

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous / Julkishallinto ja juridiikka

Tytti Puuskari

MYYJÄN TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS ASUINKIINTEIS-
TÖN KAUPPOISSA

KYMENLAAKSON KÄRÄJÄOIKEUDEN RATKAISUJA

Opinnäytetyö 2013

TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous

Puuskari Tytti	Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus asuinkiinteistön kaupoissa – Kymenlaakson käräjäoikeuden ratkaisuja
Opinnäytetyö	45 sivua + 1 liitesivu
Työn ohjaaja	Päivi Ollila
Toimeksiantaja	Kymenlaakson käräjäoikeus
Syyskuu 2013	
Avainsanat	Kiinteistökauppa, tiedonantovelvollisuus, virhe, maakaari

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää myyjän tiedonantovelvollisuuden merkitystä yksityishenkilöiden välisissä asuinkiinteistön kaupoissa. Lisäksi työssä selvitettiin, millä keinoilla myyjän on mahdollista rajoittaa vastuutaan mahdollisissa virhetilanteissa. Opinnäytetyössä kerrotaan lyhyesti myös kiinteistökauppaan liittyviä yleisiä toimintatapoja.

Opinnäytetyö toteutettiin oikeudellisen tutkimuksen periaatteella lakiteksteihin ja alan kirjallisuuteen tutustuen. Esimerkkitapauksissa lähteenä käytettiin Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kanslian tapauksia vuosilta 2010–2012 sekä korkeimman oikeuden ja hovioikeuden tapauksia. Hovioikeuden ja korkeimman oikeuden tapauksista ilmenee vakiintuneempaa oikeuskäytäntöä. Käräjäoikeuden ratkaisut toivat työhön opinnäytetyölle tyypillistä käytännön läheistä tutkimusperustaa.

Tutkimuksen tuloksista kävi ilmi, että myyjällä on laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kiinteistökauppaa tehtäessä. Myyjän vastuulle ei jää vain hänen itsensä ilmoittavat tiedot kiinteistöstä, vaan hän vastaa lisäksi myös edustajiensa antamista tiedoista. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti voi osoittautua usein kuitenkin vaikeaksi näyttää toteen.

Lähtökohtaisesti voidaan katsoa, että jos ostaja tulee tietoiseksi kiinteistön viasta ennen kaupantekoa, vapautuu myyjä virhevastuusta tietoon tulleen virheen osalta. Myyjä ja ostaja voivat myös yksilöidyllä kauppakirjaehdolla poiketa lainmukaisesta myyjän vastuusta. Oikeuskäytännössä edellytetään varsin tarkkaa ja yksilöityä kauppakirjaehtoita siitä, millä tavoin myyjän vastuu todella poikkeaa maakaaren mukaisesta virhevastuusta.

ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Management

Puuskari Tytti	Sellers Disclosure Obligations in Residential Real Estate Trading
Bachelor's Thesis	45 pages + 1 page of appendices
Supervisor	Päivi Ollila, Senior Lecture
Commissioned by	District Court of Kymenlaakso
September 2013	
Keywords	disclosure obligation, real estate, defect

The purpose of this thesis was to decipher the meaning of the seller's disclosure obligation between private people in residential real estate trading. Another aim was to study what methods the seller could use to limit his/her responsibility if an error occurs. The thesis briefly describes the general real estate trade procedures.

The work was carried out on the principles of judicial research by studying literature and legal texts. The primary source material consists of cases solved by Kymenlaakso District Court, Court of Appeal and Supreme Court. The cases from Court of Appeal and Supreme Court the cases reflect more settled case-law. While the district court decisions gave the thesis practical research base.

The results indicated that the seller has a wide obligation concerning the disclosure obligation and obligation to make inquiries when trading real estate. The seller is not only liable for self-report information on the property but also for the information provided by the representatives. However the seller's neglect towards the disclosure obligation can often be hard to prove.

It can be concluded that if the buyer is aware of a defect in the property before the trade occurs the seller is liberated from defect liability on that exact defect. The buyer and seller can also depart from the legal seller's accountability by individualizing the conditions of sale. The case law demands exceedingly accurate and individualized condition of law on what way the seller's accountability differs from the defect liability set in the law.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	6
2	KIINTEISTÖKAUPPA	7
	2.1 Kiinteistö ja kiinteistökauppa	7
	2.2 Kauppakirja ja muut asiakirjat ja rekisterit	10
	2.3 Virheet kiinteistökaupan kohteessa	11
3	MYYJÄN TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS	16
	3.1 Laatuvirhe	18
	3.1.1 Tiedonantovelvollisuus laatuvirheissä	20
	3.1.2 Selonottovelvollisuus laatuvirheessä	24
	3.1.3 Salainen virhe	26
	3.2 Vallintavirhe	29
	3.3 Oikeudellinen virhe	31
	3.4 Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely	33
	3.5 Myyjän vastuu välittäjän antamista tiedoista	35
4	MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN TÄYTTÄMINEN	37
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	40
	LÄHTEET	43
	LIITE	

Liite 1. Kymenlaakson käräjäoikeuden tapaukset vuosilta 2010–2012

LYHENTEET

HE	hallituksen esitys
HO	hovioikeus
KiintVälL	laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiden välityksestä
KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistön muodostamislaki
KO	käräjäoikeus
MK	maakaari
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista

1 JOHDANTO

Epäonnistuneet kiinteistökaupat ovat yleisiä ja väitetyistä virheistä aiheutuu niin riiton osapuolille kuin yhteiskunnallekin merkittäviä kustannuksia. Kiinteistöriidoissa osapuolten taloudellinen intressi on yleensä suuri ja kaupan kohde on tyypillisesti äärimmäisen tärkeä riidan osapuolille sekä kotina että monelle myös suurimpana yksittäisenä investointina. Kiinteistöriitoja ei voida varmasti koskaan minimoida täysin oikeudellisesta näkökulmasta, mutta ihmisten tietoisuuden lisääminen käsiteltävistä asioista voi pienentää tuomioistuimiin saapuvien asioiden määrää.

Huomattava määrä riita-asioista yleisissä tuomioistuimissa sekä kuluttajariitalautakunnassa liittyy myydyn kiinteistön tai asunnon virheeseen. Kiinteistöriidoissa on usein kysymys myyjän tiedonantovelvollisuuksien tai ostajan selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä ja niistä johtuvista seurauksista. Nykyisessä maakaassa on annettu suuri merkitys myyjän tiedonantovelvollisuudelle. Tiedonantovelvollisuuden lisäksi myyjälle on asetettu tiedonantovelvollisuuteen kuuluva selonottovelvollisuus, joka käsittää kaikki ne asiat, joista myyjän olisi pitänyt tietää kiinteistön omistajana kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on arvioitava aina tapauskohtaisesti, ja sen toteennäyttäminen on usein hankalaa.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää mitä asioita liittyy myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönteihin yksityishenkilöiden välisissä asuinkiinteistökaupoissa, sillä suurin osa tuomioistuimiin saapuvista kiinteistöriidoista on yksityishenkilöiden välisiä. Yksityishenkilöiden välisissä kiinteistön kaupoissa kyseessä on useimmiten käytetyn kiinteistön kauppa. Aihe on rajattu koskemaan vain yksityishenkilöiden välisiä kiinteistökauppoja, koska elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä kaupoissa lainsäädännössä ja toimintaperiaatteissa on paljon eroavaisuuksia verrattuna yksityishenkilöiden välisiin kauppoihin. Tuomioistuimiin vireille tulleet kiinteistöriitatapaukset liittyvät useimmiten kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa ilmeneviin virheisiin eli laaturvirheisiin. Opinnäytetyössä keskitytään laaturvirheisiin niiden yleisyyden vuoksi.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kanslia, johon tulee kiinteistöriitoja vuosittain käsiteltäväksi noin kymmenen tapaus. Suurimmassa osassa tapauksista ostaja vetoaa myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Kiinteistökauppa tutkimusaiheena on aina ajankohtainen siihen liittyvien

käytännön ongelmien vuoksi. Kymenlaakson käräjäoikeudelle ei ole aikaisemmin tehty kiinteistöoikeutta koskevaa opinnäytetyötä, joten aihe on tärkeä myös toimeksiantajalle. Opinnäytetyön aihe ja rajaus kehittyi toimeksiantajan tarpeiden ja toiveiden mukaisesti. Työn tarkoituksena on palvella asuinkiinteistöjen myyjiä, ostajia ja Kymenlaakson käräjäoikeutta mahdollisissa ongelmatilanteissa.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää vastaukset seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

1. Mitä laki säätelee myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta?
2. Miten myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti ilmenee oikeuskäytännössä?
3. Miten tiedonantovelvollisuuden täyttäminen vaikuttaa myyjän vastuuseen?

Opinnäytetyön keskeisimpiä käsitteitä ovat tutkimuskysymyksissä ilmenevien aiheiden lisäksi kiinteistö, kiinteistökauppa ja tiedonantovelvollisuus. Nämä käsitteet ovat avattu tarkemmin luvussa 2 ja 3. Työ toteutetaan tutkimalla Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kanslian, hovioikeuden ja korkeimman oikeuden kiinteistön kauppaa koskevia riitoja ja niiden ratkaisuja. Tärkeimpinä lähteinä on käytetty alan kirjallisuutta sekä kiinteistökauppaan liittyvää lainsäädäntöä. Esimerkkitapauksissa lähteenä käytetään Kymenlaakson käräjäoikeuden (KO) Kouvolan kanslian tapauksia vuosilta 2010–2012 sekä Korkeimman oikeuden (KKO) ja Hovioikeuden (HO) ratkaisuja. Hovioikeuden ja korkeimman oikeuden tapauksista ilmenee vakiintuneempaa oikeuskäytäntöä. Käräjäoikeuden ratkaisut tuovat työhön opinnäytetyölle tyypillistä käytännön läheistä tutkimusperustaa.

2 KIINTEISTÖKAUPPA

2.1 Kiinteistö ja kiinteistökauppa

Esineet jaotellaan irtaimiin ja kiinteisiin esineisiin, joista jälkimmäisiin kuuluvat kiinteistöt. Kiinteistöllä tarkoitetaan maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kaikki kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 6-8.)

Kiinteistöoikeudessa puhutaan kiinteistön ulottuvuudesta, jolla tarkoitetaan kiinteistörekisteristä, kartoista ja asiakirjoista ilmenevää ulottuvuutta. Kiinteistön muodostamislain (KML) 2 §:ssä on määritelty kiinteistön käsittävän siihen kuuluvan vesi- tai maa-alueen. Maa- ja vesialueen lisäksi kiinteistöön voi kuulua muun muassa osuuksia yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin alueisiin, muihin kiinteistöihin kohdistuvia rasi- teoikeuksia sekä yksityisiä erityisiä etuuksia. (KML 2.)

Kiinteistö on oikeuskäytännössä totuttu erottamaan ainesosiin ja tarpeistoon. Ainesosina kiinteistöön katsotaan kuuluvan sen vesi ja maatilukset, kiinteistölle pystytyt rakennukset sekä erilliset maaperän ainekset, kuten puusto, sora ja kasvusto. Kiinteistön tarpeistoa ovat esimerkiksi laitteet ja työkalut, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttötarkoitusta. Tarpeisto ja ainesosat eivät ole määriteltyinä laissa, vaan käsitys niistä on syntynyt oikeuskäytännön kautta. (Päivi Ollila 2012.) Kohteen voidaan katsoa kuuluvan kiinteistön tarpeistoon tai ainesosiin ja sen kuulumiselta edellytetään faktista liitossuhdetta eli tosiasiallista yhteyttä kiinteistöön. Faktisen yhteyden lisäksi edellytyksenä on usein omistuksen yhteisyys eli kohteen omistusoikeuden on kuuluttava kiinteistön omistajalle. Tarpeiston ja ainesosien määrittelyllä voi vaikuttaa keskeisesti ostajan ostopäätökseen kiinteistön kauppaa tehtäessä.

Termillä kiinteistökauppa tarkoitetaan kiinteistön tai sen osan myyntiä. Kiinteistökauppa poikkeaa huomattavasti irtaimen omaisuuden kaupasta. Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, josta säädetään laissa. Kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö uudistui vuonna 1997, kun uusi maakaari (MK) tuli voimaan. Vanhan maakaaren aikaan kaupan osapuolet olivat melko turvattomassa asemassa yksityiskohtaisen lainsäädännön puuttuessa. Lainsäädännön uudistaminen katsottiin tarpeelliseksi, koska yhteiskunnan taloudellisen rakenteen muutokset olivat lisänneet kiinteistöjen vaihdantaa. Uuden lainsäädännön tarkoituksena oli määrittellä tarkemmin osapuolten keskinäisiä sopimusoikeudellisia oikeuksia ja velvoitteita. (HE 120/1994.) Maakaaren kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä sovelletaan, kun kiinteistö luovutetaan kaupalla, lahjalla, vaihdolla tai muulla luovutuksella, esim. apporttina. Maakaaren lisäksi kiinteistön kauppaan sovelletaan myös muita säännöksiä, kuten esimerkiksi yleistä sopimusoikeutta koskevia säännöksiä. (Kasso 2005, 412–416.)

Kiinteistökaupan osapuolina toimivat ostaja ja myyjä. Kauppoja tehtäessä on selvitettävä, kuka toimii oikeana myyjänä ja kenellä on oikeus myydä kiinteistöä. Myyjä voi

olla luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Luonnollisella henkilöllä tarkoitetaan fyysisiä eläviä henkilöitä ja oikeushenkilöllä tarkoitetaan tavallisesti yhtiötä, yhdistyksiä tai muita niihin rinnastettavia tahoja. (Kasso 2005, 1.) Luonnollisen henkilön toimiesä myyjänä on otettava huomioon, onko myyjä yksityishenkilö vai toimiiko luonnollinen henkilö elinkeinonharjoittajana. Elinkeinoharjoittajalla tarkoitetaan tässä yhteydessä henkilöä, joka ammattimaisesti rakentaa ja myy kiinteistöjä. Kun myyjänä toimii elinkeinonharjoittaja, puhutaan kuluttajakaupoista, jolloin sovellettavaksi tulevat osittain eri säännökset, kuin yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa. (Kyllästinen 2012, 762.) Tässä opinnäytetyössä keskitytään yksityishenkilöiden välisiin asuinkiinteistökauppoihin.

Marraskuusta 2013 alkaen suurin osa kiinteistön luovutuksista voidaan tehdä sähköisesti maanmittaustoimiston ylläpitämän sähköisen asiointijärjestelmän avulla. Laki maakaaren muuttamisesta (96/2011) hyväksyttiin jo helmikuussa 2011, mutta lain voimaantulo jäi odottamaan asiointijärjestelmien valmistumista. Tasavallan presidentti Sauli Niinistö vahvisti uuden lain voimaantulon 23.8.2013, ja se astuu voimaan suu- rimmalta osalta 1.11.2013. (Savolainen 2013.)

Aikaisemmin MK:n 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistökauppa voitiin tehdä vain kirjallisesti kaikkien kaupan osapuolten tai heidän asiamiestensä läsnä ollessa. Kaupantekotilaisuudessa lain mukaan läsnä oli oltava myös kaupanvahvistaja, jonka tehtävänä oli valvoa kaupan lainmukaisuutta ja vahvistaa kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittaneiden läsnä ollessa. Uusi sähköinen kaupanteko mahdollistaa, ettei kaupanvahvistajaa tarvita enää kaupan tekemisessä. (Laki maakaaren muuttamisesta 96/2011.)

Sähköisen kaupanteon tarkoituksena on vähentää osapuolten kustannuksia ja ylimääräisten resurssien hankkimista. Sähköisen asiointijärjestelmän välityksellä tehtävä kauppa edellyttää osapuolten tunnistamista esimerkiksi pankkien verkkopankkipalveluiden avulla. Kauppakirjan sähköiset allekirjoitukset tulee tehdä menetelmällä, joka todentaa luotettavasti allekirjoittajan henkilöllisyyden. Tunnistamismenetelmien ja viranomaisrekisterien avulla valvotaan kauppakirjan sisällön riittävyyttä, tietojen oikeellisuutta ja osapuolten henkilöllisyyden todentamista. Sähköinen kiinteistön kauppa mahdollistaa myös vakuuksien siirtämisen sekä kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksun sähköisesti samalla, kun kauppa tehdään. Sähköisen palvelun käyttäminen on

vapaaehtoista, eli paperisten asiakirjojen ja perinteisten toimintatapojen käyttäminen on edelleen mahdollista. (Markkula 2011.)

2.2 Kauppakirja ja muut asiakirjat ja rekisterit

Maakaassa ilmenevät kauppakirjan minimivaatimusten tulee täytyä perinteisesti tai sähköisesti kauppaa tehtäessä. Minimivaatimuksina kauppakirjaan on lain mukaan kirjattava luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö yksilöidysti, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta. Mahdolliset lykkäävät ja purkavat ehdot on myös merkittävä kauppakirjaan. Osapuolet voivat purkavalla ehdolla sopia, että kauppa voidaan purkaa jollakin muulla kuin maakaassa tarkoitettulla perusteella, esimerkiksi silloin, kun rakennusluvan saaminen on epävarmaa. Lykkäävällä ehdolla osapuolet voivat taas sopia esimerkiksi, että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes kauppahinta on maksettu. (Kasso 2005, 425.) On tärkeää merkitä kauppakirjaan kaikki myyntiin vaikuttavat asiat, vaikkei niistä olisikaan erikseen laissa säädetty. Kauppaan vaikuttavien asioiden huolellinen yksilöinti voi helpottaa mahdollisissa osapuolten erimielisyyksistä johtuvissa tilanteissa.

Kun kiinteistö vaihtaa omistajaa eli kiinteä omaisuus siirtyy omistajalta toiselle, on saannolle haettava lainhuutoa. Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön, kiinteistön määräosan tai -alan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Saantoja ovat esimerkiksi kauppa, lahja, ositus, vaihto, testamentti ja perintö. Lainhuuto haetaan kiinteistön sijaintia lähimpänä olevasta maanmittauslaitoksesta. Lainhuuto on haettava mahdollisimman pian saannon jälkeen, pääsääntöisesti viimeistään kuuden kuukauden aikana saannon perusteena olevan asiakirjan allekirjoittamisesta. Lainhuutoasian käsittelyn yhteydessä tarkastetaan saannon pätevyys. Sähköisessä kiinteistön kaupassa lainhuutoa ei tarvitse enää erikseen hakea, vaan se tulee vireille ilman erillistä hakemusta. (Maanmittauslaitos 2013.)

Tarvittavat asiakirjat

Kiinteistökauppaa tehtäessä ostajan on hyvä hankkia kaikki sellaiset asiakirjat nähtäväkseen, joilla voi olla vaikutus ostopäätöksen ja lailliseen kaupan tekoon. Asiakirjojen hankkiminen on yleensä myyjän vastuulla, koska kiinteistön omistajana myyjällä on paremmat mahdollisuudet saada kaikki tarvittavat asiakirjat haltuunsa. Jos myyjän edustajana toimii kiinteistönvälittäjä, voi välittäjä hankkia tarvittavat asiakirjat ostajan

nähtäväksi. Kiinteistökauppaa tehtäessä yksi tärkeimmistä asiakirjoista on edellä mainittu lainhuutotodistus, josta ilmenee, kuka on kiinteistön oikea omistaja eli kenellä on oikeus myydä kiinteistöä. Kiinteistörekisteriotteesta näkyvät kiinteistön rasitteet kuten tieoikeudet, kiinteistötunnus, pinta-ala ja kaikki muut kiinteistön perustiedot. Kiinteistörekisteriotteesta näkyvät rasitteet eivät ole sama asia kuin rasitetodistuksesta ilmenevät seikat. Kiinteistöä ostettaessa kannattaa siten hankkia myös rasitetodistus, josta ilmenee, onko kiinteistössä esimerkiksi kiinnityksiä, eläkeoikeutta tai panttioikeuksia. Edellä mainittujen tärkeiden asiakirjojen lisäksi on suotavaa pyytää myyjältä myös kaavaote, kiinteistön pohjapiirrokset, käyttöönotto ja lopputarkastus tositteet, energiatodistus sekä tiedot asumis- ja lämmityskustannuksista. (Päivi Ollila 2012.) Maanmittauslaitoksen sivuille on koottu myös kiinteistökaupan muistilista, josta ostaja ja myyjä voivat saada hyödyllistä tietoa kaupan teosta. (Maanmittauslaitos 2013.)

2.3 Virheet kiinteistökaupan kohteessa

Kiinteistökaupan kohteessa on virhe, jos kiinteistö ei ole jossakin suhteessa sellainen kuin on sovittu tai sellainen kuin ostaja on perustellusti voinut edellyttää. Virheellä ei siis sinänsä tarkoiteta kiinteistön puutteellisuutta ja virheellisyyttä vaan, jos esimerkiksi osapuolten tarkoituksena on ollut ostaa ja myydä laho asuinkelvoton kiinteistö, ei ostaja voi vedota virheeseen, vaikka talon lattia hajoaisi ostajan jalkojen alla. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 123.) Kun kiinteistökaupan kohteessa huomataan virhe, joudutaan tarkastelemaan myyjän vastuovelvoitteita ja ostajan käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja useammasta eri näkökulmasta. Ostajalla on oikeus vedota virheeseen vain jos sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Vaikutuksellinen ja olennainen virhe saattaa siis vaikuttaa kauppaan niin, että ostaja ei tietoisena virheestä olisi tehnyt kauppaa ollenkaan. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 242.)

Kiinteistön virheet jaotellaan maakaassa kolmeen eri ryhmään: laatu- ja vallintavirheisiin sekä oikeudellisiin virheisiin. Maakaaren virhenormit ovat muodostuneet suurelta osin oikeuskirjallisuuden ja -käytännön perusteella. Kiinteistössä on laatuvirhe, kun kiinteistö tai sillä sijaitseva rakennus ei vastaa fyysisesti sitä, mistä on sovittu tai mitä tietoja kohteesta on annettu. Vallintavirheestä on kysymys, kun ostaja ei voi esimerkiksi jonkin viranomaisen päätöksen takia määrätä kiinteistön käytöstä. Oikeudellisesta virheestä puhutaan esimerkiksi silloin, kun kiinteistöä rasittaa sivullisen panttioikeus. (Kasso 2005, 663.)

Jos kiinteistössä todetaan kaupanteon jälkeen virhe, on ostajan MK:n 2 luvun 25 §:n mukaan reklamoitava virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan on ilmoitettava myös kohtuullisessa ajassa virheeseen perustuvat vaatimukset myyjälle. Laatuvirheen reklamointiajasta on erityinen säädös, jonka mukaan yksityishenkilöiden välisissä kiinteistön kaupoissa myyjän virhevastuu ajallisesti on viisi vuotta kaupanteosta, minkä jälkeen ostaja ei voi enää vedota virheeseen (ks. poikkeus; myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely s.33). Kohtuullista aikaa on kuitenkin tarkasteltava tapauskohtaisesti. Kohtuullinen aika voi kulua umpeen paljon ennen viiden vuoden määräaikaa, jos ostaja jättää virheestä reklamoinnin suorittamatta. Oikeustieteilijä Kyllästinen on väitöskirjassaan esittänyt, että kohtuullisena aikana voidaan pitää 5–6 kuukautta, siitä kun ostaja on huomannut kaupankohteessa virheen. (Kyllästinen 2010, 895–862.)

Maakaaren 2 luvun 21 §:n mukaan kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaa tehtäessä. Myyjä ei vastaa kaupankohteessa ilmenevästä virheestä, jonka katsotaan syntyneen vasta kaupanteon jälkeen. Kymenlaakson käräjäoikeuden vuonna 2011 vireille tullessa asiassa ostaja oli vedonnut seikkaan, joka osoittautuikin syntyneen vasta kiinteistön luovutuksen jälkeen. Tässä opinnäytetyössä käytetyt käräjäoikeuden tapaukset on referoituja Kymenlaakson käräjäoikeuden tuomioista.

KO 11/12159: A ja B olivat ostaneet C:ltä asuinkiinteistön vuonna 2007. Kesällä 2011 selvisi, että kaupan kohteessa oli olennaisia laatuvirheitä. Ostajat vetosivat myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin ja vaativat myyjältä kaupan purkua tai hinnanalennusta sekä vahingonkorvausta. Ostaja oli tehnyt kiinteistöllä sijaitsevalle asuinrakennukselle remonttia luovutuksen jälkeen. Remontin yhteydessä ostajat olivat poistaneet rakennuksesta leivinuunin. Asiantuntijoiden mukaan leivinuunin poistaminen oli muuttanut talon ilmastointiolosuhteita hyvin merkittävällä tavalla sekä samalla pahentanut talon sisäilmaa ja lisännyt rakennuksen kosteusrasitusta. Käräjäoikeus katsoi että myyjä ei ollut laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan rakennuksen kunnosta, vaan kiinteistössä havaitut ongelmat olivat syntyneet ja laajentuneet kaupanteon jälkeen ostajien oman menettelyn seurauksena. Käräjäoikeus hylkäsi ostajan vaatimukset kokonaisuudessaan ja velvoitti ostajat korvaamaan myyjäosapuolen oikeudenkäyntikulu.

Onnistuneen reklamoinnin jälkeen mietitään kaupan osapuolten välistä riskinjakoa. Riskinjaolla tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, kumpi kaupan osapuolista on vastuussa

virheestä ja kantaa siitä johtuvat taloudelliset seuraamukset. Riskinjakoa on jaettu lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä ostajan ja myyjän välillä asettamalla kaupan osapuolille erilaisia velvollisuuksia ja oikeuksia. Osapuolten suorittamatta jättämät velvollisuudet muodostavat usein keskeisen arvioinnin asuinkiinteistön kaupan virhe-tilanteissa. (Kyllästinen 2010, 859–862.)

MK:n mukaan ostajalla voi olla virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai kaupanpurkuun. Kaupanpurkutilanteessa osapuolten kauppasopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat ja kauppaan liittyvät suoritukset palautetaan alkuperäisille omistajille. Ostajan vaatiessa kaupanpurkua arvioidaan korjauskustannusten määrää suhteessa kauppahintaan.

KO 11/6008: A oli kanteessaan ensisijaisesti vaatinut, että käräjäoikeus purkaa hänen ja myyjien B:n ja C:n välillä 19.11.2010 tehdyn kiinteistön kaupan. Kauppahinta oli 76 000 euroa. Kiinteistöllä oli myöhemmin havaittu MK:n 2:17 mukainen salainen laatuvirhe. Käräjäoikeus arvioi korjauskustannusten näytetyksi määräksi 25 000 euroa. Huomioon ottaen kauppahinta 76 000 euroa ja 25 000 euron korjauskustannus käräjäoikeus katsoi, että korjauskustannusten määrä suhteessa kauppahintaan ei ole niin suuri, että kaupanpurkamiselle sen johdosta olisi edellytyksiä.

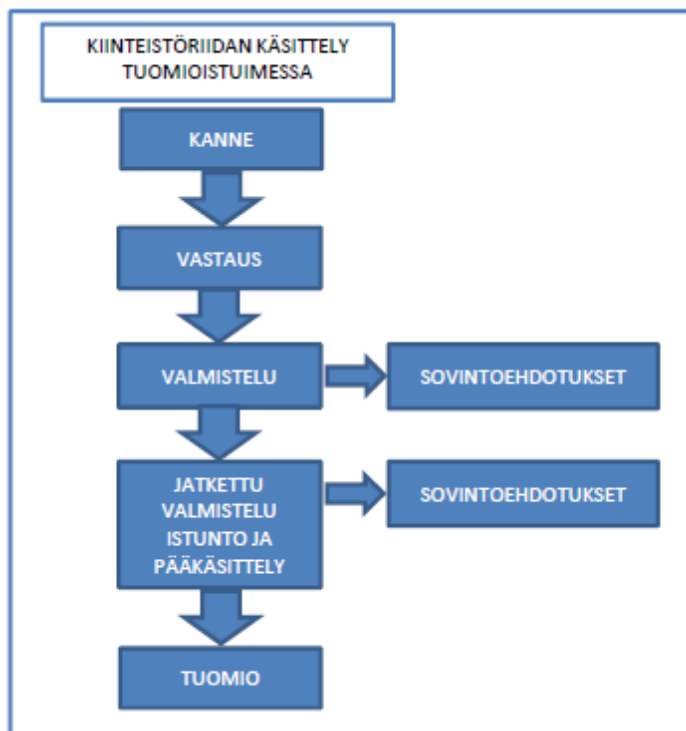
Vaikka kaupanpurkamisen edellytykset puuttuvat, voi ostajalla olla oikeus hinnanalennukseen. Hinnanalennusta laskettaessa arvioidaan kuinka paljon kaupan kohteena olevan kiinteistön arvo poikkeaa sopimuksen mukaisen kiinteistön arvosta kaupante-kohtella.

KO 11/6008: Ostaja A oli toissijaisena vaatimuksen pyytänyt, että myyjät B ja C velvoitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan hänelle hinnan alennuksena 50 000 euroa. Käräjäoikeuden tekemän katselmuksen perusteella tuli selvitettyksi, että kaupankohteessa on laatuvirhe. Asiantuntijalausuntojen ja käräjäoikeuden kokonaisarvioinnin mukaan käräjäoikeus katsoi enemmän näytön puutteessa korjauskustannuksen määräksi 25 000 euroa. Myyjät B ja C velvoitettiin maksamaan hinnanalennuksena A:lle arvioitu korjauskustannusten määrä.

Ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen hinnanalennuksen tai kaupan purkamisen yhteydessä tai itsenäisenä vaatimuksena. Oikeuskäytännön mukaan myyjältä edellytetään tuottamuksellista käyttäytymistä, jotta ostajalla on oikeus vaatia vahingonkorvausta. Tuottamuskäsite on tuttu rikosoikeudesta, sillä tarkoitetaan että tuottamukselliseen toimintaan syyllistynyt henkilö on toiminut asiassa huolimattomasti. Tuottamusta arvioidessa tehdään ero tuottamuksen eri törkeysasteiden välillä. (HE 44/2002.)

Ostajalla on myös oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta, mikäli ostajalla on oikeus kohdistaa myyjälle vaatimuksia sopimusrikkomuksen vuoksi. Ostaja vastaa kuitenkin virhearvioinnistaan, jos hänen vaatimuksensa ei ole hyväksyttävä. (Korvuo 2013.)

Jos kaupan osapuolet eivät ole yksimielisiä kiinteistön virheen olemassaolosta, laadusta tai seurauksesta, joudutaan usein asiaan hakemaan ratkaisua ulkopuolisen välityksellä. Kiinteistön virheitä koskevia riitoja käsitellään kuluttajariitalautakunnassa ja yleisissä tuomioistuimissa. Kiinteistöriidat käsitellään tuomioistuimissa laajoina riita-asioina. Riita-asia tulee vireille tuomioistuimessa, kun haastehakemus saapuu kärjäoikeuden kansliaan. Riita-asian käsittely tuomioistuimissa etenee oikeudenkäymiskaaren mukaisesti (kuva 1). (Oikeudenkäymiskaari, luku 5.)



Kuva 1. Kiinteistöriita-asian käsittely tuomioistuimissa (Korvuo 2013.)

Tuomarin ensisijaisena tehtävänä riita-asioissa on pyrkiä saamaan sovinto osapuolten välille. Sovintoneuvotteluja voidaan käydä useampia ennen varsinaista pääkäsittelyä. Jos osapuolet pääsevät prosessin aikana asiasta keskenään sovintoon, pyydetään yleensä tuomioistuinta vahvistamaan saavutettu sovinto. Sovinnon syntyminen on lähtökohtaisesti riippuvainen riidan osapuolten halukkuudesta sopia. Sovinnon syntymiseen voi vaikuttaa myös osapuolten apuna toimivat advokaatit eli asianajajat. Osa asi-

anajajista haluaa selvittää kyseessä olevan jutun kunnolla ja saada asialle tuomioistuimen antaman ratkaisun. Esimerkiksi Kymenlaakson alueella toimivista asianajajista voidaan eritellä muutamia, joiden kanssa sovintoon pääsy on helpompaa kuin toisten. Sovinto saavutetaan usein ensimmäisen valmistelu istunnon ja jatkettun valmistelutunnon välillä. Pääkäsittelyn yhteydessä saavutetut sovinnot ovat harvinaisia. Jos osapuolet eivät saavuta sovintoa, tuomari ratkaisee asian annetun näytön perusteella. (Korvuo 2013.)

Kuvassa näkyvät Kouvolan käräjäoikeuteen ja Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kansliaan vireille tulleiden kiinteistöriitojen määrät viimeisen 10 vuoden ajalta. Käräjäoikeusmuutosten myötä Kouvolan ja Kotkan käräjäoikeudet yhdistyivät vuonna 2010 yhdeksi isoksi Kymenlaakson käräjäoikeudeksi. Kiinteistöriitojen määrä on pysynyt melko tasaisena vuosia 2005 ja 2008 lukuun ottamatta. Vaikka riitojen määrä vaikuttaa vähäiseltä suhteessa muihin käsiteltäviin asioihin, on kiinteistöriitojen käsittely tuomioistuimissa hyvinkin työlästä niin riidan osapuolille kuin riitoja ratkaiseville tuomareille ja heidän sihtereilleen.



Kuva 2. Kymenlaakson käräjäoikeuden tapaukset 2002–2012.

3 MYYJÄN TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS

Kiinteistönkauppaa koskevissa käytännöissä yhdeksi vaikeimmaksi kysymykseksi on osoittautunut myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden keskinäinen tasapaino kaupan kohteessa ilmenneen virheen suhteen. Kiinteistön kauppaa tehtäessä ostajan päätös kiinteistön hankkimisesta perustuu myyjän antamiin tietoihin kiinteistöstä.

Kiinteistön myyjälle on asetettu uudessa maakaarissa laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus itse rakennuksesta, tontista ja alueesta, jolla kiinteistö sijaitsee. Myyjän tiedonantovelvollisuudella tarkoitetaan sitä, että myyjän tulee antaa ostajalle kaikki olennainen tieto kaupankohteesta ennen kaupantekoa. Tiedonantovelvollisuuden lisäksi myyjälle on asetettu myös laaja selonottovelvollisuus, jolloin myyjän tulee ottaa myös selkoa kysymyksessä olevista seikoista ja kertoa niistä ostajalle ennen kaupantekoa. Selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksien tarkoituksena on suojata ostajaa niin, että ostaja saa riittävät ja oikeat tiedot kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä. Ostopäätöksen tekemiseksi on tärkeää saada kaikki keskeiset ja oikeat tiedot kaupankohteena olevasta kiinteistöstä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 122–123.)

Myyjän tiedonantovelvollisuudesta puhuttaessa tietoa löytyy myös maakaaren ulkopuolelta. Myyjän tiedonantovelvollisuus on yleisesti myös yhteydessä sopimusoikeudessa vakiintuneeseen lojaliteettivelvollisuuteen. Lojaliteettivelvollisuuden mukaan sopimusosapuolen on tietyissä rajoissa otettava huomioon myös sopimuskumppanin edut ja oikeudet. Oikeuskirjallisuudessa on pidetty lojaliteettivelvollisuutta yleisnimityksenä erilaisille velvollisuuksille, joita sopijapuolella on vastapuolta kohtaan. Tällaisia ovat sopimustyyppistä riippuen esimerkiksi tiedonanto-, ilmoitus-, reklamaatio-, myötävaikutus- tai uskollisuusvelvollisuus. Lojaliteettivelvollisuuden vastaiseksi käytökseksi katsotaan mm. se, jos sopijaosapuoli ajaa itsekkäästi vain omaa etuaan toisen osapuolen haitaksi. Lojaliteettivelvollisuuden katsotaan tukevan niin sanottua win-win – ajattelua, jossa ajatellaan että sopimuksen päämäärä ajaa kummankin osapuolen etua ja toiminta perustuu yhteistyöhön tavoitteiden saavuttamiseksi. Kun kyse on osapuolten välisestä yhteistoiminnasta, on perusteltua odottaa sopimuskumppanilta myös toisen intressien huomioonottamista. (Ahtola 2002, 59–61.) Kiinteistökaupassakin voidaan katsoa, että lähtökohtaisesti kummankin osapuolen intressinä on onnistunut

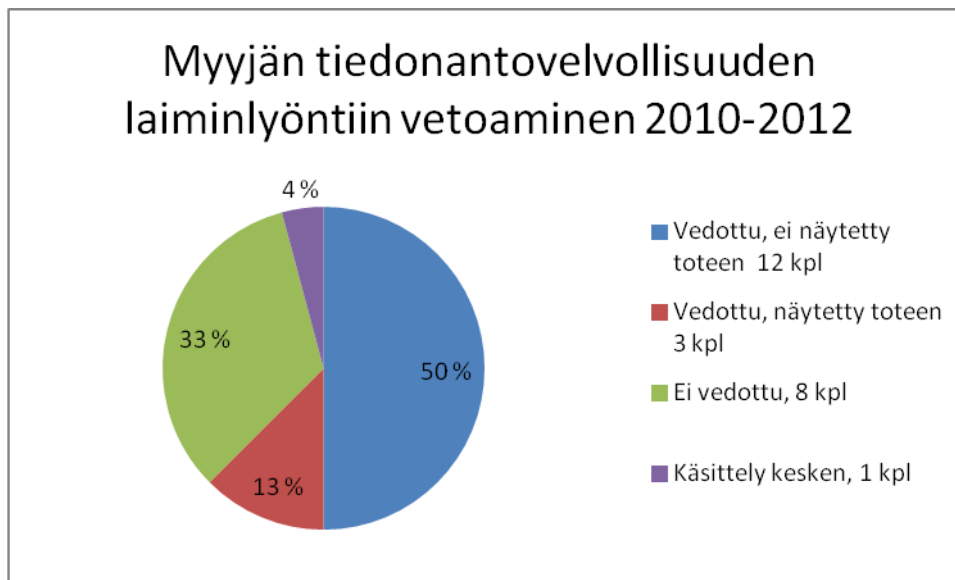
kauppa ilman jälkiseuraamuksia. Osapuolten pyrkiessä täyttämään kaikki maakaassa heitä kohtaan asetetut velvollisuudet, myös riskit kiinteistön kaupassa pienenevät.

Jos myyjä on johdattanut ostajaa tahallisesti harhaan tai antanut tälle väärää tietoa kaupankohteesta, myyjän toiminta voi täyttää myös rikoslain 36 § 1–3 mukaisen petoksen tunnusmerkistön. Vaikka myyjä ei olisi syyllistynyt petokseen, kauppa on mahdollista julistaa pätemättömäksi kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn tai petollisen viettelyn perusteella. (OikTL 30 § ja OikTL 33 §.)

Myyjän tiedonantovelvollisuuden yhteydessä olevasta selonottovelvollisuudesta puhuttaessa on tärkeää ottaa huomioon, että myyjä ei vapaudu virhevastuusta, vaikka hän ei tiennyt kyseisestä viasta tai puutteesta kaupan kohteessa. Myyjän on otettava olennaisista seikoista selko voidakseen ilmoittaa niistä ostajalle. Virhetilanteiden tarkastelussa selonottovelvollisuuden painopiste on jakautunut myyjälle, koska on katsottu, että kaikkien tarvittavien tietojen hankkiminen on tarkoituksenmukaisempaa asettaa yhdelle henkilölle kuin usealle ostajaehdokkaalle. (Tepora 2007.)

Virhetilanteita tarkastellessa on hyvä muistaa, että myös ostajalla on velvollisuuksia. Maakaaren 2:22 §:n mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Näin ollen ostajalle syntyy selonottovelvollisuus. Ostajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän antaminen tietojen oikeellisuutta ja paikkaansa pitävyyttä. Esimerkiksi virheet, joiden havainnointi vaatii rakenteiden avaamista, eivät kuulu ostajan selonottovelvollisuuden piiriin.

Opinnäytetyössä on tarkasteltu Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kansliaan vuosina 2010–2012 saapuneita kiinteistön virheitä koskevia tapauksia tarkemmin. Vuosina 2010–2012 yksityishenkilöiden välisiä kiinteistöriitoja saapui käräjäoikeuteen yhteensä 24 tapausta, joista 15 tapauksessa ostaja oli ensisijaisesti vedonnut myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. (Kuva 2.) Yksi 2012 vireille tulleista tapauksista on edelleen ratkaistavana, pääkäsitteily tapauksesta käydään syyskuussa 2013. Kaikissa vireille tulleissa tapauksissa kyseessä oli kiinteistön laatuvirhe. Vain yhdessä tapauksessa oli laatuvirheen lisäksi vedottu myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvaan vallinta virheeseen. Seitsemässä tapauksessa oli ensisijaisesti vedottu salaiseen virheeseen ja yhdessä tapauksessa oli vedottu ensisijaisesti sopimuksen vastaisuuteen. Sovinto saavutettiin seitsemässä tapauksessa.



Kuva 3. Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kanslian tapaukset 2010–2012

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus jakautuu eri tavalla MK:n 2:17–19 § määrittelemissä eri virhetyypeissä. Tarkasteltaessa tarkemmin virhesäännösten rakennetta voidaan huomata, että riski eri virhetyypeistä huolimatta on suurimmaksi osaksi asetunut myyjän puolelle. Virhevastuun painottuminen myyjän puolelle on perusteltu lainvalmistelussa sillä perusteella, että lähtökohtaisesti myyjällä on paremmat edellytykset tietää kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten ja laitteiden puutteista ja vioista. Omistajana myyjällä on myös paremmat mahdollisuudet saada kaupankohteena olevaa kiinteistöä koskevat tiedot ennen kaupan tekemistä, kuten esimerkiksi tiedot kiinteistöön kohdistuvista panttioikeuksista. (Tepora 2007, 242–245.)

3.1 Laatuvirhe

Maakaaren 2:17 §:ssä on määritelty laatuvirheen perusteet ja tunnusmerkistö. Laatuvirhe on yleisin virhetyyppi kiinteistön virheistä. Virheellä tarkoitetaan kiinteistön kaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa olevaa virhettä, joka voi viitata kiinteistön rakenteisiin, laatuun tai sen varusteisiin. Tavallisimpia laatuvirheitä ovat laho-, kosteus-, ja homevauriot. Kiinteistön laadulliset ominaisuudet ja käyttötarkoitus kuitenkin vaihtelevat tapauskohtaisesti, siksi yksityiskohtaista sääntelyä ei voida laatuvaatimusten kohdalla tehdä. Kiinteistöt myydään usein siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekohetkellä, ja osapuolten sopimus toimii arviointiperusteena. (Kyllästinen 2012, 762.)

Kymenlaakson käräjäoikeuteen vuosina 2010–2012 vireille tulleista tapauksista kaikissa kiinteistön virheperusteena oli laatuvirhe. Tapauksissa yleisemmin oli vedottu myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin useammin kuin sopimuksen vastaisuuteen. Useimmissa tapauksissa tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti jouduttiin kuitenkin jättämään tuomitsematta enemmän näytön puutteessa.

Maakaaren 2:17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos

- 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 laiminlyönnin 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.*

Maakaaren 2:17 § 2 momentin mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, ostajalle voi syntyä oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 2:17 §:n 1–4 kohdissa tarkoitettun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan. Vedotakseen maakaaren 2 luvun 17 § mukaisiin virheisiin ostajalla on oikeudenkäynnissä väittämistaakka, joka tarkoittaa sitä, että ostajan on esitettävä kanteessaan virheperusteet, vaatimukset ja pyrittävä esittämään vaatimusten perusteista todistelua. Todisteluna ostaja voi käyttää apunaan esimerkiksi asiantuntijoita, myyjän kanssa tehtyjä kirjallisia sopimuksia sekä tuomioistuimen suorittamaan katselmusta. (Kyllästinen 2012, 766.)

3.1.1 Tiedonantovelvollisuus laatuvirheissä

Maakaaren 2:17 §:n 1 momentti ei viittaa suoraan myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin, vaan siihen mitä ostaja ja myyjä ovat keskenään sopineet tai mitä heidän katsotaan sopineen. Osapuolten välinen sopimus määrittää sen laatutason, jota ostajalla on oikeus vaatia. Riitojen välttämiseksi kauppakirjaan yksilöidään tärkeimmät kauppaan vaikuttavat kiinteistön ominaisuudet, sillä kauppakirja on virhekohdan keskeinen arviointiperuste. Kiinteistön laatutasoon liittyvät sopimukset sekä muut tiedot kiinteistön ominaisuuksista voidaan kuitenkin antaa yhtä sitovasti suullisesti, mutta niiden toteen näyttäminen voi myöhemmin osoittautua vaikeammaksi. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 290–291.)

Korkeimman oikeuden tapaus vuodelta 2009 esimerkkinä kiinteistön sopimuksen vastaisuudesta:

KKO 2009:39: Kiinteistönkaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe häytti rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen.

Sopimusten tärkeydestä hyvänä esimerkkinä toimii myös Kymenlaakson kärjäoikeuden Kouvolan kansliaan vuonna 2011 vireille tullut haastehakemus, jossa ostajat ja myyjät olivat tehneet keskenään kaupankohteena olevan kiinteistön korjaamista koskevan sopimuksen, jota myyjäosapuoli oli sittemmin rikkonut. Tapauksen sopimus ei sinänsä kuulu ensimmäisessä kohdassa mainittuun sopimukseen kiinteistön ominaisuuksista.

KO 11/1476: Ostajat A ja B olivat laatineet myyjien C ja D kanssa sopimuksen, jossa C ja D lupautuvat kummatkin maksamaan 7 500 euroa ostajille kaupankohteessa ilmenneiden kosteusvaurioiden korjaamisesta alkuvaiheessa. Lopullisten kustannusten maksu sovitaan sopimuksen mukaisesti vasta, kun korjaukset on saatu suoritettu. Tapauksessa C oli suorittanut A:lle ja B:lle sovittun summan ja D oli maksanut sovittusta summasta 6000. Kanteessa ostajat vaativat hinnanalennuksena 5500 euroa, johon sisältyi D:n suorittamatta jäänyt 1500 euroa. Kärjäoikeus velvoitti C:n suorittamaan A:lle ja B:lle sopimukseen perustuvan saatavan 1500 euroa korkoineen. Sopimuksen yli menevältä summalta kanne hylä-

tään, koska kärjäoikeus katsoi, että kiinteistöllä todettu virhe oli syntynyt vasta kaupanteon jälkeen.

Tapauksesta tekee mielenkiintoisen erityisesti ostajien ja myyjien välinen sopimus. Myyjät olivat lupautuneet maksamaan kiinteistön virheestä heti korvauksia tutkimatta virheperustetta sen tarkemmin. Kärjäoikeus katsoi, että virhe oli syntynyt vasta noin vuosi kaupan teon jälkeen, ja lain mukaan myyjän virhevastuu ei koske enää kaupan teon jälkeen kiinteistössä syntyneitä virheitä. Sopimussitovuuden tärkein periaate ”Pacta sunt servanda” eli sopimukset on pidettävä, sitoo kuitenkin myyjien sopimuksen mukaista korvausvastuuta asiasta, vaikka myöhemmin kävikin ilmi, että he eivät olisi olleet asiasta vastuussa. Jos tehtyä sopimusta ei olisi ollut, myyjät eivät olisi joutuneet korvaamaan ostajalle todennäköisesti mitään kanteen hylkäämisen johdosta.

MK:n 2:17 §:n 2 kohdassa ilmenevässä virheperusteessa on kysymys siitä, kun kaupan kohteesta on annettu (aktiivinen tiedonantovirhe) väärää tietoa, joka perustuu myyjän erehdykseen tai tietämättömyyteen.

KO 10/4358: Ostajat A ja B olivat ostaneet vuonna 2006 kuolinpesältä kiinteistön kauppahintaan 175 000 euroa. Myöhemmin ostajat olivat vaatineet kuolinpesän osakkailta yhteisvastuullisesti kiinteistöllä ilmenneiden laho- ja kosteusvaurioiden vuoksi hinnanalennusta 45648,39 euroa ja vahingonkorvausta virheestä aiheutuneesta välillisistä kustannuksista 12 335 euroa. Myyjät olivat käyttäneet myyntiesitteessä virheellisesti termiä ”peruskorjattu”, vaikka kiinteistön päärakennukselle oli tehty vain pintaremonttia. Kärjäoikeus katsoi, että myyjät olivat antaneet ostajalle harhaanjohtavan tiedon päärakennuksen kunnosta, ja velvoitti myyjät maksamaan ostajalle hinnanalennusta 28 000 euroa ja vahingonkorvausta enemmän näytön puutteen vuoksi vain 700 euroa.

Tapauksessa ostajat vetosivat myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin MK:n 2:17 § kohtien 1–4, perusteella. Ostajien mukaan myyjien olisi pitänyt havaita peruskorjauksen yhteydessä mittavat kosteusvauriot. Kärjäoikeuden perusteluissa kävi ilmi, että myyjät eivät voi vapautua vastuusta vedoten siihen, etteivät he ymmärtäneet peruskorjaus-sanan merkitystä. Edellä mainittuun perustuen myyjät ovat antaneet MK:n 2:17 §:n 2 kohdan mukaisen harhaanjohtavan tiedon päärakennuksen kunnosta.

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 on määritelty suuntaa antavasti, mistä kiinteistön kaupan liittyvistä seikoista myyjän on annettava ostajalle tieto, mutta esimerkkiluettelo ei ole tyhjentävä. Myyjä voi esimerkiksi joutua vastuuseen myös silloin, kun hän on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon asunnon ympäristöstä tai alueen palve-

luista. Edellä mainittuja virheitä voi olla esimerkiksi kiinteistöön kuuluvien koneiden ja laitteiden toimimattomuus.

Vanhemmissa omakotitalokiinteistöissä ongelmana saattaa usein tulla rakennusten putkien toimivuus talvisin. Kouvolan hovioikeuden tapauksessa käsiteltiin myyjän tietämystä putkien jäätymiseen liittyen.

HO 226, 2008, 07/390: Kyseessä oli vuonna 2000 tehty omakotitalokiinteistön kauppa, jossa kauppahinta oli ollut 71 428 euroa. Omakotitaloa oli laajennettu vuonna 1999. HO totesi, että talon putket ja wc-säiliö oli jäänyt talvella 1999–2000, jolloin myyjät olivat asuneet kiinteistöllä. Lisäksi myyjien oli täytynyt asuessaan havaita laajennustilan kylmyys. Tämän vuoksi he olivat HO:n mukaan tietäneet putkien jääytymisestä ja jättäneet ilmoittamatta virheistä ostajalle ennen. Laiminlyönnin voitiin olettaa vaikuttaneen kauppaan. Ostajilla oli HO:n mukaan oikeus saada hinnanalennusta wc-säiliön ja vesiputkien jääytymisestä ja laajennustilan kylmyydestä aiheutuvista kustannuksesta.

Virhevastuun edellytyksenä on, että annettu tieto on vaikutuksellinen sekä riittävän yksilöity. Esimerkiksi kiinteistön myynti-ilmoituksissa voidaan kiinteistö kehua yleisesti ”loistava kiinteistö hyvällä paikalla” ilman, että myyjä joutuu ilmoituksen vuoksi virhevastuuseen. Asiallinen ero pykälän ensimmäiseen kohtaan ei ole useinkaan kovin suuri. (Koskinen & Laurila 2010, 21–23.)

Pinta-alavirheet ovat melko yleisiä kiinteistökaupoissa. Myyjät eivät välttämättä ole aina tietoisia tarkkaan kiinteistön pinta-alasta, ja siitä johtuen he ilmoittavat ostajalle oman käsityksen mukaisen kiinteistön pinta-alan. Virheellisesti ilmoitetun pinta-alan johdosta ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta. Kauppakirjaan voidaan ottaa usein lauseke jossa sanotaan, ettei kauppahinta ole määritelty pinta-alan perusteella. Vaikka vastuurajoituslauseke otettaisiinkin kauppakirjaan, korkeimman oikeuden käytännön mukaan se ei rajoita myyjän vastuuta, jos väärä tieto on ollut omiaan vaikuttamaan kauppahintaan. (Hoffren 2006.)

MK:n 2:17§:n kohdassa 3 myyjä on jättänyt kertomatta (passiivinen tiedonantovirhe) olennaisesta seikasta, mikä rinnastetaan virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen antamiseen. Myyjällä on velvollisuus oma-aloitteisesti antaa tiedossaan olevat kiinteistön laatua koskevat seikat, jotka ovat omiaan alentamaan kiinteistön arvoa tai käyttömahdollisuuksia sekä ilmoittaa viat ja puutteet kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 133–141.)

KKO 1983 2 79: Kiinteistönkaupan päättämisen jälkeen oli todettu, että kiinteistön asuinrakennus oli vaarallisen lattiasienen vahingoittama. Ostajat, jotka ennen kauppaa olivat saaneet tietää lattiasienen olemassaoloa rakennuksessa epäiltävän, olivat olosuhteisiin nähden riittävällä huolellisuudella pyrkineet varmistautumaan siitä, ettei rakennuksessa ollut tuota kaupan syntymiseen oleellisesti vaikuttavaa virhettä. Kun myyjä oli ollut tietoinen sienien leviämisestä rakennuksen rakenteisiin eikä hän ollut sitä ilmoittanut ostajille, kauppa purettiin ja myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajille vahingonkorvausta.

Myyjän ei kuitenkaan edellytetä kertovan ostajalle sellaisia seikkoja, joiden voidaan olettaa olevan jokaisen huolellisesti ja tarkkaavaisesti toimivan henkilön tiedossa tai jotka voidaan kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa havaita. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2002, 246–249.) Tiedonantovelvollisuus koskee myös vain seikkoja jotka voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. Myyjän vastuulla ei ole myöskään se, jos kaupankohde ei täytä ostajan yksilöllisiä toiveita ja laatuvaatimuksia. Esimerkkinä korkeimman oikeuden ratkaisu 1996:83, jossa myyjä oli kaupannut talviasuttavaa huvilaa ja ostaja eivät olleet kertoneet myyjälle suunnittelewansa ympärivuotista asumista kiinteistöllä.

KKO 1996:83: Kiinteistön myyjät olivat ilmoittaneet myyvänsä talviasuttavan merenrantahuvilan vapaa-ajan asunnoksi. Ostajat puolestaan olivat ostaneet kiinteistön ympärivuotiseksi asunnokseen. Jo ennen kaupan tekemistä suoritettussa kiinteistön tarkastuksessa oli ollut todettavissa, ettei rakentamistaso vastannut ympärivuotisen asumisen vaatimuksia. Kaupan jälkeen rakennuksessa oli havaittu puutteita, jotka eivät kuitenkaan estäneet sen käyttöä kesähuvilana ja lyhytaikaisesti talvella. Kun kiinteistön arvo tällainen käyttö huomioon ottaen ei ollut alentunut, ostajien hinnanalennusvaatimus hylättiin.

Myyjät vapautuivat vastuusta, koska ostajat olivat olleet tietoisia siitä, että kiinteistön rakentamistaso ei vastannut ympärivuotisen asumisen vaatimuksia. Näin ollen kauppa ei voida katsoa solmitun sillä edellytyksellä, että ostajat voivat käyttää asuinrakennusta ympärivuotiseen asumiseen. Tapauksen lopputulos olisi voinut muuttua, jos ostaja olisi kertonut myyjälle ennen kauppaa suunnittelewastaan käyttötarkoituksesta tai erityisvaatimuksesta. Tiedonantovelvollisuus olisi siirtynyt myyjälle, jolloin maakaaren 2:17 §:n 1 momentin 4 kohdan mukainen laatuvirheen tunnusmerkistö olisi täyttynyt. Myyjällä ei ole kuitenkaan velvollisuutta ottaa selvää kiinteistön vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista, joten hän voi ilmoittaa ostajalle tietämättömyydestä.

Myyjän toiminta maakaaren 2:17 §:n 1 momentin 4 kohdan osoittamalla tavalla ilmenee myyjän passiivisuutena, jolloin myyjä menettelee vastoin myyjän lojaliteettivel-

vollisuutta. Lojaliteettivelvollisuuden vuoksi myyjällä on velvollisuus oikaista ostajaa virheellisestä tiedosta. Myyjä voi oikaista ostajan virheellisen tiedon suullisesti tai kirjallisesti. Kirjallinen ilmoitus on tässäkin tapauksessa kuitenkin luotettavampi, jotta ilmoitus pystytään näyttämään toteen mahdollisten jälkikäteen ilmenevien erimielisyyksien johdosta. (Kyllästinen 2012, 768–770.)

3.1.2 Selonottovelvollisuus laatuvirheessä

Kolmannen kohdan yhteydessä esille nousee myyjän tiedonantovelvollisuuden yhteydessä oleva myyjän selonottovelvollisuus. Maakaassa selonottovelvollisuus on jaettu ostajan ja myyjän kesken. Ostajalla on kaupankohtena olevasta kiinteistöstä ennakkotarkastusvelvollisuus, mutta muuten selonottovelvollisuus on pääosin myyjällä. Tiedonantovelvollisuutta arvioidaan siis sen mukaan, mitä myyjän kiinteistön omistajana olisi pitänyt tietää kaupankohteesta. Myyjä ei voi vedota erehdykseen tai tietämättömyyteen, jos hänen olisi omistajana pitänyt tietää virheestä. Jos myyjä on epävarma jostain kaupan kohteeseen liittyvästä seikasta, tulisi hänen se ilmoittaa ostajalle tai ottaa itse selvää asian tosiasiallisuudesta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 133–141.)

Ostajan oikeussuojan turvaamiseksi myyjälle asetettu selonottovelvollisuus on asetettu melko laajaksi. Lain mukaan voidaan katsoa myyjän tienneen kauppaan vaikuttavasta asiasta, vaikka tosiasiallisesti myyjällä ei olisi ollut edes tilaisuutta saada asiaa selville. Tämän vuoksi ostajan oikeussuoja ei saa kärsiä esimerkiksi siitä, että myyjä ei ole käyttänyt asuntoa vuosiin tai ettei myyjä ole asunut kauan kiinteistöllä. (HE 120/1994, 51.)

Myyjän selonottovelvollisuuden arviointi on herättänyt paljon keskustelua oikeuskäytännössä. Pohdintaan on käyty paljon siitä, millaisia asioita myyjän voidaan edellyttää tietävän kiinteistöstä. Lähtökohtaisesti voidaan edellyttää myyjän tietävän asioista, jotka ilmenevät kiinteistössä normaalisti asuttaessa. (Kyllästinen 2012, 774.)

Myyjän selonottovelvollisuutta voidaan arvioida subjektiivisesti ja objektiivisesti. Objektiivisesti arvioiden katsotaan, mitä voidaan perustellusti edellyttää myyjän tietävän asioista, jotka ilmenevät kiinteistössä normaalisti asuttaessa. Subjektiivinen arviointi voi laajentaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden objektiivisesti arvioitua laajuutta. Arvioitaessa subjektiivisesti selonottovelvollisuuden laajuutta myyjän koulutuksella, ammatilla ja asiantuntemuksella on vaikutusta tiedonanto- ja selonottovel-

vollisuuden laajuuteen. Tietämyksen taso kaupankohteena olevan kiinteistön kunnosta, puutteista ja vioista voidaan siis asettaa tavallista korkeammalle, jos myyjällä on asiantuntemusta tai jos myyjä on itse rakentanut kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. (Kyllästinen 2012, 775.)

KO 12/2194: Ostaja oli ostanut myyjältä vuonna 2010 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuonna 2007 käyttöön otetun asuinkiinteistön kauppahinnalla 83 000 euroa. Myyjä oli itse rakentanut talon ja siten tiennyt, että talo oli rakennettu vastoin hyvää rakennustapaa. Ostaja vetosi siihen, että myyjä oli tahallisesti laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Käräjäoikeus katsoi tulleen näytetyksi, että rakennus oli rakennettu vastoin hyvää rakennustapaa. Myyjä veloitettiin maksamaan ostajalle vahingonkorvausta 62 000 euroa.

Ostaja vetosi tapauksessa siihen, että hänellä on ollut oikeus edellyttää, että kohde on rakennettu vahvistettujen suunnitelmien, rakennusaikana voimassa olleiden rakentamista koskevien teknisten määräysten kuin myös yleisesti noudatettujen laatuvaatimusten mukaisesti. Käräjäoikeus katsoi tuomioissaan, ettei ostaja maallikkona ole ymmärtänyt eikä hänen ole voitu olettaa ymmärtäneen rakennusvirheiden olemassa oloa siltäkään osin kun ne eivät ole olleet piilossa. (Kyllästinen 2012, 775.)

Myyjän selonottovelvollisuuteen voi vaikuttaa myös esimerkiksi myyjän ikä ja terveydentila. Selonottovelvollisuuteen vaikuttavat seikat eivät voi kuitenkaan supistaa sitä lähtökohtaa, mitä myyjältä perustellusti voidaan edellyttää. Supistavilla vaikutuksilla voi kuitenkin olla pienentävä merkitys vahingonkorvauksen edellyttämää tuottamusta arvioitaessa.

Jos myyjinä toimii useampi henkilö, voidaan heidän keskinäistä tietämyksen tasoa arvioida erikseen. Käräjäoikeuteen vuonna 2011 vireille tulleessa asiassa myyjinä toimivat kuolinpesän osakkaat joiden keskinäisen tietämyksen arviointi olisi voinut tullut kysymykseen, jos tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti olisi pystytty näyttämään toteen. (Korvuo 2013.)

KO 11/11876: Ostaja A oli ostanut kuolinpesän osakkailta B, C, D asuinkiinteistön. Myyjien tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin vedoten ostaja vaati myyjiä suorittamaan hinnanalennusta 24 000 euroa sekä vahingonkorvausta 3000 euroa. Myyjät vastustivat kannetta sillä perusteella, etteivät he ole voineet olla tietoisia kiinteistön virheistä, koska B oli käynyt kiinteistöllä vain kerran ja C ja D eivät olleet käyneet koskaan kiinteistöllä. Kaikki kiinteistönkaupassa ostajalle annetut tiedot on hankkinut kiinteistövälittäjä, joka oli hoitanut myös kiinteistön esittelyn. Annetun

näytön perusteella käräjäoikeus katsoi jääneen näyttämättä, että myyjät olisivat tienneet virheistä muuta kuin sen, mikä oli heidän samoin kuin ostajankin nähtävissä. Myyjien selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä ei näytetty toteen, joten ostajan vahingonkorvausvaatimus hylättiin. Hinnanalennuksena salaisen virheen johdosta myyjät velvoitettiin maksamaan ostajalle 4000 euroa.

Turun Hovioikeuden antamassa tapauksessa 14.5.1993 91/631 on hyvää pohdintaa myyjien selonottovelvollisuuden ja tietämystason jakautumisesta. Tapauksessa myyjinä toimivat aviopuolisot. Mies oli ammatiltaan rakennusmestari. Hovioikeus katsoi jääneen näyttämättä, että vaimo olisi rikkonut tiedonantovelvollisuuttaan millään tavalla tai että hän olisi tiennyt virheistä millään tavalla. Miehen ammatti huomioon ottaen hovioikeus velvoitti miehen maksamaan kiinteistössä ilmenneen virheen perusteella ostajille vahingonkorvausta 101 000 markkaa, jonka määrästä vaimo oli hinnan alennuksena vastuussa yhteisvastuullisesti miehensä kanssa 65000 markan osalta.

Ostajan oikeusasema ei saa kuitenkaan olla heikompi tai eriarvoinen myyjien keskinäisen vastuunrajoituksen perusteella. Ostajalla on oikeus korvaukseen täysmääräisesti kummaltakin osapuolelta, mutta myyjän jonka katsottiin vastaavan vähemmän virheistä omaa regressioikeuden eli takautumisoikeuden enemmän tienneeseen myyjään. (Korvuo 2013.)

3.1.3 Salainen virhe

Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin toteen näyttäminen voi osoittautua usein hankalaiksi. Ostajalla on laatuvirheiden osalta väittämistäakkaa. Jotta ostaja voi menestyksellisesti vedota virheeseen, on hänen pystyttävä näyttämään kanteessaan perusteita myyjän lainvastaisesta menettelystä. Myyjä voi puolestaan esittää vastaanäyttöä vaatimuksille ostajalle antamassaan vastauksessaan. Todistelussa voidaan käyttää apuna esimerkiksi osapuolten välistä viestittelyä tai ulkopuolisten asiantuntijoiden lausuntoja. Ostajan oma näkemys asioiden kulusta ei riitä yksinään todistamaan myyjän laiminlyöneen tiedonantovelvollisuuttaan.

KO 10/5438: A ja B olivat ostaneet myyjältä C asuinkiinteistön. Kiinteistöllä sijaitsevassa asuinrakennuksessa oli havaittu kaupanteon jälkeen kosteusvaurioita. Ostajat vetosivat myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Ostajat olivat katsoneet, että myyjä oli yrittänyt peitellä homeongelman havaitsemista, pitämällä ikkunoita avoimena kiinteistöä esiteltäessä. Ostajien kertomuksen mukaan myyjän kanssa tuolloin asunut D olisi ostajan kanssa käydyssä puhelin keskustelussa maininnut kaupan-

kohteen olevan hometalo. Myös naapurikiinteistön omistaja oli ostajien mukaan puhunut, että asunnossa haisee homeelle. Annetun näytön perusteella käräjäoikeus ei voinut antaa esitetyn näytön perusteella painoa ostajan väitteille. KO katsoi, että kysymyksessä oli salainen virhe, jonka seurauksena myyjä C velvoitetaan maksamaan ostajille hinnanalennusta.

Tapauksessa D oli kiistänyt maininneensa mitään hometalon ostamisesta. Naapurikiinteistön omistajaa ei kuultu oikeudessa, joten lausunnolla ei voi olla olennainen merkitys vastaajan tietoisuuden arvioinnin kannalta. Käräjäoikeus ei voinut luonnollisesti antaa ratkaisevaa merkitystä pelkän ostajan antamalle väitteelle asiasta. Myyjän omat kertomukset, eikä muu todistelu viitannut myöskään myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin, joten väitettä ei pystytty näyttämään toteen.

Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kansliassa kätellyistä tapauksista, vain harvassa pystyttiin näyttämään toteen myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti. Jos tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä ei pystytty näyttämään toteen, oli usein kyseessä kuitenkin salainen virhe.

Maakaaren 2:17 § 1 mom. 5 kohdassa on määritelty salaisenvirheen tunnusmerkistö, se täyttyy, jos

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

Salainen virhe on nimensä mukainen, eli kiinteistössä ilmenevä puute tai vika, josta kumpikaan osapuoli ei ole ollut tietoinen. Virhetyyppi ilmenee yleensä kiinteistön rakennuksissa tai laitteissa. Jos kiinteistössä todetaan salainen virhe, katsotaan, että myyjä on menetellyt sopimuksen mukaisesti ja täyttänyt asianmukaisesti tiedonantonsa selonottovelvollisuutensa. (Kuluttajavirasto 2013.)

Myyjälle syntyy virhevastuu myös salaisen virheen johdosta, mikäli kiinteistö poikkeaa laadultaan 5. kohdan mukaisesti. Oikeuskirjallisuudessa (Jokela, Kartio & Ojanen 2004) todetaan, että ostaja voi vaatia hyvitystä salaiseen virheeseen vedoten vain, jos kiinteistö poikkeaa merkittävästi vastaavan ikäisistä, -kuntoisista ja -hintaista kiinteistöistä. Salaisen virheen kohdalla on painotettu virheen merkittävyttä ja näin ollen virheensietokynnys on korkeampi kuin muissa 17 §:ssä mainituissa virhekohtissa.

Merkittäväksi virheeksi kaupankohteessa voidaan katsoa esimerkiksi, jos asumiskäyttöön myyty kiinteistö osoittautuukin kaupanteon jälkeen asumiskelvottomaksi. (Kuluttajavirasto 2013)

KO 10/5017: Tapauksessa ostajan ja myyjän välillä on solmittu 7.8.2007 päivätyllä kauppakirjalla kiinteistökauppa. Myöhemmin kaupankohteessa oli ostajan mukaan ilmennyt myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä johtuva laatuvirhe. Kiinteistön päärakennuksen ikkunan vieressä oli havaittu tapetin tummumista ja asiantuntijalausannon mukaan tumman alueen kohdalla olleissa paneeleissa oli silmin havaittavaa mikrobikasvustoa. Ostaja oli vaatinut, että myyjä veloitetaan maksamaan hänelle kauppahinnan alennuksena 11 034,22 euroa. Myyjät kiistivät perusteettomana tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä koskevat seikat sekä korostivat kanteessa esitetyn virheen vähäisyyttä. Käräjäoikeus katsoi, ettei myyjä ole ollut virheestä tietoinen, kyseessä on siis maakaaren tarkoittama salainen virhe. Käräjäoikeus katsoi annetun näytön ja käräjäoikeuden tekemien laskelmien mukaan, että myyjälle ei synny korvattavaa hinnanalennusta eli virhe on kaupantekohetkellä ollut hyvin vähäinen.

Salaisen virheen osalta suoritetaan vertailuja kaupan kohteena olleen kiinteistön normaalitasoon nähden. Normaalitasoon vaikuttaa edellä mainitut kiinteistön -ikä, -kunto ja -hintaa sekä kiinteistön käyttötarkoitus. Taso on erilainen riippuen siitä, onko kyseessä omakotitalo, kesämökki tai maatila. Normaalitason osoittaminen ei ole helppoa, koska jokainen kiinteistöllä sijaitseva rakennus on yksilöllinen. Näin ollen vertailu jää aina vain arvioksi.

KO 11/1727: A ja B olivat vaatineet myyjältä C kiinteistön kauppahinnan alennuksena 28 000 euroa vedoten salaiseen laatuvirheeseen. Kiinteistöllä sijaitsevassa asuinkiinteistössä oli ostajien mukaan todettu laho ja kosteusvaurioita eri puolilla rakennusta. Kaupan kohteena ollut talo on rakennettu 1940 tai 1950 luvulla. Käräjäoikeus hylkäsi kanteen suurimmalta osalta viitaten oikeuskirjallisuudessa (Jokela, Kartion & Ojanen 2004, 140) mainittuun erityishuomioon kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten iästä. Arviointiin vaikutti myös salaisenvirheen kohdalla painotettu virheen merkittävyys. Hinnanalennusta määrättiin lieventävien seikkojen vallitessa 5480,76 euroa. Koska suurin osa kanteen vaatimuksista hylättiin, osapuolet saavat pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Ostajan on pystyttävä näyttämään, että kaupankohteessa oleva salainen virhe tai virheperuste on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. Ostaja ei voi vedota virheeseen, jos ostaja on omalla asumiskäyttötymisellään aiheuttanut kiinteistön virheet. Virheen todentaminen voi yleensä olla kuitenkin helpompaa kuin 17 § kohdissa 1–4, joissa ostajan pitää pystyä näyttämään toteen myyjän tiedonantovelvollisuuden rikkomisen. Salaisen virheen olemassa olo voidaan osoittaa helposti esimerkiksi asiantuntijan kuu-

lemisellä. Salaisen virheen seuraamuksena ostajalla ei ole oikeutta saada vahingonkorvausta, sillä jos myyjä ei ole ollut tietoinen virheen olemassa olostsa, hän ei ole voinut tahallisesti ja tuottamuksellisesti laiminlyödä tiedonantovelvollisuuttaan. (Jokela, Kartio & Ojanen, 140–141.)

Kymenlaakson käräjäoikeuteen tulleissa tapauksissa salaiseen virheeseen oli vedottu usein toissijaisena vaatimuksena. Toissijainen väite esitetään siltä varalta, että käräjäoikeus katsoo, ettei myyjä ole rikkonut selonotto- ja tiedonantovelvollisuuttaan.

Kuten jo aikaisemmin on mainittu, on myyjän tiedonantovelvollisuuden toteen näyttäminen paljon vaikeampaa, kuin salaisen virheen toteaminen. Silti ostajat vetoavat laatuvirhettä koskevissa kanteissaan useammin ensisijaisesti 17 § 1 mom. 1–4 mainittuihin kohtiin, koska niissä vaadittu virhe ei tarvitse olla MK:n 2:17 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesti korostetusti merkittävä.

3.2 Vallintavirhe

MK 2:18 §:ssä on määritelty vallintavirheen olemassaolon edellytykset. Vallinnalla tarkoitetaan tässä yhteydessä kiinteistön tosiasiallista käyttöä ja valtaa määrätä siitä oikeudellisesti. Virhetyyppi ei sisällä kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin käsitettäviä virheitä, vaan virheet ilmenevät esimerkiksi kaupanteko hetkellä voimassa olevasta kaavasta tai luovuttamiseen, rakentamiseen tai muuhun rinnastettavaan rajoituksen, jonka katsotaan vaikuttaneen kaupantekoon.

Vallintavirheessä yleisesti katsoen myyjällä on tiedonantovelvollisuus kiinteistön vallintaan vaikuttavista viranomaisien päätöksistä. Tiedonantovelvollisuuteen liitettynä myyjällä on myös selonottovelvollisuus päätöksistä, jotka kohdistuvat kaupankohteenä olevaan kiinteistöön. Lakivaliokunnan mietinnössä 27/1994 on pidetty luontevana asettaa tiedonanto- ja selonottovelvollisuus myyjälle vallintavirheen osalta sen vuoksi, että kiinteistön omistajana myyjä on asianosainen kaupankohteenä olevan kiinteistön hallintoasioissa. Myyjälle varataan aina tilaisuus tulla kuuluksi kiinteistöä koskevissa asioissa ja hänelle annetaan tieto tehdystä päätöksestä. Näin ollen katsotaan, että myyjällä on aina tieto kiinteistöön kohdistuvista viranomaisien päätöksistä. Vallintavirheen perusteet täyttyvät myös silloin, jos myyjä antaa harhaanjohtavan tai väärän tiedon naapurikiinteistön käytöstä tai sitä koskevasta viranomaispäätöksestä. (Kasso 2005, 668–669.)

MK:n 18 §:n mukaan kiinteistössä on 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 tarkoitettusta päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitettusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn 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 tarkoitettusta 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 määräalaa ei voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.*

Kohdasta 3 ilmenee, että myyjälle on asetettu vallintavirheen osalta myös selonottovelvollisuus. Myyjä ei voi menestyksekkäästi vedota siihen, ettei hän tiennyt omistamaansa kiinteistöä koskevasta viranomaisen päätöksestä tai voimassa olevasta kaavasta.

Virheseuraamukseen vallintavirheen osalta kiinnitetään erityistä huomiota vallinnanrajoituksen kestoaikaan, laatuun tai siihen voiko ostaja poistaa rajoituksen. Virheen

olennaisuutta arvioidaan olosuhteiden mukaan. Esimerkiksi kokonaan kiinteistölle rakentamisen estävä rajoitus tai kielto perustaa aina olennaisen vallintavirheen, jonka seurauksena voi olla kaupanpurku. (Jokela, Kartion & Ojanen 2004, 164.) Ostajalla voi vallintavirheen kohdalla olla myös oikeus hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen.

Vallintavirheet ovat oikeudellisten virheiden tavoin harvinaisia, koska maassamme on niin hyvät kiinteistötietojärjestelmät ja rekisterit. Kaupankohteena olevasta kiinteistöstä saadaan helposti tarvittavat asiakirjat ja tiedot. Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kansliaan on vuonna 2011 ollut vireillä yksi kiinteistön virhettä koskeva riita, jossa laaturvirheen lisäksi oli vedottu vallintavirheeseen.

KO 11/14243: A ja B olivat ostaneet C:ltä kiinteistön järven rannalta. Ostajille selvisi kaupanteon jälkeen, että kiinteistön ja rannan välissä oli lunnastamatonta vesijättöaluetta. Myöhemmin 8.12.2009 ostajille kävi myös ilmi, että suunnitteilla oli laskea veden pintaa alemmas ainakin n. 10 -15 cm tai jostain kohdista jopa 50 cm. Myyjä oli saanut tiedon vedenpinnan laskemisesta jo vuonna 2007, mutta ei ollut kaupanteon yhteydessä maininnut siitä ostajille. Ostajat reklamoivat asiasta 28.9.2012 myyjälle vedoten myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Käräjäoikeus katsoi kuitenkin ostajien reklamaation tulleen liian myöhään ja hylkäsi kanteen vallintavirheen osalta.

Käräjäoikeus otti kuitenkin kantaa kanteen kiistämisperusteisiin, jossa myyjä oli kiistänyt vedenpinnan alentamisesta johtuvat ostajan vaatimukset. Vaikka myyjä oli saanut kirjeitse ympäristöviraston kuulutuksen, jossa kerrottiin vedenpinnan alentamisesta, hän pystyi asiantuntijoita apunaan käyttäen vakuuttamaan tuomioistuimen siitä, että vedenkorkeus pysyy jatkossakin kuulutuksesta huolimatta suunnilleen samana. Käräjäoikeus katsoi jääneen näyttämättä, että myyjä olisi pyrkinyt salaamaan vastaajilta vedenkorkeuteen liittyvän asian.

Tapauksessa vedenkorkeusasia oli saanut kiinteistön myynnissä objektiivisesti katsoen liian suuren merkityksen eikä kiinteistön lopulta näytetty poikkeavan laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voitiin olettaa.

3.3 Oikeudellinen virhe

Oikeudelliset virheet ovat vallintavirheiden tavoin harvinaisia. Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan kiinteistöä rasittavaa toisen oikeutta, josta ostaja ei ole tiennyt kauppaa

tehtäessä. Oikeudellisen virheen virheperusteet täyttyvät esimerkiksi, jos kiinteistön ostaja voi ilmenneen virheen perusteella menettää omistusoikeutensa kiinteistön oikealle omistajalle tai jos kauppa julistetaan tehottomaksi kolmannen kanteesta. Virhetilanteet liittyvät usein myyjän antamiin virheellisiin tietoihin, myyjän ilmoittamatta jättämiin tietoihin tai myyjän oikaisemattomiin tietoihin kiinteistön lainhuudosta, panttioikeuksista, kiinteistöön kohdistuvista toisen oikeuksista tai kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvan osa omistusoikeudesta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 164.)

Kuten vallintavirheen kohdalla mainitsin, Suomen laadukkaat kiinteistötietojärjestelmät ja -rekisterit ovat minimoineet oikeudellisten sekä vallintavirheiden määrää. Kiinteistökauppakäytännössä lainhuudon hankkiminen ennen kaupantekoa on vakiintunut jo ihmisten tietoisuuteen. Kaupanteon yhteydessä kaupanvahvistaja tarkistaa, että kaupankohtena olevan kiinteistön lainhuuto on ajantasainen ja myyjänä toimii kiinteistön oikea omistaja. Rekisterimerkintävirheetkin ovat harvinaisia, ja ne tulevat yleensä esiin viimeistään kaupanteon yhteydessä.

Muiden virheperusteiden tavoin myös oikeudellisen virheen kohdalla myyjällä on laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, joka kattaa kaikki kiinteistöön liittyvien oikeuksien ja rasitteiden selvittämisen. Opinnäytetyön luvussa 2.2 mainitsemani tarvittavien asiakirjojen hankkiminen kuuluu myyjän velvollisuuksiin, ja niistä lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteri ote on välttämättömiä hankkia ostajan nähtäväksi ennen kaupantekoa.

MK:n 2:19 §:n mukaan kiinteistössä on 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.*

Ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Laissa mainittujen virheperusteiden lisäksi oikeudelliseksi virheeksi voidaan katsoa ainesosan ja tarpeiston kuuluminen kauppaan. Kuten aikaisemmin on mainittu ainesosien ja tarpeiston käsitys muodostuu oikeuskirjallisuuden ja -käytännön perusteella. Ainesosaan liittyvä oikeudellinen virhe voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, jos jokin kiinteistöllä sijaitseva rakennus ei ole koskaan kuulunut myyjälle, mutta myyjän ei siitä ole ostajalle ilmoittanut. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 340–341.)

Jos sopijaosapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen riidanalaisesta oikeudellisesta virheestä, on virheen arvioinnissa tuomioistuimen tai muun ratkaisijan selvitettävä, mitä sopijaosapuolet ovat keskenään sopineet tai mitä heidän katsotaan sopineen kiinteistöä koskevista oikeuksista. Jos osapuolten välisessä sopimuksessa on esimerkiksi käynyt ilmi, että kiinteistöä rasittaa kolmannen osapuolen oikeus pitää kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta käytössään, ei ostaja voi myöhemmin vedota oikeudelliseen virheeseen siitä johtuvaan käyttörajoitukseen. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 323–348.)

3.4 Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely

Maakaaren 2:22 §:n 3. momentin mukaan myyjä ei vapaudu vastuusta vaikka ostaja olisi laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa tai hänen katsottaisiin pitäneen tietää kiinteistössä ilmenneestä virheestä. MK:n 2:22 § 3. momentissa tarkoitettussa tapauksessa on kysymys myyjän kunnianvastaisesta tai arvottomasta menettelystä. Myyjän kunnianvastaisella ja arvottomalla menettelyllä tarkoitetaan sitä, että myyjä on tahallaan antanut ostajalle puutteellisia, virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja tai salannut jonkin kiinteistöä koskevan vaikutuksellisen seikan tai muutoin menettelyt kaupassa törkeän huolimattomasti. Kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä käsittelevä lainkohta on otettu maakaaren osoituksena sopimusoikeudessa esiintyvistä lojaliteettiperiaatteista. (Kyllästinen 2013.)

Myyjän toiminta kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi voidaan katsoa silloin, kun hän on jättänyt kertomatta ostajalle olennaisia tietoja, jotka osoittavat kiinteistössä olevan

vikoja tai viitteitä vioista. Esimerkiksi kaikki kiinteistössä suoritettavat kuntoarviot, kosteusmittaukset ja muut vastaavat tutkimustulokset ovat aina merkityksellistä tietoa, joka myyjän tulisi ostajalle kertoa. Myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen ei vaikuta se, että ostajalla on ollut käytössä asiantuntija, tai se, että ostaja teettää tutkimuksia samoista seikoista, joista myyjällä on jo tieto. (Kyllästinen 2013.)

Myyjällä on maakaaren mukaan velvollisuus virhevastuun uhalla myös oikaista ostajaa, jos myyjä on havainnut ostajan erehtyneen jostakin kiinteistönkauppaan vaikuttavasta seikasta. Mikäli myyjä käyttää ostajan erehdystä hyväkseen, voidaan myyjän käytös luokitella kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi menettelyksi. Myyjän voidaan katsoa toimineen edellä mainitulla tavalla, vaikka erheellisen tiedon antaminen ei ole tapahtunut myyjän toimesta, vaan esimerkiksi myyjän valtuuttaman välittäjän toimesta. (Kyllästinen 2013.)

Oikeustieteen tohtorin Mia Hoffrenin (2009) mukaan virheen salaamisen ohella on pidetty kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä myös muutostöiden tekemistä ilman tarvittavaa ammattitaitoa. Käräjäoikeuden aiemmin esiteltyssä tapauksessa KO 12/2194, myyjä oli itse rakentanut talon vastoin hyvää rakennustapaa. Ostaja oli kanteessaan esittänyt, että talossa oli kauttaaltaan rakennusvirheitä, joista myyjä ei ollut esittänyt vastanäyttöä. Tapaus on joiltain osin rinnastettavissa myyjän kunniantomaan ja arvottomaan menettelyyn, mutta tapauksessa ostaja ei ollut kanteessaan siihen vedonnut, joten asiaan ei myöskään otettu kantaa.

Tapauksissa joissa myyjä on toiminut maakaaren 2:22 §:n 3 momentin mukaan huolimattomasti, kunnianttomasti tai arvottomasti kauppaa tehtäessä, voi ostaja vedota virheeseen vaikka hän olisikin laiminlyönyt oman tarkastusvelvollisuutensa. Kunnianttoman ja arvottoman menettelyn seurauksena myyjän ajallinen vastuu virheestä voi myös kasvaa tavanomaista 5:ttä vuotta pidemmäksi. (Kuluttajavirasto 2013.)

Lain mukaan myyjän toiminta voidaan yksiselitteisesti katsoa kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi, jos hän on tietoisesti salannut jotakin olennaisesti kauppaan vaikuttavaa seikkaan. Käräjätuomari Jorma Korovuon mukaan myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely osoittautuu käytännössä kuitenkin usein vaikeaksi näyttää toteen. Menettelyn mukainen toiminta vaatii myyjältä tahallisuutta tai törkeää huolimattomuutta. Tuottamuksellisuuden tason on oltava myös huomattavasti korkeampi kuin tavanomaisesti maakaaren 2:17–19 §:n mukaisissa tiedonantovirheissä. (Korvuo 2013.)

Ostajalla on menettelyn johdosta myös väittämistaakka. Tuomioistuimissa ei esimerkiksi viran puolesta oteta kantaa siihen, täyttäsikö menettely kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn tunnusmerkistön, vaan ostajan on sitä itse haasteessaan väitettävä. Ostajan on tällöin pystyttävä näyttämään toteen myyjän menetelleen väitetyllä tavalla. Huolimattomuuden osalta todistustaakka on kuitenkin yleensä asetettu käänteisesti; myyjän tulee näyttää toteen, että hän ei ole menetellyt kaupanteossa huolimattomasti. Haastehakemuksissa ostajat vetoavat harvoin arvottomaan tai kunnianvastaiseen menettelyyn, joten kyseisiä tapauksia, joissa ostaja on vedonnut kunnianvastaisen ja arvottomaan menettelyyn tulee harvoin vireille. (Kyllästinen 2013.)

Oikeustoimilain 33 §:n mukaan myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely voi johtaa kiinteistön kaupan pätemättömäksi julistamiseen. Lainkohdan mukaan ”*oikeustoiminta, jota muuten olisi pidettävä pätevänä, älköön saatettako voimaan, jos se on tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisesti olisi kunnian vastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen, ja sen, johon oikeustoimi on kohdistettu, täytyy olettaa niistä tietäneen.*” Kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn kohdalla sovellettavaksi tulee myös maakaareissa ilmenevät virheen korvausmenetelmät, hinnanalennus, kaupanpurku ja vahingonkorvaus. Oikeustoimilain pykälä tarjoaa kuitenkin ostajalle vaihtoehtoisen oikeussuojan kaupanpurkamisvaatimuksen rinnalle. (Kyllästinen 2013.)

3.5 Myyjän vastuu välittäjän antamista tiedoista

Kun myyjä päättää laittaa omistamansa kiinteistön myyntiin, hänen on harkittava myykö hän kiinteistöään itsenäisesti vai turvautuuko hän kolmannen osapuolen eli kiinteistövälittäjän apuun. Kiinteistövälittäjien olennaisin tehtävä on auttaa kaupan osapuolet yhteen ja saada aikaan kauppasopimus. Lisäksi välittäjät auttavat myyjää kaupan erivaiheissa mm. kiinteistön arvioinnissa, tarvittavien asiakirjojen hankinnassa ja muissa mahdollisissa kauppaan liittyvissä asioissa. Kiinteistönvälittäjät työskentelevät kiinteistövälitysyriyten palveluksessa, itsenäisinä yrittäjinä tai esimerkiksi pankkien myyntiedustajina. Kiinteistövälitystä saa kuitenkin harjoittaa vain sellainen oikeushenkilö tai elinkeinonharjoittaja, joka on rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi. (Ammattinetti 2013.)

Välitysliikkeiden toimintaa säätelee laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiden välityksestä (Kiintväll) sekä laki kiinteistönvälitysliikkeistä. Lait tulivat voimaan 1.3.2001, jolloin ne korvasivat kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain, kiinteistönvälit-

täjäasetuksen sekä vuokra-asuntojen välitystä koskevan asetuksen. (Kasso 2005, 569–574.) Säädettyjen lakien lisäksi Suomen kiinteistövälittäjäliitto on laatinut toimintaa ohjaavat kiinteistönvälittäjän eettiset säädökset. Lakien ja säädösten tarkoituksena on suojata kuluttajan asemassa olevaa toimeksiantajaa tai toimeksiantajan vastapuolta. Kiinteistönvälittäjille on asetettu paljon erilaisia velvollisuuksia molempia kaupan osapuolia kohtaan, mutta hän ei kuitenkaan ole kaupan varsinainen osapuoli. (Skvl 2013.)

Välitysprosessi alkaa, kun myyjä ilmoittaa välittäjälle myytävästä kohteesta. Välittäjä arvioi myytävän kiinteistön, jonka jälkeen tehdään kirjallinen toimeksiantosopimus myyjän ja välittäjän välillä. Kiintväll:n mukaan toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin toimeksiantajan ja välittäjän yhteystiedot, toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta ja se määrittelee myyjän ja kiinteistövälittäjän toimenkuvaa ja vastuita. Sopimus on yksi tärkeimmistä kiinteistövälityksen asiakirjoista. (Kiintväll.)

Myyjän vastuuta välittäjän antamista tiedoista tarkastellaan aina sen perusteella, mitä on sovittu ja onko välitysliike hoitanut tehtävänsä lain ja hyvän välitystavan mukaisesti. Kiintväll:ssa on säädetty välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta. Välitysliikkeen on hankittava kaikki sellaiset tiedot ostajan nähtäväksi, joiden se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kauppaan. Hyvän välitystavan mukaisesti välitysliikkeen on myös tutustuttava myytävään kohteeseen niin huolella, että välittäjä voi havaita sellaiset kiinteistön seikat, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Välitysliikkeen on ilmoitettava ostajalle viipymättä myös kaikki myyjän ilmoittamat kaupan päättämiseen vaikuttavat seikat. Hyvän välitystavan mukaisesti välitysliike vastaa siitä, etteivät kaupan kummankaan osapuolen edut vaarannu kaupaa tehtäessä.

Välitysliikkeen vastuuta kiinteistön kaupassa verrataan usein virheellisesti myyjän vastuun kanssa samanlaiseksi. Lähtökohtaisesti MK:n 2:20 §:n mukaan myyjä on kuitenkin vastuussa myös kiinteistövälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Tosiasiallisesti myyjä siis vastaa tiedoista, jotka välittäjä antaa ostajalle sekä siitä, jos ostaja ei saa jotakin tarpeellista tietoa ennen kaupantekoa. Välitysliike vastaa vain siitä, onko se toiminut sopimuksen mukai-

sesti vai ei, tai siitä, onko välitysliike noudattanut hyvää ja huolellista välitystapaa. KiintvälL:n 13–14 §:n mukaan välitysliike on velvollinen korvaamaan välitysliikkeen virheellisestä menettelystä aiheutuneen vahingon toimeksiantajalleen tai toimeksiantajan vastapuolelle. Tyypillisiä välitysliikkeen tekemiä virheitä ovat tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyönti.

Välitysliikkeen vahingonkorvausvastuu ei kuitenkaan poista myyjän virhevastuuta. Ostajalla on oikeus vaatia samanaikaisesti korvausta vahingosta myyjältä sekä välitysliikkeeltä. Jos ostaja vaatii myyjältä kaupankohteessa ilmenneen virheen seurauksena kaupanpurkua tai hinnanalennusta, on myyjällä vastuu kiinteistön sopimuksenmukaisuudesta. (Kasso 2005, 673–688.)

Jos toimeksiantaja tai välitysliike joutuu virheen seurauksena vahingonkorvausvastuuseen ostajaa kohtaan, voi korvausvelvolliselle syntyä takautumisoikeus toimeksiantosopimuksen toista osapuolta kohtaan. KiintVälL 15 §:n mukaan takautumisoikeus syntyy jos toimeksiantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut välitysliikkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välitysliikkeelle sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä ostajalle kaupanteon kannalta. Välitysliike voi 15 §:n mukaan vaatia ostajalle maksamaansa korvausta toimeksiantajalta siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu huomioon ottaen harkitaan kohtuulliseksi.

Lyhyesti sanottuna myyjän vastuun rajaamiseksi on erittäin tärkeää, että myyjä ja välittäjä sopivat kirjallisesti kaikista kiinteistöä koskevista merkittävistä asioista. Merkitykselliset seikat kirjataan toimeksiantosopimukseen kiinteistöntietoja koskevaan osioon. Myyjän asema on vahingonkorvaustilanteessa heikko, jos hän ei pysty todistamaan välitysliikkeen menetelleen sopimuksen vastaisesti. Kun kaikki kohteen myyntiin vaikuttavat seikat ovat riittävän yksilöidysti kirjattuna toimeksiantosopimukseen, tietojen luovuttaminen jää välitysliikkeen vastuulle. Jos välitysliike ei kerro mainituista seikoista ostajalle, on se vastuussa asiasta. (Kuluttajavirasto 2013.)

4 MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN TÄYTTÄMINEN

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden täyttämisenä on iso rooli vastuun ja kautumisen kanssa. Lähtökohtaisesti voidaan katsoa, että jos ostaja tulee tietoiseksi

kiinteistön viasta ennen kaupantekoa, vapautuu myyjä virhevastuusta. Oikeudellisesti tutkien vastuuvapaus tiedonannolla ei kuitenkaan ole niin yksiselitteinen asia, vaan se vaatii aina tarkempaa ja tapauskohtaista tarkastelua eri tilanteissa. (Kyllästinen 2010, 859–862.)

Myyjän virhevastuuta arvioitaessa on suuri merkitys sillä, onko ostaja ollut tietoinen virheen olemassaolosta ennen kaupantekoa. Kaikkia virheitä koskee sääntö, jonka mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan josta hänen voidaan olettaa tietäneen ennen kaupantekoa. (Kyllästinen 2010, 859–862.)

KO 11/6008: Ostaja A oli ostanut 19.11.2010 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuonna 1952 valmistuneen asuinkiinteistön B:ltä ja C:ltä. Kiinteistössä todettiin myöhemmin laatuvirhe. Myyjät olivat vastuuvapautumisen perusteella viitanneet ennen kauppaa tehtyihin kuntotarkastusraportteihin. Kiinteistössä on myyjien hallinta-aikana suoritettu kaksi kuntotarkastusta, joissa oli ilmennyt kiinteistön kuntoon vaikuttavia seikkoja. Myyjät olivat luovuttaneet raportit ostajalle ennen kaupantekoa, antamatta niistä kuitenkaan selvitystä tai keskustelleet ostajan kanssa niiden sisällöstä tarkemmin. Käräjäoikeus katsoo, että ostaja ei maallikkona ole välttämättä ymmärtänyt rakennusvirheen merkitystä eivätkä myyjät tällä perusteella vapaudu vastuusta.

Virheiden riittävä yksilöinti kauppakirjaan on paras tapa todentaa tiedonantovelvollisuuden täyttäminen. Virheiden yksilöinti on suoritettava huolellisesti niin, että jokainen kauppaan vaikuttava seikka on lueteltuna kauppakirjassa selkeästi ja tarkasti yksilöitynä. Kaupan osapuolet maallikkoina eivät aina ymmärrä, että liian objektiiviset kauppaehdot kuten ”ostaja on tutustunut kiinteistön virheisiin, eikä niiden perusteella voi esittää vaatimuksia myyjälle” ole päteviä rajoittamaan myyjän vastuuta. (Kyllästinen 2010, 859–862.)

Myyjä ja ostaja voivat yksilöidyllä kauppakirjaehdolla poiketa lainmukaisesta myyjän vastuusta. Oikeuskäytännössä edellytetään varsin tarkkaa ja yksilöityä kauppakirjaehtoaa siitä, millä tavoin myyjän vastuu todella poikkeaa maakaaren mukaisesta virhevastuusta. Myyjän vastuunrajoitus koskee vain virhettä siltä osin mistä on ollut sopimus. Esimerkiksi jos havaituista kosteus- tai muista vaurioista saadut kuntoarviot ja tarkastusraportit eivät poista myyjän vastuuta, mikäli vauriot osoittautuvat merkittävästi havaittua laajemmiksi ja korjauskustannukset olennaisesti korkeammiksi kuin kauppaa tehtäessä käytettävissä olleen raportin perusteella on voitu arvioida. Oikeuskäytännössä hinnanalennus on näissä tilanteissa katsottu mahdolliseksi, vaikka kauppakirjan ni-

menomaisen ehdon mukaisesti olisikin todettu, että vaurioiden laajuutta ei ole selvitetty ja ostaja siitä huolimatta ottaa vastuun korjauksista itselleen. Tällaista ehtoa ei ole katsottu maakaaren mukaiseksi riittävän tarkoin yksilöidyksi vastuunrajoitukseksi ja vastuunsiirtämiseksi ostajalle. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 349–350.)

Korkeimman oikeuden tapaus vuodelta 2004 toimii hyvänä ja mielenkiintoisena esimerkkiratkaisuna aiheeseen. Tapauksessa kauppakirjaan oli merkitty rajoittavalauseke: *”Ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksessa laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset.”* Vastuunrajoituslauseke vaikuttaa siltä, että ostajalla ei olisi oikeuksia esittää myyjälle lisävaatimuksia. Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella oikeuskäytännössä se on mahdollista.

KKO 2004:78: A ja B olivat ostaneet C:ltä kiinteistön sillä sijaitsevine rakennuksineen. Kauppakirjaan sisältyi maininta rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista ja myyjän vastuuta rajoittava lauseke niiltä osin. Myöhemmin rakennuksessa oli havaittu merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena rakennukseen oli tullut kosteusvaurioita. Myyjät veloitettiin maksamaan ostajille hinnanalennusta, koska virheen laajuus osoittautui oletettua huomattavasti suuremmaksi, eikä näin ollen ostajan voitu katsoa tienneen kaikki siihen liittyviä korjauskustannuksia kauppaa tehdessään. Vastuunrajauslausekkeessa ei käynyt ilmi kaikki kiinteistön kuntoon vaikuttavat seikat, näin ollen ostajalle syntyy oikeus vaatia hinnanalennusta vastuunrajauslausekkeesta huolimatta.

Tapauksessa oli kysymys vastuunrajoituslausekkeen vaikutuksesta ostajan oikeuteen vaatia kauppahinnan alennusta mainittujen rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella. Ratkaisun keskeisimmäksi arviointikriteeriksi oli muodostunut se, että vauriot olivat osoittautuneet merkittävästi laajemmiksi kuin mitä kauppaa edeltäneessä kosteuskartoituksessa ja kuntoarviossa oli raportoitu. Lisäksi virheet ovat sellaisia, joita ostaja ei voinut havaita normaalilla tutkimisella rakenteita purkamatta.

Myyjä ei vapaudu tiedonantovelvollisuudestaan sillä perusteella, ettei hän tiennyt kiinteistökaupan kohteessa ilmenneistä virheistä. Myyjälle maakaarella asetetun selonot-

tovelvollisuuden johdosta myyjä ei yksiselitteisesti vapaudu vastuusta tiedonannolla. Selonottovelvollisuutta arvioitaessa katsotaan, onko myyjän kiinteistön omistajana pitänyt tietää kohteessa ilmenneistä virheistä. Selonottovelvollisuutta ei voida vastuunrajauslausekkeella sulkea kokonaan pois. Esimerkiksi lauseke ”Myyjä on asunut kiinteistöllä vain kuukauden verran, hän ei vastaa siitä mitä kiinteistön omistajan pitäisi kiinteistöstä tietää” ei ole oikeudellisesti riittävän yksilöity vastuunrajoitus. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 323–348.)

Virheiden riittävä yksilöinti ja myyjän erityisen huolellinen toiminta ei aina riitä virhevastuun rajoittamiseen. Kuten aikaisemmin olen työssäni maininnut, myyjä voi joutua korvausvastuuseen, vaikka hän olisikin toiminut täysin lain asettamien edellytysten mukaisesti. Tällöin kyseessä on salainen virhe. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 349–350.) Salainen virhe kuuluu abstraktin eli yleisen virhearvioinnin piiriin. Virheen kohdalla tilannetta ei voi verrata mihinkään tosiasiallisesti tehtyyn sopimukseen, vaan arvioinnissa on otettava huomioon mitä kaupankohteen mukaiselta kiinteistöltä voidaan tavallisesti odottaa.

Salaisen virheen kohdalla vaadittu merkittävyys voidaan katsoa riskinjakoperusteena, siitä kumman osapuolen tulisi kantaa salaisesta virheestä aiheutuneet seuraamukset. Mikäli salainen virhe ei olisi virheperusteena, ostaja vastaisi sen seuraamuksista kokonaan. Jos virheeseen vetoamiseen ei olisi otettu sietokynnystä, asettuisi salaisesta virheestä vastaaminen kokonaan myyjän puolelle. Laissa virhekynnyksen asettaminen antaa kummallekin osapuolelle oikeuksia ja velvollisuuksia virheen suhteen. (Kyllästinen 2012, 781–782.)

5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli selvittää myyjän tiedonantovelvollisuuden merkitystä asuinkiinteistön kaupoissa. Laissa on asetettu myyjälle hyvinkin laaja tiedonantovelvollisuus kiinteistön kauppaan vaikuttavista seikoista. Maakaaren mukaan virhevastuu on eri virhetyypeistä riippumatta pääasiassa asetettu myyjän puolelle. Myyjän on rehellisesti kerrottava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Jos myyjä rikkoo laissa hänelle asetettuja velvollisuuksia, voi hän joutua kantamaan vastuun kaupankohteessa myöhemmin ilmenevän virheen perusteella. Vir-

heen seuraamuksena kysymykseen voi tulla kaupanpurku tai hinnanalennus. Lisäksi myyjä voi joutua kaupankohteessa ilmenneiden vikojen johdosta vahingonkorvausvastuuseen, ellei hän pysty osoittamaan menetelleensä lain asettamien ehtojen mukaisesti kauppaa tehdessään.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen jakautuu eri tavalla maakaaren määrittelemien virhetyyppien kohdalla. Tarkasteltaessa tarkemmin virhesäännösten rakennetta voidaan huomata, että riski eri virhetyyppien osalla on kuitenkin pääosin asetettu myyjälle. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti ilmenee eri virhetyypeissä passiivisena tai aktiivisena laiminlyöntinä. Aktiivinen myyjä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti ilmenee niin, että hän on antanut väärän tiedon ostajalle. Jos myyjä jättää ilmoittamatta ostajalle tietoja tai jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen, kutsutaan sitä passiiviseksi tiedonannon laiminlyönniksi. Salaisen virheen kohdalla myyjä voi joutua vastaamaan virheestä, vaikka hän olisikin täyttänyt kaikki laissa hänelle asetetut velvollisuudet.

Kymenlaakson käräjäoikeuden Kouvolan kansliaan vireille tulleissa asioissa oli usein vedottu myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Ostajat vetoavat herkemmin tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin kun salaiseen virheeseen, koska tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti tapauksissa virheensietokynnys on alhaisempi, kun salaisissa virheissä. Jos myyjän katsotaan laiminlyöneen laissa hänelle asetettua tiedonantovelvollisuutta, katsotaan myyjän toimineen tuottamuksellisesti kauppaa tehtäessä.

Oikeustapauksia tutkittaessa selviää, että myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin toteen näyttäminen osoittautuu kuitenkin usein hankalaksi. Ostajalla on virheisiin vedottaessa väittämistäakka, jonka seurauksena ostajan pitää pystyä myös todistamaan sekä näyttämään toteen, että myyjä on toiminut kanteessa väitetyllä tavalla. Myyjä voi esittää ostajalle vastanäyttöä oman menettelynsä lainmukaisuudesta. Tuomioistuimissa jää tuomarin harkintaan, onko vaaditut väitteet pystyty näyttämään toteen vai ei.

Yleisten moraalisten normien muodostaman käsityksen mukaan voidaan uskoa, että myyjäosapuolet ovat tietoisia siitä, että jos he jättävät tahallisesti kertomatta ostajalle jotain kiinteistön kuntoon olennaisesti vaikuttavia seikkoja, he voivat joutua virhevastuuseen. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin voi johtaa monet eri seikat, joten syytä siihen on vaikea pohtia. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin johta-

neita seikkoja voivat esimerkiksi olla yksinkertaisesti myyjien tietämättömyys asiasta ja laiskuus lähteä selvittämään epävarmoja asioita. Myyjäosapuolet eivät aina ymmärrä, että heidän pitää kiinteistön omistajina myös ottaa selkoa kiinteistöön liittyvistä olennaisista seikoista. He eivät voi vedota oikeudessa tietämättömyyteensä, jos heidän omistajina olisi asiasta pitänyt tietää.

Myyjä ja ostaja voivat yksilöidyllä kauppakirjaehdolla poiketa lainmukaisesta myyjän vastuusta. Oikeuskäytännössä edellytetään varsin tarkkaa ja yksilöityä kauppakirjaehto siitä, millä tavoin myyjän vastuu todella poikkeaa maakaaren mukaisesta virhevastuusta. Myyjän ja ostajan tulisi panostaa enemmän kauppakirjan laatimiseen ja sopimusehtojen sisältöön. Erityisesti kiinteistön laatuun vaikuttavista seikoista tulisi sopia tarkemmin. Huolellisesti laaditut kauppakirjat voi helpottaa jälkepäin osapuolten välisten erimielisyyksien ratkomista.

Vaikka nykyisessä maakaassa osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista on pyritty säätämään mahdollisimman tarkasti, ei yksityiskohtainen säätelykään voi poistaa tulkintaongelmia. Oikeuskäytännöllä on suurimerkitys riitojen ratkaisuisissa, mutta tapausten yksilöllisyydestä johtuen selkeitä yhtäläisyyksiä ei pystytä asettamaan. Kiinteistöriitatapauksissa, kuten yleisesti muissakin riita-asioissa, lopputuloksen saaminen edellyttää aina tarkkaa tapauskohtaista tutkimista.

Kiinteistöriitatapauksissa harvoin on 100 %:sta häviäjää tai voittajaa. Kaikkia vaatimuksia pystytään harvoin näyttämään kokonaan toteen oikeudessa joten sovinnon saavuttaminen näissä tapauksissa olisi tärkeää. Kiinteistöriidoissa osapuolten intressit riidan aiheena olevaa kiinteistöä kohtaan ovat yleensä suuret, koska asuinkiinteistön osto on usealle yksityishenkilölle heidän elämänsä suurimpia investointeja. Prosessointi tuomioistuimessa on yleensä uuvuttavaa molemmille osapuolille. Osapuolten tietoisuuden lisääminen heidän velvollisuuksistaan ja huolellinen kaupankäynti voi vähentää osapuolten tarvetta viedä kiinteistöriita-asiansa oikeuteen asti.

LÄHTEET

Ahtola, J. 2002 Kovenanttien käyttö sekä siihen liittyvät yhtiöoikeudelliset ja sopimusoikeudelliset ongelmat. Oikeustiede-Jurisprudentia 2002:XXXV. Julkaistu Edilexissä 31.12.2002.

Ammattinetti. Te-palvelut. saatavissa:

http://www.ammattinetti.fi/ammattit/detail/359_ammatti [viitattu 21.8.2013].

HE 120/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940120> [viitattu 15.8.2013].

HE 44/2002. Hallituksen esitys Eduskunnalle rikosoikeuden yleisiä oppeja koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2002/20020044#id1948777> [viitattu 29.8.2013].

Hoffrén, M. 2006. Pinta-alavirhe kiinteistökaupassa. Oikeustieto 4/2006. Julkaistu: Edilex.

Hoffren, M. 2009. Hinnan alennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Jurisprudentia. XLII s. 5 asiantuntija artikkeli. Julkaistu: Edilex.

Jokela, M. Kartio, L. & Ojanen, I. 2004. Maakaari. Helsinki: Talentum.

Korvuo, J. 2013. Haastattelu 15.8.2013.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum.

Kiinteistön muodostamislaki 12.04.1995/554.

Koskinen, T. & Laurila, L. 2010. Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovi-oikeuskäytännössä. Helsinki: Talentum.

Kuluttajavirasto. 2013 Saatavissa: Kuluttajavi-

rast.fi/asuminen/myyminen/omakotitalo/virheet [viitattu 28.7.2013].

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaassa. Lakimies 5/2010.

Kyllästinen, E. 2012. Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 6/2012.

Kyllästinen, E. 2013. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 1/2013.

Laki maakaaren muuttamisesta 96/2011.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos. 2013. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/> [viitattu 25.8.2013]

Markkula, M. 2011. Sähköinen kiinteistönkauppa. Maanmittauslaitos. Opetusmateriaali.

Oikeudenkäymiskaari. 1.1.1734/4.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228.

Ollila, P. 2012. Kiinteistöoikeus luentomateriaali.

Rikoslaki 19.12.1889/39.

Savolainen, S. 2013. Sähköinen kiinteistönkauppa mahdolliseksi marraskuussa. Edilex. Saatavissa: <http://www.edilex.fi.xhalax-ng.kyamk.fi:2048/uutiset/37194> [viitattu 24.8.2013].

Skvl. 2013. Eettiset säännöt. Saatavissa: http://www.skvl.fi/files/78/Eettiset_saannot.pdf [viitattu 22.8.2013].

Tepora, J. 2007. Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Artikkelijulkaistu Edilexissä 31.7.2010. Saatavissa: www.edilex.fi/lakikirjasto/7192 [viitattu 26.8.2013].

Tepora, J. Kartio, L. Koulu, R & Wirilander, J. 2002. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus.

Käräjäoikeuden tapaukset:

L 10/4358, L 10/5438, L 10/5017, L 11/1476, L 11/1727, L11/6008,

L 11/12159, L 11/12159, L11/14243, L12/2194

Korkeimman oikeuden tapaukset:

KKO 2009:39, KKO 1983 II 79, KKO 2004:78, KKO 1996:83

Hovioikeuksien tapaukset:

KouHO 226, 2008, 07/390, TurHO 14.5.1993 91/631

Kymenlaakson kärjäoikeuden kiinteistön virhettä koskevat riidat vuosilta 2010-2012

Tapaus	Vedottu tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin	Toteen näytetty virheperuste	Virheseuraamukset
L10/1476	Sopimuksen vastaisuus, Laatuvirhe	Hylätty sopimuksen ulkopuoliset vaatimukset	Sopimuksen täyttäminen
L10/3211	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Laatuvirhe, salainen virhe	Hinnanalennus
L10/4358	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Laatuvirhe, myyjän tiedonantovelv. laiminlyönti	Hinnanalennus, vahingonkorvaus
L10/5017	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Hylätty, ei merkittävä	
L10/5438	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Laatuvirhe, salainen virhe	Hinnanalennus
L10/7526	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Laatuvirhe, osittain tiedonantovelv. laiminlyönti	Hinnanalennus
L10/8521	Ei vedottu, salainen virhe	Salainen virhe	Hinnanalennus
L10/10218	Ei vedottu, salainen virhe	Sovinto vahvistettu	
Yht. 8 kpl			
L11/549	Vedottu, Laatuvirhe	Sovinto vahvistettu	
L11/1727	Ei vedottu, Salainen virhe	Laatuvirhe, salainen virhe	Hinnanalennus
L11/6008	Ei vedottu, Salainen virhe	Laatuvirhe, salainen virhe	Hinnanalennus
L11/7225	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Laatuvirhe, salainen virhe	Hinnanalennus
L11/9225	Vedottu, Laatuvirhe	Sovinto vahvistettu	
L11/10018	Ei vedottu, Salainen virhe	Sovinto vahvistettu	
L11/10019	Ei vedottu, Salainen virhe	Sovinto vahvistettu	
L11/11550	Vedottu, Laatu- ja valintavirhe	Laatuvirhe, salainen	Hinnanalennus
L11/11627	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Laatuvirhe, salainen	Hinnanalennus
L11/11876	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Laatuvirhe, salainen	Hinnanalennus
L11/12159	Vedottu, Laatuvirhe (tois sija. salainen)	Vaatimukset hylätty, vähäinen salainen virhe	
Yht. 11 kpl			
L12/1299	Käsittely kesken		
L12/2194	Vedottu, laatuvirhe	Laatuvirhe, myyjän tiedonantovelv. laiminlyönti	Hinnanalennus, vahingonkorvaus
L12/6620	Ei vedottu, salainen	Sovintovahvistettu	
L12/9548	Vedottu, laatuvirhe	Sovinto vahvistettu	
L12/13011	Vedottu, laatuvirhe	Laatuvirhe, salainen	Hinnanalennus
Yht. 5 kpl			