

Tuija Mäkinen

**ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN OSAPUOLTEN VASTUUT JA
VELVOLLISUUDET**

Opinnäytetyö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Kevät 2009



Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma
Tekijä(t) Tuija Mäkinen	
Työn nimi Asunto- ja kiinteistökaupan osapuolten vastuut ja velvollisuudet	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Oikeudelliset opinnot	Ohjaaja(t) Sanna-Maria Klemetti Toimeksiantaja
Aika Kevät 2009	Sivumäärä ja liitteet 39
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää asunto- ja kiinteistökaupan osapuolten velvollisuudet kaupankäynnissä. Lisäksi selvitettiin kaupankäynnissä mahdollisesti tapahtuvat virheet ja kaupan osapuolten vastuut niiden osalta. Työssä käsiteltiin kuluttajien välistä käytetyn asunnon ja asuinkiinteistön kauppaa, jossa mukana voi olla kiinteistönvälittäjä.</p> <p>Työ toteutettiin tutkimalla aiheeseen liittyvää kirjallisuutta sekä asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvää lainsäädäntöä. Työn teossa käytettiin apuna korkeimman oikeuden, hovioikeuksien ja kuluttajavalituslautakunnan antamia ratkaisuja.</p> <p>Työn teoria koostui kaupan kohteen selvittämisestä, kaupan eri vaiheista ja kaupassa mahdollisesti tapahtuvista virheistä. Kaupan kohteen selvittämisen yhteydessä tarkasteltiin, mitä muuta kauppaan sisältyy itse asunto-osakkeen tai kiinteistön lisäksi. Kaupan eri vaiheina käsiteltiin kohteen esittelyä, tarjousta, esisopimusta ja itse kauppaa.</p> <p>Tutkimuksen tuloksista kävi ilmi, että myyjällä on laaja tiedonantovelvollisuus ja virhevastuu kaupankäynnissä. Hän vastaa itsensä lisäksi myös edustajiensa antamista tiedoista. Myyjän virheen seuraamuksia ovat ostajan oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksusta, hinnanalennus ja kaupan purku. Lisäksi myyjä voi joutua maksamaan ostajalle vahingonkorvausta. Ostajan velvollisuuksiin kaupankäynnissä kuuluu kohteen tarkastaminen ja kauppahinnan maksaminen. Virheen osalta hänellä on vain ilmoitusvelvollisuus.</p> <p>Kiinteistönvälittäjällä on tiedonantovelvollisuus sekä myyjälle että ostajalle. Lisäksi hänellä on selonottovelvollisuus kaupan kohteesta. Virhevastuuseen kiinteistönvälittäjä voi joutua vain välitystehtävän suorittamisen yhteydessä tapahtuvasta virheestä. Kiinteistönvälittäjä ja asunto-osakeyhtiö voivat joissakin tapauksissa joutua takautuvasti suorittamaan myyjälle vahingonkorvausta.</p>	
Kieli	suomi
Asiasanat	asuntokauppa, kiinteistökauppa, kiinteistönvälitys
Säilytyspaikka	<input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun Kaktus-tietokanta <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Tuija Mäkinen	
Title Liabilities and Obligations of Parties in Housing and Real Estate Transactions	
Optional Professional Studies Financial Administration and Law	Instructor(s) Sanna-Maria Klemetti
	Commissioned by
Date Spring 2009	Total Number of Pages and Appendices 39
<p>The purpose of this thesis was to find out the obligations of parties in housing and real estate transactions. In addition, the purpose was to find out the possible defects during the sales transactions and the parties' liabilities concerning them. The thesis dealt with transactions between consumers in sale of used apartments and real estate in which a real estate agent may participate.</p> <p>The thesis was made by studying literature and laws related to the subject. The decisions of the Supreme Court, the Courts of Appeals and the Consumer Complaint Board were used as examples.</p> <p>The theory consisted of defining the target of the transaction and its different stages as well as the possible defects during the transaction. Besides this the main target, i.e. a housing share or real estate and other possible issues which may be included in the transaction, were determined. The presentation of the target, the offer, the precontract and the actual sale were taken up as the stages of the business deal.</p> <p>The results indicated that the seller has a wide obligation to give information and a wide liability for defects during the transaction. In addition, the seller is also liable for the information that his representatives give. The consequences of the seller's failure to inform about the defects are the buyer's right to withhold payment, claim for a price reduction or cancel the transaction. The seller may also have to pay compensation to the buyer. The buyer's obligations during the sale are to inspect the target and to pay the transaction price. As far as defects are concerned the buyer's only obligation is to report them.</p> <p>The real estate agent has the obligation to give information to both parties. The estate agent also has the obligation to inspect the target for sale. The real estate agent is liable only for the mistakes he makes while performing the task. In some cases the real estate agent and the housing company may have to pay compensation to the seller retroactively.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	housing transaction, sale of real estate, real estate business
Deposited at	<input type="checkbox"/> Kaktus Database at Kajaani University of Applied Sciences <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 KAUPAN KOHDE	4
2.1 Asunto-osake	4
2.2 Kiinteistö	5
2.3 Ainesosa ja tarpeisto	6
3 KAUPAN VAIHEET	9
3.1 Kohteen esittely	9
3.2 Tarjous	10
3.3 Esisopimus	12
3.4 Kauppa	13
4 KAUPAN VIRHE	15
4.1 Laatuvirhe	15
4.2 Oikeudellinen virhe ja taloudellinen virhe	17
4.3 Vallintavirhe	17
5 KAUPAN OSAPUOLET	19
5.1 Myyjä ja ostaja	19
5.1.1 Velvollisuudet kaupankäynnissä	20
5.1.2 Virhevastuu	25
5.2 Kiinteistönvälittäjä	29
5.2.1 Velvollisuudet kaupankäynnissä	30
5.2.2 Virhevastuu	32
5.3 Asunto-osakeyhtiö	33
6 ANALYYSI JA POHDINTA	35
LÄHTEET	38

SYMBOLILUETTELO

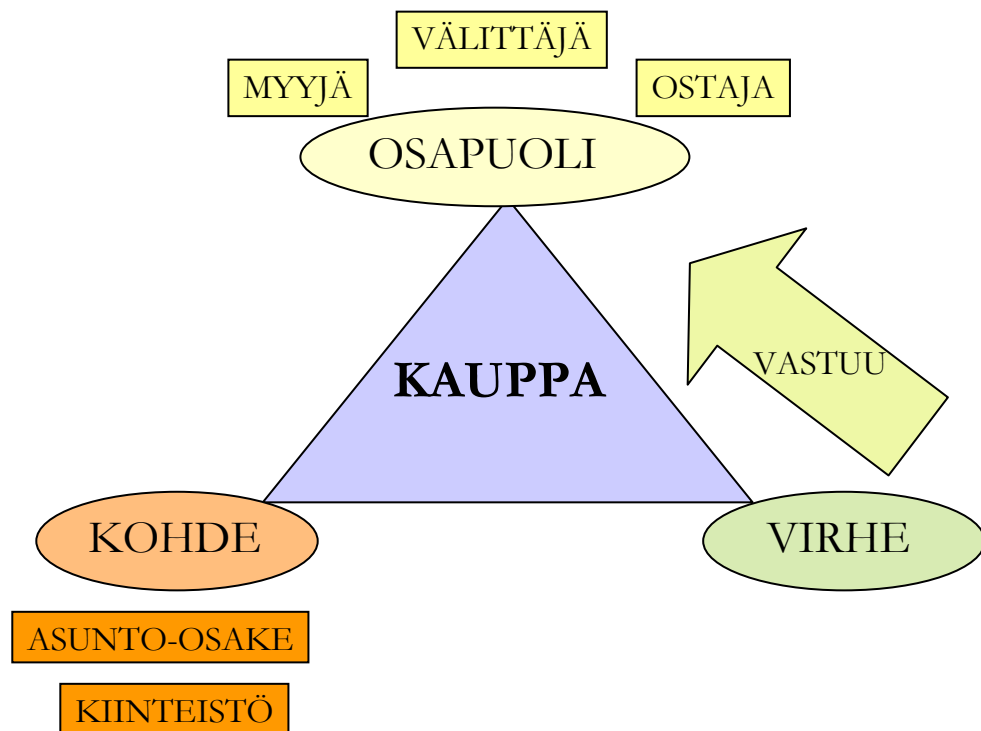
A	Asetus
AL	Avoliittolaki
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki
AsKL	Asuntokauppalaki
HolhTL	Laki holhoustoimesta
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
LKV	Laillistettu kiinteistönvälittäjä
MK	Maakaari
MVL	Maanvuokralaki
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista
VL	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä
VLL	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena ovat asunto- ja kiinteistökaupan osapuolten vastuut ja velvollisuudet. Työssä käsitellään kuluttajien välistä käytetyn asunnon ja kiinteistön kauppaa. Tarkoituksena on selvittää osapuolten velvollisuudet kaupan eri vaiheissa. Lisäksi selvitetään, minkälaisia virheitä kaupan tekemiseen voi liittyä ja kuinka vastuu virheistä jakautuu eri osapuolten välillä. Työssä perehdytään kaupan kohteisiin: asunto-osakkeeseen ja kiinteistöön. Lisäksi selvitetään, mitä muuta kauppaan sisältyy. Kaupan eri vaiheita käsitellään kohteen esittelystä aina myynnin päättymiseen saakka.

Tutkimus käsittelee yksityishenkilöiden välistä kauppaa, jossa mukana voi olla kiinteistönvälittäjä. Aihe on rajattu koskemaan ainoastaan kiinteistön kauppaa ja käytetyn asunnon kauppaa. Tällöin käsittelemättä jäävät rakentamisolosuhteissa olevat ja uudet asunnot. Rajaus on tehty, koska uuden asunnon kauppaa koskevat säännökset käsittelevät lähinnä elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välistä kaupankäyntiä. Kiinteistön kaupassa keskitytään asuinkiinteistöjen kauppaan.

Aihe on valittu, koska se on ajankohtainen tekijälle ja mahdollisesti hyödyllinen tulevaisuuden kannalta. Valmis työ auttaa hahmottamaan asunto- ja kiinteistökauppaa kokonaisuudessaan. Tutkimuksesta on apua asunto- ja kiinteistökauppaa suunnitteleville sekä asiasta muutoin kiinnostuneille. Työ antaa myös hyvät pohjatiedot kiinteistönvälittäjän ammattia pohtiville.



Kuvio 1. Työn viitekehys

Työn teoria koostuu kolmesta osasta: kaupan kohteesta, kaupan eri vaiheista ja kaupankäynnissä mahdollisesti tapahtuvista virheistä. Tutkimuskohteen eli kaupan osapuolten vastuiden ja velvollisuuksien käsitteleminen vaatii, että ensin ymmärretään kaupankäynnin olennaiset tekijät.

Asunto- ja kiinteistökaupan varsinaisia osapuolia ovat myyjä ja ostaja. Kiinteistönvälittäjän rooli kaupankäynnissä on kuitenkin sen verran keskeinen, että välittäjää käsitellään tässä tutkimuksessa yhtenä kaupan osapuolena. Vastuukysymysten osalta tarkastelussa on myös asunto-osakeyhtiö.

Tutkimusmenetelmä ja työn toteutus

Tutkimus on teorialähtöistä, kuvailevaa kvantitatiivista tutkimusta. Kuvailevan tutkimuksen tarkoituksena on kuvata ilmiöiden ja tilanteiden luonnetta todenmukaisesti ja tarkasti. Kuvailun perustana olevien havaintojen luotettavuus, tarkkuus ja yleistettävyyys ovat tärkeitä. Kuvailevassa tutkimuksessa ei yleensä pyritä tutkimuksen kohteen täydelliseen kuvaamiseen, vaan keskitytään tiettyyn ilmiöön. (Kajaanin ammattikorkeakoulu 2009.)

Työ toteutetaan tutkimalla aihetta koskevaa kirjallisuutta sekä asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvää lainsäädäntöä. Lisäksi tutkimuksessa käytetään esimerkkeinä oikeustapauksia korkeimmasta oikeudesta, hovioikeuksista ja kuluttajavalituslautakunnasta. Vaikka kuluttajavalituslautakunnan antamat ratkaisut ovat ainoastaan suosituksia eivätkä velvoita osapuolia mihinkään, käytännössä niitä kuitenkin noudatetaan melko hyvin. Lautakunnan antamat ratkaisut ovat myös pääsääntöisesti olleet yhteneväisiä tuomioistuinten ratkaisujen kanssa. Kyselytutkimusta aiheesta ei tehdä.

Tutkimusprosessin aikana tutkimuksen teoreettista ja empiristä osaa voi olla vaikea erottaa toisistaan. Tämä käy ilmi etenkin tutkimuksissa, jotka käsittelevät vain teoriakirjallisuutta. Erilaiset teoreettiset mallit ja ideat edustavat empiristä aineistoa, jota tutkija jäsentää ja tulkitsee. Näin tutkimuksen teoria ja empiria kehittyvät osittain samanaikaisesti. (Alasuutari 1995, 250.)

2 KAUPAN KOHDE

Suomessa kiinteistöjen omistaminen voidaan jakaa kahteen osaan: suoraan kiinteistön omistamiseen ja välilliseen omistamiseen. Suoraan kiinteistön omistamiseen kuuluvat tavalliset omakotitalot ja tavallaan myös vuokratuilla tonteilla sijaitsevat omakotitalot. Välillinen omistumuoto on asunto-osakeyhtiön osake. Yleiskielessä asuntokaupalla tarkoitetaan asumiseen käytettävien kohteiden kauppaa. Lain mukaan asuntokaupalla tarkoitetaan kuitenkin vain irtainta asuntokauppaa eli asunto-osakkeita. Asumiseen tarkoitettun kiinteistön kauppa ei näin ollen ole asuntokauppaa. (Kasso 2006, 27; Nevala 2005, 9.)

2.1 Asunto-osake

Asuntokauppalaissa asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa (AsKL 1:3§). Asuntokaupassa ei saada asuntoa omaksi, vaan siihen saadaan hallintaoikeus. Asunnon omistaa asunto-osakeyhtiö, ja asunto-osakkeenomistajalla on oikeus käyttää osakkeen oikeuttamia tiloja haluamallaan tavalla. (Listoheimo 1997, 470-471.)

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellään ne oikeudet ja velvollisuudet, jotka asunto-osakkeen omistamisesta aiheutuvat. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä tulee mainita muun muassa, mitkä osakkeet oikeuttavat mihinkin huoneistoihin, yhtiövastikkeen määräytymisen perusteet sekä mahdollisesti kunnossapitovastuun jakautuminen osakkeenomistajan ja yhtiön välillä. (AOYL 1:8§; Nevala 2005, 32-33.)

Keskeisin osakkeenomistajan velvollisuus on maksaa yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölle. Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön menoja, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta sekä kiinteistön ja rakennusten hoidosta ja ylläpidosta. Lisäksi hoitovastikkeella katetaan kiinteistön perusrannukseen liittyvät menot. Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön rakennusaikaisia ja muita pitkäaikaisia velkoja. Yhtiövastikkeen määrästä päättää yhtiökokous. (Kasso 2005, 142-143; AOYL 1:5§.)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia ja korjauksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan suostumus muutoksiin tarvitaan, jos ne voivat vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa haittaa toiselle osakkaalle. Pääasiassa osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia huoneiston sisäpinnoissa ilman erityistä lupaa. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi kaappien tai pintamateriaalien uusiminen. Suuremmista muutoksista, kuten saunan rakentamisesta, on syytä ilmoittaa yhtiölle, vaikka varsinaista yhtiön lupaa siihen ei tarvittaisikaan. (AOYL 7:77§; Kasso 2005, 154, 156.)

Toisaalta osakkeenomistajalla on myös asunnon kunnossapitovastuu. Osakas on velvollinen huolehtimaan huoneiston sisätilojen sekä muiden hallinnassaan olevien tilojen kunnosta ja luonnollisesta kulumisesta aiheutuvista vahingoista omalla kustannuksellaan. Osakkeenomistaja vastaa muun muassa kaapistojen, pesualtaiden ja kodinkoneiden uusimisesta ja korjaamisesta. Asunto-osakeyhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisätilojen viat. Yhtiö on vastuussa myös sähkö-, lämpö-, vesi- ja viemärijohdoista, jotka on asennettu samantasoisina huoneistoihin. Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava yhtiölle sellaisista havaitsemistaan vioista, joiden korjaus on yhtiön vastuulla. (AOYL 7:78§; Kasso 2006, 32.)

Asunto-osakkeen omistajalla on oikeus vapaasti luovuttaa huoneisto toisen käyttöön esimerkiksi vuokraamalla se (AOYL 7:80§). Pääsääntöisesti myös osakkeen myyminen on vapaa oikeustoimi. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä voi kuitenkin olla merkintä lunastuslausekkeesta. Yhtiöjärjestykseen merkitty lunastusoikeus on asunto-osakeyhtiöllä tai muilla osakkeenomistajilla silloin, kun osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle taholle eli ostajalle. Lunastuslausekkeen tarkoituksena on varata osakkeenomistajille oikeus vaikuttaa siihen, kuka asunto-osakeyhtiön osakkaaksi pääsee. Lunastusvaatimuksen esittämisäika voi olla korkeintaan kaksi kuukautta. (AOYL 2:11§; Kasso 2005, 127-128.)

2.2 Kiinteistö

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin merkittyä rakennettua tai rakentamatonta aluetta tai sen osaa, jossa maa-alue ja siellä mahdollisesti sijaitsevat rakennuksen kuuluvat samalle omistajalle (Kasso 2005, 176). Omakotitalot ovat yleensä omia rekisteriin merkittyjä kiinteistöyksiköitä, joissa maa-alue ja rakennus kuuluvat samalle omistajalle. Jos omakotitalon tontti

on vuokrattu esimerkiksi kunnalta, puhutaan maapohjan osalta kiinteistön käyttö- eli vuokraoikeudesta eikä rakennus tällöin ole osa kiinteistöä. Vuokraoikeus maahan ja rakennuksen omistusoikeus muodostavat kuitenkin sellaisen yhdistelmän, joka voidaan rinnastaa kiinteistöön. (Kasso 2006, 38, 46.)

Kiinteistöön voi kuulua erilaisia oikeuksia. Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa kiinteistörasitteita, jotka oikeuttavat toisen kiinteistön käyttöön. Rasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa. Tällaisia laissa säädettyjä oikeuksia ovat esimerkiksi oikeus käyttää toisen kiinteistön alueella sijaitsevaa tietä tai vesialuetta. Vastaavasti kiinteistöön saattaa kohdistua rasitteita, jolloin toisella taholla on oikeus käyttää rasiitettua kiinteistöä. Kiinteistörasitteet voidaan perustaa joko kunnan tai toisen kiinteistön hyväksi. Rasitetun kiinteistön omistajalla on oikeus saada korvaus rasitteen aiheuttamasta menetyksestä. Rasitteet käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteesta. (KML 14:154, 162§; Nevala 1997, 25.)

Kiinteistöön voi kohdistua myös rasituksia. Rasituksella tarkoitetaan kiinteistön arvoa rasittavaa oikeutta, esimerkiksi kiinnitystä. Kiinnitys tarkoittaa kiinteistön panttaamista saatavan vakuudeksi. Rasituksen lisäksi kiinteistöön voi kohdistua erityisiä oikeuksia, jotka kirjataan kiinteistötietojärjestelmään. Erityinen oikeus on toisen kiinteistön käyttöön kohdistuva oikeus, esimerkiksi metsänhakkuoikeus (MK 14:1§). Rasitukset ja erityiset oikeudet käyvät ilmi rasiitustodistuksesta. (Nevala 1997, 25-26.)

Maanvuokralain mukaan asuntoalueen vuokrakohteena on tontti tai muu kiinteistö, joka on luovutettu käytettäväksi asuintarkoitukseen vuokramiehelle kuuluvassa tai hänelle rakennettavassa rakennuksessa pysyvää asumista varten. Asuntoalueen vuokrasopimus tehdään määräajaksi, vähintään 30 vuodeksi ja enintään 100 vuodeksi. Sopimuksen päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan alueella olevat vuokralaisen rakennukset, jollei toisin ole sovittu. Vuokralainen saa siirtää vuokraoikeuden toiselle ilman vuokranantajan suostumusta, jos siirtoa ei ole vuokrasopimuksessa kielletty. (MVL 3:51, 52, 53, 55§; Kasso 2005, 172.)

2.3 Ainesosa ja tarpeisto

Asunto- ja kiinteistökaupassa ongelmia syntyy usein siitä, mitä kauppaan kuuluu itse kohteen lisäksi. Epäselvyyksien välttämiseksi kaupan osapuolten on hyvä sopia asiasta kauppakirjassa.

Asuntokauppalaissa mainitaan, että sellaiset tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka ovat asunnossa sitä esiteltäessä, kuuluvat kauppaan, jollei toisin sovita (AsKL 6:3§). Lähtökohtaisesti sama pätee kiinteistöön. (Kasso 2005, 184.)

Asuntokauppalaissa tai maakaarella ei määritellä, mitä luetaan ainesosaksi tai tarpeistoksi. Koska määräyksiä ei ole, noudatetaan yleisesti oikeuskäytännössä muodostuneita sääntöjä. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen edellytyksenä voidaan pitää sitä, että esine on asunnon tai kiinteistön pysyvän käytön kannalta tarpeellinen sekä sitä, että esineellä ja kaupan kohteella on sama omistaja. (Nevala 1997, 23.)

Ainesosat ovat kiinteistön epäitsenäisiä osia, jotka on liitetty kiinteistöön joko luonnostaan tai ihmisvoimin. Ainesosia ovat kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset sekä maapohjaan kiinteästi kuuluvat ja siihen pysyvää käyttöä varten liitetyt esineet, esimerkiksi lipputanko, vesijohdot ja laiturit. Kiinteistön ainesosina pidetään myös kiinteistön alueella olevaa puustoa ja muuta kasvustoa. (Nevala 1997, 23; Palo & Linnainmaa 2002, 83.)

Korkein oikeus ei ratkaisussaan (KKO 1992:23) pitänyt patsasta kuuluvaksi kiinteistöön pysyvästi, vaikka se olikin kaupantekohetkellä kiinteästi yhdistettynä maahan. Patsasta ei myöskään voitu pitää tarpeellisena kiinteistön käytön kannalta.

Kiinteistön esittelyn jälkeen, mutta ennen sitä koskevan kauppakirjan allekirjoittamista kiinteistön myyjät olivat poistaneet maahan jalustaan upotetun noin kahden metrin korkuisen kivipatsaan. Poistamisesta ei ollut aiheutunut kiinteistölle tai sen käytölle haittaa eikä mainittavaa vahinkoa. Patsasta ei ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön eikä se myöskään ollut kiinteistön käytön kannalta tarpeellinen. Patsaan ei katsottu kuuluvan kiinteistöön ja ottaen huomioon, ettei patsaan sisällyttämisestä kiinteistön kauppaan ollut muutoinkaan sovittu, ostajan kante patsaan palauttamiseksi hylättiin. (Listoheimo 1997, 208.)

Tarpeistoa ovat kiinteistöön kuuluvat itsenäiset esineet, jotka palvelevat kiinteistön tarkoitusta. Asunnon tarpeistona voidaan pitää esineitä ja laitteita, jotka kuuluvat asunnon tavanomaiseen varustukseen ja ovat kiinteästi sijoitettuja. Tällaisia tarpeistoksi luettavia esineitä ovat esimerkiksi peilikaappi, jää- ja pakastekaappi, kiinteät säleiverhot ja seinään tai kattoon upotetut kiinteät valaisimet. Muuta irtainta omaisuutta, esimerkiksi televisiota, ei katsota kuuluvaksi asunnon tarpeistoon. (Kasso 2005, 184, 394-395.)

Seuraavassa kuluttajavalituslautakunnassa (nyk. kuluttajariitalautakunta) käsitellyssä tapauksessa (96/81/867) ostaja ja myyjä olivat erimielisiä siitä, mitä asunnon tarpeistoon kuuluu.

Myyjä oli vienyt mukanaan pihaportin, pesuhuoneen oven kahvan, WC:n ja pesuhuoneen kalusteita, kiinteitä valaisimia, hyllyjä sekä parvekeovien rivat, parvekkeen telineet tai koukut, ovien riippulukot ja takan kipinäsuojan. Ostaja katsoi, että ne kuuluivat asunnon tarpeistoon ja vaati niiden palauttamista tai korvaamista. KVL piti asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvina pesuhuoneen kalustusta, pesutilojen kiinteitä valaisimia sekä ovien ripoja ja pihaporttia. Sen sijaan kattovalaisimia, hyllyjä, riippulukkoja, lääkekaappia, pyykinkuivaustelinettä ja parvekkeen kukkatelineitä ja irrallista takan kipinäsuojusta lautakunta ei pitänyt tavanomaisina käytetyn asunnon tarpeistoon kuuluvina esineinä. (Kiinteistöväälitys ja asuntokauppa 1998, 112-113.)

3 KAUPAN VAIHEET

Asunto-osakkeen kauppaa säätelee asuntokauppalaki, joka astui voimaan 1.9.1995. Tätä lakia tarkastettiin ja muutettiin lähinnä uuden asunnon kaupan osalta. Muutettu laki tuli voimaan 1.1.2006. Asunto-osakkeen kaupan tarjousvaiheessa sovelletaan myös lakia varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (oikeustoimilaki). Kiinteistökauppaa puolestaan säätelee maakaari, joka astui voimaan 1.1.1997 kumoten vanhan vuodelta 1734 peräisin olleen maakaaren. Toisen maalla olevan rakennuksen kauppaa ja vuokraoikeuden siirtoa käsitellään maanvuokralaissa. (Nevala 2005, 9, 11-13, 55; Nevala 1997, 15-16.)

Asunto- ja kiinteistökaupan vaiheet voidaan jakaa kohteen esittelyyn, tarjouksen tekemiseen, esisopimuksen tekemiseen ja itse kauppaan. Asuntokaupan ja kiinteistökaupan vaiheet eroavat joiltakin osin toisistaan.

3.1 Kohteen esittely

Asunto- ja kiinteistökauppa alkaa yleensä kohteen markkinoinnilla. Valtioneuvoston antamassa asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (asuntotietoasetus) säädetään, mitä tietoja elinkeinonharjoittaja tai kiinteistönvälittäjä on velvollinen antamaan myyntikohteesta. Vaikka asetus ei koske itse omaa asuntoaan myyvää kuluttajaa, yleisesti toimitaan sitä noudattaen. Kohteen markkinointi voidaan jakaa kolmeen osaan: ilmoitteluun, esittelyyn ja esitteeseen. (Kasso 2006, 17.)

Ilmoittelu voi olla lehti-ilmoitus tai muu kuluttajien saatavilla oleva mainos. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi kohteen tyyppi ja sijainti, asunnon pinta-ala ja huoneluku sekä myyntihinta ja velaton hinta. Ilmoituksessa on myös oltava maininta siitä, kuka hoitaa kohteen markkinoinnin. Jos kohde sijaitsee vuokramaalla tai sen varustelutaso on olennaisesti puutteellinen, on siitä mainittava. (AsuntotietoA 2§; Kasso 2006, 17.)

Esittelyllä tarkoitetaan tilaisuutta, jolloin kuluttaja voi tutustua kaupan kohteeseen. Esittely on kyseessä, kun ostajaehdokas käy paikan päällä katsomassa myytävää kohdetta tai tutustuu kohdetta koskeviin asiakirjoihin myyjän toimistossa. Esittelyssä on oltava nähtävillä esite asunnosta. Esitteessä tulee mainita kohteen tyyppi ja sijainti, vapautumisajankohta, keskeiset

liikenneyhteydet ja palvelut, hintatiedot sekä kohteen markkinoinnista vastaava taho. Nämä tiedot on mainittava myytäessä sekä asuntoa että kiinteistöä. (AsuntotietoA 5, 6§; Nevala 1997, 36.)

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myytäessä on esitteessä kerrottava asuinkerros kerrostaloasunnosta, tiedot osakkeista, isännöitsijän tiedot, rakennuksen käyttöönottovuosi ja kerrosluku, huoneluku ja pinta-alat eriteltyinä asuin- ja muihin tiloihin, rakennusmateriaali ja kattotyyppejä, pääasiallinen lämmitysjärjestelmä, asumiskustannukset ja osuus yhtiön veloista sekä tiedot tulevista korjauksista. Esittelyssä on oltava nähtävillä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ja asunnon pohjapiirros. (AsuntotietoA 8§).

Kiinteistöä tai vuokramaalla sijaitsevaa rakennusta myytäessä esitteestä tulee käydä ilmi tiedot maa-alueesta: pinta-ala, rakennusoikeus, alueella sijaitsevat rakennukset, rasitteet ja rasitukset sekä vuokramaalla tiedot vuokrasta. Asumiskäyttöön tarkoitettu rakennuksesta on kerrottava käyttöönottovuosi, rakennusmateriaali, kattotyyppejä, lämmitysjärjestelmä ja keskimääräiset lämmityskustannukset sekä huoneluku ja pinta-alat eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin. Esittelyssä ostajan nähtävillä on myös oltava kartta ja selvitys myytävän alueen rajoista, maa-alueen vuokrasopimus sekä asumiskäyttöön myytävän rakennuksen pohjapiirros. (AsuntotietoA 7§.)

3.2 Tarjous

Tarjous on toiselle henkilölle tehty tahdonilmaisu sopimuksen tekemisestä. Tavallisesti ostaja tekee myyjälle ostotarjouksen kaupan kohteesta. Myös myyjä voi tehdä tarjouksen ostajalle, tällöin on kyseessä myyntitarjous. Asunnon tai kiinteistön myynti-ilmoitus esimerkiksi lehdessä on vasta tarjouspyyntö eli myyjän kehoitus ostotarjouksen tekemiseen. Myynti-ilmoitus ei siis velvoita myyjää, vaikka ostaja olisi valmis maksamaan pyydetyn hinnan. (Kasso 2001, 69; Kasso 2005, 368.)

Asunto-osakkeen tarjouksesta säädetään oikeustoimilaissa. Asuntokaupassa tarjouksen tekeminen on vapaamuotoista, mutta kaikkien tarjousta koskevien osapuolten kannalta tarjous kannattaa tehdä kirjallisessa muodossa. Tarjouksen tulee sisältää keskeiset kauppaehdot, kuten tiedot kaupan kohteesta ja osapuolista sekä kauppahinta. Jos kaupassa käytetään käsi-rahaa tai vakiokorvausta, on se hyvä merkitä tarjoukseen. Tarjoukselle asetetaan

voimassaoloaika. Jos vastausta tarjoukseen ei määräaikaan mennessä ole annettu, tarjous raukeaa eikä enää velvoita tekijäänsä. Samoin käy, jos tarjous hylätään. Tarjous voidaan peruuttaa siihen saakka, kunnes vastaanottaja on ottanut selon tarjouksesta. Jos vastaanottaja on jo ehtinyt tutustua tarjoukseen, se sitoo antajaansa. (Kasso 2005, 402-403; OikTL 1:2, 5, 7§.)

Käsirahallisessa asunto-osakkeen ostotarjouksessa ostaja ikään kuin varaa asunnon itselleen maksamalla myyjälle tietyn summan tarjouksen teon yhteydessä. Kun myyjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa ottaa vastaan muita tarjouksia samasta kohteesta ennen saadun käsirahan kohtalon selviämistä. Jos tarjous hyväksytään ja kauppa tehdään, käsiraha lasketaan kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa. Myyjä saa pitää käsirahan korvauksena, jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä. Jos myyjä ei hyväksy tarjousta tai kauppa jää tekemättä muun kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjän on palautettava käsiraha tarjouksen tekijälle viipymättä. (Nevala 2005, 63; AsKL 3:3, 5§.)

Tarjouksentekovaiheessa voidaan käyttää myös vakiokorvausta eli sopimussakkoa. Tarjous-sopimukseen voidaan ottaa ehto, jonka mukaan se osapuoli, jonka takia sovittu kauppa jää syntymättä, joutuu maksamaan toiselle tietyn suuruisen korvauksen. Vakiokorvaus voidaan rinnastaa käsirahaan, sillä se on usein käsirahan suuruinen. Käsirahana tai vakiokorvauksena kaupasta vetäytyvä osapuoli voi menettää enintään 4 % tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta (AsKL 3:6§). Käsirahan ja sopimussakon välinen ero on, että käsiraha liittyy sopimuksen valmisteluun, kun taas sopimussakkoa voidaan pitää sitovan sopimuksen tehosteena. Tarjous voidaan tehdä myös ilman käsirahaa tai vakiokorvausehtoa. (Kasso 2005, 403-404; Keskitalo 2007, 43.)

Kiinteistökaupassa tarjouskäsittettä ei ole samassa tarkoituksessa kuin asunto-osakkeen kaupassa. Tämä johtuu kiinteistökaupan määrämuotoisuudesta. Kiinteistökauppaa velvoittava sopimus on aina tehtävä määrämuotoisena. Tästä syystä kiinteistön osto- tai myyntitarjous ei sido antajaansa. Kiinteistökaupassa tarjous voidaan peruuttaa milloin tahansa eikä tarjous sido kumpaakaan osapuolta, vaikka se hyväksyttäisiinkin. Käytännössä kiinteistökaupan tarjous tehdään kuitenkin samaan tapaan kuin asunto-osakkeen kaupassa. Jos kiinteistön kaupasta on sovittu tekemättä määrämuotoista sopimusta, kaupan tekemisestä kieltäytyneen on korvattava toiselle osapuolelle kaupanteosta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Tällaisia kohtuullisia kustannuksia ovat ilmoitteluun, kiinteistöön tutustumiseen ja muihin kaupanteosta aiheutuviin tarpeellisiin toimiin liittyvät kustannukset. (Kasso 2006, 67-68; MK 2:8§.)

Kiinteistönvälitysliike Kiinteistömaailma Oy on alkanut käyttää yhtenä kauppatapana tarjouskauppaa, joka poikkeaa tavallisesta asunto- ja kiinteistökaupan tarjousvaiheesta. Tarjouskaupassa tarjoukset tehdään lähtöhinnasta ylöspäin, jolloin asunnon hinnaksi muodostuu sen todellinen markkinahinta. Ostajaehdokkaat tekevät hintatarjouksen internetissä, jonka jälkeen kiinteistönvälittäjä ottaa heihin yhteyttä tiedustellakseen, ovatko he halukkaita tekemään kirjallisen ostotarjouksen. Pelkkä hintaehdotus ei sido tarjoajaa, vaan vasta kirjallinen ostotarjous on sitova. Kohteen myyjä saa itse päättää, minkä tarjouksen hän hyväksyy. Tarjouskaupassa myyjän ei siis ole pakko myydä korkeimman tarjouksen tekijälle. Myyjä voi myös jättää kohteen myymättä, jos riittävän hyvää ostotarjousta ei tehdä. (Kiinteistömaailma 2009.)

3.3 Esisopimus

Ennen lopullista kaupan solmimista voidaan tehdä esisopimus. Esisopimus sitoo tavallisesti molempia osapuolia ja velvoittaa lopullisen kauppasopimuksen tekemiseen. Esisopimuksia käytetään, kun osapuolet ovat yksimielisiä kaupan päättämisestä, mutta eivät jostain syystä halua vielä tehdä lopullista kauppaa. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rahoituksen varmistaminen. (Nevala 2005, 68.)

Asunto-osakkeen kaupassa esisopimus syntyy, kun tehty tarjous hyväksytään. Oikeustoimilain mukaan molempia osapuolia velvoittava sopimus syntyy, kun myyjä hyväksyy ostajan tekemän asunto-osaketta koskevan ostotarjouksen (OikTL 1:1§). Koska irtaimen asunto-osakkeen kaupassa ei ole muotovaatimuksia, suullinen sopimus on yhtä pätevä kuin kirjallinenkin. Mahdollisten riitatilanteiden välttämiseksi esisopimus on kuitenkin pyrittävä tekemään kirjallisena. Toinen osapuoli voi vapautua sopimuksesta vain, jos siitä on etukäteen sovittu. (Nevala 2005, 56; Kasso 2005, 367.)

Kiinteistökaupassa esisopimus ei synny tarjouksen hyväksymisen yhteydessä kuten asunto-osakkeen kohdalla. Kiinteistökaupan esisopimus on tehtävä määrämuotoisena maakaaren muutosäännöksiä noudattaen. Esisopimus on näin ollen tehtävä kirjallisesti ja kaupanvahvistajan on vahvistettava se. Esisopimus voidaan tehdä myös vain toista osapuolta sitovaksi. Sopimuksessa on mainittava, milloin kauppa on viimeistään tehtävä sekä ne ehdot, joiden tulee täytyä kaupan toteutumiseksi. Jos esisopimuksen voimassaoloaika ei ole määritelty, se on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä. (Kasso 2005, 423; MK 2:7§.)

3.4 Kauppa

Kaupalla tarkoitetaan vastikkeellista omaisuuden vaihtoa, jossa vastikkeena toimii raha (Kasso 2005, 361). Asunto-osakkeen kauppa on muotovapaata. Kauppakirjan muotovapauden lisäksi kaupan osapuolet voivat vapaasti sopia kaupan sisällöstä. Kiinteistökaupassa sen sijaan muotovapautta ei ole, vaan kauppakirja on tehtävä määrämuotoisesti maakaaren säännöksiä noudattaen. Varsinaiset kiinteistökaupan muotosäännökset eivät koske toisen maalla olevan rakennuksen kauppaa ja vuokraoikeuden siirtoa. (Nevala 2005, 188; Nevala 1997, 47, 90.)

Vaikka asunto-osakkeen kauppa on muotovapaa, kauppakirja laaditaan lähes poikkeuksetta. Kauppakirjassa mainitaan myyjän ja ostajan tiedot, kaupan kohde, asunnon yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus sekä pinta-alatiedot. Kauppahinnan lisäksi kauppakirjaan merkitään velaton myyntihinta ja lainaosuus, jos osakkeisiin kohdistuu osuus asunto-osakeyhtiön lainoista. Maksutapa ja maksuehdot, esimerkiksi kauppahinnan eräpäivä ja viivästyskorke, tulee mainita mahdollisimman selkeästi. (Nevala 2005, 188, 200; Kasso 2005, 405-406.)

Kauppakirjaan merkitään, milloin asunnon omistus- ja hallintaoikeus siirtyy. Asunnon omistusoikeus siirtyy uudelle omistajalle kaupanteon yhteydessä, jos koko kauppahinta tai vähintään 20 – 30 % kauppahinnasta maksetaan kaupantekohetkellä. Omistusoikeus voidaan siirtää myös vasta silloin, kun kauppahinta on maksettu kokonaan. Asunnon hallinta voidaan sopia luovutettavaksi tiettyinä päivinä tai vasta kauppahinnan tultua maksetuksi. Myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asuntoa ennen kuin koko kauppahinta on maksettu. Yhtiövastikkeiden ja muiden maksujen siirtymisaika voidaan sopia hoito- ja rahoitusvastikkeen osalta erikseen. Yleensä vastikevastuu siirtyy asunnon hallinnan luovutuksen yhteydessä, mutta voidaan esimerkiksi sopia, että vastuu rahoitusvastikkeen maksamisesta siirtyy jo omistusoikeuden mukana. (Kasso 2006, 72-74; AsKL 6:4§.)

Kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti. Kaupan osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava se kaikkien kauppakirjan allekirjoittaneiden läsnä ollessa. Kauppakirjasta on käytävä ilmi myyjän ja ostajan tiedot, kaupan kohde, luovutustarkoitus ja kauppahinta sekä maksuehdot. Jos kauppahinta merkitään kauppakirjaan sovittua pienemmäksi esimerkiksi verotuksellisista syistä, puhutaan mustasta kauppahinnasta. Musta kauppahinta ei ole lainmukainen, joten myyjä ei voi periä ostajalta

enempää kuin kauppakirjassa on hinnaksi merkitty. Ostaja ei myöskään voi myöhemmin vaatia maksetun mustan kauppahinnan palauttamista. (MK 2:1§; Nevala 1997, 53-54.)

Kiinteistön kauppakirjassa voidaan lisäksi sopia muista ehdoista, kuten omistusoikeuden siirtymisestä. Kiinteistön omistusoikeus voi siirtyä heti kaupantekohetkellä tai vasta, kun koko kauppahinta on maksettu. Jos omistusoikeus siirtyy vasta, kun koko kauppahinta on tullut maksetuksi, puhutaan lykkäävästä ehdosta. Kauppakirjassa voidaan sopia myös purkavasta ehdosta, jolloin toisella osapuolella on tietyin edellytyksin oikeus purkaa kauppa. Lykkäävä tai purkava ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta. Kaupan purku on tehtävä määräämuotoisena. Hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy heti kaupanteon jälkeen, jollei muuta ole sovittu. Vuokraoikeuden siirrossa ja rakennuksen kaupassa kirjallisen kauppakirjan tekeminen riittää. Kaupanvahvistajan vahvistusta lukuun ottamatta vuokraoikeuden kauppakirja on yleensä kiinteistön kauppakirjan kaltainen. (Kasso 2006, 78-79, 81-82; MK 2:2, 5, 12§.)

Asunto-osakkeen tai kiinteistön kauppakirjassa voidaan sopia myös vaaranvastuun siirtymisestä. Vaaranvastuu tarkoittaa sitä, kuka vastaa kaupan kohteessa osapuolista riippumattomista syistä syntyneistä vahingoista. Tällaisia vahinkoja ovat esimerkiksi tulipalon tai myrskyn aiheuttamat tuhot. Ennen vaaranvastuun siirtymistä myyjä vastaa näistä vahingoista. Asunto-osakkeen kaupassa vaaranvastuu siirtyy tavallisesti asunnon hallinnan luovuttamisen ajankohdaksi. Jos luovutus viivästyy ostajan syystä, vaaranvastuu on ostajalla siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Kiinteistön kaupassa vaaranvastuu siirtyy kaupanteon yhteydessä, vaikka kiinteistön hallinta ei olisikaan vielä ostajalla. (Nevala 2005, 207; AsKL 6:7§; MK 2:16§.)

4 KAUPAN VIRHE

Asunto- ja kiinteistökaupassa on virhe, jos kaupan kohde poikkeaa sovitusta. Harhaanjohtavan tiedon antaminen, tiedon salaaminen tai ostajan virheellisen tiedon oikaisematta jättäminen voi myös aiheuttaa virheen syntymisen. Jotta ostaja voi vedota virheeseen ja vaatia siitä korvausta, on virheen oltava vaikutuksellinen eli asian on täytynyt vaikuttaa kaupan solmimiseen tai kaupan ehtoihin. (Palo & Linnainmaa 2002, 134-135.)

Virheen määräytymisajankohta on oleellinen selvitettäessä mahdollista kaupassa tapahtunutta virhettä. Asunto-osakkeen kaupassa virheellisyyttä arvioidaan sen mukaan, millainen asunto on ollut vaaranvastuun siirtyessä ostajalle eli asunnon hallintaa luovutettaessa. Kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on ollut kaupantekohetkellä. Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa tai kiinteistössä on ollut kyseisenä ajankohtana, vaikka virhe tulisi selville vasta myöhemmin. Jos asunnossa tai kiinteistössä ilmenevät viat johtuvat ostajan toimista, vaaranvastuun siirtymisen jälkeisestä tapaturmasta tai tavanomaisesta kulumisesta, ei kyseessä ole virhe. (AsKL 4:17§, MK 2:21§; Palo & Linnainmaa 2002, 137.)

Asunto- ja kiinteistökaupassa tapahtuvat virheet voidaan jaotella laatuvirheeksi, oikeudelliseksi virheeksi, taloudelliseksi virheeksi ja vallintavirheeksi. Laatuvirhe ja oikeudellinen virhe voivat tulla kyseeseen kummassa tahansa kaupassa, taloudellinen virhe voi olla ainoastaan asunto-osakkeen kaupassa ja vallintavirhe ainoastaan kiinteistön kaupassa. Yleisin kaupan kohteen virheistä on laatuvirhe.

4.1 Laatuvirhe

Asunnossa tai kiinteistössä on laatuvirhe eli aineellinen virhe, jos se ei vastaa sovittua tai mitä voidaan katsoa sovitun. Laatuvirhe liittyy asunnon tai kiinteistön kuntoon, ominaisuuksiin tai varusteisiin. Laatuvirhe syntyy, jos myyjä jättää antamatta sellaisia tietoja, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen kaupan tekoon. Virhe syntyy myös, jos myyjä antaa harhaanjohtavia tietoja kaupan kohteesta tai jättää oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen kohteesta. (AsKL 6:11§; MK 2:17§; Kasso 2005, 631, 666-667.)

Kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa (96/81/937) asunnon varustus ei ollut sellainen kuin voitiin katsoa sovitun. Tarpeistoon kuuluvien esineiden poistaminen aiheutti näin ollen asunnon laaturvirheen.

Myyjä vei asunnossa esiteltäessä olleen kylpyhuoneen valaisinpeilikaapin ja vaatehuoneen tangon. - - KVL totesi, että asunto ei ollut sopimuksen mukainen ja siten virheellinen asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n 1-kohdassa tarkoitetulla tavalla sen vuoksi, että myyjä oli vienyt asunnon tarpeistoon kuuluvat peilikaapin ja vaatehuoneen tangon. (Kiinteistönvälitys ja asuntokauppa 1998, 113-114.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 1985 II 184) myyjä oli jättänyt kertomatta rakennuksessa olevasta viasta. Vaikka ratkaisu on annettu ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa, siitä voidaan saada kuva, millaisia tapauksia laaturvirheet voivat olla.

Kiinteistön myyjä, joka oli asunut kiinteistöllä sijaitsevassa asuinrakennuksessa 16 vuoden ajan, oli tietoinen, että rakennuksen eräiden osien kylmyys aiheutui jostain rakennuksessa olevasta viasta. Vaikka myyjä olisi laiminlyönyt ottaa tarkemman selon viasta, hän olisi ollut velvollinen ennen kiinteistön myyntiä ilmoittamaan ostajalle mahdollisesta viasta, jotta tällä olisi ollut tilaisuus perehtyä vian laatuun. (Nevala 1997, 154.)

Laaturvirhe voi olla myös ns. salainen virhe, jolloin myyjä ei tiennyt eikä hänen olisi edes pitänyt tietää asiasta. Jos kaupan kohde poikkeaa merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta asunnolta tai kiinteistöltä voidaan sen hinta, ikä ja muut olosuhteet huomioon ottaen edellyttää, kaupassa on salainen virhe. Tällainen salainen virhe voi olla esimerkiksi home- tai lahovaurio, kuten seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta (KKO 1986 II 90) käy ilmi. (AsKL 6:11§; MK 2:17§; Keskitalo 2007, 181-182.)

Tapauksessa kantajat olivat 3.2.1982 ostaneet - - asuinkäyttöön tilan, jolla sijaisi vuosina 1974 – 1975 rakennettu ja koko ajan asuinkäytössä ollut rakennus. Ostajat olivat keväällä ja kesällä 1983 havainneet asuinrakennuksessa vesivahinkoja, joiden johdosta rakennuksen kylmä- ja pesuhuoneen sekä saunan seinärakenteita oli lahonnut. Nämä vahingot olivat johtuneet siitä, että pesuhuoneen lattiakaivon rungon ja korokerengaan välissä oli ollut avoin sauma, josta jätevesi oli vuotanut rakennuksen peruslaatan päälle. Rakennevirheen on päätelty aiheutuneen siten, että korokerengas oli siirtynyt paikaltaan pesuhuoneen pintabetonilaattaa valettaessa. KKO katsoi, että ostajat ja myyjä eivät kauppaa tehtäessä ole olleet tietoisia rakennevirheestä ja siitä johtuneista vahingoista. Virhe on näin ollen jäänyt salaiseksi. (Kyllästinen 1998, 55-56.)

4.2 Oikeudellinen virhe ja taloudellinen virhe

Oikeudellinen virhe asunnossa tai kiinteistössä on, jos sivullisella on omistus- tai panttioikeus kaupan kohteeseen ja ostaja voi näin ollen menettää oikeutensa siihen. Kaupan kohteessa voi olla oikeudellinen virhe, kun sivullinen omistaa sen tai osan siitä. Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun myyjä omistaa kaupan kohteen kolmannen henkilön kanssa. Oikeudellinen virhe syntyy myös, jos kolmannella henkilöllä on omistusoikeus kauppaan kuuluvaan tarpeistoon, esimerkiksi kodinkoneeseen. Oikeudellisesta virheestä on kysymys myös silloin, kun asunto tai kiinteistö on vuokrattu kolmannelle henkilölle eikä ole sovittu vuokralla olevan kohteen kaupasta. (AsKL 6:21§; MK 2:19§; Nevala 2005, 305-306.)

Asunto-osakkeen kaupassa asunnossa on taloudellinen virhe, jos myyjä on antanut asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista väärää tai harhaanjohtavaa tietoa ja tiedon voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Taloudellinen virhe voi koskea esimerkiksi yhtiövastiketta tai asunto-osakeyhtiön tilannetta. Asunnossa on taloudellinen virhe, kun sen omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät vastuut ja velvoitteet ovat olennaisesti suuremmat kuin ostajalla on ollut aihetta olettaa. Tällainen virhe voi liittyä kaupanteon jälkeen ilmenneeseen odottamattomaan vikaan, esimerkiksi rakennuksen kunnossapitoon kuulumattomiin korjaustarpeisiin. (AsKL 6:20§; Kasso 2005, 632.)

Seuraavassa kuluttajavalituslautakunnan käsittelemässä tapauksessa (96/81/663) oli kyse ostajalle aiheutuvista kustannuksista, joista hän ei tiennyt ennen kaupan tekoa.

Kauppa asunto-osakkeista tehtiin 240.000 markan hintaan syyskuussa 1995. Myyjä tai isännöitsijä eivät kertoneet ostajalle noin kuukautta aikaisemmin tehdystä yhtiökokouksen päätöksestä ottaa katonkorjauslainaa, josta ostajan asunnon osalle tuli yli 11.000 markan kustannus. - - Ostetun asunnon osuus yhtiön lainasta oli niin suuri, että tiedon siitä voi olettaa vaikuttavan kauppaan. Lautakunta piti virheeseen nähden kohtuullisena hinnanalennuksena 5.000 markkaa. (Kiinteistönvälitys ja asuntopaikka 1998, 104-105.)

4.3 Vallintavirhe

Kiinteistökaupassa vallintavirhe tarkoittaa, ettei ostaja voi käyttää kiinteistöä sellaiseen tarkoitukseen kuin hän kaupaa tehdessään saattoi odottaa. Vallintavirheestä on kyse silloin, kun myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa voimassa olevasta kaavasta,

rakennuskiellosta tai muusta kiinteistön käyttöä rajoittavasta tekijästä ja tiedon voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Vallintavirhe voi tulla kyseeseen myös silloin, kun kiinteistöön kohdistuu rasite, josta ostaja ei ole saanut tietoa. (MK 2:18§; Palo & Linnainmaa 2002, 240-241.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden tekemässä ratkaisussa (KKO 1989:30) on kyse myyjän antamasta virheellisestä tiedosta kiinteistöllä olevasta rakennusoikeudesta.

Määräalan kauppaa tehtäessä myyjä oli vakuuttanut, että määräalalle sai rakennusluvan ostajan aikomalle lomarakennukselle. Kaupan päättämisen jälkeen oli kuitenkin ilmennyt, että määräalalle sai rakentaa vain poikkeusluvalla. Ostajan poikkeuslupahakemus oli hylätty. Rakennusluvan saamista koskeneen vakuutuksen vuoksi ostajan ei ollut tarpeellista ennen kaupan päättämistä ottaa selvillä rakennusviranomaisilta, saiko hän rakentaa määräalalle lomarakennuksen. (Palo & Linnainmaa 2002, 247.)

5 KAUPAN OSAPUOLET

Asunto- ja kiinteistökaupan varsinaisia osapuolia ovat myyjä ja ostaja. Kauppaa tehtäessä on selvitettävä muun muassa, ovatko myyjä ja ostaja oikeutettuja kaupan tekemiseen. Suomessa yli 80 % asunto- ja kiinteistökaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän avulla. Kiinteistönvälittäjän tehtävä on pääasiassa saattaa kaupan osapuolet yhteen ja saada aikaan kauppasopimus. Asunto-osakeyhtiö tulee osaksi asuntokauppaa selvitettäessä virhevastuun jakautumista myyjän ja yhtiön välillä. (Kasso 2005, 569.)

5.1 Myyjä ja ostaja

Asunto- ja kiinteistökaupassa sekä myyjän että ostajan on oltava oikeutettuja tekemään kyseinen oikeustoimi. Kaupan tekemiseen voivat vaikuttaa esimerkiksi osapuolten oikeustoimikelpoisuus tai kohteen yhteisomistus. Oikeustoimikelpoisuutta käsitellään laissa holhoustoimesta (holhoustoimilaki). Useamman henkilön välisiä omistussuhteita koskee laki eräistä yhteisomistussuhteista (yhteisomistuskilpailulaki). Aviopuolisoiden välisistä yhteisomistussuhteista säädetään avioliittolaissa.

Holhoustoimilain mukaan vajaavaltaisella ei ole oikeutta itse vallita omaisuuttaan eikä tehdä sopimuksia tai oikeustoimia. Vajaavaltainen on henkilö, joka on alle 18-vuotias tai tuomioistuimen päätöksellä julistettu vajaavaltaiseksi. Holhoustoimilain säädetään oikeustoimista, joihin edunvalvoja tarvitsee holhousviranomaisen luvan. Asunto-osakkeen ja kiinteistön kauppa kuuluu näihin toimiin. Vajaavaltaisen ollessa osallisena asunto- tai kiinteistökaupassa tarvitaan siis holhousviranomaisen todistus ja lupa kaupan tekemiseen. Vajaavaltaisen tekemä kauppa on sitova vain, jos hänen edunvalvojansa hyväksyy sen. Oikeustoimi tulee sitovaksi myös silloin, jos vajaavaltainen hyväksyy toimen tultuaan täysivaltaiseksi. (Kasso 2005, 58-59, 65-66; HolhTL 5:34§.)

Pääsääntönä yhteisomistajuudessa voidaan pitää sitä, että yhteisesti omistetun omaisuuden myymisestä on päätettävä yhdessä. Yhteisomistuskilpailulain mukaan jokaisella yhteisomistajalla on oikeus luovuttaa omaisuutensa toisia yhteisomistajia kuulematta. Jos oikeustoimi koskee esinettä kokonaisuudessaan, tulee toimeen saada kaikkien yhteisomistajien lupa. Käytännössä

yhteisesti omistetun asunnon tai kiinteistön myynti vaatii kaikkien yhteisomistajien suostumuksen. (YhtOmL 3, 4§; Kasso 2005, 4-5.)

Avioliitossa se omaisuus, joka puolisolalla oli ennen avioliiton solmimista, kuuluu edelleen hänelle ja hänellä on oikeus vallita sitä. Hän ei kuitenkaan saa ilman toisen puolison suostumusta myydä asuntoa tai kiinteistöä, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Kiinteistön myyntiin ja vuokramaalla olevan rakennuksen myyntiin tarvitaan puolison kirjallinen suostumus, asunto-osakkeen myyntiin sen sijaan riittää suullinen suostumus. Ilman puolison antamaa suostumusta tehty myynti julistetaan pätemättömäksi, jos toinen puoliso nostaa kanteen kolmen kuukauden kuluessa saatuaan tiedon kyseisestä oikeustoimesta. Asuntokauppaa pidetään kuitenkin pätevänä, jos ostajalla on ollut aihetta olettaa, että suostumus kauppaan on ollut olemassa. Kiinteistön tai vuokramaalla olevan rakennuksen kauppaa on pidettävä pätevänä, jos ostajalle on myönnetty lainhuuto. Lisäksi edellytetään, että ostaja ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei myyjällä ollut oikeutta luovuttaa kyseistä omaisuutta. (Listoheimo 1997, 250; AL II 2:38, 39§.)

Jos myyjä tai ostaja ei itse voi osallistua kaupan tekemiseen, hän voi käyttää asiamiestä eli valtuuttaa toisen henkilön toimimaan puolestaan. Oikeustoimilaissa ei ole määrätty, että valtuutus olisi tehtävä kirjallisesti. Asunto-osakkeen kaupassa määrämuotoista valtakirjaa ei siis vaadita, mutta selvyuden ja oikeusturvan kannalta olisi hyvä käyttää kirjallista ja yksilöityä valtuutusta. Maakaarissa säädetään, että valtuutus kiinteistön myyntiin on tehtävä kirjallisesti. Myyjän allekirjoittamasta valtakirjasta on käytävä ilmi myytävä kiinteistö ja asiamies eli valtuutettu. Ostovaltuutuksesta ei ole säädöksiä maakaarissa, mutta myös se on hyvä tehdä kirjallisesti. Valtuutuksen mukaisesti tehty oikeustoimi tulee välittömästi päteväksi. Jos valtuutettu toimii vastoin valtuuttajan antamia ohjeita, tehty oikeustoimi ei sido valtuuttajaa, jos kolmas henkilö tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää valtuutetun ylittäneen toimivaltansa. (Kasso 2005, 107-108, 110; MK 2:3§; OikTL 2:10, 11§.)

5.1.1 Velvollisuudet kaupankäynnissä

Myyjällä on velvollisuus ennen kauppaa kertoa ostajalle kaikki tiedossaan olevat seikat, jotka voivat vaikuttaa myytävän kohteen arvoon ja kaupasta päättämiseen. Myyjän on myös oikaistava ostajan virheellinen käsitys kaupan kohteesta. Myyjän ei kuitenkaan tarvitse kertoa ostajalle sellaisista seikoista, joiden voidaan olettaa olevan ostajan tiedossa tai jotka voidaan

kohteen tavanomaisessa tarkastuksessa havaita. Tiedonantovelvollisuutta ei myöskään ole merkitykseltään vähäisissä asioissa. Asuntokauppalaissa tai maakaareissa ei ole varsinaisia säännöksiä myyjän tiedonantovelvollisuudesta, vaan tämä velvollisuus on havaittavissa virhesäännöksissä. (Palo & Linnainmaa 2002, 101, 466; Nevala 1997, 31.)

Asunto-osakkeen kaupassa myyjän on kerrottava ostajalle, jos asunto poikkeaa joiltakin osin siitä, mitä vastaavanlaiselta asunnolta voidaan odottaa. Myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle tieto esimerkiksi siitä, että jokin kauppaan kuuluva kodinkone ei ole toimintakunnossa. Myyjän on kerrottava asuntoon liittyvistä taloudellisista vastuista, kuten vastikkeista ja huoneiston velkaosuudesta, sekä tulevista korjauksista. Myyjän on myös kerrottava sellaisista asuntoon tekemistään korjauksista ja muutoksista, jotka ovat voineet vaikuttaa rakenteisiin. Myyjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluvat lisäksi sellaiset tulossa olevat korjaukset, joista ei välttämättä ole tehty lopullista päätöstä ja joista ei ole mainintaa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksessa. Tästä oli kyse seuraavassa kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa (00/81/2588). (Palo & Linnainmaa 2002, 468-469.)

Suunnitteilla olevaa julkisivuremonttia on käsitelty taloyhtiön yhtiökokouksessa 24.3.1999. Varsinaiset päätökset peruskorjauksista on tehty yhtiökokouksissa 14.2.1999 ja 8.2.2000. Myyjä ja ostaja ovat tehneet kaupan 7.2.1999. Lautakunta katsoo, että myyjän pitää kertoa ostajalle myös tietämistään, suunnitteilla olevista korjauksista, sillä tiedolla voidaan yleisesti katsoa olevan vaikutusta kauppaan. Myyjä ei oman tiedonantovelvollisuutensa täyttämättä jättämisessä voi vedota siihen, ettei isännöitsijäntodistuksessa ollut asiasta mainintaa. (Keskitalo 2007, 193.)

Myyjän katsotaan olevan tietoinen yhtiökokouksissa käsitellyistä ja päätetyistä asioista, sillä osakkaille lähetetään kokouskutsu ja yleensä myös kokouspöytäkirjat. Näin ollen myyjä ei voi vedota tietämättömyyteensä, vaikkei olisi ollut läsnä kokouksessa. (Keskitalo 2007, 193.)

Virhesäännösten perusteella myyjän on kiinteistön kaupassa annettava ostajalle tietoja seikoista, jotka koskevat kiinteistön laatua, vallintaa ja oikeudellista asemaa. Kiinteistön laatua koskevia tietoja ovat muun muassa tiedot kiinteistön pinta-alasta ja rakennusten kunnosta. Myyjän on kerrottava ostajalle tiedossaan olevat virheet, jotka voivat alentaa kiinteistön arvoa. Lisäksi hänen on ilmoitettava sellaisista seikoista, joiden perusteella voidaan epäillä jonkin virheen olemassaoloa. Kiinteistön vallintaa rajoittava viranomaisen päätös, esimerkiksi rakennuskielto tai naapurikiinteistön käyttöä koskeva lupa, kuuluu myyjän tiedonantovelvollisuuteen. Oikeudellisista seikoista myyjän on kerrottava ostajalle muun muassa kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta ja kiinteistön vuokraoikeudesta sekä kiinteistön omistuksesta. (Nevala 1997, 29-34.)

Vuonna 2008 voimaan tullut laki rakennuksen energiatodistuksesta määrää myyjän esittämään ostajalle rakennuksen energiatodistuksen. Energiatodistuksesta ilmenee rakennuksen tavanomaisessa käytössä lämmitykseen, ilmastointiin, valaistukseen ja lämpimän veden jakeluun kuluva energiamäärä. Ennen lain voimaantuloa valmistuneisiin rakennuksiin lakia on sovellettu vuoden 2009 alusta lähtien. (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 2, 11§.)

Ostaja ei saa luottaa ainoastaan myyjän antamiin tietoihin, vaan hänellä on ennakkotarkastusvelvollisuus kaupan kohteeseen. Myyjän tai hänen käyttämänsä edustajan antamien tietojen paikkansapitävyyttä ostaja ei kuitenkaan ole velvollinen tarkastamaan. Ostajan tarkastusvelvollisuus ei myöskään ulotu sellaisiin seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai muita tavallisuudesta poikkeavia järjestelyjä. Ostajalla ei siis yleensä ole velvollisuutta teettää esimerkiksi pinta-ala- tai kosteusmittausta. Kaupan kohde on tarkistettava siltä osin kuin tiloihin on esteetön pääsy. Ostaja ei voi virheenä vedota sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi ennen kauppaa tekemässään tarkastuksessa pitänyt havaita. (AsKL 6:12§; MK 2:22§; Palo & Linnainmaa 2002, 115, 494-495.)

Korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO 1987:54) ostajalla ei katsottu olevan syytä ryhtyä tavallisuudesta poikkeaviin tutkimuksiin kaupan kohteessa.

A oli myynyt B:lle asuinkiinteistön seudulta, jolla ei ollut yleistä vesijohtoa. Kiinteistön kaivon vesi oli todettu kohta kaupan jälkeen suoritetussa tutkimuksessa niin heikkolaatuiseksi, ettei se ollut vastannut niitä vaatimuksia, joita vedelle oli asuinkiinteistöllä yleensä asetettava. B:llä ei ollut ollut ennen kaupan päättämistä aihetta ryhtyä kaivon veden laatua koskeviin tutkimuksiin. (Palo & Linnainmaa 2002, 117.)

Ostajalle voi syntyä tavanomaista laajempi tarkastusvelvollisuus, jos myyjä kehottaa ostajaa tarkastamaan antamiaan tietoja tai ryhtymään erityisiin toimenpiteisiin kohteen kunnan selvittämiseksi. Erityinen tarkastusvelvollisuus voi syntyä myös kuntotarkastuksessa ilmenneistä virheistä tai kohteessa havaituista vioista, kuten kosteusjäljistä. (Palo & Linnainmaa 2002, 121.)

Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa (I-SHO S 02/573) erityinen tarkastusvelvollisuus syntyi ennakkotarkastuksessa ilmi käyneistä seikoista. Turun hovioikeudessa käsitellyssä tapauksessa (TurHO S 99/1117) ostajien tarkastusvelvollisuus puolestaan johtui kuntotarkastuksessa havaitusta viasta ja kehotuksesta ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin.

Hovioikeus katsoi, että katon vuotaminen oli ollut ostajien havaittavissa ja siitä oli otettu kauppakirjaan maininta. Katon vuotamisen syistä oli esitetty erilaisia arvioita,

mutta mainituista seikoista ostajat olivat voineet päätellä, että yläpohjan rakenteisiin oli päässyt vettä, joka oli saattanut aiheuttaa vaurioita. Nämä seikat, ottaen huomioon lisäksi rakennuksen ikä, olivat antaneet ostajille aiheen selvittää kattovuodosta mahdollisesti aiheutuneet vauriot tarkemmin. (Keskitalo 2007, 94.)

Ennen asuinkiinteistön kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa suositettiin kylpyhuoneen seinien tarkastamista muutamia laattoja poistamalla. Lisätutkimuksia ei tehty. Koska ostajat eivät tällaista lisätutkimusta tehneet, ostajat eivät voineet vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka lisätutkimuksessa olisi havaittu. (Keskitalo 2007, 95.)

Ostajalta vaadittavaan perusteellisuuteen kaupan kohteen tarkastamisessa vaikuttaa kohteen ikä ja yleiskunto sekä tehdyt korjaukset. Yleisesti mitä vanhemmasta asunnosta tai kiinteistöstä on kyse, sitä perusteellisemmin kohde tulisi tutkia. Kohteen ikää ei kuitenkaan voida yksinään pitää syynä tarkastamisen perusteellisuutta pohdittaessa. Ostajalla on oikeus edellyttää, että vasta remontoitussa talossa ei ole vikoja, vaikka talo olisikin vanha. Lisäksi ostajan tulisi kohteen kauppahinnasta osata ainakin osittain päätellä, millaisessa kunnossa myytävä asunto tai kiinteistö on. (Keskitalo 2007, 105-106.)

Asunnon tai kiinteistön kuntoa tarkastettaessa huomiota kannattaa kiinnittää kosteiden tilojen ja vesikalusteiden laatuun ja kuntoon, seinissä ja katossa mahdollisesti oleviin vuotojälkiin ja halkeamiin, huoneilman laatuun ja ilmanvaihtojärjestelmään sekä pinnoitteiden laatuun. Kiinteistökaupassa on lisäksi syytä tarkastaa rakennuksen perustukset, vesikatto, ullakko ja kellaritilat sekä putkistot ja lämmitysjärjestelmä. Huomiota kannattaa kiinnittää myös tehtyihin remontteihin. (Kasso 2006, 54, 60-61.)

Asunto-osakkeen kaupassa ostajan tulee ennen kaupan tekoa tutustua myytävän huoneiston lisäksi asunto-osakeyhtiön isännöitsijäntodistukseen ja yhtiöjärjestykseen. Isännöitsijäntodistus on asuntokaupan keskeisimpiä tietolähteitä. Todistuksesta käy ilmi muun muassa tiedot asunto-osakeyhtiöstä ja huoneistosta, osakeluetteloon merkitty omistaja, osakkeeseen kohdistuva mahdollinen lunastuslauseke, yhtiövastike ja lainaosuus sekä mahdollinen maksamaton vastike. Lisäksi todistuksesta käy ilmi yhtiössä tehdyt korjaustyöt ja niiden tekoajat sekä tulossa olevat korjaukset. (Kasso 2006, 35-36.)

Ennen asunto-osakkeen kaupan tekoa ja omistusoikeuden siirtymistä ostajan on syytä varmistaa, että kaikki huoneistoon kuuluvat vastikkeet on maksettu. Asunto-osakeyhtiölain mukaan uusi omistaja vastaa edellisen omistajan maksamattomista vastikkeista kolmen kuukauden ajalta. Vastikevastuu voi koskea maksamattomia vastikkeita muiltakin kuin edelliseltä kolmelta kuukaudelta. (Kasso 2005, 144-145; AOYL 1:6§.)

Kiinteistön kaupassa ostajan kannattaa ennen kaupan tekoa tutustua kiinteistörekisteriotteeseen, rasiustodistukseen ja lainhuutotodistukseen. Kiinteistörekisteriotteesta käy ilmi kiinteistön pinta-ala ja kiinteistöön kuuluvat oikeudet eli rasitteet. Rasiustodistuksessa on merkinnät kiinnityksistä ja erityisistä oikeuksista. Lainhuutotodistuksesta näkyvät kiinteistön omistajan tiedot. Todistuksen avulla voidaan varmistaa, että myyjänä toimiva henkilö on oikeutettu kaupan tekemiseen. Jos myyjä ja todistuksen mukainen omistaja eivät ole sama henkilö, asiaa on syytä selvittää tarkemmin. Vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen kaupassa on ennen kaupan tekoa tutustuttava myös maanvuokrasopimukseen, josta ilmenee vuokran määrä ja muut vuokrahdot. (Kasso 2006, 44, 47.)

Asuntokaupassa asunto-osakkeen luovutuksen yhteydessä osakekirjaan tehdään siirtomerkintä, jossa osakkeenomistaja siirtää omistusoikeuden ostajalle eli uudelle omistajalle. Uuden omistajan on ilmoitettava asunto-osakeyhtiölle saantonsa. Uusi osakkeenomistaja voi käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia vasta sitten, kun hänet on merkitty osakeluetteloon. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunnon hallinta siirtyy ostajalle kuitenkin jo silloin, kun uusi osakkeenomistaja on ilmoitettu yhtiölle. Tieto omistusoikeuden siirtymisestä on toimitettava asunto-osakeyhtiön tietoon mahdollisimman pian, jotta mahdollisen lunastuslausekkeen määräaika käynnistyy. (Kasso 2005, 410-411; AOYL 2:22§.)

Kiinteistökaupan jälkeen uuden omistajan on haettava lainhuuto kiinteistöön. Lainhuuto tarkoittaa sitä, että omistaja merkitään julkiseen rekisteriin kiinteistön omistajaksi. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä lukien. Lainhuudon hakeminen antaa uudelle omistajalle oikeuden hakea kiinteistöön kiinnityksiä, ja se turvaa ostajan asemaa omistusoikeutta koskevissa riidoissa. Vuokraoikeuden siirto kirjataan kiinteistön saannon tapaan ja siinä noudatetaan lainhuudolle säädettyä määräaika. Luovutuksensaajan on ilmoitettava vuokraoikeuden siirrosta myös vuokranantajalle. (Kasso 2005, 436-437, 440, 446-447; MK 11:1§.)

Myyjän päävelvollisuus kaupassa on asunnon tai kiinteistön hallinnan ja kohteeseen kuuluvien tarpeellisten asiakirjojen luovuttaminen ostajalle sovittuna ajankohtana. Jos luovutus ei tapahdu tällöin, on kyseessä myyjän viivästys. Asuntokauppalaisissa on säännökset myös myyjän ennakkoviivästyksestä. Ennakkoviivästyksestä on kyse silloin, kun ostajalla on perusteltua aihetta olettaa, ettei myyjä tule luovuttamaan asunnon hallintaa tai osakekirjaa ajoissa. Myyjän ennakkoviivästys voi johtua esimerkiksi hänen taloudellisen tilanteensa heikentymisestä. (Palo & Linnainmaa 2002, 92, 462.)

Ostajan tärkein velvollisuus asunto- ja kiinteistökaupassa on puolestaan kauppahinnan maksaminen sovittuna ajankohtana. Jos maksu ei tapahdu sovitusti, ostaja syyllistyy maksuviivästykseen. Maakaarella säädetään ostajan ennakkoviivästyksestä. Ostajan ennakkoviivästys on kyseessä silloin, kun hänen taloudellinen tilanteensa heikkenee niin paljon, ettei myyjä voi olettaa ostajan kykenevän suorittamaan koko kauppahintaa. Ennakkoviivästys voi johtua esimerkiksi siitä, että ostaja on ulosotossa todettu varattomaksi. (Palo & Linnainmaa 2002, 95, 100-101.)

5.1.2 Virhevastuu

Asunto- ja kiinteistökaupassa virheen seuraamuksia ovat ostajan oikeus pidättyä kauppahinnan maksusta, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Myyjällä ei ole oikeutta tai velvollisuutta oikaista virhettä. Osapuolet voivat kuitenkin halutessaan sopia, että myyjä saa omalla kustannuksellaan oikaista virheen. Vaikka ostajalla ei ole oikeutta vaatia myyjältä virheen oikaisua, hän voi vaatia myyjältä korvausta oikaisun aiheuttamista kustannuksista. (Nevala 2005, 314.)

Ostajalla on virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta osaa kauppahinnasta, jos kauppahinta on virheen ilmetessä kokonaan tai osittain maksamatta. Pidätettävä summa riippuu ostajan vaatimusten määrästä ja laadusta. Summa ei saa ylittää sitä, mihin ostajalla on sopimuksen tai lain nojalla oikeus. Pidätettävä summa voidaan kuitata esimerkiksi alentamalla kauppahintaa. (AsKL 6:15§; MK 2:30§; Palo & Linnainmaa 2002, 257.)

Ostajalla on oikeus vaatia kauppahinnan alennusta virhettä vastaavalla määrällä. Hinnanalennusta määritettäessä huomiota on kiinnitettävä kaupan olosuhteisiin. Hinnanalennuksen suuruuden arvioimiseen vaikuttavat muun muassa kohteen kunto, kauppahinta ja markkinoilla vakiintunut hintataso. Myyjä on velvollinen maksamaan hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkoa siitä päivästä lukien, kun hän vastaanotti kauppahinnan. (AsKL 6:16§; MK 2:31§; Keskitalo 2007, 223-224.)

Ostaja voi vaatia kaupan purkua, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seurausta voida pitää kohtuullisena. Jos kauppa puretaan, on myyjän palautettava saamansa kauppahinta ostajalle ja maksettava palautettavalle hinnalle korkoa. Ostajan on luovutettava asunto tai kiinteistö ja siihen kuuluvat asiakirjat takaisin myyjälle. Ostajan ja myyjän

palautusvelvollisuudet ovat sidoksissa keskenään. Kumpikin saa pidättyä palautuksesta, kunnes toinenkin suorittaa palautusvelvollisuutensa. (AsKL 6:16, 28§; MK 3:33§; Palo & Linnainmaa 2002, 290-291.)

Jos kauppa päädytään purkamaan ja ostaja on kunnostanut tai muutoin parantanut asuntoa tai kiinteistöä, myyjän on maksettava ostajalle kohtuullinen korvaus tarpeellisista ja hyödyllisistä kustannuksista. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi kohteen laatutason parantamisesta aiheutuneet kulut. Jos asunnon tai kiinteistön kunto on puolestaan ostajan hallinta-aikana huonontunut enemmän kuin voidaan pitää tavanomaisena kulumisena tai jos kohde on ostajan huolimattomuuden vuoksi vahingoittunut, ostaja ei saa purkaa kauppaa ellei hän korvaa myyjälle arvon alenemista. (AsKL 6:28§; MK 3:33, 34§; Keskitalo 2007, 230.)

Ostajan on suoritettava myyjälle kohtuullinen korvaus, jos hän on ennen kaupan purkua saanut asunnosta tai kiinteistöstä merkittävää tuottoa tai hyötyä. Merkittävänä tuottona voidaan pitää esimerkiksi kohteen vuokraamisesta saatuja tuloja. Jos ostaja on ehtinyt asua asunnossa tai kiinteistössä pitkään ennen kaupan purkua, hänen on maksettava myyjälle korvausta saastaan asumishyödyistä. (AsKL 6:28§; MK 3:33§; Palo & Linnainmaa 2002, 299.)

Hinnanalennuksen ja kaupan purun ohella ostajalla on oikeus vaatia myyjältä vahingonkorvausta. Ostajan oikeus vedota vahingonkorvaukseen vaatii, että ostaja on kärsinyt vahinkoa virheen takia ja virhe johtuu myyjän huolimattomuudesta. Ostajalle voi muodostua oikeus vahingonkorvaukseen esimerkiksi, jos myyjä on toiminut huolimattomasti suorittaessaan kunnostustöitä asunnossa tai kiinteistössä. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa (99/82/1295) virhe on perustunut juuri tällaiseen seikkaan. (AsKL 6:17§; MK 3:32§; Keskitalo 2007, 231-232.)

Myyjä oli rakentanut asuntoon saunan hakematta muutostyöhön lupaa kaupungilta ja hyväksyntää asunto-osakeyhtiöltä. Kaupan teon jälkeen pesutiloissa ilmeni saunan puutteellisesta vesieristyksestä ja rakennusvirheistä johtuva kosteusvaurio. Koska virhe perustuu seikkaan joka johtuu myyjän huolimattomuudesta hänen suorittamansa remontin yhteydessä, on myyjä lisäksi velvollinen korvaamaan asiasta ostajalle tulleen vahingon. (Keskitalo 2007, 232.)

Kuten Helsingin hovioikeuden ratkaisusta (HelHO S 02/1682) käy ilmi, ostaja ei voi menestyksekkäästi vaatia vahingonkorvausta asunnon tai kiinteistön salaisen virheen vuoksi, sillä vahingonkorvausvastuu edellyttää myyjän tuottamusta.

Hajuhaitta on johtunut talon alle vuotavasta viemäristä. Käräjäoikeus on katsonut selvitettyksi, että viemäriputki oli ollut katkenneena jo kauppaa tehtäessä tai ainakin niin huonossa kunnossa, että katkeaminen oli tapahtunut putkessa kaupanteon aikana olleen vian vuoksi. Käräjäoikeus on kuitenkin katsonut, että viemäriputken vikaa on pidettävä salaisena virheenä eikä se siten johdu myyjien tuottamuksesta. Kiinteistön myyjän vahingonkorvausvastuu on tuottamusperusteista. Kiinteistön myyjällä ei ole velvollisuutta korvata aiheutunutta vahinkoa, mikäli vahinko ei johdu hänen tuottamuksestaan. Hovioikeus hylkää tällä perusteella ostajien hajuhaittaa koskevan vahingonkorvausvaatimuksen. (Keskitalo 2007, 234.)

Ostajan tulee ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Laissa ei määritellä kohtuullista aikaa virheen ilmoittamiselle, mutta kuluttajavalituslautakunta on ratkaisukäytännössään katsonut 3 – 4 kuukauden reklamaatioajan olevan kohtuullinen siitä hetkestä, kun virhe on havaittu. Arvioitaessa virheen havaitsemisen ajankohtaa, ratkaisevana on pidetty sitä, milloin ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Sen lisäksi, että virheestä on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa, on laissa asetettu määräaika, johon mennessä ostajan on viimeistään tehtävä reklamaatioilmoitus. Asunto-osakkeen kaupassa määräaika on kaksi vuotta siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu. Kiinteistön kaupassa virheestä on ilmoitettava viiden vuoden kuluessa hallinnan luovuttamisesta. (AsKL 6:14§; MK 2:25§; Keskitalo 2007, 62-63.)

Myyjä ja ostaja voivat sopia keskenään vastuunrajoituksesta. Kauppakirjaan merkitään tällöin ehto, jonka mukaan ostaja ottaa vastuun kaupanteon jälkeen mahdollisesti ilmenevistä vioista. Kyseessä ei siis ole jo havaittu virhe. Vastuunrajoitusehto tulee kirjata erittäin tarkasti ja yksilöidysti, jotta se voi sitoa kaupan osapuolia. Maininta ”myydään sellaisena kuin se on” ei vapauta myyjää vastuusta. (Palo & Linnainmaa 2002, 75.)

Myyjä vastaa itsensä ja edustajansa antamista tiedoista, kuten seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta (KKO 1979 II 27) käy ilmi. Näin ollen myyjä on vastuussa myös niistä tiedoista, jotka hänen kiinteistönvälittäjänsä, asunto-osakeyhtiön edustaja tai isännöitsijä on antanut ostajalle. (AsKL 6:27§; MK 2:20§; Palo & Linnainmaa 2002, 466.)

Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupassa oli myyjän käyttämän kiinteistönvälittäjän toimesta laaditussa lehti-ilmoituksessa ja ostajalle esitetystä isännöitsijäntodistuksessa huoneiston pinta-ala ilmoitettu todellista suuremmaksi. Ostajan olisi tosin pitänyt ennen kaupan päättämistä perehtyä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen, josta ilmeni sekä todellinen että yhtiövästikkeen määräämistä varten muunnettu pinta-ala. Koska kuitenkin ostajalla oli ollut oikeus luottaa hänelle ilmoitetun tiedon paikkansapitävyyteen sekä ottaen huomioon, että myyjä oli vastuussa kiinteistönvälittäjän kaupan yhteydessä antamista, huoneistoa koskevista tiedoista, myyjä

velvoitettiin suorittamaan ostajalle kaupan kohteessa ollutta virhettä vastaava hinnaalennus. (Palo & Linnainmaa 2002, 551.)

Jos asunnon tai kiinteistön hallinnan luovutus siirtyy myyjän viivästyksen vuoksi, ostajalla on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä. Lisäksi ostaja voi pidättyä kauppahinnan maksusta, vaatia vahingonkorvausta tai jos viivästys on olennainen, vaatia kaupan purkua. Kiinteistön kaupassa myyjällä on vahingonkorvausvastuu viivästyksestä aiheutuneesta vahingosta, vaikka syynä olisikin hänestä riippumaton tekijä, esimerkiksi vuokralainen. (AsKL 6:8, 9§; MK 2:27§; Palo & Linnainmaa 2002, 93, 463.)

Asunto- ja kiinteistökaupassa kauppakirjaan voidaan ottaa ehto myyjän mahdollisen viivästyksen seurauksista. Yleensä sovitaan sopimussakosta, joka on maksettava kultakin alkavalta viivästysviikolta. Sopimussakko ei saa olla kohtuuton myyjän kannalta. Korkein oikeus on kuitenkin ratkaisussaan (KKO 2001:27) todennut myyjien olleen velvollisia maksamaan sovittu viivästyskorvaus, vaikka se olikin noussut kohtuullisen korkeaksi. (Palo & Linnainmaa 2002, 93.)

Myyjät sitoutuivat kiinteistökaupassa, jossa kauppahinta oli 81.571 euroa, suorittamaan ostajalle viivästyskorvausta, jos hallinnan luovutus viivästyisi ostajasta riippumattomasta syystä. Myyjien äiti, joka asui kiinteistöllä, ei suostunut vapaaehtoisesti muuttamaan, ja tästä aiheutui hallinnan luovutuksen viivästyminen 48 viikolla, jolloin viivästys ehdon mukainen viivästymiskorvaus nousi 25.901 euroksi. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla viivästys ehdon sovitteluun ei ollut perustetta. (Palo & Linnainmaa 2002, 94.)

Ostajan viivästyksen seurauksena myyjä voi pidättyä asunnon tai kiinteistön hallinnan luovuttamisesta, vaatia viivästyskorkoa ja vahingonkorvausta sekä kaupan purkua, jos viivästys on olennainen. Kiinteistön kaupassa kaupan purku edellyttää kuitenkin myös kauppakirjassa olevaa purkavaa tai lykkäävää ehtoa, jonka mukaan omistusoikeuden siirtymisen ehtona on kauppahinnan maksu. Jos ehtoa ei ole, myyjä voi vaatia vain viivästyskorkoa ja ostajan velvoittamista kauppahinnan suorittamiseen. (AsKL 6:23, 24, 25§; MK 2:28§; Palo & Linnainmaa 2002, 96, 100.)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 1976 II 82) kiinteistö oli myyty omistuksenpidätysehdoin, mutta viivästystä ei pidetty niin olennaisena, että myyjällä olisi ollut oikeus kaupan purkuun.

Tontin vuokraoikeuden ja tontilla olevien rakennusten kaupassa oli omistusoikeus siirtyvä ostajalle kauppahinnan tultua sovittuun päivään mennessä maksetuksi. Ostaja, jolle tontin ja rakennusten hallinta oli siirtynyt, oli laiminlyönyt kauppahinnan

loppuosan suorittamisen. Koska maksamatta jäänyt osa käsitti vain vajaan viidesosan kauppahinnasta ja ottaen huomioon että myyjä, jolle ostaja oli lainvoimaisesti velvoitettu suorittamaan mainittu määrä, saattoi kohdistaa sitä koskevan täytäntöönpanon ostajan kauppakirjalla saamaan oikeuteen, katsottiin, ettei ostaja ollut niin olennaisesti rikkonut asianosaisten sopimusta, että myyjä olisi ollut oikeutettu purkamaan sen. (Listoheimo 1997, 285.)

5.2 Kiinteistönvälittäjä

Kiinteistönvälitystoimintaa säätelee laki kiinteistönvälitysluokista ja vuokrahuoneiston välitysluokista (välitysluokilaki) sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (välityslaki). 1.3.2001 voimaan astuneessa välitysluokilaissa määritellään välitystoiminnan harjoittamisen edellytykset. Samana päivänä voimaan astunut välityslaki säätelee välittäjän ja asiakkaan välisiä suhteita. Nämä uudet välitystoimintaa koskevat lait kumoavat aikaisemmat kiinteistönvälittäjäasetuksen, asunnonvälittäjäasetuksen ja lain kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä. (Kasso 2005, 571.)

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jonka tarkoituksena tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi on saattaa osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa asunto-osaketta tai kiinteistöä. Myös maanvuokrasopimuksen osapuolten saattaminen yhteen kuuluu kiinteistönvälitystoimintaan. Nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennettä LKV saa käyttää ainoastaan kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö. Myös kiinteistönvälitysluokilaki saa käyttää toiminimessään tai toiminnassaan lyhennystä LKV. (VLL 1, 16§; Kasso 2005, 571-572, 580.)

Jokaisessa kiinteistönvälitysluokissa on oltava vastaava hoitaja, joka huolehtii siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan lakia ja hyvää välitystapaa. Vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja hänen on tunnettava alaan liittyvä lainsäädäntö. Hänen on huolehdittava siitä, että kaikilla välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on riittävä ammattipätevyys ja että jokaisessa liikkeen toimipaikassa on vähintään yksi LKV-tutkinnon suorittanut henkilö. Vastaava hoitaja voi joutua korvausvastuuseen, jos hän laiminlyö velvollisuuksiaan tahallisesti tai huolimattomuudesta. (VLL 5, 6§; Palo & Linnainmaa 2002, 680-681.)

Lain mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa ja välitysluokilain on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen.

Välitystoimintaa säätelevissä laeissa ei kuitenkaan ole määritelmää siitä, mitä hyvä välitystapa käytännössä tarkoittaa. Hyvä välitystapa onkin muuttuva käsite, johon vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset sekä alan vakiintunut käytäntö. Toiminnan luotettavuus, avoimuus ja tunnollisuus tehtävien hoitamisessa sekä lojaalius myyjää ja ostajaa kohtaan kuuluvat hyvään välitystapaan. (VLL 4§; VL 7§; Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry 2008, 4; Palo & Linnainmaa 2002, 684.)

5.2.1 Velvollisuudet kaupankäynnissä

Kiinteistönvälittäjän rooli asunto- ja kiinteistökaupassa alkaa toimeksiantosopimuksella. Välittäjä tekee asunnon tai kiinteistön omistajan kanssa sopimuksen, jonka tarkoituksena on löytää ostaja myytävälle kohteelle. Toimeksiantosopimus on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, että kumpikaan sopijaosapuoli ei voi yksipuolisesti muuttaa sopimusehtoja. Sopimuksessa on mainittava toimeksiantajan ja välityслиikkeen tiedot, toimeksiannon sisältö ja sen suorittamisesta maksettava korvaus sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja sen voimassaoloaika. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimusta voidaan tämän jälkeen jatkaa, mutta jatkamisesta on sovittava samalla tavalla kirjallisesti tai sähköisesti kuin alkuperäistä sopimusta tehtäessä. (Kasso 2006, 12-13; VL 5§.)

Välityслиikkeen on ryhdyttävä hoitamaan välitystehtävää heti toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi jos toimeksiantajan etu muuta vaatii. Tällainen viivytykseen vaikuttava seikka voi olla esimerkiksi verotuksellinen. Kiinteistönvälittäjän on annettava toimeksiantajalle kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen ja kaupan tekemiseen. Tällaisia myyjälle annettavia tietoja ovat muun muassa kohteen hinta-arvio ja arvioitu myyntiaika sekä tieto veroseuraamuksista. (VL 7, 8§; Kasso 2005, 588-589, 592-593.)

Kiinteistönvälittäjän on kohdetta myydessään annettava toimeksiantajan vastapuolelle eli ostajalle kaikki sellaiset tiedot, joiden hän tietää tai hänen pitäisi tietää voivan vaikuttaa kaupan tekemiseen. Asuntotietoasetuksessa säädetään niistä tiedoista, jotka välittäjä on velvollinen antamaan myytävästä asunnosta tai kiinteistöstä. Tärkein ostajalle annettava tietolähde on esite. Ostajan on voitava luottaa siihen, että välittäjä antaa kohteesta kaikki olennaiset tiedot ja että välittäjän antamat tiedot ovat oikeita. Tiedot on annettava oma-aloitteisesti ja ostajalle on varattava riittävästi aikaa tutustua niihin. Kaikki kaupan päättämiseen vaikuttavat tiedot

on annettava ennen kuin ostaja jättää tarjouksen. (VL 9§; Kiinteistönvälitys ja asuntokauppa 1998, 28-29, 42.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO 2001:121) käsiteltiin välittäjän tiedonantovelvollisuutta. Vaikka välittäjän saamat tiedot olivat ristiriitaisia, olisi hän ollut velvollinen kertomaan niistä ostajalle.

Kiinteistönvälittäjä oli saanut asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä tiedon, jonka mukaan välitettävänä olleen asunnon välittömään läheisyyteen ryhdyttäisiin rakentamaan rautatietä. Välittäjä oli tiedustellut asiaa kaavoitusviranomaiselta, joka oli ilmoittanut, ettei alueella ollut vireillä kaavamuutosta. Välittäjä ei ollut ilmoittanut ostajalle rautatiesuunnitelmasta saamastaan tiedosta. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla välittäjän katsottiin laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa ostajalle. (Palo & Linnainmaa 2002, 802.)

Välittäjän tulee tutustua myytävään kohteeseen haastattelemalla myyjää, tarkastamalla myytävä asunto tai kiinteistö sekä tutustumalla kohteeseen liittyviin asiakirjoihin. Välittäjän on tiedusteltava myyjältä muun muassa, onko kohteessa ollut vesivahinkoja, kosteusvaurioita tai muita erityisiä vikoja tai puutteita. Tarkastaessaan myytävää asuntoa välittäjän on itse asunnon lisäksi tutustuttava osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin, esimerkiksi kellariin. Kiinteistöä tarkastaessaan välittäjän on tutustuttava sekä kiinteistön alueeseen että kaikkiin kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin. Tarkastuksessa välittäjän on pyrittävä havaitsemaan sellaiset seikat, jotka voivat vaikuttaa ostajan päätökseen tehdä tarjous kohteesta. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry 2008, 16-17.)

Jos kiinteistönvälittäjällä on kohteen tarkastamisen, myyjän haastattelemisen ja asiakirjoihin perehtymisen jälkeen aihetta epäillä joidenkin tietojen paikkansapitävyyttä, hänen on mahdollisuuksiensa mukaan selvitettävä tietojen todenperäisyys. Jos tieto osoittautuu virheelliseksi tai puutteelliseksi, välittäjän on oikaistava se ennen kuin ostaja tekee tarjouksen. Jos tietojen todenperäisyyttä ei voida ilman kohtuutonta vaivaa selvittää, on asiasta ja sen merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille. (VL 11§; Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry 2008, 21.)

Korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO 1995:150) välittäjä oli laiminlyönyt sekä tiedonantovelvollisuutensa. Tapauksessa myyjä ei ollut kertonut, miten asunnossa sattunut vesivahinko oli poistettu eikä välittäjä ollut sitä edes tiedustellut. Ratkaisun perusteluissa korkein oikeus totesi, että välittäjän olisi pitänyt tiedustella vesivahingosta asunto-osakeyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä. (Palo & Linnainmaa 2002, 747.)

A ja B olivat ostaneet rivitaloaluoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet X:ltä ja Y:ltä. Kiinteistönvälitysyritys oli toimeksiantajasta välittänyt osakkeet. Sittemmin oli käynyt ilmi, että huoneistoon oli toistuvasti vuotanut vettä. Välittäjä, jolle X oli maininnut, että huoneistossa oli aikaisemmin sattunut vesivahinko, ei ollut antanut siitä tietoa ostajille. Välittäjän katsottiin laiminlyöneen antaa tieto vesivahingosta. (Listoheimo 1997, 585-586.)

Tarjouksentekovaiheessa välittäjän velvollisuus on saattaa tehdyt tarjoukset myyjän tietoon. Välitysliikkeen tulee vastaanottaa vain toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Järkeviksi tarjouksiksi luetaan sellaiset tarjoukset, jotka ovat riittävän lähellä myyjän vaatimuksia. Välittäjä voi kieltäytyä ottamasta vastaan esimerkiksi sellaista tarjousta, joka on merkittävästi huonompi kuin jo aiemmin hylätty ostotarjous. Kiinteistönvälittäjä saa tarjouksen yhteydessä vastaanottaa käsirahan, jos siitä on myyjän kanssa toimeksiantosopimuksessa sovittu. (Palo & Linnainmaa 2002, 726-727; VL 16§.)

Kun myyjä on hyväksynyt ostotarjouksen, kiinteistönvälittäjän tulee ilmoittaa asiasta ostajalle. Välittäjä laatii kauppakirjan tarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Osapuolten on ennen kaupan tekemistä saatava kauppakirjaluonnos tarkastettavaksi, jotta he voivat esittää mahdolliset kysymykset, kommentit ja muutosehdotukset. Tämän jälkeen välittäjä laatii lopullisen kauppakirjan. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry 2008, 40.)

Kaupantekotilaisuudessa kiinteistönvälittäjä käy kauppakirjan sisällön läpi myyjän ja ostajan kanssa. Lisäksi välittäjä tarkistaa, että sovittu kauppahinta ja asiakirjat siirtyvät kaupantekotilaisuudessa sopimuksen mukaisesti. Asunto-osakkeen kaupassa välittäjä huolehtii, että osakekirjaan tehtävät siirtomerkinnot tehdään oikein. Välittäjän tulee antaa ostajalle ohjeet verojen suorittamisesta sekä omistusoikeuden kirjaamisesta ja lainhuudatusvelvollisuudesta. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry 2008, 40-42.)

5.2.2 Virhevastuu

Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos suoritus poikkeaa laissa säädetystä tai toimeksiantajan kanssa sovitusta. Virhe voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun välittäjä ei ole antanut myyjälle kaikkia kaupan tekemiseen vaikuttavia tietoja. Virheen perusteella myyjällä on oikeus purkaa toimeksiantosopimus tai vaatia välityspalkkion alentamista tai poistoa. Toimeksiantajalla on myös oikeus saada korvaus vahingosta, jonka välittäjän tekemä virhe aiheuttaa. Ostajalle välittäjä on korvausvastuussa niistä vahingoista, jotka ovat johtuneet

välitysliikkeen virheellisestä menettelystä. Vahingonkorvausvastuu on välitysliikkeellä ja vastaavalla hoitajalla. Myyjä ja ostaja eivät siis voi kohdistaa vaatimuksiaan suoraan välitystehtävää hoitaneelle henkilölle, vaikka vahinko olisi aiheutunut tämän huolimattomuudesta. (VL 13§; Palo & Linnainmaa 2002, 687, 694.)

Myyjällä ja ostajalla on oikeus vaatia välitysliikkeen tekemän virheen johdosta korvausta vastaavalta hoitajalta, jos virhe tai vahinko on aiheutunut vastaavan hoitajan velvollisuuksien tahallisesta laiminlyönnistä tai törkeästä huolimattomuudesta. Korvausvastuu syntyy esimerkiksi silloin, kun vastaava hoitaja sallii tietoisesti lainvastaisen menettelyn tai ei todellisuudessa osallistu lainkaan välitysliikkeen toimintaan. Vastuun syntyminen edellyttää tuottamusta. (VLL 6§; Kasso 2005, 578-579.)

Välitysliikkeellä on takautumisoikeus myyjää kohtaan, jos se on joutunut maksamaan korvausta ostajalle aiheutuneesta vahingosta. Korvausvastuun edellytyksenä on, että myyjä on antanut välittäjälle kohteesta virheellisen tiedon tai jättänyt antamatta sellaisen tiedon, jolla on merkitystä ostajalle. Takautumisoikeutta ei ole sellaisten virheellisten tietojen osalta, joiden virheellisyyden välitysliike olisi voinut selonottovelvollisuutensa nojalla havaita. Vastavasti myyjällä on takautumisoikeus välitysliikettä kohtaan, jos hän on joutunut maksamaan ostajalle välitysliikkeen virheen vuoksi vahingonkorvausta. (VL 15§; Palo & Linnainmaa 2002, 694-695.)

Korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO 2003:61) käsiteltiin pinta-alavirheestä johtuneen korvausvastuun jakautumista myyjän ja kiinteistönvälittäjän välillä. Tapauksessa myyjä oli antanut välittäjälle väärän tiedon asunnon pinta-alasta. Toisaalta välittäjä oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa, kun ei ollut tarkastanut tietoa.

Asunto-osakkeiden myyjä ja välitysliike veloitettiin pinta-alavirheen johdosta yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajille korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut. (Kasso 2005, 673.)

5.3 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on osakkeenomistajien

hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita tiettyä huoneistoa tai osaa yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (AOYL 1:1§.)

Vaikka myyjä vastaa tiedoista, jotka hän on saanut asunto-osakeyhtiöltä, voi yhtiö joutua asunnon virheellisuuden vuoksi korvausvastuuseen myyjälle, jos sen antamat tiedot ovat virheellisiä. Virheellinen tieto voi olla peräisin esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta. Asunto-osakeyhtiö voi vapautua vahingonkorvausvastuusta osoittamalla, ettei tietoa annettaessa ole menetelty huolimattomasti. (AsKL 7:1§; Nevala 2005, 325.)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 1983 II 92) asunto-osakeyhtiö, kiinteistönvälitysliike ja myynnistä vastannut henkilö veloitettiin korvaamaan myyjälle takautuvasti hänen kärsimänsä vahinko. Tapauksen taustalla on korkeimman oikeuden ratkaisu (KKO 1979 II 27), joka on selostettu aikaisemmin sivulla 27 myyjän tiedonantovelvollisuuden yhteydessä.

Asunto-osakeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan annettua osakkeet kiinteistönvälitysliikkeen myytäväksi asunto-osakeyhtiön isännöitsijä oli antanut myyntitehtävää hoitaneelle välitysliikkeen edustajalle isännöitsijäntodistuksen, johon huoneiston pinta-ala oli merkitty todellista suuremmaksi, ja myyntitehtävää hoitanut henkilö oli tietoja esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä tarkastamatta myynyt huoneiston ilmoittaen siitä virheelliset pinta-aratiedot. Aikaisemmassa oikeudenkäynnissä myyjä oli veloitettu maksamaan ostajalle korvauksia. Nyt asunto-osakeyhtiö, kiinteistönvälitysliike ja sen palveluksessa ollut myyntitehtävää hoitanut henkilö veloitettiin yhteisvastuullisesti suorittamaan myyjälle vahingonkorvaukseksi tämän ostajalle maksamat korvaukset ja edellisestä oikeudenkäynnistä aiheutuneet kulut. (Palo & Linnainmaa 2002, 551.)

6 ANALYYSI JA POHDINTA

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää asunto- ja kiinteistökaupan osapuolten vastuita ja velvollisuuksia kaupankäynnissä. Työssä keskityttiin kuluttajien väliseen käytetyn asunnon ja asuinkiinteistön kauppaan. Toisen maalla sijaitsevan rakennuksen kauppa vuokraoikeuksiin rinnastettiin kiinteistön kauppaan. Työ toteutettiin perehtymällä teoriakirjallisuuteen ja aihetta käsittelevään lainsäädäntöön. Lisäksi työssä käytettiin esimerkkeinä erilaisia oikeustapauksia, jotka selvensivät ja havainnollistivat käsiteltävää asiaa.

Asunto- ja kiinteistökauppa eroavat toisistaan joiltakin osin itse kaupan tekemisessä. Asunto-osakkeen kaupassa asuntoa ei saada omaksi, vaan siihen saadaan ainoastaan hallintaoikeus. Kiinteistön kaupassa rakennukseen ja maahan saadaan omistusoikeus. Asunto-osakkeen osalta kaupankäynti on vapaampaa kuin kiinteistön kaupassa. Tarjouksentekovaiheessa asuntokauppa tulee osapuolia sitovaksi, kun tarjous hyväksytään. Tarjouksen hyväksymisen seurauksena osapuolten välille syntyy esisopimus, joka johtaa lopullisen kauppasopimuksen tekemiseen. Kiinteistön kauppa vaatii puolestaan määrämuotoisuutta sekä esisopimuksen että kauppasopimuksen yhteydessä.

Kaupan varsinaisia osapuolia ovat myyjä ja ostaja. Myyjän velvollisuuksiin kaupankäynnin yhteydessä kuuluvat tiedonantovelvollisuus sekä asunnon tai kiinteistön luovutusvelvollisuus. Myyjän tiedonantovelvollisuus on laaja, sillä hänen tulee antaa ostajalle kaikki ne tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Myyjä vastaa myös edustajansa antamista tiedoista. Ostajan velvollisuuksiin kuuluu kaupan kohteen tarkastaminen ja kauppahinnan suorittaminen. Ostajan tulee tarkastaa myytävä kohde huolellisesti, mutta hän saa kuitenkin luottaa myyjältä saamiinsa tietoihin.

Myyjän ja ostajan lisäksi asunto- ja kiinteistökaupassa voi olla osallisena kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjä toimii myyjän edustajana kaupankäynnin aikana. Välittäjällä on velvollisuus kertoa myyjälle kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa kaupan tekemiseen. Välittäjä saa pääasiassa tietonsa myyjältä, mutta hänen tulee myös oma-aloitteisesti ottaa selvää myytävästä kohteesta. Kiinteistönvälittäjän velvollisuuksiin kuuluu antaa ostajalle kohteesta kaikki tarpeellinen tieto, jonka voidaan olettaa vaikuttavan kaupan tekemiseen. Lisäksi välittäjä toimii apuna kaupan päättämisessä.

Virheiden ja kaupan osapuolten vastuiden osalta asunto-osakkeen ja kiinteistön kauppa ovat samankaltaisia. Erilaisia virhetyyppejä on neljä: laatuvirhe, oikeudellinen virhe, taloudellinen virhe ja vallintavirhe. Yleisin kaupan virheistä on laatuvirhe, joka käsittää asunnossa tai kiinteistössä olevan aineellisen virheellisuuden. Laatuvirhe voi olla myös salainen, jolloin se ei ole tiedossa vielä kaupan tekemisen aikana. Myyjän tai ostajan suorituksen viivästyminen seuraa myös virhevastuu.

Asunto- ja kiinteistökaupan virheen seuraamuksia ovat suorituksesta pidättäytyminen, hinnanalennus, kaupan purku sekä vahingonkorvaus. Ostajalla on oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksusta virhettä vastaavalla summalla. Pidätettävä summa voidaan kuitata esimerkiksi hinnanalennuksella. Hinnanalennuksen suuruutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon olosuhteet, joissa kauppa on tehty. Muun muassa kauppahinta, kohteen kunto ja yleinen hintataso ovat vaikuttavia tekijöitä alennuksen määrää arvioitaessa. Kaupan purku on mahdollinen, jos virheestä aiheutuu olennaista haittaa eikä muuta seurausta voida pitää kohtuullisena. Vahingonkorvausta on mahdollista vaatia, jos virhe on johtunut myyjän huolimattomuudesta ja ostaja on kärsinyt vahinkoa virheen seurauksena.

Myyjän suorituksen viivästyminen seurauksena ostaja voi vaatia sopimuksen täyttämistä, pidättäytyä kauppahinnan maksusta tai vaatia vahingonkorvausta. Ostajan suorituksen viivästyminen takia myyjä voi pidättäytyä asunnon tai kiinteistön hallinnan luovuttamisesta sekä vaatia maksamattomasta kauppahinnasta viivästyskorkoa tai vahingonkorvausta. Jos toisen osapuolen suorituksen viivästys on olennainen, voidaan vaatia myös kaupan purkua.

Asunto-osakkeen ja kiinteistön kaupassa suurin virhevastuu on myyjällä, joka ensisijaisesti vastaa sekä itsensä että edustajiensa antamista virheellisistä tiedoista. Myyjä voi kuitenkin saada takautuvasti korvausta kiinteistönvälittäjältään tai asunto-osakeyhtiöltä, jos virhe on johtunut heidän toimistaan. Myyjän virhevastuuta voidaan rajoittaa kauppasopimukseen otettavalla vastuunrajoitusehdolla.

Myyjän suuri virhevastuu ilmenee hänen laajasta tiedonantovelvollisuudestaan. Myyjän on osattava kertoa ostajalle kaikki sellaiset tiedot, joiden hän voi olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Asuntokauppalain ja maakaaren virhesäännösten perusteella myyjältä edellytetään myös sellaisten tietojen antamista, joista hänen olisi pitänyt tietää. Salaisen virheen johdosta myyjä voi joutua virhevastuuseen, vaikka hänen ei olisi edes pitänyt tietää virheen

olemassaolosta. Myös taloudellisen virheen osalta myyjä voi joutua vastuuseen kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen takia.

Kaupan kohteen virheellisuuden osalta ostaja vastaa vain virheestä ilmoittamisesta määräajassa. Jos ostaja ei määräajassa ilmoita havaitsemastaan virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista, ei hän enää voi vaatia myyjää vastuuseen. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus myytävään kohteeseen lieventää myyjän tiedonantovelvollisuutta ja virhevastuuta, muttei poista sitä kokonaan.

Valmis työ kuvaa asunto- ja kiinteistökauppaa sen eri vaiheissa. Kaupan osapuolten velvollisuudet on kuvattu havainnollistavia esimerkkejä apuna käyttäen. Lisäksi kaupankäynnissä mahdollisesti tapahtuvat virheet ja niiden seuraukset on saatu selvitettyä. Opinnäytetyöprosessin aikana asunto-osakkeen ja kiinteistön kauppa on hahmottunut kokonaisuudeksi, joka antaa perustiedot kaupankäynnistä ja siihen liittyvistä tekijöistä.

Vaikka osa työssä käytetyistä oikeustapauksista on ajalta ennen nykyisten lakien voimassaoloa, voidaan niitä pitää selventävinä esimerkkeinä. Todennäköisesti ratkaisut olisivat olleet samankaltaiset myös nykyisten lakien voimassaoloaikana. Myös kuluttajavalituslautakunnan suosituksia voidaan pitää käyttökelpoisina, sillä tuomioistuinten ratkaisut ovat pääsääntöisesti olleet yhteneviä lautakunnan ratkaisujen kanssa.

Jos tutkimusta haluaisi viedä pidemmälle, voisi selvittää, kuinka tuomioistuinten ratkaisukäytännöt ovat muuttuneet vai ovatko ne muuttuneet lainkaan lakien uudistumisten yhteydessä. Lisäksi voisi tutkia oikeustapauksien määrän muuttumista. Virheseuraamusten osalta lisätutkimuskohteena voisi tarkastella esimerkiksi maksettavaksi määrättyjen hinnanalennusten ja vahingonkorvausten määriä.

LÄHTEET

- Alasuutari, P. 1995. Laadullinen tutkimus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.
- Asunto-osakeyhtiölaki 17.5.1991/809.
- Avoliittolaki 13.6.1929/234.
- Kajaanin ammattikorkeakoulu 2009. <http://193.167.122.14/Opari/ontTukiTutkKuvaileva.aspx> (Luettu 17.4.2009).
- Kasso, M. 2001. Asuntokaupan opas. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.
- Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Keskitalo, P. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Kiinteistömaailma 2009. http://www.kiinteistomaailma.fi/tarjouskauppa/kysymyksiä_ja_vastauksia/ (Luettu 15.3.2009).
- Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. Ohje hyvästä välitystavasta. 16.9.2008.
- Kiinteistönvälitys ja asuntokauppa. 1998. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja 11. Helsinki: Oy Edita Ab.
- Kyllästinen, E. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki: Multiprint.
- Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442.
- Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074.
- Laki kiinteistönvälitysluokkeista ja vuokrahuoneiston välitysluokkeista 15.12.2000/1075.
- Laki rakennuksen energiatodistuksesta 13.4.2007/487.
- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228.
- Laki eräistä yhteisösuhteista 25.4.1958/180.
- Listoheimo, M. 1997. Asuntokaupan käsikirja. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Maakaari 12.4.1995/540.

Maanvuokralaki 29.4.1966/258.

Nevala, T. 1997. Uudistuva kiinteistönkauppa. Tampere: Tammer-Paino Oy.

Nevala, T. 2005. Asuntokauppalaki. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.

