



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Niina Koskela

Kosteusvauriokiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

Liiketalous
2015

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Niina Koskela
Opinnäytetyön nimi	Kosteusvauriokiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet
Vuosi	2015
Kieli	suomi
Sivumäärä	50
Ohjaaja	Marika Teirfolk-Naarmala

Suomessa tehdään useita kiinteistökauppoja vuosittain ja joskus kaupan kohde saattaa olla virheellinen. Yhä useammin kiinteistöissä ilmenee kosteusvaurioita ja muita korjaustarpeita johtuen kiinteistöjen ikääntymisestä. Kosteusvauriot ovat myös mahdollisia uudemmissa rakennuksissa huonon rakentamisen laadun tai rakennusvirheiden seurauksena.

Tämä opinnäytetyö perustuu aiheeseen liittyvään ajankohtaiseen kirjallisuuteen ja lainsäädäntöön. Keskeisin laki on maakaari, joka on niin kutsuttu yleislaki. Myös kiinteistöä itseään koskevia lakeja on työssä käsitelty. Työhön on otettu mukaan muutamia oikeustapauksia, joiden tarkoituksena on tutkia asiaa käytännön tasolla.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia, kuinka vastuu jakautuu osapuolten välillä kiinteistökaupassa, kun kyseessä on kosteusvauriotalo.

ABSTRACT

Author Niina Koskela
Title Parties` rights and responsibilities in the transaction of moisture damaged real estate
Year 2015
Language Finnish
Pages 50
Name of Supervisor Marika Teirfolk-Naarmala

Numerous real estate transactions take place in Finland annually. In some cases the real estate might have defects. There are increasing numbers of moisture damaged real estates and real estates which needs repairing due to ageing of the real estate. Moisture damages are also possible in newer buildings as results of poor quality in construct or construction failures.

This thesis is based on the literature and legislation connected to the theme. The focal law is Code of Real Estate which is so called common law. Laws applying the real estate itself are also been considered in this thesis. The thesis contains a few court cases which purpose is to study the topic in practice.

The aim of this thesis is to study the distribution of responsibilities in the transaction of moisture damaged real estate.

Keywords the transaction of real estate, quality failure, consequence of the failure, moisture damage

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	6
2	KIINTEISTÖOMAISUUS	7
2.1	Kiinteistöomaisuuden käsite	7
2.2	Mikä on kiinteistö?	7
2.3	Kiinteistöön kuuluva omaisuus	8
2.4	Kiinteistötietojärjestelmä	9
2.4.1	Oikeudet ja velvoitteet	10
2.4.2	Erityisoikeudet	11
3	KIINTEISTÖN KAUPPA	12
3.1	Kiinteistön kauppaa koskeva lainsäädäntö	12
3.2	Määrämuoto	12
3.2.1	Kaupanhahvistaja	13
3.3	Esisopimus	15
3.4	Kauppakirja ja kaupan ehdot	16
3.4.1	Lykkäävä ja purkava ehto	19
3.4.2	Kielletyt ehdot	19
3.4.3	Sopimusvapauden rajoitukset	20
3.5	Kirjaamistoimet kaupan jälkeen	21
4	KAUPAN OSAPUOLTEN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET	24
4.1	Myyjän selonotto- ja tiedoksiantovelvollisuus	24
4.2	Ostajan selonotto- ja tarkastusvelvollisuus	25
5	VIRHEET KIINTEISTÖN KAUPASSA	29
5.1	Laatuvirhe	29
5.2	Vallintavirhe	30
5.3	Oikeudellinen virhe	32
5.4	Salainen virhe	32

5.5	Kuntokartoituksen merkitys kiinteistön kaupassa	33
6	VIRHEEN SEURAUKSET	35
6.1	Virheen oikaisu	35
6.2	Hinnanalennus.....	35
6.3	Kaupan purku.....	36
6.4	Vahingonkorvaus	38
7	OIKEUSKÄYTÄNTÖ KOSTEUSVAURIOKIINTEISTÖN KAUPAN VIRHEISSÄ.....	40
7.1	Kosteusvaurio kiinteistössä.....	40
8	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	49
	LÄHTEET.....	51

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia, kuinka vastuu jakautuu osapuolten välillä kiinteistökaupassa, kun kyseessä on kosteusvauriotalo. Ostajan ja myyjän vastuun lisäksi työssä käsitellään myös kiinteistövälittäjän vastuuta sekä kuntokartoituksen merkitystä kiinteistön kaupassa. Opinnäytetyöllä pyritään selkiyttämään lainsäädäntöä virheellisen kiinteistön tapauksessa. Keskeisiä tutkimusongelmia ovat: Miten vastuu jakautuu osapuolten välillä kosteusvauriokiinteistön kaupassa? Mitä virheistä seuraa?

Työn alussa määritellään, mikä on kiinteistö. Kiinteistön kauppaa, virheellisyyttä ja virheen seuraamuksia koskevat seikat on koottu omiksi kappaleiksi. Lopussa käsitellään Korkeimman Oikeuden ja hovioikeuksien antamia ratkaisuja kosteusvauriokiinteistökauppojen osalta. Viimeisessä kappaleessa on yhteenveto työstä.

Tutkimusmenetelminä käytän aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, ajankohtaista lainsäädäntöä sekä oikeustapauksia. Oikeustapausten tarkoitus on selvittää teoriaa ja antaa käytännön näkökulmaa aiheeseen. Kosteusvauriokiinteistön kauppa on ajankohtainen aihe, sillä teema on ollut esillä julkisuudessa ja mediassa runsaasti viime aikoina. Tälläkin hetkellä on vireillä useita kiinteistökauppariitoja, joiden taustalla on kosteusvaurio. Työn ajankohtaisuutta lisää myös se, että aihe koskettaa jokaista kiinteistön omistajaa ja kiinteistön tulevaa omistajaa. Aiheen uutuusarvoa lisää se, että opinnäytetyössä aihetta on käsitelty vain vähän juridisesta näkökulmasta.

Opinnäytetyö kokoaa yhteen kaikki ne seikat, joita tulee ottaa huomioon kiinteistöä ostaessa ja miten toimia, jos kiinteistö on virheellinen.

2 KIINTEISTÖOMAISUUS

Tässä luvussa määritellään kiinteistö ja siihen kuuluva omaisuus. Lisäksi tarkastellaan kiinteistötietojärjestelmää ja kiinteistölle kuuluvia oikeuksia ja velvoitteita.

2.1 Kiinteistöomaisuuden käsite

Oikeusjärjestyksessä aineelliset omistusmuodot jaetaan kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen. Oikeusjärjestykseen kuuluu lisäksi aineettomia eli immateriaalisia oikeuksia, kuten tekijän-, patenti- sekä malli- ja tavaramerkkioikeudet. (Kasso 2014,1)

Kiinteistö on rekisteriin merkitty rakennettu tai rakentamaton maa-alue tai sen osa, sillä olevine rakennuksineen ja laitteineen tai ilman niitä, jossa maa-alue ja mahdollinen sillä oleva rakennus kuuluvat samalla omistajalle. *Rakennus* ei kuulu kiinteistöön ainesosana, jos rakennus ei kuulu maapohjan omistajalle. Esimerkiksi silloin, kun maapohja on vuokrattu rakennuksen omistajalle eli niin kutsuttu vuokratontti. *Asuin-kiinteistöissä* tällaiset maanvuokraoikeuden ja rakennuksen muodostavat kokonaisuudet ovat hyvin yleisiä sekä niitä on jonkin verran esimerkiksi liike- ja teollisuus-kiinteistöissä sekä vapaa-ajan kiinteistöissä. (Kasso 2014,1)

Käytännöt vaihtelevat eri kuntien välillä, jotkut kunnat vain vuokraavat kiinteistöjä kun taas jotkut myyvät alueita eri tarkoituksiin. Myös yksityiset maanomistajat ja erilaiset instituutiot voivat vuokrata maa-alueita. (Kasso 2014,1-2)

2.2 Mikä on kiinteistö?

Kiinteistönä rekisteriin merkitty yksikkö on kiinteistönmuodostamislain 2 §:n mukaan kiinteistö. Kiinteistö on itsenäinen rekisteriyksikkö, joita ovat tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsät ja valtiolle perustetut suojelalueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vedet. Se yksilöidään kiinteistötunnuksen avulla, josta selviää kunta, kaupunginosa tai kylä, kortteli tai emäkiinteistö sekä kiinteistön tai tontin oma numero, esimerkiksi 11-333-44-5. (Kasso 2014,4)

Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, maa- tai vesialueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Siihen voi myös kuulua vesialueita, sisämaassa tai merialueilla. (Kiinteistönmuodostamislaki 2§)

Kiinteistön omistusoikeus voi rajoittua vain kiinteistön murto-osaan eli määräosaan tai rajoiltaan määrättyyn alueeseen eli määräalaan. Vastaavasti kiinteistöstä voidaan luovuttaa määräosa tai määräala. *Määräosa* on suhteellinen osa kiinteistöstä, esimerkiksi yksi neljäsosa (1/4), jolla ei ole fyysisiä rajoja ennen kiinteistön jakotoimitusta. *Määräala* taas on rajoiltaan määritelty osa kiinteistöstä. Halkomalla määräosa ja lohkomalla määräala muodostetaan erillisiä kiinteistöjä kiinteistönmuodostamislain mukaisesti. Erilliseen *määräalarekisteriin* merkitään erottamattomat määräalat, jossa ne saavat oman rekisteritunnuksen. *Määräalatunnuksen* saa kuitenkin vasta esimerkiksi sen jälkeen, kun ostaja on hakenut määräalalle lainhuutoa. (Kasso 2014,4-5)

2.3 Kiinteistöön kuuluva omaisuus

Yksi yleisimmistä ongelmista kiinteistöoikeudessa on kysymys siitä, mikä omaisuus kuuluu kiinteistöön ja mikä ei kiinteistöjen vaihdannassa. Lähtökohtaisesti kiinteistöön kuuluva omaisuus kuuluu kauppaan, ellei muuta ole sovittu. Kaikesta muusta kiinteistöön kuulumattomasta omaisuudesta on sovittava erikseen. (Kasso 2014,5)

Kiinteistöön kuuluva osia kutsutaan aineisosiksi ja tarpeistoksi. *Ainesosia* ovat kiinteistön epäitsenäiset osat, jotka kuuluvat fyysisesti kiinteistöön, esimerkiksi vesijohdot, aidat, portit, lipputanko ja postilaatikko. Myös kiinteistön tuotteet (viljat ja hedelmät) lasketaan kiinteistön omaisuudeksi siihen saakka, kunnes ne irrotetaan kiinteistöstä. Maapohjan omistajalle kuuluvat kiinteistöllä olevat rakennukset ovat kiinteistön ainesosia. Jos rakennus ei kuulu maapohjan omistajalle, vaan kiinteistö on vuokrattu rakennuksen omistajalle, on se siten irtainta omaisuutta eikä kuulu kiinteistön omaisuuteen. *Kiinteistön tarpeistoa* ovat taas itsenäiset omaisuusesineet, jotka kuuluvat kiinteistöön ja samalla edesauttavat kiinteistön käyttöä, esimerkiksi kiinteistöstä irrotetut tuotteet, joita on tarkoitus käyttää kiinteistössä. Tikkaat, avaimet ja

palokalusteet ovat esimerkkejä rakennuksen tarpeistosta, kun taas esimerkiksi vesikalusteet, kaapit, liesi ja jääkaappi ovat rakennuksen ainesosia, jotka kuuluvat rakennukseen sen pysyvää käyttöä varten. (Kasso 2014, 6-7)

Käsitteistön muuttumisen vuoksi uusia esineitä lasketaan kiinteistöön kuuluviksi. Selkeiden normien puuttumisen myötä on vaikea vetää rajaa kiinteistöön kuuluvien tarpeisto- ja ainesosien sekä kiinteistöön kuulumattoman irtaimen omaisuuden välille. Näiden epäselvyyksien välttämiseksi kiinteistön kaupassa on parasta sopia osapuolten välillä siitä, mikä kuulu kauppaan ja mikä ei. Lähtökohtana on, että kauppaan kuuluu kiinteistön ohella kaikki siihen kuuluvat niin ainesosat kuin tarpeistokin, jotka myyjä omistaa. (Kassa 2014, 7)

2.4 Kiinteistötietojärjestelmä

Suomessa kiinteistöt merkitään koko maan kattavaan *kiinteistörekisteriin*, jossa on tiedot kaikista kiinteistöistä sekä muista maa- ja vesialueista. Rekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos tai asemakaava-alueilla ranta-asemakaavaa lukuun ottamatta, kunnan kiinteistöinsinööri. Tiedot kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä löytyvät kunnittain. Kiinteistörekisteri on julkinen ja siitä on pyydetessä annettava kiinteistörekisteriotteita. Kiinteistörekisteri kuuluu kiinteistötietojärjestelmään samoin kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, joita ovat esimerkiksi lainhuutohakemus, kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaaminen, tiedot hakemusten käsittelystä sekä annetut ratkaisut. Samaan rekisteriin merkitään myös muun muassa:

- *kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta*
- *turvaamistoimesta (takavarikko) ja kiinteistön omistajan konkurssista,*
- *maakaaren 12 luvun 5 §:n mukainen vallintarajoitus (lesken oikeus pitää asuinkiinteistö jakamattomana ja testamenttiin perustuva käyttöoikeus),*
- *lakisääteisestä panttioikeudesta*

- kirjallisen panttikirjan saajasta,

- lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajasta ja kiinteistöä hallinnoivasta viranomaisesta ja

- kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jos ne ovat tämän tai muun lain nojalla ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle tai jos ne ovat tarpeellisia rekisterin käyttötarkoituksen kannalta. (MK:7:1; Kasso 2014, 15–16)

Pääosin nämä tiedot löytyvät rasiustodistuksesta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään tiedot lainhuudon hakemisesta, ratkaisusta, luovuttajasta, saannon laadusta, luovutuspäivästä ja kauppahinnasta. Lainhuutodistuksessa taas ovat tiedot viimeksi myönnetystä lainhuudosta, vireillä olevasta hakemuksesta ja määrääalan saannosta. (Kasso 2014, 16)

2.4.1 Oikeudet ja velvoitteet

Usein kiinteistöt sijaitsevat sellaisessa paikassa, että niiden käyttäminen vaatii jonkun toisen kiinteistön osittaista käyttämistä, kuten esimerkiksi kiinteistöjen kulkuyhteyksiä, vesi- ja viemärijohtojen sijoittamista tai autopaikkoja. Tällaiset kiinteistön oikeudet ja toisen kiinteistön velvollisuudet perustetaan kiinteistömuodostuksen aikana tai erillisessä toimituksessa myöhemmin. Vastaavasti kiinteistö voi olla oikeuden haltija eli toisen kiinteistön rasite on käytännössä perustettu toisen kiinteistön hyväksi. Tällöin on kyse oikeutetusta ja rasitetusta kiinteistöstä. (Kasso 2014, 17)

Kuten aikaisemmin mainitsin, kiinteistöjärjestelmään on kirjattu kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja velvoitteet. Ne löytyvät myös kiinteistörekisteriotteesta. *Kiinteistömuodostamislain* 14 luvun 154 §:ssä on mainittu pysyvät rasitteet, jotka toimituksessa voidaan perustaa. Tällaisia pysyviä rasitteita ovat muun muassa tie- tai muu kulkuyhteys, venevalkama, veden tai maa-aineksen ottaminen ja oikeus veden johtamiseen. Rasite voi kuitenkin poikkeuksellisesti olla myös määräaikainen. (Kiinteistömuodostamislaki 14:154; Kasso 2014, 17)

2.4.2 Erityisoikeudet

Kiinteistön erityisiä oikeuksia ovat muun muassa vuokra- eli käyttöoikeudet, jotka sidotaan kiinteistöön kirjaamalla ne kiinteistötietojärjestelmään. Kaikkia kirjaamiskelpoisia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia pidetään erityisinä oikeuksina, lukuun ottamatta panttioikeuteen kuuluvaa kiinteistökiinnitystä. *Maakaaren* 14 luvussa on erityisen oikeuden kirjaamista koskevat säännökset. 14 luvun 6 pykälän mukaan erityinen oikeus on mahdollista kirjata rekisteröityyn kiinteistöön, lainhuudatettuun määräalaaan sekä kirjattuun kiinteistön käyttöoikeuteen. (MK:14:6; Kasso 2014, 29-30)

Jotta oikeus voidaan kirjata kiinteistötietojärjestelmään, tulee sen olla voimassa vain rajatun ajan, toisin sanoen määräaikainen. Eli jos kyseessä on pysyvä oikeus, tai se on voimassa tietyn kiinteistön tai alueen hyväksi, perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä sekä rasitteena perustetut oikeudet, on erityisen oikeuden kirjaaminen kiellettyä. (Kasso 2014, 30)

3 KIINTEISTÖN KAUPPA

Kaupalla tarkoitetaan vastikkeellista omaisuuden luovutusta, jossa vastikkeena käytetään rahaa tai muuta maksuvälinettä. Kiinteistöjä voidaan myös vaihtaa, mutta silloin omaisuus vaihdetaan usein samaan omaisuusryhmään kuuluvaan omaisuuteen, joten sitä ei pidetä kauppana. Kiinteistön kauppa on tarkoin säädeltyä ja siihen liittyvillä osapuolilla on sekä velvollisuuksia että oikeuksia kauppaa koskien. (Kasso 2014, 198)

3.1 Kiinteistön kauppaa koskeva lainsäädäntö

Kiinteistön kauppaa säätelee useat eri lait, joista tärkein on maakaari. Se on niin kutsuttu yleislaki. *Maakaarella* on säännökset kiinteistön kaupasta kokonaisuudessaan, osapuolten vastuusta, kiinteistöön kohdistuvia oikeuksista ja kiinteistöä koskevasta kirjaamismenettelyistä, joita ovat esimerkiksi lainhuuto ja kiinnitys. Nykyinen maakaari on tullut voimaan 1.1.1997, joten sitä vanhempiin kauppoihin sovelletaan vanhempaa, vuoden 1734 maakaarta. (Kasso 2014, 198)

Kiinteistöä itseään koskevia lakeja, jotka eivät siis säätele kauppaa, ovat esimerkiksi *kiinteistönmuodostamislaki, maankäyttö- ja rakennuslaki sekä naapuruussuhdelaki*. Kiinteistön luovutus on määrämuotoinen oikeustoimi, jonka vuoksi kiinteistön myymistä koskevat säännökset ovat selvästi yksityiskohtaisempia kuin osakehuoneistoja koskevat säännökset. Koska kirjaamisjärjestelmä on julkinen ja siitä on helpompi saada kiinteistöä koskevia tietoja kuin esimerkiksi kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöstä, kiinteistöjä koskevaa sääntelyä on enemmän. (Kasso 2006,41)

3.2 Määrämuoto

Kiinteistökaupan määrämuotoisuus on suurin eroavaisuus kiinteistö- ja osakekaupan välillä. Siten kiinteistökaupasta ei voida sopia pätevästi esimerkiksi suullisesti, vaan kaikesta on sovittava kirjallisesti. Lisäksi on olemassa monia vähimmäisvaatimuksia ja kauppakirjan vahvistamiseen liittyviä sääntöjä. Sähköinen asiointi- ja kaupanteko-

järjestelmä tuli voimaan 1.1.2013 ja on muuttanut sekä helpottanut merkittävästi kiinteistökaupan perinteistä muotojärjestelmää. Järjestelmässä on myös mahdollista hakea kiinnitystä ja lainhuutoa. Järjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos. (Kasso 2014, 199)

Maakaaren 2 luvussa 1 pykälä sisältää kiinteistökaupan muotovaatimuksen, jonka mukaan kauppa on tehtävä kirjallisesti ja osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava luovutuskirja. Julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa, siten että kaikki allekirjoittajat ovat läsnä samanaikaisesti. Ehdoton muotovaatimus koskee myös *esisopimusta ja kaupan purkua*. Jos muotovaatimus sivuutetaan, kauppa tai esisopimus ovat pätemättömiä. Kaupan minimiehdot tulee myös ilmetä kauppakirjasta. Kauppaa ei katsota sitovaksi, ellei muotovaatimusta ole noudatettu ja kauppakirjasta ilmene vähintään luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. (MK:2:1; Kasso 2014, 200–201)

Joskus kaupassa on sovittu, että omistusoikeus siirtyy ostajalle myöhemmin, esimerkiksi kun kauppahinta on kokonaan maksettu tai että tehty kauppa tietyssä tapauksessa peruuntuu. Näitä ehtoja kutsutaan lykkääväksi tai purkavaksi ehdoksi ja ne on merkittävä kauppakirjaa ollakseen päteviä. Mainittujen minimiehtojen ja yllämainittujen lykkäävän ja purkavan ehdon lisäksi muista kaupan ehdoista voidaan tarpeen vaatiessa sopia virallisesti myös vahvistetun kauppakirja ulkopuolella. Joten esimerkiksi hallintaoikeuden luovutuksesta voidaan sopia ilman kaupanvahvistajaa. Ristiriitojen välttämiseksi on kuitenkin suositeltavaa, että kaikki olennaiset ehdot kirjataan kauppakirjaan. (Kasso 2014, 203)

3.2.1 Kaupanvahvistaja

Kiinteistön kaupan vahvistaa erityinen julkinen kaupanvahvistaja, joita ovat tietyt virkamiehet virkansa puolesta, ja joiden tehtävät on säädetty kaupanvahvistajalaissa sekä kaupanvahvistaja-asetuksessa. Tällaisia virkamiehiä ovat esimerkiksi maistraattien päälliköt, henkikirjoittaja, julkinen notaari, poliisipäällikkö, nimismies, kihlakunnanvouti sekä maanmittausinsinööri ja ne Maanmittauslaitoksen virkamiehet,

jotka voivat toimia toimitusinsinööreinä. Maistraatin, poliisilaitoksen, ulosottoviraston, syyttäjänviraston tai maanmittaustoimiston päällikkö voi määrätä viraston virkamiehen toimimaan kaupanvahvistajana. Maanmittauslaitos voi myös määrätä henkilön toimimaan kaupanvahvistajana. Määrätyllä henkilöllä tulee olla riittävä perehtyneisyys ja asiantuntemus tehtävän hoitamiseen. Tarvittaessa määräys voidaan myös perua. (Kasso 2014, 204)

Kaupanvahvistajista on olemassa erityinen rekisteri, josta ilmenee jokaisen oma kaupanvahvistajatunnus, joka on joko kyseisen viraston tai kunnan tunnus sekä kaupanvahvistajan yksilöintinumero sekä Maanmittauslaitoksen määräämälle kaupanvahvistajalle annettu tunnus. Kaupanvahvistajalla on virkavastuu. (Kasso 2014, 204)

Kaupanvahvistaja voi aina vahvistaa kaupan kiinteistön sijainnista huolimatta. Kaupanvahvistajalain 3 § mainitaan kaupanvahvistajan tärkein tehtävä, joka on luovutuskirjan oikeaksi todistaminen ja maakaaren muutosäännösten noudattamisen valvominen. Hänen tulee tarkastaa allekirjoittaneiden henkilöllisyys ja että kauppakirja on tehty muutosäännöksiä noudattaen. Lisäksi tiedot kiinteistöstä on todettava oikeaksi. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos kaupanvahvistaja epäilee sen pätevyyttä. Tarvittaessa kaupanvahvistajan on neuvottava ostajaa lainhuudon hakemisessa. (Kaupanvahvistajalaki 3§, Kasso 2014, 204–205)

Kaupanvahvistaja-asetuksen 4 §:n mukaan kaupanvahvistajan luovutuskirjaan merkitsemässä todistuksessa tulee olla luovutuskirjan päiväys, allekirjoittaneiden henkilöiden nimet, henkilöllisyyden toteaminen ja se, että allekirjoittaneet ovat olleet yhtäaikaaisesti paikalla. Jos luovutuskirja on laadittu maakaareissa säädetyssä määrämudossa, on se myös mainittava luovutuskirjan todistuksessa. Jokaiseen kauppakirjan kappaleeseen tulee kaupanvahvistajan allekirjoitus ja hänen kaupanvahvistajatunnuksensa. (Kaupanvahvistaja-asetus 4§)

Kaupanvahvistajalain 6 §:n mukaan Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee, on kaupanvahvistajan ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta. Ilmoituksesta tulee ilmetä osapuolet ja heidän yhteystietonsa, luo-

vutuksen kohde ja laji, ehdot sekä luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät. Tiedot perustuvat osapuolten antamiin tietoihin. Kaupanvahvistajan on tehtävä ilmoitus sähköisesti kahden vuorokauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta. Kaupanvahvistajalain 5 §:n mukaan kaikista vahvistetuista luovutuksista on pidettävä päiväkirjaa, johon on liitettävä luovutuskirjan kappale liitteinen. Päiväkirja on säilytettävä pysyvästi ja se on julkinen. (Kaupanvahvistajalaki 5 ja 6 §)

1.1.2013 kaupanteon helpottamiseksi käyttöön on otettu sähköinen asiointi- ja kaupantekojärjestelmä. Sähköisessä kaupantekojärjestelmässä ei käytetä kaupanvahvistajaa. (Kasso 2014, 199; 204)

3.3 Esisopimus

Kiinteistökaupan *esisopimus* on sopimus tulevasta kaupasta ja se on tehtävä määrämuodossa niin kuin kiinteistökauppakin. Esisopimus on myös mahdollista tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. *Maakaaren* 2 luvun 7 §:n mukaan ehto, jonka toteuduttua lopullinen kauppa tehdään, on merkittävä esisopimukseen. Tällaisia ehtoja voivat olla esimerkiksi rakennusluvan saanti, tuleva kaavoitus tai muu vastaava. On kuitenkin hyvä harkita, milloin esisopimuksen tarve on todellinen. Jos kyseessä on esimerkiksi rahoituksesta, on syytä määritellä tarkemmin, onko kyse tavanomaisin ehdoin tapahtuvasta rahoituksesta ja miten ostaja on velvollinen hakemaan ja myötävaikuttamaan lainahakemukseen. Jos taas kiinteistöllä on voimassaoleva kaavoitus eikä erityistä estettä rakentamiselle ei ole, myyjän kannalta edullista ei ole suostua esisopimukseen sen varalta, saako ostaja rakennusluvan vai ei. (MK 2:7; Kasso 2014, 211–212)

Esisopimuksesta on käytävä ilmi ajankohta, milloin kauppa on viimeistään tehtävä. Kohtuullinen voimassaoloaika on syytä merkitä esisopimukseen, esimerkiksi sellainen aika, jonka kulussa mahdollinen rakennuslupapäätös saadaan, sillä osapuolten kannalta on kohtuutonta sitoutua kauppaan useiksi vuosiksi eteenpäin. Jollei voimassaolo aikaa mainita, sen voimassaoloajaksi lasketaan viisi vuotta sen tekemisestä. (MK 2:7; Kasso 2014, 212)

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kaupan mikäli esisopimuksessa mainittu ehto täyttyy. Velvollisuus koskee sekä määrämuodossa että sähköisessä kaupantekojärjestelmässä tehtyä esisopimusta. Esisopimus tehdään yleensä molempia osapuolia velvoittavaksi, mutta myös yksipuolinen sopimus on mahdollinen. Myyjä voidaan esimerkiksi velvoittaa myymään kiinteistö, jos ostaja rahoituspäätöksen saatuaan haluaa ostaa kiinteistön. (Kasso 2014,212)

Jos lopullisen kaupan oleva ehto ei täyty, esisopimus raukeaa. Siltä varalta, että jompikumpi kaupan osapuolista vetäytyy kaupasta, vaikka ehdot täyttyvät, voidaan sopia seuraamuksista eli sopimussakosta. Epäselvyyksien välttämiseksi, kaupanvahvistaja voi vahvistaa sopimuksen, kun esisopimus raukeaa. Jos epäselvyyksiä ei ole, raukeaminen ei vaadi toimenpiteitä, vaan myyjä voi esimerkiksi tehdä uuden esisopimuksen tai uuden kaupan toisen ostajan kanssa. Jos toinen osapuolista ei allekirjoita lopullista kauppakirjaa, voi toinen vaatia sopimuksen täytäntöönpanoa tuomioistuimessa kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä, mutta kuitenkin esisopimuksen voimassaollessa. Sopimuksen rikkoja on myös vahingonkorvausvelvollinen toiselle osapuolelle. Lopullinen kauppa, vaikka se olisi tehty esisopimuksen vastaisesti, syrjäyttää aina esisopimuksen eikä esisopimusostaja voi vaatia kiinteistöä itselleen. (Kasso 2014,213)

Esisopimuksen yhteydessä voidaan myös maksaa niin sanottu *käsiraha*, joka tulee osaksi tulevaa kauppahintaa, kun lopullinen kauppa tehdään. Jos lopullista kauppaa ei tehdä, tulee suoritus palauttaa ostajalle, kun siitä on vähennetty mahdollinen sopimussakko tai vahingonkorvaus. Ellei erillisestä sopimussakosta ole sovittu, lopullisesta kaupasta kieltäytyvä tai esisopimuksen rikkova osapuoli saattaa olla velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimusedun menetyksen, positiivisen ja negatiivisen. (Kasso 2014, 213–214)

3.4 Kauppakirja ja kaupan ehdot

Maakaaren mukaiseen kiinteistökaupan määrämuotoisuuteen kuuluu, että kaupan minimiehdot ja mahdollinen purkava tai lykkäävä ehto merkitään kauppakirjaan tai

sähköiseen kaupantekojärjestelmässä laadittuun luovutuskirjaan. Minimiehtoja ovat kiinteistön luovutustarkoitus, josta käy ilmi, että myyjä luovuttaa kiinteistön ostajalle, luovutettava kiinteistö, myyjän ja ostajan tiedot sekä sovittu kauppahinta. (Kasso 2014, 214)

Kauppakirja sisältö vaihtelee suuresti sen mukaan, mitä on sovittu. Siinä voidaan esimerkiksi sopia koko kauppahinnan maksamisesta kerrallaan eli käteiskaupasta tai kauppahinnan maksamisesta kahdessa tai useammassa erässä eli maksuehtokaupasta. *Kauppahinta ja maksuehdot* eräpäivineen ja korkoineen on mainittava kauppakirjassa. Kauppakirjassa on mainittava luovutustarkoituksen lisäksi kaikki osapuolet tarpeellisine osoite- ja henkilötietoineen, kuten esimerkiksi myyjän ja ostajan nimi, osoite, syntymäaika sekä yrityksistä ja muista yhteisöistä niiden Y-tunnus. Henkilötunnukset ja yhteisötunnukset voidaan merkitä kauppakirjaan tai kaupanvahvistajalle ilmoitusta varten. Myös suostumuksenantajana olevasta myyjän puolisosta vaaditaan samat tiedot. Kauppakirjaan on myös yksilöitävä kiinteistö tarkan osoitetiedon ja kiinteistötunnuksen avulla. Jos kiinteistöllä on rakennuksia, ne voidaan mainita yleisesti tai yksilöidä kauppakirjassa. Lisäksi on mainittava maapohjan ja mahdollisen rakennuksen pinta-ala sekä alueen kaavoitustilanne. (Kasso 2014, 217–218)

Omistusoikeus voi siirtyä muun muassa kaupanteossa tai kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan, joten ajankohta on merkittävä kauppakirjaan. Kaupassa voidaan käyttää myös *lykkävää ja purkavaa ehtoa*, joista kerrotaan enemmän kapaleessa 3.4.1. Myös hallinnan luovutus on merkittävä kauppakirjaan ja on erittäin suositeltavaa, että käytetään selkeää päivämäärää, jolloin mennessä hallinta luovutetaan. Hallinta ja kiinteistön tuotto siirtyvät ostajalle heti kaupanteon jälkeen ellei muuta ole sovittu. Luovutusta voidaan tehostaa sopimalla viivästyssakko, mikäli luovutus viivästyy sovitusta ajankohdasta. *Maakaaren* 2 luvun 14 §:n mukaan kiinteistön käyttöoikeus kuuluu ostajalla kaupan jälkeen. Ostaja saa siis käyttää ja määrätä kiinteistöstä oikeudellisesti, vaikka omistusoikeus ei olisi vielä siirtynyt. Ostaja ei saa kuitenkaan hakata metsää tai ottaa maa-ainesta ilman myyjän suostumusta ennen kuin omistusoikeus on siirtynyt. Ostajalla on myös oikeus luovuttaa edelleen kauppa-

kirjaan perustuvat oikeutensa, joihin ei vaikuta kaupan lykkäävä tai purkava ehto. Se jolle oikeudet siirretään, ei voi kuitenkaan saada edellistä omistajaa parempaa oikeutta. Hallinnan luovutus tai omistusoikeuden siirtyminen ei kuitenkaan vaikuta vaaranvastuun siirtymiseen, vaan ostaja kantaa riskin kiinteistön vahingoittumisesta kaupanteon jälkeen. Vakuutusten voimassaolo on siis syytä tarkistaa heti kaupanteon jälkeen. *Vakuutusopimuslain* 63 §:n mukaan esinevakuutuksesta voidaan maksaa korvaus uudelle omistajalle, jos vakuutustapahtuma sattuu 14 vuorokauden kuluessa kaupasta eikä uudella omistajalla ole omaa vakuutusta (Vakuutusopimuslaki 63§). Koska tämä myyjän vakuutuksen ulottuvuus luovutuksen jälkeiseen aikaan on lyhyt, kannattaa ostajan mahdollisimman nopeasti hankkia oma vakuutus. (MK 2:14, Kasso 2014 218–220)

Kauppakirjassa sovitaan myös vastuu veroista ja maksuista, joita ovat esimerkiksi jätehuolto- ja muut hoito- ja ylläpitokustannukset. Yleistä on, että kumpikin huolehtii maksuista omistus- tai hallinta-ajaltaan. Kiinteistövero maksetaan koko vuodesta kerrallaan, joten on syytä sopia miten se huomioidaan esimerkiksi kauppahinnassa vai jaetaanko se osapuolten kesken. (Kasso 2014, 219–220)

Selvitys kiinteistön ja rakennuksen varusteista sekä mitä kuuluu kauppaan ja mitä ei, mainitaan kauppakirjassa. Tämä on erittäin tärkeää, koska kiinteistöön kuuluvan ja kuulumattoman omaisuuden rajaaminen voi olla hankalaa, jos mitään ei ole erikseen sovittu. Osapuolten on siis syytä käydä kaikki kauppaan kuuluva omaisuus huolellisesti läpi. Kun aineosat ja tarpeisto on huolellisesti käyty läpi, voidaan tulevilta epäselvyyksiltä välttyä paremmin. Kauppakirjaan merkitään myös, miten ostaja on kiinteistöön tutustunut ja mitä tietoja hän on kiinteistöstä saanut. Kauppaehtona yleisesti käytettyä "ottaa kiinteistön vastaan sellaisena kuin se on", ei pidetä myyjän vastuuta rajoittavana ehtona. Käytännössä sen vaikutus kuitenkin rajoittuu sellaisiin seikkoihin, jotka ovat olleet ostajan havaittavissa tai varmasti tiedossa ennen kauppaa. Jos kauppakirjassa on kuitenkin tarkoitus rajata myyjän vastuuta kiinteistön virheistä, on siinä yksilöitävä, miltä osin ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. (MK:2:9; Kasso 2014, 221–223)

3.4.1 Lykkäävä ja purkava ehto

Lykkäävä ehto tarkoittaa ehtoa, jonka mukaan kiinteistön omistusoikeus siirtyy esimerkiksi vasta sen jälkeen, kun kauppahinta on kokonaan maksettu. *Purkava ehto* taas tarkoittaa ehtoa, jonka täytyessä kauppa purkautuu ja kiinteistö palautuu myyjälle. Purkava ehto voi olla esisopimuksen vaihtoehto ja se voidaan laatia joko yksitai molemminpuolisesti. Esimerkiksi epävarmuus rakennusluvan saamiseksi tai kauppahinnan maksamisen tehostaminen, voivat olla perusteita purkavan ehdon käyttöön. Ehdot ovat merkittävä kauppakirjaan ja se on korkeintaan viisi vuotta voimassa. (MK 2:2; Kasso 2014, 214)

Jotta myyjä saa kaupan purettua lykkäävän tai purkavan ehdon perusteella, on tämän laitettava kante vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. Asia on käsiteltävä tuomioistuimessa, elleivät osapuolet saa erikseen sovittua kaupan purkamisesta. Jos kannetta tai sopimusta ei tehdä määräajassa, kiinteistö jää ostajan hallintaan. Säännöksen tarkoituksena on määritellä takaraja, jolloin kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen on viimeistään selvitettävä. Jos kauppahintaa on esimerkiksi vielä maksamatta, velka ei kuitenkaan kuitaannu, vaikka omistusoikeus ostajalle siirtyisikin. Myyjällä on oikeus saada kauppahinta kokonaan maksetuksi, joten ostajan kiinteistö voidaan esimerkiksi ulosmitata maksun saamiseksi. Muut kaupan ehdot, kuten esimerkiksi maksuajasta tai hallinnan siirtymisestä voidaan sopia vapaamuotoisemmin, mutta epäselvyyksien välttämiseksi, kaikki mistä sovitaan, on hyvä merkitä maakaaren mukaisesti määrämuotoiseen kauppakirjaan. (Kasso 2014, 214–215)

3.4.2 Kielletyt ehdot

Sopimusvapaus on maakaaren pääsääntö. Kiinteistökaupassa kuitenkin osapuolten sopimusvapautta on joissain määrin rajoitettu. *Maakaaren* 2 luvun 11 §:ssä on määriteltä *kielletyt eli pätemättömät ehdot*. Kiellettyjä ehtoja ovat takaisinosto- ja lunastusehto, joiden mukaan myyjällä on halutessaan oikeus lunastaa myymänsä kiinteistö takaisin tai ehto, jonka mukaan jollain muulla on halutessaan oikeus lunastaa myyty

kiinteistö sekä ehto, jonka mukaan on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun lunastettavaksi ennen kiinteistön luovutusta. (MK 2:11)

Yllämainitut ehdot eivät siis sido kaupan osapuolia ja säännöksen tarkoituksena on ollut estää esimerkiksi kauppakirjojen niin sanotut kiinteistöleasing-sopimukset sekä vakuusluovutukset, joissa osapuolilla ei ole tarkoitusta luovuttaa kiinteistöä lopullisesti. Muita kiellettyjä ehtoja ovat ehdot, joka rajoittava ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistöä eteenpäin, pantata se, sopia erityisen oikeuden perustamisesta tai muulla tavalla määrätä kiinteistöstä sekä myyjän tai hänen edeltäjänsä saannonmoitteen eli kaupanvastuun rajoittaminen. *Kaupanvastuulla* tarkoitetaan sitä, ettei myyjän määräysvaltaa voida rajoittaa millään oikeudellisella virheellä, jonka perusteella ostajan saanto oli uhattuna. Eli jos kauppavastuu toteutuu, ostajalla on oikeus saada maksamansa kauppahinta takaisin eikä tätä oikeutta voida pätevästi kauppakirjassa rajoittaa. Myös kaikki sopimattomat ehdot ovat kiinteistön kaupassa kiellettyjä, esimerkiksi ehdot, jotka rajoittavat ostajan henkilökohtaista vapautta tai lain pakottavan säädöksen kiertämistä. Poikkeuksena on kuitenkin ehto, jonka mukaan kiinteistöä ei saa luovuttaa rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Ehto on merkittävä kauppakirjaan ja sen voimassaoloaika on niin ikään viisi vuotta. Ehdon tarkoituksena on estää muun muassa tonttikeinottelua. (Kasso 2014, 215–216)

3.4.3 Sopimusvapauden rajoitukset

Kiellettyjen ehtojen lisäksi maakaarella on myös muita sopimusvapautta rajoittavia säännöksiä. Tiettyjä ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain yksilöimällä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. Poikkeamat koskevat maakaaren 2 luvun 17–34 §:ien virhevastuuta ja kaupan purkamista koskevia säännöksiä, joita ovat laatu-, vallinta- tai oikeudellinen virhe, virheen määräytyminen, ostajan tietoisuus, kiinteistön vahingoittuminen, sopimusrikkomus, virheestä ilmoittaminen, hinnanalennus, vahingonkorvaus ja kaupan purkaminen. (MK 2:17–34)

Jos elinkeinonharjoittaja myy kiinteistöä, ja ostaja hankkii kiinteistön asunnoksi tai

vapaa-ajan asunnoksi itselleen tai perheelleen, ei ostajan asemaa saa heikentää yllämainittujen virhevastuuta ja virheen seuraamuksia koskien seikkojen osalta (MK 2:10). Muissa tapauksissa, esimerkiksi kaupassa, jossa molemmat osapuolet ovat joko kuluttajia tai yrityksiä, voidaan kauppakirjassa sopia ostajan asemaan heikentävistä poikkeuksista, jotka on kuitenkin yksilöitävä. Yksilöitykään poikkeus ei kuitenkaan aina poista myyjän vastuuta. (Kasso 2014, 216–217)

3.5 Kirjaamistoimet kaupan jälkeen

Kiinteistökaupan jälkeen ostajalla on vielä useita velvollisuuksia, joista tärkein on *uuden omistajan saannon kirjaaminen eli lainhuuto*. Lainhuuto tarkoittaa uuden omistajan merkitsemistä julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi. *Maakaaren* 11 luvun 1 §:n mukaan jokainen joutuu hakemaan lainhuutoa kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan saannolle kuuden kuukauden kuluessa siitä kun luovutuskirja on tehty (MK 11:1). Erillinen hakemus lainhuudon saamiseksi on toimitettava kirjaamisviranomaiselle eli Maanmittauslaitokselle. Sähköisessä kaupantekojärjestelmässä tehdyssä kaupassa lainhuuto tulee vireille ilman eri hakemusta, ja siitä ilmoitetaan kaupan osapuolille. Lainhuudon hakemiseksi tarvitaan aina lopullinen kauppakirja. Lainhuutohakemuksen laiminlyönnillä on myös tuntuva vaikutus varainsiirtoveroon, sillä myöhästynyt lainhuutohakemus nostaa veroa huomattavasti. (MK:11:1; Kasso 2014, 227–228)

Mikäli lainhuutohakemuksesta puuttuu tarpeellisia tietoja, antaa kirjaamisviranomaisen hakijalle täydennyskehotuksen. Hakemus voidaan myös jättää lepäämään, jos lainhuuto voitaisiin myöntää puutetta lukuun ottamatta, mutta:

- 1) kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen;
- 2) kiinteistön saannon perustana oleva oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi taikka kunnan etuosto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt;

3) kiinteistön saantoon tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös;

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun;

5) kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinteistön luovutusta;

6) kirjaamisviranomainen on osoittanut riittaisen asian tutkittavaksi oikeudenkäynnissä, taikka hakijalle on myönnetty kuulutus lainhuudon saamiseksi; tai

7) vireillä on riita saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön. (MK 12:2)

Lainhuuto myönnetään ostajalle, mikäli ehdollisessa kaupassa kiinteistön palautumisesta myyjälle ei ole esitetty selvitystä määräajassa. Tällaisia hakemuksen lepäämään jättämisen aiheuttavia oikeustoimia voivat olla esimerkiksi perinnönjako ja ositus. Tarvittavia päätöksiä voivat taas olla esimerkiksi osakeyhtiön hallituksen päätös, aviopuolison suostumus tai vajaavaltaisen puolesta holhousviranomaisen lupa. Lainhuuto täytyy kuitenkin tehdä myös sellaisessa tilanteessa, jossa hakemus jää todennäköisesti lepäämään. Jos lainhuutoa ei haeta määräajan kuluessa, voi kirjaamisviranomainen velvoittaa ostajan siihen sakon voimalla. (Kasso 2014, 229)

Mikäli hakija ei voi esittää selvitystä omasta tai edellisen omistajan omistusoikeudesta tai hakija pystyy esittämään, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat kymmenen viimeisen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa, että jollakin toisella olisi paremmat oikeudet kiinteistöön, tuomioistuin voi poikkeuksellisesti myöntää saannelle *kuulutusalainhuudon* (MK 12:3). Säännöstä käytetään siis silloin, kun omistusoikeus on epäselvä. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun kuolinpesä on ollut jakamattomana vuosikymmeniä ja on epäselvää kelle kiinteistö nyt kuuluu. Useimmiten näissä tilanteissa ei ole tarvetta kuulutuslainhuudolle, koska kiinteistön oikeita omistajia ovat lainhuutotodistukseen viimeksi merkittyjen henki-

löiden elossa olevat oikeudenomistajat ja perilliset. (Kasso 2014, 230–231)

Maakaaren 12 luvun 4 §:n mukaan lainhuutohakemus voidaan kuitenkin myös hylätä, jos:

- 1) saantokirjaa tai sen 1 §:ssä tarkoitettulla tavalla oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty;*
- 2) saantokirjaa ei ole tehty laissa säädetyllä tavalla;*
- 3) kiinteistön luovuttajan tai muun edeltäjän omistusoikeutta kiinteistöön ei ole selvitetty;*
- 4) hakijan saannolle ei ole annettu tarvittavaa muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumusta tai päätöstä;*
- 5) omistusoikeus kiinteistöön palautuu luovutussopimuksessa olevan purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi luovuttajalle ja tästä esitetään tuomio tai osapuolten sopimus;*
- 6) kiinteistö kuuluu konkurssipesään ja siitä on ennen saannon tapahtumista tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin; tai*
- 7) hakijan saanto ei muutoin ole pätevä tai se ei ilmeisesti jää pysyväksi. (MK 12:4)*

4 KAUPAN OSAPUOLTEN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Kaupan osapuolilla on erilaisia vastuista ja velvollisuuksia kauppaa tehtäessä. Sekä myyjän että ostajan tietämystaso kiinteistön vioista, puutteista ja niiden vaikutuksista voidaan nostaa tavallista korkeammalle silloin, jos osapuolilla on rakennusalan asiantuntemusta.

4.1 Myyjän selonotto- ja tiedoksiantovelvollisuus

Myyjän *tiedoksiantovelvollisuus* kiinteistönkaupassa tarkoittaa, että myyjän on virhevastuun uhalla kerrottava ostajalle sellaisista kaupan kohteen ominaisuuksista, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. Lisäksi myyjällä voi olla selonottovelvollisuus, joka liittyy tiedoksiantovelvollisuuteen. Jos myyjällä on selonottovelvollisuus, hän ei vapaudu virhevastuusta ainoastaan ilmoittamalla tiedossaan olevista seikoista, vaan myyjän velvollisuus on ottaa asioista selvää voidakseen ilmoittaa niistä ostajalle ja täten välttää myyjän virhevastuun. Selonottovelvollisuuden painopiste on asetettu enemmän myyjän suuntaan, koska on tarkoituksenmukaisempaa, että kaikki kaupan kohdetta koskevien tietojen hankkimisvelvollisuus on yhdellä taholla. (Kyllästinen 1998, 22–23)

Myyjän virhevastuu antamistaan tiedoista ei edellytä, että tiedot löytyisivät kaupanvahvistajan vahvistamaan kauppakirjaan, vaan vastuu koskee myyjän kaikkia antamia tietoja kaikissa muodoissa. Myyjällä on velvollisuus tarkastaa antamiensa tietojen paikkansapitävyys ja ilmoittaa epävarmuutensa mikäli ei ole tiedoista varma. Myyjän tiedoksiantovelvollisuutta arvioidaan siitä näkökulmasta, mitä myyjän asemassa olevan henkilön tulisi omistamastaan kiinteistöstä tietää. *Selonottovelvollisuus* taas koskee seikkoja, joista kiinteistön omistajan voidaan olettaa tietävän eli seikkoja, jotka normaalissa kiinteän omaisuuden käytössä tulevat esille. Selonottovelvollisuus on siis melko laaja, koska myyjän on otettava selvää asioista, joista myyjän voidaan olettaa olevan tietoinen, vaikka kyseisessä kaupassa myyjä ei olisi voinut saada tietoja selville. Myyjän on siis kerrottava ostajalle tiedossaan olevat puutteet ja viat, jotka alen-

tavat kiinteistön käyttömahdollisuuksia tai sen arvoa. Myös sellaiset myyjän tiedossa olleet merkitykselliset viat ja puutteet on kerrottava ostajalle, joita myyjä itse ei olisi pitänyt vikoina tai puutteina. (Kyllästinen 1998, 35–39)

Myyjän tiedoksiantovelvollisuus koskee myös kiinteistön tarpeista ja ainesosia sekä esimerkiksi kauppaan sisältyvien koneiden ja laitteiden ominaisuuksista, vaikka niitä ei laskettaisikaan kiinteistön tarpeistoon ja ainesosiin. (Kyllästinen 1998, 42)

4.2 Ostajan selonotto- ja tarkastusvelvollisuus

Puhuttaessa ostajan velvollisuuksista käytetään sekä *selonotto- sekä tarkastusvelvollisuus-käsitteitä*. Tarkastusvelvollisuutta voidaan pitää selonottovelvollisuuden alakäsitteenä, joka rajoittaa myyjän tiedoksiantovelvollisuutta. Ostajan selonottovelvollisuus tarkoittaa, että ostajan on itse otettava selvää sellaisista seikoista, joilla on merkitystä kauppaa tehtäessä. Ostajalla on siis velvollisuus suorittaa tarkastus kiinteistössä ennen kaupan tekemistä, mutta ilman erityistä syytä ostaja ei ole velvollinen tarkastamaan myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostajan itse suorittamaa ennakkotarkastusta pidetään riittävänä, mutta hänellä on epäröidessään mahdollisuus kutsua paikalle, esimerkiksi kosteusmittaaja. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus saattaa laajentua, mikäli hänellä on rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemusta. (Kyllästinen 1998, 23–36,88)

Ostajalla ei ole ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansa pitävyyttä, kun taas myyjän on tarkastettava tietonsa. Mikäli hän on epävarma tietojen paikkansapitävyydestä, epävarmuus on ilmoitettava. Ostajan vastuulla on selvittää, täyttääkö kaupan kohde hänen erityisvaatimukset tai, että soveltuuko kiinteistö hänen suunnittelemaansa käyttötarkoitukseen. Ostajalla on täten selonottovelvollisuus kyseisistä seikoista. Tiedonantovelvollisuus voi kuitenkin siirtyä myyjälle, mikäli ostaja on kertonut myyjälle suunnittelemaansa käyttötarkoituksesta tai erityisvaatimuksista. Myyjällä ei ole kuitenkaan varsinaista selonottovelvollisuutta kiinteistön vaihtoehtoista käyttötarkoitusta koskevista tiedoista tai siitä, täyttääkö kiin-

teistö ostajan yksilöllisiä toiveita tai laatuvaatimuksia. (Kyllästinen 1998, 36–42)

Ostajan on siis tarkastettava kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Ostaja ei siis voi vedota virheinä sellaisiin kiinteistön laatusuhteisiin, jotka olisivat selvinneet ennakkotarkastuksessa, vaikka hän tosiasiansa ei olisi niistä tietoinen sen vuoksi, ettei ennakkotarkastusta ole suoritettu tai se on tehty puutteellisesti. Ostajan tarkastusvelvollisuus on ehdoton, sillä se rajoittaa myyjän virhevastuuta. Jos myyjä kuitenkin on tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta on salannut tietoja tai antanut puutteellisia tietoja, ei hän välttä virhevastuutaan, vaikka ostaja olisi laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa. (Kyllästinen 1998, 75–76)

Kun ostaja tarkastaa rakennukset ennen ostoa, hänen on havaittava muun muassa rakennusten osalta niiden käyttötarkoitus: pintapuolisesti havaittava ikääntyminen, kuluminen ja kunto sekä pidetäänkö rakennuksia tai huoneita talvella lämpiminä vai kylminä mikäli se on ulkoisesti mahdollista havaita. Ostaja voi olettaa sisäisten osien vastaavan päällisin puolin havaittavaa laatua. Lähtökohta on, mitä uudempi rakennus on kaupan kohteena, sitä paremmassa kunnossa sen voidaan olettaa olevan. Ennakkotarkastuksessa ostaja voi kunnan ja laadun lisäksi kiinnittää huomiota rakennuksen varusteisiin ja laitteisiin. Mikäli myyjä ei ennen kaupan tekemistä ilmoita ostajalle muuta, voi hän olettaa kauppaan sisältyy kaikki ennakkotarkastuksen aikana kiinteistöllä tai rakennuksessa olevat varusteet ja laitteet, jotka luokitellaan kiinteistön tai rakennuksen aineosiin tai tarpeistoon. (Kyllästinen 1998, 78–79)

4.3 Kiinteistövälittäjän tiedoksianto- ja selonottovelvollisuus

Kiinteistövälittäjä on kiinteistökaupan varsinainen asianosainen, koska hän toimii osapuolten välillä kaupan kohteen välittäjänä. *Kiinteistövälittäjällä* tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai yhteisöä, joka ammattimaisesti saattaa osapuolet yhteen tarkoituksena saada aikaan kiinteistöä koskeva kauppa. Kiinteistövälittäjä on sopimussuhteessa hänet palkanneeseen osapuoleen, joka on useimmiten myyjä. (Koskinen 2001, 87–88; Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 2§)

Maakaaren 2:20:1 mukaan myyjä vastaa myös hänen puolestaan toimineen kiinteistövälittäjän antamista tiedoista sekä tiedoksiantovelvollisuuden laiminlyönnistä (MK 2:20:1). Ostaja voi vedota myyjää kohtaan kaikkien niiden kiinteistövälittäjän tai muun edustajan toimenpiteiden tai laiminlyöntien perusteella, jotka ilmenevät edustajan toimiessa myyjän puolesta. Kiinteistövälittäjän on annettava ennen kaupan päättämistä sekä myyjälle että ostajalle kaikki ne tiedot, joiden hän tietää tai olisi pitänyt tietää olevan merkitystä kaupan päättämiseen sekä valvottava molempien osapuolten etua. (Kyllästinen 1998, 60)

Lain kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 9 pykälän mukaan kiinteistövälittäjän on kiinteistöä myydessään annettava ostajalle kaikki ne tiedot, joilla on vaikutusta kauppaan. Tietyt asiakirjat on esitettävä ostajalle ennen kaupan päättämistä, jotta ostajalla on mahdollisuus itse varmistua asiakirjoista selviävistä sekoista. Asiakirjojen tutkimiseen on annettava kohtuullisesti aikaa. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 9 §)

Kiinteistövälittäjän on varmistauduttava siitä, että hänen antamansa tiedot ovat oikeita ja riittäviä. Mikäli kiinteistövälittäjä epäilee tietojensa oikeellisuutta, hänellä on velvollisuus tarkastaa ja oikaista mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Ostajalle on ilmoitettava, ettei tietoa ole voitu tarkistaa, jos sen tarkistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 11 §)

Kiinteistövälittäjällä on oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin kiinteistöstä, mutta on velvollinen pyytämään myyjää selvittämään asiat tarkemmin, mikäli myyjä antaa ristiriitaisia tietoja. Koska välittäjällä on myyjää enemmän ammattitaitoa, on hänen velvollisuus tutustua kohteeseen itsekin. Kiinteistövälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ovat osittain samankaltaisia kuin myyjän vastaavat velvollisuudet. Kiinteistövälittäjän ei esimerkiksi tarvitse oma-aloitteisesti kertoa ostajalle sellaisista seikoista, joista ostajalla on selonottovelvollisuus, esimerkiksi täyttääkö kiinteistö ostajan sille asettamat vaatimukset. Koska ostaja on kuitenkin kuluttajan asemassa, hä-

nelle ei voida asettaa kovin pitkälle menevää selonottovelvollisuutta, vaan hänen tulee voida luottaa siihen, että välittäjä antaa kaupan kohteesta riittävästi olennaista tietoa. Välittäjä on lisäksi velvollinen vastaamaan ostajan kysymyksiin sellaisista seikoista, joiden välittäjän tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupan päättämiseen. (Kyllästinen 1998, 61–62)

5 VIRHEET KIINTEISTÖN KAUPASSA

Tässä kappaleessa keskitytään erilaisiin virheisiin kiinteistön kaupassa. Ajankohtana, joka määrittää virheellisuuden, pidetään kaupantekohetkeä vaikka virhe tulisi esiin vasta myöhemmin (Kasso 2014, 249). Periaate on siis samankaltainen kuin maakaaren vaaranvastuun siirtymistä koskeva sääntö, jonka mukaan vaaranvastuu siirtyy kaupanteossa ostajalle (MK 2:16).

5.1 Laatuvirhe

Maakaaren 2 luvun 17 pykälän mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mistä on sovittu. Laatuvirheestä on kyse silloin, kun:

1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja lainlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai

5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Kiinteistössä on siis laatuvirhe, kun se ei vastaa sitä, mistä on sovittu. Ratkaisun perusteina käytetään kaupan osapuolten sopimusta, kauppakirjaa ja kaikkea, mitä sen ulkopuolella on sovittu. Myös rakennuksen ikä ja sen rakentamisaikana voimassa olleet säädökset tulee ottaa huomioon. Vanhalta ja käytetyltä kiinteistöltä ei voida vaatia samoja ominaisuuksia kuin uudelta. (Kasso 2014, 249)

Kiinteistö on myös virheellinen silloin, kun myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön ominaisuuksista ja sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Pelkkä oletus kuitenkin riittää eli täyttä näyttöä vaikutuksesta ei vaadita, mutta tiedon on oltava konkreettista tai harhaanjohtavaa. (Kasso 2014, 252)

Jos myyjä jättää kertomatta kiinteistön ominaisuuksista, jotka vaikuttavat sen arvoon tai käyttöön, jotka myyjä tietää tai olisi pitänyt tietää, kyseessä on niin ikään laatuvirhe. Esimerkiksi aikaisemmasta vesivahingosta on hyvä kertoa, vaikka vauriot olisi jo korjattu. Tarkoitus ei kuitenkaan ole eritellä jokaista vähäistä puutetta, vaan tiedon tulee merkittävästi vaikuttaa kiinteistöön kuntoon. (Kasso 2014, 253)

Kyse on salaisesta virheestä silloin, kun kyseessä on sellainen virhe, josta myyjäkään ei ole tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää. Esimerkiksi laho- ja homevaurioita nuorissa omakotitaloissa, joissa sellaisia ei voida olettaa olevan, pidetään salaisena virheenä. Virheen perusteeksi ei riitä pelkkä poikkeama, vaikka se olisi olennainen verrattuna siihen mitä sen ikäiseltä ja kuntoiselta kiinteistöltä voidaan olettaa, jos ostaja on tiennyt virheestä tai jos poikkeama on jo huomioitu kauppahinnassa tai muuten kaupan ehdoissa. (Kasso 2014, 255–256)

5.2 Vallintavirhe

Kiinteistössä on maakaaren 2 luvun 18 pykälän mukaan *vallintavirhe*, jos:

1) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja

annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta 1 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitettua luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla;

5) kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa; sekä

6) määräosaa tai määräälaa ei voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määrääla on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi. (MK 2:18)

Virhettä tutkitaan kaupantekohetkellä, joten vallintavirhettä ei tavallisesti synny, vaikka lainsäädäntö muuttuisi kaupan jälkeen. Ostajalla ei yleisesti ole velvollisuutta selvittää, ovatko kiinteistön rakennusten lupa-asiat kunnossa. Virhe voi kuitenkin korjaantua myöhemmin itsestään, kun esimerkiksi puuttuva rakennuslupa myönnetään. Vallintavirhe voi myös koskea kiinteistön vallintarajoituksia, jotka rajoittavat tai estävät kiinteistön omistajan oikeutta luovuttaa kiinteistö tai määrätä siitä muuten, kuten esimerkiksi pakkolunastus. (Kasso 2014, 258)

5.3 Oikeudellinen virhe

Kiinteistössä on maakaaren 2 luvun 19 pykälän mukaan *oikeudellinen virhe*, jos:

- 1) *ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle, taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta;*
- 2) *myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*
- 3) *myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta 2 kohdassa tarkoitetun tiedon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; sekä*
- 4) *ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.*

Oikeudelliset virheet voivat olla hankalammin korvattavissa kuin laatuvirheet, koska niissä on kyse myös kaupanvastuusta. Maakaaren mukaan sivullisen voi vedota oikeuteensa pelkän väitteen avulla. Jos väitteelle on olemassa todennäköisiä perusteita, on kyseessä oikeudellinen virhe. (Kasso 2014, 258–259)

5.4 Salainen virhe

Maakaaren toisen luvun 17 pykälän ensimmäisen momentin viidennen kohdan mukaan kiinteistössä on *salainen virhe*, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa olennaisesti siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perusteellisesti olettaa. Salaisesta virheestä on kyse, kun ostaja ei ennakkotarkastuksessa ole huomannut eikä olisi pitänyt huomata virhettä ja myyjä ei ole ollut tietoinen eikä olisi pitänyt olla tietoinen virheestä. Virhe on siis tullut yllätyksenä molemmille kaupan osapuolille vasta kaupanteon jälkeen.

(MK:2:17:1:5; Kylläinen 2010,196)

Ainoastaan laatuvirheen osalta salaisesta virheestä on otettu nimenomainen säännös. Oikeudellinen virhe ja vallintavirhe voivat kuitenkin myös olla salaisia virheitä.(Kylläinen 2010,19)

5.5 Kuntokartoituksen merkitys kiinteistön kaupassa

Ostajan tulee aina tarkastaa talo, sen ulkorakennukset, tontti ja rajat huolella ennen kaupantekoa. Asioista, jotka olisi ennakkotarkastuksessa huomata, ei voi jälkikäteen vaatia hyvitystä. Ennen kauppaa kiinteistössä on mahdollisuus suorittaa kuntokartoitus, joka ei kuitenkaan ole pakollinen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014)

Kuntokartoituksen tarkoituksena on antaa tietoa rakennuksen ikääntymiseen liittyvistä korjaus- ja huoltotarpeista sekä rakennuksen yksilöllisistä riskipaikoista ja virheistä, jotka voidaan havaita pintatarkastuksessa. Täysin luotettavaa kuntokartoitusta ei kuitenkaan ole olemassa, sillä rakennuksen salaiset virheet eivät yleensä tule esille. Kuntotarkastus ei siis takaa virheettömyyttä. Tavanomainen kuntokartoitus tehdään aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta, jolloin esimerkiksi rakenteiden sisällä mahdollisesti piilevät kosteusvauriot saattavat jäädä huomaamatta. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014)

Kuntokartoitus ei poista myyjän vastuuta kaupanteon jälkeen ilmenevistä virheistä, vaan sen tarkoituksena on kertoa ostajalle kiinteistön yleiskunnosta ja mahdollisista riskeistä. Mikäli kiinteistössä on salaisia virheitä, jotka ilmenevät kuntokartoituksen jälkeen, ne ovat myös myyjän vastuulla. Myyjän vastuuta voidaan kuitenkin rajoittaa merkitsemällä kauppakirjaan, ettei myyjä vastaa kuntokartoitusraportissa mainituista vioista. Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia laatuvirheen perusteella voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, mistä virheistä myyjä ei vastaa. Mikäli kauppakirjassa ei ole yksilöidysti rajoitettu myyjä vastuuta, ostajalla on oikeus kuntokartoitusraportista huolimatta esittää vaatimuksia myyjää kohtaan. (Kilpailu- ja kuluttajavi-

rasto 2014; Koskinen-Tammi & Laurila, 2013)

Kuntokartoituksessa mainitut korjauskehotukset ja havainnot, voivat synnyttää ostajalle laajentuneen ennakkotarkastusvelvollisuuden. Laajentunut ennakkotarkastusvelvollisuus tarkoittaa, että ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta tai jonka riskistä tai mahdollisuudesta hän on ollut kuntokartoituksen perusteella tietoinen. Asiaa käsitellään kuitenkin aina tapauskohtaisesti. (Koskinen-Tammi & Laurila, 2013)

6 VIRHEEN SEURAUKSET

Edellisessä kappaleessa kuvataan, milloin kaupan kohteessa on virhe ja millä edellytyksillä ostaja voi virheeseen vedota. Tässä kappaleessa keskitytään siihen, mitä ostaja voi virheen perusteella vaatia myyjältä eli mitkä ovat virheen seuraukset.

6.1 Virheen oikaisu

Virheen oikaisua ei pidetä merkittävänä virheen seurauksena, koska yleisesti katsottuna myyjällä ei ole parempia edellytyksiä virheen oikaisemiseen kuin ostajalla. Lähtökohtaisesti ostaja ei voi vaatia myyjältä virheen oikaisemista, vaan voi korjata virheet itse ja vaatia rahallista korvausta myyjältä joko hinnanalennuksena tai vahingonkorvauksena. Myyjällä ei myöskään niin halutessaan ole oikeutta oikaista virhettä. Myyjä voi kuitenkin välttyä virheen muilta seuraamuksilta oikaisemalla virheen itse, sillä ostaja ei voi vedota virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kiinteistön luovutusta ostajalle (MK 2:21:2; (Hoffrén 2013, 197–198)

6.2 Hinnanalennus

Edellytykset hinnanalennukseen ovat lievemmat kuin muilla ja siksi se on yleisin virheen seuraamus. Hinnanalennus ei kuitenkaan edellytä virheen olennaisuutta, kuten esimerkiksi kaupan purkaminen. Myöskään myyjän huolimattomuutta ei edellytetä hinnanalennuksen saamiseen. Tämän vuoksi myyjä, joka on toiminut täysin huolellisesti eikä ole tiennyt eikä voinut tietään kaupan kohteen virheellisyydestä, voi joutua antamaan hinnanalennusta. Hinnanalennuksella palautetaan myyjältä ostajalle se ylimääräinen hyöty, jonka myyjä on ostajan tietämättömyyden vuoksi saanut. (Hoffrén 2013, 199)

Virheen seuraamuksia on olemassa kaksi rahamääräistä seuraamusta, joita ovat *hinnanalennus ja vahingonkorvaus*. Ne eivät kuitenkaan vastaa samaa asiaa, joten niiden välinen ero on tärkeää ymmärtää. Lähtökohtaisesti, jos kauppa tapahtuu yksityishenkilöiden välillä, myyjä ei joudu maksamaan ostajalle vahingonkorvausta, jos myyjä pystyy osoittamaan, ettei hänen huolimattomuutensa aiheuttanut virhettä. Ostaja ei voi myöskään vaatia yksityishenkilö-myyjältä hinnanalennusta yhtä paljon kuin elin-

keinonharjoittajalta tai huolimattomalta yksityishenkilöltä vahingonkorvauksena. Hinnanalennuksen tarkoituksena on ainoastaan tasapainottaa ostajan maksamaa kauppahintaa vastaamaan luovutettua, sopimuksenvastaista kiinteistöä eli sopimustasapainon korjaamiseen. Eli kun myyjän suoritus on virheellinen, ostajan suoritusvelvollisuutta alennetaan virhettä vastaavalla määrällä. Hinnanalennusta ei voi kuitenkaan vaatia virheistä, jotka ostajan olisi pitänyt havaita ennakkotarkastuksessa. (Hoffrén 2013, 199–202)

Maakaaren toisen luvun 31:sen pykälän mukaan hinnanalennus lasketaan "*vähentämällä sovitukselta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä*" (MK 2:31). Sääntö tulee sovellettavaksi, mikäli kiinteistö on myyty käyvästä hinnasta. Jos kauppahinta on ollut käypää arvoa alemmasta tai korkeammasta hinnasta, tulee se ottaa huomioon hinnanalennusta määrittäessä. Hinnanalennus lasketaan sen mukaan, mikä oli kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Alennuksen määrään ei anneta suoraan ohjeita, vaan sen tulee virhettä vastaava tai virheeseen nähden kohtuullinen. (Hoffrén 2013, 202–203)

6.3 Kaupan purku

Ostajalla on oikeus *purkaa kauppa*, mikä virhe on olennainen. Olennaisuutta on arvioitava kokonaismerkityksen perusteella. Laatuvirhe on olennainen, ellei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla tai virhettä ei voida korjata kohtuullisessa ajassa kohtuullisin kustannuksin. Vallintavirheen olennaisuuteen vaikuttavat vallintarajoituksen laatu, oletettu kesto sekä mahdollisuus poistaa rajoitus hakemalla poikkeuslupaa. Oikeudellisen virheen olennaisuuteen vaikuttaa, mikäli omaan käyttöön ostettuun kiinteistöön kohdistuu sivullisen pitkäaikainen vuokraoikeus eikä rahakorvaus ole riittävä seuraamus, vaan purun edellytyksen täytyvät. Riippumatta käyttötarkoituksesta purkukynnys ylittyy, jos ostaja voi menettää kiinteistön omistusoikeuden tai ei voi saada kiinteistölle lainakaan lainhuutoa. Virheen olennaisuus arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti, joten yleispäteviä kriteerejä sille ei voida asettaa. Lähtökohtana olennaisuuden arvioimiselle voidaan kuitenkin pitää sitä, miten tieto sopimusrikkomuksesta sopimushetkellä olisi vaikuttanut kaupan päättämiseen. Jos

ostaja olisi tiennyt virheestä etukäteen ja jättänyt sopimuksen kokonaan tekemättä tai ei olisi ryhtynyt kauppaan ollenkaan, vaikka kauppahintaa olisi laskettu virhettä vastaavalla määrällä, virhettä pidetään olennaisena. Purkukynnys on kuitenkin syytä pitää korkeana, koska kaupan purkaminen on erittäin raskas seuraamus etenkin myyjälle. Usein ostajan esittäessä kaupan purkua, myyjä on ehtinyt käyttää kauppahinnan esimerkiksi uuden kodin ostamiseen. (Hoffrén 2013, 233–234)

Vaikka olennaisuusedellytykset täytyisivät, eräät seikat voivat estää ostajaa purkamasta kaupan. Nekään eivät kuitenkaan estä kaupan purkua, mikäli ostajan saanto on julistettu tehottomaksi eli ostaja ei ole saanut lainhuutoa ostamaansa kiinteistöön (MK 2:34:3). Ensinnäkin ostajalla on oikeus purkaa kauppa vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön myyjälle takaisin (MK 2:34:1). Toiseksi purkaminen voi estyä, mikäli ostaja on perustanut kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden tai panttioikeuden tai kiinteistön arvo on alentunut ostajan toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi (MK 2:34:2). Ostajalla on oikeus purkaa kauppa ainoastaan, jos hän korvaa myyjälle menettelynsä seuraukset. Kolmanneksi purkioikeus voi estyä ajan kulumisen vuoksi. Purkua koskeva kanne on laitettava vireille kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun ostaja on saanut kiinteistön hallinnan (MK 2:34:3). (Hoffrén 2013, 236)

Kun kauppa puretaan, molempien osapuolten on palautettava suoritukset eli myyjä palauttaa ostajalle kauppahinnan ja sille kertyneen tuottokoron maksuajankohdasta alkaen ja ostaja puolestaan palauttaa kaupan kohteen myyjän hallintaan (MK 2:33:1-2). Useimmiten ennen kaupan purkamista kiinteistö ehtii olla ostajan hallinnassa. Ostajalla on täten mahdollisuus hyötyä sen käytöstä ja toisaalta tehdä ylläpito-, korjaus- tai muutostöitä, joista aiheutuu kuluja. Maakaareissa säädetään tuotot ja hyödyn sekä kustannusten korvaamisesta osapuolille. Mikäli ostaja on saanut kiinteistöstä merkittävää tai olennaista tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä korvaus myyjälle (MK 2:33:2). Myyjän on maksettava kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista ja kiinteistön arvoa lisänneistä hyödyllisistä kustannuksista (MK 2:33:2). Mikäli maksettavaksi tulee myös vahingonkorvauksia, tulee huomioida, ettei ostajalle hyvitetä kahteen kertaan samoja kus-

tannuksia. (Hoffrén 2013, 240–241)

6.4 Vahingonkorvaus

Kuten aikaisemmin mainitsin, kiinteistön yksityishenkilö-myyjä ei joudu maksamaan ostajalle *vahingonkorvausta*, jos myyjä voi osoittaa, ettei hänen huolimattomuutensa aiheuttanut kiinteistön virhettä (MK 2:32:2). Myyjältä vaaditaan siis huolimattomuutta. Vahingonkorvausvastuuta ei myöskään synny salaisen virheen vuoksi, koska salainen virhe on jo määritelmänsä mukaan sellainen virhe, josta myyjän ei olisi pitänyt tietää. Todistustaakka koskien myyjän huolimattomuutta on käänteinen. Ostajan ei siis tarvitse pystyä näyttämään toteen, että virhe johtui myyjän huolimattomuudesta. Riittää, että ostaja näyttää toteen, että kohteessa on virhe, ellei myyjä toisin todista. Myyjän voi olla vaikea näyttää, ettei virhe ole johtunut hänen huolimattomuudestaan. Myyjä voi kuitenkin vapautua korvausvelvollisuudestaan vain, jos hän näyttää virheen johtuva, jostakin ulkopuolisesta, itsestään riippumattomasta seikasta. (Hoffrén 2013, 241–242)

Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Korvattavaksi tulevat virheestä aiheutuneet suoranaiset menot, korvaus saamatta jääneestä tuotosta sekä mahdolliset henkilö- ja esinevahingot. Täydellä korvauksella ostaja pyritään vahingonkorvauksen avulla asettamaan asemaan, jossa hän olisi ollut, ellei kaupan kohteessa olisi ollut virhettä, vaan kohde olisi ollut sellainen kuin ostajalla oli oikeus edellyttää sopimus, myyjän antamat tiedot ja muut seikat huomioon ottaen. Vahingonkorvausta koskee kuitenkin yleinen vahingonkorvausoikeudellinen *rikastumiskiellon periaate*. Sen mukaan vahingonkärsijä ei saa korvauksen takia päästä parempaan asemaan kuin missä hän olisi ollut ilman vahinkoa. Jos vahingosta on aiheutunut vahingonkärsijälle jotakin hyötyä, se huomioidaan vahingonkorvausta vähentävänä tekijänä. Vahingonkorvaukseen liittyy myös vahingonkorvausoikeudellinen periaate, jonka mukaan vahingonkärsijän on pyrittävä rajoittamaan vahinkoa. Mikäli ostaja ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin, hänellä on oikeus saada korvaus vain niistä vahingoista, jotka olisivat aiheutuneet, jos hän olisi rajoittanut vahinkoa asianmukaisesti. Toisaalta jos vahingonkärsijä ryhtyy toimenpiteisiin,

hänellä on oikeus saada niistä aiheutuneista kustannuksista korvausta myyjältä.(Hoffrén 2013, 251–253)

Vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos se on kohtuuton huomioon ottaen sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko ja toisen sopijapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet (MK 2:32:3). Muun muassa vahingon suuruus ja ennalta-arvattavuus vaikuttavat siihen, pidetäänkö korvausta kohtuuttomana. Korvauksen sovittelulle ei kuitenkaan ole syytä, mikäli vahingonaiheuttaja on toiminut tahallisesti tai törkeän huolimattomasti. Sovittelukynnys on kuitenkin korkeammalla kahden yksityishenkilön kaupassa kuin esimerkiksi kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisessä kaupassa. (Hoffrén 2013, 254–256)

7 OIKEUSKÄYTÄNTÖ KOSTEUSVAURIOKIINTEISTÖN KAUPAN VIRHEISSÄ

Tässä kappaleessa on tarkoitus käsitellä myyjän ja ostajan välistä kauppaa kiinteistöstä, jossa on kosteus-, home- tai lahovaurio. Tutkin oikeuden antamia ratkaisuja selvittääkseni, millaisia tuomioita kyseisissä tilanteissa on tuomittu.

7.1 Kosteusvaurio kiinteistössä

Laatuvirhe tarkoittaa kaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa oleva virhettä, eli kysymykseen voivat tulla periaatteessa kaikki ominaisuudet kiinteistön ainesosissa ja tarpeistossa. Kiinteistön kaupassa erittäin merkittäviä laadullisia kohteita ovat kiinteistöllä olevat rakennukset, muut rakennelmat sekä maanrakenteet, joita ovat esimerkiksi tiet, putkistot, kaivot ja kellarit. Tässä kappaleessa kuitenkin keskitytään kiinteistöillä sijaitsevien asuinrakennusten laatuvirheisiin, jotka ilmenevät kosteus-, home- ja lahovaurioina. Lähtökohtaisesti kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Koska jokainen kiinteistö on kuitenkin yksilöllinen, ei yleisiä laatuvaatimuksia voida esittää. (Kyllästinen 1998,20)

Laatuvirhettä arvioidessa käytetään jaottelua objektiivinen ja subjektiivinen standardi. *Objektiivinen standardi* tarkoittaa keskimääräistä laatutasoa, jota kaupan kohteelta voidaan vaatia, ottaen huomioon millaisesta kiinteistötyypistä on kysymys. Objektiivinen standardi vaihtelee suuren määrän mukaan, onko kyseessä omakotitalo, metsätila vai kesäasunto. Jos kiinteistön fyysisistä ominaisuuksista ei ole myyjän kanssa sovittu eikä myyjä muutenkaan ole antanut yksityiskohtaisia tietoja ominaisuuksista, on ostajalla oikeus edellyttää kiinteistöltä keskimääräistä normaalitasoa. Vallinta- ja oikeudellisten virheiden osalta objektiivisella standardilla on merkittävä asema. *Subjektiivinen standardi* tarkoittaa kaupassa erikseen sovittuja tai ostajan edellyttämiä seikkoja. Kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi subjektiivinen standardi on merkittävämmässä asemassa kuin objektiivinen standardi. Objektiivinen ja subjektiivinen standardi vaikuttavat usein toisiinsa. Osapuolten sopimia asioita voidaan arvioida ainoastaan yleistä taustaa vasten ja yleiset kriteerit huomioiden. (Kyllästinen 1998,

21–22)

Ratkaisussa KKO:2015:58 on kyseessä kiinteistön kauppa, jossa on laatuvirhe eli tässä tapauksessa kosteusvaurio. Koska kyseessä on vanha asuinrakennus, tarkastellaan myös objektiivista ja subjektiivista standardia. Päätöksessä arvioidaan, onko virhe tarpeeksi olennainen, jotta ostajalla olisi oikeus purkaa kauppaa.

KKO:2015:58: A oli vuonna 2011 ostanut B:ltä kiinteistön, jolla sijaitsi vuonna 1955 rakennettu asuinrakennus 68 000 euron hintaan. Kaupan jälkeen rakennuksen alapohjassa ja pesutiloissa oli havaittu kosteuden aiheuttamia vaurioita, joista B ei ollut tietoinen ja jotka oli korjattava ilman aiheetonta viivytystä.

A vaati kanteessaan, että hänen ja B:n välillä vuonna 2011 tehty omakotitalokiinteistön kauppa puretaan ja B velvoitetaan palauttamaan kauppahinta korkoineen. B kiisti kanteen. Riidatonta oli, että pesuhuoneessa ja sen ympäristössä sekä alapohjassa oli havaittu kosteus- ja lahovaurioita, joista B ei ollut tietoinen. Pesuhuone oli kuitenkin teknisen käyttökänsä päässä ja alapohjan lahovauriot olivat paikallisia. Vakiintuneen käytännön mukaan virheen korjauskustannusten on oltava vähintään noin 40 prosenttia kauppahinnasta, ennen kuin virhettä pidetään niin olennaisena, että kauppa puretaan. Kustannusten suhde kauppahintaan ei ole kuitenkaan ainut edellytys, jonka täyttymistä tarkastellaan. Asia ratkaistaan aina tapauskohtaisesti.

Käräjäoikeus katsoi, että koska koko asuinrakennuksen alapohja tulisi uusiksi, korjauskustannukset nousisivat huomattavasti siitä, mitä ostaja on voinut olettaa ja näin hänellä olisi oikeus purkaa kauppa. Myös kiinteistössä tarkastuksen suorittanut terveystarkastaja oli sitä mieltä, että kiinteistö olisi korjattava ennen sinne muuttamista ja että korjaamattomuudesta voi aiheutua terveyshaittoja. Päätöksessä otettiin huomioon myös korjauksen aiheuttama tasonparannus.

Hovioikeus taas katsoi, että koko alapohjaa ei tarvitsisi uusiksi, vaan noin 30–35 prosenttia alapohjasta tarvitsisi uusiksi, joten kustannukset eivät ole kohtuuttomia ja korjaus pystytään suorittamaan kohtuullisessa ajassa, joten perusteita kaupan purkuun ei ole. Terveystarkastajan suorittamalle tarkastukselle ei myöskään annettu suurta painoarvoa.

Korkein oikeus katsoi, että jos kiinteistö poikkeaa ominaisuuksiltaan määritetystä tasosta salaisen virheen vuoksi sellaisella tavalla, ettei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla kohtuullisen ajan

kuluessa virheen havaitsemisesta, virhettä voidaan pitää olennaisena. Virhe voi myös olla olennainen silloin, jos sen korjaaminen on kiinteistön asianmukaisen käytön kannalta välttämätöntä eikä sitä voida korjata kohtuullisin kustannuksin.

Kiinteistöön suoritettujen kuntokartoitusten ja muiden ennen kauppaa saamiensa tietojen perusteella, ostaja on voinut edellyttää, ettei mittavia korjaustöitä tarvitse tehdä lähiaikoina, vaan talo soveltui sellaiseen asuinkäyttöön.

Virheiden korjauskustannukset olivat kuitenkin suuruusluokaltaan merkittävät ja olennaisesti suuremmat verrattuna siihen, mitä A oli voinut kauppaa tehtäessä olettaa joutuvansa maksamaan korjauskuluja ottaen huomioon että kyseessä oli iäkäs kiinteistö. Suuriin korjauskustannuksiin liittyvät epävarmuustekijät huomioon ottaen, kiinteistön virhettä oli pidettävä olennaisena ja kauppa purettiin A:n vaatimuksesta.

Tapausta käsiteltiin kaikissa oikeusasteissa ja päätös muuttui jokaisessa. Kaupan purku, kuten aikaisemmin mainitsin, on yleensä kaikista radikaalein seuraus ja sen toteutumiseen on korkeampi kynnyksen kuin esimerkiksi hinnanalennukseen. Osapuolilla, useimmiten ostajalla, on kuitenkin virheen ollessa olennainen mahdollisuus valita joko hinnanalennuksen tai kaupan purkamisen välillä. Jokaista tapausta käsitellään tapauskohtaisesti eikä esimerkiksi korjauskustannusten suhde kauppahintaan ole ainut edellytys, jonka täyttymistä tutkitaan, sillä se voisi johtaa osapuolten kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.

Kun kyseessä oli jo iäkäs omakotitalo, tulee ostajan varautua siihen, että kiinteistön voi joutua remontoimaan aikaisemmin kuin esimerkiksi kiinteistöön suoritettujen kuntokartoitusten perusteella on ennakoitu. Mikäli kiinteistössä on virhe, on tällöin arvioitava, onko virhe niin olennainen, että ostajalla on oikeus purkaa kauppa.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2009:31 on kyseessä kosteusvaurioinen omakotitalo, jonka edellinen ostaja ehti myydä jo eteenpäin olematta tietoinen kosteusvaurioista. Näin ollen hän vaatii myyjältä hinnanalennusta.

KKO:2009:31: Vuokraoikeuden ja sillä sijaitsevan omakotitalon kaupassa myyjän vastuuta oli rajoitettu kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Myöhemmin talossa oli havaittu yläpohjan kosteusvaurio, jonka johdosta ostaja vaati hinnanalennusta. Tapauksessa tarkasteltiin rajoitusehdon merkitystä myyjän vastuuseen sekä kuntotarkastuksesta johtuvaa ostajan selonottovelvollisuutta.

A oli ostanut B:ltä vuonna 2003 kiinteistön vuokraoikeuden sillä olevine rakennuksineen 127 500 euron hinnasta. Omakotitalo oli rakennettu vuonna 1977. Kaupan yhteydessä kiinteistöön oli suoritettu kuntotarkastus, jonka mukaan kiinteistössä ei ollut kosteusvaurioita tai ulkopuolista kosteusrasitusta.

Vuonna 2006 A oli myynyt kiinteistön C:lle, joka remonttia tehdessään oli havainnut kosteusvaurioita rakennuksen yläpohjassa. Asiantuntijan mukaan rakennuksen yläpohjassa oli laajakosteusvaurio, joka olisi korjaamattomana voinut aiheuttaa terveyshaitta talon asukkaille. Vauriot olivat olleen omakotitalossa jo ennen A:n omistusaikaa, mutta ne eivät olleet tulleet esille, koska A ei ollut suorittanut remonttia. Korjaukset olivat aiheuttaneet C:lle 25 000 euron kustannukset ja hinnanalennus vaatimus esitetty B:lle vuonna 2006. Tämän johdosta A vaati myös hinnanalennusta B:ltä.

Käräjäoikeuden mukaan A oli tutustunut riittävän huolellisesti kohteeseen ja siitä tehtyyn kuntokartoitusraporttiin sekä ilmoittanut olevansa tietoinen raportissa ilmenneistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. B, joka oli asunut talossa yli 20 vuotta, katsottiin olevan tietoinen vaurioista viimeistään kuntokartoituksen aikoihin 2003, ellei jo aikaisemmin 1992 tehdessään remonttia. B oli siten jättänyt kertomatta A:lle tietoja, jolla olisi ollut merkitystä kaupan solmimisessa. Koska ostajalla oli käytössään kuntotarkastusraportti, ei häneltä voitu edellyttää suurempia tarkastusvelvollisuuksia. Näiden perustelujen vuoksi käräjäoikeus määräsi B:n suorittamaan A:lle 20 000 euroa hinnanalennusta.

Hovioikeus taas katsoi, ettei B ollut tietoinen kiinteistön kosteusvaurioista, vaan kyseessä on salainen virhe. Ja koska kuntotarkastusraportissa mainittiin muutamia vikoja, A:lla olisi ollut erityinen velvollisuus tarkastaa kiinteistö huolella ja selvittää yläpohjan kunto. Koska A laiminlöi oman velvollisuutensa, kanne hylättiin.

Korkein oikeus yhtyi hovioikeuden arvioon siitä, että kyseessä oli salainen virhe. Myyjän virhevastuuta oli rajoitettu ainoastaan kuntokartoitusraportista ilmeneviin virheisiin ja puutteisiin, joten kosteusvaurioita siinä ei ollut yksilöity. Oikeuden mukaan A:lla ei ollut erityistä

velvollisuutta tarkastaa kiinteistöä ja raportin mukaan yläpohjaa ei olisi voitu tarkistaa puuttuvan tarkistusluukun vuoksi. Näiden perustelujen vuoksi Korkein oikeus määrää B:n suorittamaan A:lle 15 000 euroa hinnanalennuksena korkoineen.

Kun myyjän vastuuta rajoitetaan, on kauppakirjaan yksilöitävä tarkasti, mitä rajoitus koskee. Tässä tapauksessa vastuu oli rajoitettu kuntokartoitusraportissa ilmenneisiin virheisiin, puutteisiin ja korjauskehoituksiin. Kuntokartoituksessa ei ilmennyt kosteusvauriota, joten sen vuoksi sitä ei myöskään ollut raportissa. *Vastuunrajoitus* ei siten koskenut kosteusvauriota ja myyjä oli velvollinen suorittamaan hinnanalennusta.

Turun hovioikeuden ratkaisussa pohditaan onko kiinteistössä kaupan jälkeen ilmenneet virheet tarpeeksi olennaisia, jotta ostajilla olisi oikeus purkaa kauppa.

Turun HO 20.8.2014, 13/1452 (ei valitettu KKO): A oli ostanut paris-kunta B:ltä ja C:ltä 145 000 euroa maksaneen asuinkiinteistön vuonna 2009. A on ensisijaisesti vaatinut kaupan purkamista ja kauppahinnan palauttamista korkoineen sekä toissijaisesti korjaus- ja selvityskustannukset, korvausta kosteusvauriosta aiheutuneesta haitasta sekä vuok-rakuluista. Asiassa on riitaista se, onko tapauksessa olemassa perus-teita kaupan purkamiselle.

Ostajan tietoon on ennen kaupantekoa tullut joitain kohteen virheitä. Kiinteistön kellarikerroksessa on ilmennyt kosteutta, joka johtui ainakin siitä, että maakerrokset ovat liian tiivistä kiinni kellarikerroksen seinässä. Ottaen huomioon kellarikerroksen kosteustilanne, on oletettavaa, ettei salaojitusta ole tai se on vaurioitunut siten, ettei se vastaa enää tarkoitustaan. Myös sadevesien poisjohtaminen talon seinustalta on ollut puutteellista. Asuinkerroksessa on ollut puutteellinen ilmanvaihto, sillä asuinhuoneissa ei ollut korvausilmaventtiilejä ja poistoilman ohjaukseen oli ainoastaan ollut liesituuletin. Ilmanvaihdon puutteellisuus on ollut havaittavissa ennen kaupaa ja kuntokartoituksessa. A:n ja todistajan Y:n kertomuksen perusteella on pääteltävissä, että ullakkotilassa on ollut valumajälkiä katon tukirakenteissa sekä ruodelaudoituksessa sekä osittainen lahovikaisuus. Lisäksi suoritetussa kuntotarkastuksessa ostajalle selvisi kellarin kosteusongelma ja sen vuoksi hänellä on ollut erityinen selonottovelvollisuus virheiden laajuudesta.

Todistaja Y:n mukaan asuinkerroksen ja ullakkokerroksen ulkoseinän

remontoinnin osalta, ulkoseinän tuuletus on jäänyt puutteelliseksi. Y:n tilaaman kastepistelaskeman perusteella seinärakenne ei enää hengittänyt ja tuulettunut riittävästi, vaan voisi aiheuttaa kosteusongelman. Tapauksessa ei kuitenkaan näytetty toteen, että Y:n kertomien seinärakenteen tuuletusongelman vuoksi syntynyt kosteusvaurioita. Asuin-kerroksen ja ullakkokerroksen välisessä välipohjassa on todettu mikrobivaurio, joka selviää Y:n toimittamasta todisteesta. Vaikka ostaja ja Y ovat havainneet valumajälkiä ja tunkkaista hajua ullakolla ennen kaupan tekoa, ei erityistä selonottovelvollisuutta ole syntynyt. Täten sekä seinärakenteen tuuletusongelmaa ja ullakon mikrobivaurioita on pidettävä salaisena virheenä.

Maakaaren 2 luvun 17§:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa virheen ollessa olennainen. A:n toimittaman kustannusarvion mukaan kustannukset olisivat noin 67 000 euroa. Arviossa on laskettu hinta kaikkien rakenteiden asuin- ja ullakkokerroksessa ja ullakkokerroksessa lukuun ottamatta runkorakenteita purettaisiin. Tätä oikeus pitää kuitenkin tarpeettoman laajana ja sen mukaan ullakolta voidaan poistaa vain eriste ja pestä rakenteet. Oikeuden mukaan virheiden korjauskustannukset ovat ainoastaan 10 000 euroa ja virhe on korjattavissa kohtuullisessa ajassa, joten virheen olennaisuusvaatimus ei täyty. Koska rakennuksessa ilmenneiden laatu- ja rakenteiden osalta on kysymys salaisista virheistä ja myyjätahon ei voida katsoa toimineen tuottamuksellisesti, asiassa ei ole perustetta vahingonkorvaukseen. Käräjäoikeus määräsi B:n ja C:n suorittamaan A:lle 10 000 euroa hinnanalennuksena korkoineen. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Tapauksessa ei siis ollut riittäviä perusteita kaupan purkamiselle, vaan myyjät tuomittiin suorittamaan hinnanalennusta. Hovioikeuden määräämä hinnanalennus kuitenkin poikkesi merkittävästi A:n toimittamasta korjauskustannusarvioista, koska se katsoi, että virhe voitaisiin korjata yhtä tehokkaasti suppeammalla korjauksella.

Rovaniemen hovioikeuden päätöksessä arvioidaan, täyttävätkö virheet kaupan purkamiseen vaadittavan olennaisuusperusteen.

Rovaniemen HO 10.12.2014 14/255 (Ei valituslupaa KKO): Pariskunta P oli ostanut vuonna 2012 omakotitalon pariskunta N:ltä 112 000 eurolla. Kaupanteon jälkeen kiinteistössä on ilmennyt kosteuden aiheuttamina laaja-alaisia vaurioita rakennuksen ulko- ja osin sisärakenteissa. Kyseessä oli salainen virhe. Riidanalaista on sen sijaan se, onko asuinkiinteistön rakenteissa ja eristeissä ollut rakennuksen käyttöön

vaikuttavaa terveydelle haitalista mikrobikasvustoa. Tapauksessa kiistellään myös siitä ovatko ostajat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa ja onko heillä kuntotarkastuksen yhteenvedossa ilmenevien ja sen yhteydessä annettujen tietojen perusteella ollut erityinen syy tarkastaa rakennuksen kunto. Olennaista on myös, onko kaupan purkamiselle perusteita vai onko hinnanalennus riittävä seuraamus.

Kiinteistön kauppakirjan mukaan ostajat ovat tutustuneet muiden asiakirjojen lisäksi kuntotarkastuksen yhteenvedoon. Yhteenvedo on saatu vasta kaupantekotilaisuuteen, joten kenelläkään ei ole ollut mahdollisuutta tutustua siihen aikaisemmin. Yhteenvedo-osan perusteella ostajat olivat varautuneet vesikatteen vaihtoon. Olohuoneen ja wc:n välisen seinän vuotojäljestä oli lisätty merkintä kauppakirjaan. Kuntotarkastaja oli havainnut kylmiön ympärillä kohonneita kosteuslukemia ja kertoi niistä paikalla olleille tarkastuksen yhteydessä. Ostajat olivat siis tietoisia tästä. Kohonneita kosteuslukemia löytyi myös olohuoneesta. Hovioikeus toteaa, ettei kuntokartoituksessa olleiden huomioiden perusteella ostajilla ole erityistä selonottovelvollisuutta.

Kiinteistön kustannusarvioita on esitetty kolme kappaletta, jotka poikkeavat huomattavasti toisistaan. Hovioikeus katsoi, että salaisen virheen korjauskustannukset ovat noin 35 000 euroa. Virheiden jälkeen kiinteistön arvosta on tehty kaksi arviokirjaa. Ensimmäisen mukaan kiinteistön arvo on 30 000, koska sen kunnostaminen oli kannattamatonta ja rakennus oli purkukuntoinen. Toisen arvion mukaan kiinteistön arvo oli 45 000, koska kiinteistö oli laajasti kosteusvaurioinen ja asuttamaton.

Kiinteistöstä oli myös otettu materiaalinäytteitä ja näytteistä oli löytenyt terveydelle hyvin haitallisia mikrobeja. Mikrobien määrä oli myös ylittänyt viitearvot. Hovioikeus katsoo, että kiinteistön virheiden laajuus ja arvioidut korjauskustannuksen, virheen vaikutus kiinteistön arvoon ja virheestä aiheutunut asumishaitta tekevät laatuvirheestä niin olennaisen, että ostajilla on oikeus purkaa kauppa.

Terveyshaitta, suuret korjauskustannukset ja laatuvirheen laatu tässä tapauksessa olivat riittävä peruste kaupan purkamiseen. Vaikka kyseessä oli salainen virhe, se ei kuitenkaan rajoita myyjien vastuuta. Ostajille ei katsottu syntyneen erityistä selonottovelvollisuutta, vaikka kuntotarkastuksessa ilmenneiden havaintojen pohjalta se olisi ollut mahdollista.

Itä-Suomen hovioikeuden päätöksessä oli kyse siitä, täytyvätkö perusteet kaupan

purkamiselle ja ovatko myyjät laiminlyöneet tiedonantovelvollisuutensa. Tässä tapauksessa päädyttiin myös siihen, että myyjät olivat velvollisia maksamaan ostajalle muitakin kustannuksia.

Itä-Suomen HO 20.8.2014, 13/884/20 (Ei valituslupaa KKO): Vuonna 2011 pariskunta A oli ostanut vuonna 1977 rakennetun omakotitalon pariskunta B:ltä 147 000 eurolla. Ostajat olivat teettäneet talossa pintaremontin, jolloin lattiat ja tapetit oli vaihdettu. Saman vuoden lopulle he olivat havainneet katon vuotavan savupiipun kohdalta saunaan ja pannuhuoneeseen. Vuoto oli kastellut ja homehduttanut yläpohjaeristeet. Myyjät eivät olleet kertoneet ostajille ennen kauppaa eikä vuodosta ole mainintaa ennen kauppaa tehdyn kuntokartoituksen asiakirjassa.

Myyjät olivat omistusaikanaan havainneen talossa hajuhaittaa ja teettäneet sisäilmaongelmaan liittyneen tarkastuksen kolmesti. Tarkastuksista saatuja tietoja he eivät kuitenkaan luovuttaneet ostajille. Raporteissa suositeltiin korjaustoimenpiteitä mikrobiperäisen hajuhaitan sisäilmaan kulkeutumisen estämiseksi. Korjaustoimenpiteitä ei suoritettu. Myös ostajat olivat talossa asuessaan havainneet hajuhaittaa ja suoritettujen tutkimusten perusteella oli ilmennyt, että koko alapohjan alueelle talon betonilaatan alle asennetun muovipintaisen kartonkipaperin sädesieni-itiöpitoisuus ja mikrosieni-itiöpitoisuus olivat olleet suuria.

Riidatonta asiassa on, että kaupan kohteessa omakotitalon katto oli vuotanut aiheuttaen yläpohjan eritysten homehtumisen. Ratkaistava on, ovatko ostajat laiminlyöneet taloa ostaessaan tarkastusvelvollisuutensa. Kuntotarkastuksessa ei ollut mainintaa virheistä, joten ostajilla ei ollut syytä muuta olettaa tai ottaa selvyyttä asiasta. Tarkastusvelvollisuutta ei siten ollut laiminlyöty. Ratkaistavana on myös, tiesivätkö myyjät alapohjan vaurioista ja ovatko he täyttäneet tiedonantovelvollisuutensa ostajia kohtaan. On selvää, että myyjien olisi pitänyt kertoa teetetyistä sisäilmatutkimuksista ja epäilyksistään ostajille. Täten myyjät ovat laiminlyöneet tiedonantovelvollisuutensa ja ovat vahingonkorvausvelvollisia.

Myyjät olivat olleet valmiita maksamaan osan korjauskustannuksista. Ottaen huomioon jo tehdyt korjaukset ja vielä tarvittavat toimet korjausten loppuunsaattamiseksi on selvää, että kiinteistön virhe on niin olennainen, että ostajilla on oikeus purkaa kauppa. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota, mutta tuomitsi myyjät korvaamaan korjaus-, remonti- ja perusparannuskustannuksia sekä sijais-

asunnon kustannuksia.

Tässä tapauksessa myyjät tuomittiin kaupan purkamisen lisäksi myös vahingonkorvausvastuuseen, koska olivat tahallisesti jättäneet olennaisia tietoja kertomatta ostajille. Vahingonkorvaukseen laskettiin esimerkiksi kulut, jotka aiheutuivat sijaisasumisesta. Myyjät olivat valmiit maksamaan osan kaupan jälkeen ilmenneistä virheistä ja yrittivät näin välttyä mahdollisesta oikeudenkäynnistä ja mahdollisesta kaupan purkamisesta. Kiinteistössä oli kuitenkin niin paljon korjattavaa jo tehtyjen korjauksien lisäksi, että virhe haittasi kohtuuttomasti uusien omistajien elämää.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä työssä on tutkittu osapuolten vastuun jakautumista kosteusvaurioisen kiinteistön kaupassa. Tutkimusmateriaaleina on käytetty lakeja, alan kirjallisuutta ja artikkeleita sekä Korkeimman oikeuden ja hovioikeuden ratkaisuja. Tutkimuksessa saatiin selville, että vastuun jakautuminen osapuolten kesken ei ole yksiselitteistä, vaan asiaan vaikuttaa olennaisesti millainen virhe on kyseessä, onko virhe tiedossa kaupan tekohetkellä ja toteuttivatko osapuolet selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa. Virheen laatua täsmennetään vasta tämän jälkeen. Mikäli kiinteistössä on virhe, myyjä voidaan velvoittaa hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. Jos myyjä on tahallisesti antanut vääriä tietoja, jättänyt kertomatta asioita tai jättänyt korjaamatta ostajan virheelliset tiedot, hänet voidaan velvoittaa maksamaan ostajalle myös vahingonkorvauksia. Myyjä voidaan asettaa myös rikosoikeudelliseen vastuuseen.

Myyjän vastuu kiinteistön kaupassa on laaja. Vastuu-aika, joka koskee myös salaisia virheitä, on rajattu viiteen vuoteen hallinnan luovutuksesta. Ostajan taas on heti virheen havaittuaan reklamoitava myyjälle. Jotta kauppa voidaan purkaa, virheellä edellytetään olleen vaikutusta kauppaan, mikäli virhe olisi ollut ostajan tiedossa kaupan tekohetkellä ja kauppa olisi sen vuoksi jäänyt tekemättä. Lievempi virhe oikeuttaa hinnanalennukseen. Myyjän vastuuta voidaan rajoittaa merkitsemällä kauppakirjaan yksilöidysti ne virheet, joita rajoitus koskee, esimerkiksi kuntokartoituksessa ilmi tulleet seikat.

Kiinteistön kuntokartoitus lasketaan osaksi ostajan selonottovelvollisuutta. Kuntokartoitus ei ole kuitenkaan pakollinen, mutta riitojen välttämiseksi suositeltavaa. Jotta virheellisiltä tiedoilta vältyttäisiin, on suositeltavaa, että tarkastuksen suorittaa ammattilainen. Kuntokartoitusraportti on otettava osaksi kauppakirjaa, jolloin ostajan oikeuksia vedota virheeseen, joista on ollut tietoinen ennen kaupan tekemistä, rajataan. Pintapuolinen kuntokartoitus ei aina paljasta kiinteistössä piileviä virheitä, ja siksi kuntokartoitukseen ei voi täysin luottaa.

Korkeimman oikeuden ja hovioikeuden ratkaisujen perusteella voidaan todeta, että ratkaisuissa merkittävään asemaan nousee virheen olennaisuuden arviointi. Onko virhe niin olennainen, että ostaja ei olisi tehnyt kauppaa, jos olisi ollut tietoinen virheestä kaupantekohetkellä. Useimmissa ratkaisuissa on päädytty siihen, että virhe on ollut olennainen eikä sitä voida korjata kohtuullisin kustannuksin tai kohtuullisessa ajassa. Yhdessä ratkaisussa myyjä on myös velvoitettu maksamaan vahingonkorvauksia, koska on tahallisesti jättänyt kertomatta olennaisia tietoja kiinteistöstä. Osassa tapauksissa arvioitiin myös oliko ostajalla kuntokartoituksessa selvinneiden tai myyjän antamien tietojen vuoksi erityinen selonottovelvollisuus. Tapauksissa kuitenkin päädyttiin siihen, ettei erityistä selonottovelvollisuutta syntynyt.

Työ on johdonmukainen kokonaisuus kiinteistön kaupasta ja miten toimia, jos kiinteistö on virheellinen. Tässä työssä on erityisesti keskitytty kiinteistöihin, joissa on ollut kosteusvaurio.

LÄHTEET

Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa 2013. 1. painos. Helsinki. Talentun Media Oy.

Hovioikeuden päätös. Turun Hovioikeus 13/1452. Edilex. Viitattu 23.11.2015. <http://www.edilex.fi/uutiset/41082>.

Hovioikeuden päätös. Rovaniemien Hovioikeus 14/255. Edilex. Viitattu 23.11.2015. <http://www.edilex.fi/uutiset/42619>

Hovioikeuden päätös. Itä-Suomen Hovioikeus 13/884/20. Edilex. Viitattu 23.11.2015. <http://www.edilex.fi/uutiset/41073>

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uud. painos. Helsinki. Talentum.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki. Edita Prima Oy.

Korkeimman oikeuden päätös. KKO:2015:58. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu. Edilex. Viitattu 11.11.2015. <http://www.edilex.fi/kko/ennakkoratkaisut/20150058?>

Korkeimman oikeuden päätös. KKO:2009:31. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu. Finlex. Viitattu 16.11.2015. <http://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090031>

Koskinen, T. 2001. Kosteus- ja homevauriot- vastuut ja korvaaminen. Helsinki. Talentum Media Oy.

Koskinen-Tammi, T., Laurila, A. 2013. Selvitys oikeuskäytännön nykytilasta koskien kuntotarkastuksen ja vastuunrajoituslausekkeiden merkitystä kiinteistön virhearvostelussa. Asuntokaupan turvan lisääminen -hanke/Hometalkoot. Viitattu 1.12.2015. <http://uutiset.hometalkoot.fi/component/dpcontentplugin/files/download/165/Selvitys%20kuntotarkastuksen%20merkityksest%C3%A4%20oikeusk%C3%A4yt%C3%A4n%C3%B6ss%C3%A4.pdf>

Kuntotarkastus. 2014:5. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Viitattu 1.12.2015. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokaupa/kuntotarkastus/>

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako Maakaassa, varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki. Edita Prima Oy.

Kyllästinen, E. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki. Kaup-
pakaari Oyj. Lakimiesliiton Kustannus.

L 12.4.1995/540. Maakaari. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu
31.8.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

L 12.4.1995/554. Kiinteistönmuodostamislaki. Säädos säädöstietopankki Finlexin
sivuilla. Viitattu 21.8.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>

L 24.7.2009/573. Laki kaupanvahvistajista. Säädos säädöstietopankki Finlexin si-
vuilla. Viitattu 23.9.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20090573>

A 24.7.2009/734. Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista. Säädos säädöstieto-
pankki Finlexin sivuilla. Viitattu 23.9.2015.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>

L 28.6.1994/543. Vakuutusopimuslaki. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla.
Viitattu 29.9.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>

L 15.12.2000/1074. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Säädos
säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 20.10.2015.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>

Omakotitalon ostaminen. 2014:5. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Viitattu 1.12.2015.
[http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokaup
pa/omakotitalo/](http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/omakotitalo/)