



Open your mind. LUT.  
Lappeenranta University of Technology

**Kauppätieteellinen tiedekunta**

**Yritysjuridiikka**

**Kandidaatintutkielma**

**HOITOVASTIKKEESTA ANNETTU VIRHEELLINEN TIETO TALOUDELLISENA  
VIRHEENÄ UUDEN ASUNNON KAUPASSA**

**INCORRECT INFORMATION ABOUT MAINTENANCE CHARGE PROVIDED BY  
THE SELLER AS A FINANCIAL IRREGULARITY INVOLVING NEW HOUSING**

**Tekijä: Suvi Rätty**

**Ohjaaja: Helena Sjögrén**

**20.12.2013**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>LYHENNE- JA SÄÄDÖSLUETTELO.....</b>	<b>3</b>
<b>1. JOHDANTO .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tutkimusongelma ja –kysymykset .....	5
1.2. Teoreettinen viitekehys, aiheen rajaus ja käsitteiden määrittely .....	6
1.3. Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rakenne.....	8
<b>2. TALOUDELLINEN VIRHE UUDEN ASUNNON KAUPASSA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arviointikriteerit .....	9
2.1.1. Tiedon arvioluonteisuus.....	9
2.1.2. Osakkeenomistajan myötävaikutus .....	11
2.1.3. Selonottovelvollisuus ja oikaistu tieto.....	12
2.2. Tiedon vaikutuksellisuuden arviointikriteerit.....	12
2.2.1. Objekttiivinen arviointi.....	13
2.2.2. Virheellisen tiedon vaikutus taloudenpitoon.....	13
<b>3. TUTKIMUSMETODOLOGIA.....</b>	<b>14</b>
3.1. Tutkimuksen lähdeaineisto ja tutkimusmenetelmät.....	14
3.2. Tutkimuksen reliabiliteetti, validiteetti ja rajoitukset.....	17
<b>4. TUTKIMUSTULOKSET JA ANALYYSI .....</b>	<b>18</b>
4.1. Virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arviointikriteerit .....	18
4.1.1. Tiedon arvioluonteisuus ja erityiset varaumat .....	18
4.1.2. Ennakoitavat ja ennakoimattomat kulut .....	21
4.1.3. Suhteellinen vastikepoikkeama .....	24
4.1.4. Huolellisuudesta riippumaton vastuu .....	27
4.2. Tiedon vaikutuksellisuuden arviointikriteerit.....	28
4.2.1. Objekttiivinen arviointi.....	28
4.2.2. Virheellisen tiedon vaikutus taloudenpitoon.....	28
4.2.3. Vastikepoikkeaman toistuvuus ja oikaistu tieto.....	30
4.2.4. Vastikkeen luonne ja suhde vastiketason vastaavissa yhtiöissä .....	31
<b>5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....</b>	<b>32</b>
5.1. Yhteenveto .....	32
5.2. Johtopäätökset .....	33
5.3. Jatkotutkimustarpeet.....	34

<b>LÄHTEET .....</b>	<b>35</b>
<b>LIITTEET .....</b>	<b>37</b>

**LYHENNE- JA SÄÄDÖSLUETTELO**

AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
AsuntokauppaA	Asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835 (asuntokauppa-asetus)
HE	Hallituksen esitys
KKO	Korkein oikeus
KRIL	Kuluttajariitalautakunta (aiemmin kuluttajavalituslautakunta, KVL)
OikTL	Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

## 1. JOHDANTO

Suomessa tehdään vuosittain 70 000 – 90 000 asuntokauppaa (Nevala 2011, alku sanat). Asuntokauppa on merkittävä varallisuus oikeudellinen oikeustoimi. Sopimuksen merkittävyyttä kuvastaa osaltaan se, että asunnon ostaminen on yleensä suurin taloudellinen sijoitus, jonka ihminen tekee elämänsä aikana. Uuden asunnon ostajalla on oikeus olettaa, että kaupan kohde on virheetön. Valitettavasti uuden asunnon virheet ovat olleet julkisuudessa paljon esillä viime vuosina.

Asuntokauppalaki (AsKL, 843/1994) asettaa uuden asunnon myyjälle laajan tiedonantovelvollisuuden. Perustajaosakkaan on laadittava asunto-osakeyhtiölle taloussuunnitelma. Turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetun valtioneuvoston asetuksen (AsuntokauppaA, 835/2005) 4 §:n mukaan taloussuunnitelmaan on merkittävä uudisrakentamishankkeissa rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenevät muun muassa hoitovastikkeiden arvioidut määrät alkaen kunkin rakennuksen arvioidusta käyttöönottamisajankohdasta. Vaikka talousarvio on nimensä mukaisesti vain arvio tulevista kustannuksista, kaupan kohteessa voi siitä huolimatta olla taloudellinen virhe, mikäli hoitovastikkeen määrästä annettu tieto osoittautuu virheelliseksi kaupanteon jälkeen. Tällöin herää kysymys siitä, milloin myyjän voidaan katsoa antaneen ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ja miten näitä käsitteitä on ylipäänsä tulkittava, jotta taloudellista tiedonantovirhettä koskevan oikeusnormin tulkinta ei johtaisi myyjän kannalta kohtuuttomuuteen.

Käytetyn asunnon kaupassa virheellisen tiedon arviointi ei sinänsä aiheuta epäselvyyttä, koska myyjä tietää kaupantekohetkellä sen hetkisen hoitovastikkeen. Mikäli myyjä antaa väärän tiedon hoitovastikkeesta, hän on antanut virheellistä tietoa. Virheellisen tiedon arviointi ei kuitenkaan ole näin yksinkertaista uuden asunnon kaupassa, koska tällöin myyjän antama tieto perustuu pääsääntöisesti arvioon. Todelliset asumiskustannukset selviävät vasta asunnon käyttöönoton myötä.

Tästä asetelmasta seuraa haasteita uuden asunnon myyjän virhevastuuta määrittäessä. Vaikka käytetyn ja uuden asunnon kauppaan sovelletaan taloudellisen tiedonantovirheen osalta samansisältöistä oikeusnormia, sitä ei voida tulkita samalla tavalla eri myyntiajankohdista johtuen. Selvää on, että pelkkä sanamuodon mukainen tulkinta johtaisi uuden asunnon myyjän kannalta kohtuuttomuuteen. Tässä kandidaattitutkielmassa selvitetään, milloin myyjän voidaan katsoa antaneen hoitovastikkees-

ta virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa edellä kuvattu lähtökohta huomioiden ja milloin annetun tiedon voidaan puolestaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Edelleen tutkimuksen tarkoituksena on määrittää taloudellisen virheen virhekynnys tiedonantovirheen osalta.

### **1.1. Tutkimusongelma ja –kysymykset**

Tämän tutkimuksen tekijä on päivittäin tekemisissä asuntokauppariitojen kanssa. Tutkittava aihe on valikoitunut käytännön työssä kohdatuista laintulkintahaasteista sekä aihepiiriin liittyvästä todellisesta tiedontarpeesta alalla toimivien osajien keskuudessa. Taloudellisen virheen arviointikriteereiden ja virhekynnyksen kokonaisvaltainen määrittäminen on edellytys sille, että asuntokauppariita-asioissa annettavat päätökset ovat sisällöltään oikeita, oikeudenmukaisia ja linjassa keskenään. Sen lisäksi, että tutkimustulokset siis helpottavat lainsoveltajan käytännön työelämää, tutkimustuloksilla voidaan nähdä olevan merkitystä oikeusturvan toteutumisen kannalta. Mainituin perustein tutkittava aihe on tärkeä.

Taloudellista virhettä on käsitelty muiden asuntokauppalain virhesäännösten ohella alan kirjallisuudessa paljon. Julkaistujen teosten tarkoitus on kuitenkin antaa lukijalle yleiskuva asuntokauppalain systematiikasta ja soveltamisesta paneutumatta sen tarkemmin yhden yksittäisen lainkohdan problematiikkaan. Lainsoveltajan näkökulmasta katsottuna taloudellisen virheen käsittely jää alan kirjallisuudessa valitettavan pintapuoliseksi, mistä seuraa, ettei kirjallisuudesta ole saatavissa riittävästi apua asuntokauppariitojen selvittämiseen. Tutkittavasta aiheesta on kirjoitettu myös yksittäisiä oikeustapauskommentteja. Hoffrén (2009) on kirjoittanut asuntokauppalain virheiden vaikutuksellisuusarvioinnista ja Norros (2008) on puolestaan kommentoinut kirjoituksessaan taloudellista virhettä koskevaa korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä. Uuden asunnon taloudellinen virhe on ollut muutamien tutkimusten kohteena jääden kuitenkin anneiltaan yleisluontoisiksi esityksiksi. Yhtenäistä, kattavaa ja kyseistä aihepiiriä selkeyttävää tietoa tutkittavasta aiheesta ei siis ole aikaisemmin ollut saatavilla. Myöskään taloudellisen tiedonantovirheen virhekynnystä ei ole tutkimuksen tekijän tietojen mukaan aikaisemmin määritelty. Edellä kuvatun perusteella tutkimusaukko on ilmeinen.

Tutkimuksen ensisijainen tarkoitus on toimia apuvälineenä asuntokauppalaisten ammatillisille, kuten lakimiehille ja kiinteistönvälittäjille. Asuntokauppariitojen laajuuden ja suuren taloudellisen intressin johdosta on ensiarvoisen tärkeää, että myös kaupan osapuolilla on käytettävissään kaikki mahdollinen tieto niistä seikoista, jotka voivat vaikuttaa virhearviointiin. Tästä näkökulmasta katsottuna tutkielma antaa niin myyjälle kuin ostajallekin arvokasta tietoa, jonka he voivat ottaa huomioon omassa toiminnassaan. Uuden asunnon myyjä, joka yleensä on myös perustajaosakas, voi hyödyntää tutkimusta talousarviota laatiessaan sekä kohdetta markkinoidessaan, jolloin myyjä voi parhaimmassa tapauksessa välttää syyllistymästä taloudelliseen virheeseen.

Ostajan kannalta on puolestaan ensiarvoisen tärkeää, että asumiskustannukset on arvioitu mahdollisimman lähelle tulevaisuudessa toteutuvia kuluja, jotta ostaja voi suunnitella oman taloutensa mahdollisimman luotettavasti. Mikäli asumiskustannukset nousevat ennen kauppaa annetusta arviosta merkittävästi, ostaja voi joutua taloudellisiin vaikeuksiin. Tutkimuksen avulla ostaja voi arvioida, onko kaupan kohteessa taloudellinen virhe. Aihe on tutkimisen arvoinen myös siksi, että tutkimustulosten avulla voidaan parhaimmassa tapauksessa ennaltaehkäistä asuntokauppariitoja ja tätä kautta välttää turhia oikeudenkäynti- ja asianajokustannuksia.

Tutkimuksessa esitellään tutkimusongelman lisäksi kolme tutkimuskysymystä, joihin tutkielmassa pyritään antamaan vastaus. Tutkimuskysymykset ovat:

- Milloin myyjän voidaan katsoa antaneen hoitovastikkeesta virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa?
- Milloin annetun tiedon voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan?
- Minkä suuruinen vastikepoikkeama ylittää taloudellisen virheen virhekynnyksen?

## ***1.2. Teoreettinen viitekehys, aiheen rajaus ja käsitteiden määrittely***

Tutkimus on rajattu koskemaan asuntokauppalaisten 4 luvun 27 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädettyä taloudellista virhettä, jota voidaan pitää tiedonantovirheen eräänlaisena alalajina. Momentin 1 kohta on puolestaan rajattu koskemaan hoitovastikkeesta annettua virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa ja sen vaikutusta kauppaan. Edelleen hoitovastikkeesta annettua tietoa on rajattu siten, että tutkimus kohdistuu ainoastaan

arvioon perustuvaan tietoon. Tämän rajauksen avulla tutkimus saadaan pidettyä kandidaatintutkielmalle sopivana kokonaisuutena. Tutkimuksen teoreettinen viitekehys rakentuu taloudellista tiedonantovirhettä esittelevästä oikeusnormista, lain esitöistä, kirjallisuudesta, asiantuntijakirjoituksista ja oikeusratkaisuista.

Uuden asunnon kauppa voidaan jakaa rakentamisvaiheen ja valmiin uuden asunnon kauppaan. Rakentamisvaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa, joka edeltää asunto-osakeyhtiön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista (AsKL 1 luku 5 §). Tämä tutkimus on rajattu koskemaan asunto-osakeyhtiön uutta rakennusta. Rakentamisvaihe alkaa, kun asunto-osakkeita aletaan tarjota kuluttajille. Rakentamisvaihe puolestaan päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu uusi hallitus. Valmiin uuden asunnon kaupasta on kyse silloin, kun yhtiön kaikki huoneistot on hyväksytty käyttöön otettavaksi ennen kuin niitä on tarjottu kuluttajille ostettavaksi. Kun tutkimuksessa puhutaan pelkästään uuden asunnon kaupasta, tarkoitetaan sekä rakentamisvaiheen että valmiin uuden asunnon kaupaa.

Koska uuden asunnon myyjä on lähes poikkeuksetta elinkeinonharjoittaja, tutkimus on luonnollista rajata koskemaan asuntokauppaa, jossa myyjä osapuolena on perustajaosakas tai muu elinkeinonharjoittaja. Elinkeinonharjoittajana pidetään sellaista luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan ostettavaksi (AsKL 1 luku 3 § 6 kohta). Perustajaosakkaalla tarkoitetaan puolestaan luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheen aikana (AsKL 1 luku 4 § 1 momentti). Ostajaosapuolen osalta tutkimus rajataan tilanteisiin, joissa ostajana on kuluttaja. Kuluttajalla tarkoitetaan asuntokauppalaisissa sellaista luonnollista henkilöä, joka hankkii asuinhuoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten (AsKL 1 luku 3 § 5 kohta). Tällaisena muuna tarkoituksena voidaan katsoa tarkoitettavan lähinnä sitä, että luonnollinen henkilö ostaa asuinhuoneiston asunnoksi itselleen tai perheelleen.



Tutkimuksen laajuudelle asetettujen vaatimusten johdosta tutkimuksen ulkopuolelle rajataan reklamaatiota ja virheen seuraamuksia koskeva sääntely. Näin mahdollistetaan osaltaan tutkimuksen tarkoituksen eli taloudellisen virheen kokonaisvaltaisen määrittämisen toteutuminen. Selvyydeksi voidaan vielä todeta, että koska sovellettava oikeusnormi on kansallista lainsäädäntöä, tutkimuksessa tarkastellaan ainoastaan Suomen oikeuskäytäntöä eli oikeusratkaisuja.

### **1.3. Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rakenne**

Tutkimuksessa yhdistyy sekä oikeusdogmaattinen eli lainopillinen että kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusote. Lainopin tutkimuskohteena on voimassaoleva oikeus. Työssä selvitetään, mikä merkitys lailla ja muilla oikeuslähteillä on taloudellista virhettä arvioitaessa. Metodina lainoppi voidaan jakaa tulkintaan ja systematisointiin. Tässä työssä keskitytään oikeusnormin tulkintaan. Tulkinnallisen lainopin tehtävänä on selittää, selventää, täsmentää sekä ilmaista oikeusnormin sisältöä. Tulkintameteodeina tutkimuksessa käytetään sanamuodonmukaista tulkintaa erityisterminologia mukaan lukien. Muina työssä hyödynnettävinä tulkintameteodeina voidaan mainita tulkinnallinen koherenssi, kokonaisvaltainen tulkinta, systemaattinen tulkinta ja historiallinen tulkinta. Huomionarvoista on, että tutkimuskysymyksiä käsitellään myös ongelmakeskeisesti oikeuskäytäntöä tarkastelemalla.

Laadullisessa tutkimuksessa tiedonkeruumenetelmänä käytetään useimmiten haastattelua (Tuomi & Sarajärvi 2009, 71). Myös tässä tutkimuksessa haastattelun suorittamista voidaan pitää perusteltuna kartoitettaessa asuntokauppa-alalla toimivien kiinteistönvälittäjien näkökulmaa taloudellisesta virheestä. Tutkimusta varten on haastateltu viittä uudistuotantoa välittänyttä kiinteistönvälittäjää, joista kukin työskentelee eri yrityksessä. Koska haastateltavat vastaavat omin sanoin ennalta määrättyihin kysymyksiin, haastattelumenetelmä on puolistrukturoitu (Metsämuuronen 2006, 115).

Työssä on kaikkiaan viisi päälukua. Ensimmäisessä luvussa lukija johdatetaan tutkittavaan aiheeseen tutkimusongelman, tutkimuskysymysten ja tutkimusmenetelmän avulla. Lukijalle esitellään myös teoreettinen viitekehys, aiheen rajaukset sekä työn rakenne. Luvussa kaksi selvitetään taloudellista virhettä sääntelevän asuntokauppalain ja hoitovastiketta sääntelevän asunto-osakeyhtiölain teoriaa, jotka toimivat perustana empiriaosuudelle. Teoriaosuus on suhteellisen lyhyt, johtuen siitä, että taloudel-

lista virhettä käsittelevä oikeuskirjallisuus on lähinnä toistanut asuntokauppalain virhesäännöksen sekä hallituksen esityksestä Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi (HE 14/1994 vp.) ilmenevät yksityiskohtaiset perustelut. Kolmannessa luvussa esitellään tutkimusmetodologiaa ja arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta. Neljännessä luvussa selvitetään taloudellisen virheen virheperusteet sekä määritetään virhekynnys oikeuskäytännön avulla haastattelutuloksien tukemana. Tutkimuksen lopuksi esitetään yhteenveto, johtopäätökset ja jatkotutkimustarpeet.

## **2. TALOUDELLINEN VIRHE UUDEN ASUNNON KAUPASSA**

Asuntokauppalain 4 luvun 27 §:n 1 momentin 1 kohta määrittelee taloudellisen tiedonantovirheen seuraavasti: *”Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.”* Koska tämä tutkimus on rajattu ainoastaan hoitovastikkeesta annettuun tietoon, myyjälle syntyvän virhevastuun edellytyksenä on siis se, että ostajalle on annettu virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa hoitovastikkeesta, joka on vaikuttanut kauppaan.

### **2.1. Virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arviointikriteerit**

Tutkimuksen teoriaosuudessa käsitellään seuraavaksi virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon käsitteitä. Tarkoituksena on ensinnäkin määritellä, mitä virheellisellä ja harhaanjohtavalla tiedolla tarkoitetaan taloudellisen virheen säännöksen yhteydessä. Toiseksi selvitetään, missä tilanteissa myyjän voidaan katsoa antaneen ostajalle virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa.

#### **2.1.1. Tiedon arvioluonteisuus**

Asuntokauppalaisissa ei ole määritelty virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon sisältöä. Lähtökohdaksi virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arvioinnissa voidaan kuitenkin asettaa se, että myyjä on antanut ostajalle ennen kauppaa tiedon rakentamisvaiheen jälkeisen tilikauden hoitovastikkeesta, joka on myöhemmin osoittautunut virheelliseksi. Uuden asunnon kauppa muodostaa taloudellisten tietojen tiedonantovelvollisuus-

den osalta kuitenkin poikkeuksen pääsäännöstä, koska kauppa tehdään useimmiten sellaisessa vaiheessa, että myyjällä ei ole täsmällistä tietoa hoitovastikkeen määräs- tä. Tämä lähtöasetelma huomioiden hallituksen esityksen (HE 14/1994) yksityiskoh- taisissa perusteluissa on katsottu tarpeelliseksi todeta, että virheellistä tietoa arvioita- essa on huomioitava, että annettu tieto on arvio. Koska kyseessä on arvioon perus- tuva tieto, sen ei tarvitse eikä se tulevaisuuteen kohdistuneena voikaan olla aivan tarkka. Korkein oikeus on ratkaisussaan (KKO 2008:1) ottanut tiedon arvioluontei- suuden huomioon seuraavasti:

*”Taloussuunnitelmaan sisältyvät tiedot asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen jälkeisistä hoitokuluista ovat luonteensa mukaisesti arvioita. Vähäisten poik- keamien ei sen vuoksi voida olettaa vaikuttavan kauppoihin hinnanalennukseen oikeuttavalla tavalla.”*

Hoitovastikkeesta annettu arvio on pyrittävä tekemään joka tapauksessa huolellisesti, jotta arvioidulla hoitovastikkeella voitaisiin kattaa ennakoitavissa olevat hoitokulut. Tarvittaessa hoitokulujen arviointiperusteet voi kirjoittaa taloussuunnitelmaan (Vanha- la & Palviainen 2008, 82).

Harkittaessa, voidaanko annettua arvioluonteista tietoa pitää virheellisenä tai har- haanjohtavana, on arvioitava, onko annettu tieto ollut asianmukainen kaupanteko- ajankohtana vallinnut ja silloin ennakoitavissa ollut tilanne huomioiden (Nevala 2011, 270). Oikeuskäytännössä taloudellista virhettä arvioidaan siten, että jokainen hoito- vastikkeen nousuun vaikuttanut kustannuserä jaetaan ennakoitaviin ja ennakoimat- tomiin kuluihin. Myyjällä on näyttötaakka siitä, että jokin tietty kuluerä on sellainen, jo- ta myyjä ei ole voinut kaupantekohetkellä ottaa huomioon. Tämä ilmenee selvästi ku- luttajariitalautakunnan ratkaisusta (KRIL 212/81/2011):

*”Jos kustannusten nousu johtuu seikoista, joita ei ole voitu ottaa huomioon tai joista ei ole ollut tietoa talousarvion laatimishetkellä, ero talousarvion ja toteutu- neiden kulujen välillä tulee hyväksyä. Vapautukseen vastuusta myyjän tulee kui- tenkin osoittaa, että laatiessaan talousarviota se on toiminut huolellisesti.”*

Arvioitaessa kulujen ennakoitavuutta on syytä huomioida se, että vastikeperuste määrää sen, kuinka vastikkeet jakautuvat osakkaiden maksettavaksi. Näin ollen talo-

ussuunnitelmaan merkittävän vastikkeen täytyy olla laskettu yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella. Taloussuunnitelmaan kannattaa myös kirjoittaa mahdollisimman kattavasti kunkin arvioidun kulun perusteet, joka omalta osaltaan puoltaa myyjän huolellisuutta. Tämä ilmenee myös kuluttajariitalautakunnan päätöksestä (KRIL 1070/81/2011).

*”Lautakunta pitää taloussuunnitelman perusteina esitettyä laskelmaa asianmukaisena ja huolellisesti laadittuna.”*

Mikäli myyjän vastikkeesta antama tieto poikkeaa toteutuneesta vastikkeesta vain vähän, kyseessä ei ole automaattisesti taloudellinen virhe. Jos hoitovastike poikkeaa puolestaan merkittävästi ennen kauppaa annetusta tiedosta, kohteessa saattaa olla taloudellinen virhe (Kuhanen & Hännikäinen 2009, 23 ja 54). Korkein oikeus on ennakkopäätöksessään (KKO 2008:1) linjannut taloudellisen virheen virhekynnystä merkittävästi. Ennakkopäätöksessä korkein oikeus on verrannut ennakoitavissa olleen hoitovastikkeen määrää taloussuunnitelmassa ilmoitettuun.

*”Hoitovastikkeen osalta suhteellinen ero on ollut yli 15 prosenttia. Vaikka huomioon otetaan taloussuunnitelman arvioluonteisuuskin, näin huomattava ero arvioitujen ja sittemmin toteutuneiden kustannusten välillä osoittaa, että ensimmäisen asumisvuoden kustannukset on taloussuunnitelmassa pyritty esittämään alhaisempana kuin olisi ollut asianmukaista. Näillä perusteilla korkein oikeus katsoo, että myyjä on arvioinut taloussuunnitelmassa nämä kustannukset todellisia ja ennakoitavissakin olevia kustannuksia selvästi alhaisemmaksi ja siten antanut niistä harhaanjohtavaa tietoa.”*

Taloudellista virhettä koskevat säännökset rakentuvat samoille periaatteille kuin asuntokauppalain 4 luvun 15 §:n säännökset, jotka koskevat muun muassa asunnosta annettuja virheellisiä tietoja (HE 14/1994, 110). Käsitteitä ja virheperusteita määriteltäessä on siis syytä pitää mielessä tätä kautta saatava mahdollinen tulkinta-apu.

### **2.1.2. Osakkeenomistajan myötävaikutus**

Hoitovastikkeen määrä vaihtelee eri asunto-osakeyhtiöissä monista eri syistä. Hoitovastiketta alentavina tekijöinä voidaan mainita muun muassa osakkeenomistajien omatoimisuus isännöinnissä ja kiinteistön hoidossa tai yhtiön saamat vuokratulot.

Hoitovastiketta korottavana tekijänä voidaan puolestaan mainita yhtiön sijainti vuokratontilla. (Sarkameri 1997, 15)

Virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arvioinnissa on otettava huomioon, että ostajat osakkeenomistajina tekevät usein esimerkiksi yhtiökokouksissa sellaisia päätöksiä, jotka saattavat vaikuttaa hoitokustannuksiin ja sitä kautta vastikkeisiin. Mikäli vastike nousee edellä mainitulla perusteella, vastikkeesta annetussa tiedossa ei voitaisi katsoa olevan myyjän vastuulle kuuluvaa virhettä. (Kuhanen & Hännikäinen 2009, 54)

### **2.1.3. Selonottovelvollisuus ja oikaistu tieto**

Ostaja ei saa vedota myyjän antamaan virheelliseen tietoon, jos ostaja on tiennyt kauppaa tehtäessä, että tieto on virheellinen (AsKL 4 luku 16 §). Tällaiseen tietoon vetoaminen voidaan katsoa pätemättömäksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (OikTL, 228/1929) 33 §:n nojalla. Ostajalla ei kuitenkaan ole hoitovastikkeesta annetun tiedon osalta erityistä selonottovelvollisuutta. Tästä johtuen myyjän vastuuta voidaan luonnehtia hoitovastikkeesta annetun tiedon osalta varsin ankaraksi (Kasso 2010, 247).

Myyjällä on mahdollisuus oikaista virheellinen tieto ennen virhevastuun syntymistä. Mikäli myyjä on ehtinyt antaa ostajalle virheellistä tietoa hoitovastikkeesta esimerkiksi myyntiesitteessä, mutta osapuolet eivät ole vielä sitovasti sopineet kaupasta, myyjällä on tällöin mahdollisuus korjata tieto. Tehokas oikaisu on mahdollista tehdä silloin, kun ostajalla on kohtuullinen mahdollisuus harkita oikaistun tiedon merkitystä kaupanteon kannalta.

### **2.2. Tiedon vaikutuksellisuuden arviointikriteerit**

Seuraavaksi teoriaosuudessa käsitellään virheen vaikutuksellisuusarviointia, koska virhevastuun edellytyksenä on, että annettu tieto on vaikuttanut ostajan ostopäätökseen. Virheen vaikutuksellisuutta tarkastellaan erilaisten arviointikriteerien avulla, koska jokainen niistä vaikuttaa virhearviointiin.

### 2.2.1. Objektiiivinen arviointi

Vaikutuksellisuuden arvioinnissa ei useinkaan ole mahdollista tukeutua selkeään todistusaineistoon. Lain sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella on pidettävä riittävänä, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Näin ollen ostaja ei voi vedota sellaisen tiedon vaikutuksellisuuteen, jonka osalta on ilmeistä, ettei se ole vaikutuksellinen.

Virheen vaikutuksellisuutta arvioidaan objektiivisesti. Virheellisen tiedon ei voida myöskään katsoa vaikuttaneen kauppaan, jos myyjä on korjannut tiedon ajoissa. Virheen olemassaolo on arvioitava jokaisessa yksittäistapauksessa erikseen ottamalla huomioon kaikki kaupan olosuhteet (HE 14/1994, 25). Virhearvioinnissa on otettava huomioon, että kokonaisuus ratkaisee (Ämmälä 2002, 61).

### 2.2.2. Virheellisen tiedon vaikutus taloudenpitoon

Hoitovastikkeesta annetun arvioluonteisen tiedon perusteella ostaja voi arvioida tulevia asumiskustannuksia ennen ostopäätöksen tekemistä (Keskitalo 2009, 77). Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat ovat nimittäin asunto-osakeyhtiölain (AOYL, 1599/2009) 3 luvun 1 §:n nojalla velvollisia maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi hoitovastiketta. Hoitovastikkeella katetaan sellaisia asunto-osakeyhtiön menoja, jotka yhtiö on lain, yhtiöjärjestyksen tai erinäisten sopimuksien perusteella velvollinen suorittamaan. Hoitovastike kattaa muun muassa rakennuksen ja kiinteistön käytöstä sekä kunnossapidosta aiheutuvat menot (Viiala & Rantanen 2012, 43–44). Kyläkallio et al. (2003, 575–576) ja Krook (1983, 163) ovat painottaneet, että vastike voidaan nähdä nimenomaan osakkeenomistajan velvollisuutena osallistua yhtiön tarkoituksen kannalta tarpeellisten menojen kattamiseen. Näin ollen vastike ei ole rinnastettavissa vuokraan eikä korvaukseen huoneiston käyttämisestä.

Taloudellinen virhe voidaan jakaa vähäiseen virheeseen, josta ei aiheudu virheseuraamuksia sekä vaikutukselliseen virheeseen, josta aiheutuu seuraamuksia. Yleisen velvoiteoikeudellisen periaatteen mukaan pieni poikkeama annetussa vastiketiedossa ei oikeuta ostajaa esittämään sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia myyjälle. Tämä ilmenee jo taloudellista virhettä koskevasta virhesäännöksestä: ”*annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.*” Virheen vaikutuksellisuudella tarkoitetaan, että oletettavissa on, että ostaja ei olisi tehnyt kyseistä kauppaa tai ei olisi ai-

nakaan tehnyt kauppaa sovituilla ehdoilla, jos olisi saanut ennen kauppaa oikeat tiedot. Kaupan vaikutuksellisuudella viitataan yleensä siihen kauppahintaan, jonka ostaja on kaupasta maksanut. Korkein oikeus on linjannut ratkaisussa (KKO 2008:1) vastikkeesta annetun harhaanjohtavan tiedon vaikutuksellisuutta.

*”Kuukausittain maksettavan yhtiövastikkeen suuruudella on usein suuri merkitys asunnon ostoa harkittaessa. Asunnon ostajapuoli mitoittaa tyypillisesti oman taloudenpitonsa keskeisesti asumismenojen perusteella. Ennakoitavina asumismenoina otetaan yleensä huomioon asuntolainan hoitokulut ja yhtiövastikkeen määrä. Kun yhtiövastike on taloussuunnitelmassa ilmoitettu todellisia kustannuksia huomattavasti alhaisemmaksi, voidaan olettaa, etteivät kantajat olisi tehneet kysymyksessä olevia osakekauppoja sovituin ehdoin, jos he olisivat saaneet asianmukaisen ennakoitavissa olevia asumiskustannuksia ainakin suunnitteen vastaavan arvion hoitovastikkeesta. Kauppojen kohteessa on siten ollut asuntokauppalain 4 luvun 27 §:ssä tarkoitettu taloudellinen virhe.”*

Hoffrén on katsonut korkeimman oikeuden viimeaikaisten ratkaisuiden (2008:1 ja 2009:39) perusteella, että virheen vaikutuksellisuutta arvioitaessa ei ole keskityttävä virheen taloudelliseen merkitykseen suhteessa kauppahintaan. Näin ollen ei voida muodostaa sellaisia sääntöjä, joiden mukaan tietty prosentuaalinen poikkeama kauppahinnasta katsottaisiin vaikutukselliseksi virheeksi tai päinvastoin. Virheen merkitystä arvioitaessa on otettava huomioon virheen merkitys laajemmin. Kun kyseessä on väärin ilmoitettu hoitovastike, annetun virheellisen tiedon voitaisiin katsoa olevan vaikutuksellinen silloin, kun oikea tieto vaikuttaisi potentiaalisten ostajien taloudenpidon mitoittamiseen. (Hoffrén 2009, 4)

### **3. TUTKIMUSMETODOLOGIA**

Tässä luvussa kerrotaan tutkimuksen lähdeaineistosta ja tutkimusmenetelmistä. Lisäksi luvussa arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta, pätevyyttä sekä rajoituksia.

#### **3.1. Tutkimuksen lähdeaineisto ja tutkimusmenetelmät**

Työssä yhdistyy sekä oikeusdogmaattinen eli lainopillinen että kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusote. Lainopillisen tutkimusotteen valintaa voidaan pitää perusteltuna, koska tutkimus kohdistuu taloudellista virhettä koskevan oikeusnormin tulkintaan ja

virhekynnyksen määrittämiseen oikeuskäytäntöä hyödyntäen. Laadullisen tutkimusotteen hyödyntämistä voidaan puolestaan pitää mielekkäänä, koska haastatteluiden avulla saadaan arvokasta lisätietoa kiinteistönvälittäjien näkemyksistä ja kokemuksista uuden asunnon kaupan taloudellisen virheen aktualisoitumisesta käytännössä. Lainopillinen ja laadullinen tutkimusote mahdollistavat vastauksen antamisen johdantoluvussa esitettyyn tutkimusongelmaan ja tutkimuskysymyksiin.

Tutkimuksen lähdeaineistona on käytetty oikeusratkaisuja, puolistrukturoidun haastattelun tuloksia sekä omaa havainnointia. Tutkimusta varten on kerätty kahdeksan oikeustapausta, jotka käsittelevät tutkittavan aiheen kannalta relevanttia juridista ongelmaa. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset on saatu finlex.fi www-sivuilta. Kuluttajariitalautakunnan (aiemmin kuluttajavalituslautakunta) päätökset on puolestaan saatu lautakunnan arkistosta. Oikeustapaukset on löydetty käyttämällä seuraavia asianmukaisia hakusanoja: uusi asunto, uuden asunnon kauppa, rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppa, taloudellinen virhe, tiedonantovirhe, virheellinen tieto, harhaanjohtava tieto, vastike, yhtiövastike, hoitovastike, uusista asunto-osakkeista annetut vastiketiedot, yhtiövastikkeen määrästä annettu tieto, hoitokulut, hinnanalennus ja ryhmävalitus. Päätöksien löydettävyyttä kuluttajariitalautakunnan arkistosta on helpottanut diaariin kirjoitettujen hakusanojen lisäksi jaostoa ja päättymistapaa koskevat rajaukset.

Löydetyistä ratkaisuista on kirjattu ylös diaarinumero, ratkaisupäivä, asian käsitellyt taho (jaosto ja täysistunto), sovellettava säännös, hoitovastikkeen määrät ennen ja jälkeen kaupanteon, korotetun vastikkeen maksuajanjakso, ennakoitavia ja ennakoimattomia hoitokuluja koskevat perustelut, virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa koskevat perustelut sekä annetun tiedon vaikutuksellisuutta koskevat perustelut. Korkeimman oikeuden tuomio ja lautakunnan päätökset on koodattu edellä esiteltyjen käsitteiden avulla ja ratkaisuja on käyty läpi useaan otteeseen.

Empiriaosuutta varten on haastateltu viittä uudistuotantoa välittänyttä kiinteistönvälittäjää. Haastatelluista kiinteistönvälittäjistä on koottu seuraava taulukko.



	Titteli	Työkoke- mus	Toimipaikka
Haastateltava 1	Myyntipääl- likkö, LKV	13	Op- kiinteistökes- kus, Vaasa
Haastateltava 2	Myyntijohtaja, LKV	26	Huoneisto- keskus Oy, Espoo ja Kan- ta-Helsinki
Haastateltava 3	Myyntijohtaja	14	SKV Kiinteis- tönvälitys Oy, Helsinki
Haastateltava 4	Yrittäjä	7,5	Kiinteistömaa- ilma, Espoon keskus
Haastateltava 5	Kiinteistönvä- littäjä	10	Aktia Kiinteis- tönvälitys Oy, Tuusula

### Kuvio 1. Haastateltavien tiedot

Haastateltavat on valittu tarkoituksellisesti eri yrityksistä, jotta tutkimustulos olisi mahdollisimman kattava ja luotettava. Haastattelut on toteutettu loka- ja marraskuussa 2013 siten, että jokaiselle haastateltavalle on toimitettu sähköpostitse yhdenmu-  
kaiset haastattelukysymykset (liite 1), joihin he ovat vapaamuotoisesti vastanneet. Haastateltavat on tutkimuksessa salattu.

Tutkimuksen tekijä työskentelee lakimiehenä kuluttajariitalautakunnassa, joten tutki-  
muksessa on käytetty hyväksi myös tutkimuksen tekijän omia havaintoja tutkittavasta  
aiheesta. Omat havainnot auttavat tulkitsemaan taloudellisen virheen virhesäännöstä

sekä ymmärtämään haastattelujen tuloksia paremmin. Tutkimuksen tekijän omat havainnot näkyvät sekä empiriaa että johtopäätöksiä käsittelevissä luvuissa. Omien havaintojen sijoittaminen empiriaosuuteen on perusteltua, koska yhteenvetoa ja johtopäätöksiä koskevassa luvussa ei saisi enää esittää uusia pohdintoja.

### **3.2. Tutkimuksen reliabiliteetti, validiteetti ja rajoitukset**

Tutkimuksen reliabiliteetti eli luotettavuus tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta (Hirsjärvi et al. 2003, 123). Tämän tutkimuksen luotettavuutta voidaan pitää hyvänä, sillä haastattelut, havainnot ja tulkinnat ovat toistettavissa. Luotettavuusarvioinnissa on kuitenkin painotettava tutkimustulosten toistettavuutta tällä hetkellä. Mikäli lain-säädäntöä muutetaan tai korkein oikeus linjaa uuden ennakkopäätöksen, joka poikkeaa vallitsevasta tulkintalinjasta, toistettavuus ei toteudu samassa suhteessa nykyhetkeen verrattuna. Uuden ennakkopäätöksen antamista voidaan kuitenkin pitää epätodennäköisenä, koska sellainen on jo annettu. Koska tutkimuksen kohteena on voimassaoleva oikeus, on mittaustulosten toistettavuudessa huomioitava mahdolliset tulkitsijoista johtuvat tulkintaristiriidat ja näkemuserot.

Tutkimuksen validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä. Tutkimusta voidaan pitää pätevänä, jos valituilla tutkimusmenetelmillä ja mittareilla voidaan kuvata sitä, mitä on tarkoitus mitata (Hirsjärvi et al. 2003, 213). Nyt käsillä olevaa tutkimusta voidaan pitää validina, koska valitut tutkimusotteet ja tutkimusmenetelmät, kuten oikeustapausten tulkinta ja haastattelussa esitetyt kysymykset ja niihin saadut vastaukset vastaavat tutkimuksen alussa esitettyyn tutkimusongelmaan sekä tutkimuskysymykseen.

Tutkimuksen pätevyyttä puoltaa tutkittavan aiheen kannalta valitut relevantit lähteet sekä tutkimusprosessin tarkka kuvaaminen. Edelleen pätevyyttä puoltaa se, että tutkimuksessa ei ole tyydytty pelkästään yhden menetelmän käyttöön. Eri tutkimusmenetelmät tukevat toisiaan sekä mahdollistavat osaltaan saavuttamaan pätevän tutkimustuloksen. Mahdollisimman validin tutkimuksen laadintaan on pyritty myös sillä, että haastateltavat on valittu eri yrityksistä. Tällä valinnalla kiinteistönvälittäjien näkemykset saadaan mahdollisimman laajasti edustetuksi. Haastateltavien valinnassa on kiinnitetty huomiota haastateltavien työkokemukseen ja asemaan yrityksessä.

Oikeusratkaisuja aiheesta on suhteellisen vähän, mikä tavanomaisesti luo rajoitteita tutkimustulosten yleistettävyydelle. Tätä puutetta kompensoi kuitenkin se, että tutkittavan aiheen kannalta oleellisin ratkaisu on korkeimman oikeuden ennakkopäätös, joka on nimenomaan annettu muun lainkäytön ohjaamiseksi vastaavissa riita-asioissa. Taloudellisen virheen problematiikkaa on käsitelty myös kuluttajariitalautakunnan täysistunnoissa. Täysistunnossa ratkaistaan periaatteellisesti tärkeät asiat muiden riita-asioiden ratkaisuforumin ollessa esittelijäratkaisu, yksinkertainen käsittely tai jaostokäsittely. Lisäksi on syytä korostaa, että yksi tässä tutkimuksessa esiintyvistä täysistuntoratkaisuista on kuluttaja-asiamiehen ajama ryhmävalitus. Mainituin perustein voidaan todeta, että edellä kuvatut tutkittavan aiheen kannalta relevantit ratkaisut lisäävät tutkimuksen yleistettävyyttä.

#### **4. TUTKIMUSTULOKSET JA ANALYYSI**

Seuraavaksi tutkimuksessa selvitetään oikeuskäytännön, puolistrukturoidun haastattelun tuloksien sekä oman havainnoinnin avulla, milloin myyjän voidaan katsoa antaneen hoitovastikkeesta virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ja milloin annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Näiden määrittelyjen myötä hahmottuu taloudellisen virheen virhekyynnys.

##### ***4.1. Virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arviointikriteerit***

Tässä empiriaa käsittelevässä luvussa mielenkiinto kohdistuu virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon määrittelyyn. Määrittely suoritetaan analysoimalla kaikki ne seikat, joilla on vaikutusta kyseisten käsitteiden määrittelyyn ja sitä kautta virhevastuun toteutumiseen.

##### **4.1.1. Tiedon arvioluonteisuus ja erityiset varaukset**

Asuntokauppalaissa ei ole määritelty virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon käsitteitä. Erityisesti käsitteiden määrittelylle olisi tarvetta tilanteissa, joissa annettu tieto perustuu arvioon. Arvioitaessa, milloin myyjän voidaan katsoa antaneen virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa hoitovastikkeesta, on huomioitava, että annettu tieto perustuu arvioon. Oikeuskäytäntöä tarkasteltaessa voidaan havaita, että hoitovastikkeen arvioluonteisuus on poikkeuksetta otettu huomioon jokaisen päätöksen perusteluissa.

Kuluttajariitalautakunta on päätöksessään (KRIL 1070/81/2011) ottanut tiedon arvioluonteisuuden huomioon seuraavasti:

*”Edelleen lautakunta toteaa, että taloussuunnitelma on tulevien vastikkeiden osalta ennakoiva ja arvioluonteinen asiakirja, jolta ei voida edellyttää täyttä sitovuutta.”*

Myyjän virhevastuun arvioinnissa on siis lähdettävä liikkeelle siitä, että hoitovastiketieto perustuu arvioon. Arviosta seuraa puolestaan se, että vähäinen poikkeama arvioidun ja todellisen vastikkeen välillä ei täytä taloudellisen virheen tunnusmerkistöä eikä kaupan kohteessa voida tällöin katsoa olevan taloudellista virhettä. Mikäli poikkeama on merkittävä, virhevastuu voi aktualisoitua.

Ostaja tekee ostopäätöksen myyjältä ja kiinteistönvälittäjältä saatavien suullisten tietojen ja kirjallisten asiakirjojen, kuten taloussuunnitelman perusteella. Tällöin on tärkeää, että ostajalle selvitetään perusteellisesti, että hoitovastikkeesta annettu tieto on arvioluonteinen. Taloussuunnitelmaan kuuluvaan talousarvioon on kirjallisesti kirjattu, että vastiketieto perustuu arvioon. Tästä huolimatta myös kiinteistönvälittäjän on kerrottava asiasta erikseen ostajalle. Kaikkien haastateltujen mukaan ostajalle kerrotaan, että hoitovastikkeesta annettu tieto perustuu arvioon.

*”Asiakkaalle kerrotaan, että hoitovastike perustuu arvioon. Rakentaja laatii RS pankille taloussuunnitelman ja arvion tulevasta hoitovastikkeesta. Markkinoinnissa täytyy painottaa, että lopulliset hoitokulut saattavat muuttua...” (Haastateltava 2)*

*”Asiasta kerrotaan jo ensimmäisellä kerralla, kun asiakkaalle annetaan hinnasto. Se on hinnan jälkeen seuraava kysymys asiakkaalta. Hinnastossa on myös maininta siitä, että perustuu arvioon. Arvio perustuu talousarvioon, jonka pankki on tarkistanut. Yleinen käytäntö on, että laskelmaan lisätään varmuuden vuoksi 20 senttiä m<sup>2</sup>.” (Haastateltava 4)*

Haastattelutuloksien perusteella ostaja saa erittäin kattavan selonteon hoitovastikkeen luonteesta ja siihen kohdistuvasta mahdollisesta korotuspaineesta rakentamis-

vaiheen jälkeisen tilikauden aikana tai myöhemmin. Ostajan pitää ymmärtää tai ainakin ostajan pitäisi ymmärtää, että hoitovastikkeesta annettu tieto on ennakoiva. Ostaja voi näin ollen varautua asumiskustannusten nousuun tulevaisuudessa. Haastatteluvien mukaan ostajat myös ymmärtävät, että vastiketieto perustuu arvioon.

*”Uudistaloasunnon ostajat ymmärtävät kyllä arvion ja yleisen kustannustason mahdollisen nousun, kun rakennus on valmis.” (Haastateltava 2)*

*”Yleensä asiakas ymmärtää, että se on arvio, eihän yhtiössä ole koskaan asuttu. Joku asiakas on kysynyt, että vastaako vastike keskimääräistä yleistä vastiketaso.” (Haastateltava 1)*

*”Useimmat suhtautuvat hyvin ymmärtäväisesti. Välittäjän tehtävään kuuluu kertoa, että tulevaisuutta ei voi ennustaa ja että laskelmat on tehty tämän hetken tilanteen mukaan. Toki myyjä laskee yläkanttiin vastikkeet. Ostajat ovat useimmiten tietoisia siitä, että kustannukset ovat nousseet pitkään, mikä saattaa vaikuttaa myös vastikkeen suuruuteen tulevaisuudessa.” (Haastateltava 4)*

Vaikka ostaja ymmärtää vastikkeen määrässä tulevaisuudessa tapahtuvat mahdolliset muutokset, on taloudellisen virheen arvioinnissa annettava painoarvoa myös sille, että perustajaosakas on lähes poikkeuksetta rakennusalan ammattilainen. Perustajaosakkaalla on näin ollen käytettävissään paljon paremmat tiedot hoito- ja asumiskustannuksista ja niiden arvioinnista kuin ostajalla, joka on useimmiten kuluttaja.

Oikeuskäytännön perusteella hoitovastikkeen arvioluonteisuuden voidaan katsoa olevan taloudellisen virheen arvioinnin lähtökohta. Myös oikeuskirjallisuudessa arvioluonteisuus tuodaan vahvasti esille. Valitettavasti useimmissa teoksissa arvioon perustuvalla hoitovastiketiedolla kuitataan lähes koko virhearviointi. Tämä on yksi syy siihen, miksi lainsoveltaja ei saa oikeuskirjallisuudesta tarvitsemaansa apua asunto-kauppariitojen selvittämiseen.

Taloussuunnitelman arvioluonteisuudesta voidaan vielä erikseen erottaa erityinen varaus. Kuluttajavalituslautakunta on päätöksessään (KVL 04/81/1291) ottanut kantaa erityiseen varaukseen. Mikäli myyjä ei ole osoittanut esittäneensä tiedon luotettavuus-

desta erityisiä varauksia ennen sitovan asuntokaupan tekemistä, ostajalla on oikeus olettaa, että kohteen tosiasialliset käyttökustannukset eivät olennaisesti poikkea ilmoitetusta.

#### 4.1.2. Ennakoitavat ja ennakoimattomat kulut

Harkittaessa, onko myyjä antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa hoitovastikkeesta, kiinnitetään huomiota kaupantekoaikana vallinneeseen ja silloin ennakoitavissa olleeseen tilanteeseen. Hoitokustannusten luokittelu ennakoitaviin ja ennakoimattomiin on välttämätöntä taloudellisen virheen arvioinnissa. Selvänä voidaan pitää, että sellaiset kustannukset, jotka aiheutuvat asunto-osakeyhtiössä tehdyistä tavanomaisen käytännön vastaisista päätöksistä, eivät voi olla myyjän ennakoitavissa taloussuunnitelmaa laadittaessa. Mikäli asunto-osakeyhtiö on rakennettu vuokratontille, vuokrasta aiheutuu merkittäviä hoitovastiketta korottavia kustannuksia.

*”Mielestäni ongelmat eivät ole suuria, silloin kun kohde sijaitsee vuokratulla tontilla, tulee keskusteluun mukaan hoitovastikkeen niin sanottu suuruus.” (Haastateltava 3)*

Yleensä tonttien vuokrat on kuitenkin sidottu indeksiin, joten lähtökohtaisesti tontin vuokra voidaan pitää ennakoitavissa olevana kuluna, ellei myyjä toisin yksittäistapauksessa osoita. Myyjä on voinut myös määrittää vuokratontista aiheutuvan kustannuksen laskentaperusteen väärin, jolloin vuokratontin kustannukset jäävät tosiasiallisia kustannuksia alhaisemmaksi.

*”Vuokratontti...otettu tontin vuokraan sopimuskauden rakentamisvaiheen soviteltu vuokra, ei kuluvan ensimmäisen vuoden tontin vuokra.” (Haastateltava 1)*

Myös kiinteistövero on pääsääntöisesti luokiteltavissa myyjän ennakoitavissa oleviin kustannuksiin varsinkin, kun huomioidaan elinkeinonharjoittajan käytettävissä olevat tiedot esimerkiksi verojen mahdollisista korotuksista. Kiinteistönvälittäjien haastatte- luissa ilmeni kuitenkin yllättäviä kiinteistöveron määrittämiseen liittyviä haasteita.

*”Virheet tehdään tyypillisesti kiinteistöveron väärin määrittämisessä. Verottaja antaa kokemukseni mukaan välillä heikkolaatuista infoa, kun uusien asuntojen kiinteistöveron määrää määritellään.” (Haastateltava 5)*

Asunto-osakeyhtiön ulkoalueiden hoidosta ja ylläpidosta aiheutuu hoitovastikkeeseen vaikuttavia kuluja. Kuluttajariitalautakunta on todennut ratkaisussa (KRIL 211/81/2011) ulkoalueiden hoitokuluista seuraavaa:

*”Ulkoilualueiden hoitokulut riippuvat muun muassa sääolosuhteista, joten niistä on mahdotonta antaa tarkkaa arviota etukäteen. Hoitokulut ovat kuitenkin odotettavissa olevia ja tavanomaisia. Talousarviossa näitä ei ollut arvioitu aiheutuvan lainkaan. Myyjän olisi tullut antaa suuntaa-antava arvio kuluista, koska on ilmeistä, että ulkoalueiden hoitoon kuluu aina jonkin verran rahaa.”*

Selvänä voidaan pitää, että mikäli myyjä jättää sellaisen kustannuserän kokonaan huomioimatta, mistä tavanomaisesti aiheutuu jokaiselle yhtiölle kustannuksia, kuten ulkoalueiden hoito ja ylläpito, kyseessä on ennakoitavissa oleva kulu. Myös lämmityskustannukset kuuluvat tähän kategoriaan. Lämmityskustannusten arvioinnissa on myös omat haasteensa vaihtelevien sääolosuhteiden ja energian hinnan johdosta.

*”Kaukolämmön hinnassa on välillä alueellisia eroja, joita ei selvitetä perusteellisesti. Toki myös asukkaiden omassa energian kulutuksessa on välillä suuria eroja. Tapaus tuli eteeni toimiessani yhden Suomen suurimman rakennusliikkeen palveluksessa. Hoitovastike oli määritelty väärin, koska kaukolämmön hinta oli merkittävästi korkeampi kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin. Tästä syystä vastikkeita jouduttiin nostamaan ja aiheesta tuli reklamaatioita ostajilta. Toki tämäkin olisi paremmalla huolellisuudella ollut estettävissä.” (Haastateltava 5)*

Arvioitujen ja tosiasiallisten lämmityskustannusten erotusta voidaan pitää ennakoimattomana kuluna esimerkiksi siinä tapauksessa, jos lämmityskustannukset ovat nousseet poikkeuksellisten sääolosuhteiden johdosta. Ennakoitavina lämmityskustannuksina voitaisiin lähtökohtaisesti pitää keskimääräisiä kulutustietoja vastaavissa asunto-osakeyhtiöissä.

Hoitovastikkeella katetaan myös asunto-osakeyhtiön henkilöstökulut. Myyjän ennakoitavissa ovat yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain asettamat velvoitteet ja niistä aiheutuvat kustannukset, kuten hallituksen jäsenten kokouspalkkiot. Ennakoimattomina kuluina voisi puolestaan olla sellaiset henkilökulut, jotka aiheutuvat esimerkiksi ylimääräisistä kokouksista ja sitä kautta seuranneista kasvavista henkilöku-

luista. Hallintokuluista voidaan tarkasteluun ottaa isännöintikulut, jotka ovat yleensä olleet taloudellista virhettä koskevissa riidoissa arvioitavana. Isännöintikulut ovat nousseet esille myös kiinteistönvälittäjien työtehtävissä hoitovastikkeen määrää tarkasteltaessa.

*”Usein olemme törmänneet myös kiinteistön isännöinnin kalleuteen.” (Haastateltava 3)*

*”Urallani on muutamassa tapauksessa myyjä/rakennusliike vähätellyt hoitokuluja. Toki tämä koskee lähinnä pienempiä rakennusliikkeitä, joilla on osaaminen rakentamisen alalla, mutta taloyhtiöiden hallinnointi rakennusvaiheessa on puutteellista. Eräässä tapauksessa rakennusliike ilmoitti, että kaikki hoitokulut ovat alle 100 euroa kuukaudessa. Toki tässä vaiheessa välittäjänä jouduin arviomaan, mihin tieto perustui ja selvittämään asiaa. Tämä vaati soiton verottajalle, vakuutusyhtiöön yms. Kävi ilmi, ettei rakennuttaja ollut ottanut huomioon isännöinnin, huollon sekä kirjanpidon kuluja. Tämä koski siis yhtä paritaloa, jossa as. oy.” (Haastateltava 5)*

Korkein oikeus on ratkaisussa (KKO 2008:1) ottanut kantaa isännöintikulujen ennakoitavuuteen seuraavasti:

*”Asunto-osakeyhtiön isännöintikustannukset ovat perustuneet isännöintiä kilpailutettaessa saatuun tarjoukseen. Tuon tarjouksen ei ole näytetty poikenneen käyvästä hintatasosta. Isännöinnistä syntyneiden hallintokulujen ei ole selvitetty poikenneen ennakoitavissa olevista kustannuksista.”*

Isännöintikulut ovat olleet esillä myös kuluttajavalituslautakunnan päätöksessä (KVL 992/81/2005).

*”Myyjä on lautakunnalle toimitetussa aineistossa myöntänyt, että huoltoyhtiön kustannuksia ei ollut sisällytetty talousarvioon, vaikka isännöitsijäntodistuksessa on huoltoyhtiötä koskeva merkintä.”*

Ennakoitavina hoitokuluina voidaan pitää myös erinäisiä tavanomaisia kalustehankintoja. Sen sijaan esimerkiksi turvakameran ostoa voidaan oikeuskäytännöstä ilmenevien perustelujen mukaan pitää yhtiön rakennuksen varustelutason nostamisena ja



sitä kautta ennakoimattomana kuluna. Myöskään oikeudenkäyntikulut ja asianajokulut ovat ennakoimattomia kuluja.

Kun jokainen kuluerä on saatu jaettua omaan kategoriaansa, huomio virhearvioinnissa keskittyy erityisesti niihin kuluihin, jotka myyjä olisi voinut huomioida ja ennakoida kaupantekohetkellä. Mikäli hoitovastike on noussut merkittävästi myyjän ennakoitavissa olleiden hoitokulujen perusteella, kaupan kohteessa voidaan katsoa olevan taloudellinen virhe tiedon arvioluonteisuudesta huolimatta. Tämä ilmenee korkeimman oikeuden ratkaisusta (KKO 2008:1).

*”Koska taloussuunnitelmassa ilmoitetut kustannukset olivat todellisia ja ennakoitavissa olevia kustannuksia selvästi alhaisemmat, korkein oikeus katsoi, että perustajaosakas antoi asunto-osakkeiden ostajille harhaanjohtavaa tietoa.”*

Kuluerien jaottelu voi myös osoittaa, että hoitovastikkeen nousu on johtunut sellaisista kasvaneista kuluista, joita myyjä ei ole voinut kaupantekohetkellä ennakoida ja ottaa huomioon hoitovastikkeesta antamassaan tiedossa. Kuluttajariitalautakunta on ratkaisussaan (KRIL 1070/81/2011) todennut:

*”Nyt käsiteltävässä tapauksessa lautakunta pitää selvitetynä, että taloussuunnitelmassa arvioitujen ja sittemmin toteutuneiden käyttökustannusten ja vastikkeiden määrän erotus on johtunut merkittävimmitä osin sellaisista ennakoimattomista vuoden 2008 kustannustekijöistä, joita myyjän ei voida edellyttää kyenneen ottamaan etukäteen huomioon.”*

Tässä vaiheessa herää kysymys siitä, milloin hoitovastikkeesta annetun tiedon voidaan katsoa poikenneen niin paljon ennakoitavissa olleista kustannuksista, että myyjän voidaan katsoa antaneen virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. Seuraavaksi tarkastellaan lähinnä oikeuskäytännön perusteella sellaisia euromääräisiä ja prosentuaalisia eroja, jotka ovat ylittäneet virhekynnyksen ja sellaisia, jotka eivät ole ylittäneet virhekynnystä.

#### **4.1.3. Suhteellinen vastikepoikkeama**

Oikeuskäytännöstä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti hoitovastikkeesta annetun arvion ja toteutuneen tiedon välistä eroa määritettäessä otetaan huomioon vain sellaiset vastikkeen nousuun johtaneet kustannukset, jotka ovat olleet myyjän tiedossa

tai ennakoitavissa. Virhekynnyksen määrittäminen on perusteltua aloittaa korkeimman oikeuden ennakkopäätöksestä (KKO 2008:1), koska se on annettu lainkäytön ohjaamiseksi vastaavissa riitatilanteissa. Korkein oikeus on kyseisessä ennakkopäätöksessä katsonut, että ainakin yli 15 prosentin suhteellinen ero arvioidun ja toteutuneen hoitovastikkeen välillä osoittaa, että hoitokustannuksista on annettu harhaanjohtavaa tietoa. Korkeimman oikeuden linjausta voidaan pitää taloudellisen tiedonantovirheen osalta merkittävänä. Mielenkiintoista ratkaisussa on se, että korkein oikeus on kirjannut prosentuaalisen osuuden selkeästi ratkaisun perusteluun, koska yleensä prosentuaalisten osuuksien antamista vältetään tapauskohtaiseen harkintaan vedoten.

Ne taloudellista virhettä koskevat riita-asiat, joissa kuluttajariitalautakunta on katsonut myyjän antaneen virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa, vastikepoikkeama on ollut reilusti yli 15 prosenttia. Kuluttajariitalautakunta ei ole päätöksissään tuonut esille arvioidun ja toteutuneen vastikkeen suhteellista eroa prosentteina, mutta se on lasketavissa päätöksistä ilmenevistä vastikkeista.

Päätöksessä (KVL 04/81/1291) myyjän on katsottu syyllistyneen tiedonantovirheeseen, kun vastike on noussut ilmoitetusta 1,68 eurosta 2,50 euroon neliöltä. Tässä tapauksessa vastikkeiden suhteellinen ero on ollut lähemmäs 49 prosenttia. Päätöksessä (KVL 992/81/2005) lautakunta on todennut myyjän antaneen vastikkeesta virheellistä tietoa, kun vastike oli noussut ilmoitetusta 117 eurosta 171,60 euroon suhteellisen eron ollessa lähemmäs 47 prosenttia. Edelleen taloudellisen virheen tunnusmerkistön on katsottu täytyneen virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon osalta päätöksessä (KRIL 194/81/2007). Vastike on tässä riita-asiassa noussut muutamassa vuodessa 1,60 eurosta 2,60 euroon neliöltä nostaen kuukausittaisia hoitokuluja taloussuunnitelman mukaisesti huomattavasti. Suhteellinen prosentuaalinen ero on ollut lähemmäs 63 prosenttia.

Edellä esitellyn oikeuskäytännön perusteella herää kysymys siitä, mikä on alin mahdollinen suhteellinen vastikepoikkeama, joka voitaisiin katsoa virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamiseksi. Vaikka kuluttajariitalautakunta on katsonut päätöksessä (KRIL 1070/81/2011), että taloudellisen virheen virhekynnyks ei ylitä, päätöksestä ei saada kuitenkaan apua alarajan määrittämiseen. Lautakunta on nimittäin perusteluissa päätenyt ainoastaan toteamaan, että taloussuunnitelmassa arvioitujen ja

sittemmin toteutuneiden käyttökustannusten ja vastikkeiden erotus johtuu merkittävimmit osin sellaisista ennakoimattomista kustannuksista, joita myyjä ei ole voinut ottaa huomioon. Koska päätöksestä ei ilmene ennakoitavien ja ennakoimattomien kustannusten välistä suhdetta, ei suhteellista erotusta ennakoitavissa olleille kustannuksille voida määrittää.

Suhteellisen vastikepoikkeaman alarajan määrittelyyn voitaisiin kuitenkin saada selvyyttä edellä korkeimmassa oikeudessa käsitellystä riita-asiasta ja asian käsittelystä alemmassa oikeusasteessa Helsingin kärjäoikeudessa. Vaikka kyseistä Helsingin kärjäoikeuden päätöstä muutettiin, perustelut muutokselle koskivat oletettavasti virheellistä arviointia ennakoitavien ja ennakoimattomien hoitokulujen määrittelyssä. Näin ollen Helsingin kärjäoikeuden lausumaa siitä, että 9-10,73 prosentin vastikepoikkeamassa ei ole kyse taloudellisesta virheestä vastikkeen suuntaa-antava luonne huomioiden, ei sinänsä kritisoi. Kun huomioidaan vastikkeen arvioluonteisuus, voitaisiin alaraja asettaa suurella todennäköisyydellä ainakin 11 prosentin suhteelliseen vastikepoikkeamaan. Virhekyynnyksen välimaastoon jäisi tässä tapauksessa 12–14 prosentin vastikepoikkeamat. Tältä osin tuomioistuimissa tai kuluttajariitalautakunnassa tullaan varmasti aikanaan tarkentamaan kynnystä virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon osalta siten, että se saadaan täsmällisesti määriteltyä.

Vallitsevan oikeuskäytännön valossa myyjän ei voida katsoa antaneen virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa hoitovastikkeesta, jos annetun ja tosiasiallisen vastiketiedon suhteellinen ero on alle 11 prosenttia. Taloudellisesta virheestä voidaan varmuudella todeta olevan kyse silloin, kun vastikepoikkeaman suhteellinen osuus on yli 15 prosenttia.

Edellä virhekyynnystä on määritelty virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon osalta suhteellisen prosentuaalisen vastikepoikkeaman perusteella. Oikeudellisessa virhearvioinnissa on kuitenkin pidettävä aina mielessä se, että kyse on tapauskohtaisesta harkinnasta, jossa otetaan huomioon kaikki yksittäisen kaupan olosuhteet. Arvioitaessa, onko käsiteltävänä olevassa riita-asiassa kyse taloudellisesta virheestä, otetaan huomiin kaikki tapauksesta ilmenevät tosiseikat käyttäen kokonaisvaltaista harkintaa.

#### 4.1.4. Huolellisuudesta riippumaton vastuu

Lain esitöissä (HE 14/1994) on taloudellisen virheen osalta painotettu, että vastuu annetuista tiedoista ei riipu siitä, onko myyjä toiminut huolimattomasti vai ei. Tällä tarkoitetaan sitä, että virhevastuu voi lähtökohtaisesti aktualisoitua riippumatta siitä, tiesikö myyjä antaneensa virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa vai ei. Tässä tutkimuksessa käsitellään kuitenkin arvioon perustuvaa tietoa. Tältä osin esitöissä todetaankin, että mikäli kauppa tehdään sellaisessa vaiheessa, että tarkkaa tietoa asumiskustannuksista ei ole saatavissa, on pidettävä silmällä, onko arvio ollut kaupantekoaikana asianmukainen ja ennakoitavissa oleva. Virhevastuu aktualisoituu vain, jos myyjä on menetellyt huolimattomasti.

Lain esitöiden ohjaama oikeuskäytäntö on myyjän kannalta kohtuullinen, mutta tällöin herää kysymys siitä, onko tilanne ostajan kannalta kohtuuton, jos ostajan vahingoksi jää merkittävä vastikepoikkeama ennakoimattomien hoitokulujen osalta. Tällöin on kyse niin sanotusta salaisesta taloudellisesta virheestä, josta kaupan osapuolet eivät ole olleet tietoisia kaupantekohetkellä. Kun huomioidaan tiedonantovirheen vakiintunut tulkinta sekä muut taloudellista virhettä koskevat oikeusnormit, havaitaan, ettei varsinaista salaista taloudellista virhettä koskevaa säännöstä ole uuden asunnon kaupassa. Näin ollen merkittävät ennakoimattomat hoitokulut jäävät ostajan vastattavaksi kuten tähänkin asti.

Mielenkiintoiseksi asian tekee se, että käytetyn asunnon taloudellista virhettä koskevasta sääntelystä löytyy salaista taloudellista virhettä koskeva säännös. Se on lisätty asuntokauppalakiuudistuksen jälkeen vakiinnuttamaan sen hetkistä epäselvää oikeustilaa käytetyn asunnon salaisen taloudellisen virheen osalta. Käytetyn asunnon kauppa on lähes poikkeuksetta yksityishenkilöiden välistä kauppaa. Mikäli kuluttaja yksityishenkilönä voidaan asettaa tietyssä tilanteessa vastuuseen ennakoimattomistakin asumiskustannuksiin vaikuttavista taloudellisista velvoitteista, miksi vastaavaa sääntelyä ei voisi olla uuden asunnon kaupassa myyjäosapuolen ollessa elinkeinonharjoittaja. Nähtäväksi jää, voidaanko asumiskustannuksista, kuten hoitovastikkeesta annetun tiedon arvioluonteisuudella välttää tulevaisuudessakin ennakoimattomat hoitokuluerät niiden taloudellisesta merkittävydestä huolimatta.

## **4.2. Tiedon vaikutuksellisuuden arviointikriteerit**

Seuraavaksi empiriaosuudessa esitellään tutkimustulokset annetun tiedon vaikutuksellisuuden osalta. Vaikutuksellisuusarvioinnin käsittelyn myötä mahdollistuu taloudellisen virheen virhekynnyksen määrittäminen.

### **4.2.1. Objektiivinen arviointi**

Uuden asunnon kaupassa on taloudellinen virhe, jos myyjä on antanut hoitovastikkeesta virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lähtökohtana kauppaan vaikuttavan tiedon arvioinnissa on se, että virheensietokynnys asettuu sille kohdalle, missä objektiivisesti arvioiden voidaan sanoa, että tieto vaikuttaa kauppaan. Oikeuskäytännössä henkilön subjektiivisille näkemyksille ei anneta painoarvoa siitä huolimatta, että kunkin ostajan taloudellinen tilanne on erilainen. Tästä puolestaan seuraa, että tietyn suuruinen vastikepoikkeama vaikuttaa eri ostajien talouteen eri tavalla. Tätä ei valitettavasti oteta virhearvioinnissa huomioon.

Puhuttaessa virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon vaikutuksesta kauppaan, tarkoitetaan ensinnäkin sitä, että ostaja ei olisi tehnyt kauppaa lainkaan, mikäli hän olisi tiennyt ennen kauppaa hoitovastikkeen oikean määrän. Toiseksi kauppaan vaikuttavalla tiedolla tarkoitetaan sitä, että ostaja ei olisi tehnyt kauppaa ainakaan kyseisillä kaupan ehdoilla, kuten sovitulla kauppahinnalla.

### **4.2.2. Virheellisen tiedon vaikutus taloudenpitoon**

Oikeuskäytännössä on yleisesti katsottu, että mikäli vastikepoikkeama arvioidun ja tosiasiallisen vastikkeen välillä on merkittävä, annetun vastiketiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Vähäistä poikkeamaa ostaja joutuu puolestaan sietämään virheen vaikutuksettomuuden johdosta. Useissa asuntokauppalain virhesäännöksissä virheen merkittävyyttä arvioidaan ainakin osittain suhteessa kauppahintaan oikeuskirjallisuudessa esitetystä kriitikkistä huolimatta. Taloudellisen virheen virhearvioinnissa ei kuitenkaan anneta merkitystä virheen taloudelliselle merkitykselle suhteessa kauppahintaan. Tätä voidaan pitää perusteltuna siltä osin, että kohtuuttomana voidaan pitää sitä, että kalliimman asunnon ostajan kohdalla taloudellisen virheen virhekynnyksen asettuisi korkeammalle kuin halvemman asunnon ostajan virhekynnyksen. Toi-

saalta kalliimman asunnon ostajan taloudellinen tilanne voi tietyissä tapauksissa olla vakaampi, jolloin vastikepoikkeama ei välttämättä vaikuta samalla tavalla kyseisen ostajan taloudenpitoon verrattuna halvemman asunnon ostajan talouteen. Tätä näkemystä kuvaa osaltaan yhden kiinteistönvälittäjän vastaus kysymykseen siitä, milloin hoitovastikkeen määrästä annetun virheellisen tiedon voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan.

*”Melko vähän. Helsingin uudiskohteiden hintatason korkeus karsii jo tarpeeksi.”  
(Haastateltava 3)*

Haastateltavien vastaukset ovat hoitovastiketta koskevan tiedonantovirheen vaikutuksellisuuden osalta jakaantuneet mielenkiintoisesti kahtia.

*”Toki se vaikuttaa asiakkaan ostopäätökseen. Esimerkillä pariskunta on muuttamassa Helsingistä kehyskuntaan lisätilan/pientalon toivossa. Mutta molempien työpaikat ovat edelleen Helsingissä. Toki ihmiset laskevat kokonaiskustannuksia, mitä maksaa asuminen milläkin paikkakunnalla, liikenneyhteydet, asunnon hinta, vastike yms. Vastike/asumiskustannukset on yksi asia, joka ohjaa asiakkaita ostamaan asunnon. Helsingin seudulle muuttaa paljon ihmisiä muualta Suomesta ja näin ollen heitä ei ohjaa asunnon ostossa esim. tuttu asumisalue, jossa lapsuus on vietetty. Enemmänkin sitä ohjaavat taloudelliset realiteetit ja liikenneyhteydet työpaikalle.” (Haastateltava 5)*

*”Vastikkeen suuruus tuskin kuuluu viiden tärkeimmän asian vaikutuspiiriin, miksi tietty kohde kiinnostaa ja tulee valituksi. Ei ole missään tapauksessa tärkein seikka kohdetta valittaessa. Kyllä sijainti, laatu ja pohjaratkaisut ovat ne, joilla valintoja tehdään. Toki, jos kohteessa on pieni vastike esimerkiksi maalämpö, A-energialuokka ja oma tontti perusteella...niin onhan se plussaa valinnan puolesta.” (Haastateltava 1)*

*”Käytännössä sanoisin, yhden euron per neliö saattaisi vaikuttaa kauppaan. Hyvin tapauskohtaista.” (Haastateltava 4)*

Oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön näkökulmat ovat vaikutuksellisuusarvioinnissa yhteneväiset. Virheellisen vastiketiedon vaikutusta kauppaan on arvioitava laajasti koko ostajan oman taloudenpidon näkökulmasta. Vakiintuneen objektiivisen näke-

myksen mukaan huomattava ero arvioidun ja toteutuneen yhtiövastikkeen määrän välillä on omiaan vaikuttamaan kuluttajan koko taloudenpitoon. Merkittävällä ja vähäisellä vastikepoikkeamalla voidaan katsoa tarkoitettavan edellisessä luvussa määriteltyjä virhekynnyksiä.

#### **4.2.3. Vastikepoikkeaman toistuvuus ja oikaistu tieto**

Virheellisen vastiketiedon vaikutuksellisuuden arvioinnissa on syytä kiinnittää huomiota vastikepoikkeaman ajalliseen keston. Mikäli vastike poikkeaa ilmoitetusta vain lyhyeksi ajanjaksoksi, kyseessä tuskin voidaan katsoa olevan kauppaan vaikuttava taloudellinen virhe. Vastaavasti pitkäkestoinen tai peräti pysyvä vastiketason nousu puoltaa osaltaan annetun virheellisen tiedon vaikutusta ostajan ostopäätökseen. Kuluttajariitalautakunta on ratkaisussa (KRIL 1070/81/2011) ottanut tämän seikan huomioon.

*”Kuluttajan taloudellisen turvallisuuden kannalta ongelmallista on, jos tämä vastikearvo on ollut selkeästi liian alhainen, ja jos arvioitujen ja todellisten käyttökustannusten erotus toistuu tai kertaantuu jatkuvasti tulevina vuosina. Sen sijaan vähemmän merkityksellistä on, jos käyttökustannuksissa on eroavuutta lyhyenä ajanjaksona”*

Virheellisellä vastiketiedolla ei voida katsoa olevan vaikutusta kauppaan, jos myyjä oikaisee tiedon riittävän ajoissa. Kuluttajariitalautakunnan vakiintuneessa ratkaisukäytännössä on katsottu, että mikäli myyjä korjaa virheellisen tiedon ennen kauppakirjan allekirjoitusta, kun ostotarjous on jo ostajaa sitovasti hyväksytty, oikaisua ei ole tehty tehokkaasti. Tällöin oikaisu ei myöskään poista myyjän virhevastuuta. Oikaisu voidaan katsoa tehdyn tehokkaasti silloin, kun ostajalla on tosiasiallinen mahdollisuus rauhassa harkita oikaistun tiedon vaikutusta kauppaan ja mahdollisesti tarjota kohteesta saamansa uuden tiedon perusteella alemmaa kauppahintaa. Tällaisena ajankohtana voidaan mainita ostotarjousta edeltävä ajankohta, jolloin osapuolet eivät ole vielä sitovasti sopineet kaupasta.

#### 4.2.4. Vastikkeen luonne ja suhde vastiketason vastaavissa yhtiöissä

Arvioitaessa kaupan kohteen taloudellista virhettä hoitovastikkeesta annetun tiedon osalta, on syytä antaa painoarvoa myös vastikkeen luonteelle ylipäänsä. Vastikkeelle on tyypillistä, että vastikemäärä saattaa muuttua vuosittain yhtiön tilanteesta riippuen. Vastikkeen muuttuvasta luonteesta johtuen, ostaja ei voi olettaa, että vastike säilyisi sellaisenaan kuin vuoden kerrallaan. Tätä tulkintaa tukee osaltaan oikeuskäytäntö, jossa esimerkiksi taloudellisen virheen hinnanalennusta määritettäessä otetaan lähtökohdaksi tosiasiallisen ja virheellisen vastikemäärän erotus vuoden ajalta.

Harkittaessa annetun tiedon vaikutusta kauppaan, voitaisiin hoitovastiketta osaltaan verrata vastaavien asunto-osakeyhtiöiden vastikkeiden keskiarvoon. Tämä vaihtoehto esiintyy myös yhden kiinteistönvälittäjän vastauksessa taloudellisen virheen arviointikriteereitä tiedusteltaessa.

*”Jos vastike poikkeaa oleellisesti toteutuneesta ja vastike poikkeaa myös vastaavien asunto-osakeyhtiöiden keskivastikkeesta merkittävän paljon.” (Haastateltava 1)*

Tässä yhteydessä on syytä painottaa, että vastikkeen vertaamisesta vastaavien yhtiöiden vastikkeiden keskiarvoon, on erotettava tilanne, jossa myyjä on jättänyt kokonaan selvittämättä kyseisen kohteen vastikkeen ”lainaamalla” vastikkeen määrää koskevan tiedon yhdestä vastaavanlaisesta yhtiöstä. Tämä tilanne ilmenee yhden haastatellun vastauksesta.

*”Olen muutamia kertoja urallani huomannut, että useat pienemmät rakennusliik-  
keet eivät aidosti selvitä asumisen kuluja (kiinteistövero, vakuutus, jätehuolto,  
isännöinti, huolto, kaapeli-tv, kaukolämpö). Joissain tapauksissa hoitovastike on  
määritelty muiden vastaavien kohteiden markkinoinnissa käytettyjen hoitokulu-  
jen mukaan. Siis laiskuus ja piittaamattomuus.” (Haastateltava 5)*

Tämän arviointikriteerin kohdalla on tietysti huomioitava vastaavuuden osalta esimerkiksi se, että vertailun kohteena olevissa asunto-osakeyhtiöissä olisi myös joko vuokratontti tai yhtiön omistama tontti. Vastaavuusarvioinnissa tulisi kiinnittää huomiota



myös yhtiön omistamien asuntojen määrään. Selvää on, että pienen yhtiön ollessa kyseessä hoitovastike saattaa nousta huomattavan paljon verrattuna isoon yhtiöön, vaikka hoitokustannukset nousisivat molemmissa yhtiöissä yhtä paljon. Nyt esitellyn virheen arviointikriteerin kohdalla on kuitenkin syytä painottaa, että virhearviointi perustuu aina kokonaisuusarviointiin.

## **5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET**

Tässä viimeisessä luvussa esitetään tutkimustulosten yhteenveto ja johtopäätökset. Lopuksi selvitetään jatkotutkimustarpeet.

### **5.1. Yhteenveto**

Tutkimuksen tavoitteena oli vastata johdantoluvussa esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Ensimmäinen tutkimuskysymys koski sitä, milloin myyjän voidaan katsoa antaneen ostajalle virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa hoitovastikkeesta. Toiseksi haluttiin selvittää, minkälaisen tiedon voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Kolmantena tutkimuskysymyksenä oli puolestaan se, minkä suhteellisen vastikepoikkeaman kohdalle taloudellisen virheen virhekyynnys asettuu.

Hoitovastikkeesta ennen asuntokauppaa annetun virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arvioinnissa lähtökohtana on tiedon arvioluonteisuus. Kiinteistönvälittäjien haastatteluista saatujen tulosten perusteella ostajille kerrotaan kaupan kohteen markkinoinnin yhteydessä asumiskustannuksiin liittyvä epävarmuustekijä. Edelleen haastattelutuloksien perusteella on todettavissa, että ostajat myös ymmärtävät hyvin sen, että hoitovastiketieto perustuu arvioon. Mainituin perustein vähäistä vastikepoikkeamaa arvion ja toteutuneen vastikkeen välillä ei voida pitää taloudellisena virheenä. Taloudellinen virhe aktualisoituu, kun tosiasiallinen vastikemäärä poikkeaa arviosta merkittävästi.

Myyjällä on näyttöä siitä, että hoitovastike on arvioitu huolellisesti kaupantekoaikana vallinnut ja ennakoitavissa ollut tilanne huomioiden. Virhearvioinnissa kiinnitetään huomiota niihin hoitokuluihin, jotka ovat poikenneet ilmoitetusta. Näiden kuluerien osalta suoritetaan jako kaupantekohetkellä myyjän ennakoitavissa olleisiin ja ennakoimattomissa olleisiin kuluihin. Virheellisen ja harhaanjohtavan tiedon arvioinnin kohdalla mielenkiinto kohdistuu ennakoitavissa olleisiin kuluihin. Mikäli arvioi-

dun ja toteutuneen vastikemäärän erotus on johtunut merkittävimmitä osin ennakoitavista kustannustekijöistä, myyjän katsotaan antaneen ostajalle harhaanjohtavaa tietoa. Vastikepoikkeaman ollessa seurausta pääasiallisesti ennakoimattomista kuluista, myyjä ei ole syyllistynyt virheellisen tiedon antamiseen.

Oikeuskäytännön perusteella on todettavissa, että merkittävänä vastikepoikkeamana voidaan pitää ainakin yli 15 prosentin suhteellista eroa annetun ja toteutuneen vastikkeen välillä. Vähäisenä poikkeamana voitaisiin puolestaan pitää alle 11 prosentin suhteellista osuutta tiedon arvioluonteisuus huomioiden. Näin ollen virhekynnys asetuu noin 15 prosentin suhteellisen osuuden kohdalle. Oikeuskäytännön täsmennettäväksi jää, ylittyykö virhekynnys, mikäli tosiasiallinen vastike poikkeaa annetusta vastiketiedosta 12–14 prosentin suhteellisen osuuden verran.

Kaupan kohteen taloudelliselta virheeltä edellytetään merkittävän vastikepoikkeaman lisäksi sitä, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tiedon vaikutuksellisuutta arvioidaan objektiivisesti. Oikeuskäytännössä on taloudellisen virheen osalta systemaattisesti katsottu, että mikäli annettu vastike poikkeaa todellisesta vastikkeesta merkittävästi, kyseessä on vaikutuksellinen virhe. Tätä tulkintaa on perusteltu sillä, että kuukausittain maksettavan vastikkeen määrällä on suuri merkitys asunnon ostoa harkitseville.

## **5.2. Johtopäätökset**

Uuden asunnon kaupan taloudellista virhettä koskevat oikeudelliset kysymykset ovat haastavia. Haasteet johtuvat pääosin siitä, että taloudellista virhettä sääntelevä oikeusnormi ei anna selkeitä vastauksia riidanalaisiin kysymyksiin. Säännös jättää paljon tilaa tulkinnoille, mikä luo haasteita sen soveltamisen lisäksi oikeuskäytännön yhtenäisyyden vaatimukselle. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös sekä kuluttajariitalautakunnan päätökset ovat tuoneet selkeyttä säännöksen soveltamiseen, mutta silti riitojen tapauskohtaisuus ja niissä ilmenevät yksilölliset olosuhteet tuovat omat haasteensa lähes jokaisen oikeusriidan kohdalla. Erityisesti ennakoitavien ja ennakoimattomien kustannusten määrittäminen voi tietyissä tapauksissa olla äärimmäisen hankalaa.

Mikäli sovellettavassa lainsäädännössä havaitaan ongelmia tai puutteita, lainsäädäntöä on kehitettävä, jotta se vastaisi paremmin käytännön tarpeita. Tämän tutkimuksen

myötä on esimerkiksi noussut lainsäädännön kehittämisen näkökulmasta kysymys siitä, voisiko myyjän virhevastuu aktualisoitua tilanteessa, jossa merkittävä vastikepoikkeama johtuu sellaisista hoitokuluista, jotka eivät ole olleet myyjän ennakoitavissa kaupantekohetkellä. Pohdinnan kohteena on siis niin sanottu salainen taloudellinen virhe uuden asunnon kaupassa.

Tämän tutkimuksen toivotaan osaltaan selkeyttäneen taloudellisen tiedonantovirheen problematiikkaa. Tutkimustulokset tulevat hyödynnettäväksi tutkimuksen tekijän työssä välittömästi. Toivottavaa on, että tämän tutkimuksen myötä turhat asuntokauppariidat olisivat vältettävissä.

### ***5.3. Jatkotutkimustarpeet***

Taloudellisen virheen tutkiminen tarjoaa nykyisenkin rajauksen puitteissa mahdollisuuksia lisätutkimukselle. Aiheen kannalta olisi erityisen hyödyllistä haastatella rakennusyrityksien edustajia, jotka perustajaosakkaan asemassa laativat talousarvion. Tätä kautta olisi saatavissa arvokasta lisätietoa esimerkiksi kustannusten ennakoitavuuteen. Myös tutkimuksen näkökulmaa on mahdollista muuttaa rakennusyrityksien riskienhallintaan taloudellisen virheen osalta.

Valittua rajausta muuttamalla jatkotutkimustarve kasvaa. Hyödyllistä olisi esimerkiksi rajata tutkimus koskemaan asuntokauppalain 4 luvun 27 §:n 1 momentin 1 kohtaa kokonaisuudessaan. Tarvetta olisi myös koko uuden asunnon taloudellisen virhesäännöksen tutkimiselle. Mielenkiintoista olisi myös vertailla uuden ja käytetyn asunnon kaupan säännöksiä taloudellisen virheen osalta. Jatkotutkimustarpeena voidaan nähdä myös salaisen taloudellisen virheen sääntelyn kehittäminen uuden asunnon kauppaa koskevaksi. Tutkimuksen voisi laatia hallituksen esityksen muotoon, jonka tavoitteena olisi lainsäädännön tosiasiallinen muuttaminen tulevaisuudessa.

## LÄHTEET

### Kirjallisuus

Hirsjärvi, Sirkka – Remes, Pirkko – Hajavaara, Paula (2003) Tutki ja kirjoita. Helsinki, Tammi.

Hoffrén, Mia (2009) Millainen virhe vaikuttaa kauppaan? Oikeustieto 3/2009.

Kasso, Matti (2010) Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna, Kariston kirjapaino Oy.

Keskitalo, Petri (2009) Uuden asunnon kauppa (2. painos). Helsinki, Edita Publishing Oy.

Krook, Ingvar (1983) Aktieägarens betalningskyldighet i bostadaktiebolagen. Vammala.

Kuhanen, Petteri – Hännikäinen, Jari (2009) Uudistalon vastaanotto: taloyhtiön ja osakkaan opas (4. painos). Kiinteistöalan Kustannus Oy. Päijät-Paino Oy.

Kyläkallio, Juhani – Iiro, Olli – Kyläkallio, Kalle (2003) Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. Helsinki, Edita Publishing Oy.

Metsämuuronen, J. (2006) Laadullisen tutkimuksen käsikirja. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy.

Nevala, Tapio (2011) Asuntokauppa (2. painos). Hämeenlinna, Kariston Kirjapaino Oy.

Norros, Olli (2008) KKO 2008:1. Taloudellinen virhe uuden asunnon kaupassa, teoksessa Timonen, Pekka (toim.) KKO:n ratkaisut kommentein I 2008. Helsinki, Talentum.

Sarkameri, Lea (1997) Hyvä tietää asunto-osakkeen kaupasta. Multiprint Oy. Helsinki, Suomen Kuluttajaliitto ry.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2009) Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi (1.painos). Jyväskylä, Gummerus kirjapaino Oy.

Vanhala, Marja – Palviainen, Kirsi (2008) Asuntokauppalain velvoitteet: Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa (8. uusittu painos). Helsinki, Rakennusteollisuuden kustannus.

Viihala, Helena – Rantanen, Roy (2012) Näin toimii asunto-osakeyhtiö (3. painos). Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Ämmälä, Tuula (2002) Virhe: erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Jyväskylä, Gummerus Kirjapaino Oy.

### **Virallislähteet**

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi. HE 14/1994 vp.

### **Oikeustapaukset**

Korkein oikeus

KKO 2009:39

KKO 2008:1

Kuluttajariitalautakunta

KRIL 1070/81/2011

KRIL 212/81/2011

KRIL 211/81/2011

KRIL 194/81/2007

Kuluttajavalituslautakunta

KVL 992/81/2005

KVL 04/81/1291

## LIITTEET

### Haastattelukysymykset

1. Taustatiedot:

- a) Titteli
- b) Työkokemus kiinteistönvälittäjänä (vuosina) yhteensä
- c) Toimipaikka

2. Kertovatko Teidän yrityksenne kiinteistönvälittäjät rakentamisvaiheessa olevaa asuntoa tai valmista uutta asuntoa markkinoidessaan, että hoitovastikkeen määrästä annettu tieto perustuu myyjän laatimaan arvioon? Mikäli asiasta kerrotaan, miten se tuodaan markkinoinnissa esille?
3. Miten ostajat suhtautuvat vastikkeen arvioluonteisuuteen? Minkälaisia tarkentavia kysymyksiä ostajat esittävät asiasta?
4. Kuinka hyvin yrityksenne kiinteistönvälittäjät hallitsevat asuntokauppalain 4 luvun 27 §:n 1 momentin 1 kohdan taloudellista virhettä koskevan oikeusnormin?
5. Milloin myyjän voidaan Teidän käsityksenne mukaan katsoa antaneen virheellistä tietoa hoitovastikkeen määrästä? Mitkä seikat vaikuttavat virhearviointiin?
6. Milloin hoitovastikkeen määrästä annetun virheellisen tiedon voidaan käsityksenne mukaan katsoa vaikuttaneen kauppaan?
7. Onko Teidän tietoonne tullut tilannetta, jossa Teillä tai toisella välittäjällä on ollut aihetta epäillä myyjän hoitovastikkeen määrästä antamaa tietoa ja olette joutuneet selvittämään asiaa? Mikäli erityinen selonottovelvollisuus on aktualisoitunut, kertoisitteko lyhyesti, mistä asiassa (tai asioissa) oli kyse?
8. Onko Teidän yrityksellenne tehty virheilmoituksia hoitovastikkeen määrästä annetun virheellisen tiedon perusteella? Mikäli on, miten virheilmoitukset ovat määrällisesti jakautuneet myyjän ja välitysliikkeen välillä (välillä ostajat saattavat myyjän virheellisen menettelyn myös kohdetta välittäneen tahon tietoon)? Kuinka moni

Teidän yritykseenne kohdistuneista valituksista on päädytty käsittelemään tuomioistuimessa tai kuluttajariitalautakunnassa?

9. Onko Teillä mielessä parannusehdotuksia, joita niin ostajat, myyjät kuin kiinteistönvälittäjätkin voisivat toiminnassaan ottaa huomioon, jotta virheiltä ja epäselvyyksiltä vältyttäisiin hoitovastikkeesta annetun tiedon osalta?