nimenomaisesti merkittynä taloyhtiössä todettuja kosteusvaurioita tai valmisteilla olevia suuria korjauksia. Käytännön elämässä ehkä lukuisimmat isännöitsijäntodistuksesta johtuvat riidat johtuvat siitä, että jopa ammatti-isännöitsijät laiminlyövät velvollisuutensa merkitä todistukseen yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset taikka muut yhtiön vastattaviksi tulevat velvoitteet.¹¹⁵ Kiinteistönvälittäjän on oikeuskäytännön mukaan aina tutustuttava kaikkiin isännöitsijäntodistuksen liitteenä oleviin asiakirjoihin. Välittäjän on myös huolellisesti verrattava isännöitsijäntodistuksen tietoja sen liitteiden sisältämään tietoon. Mikäli asiakirjoista käy ilmi ristiriitaisuuksia, on välittäjän selvitettävä asia muista lähteistä.¹¹⁶

”Asunto-osakeyhtiö oli vahingonkorvausvastuussa siitä vahingosta, joka aiheutui yhtiön isännöitsijän antamasta virheellisestä isännöitsijäntodistuksesta.”¹¹⁷

”Korkein oikeus katsoi vastuuperustetta täsmentämättä yhtiön vastaavan yhtiökokouksen puheenjohtajan

¹¹⁴ Palo, s. 16

¹¹⁵ Palo, s. 16

¹¹⁶ Palo, s. 17

aiheuttamasta puhtaasta taloudellisesta vahingosta.”¹¹⁸

”Asunto-osakeyhtiön voitiin katsoa mahdolliseksi joutuvan korvausvelvolliseksi osakkaaseen nähden, jos yhtiö kieltäytyy osakkaan esittämistä muutossuunnitelmista ilman lakiin perustuvaa syytä ja jos tästä aiheutuu osakkaalle vahinkoa.”¹¹⁹

Kouvolan HO:16.09.1980, dnro D:S79/344

”Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupassa oli myyjän puolesta esitetyssä isännöitsijäntodistuksessa huoneiston pinta-ala ilmoitettu noin viidesosan todellista suuremmaksi. Ostajalla oli oikeus luottaa hänelle ilmoitetun tiedon paikkansa pitävyyteen, minkä vuoksi sekä myyjä että asunto-osakeyhtiö sen isännöitsijän toimivaltansa rajoissa antamasta virheellisestä todistuksesta vastuussa olevana velvoitettiin yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajalle kaupan kohteena ollutta virhettä vastaava hinnanalennus. (Ään.)”

5.5.2. Myyjän takautumisoikeus isännöitsijää kohtaan

Ellei osoiteta että isännöitsijäntodistusta tai muutoin taloyhtiön edustajalta saatua tietoa annettaessa ei ole menetelty huolimattomasti, voi myyjän takautumisoikeus tulla ajankohtaiseksi. Yleensä myyjän takautumisoikeus tulee ajankohtaiseksi, jos myyjä on joutunut suorittamaan

¹¹⁷ Savela, s. 143 ratkaisusta KKO 1983 II 92

¹¹⁸ Savela, s. 145 ratkaisusta KKO 1999:23

¹¹⁹ Savela, s. 145 ratkaisusta KKO 1997:3

hinnanalennusta asuntoyhteisön edustajalta peräisin olevan tiedon perusteella. Myös myyjälle syntynyt vahingonkorvausvastuu saattaa olla takautumisvaatimuksen perusteena. Isännöitsijä on yhtiön asuntoyhteisön toimielimen asemassa, joten asuntoyhteisö on yleisten periaatteiden mukaan vastuussa isännöitsijän aiheuttamasta vahingosta. Myyjä voi asuntokauppalain esitöiden mukaan kuitenkin vaatia korvausta myös suoraan isännöitsijältä tai isännöintiyhtiöltä.¹²⁰

Voisiko myyjä sitten saada täyden korvauksen vahingostaan virheen tehneeltä isännöitsijältä? On mahdollista että myyjä on saanut myymästään asunnosta todellista arvoa suuremman summan, koska isännöitsijän antamissa tiedoissa on virhe. Jos myyjä saisi isännöitsijältä täyden korvauksen siitä mitä hän joutui maksamaan ostajalle, syntyisi myyjälle eräänlaista perusteetonta etua. Koska kauppahintaan vaikuttavat monet tekijät ja jokainen kauppa on yksittäistapaus, joudutaan tapauksittain arvioimaan missä määrin myyjän ostajalle suorittamaa hyvitystä voidaan pitää korvattavana vahinkona ja missä määrin korvaus on evättävä sen perusteella että myyjälle syntyisi ansiotonta etua.¹²¹

Myyjän takautumiskorvausta voidaan sovitella sen mukaan kuin on kohtuullista, jos myyjä tai hänen edustajansa on ollut huolimaton antaessaan isännöitsijäntodistuksen ostajalle. Voidaan olettaa että myyjä tietää asuntonsa pinta-alan ja jos hän tietää että isännöitsijäntodistukseen on merkitty poikkeava pinta-ala, tulee hänen oikaista tieto

¹²⁰ HE 14/94, s. 140

ostajalle. Jos myyjä tai hänen edustajansa jättää oikaisematta virheen, joka hänen olisi pitänyt tietää, saattaa myyjän menettely olla niin moitittavaa että se kokonaan poistaa mahdollisuuden takautumiskorvaukseen.¹²²

Jos asuntoyhteisö joutuu korvausvelvolliseksi isännöitsijän tai muun yhteisön edustajan virheen vuoksi, on asuntoyhteisöllä takautumisoikeus vahingon aiheuttajaan nähden yhteisö- tai sopimusoikeudellisten säännösten mukaan.¹²³

¹²¹ HE 14/94, s. 141

¹²² HE 14/94, s. 141

¹²³ HE 14/94, s. 141

6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Koko asunto- ja kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö on uudistunut viime vuosien aikana. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut saada yhtenäinen ja entistä selkeämpi säännöstö sekä asunto- ja kiinteistökauppaan, kuin myös vuokra-asuntojen välitystoimintaan. Niinikään tarkoituksena on ollut virhekysymysten osalta saattaa ostaja samanlaiseen asemaan riippumatta ostaako asunto-osakkeen vai asuinkiinteistön. Tarkoituksena on myös ollut, että toimeksiantajan ja välitysliikkeen keskinäiseen vastuun jakautumiseen ei vaikuttaisi se, hakeeko toimeksiantajan vastapuoli korvausta välitysliikkeeltä vai toimeksiantajalta vai yhteisvastuullisesti näiltä molemmilta.

Asuntokauppalain tarkoituksena oli selkiyttää asuntokaupan pelisäännöt ja tehdä sääntelystä kattava asuntokaupan erityispiirteet huomioon ottaen. Tässä ei olla täysin onnistuttu. Velvollisuuksien jako on monessa kohtaa epäselvä ja asuntokauppariitojen määrä ei ole ainakaan laskenut uuden lainsäädännön myötä.

Myyjälle on asetettu melko laaja tiedonantovelvollisuus. Onhan ymmärrettävää, että myyjä asunnon omistajana tietää asuntonsa hyvät ja huonot puolet.

Myyjän edustajana toimivalle kiinteistönvälittäjälle on asetettu erityisen laajat velvollisuudet niin myyjää kuin ostajaa kohtaan. Isännöitsijäntodistus aiheuttaa usein lukuisine puutteinensa ongelmia asuntokaupan osapuolille ja kiinteistönvälittäjälle.

Ostajan selonottovelvollisuus on myös varsin laaja. Ennakkotarkastukselle on annettu suuri paino niin laissa kuin erityisesti oikeuskäytännössä. Jos viitteitä virheistä löytyy tai pitäisi löytyä, edellytetään ostajan suorittavan lisätutkimuksia. Etenkin asunnon kosteat tilat täytyy käydä erityisellä huolella läpi. Jos ostajat käyttävät asiantuntijaa asunnon ennakkotarkastuksessa, nousee samalla myös ostajan selonottovelvollisuuden laajuus sille tasolle, mitä käytettävältä asiantuntijalta voidaan edellyttää.

Asuntokauppariitojen ratkaisuihin voisi hienokseltaan arvella olevan eroa Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytännön ja niiden oikeustapausten välillä, joihin tutkimuksessani tutustuin. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytäntö painottaa mielestäni ostajan selonottovelvollisuutta jonkin verran enemmän kuin korkein oikeus. En kuitenkaan voi väittää, että kysymyksessä olisi yleinen linja niin, että kuluttajavalituslautakunnan ja oikeusistuinten välillä olisi eroja. Jään mielenkiinnolla odottamaan millaisia ennakkopäätöksiä oikeusasteista saamme, kunhan nykyisten lakien aikana tehtyjä kauppvoja tulee ratkaistaviksi. Vasta silloin voidaan esittää arveluja kuluttajavalituslautakunnan ja oikeusasteiden välisistä mahdollisista linjaeroista.

Myyjän ja ostajan väliset riidat näyttävät päättyvän Kuluttajavalituslautakunnassa usein siihen, että hyvitystä ei suositeta tai hyvitys on murto-osa vaaditusta.

Yksi tutkimukseni tavoitteista oli selventää rajanvetoa ostajan selonottovelvollisuuden ja myyjän tiedonantovelvollisuuden välillä. Tapaukset ovat aina sen verran yksilöllisiä ja ratkaisuun vaikuttavia tekijöitä on niin paljon, että voidaan sanoa vain jokaisen asuntokaupan olevan omanlaisensa. Varmuudella ei voida sanoa että tapauksessa x tulee ratkaisu olemaan y.

Vasta oikeusistuimissa ratkaistaan lopullisesti kussakin yksittäistapauksessa oliko myyjällä tiedonantovelvollisuus vai olisiko ostajan pitänyt ottaa asiasta selvää.

Kiinteistönvälittäjä on oikeuskäytännön valossa varsin ankaran kohtelun alaisena ja välittäjän velvollisuudet ovat hyvin laajat. Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet ovat lisääntyneet.

Suurin osa asuntokaupassa vahinkoa kärsineistä ei koskaan valita ja ne, jotka valittavat joutuvat yleensä korvauksena tyytymään murto-osaan kärsitystä vahingosta, puhumattakaan siitä että saa vielä maksettavakseen vastapuolen oikeudenkäyntikulut. Vaikka vahinkoa kärsinyt voittaisikin riitansa on riidan ratkaisuun varmuudella mennyt vuosia. Näistä syistä katson että asuntokaupan alalla on vielä paljon kehittymisen varaa.

Tulevaisuudennäkymiä

Lainsäädännön uudistaminen on tällä hetkellä suoritettu. Mielestäni nykyisissä laeissa ei ole sinänsä mitään vikaa. Asuntokauppariitojen määrä

tuskin kuitenkaan tulee merkittävästi vähenemään. Kaikki hyvän riidan ainekset ovat asuntokaupassa edelleen olemassa: Lait antavat tilaa tulkinnoille, huonosti rakennettuja taloja Suomessa riittää, asuntokauppoja tehdään suuren tunnekuohun vallassa ja välittäjinä toimivat provisiopalkalla ihmiset, joiden ammattitaidossa usein on parantamisen varaa.

Ehkä riitojen määrä saataisiin laskuun, jos välittäjien ammattitaitoa saataisiin nostettua. Syytä on myös miettiä onko provisiopalkkaus hyvä palkkaustapa henkilöille, jotka ovat tekemässä ihmisten tärkeimpiä kauppoja. Asuntojen kuntotarkastukset ovat yleisiä ja tällä alueella on monentasoisia yrittäjiä. Uskon kuitenkin että juuri kuntotarkastus on se tapa, jolla tulevaisuudessa saadaan riitatapaukset vähenemään. Yhtenä tapana voisi myös olla kauppahinnan osittainen pidättäminen säännönmukaisesti kaupan yhteydessä esim. siten että viimeinen 4% maksettaisiin vasta kun uusi omistaja on riittävästi ehtinyt tutustua asuntoonsa siinä asumalla.

LÄHDELUETTELO

Halila, Heikki: Asunnon myyjän ja välittäjän tiedonantovelvollisuudesta erityisesti uustuotannon markkinoinnissa. Teoksessa Rakentamisen ja asuntokaupan ajankohtaiskysymyksiä. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1987.

Hallituksen esitys 14/1994: Asuntokauppalaiksi.

Hallituksen esitys 120/1994: Maakaareksi.

Hallituksen esitys 58/2000: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Verkkodokumentti osoitteesta:

<http://www.eduskunta.fi/thwfakta/vpasia/tsfram.htm>.

Hallituksen esitys 61/2000: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta. Verkkodokumentti osoitteesta www.finlex.fi.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Kauppakaari Oy. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1997.

Hultmark Christina: Kontraktsbrott vid köp av Aktie Särskilt om fel. Göteborg 1992.

Jokela, Marjut - Kartio, Leena - Ojanen, Ilmari: Maakaari. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1997.

Jokimäki, Antti: Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2001.

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

Kasso, Matti:

- Asunto- ja kiinteistölainsäädäntö. Helsinki 1996
- Asunto- ja kiinteistökauppa. Kauppakaari. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2001.

Kiinteistönvälitys ja asuntokauppa - Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja: Oy Edita Ab. Helsinki 1998.

Kinnunen, Helena - Kuhanen, Petteri: Hometalo kuka vastuussa?. Joutsa 1997.

Laaksonen Eero (toim.): Isännöitsijän käsikirja. Kiinteistöalan kustannus Oy. Jyväskylä 1998.

Niemi, Matti Ilmari: Esineoikeuden keskeiset periaatteet ja uusi Maakaari. Teoksessa Oikeuskirja. Lapin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta s. 281-308. Kitee 1995.

Palo, Marianne: Artikkelit: Isännöitsijäntodistus - Välittäjän vihollinen? Kiinteistösanomat 1/2000 s. 16-17.

Routamo, Eero - Ramberg, Jan: Kauppalaian kommentaari.
Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1997

Savela Ari: Vahingonkorvaus osakeyhtiössä.
Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1999.

Siiskonen, Terttu: Virheistä asunto-osakkeiden kaup-
passa. Turku 1999.

Simonen, Irja - Sarkameri, Lea: Asuntokaupan ABC -
opas ostajalle ja myyjälle. Edita. Helsinki 1998.

Simonen, Irja: Asuntokauppariidat:
Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asunto-
kauppariitoin 1/1998 - 6/2000. Lakimiesliiton
kustannus. Helsinki 2000

Sisula-Tulokas, Lena: Hinnanalennus. Lakimiesliiton
kustannus. Jyväskylä 1992.

Ståhlberg Pauli: Asuntokauppalaian ongelmakohtia
kuluttajavalituslautakunnan täysistuntoratkaisujen
valossa I. Defensor Legis 1998. s.688-693.

Ståhlberg Pauli: Asuntokauppalaian ongelmakohtia
kuluttajavalituslautakunnan täysistuntoratkaisujen
valossa II. Defensor Legis 1999. s.1049-1055.

*Tepora, Jarno - Kartio, Leena - Koulu, Risto -
Wirilander, Juhani:* Kiinteistön käyttö ja luovutus.
Jyväskylä 1998.

KKO:n ratkaisut:

Dnro s 2000/1042 antopäivä 22.11.2001

Dnro S 96/938 antopäivä 8.9.1997

Dnro S 91/1583, Antopäivä 5.11.1992

Dnro S 86/753, antopäivä 8.5.1987

Dnro S 87/64, antopäivä 17.6.1988

Dnro S 90/9, antopäivä 12.3.1991

Dnro S 83/789, antopäivä 12.6.1984

Dnro S 85/878, antopäivä 13.5.1986

KKO 1983 II 79

KKO 1995:150

Hovioikeuksien ratkaisut:

Helsingin HO, Diaarinumero S1983/643, antopäivä
19.06.1985

Helsingin HO, Diaarinumero: D:S88/1121, antopäivä
05.07.1989

Kouvolan HO, Diaarinumero: D:S79/344, 16.09.1980

Helsingin HO, Diaarinumero: D:S1983/707, Antopäivä:
14.08.1985

Turun HO 14.5.1993 S91/631

Turun HO 7.4.1995 S 93/1684

Rovaniemen HO 13.6.1995 S 93/417

Rovaniemen HO S81/153 1109/81

Turun HO S 94/1132

Kouvolan HO, dnro S79/344 16.09.1980

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisut:

TI 16.3.2000, dnro 98/82/1838

TI 18.11.1999, dnro 98/82/1873

SJ 21.3.2000, dnro 99/81/894

TI 25.3.1998, dnro 97/81/951

TI 17.4.2000, dnro 99/81/520

TI dnro 97/81/1469

SJ 21.9.1999, dnro 98/81/1871

SJ 16.6.1998, dnro 97/81/1749

SISÄLLYS

1. JOHDANTO	3
1.1. TAUSTAA	3
1.2. TUTKIMUSKOHDTE, TAVOITTEET JA RAJAUKSET	3
1.3. TUTKIMUSAINEISTO	5
1.4. TUTKIMUKSEN RAKENNE	6
2. ASUNTOKAUPASTA YLEISESTI.....	8
2.1. ASUNTOKAUPPALAIN SOVELTAMISALA	8
2.2. ASUNTOKAUPPASOPIMUKSEN SYNTYMINEN.....	9
2.3. KÄYTETYN ASUNNON KAUPASTA	10
3. KÄYTETYN ASUNNON KAUPAN VIRHEISTÄ YLEISESTI.....	12
3.1. VIRHETYYPIT	12
3.1.1. <i>Laatuvirhe</i>	12
3.1.2. <i>Taloudellinen virhe</i>	13
3.1.3. <i>Oikeudellinen virhe</i>	14
3.2. VIRHEEN OIKAISU	14
3.2.1. <i>Virheen korjaaminen</i>	14
3.2.2. <i>Oikeus pidättyä kauppahinnan maksusta</i>	15
3.2.3. <i>Hinnanalennus</i>	15
3.2.4. <i>Kaupan purku</i>	16
3.2.5. <i>Vahingonkorvaus</i>	17
3.2.6. <i>Virheen oikaisulla pyritään saattamaan tilanne sille tasolle kuin se olisi ilman virhettä ollut</i>	18
3.3. VASTUUNEDELITYKSET.....	18
3.4. VIRHELUOKITTELU	21
3.4.1. <i>Vähäinen virhe</i>	21
3.4.2. <i>Vaikutuksellinen virhe</i>	21
3.4.3. <i>Merkittävä virhe</i>	22
3.4.4. <i>Olennainen virhe</i>	25
4. TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUDESTA.....	28
4.1 RAJANVETOA OSTAJAN JA MYYJÄN VELVOL-LISUUKSIEN VÄLILLÄ.....	28
4.2. MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDESTA.....	29
4.2.1. <i>Annettavat tiedot</i>	29
4.2.2. <i>Myyjän asiantuntemuksen tai aseman vaikutuksesta tiedonantovelvollisuuteen virhettä arvioitaessa</i>	34
4.3. OSTAJAN SELONOTTOVELVOLLISUUS	37
4.3.1. <i>Selonottovelvollisuudesta yleensä</i>	37
4.3.2. <i>Asunnon ennakkotarkastus</i>	37
4.3.3. <i>Ostajan asiantuntemuksen vaikutuksesta selonottovelvollisuuteen ja virhearviointiin</i>	40

4.3.4. <i>Ulkopuolisen asiantuntijan käyttämisen vaikutus selonottovelvollisuuteen</i>	42
5. KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ JA ISÄNNÖITSIJÄ	46
5.1. KIINTEISTÖNVÄLITYSTEHTÄVÄN SUORITTAMINEN	46
5.1.1. <i>Molempien osapuolten edut huomioiden</i>	46
5.1.2. <i>Ammattitaito</i>	46
5.1.3. <i>Huolellisuus</i>	47
5.1.4. <i>Hyvä välitystapa</i>	47
5.1.5. <i>Omakohkaisia kokemuksia kiinteistön-välittäjistä</i>	51
5.2. VÄLITTÄJÄN VELVOLLISUUDET JA VASTUU TOIMEKSIANTAJALLE	52
5.2.1. <i>Toimeksiantajalle annettavat tiedot</i>	52
5.2.2. <i>Vastuu toimeksiantajalle</i>	53
5.3. TIEDONANTOVELVOLLISUUS TOIMEKSIANTAJAN VASTAPUOLELLE.....	56
5.3.1. <i>Välittäjän on annettava kaikki kauppaan vaikuttavat tiedot</i>	56
5.3.2. <i>Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle</i>	57
5.3.3. <i>Ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakirjat ja muu selvitys</i>	62
5.4. VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS	63
5.5. VÄLITYSLIIKKEEN TAKAUTUMISOIKEUS.....	66
5.5. ISÄNNÖITSIJÄN VELVOLLISUUDET JA VASTUU.	68
5.5.1. <i>Isännöitsijäntodistus ja taloyhtiön vastuu</i>	68
5.5.2. <i>Myyjän takautumisoikeus isännöitsijää kohtaan</i>	71
6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	74
LÄHDELUETTELO	78