

Tuulikki Marttila

UUDEN ASUNNON KAUPPA JA YLEISIMMÄT VIRHEET

Liiketalouden koulutusohjelma

2018

UUDEN ASUNNON KAUPPA JA YLEISIMMÄT VIRHEET

Marttila, Tuulikki
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2018
Sivumäärä: 38

Asiasanat: asuntokauppa, asuntokauppalaki, asunto-osakeyhtiöt

Opinnäytetyön aiheena oli uuden asunnon kauppa ja erilaiset kaupan virhetilanteet. Asunnon kaupassa kaupan kohteena olevat asunnot jaetaan asuntokauppalain (23.9.1994/843) mukaan kolmeen ryhmään: rakentamisvaiheen uudet asunnot, valmiit uudet asunnot ja käytetyt asunnot. Pääsääntöisesti jako tapahtuu asunnon tyyppin mukaan, mutta myös myyjän ja ostajan välisellä suhteella on vaikutusta ryhmittelyyn. Työ rajattiin uusien ja valmiiden asunto-osakkeiden kauppaan.

Opinnäytetyössä avattiin asuntokaupprosessin eri vaiheita ja näiden kulkua käytännössä. Työssä selvitettiin asuntokaupan osapuolia sekä osapuolien, myyjän, ostajan ja kiinteistönvälittäjän, rooleja, oikeuksia ja velvollisuuksia uuden asunnon kaupassa. Opinnäytetyössä käsiteltiin lisäksi uuden valmiin asunnon kauppaan liittyviä erilaisia virheitä ja menettelyä virheen havaittaessa. Lisäksi avattiin aiheeseen liittyviä käsitteitä sekä erilaisten virhetyyppien seuraamuksia.

Opinnäytetyö toteutettiin lainopillisena kirjoituspöytätyönä, jossa jo olemassa olevaa tietoa on pyritty kokoamaan yhtenäiseksi ja selkeäksi kokonaisuudeksi, jota myös aiheeseen perehtymättömän on helppo lukea. Opinnäytetyön tekeminen aloitettiin paneutumalla huolellisesti lähteisiin ja tämän jälkeen jäsentelemällä tieto selkeiksi kokonaisuuksiksi. Lähteinä käytettiin ensisijaisesti ajantasaisia voimassa olevia oikeuslähteitä kuten lakia, oikeuskirjallisuutta sekä aiheeseen liittyvää muuta kirjallisuutta. Työn kannalta keskeisin laki ja lähde, jota käytettiin, oli asuntokauppalaki.

Asunnon ostaminen on lähes jokaisella jossain kohtaa elämää ajankohtainen. Se on yksi elämän suurimpia päätöksiä, joten on hyvä tietää mihin on sitoutumassa. Monella asunnonostajalla on epäselvää, mitä kaikkea liittyy asuntokaupprosessiin ja millaisia asioita voi ilmetä myös uuden asunnon kauppaan liittyen. Tuloksena saatiin jäsennelty kokonaisuus uusien asuntojen kauppoja suunnitteleville asunnonostajille sekä muille asiasta kiinnostuneille.

TRANSACTIONS INVOLVING NEW HOUSING AND MOST COMMON DEFECTS

Marttila, Tuulikki
Satakunta University of Applied Sciences
Business Administration
May 2018
Pages: 38

Keywords: housing transactions, Housing Transactions Act, housing cooperatives

This thesis was concerned with transactions involving new housing and the different defects that may arise in this context. Under the Housing Transactions Act, types of housing subject to transactions involving housing are divided into three categories: new housing at the construction stage, completed new housing and used apartments. The division is primarily made according to the type of housing, but the relationship between the seller and buyer also influences the categorisation. This study was limited to the transactions involving new and completed housing shares.

The study involved exploring the different stages of the housing transactions process and their progress in practice. The parties to housing transactions as well as the roles, rights and obligations of the seller, buyer and real estate agent in transactions involving new housing were investigated. In addition, this thesis presented different defects related to transactions involving new housing and the measures taken when a defect is detected. Concepts related to the topic were also specified and the consequences of different types of defects were presented.

This thesis was carried out as a legal desk study that involved compiling already existing information into a uniform and clear whole that is also easy to read for someone unfamiliar with the topic. The study was launched with careful familiarisation with sources. Subsequently, the information was organised into clear entities. The primary sources were currently valid legal sources, such as the law, legal literature and other literature related to the topic. The Housing Transactions Act was the most significant act and source used in this study.

Nearly everyone buys an apartment at some point of their lives. This is one of the biggest decisions people will make in their lives, and it is thus good to know what kind of a commitment the process involves. Many people buying housing are unsure about all the details included in the housing transactions process and what kinds of issues may also arise in transactions involving new housing. This study resulted in a structured entity for those planning to buy new housing as well as others interested in the topic.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT.....	6
2.1	Aiheen valinta	6
2.2	Tutkimusmenetelmä.....	7
3	ASUNTOKAUPPA.....	8
3.1	Asunto-osakeyhtiö	9
3.2	Osapuolet ja roolit asuntokauppaprosessissa	9
3.3	Kaupan valmistelut	13
3.4	Esisopimus	16
3.5	Tarjous	17
3.6	Kaupanteko	20
4	VIRHE ASUNNON KAUPASSA	22
4.1	Mitä virheellä tarkoitetaan	22
4.2	Yleisen virhesäännöksen mukainen virhe.....	23
4.3	Tiedonantovirhe	23
4.4	Taloudellinen virhe	24
4.5	Oikeudellinen virhe.....	28
5	MENETELY VIRHEEN HAVAITTAESSA	29
6	VIRHEEN SEURAAMUKSET UUDEN ASUNNOT KAUPASSA.....	31
6.1	Virheen oikaiseminen	31
6.2	Hinnanalennus.....	32
6.3	Kaupan purku.....	32
6.4	Vahingonkorvaus	33
7	POHDINTA.....	35
	LÄHTEET.....	37

1 JOHDANTO

Asunnon osto on yksi elämämme suurimpia ostoksia, yleensä se suurin. Erityisesti silloin, jos kyseessä sattuu olemaan ensimmäisen oman asunnon osto. Oman asunnon ostoa pidetään yhtenä elämän tärkeimpänä ja parhaimpana hankintana. Kun verrataan omistusasumista muihin asumismuotoihin, esimerkiksi vuokralla asumiseen tai asumisoikeusasumiseen, on oman asunnon maksaminen järkevin ratkaisu.

On olemassa erilaisia asuntoja: uusia, vanhoja, kerrostaloasuntoja, rivitaloasuntoja sekä paritaloja ja omakotitaloja. Tärkeintä asunnon ostajalle on pohtia minkälaista asuntoa etsii ja miten aikoo hoitaa asunnon rahoituksen. Huomioon on otettava myös asuntokaupan muita kuluja. Asunnon myynnistä perittävää veroa kutsutaan varainsiirtoveroksi ja tämän ostaja maksaa. Varainsiirtoveron maksuvelvollisuus ei koske ensiasunnonostajaa, jos tämä on asunnon ostohetkellä 18-39 -vuotias. (Verohallinnon [www-sivut](http://www.sivut) 2018).

Uusia asuntoja rakennetaan ja ostetaan jatkuvasti yhä enemmän. Tämän katsotaan olevan seurausta jo jonkin aikaa hallinneesta alhaisesta korkotasosta, luottamuksesta talouteen ja työllisyyteen sekä muuttoliikkeestä kasvukeskuksiin. Myös kiinnostus sijoitusasuntoihin, varsinkin kasvukeskuksissa, näyttää lisääntyvän. Asuntoon sijoittamista pidetään kannattavana ja turvallisena tapana vaurastua. Uusia asuntoja voidaan myydä sekä rakentamisvaiheessa että valmiina. Tässä opinnäytetyössä keskitytään valmiin uuden asunnon kauppaan ja kaupan virheisiin, ei siis käytetyn, eikä rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppaan. Asunnosta puhuttaessa viitataan valmiiseen uuteen asunto-osakkeeseen, ei rakentamisvaiheessa olevaan eikä käytettyyn. Asunto-osakekauppaa säätelee asuntokauppalaki.

Opinnäytetyö etenee asuntokaupan käsitteiden ja eri osapuolien ja näiden roolien avaamisesta asuntokauppaprosessin eri vaiheisiin, josta jatketaan uuden asunnon virheisiin sekä menettelyyn virheen havaittaessa ja virheiden seuraamuksiin. Lopulta pohdinnassa käydään läpi koko työssä esiin tulleita asioita.

2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää yleisimmät asuntokaupan virheet uuden asunnon kaupassa ja avata lukijalle minkälaisia seuraamuksia virheistä seuraa. Aluksi tarkoituksena on selittää kaupan osapuolia ja asuntokauppaprosessia sekä ostajan, myyjän sekä välittäjän roolit, vastuut ja oikeudet tässä kohtaa kirjallisuuden ja lakien pohjalta. Lisäksi avataan, mitä virheellä tarkoitetaan asuntokaupassa, millaisia mahdollisia virheitä on olemassa uuden asunnon kaupassa, miten virheen havaittaessa edetään ja mitä vaihtoehtoja kaupan osapuolilla tässä tilanteessa on sekä miten tällaisissa tilanteissa vastuu jaetaan.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää vastauksia kyseisiin asioihin ja avata näitä muille asiasta kiinnostuneille, esimerkiksi uuden asunnon ostoa suunnittelevalle. Tavoitteena on selvittää asunnon ostoon liittyvää prosessia ja mahdollisia virhetilanteita ja näissä toimimista omaksi ja muiden tulevaisuuden asunnonhankkijoiden avuksi. Tavoitteena on lisäksi lisätä kirjoittajan omaa osaamista sekä oppia käyttämään lakia kirjoittamisen lähteenä monipuolisesti ja sujuvasti.

2.1 Aiheen valinta

Aiheen valinta selkeytyi vasta viime aikoina kovan pohtimisen jälkeen. Aihetta olen yrittänyt löytää ja keksiä itse jo muutaman vuoden. Halusin aiheen, joka on ajankohtainen juuri tällä hetkellä, mutta myös myöhemmin. Lisäksi halusin aiheen, jossa saan käyttää lakeja lähteenä, ja josta voin itse oppia. Myös uudisrakentamisen jatkuva kasvu, asuntokaupan vilkkaus, lähipiirin kokemukset asuntokaupoista sekä lähipiirin työskentely rakennuslalla saivat kiinnostumaan aiheesta. Aihe on ajankohtainen ja mielenkiintoinen sen läheisyyden vuoksi, melkein jokaisella on asuntokauppa edessä jossain vaiheessa elämää. Myös se, että aihe koskettaa melkein jokaista jossain kohtaa elämää, koska asunto on asumista varten välttämättömyys ja pidemmällä tähtäimellä edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Asunnon omistajan varallisuus karttuu asuntolainaa lyhennettäessä ja myöhemmin myytäessä siitä saa usein myös myyntivoittoa. Aluksi mietin, että tutkisin virhettä kaikenlaisissa asuntokaupoissa, sekä uu-

sisä että käytetyissä. Tämä kuitenkin olisi ollut laajuudeltaan turhan laaja. Koen aiheesta olevan itselleni hyötyä mahdollisissa tulevissa jatko-opinnoissa sekä työlämässä ja ammatinvalinnassa. Käytettyjen asuntojen kaupasta löytyy runsaasti erilaisia töitä, uusista ei niinkään. Tämän takia haluan tutkia ja selvittää kyseistä aihetta. Lisäksi tästä on mahdollisesti hyötyä, jos ja kun asunnon hankinta on ajankohtaista omalla kohdallani.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyö on toteutettu lainopillisena kirjoituspöytätyönä, jossa jo olemassa olevaa tietoa on pyritty kokoamaan yhtenäiseksi ja selkeäksi kokonaisuudeksi, jota myös aihealueeseen perehtymättömän lukijan on helppo lukea ja ymmärtää. Lähteenä siis on käytetty ensisijaisesti lakia, oikeuskirjallisuutta, aiheeseen liittyviä artikkeleita ja aihealueeseen liittyvää muuta kirjallisuutta. Työn kannalta keskeisin laki on asuntokauppalaki. Työssä tutkimusmenetelmä on lainopillinen kirjoituspöytätyö. Lainopillisella tiedolla pyritään antamaan vastaus, kuinka ajankohtaisissa tilanteissa tulee toimia ajankohtaisen oikeusjärjestyksen mukaan (Husa, Mutanen, Pohjolainen 2008, 19–20.) Opinnäytetyössä tutkitaan Suomen lainsäädäntöä ja aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja käytetty tieto pohjautuu voimassa oleviin oikeuslähteisiin.

3 ASUNTOKAUPPA

Asunnon kaupassa kaupan kohteena olevat asunnot jaetaan asuntokauppalain (23.9.1994/843) mukaan kolmeen ryhmään: rakentamisvaiheen uudet asunnot, valmiit uudet asunnot ja käytetyt asunnot. Pääsääntöisesti jako tapahtuu asunnon tyyppin mukaan, mutta myös myyjän ja ostajan välisellä suhteella on vaikutusta ryhmittelyyn. Kun asunnon myyjänä on perustajaosakas ja asunto myydään rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen ensimmäistä kertaa käytettäväksi, sovelletaan valmiin uuden asunnon kauppaa koskevia säännöksiä. Samoja säännöksiä sovelletaan silloinkin, kun elinkeinonharjoittaja muuten kuin perustajaosakkaana myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöön uudisrakentamisen tai tällaiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. Ehtona kuitenkin on se, että asunnon on oltava tosiaan täysin käyttämätön. Myös tilanteessa, jossa asunnon kaupan yhteydessä myydään osake tai osuus, johon sisältyy oikeus hallita asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, esimerkiksi autotalleja tai varastoja, pätevät uuden asunnon kauppaan liittyvät säännökset. (Minilexin [www-sivut](http://www.sivut) 2018.)

Tässä opinnäytetyössä keskitytään uuden ja valmiin asunto-osakkeen kauppaan ja asuntokauppalain mukaisiin uuden asunnon kauppaa koskeviin virheisiin. Asuntokaupan prosessi eroaa hieman riippuen siitä, onko myytävä kohde asunto-osake vai kiinteistö. Kiinteistöllä tarkoitetaan yleensä omakotitaloa, mutta se voi olla myös pelkkä tontti, johon ei kuulu rakennuksia ollenkaan. (HUOM! Huoneistomarkkinoinnin [www-sivut](http://www.sivut) 2018.) Tärkeitä käsitteitä asuntokaupassa ovat kauppahinnan osalta käytettävät kauppahinta ja velaton hinta. Kauppahinnalla tarkoitetaan summaa, jonka ostaja maksaa myyjälle. Velaton hinta taas on kauppahinta ja myytävien osakkeiden osalle tuleva osuus yhtiölainasta. Joissakin uudistaloissa on mahdollisuus lunastaa asuntokohtainen tonttiosuus myös omaksi. Näin ollen kolmantena hintana ilmoitetaan lisäksi lunastusosuuden hinta. Yleensä ostaja voi valita, haluaako hän lyhentää yhtiölainaa kuukausittain rahoitusvastikkeena osakeyhtiölle vai maksaako osuutensa yhtiön lainasta kerralla pois. (Kilpailu- ja kuluttajaviraston [www-sivut](http://www.sivut) 2018.)

Asunnon kaupan prosessissa on monta eri vaihetta. Lyhyimmilläänkin tähän saattaa kulua monta viikkoa, yleensä kuitenkin kyseessä on kuukausien prosessi. Ostajan kannalta prosessi alkaa oman tilanteen ja tarpeiden kartoittamisella. Ostajan kannattaa

pohtia minkälaisen asunnon haluaa, kuinka suuri asunto on tarpeen, millaiselle alueelle haluaa ja miten tuleva hankinta aiotaan rahoittaa. Etukäteen kannattaa selvittää rahoittaako uuden asunnon lainalla, onko mahdollisen entisen asunnon arvo myytäessä riittävä vai onko mahdollisesti käytössä säästöjä. Kun rahoitus on kunnossa, voi ostaja alkaa etsiä sopivaa kohdetta. Tässä kohtaa myös ostaja voi antaa itselle sopivan asunnon etsimisen välittäjän hoidettavaksi. (Huoneistokeskuksen www-sivut 2018.)

3.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiön nimissä voidaan hallinnoida mitä tahansa talotyyppiä, niin kerrostaloja, rivitaloja kuin omakotitalojakin. Asunto-osakeyhtiöstä puhuttaessa käytetään usein puhekielessä myös nimitystä taloyhtiö. Asunto-osakeyhtiöstä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (22.12.2009/1599), joka on sellaisenaan tullut voimaan 1.7.2010, jolloin siihen tuli merkittäviä muutoksia. Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita joko yhtä tai useampaa rakennusta, ja joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enemmän kuin puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi yhtiöjärjestyksessä ja jonka jokainen osake yksinään tai muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Saman lain 3 § määrittelee osakehuoneiston sellaiseksi huoneistoksi tai muuksi rakennuksen tai kiinteistön osaksi, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. Osakehuoneistoon luetaan kuuluvaksi myös parveke, jolle pääsee kulkemaan vain osakehuoneiston kautta. (Tilastokeskuksen www-sivut 2018; Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 2 §, 3§; Laki24 www-sivut; Kiinteistömaailman www-sivut.)

3.2 Osapuolet ja roolit asuntokaupprosessissa

Asunnon kaupassa osapuolina ovat aina ostaja ja myyjä sekä lisäksi varsin usein nykyään myös kiinteistönvälittäjä. Välitysliikkeiden käytön osuus asuntokaupoissa kasvoi tasaisesti 1990-2000 luvun aikana. Syinä arvellaan olevan lainsäädännön muutokset ja monimutkaistuminen sekä kasvanut tietoisuus asuntokaupan vastuista ja

kiemuroista. Vain alle viidesosa asuntokaupoista käydään Suomessa ostajan ja myyjän kesken ilman välittäjää.

3.2.1 Kiinteistönvälittäjä

Jos myyjä päättää käyttää välittäjää, alkaa asunnon myyntiprosessi myyjän ja välittäjän välisellä toimeksiantosopimuksella, jonka jälkeen välittäjä hankkii myytävää kohdetta koskevan materiaalin. (Huom! Huoneistomarkkinoinnin www-sivut 2018). Kun asunnon myyjänä on elinkeinonharjoittaja, on asunnon myyjällä laajemmat velvollisuudet ostajaa kohtaan kuin omaa asuntoaan myyvällä. Näitä elinkeinonharjoittajia, asuntokauppaa elinkeinona tai ammattina harjoittavia, ovat rakennusliikkeet sekä erilaiset sijoittajat. Ostajaa suojataan vahvemmin tilanteissa, joissa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja. (Kasso 2006, 9.) Välittäjän tulee toimia ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Välittäjän on otettava huomioon niin toimeksiantajan kuin tämän vastapuolenkin edut. Suorituksen on vastattava markkinoinnissa annettuja tietoja ja välitystehtävää on ryhdyttävä suorittamaan viipymättä sen jälkeen, kun toimeksiantosopimus on tehty, ellei toimeksiantajan etu muuta vaadi. (Laki24 www-sivut 2018.)

Myös kiinteistönvälittäjällä on velvollisuutensa ostajaa kohtaan ja tähän ei vaikuta, toimiiko asunnon myyjänä ammatilainen vai ei, yrittäjä tai kuluttaja. Kiinteistönvälityksen harjoittamiseen vaaditaan rekisteröityminen kiinteistönvälitysliikkeeksi. Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain kiinteistönvälitysliikkeeksi rekisteröitynyt yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö. (Kasso 2014, 7; Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000, 3 §.)

Helposti saatetaan ajatella, että välitysliikkeen rooli kaupassa olisi sama kuin kaupan osapuolten, myyjän ja ostajan, mutta näin ei kuitenkaan ole. Toisin kuin myyjän vastuu asunto-osakkeen, kiinteistön tai vaikkapa toimitilaosakkeen kaupassa, välitysliikkeen vastuu ei perustu asuntokauppalakiin, maakaareen tai kauppalakiin. Välitysliike ei ole myyjälle vastuussa, jos ostaja ei maksa kauppahintaa, eikä ostajalle, jos kaupan kohteessa on esimerkiksi asuntokauppalain tai maakaaren mukainen salainen virhe.

Täysin vailla vastuuta ei välitysliike ei kuitenkaan ole. Välitysliikkeen vastuu voi perustua toimeksiantajan ja välitysliikkeen väliseen toimeksiantosopimukseen ja sopimuksen määrittelemien velvoitteiden laiminlyömiseen tai välityslain mukaisten velvollisuuksien laiminlyöntiin tai hyvän välitystavan vastaiseen toimintaan. Välitys-toiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Kuluttajan kannalta sopimattomasta tai hyvän tavan vastaisesta menettelystä säädetään myös kuluttajansuojalain (38/1978) 2 luvussa. (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000, 4 §.) Välitysliikkeen vastuu edellyttää, että välitysliike on toiminut sopimuksen vastaisesti tai jollain toisella tavalla tuottamuksellisesti. Vastuu siis edellyttää aina vähintään laiminlyöntiä. Tuottamuksellisuutta tulee arvioida sen mukaan, mitä ammattilaiselta kussakin tilanteessa voidaan edellyttää. Kiinteistönvälittäjän vastuu siis perustuu joko siihen, onko välittäjä toiminut sopimuksen mukaisesti vai ei, tai siihen, toimiiko välittäjä muuten huolellisesti ja niin kuin ammattilaisen odotetaan toimivan. Välittäjän vastuu perustuu siis aina joko välittäjän toimintaan, sopimukseen tai huolimattomuuteen. Välitysliike vastaa aina tahallaan aiheuttamasta vahingosta. (Kasso 2014, 91; Minilexin www-sivut 2018.)

Välittäjä voi joutua korvausvastuuseen, jos hän ei ole toiminut välitystehtävässään säädetyllä tavalla, huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Korvausvastuuta ei kuitenkaan synny, jos ei voida osoittaa, että toimintatavassa on virhe. Näitä virheitä voi käytännössä olla tiedonantovelvollisuuden tai selontottovelvollisuuden laiminlyönti. Välittäjän tulee antaa toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki tarvittavat tiedot. Erityisesti toimeksiantajan vastapuolelle on annettava kaikki olennaiset tiedot, joiden voidaan katsoa vaikuttavan tämän päätöksentekoon kaupassa. Tilanteessa, jossa välittäjä epäilee hänelle annettujen tietojen oikeellisuutta, on välittäjän varmistuttava tietojen oikeellisuudesta selontottovelvollisuutensa nojalla. Jos näin ei menetellä, voidaan suorituksessa katsoa olevan virhe, joka johtaa korvausvastuuseen. Jos kuitenkin tilanne on se, ettei tietoja kohtuudella voida tarkistaa, on välittäjän ilmoitettava vastapuolelle, ettei tietojen oikeellisuutta ole voitu tarkistaa. Salaisesta virheestä vastaa myyjä, vaikka hän ei olisi siitä edes tietoinen. Salaisella virheellä tarkoitetaan virhettä, joka on todettavissa vain rakenteita purkamalla tai teknisiä apuvälineitä käyttämällä. Välittäjällä ei ole minkäänlaista vastuuta salaisen virheen suhteen. Jos välittäjän toiminnassa ilmenee virhe, on toimeksiantajalla oikeus hinnanalennukseen tai vahin-

gonkorvaukseen. Toimeksiantajalla on lisäksi virheen johdosta oikeus toimeksiantosopimuksen purkuun ennen kuin hän on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Sopimusta ei kuitenkaan saa purkaa, jos virheen katsotaan olevan toimeksiantajan kannalta kuitenkin vähäinen. Vastapuoli taas voi vaatia korvausta vahingosta, minkä välittäjän virhe on vastapuolelle aiheuttanut. (Laki24 www-sivut 2018.)

3.2.2 Myyjä

Asunnon myyjän vastuu määräytyy asuntokauppalain (23.9.1994/843) mukaan. Myyjän vastuuseen vaikuttaa lain mukaan onko kyseessä uuden vai käytetyn asunnon kauppa. Asunnon myyjän vastuu määräytyykin asunnon virheellisyyden mukaan ja näistä mahdollisia seuraamuksia voi olla muun muassa hinnanalennus, vahingonkorvaus tai kaupan purku. Uuden asunnon kaupan virheitä käsitellään opinnäytetyössä tuonnempana. Myyjälle saattaa syntyä vastuu myös sellaisesta virheellisestä tiedosta, jonka ostaja on saanut kiinteistönvälittäjältä, eikä myyjältä itseltään. Tällöin kuitenkin välittäjä vastaa myyjälle aiheuttamastaan vahingostaan eli välittäjä on viimekädessä vastuussa. (Laki24 www-sivut 2018.)

Ostaja voi vaatia myyjältä kohteen virheen perusteella hinnanalennusta tai kaupan purkua, mutta välittäjä voi joutua korvausvastuuseen, vaikka esimerkiksi kauppahintaa ei alennettaisikaan. Päinvastaisessa tilanteessa myyjälle voi jäädä vastuu kauppahinnan alennuksesta, vaikka asunnon välittäjä ei olisikaan vastuussa vahingosta. Jos myyjä on vastuussa yksin kohteen virheestä, saattaa myyjä saada etua välittäjän kustannuksella ja jos, myyjää ei velvoiteta kauppahinnan alentamiseen virhettä vastaavaksi, myyjä saa välittäjän kustannuksella lopulta edun siinä tapauksessa, että välittäjä korvaa ostajalle vahingon. Kyseessä on siis perusteettoman edun palauttaminen ja siinä välittäjällä on regressi- eli takautumisoikeus. (Minilexin www-sivut 2018.)

3.2.3 Ostaja

Asunnon ostajan velvollisuuksiin kuuluu asunnon ennakkotarkastus. Ostajan siis täytyy tutkia asunto tarkasti havaittavissa olevien vikojen ja selvien korjaustarpeiden varalta. Ostaja ei voi vedota virheeseen myöskään, kun myyjä on hänelle tarjonnut mahdollisuuden tarkastaa asunto ja ostaja on tämän tilaisuuden ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä. (Asuntokauppalaki 6 luku 12 §.) Asunnon ostamisen jälkeen ostaja ei voi enää vaatia korvausta sellaisten vikojen osalta, jotka hänen olisi täytynyt havaita ennakkotarkastuksessa eikä vioista, jotka ostaja on jo ennen kaupantekohetkeä tiennyt todistettavasti. Ostaja ei siis virheenä saa vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. (Asuntokauppalaki 4 luku 16 §.) Edellä mainittuja säännöksiä ei sovelleta, jos voidaan olettaa, että ostajan ei kaupanteon hetkellä voida edellyttää ymmärtäneen kyseisen seikan merkitystä tai jos ostajalla on ollut aiheita olettaa, että se oikaistaan ennen asunnon hallinnan luovutusta. Mainittuja säännöksiä ei sovelleta myöskään, mikäli asunnon myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti eikä myöskään kummankin osapuolen oltua huolimaton. Jos siis ostaja vetoaa seikkaan, jonka suhteen myyjä on laiminlyönyt asuntokauppalain 6 luvun tiedonantovelvollisuuden (11 §), ja ostaja on syyllistynyt puolestaan joko laiminlyöntiin tai muuhun huolimattomuuteen 12 §:ssä tarkoitettussa asunnon ennakkotarkastuksessa, ostaja voi tällöin 12 §:n säännösten estämättä vaatia kohtuullista hinnanalennusta. (Asuntokauppalaki 6 luku 12 §, 19 §.) Ostajan velvollisuuksiin kuuluu myös kertoa myyjälle ennakkotarkastuksen yhteydessä löytämistään virheistä, jos tämä kyseisen asunnon aikoo ennakkotarkastuksen teon jälkeen ostaa. (Minilexin www-sivut 2018.)

3.3 Kaupan valmistelut

Kaikkien ihmiselle taloudellisesti merkittävien hankkeiden taustalla on hyvä valmistautuminen, johon kuuluu taloudellisen laskelman teko siitä, että taloudellinen kantokyky on riittävä hankinnan tekemiseen. Asunnon osto on eräänlainen prosessi, joka perustuu hyvään valmistautumiseen. Erityisen tärkeää laskemia tehdessä on huomioida mahdolliset tulevat muutokset. Näitä muutoksia voivat olla esimerkiksi korkota-

son muutokset, mahdolliset tulevat remonttitarpeet sekä mahdolliset yllättäen ilmenevät ylimääräiset kulut, jotka voivat johtua asunnon piilevistä, salaisista virheistä sekä mahdolliset muutokset omassa taloudellisessa tilanteessa. Myös kohteen valinta eli päätös siitä millaisessa asunnossa haluaa asua ja omien taloudellisten resurssien kartoittaminen kuuluvat hyvään valmistautumiseen asuntokauppaprosessin alussa. (Laine 2016.)

Vaikka asunnon myyminen saattaa kuulostaa yksinkertaiselta, saattaa kokemattomampi myyjä törmätä yllättäviinkin sudenkuoppiin yrittäessään myydä asuntoa itse. Tämä vuoksi suurin osa turvautuu asuntoa myydessään välittäjän apuun. Kiinteistönvälittäjä huolehtii kauppohen sujuvuudesta jouhevasti ja pykälän mukaan. Myynnin valmistelu ja myynti eivät välttämättä käy aivan käden käänteessä vaan tähän on varattava aikaa. Ennen asuntonäyttöä on myyntiä varten hankittavat tarvittavat dokumentit ja laadittava asianmukainen myynti-ilmoitus, josta on käytävä ilmi tarvittavat tiedot ja laadukkaat kuvat asunnosta. Ammattilainen osaa laatia houkuttelevan myynti-ilmoituksen, joka edistää myyntiä sekä osaa markkinoisaa asuntoa juuri oikeissa kanavissa. Lisäksi välittäjä tietää mistä myynnin valmistelu on aloitettava ja mistä hankitaan kaikki tarvittavat asiakirjat. (Skv www-sivut 2015.)

Asunnon myyjä voi yrittää myydä asuntoa itse tai sitten käyttää kiinteistönvälittäjää. Välittäjän palveluistaan perimä välityspalkkio on yleensä noin 2-4% asunnon kauppahinnasta, jos ja kun kauppa syntyy. Tässä tapauksessa välittäjän palkkio jää luonnollisesti myyjän maksettavaksi. Suuri osa asunnon myyjistä käyttää välittäjää sekä näkyyden että ammattitaidon vuoksi. Asuntokauppaa suunnittelevan kannatta ottaa selvää asioista ja asiakirjoista, jotka asunnon kauppaan liittyy. Nämä eivät loppujen lopuksi ole niin vaikeita asioita, kun saatetaan ajatella. Jos kuitenkin päättää käyttää välittäjää ei edellisistä juurikaan tarvitse välittää. Kun kyseessä on asunto-osake, tarvitaan tämän myymiseen osakekirjat, jotka voivat olla esimerkiksi pankin säilytyksessä. Lisäksi tarvitaan seuraavat asiakirjat: toimintakertomus, tase, pohjapiirros, yhtiöjärjestys, tuloslaskelma sekä isännöitsijätodistus. Nämä asiakirjat saadaan isännöitsijältä. Edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi on hankittava ostotarjouspohja, jolle voi kauppaprosessin edetessä ottaa vastaan mahdollisia ostotarjouksia. Lisäksi kannattaa ottaa selvää kauppakirjaan kuuluvista asioista. Luonnollisesti yksi olennaisimpia asi-

oita on sopivan pyyntihinnan eli asunnosta pyydetävän hinnan selvittäminen. Helpoiten tämä onnistuu, kun pyytää muutamilta kiinteistönvälittäjiltä arviota, joita on saatavilla ilmaiseksi, asunnon arvosta. Myös asunnon hinnan arvioinnin kannalta hyvää vertailua antaa muiden vastaavien asuntojen tai esimerkiksi samalla alueella myytävänä olevien asuntojen pyyntihintojen tutkiskelu. Asunnon hinnoittelussa kannattaa muistaa, että liian korkea hinnoittelu saattaa karkoittaa heti alkuun muuten potentiaaliset ostajaehdokkaat, jotka eivät ehkä edes viitsi saapua asuntoesittelyyn ylihinnoitellun seurauksena. (Asuntokauppaoppaan [www-sivut 2018](#); Aurea LKV [www-sivut 2018](#).)

Asuntoa voi yrittää itse myydä esimerkiksi laittamalla myynti-ilmoituksen paikalliseen sanomalehteen, internetin asuntomyyntipalveluihin tai esimerkiksi ilmaisille myyntipalstoille. Myynti-ilmoitukseen kannattaa panostaa. Ilmoituksen tulisi olla mahdollisimman selkeä ja sisältää riittävät ja olennaiset tiedot asunnosta eli myytävän asunnon perustiedot, tietoa taloyhtiöstä ja remonteista, tietoa asumiskustannuksista, tietoja materiaaleista, hintatiedot, tiedot lämmityksestä ja varusteista, yhteystiedot ja niin edelleen. Lisäksi edustavat myyntikuvat ja kuvat muista taloyhtiön tiloista ja pihapiiristä ovat hyvä lisä. Myös asunnon pohjapiirroksella on merkitystä, sillä pohjakuvan avulla ostajaehdokas saa oikean kuvan huoneiden ja tilojen koista ja niiden sijoittumisesta asunnossa. Asunnon esittelyvaiheessa tulee olla rehellinen ja valmistaututtava vastaamaan moniin erilaisiin asuntoa koskeviin kysymyksiin. Vähänkin kiinnostunut katsoja haluaa saada myös tarkasteltavakseen vähintään isännöitsijätodistuksen, usein mahdollisesti myös muita asuntoon liittyviä asiakirjoja. Näistä kannattaakin varata valmiiksi kopioita. (Asuntokauppaoppaan [www-sivut 2018](#); Aurea LKV [www-sivut 2018](#).)

Asunnon ostajan näkökulmasta taas asunnon kunto, toimivuus sekä pohjaratkaisu ovat usein tärkeimpiä asioita. Usein ostajaehdokkaat haluavat miettiä asunnon ostoa jonkin aikaa ja lopulta sellainen, joka on tarpeeksi kiinnostunut, tekee asunnosta ostotarjouksen. Jos ja kun kaupan osapuolet, myyjä ja ostaja, pääsevät hinnasta sopuun, mennään jommankumman osapuolen pankkiin viimeistelemaan asuntokauppa. Kauppakirjan voi laatia myös itse, mutta kauppakirjan sisältämät tiedot ja sen oikeellisuus on hyvä tarkistuttaa esimerkiksi omassa pankissaan ennen allekirjoituksia. (Asuntokauppaoppaan [www-sivut 2018](#).)

3.4 Esisopimus

Esisopimus on sopimus, joka velvoittaa osapuolet myöhemmin solmimaan lopullisen kauppasopimuksen. Asuntokaupan esisopimuksella tarkoitetaan ostajan ja myyjän välistä sopimusta kaupan tekemisestä. Lisäksi esisopimus sisältää ehdot, joiden täytyessä sitten lopullinen kauppa tehdään. Esisopimusta voidaan sidonnaisuudeltaan verrata normaaliin sopimukseen. Esisopimus tulee tarpeelliseksi siinä kohtaa, kun kaupan osapuolet eivät voi avoimena olevien kysymysten takia vielä lopullista sopimusta laatia. Esisopimuksessa voidaan määritellä ne ehdot, joiden täytyessä lopullinen sopimus myöhemmin tehdään. Joskus esisopimuksen tekeminen voi olla tarpeellista asunnon kauppaa suunnittelevien kannalta. (Laki24 www-sivut 2018.)

Asuntokaupan osapuolet voivat tehdä asunnon kaupasta kirjallisen esisopimuksen, joka muistuttaa varsinaista normaalia asunnon kauppakirjaa. Esisopimus sisältää normaalisti kaupan osapuolet sekä kaupan kohteen määrittelyn. Lisäksi esisopimukseen voidaan sisällyttää jo valmiiksi asunnon kauppahinta tai vaihtoehtoisesti määritellä sellaiset perusteet, joilla myöhempi kauppahinta sitten määräytyy. Esisopimuksella voidaan siis asettaa ehtoja kaupan syntymisen lopullisille ehdoille. Esisopimuksessa voidaan sopia lisäksi vetäytymisen ehdoista koskien tilanteita, joissa kaupan osapuoli syystä tai toisesta vetäytyykin esisopimuksen laadinnan jälkeen kaupasta ennen varsinaista sopimuksen tekemistä. Jos siis toinen osapuoli ei ryhdykkään esisopimuksen mukaiseen kauppaan, voi toinen vaatia joko esisopimuksen mukaista suoritusta tai mahdollisesti jo etukäteen sovittua vetäytymisestä seuraavaa sopimussakkoa. Jos kuitenkin kaupasta vetäytymisen mahdollisuudesta on sovittu, toinen osapuoli voi vaatia vain sopimuksen mukaista seuraamusta. (Laki24 www-sivut 2018.)

Esisopimuksessa usein kaupan ehtojen lisäksi otetaan myös ehtoja ja edellytyksiä, missä tilenteessa varsinainen kauppa tehdään ja/tai milloin/miten kauppa raukeaa. Asunto-osakkeen kaupassa esisopimuksen muotoa ei ole erikseen määritelty. Esisopimus voi olla myös suullinen, mutta kuten muissakin sopimuksissa, kannattaa se kuitenkin laatia aina kirjallisena. Näin välttyään myöhemmiltä mahdollisilta erimielisyyksiltä sopimuksen suhteen. Tärkeää on, että esisopimuksesta käy selvästi ilmi millä ehdoilla ja mihin mennessä lopullinen kauppa tulee tehdä. Näin ollen

sopimuksen muodon olisikin hyvä olla mahdollisimman lähellä lopullisen kauppakirjan muotoa. (Minilexin www-sivut 2018.)

Toinen kaupan mekanismi esisopimuksen lisäksi on varausmaksu. Varausmaksu mekanismina muistuttaa esisopimusta, mutta on kuitenkin eri. Kun uusia asuntoja myydään jo keskeneräisenä rakennusvaiheessa, käytetään silloin esisopimuksen sijaan varausmaksua. Varausmaksulla ostaja siis varaa asunnon itselleen uudiskohteesta, mutta kauppahintaa ei makseta kokonaan kerralla. Kauppahinta maksetaan joko kohteen valmistumisen mukaan tai vasta valmistuamisen jälkeen kohteen ollessa kokonaan valmis. (Laki24 www-sivut 2018; Asuntokaupanvirheet www-sivusto 2018; Minilexin www-sivut 2018.)

3.5 Tarjous

Kun asunnon ostaja löytää mieleisen asunnon, on ostotarjouksen teon aika. Jos myytävää asuntoa välittää kiinteistönvälittäjä, tehdään ostotarjous välittäjälle, joka välittää tarjouksen asunnon myyjälle. Jos taas asunto ei ole kiinteistönvälittäjän kautta myynnissä, tehdään ostotarjous suoraan myyjälle. Usein kummassakin tilanteessa keskustellaan ensin puhelimesta ja tarjous tehdään suullisesti. Kuitenkin ostotarjous kannattaa tehdä mahdollisimman nopeasti myös kirjallisesti, jotta vältytään epäselvyyksiltä myöhemmin ja molemmat kaupan osapuolet tietävät omat oikeutensa ja velvollisuutensa. Asunto-osakkeen kaupassa sitovan sopimuksen syntymisestä ei säännellä asuntokauppalaisissa (23.9.1994/843) vaan säännökset löytyvät yleisesti varallisuus oikeudellisia oikeustoimia sääntelevän lain ensimmäisestä luvusta (oikeustoimilaki 13.6.1929/228.) Mikäli asunto on myynnissä kiinteistönvälittäjän avulla, on tämän vastuulla kirjallisten tarjousten tekeminen ja allekirjoitettujen versioiden toimitaminen osapuolille. Tarjouksen ja sille annettavan vastauksen muodolle ei ole laissa säädetty muotovaatimuksia. Välitysliikkeen tulee huolehtia aina siitä, että kaikki jätetyt tarjoukset ja näihin annetut vastaukset muutoksineen kirjataan luotettavalla tavalla. (Ovikoodin www-sivut 2018; Laaka 2018.)

Ostotarjouksen tekemisessä kannattaa ottaa huomioon myös tarjouksen voimassaoloaika, joka kannattaa pitää mahdollisimman lyhyenä. Sopivana pituutena voi pitää

vuorokautta tai kahta. Näin ollen myyjän on tehtävä nopeasti päätös ja saadaan neuvottelut etenemään. Mikäli myyjästä ei kuulu määräaikaan mennessä mitään, raukeaa tehty tarjous. Jos tarjous jää alle pyydetyn hinnan, saattaa asunnon myyjä tehdä vastatarjouksen, joka on myös voimassa tietyn ajan. Tähän on vastattava määräaikaan mennessä. Mikäli vastatarjousta ei ostajaehdokkaas pääätä hyväksyä määräaikaan mennessä, raukeaa kauppa. Mikäli vastatarjous hyväksytään, päästään hyvin todennäköisesti sopimukseen ja asunto on ostajan. (Ovikoodin www-sivut 2018.)

Myyjän oikeuksiin kuuluu päätösvalta siitä kenelle hän asuntonsa myy. Myyjä voikins kuitenkin hylätä ostotarjouksen, vaikka se vastaisikin pyydettyä hintaa. Tässä tapauksessa myyjä joutuu maksamaan sopimussakon vetäytyessään kaupasta. Mikäli asuntoa myy kiinteistönvälittäjä ja ostaja on tehnyt kaupasta kaikki ehdot täyttävän tarjouksen ja myyjä päättää vetäytyä kaupasta, joutuu myyjä maksamaan lisäksi kiinteistönvälittäjälle asunnon myymisestä sovitun välityspalkkion. Yleisesti ottaen asunnon myyjä on jättänyt pyyntihintaansa jonkin verran tinkimisen varaa. Kannattaakin yleensä tarjota asunnosta vähemmän kuin siitä pyydetään. Toiset myyjät ovat valmiita tinkimään hinnasta enemmän, toiset vähemmän. (Ovikoodin www-sivut 2018.)

Ostotarjouksesta tulee löytyä ainakin asunnon osakenumerot, osoite, kauppahinta ja päivämäärä mihin mennessä kauppa tehdään. Lisäksi tarjouksessa on oltava muut mahdolliset kaupan ehdot, milloin asunto vapautuu ja yhtiövastikkeiden maksu siirtyy ostajalle sekä mahdollisen käsirahan suuruus ja ostotarjouksen perumismaksu. Luonnollisesti ostotarjoukseen on laitettava myös myyjän sekä ostajan henkilötiedot ja allekirjoitukset sekä todistajien allekirjoitukset nimenselvennyksineen. Ostotarjoukseen kannattaa suhtautua tosissaan, sillä suullinen tarjouskin on sitova asunto-osakkeen kaupassa. Kun ostaja ei ole varma haluaako ostaa asunnon tai pystyykö hän asunnon maksamaan, ei kannata ostotarjousta tehdä ollenkaan, sillä tarjouksen peruminen voi tulla kalliiksi. Mikäli asunto-osakkeen kaupan peruu tarjouksen jälkeen, joutuu maksamaan etukäteen määritellyn sopimussakon tai esimerkiksi maksetun käsirahan. (Ovikoodin www-sivut 2018; Laaka 2018.)

Oikeustoimilain mukaan sopimus katsotaan syntyneeksi sen jälkeen, kun tarjouksen tekijä on saanut vastapuolelta hyväksyvän vastauksen. Tarjous ja tarjoukseen annettu

hyväksyvä vastaus sitovat kaupan osapuolia ja velvoittavat näitä lopullisen kaupan tekemiseen. (Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228 1 luku.)

Asuntokauppoihin liittyvällä vakiokorvauksella tarkoitetaan korvausta, jonka ostotarjouksen tehnyt on sitoutunut ostotarjouksen vakuudeksi annalta sitoutunut tekemään siltä varalta, että hän päättääkin vetäytyä kaupasta. Vakiokorvausta koskevat säännökset ovat pakottavia tarjouksen tai varauksen tehneen kuluttajan hyväksi, jonka vuoksi vakiokorvausta koskevista säännöksistä ei voi sopimuksin poiketa tarjouksen tai varauksen tehneen kuluttajan vahingoksi. Toisella asuntokaupan osapuolella eli myyjällä on oikeus vakiokorvaukseen, jos kaupan syntymättä jääminen johtuu ostajan puolella olevasta syystä. Joissakin tilanteissa myyjällä voi olla myös velvollisuus suorittaa hyvityksenä tarjouksen tekijälle sovittua vakiokorvausta vastaava summa. Tästä esimerkkinä voisi olla tilanne, jossa myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä päättää kuitenkin kieltäytyä tekemästä kauppaa ehdoilla, joista myyjän tai myyjän luokkaan on sovittu vakiokorvaussitoumusta annettaessa. (Minilexin [www-sivut 2018](#); Asuntokauppalaki 3 luku 3 §.)

Sopimussakko voi määrältään olla enimmillään kuitenkin 4 prosenttia asunnon hinnasta. Myös asunnon myyjä voi halutessaan vetäytyä kaupasta vielä ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen, mutta joutuu maksamaan myös sopimussakon vetäytyessään kaupasta. Ostotarjouksen peruuttaminen onnistuu ilman seuraamuksia, mikäli siinä on kaupan purkamiseen johtava ehto. Tällaista tarjousta kutsutaan ehdolliseksi tarjoukseksi. Asuntokaupan purkavia ehtoja voi olla oman asunnon myynti, lainan saanti asunnon ostoa varten tai asunnon kuntotarkastus. Oman asunnon myynti ehtona tarkoittaa sitä, että mikäli ostotarjouksen tehnyt ei saa omaa entistä asuntoaan myydyksi, purkautuu kauppa. Oman asunnon myynti –ehdolla ostotarjouksen tehnyt ei voi varmistua, että saa haluamansa asunnon itselleen ennen kuin oma asunto on saatu myytyä. Parempi onkin ensin myydä oma asunto ja vasta sitten tehdä ostotarjous sen jälkeen. Ostajaehdokas ei voi myöskään välttämättä olla varma saako asuntoon tarvittavan lainan. Mikäli ostajaehdokas ei saa lainaa pankista tai rahoitusta järjestettyä muulla tavoin, purkautuu kauppa. Lisäksi mikäli kaupan kohteena oleva asunto ei läpäise kuntotarkastusta, ostajalla on mahdollisuus purkaa kauppa. (Ovikoodin [www-sivut 2018](#); Laaka 2018.)

3.6 Kaupanteko

Kauppakirjan tulisi aina sisältää kirjaukset siitä, milloin asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Jos mitään ei ole kirjattu, siirtyy hallinta omistusoikeuden siirtyessä. Omistusoikeus siirtyy silloin, kun kauppakirja allekirjoitetaan, mikäli muuta ei ole sovittu. Esimerkiksi saatetaan sopia, että omistusoikeus siirtyy, kun koko kauppahinta on maksettu. Huomioitavaa omistusoikeudesta sovittaessa on asunnon vakuuttaminen, jotta ei päädytä tilanteeseen, jossa asunto olisi kokonaan vakuuttamatta, jos omistusoikeuden siirtyminen lykkääntyy. Hallinnan siirtyminen tarkoittaa normaalisti sitä, kun ostaja saa huoneiston hallintaansa ja käyttöönsä. Normaalisti ongelmia ei hallinnan siirtymisellä uuden asunnon kaupan kohdalla ole, koska asunto on tyhjillään ostajaa varten sovittuna päivänä. Mutta käytetyn asunnon ollessa kyseessä, toisinaan ongelmia myös esiintyy ja niihin on hyvä varautua. Tällaisesta esimerkkinä voisi olla tilanne, jossa asunto on ollut vuokrattuna ja vuokralainen on edelleen asunnossa asunnon ollessa kaupan. Tai jos asunnon myyjä esimerkiksi asuisi samalla hetkellä yhä kauppaamassa asunnossa. (Aurea LKV www-sivut 2018; Asuntokaupanvirheet www-sivut 2018.)

Asunto-osakkeen kauppaan liittyy lukuisia asiakirjoja. Jos asuntokaupassa käytetään välittäjää, on välittäjän tehtävänä huolehtia, että ostaja saa kaikki päätöksentekoon tarvitsevansa asiakirjat tutkittavakseen. Lisäksi asiakirjojen ajantasaisuus kaupantekohetkellä on varmistettava.

Näitä asunto-osakkeen kauppaan liittyviä asiakirjoja ovat;

1. Isännöitsijäntodistus ja mahdollinen muu selvitys omistusoikeudesta
2. Yhtiöjärjestys
3. Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)
4. Mahdollinen talousarvio
5. Energiatodistus
6. Pitkän tähtäimen suunnitelma tai vastaava kuntoa koskeva selvitys
7. Asunnon pohjapiirros
8. Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta
9. Mahdollinen huoneenvuokrasopimus

10. Jos asunto-osakeyhtiöllä on naapurustossa vielä rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja alueita, on syytä hankkia vielä kaavaote

(Huoneistokeskuksen www-sivut 2018.)

Jos kaupanteossa käytetään välittäjää, mikä useimmiten nykyään on käytäntö, sopii välittäjä kaupantekotilaisuuden ajankohdan myyjän ja ostajan kanssa. Ennen kaupantekohetkeä välittäjä hoitaa kuntoon kaikki kaupantekohetkellä tarvittavat paperit ja tarkistaa näiden ajantasaisuuden. Kauppakirjojen luonnokset toimitetaan etukäteen kaupan osapuolille, jotta nämä ehtivät tutustua rauhassa niihin ja saavat mahdollisuuden miettiä mahdollisia muutosehdotuksia ja kommentteja niihin. Kaupantekotilaisuudessa, jossa käydään läpi kauppakirjan sisältö välittäjän johdolla ja mahdolliset huomautukset ja epäselvyydet selvitetään, ovat kiinteistövälittäjä, ostaja, myyjä sekä molempien pankkien edustajat. Kun kyseessä on asunto-osakkeen kauppa, välittäjän tehtävänä on varmistaa, että asiakirjojen siirtomerkinnot ovat oikeellisia ja omistusoikeus siirtyy uudelle omistajalle asianmukaisesti. Kaupantekotilaisuudessa selvitetään myös käytännön asioita. Näitä ovat esimerkiksi avaimien luovutus, hallintaoikeuden siirtyminen ja irtaimiston kuuluminen asuntokauppaan. Lisäksi välittäjä valvoo, että molemmat osapuolet allekirjoittavat kauppakirjat. (Aurea LKV www-sivut 2018.)

Jos asunnon ostaja on muu kuin ensiostaja, on tämän maksettava varainsiirtovero. Asunto-osakkeen kaupassa varainsiirtoveron suuruus on 2 % kauppahinnasta. Jos kauppa tehdään välitysliikkeen kautta, maksetaan vero jo kaupantekohetkellä ja välittäjä laatii maksusuorituksesta Verohallinnolle toimitettavan ilmoituksen. Kun kyseessä on uudisasuntoa koskeva osakekauppa, varainsiirtoveron maksuaika on kaksi kuukautta omistusoikeuden siirtymisestä. Kun asiakirjat ja niihin kuuluvat liitteet on tutkittu, allekirjoitettu ja käytännön asiat sekä muut kysymykset on selvitetty, on asuntokaupat onnistuneesti tehty. Jos on sovittu, että asunto maksetaan kahdessa osassa, on edessä vielä niin sanottu loppukauppa, jossa maksetaan loput sovitusta kauppahinnasta ja osake- tai panttikirjat vaihtavat omistajaa. Jos käytetään välittäjää, huolehtii hän kauppatilaisuuden järjestämisestä. (Aurea LKV www-sivut 2018.)

4 VIRHE ASUNNON KAUPASSA

Kun kyseessä on uuden asunnon kauppa, voi ostaja tehdä virheilmoituksen sitä mukaan, kun hän havaitsee virheen. Vaihtoehtona on myös, että kaikista havaituista virheistä ilmoitetaan yhdellä kertaa vuositarkastuksen yhteydessä (Palo & Linnainmaa 2003, 387). Vuositarkastuksella tarkoitetaan myyjän velvollisuuksiin kuuluvaa asunnossa järjestettävää tarkastusta, joka järjestetään aikaisintaan 12 kuukautta, mutta viimeistään 15 kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttöönotettavaksi rakennuksen, jossa asunto sijaitsee (Asuntokauppalaki 4 luku 18 §). Myyjä ei kuitenkaan vapaudu vuositarkastuksen jälkeen paljastuvien virheiden osalta eikä myyjän vastuu ole vähäisempi kuin ennen tai vuositarkastuksen yhteydessä havaittujen virheiden suhteen. Jos virhe on laadultaan sellainen, että se vaatii välitöntä korjaamista, on ostajan ilmoitettava virheestä välittömästi sen havaittuaan. Lähtökohteisesti myyjällä on oikeus korjata ennen vuositarkastusta reklamoidut vähäiset virheet vuositarkastuskorjausten yhteydessä. (Palo & Linnainmaa, 390.)

4.1 Mitä virheellä tarkoitetaan

Uutena ostetun asunnon voidaan sanoa olevan virheellinen, kun se ei vastaa sopimusta, se ei täytä rakentamisen säännöksiä tai määräyksiä, sitä ei ole rakennettu hyvän rakentamistavan mukaisesti, ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Asunto on virheellinen myös, jos sen ominaisuuksista aiheutuu haittaa terveydelle, materiaalit eivät ole tavanomaista hyvää laatua tai, jos asunto ei muuten vastaa asunnonostajan perusteltuja odotuksia. Uuden asunnon virheellä ei tarkoiteta pelkästään asunnon tai rakennuksen fyysistä vikaa vaan virhe on myös silloin, kun asunto ei vastaa kauppaa edeltäviä saatuja tietoja tai olennaisen tiedon antaminen on laiminlyöty. Virhe voi olla myös asunnon ympäristöstä annetuissa tiedoissa, esimerkiksi kaavoituksesta tai palveluista. Myös tilanne, jossa myyjä on antanut virheellistä tietoa yhtiövästikkeen tai asuntoa koskevan asuntolainan suuruudesta, katsotaan virheeksi. (Kilpailu- ja kuluttajaviraston www-sivut 2017.) Uuden asunnon kaupassa voi siis olla hyvinkin erilaisia virheitä. Asuntokauppalain mukaan virheitä ovat yleisen virhesäännöksen mukainen virhe (AKL 4 luku 14 §), tiedonantovirhe (AKL 4 luku 15 §), taloudellinen virhe (AKL 4 luku 27 §) sekä oikeudellinen virhe (AKL 4 luku 28 §).

4.2 Yleisen virhesäännöksen mukainen virhe

Asuntokauppalain 4 luvun 1 §:n mukaan uuden asunnon kaupalla tarkoitetaan kaupan kohdetta kokonaisuudessaan. Tämän vuoksi virhettä arvioitaessa voi olla merkitystä myös asuntohuoneiston lisäksi seikoilla, jotka koskevat asyntoon liittyviä yleisiä tai asuntokohtaisia tiloja. Tällaisia ovat esimerkiksi yhteiset tilat: porrastilat, huolto-, säilytys- ja varastotilat. Myös yhteiset pesu- ja kuivaushuoneet lukeutuvat edeltäviin. Huomioitavaa on kuitenkin se, että tilojen tai piha-alueiden, jotka ovat asuntoon liittymättömiä, osalta ei asuntokauppalain virhearviointia koskevissa perusteluissa ole minkäänlaista mainintaa. (Palo & Linnainmaa, 397-398.)

Asuntokauppalain 4 luvun 14 §: n yleisen virhesäännöksen mukaan asunnossa on virhe, kun

- 1) Asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun
- 2) asunto ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä asunnon käyttöön otettavaksi
- 3) asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan olettaa perustellusti aiheutuvan terveydelle haittaa
- 4) rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti tai ammattitaitoisesti ja huolellisesti
- 5) rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole mahdollisesti sovittu erikseen, ei vastaa kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua
- 6) asunto ei vastaa muuten sitä, mitä asunnonostajalla on yleensä sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

4.3 Tiedonantovirhe

Asunnon tiedonantovirhe koskee tilanteita, jolloin myyjä on antanut ostajalle virheellistä tai puutteellista tietoa liittyen asuntoon. Asuntokauppalain 4 luvun 15 §:n mukaan tiedonantovirheiksi katsotaan ne tilanteet, joissa asunto ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on asunnosta antanut ennen kaupantekoa ja, jos näiden katsotaan vaikuttaneen

kauppaan. Jos myyjä on jättänyt antamatta ennen kaupantekoa ostajalle tietoa jostain sellaisesta seikasta, joka koskee asuntoa, ja josta myyjän voidaan olettaa tietneen ja josta ostaja saattoi olettaa saavansa tiedon, voidaan laiminlyönnin olettaa vaikuttaneen kauppaan. Sama pätee tilanteisiin, jossa myyjä jättää antamatta ostajalle tarpeellisia erityistietoja koskien asunnon materiaalien tai laitteiden käyttöä, hoitoa tai myyjä on antanut edeltävistä virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. Kuten aiemmin on jo mainittu, myös tilanteissa, joissa myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista tai jättänyt antamatta ostajalle tiedon niitä koskevasta, asunnon arvoon tai käyttöön vaikuttavasta seikasta, sovelletaan virhettä koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös, jos myyjä kaupanteon jälkeen ennen hallinnan luovutusta on antanut tai jättänyt antamatta tietoja niin, että sen voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan päätöksentekoon asuntokaupassa. Asuntokauppalaki 4 luku 15 §.)

Kun taas kyseessä on muut kuin myyjän itsensä antamat tiedot tai antamatta jättämät tiedot, sovelletaan myyjän vastuusta, mitä asuntokauppalain 6 luvun 27 §:ssä säädetään. Näitä säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan lisäksi, kun laiminlyöntiin on syyllistynyt tai tiedot on antanut myyjän toimeksiantama kiinteistönvälitysliike tai muu vastaava myyjän edustaja. Myös, kun joko myyjän tai tämän edustajan, antamat tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai tiedot ovat peräisin yhteisöltä, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kauppakohteena. (Asuntokauppalaki 4 luku 15 §.)

4.4 Taloudellinen virhe

Kauppan kohteena olevassa asunnossa on taloudellinen virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle sellaista virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa joko asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, ja näiden annettujen tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen asunnon kauppaan. Näitä seikkoja voivat olla vaikkapa esimerkiksi olennaiset tiedot yhtiövästikkeistä, myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja tai taloudellisesta tilasta. Mikäli myyjä on jättänyt antamatta ostajalle sellaisen edellämainittuja seikkoja

koskevan tiedon, jonka myyjä olisi ollut velvollinen asuntojen markkinoinnissa annetun asetuksen mukaan antamaan ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, katsotaan kohteessa olevan taloudellinen virhe. Jos myyjä on muuten jättänyt ostajalle antamatta tiedon kyseisistä seikoista, joista kuitenkin myyjän täytyy olettaa tietneen, ja josta ostaja perustellusti on saattanut olettaa saavansa tiedon, voidaan olettaa laiminlyönnin vaikuttaneen kauppaan. Kaupan kohteessa katsotaan olevan taloudellinen virhe lisäksi, jos sellaisen asuntoyhteisön tila, johon rakentamisvaiheen asunnon säännöksiä sovelletaan, on rakennusvaiheen päättyessä heikompi kuin ajantasainen taloussuunnitelma edellyttää. (Asuntokauppalaki 4 luku 27 §.) Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, jos hän ei ilmoita myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai siitä kun hänen olisi pitänyt virhe havaita, virheestä ja vaatimuksistaan. Jos myyjä tai joku myyjän puolella on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti, ei ostajan laiminlyönnillä ole kuitenkaan tällaista vaikutusta. (Asuntokauppalaki 4 luku 19 §.)

Esimerkkinä sekä tiedonantovirheestä että taloudellisesta virheestä uuden asunnon kaupassa Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu (02/81/2663), joka koskee uuden asunnon kaupan yhtiövastikkeista annettuja tietoja ja välitysliikkeen tiedonantovelvollisuutta. Kuluttaja osti elinkeinonharjoittajalta maaliskuussa 2002 uuden valmiin asunnon, jota välitti myyjän toimeksiannosta elinkeinonharjoittaja eli kiinteistönvälittäjä. Kuluttaja valitti myyjälle ja kiinteistönvälittäjälle saaneensa virheellistä tietoa asunnon rahoitusvastikkeesta. Asuntoesitteen tietojen mukaan rahoitusvastikkeen suuruus oli 564 markkaa eli 94,86 euroa. Kun kuluttaja seuraavassa kuussa muutettuaan asuntoonsa sai vastikkeiden tiilisiirron, havaitsi hän rahoitusvastikkeem olevan 1680,82 markkaa eli 282,49 euroa. Kuluttaja vaati hinnanalennuksena todellisen rahoitusvastikkeen ja ilmoitetun vastikkeen erotusta kolmen vuoden ajalta eli yhteensä 6769,56 euron suuruista summaa. Tähän ostajan vaatimukseen ei kuitenkaan suostuttu. Ostajalle oli kauppakirjan liitteen mukaan annettu taloussuunnitelma ja isännöitsijätodistus, jonka mukaan rahoitusvastike on 282,49 euroa kuukaudessa. Taloussuunnitelman mukaan ensimmäisen 24 kuukauden aikana taloyhtiön lainan marginaali on 0,40% ja sen jälkeen 0,60% ja laina-ajaksi oli ilmoitettu 16 vuotta sekä mainittu lyhennysvapaasta vuodesta alussa. (Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2004.)

Kuluttaja vaati siis hinnanalennusta 6769,56 euroa kaupasta. Kuluttaja oli käynyt tutustumassa kohteeseen kaksi kertaa alkuvuonna ja molemmilla kerroilla oli käyty läpi talon asumiskustannuksia. Molemmat, myyjän edustaja sekä välitysliike, kertoivat vastikkeen olevan edellä mainitun suuruinen. Sama tieto kävi ilmi myös sekä välittäjän asunnonsta laatimasta myyntiesitteestä että netti-ilmoituksesta ja kuluttaja tekikin ostopäätöksensä annettuun tietoon luottaen ja maksoi asunnon käsirahan tammikuussa 2002. Kuluttaja sai kuulla että hoito- ja rahoitusvastike ovat yhteensä noin 3000 markkaa kuukaudessa ilmoitetun 1598 markan sijaan eli lähes kaksinkertainen määrä ilmoitettuun. Isännöitsijän mukaan rahoitusvastike oli perustunut korkojen hoitamiseen 1.1.2002 saakka, jonka jälkeen lainojen lyhentäminen oli myös alettu. Välitysliikkeen ennen kauppaa antamat tiedot olivat näin ollen vanhentuneet. Virheellistä tietoa ei myyjä eikä välittäjä oikaissut. Jos vastikkeen todellinen määrä olisi selvinnyt ajoissa, olisi kauppa jäänyt syntymättä. Kun ostaja oli tehnyt tarjouksen asunnosta, järjestettiin kohteesta neuvottelu myyjän ja ostajan välillä. Samassa yhteydessä ei kuitenkaan käsitelty vastikkeiden suuruutta mitenkään. Kaupantekopäiväksi saatiin sovittua 28.3.2002. Myyjän edustaja kävi tätä edeltävänä päivänä ostajan kanssa läpi isännöitsijäntodistuksen ja muut kauppakirjan liitteeksi tulevan materiaalin. Vastikeasiaa sivuttiin taloussuunnitelmaa ja isännöitsijäntodistusta läpikäydessä ja ostajalle osoitettiin vielä erikseen kohta, josta ilmeni rahoitusvastikkeen suurenevan ensimmäisen vuoden jälkeen. Tämän ei katsottu jääneen ostajalle epäselväksi.

Yhtiön hallinto oli luovutettu myyjältä osakkeenomistajille kesäkuussa 2001, joten isännöitsijäntodistuksesta ilmeni yhtiön sen hetkinen eli maaliskuussa voimassa olevien vastikkeiden suuruus. Isännöitsijäntodistuksen mukaan hoitovastikkeen suuruus oli 173,91 euroa ja rahoitusvastikkeen 282,49 euroa. Kaikki asiakirjat käytiin läpi huolella ostajan kanssa. Näin ollen myyntiesitteessä ollut virheellinen tieto tuli myyjän tietoon vasta kaupanteon jälkeen ostajan reklamoitua tästä. Tieto oli kuitenkin oikaistu myyjän toimesta ostajalle kauppaa edeltävänä päivänä. Ostajalla oli lisäksi ollut kohtuullinen aika kohteen asiakirjoihin tutustumiseen. Välitysliikkeen esitteeseen oli epähuomiossa tullut vanhentunut tieto koskien vastikkeen suuruutta. Rahoitusvastikkeen määrässä ei ollut otettu huomioon lainan lyhennyksien alkamista. Myyjän edustaja oli kuitenkin oikaissut virheen ennen kaupantekohetkeä ostajalle, jolloin ostajalla oli vielä mahdollisuus vetäytyä kaupasta. (Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2004.)

Ratkaisun perustana käytettiin asuntokauppalain 4 luvun 27 §:n taloudellista virhettä, joka siis on kaupan kohteessa, jos myyjä ennen kaupantekohetkeä on antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista. Asuntokauppalain 4 luvun 14 §:n ja 6 luvun 27 §:n mukaan säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälittäjä tai muu myyjän edustaja. Ostajalle ennen kaupantekoa annetussa myyntiesitteessä kaupan kohteen hoitovastikkeen suuruudeksi on ilmoitettu 1 034 markkaa (173,91 euroa) ja rahoitusvastikkeen suuruudeksi 564 markkaa (94,86 euroa) kuukaudessa. Yhtiövastikkeen määrän on ilmoitettu olevan 1 598 markkaa (268,76 euroa) kuukaudessa ja ostaja maksoi asunnosta 3 363,76 euron suuruisen käsirahan 29.1.2002 (Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2004).

Ostajalla katsottiin olleen mahdollisuus havaita myyntiesitteessä ollut virhe vasta sen jälkeen, kun osapuolten välille oli jo syntynyt sitova sopimus kaupasta. Kuitenkin lautakunta totesi, että arvio hoitovastikkeesta, yhtiön taloudellinen tilanne sekä velkaosuuden suuruus on ilmoitettu ostajalle oikein. Kuitenkaan asumiskuluihin esimerkiksi hoitovastikkeeseen ei tullut muutosta, ainoastaan pääomakuluihin. Yhtiölainan lyhetessä, osakkeiden käteisarvo nousee, mikä tulee jokaisen osakkaan hyväksi. Lautakunnan mukaan ilmoitetun kuukausittaisen ja todellisen rahoitusvastikkeen erotuksen suuruuden vuoksi tieto olisi vaikuttanut ostopäätökseen ja kauppahintaan, minkä vuoksi ostajalla katsottiin olevan oikeus hinnanalennukseen. Hinnanalennuksen suuruutta harkitessa lautakunta arvioi kustannuksia, joita ostajalle olisi aiheutunut, jos tämä olisi lisälainaa ottamalla välttänyt väärästä tiedosta aiheutuneet haitat. Näin ollen lautakunta totesi, että kauppahinnan saanut myyjä on velvollinen maksamaan hinnanalennuksen asunnon ostajalle. (Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2004.)

Kiinteistönvälittäjän vastuuta lautakunta perusteli kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 9§:n mukaan, jonka mukaan välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Lisäksi

asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen 8§:n 1 momentin 12. kohdan mukaan asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myytäessä on esitteessä muun muassa mainittava asumiskustannukset esimerkiksi vastikkeet. Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, koska välitysliike ei osoittanut kyseisen virheen oikaisua ostajalle tarvittavalla tavalla ennen ostajan tekemää hyväksytyä ostotarjousta. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 14 §:n mukaan toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on tälle aiheuttanut. Näin ollen välittäjä vastaa yhdessä myyjän kanssa ostajalle aiheuttamastaan vahingosta. Lautakunta suositteli elinkeinonharjoittajia yhteisvastuullisesti hyvittämään kuluttajalle 300 euroa ja päätös oli yksimielinen. (Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2004.)

4.5 Oikeudellinen virhe

Oikeudellinen virhe kaupan kohteessa on, jos sivullinen omistaa kohteen tai osan siitä tai jos sivullisella on pantti- tai muu oikeus kaupan kohteeseen eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde rajoituksin, jotka johtuvat sivullisen oikeudesta kaupan kohteeseen. Ostaja voi myös vaatia seuraamuksia, jotka seuraavat oikeudellisesta virheestä myös silloin, kun sivullinen väittää hänellä olevan edellä tarkoitettu oikeus ja väitteellä on todennäköisiä perusteita. Ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen vain, jos hän ilmoittaa myyjälle virheestä ja virheeseen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai kun hänen olisi pitänyt virhe havaita. Kuten taloudellisen virheenkin kohdalla, myös tässä ostajan laiminlyönnillä ei ole myöskään samaa vaikutusta, jos myyjä tai joku myyjän puolella on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Jos myyjä ei viipyilemättä huolehdi, että sivullisen oikeus kohteeseen lakkaa tai virhe muuten oikaistaan, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. Jos virhe ei ole olenainen, on ostajalla oikeus vaatia virhettä vastaavaa hinnanalennusta. Jos taas oikeudellinen virhe on ollut olemassa jo kaupantekoajankohtana, on ostajalla oikeus vahingonkorvaukseen, jos ostaja ei ole tiennyt virheestä eikä hänen voida olettaakkaan tienneen. Tilanteessa, jossa virhe on syntynyt vasta kaupanteon jälkeen, on ostajalla

oikeus myös vahingonkorvaukseen paitsi, jos myyjä pystyy osoittamaan, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelystään. (Asuntokauppalaki 4 luku 28 §.)

5 MENETELY VIRHEEN HAVAITTAESSA

Kun asunnon ostaja havaitsee asunnossaan virheen, on tämän tehtävä virheilmoitus virheestä myyjälle tai taholle, joka vastaa virheen korjaamisesta myyjän lukuun. Suositeltavaa on, että myös virheilmoitus eli reklamaatio tehdään kirjallisena. Velvollisuus virheilmoituksen tekemisestä koskevat sekä uuden että vanhan eli käytetyn asunnon kauppaa. Uuden asunnon kohdalla virheet voivat olla sellaisia, jotka ostajan pitäisi havaita vuositarkastuksessa viimeistään. Asuntokauppalain 4 luvun 18 §:n mukaan myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa sekä muissa kiinteistön osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus tulee toimittaa aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönottettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta vähintään kuukausi ennen vuositarkastuksen toimittamista. Myyjän velvollisuuksiin kuuluu lisäksi laatia vuositarkastuksesta pöytäkirja, josta ilmenee ostajan ja asuntoyhteisön ilmoittamat virheet sekä mahdollisesti tarkastuksen aikana havaittavat virheet. (Laki 24 www-sivut 2018; Asuntokauppalaki 4 luku 18 §.)

Mikäli ostaja ei ilmoita havaitsemistaan virheistä, vaikka hänen olisi pitänyt havaita virhe viimeistään vuositarkastuksessa, eikä hän vuositarkastuksen aikana tai tämän jälkeen sen ajan kuluessa, jonka myyjä on ostajalle varannut vuositarkastuksessa tehtyä pöytäkirjaa koskevien täydennysten ja huomautusten tekemistä varten, menettää hän oikeuden vedota virheeseen. On luonnollisesti mahdollista, että asunnossa ilmenee sellaisia virheitä, joita kuitenkin ostajan ei voida edellyttää havainneen tarkastuksessa eikä sitä ennen, menettää hän oikeutensa vedota virheeseen, jos ei hän ilmoita virheestä, siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä ajankohdasta, kun hän on virheen havainnut tai hänen olisi pitänyt se havaita. Kun sitten arvioidaan, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, pidetään ajankohtaa, jolloin ostaja

on päässyt tai ostajan olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Virheilmoitus tulee tehdä joko asunnon myyjälle tai sille, joka katsotaan asunnon rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen tai muun vastaavan sitoumuksen nojalla velvolliseksi vastaamaan virheen korjaamisesta myyjän lukuun. (Asuntokauppalaki 4 luku 19 §.) Vaikka kävisi niin, että ostaja laiminlöisi virheilmoituksen tekemisen määrättyssä ajassa, saa hän tietyissä tilanteissa vedota siitä huolimatta virheeseen. Ostaja saa tehdä näin, kun myyjä tai joku myyjän puolella on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Myös silloin, jos virhe on siinä, ettei asunto täytä vaatimuksia, jotka sille on asetetty joko terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säädöksissä tai asunnon ominaisuuksien vuoksi muuten aiheutuu vaaraa tai haittaa terveydelle tai omaisuudelle. Sekä taloudellisen että oikeudellisen virheen osalta säädetään, että ostajan on vedottava niihin kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän virheen on havainnut tai hänen olisi pitänyt se havaita. Vetoaminen tapahtuu yksinkertaisesti ilmoittamalla myyjälle virheestä ja tähän perustuvista vaatimuksista, Ostaja voi vedota virheeseen myöhemminkin tilanteissa, jossa myyjä tai joku myyjän puolella on menetellyt kaupassa törkeän huolimattomasti, kunnianvastaisesti tai arvottomasti. (Minilexin [www-sivut](http://www.minilexin.fi) 2018.)

6 VIRHEEN SEURAAMUKSET UUDEN ASUNNOT KAUPASSA

Virheen perusteella on ostaja oikeutettu hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai kaupan purkuun. Vahingonkorvaukseen takarajana on kymmenen vuotta siitä, kun myyjä eli korvausvelvollinen laski virheellisen tuotteen tai tavaran liikkeelle.

(Laki24 www-sivut 2018.)

6.1 Virheen oikaiseminen

Ostajalla on oikeus pidäytyä omasta suorituksestaan, jolla siis tarkoitetaan kauppahinnan maksamista virhettä vastaavalta osalta, jos uudessa asunnossa on virhe. Ostaja voi vaatia myyjältä joko virheen korjaamista tai oikaisemista niin ettei siitä aiheudu kustannuksia asunnon ostajalle. Myyjä saa kuitenkin torjua ostajan korjaamisvaatimukset, jos kustannukset ovat virheen merkitykseen verrattuna kohtuuttoman suuret. Mikäli virheen korjaaminen kuitenkin aiheuttaa suhteettoman suurta haittaa mahdollisille muille osakkaille tai jäsenille, vaaditaan virheen oikaisemiseen näiden muiden suostumusta. Jos edellä mainitunlaista haittaa aiheutuisi rakennuksen yhteisiin tiloihin lukeutuvissa osissa, vaaditaan virheen oikaisemiseen asuntoyhteisön suostumus. (Asuntokauppalaki 4 luku 22 §.)

Myyjän oikeuksiin kuuluu oikeus korjata itse virhe, vaikka ei ostaja tätä vaatisikaan, jos myyjä tiedon virheestä saatuaan viipymättä tämän tarjoutuu korjaamaan. Erityisistä syistä voi ostaja kuitenkin kieltää oikaisun. Esimerkiksi siinä tapauksessa, jos virheen oikaisusta aiheutuisi joko hänelle itselleen olennaista haittaa tai asunnolle haittaa eli asunnon arvon alenemista. Oikaisu tulee tehdä sen jälkeen, kun ostaja on ilmoittanut virheestä myyjälle ja kohtuullisessa ajassa tästä ilmoituksesta. Ostaja voi asettaa myyjälle kohtuullisen määräajan, jonku kuluessa myyjän on oikaisu tehtävä. Jos myyjä ei määräajassa ole ryhtynyt toimiin virheen oikaisun suhteen, vaikka hänellä olisi ollut siihen velvollisuus, on ostajalla oikeus teettää oikaisu jollain toisella taholla ja vaatia kustannuksista korvausta myyjältä. (Asuntokauppalaki 4 luku 23 §; Minilexin www-sivut.)

6.2 Hinnanalennus

Mikäli päädytään siihen, että virhettä ei korjata, voi ostaja vaatia virhettä vastaavaa tai muutoin kohtuullista alennusta kauppahinnasta. Hinnanalennus on usein korjauskustannusten suuruinen, jos virhe on sellainen, että se on kotuullisesti korjattavissa. Ostajalla on lisäksi oikeus vaatia palautettavalle kauppahinnalle korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona kauppahinta on maksettu. Olennaisen sopimusrikkomuksen tapauksissa ostajalla on oikeus kaupan purkuun. Vaatimus kaupan purkamisesta edellyttää kuitenkin merkittävämpää sopimusrikkomusta kuin pelkästään hinnanalennusta vaadittaessa. Kun kyseessä on kaupan purkamiseen oikeuttava olennainen virhe, on kyseessä esimerkiksi se, että asunto on terveydelle haitallinen. Tässäkin tapauksessa ostajan oikeus kaupan purkamiseen voi poistua kuitenkin, jos virheen merkitystä pystytään vähentämään korjauksilla. Jos kauppa päätetään purkaa myyjän puolelta johtuvasta syystä, tulee myyjän palauttaa kauppahinta ja maksaa kauppahinnalle kertyvää tuottokorkoa ostajalle. Ostaja velvollisuuksiin puolestaan kuuluu palauttaa osakekirja sekä mahdollinen asunnon hallinta myyjälle. Ostajan on lisäksi maksettava myyjälle korvausta mahdollisesti asunnosta saamastaan merkittävästä tuotosta tai hyödystä. Myyjä joutuu myös maksamaan ostajalle tarpeelliset tai hyödylliset kustannukset, jotka ostaja on asuntoon laittanut. (Asuntokauppalaki 4 luku 25 §.)

6.3 Kaupan purku

Kaupan purku on mahdollista sekä myyjän että ostajan tekemänä. Myyjän on mahdollista vaatia kaupan purkua, jos ostaja ei maksa kauppahintaa. Ostaja voi vaatia kaupan purkua tilanteessa, jossa asunto on olennaisesti virheellinen. Kaupan purku on yleensä se viimesijainen vaihtoehto. Myös asunnon kaupan purkkua koskevat säännökset löytyvät asuntokauppalaista. Jos asuntoon kohdistuu virhe, ja myyjä ei oikaise virhettä, on ostajalla oikeus purkaa kauppa, jos sopimusrikkomus on olennainen. Myyjälle on kuitenkin aina ensin annettava mahdollisuus oikaista tai korjata virhe. Myyjä saa purkaa asunnon kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Myyjä voi asettaa ostajalle maksun suorittamista varten määrätyn lisääjän,

joka ei kuitenkaan ole kohtuuttoman lyhyt. Jos myyjä on asettanut maksun suorittamista varten lisäajan eikä ostaja tämän ajan puitteissa maksua suorita, saa myyjä purkaa kaupan. Asetettuun lisäaikaan ja tämän jälkeiseen myyjän oikeuteen purkaa kauppa liittyy kuitenkin ehto siitä, että ostajan on ilmoitettava ettei hän aio suorittaa maksua annetun lisäajan kuluessa. Ostajan maksuviivästyksen vuoksi kauppaa ei saa purkaa sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle. Kauppaa ei saa myöskään purkaa sen jälkeen, kun asunto on jo luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätysehdosta muuta johdu. Myyjä ei myöskään saa enää sen jälkeen maksuviivästyksen vuoksi purkaa kauppaa, kun viivästynyt maksu korkoineen on suoritettu. (Laki24 www-sivut 2018; Asuntokauppalaki 4 luku 25 §.)

6.4 Vahingonkorvaus

Asunnon ostajalla on oikeus saada korvausta asunnon virheen johdosta hänelle aiheutuvasta välittömästä vahingosta. Myös ostajan perheenjäsenellä, joka kärsii asunnon virheen vuoksi vahinkoa, on oikeus samanlaiseen korvaukseen kuin itse ostajalla. Sama oikeus vahingonkorvaukseen on myös sellaisella muulla asukkaalla, joka kärsii vahinkoa joko virheen tai virheen oikaisun vuoksi. Korvausvastuu ulottuu sekä esine- ja varallisuusvahinkoihin että henkilövahinkoihin. Henkilövahinkoja ovat ihmisiin kohdistuvat vahingot, sairastumiset ja loukkaantumiset. Esinevahingot kohdistuvat kiinteään tai irtaimeen omaisuuteen. Välilliset vahingot katsotaan kuuluvan myyjän vastuulle vain, mikäli myyjä on toiminut huolimattomasti. (Asuntokauppalaki 4 luku 26 §.)

Jos henkilövahinko on aiheutunut jostain rakentamisessa käytetystä materiaalista, rakennuksen muusta osasta tai asuntoon kuuluvasta laitteesta, myyjä ei ole vastuussa siitä, paitsi jos hän on toiminut huolimattomasti. Vastuu edellyttää täten aina myyjän tuottamusta. Myyjä ei ole vahingonkorvausvastuussa myöskään, kun asunnossa käytetyistä materiaaleista tai rakennuksen osasta aiheutuu joko asuntoon tai ostajan irtaimistoon vahinkoa. Tällöinkin myyjän vastuu edellyttää huolimattomuutta. Mikäli vahinko johtuu kuitenkin myyjän huolimattomuudesta, on hän korvausvelvollinen.

Kodinkoneiden ja muiden asuntoon kuuluvien tarpeistoesineiden aiheuttamien vahinkojen kohdalla, myyjä ei ole vastuussa silloin, jos vahinko kohdistuu sellaiseen omaisuuteen, jolla ei ole laitteeseen välitöntä käyttöyhteyttä. Tässäkin perusteena myyjän korvausvastuulle on myyjän huolimattomuus. (Minilexin [www-sivut 2018](#); Asuntokauppalaki 4 luku 26 §.)

Vahingonkorvauksen kanneajasta säädetään tiettyjen tilanteiden osalta erikseen. Vahinkoa kärsineen tulee nostaa kanne seuraavan kolmen vuoden aikana siitä, kun hän sai tiedon vahingon ilmenemisestä, jos rakennusmateriaalin tai muun asunnon ainesosan virheestä asunnolle tai irtaimistolle on aiheutunut virheestä johtuen vahinkoa ja tästä vaaditaan korvausta. Kolmen vuoden määräaika koskee myös tilannetta, jossa omaisuuden kohdistuu vahinkoa asunnon tarpeistolaitteiden virheen vuoksi. Kanteen nostamiseksi ehdoton vanhentumisaika erityisesti säädettyjen vahingonkorvausten osalta kuitenkin on kymmenen vuotta siitä, kun korvausvelvollinen laski vahingon aiheuttaneen materiaalin, ainesosan tai laitteen liikkeelle. (Minilexin [www-sivut 2018](#); Asuntokauppalaki 4 luku 26 §.)

7 POHDINTA

Aihe opinnäytetyölle tuli oman kiinnostuksen ja ajankohtaisuuden kautta. Uusien asuntojen rakentamisen ja kaupan jatkuva kasvu tekivät aiheesta helposti lähestyttävän ja mielenkiintoisen. Lisäksi omat ja lähipiirin suunnitelmat asunnon ostosta lisäsivät kiinnostusta tutkia aihetta lähemmin. Aiheen valintaan saattoi vaikuttaa myös omat henkilökohtaiset ominaisuuteni ottaa selvää ennalta riskeistä ja toimintatavoista ja -mahdollisuuksista yllättävien ennalta-arvaamattomien seikkojen ilmaantumisen varalta. Halusin avata, niin itselle kuin muillekin tulevaisuuden asunnonostajille, asunnon kauppaprosessia ja mahdollisia virhetilanteita ja näissä toimimista. Myös kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet ovat mielestäni tärkeää tietää.

Aiheen lähestyminen alkoi lähinnä lakien ja aiheeseen liittyvän kirjallisuuden tutkimisella. Asuntokauppojen ajankohtaisuus, sekä omassa elämäntilanteessa että yleisesti, tekivät aiheesta helposti lähestyttävän ja mielenkiintoisen. Ajatuksena opinnäytetyötä kirjoittaessa oli käyttää useita erilaisia lähteitä luotettavuuden lisäämiseksi.

Asunnon kaupassa on monta vaihetta ja usein kyseessä on kuukausien prosessi, joka edellyttää kaupan osapuolilta hyvää valmistautumista ja omien tarpeiden sekä toiveiden kartoittamista. Ostajan on mietittävä minne haluaa asumaan, mitä vaatimuksia asunnon on täytettävä ja miten aikoo asunnon rahoituksen hoitaa ja paljonko on valmis tai kykenevä maksamaan uudesta omasta asunnostaan. Myyjän taas on pohdittava myyntihintaa ja prosessia sekä käyttääkö välittäjää vai ei. Nykyään välittäjän käyttö kaupassa apuna on yleisempää kuin myyjän ja ostajan väliset kaupat. Tähän on arveltu olevan syynä lainsäädännön muutokset ja monimutkaistuminen sekä lisääntynyt tietoisuus kaikista asuntokauppaan liittyvistä vastuista ja kiemuroista.

Yksi tärkeimpiä huomioitavia seikkoja on se, onko kaupan osapuolina kuluttajia vai elinkeinonharjoittajia. Asuntokauppalaissa suojataan kuluttajaa sekä myyjänä että ostajana. Kuluttaja on luonnollinen henkilö, joka on hankkimassa asuntoa pääasiassa muuta kuin elinkeinotoimintaa varten. Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai joko yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti

myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa vastiketta vastaan asuinhuoneistoja hankittavaksi. Asuntokauppalaissa kuitenkin elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan vain sellaista henkilöä tai yritystä, joka harjoittaa asuntokauppaa ammattimaisesti. Tästä esimerkkeinä rakennusliikkeet ja rakennuttajayritykset. Jos elinkeinonharjoittajan määritelmä täyttyy, niin asuntokauppalain säännökset eivät kaikilta osin sovellu vaan tulevat kuluttajansuojalain säännökset olennaisiksi siinä kohtaa.

Kun puhutaan arkikielessä uuden asunnon ja uuden asunnon kaupan virheistä, saataan mieltää virhe jonain konkreettisena vikana, esimerkiksi rakennusvirheenä tai muuna vastaavana näkyvänä vikana. Virheitä voi kuitenkin olla hyvinkin erilaisia. Uutena ostetun asunnon voidaan sanoa olevan virheellinen, kun se ei vastaa sopimusta, se ei täytä rakentamisen säännöksiä tai määräyksiä, sitä ei ole rakennettu hyvän rakentamistavan mukaisesti, ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Asunto on virheellinen myös, jos sen ominaisuuksista aiheutuu haittaa terveydelle, materiaalit eivät ole tavanomaista hyvää laatua tai, jos asunto ei muuten vastaa asunnonostajan perusteltuja odotuksia. Uuden asunnon virheellä ei siis tarkoiteta ainoastaan asunnon tai rakennuksen fyysistä, ja silmällä havaittavaa vikaa, vaan virhe on myös silloin, kun asunto ei vastaa kauppaa edeltäviä saatuja tietoja tai olennaisen tiedon antaminen on laiminlyöty. Virhe voi olla lisäksi asunnon ympäristöstä annetuissa tiedoissa. Myös tilanne, jossa myyjä on antanut virheellistä tietoa yhtiövastikkeen tai asuntoa koskevan asuntolainan suuruudesta, katsotaan virheeksi

Yleisimmät virheen seuraamukset uuden asunnon kaupassa ovat ostajan oikeus hinanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai viime kädessä kaupan purkuun.

LÄHTEET

Asuntokaupanvirheet www-sivut 2018. Viitattu 17.2.2018. <https://www.asuntokaupanvirheet.fi>

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843 muutoksineen.

Asuntokauppaoppaan www-sivut 2018. Viitattu 17.2.2018. <https://www.asuntokauppaopas.com>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen.

Aurea LKV www-sivut 2018. Viitattu 18.2.2018. <https://www.aurealkv.fi>

Huom! Huoneistomarkkinoinnin www-sivut, 2018. Viitattu 12.2.2018. <https://www.huom.fi>

Huoneistokeskuksen www-sivut. 2018. Viitattu 16.2.2018. <https://www.huoneistokeskus.fi>

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan Juridiikkaa. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita. Viitattu 13.2.2018. <https://www-edilex-fi.lillukka.samk.fi/kirjat/7455.pdf>

Kasso, M. 2014. 2.p. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki: Talentum. Viitattu 13.2.2018. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi>

Kiinteistömaailman www-sivut. 2018. Viitattu 16.2.2018. <https://www.kiinteistömaailma.fi>

Kilpailu- ja kuluttajaviraston www-sivut. Viitattu 14.2.2018. <https://www.kkv.fi>

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38 muutoksineen.

Kuluttajariitalautakunnan www-sivut 2004. Viitattu 3.4.2018. <https://www.kuluttajariita.fi>

Laaka, J. 2018. Viitattu 20.2.2018. <https://www.herkulex.fi>

Laine, T. 2016. Oman asunnon osto – elämäsi isoin investointi. Viitattu 3.4.2018. <https://www.legistum.fi>

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. 15.12.2000/1075 muutoksineen.

Laki24 www-sivut. 2018. Viitattu 16.2.2018. <https://www.laki24.fi>

Minilexin www-sivut. 2018. Viitattu 11.2.2018. <https://www.minilex.fi>

Ovikoodin www-sivut 2018. Viitattu 17.2.2018. <https://www.ovikoodi.fi>

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2003. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

SKV Kiinteistönvälityksen www-sivut 2015. Viitattu 3.4.2018. <https://www-skv.fi>

Tilastokeskuksen www-sivut. Viitattu 14.2.2018. <https://www.tilastokeskus.fi>

Verohallinnon www-sivut. 2018. Viitattu 11.2.2018. <https://www.vero.fi>