

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusala Lappeenranta
Liiketalous
Yritysjuridiikka

Eveliina Treves

Salainen virhe kiinteistökaupassa, myyjän aseman turvaaminen

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Eveliina Treves

Salainen virhe kiinteistökaupassa, myyjän aseman turvaaminen, 51 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusala Lappeenranta

Liiketalous

Yritysjuridiikka

Opinnäytetyö 2015

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Kiinteistön laatuvirheisiin kuuluva salainen virhe on usein syynä kiinteistön ostajan ja myyjän välillä syntyvään riitaan. Tällä tutkimuksella halusin ensimmäiseksi selvittää, millainen myyjän asema on kiinteistökaupassa salaisen virheen suhteen ja toiseksi etsiä keinoja siihen, kuinka myyjän asemaa voidaan parantaa. Tarkastelin salaista virhettä oman kodin myyjän näkökulmasta.

Maakaari ja erityisesti sen toinen luku, joka pitää sisällään kiinteistön virhesäädökset, muodostivat teoreettisen viitekehyksen tutkimukselleni. Teoriaosiossa esittelen salaisen virheen käsitteenä ja kerron myyjän ja ostajan vastuista ja velvollisuuksista kiinteistökaupassa.

Empiiriseen osioon keräsin aineistoa haastatteleamalla eri kiinteistöalan asiantuntijoita. Haastatteluihin valitsin asianajajan, kiinteistönvälittäjän ja kuntotarkastajan tuomaan erilaisia näkemyksiä salaisesta virheestä. Haastattelujen pohjalta päädyin tarkastelemaan myyjän suojakeinoina kuntotarkastusta ja sen roolia salaisen virheen löytämisessä tai ennakoinnissa. Perehdyin myös kauppakirjaan lisättäviin vastuunrajoitusehtoihin, joilla osapuolet voivat rajata omaa vastuutaan salaiselta virheeltä. Lisäksi tutkin saatavilla olevia vakuutuksia, jotka voivat tuoda turvaa myyjälle kiinteistöä myytäessä. Lisäksi selvitin, kuinka tehokkaita mainitut suojakeinoja ovat käytännössä. Tutkin aikaisempia oikeustapauksia salaisesta virheestä ja esittelin mielestäni tärkeimmät lyhyesti tutkimuksessani.

Täysin varmaa suojaa myyjän ei ole mahdollista saada salaista virhettä vastaan. Myyjä voi kuitenkin pyrkiä turvaamaan oman asemansa kiinteistön huolellisella tarkastuksella, jonka tekee pätevä kuntotarkastaja, käyttämällä yksilöityjä vastuunrajoitusehtoja kauppakirjassa ja ottamalla piilovirhevakuutuksen, jonka ehtoihin on tutustunut huolellisesti.

Asiasanat: salainen virhe, kiinteistökauppa, tiedonantovelvollisuus, selonotto-velvollisuus

Abstract

Eveliina Treves

Hidden Defect in Conveyancing Transactions and Securing Seller's Interest,
51 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Business Law

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Mrs Raili Toikka, Senior Lecturer

Disputes over conveyancing transactions are fairly common in Finland. These are often caused by a hidden defect discovered in a property. The seller's liability for this defect lasts for a period of five years starting from the date of the conveyance. Within this time the seller has often spent the money received from the sale of his property. Buyer's demand for compensation or even cancellation of the conveyance completely can leave the seller in severe financial difficulties. In this study I have looked into the ways of improving the seller's status in situations where the conveyance becomes contentious due to hidden defect.

The information presented in the empirical part of this study was collected by interviewing a range of experts in the property field. A solicitor, an estate agent and a property surveyor were chosen for the interviews in order to gain a broad understanding on the matter.

This study found that there are no definite ways for the seller to protect his standing. However, a seller can try to minimize the possibility of liability for the hidden defect by conducting a thorough survey of the property, adding a specific clause to the Contract of Sale and utilising an insurance specifically designed for hidden defects.

Keywords: hidden defect, conveyancing, duty to inform, duty to enquire

Lakiviittaukset & Lyhenteet

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE) 120/1994

Korkolaki (KorkoL) 633/1982

Maakaari (MK) 540/1995

Oikeustoimilaki (OikTL)

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929

Välityslaki (VälitysL)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1075/2000

Sisältö

1 Johdanto	6
2 Myyjän ja ostajan velvollisuudet kiinteistökaupassa	8
2.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus	9
2.2 Ostajan selonottovelvollisuus	11
3 Virheet kiinteistön kaupassa.....	13
3.1 Oikeudellinen virhe	14
3.2 Vallintavirhe.....	15
3.3 Laatuvirhe.....	15
3.4 Salainen virhe.....	16
3.4.1 Salaisen virheen toleranssikynnys.....	18
3.4.2 Kiinteistön hinta.....	20
3.4.3 Kiinteistön ikä.....	21
3.4.4 Salaisen virheen reklamaatioaika	22
4 Myyjän virhevastuu ja salainen virhe	23
5 Salaisen virheen seuraamukset	25
5.1 Hinnanalennus	25
5.2 Vahingonkorvaus.....	28
5.3 Ostajan pidättäytyminen maksamasta kauppahintaa	28
5.4 Kaupan purku	29
5.4.1 Kaupan purun seuraamukset	30
5.4.2 Ehdot kaupan purkamiselle	31
5.5 Oikeudenkäynti	31
5.5.1 Riittävä näyttö oikeusprosessissa	32
5.5.2 Tapauksen käsittelyn kesto	32
5.5.3 Oikeudenkäynninkulut	33
6 Myyjän suojautumiskeinot salaista virhevastuuta vastaan	34
6.1 Kuntotarkastus	35
6.2 Vastuunrajoituslausekkeet.....	38
6.3 Vakuutukset	42
6.3.1 Kiinteistövuakuutus	42
6.3.2 Piilovirhevakuutus	42
7 Yhteenveto.....	44
8 Pohdinta.....	45
Taulukot.....	48
Lähteet.....	48

1 Johdanto

Monelle suomalaiselle oman kodin omistaminen on tärkeä ja kallisarvoinen asia. Markkinatilanne ja yleinen korkotaso vaikuttavat kuitenkin kiinteistön hintoihin ja tehtyjen kauppojen määrään. Kiinteistökauppojen määrä on vakaasti laskenut vuoden 2005 huippulukemista. Maanmittaustoimiston mukaan vuonna 2013 pientalokauppoja tehtiin yhteensä 14 000.

Oman kodin ostaminen on suuri investointi taloudellisesti. Usein se on suurin ihmisen elämän aikana tehty hankinta. Kodin ostoon liittyy taloudellisen sitoutumisen lisäksi myös paljon tunneperäistä sitoutumista. Usein uusi koti valitaan ja ostetaan mielikuvien ja niiden herättämien tunteiden pohjalta. Aina kiinteistöön kohdistuvat odotukset ja todellisuus eivät kuitenkaan kohtaa. Joskus uudessa kodissa löytyy niin merkittävä puute, että kyseessä on maakaaren mukainen kiinteistön virhe. Kiinteistön virhe on aina ikävä takaisku, jolla voi olla kauaskantoiset seuraukset. Neuvottelut siitä, kuka on vastuussa virheestä ja sen aiheuttamista korjauskustannuksista, eivät aina päädy osapuolia tyydyttävään tulokseen. Usein kaupassa toiminut kiinteistövälittäjä voi ensitilassa toimia puolueettomana selvittelijänä, mutta kiinteistön riita-asiassa osapuolien on syytä hakea neuvoa omalta asianajajaltaan. Joskus ratkaisu riitaan tulee vasta tuomioistuimesta. Kiinteistöjen virheitä koskevat riita-asiat ovatkin yleistyneet.

Yleislaki, joka säätelee kaikkien kiinteistöjen kauppaa, on maakaari 540/1995. Maakaari pitää sisällään myös kiinteistöjen virhesäädökset. Kiinteistön kaupan liittyvät myös yleiseen lainsäädäntöön kuuluvat korkolaki ja oikeustoimilaki, joka käsittelee sopimuksen pätevyyttä ja kohtuullistamista.

Maakaaren pääperiaate on sopimusvapaus. Siitä huolimatta tietyt ehdot, kuten takaisinosto- tai lunastusehdot ovat kiellettyjä. Kiellettyjen ehtojen lisäksi on muita sopimusvapautta rajoittavia säännöksiä. Nämä poikkeamat koskevat erityisesti virhetilanteita kiinteistökaupassa. Niiden mukaan ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain tarpeeksi yksilöidyllä sopimusehdolla.

Tämä tutkimus keskittyy erityisesti kiinteistön salaiseen virheeseen. Salainen virhe lasketaan kuuluvaksi kiinteistön laaturvirheisiin, vaikka sen edellytykset ja seuraamukset poikkeavat ratkaisevasti toisista laaturvirheistä. Tästä johtuen salainen virhe usein mainitaan erikseen ja käsitellään omanlaisena virhetyyppinä. Virheen ollessa salainen, tämä tarkoittaa, ettei myyjä tai ostaja tiennyt virheen olemassa olosta kaupanteko hetkellä. Salainen virhe, jota myös joskus näkee kutsuttavan piilovirheeksi, on sellainen vika tai puute, joka ei ole silmämääräisesti havaittavissa. Se on usein piiloutunut kiinteistön rakenteisiin, josta se havaitaan vasta kun ostaja rupeaa remontoimaan uutta kotiaan mieleisekseen ja avaamaan rakenteita. Jos korjaustyöt aloitetaan viiden vuoden sisällä kaupanteosta, ostaja voi tiettyjen ehtojen täytyessä reklamoida paljastuneesta virheestä myyjälle ja vaatia korvauksia. Tilanne on usein hankala myyjän kannalta, sillä hän on tuossa ajassa ehtinyt jo käyttää kaupasta saamansa rahat ja kenties sijoittanut ne uuteen kotiin. Ostajan esittämät vaatimukset korjauskustannuksista tai kaupan purusta voivat johtaa myyjän taloudelliseen ahdinkoon ja tuoda mukana epävarmuutta tulevista.

Tutkimuksessa tarkastellaan salaista virhettä myyjän näkökulmasta. Tavoitteena tutkimuksessa on tarkastella yksityisen myyjän asemaa salaisen virheen kohdalla ja löytää keinoja myyjän aseman parantamiseksi.

Tässä tutkimuksessa kiinteistöllä tarkoitetaan asuinrakennusta, joka on tarkoitettu kodiksi. Kiinteistöiksi luettavat muut rakennukset ja alueet, kuten kesämökkit ja maa-alueet, jäävät tarkastelun ulkopuolelle. Tutkimus kohdistuu kodin kauppaan, koska kodin salainen virhe on osapuolille erittäin merkittävä taloudellisesti sekä tunnepuolisen sitoutumisen johdosta.

Kuluttajakauppa on jätetty tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Perusteluna tähän on se, että elinkeinonharjoittaja on usein paremmassa asemassa taloudellisen tilanteensa sekä vakuutuksiansa johdosta, kuin yksityinen henkilö. Salaisen virheen vaikutus yksityishenkilöön on usein suurempi kuin elinkeinonaan asuin-kiinteistöjä rakentavaan yritykseen.

Tutkimus tehtiin laadullisia tutkimusmenetelmiä käyttäen, ja aineistoa kerättiin haastattelemalla eri kiinteistöalan asiantuntijoita. Haastatteluihin valittiin asian-

ajaja, kiinteistönvälittäjä ja kuntotarkastaja, joilla kaikilla on kokemusta salaisesta virheestä työnsä puolesta, mutta he tarkastelevat sitä eri näkökulmista.

2 Myyjän ja ostajan velvollisuudet kiinteistökaupassa

Maakaaren 2 luku säätelee kaikkea kiinteistön kauppaa. Maakaari on yleislaki, joka mm. sisältää kiinteistökaupan osapuolien oikeudet ja velvollisuudet. Vaikka taustalla on maakaari säädöksineen, on kiinteistökauppa yksityisoikeudellinen sopimus.¹ Koska lähtökohtana on sopimusvapaus, kiinteistökaupan osapuolien oikeudet ja velvoitteet määräytyvät pääasiassa heidän tekemänsä sopimuksen mukaan. Sopimukseen luetaan kuuluvaksi itse kauppakirja ja sitä täydentävät sopimukset, sekä kaupantekoa edeltäneet myyntineuvottelut.² Sopimusvapautta on kuitenkin rajoitettu joissakin tapauksissa. Rajoittavia tekijöitä tarkastellaan lähemmin kappaleessa 6.2.

Maakaaren 2 luvun 12 §:n mukaan myyjän päävelvollisuus kiinteistökaupassa on kiinteistön ja siihen liittyvien asiakirjojen luovutusvelvollisuus. Tämä tarkoittaa, että myyjän tulee luovuttaa kiinteistön hallinta ja omistusoikeus ostajalle heti kaupan teon jälkeen, ellei toisin ole sovittu. Ostajan tärkein velvollisuus on puolestaan maksaa sovittu kauppahinta sopimuksen mukaisesti. Maakaaren 28 §:ssä on säädetty ostajan kauppahinnan maksun viivästymisestä tai maksamattajättämisestä ja sen seuraamuksista.

Ennen kiinteistön luovuttamista myyjällä on vastuu pitää siitä huolta MK 23§:n määräämällä tavalla. Tämä tarkoittaa, että myyjän tulee korjata kiinteistössä ilmenneet viat. Muuten ostajalla on oikeus hinnanalennukseen, tai jos kiinteistö kärsii olennaisen vahingon, ostajalla voi olla oikeus purkaa kauppa ja saada lisäksi vahingonkorvausta.³

Osapuolet voivat myös sopia muista myyjälle kohdistuvista suoritusvelvollisuuksista, jotka tulevat osaksi kauppaa. Tällaisia velvollisuuksia voivat olla esimerkiksi sovitut korjaus- tai rakennustyöt.

¹ Jokela ym. 2010, s. 18

² Kyllästinen 2010, s. 133, 138

³ Jokela ym. 2010, s. 95

Maakaaren 16 §:n mukaan vaaranvastuun kiinteistöstä kaupanteon jälkeen kantaa ostaja. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ostajan tulee huolehtia kiinteistön vakuuttamisesta heti kaupan jälkeen.

Jos myyjä on pidättänyt kiinteistön hallinnan itsellään vielä kaupanteon jälkeenkin, hänellä on yleensä oikeus jatkaa sen käyttöä, kuten asumista, ilman maksua. Tällaisissa tapauksissa osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sovitaan erikseen tapauskohtaisesti.⁴

Kiinteistön omistusoikeus kuuluu puolestaan ostajalle, jos kauppa on tehty lykäävin tai purkavin ehdoin. Ostajan oikeuksia on rajoitettu, sen verran, että mahdollisuus kiinteistön palautumisesta myyjälle on otettu huomioon. Muutoin myyjällä ei ole oikeutta käyttää tai muutoin määrätä kiinteistöstä.⁵

Jos ennen kauppaa kiinteistöön on kohdistunut julkisoikeudellisia saamisia, näistä MK 15 §:n mukaan vastaa myyjä. Tällaisiin julkisoikeudellisiin saamisiin lukeutuu maksamattomat maksut kuten kiinteistövero, jätevesimaksut tai tie-maksut.

Kun tarkastellaan kaupan kohdetta ja riskinjakoa maakaaren 2 luvussa, erityisen tärkeiksi havaitaan myyjän tiedonantovelvollisuus, sekä selonottovelvollisuus, joka on jaettu ostajan ja myyjän kesken.

2.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus kiinteistöä myytäessä. Maakaaren 17 §:n mukainen tiedonantovelvollisuus tarkoittaa, että kiinteistökaupassa myyjä on velvollinen antamaan ostajalle kaiken sellaisen mahdollisen tiedon, jolla voi olla merkitystä ostajan ostopäätökseen. Myyjän pitää olla aktiivinen täyttäessään tiedonantovelvoitetta. Tämä tarkoittaa, että hänen on etsittävä tietoa seikoista, jotka vaikuttavat myytävän kiinteistön arvoon tai käyttöön.⁶ Myyjällä voi siis olla myös selonottovelvollisuus. Myyjä ei täten voi turvautua tietämättömyytensä taakse. Hänen oletetaan olevan tietoinen tietyistä asioista kiinteistöstä, vaikkei

⁴ Jokela ym. 2010, s. 107

⁵ Jokela ym. 2010, s. 110

⁶ Kyllästinen 1998, s. 55

hän olisi asunut siinä, esimerkiksi silloin kun kiinteistö on ollut vuokralla.⁷ Myyjän vastuun voidaan sanoa olevan melko ankara tällaisissa tilanteissa. Esimerkiksi kuolinpesän myyjien mielestä säädöksen mukaan heille kuuluva vastuu voi tuntua raskaalta.⁸

Riski tietojen toimittamisesta on siis pääasiassa myyjällä. Tätä on perusteltu sillä, että myyjällä on paremmat edellytykset tuntea kiinteistö ja hankkia siitä puuttuvat tiedot, kuin ostajalla. On myös käytännöllisempää sekä kustannustehokkaampaa, jos myyjä hankkii tiedot, sen sijaan, että jokainen ostajaehdokka hankkii ne erikseen.⁹

Jos myyjällä on rakennusalan ammattitaitoa ja hän on osallistunut kiinteistön rakentamiseen, asetetaan myyjän tietämyksen taso kiinteistön kunnosta ja puutteista tavallista korkeammalle. Tämä vaikuttaa tiedonantovelvollisuuteen laajentavasti.¹⁰

Myyjä on lisäksi veloitettu oikaisemaan ostajan mahdolliset harhakäsitykset täyttääkseen tiedonantovelvollisuutensa. Myyjä ei saa hyötyä ostajan väärästä käsityksestä. Jos ostaja on epäselkeiden tai ristiriitaisten tietojen pohjalta erehtynyt kiinteistön kunnosta tai laadusta, voi ostaja vedota siihen virheenä, jolloin myyjä on virhe- ja korvausvastuussa. Myyjä kohtaa samanlaisen vastuun, jos hän on itse epäillyt kiinteistössä olevan virheen, muttei ole maininnut siitä ostajalle.¹¹

Myyjän etujen mukaista on hankkia ja antaa kaikki mahdollinen tieto kiinteistöstä ja sen mahdollisista puutteista ostajalle. Jos ostaja on ollut tietoinen kiinteistön viasta ennen kauppaa, vapautuu myyjä virhevastuusta.¹²

Kiinteistövälittäjän käyttö ei vapauta myyjää tiedonantovastuustaan tai kaupan kohteen virheistä. Myyjä vastaa osaltaan myös edustajansa ostajalle antamista

⁷ Linnainmaa & Palo 2007, s.115

⁸ Kyllästinen 2012

⁹ Tepora ym. 2010, s.86

¹⁰ Kyllästinen 2012

¹¹ Tepora ym. 2010, s 86

¹² Tepora ym. 2010, s. 86

tiedoista.¹³ Esimerkkinä tästä on kiinteistönvälittäjän antama tieto kiinteistöstä tai tämän laatima myyntiesite. Jos kiinteistön myynnissä käytetään kiinteistönvälittäjää, on tällä myös samanlainen velvollisuus välittää tietoa ostajalle, kuin myyjällä.¹⁴

Seuraavassa taulukossa on lista myyjän tiedonantovelvollisuuden alaisista asioista. Taulukon tiedot on kerätty Kilpailu- ja kuluttajaviraston internetsivuilta sekä Linnainmaan ja Palon kirjasta Asunnonhankintaopas.

Myyjän muistilista tiedonantovelvollisuuden alaisista asioista
<p>Kiinteistön fyysinen kunto ja laatu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maa-alueen ja kiinteistön pinta-ala - Kiinteistöön kuuluvat rakennukset - Tieto rakenteista ja niiden kunnosta - Kartta alueen rajoista - Rakennuksen pohjapiirros
<p>Kiinteistön vallintaan vaikuttavat tekijät</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavoitustilanne, rakennusluvut, piirustukset, rakennustarkastusasiakirjat ja rakennusoikeus - Käyttöä ja luovutusta koskevat kiellot ja rajoitukset asiat ja viranomaispäätökset - Myyjän tiedossa olevat naapurikiinteistöjä koskevat päätökset siltä osin kuin ne vaikuttavat kaupan kohteen käyttöön - Käyttölupien puuttuminen
<p>Asiat, jotka voivat vaikuttaa ostajan oikeudelliseen asemaan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenellä on viimeisin lainhuuto kiinteistöön ja tämän vaikutus ostajan mahdollisuuksiin tehdä oma lainhuuto - Pantti-, vuokra- ja muut oikeudet, jotka kohdistuvat kiinteistöön - Ostajan maksettaviksi tulevat maksut, rasitukset ja rasitteet - Kiinteistöllä sijaitsee rakennus, laite tai esine, joka ei kuulu kauppaan tai jonka omistaa joku kolmas taho.

Taulukko 1. Myyjän muistilista tiedonantovelvollisuuden alaisista asioista.¹⁵

2.2 Ostajan selonottovelvollisuus

Kiinteistön ostajalla on selonotto- eli tarkastusvelvollisuus. Ostajalla on velvollisuus tutustua kyseessä olevaan kiinteistöön ennen ostopäätöstä ja ottaa selvää asioista, jotka voivat vaikuttaa kauppaan. Hän ei saa täysin luottaa ja nojautua myyjältä saamiin tietoihin, vaan hänellä on myös aktiivinen ennakkotarkastus-

¹³ Maakaari 2:20, Kasso 2014, s. 252

¹⁴ Kasso 2014, s. 184, 252

¹⁵ Kilpailu- ja kuluttajavirasto; Linnainmaa & Palo 2007

velvollisuus.¹⁶ Ostajan ei odoteta tutkivan kiinteistöä huolellisemmin kuin päällisin puolin. Tarkastusvelvollisuus ei ulotu rakenteiden purkamiseen, jotta sopivia näytteitä materiaaleista voidaan ottaa. Ostajan tarkastusvelvollisuus on pintapuolinen ja silmämääräinen.¹⁷ Selonottovelvollisuus tarkoittaa, ettei ostaja voi vedota seikkaan virheenä, jonka tämä olisi havainnut, tai hänen olisi pitänyt havaita, jos olisi tarkastanut kiinteistön ennen kaupan tekoa.¹⁸ Selonottovelvollisuus liittyy erityisesti laatuvirheeseen, sillä nämä ovat usein havaittavissa kohteen huolellisella tarkastuksella. Myyjän ei erikseen tarvitse mainita ostajalle sellaisista kiinteistön ominaisuuksista, jotka ostaja voi itsekin havaita tarkastuksessa.¹⁹

Maakaaren mukaan ostajan tekemä tarkastus tulee tehdä yhtä huolellisesti, kuin voidaan olettaa hankittaessa arvokasta omaisuutta. Mittapuuna tarkastusvelvollisuudelle on esitetty normaali, huolellinen ostaja.²⁰ Ostajalla ei myöskään ole velvollisuutta tarkastaa myyjän hänelle antamia tietoja, ellei ostajalla ole mitään erityistä syytä epäillä niiden paikkaansa pitävyyttä.²¹ Jos ostaja havaitsee kiinteistössä asioita, jotka vaikuttavat epäilyttäviltä tai tarkempaa tutkimusta vaativilta, on näihin tutkimuksiin ryhdyttävä myyjän suostumuksella. Toisaalta, jos ostajalla on erityinen asiantuntemus kiinteistöalalta, otetaan tämä huomioon arvioitaessa tämän selonottovelvollisuutta.²²

Vaikka ostajan selonottovelvollisuus rajaa myyjän tiedonantovelvollisuutta, se ei vapauta täysin myyjää virhevastuusta. Jos myyjä on toiminut vilpillisesti ostajaa kohtaan esimerkiksi peittämällä ja salaamalla kiinteistön virheen, katsotaan myyjän käytöksen olleen kunnian vastaista ja arvotonta tai törkeän huolimaton. Myyjällä on silloin vastuu kiinteistön virheestä ja joissakin tapauksissa myyjän vilpillisyys voi olla peruste koko sopimuksen pätemättömyydelle.²³ Kauppa

¹⁶ Linnainmaa & Palo 2007, s.117

¹⁷ Kasso 2014, s. 260

¹⁸ Maakaari 2:22.1

¹⁹ HE 120/1994

²⁰ HE 120/1994

²¹ Kasso 2014, s. 260

²² Kasso 2014, s. 262

²³ Tepora ym. 2010, s. 88

voidaan julistaa pätemättömäksi myyjän petollisen viettelyn perusteella tai kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn perusteella.²⁴

Oikeudenkäyntitilanteessa on hyvin yleistä, että myyjä väittää ostajan laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa, jolloin liikutaan vaikeiden näyttöongelmien parissa.²⁵ Näyttöongelmat liittyvät siihen, kuinka oikeudessa todistetaan jonkin asian olevan väitetyllä tavalla.

3 Virheet kiinteistön kaupassa

Kun arvioidaan onko kyseessä virhe, lähtökohtana on myyjän ja ostajan välinen sopimus. Kiinteistökaupan virheet voivat johtua siitä, että jokin sopimusehto on jäänyt täyttämättä. Ne saattavat myös liittyä itse kiinteistöön ja sen kuntoon, siitä annettuihin tietoihin tai siihen saako ostaja kaupan yhteydessä kaikki myyjällä olleet oikeudet.²⁶

Kaupantekohetkeä pidetään virheen määrävänä ajankohtana, vaikka virhe tulisi ilmi vasta myöhemmin.²⁷ Käytännön ongelmaksi siis jää selvittää, oliko kiinteistössä virhe jo kaupantekohetkellä, vai muodostuiko virhe vasta tämän jälkeen.

Jos ostaja on tietoinen virheestä tai se on otettu huomioon kauppahinnassa tai kaupan ehdoissa, hän ei voi käyttää tätä virheen perustaksi.²⁸

Asuinrakennusten riitoja koskeva oikeuskäytäntö ei ole kovin yhtenäistä. Alioikeuksien ratkaisut virhevastuista vaihtelevat ja niitä pidetään usein vaikeasti ennakoitavina. Tähän voi johtaa se, että ratkaisuun pääsemiseen liittyy monta tulkinnanvaraista ja harkinnanvaraista asiaa. Joskus asiantuntijoiden lausunnot ovat ristiriitaisia. Lisäksi oikeusprosessi voi olla pitkä ja kallis.²⁹ Tämän takia

²⁴ Oikeustoimilaki 30 §, 33 §

²⁵ Kyllästinen 2012

²⁶ Kasso 2014 s. 242

²⁷ Kyllästinen 2012

²⁸ HE 120/1994

²⁹ Kyllästinen 2010, s. 11

osapuolia usein kannustetaan sovitteluun kiinteistön virheestä johtuva riita-
asia, sen sijaan, että he lähtisivät sitä ratkaisemaan oikeusteitse.³⁰

Maakaaren toinen luku sisältää kiinteistön virhevastuusäännökset. Virheet jaotellaan joko laatuvirheiksi, vallintavirheiksi tai oikeudellisiksi virheiksi. Näistä kaikkein yleisimpiä ovat laatuvirheet, joihin myös salainen virhe kuuluu. Tämä tutkimus keskittyy salaisen virheen tarkasteluun. Seuraavaksi esitellään lyhyesti muut maakaaren virheet.

3.1 Oikeudellinen virhe

Oikeudelliset virheet eivät ole kovin yleisiä, kuten laatuvirheet. Maakaaren 2 luku 19 § käsittelee oikeudellisia virheitä. Tällainen virhe voidaan määritellä kolmannen osapuolen oikeudeksi kiinteistöön, mistä ostaja ei ole ollut tietoinen ostohetkellä. Oikeudellinen virhe on esimerkiksi kyseessä silloin, kun myyjä ei ole oikeutettu myymään kiinteistöä. Silloin ostaja voi menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle.³¹

Oikeudellinen virhe on myös kyseessä silloin, kun kolmas osapuoli nostaa kanteen, jonka johdosta kauppa julistetaan tehottomaksi. Oikeudellinen virhe voi myös liittyä myyjän antamiin vääriin tai epäselkeisiin tietoihin lainhuudosta, panttioikeuksista, tai toisen osapuolen kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Oikeudellisesta virheestä voi seurata, ettei ostaja ei saa lainhuutoa ostamaansa kiinteistöön.³²

Myyjä on vastuussa siitä, että ostaja saa kaupan jälkeen sivullisten oikeuksista vapaan omistusoikeuden kiinteistöön, ellei näistä ole kerrottu ostajalle ennen kaupantekoa. Ostajalla on oikeus luottaa siihen, että hän saa lainhuudon kiinteistöön kaupan jälkeen, ettei kiinteistöön kohdistu sivullisten oikeuksia ja että kaikki kiinteistöllä olevat rakennukset ja esineet kuuluvat kauppaan. Jos ostaja

³⁰ Mutikainen 28.10.2014

³¹ Tepora ym. 2010, s. 323

³² Kasso 2014, s. 259

on tietoinen kiinteistöön kohdistuvasta seikasta, ei hän voi myöhemmin vedota siihen virheensä.³³

3.2 Vallintavirhe

Vallintavirhe liittyy yleisimmin viranomaisen antamaan päätökseen, joka estää ostajaa käyttämästä kiinteistöä aikomallaan tavalla. Ostaja voi olla täysin tietämätön viranomaisen päätöksestä, tai siihen rinnastettavasta seikasta, tai myyjä on voinut antaa asiasta väärää tai harhaanjohtavaa tietoa.³⁴ Tällainen tilanne voi tulla eteen silloin, jos kiinteistön myyjä antaa virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistöön liittyvästä kaavasta, rakentamiseen tai sen luovuttamiseen liittyvistä rajoituksista. Kiinteistö voi olla suojelun alainen, jolloin ostaja ei voi tehdä siihen muutoksia tai käyttää sitä haluamallaan tavalla. Kyseessä voi olla myös virheellinen tieto liittyen naapurikiinteistön käyttöön ja sen rajoituksiin, joista myyjä on ollut tietoinen.³⁵

Maakaaren 2 luku 18 § määrittelee vallintavirheen. Jotta ehdot täyttyvät, täytyy viranomaispäätöksen olla tehty jo ennen kauppaa. Tyypillisesti vallintavirhettä kohdataan silloin, kun myydylle kiinteistöllä ei ole sille tarvittavaa rakennuslupaa tai ostaja ei voi lohkoa ostamaansa määrä-alaa, kuten oli suunnitellut.³⁶ Lisäksi pitää pystyä olettamaan, että kyseinen kiinteistön puute olisi vaikuttanut ostopäätökseen tai kaupan ehtoihin, jos se olisi ollut ostajan tiedossa ennen kaupan solmimista.³⁷

3.3 Laatuvirhe

Suurin osa kiinteistökaupan riitatilanteista liittyy laatuvirheisiin, jotka ovat määriteltä maakaaren 17 §:ssä. Ratkaisu siihen, onko kyseessä laatuvirhe, perustuu osapuolten sopimukseen, kauppakirjaan ja mitä sen ulkopuolella on sovittu ja miltä osin se on ostajan odotusten vastainen.³⁸ Kiinteistössä katsotaan olevan laatuvirhe, jos se on fyysisiltä ominaisuuksiltaan puutteellinen ja poikkeaa mer-

³³ Hoffrén 2013, s. 138 - 150

³⁴ Tepora ym. 2010, s. 312

³⁵ Kasso 2014, s. 257 - 258

³⁶ Kasso 2014, s. 258

³⁷ Tepora yms. 2010, s. 312

³⁸ Kasso 2014, s.249

kittävästi siitä, mitä samanlaiselta kiinteistöltä samanlaisessa tilanteessa voidaan odottaa.³⁹ Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos kiinteistöä markkinoidaan ja myydään huonokuntoisena tai korjauksentarpeessa olevana, ei ostaja silloin voi olettaa kiinteistön olevan uuden veroinen tai sitä vastaavassa kunnossa.⁴⁰

Laatuvirhe voi ilmetä esimerkiksi kiinteistön tai määräalan rajoissa, pinta-aloissa, maaperän tai rakennuksen ominaisuuksissa. Tyypillisiä laatuvirheitä ovat kiinteistön rakennus- tai kosteusvauriot.⁴¹ Laatuvirheitä voi olla rakenteita tai kuntoa koskevat viat, kuten vialliset vesi- tai viemärijohdot, lämmitysjärjestelmän puutteet, vesivauriot, routavauriot, perustusten virheellisyydestä johtuvat viat sekä puuttuvat tai riittämättömät eristeet. Laatuvirhe voi myös kohdistua rakennuksen ulkopuolella sijaitsevaan maa-alueeseen.⁴² Esimerkiksi tämä voi olla saastunut aikaisemman käytön johdosta niin, ettei asuminen kiinteistöllä ole mahdollista.

3.4 Salainen virhe

Maakaaren 2 luvun 17 § 1momentin viidennen kohdan mukaan jos kiinteistö ”salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää”, on kyseisessä kiinteistössä laatuvirheisiin laskettava salainen virhe. Tämä on maakaaren yksi tärkeimmistä kohdista, sillä siihen ostajat vetoavat kiinteistön virheestä johtuvissa riita-asioissa eniten. Tällöin ostajan tarvitsee vain näyttää oikeudelle, että virhe tai sen peruste oli jo olemassa kaupantekohetkellä.⁴³

Salainen virhe kuuluu laatuvirheisiin. Usein oikeuskirjallisuudessa se esiintyy omana käsitteenään, sillä salaisella virheellä on tärkeitä eroja muihin laatuvirheisiin verrattuna. Salaisen virheen toleranssikynnys on korkeampi, jolloin osta-

³⁹ Kyllästinen 1998, s.20

⁴⁰ Kasso 2014, s.249

⁴¹ Kyllästinen 2010, s. 3

⁴² Kasso 2014, s. 253

⁴³ Kyllästinen 2012

ja joutuu hyväksymään suurempia puutteita kiinteistön laadussa.⁴⁴ Myös seuraamuksiltaan salainen virhe eroaa muista virheistä. Se ei voi olla peruste ostajan vahingonkorvausvaatimukselle. Salaisen virheen seuraamuksista kerrotaan lähemmin kappaleessa 5 ja virhekynnyksestä kappaleessa 6.4.

Kyseessä on salainen virhe silloin, kun myyjä ei tiennyt kiinteistön rakenteissa tai laiteissa olevasta viasta tai puutteesta, eikä hänen kohtuudella voida olettaa tienneen siitä. Myyjällä voi siis olla vastuu virheestä, vaikka hän ei ole siitä tietoinen, eikä ole omalla toiminnallaan millään lailla vaikuttanut sen syntyyn.⁴⁵ Salaiselle virheelle on olennaista, etteivät sen edellytykset liity myyjän antamiin tietoihin tai myyjän toimintaan kiinteistön hoidossa.⁴⁶ Oikeuskäytäntöön on vakiintunut periaate, jonka mukaan myyjä vastaa salaisesta virheestä. Tämä periaate osoittaa myyjän virhevastuun ankaruutta.⁴⁷

Käytännössä salainen virhe usein ilmenee vasta, kun ostaja rupeaa tekemään muutoksia ostamaansa kiinteistöön ja avaamaan rakenteita. Joskus virhe havaitaan vasta useita vuosia kaupanteon jälkeen. Tyypillinen salainen virhe on rakennusvirhe, jonka ansioista kiinteistöön muodostuu laho- tai homevaurioita. Virhe voi liittyä mm. viallisiin vesijohtoihin, lämmitysjärjestelmään, routa- ja vesivaurioihin ja eristysten puutteisiin. Erityisesti homevauriot ovat lisänneet riitaasioiden määrää viime aikoina.⁴⁸ Arvion mukaan noin 80 – 90 % kiinteistöriidoista liittyy salaiseen virheeseen.⁴⁹

Kun muiden virhetyyppien kohdalla virhevastuu edellytyksen eivät täyty, arvioidaan silloin salaisen virheen mahdollisuutta. Muiden virhetyyppien voidaan sanoa olevan ostajalle suosiollisempia, koska niiden virhekynnys myyjälle on matalampi ja niiden kohdalla ostajan on myös oikeutettu hakemaan vahingonkorvausta.⁵⁰

⁴⁴ Kyllästinen 2010, s. 292

⁴⁵ Kasso 2014, s. 256

⁴⁶ Hoffrén 2013, s.118

⁴⁷ Kyllästinen 2010, s.290

⁴⁸ Jokela ym. 2010, s. 133

⁴⁹ Nykänen 22.12.2014

⁵⁰ Hoffrén 2013, s.118

Kun arvioidaan onko kiinteistössä kysymys salaisesta virheestä, katsotaan onko se kiinteistön rakennusaikaisten määräysten ja hyvän rakennustavan mukainen, verrataan sitä normaalitasoon ja punnitaan onko kodiksi tarkoitettu kiinteistö asuttavassa kunnossa.⁵¹ Lisäksi arvioidaan, mitä ostaja voi kohtuullisesti odottaa kiinteistöltä huomioiden sen ikä, muut olosuhteet ja siihen tehdyt peruskorjaukset.⁵² Vaikka todellisuuden ja ostajan odotusten välillä olisi suurikin ero, ei tämä yksin riitä perustaksi salaiselle virheelle. Jos ostaja on tiennyt kiinteistön puutteista ja nämä on huomioitu kauppahinnassa, ostaja ei voi vaatia korvauksia salaisen virheen johdosta.⁵³

3.4.1 Salaisen virheen toleranssikynnys

Kaikki kiinteistön puutteet ja viat eivät täytä virheen vaatimuksia. Salaisessa virheessä puutteen tai vian täytyy olla niin suuri, että jos sen olemassa olosta olisi tiedetty ennen kaupan solmimista, se olisi vaikuttanut kauppaan. Jotta vaikuttavuuskynnys ylittyy, edellytetään virheen vaikuttavan merkittävästi asumiseen ja että sen korjaaminen on vaikeaa tai kallista. On esitetty, että korjauskustannukset tulisi olla vähintään 4 – 6 % myyntihinnasta, jotta merkittävyyskynnys ylittää salaisen virheen kohdalla. Kuitenkin pitää muistaa, ettei toleranssikynnyksen arviointi perustu yksin kustannusten määrään ja kauppahintaan, vaan kyseessä on aina tapauskohtainen kokonaisharkinta.⁵⁴

Jokaisella virheellä on erilainen virhekynnys eli toleranssiraja. Salaisen virheen kohdalla virhekynnys on korkein.⁵⁵ Samalla ostajan sietokynnys on korkeampi, kuin muissa virheissä. Jotta kynnys ylittyy, siihen vaaditaan merkittävä poikkeama laadussa. Merkittävyyden kynnys osaltaan tasaa riskiä myyjän ja ostajan välillä ja se on salaisen virheen kohdalla tärkeä suoja myyjälle. Se, mikä on merkittävä poikkeama ja missä kohdalla sen kynnys on, ei ole aina selvää. Tä-

⁵¹ Kyllästinen 2012

⁵² Kasso 2014, s. 256

⁵³ Tepora ym. 2010, s. 294

⁵⁴ Kyllästinen 2010, s. 199

⁵⁵ Kyllästinen 2012

män arviointi on aina tapauskohtaista ja arvioinnissa käytetään virheen taloudellista vaikutusta ja sen merkittävyyttä asumiskäyttöön.⁵⁶

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että merkittävyyskynnys ylittyisi aina kun kyseessä on asumiskelvoton kohde tai se altistaisi terveyshaitalle. On katsottu, ettei terveyshaittaa tarvitse sietää kotona, mutta merkittävyysarvioinnissa onkin kysymys siitä, kuka kantaa vastuun. Tästä ei kuitenkaan ole tullut ehdotonta sääntöä ja on muistettava, että arvioitaessa tilannetta pitää pystyä säilymään objektiivisena. Herkkä yksilö voi kärsiä terveyshaitasta samassa tilanteessa, missä toinen ei oireile lainkaan. Sen takia pelkästään terveyshaitta ei ole ehtona merkittävyyssehdon täyttymiselle salaista virhettä arvioitaessa.⁵⁷

Kuluttajariitalautakunta käsitteli merkittävyyskynnystä tapauksessa, joka koski asunnon kosteusvaurioita ja ostajan vaatimaa hinnanalennusta.⁵⁸ Vaikka kyseessä oli asunto, eikä kiinteistö, olisi ratkaisu luultavammin ollut sama. Esi-merkki tapauksessa ostajat vaativat hinnanalennusta keittiöstä ja kylpyhuoneesta löytyneen kosteusvaurion johdosta. Kosteuskartoituksen mukaan vauriot olivat todennäköisesti syntyneet tiskatessa syntyneistä roiskeista. Kosteus oli päässyt keittiötä ja kylpyhuonetta erottavaan seinään, koska tiskitason ja seinän välisessä silikonisaumassa oli aukko. Koska ostaja tai myyjä eivät kumpikaan olleet tietoisia vaurioista, kustannukset saattoivat tulla korvatuiksi vain salaisena virheenä. Salaiselta virheeltä kuitenkin edellytettiin merkittävyyskynnyksen ylittämistä. Kun lautakunta arvioi virheen merkittävyyskynnystä, se otti huomioon asunnon korjauskustannusten määrän suhteessa kauppahintaan. Se huomioi tosiasian, että asunto-osakeyhtiö vastasi asunnon rakenteiden ja eristeiden kunnosta ja tämä laski ostajalle kertyneitä kustannuksia. Lautakunnan päätökseen lisäksi vaikutti se, että korjausten johdosta saavutettiin asuntoon tasonparannus. Näiden seikkojen perusteella lautakunta katsoi, ettei virheen merkittävyyskynnys ylittynyt. Lautakunta päätti yksimielisesti olla suosittamatta hyvitystä ostajalle.

⁵⁶ Hoffrén 2013, s. 125

⁵⁷ Hoffrén 2013, s. 125

⁵⁸ Kuluttajariitalautakunta 3727/82/11

Korkein oikeus katsoi merkittävyyskynnyksen ylittyneen tapauksessa, joka käsittelee laatuvirhettä omakotitalossa, jonka vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen.⁵⁹ Ostajien mukaan kiinteistö ei vastannut sovittua ja vaativat hinnanalennusta. Arvioidut korjauskustannukset vastasivat noin yhtä prosenttia kauppahinnasta. Hinnanalennusvaatimusta arvioitaessa oikeus huomioi myös ostajien kärsineen asumishaitasta virheen johdosta. Korkein oikeus päätti, että ostajalla oli oikeus hinnanalennukseen virheen perusteella. Vaikka virheen korjauskustannukset olivat melko vähäiset verrattuna kiinteistönkauppahintaan, virheen vaikutus kiinteistön käyttöön oli niin ratkaiseva, että sen nojalla merkittävyyskynnys ylittyi.

3.4.2 Kiinteistön hinta

Sovittu kauppahinta on tärkeässä asemassa silloin, kun arvioidaan onko kiinteistössä maakaaren mukainen virhe. Jos kauppahinta on normaalitasoa alhaisempi, viittaa tämä poikkeama siihen, että ostaja on ollut tietoinen kiinteistön puutteista. Pelkkä hinnan huomioiminen ei kuitenkaan riitä. Jos myyjä ei ole tietoinen virheestä, ei voida olettaa ostajankaan tienneen siitä. Kiinteistön kaikki ominaisuudet, jotka paljastuvat ostajan ennakkotarkastuksessa pitää ottaa huomioon ja se millaista tasoa nämä antavat aiheuttaa ostajan edellyttää.

Jos ennakkotarkastuksessa on havaittavissa paljon huonosta hoidosta kertovia merkkejä, ostaja voi tämän perusteella varautua siihen, että myös ne osat kiinteistöstä, jotka eivät ole näkyvillä, ovat todennäköisesti kärsineet hoidon puutteesta. Myyjän kertomat ja kuntotarkastajan havaitsemat puutteet vaikuttavat samalla lailla ostajan oletettuun tietämykseen kiinteistön tasosta.⁶⁰

Jos ostaja olettaa kiinteistön olevan paremmassa kunnossa kuin mitä se todellisuudessa on, pitää tälle odotukselle olla perusteet. Tämä tarkoittaa, ettei ostaja voi odottaa korkeaa tasoa kiinteistöltä pelkästään maksamalla siitä normaalia korkeamman hinnan. Hän ei myöskään voi vedota salaiseen virheeseen, vain

⁵⁹ KKO 2009:39

⁶⁰ Hoffrén 2013, s. 174 – 175, 177

sen perusteella, että on myyjän ja ostajan välisten hintaneuvottelujen tuloksena päätynyt maksamaan kiinteistöstä korkean hinnan.⁶¹

3.4.3 Kiinteistön ikä

Arvioitaessa sitä, millaista tasoa ostaja voi odottaa kiinteistöltä, otetaan huomioon rakennuksen ikä ja siihen tehdyt mahdolliset peruskorjaukset ja parannukset. Rakennuksen iällä on suuri painoarvo arvioitaessa virheseuraamuksia. Tätä perustellaan sillä, että iäkkäämpi rakennus hyötyy suhteessa enemmän tasoparannuksista kuin uudempi rakennus. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ostajan vaatimista korjauskustannuksista leikataan sitä enemmän pois, mitä lähempänä käyttöikänsä loppupäätä korjattu rakennus tai sen osa on. Näin estetään ostaja saamasta perusteetonta etua virheen perusteella.⁶² Jos vanhassa rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta, pitää ostajan osata ennakoida, että korjaustyöt voivat olla tarpeellisia tulevaisuudessa. Vanhalta rakennukselta ei siis voida edellyttää nykyaikaisempaa rakennustapaa, vaan ne arvioida kiinteistön rakentamisajankohdan tyypillisen laatutason mukaan.⁶³

Kiinteistössä voi olla virhe, vaikka se olisikin tehty rakennusaikaisten käytäntöjen ja tietämyksen mukaan, jos se on asumiskelvoton tai muuten käytetty rakennustapa osoittautuu myöhemmin toimimattomaksi. Ostajalla on oikeus olettaa, että hänen ostamansa kiinteistö soveltuu asumiskäyttöön, ellei ennakkotarkastuksessa ole selvästi havaittavissa, ettei näin ole.⁶⁴

Korkeimman oikeuden päätös tapauksessa 166 vuodelta 1990 on vieläkin toimiva esimerkki, jossa talon painuminen todettiin muutama vuosi kaupanteon jälkeen. Selvisi, että syynä painumiselle oli väärällä tavalla tehdyt perustukset. Vaikka talon rakennusajankohtana ei ollut tapana tutkia pientalojen rakennuspaikan maaperäolosuhteita, todettiin kiinteistössä salainen virhe ja myyjä veloitettiin maksamaan ostajalle hinnanalennusta. Rakennusaikainen käytäntö kuitenkin huomioitiin hinnanalennuksen määrässä ja oikeus laskee alennuksen määrän puoleen ostajan vaatimasta.

⁶¹ Hoffrén 2013, s. 119

⁶² Linnainmaa & Palo 2007, s. 180 - 181

⁶³ Hoffrén 2013, s. 119

⁶⁴ Hoffrén 2013, s. 120

3.4.4 Salaisen virheen reklamaatioaika

Ostajan reklamaatioaika kiinteistökaupan virheestä on rajattu. Jos ostaja ei tee ilmoitusta virheestä myyjälle ajoissa, menettää hän oikeutensa vedota siihen. Ostajan tulee ilmoittaa virheestä ja omista vaatimuksistaan sen suhteen kohtuullisessa ajassa myyjälle. MK 25 § 1 momentin mukaan kohtuullinen aika lasketaan siitä kun ostaja havaitsi tai hänen olisi pitänyt virhe havaita.

Kohtuulliseksi ajan pituudeksi on katsottu se aika, joka ostajalta kuluu virheen havaitsemisen jälkeen selvittämään virheen laajuutta ja sen merkittävyyttä ja neuvotella asiantuntijan kanssa vaatimuksistaan ennen virheilmoitusta myyjälle. Kuluttajavalituslautakunta on katsonut eräissä ratkaisuisissa, että reklamaatio myyjälle tulisi tehdä viimeistään 4 - 5 kuukauden kuluessa siitä, kun virhe on havaittu.⁶⁵ Kohtuullisen ajan arviointi on kokonaisvaltaista eli siinä otetaan huomioon myös ostajan ja myyjän henkilökohtaiset olosuhteet. Jos ostajalla on kiinteistöalan ammattitaitoa, voidaan hänen odottaa havainneen ja reklamoineen virheestä lyhyemmässä ajassa kuin ostaja, jolla kyseistä erityisosaamista ei ole.⁶⁶

Passiivisella käytöksellä ostaja voi menettää oikeutensa vedota virheeseen, vaikka kiinteästä reklamaatioajasta olisi runsaasti aikaa jäljellä, jos ostaja ei reagoi havaitsemaansa virheeseen kohtuullisessa ajassa.⁶⁷

Kohtuullisen ajan lisäksi kiinteistökaupassa ostajaa koskee myös kiinteä aikaraja, joka on viisi vuotta kiinteistön hallinnan luovuttamisesta. Aikaraja suojaa kotinsa myynyttä yksityishenkilöä pitkän ajan kuluttua esitettyjä vaatimuksia vastaan.⁶⁸ Tämä aikaraja koskee erityisesti kauppvoja yksityishenkilöiden välillä. Maakaaren 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan aikaraja kuluttajakaupassa on huomattavasti pidempi kymmenen vuotta.

Maakaaren 25 §:n 3 momentin mukaan kohtuullisuuden ja kiinteän aikarajan vaatimuksista voidaan poiketa, jos myyjä on toiminut kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Näin voi olla jos myyjä tarkoituksella peittää

⁶⁵ Kattelus ym.

⁶⁶ Hoffren 2013, s. 185

⁶⁷ Kasso 2014, s. 270

⁶⁸ Hoffrén 2013, s. 182 - 183

tai salaa virheen tai käyttää tietoisesti huonoja rakennusmateriaaleja. Todistustaakka kunnianvastaisuudesta tai törkeästä myyjän huolimattomuudesta on poikkeuksellisesti ostajalla.⁶⁹

Reklamaatioksi ei riitä ostajan ilmoitus havaitsemastaan virheestä, vaan ostajan tulee myös esittää ainakin alustava vaatimus sen suhteen.⁷⁰

4 Myyjän virhevastuu ja salainen virhe

Kun arvioidaan onko kiinteistössä virhe, voidaan asiaa lähteä tarkastelemaan eri lähtökohdista. Kirjassaan Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus Tepora, Kartio, Koulu ja Lindfors jakavat lähestymistavat neljään eri luokkaan:

- 1) Virhekäsitteen luokittelu: myyjän vastuu on erilainen eri virhetyyppien kohdalla. Arvioidaan, mitä osapuolet ovat sopineet ja kuinka hyvin myyjä on täyttänyt sopimusvelvoitteensa.
- 2) Ankara vastuu: myyjällä on vastuu virheestä aina, jos kiinteistö ei ole sopimuksen mukainen. Myös siinä tapauksessa, että myyjä ei ole omalla käyttäytymisellään aiheuttanut virhettä. Tämä tulee kysymykseen erityisesti salaisen virheen kohdalla.
- 3) Edellytysopillinen lähestymistapa: pyrkii selvittämään, kumman vastuulle virheen seuraamukset jäävät, jos myyjä ei ole virhettä aiheuttanut
- 4) Oikeustoimilain 33 §:n soveltaminen: harkitaan osapuolten tietoisuutta puutteesta ja siitä, onko oikeustoimi mitätön, jolloin kauppa voidaan julistaa pätemättömäksi.

Mikään edellä mainituista lähtökohdista ei yksin riitä myyjän virhevastuun määrittämiseen, vaan asiaa tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti.⁷¹

Maakaaren esitöissä katsotaan myyjän korvausvastuun edellyttävän myyjän huolimattomuutta. Salaisen virheen kohdalla tämä ei tosin toteudu ja myyjälle voi syntyä virhevastuu ilman tuottamusta. Myyjän virhevastuu salaisesta vir-

⁶⁹ Hoffrén 2013, s. 190 - 193

⁷⁰ Kasso 2014, s. 271

⁷¹ Tepora ym. 2010, s. 279 - 281

heestä säilyy, vaikka myyjä ei olisikaan jättänyt tarpeellisia tietoja antamatta, antanut virheellistä tietoa, rikkonut omalta osaltaan sopimusta tai ollut huolimaton. Myyjän on vaikea ja joskus mahdoton ehkäistä salaista virhettä omalla käyttäytymisellä ja huolellisuudellaan.⁷²

Virhevastuu kattaa myös aikaisemman omistajan aikana aiheutetut virheet. Myyjä ei vapaudu vastuustaan, vaikka kiinteistö olisi ollut virheellinen jo hänen saadessaan se omistukseensa.⁷³ Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta on kiinteistön edellisen omistajan tekemät virheelliset perustukset.

Kuten MK 21 §:ssä todetaan, myyjän virhevastuun kannalta on ratkaisevaa, onko virheen peruste jo olemassa kaupantekohetkellä, vaikka virhe ilmeni vasta myöhemmin. Joskus virheen syntyhetkeä on vaikea määrittellä tarkasti. Oikeuskäytännössä kuitenkin vaaditaan, että kantaja voi luotettavasti osoittaa virheen olleen olemassa jo ennen kauppooja.⁷⁴

Virhevastuun asettamista myyjälle, voidaan perustella sillä, että myyjä tietää ja tuntee yleensä kaupankohteen hyvin. Usein myyjä asuu kiinteistössä ennen kauppaa, ja on näin vaikuttanut siihen, millainen se on kauppahetkellä. Myyjä antaa tietoja kiinteistöstä, joiden pohjalta ostajan odotukset muodostuu. Vaikka myyjä ei ole vastuussa ostajan pettymyksestä, voi hänelle muodostua virhevastuu, jos ostajan odotukset ovat sidoksissa myyjän toimintaan.⁷⁵

Myyjän lisäksi ostajan odotuksiin kiinteistöstä vaikuttavat monet kaupan ulkopuoliset tahot. Näistä merkittävimmät ovat kiinteistönvälittäjä ja kuntotarkastaja. Vaikka lähtökohtana on se, että myyjä vastaa toimeksiantajana edustajiensa antamista tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden täyttämistä, joissakin tapauksissa kiinteistönvälittäjä ja kuntotarkastaja voivat joutua kantamaan osan virheestä johtuvista kustannuksista.⁷⁶

⁷² Hoffrén 2012

⁷³ Hoffrén 2013, s. 282

⁷⁴ Kyllästinen 2010, s. 211

⁷⁵ Hoffrén 2013, s. 71

⁷⁶ Hoffrén 2013, s. 74 – 75, 81

Virhevastuun kantajina voivat olla myös edelliset kiinteistön omistajat ja mahdollisiin kunnostus- ja remonttitoihin osallistuneet tahot. Lainsäädäntö on mahdollistanut, että kodinostaja voi esittää kanteen myyjää edeltäneelle omistajalle tai kiinteistönvälittäjälle, vaikka heillä ei olisikaan suoranaista sopimussuhdetta keskenään. Samantapaista suojaa voi saada myös myyjä, jolloin hän voi joutuessaan vastuuseen virheestä ostajalle, esittää vaatimuksia esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle. Tällöin vastuun arviointiin otetaan myyjän kuluttaja-asema suhteessa kiinteistönvälittäjään välittäjälain 1075/2000 mukaan.

5 Salaisen virheen seuraamukset

Yleisesti ottaen, jos kiinteistössä todetaan olennainen virhe kaupan teon jälkeen, on ostajalla maakaaren 31 – 33 §:ien mukaan oikeus hinnanalennukseen tai kaupanpurkuun sekä vahingonkorvaukseen. Salaisen virheen kohdalla tosin ostajalla on mahdollisuus vain hinnanalennukseen tai kaupanpurkuun, sillä vahingonkorvauksen saaminen edellyttää tuottamusta, jota salaisen virheen kohdalla ei ole. Koska salaisen virheen osalta ostajalla ei ole mahdollisuutta vaatia vahingonkorvausta virheen aiheuttamien kustannuksien kattamiseksi, ostajan vaatimukset kohdistuvatkin jäljelle jääneisiin vaihtoehtoihin, joita ovat hinnanalennus tai kaupan purku.

5.1 Hinnanalennus

Hinnanalennus on yleisin virheen seuraamus. Ostajalle kuuluva alennus laskeaan maakaaren mukaan vertailemalla kiinteistönkauppahintaa niin, että kiinteistön oikaistu kauppahinta vastaisi toisien samalla alueella olevien ja saman laatuisten kiinteistöjen hintaa. Näiden ja kyseisen kiinteistön hintojen erotus, eli ”ylihintaa”, palautettaisiin ostajalle hinnanalennuksena.⁷⁷

Vertailtavan aineiston vähäisyydestä johtuen, on usein vaikeaa määrittellä kiinteistön arvoa kaupantekohetken mukaan. Tästä johtuen virheoikeudenkäynneissä päädytäänkin usein määräämään hinnanalennus korjauskustannusten

⁷⁷ Maakaari 2:31

mukaan.⁷⁸ Tällöin kiinteistön oikea arvo, ja samalla oikaistu kauppahinta, laskeaan vähentämällä kiinteistönmyyntihinnasta virheen aiheuttamat kustannukset.⁷⁹ Vaikka myyjä olisi omalta osaltaan käyttäytynyt moitteettomasti kiinteistön kaupassa, hän ei pääse hyötymään ostajan tekemästä erehdyksestä kiinteistön kunnan suhteen. Näin voidaan hinnanalennuksella korjata kauppahintaa vastaamaan sitä todellista kiinteistön arvoa, jos virhe olisi ollut tiedossa jo kaupan- teko hetkellä.⁸⁰

Jos kiinteistön arvo on muuttunut kaupantekohetken jälkeen esimerkiksi markkinoiden tai sijainnin haluttavuuden takia, ei näitä huomioida hinnanalennuksen laskussa. Sen sijaan, jos korjauksen johdosta kiinteistön arvo nousee, otetaan tämä huomioon hinnanalennusta määrittäessä. Arvioidessa korjauskustannusten määrää, käytetään kohtuullisuusperiaatetta. Arviointiin otetaan huomioon se seikka, että usein korvauksien ansiosta ostaja saa käyttöönsä paremmassa kunnossa olevan kiinteistön kuin mitä hänellä oli perusteltua odottaa. Vian korjaaminen usein johtaa myös kiinteistön arvon nousemiseen ja käyttöiän pidentymiseen.⁸¹

Vain ne kustannukset huomioidaan, jotka aiheutuvat kiinteistön korjaamisesta ostajan odotusten edellyttämälle tasolle. Jos korjaus nostaa kohteen arvoa korkeammaksi, tehdään korjauskustannuksista arvonkorotusvähennys.⁸² Tästä esimerkkinä on korkeimman oikeuden ratkaisema tapaus vuodelta 1999, jossa ostaja oli ostanut tilan, jolla sijaitsevan omakotitalorakennuksen lattian alusrakenteet ja seinien runkotolpat olivat kosteusvaurioista johtuen lahoja.⁸³ Myyjä ja ostaja olivat yksimielisiä siitä, että kyseessä oli salainen virhe. Osapuolet olivat sopineet hinnanalennuksesta korjausarviointien perusteella. Ongelmaksi muodostui ostajan vaatima lisäkorvaus arvioitua kalliimmasta työstä. Ostajalla ei ollut tositteita kaikista vaatimistaan kustannuksista, jolloin nämä koituivat ostajan vahingoksi. Korkein oikeus otti myös huomioon, että korjausten ansiosta kiinteistö tuli korjaustöiden tuloksena parempaan kuntoon kuin, mitä ostajat oli-

⁷⁸ Linnainmaa & Palo 2007, s. 178 - 179

⁷⁹ HE 120/1994

⁸⁰ Hoffrén 2013, s. 201

⁸¹ Linnainmaa & Palo 2007, s. 179 - 180

⁸² Hoffrén 2013, s. 225

⁸³ KKO 1999:76

vat kaupan perusteella saattaneet edellyttää. Korkein oikeus katsoi alkuperäisen hinnanalennuksen kattavat kaikki esitetyt kulut, joihin ostajalla oli esittää kuitit, ja päätti olla myöntämättä oikeutta ostajan vaatimiin lisäkorvauksiin.

Jos ostajan vakuutus korvaa virheen korjauskustannukset, ei ostajalla silloin ole oikeutta ylimääräisenä pidettävään korvaukseen myyjältä. Ostaja ei näin pääse parempaan asemaan virheen takia, vaan hänen tilanteensa tulee olla kuin virhettä ei olisi ollutkaan. Esimerkki ylimääräisestä korvauksesta hinnanalennuksessa on korkeimman oikeuden tapaus vuodelta 2007.⁸⁴ Tässä tapauksessa kiinteistö osoittautui purkukuntoiseksi kaupanteon jälkeen, jolloin ostaja päätti myydä sen. Hän halusi myyjän korvaavan hänelle hinnanalennuksena myös uudesta myynnistä aiheutuneet kiinteistönvälittäjän palkkiot. Korkein oikeus katsoi, että hinnanalennuksen tarkoitus oli ”*hyvittää ostajalle kaupan kohdetta raskaita virhe*”. Näin ollen, koska ostajalla ei ollut myyntipakkoa, ei kiinteistönvälittäjän palkkiota laskettu mukaan hinnanalennukseen.

Ostajalle syntyy usein erilaisia muita kuluja kohteen virheen vuoksi. Näitä ovat mm. väliaikaisen asunnon vuokratulot korjausaikana ja arviointikulut. Myyjä saattaa tietyin edellytyksin joutua vastaamaan näistä kuluista vahingonkorvauksena.⁸⁵ Salaisen virheen kohdalla nämä voidaan huomioida hinnanalennusta laskettaessa.

Myyjän huolellisuus tai ylivoimaisesta esteestä johtuva virhe (ns. force majeure) ei estä ostajaa vaatimasta hinnanalennusta. Siksi hinnanalennusta voidaan pitää objektiivisena seuraamuksena.⁸⁶

Jos osa kauppahinnasta tuomitaan palautettavaksi ostajalle, on myyjän maksettava tälle summalle tuottokorkoa korkolain 3 §:n mukaan maksupäivästä lähtien. Tuottokorko määräytyy Euroopan keskuspankin ohjauskoron perusteella, jonka suuruus määräytyy puolivuositain. Korkoa maksetaan kauppahinnan maksupäivästä sen palauttamispäivään saakka.⁸⁷ Lisäksi, korkolain 4 §:n mukaisesti

⁸⁴ KKO 2007:8

⁸⁵ Kattelus ym.

⁸⁶ Linnainmaa & Palo 2007, s. 178

⁸⁷ Linnainmaa & Palo 2007, s. 182

myyjän on myös maksettava summalle viivästyskorkoa sen jälkeen kun ostajan on vaatinut tätä palautettavaksi.⁸⁸

Hinnanalennusta ei voida sovitella kuten vahingonkorvausta. Tämä voi osoittautua hyvin vakavaksi seuraamukseksi myyjän kohdalla, joka on usein käyttänyt myydystä kiinteistöstä saamansa kauppahinnan uuden kodin ostoon tai johonkin muuhun.⁸⁹

5.2 Vahingonkorvaus

Jos myyjä voi osoittaa, ettei virhe johdu hänen huolimattomuudestaan, ei hän yleensä joudu maksamaan ostajalle vahingonkorvausta.⁹⁰ Salaisen virheen kohdalla virhevastuu ei edellytä myyjän tuottamusta tai huolimattomuutta. Myyjä ei ole siten velvollinen maksamaan ostajalle vahingonkorvausta salaisesta virheestä johtuen. Tästä syystä en käsittele vahingonkorvausta virheen seuraamuksena sen enempää.

5.3 Ostajan pidättäytyminen maksamasta kauppahintaa

Kiinteistön kaupan virheen seuraamuksiin kuuluu myös ostajan oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksusta. Tätä ei tosin yleensä käytetä salaisen virheen yhteydessä, koska virhe ilmenee vasta myöhemmin ja siihen mennessä kauppahinta on jo kokonaisuudessaan maksettu.

Oikeus pidättäytyä maksamasta kauppahintaa tarkoittaa, että ostaja voi olla maksamatta osan tai kenties koko kauppahinnan virheen laadusta ja suuruudesta riippuen. Jos ostajalla on oikeus vaatia kaupan purkua virheen perusteella, hän voi jättää koko kauppasumman maksamatta. Jos taas ostaja vaatii hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, hänellä on oikeus jättää maksamatta näiden yhteenlaskettu määrä. Jos ostaja on arvioinut summan liian suureksi, voi myyjä vaatia erotukselle viivästyskorkoa. Pelkän maksuviivästyksen perusteella

⁸⁸ Kasso 2014, s. 265

⁸⁹ Linnainmaa & Palo 2007, s. 178

⁹⁰ Hoffrén 2013, s. 242

myyjä ei voi vaatia viivästyskorkoa. Ostajan tulee maksaa pidätetty summa, kun hänen vaatimuksensa on täytetty.⁹¹

5.4 Kaupan purku

Kiinteistökauppa on mahdollista purkaa määrämuotoisella sopimuksella. Kauppa voidaan purkaa toisen osapuolen sitä vaatiessa, sopimuksen purkavan ehdon täytyessä, sopimusrikkomuksen perusteella tai jos kiinteistössä todetaan virhe. Jos osapuolet eivät pääse sopuun kaupan purkamisesta, voidaan purkua vaatia tuomioistuimessa. Kauppa ei siis purkaudu itsestään vaan siihen vaaditaan osapuolien määrämuotoinen sopimus tai tuomioistuimen päätös.⁹²

Kaupan purkaminen on hinnanalennusta selvästi ankarampi seuraamus. Myös sen edellytykset ovat myös ankarammat. Jotta ostaja voisi purkaa kaupan, tulee virheen olla olennainen.⁹³ Laki ei määrittele milloin virhe on olennainen, mutta tämän selvittämiseksi arvioidaan virheen merkittävyyttä suhteutettuna kiinteistön kauppahintaan ja käyttötarkoitukseen.⁹⁴ Esimerkiksi oikeudellisen virheen kohdalla kaupan purkukynnys ylittyy jos ostajalla ei ole mahdollisuutta saada lainhuutoa ostamalleen kiinteistölle tai on vaarassa menettää omistusoikeutensa.

Virheen olennaisuus on arvioitava tapauskohtaisesti. Olennaisuuteen vaikuttavat korjauskustannusten määrä suhteessa kauppahintaan ja kiinteistön aiottu käyttötarkoitus.⁹⁵ Suuntaa antavana ohjeena on esitetty, että kaupan voisi purkaa vain jos korjauskustannukset kohoaisivat yli 40 % kauppahinnasta. Tähän on suhtauduttu kuitenkin varauksella ja kokonaisharkintaa korostaen. Puutteet voidaan hyvittää hinnanalennuksella, jos korjaustöiden jälkeen jäljelle jäävät puutteet eivät haittaa asumista. Silloin purkukynnys ei ylity. Jos on epävarmaa voidaanko esimerkiksi terveyshaittaa poistaa korjaamalla, viittaa tämä kaupan purkamisen olevan todennäköinen.⁹⁶

⁹¹ Linnainmaa & Palo 2007, s. 176

⁹² Kasso 2014, s. 267

⁹³ Maakaari 2:17.3; MK 2:18.2 & MK 2:19.2

⁹⁴ Kasso 2014, s. 266

⁹⁵ Kasso 2014, s. 266

⁹⁶ Hoffrén 2013, s. 236

5.4.1 Kaupan purun seuraamukset

Mikäli kaupanpurkuun päädytään, tulee myyjän MK 33 §:n mukaisesti palauttaa ostajalle kauppahinta. Purkutilanteessa on ostajan puolestaan maksettava myyjälle korvausta, jos hän on saanut merkittävää tuottoa tai hyötyä kiinteistöstä. Tällaisiksi lasketaan esimerkiksi kiinteistöstä saatu vuokratuotto. Tavanomaista kiinteistön käyttöä ei huomioida. Siinä tapauksessa, jos ostaja on tehnyt kiinteistöön parannuksia ja siten nostanut sen arvoa, on myyjän maksettava tästä korvausta. Ostajan on puolestaan korvattava aiheuttamansa kiinteistön arvonalennus, jos tämä johtuu ostajan toimenpiteistä tai laiminlyönneistä.⁹⁷

Ostajan tulee myös korvata myyjälle saamansa merkittävä hyöty. Tällä perusteella voi ostajalle kertyä velvollisuus maksaa myyjälle korvausta saamastaan asumishyödystä. Ostajan ei tarvitse maksaa asumishyötyä, jos hän on asunut kiinteistössä vain lyhyen ajan ennen kaupan purkua. Asumisen on täytynyt kestää useamman kuukauden ajan, jotta ostajan saama hyöty pidetään merkittävänä. Asumishyödyn suuruus ei ole sama kuin käypä vuokra. Korvauksen suuruutta arvioitaessa käytetään kohtuullisuusperiaatetta ja siinä huomioidaan kiinteistön virhe, joka alentaa ostajan saamaa asumishyötyä.⁹⁸

Kun kauppa puretaan, ostaja palauttaa kiinteistön hallinnan myyjälle ja myyjä palauttaa ostajalle saamansa kauppahinnan korkolain 3 §:n mukaisine tuotto-korkoineen. Jos purku tapahtuu tuomioistuimen päätöksestä, myyjä maksaa palautettavalle kauppahinnalle lisäksi viivästyskorkoa haasteen tiedoksiantopäivästä lukien.⁹⁹

Purkuseuraamus on usein hyvin raskas myyjälle. Hänen on usein ehtinyt käyttää kiinteistönmyynnistä saamansa varat uuden kodin ostamiseen kun kuulee purkuvaatimuksesta. Tämä voi johtaa myyjän kahden asunnon loukkuun, jossa joutuu kattamaan kahden kodin pääoma- ja ylläpitokustannukset.¹⁰⁰

⁹⁷ Hoffrén 2013, s. 240

⁹⁸ Linnainmaa & Palo 2007, s. 186

⁹⁹ Kasso, 2014, s. 267

¹⁰⁰ Hoffrén 2013, s. 234 - 235

5.4.2 Ehdot kaupan purkamiselle

Maakaaren 34 § 1 momentti vaatii, että ostajan on voitava palauttaa kiinteistö myyjälle, jotta hän voi vaatia kaupanpurkua. Lisäksi purku voi estyä, jos ostaja on perustanut erityisoikeuden tai panttioikeuden, joka kohdistuu kiinteistöön, tai jos kohteen arvo on alentunut ostajan toiminnan johdosta. Tällöin purku on mahdollista vain, jos ostaja korvaa arvonalennuksen myyjälle.¹⁰¹

Ostajan on kyettävä palauttamaan myyjälle kaikki kiinteistön panttikirjat kauppahinnan palautusta vastaan.¹⁰²

Purkuoikeudelle on olemassa myös kiinteä aikaraja. MK 34 §:n mukaan kauppa ei ole enää purettavissa, jos tätä koskeva kanne ei ole nostettu tuomioistuimessa viimeistään kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu ostajalle. Käytännössä tällä aikarajalla ei ole kovin suurta merkitystä reklamaatiota koskevien aikarajojen takia. Reklamaation aikarajoista kerrotaan tarkemmin kappaleessa 3.4.3.

5.5 Oikeudenkäynti

Kiinteistökauppariidat käsitellään ensin käräjäoikeudessa. Käräjäoikeuden antamasta tuomiosta on mahdollista valittaa hovioikeuteen. Jotta riita-asia on mahdollista viedä hovioikeuden käsittelyn jälkeen vielä eteenpäin korkeimpaan oikeuteen, vaatii tämä valitusluvan myöntämistä.¹⁰³ Sovittelua kannattaa käyttää mahdollisuuksien mukaan, sillä tuomioistuinten päätöksiä on suuresti kritisoitu sillä, että ne ovat ennalta arvaamattomia.¹⁰⁴

Tuomioistuinten lisäksi myös kuluttajariitalautakunta antaa ratkaisusuosituksia asunto- ja kiinteistökauppariidoissa. Kuluttajariitalautakunta on puolueeton elin, joka antaa ratkaisuja riita-asioihin, joissa ainakin toisena osapuolena on kuluttaja. Sen ratkaisut perustuvat tuomioistuinten tapaan lakiin, mutta ovat pikem-

¹⁰¹ Hoffrén 2013, s. 236

¹⁰² Kasso 2014, s. 267

¹⁰³ Veltheim-Asikainen 2002, s. 11 - 16

¹⁰⁴ Kyllästinen 2010, s.11 – 12; Mutikainen 28.10.2014; Nykänen 22.12.2014

minkin suosituksia.¹⁰⁵ Lautakunnan ratkaisuilla ei ole samanlaista lainvoimaa kuten tuomioistuimen päätöksellä.

5.5.1 Riittävä näyttö oikeusprosessissa

Käytännön ongelmana on usein se, etteivät ostaja ja myyjä sovi kaupan kohteen laadusta keskenään. Kauppakirjassa on harvoin erityisempää mainintaa kohteen kunnosta ja laadusta tai siitä, kuinka se on vaikuttanut sovittuun kauppahintaan.¹⁰⁶ Tämä on hyvin usein ongelmana riita-asioiden selvittelyssä.

Riita-asian edetessä oikeuskäsittelyyn, pitää ensin selvittää kummalla osapuolella on todistustaakka. Todistustaakka tarkoittaa toisen osapuolen kannettavaa riskiä siitä, että pystyy näyttämään oikeudelle toteen jonkin seikan, johon hänen väitteensä perustuu. Seuraavaksi tulee harkita kuinka vahva näyttövelvollisuus todistustaakan kantajalle tulee asiassa. Näytön tulee olla riittävä, jotta todistustaakan tuomat vaatimukset ylittyvät. Jos asianosainen ei pysty antamaan riittävä näyttöä, kärsii hän sen seuraukset tappiona riita-asiassa. Usein ostajalla on kiinteistökauppa riidassa väittämistäakka, koska hän väittää kohteessa olevan virheen. Hän saattaa esittää todisteita virheen olemassaolosta, kuten tarkastusraportin tai käyttää kauppaneuvotteluissa mukana olleita sivullisia henkilöitä todistajina. Jos oikeus katsoo, että ostaja on antanut riittävän näytön, siirtyy todistustaakka vuorostaan myyjälle. Tämän tulee esittää vastaanäyttöä esimerkiksi siten, että perustelee miksi ostaja on ollut tietoinen virheestä jo ennen kauppaa. Jos myyjä onnistuu vastaanäytössään, siirtyy todistustaakka taas ostajalle.¹⁰⁷ Näyttönä osapuolet voivat tarjota mm. valokuvamateriaalia, sivullisten todistajien lausuntoja tai asiantuntijoiden lausuntoja kuten kuntotarkastusraporttia, tavarantarkastajan laatimaa raporttia tai mikrobinäytteiden tuloksia.

5.5.2 Tapauksen käsittelyn kesto

Siinä tapauksessa, jos ostaja aikoo viedä riita-asian tuomioistuimeen, on syytä kiinnittää huomiota oikeudenkäynnin mahdolliseen keston. Eri käräjäoikeuksilla on hyvin erilaiset käsittelyajat. Jotkut asiat voidaan käsitellä jopa 2 - 4 kuu-

¹⁰⁵ Kuluttajariitalautakunta

¹⁰⁶ Nykänen 22.12.2014; Kyllästinen 2012

¹⁰⁷ Kyllästinen 2010, s. 113 – 114, 120

kauden kuluessa, kun taas samanlaisen asian käsittelyyn saattaa kuluakin yli vuosi ruuhkaisemmassa käräjäoikeudessa. Hovioikeudessa asia käsitellään yleisimmin 1 - 2 vuoden sisällä. Jos riita-asia halutaan viedä korkeimpaan oikeuteen, valituslupa joko myönnetään tai evätään yleensä viimeistään puolen vuoden sisällä. Itse asian käsittely voi vaihdella puolesta vuodesta kahteen vuoteen.¹⁰⁸ Käsittelyajat lautakunnassa ovat myös hyvin pitkiä. Jotkut käsittelyt voivat kestää jopa kolme vuotta.¹⁰⁹

5.5.3 Oikeudenkäynninkulut

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:ssä määritellään oikeudenkäyntikulujen jakautuminen osapuolten kesken. Lähtökohtana tämän säännöksen mukaan on, että molempien osapuolien oikeudenkäyntikulut korvaa jutun hävinnyt osapuoli.

Usein siviiliasioissa omat kulut tulevat katetuksi vakuutuksesta. Oikeusturvavakuutus kuluu usein esimerkiksi kiinteistöturva- tai kotivakuutukseen.¹¹⁰ Yleensä oikeusturvavakuutus kattaa kauppoihin liittyvät riitaisuudet, jos kysymys on vakituisesta asunnosta, tai omassa käytössä olevasta vapaa-ajan asunnosta.¹¹¹ Tämä vakuutus ei kuitenkaan kata vastapuolen oikeudenkäyntikuluja häviäjän osalta. Oikeusturvavakuutuksessa on yleensä sovittu omavastuu sekä vastuukatto, joten vakuutus ei kata kaikkia oikeudenkäynnistä aiheutuvia maksuja. On mahdollista, että korvauskatto tulee jo vastaan ennen kuin asiaa siirrytään käsittelemään hovioikeuteen.¹¹²

Mikäli yksityishenkilön käytettävissä olevat varat mahtuvat ennalta määriteltyihin rahankäyttörajoihin, on hänellä mahdollisuus maksuttomaan tai omavastuiseen oikeudenkäyntiin.¹¹³ Tässä asiassa auttaa valtion oikeusaputoimistot, jotka lähettävät selvityksen hakijan tuloista tuomioistuimeen. Tuomioistuin tekee päätöksen maksuttoman oikeudenkäynnin myöntämisestä. Myös maksuttomassa oikeudenkäynnissä jutun häviäjä joutuu maksamaan toisen osapuolen oikeu-

¹⁰⁸ Veltheim-Asikainen 2002, s. 16

¹⁰⁹ Mutikainen 28.10.2014

¹¹⁰ Oikeusapu

¹¹¹ Kattelus ym.

¹¹² Kuhanen 2002, s. 30 - 31

¹¹³ Oikeusapu

denkäynti kulut. Maksuton oikeudenkäynti voidaan myöntää kokonaisuudessaan tai osittaisena, jolloin siihen oikeutettu joutuu korvaamaan osan kustannuksista itse.¹¹⁴

6 Myyjän suojautumiskeinot salaista virhevastuuta vastaan

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan yksityishenkilönä myyvän osapuolen asemaa ja salaista virhettä kiinteistössä, joka on tarkoitettu kodiksi. Tutkimuksessa etsitään keinoja yksityisen myyjän aseman parantamiseksi. Elinkeinonaan asuinrakennuksia rakentavalla ja myyvällä yrityksellä on puolellaan asiantuntemus, yleensä myös parempi taloudellinen asema kuin yksityisellä henkilöllä ja vakuutuksia suojaamassa liiketoimintaansa. Tutkimuksessa selvitetään, mitä keinoja yksityishenkilön on mahdollista käyttää parantaakseen asemaansa kiinteistön virheenvastuuta vastaan.

Tutkimuksen empiirinen aineisto on kerätty haastatellen eri ammateissa toimivia kiinteistöalan asiantuntijoita. Erilaisia näkökulmia haluttiin ottaa mukaan tutkimukseen, joten haastatteluihin valittiin kiinteistöjen riita-asioista kokemusta omaava asianajaja, kiinteistönvälittäjä ja kuntotarkastaja. Haastattelut toteutettiin teemahaastattelun ja avoimen haastattelun välimuodolla, jolloin kaikille haastatteluille oli teemana salainen virhe ja erityisesti myyjän asema ja keinot tämän parantamiseksi.¹¹⁵ Kysymykset vaihtelivat riippuen siitä, ketä haastateltiin. Asianajajan haastattelussa painotus oli luonnollisesti teeman juridisessä tarkastelussa ja erityisesti vastuunrajoituslausekkeiden käytössä. Kiinteistönvälittäjän haastattelussa painopiste oli neuvoilla ja suosituksilla, joita kiinteistönvälittäjät antavat kiinteistökaupan osapuolille. Kuntotarkastajan haastattelussa keskityttiin erityisesti kuntotarkastuksen tuomaan suojaan ja mahdollisiin vakuutuksiin. Haastattelutilanne eteni keskustelun tapaisesti valitun teeman ympärillä.¹¹⁶ Yksi haastatteluista tehtiin sähköpostitse aikataulujen yhteensopimattomuuden vuoksi. Haastattelijalla oli muutama valmiiksi laadittu kysymys kullekin haastateltavalle. Haastattelut kestivät keskimäärin n. 40 minuuttia.

¹¹⁴ Kuhanen 2002, s. 30 - 31

¹¹⁵ Hirsjärvi & Hurme 2001, s. 45 - 47

¹¹⁶ Siekkinen 2010, s. 45

6.1 Kuntotarkastus

Kuntotarkastus on kiinteistön tai asunnon kunnan toteamiseksi tehtävä tarkastuskäynti. Se antaa tietoa kiinteistön korjaus- ja huoltotarpeista. Kuntotarkastuksen avulla on mahdollista havaita kiinteistön riskipaikat ja löytää virheitä pintatarkastuksessa. Kaikkia virheitä kuntotarkastus ei aina kuitenkaan havaitse. Pii-levät virheet, jäävät usein kuntotarkastuksessa huomaamatta.¹¹⁷ Tarkastuksessa ei päästä pintaa syvemmälle, vaan se tehdään aistinvaraisesti, rikkomatta rakenteita. Jossain tapauksissa voidaan poraamalla tehdä näyteaukkoja. Jos tarkastaja on ammattitaitoinen, hän tunnistaa kiinteistön ongelmakohtat, vaikkei itse virhettä näekään. Tarkastaja voi suositella lisätutkimuksia, jos kokee ne tarpeellisiksi ja neuvoa ostajaa todennäköisistä korjaustarpeista.¹¹⁸

Kuntotarkastus ei ole pakollinen, mutta nykyään se tehdään lähes jokaisen kiinteistökaupan yhteydessä. Jos rakennusten kunto on epävarmaa tai sen selvittäminen on vaikeaa, voidaan käyttää kuntotarkastajaa laatimaan kuntoarvio kiinteistöstä. Jos kiinteistön ostoon otetaan asuntolainaa pankilta tai muulta rahoituslaitokselta, nämä vaativat asuntokaupan kuntotarkastuksen tekemistä yhtenä heidän rahoitusehdoistaan.¹¹⁹

Kuntotarkastuksen voi tehdä kuka tahansa, joka tietää rakennustekniikasta. Tällä hetkellä kuntotarkastustoimintaa ei säädellä lailla, eikä siihen ole pätevyysvaatimuksia. Tästä johtuen kuntotarkastuksia tarjoavien yritysten kirjo on laaja ja myös tarkastusraporttien laatu vaihtelee. Kiinteistöalan koulutussäätiö pitää rekisteriä asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinnon suorittaneista tarkastajista. Asuntokaupan kuntotarkastaja-auktorisointijärjestelmän perustivat Suomessa toimivat eri kiinteistöalan järjestöt ja se pyrkii varmistamaan, että toimeksiantaja saa laadukkaan kuntotarkastuksen.¹²⁰ Lisäksi on olemassa päteviä kosteuden-

¹¹⁷ Kilpailu- ja kuluttajavirasto

¹¹⁸ Kasso 2014, s. 186

¹¹⁹ Mutikainen 28.10.2014

¹²⁰ Kasso 2014, s. 185

mittaajia, sekä Keskuskauppakamarin hyväksymiä tavarantarkastajia, joita usein käytetään riita-asioissa.¹²¹

Pätevyys yksin ei ole tae ammattitaitoisesta palvelusta.¹²² Tästä syystä, kuntotarkastajaa valittaessa, on syytä valita suositeltu asiantuntija tai sellainen taho, jonka toiminnasta on aikaisempaa kokemusta. Kuntotarkastajan ammattitaidosta riippuu tarkastuksen laatu ja se, kuinka hyödyllinen ja kattava kuntoraportista tulee. Ammattitaidoton tarkastus voi antaa kiinteistöstä väärän kuvan ja johtaa tarpeettomiin korjauksiin.¹²³

Luotettavaa kuntotarkastajaa voi lähteä etsimään esimerkiksi FISE Oy:n kotisivuilta, joilta löytyy lista henkilöistä, jotka ovat suorittaneet asuntokaupan kuntotarkastaja -tutkinnon. Tällaisen AKK -tutkinnon suorittaneet ovat käyneet talojen tarkastamisen peruskoulutuksen. Toinen lähestymistapa voi olla ottaa yhteyttä rakennusterveysasiantuntijaan. Heillä on laajempi koulutus talojen tarkastamisesta. VTT Expert Services Oy ylläpitää sertifiointijärjestelmää, joka takaa, että sen saanut henkilö osaa suorittaa tarjoamiaan toimintoja. Yrityksen kotisivuilta löytyy tietoa rakennusterveysasiantuntijoista.¹²⁴

Kuntotarkastajan kanssa voidaan sopia siitä, kuinka laaja tarkastus halutaan tehdä. Mitä laajempi ja tarkempi tarkastus on, sitä mukaa nousevat myös kustannukset. Kuntotarkastuksen kustannukset vaihtelevat muutamasta sadasta eurosta reilusti yli tuhanteen euroon.¹²⁵

Ennen asuntokaupan kuntotarkastusta tarkastaja keskustelee myyjän kanssa ja pyrkii selvittämään kaikki oleelliset tiedot kiinteistöstä. Myyjän on tässä tilanteessa kannattavaa antaa kaikki mahdollinen tieto tehdyistä korjauksista ja ongelmista, joita kiinteistössä on esiintynyt. Myyjän antamat tiedot kirjataan kuntotarkastusraporttiin, joka sitten annetaan ostajalle. Usein kaupan molemmat osapuolet ovat läsnä kuntotarkastusta tehtäessä, joten heillä on myös mahdolli-

¹²¹ Kilpailu- ja kuluttajavirasto

¹²² Lautala 29.10.2014

¹²³ Kilpailu- ja kuluttajavirasto

¹²⁴ Hometalkoot

¹²⁵ Kilpailu- ja kuluttajavirasto

suus esittää kysymyksiä kohteen kunnosta.¹²⁶ Jos ongelma on merkittynä ostajalle annettavaan kuntotarkastusraporttiin, katsotaan hänen olevan tästä tietoinen, eikä hän myöhemmin voi vaatia tämän perusteella hinnanalennusta tai vahingonkorvausta. Tämä suojakeino liittyy siis oleellisesti myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja tämän velvollisuuden täyttämiseen. Lisäksi, koska raportti on kirjallisessa muodossa, tämä helpottaa näyttöä siitä, mitä tietoa myyjä on antanut ostajalle.¹²⁷ Kuntotarkastusraportti voidaan liittää osaksi kauppakirjaa.

Kuntotarkastus ei vapauta myyjää virhevastuulta. Tarkastus on kuitenkin merkityksellinen ostajan selonottovelvollisuutta arvioidessa. Sillä saadaan objektiivinen tieto kiinteistön sen hetkisestä kunnosta ja korjaustarpeesta. Tästä syystä se voi vähentää myöhempänä syntyvien erimielisyyksien mahdollisuutta, ja sen perusteella voidaan perustella esimerkiksi lopullista kauppahintaa.¹²⁸

Tarkastuksista huolimatta riitoja kiinteistön myyjän ja ostajan välille syntyy paljon. Usein riidan aiheuttajana on piilevä, eli salainen virhe.¹²⁹ Riitatilanteissa käytetään usein tavarantarkastajaa, jonka tekemä tavarantarkastus on kuntotarkastusta virallisempi toimitus. Jos riita päättyy tuomioistuimeen, on sillä myös jossain määrin suurempi painoarvo oikeudenkäynnissä.¹³⁰

Jossain tapauksissa itse rakennuksen lisäksi on syytä tarkistaa myös maaperän laatu. Tämä voi olla tarpeellista silloin, jos alueella tai sen läheisyydessä on, tai on ollut, teollisuutta tai sellaista liiketoimintaa, joka on mahdollisesti saastuttanut maaperän. Tällainen erityinen tekninen ympäristötarkastus vaatii aikaa sekä se lisää kustannuksia.¹³¹ Ympäristöhallinto on kerännyt tietoa maaperän pilaantuneista alueista ja rakentanut maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI). Tietojärjestelmä ei ole avoin kaikille. Vain ympäristö-, maankäyttö- ja rakennusviranomaiset pääsevät käyttämään näitä tietoja. Tietystä kiinteistöstä on mahdollista

¹²⁶ Lautala 29.10.2014

¹²⁷ Lautala 29.10.2014

¹²⁸ Kasso 2014, s. 188

¹²⁹ Nykänen 22.12.2014

¹³⁰ Kasso, 2014, s. 188 - 189

¹³¹ Kasso 2014, s. 185

pyytää kohderaportti alueelliselta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.¹³²

6.2 Vastuunrajoituslausekkeet

Maakaaren säännökset ovat suhteellisen yleisvaltaisia ja antavat osapuolille mahdollisuuden sopia kaupan ehdoista haluamallaan tavalla.¹³³ Maakaaren toinen luku, joka käsittelee kiinteistön virheitä, on suurelta osin tahdonvaltaista oikeutta. Tämä tarkoittaa, että kaupan osapuolet voivat hyvin pitkälle sopimuksellaan määrittää kaupan ehdot, myös poiketen säädetyistä.

Lähtökohtana on, että kiinteistökauppa on yksityisoikeudellinen sopimus ja osapuolten välillä vallitsee sopimusvapaus. Joissakin tilanteissa sopimusvapautta on kuitenkin rajoitettu. Heikomman osapuolen suoja ei pääsääntöisesti tule esille kiinteistökaupassa. Kuluttajakauppa tuo tähän kuitenkin poikkeuksen. Sopimusvapautta rajoittaa yksityishenkilöiden välisessä kaupassa ostajalle annettu lisäsuoja myyjän vastuunrajoituslausekkeita vastaan.¹³⁴

Kauppakirjaan on mahdollista lisätä vastuunrajoitusehto, jolla myyjä voi pyrkiä rajaamaan omaa vastuutaan tietystä kiinteistöön liittyvästä asiasta. Ehdolla voidaan myös siirtää vastuu kaupanteon jälkeen mahdollisesti ilmenevistä vioista ostajalle.¹³⁵ Sopimukseen voidaan ottaa mukaan ehto, jonka mukaan myyjän virhevastuu on vähäisempi, kuin maakaaren mukaan.

Myyjä ja ostaja voivat myös sopia keskenään virhevastuusta ja riskinjaosta esimerkiksi ehdolla, joka ei pyri poistamaan vastuuta, vaan rajaamaan sen määrällisesti esimerkiksi asettamalla hinnanalenukselle enimmäismäärän, tai korvaamaan sen kiinteällä sopimussakolla. Vaikka mahdollisuuksia olisi monia, vastuunrajoitusehtoja käytetään melko vähän ja maakaaresta poikkeavista seuraamuksista sovitaan harvoin.¹³⁶

¹³² Ympäristöhallinto

¹³³ Kyllästinen 2010 s. 137

¹³⁴ Jokela ym. 2010, s. 18 - 19

¹³⁵ Palo & Linnainmaa 2002, s. 75

¹³⁶ Kyllästinen 2010, s. 138 - 139

Maakaaren 2 luku 9 § 2 momentti rajoittaa sopimusvapautta vaatimalla, että ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain *”sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa lailla säädetystä”*. Tällä tarkoitetaan vastuunrajoitusehtoa. Myyjän kannalta olisi edullista, jos hänen virhevastuunsa voitaisiin sulkea kokonaan pois. Ostajan kannalta taas tilanne olisi paran silloin, kun myyjän vastuuta ei olisi rajoitettu lainkaan.¹³⁷

Jotta vastuunrajoituslauseke kauppakirjassa olisi osapuolia sitova, tulee sen olla riittävän yksilöity. Yleisluontoinen lauseke, joita kauppakirjoissa näkee usein, kuten *”kiinteistö myydään sellaisena kuin se on”*, ei ole sitova, eikä se vapauta myyjää virheistä, joita ostaja ei voi havaita kiinteistön tarkastuksella.¹³⁸

Maakaaren esitöiden mukaan tällainen ehto olisi ostajaa kohtaan kohtuuton ja siten pätemätön.¹³⁹ Maakaari ei kuitenkaan kerro, kuinka tarkasti yksilöity vastuunrajoitusehdon tulee olla. On kyseenalaista voidaanko vastuunrajoitusehdolla sulkea pois ostajan oikeus hinnanalennukseen tai oikeus purkaa kauppakaikkien virheiden osalta. Yleisesti ollaan sitä mieltä, ettei myyjän vastuun ulkopuolelle jääviä puutteita tarvitse yksilöidä, jos virheen seuraamukset ovat tarpeeksi yksilöidyt. Tämä voi tapahtua esimerkiksi sopimalla rahamääräinen yläraja seuraamuksille tai lyhentämällä reklamointi aikaa. Sopimuksen pitää kuitenkin olla kohtuullinen molemmille osapuolille ja yksilöinnin riittävän täsmällinen.¹⁴⁰ Täsmällinen yksilöinti on kuitenkin vaikeaa salaisen virheen kohdalla.

Myyjän on mahdollista pois sulkea kokonaan vastuunsa jos käytetty vastuunrajoitusehto täyttää yksilöintivaatimuksen ja on riittävän selkeä. Ehdon pitää olla yksiselitteinen ja selvästi kuvastaa osapuolien tietoisesti jaettua vastuuta kiinteistön virheistä.¹⁴¹

Yksilöintivaatimusta on hieman selkiinnyttänyt korkeimman oikeuden 2012 antama ennakkopäätös, jossa tuomioistuin otti kantaa vastuunrajoitusehdon sitovuuteen.¹⁴² Tapauksessa ostaja sekä myyjä olivat elinkeinonharjoittajia. Liike-

¹³⁷ Hoffrén 2013, s. 262

¹³⁸ Palo & Linnainmaa 2002, s. 75

¹³⁹ HE 120/1994

¹⁴⁰ Hoffrén 2013, s. 259

¹⁴¹ Hoffrén 2013, s. 260 - 261

¹⁴² KKO 2012:72

kiinteistön kauppakirjaan oli kirjattu ehto, jonka mukaan ostaja otti ”vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa, ja olivatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai oliko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia”. Kiinteistössä ilmenneen laatuvirheen takia ostaja vaati hinnanalennusta ja vahingonkorvausta myyjältä. Korkeimman oikeuden mielestä vastuunrajotusehto oli tarpeeksi yksilöity, sillä sen sanamuoto oli yksiselitteinen eikä ostajalle ole voinut jäädä epäselväksi, että se kattoi myös sellaiset virheet, joista ei ole tiedetty kaupantekohetkellä. Kaupan osapuolet olivat molemmat elinkeinonharjoittajia ja ostajalla oli ollut käytössään asiantuntija-apua kaupan valmistelussa. Myyjällä ei ollut siis yliveraista asemaa ostajaan verrattuna. Kyseessä oli vanha rakennus, jossa ostaja oli ollut vuokralaisena aikaisemmin ja oli näin tuntenut sen jo ennen kauppooja. Korkein oikeus katsoi, että ostaja oli ottanut tietoisesti liiketaloudellisen riskin, eikä voinut vaatia korjauskustannuksia myyjältä, kun kustannukset osoittautuivat odotettua suuremmiksi. Ostajan vaatimukset hinnanalennuksesta ja vahingonkorvauksesta olivat korkeimman oikeuden mukaan perusteettomia eikä se suostunut muuttamaan Itä-Suomen hovioikeuden tuomiota. Tämän tapauksen nojalla, tarpeeksi yksilöity vastuunrajotusehto on sitova ainakin silloin kun osapuolina on kaksi elinkeinonharjoittajaa. Samanlaisista ennakkotapausta ei vielä ole, jossa kyseessä olisi ollut kaksi yksityistä henkilöä.

Vuonna 2004 korkein oikeus käsitteli tapausta, jossa vastuunrajotuslauseke jätettiin huomioimatta ja ostajalla oli oikeus vedota kiinteistön virheeseen.¹⁴³ Tapaus käsitteli vakavia rakennusvirheitä, jotka havaittiin vasta kaupanteon jälkeen. Ennen kauppaa kiinteistössä oli havaittu kosteusvaurioita, joista oli maininta kauppakirjassa vastuunrajausehdon yhteydessä. Ehto oli laadittu seuraavasti: ”Ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksessa laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan

¹⁴³ KKO 2004:78

siinä kunnossa, kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset." Koska sopimuksessa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta rakenteiden kunnosta, ehto ei estänyt ostajaa vaatimasta hinnanalennusta virheiden perusteella, joista ei tiedetty sopimushetkellä. Tapauksessa ei syntynyt varmuutta siitä, oliko vauriot olemassa jo ennen havaittuja kosteusvauriota. Yleensä tapahtumaketju kulkee toisin päin, jolloin rakennusvirhe aiheuttaa kosteusvaurion.

Esimerkki tapausten nojalla voidaan todeta, ettei vastuunrajoituslauseke tarjoa automaattisesti täyttä suojaa salaista virhettä vastaan, mutta se voi nostaa ostajan näyttökynnystä oikeudessa. Vaikka vastuunrajoitusehto täyttäisikin maakaaren 2:9.2 asettamat ehdot, voidaan sitä sovitella Oikeustoimilain 36 §:n perusteella, jos katsotaan, että ehto muuten on kohtuuton.¹⁴⁴

Kiinteistön kauppakirjan voi laatia kaupan osapuolet itse, pankin edustaja, kaupanvahvistaja, kiinteistönvälittäjä tai asianajaja. Vuoden 2013 marraskuusta lähtien kiinteistökauppa on tullut mahdolliseksi tehdä myös sähköisesti internetissä, jossa käytössä on valmiita kauppakirjapohjia.¹⁴⁵ Jos myytävässä kiinteistössä on ilmennyt seikkoja, jotka puoltavat vastuunrajoitusehdon käyttöä kauppakirjassa, on suositeltavaa käyttää asianajajaa kauppakirjan laadinnassa. Moni voi pyrkiä välttämään ylimääräisiä kustannuksia kaupantekovaiheessa, mutta tarkoin laadittu kauppakirja voi säästää osapuolet myöhemmiltä harmeilta, korjaus- ja oikeudenkäyntikuluilta. Koska pätevän vastuunrajoitusehdon laadinnassa tulee huomioida monia asioita ja sen sanallinen muoto vaikuttaa pitkälti siihen onko se osapuolia sitova, on sen laadintaan suositeltavaa käyttää asiantuntijaa.

Jos myyjä on tietoisesti salannut kiinteistön puutteet, ei hän voi edukseen vedota vastuunrajoituslausekkeeseen sopimuksessa. Tähän vaikuttaa yleinen sopimusoikeudellinen periaate, jonka mukaan vastuunrajoitusehto ei suojaa osa-

¹⁴⁴ Kyllästinen 2010, s. 143

¹⁴⁵ Maanmittauslaitos

puolta, joka on aiheuttanut tahallaan tai törkeällä huolimattomuudellaan sopimusrikkomuksen.¹⁴⁶

Toisinaan ostaja voi suhtautua epäilevästi asiaan, jos myyjä vaatii kauppakirjaan vastuunrajausehtoa.¹⁴⁷ Vastuunrajausehdon voidaan kuitenkin katsoa olevan edullinen molemmille osapuolille. Ehdon avulla voidaan selventää osapuolien vastuunjakoa ja helpottaa riskien arviointia. Silloin ostaja voi harkita hyväksyykö riskin tietystä mahdollisesta virheestä, jolloin myyjän vastuulle jäävät kaikki muut virhekynnyksen ylittävät puutteet. Selkeät vastuunrajoitusehdot voivat myös osaltaan vähentää riitatilanteiden syntyä kaupanteon jälkeen.¹⁴⁸

6.3 Vakuutukset

Joissakin tapauksissa vakuutus voi olla avuksi myyjälle ostajan salaiseen virheeseen kohdistuvia vaatimuksia vastaan. Vakuutuksia on markkinoilla erilaisia ja ne suojaavat kiinteistökaupan osapuolia erilaisissa tilanteissa. Seuraavaksi esittelen myyjän kannalta kaksi tärkeintä vakuutusta.

6.3.1 Kiinteistövuakuutus

Joissakin tapauksissa myyjän oma kotivakuutukseen sisältyvä oikeusturvavakuutus voi kattaa ostajan vaatiman hinnanalennuksen määrän. Usein kyseessä on rakennusvirheestä johtuva vika, minkä korvaaminen on tavallisesti suljettu pois kotivakuutuksen piiristä. Äkillisestä syystä johtuvat virheet, kuten äkillinen putkivuoto, joka ei johdu asennusvirheestä, tulee normaalesti kotivakuutuksen katettavaksi.¹⁴⁹ Myyjän kannattaa siis tutustua omaan kotivakuutukseensa huolella.

6.3.2 Piilovirhevakuutus

Markkinoilla on erityisesti myyjille suunnattuja vakuutuksia, jotka tuovat suojaa salaista virhettä vastaan. Tällaisia vakuutuksia kutsutaan piilovirhevakuutuksik-

¹⁴⁶ Hoffrén 2013, s. 259

¹⁴⁷ Nykänen 22.12.2014

¹⁴⁸ Hoffrén 2013, s. 261 - 263

¹⁴⁹ Kattelus ym.

si. Vakuutuksen antamiselle on tiettyjä ehtoja, joten näihin on syytä perehtyä huolella, jos harkitsee piilovirhevakuutuksen ottamista.

Raksystems Anticimec on ehkä Suomen tunnetuin piilovirhevakuutuksen tarjoaja. Heidän kiinteistökauppaa varten tarkoitettu piilovirhevakuutus kattaa seuraavat viisi vuotta kiinteistökaupasta lähtien. Tämä vakuutus korvaa 75 000 euroon saakka piilevät virheet ja niistä aiheutuvat vahingot vakuutusehtojen mukaisesti. Tämän vakuutuksen ehtoihin kuuluu mm. se, että vakuutus on otettu jo ennen kaupan solmimista. Lisäksi kuntotarkastusraportin tulee laatia vakuutusyhtiön nimeämä taho. Vakuutuksen voi ottaa joko ostaja, myyjä tai molemmat yhdessä.¹⁵⁰

Piilovirhevakuutukset eivät kuitenkaan korvaa kaikkea. Niitä onkin jonkin verran kritisoitu, sillä monet salaisen virheen aiheuttamat korjaustarpeet jäävät vakuutuksen ulkopuolelle.¹⁵¹ Lisäksi vakuutus on suhteellisen kallis. Raksystemsin tarjoaman vakuutuksen hinta lasketaan kiinteistön iän, kauppahinnan ja pinta-alan mukaan. Suuntaa antava hinta vakuutukselle on 1 950 euroa silloin jos kiinteistö on rakennettu vuosien 1980 ja 1999 välillä. Tätä vanhempien kiinteistöjen vakuutus hinnat alkavat 2 250 eurosta.¹⁵²

Myös kiinteistönvälitysliike Huoneistokeskus Oy:llä on tarjolla piilovirhevakuutus AiniTM. Huoneistokeskuksen vakuutus tarjoaa välittäjän apua asuntokaupan eri tilanteisiin ja mahdollistaa tarvittaessa väliaikaismajoituksen tai -rahoituksen. Vakuutuksen hinta määräytyy kiinteistön kauppahinnan mukaan. Esimerkkinä on annettu kokonaispalkkio 6,66 %, kun kauppahinta on 200 000 € - 249.999 €. ¹⁵³ Jos siis kauppahinta on 200 000 €, vakuutuksen hinnaksi muodostuisi 13 320 €.

¹⁵⁰ Raksystems Anticimex

¹⁵¹ Lautala 29.10.2014; Nykänen 22.12.2014

¹⁵² Raksystems Anticimex

¹⁵³ Huoneistokeskus

7 Yhteenveto

Maakaaren mukaan on myyjällä ankara virhevastuu. Asettamalla salaisen virheen toleranssikynnys korkeammalle kuin muiden virheiden kohdalla pyritään tasapainottamaan virhevastuuta ostajan ja myyjän välillä. Virhevastuusta on pyritty tekemään mahdollisimman oikeudenmukainen molempia osapuolia kohtaan. Tämä ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että huolellisesti ja vastuuntuntoisesti menettelevä myyjä ei pysty täysin suojautumaan salaisen virheen tuomalta virhevastuulta. Tällä tutkimuksella halusin selvittää, onko keinoja, joilla myyjä voisi välttää tai ainakin osin rajoittaa vastuutaan salaisesta virheestä.

Yhtä selkeää keinoa ei ole, jonka avulla myyjä voi luotettavasti välttää tai rajoittaa virhevastuutaan salaisesta virheestä. Kiinteistövälittäjän mielestä myyjän paras keino turvata asemansa on selvittää itse kiinteistön kunto ennen myyntiin laittoa. Kuntotarkastaja puolestaan neuvoo etsimään luotettava tarkastaja, olemaan läsnä tarkastuksessa ja kertomaan kaikki pienimmätkin viat kiinteistöstä kirjallisesti ostajalle. Asianajajan mielestä vastuunrajoituslausekkeiden käyttö toisi parhaimman suojan. Haastattelut tuottivat erilaisia neuvoja, joiden pohjalta on laadittu alla oleva lista seikoista, jotka parantavat myyjän asemaa salaisen virheen kohdalla. Nämä ovat asioita, jotka jokaisen kiinteistöä myyvän tulisi huomioida.

- 1) Kuntotarkastukseen pitäisi valita mahdollisimman pätevän tarkastaja suositusten ja oman aikaisemman kokemuksen pohjalta.
- 2) Kuntotarkastuksessa olisi hyvä olla kaupan molemmat osapuolet läsnä, sillä silloin he voivat kysellä asioita ja kuntotarkastaja voi vastata kysymyksiin selventäen asioita.
- 3) Kuntotarkastusraporttia laadittaessa on myyjän edun mukaista listata kaikki mahdolliset viat ja puutteet, joista myyjä on tietoinen. Näin ne tulevat kirjatuksi osaksi raporttia ja tulevat ostajan tietoon. Se, että tieto on kirjallisesti kaikkien osapuolien saatavilla, vähentää näyttöongelmia myöhemmin, kun neuvotellaan salaisen virheen seurauksista, tai jos asiat etenevät tuomioistuimeen.
- 4) Jos kuntotarkastuksessa ilmenee asioita, joista suositellaan lisätutkimuksia, nämä lisätutkimukset on syytä tehdä. Kun mahdolliset ongelmat ovat

molempien osapuolten tiedossa jo tässä vaiheessa, ostajan kauppaehtojen hyväksyminen on riidattomampaa ja myyjällä on mahdollisuus hakea neuvoja kauppasopimukseen lisättävän vastuunrajausehdon tiimoilta.

- 5) Asianajajaa on syytä käyttää kauppakirjan ja erityisesti vastuunrajoitusehdon laadinnassa. Vastuunrajoitusehdon laadinta vaatii usein asian-tuntijan apua, jotta siitä tulee tarpeeksi yksilöity ja selkeä ollakseen sitova. Vastuunrajoitusehto tulee täyttää maakaaren 2 luvun 9 § 2 momentin ehdot sekä olla kohtuullinen oikeustoimilain 36 §:n mukaisesti. Yksilöity ehto on mahdollinen vain, jos tiedetään valmiiksi tietty alue, jossa ongelmia saattaa esiintyä.
- 6) Sovitun kauppahinnan pitää vastata kiinteistön kuntoa. Jos kiinteistössä on tiedossa asia, joka voi myöhemmin tuottaa ongelmia ostajalle, pitäisi tämä mahdollisuus ilmetä sovitussa hinnassa. Kauppakirjaan on hyvä kirjata ja yksilöidä se asia, joka hintaan on huomioitu. Tämä nostaa ostajan kynnystä tehdä vaatimuksia, jolle samainen puute olisi perustana.
- 7) Kiinteistövakuutus voi joissakin tapauksissa kattaa salaisesta virheestä koituvat hinnanalennuskustannukset. Vakuutusehtoihin on syytä perehtyä.
- 8) Vaikka piilovirhevakuutus on suhteellisen kallis, se voi joissakin tapauksissa tuoda tarpeellisen suojan myyjälle. Vakuutusehtoihin on kuitenkin syytä perehtyä huolella, koska ehdot sulkevat monet tilanteet korvausten ulkopuolelle.

8 Pohdinta

Kiinteistöt ovat aina olleet minun kiinnostukseni kohteena. Olen opiskellut aiemmin ulkomailla kiinteistöihin ja niiden kauppaan kohdistuvaa lakia ja tehnyt töitä kiinteistökauppojen parissa. Tämän hetkisten opiskelujeni yhteydessä on ollut mielenkiintoista huomata, kuinka erilainen myyjän virhevastuu on eri maissa, erityisesti salaisen virheen osalta.

Useimmiten salainen virhe tulee tutuksi ihmisille home- ja kosteusvaurioina. Nämä ovat vain yksi salaisen virheen ilmenemismuoto, mutta niistä on puhuttu erityisen paljon viime aikoina tiedotusvälineissä. Monille on myös tuttu Ympäris-

töministeriön järjestämä Hometalkoot-kampanja, joka antaa neuvoja talojen huoltamisesta ja korjauksesta ja pyrkii näin ennaltaehkäisemään kosteus- ja homevaurioita. Vaikka ongelmat kiinteistökaupoissa ovat saaneet paljon huomiota osakseen, ei tämä kuitenkaan näytä vielä johtaneen siihen, että kiinteistökaupan osapuolet olisivat tiedostaneet virheen mahdollisuuden omalla kohdallaan. Hyvin harva on reagoinut virheen mahdollisuuteen jollakin tavalla, esimerkiksi lisäämällä vastuunrajoitusehdon kauppakirjaan.

Tämän tutkimuksen aloittamisen jälkeen olen aloittanut työharjoittelujakson paikallisessa asianajotoimistossa. Olen tämän työharjoittelun aikana perehtynyt salaisen virheen tuomiin käytännön ongelmiin ja päässyt seuraamaan kiinteistöriidan osapuolien neuvotteluja ja niihin liittyvien asioiden käsittelyä. Minulle tuli yllätyksenä se, miten vähän riitojen osapuolet olivat huomioineet tai varautuneet virheen mahdollisuuteen. Vain yhdessä kohtaamassani tapauksessa oli käytetty vastuunrajoitusehtoa, joka ei yksilöintipuutteiden takia kuitenkaan tuonut riittävää suojaa myyjälle. Kaikissa tapauksissa ei oltu tehty kuntotarkastusta ennen kaupan solmimista. Sopimuksissa ei myöskään oltu erityisemmin määritelty kiinteistön kuntoa tai sitä, minkä perusteella sovittu hinta oli muodostunut.

Olen työharjoittelussani huomannut, että kaupan purkuun päättyviä kiinteistöriitoja on paljon, vaikka riidat päätyvät vain harvoin tuomioistuimen ratkaistaviksi. Monet kiinteistökaupanriita-asiat käsitellään ja sovitaan osapuolien asianajajien välityksellä, koska halutaan välttää oikeuskäsittelyn kustannukset. Sovitteluun päädytään varsinkin silloin, kun päätös kaupan purusta tai hinnanalennuksesta on olosuhteiden valossa suhteellisen varmaa. Vain hyvin harvat tapaukset päätyvät tuomioistuimen päätettäväksi. Koska soviteltujen tapausten määrä ei ole missään yleisesti saatavilla, voi tämä johtaa siihen, että kiinteistöriitojen määrää aliarvioidaan.

Kiinteistön ostaminen on yksi elämän kalleimmista hankinnoista. Kiinteistön hankkimiseen ja myymiseen liittyvien lisäkustannuksien suhteen ei kannattaisi olla liian kustannustehokas. Pyrkimys säästää rahaa kuntotarkastuksessa tai asianajajakuluissa voi tuntua houkuttelevalta. Joskus myyjällä voi olla pelko siitä, että tarkka kuntotarkastus pilaa kaupan. Kuntotarkastuksessa ilmenneet puutteet voivat saada ostajaehdokkaan hylkäämään kaupan. Joskus taas il-

menneiden vikojen perusteella aloitetaan hintaneuvottelut uudestaan. Kannattaa kuitenkin pitää mielessä, että asioiden huolellinen selvittäminen tässä vaiheessa tulee myös myyjälle huomattavasti edullisemmaksi, kuin stressaava ja aikaa vievä riita tai tuomioistuinkäsittely myöhemmin. Käsittely saattaa kestää vuosia, ja sen lopputulos voi tulla yllätyksenä. Kiinteistöjen riita-asioita on monesti kritisoitukin siitä, että niiden oikeuspäätökset ovat hyvin sekalaisia, eikä asioista ole selkeää linjaa.

Mielestäni on kummallista, ettei kuntotarkastajilla ole pätevyysvaatimuksia, eikä heidän toimintansa ole lailla säädeltyä. Itse toivoisin asiaan muutosta tulevaisuudessa niin, että kuntotarkastuksien tekeminen olisi luvanvaraista toimintaa. Omassa tutkimuksessani en ole käsitellyt kuntotarkastajan vastuuta. Tämä olisikin mielenkiintoinen jatkotutkimuksen aihe. Lisäksi olisi kiinnostavaa selvittää, kuinka monessa kaupassa piilovirhevakuutus korvaa salaisen virheen aiheuttamat kustannukset. Vakuutusehdot ovat hyvin tiukat, ja niiden takia moni tapaus jää ilman korvausta.

On todennäköistä, etteivät kaikki myyjät ole tietoisia vaihtoehtoista, joita virhevastuun rajoittamiseksi on. Mielestäni tutkimukseni olisi hyödyllinen luettava jokaiselle kiinteistöä myyvälle henkilölle.

Taulukot

Taulukko 1. Myyjän muistilista tiedonantovelvollisuuden alaisista asioista, s. 11

Lähteet

HE 120/1994

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940120?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=120%2F1994/> 29.12.2014.

Hirsjärvi & Hurme 2001

Hirsjärvi, Sirkka & Hurme, Helena. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Yliopistopaino. Helsinki 2001.

Hoffrén 2012

Hoffrén, Mia. Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Teoksessa lire, Tero (toim). Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Saatavilla osoitteesta <http://ezproxy.saimia.fi:2069/artikkelit/9147.pdf/> 29.12.2014.

Hoffrén 2013

Hoffrén, Mia. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Talentum Media Oy. Helsinki 2013.

Hometalkoot

Saatavilla osoitteesta <http://omakotitalot.hometalkoot.fi/> 4.1.2015.

Huoneistokeskus

Piilovirhevakuutus. Saatavilla osoitteesta

<http://myymassa.huoneistokeskus.fi/kiinteiston-myynti/> 11.1.2015.

Jokela ym. 2010

Jokela, Marjut; Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari. Maakaari. 4., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2008.

Kasso 2014

Kasso, Matti. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2014.

Kattelus ym.

Kattelus, Ruokola & Mukkala Oy, Asianajotoimisto. Saatavilla osoitteesta <http://www.ruokola.com/kosteusvaurio.html/> 10.11.2014.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Kuntotarkastus. Saatavilla osoitteesta <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/> 15.12.2014.

KKO 1999:76

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Kiinteistön kauppa, kauppahinta. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1999/19990076?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=KKO%3A1999%3A76/> 5.1.2015.

KKO 2004:78

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Maakaari, laatuvirhe, hinnanalennus. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2004/20040078?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=KKO%3A2004%3A78/> 5.1.2015.

KKO 2007:8

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Kiinteistön kauppa, hinnanalennus. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2007/20070008?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=KKO%3A2007%3A8/> 5.1.2015.

KKO 2009:39

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Kiinteistön kauppa, hinnanalennus. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090039?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=KKO%3A2009%3A39/> 5.1.2015.

KKO 2012:72

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Kiinteistön kauppa, vastuunrajoitus. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2012/20120072?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=KKO%3A2012%3A72/> 5.1.2015.

Kuhanen 2002

Kuhanen, Petteri. Oikeudenkäynnin hinta. Teoksessa Asikainen, Jarmo; Kanerva, Ari; Kuhanen, Petteri & Veltheim-Asikainen, Laura. Kiinteistöala Käräjillä, Ajankohtaisia katsauksia kiinteistöjuridiikkaan II. Kiinteistöalan Kustannus OY - REP Ltd. Helsinki 2002.

Kuluttajariitalautakunta

Kuntotarkastus. Saatavilla osoitteesta <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index.html/> 11.1.2015.

Kuluttajariitalautakunta 3727/82/11

Hinnanalennusvaatimus, käytetyn asunto-osakkeen kauppa. Saatavilla osoitteesta

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909500284.html/> 4.1.2015.

Kyllästinen 1998

Kyllästinen, Esa. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Kauppakaari Oyj, Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1998.

Kyllästinen 2010

Kyllästinen, Esa. Riskinjako maakaarella. Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Prima Oy. Helsinki 2010.

Kyllästinen 2012

Kyllästinen, Esa. Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 6/2012. Saatavilla osoitteesta http://ezproxy.saimia.fi:2069/defensor_legis/9277.pdf/ 4.1.2015.

Lautala 29.10.2014

Kuntatarkastaja Mari Lautalan haastattelu 29.10.2014. KR-Tiimi Oy

Linnainmaa & Palo 2007

Linnainmaa, Leena & Palo, Marianne. Asunnonhankintaopas. 2., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy – REP Ltd. Helsinki 2007.

Maakaari

Maakaari 540/1995. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=maakaari#L2P9> /15.12.2014.

Maanmittauslaitos

Maanmittauslaitos. Sähköinen kiinteistökauppa. Saatavilla osoitteesta

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/sahkoinen-kiinteistokauppa-tehdaan-ilman-kaupanvahvistajaa/> 29.12.2014.

Mutikainen 28.10.2014

Kiinteistönvälittäjä Päivi Mutikaisen haastattelu 28.10.2014. OP-Kiinteistökeskus.

Nykänen 22.12.2014

Varatuomari Petri Nykäsen haastattelu 22.12.2014. Asianajotoimisto Heikki Oikkonen Oy.

Oikeusapu

Oikeusturvavakuutus. Saatavilla osoitteesta

<http://www.oikeus.fi/oikeusapu/fi/index/hakeminen/oikeusturvavakuutus.html/>15.12.2014.

Oikeustoimilaki

Oikeustoimilaki 228/1929. Saatavilla osoitteesta

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228#L3P36/> 11.1.2015.

Palo & Linnainmaa 2002

Palo, Marianne & Linnainmaa, Leena. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy –REP Ltd. Helsinki 2002.

Raksystems Anticimex

Raksystems Anticimex, Ennaltaehkäistä ja suojata. Saatavilla osoitteesta http://www.piilovirhevakuutus.fi/?gclid=CjwKEAiA4YGjBRDOxa3XvfTnvSASJACC3bLBd5xDIMhhPKwwAYSNoH0h_Jpm0iQGL0yLVd0Pe2byjxoCP7Xw_wcB/ 10.11.2014.

Siekkinen 2010

Siekkinen, Kirsi. Syvähaastattelu. Teoksessa Aaltola, Juhani & Valli, Raine. Ik-kunoita tutkimusmetodeihin I, Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. 3. Uudistettu ja täydennetty painos. PS-kustannus. Jyväskylä 2010.

Tepora ym. 2010

Tepora, Jarno; Kartio, Leena; Koulu, Risto & Lindfors, Heidi. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Veltheim-Asikainen 2002

Veltheim-Asikainen, Laura. Oikeudenkäynnin kesto. Teoksessa Asikainen, Jarmo; Kaneva, Ari; Kuhanen, Petri & Veltheim-Asikainen, Laura. Kiinteistöala Käräjillä, Ajankohtaisia katsauksia kiinteistöjuridiikkaan II. Kiinteistöalan Kustannus Oy – REP Ltd. Helsinki 2002.

Ympäristöhallinto

Saatavilla osoitteesta http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Kulutus_ ja_tuotanto/Pilaantuneet_maaalueet/ 11.1.2015.