

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Laura Häkkinen

Hometalokauppojen vastuun jakautuminen ostajan ja myyjän välillä

Opinnäytetyö 2014

Tiivistelmä

Laura Häkkinen

Hometalokauppojen vastuunjakautuminen ostajan ja myyjän välillä, 48 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2014

Ohjaaja: Lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön keskeisimpänä tavoitteena oli selvittää kuinka vastuu jakautuu kiinteistökaupassa osapuolten välillä kun kyseessä on hometalo. Työssä käsitellään ostajan ja myyjän vastuun lisäksi myös kiinteistönvälittäjän vastuuta. Työn alussa avataan lukijalle hiukan homevaurioiden syntymistä sekä määritellään kiinteistön kauppa. Virheen seuraamukset kiinteistön kaupassa on kerätty omaksi luvukseen.

Opinnäytetyö pohjautuu vahvasti teoriaan. Työn lähteinä on käytetty alan kirjallisuutta, lainsäädäntöä, korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja, sekä internet lähteitä ja artikkeleita. Aiheena kosteus- ja homevauriot on ajankohtainen, sillä teema on saanut julkisuudessa ja mediassa runsaasti huomiota viime aikoina.

Työn lopputuloksena voidaan todeta, että myyjän vastuu-aika on täsmällisesti rajattu: vastuu-aika on viisi vuotta. Ostajan tulee reklamoida myyjää heti virheen havaittuaan, sillä jos reklamaatiota ei ole tehty viiden vuoden sisällä, ostaja menettää oikeutensa hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. Tilanteessa, jossa myyjä ei tiennyt virheestä, hän ei ole vastuussa, ellei virhe ole merkittävä. Mikäli myyjä oli tietoinen virheestä, on ostajalla oikeus vaatia vahingonkorvausta myös virheen vuoksi kärsimästään vahingosta, kuten korjaustöiden aikaisesta sijaisasumisesta. Tahallaan kertomatta jätetyt vahingot voivat langettaa myyjälle jopa rikosoikeudellisen rangaistuksen petoksesta.

Asiasanat: kiinteistökauppa, kosteusvaurio, home, vastuu

Abstract

Laura Häkkinen

The division of liability on mould house trade between seller and buyer, 48 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2014

Instructor: Ms Raili Toikka, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this thesis was to clarify how the liability is divided between the seller and buyer in mould house trade. This thesis also discusses the role of a real estate agent. In the beginning of the thesis is clarified how the mole arises and the definition of real estate trade. The sanctions against faults are described gathered in lone chapter.

This thesis is highly theory-based. Data for this study were collected from literature, legislation, precedents of the superior court, Internet and the articles. The topic is really current because it has recently got tremendous publicity in the media.

As a result of this thesis it can be stated that the seller's liability time is accurately limited. The liability time for the seller is five years after the trade. It is the buyer's liability to make a complaint for the seller during the five years, otherwise the buyer loses his right to disassemble the trade or to get reduction. In a situation the seller was not aware of the fault, he is not responsible unless the fault is major. If he knew that the fault was there before the trade, the buyer has a right to demand reparation and extra reparation for suffering, for instance surrogate accommodation. The information the seller had but he did not reveal may cause him a criminal law punishment for fraud.

Keywords: real estate trade, water damage, liability

Sisältö

1 Johdanto	7
2 Homevauriot.....	8
3 Kiinteistön kauppa.....	10
4 Osapuolten velvollisuudet kiinteistön kaupassa	13
4.1 Myyjän velvollisuudet.....	13
4.2 Ostajan velvollisuudet.....	15
4.3 Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet	17
4.3.1 Välitystoiminnan edellytykset	19
4.3.2 Selonottovelvollisuus	20
5 Virheet kiinteistön kaupassa	20
5.1 Virhetyypit kiinteistön kaupassa	21
5.1.1 Laatuvirhe	21
5.1.2 Vallintavirhe	21
5.1.3 Salainen virhe	21
5.2 Reklamaatio	22
5.3 Virheen seuraamukset kiinteistönkaupassa	22
5.3.1 Hinnanalennus.....	23
5.3.2 Kaupan purku	23
5.3.3 Vahingonkorvaus	25
5.3.4 Kauppahinnan maksusta pidätyminen	25
5.4 Myyjänä elinkeinonharjoittaja	25
5.5 Vakuutus- ja muut korvaukset homevauriossa	26
6 Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja	27
6.1 Korkeimman oikeuden tehtävät	27
6.2 KKO:2009:31	28
6.3 KKO:2005:123.....	30
6.4 KKO:2000:18.....	33
6.5 KKO 2012:72.....	36
7 Yhteenveto ja päätelmät	42
Taulukot.....	45
Taulukko 1	45
Lähteet	46

Käsitteet

Home: Puhekielessä homeella tarkoitetaan home- ja hiivasieniä sekä tiettyjä bakteereita, jotka kasvavat kastuneissa materiaaleissa.

Kosteusvaurio: Materiaalin tai rakenteen kosteussietokyvyn ylittyminen tai ominaisuuksien muuttuminen liiallisen tai pitkäaikaisen kosteuden johdosta.

Kosteus- ja homevaurio: Kostumisesta aiheutunut vaurio, jossa todetaan home- ja hiivasieni sekä bakteerikasvustoja.

Kuntoarvio: Selvitys kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnosta aistinvaraisesti, jossa arvioidaan kiinteistön korjaustarvetta ja laaditaan pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma. Kuntoarviossa tarkastellaan myös sisäolosuhteita ja energiataloutta. Kuntoarvio päivitetään tai uusitaan viiden vuoden välein.

Kuntotutkimus: Rakennuksen, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien järjestelmien kokonaisvaltainen tutkimus elinkaaren vaiheen tai korjaustarpeen määrittämiseksi. Kuntotutkimuksessa voidaan käyttää rakenteita rikkovia menetelmiä kuten rakenneavauksia, vaurioiden tai turmeltumisen laajuuden ja syiden täsmentämiseksi. Kuntotutkimuksia voidaan tehdä rakenteisiin, vesi- ja viemärijärjestelmiin, ilmanvaihtojärjestelmiin, sisäilmastoon ja kosteus- ja homevaurioituneisiin rakenteisiin. Tulosten avulla arvioidaan muun muassa korjausten laajuus, korjaustapa ja kustannukset.

Merkittävä kosteus- ja homevaurio: Vähäistä laajempi rakenteellinen vika, jonka seurauksena haitallinen altistuminen kosteusvaurioituneista rakenteista ja materiaaleista vapautuville kemiallisille, fysikaalisille ja biologiselle epäpuhtauksille on todennäköistä, minkä perusteella korjaustarve voidaan arvioida kiireelliseksi altistumisen vähentämiseksi tai poistamiseksi.

Lyhenteet

KKO	Korkein oikeus
KiintVälL	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074.
Välitysliikelaki	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075.
MK	Maakaari 12.4.1995/540.

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä käsitellään ostajan ja myyjän välistä vastuun jakautumista kiinteistön kaupassa, sekä kosteus- ja homevaurioiden vaikutusta vastuun jakautumiseen. Vastuun jakautumista tutkitaan lakien, sekä Korkeimman oikeuden ennakkopäätösten pohjalta. Opinnäytetyössä käytetään laadullista, eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Opinnäytetyöllä pyritään selkiyttämään lainsäädäntöä kiinteistön ostajan näkökulmasta, sekä tarjoamaan keinoja kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisyyn. Keskeisiä tutkimusongelmia ovat: kuka vastaa virheestä hallinnan siirtymisen jälkeen? Ovatko kaupan osapuolet täyttäneet velvollisuutensa? Mitä kiinteistössä ilmenneestä virheestä seuraa? Kuinka riitatilanteita voidaan ennaltaehkäistä?

Yleisesti Suomessa kiinteistönä pidetään erilaisia maapalstoja, rakennuksia, asuin- ja liikehuoneistoja sekä maatiloja. Juridisesti kiinteistöllä tarkoitetaan Suomessa itsenäistä maanomistusyksikköä, joka voidaan kiinteistönä merkitä kiinteistörekisteriin. Jokaisella kiinteistöllä on yksilöity kiinteistötunnus. Kiinteistöjä ovat tontit, tilat, määräalat, sekä määräosat kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan, eivät muodosta kiinteistöä, eikä niitä siten merkitä kiinteistörekisteriin. Täten rajataan tarkastelun ulkopuolelle asunto-osakeyhtiöt ja keskitytään kiinteistöihin. (Nykänen 2009, 9.)

Opinnäytetyö on erittäin ajankohtainen, sillä home- ja kosteusvauriot ovat olleet laajalti esillä mediassa, ja hometalot ovat herättäneet keskustelua aiempaa laajemmin. Lisäksi homevaurioita ilmenee yhä enemmän kiinteistöjen ikääntyessä, ja niiden korjaustarpeiden lisääntyessä. Uudemmissa rakennuksissa kosteusvaurioita puolestaan voi syntyä heikon rakentamisen laadun tai rakennusvirheen seurauksena. Työn ajankohtaisuutta lisää myös se, että aihe koskettaa jokaista kiinteistön omistajaa. Työllä on myös runsaasti uutuusarvoa, sillä vastaavia opinnäytetöitä hometalokaupoista ei aiemmin ole tehty juridisesta näkökulmasta.

Opinnäytetyön tavoitteena on löytää keinoja välttää ristiriitatilanteet sekä ratkaista vastuun jakautuminen ostajan ja myyjän välillä, kun kyseessä on homevauriotalo. Työn alussa lukijalle avataan homevaurioiden kehittämisprosessia, sekä määritellään kiinteistö sekä kiinteistön kauppa. Kaikkien kiinteistökaupan

osapuolten vastuuta ja velvollisuuksia käsitellään omana lukunaan. Työssä tarkastellaan myös kiinteistökaupassa ilmeneviä virheitä sekä niiden seuraamuksia. Työn lopussa syvennyttään tarkastelemaan korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä vastuukysymyksiin liittyen.

2 Homevauriot

Homevauriot saavat alkunsa useimmiten rakenteiden kostumisesta, sillä homeet sekä muut mikrobit tarvitsevat kehittyäkseen kosteutta, ravinteita ja lämpöä. Ravinteiksi mikrobeille kelpaavat lähes kaikki rakennusmateriaalit, ainoastaan kosteuden määrä on säädeltävissä. Homesienten itiöitä on lähestulkoon missä vain, ja ne voivatkin alkaa kasvaa siellä, missä kasvun edellytykset ovat oikeat. Ravinteinaan homeet nauttivat erityisesti eloperäistä puuta, mutta niille kelpaavat myös vähäravinteisemmatkin materiaalit, esimerkiksi kipsilevyjen, tiilten, betonin tai teräksen pinnat. (Allergia- ja Astmaliitto ry & Hengitysliitto ry 2011, 11.)

Katto- tai seinärakenteen vuoto, maaperästä nouseva kosteus tai kosteuden tiivistyminen rakenteisiin voivat aiheuttaa kosteusvaurion syntymisen. Kosteuden aiheuttajia voivat olla muun muassa liiallinen kosteus rakenteissa tai sisäilmassa, sade- sulamis-, käyttö- tai valumavedet, sekä erilaiset laite- tai putkivauriot. Syynä kosteusvauriolle voivat olla myös maanpinnan muotoilu ja kallistukset, salaojitus sekä valesokkeli. Huonosti valitut, epäsojivat materiaalit, väärät rakenteet tai esimerkiksi huono ilmanvaihto saattavat aiheuttaa kosteusvaurion. (Hengitysliitto 2014b.)

Remontoinnin saneerauksen ja korjausrakentamisen asiantuntijayritys Rytmi Rakennus Oy nimeää kolme pääsyytä homevaurioiden synnylle. Rytmi Rakennus Oy:n mukaan homevaurio on aina seurausta rakenteiden kosteusvauriosta. Aiheuttaja voi hyvinkin olla yllättävä, jopa kokonaan huomaamatta jäänyt vaurio, kuten puutteellisesti korjattu vesivahinko.

Toinen hyvin yleinen kosteusvaurion aiheuttaja on rakennusvirhe, jonka seurauksena kosteutta siirtyy rakenteisiin. Puutteellinen salaojitus, rakenteiden virheet, tai vääränlainen lämmöneristys ovat tekijöitä, joiden vuoksi kosteutta pääsee tiivistymään rakenteisiin. (Rytmi Rakennus Oy 2014a.)

Kolmantena homeen aiheuttajana Rytmä Rakennus mainitsee vääränlaisen rakennuksen käytön. Hometta voi aiheuttaa niinkin yksinkertainen asia, kuin ilmanvaihdon pois kytkeminen talossa, jonka ilmanvaihto on koneellistettu. 2000-luvulla talot ovat entistä monimutkaisempia ja siten myös herkempiä virheelliselle ilmastointijärjestelmien käytölle. Vääränlaisesta käytöstä aiheutuvat vahingot ovatkin tästä syystä yleistymässä. (Rytmi Rakennus Oy 2014a.)

Kosteusvaurio on mitattavissa seinistä, latioista tai muista vauriokohdista kosteusmittarin avulla. Rakenteiden kosteusvaurio ja home ovat usein havaittavissa paljaalla silmälläkin. Rakenteiden voidaan olettaa kostuneen, mikäli katossa on aiemmin ilmennyt vesivuoto, tai jos vesiputki tai ikkunat ovat päässet vuotamaan. Tällöin hometta syntyy kostuneisiin kohtiin, ellei kuivatukseen ja korjaustoimenpiteisiin ryhdytä välittömästi. (Hengitysliitto 2014d.)

Materiaalien ja rakenteiden pinnalle ilmestyneet muutokset esimerkiksi värissä, irtoilevat laatat tai kuprut tapettien pinnalla, paljastavat usein home- tai kosteusvaurion. (Hengitysliitto 2014c.)

Kosteus- ja homevauriotutkimus on syytä teettää, mikäli ihmisten oireet, rakenteissa havaitut ongelmat tai sisäilman haju antavat viitteitä mahdolliseen home-ongelmaan. Kunto- ja sisäilmatutkimuksia tekevät insinööritoimistot suorittavat kosteus- ja homevauriotutkimuksia. Kosteusvaurion selvittäminen aloitetaan rakennuksen riskianalyysillä, jossa tutkija tutustuu kiinteistön rakenne- ja LVI-piirustuksiin ja etsii niistä nk. riskirakenteita. Riskirakenteet ovat talon rakenteita, joiden voidaan olettaa sisältävän mahdollisia kosteusvaurioita. Tutkija myös keskustelee asukkaan kanssa rakennuksen historiasta, siihen suoritetuista korjauksista ja huolloista sekä asukkaan tekemistä havainnoista. (Hengitysliitto 2014a.)

Mikäli tutkijalla on syytä epäillä jonkin rakenteen kuntoa ja kosteusteknistä toimintaa, kyseinen rakenne tutkitaan tarkemmin. Kyseenalainen rakenne avataan tarkempia mittauksia ja näytteiden ottoa varten. Lopuksi tutkimuksesta laaditaan raportti, jossa läpikäydään yksityiskohtaisesti rakennuksesta löytyneet kosteus- tai homevauriot aiheuttajineen. (Hengitysliitto 2014a.)

Rakennustyyppi		Merkittäviä kosteus- ja homevaurioita		Altistuvia		Korjauskustannukset (milj. €)	
		alin arvio	ylin arvio	alin arvio	ylin arvio	alin arvio	ylin arvio
Pien- ja rivitalot	lukumäärä	99 000	148 500	224 500	336 900	191	287
	osuus (%)	7	10				
Kerrostalot	lukumäärä	71 000	106 500	103 000	154 400	148	223
	osuus (%)	6	9				
Asuinrakennukset	Yhteensä			327 500	498 300	339	510

Taulukko 24. Merkittävien kosteus- ja homevaurioiden arvioitu määrä asuntokannassa, niissä altistuvien määrä ja arvio korjauskustannuksista rajoittuen kosteusvaurioihin. (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012, 142).

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaiseman arvion mukaan (taulukko 24) merkittäviä kosteus- ja homevaurioita ilmenee 99 000 - 148 500 pien- ja rivitalossa. Prosentuaalinen vaihteluväli on 7 - 10 % pien- ja rivitaloista. Homeelle altistuvien määräksi on arvioitu alimman arvion mukaan 224 500 henkilöä ja ylimmän arvion mukaan jopa 336 900 henkilöä. Näihin kosteusvaurioiden korjauskustannuksiin uppoaa 191 – 287 miljoonaa euroa. Ongelma on siis laaja, ja sillä kauaskantoiset seuraukset. Altistuneet voivat saada pysyviä terveyshaittoja ja menettää jopa työkykynsä.

3 Kiinteistön kauppa

Kiinteistökauppoja säätelee Suomessa 1.1.1997 voimaan astunut uusi maakaari. Laki sisältää muun muassa määräyksiä kauppasopimuksen muodosta ja ehdoista, osapuolten oikeuksista ja vastuista sekä kaupan virheistä. (Nykänen 2009, 11.)

Maakaari soveltuu sekä yksityishenkilöiden että yritysten ja julkisyhteisöidenkin tekemiin luovutuksiin. Mikäli ostettava kiinteistö sijaitsee vuokramaalla, tehdään vuokraoikeuden kauppa. Paritalo voi olla asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön muodossa tai suoraan kiinteistöön kuuluva. Suoraan kiinteistön omistukseen perustuvan paritalon puolikkaan kaupassa kohteena on tyypillisesti puolet kiinteistöstä. Mikäli yhtiötä ei taustalla ole, sovelletaan paritalon kauppaan maakaarta. (Linnainmaa & Palo 2005, 25.)

Kiinteistökauppaan liittyy olennaisesti myös laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, joka säätelee välitysliikkeen vastuuta ja toimeksiannon sisältöä.

Kaupalla tarkoitetaan omaisuuden luovutusta jotakin vastiketta vastaan. Vastikkeena voidaan käyttää rahaa tai muuta maksuvälinettä. Asuntokauppa voi olla siis arvopaperin kauppa, kun ostettava asunto siirtyy ostajan hallintaan luovutettaessa asunto-osakeyhtiön osakkeet, tai kiinteistökauppa, kun kaupan kohteena on omalla maalla sijaitseva rakennus. Tässä tarkastellaan ainoastaan kiinteistökauppaa. (Kasso 2005, 361- 362.)

Kiinteistökauppa on aina suoritettava määrämuotoisena, jolloin kauppaa ei voida sopia esimerkiksi suullisesti. Määrämuotovaatimukseen liittyy olennaisesti kirjallisen muodon lisäksi muita vähimmäisvaatimuksia, sekä kauppakirjan vahvistamiseen liittyviä sääntöjä. Kiinteistökaupan säännöksiä sovelletaan, kun kiinteistö luovutetaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. (Kasso 2005, 412.)

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus
- 2) luovutettava kiinteistö
- 3) myyjä ja ostaja
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

(Maakaari 2. luku 1§.)

Ennen kiinteistön kauppaa on selvitettävä kiinteistön omistusoikeus. Ainoastaan omistaja voi myydä kiinteistön lainvoimaisesti. Omistaja selvitetään lainhuutotodistuksen avulla. Myyjä on velvollinen antamaan ostajalle tiedon kiinteistön omistuksesta, ja ostajalla on velvollisuus varmistaa asianmukaisen tiedon saaminen. (Linnainmaa & Palo 2005, 50 – 51.)

Ostettavasta kiinteistöstä tarvitaan lisäksi rasiustodistus, josta ilmenee kiinteistön kohdistuvat kiinnitykset sekä kirjatut erityiset oikeudet. On ensiarvoisen tär-

keää selvittää rasisukset ennen kaupantekoa. Ostaja saattaa kärsiä merkittäviäkin vahinkoja jätettyään perehtymättä rasisustodistukseen. Myyjä vastaa tietojen antamisesta ostajalle, mutta ostajan kannattaa olla aktiivinen oman etunsa vuoksi. (Linnainmaa & Palo 2005, 54.)

Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaan lain tiettyjä ostajan oikeuksia, kuten virheeseen vetoaminen, voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. Ylimalkainen vastuunrajoitus ei ole pätevä mahdollisessa oikeudenkäynnissä. Jos siis virhevastuuta tahdotaan rajata, tulee se tehdä tarkoilla ja täsmällisillä ehdoilla. (Romu 2014, 11.)

Vastuun jakautumiseen liittyviä riitoja voidaan ennaltaehkäistä myös vastuunrajoituslausekkein. Tyypillisimmässä vastuunrajoituslausekkeessa myyjän vastuuta pyritään rajoittamaan jonkin tietyn rakennuksessa ilmenneen virheen, esimerkiksi osapuolten tiedossa olleen kosteusvaurion osalta. Täten kauppakirjaan voidaan lisätä ehto, jonka mukaan ostaja on tietoinen todetuista kosteusvaurioista, eikä myyjä vastaa vaurion vaatimista korjauskustannuksista, mikä on huomioitu kauppahinnassa. Edellä mainitun vastuunrajoitustyyppin ongelmana on tosiasiatietojen riittämättömyys. (Kiinteistölakimiehet 2014b.)

Aina vaurion laajuus ei ole osapuolten tiedossa. Virheen johdosta syntyneiden lisävaurioiden osalta vastuun poissulkeminen täysimääräisesti on miltei mahdotonta, jos vaurioista ei tiedetä ennen kauppaa. Tällaisessa tilanteessa myyjän vastuuta voidaan pyrkiä rajoittamaan esimerkiksi rahamääräisesti. Kauppakirjassa tulee kuitenkin olla maininta, että myyjä vastaa hinnanalennuksesta ja vahingonkorvauksesta vain silloin, kuin yksittäisten vahinkojen yhteismäärä on esimerkiksi yli 20 000 euroa. Etukäteen sovittavissa myös on myyjän velvollisuus korvata ainoastaan rajan ylittävät vahingot, sekä vastuun enimmäismäärä. Kyseistä virhetyyppejä ei yksilöidä lainkaan, joten se saattaa osoittautua tapauskohtaisesti kohtuuttomaksi. (Kiinteistölakimiehet 2014b.)

4 Osapuolten velvollisuudet kiinteistön kaupassa

Tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheutetun vahingon korvaamiseen sovelletaan vahingonkorvauslakia, ellei muussa laissa erikseen toisin säädetä. (Kasso 2005, 680.)

Sopimukseen perustuvaa korvausvastuuta vahingonkorvauslaki ei kuitenkaan koske. Vahingonkorvauslakia ei voida soveltaa myyjän ja ostajan väliseen oikeussuhteeseen, mutta kiinteistövälittäjän ja asiakkaan väliseen suhteeseen lakia voidaan soveltaa silloin, kun kyseessä ei ole sopimuskumppani ja sopimusvastuu. Lain mukainen korvausvastuu pohjautuu aina tahalliseen tai tuottamukselliseen menettelyyn. Tahallisuutta ja tuottamuksellisuutta arvioidaan jälkikäteen, kuinka olisi voitu menetellä, jotta vahingolta olisi välttytty. Mikäli asianomainen on noudattanut huolellisuutta, ja vahinko on tästä huolimatta syntynyt, aiheuttajalla ei pääperiaatteen mukaan ole korvausvastuuta, mikäli tuottamuksellisuutta ei pystytä osoittamaan. (Kasso 2005, 681.)

Joissakin poikkeustapauksissa aiheuttaja vastaa vahingosta tuottamuksestaan riippumatta. Tällainen vastuu on ankaraa tai objektiivista vastuuta. Lukuisissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa välittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolelle on tulkittu sopimusvastuuksi. Välittäjä ei suoranaisesti ole vastuussa siitä, että kaupan osapuolet täyttävät velvoitteensa toisiaan kohtaan. Välittäjän tulee kuitenkin valvoa molempien osapuolten etua, sekä huolehtia ettei kummankaan kaupan osapuolen etu vaarannu. (Kasso 2005, 682.)

4.1 Myyjän velvollisuudet

Myyjän vastuu kiinteistökaupassa on laaja. Virheet, puutteet ja kaikki tarpeellinen informaatio on saatettava ostajan tietoon, sillä jos myöhemmin ilmenee salaisia virheitä, joutuu myyjä vastuuseen. Kiinteistökaupassa myyjän vastuu-aika on viisi vuotta. Myyjän kunnianvastainen tai arvoton menettely voi johtaa vastuuajan pidentymiseen. Mikäli myyjän puolesta on toiminut kiinteistönvälittäjä tai joku muu edustaja, vastaa myyjä myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyömisestä. (Lakineuvo 2009ab.)

Myyjä on velvollinen saattamaan ostajan tietoon kaikki tiedossaan olevat seikat, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan tai kauppahintaan. Myyjän vastuulla on myös lainhuudatus- ja rasiustodistusten, kiinteistörekisteriotteen, karttojen sekä rakennuslupien esittäminen. Kohdetta koskevien tietojen lisäksi myyjän tulee kertoa ostajalle myös tiedossaan olevat kaavoitusmuutokset sekä naapurikiinteistöjen käyttöä koskevat luvat. Mikäli myyjä huomaa ostajalla olevan virheellisiä käsityksiä kohteesta, hänen tulee korjata nämä väärät käsitykset. (MK 2:12).

Mitä pidempi aika on kulunut kaupan solmimisesta, sitä vaikeampaa on selvittää kenen omistuksessa vauriot ovat syntyneet, ja kenen aiheuttamia ne ovat. Myyjän on viisasta, esimerkiksi valokuvaamalla olemassa olevat vahingot, varautua osoittamaan myöhemmin missä kunnossa kiinteistö oli luovutushetkellä. (Rakentaja 2014a.)

Kiinteistön tulee luovutushetkellä olla virheetön, jotta myyjä välttyy virhevastuulta. Myyjän hallussa olevat panttikirjat, vuokrasopimukset sekä mahdolliset saantokirjat tulee luovuttaa ostajalle kaupantekohetkellä. (Kiinteistölakimiehet 2014a.)

Myyjä on ennen kiinteistön luovutusta velvollinen huolehtimaan kiinteistöstä asianmukaisesti. Velvollisuus koskee kiinteistön kunnossapidolle välttämättömiä toimia, sekä sellaisten vikojen korjaamista, jotka voivat vahingoittaa kiinteistöä. (MK 2:23.)

Kuntotarkastus ei poista vastuuta, joka virheellisen rakennuksen myyjälle mahdollisesti syntyy. Tarkastus ei myöskään takaa rakennuksen virheettömyyttä, mikäli virhettä ei ole voitu havaita sovitun laajuudessa tarkastuksessa. Tarkastuksen avulla voidaan kuitenkin välttää myöhempiä riitatilanteita, sekä saada tarpeellista tietoa päätöksentekoa varten. Kuntotarkastuksen kustannukset voi sopia jaettavaksi ostajan ja myyjän kesken. (Kasso 2005, 180.)

Myyjän on ilmoitettava ostajalle kaikki tiedossaan olevat virheet ja puutteet kiinteistössä, jottei joudu vastuuseen virheestä. Kuntotarkastuksen ilmi tuomat viat ja puutteet on syytä merkitä näkyviin kauppakirjaan. Klassinen maininta ” kiinteistö myydään siinä kunnossa, kuin se on ” ei ole riittävä. Vaikka kauppakirjassa edellä mainittu ehto olisikin, ei myyjä voi vapautua vastuusta, ellei ostaja ole voi-

nut virheitä havaita. Myyjälle voi virheen johdosta syntyä velvollisuus maksaa ostajalle hinnanalennusta tai kauppa voidaan jopa purkaa ostajan niin vaatiessa. Myyjällä ei maakaaren mukaan ole velvollisuutta, eikä oikeutta korjata virhettä. Lähtökohtana hinnanalennukselle pidetään kiinteistön arvon vastaavuutta kauppahintaan nähden. (Rakentaja 2014b.)

Myyjällä ei ole oikeutta vaatia kaupan purkamista. Jotta kauppa voidaan purkaa, tulee virheen olla olennainen ja ostajan sitä vaatia. Kaupan purku voi tulla kyseeseen ainoastaan silloin, kun korjauskustannukset nousevat noin 40 %:n tienoille kauppahinnasta. Myyjä ei voi vaatia kaupan purkamista tai korjata virhettä itse, vaikka hinnanalennus nousisi kuinka suureksi. Tällöin hinnanalennus on ainoa mahdollisuus. Myyjä voi hinnanalennuksen lisäksi joutua maksamaan ostajalle vahingonkorvausta, mikäli on salannut tai jättänyt kertomatta tietoja tai virheitä ostajalle. Vahingonkorvauksena myyjä voi joutua korvaamaan esimerkiksi ostajan korjaustöiden aikaisia asumiskuluja. Salainen virhe ei kuitenkaan synnytä myyjän vahingonkorvausvelvollisuutta. (Rakentaja 2014a.)

4.2 Ostajan velvollisuudet

Ostajan velvollisuus on tutustua kiinteistöön rakennuksineen ja huomautettava havaitsemistaan puutteista ennen kaupan päättämistä. Havaittavissa olleisiin puutteisiin ei enää kaupan jälkeen voi vedota. Mahdollisesti myöhemmin kaupassa esiin tulevat salaiset eli piilevät virheet voivat oikeuttaa ostajan saamaan myyjältä vahingonkorvausta tai hinnan alennusta. (Kasso 2005, 431.)

Ehkä tärkein ostajan velvollisuus kiinteistön kaupassa on kuitenkin kauppahinnan suorittaminen myyjälle.

Ennen kaupan päättämistä tulee sekä ostajan että mahdollisen kiinteistönvälittäjän tutustua kiinteistöön rakennuksen kunnon ja muiden teknisten ominaisuuksien selvittämiseksi. Omakotitalon kunto riippuu useasta seikasta, mm. alkupe-
räisestä rakentamisen laadusta sekä käytetyistä materiaaleista. (Kasso 2005, 178.)

Rakennuksen kuntoa arvioitaessa olisi hyvä kiinnittää huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin:

- rakennusmateriaalit
- perustusten suoruus ja kunto
- vesikaton laatu ja kunto
- salaojitus
- kellaritilat ja ullakko
- välipohjien laatu ja kunto
- eristeet ja materiaalit
- seinien ja muiden rakenteiden mahdolliset halkeamat
- ovien ja ikkunoiden kunto ja toiminta
- sisä- ja ulkopinnoitteiden materiaali, kunto ja mahdolliset halkeamat
- kosteiden tilojen laatu ja kunto, erityisesti lattioiden ja seinien ja liittymäkohdat
- vesikalusteiden ja hanojen kunto
- putkistojen ikä ja kunto
- lämmitysjärjestelmä ja tekniikan kunto
- mahdolliset vuotojäljet katoissa ja seinissä
- lattioiden suoruus ja tukevuus
- sisäilman laatu ja mahdollinen tunkkaisuus
- rakennuksen vetoisuus
- kodinkoneiden ikä ja toimivuus
- kaapistojen toimivuus.

Asunnon ostaja tarkastaa omakotitalon tyypillisesti aistinvaraisesti ilman teknisiä apuvälineitä, ellei mitään huomiota herättävää löydy. Pintakosteusmittarit, joita usein käytetään, voivat olla epätarkkoja, eikä niillä aina saada oikeaa kuvaa tilanteesta. Paljastuneiden rakenne- ja hoitovirheiden johdosta talojen erilaiset ammattimaiset kuntotarkastukset, laajemmat kuntotutkimukset ja kuntoarviot ovat yleistyneet tänä päivänä. Kuntotarkastuksen tekijäksi kannattaa valita henkilö, jonka toiminnasta on tunnettua kokemusta. Oma vakuutusyhtiö voi antaa suosituksia pyydettyäessä. Kuntotarkastuksen lisäksi tarkastaja tekee myös tarvittaessa korjausarvion mahdollisista vioista. (Kasso 2005, 179 – 180.)

Ostajan on reklamoitava myyjää kaupan teon jälkeen havaitsemastaan virheestä kohtuullisen ajan kuluessa. Kohtuullisena aikana pidetään kuluttajavalituslautakunnassa noin neljää kuukautta. Reklamaation oikea-aikaisuus arvioidaan kuitenkin tapauskohtaisesti. Oikeuskäytännössä 8-9 kuukauden reklamaatioaikaa on pidetty liian pitkänä. Laissa ei ole muutosäännöstä virheilmoituksen tekemiselle, mutta suositeltavaa on laatia reklamaatio kirjallisesti ja todisteellisesti, ja siinä tulee mainita ostajan arvio omista vaatimuksistaan. (Linnainmaa & Palo 2005, 156.)

4.3 Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimia, joilla välitysliike tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa kaupan osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa, kun luovutetaan kiinteistö tai sen osa, rakennus tai osakkeet, jotka antavat hallintaoikeuden kiinteistöön, sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon. (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1. luku 1§.)

Kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta sekä siitä, mitä tietoja kiinteistönvälittäjän tai elinkeinonharjoittajan on annettava kiinteistöä markkinoidessaan, säädetään erikseen. (MK 2:20.)

Kiinteistönvälittäjän on laadittava asunnosta esite, josta ilmenee kohteen keskeiset tiedot kuten kiinteistön- ja rakennuksen pinta-ala, vapautumisen ajankohta, hinta ja käyttöönottovuosi. Lisäksi asunnon esittelyssä on oltava saatavilla rakennuksen pohjapiirros. (Linnainmaa & Palo 2005, 97.)

Välittäjä on korvausvastuussa ainoastaan siinä tapauksessa, että ei ole menetellyt tehtävässään riittävää huolellisuutta noudattaen. Mikäli välittäjä on antanut asiakkaalleen virheellisiä tai puutteellisia tietoja, toteutuu välittäjän vastuu. Tällöin kyseeseen tulee selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen. Välittäjältä ei kuitenkaan voida odottaa erityisosaamista oman osaamisalueensa ulkopuolelta, kuten rakennustekniikasta tai kirjanpidosta. (Kasso 2005, 683.)

Laki edellyttää, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa. Tällä tarkoitetaan toiminnalle asetettuja laadullisia, eettisiä ja moraalisia vaatimuksia. Keskeisiä hyvään välitystapaan liittyviä vaatimuksia ovat toiminnan luotettavuus,

avoimuus, tunnollisuus sekä lojaalisuus molempia osapuolia kohtaan. Hyvään välitystapaan kuuluvat oleellisina myös välittäjälle asetetut ammattitaitovaatimukset selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksineen. (Välityслиikelaki 1:4).

Kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu siihen toimiiko välittäjä sopimuksen mukaisesti vai ei, sekä siihen, noudattaako välittäjä muutoin ammattilaiselta vaadittua huolellisuutta. Välittäjän vastuu ei ole perusteeltaan tai laajuudeltaan sama kuin myyjän tai mahdollisesti ostajan vastuu. (Kasso 2005, 674.)

Tapauskohtaisesti on syytä harkita, onko kanteen nostaminen myyjää tai kiinteistönvälittäjää vastaan perusteltua. Jos kyseessä on tyypillisesti salainen virhe, todennäköisesti kanne kiinteistönvälittäjää vastaan hylätään. Tällöin oikeudenkäynnin kulut lankeavat ostajan maksettaviksi, ja lopputulos muodostuu tappiolliseksi, vaikka kanne myyjää vastaan johtaisikin oikeustoimiin. (Kasso 2005, 675.)

Kun välittäjällä on korvausvastuu ostajaa kohtaan, se tarkoittaa samalla, että kauppahinta virheettömästä asunnosta on liian korkea. Mikäli myyjää ei velvoiteta alentamaan kauppahintaa virhettä vastaavaksi, saa myyjä edun viime kädessä välittäjän kustannuksella, jos välittäjä korvaa vahingon ostajalle. Tällaisen perusteettoman edun palauttamiseksi välittäjällä tulee olla regressioikeus. (Kasso 2005, 676.)

Jotta välittäjä joutuu vastuuseen vahingosta, on vahingon oltava todellinen, ja syy-yhteydessä sopimuksen täyttämiseen tai täyttämättömyyteen tai tuottamukseen. Lisäksi edellytetään perustetta vahingolle. Teon tai laiminlyönnin sekä vahingon välisen syy-yhteyden muodostuminen edellyttää sitä, että vahinko on ennalta arvattavissa. Ammattilaisen tulisi kyetä huomioimaan vahingon mahdollisuus ja vaara yleisen kokemuksen tai erikoisosaamisen perusteella. Välittäjä ei voi joutua vastuuseen seikoista, joihin hänellä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa. Välittäjä ei ole vastuussa siitä, että kaupan osapuolet täyttävät hyväksymänsä kauppakirjan ehdot ja toimivat huolellisesti sopimuksen mukaan. Vastuu voi kuitenkin syntyä, mikäli välittäjä ei ole laatinut kaupan ehtoja osapuolten etujen mukaisesti, ja varmistanut että ehdot ovat toteutettavissa. (Kasso 2005, 676.)

Kiinteistönvälittäjän on hoidettava saamansa välitystoimeksianto sopimuksen mukaisesti sekä ammattitaitoisesti. Välittäjän on täytettävä hänelle asetettu se-lonottovelvollisuus sekä tiedonantovelvollisuus. (Kasso 2005, 678.)

Näyttövelvollisuus on pääasiassa sillä osapuolella, joka väittää rikkomuksen ta-pahtuneen. Kuitenkin kiinteistönvälitykseen liittyvissä vahingonkorvausasioissa riittää, että toimeksiantaja tai tämän vastapuoli osoittaa vahingon aiheutuneen välittäjästä johtuvasta syystä. Tällöin tulee kyseeseen käännetty todistustaakka, jolloin välittäjän on näytettävä, että vahinko ei ole johtunut hänen tuottamukses-taan. Välittäjä voi vapautua korvausvastuustaan ainoastaan tällä tavoin. (Nettilaki 2014c.)

Toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus ainoastaan, kun virhe on vähäistä suurempi. Toimeksiantaja voi vaatia välityspalkkion alentamista ja vahingonkorvausta virheen perusteella, mikäli virhe on aiheuttanut hänelle hait-taa. Välittäjällä menettää oikeutensa palkkioon tai korvaukseen, mikäli haitta on olennainen. (Nettilaki 2014c.)

4.3.1 Välitystoiminnan edellytykset

Välitysliikkeellä tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadak-seen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa 1 §:n 1 momentissa tar-koitettua omaisuutta (välityskohde) koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopi-muksen taikka muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi. (Välitysliikelaki, 1:2.)

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vasta-puolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päät-tämiseen. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1. luku 9§.)

Välitystä koskevasta toimeksiannosta tulee aina laatia kirjallinen toimeksiantoso-pimus. Välitystoimeksiannossa välittäjältä vaaditaan ammattitaitoista ja huolel-lista otetta työhön, sekä hyvän välitystavan noudattamista.

4.3.2 Selonottovelvollisuus

Mikäli välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. (Välitysliikelaki, 1:11.)

Välitysliike ei kuitenkaan ole velvollinen selvittämään esimerkiksi sellaisia rakennusteknisiä seikkoja tai oikeudellisia kysymyksiä, joiden hallitseminen edellyttää erityisosaamista. Tällöin riittää, että välitysliike ilmoittaa asiasta osapuolille ja kiinnittää siihen siten huomiota. (Kasso 2005, 595.)

5 Virheet kiinteistön kaupassa

Kiinteistössä katsotaan olevan virhe, mikäli kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu, tai myyjä on antanut ostajalle virheellistä tietoa kiinteistöstä. Kiinteistöjen virheet voidaan jakaa kolmeen ryhmään, laatu-, vallinta-, sekä oikeudellisiin virheisiin. Valtaosa kiinteistöjen laaturvirheistä kohdistuu rakennusten kuntoon, vesi- ja homevaurioihin. (Nykänen 2009, 24.)

Maakaarella on asuntokauppalakia vastaavat säännökset virhevastuista. Virheellisyyden määräävänä ajankohtana pidetään kaupantekohetkeä, vaikka virhe ilmenisikin myöhemmin. Tämä periaate vastaa maakaaren vaaranvastuun siirtymistä koskevaa sääntöä, jonka mukaan vaaranvastuu siirtyy kaupanteossa ostajalle. (MK 2:21).

Pohdittaessa, millaista kuntoa kiinteistöltä on perusteltua odottaa, huomioidaan kiinteistön kauppahinta sekä muut vallitsevat olevat olosuhteet. Arvioon vaikuttaa myös kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ikä. Luonnollisesti uudemmalta rakennukselta odotetaan parempaa kuntoa kuin vanhemmalta rakennukselta. (Nettilaki 2014b.)

Virhevastuun arviointiin vaikuttaa mm. ostajan mahdollisuus tarkastaa asunto (MK 6:12.)

5.1 Virhetyypit kiinteistön kaupassa

5.1.1 Laatuvirhe

Maakaaren mukainen laatuvirhe on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä on sovittu. Tällöin ratkaisun perusteena on kaupan osapuolten sopimus. Huomiota on syytä kiinnittää myös rakennuksen ikään sekä rakennusaikana voimassa olleisiin määräyksiin. Vanhempaa rakennusta ei voida arvioida samoin perustein kuin uutta. (MK 2:17.)

Tavallisimmin puutteet liittyvät kiinteistön rakennuksen kuntoon tai sen rakenteisiin. Kiinteistö on virheellinen, mikäli myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan kuvan laatusiirroista, ja tämä on vaikuttanut kauppaan. Pelkkä oletus tällaisesta vaikutuksesta riittää, täyttä näyttöä ei odoteta. Virheellisen tiedon on kuitenkin oltava konkreettista. Myyjän vastuuta ei poista se, että hän ei itse ollut tietoinen virheestä. (Kasso 2005, 667.)

Myyjän on itse saatettava ostajan tietoon ne seikat, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon tai sen käyttöön ja jotka myyjä tietää tai hänen olisi pitänyt tietää. Kiinteistön aikaisemmasta vesivahingosta tai kattovuodosta tulee kertoa ostajalle vaikka vauriot olisikin korjattu. Jos myyjä tahallisesti jättää kauppaan vaikuttavan tiedon kertomatta, on kyseessä virhe. (Kasso 2005, 668.)

5.1.2 Vallintavirhe

Vallintavirhe tulee kyseeseen silloin, kun myyjä on antanut väärän tai harhaanjohtavan tiedon kaupantekohetkellä vallinneesta kaavasta tai rakentamiseen tai luovuttamiseen liittyneestä rajoituksesta, jolla voidaan katsoa olleen vaikutusta kauppaan. (Kasso 2005, 669.)

5.1.3 Salainen virhe

Salaisesta virheestä puhutaan, silloin kun kiinteistö kyseisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan huomattavasti siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan odottaa. Salaisena virheenä pidetään ainoastaan merkittävää poikkeamaa kiinteistön laadussa. (Nettilaki 2014c.)

Virhe on salainen myös silloin, kun myyjä on täyttänyt tiedonanto- ja ostaja tarkastusvelvollisuutensa. Tästä huolimatta jokin kiinteistössä piilossa ollut virhe on jäänyt molemmilta osapuolilta huomaamatta. Jos jompi kumpi osapuolista tiesi virheestä, ei kyseessä voi olla salainen virhe. (Nettilaki 2014c.)

Juuri laho- ja homevauriot nuorissa omakotitaloissa, joissa vastaavia vaurioita ei tavallisesti esiinny, ovat esimerkki salaisesta virheestä. Myyjä voi joutua vastuuseen kaupan kohteen virheestä, vaikka hänellä ei ollut siitä mitään tietoa, saati että olisi aiheuttanut virheen omalla toiminnallaan. (Kasso 2005, 668.)

Salaisen virheen ilmetessä myyjän maksama hyvitys on usein pienempi kuin tilanteessa, jossa myyjä on tahallisesti jättänyt kertomatta virheestä ostajalle. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

5.2 Reklamaatio

Ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen, jonka hän olisi voinut havaita kiinteistöä tarkastaessaan. Ostajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa myyjän antamia tietoja tai tutkia kiinteistön rakenteita ilman eri aihetta. (MK 2:22.)

Virheestä sekä mahdollisista vaatimuksista on ilmoitettava myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Kohtuullisena aikana pidetään noin neljää kuukautta. Laatuvirheestä tai sopimusrikkomuksesta on ostajan ilmoitettava myyjälle viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. (MK 2:25.)

5.3 Virheen seuraamukset kiinteistökaupassa

Virheen johdosta ostajalla on oikeus hinnanalennukseen, kaupan purkuun tai vahingonkorvaukseen, mikäli virhe on oleellinen. Ostajalla on virheen vuoksi myös oikeus pidäytyä kauppahinnan maksamisesta. Vahingonkorvaus vastaa sopimuksen rikkomisesta syntynyttä vahinkoa. Myyjä vastaa vahingosta ainoastaan silloin, jos on toiminut huolimattomasti. Korvausvastuu taas edellyttää myyjän tuottamusta. Myyjällä on näyttövelvollisuus, ettei vahinko johdu hänen tuottamuksestaan. Maakaaressakin noudatetaan käännetyin todistustaakan periaatetta. (MK 2:31 – 32.)

5.3.1 Hinnanalennus

Kiinteistökaupan virheen lähtökohtainen seuraus on hinnanalennus. Täten myyjä on velvollinen palauttamaan ostajalle osan kauppahinnasta, koska myyty kiinteistö ei ole kauppakirjassa sovitun kaltainen. Hinnanalennus on korjauskustannusten suuruinen määrä, huomioiden kaupankohteen mahdollinen tasonparannus. Jotta hinnanalennusta voidaan vaatia, on kiinteistössä oltava virhe. (Lindblad 2014.)

Hinnanalennus vastaa pääsääntöisesti ilmenneen virheen arvoa, joka lasketaan vähentämällä kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo. Virheen arvo voidaan määrittää myös siitä aiheutuvien kustannusten mukaan. Kustannusten arvioiminen on usein erittäin vaikeaa, ja vanhan rakennuksen korjaaminen virheen vuoksi voi johtaa kiinteistön jopa parempaan kuntoon kuin ostaja olisi odottanut. (Kasso 2005, 671.)

5.3.2 Kaupan purku

Ostaja voi vaatia kaupan purkamista, mikäli virhe on olennainen. Olennaisuus arvioidaan sen kokonaismerkityksen perusteella. Virhettä voidaan pitää olennaisena, jos esimerkiksi laatuvirhe estää kiinteistöllä asumisen, eikä virhe ole korjattavissa kohtuullisessa ajassa tai kohtuullisin korvauksin. Oikeuskäytännössä kynnys kaupan purkamiseen on melko korkea. (Linnainmaa & Palo 2005, 224.)

Ostajan kannattaa kaupan purkamista harkitessaan huomioida myös myyjän maksukyky. Jos kauppa tuomitaan puretuksi, myyjällä ei välttämättä ole taloudellista mahdollisuutta palauttaa kauppahintaa ostajalle. Tällöin ostaja ei saa rahoja myyjältä, eikä hänellä myöskään ole oikeutta myydä kiinteistöä eteenpäin. Ostajan kannattaakin selvittää myyjän maksukyky viimeistään oikeudenkäynnin aikana, ja tarvittaessa hakea turvaamistoimenpidettä (takavarikko) myyjää vastaan maksukyvyn varmistamiseksi. (Lakineuvo 2010c.)

Kiinteistökauppa voidaan osapuolten tahdosta purkaa sopimuksella. Tällainen sopimus on tehtävä kiinteistökaupan määrämuodossa. Purkaminen voi kuitenkin johtaa velvollisuuteen maksaa varainsiirtovero sekä alkuperäisestä kaupasta että sen purkamisesta, siis kahdesta saannosta. Kauppa voidaan myös purkaa toisen

osapuolen vaatimuksesta kauppakirjan purkavan ehdon perusteella, sopimusrikkomuksen perusteella tai jos kohteessa on virhe. Mikäli osapuolet eivät itse sovi kaupan purkamisesta, voi toinen osapuoli vaatia kaupan purkamista tuomioistuimessa. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle kauppakirjan purkavan tai lykkäävän ehdon perusteella on nostettava kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassa olon päättymisestä. (MK 2:2.)

Ostaja voi vaatia kaupan purkua vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. Mikäli kiinteistön arvo on ostajan takia olennaisesti alentunut, saa ostaja purkaa kaupan vain, jos hän korvaa arvon alentumisen myyjälle. Tällöin vältetään tilanteelta, jossa ostaja tutkiakseen virheen laajuuden purkaa kiinteistön sellaiseen kuntoon, ettei sitä voida enää palauttaa myyjälle kaupantekoa vastaavassa kunnossa. (MK 2:34; Kasso 2005, 671.)

Kauppa ei siis purkaudu tai raukea itsestään, vaan lopullisen kaupan voi purkaa vain osapuolten määrämuodossa tehty sopimus tai tuomioistuimen päätös. Kaupan purkamista koskeva kanne on nostettava viimeistään kymmenen vuoden kulluttua kiinteistön hallinnan luovutuksesta. (MK 2:24.)

Mikäli kauppa puretaan, on ostajan palautettava kiinteistön hallinta takaisin myyjälle. Ellei ostaja jostain syystä pysty palauttamaan kiinteistön hallintaa, ei hänellä ole myöskään purkuoikeutta. Myyjän tulee tällöin palauttaa maksettu kauppahinta ostajalle. Mikäli ostaja on saanut kiinteistöstä huomattavaa tuottoa tai hyötyä, on se korvattava myyjälle. Vastaavasti myyjän on korvattava ostajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset ja kiinteistön arvoa nostavat hyödylliset kustannukset. (MK 2:33.)

Myyjä on velvollinen maksamaan ostajalle kauppahinnan palautukselle korkolain mukaista tuottokorkoa. Vaatimus kaupan purkamiseksi on tehtävä kohtuullisen ajan kuluessa, siitä kun ostajalle selvisi purkuedellytysten olemassaolo. (MK 6:16.)

5.3.3 Vahingonkorvaus

Ostaja voi laatu-, vallinta-, tai oikeudellisen virheen johdosta vaatia vahingonkorvausta hinnanalennuksen tai kaupan purkamisen lisäksi. Vahingonkorvaus kattaa lähtökohtaisesti kaikki sopimusrikkomuksen aiheuttamat vahingot. Näitä ovat esimerkiksi korjauskulut, hinnan ero ja kustannukset väliaikaisesta asumisesta. Tätä kutsutaan ns. täyden korvauksen periaatteeksi. Korvausta tulee suorittaa ostajalle se määrä, että vahingon kärsinyt pääsee siihen asemaan, jossa olisi ilman vahinkotapahtumaa. Vahingonkärsijä ei kuitenkaan saa hyötyä rahallisesti vahinkotapahtumasta. Vahingonkorvausvastuu edellyttää syy-yhteyttä virheen ja ostajan kärsimän vahingon välillä. Lisäksi myyjältä edellytetään tuottamuksellisuutta vahingonkorvausvastuun syntymiseksi. (Linnainmaa & Palo 2005, 231-232.)

5.3.4 Kauppahinnan maksusta pidäytyminen

Mikäli kauppahinta on kokonaan tai osin maksamatta virheen ilmetessä, on ostajalla oikeus pidäytyä maksamasta kauppahinta virhettä vastaavalta osalta. Ostaja voi jättää koko kauppahinnan maksamatta, mikäli hän olennaisen virheen perusteella voi vaatia kaupan purkua. Jos ostaja taas vaatii hinnanalennusta ja vahingonkorvausta, hänellä on oikeus pidäytyä niiden yhteenlasketun summan maksamisesta. (Linnainmaa & Palo 2005, 213.)

5.4 Myyjänä elinkeinonharjoittaja

Mikäli ostaja hankkii kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perhettään varten, ja myyjänä on rakennuksia ammattimaisesti rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja, osapuolet eivät voi sopia poikkeuksia maakaaren virhesäännöksistä ostajan vahingoksi. Tällöin myyjällä ei ole oikeutta vedota viiden vuoden reklamaatioaikaan. Elinkeinonharjoittajalla on lisäksi velvollisuus korvata kustannukset silloinkin, kun kiinteistössä ilmenee salainen virhe ja vaikka hän olisi toiminut huolellisesti. (MK 2:10 - 26).

Ostajan vastuuta maksuviivästyksestä voidaan sovitella, mikäli viivästyksen syy on tahaton, kuten sairaus tai työttömyys. (Kasso 2005, 672.)

Jos ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan kiinteistöksi itselleen tai perheelleen, on hänellä tällöin oikeus kohdistaa laatuvirheeseen perustuva vaatimus oman myyjänsä sijasta mahdolliseen ammattimaiseen kiinteistöjen myyjään tai rakentajaan tai taloelementtien toimittajaan. (MK 2:26.)

Elinkeinonharjoittaja vastaa vain sellaisesta virheestä, josta hän olisi ollut vastuussa omalle sopijapuolelleen, ja enintään siihen määrään, jonka hän olisi ollut tälle velvollinen maksamaan. Elinkeinonharjoittaja vapautuu vastuusta, jos virheestä on suoritettu korvaus kiinteistön aikaisemmalle omistajalle tai jos tämä on virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi menettänyt oikeutensa vedota virheeseen. (MK 2:26.)

Kuluttajakaupoissa ostajan virheilmoitus kiinteistön virheestä ei ole sidottu yleiseen viiden vuoden määräaikaan. Ostajalla on siis oikeus vedota virheeseen tämän määräajan jälkeenkin. Myyjällä on kuluttajakaupassa velvollisuus maksaa sopimusrikkomuksesta aiheutuvat korjauskustannukset sekä muut tarpeelliset kustannukset, vaikka hän osoittaisikin toimineensa huolellisesti. Kuluttajakaupoissa myyjällä on korvausvelvollisuus myös salaisessa virheessä. (Nettilaki 2014a.)

5.5 Vakuutus- ja muut korvaukset homevauriossa

Koska vakuutukset kattavat ainoastaan välittömästi syntyviä vahinkoja, kuten vesiputken hajoamisia tai tulipaloja, ja homevauriot kehittyvät pitkällä aikavälillä, ei homevaurioihin myönnetä vakuutuskorvauksia kotivakuutuksesta. (Rytmi Rakennus Oy 2014b.)

Lähi-Tapiolan korvauspäällikkö Jussi Korpelainen toteaa vakuutuksissa olevan paljon eroja, joten korvausasiat ovat yhtiö- ja vakuutuskohtaisia. Ohjenuorana useimmissa vakuutuksissa pidetään sitä, että tilassa, jossa on kosteuseristys, veden on pysyttävä sen sisällä. Jos kosteuseristetyssä tilassa tapahtuu kosteusvaurio, ei vakuutus korvaa, koska tällöin vika on rakenteissa. Vuotovahinkoja, joita vakuutus ei kata, tapahtuu paljon. (Suomela 2013.)

Kuluttajariitalautakunnan mukaan hinnanalennus on yleisin sekä kuluttajariitalautakunnan suosittama seuraus kiinteistökaupan jälkeen ilmi tulleesta virheestä.

Hinnanalennus on se tavanomaisin seuraus, mikäli jotain virhettä kaupan kohteessa katsotaan olevan. Kauppa puretaan vain harvinaisissa ja äärimmäisissä tapauksessa, kertoo ylitarkastaja Timo Maso Kuluttajariitalautakunnasta. (Taloussanomat 2011.)

Hinnanalennuksella pyritään korjaamaan kauppahinta kiinteistön tosiasiallista kuntoa vastaavaksi, joka riippuu paitsi kauppahinnan määrästä myös paljastuneen virheen laadusta ja korjauskustannuksista. (Taloussanomat 2011.)

Summat ovat riippuvaisia siitä, millaisesta virheestä on kyse. Keskimääräisesti puhutaan joistain tuhansista euroista, mediaani on noin 5000 euroa, Maso arvioi. Hinnanalennuspäätöksiin vaikuttaa myös se, että riski yllättävistä asioista on myös ostajalla, jos kaupan kohteena on vanha talo. (Taloussanomat 2011.)

Jos myyjä syyllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen, voi kaupan purku kuluttajariitalautakunnan ohjeiden mukaan tulla kysymykseen. Mikäli virhe on mahdollista korjata, ei kauppaa voida purkaa. Kiinteistön virheen on lisäksi oltava olennainen, jotta kauppa voidaan määrätä purettavaksi. (Taloussanomat 2011.)

6 Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja

6.1 Korkeimman oikeuden tehtävät

Korkein oikeus käsittelee Suomessa kaikki ne tapaukset, joihin ei alemmissa tuomioistuimissa saada ratkaisua. Edetäkseen korkeimpaan oikeuteen on tapauksen saatava siltä ensin valituslupa. Korkein oikeus antaa ennakkopäätöksiä sellaisiin kysymyksiin, joihin laki ei anna selvää vastausta. Korkeimpaan oikeuteen saakka päätyvät vain harvat kosteus- ja homevauriotapaukset. Suurin osa käsitellään alemmissa oikeusistuimissa, tai sovitaan osapuolten kesken ilman tuomioistuinta.

Alla olevissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa käsitellään kosteusvaurioita, sekä vastuun jakautumista myyjän ja ostajan välillä.

6.2 KKO:2009:31

Kanne Kuopion Käräjäoikeudessa

Marianna K kertoi Antti L:ää vastaan nostamassaan kanteessa, jota Marko T väliin tulijana tuki, että hän oli 12.8.2003 ostanut Antti L:ltä Kuopion kaupungissa sijaitsevan kiinteistön vuokraoikeuden sillä olevine rakennuksineen 127 500 euron kauppahinnasta. Kiinteistöllä sijaitsi vuonna 1977 rakennettu omakotitalo. Rakennuksessa oli tehty kaupan yhteydessä kuntotarkastus, jonka mukaan rakennuksessa ei ollut kosteusvaurioita eikä ulkopuolista kosteusrasitusta.

Marianna K oli myynyt kaupan kohteen 30.1.2006 Marko T:lle, joka oli sisäremonttia tehdessään havainnut kosteusvaurioita rakennuksen yläpohjassa. Asiantuntija oli todennut rakennuksen yläpohjassa laajan kosteusvaurion, joka olisi korjaamattomana aiheuttanut terveyshaitan talon asukkaille. Vauriot olivat olleet rakennuksen yläpohjassa jo ennen Marianna K:n omistusaikaa. Marianna K ei ollut tehnyt kattoon mitään muutoksia.

Todettu kosteusvaurio oli korjattu, missä yhteydessä kattorakenne oli purettu kokonaan. Alkuperäisen tasakaton tilalle oli rakennettu harjakatto. Korjauskustannukset olivat olleet yhteensä noin 25 000 euroa. Tämän lisäksi Marko T oli osallistunut korjauksiin, ja hänen työnsä arvo oli 1 250 euroa. Kattorakenteen tasonparannus oli kokonaisuudessaan noin 550 euroa.

Tämän vuoksi Marianna K vaati, että Antti L velvoitetaan maksamaan hänelle hinnanalennusta 28 500 euroa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisine korkoineen ajalta 12.8.2003 - 16.6.2006 ja korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 17.6.2006 lukien.

Käräjäoikeus arvioi hinnanalennuksen määräksi yhteensä 20 000 euroa ja velvoitti Antti L:n suorittamaan Marianna K:lle hinnanalennusta 20 000 euroa, mille määrälle oli maksettava korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa 12.8.2003 ja 16.6.2006 väliseltä ajalta sekä korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa 17.6.2006 lukien.

Hovioikeus hylkäsi kanteen ja vapautti Antti L:n korvausvelvollisuudesta Marianna K:lle.

Asia eteni Korkeimpaan oikeuteen. Marianna K vaati valituksessaan, johon Marko T väliin tulijana yhtyi, että hovioikeuden tuomio kumotaan ja Antti L velvoitetaan maksamaan hänelle hinnanalennuksena 20 000 euroa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisine korkoineen 12.8.2003 lukien 16.6.2006 saakka ja korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 17.6.2006 lukien.

Korkeimman oikeuden perustelut

Antti L ei rakennuksen myydessään tiennyt kosteusvauriosta. Kaupan kohteessa on siten ollut maakaaren mukainen laatuvirhe. Kauppakirjaan otetun ehdon mukaan ostaja oli tutustunut talossa suoritettua kuntotarkastuksen raporttiin ennen kaupan päättämistä ja ilmoittanut olevansa tietoinen raportissa mainituista yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. Myyjä ei vastannut kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille ja muille vastaaville aiheutuneista vahingoista.

Asiassa on kysymys siitä, oliko Marianna K sanotun kauppakirjan vastuunrajoitusehdon perusteella tai sen vuoksi, että hänellä olisi ollut kuntotarkastusraportista ilmenevien tietojen johdosta maakaarella tarkoitettu erityinen syy tarkastaa rakennuksen kunnosta annettujen tietojen paikkansapitävyys ja selvittää yläpohjan kunto, menettänyt oikeutensa vaatia hinnanalennusta sanotun kosteusvaurion vuoksi. Kuntotarkastusraportissa on rakennuksen yläpohjan osalta todettu, että vesikate oli uusittu vuonna 1992 ja että vesikatteessa oli katteen alustastaan irtoamisesta johtuvia "poimuja", joiden taakse sadevedet lammikoituivat. Raportin mukaan syksyllä vesi "jäättyessään aiheuttaa katteelle ylimääräisen vaurioitumisriskin".

Kuntotarkastuksessa ei ole todettu yläpohjan kosteusvauriota eikä sitä siten ole raportin vioissa ja puutteissa yksilöity.

Maakaaren mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Kuntotarkas-

tusraportin mukaan yläpohjatilaa ei ole voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Yläpohjatilan tarkastaminen olisi siten edellyttänyt rakenteiden purkamista. Kuntotarkastuksessa on todettu vesikatossa sellaisia riskitekijöitä, jotka ovat heikentäneet sen kestävyyttä. Myös savuhormin juurihuovan tiiviys on ollut puutteellinen. Katon vuotamista ei ole kuitenkaan havaittu tai epäilty.

Edellä olevan perusteella Antti L on velvollinen suorittamaan Marianna K:lle virheen perusteella hinnanalennusta. Maakaaren mukaan hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupan-tekohetkellä. Yhtenä tapana laskea hinnanalennuksen suuruutta on käytetty korjauskustannuksia. Hinnanalennuksen määrää korjauskustannusten perusteella laskettaessa on huomioon otettava muun muassa korjaustoimenpiteistä johtuva kiinteistön arvon nousu sekä kustannusten nousun vaikutus silloin, jos korjaukset tehdään pitkän ajan kuluttua kaupasta. Rakennuskustannusten hinnannousu on taas elokuusta 2003 lokakuuhun 2006 ollut käräjäoikeuden toteamin tavoin lähes 12 prosenttia. Näillä perusteilla Korkein Oikeus arvioi hinnanalennuksen määräksi 15 000 euroa.

Korkeimman oikeuden päätös

Antti L veloitetaan maksamaan Marianna K:lle hinnanalennuksena 15 000 euroa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisine korkoineen 12.8.2003 lukien 16.6.2006 saakka ja korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 17.6.2006 lukien.

6.3 KKO:2005:123

Kanne Raahen käräjäoikeudessa

A ja T lausuivat Raahen käräjäoikeudessa, että he olivat ostaneet N:ltä ja T-N:ltä 31.8.2001 vahvistetulla kauppakirjalla tilan ja sillä olevan omakotitalon 420 000 markan kauppahinnasta. Talossa oli useita virheitä, jotka myyjät N ja T-N olivat ennen kauppaa jättäneet ilmoittamatta. Koska virheet olivat olennaisia, A ja T vaativat, että kauppa puretaan ja N ja T-N veloitetaan yhteisvastuullisesti palauttamaan kauppahinta korkoineen. Vaihtoehtoisesti A ja T vaativat, että myyjät N ja T-N veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan heille hinnanalennusta.

Vastaus

N ja T-N kiistivät kanteen ja lausuivat, että he olivat ennen kauppaa kertoneet ostajille kaikki tietämänsä kaupantekoon vaikuttavat asiat. Sellaista olennaista virhettä ei ollut, joka olisi oikeuttanut kaupan purkamiseen. N ja T-N eivät olleet tiedonneet kanteessa tarkoitetuista vaurioista, joten ostajilla ei myöskään ollut oikeutta hinnanalennukseen.

Käräjäoikeuden tuomio

Käräjäoikeus katsoi selvitetyn, että pesuhuoneen lattiarakenteisiin oli päässyt vettä, mikä oli vaurioittanut seinien puurakenteita ja lattialaattaa. Koska myydyn rakennuksen pesuhuoneessa, saunassa, vaatehuoneessa, kodinhoitohuoneessa ja WC:ssä oli kosteusvaurioita, kaupan kohteessa oli ollut myyntihetkellä olennainen virhe.

Kysymys oli salaisesta ja olennaisesta virheestä. Ostajien tietoisuus virheestä olisi vaikuttanut kaupantekoon. Salainen virhe voi oikeuttaa hinnanalennukseen tai kaupan purkamiseen. Myyjien ei ollut näytetty tiedonneen virheestä eikä heidän ollut siten näytetty menetelleen huolimattomasti. Kysymys oli vain tavanomaisena pidettävien kosteusvaurioiden korjaamisesta. Virheiden korjaamisen kustannukset olivat sinänsä suurehkot kaupan kohteen arvoon verrattuna eli yli kolmasosan. Ne eivät kuitenkaan olleet niin suuret, että kaupan purku olisi sen takia kohtuullisempi ratkaisu kuin hinnanalennus. Tämän vuoksi kauppaa ei tullut määrätä purettavaksi.

Käräjäoikeus arvioi hinnanalennuksen määräksi 17 000 euroa, minkä määrän käräjäoikeus velvoitti N:n ja T-N:n yhteisvastuullisesti suorittamaan A:lle ja T:lle hinnanalennuksena.

Valitus Vaasan hovioikeuteen

A ja T vetosivat kaikkiin kanteessa esiintuomiinsa rakennuksen virheisiin ja vaativat, että kauppa puretaan. Käräjäoikeus oli todennut, että kaupan kohteessa on olennainen virhe. Olennaisesta virheestä seuraa ostajalle oikeus kaupan purkuun.

Vastaus ja vastauksen täydennys hovioikeudessa

N ja T-N vaativat, että valitus hylätään. Hovioikeuden pyydettyä N:ää ja T-N:ää yksityiskohtaisesti ilmoittamaan käsityksensä vastapuolten vaatimusten perusteista N ja T-N lausuivat, että kaupan kohteen virheiden seuraamusta harkittaessa tuli ottaa huomioon kokonaisuus. Käräjäoikeus oli perusteellisesti ottanut kantaa kaikkiin väitettyihin kaupan kohteen virheisiin ja tehnyt oikean johtopäätöksen niiden merkityksestä asiassa. N ja T-N kiistivät valituksessa esitetyn tulokinnan, jonka mukaan ostajalla olisi mahdollisuus valita kaupan purkamisen ja hinnanalennuksen välillä siinä tapauksessa, että kaupan kohteessa oli olennainen virhe.

Maakaaren mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Lisäksi lain 2 luvun 21 §:n mukaan kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaa tehtäessä. Myyjä vastaa kiinteistössä tällöin olleesta virheestä, vaikka virhe ilmenee vasta myöhemmin.

Hovioikeus muutti käräjäoikeuden tuomiota siten, että kiinteistönkauppa purettiin.

N:lle ja T-N:lle myönnettiin valituslupa. Valituksessaan he vaativat, että hovioikeuden tuomio kumotaan ja asia jätetään käräjäoikeuden ratkaisun varaan.

Vastauksessaan A ja T vaativat valituksen hylkäämistä.

Korkeimman oikeuden perustelut

A ja T ostajina vaativat käräjäoikeudessa nostamallaan kanteella ensisijaisesti kiinteistön kaupan purkamista kaupan kohteessa olleiden virheiden vuoksi. Käräjäoikeus totesi rakennuksessa olleen myyntihetkellä kosteusvaurioita ja piti niitä "olennaisena" virheenä.

Valituksessaan hovioikeudelle A ja T vaativat edelleen kaupan purkamista katsoen, että olennaisesta virheestä seuraa aina oikeus purkaa kauppa. Hovioikeus katsoi tuomiossaan, ettei asianosaisten välillä ollut enää erimielisyyttä siitä, ett-eikö kaupan kohteessa olisi ollut olennaista virhettä, koska N ja T-N eivät olleet

hakeneet muutosta kärjäoikeuden tuomioon eivätkä ostajien valitukseen antamassaan vastauksessa tai sen täydennyksessä vedonneet siihen, ettei kaupan kohteessa olisi ollut tällaista virhettä. Asiassa oli siten hovioikeuden mukaan riidatonta, että kaupan kohdetta oli rasittanut olennainen virhe, mistä taas seurasi, että kauppa oli purettava.

Oikeudenkäymiskaaren mukaan, jos asianosainen asiassa, jossa sovinto on sallittu, on oikeudessa tunnustanut jonkin seikan, niin tunnustus on hänen osaltaan sitova. Korkein oikeus toteaa, että N ja T-N, jotka ovat tyytyneet heidän maksettavakseen tuomittuun hinnanalennukseen, eivät ole voineet hakea hovioikeudessa muutosta kärjäoikeuden tuomion perusteluihin. Vaikka täsmennetyssä vastauksessa ei ole nimenomaan kiistetty sitä, ettei virhe olisi ollut, kuten kärjäoikeus on lausunut, "olennainen", on siinä pidetty oikeana ratkaisua, jonka mukaan kärjäoikeuden näytetyksi katsoma virhe ei oikeuta kaupan purkamiseen. Siihen nähden että virheen olennaisuus edellä mainitun maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 momentin mukaan oikeuttaa kaupan purkamiseen, on asianosaisten välinen erimielisyys hovioikeudessa koskenut sitä, oliko virhe viimeksi mainitussa säännöksessä tarkoitettulla tavalla olennainen eli hovioikeudessa on ollut kysymys myös virheen oikeudellisesta luonnehinnasta. Siten hovioikeuden johtopäätös, jonka mukaan kysymys virheen luonnehinnasta oli riidaton, on ollut virheellinen.

Korkeimman oikeuden päätös

Hovioikeuden tuomio kumotaan. Asia palautetaan hovioikeuteen, jonka on omasta aloitteestaan otettava se uudelleen käsiteltäväksi ja huomioon ottaen palauttamisen syy siinä laillisesti meneteltävä.

6.4 KKO:2000:18

Lapuan kärjäoikeuden tuomio

Kanteessaan Martti Fräntilä oli kertonut, että hän oli ostanut 29.8.1994 vahvistetulla kauppakirjalla omakotitalokiinteistön 265 000 markan kauppahinnasta Liisa ja Sulo Aholta. Ahot olivat omistaneet kiinteistön ja sillä olevan vuonna 1974 valmistuneen omakotitalon vuodesta 1987 alkaen. Noin kahden vuoden kuluttua

kaupasta Fräntilä oli huomannut omakotitalon pesuhuoneessa kosteusvaurion, jonka korjauskustannuksien perusteella hän vaati Ahoilta hinnanalennusta 39 050 markkaa.

Käräjäoikeus katsoi, että kauppahinta oli käypä. Edelleen käräjäoikeus katsoi, että kosteusvaurion oli aiheuttanut pesuhuoneen lattiakaivoa rakennettaessa tehty virhe. Virhe oli salainen. Siitä eivät tienneet Ahot eikä Fräntilä.

Koska lattiakaivoa koskevasta rakentamisvirheestä voi seurata rakennuksen asumiskelvottomuus ja laajuudeltaan ennalta vaikeasti arvioitava korjaustyö, käräjäoikeus piti virhettä olennaisena.

Käräjäoikeus hyväksyi Fräntilän laskelman hinnanalennuksen määrästä ja totesi vielä, että virheellisen lattiakaivon aiheuttamat vesivahingot oli korjattu Fräntilän kotivakuutuksen perusteella. Käräjäoikeus katsoi, että hinnanalennus perustui kaupan kohteen todellisen arvon ja käyvän arvon väliseen eroon ja että hinnanalennuksen määrä riippui virheen suuruudesta. Kanteessa ei siis ollut kysymys vahingonkorvauksesta. Näillä perusteilla käräjäoikeus katsoi, että vakuutuskorvausta ei tullut ottaa huomioon hinnanalennusta määrättäessä.

Käräjäoikeus hyväksyi kanteen ja velvoitti Ahot suorittamaan Fräntilälle hinnanalennusta 39 050 markkaa tuomiosta ilmenevine korkoineen.

Vaasan hovioikeuden tuomio

Ahot valittivat hovioikeuteen. Hovioikeus katsoi, että hinnanalennuksen edellytykset olivat olemassa. Kaupankohteessa oli ollut käräjäoikeuden mainitsemasta syystä salainen virhe, jonka vuoksi kiinteistön arvo on ollut alempi kuin sen sopimuksenmukainen arvo kaupantekohetkellä.

Vakuutuksenantaja oli tehnyt talon iästä johtuvan 30 prosentin vähennyksen, lisännyt Fräntilän oman työn ja kulujen määrän sekä vähentänyt omavastuuosuuden. Vakuutuksenantaja oli maksanut vakuutuskorvausta 44 301,42 markkaa. Fräntilän vastattavaksi oli jäänyt 13 529,18 markkaa, joka koostui vakuutuksen omavastuuosuudesta ja talon iästä johtuvasta korjauskustannuksien vähennyksestä.

Fräntilän hinnanalennuslaskelmasta vakuutuskorvauslaskelma erosi omavastuuosuuden huomioon ottamisen lisäksi siten, että ennen talon iästä johtuvaa vähennystä vakuutusyhtiö ei ollut vähentänyt perusparannustoista johtuneita 8 209,97 markan kustannuksia.

Hovioikeus katsoi edelleen, että rakennuksen omistamiseen liittyy suuria vahinkoriskejä, joihin varaudutaan vakuutuksella. Tässä tapauksessa sekä Ahoilla ja Fräntilällä oli vakuutus, jolla he pyrkivät suojautumaan samoja riskejä vastaan. Sattumanvaraisesta seikasta, kuten vesivahingon ilmitulohetkestä on riippunut kenen vakuutuksen perusteella vahinko on tullut korvattavaksi. Hovioikeus katsoi, että nämä seikat puolsivat sitä, että vakuutuskorvaus otetaan huomioon hinnanalennusta vähentävänä suorituksena. Sen sijaan hyväksyttäviä oikeudellisia perusteita ei ollut sille, että Fräntilän tulisi vakuutuskorvauksen lisäksi saada korjauskustannusten perusteella määräytyvä hinnanalennus. Tällaisena perusteena ei voitu pitää pelkästään sitä, että vakuutuskorvaus oli suoritettu Fräntilän maksaman vapaaehtoisen vakuutuksen perusteella.

Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja hylkäsi kanteen.

Fräntilälle myönnettiin valituslupa. Valituksessaan hän vaati hovioikeuden tuomion kumoamista ja asian jättämistä käräjäoikeuden tuomion varaan. Ahot vastasivat Fräntilän valitukseen.

Korkeimman oikeuden perustelut

Fräntilä on vaatinut omakotitalon kaupassa myyjiltä hinnanalennusta kaupan kohteen salaisen virheen eli tässä tapauksessa kosteusvaurion perusteella. Alempien oikeuksien tavoin Korkein oikeus katsoo, että vaatimus on hinnanalennusta koskevien oikeusperiaatteiden mukainen. Rakennusvirheen ja siitä aiheutuneen kosteusvaurion korjauskustannukset on kuitenkin jo korvattu Fräntilälle hänen kotivakuutuksestaan. Kysymys on siten vakuutuskorvauksen merkityksestä hinnanalennusasiassa.

Yleinen periaate on, ettei sillä, joka on saanut korvauksen vahingostaan vahinkovakuutuksesta, ole enää oikeutta saada korvausta samasta vahingosta siitä

vastuussa olevalta. Korkein oikeus katsoo, että kysymystä vakuutuskorvauksen merkityksestä hinnanalennusasiassa on arvioitava samalla tavalla.

Korkeimman oikeuden päätös

Hovioikeuden tuomion lopputulosta ei muuteta.

6.5 KKO 2012:72

Kuopion Rouvasväenyhdistys r.y. oli ostanut Nordea Pankki Suomi Oyj:hin sittemmin sulautuneelta kiinteistöosakeyhtiöltä 16.12.2002 päivätyllä kauppakirjalla Kuopiossa sijaitsevan tontin rakennuksineen 815 000 euron kauppahinnalla. Kauppahinta jakautui siten, että tontin osuus siitä oli 85 000 euroa ja rakennuksen osuus 730 000 euroa.

Pankki oli teettänyt kohteesta 23.8.2001 päivätyn peruskuntoarvion ja 24.10.2002 päivätyn kustannusarvion. Ostaja oli hallinnut osaa kaupan kohteena olleesta rakennuksesta jo vuodesta 1992, jolloin kellaritilat oli muutettu kylmistä varastotiloista opetustiloiksi.

Kauppakirjaan otetun vastuunrajoitusehdon mukaan ostaja otti vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa, olivatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai oliko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka oli huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoitti, ettei sillä ollut mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella. Myyjä puolestaan otti vastattavakseen maaperän laadusta. Kiinteistöllä oli aikaisemmin harjoitettu erilaista teollista toimintaa, muun muassa huoltoasematoimintaa.

Kanne Kuopion käräjäoikeudessa

Yhdistys kertoi 30.4.2008 vireille panemassaan kanteessa, että kaupanteon jälkeen rakennuksessa oli todettu vakavia sisäilmaongelmia, jotka johtuivat rakennuksen rakenteissa olevista mikrobivaurioista. Niitä oli todettu rakennuksen ala-

pohjarakenteissa erityisesti kellarikerroksen tiloissa. Mikroibivaurioiden poistaminen ja niiden uusiutumisen estäminen oli edellyttänyt maanvaraisten lattiarakenteiden uusimista vaurioalueella.

Lisäksi kaupanteon jälkeen oli todettu, että ikkunoiden tiivistäminen seinärakenteisiin oli tehty puutteellisesti, mistä oli aiheutunut hallitsemattomia ilmavuotoja. Virhe oli edellyttänyt ikkunarakenteiden uudelleen tiivistämistä.

Kaupan kohde ei ollut sopimuksen mukainen, koska kustannusarvion ja sovitun kauppahinnan mukaan rakennuksen arvo oli noin 3 500 000 euroa ja toteutuneiden ja arvioitujen korjaustöiden yhteissumma oli noin 5 700 000 euroa.

Yhdistys lausui vielä, että kauppakirjassa oleva vastuunrajoituslauseke ei poistanut myyjän vastuuta, koska lausekkeessa ei ollut riittävästi yksilöity sitä, että kantaja ottaisi vastattavakseen alapohjan ja ikkunariveysten rakenteiden kunnosta. Myyjä oli teettänyt kohteen lattiarakenteiden osalta korjaustöitä, joiden oli myöhemmin todettu olleen hyvän rakennustavan vastaisia. Lattiarakenteiden korjaustöistä tai niiden laadusta ei ollut mainittu kustannus- tai kuntoarviossa.

Yhdistys katsoi, että kiinteistössä oli maakaaren 17 luvun 1 ja 2 kohdissa tarkoitettu laatuvirhe, ja vaati kanteessaan, että pankki veloitetaan suorittamaan sille kauppahinnan alennusta 460 000 euroa ja vahingonkorvausta 11 572 euroa.

Vastaus

Pankki kiisti kanteen sekä perusteeltaan että määrältään.

Perusteinaan pankki esitti, että rakennuksessa ei ollut rakennusvirhettä. Kuntoarvioraportissa oli nimenomaisesti todettu, että tarkastuksessa oli käytetty kuntokartoituksen luonteen mukaisesti pääosin aistinvaraisia, kokemusperäisiä ja ainetta rikkomattomia menetelmiä, joten lattioihin ja seiniin ei ollut tehty reikiä. Raportissa oli todettu edelleen kellarikerroksessa havaitun muutamia rakenteellisia vikoja.

Raportissa oli erityisesti kehotettu varmistamaan kosteudet tarkemmilla kosteusmittareilla, selvittämään niiden syyt ja korjaamaan ne sekä tutkimaan huoneilman

terveellisyys. Raportissa oli myös todettu, että kellarikerroksen lähes kaikilla sivuilla sisäpihan pintavedet olivat päässeet valumaan alempiin kerroksiin seinien liittymäkohdista ja että runsas kosteus oli aiheuttanut merkittäviä pinnoitteiden vaurioita kellarin seinä- ja kattorakenteisiin. Lisäksi raportissa oli todettu kellarikerroksen seinissä ja lattioissa havaitun halkeamia sekä merkkejä kosteudesta. Pankki katsoi täyttäneensä tiedoksiantovelvollisuutensa.

Useita kuukausia kestäneiden kauppaneuvottelujen seurauksena osapuolten yhteinen tahto ja tarkoitus oli ollut, että myös mahdolliset rakennusvirheet sisältyivät vastuunrajoituslausekkeeseen. Vastuunrajoitus oli riittävästi yksilöity. Yksilöinnin riittävyttä arvioitaessa oli otettava huomioon, että kaupan kohteena oli ollut suuri liikerakennuskiinteistö, eikä kyse ollut kuluttajien välisestä asuinkiinteistöä koskevasta kaupasta. Pankki kiisti, että kuntokartoitus olisi suoritettu ilmoitettuun tarkoitukseensa nähden tai muutenkaan puutteellisesti tai virheellisesti.

Käräjäoikeuden tuomio

Käräjäoikeus lausui, että alapohjan vauriot ja ikkunoiden tiivistysten puutteellisuus eivät olleet ilmenneet kuntoarviosta, eikä niitä ollut voitu ottaa huomioon kustannusarviossa.

Käräjäoikeus totesi kanteen perustuvan siihen, että näiden kiinteistössä todettujen virheiden johdosta myydyssä kiinteistössä olisi ollut maakaaren 1 luvun 17 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettu laatuvirhe, koska kiinteistö ei ole ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu ja koska myyjä oli ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa rakennuksen kunnosta ja rakenteista ja annetun tiedon voitiin olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Käräjäoikeus lausui, ettei vastuunrajoitusehdolla voida rajoittaa myyjän vastuuta sellaisessa tilanteessa, jossa myyjä antaa ostajalle kaupan kohteesta virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa.

Käräjäoikeus katsoi jääneen näyttämättä, että myyjä olisi ennen kaupantekoa tiennyt kyseessä olevista rakennuksen piilevistä virheistä.

Johtopäätöksinään käräjäoikeus lausui, että asianosaisten yhteinen tahto ja tarkoitus oli ollut jakaa kaupanvastuu siten, että myyjä vastasi kohteen maaperän

kunnosta ja ostaja puolestaan rakennusten kunnosta. Vastuunrajoituslauseke oli sisällöltään kattava ja vastasi osapuolten tahtoa ja tarkoitusta

Kustannusarviosta oli ilmennyt, että rakennuksessa oli ollut lukuisia aistinvaraisin, kokemusperäisin ja ainetta rikkomattomin menetelmin todettuja laajoja korjaus- ja kunnostustöitä edellyttäviä virheitä ja puutteita. Sekä myyjä että ostaja olivat voineet perustellusti olettaa ja varautua siihen, että rakennuksessa oli myös sellaisia piileviä virheitä, joita kustannusarvioissa ei ollut voitu ottaa huomioon. Hyväksyessään näissä olosuhteissa vastuunrajoituslausekkeen sisällön ostaja oli ottanut tietoisesti riskin siitä, että rakennuksessa todetaan kaupanteon jälkeen myös muita kuin kustannusarviossa mainittuja merkittäviäkin virheitä.

Tähän nähden vastuunrajoituslausekkeen vaikutusta ei voitu pitää myöskään yllättävänä tai ostajan kannalta kohtuuttomana. Vastuunrajoituslauseke oli siten yksilöity, että ostaja oli sen perusteella voinut arvioida, millä tavalla sen asema poikkesi laissa säädetystä. Näin ollen vastuunrajoituslauseke oli ostajaa sitova eikä yhdistyksellä ollut oikeutta vaatimaansa hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen.

Käräjäoikeus hylkäsi kanteen.

Itä-Suomen hovioikeuden tuomio

Yhdistys valitti hovioikeuteen ja toisti kanteessa esitetyt vaatimukset. Pankki vastasi valitukseen ja vaati sen hylkäämistä.

Hovioikeus toimitti pääkäsittelyn ja totesi, ettei esille ollut tullut seikkoja, jotka olisivat antaneet aiheutta päätyä näytön arvioinnissa toiseen lopputuloksen kuin käräjäoikeus. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden ratkaisun johtopäätökset ja pysytti lopputuloksen.

Muutoksenhaku Korkeimmassa oikeudessa

Kuopion Rouvasväenyhdistys r.y.:lle myönnettiin valituslupa. Valituksessaan yhdistys vaati hovioikeuden tuomion kumoamista ja kanteen hyväksymistä. Nordea Pankki Suomi Oyj vastasi valitukseen ja vaati sen hylkäämistä. Yhdistys antoi siltä pyydetyn lausuman.

Perustelut

Yhdistys on kanteessaan lausunut, että kaupan jälkeen rakennuksessa oli todettu merkittäviä vikoja ja vaurioita alapohjassa sekä ikkunoiden tiivistysten puutteellisuuksia. Katsoen, että kiinteistössä oli maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdissa tarkoitettu laatuvirhe, yhdistys on vaatinut pankin velvoittamista suorittamaan virheiden perusteella yhdistykselle kauppahinnan alennusta 460 000 euroa korkoineen ja vahingonkorvausta 11 572 euroa korkoineen.

Pankki on kiistänyt vaatimukset ja vaatinut kanteen hylkäämistä.

Yhdistys on kiistänyt vastuunrajoitusehdon sitovuuden. Kanteessa mainitut rakennuksen viat eivät olleet ilmenneet myyjän esittämistä kunto- ja kustannusarvioista, joissa annettujen tietojen paikkansapitävyyteen yhdistyksellä oli ollut perusteltu syy luottaa. Ehto oli siten perustunut myyjän kaupan kohteen kunnosta antamaan virheelliseen ja harhaanjohtavaan tietoon.

Peruskuntoarviosta on ilmennyt, että tarkastuksessa on käytetty kuntokartoituksen luonteen mukaisesti pääosin aistinvaraisia, kokemusperäisiä ja ainetta rikko-mattomia menetelmiä. Siinä on kerrottu muun muassa, että kellarikerroksessa oli havaittavissa eräitä rakenteellisiakin vikoja. Suurimmat vauriot olivat arvion mukaan aiheutuneet pintavesien tunkeutumisesta alapuolen rakenteisiin. Sisäpihan tason ja seinien liittymäkohdissa oli havaittavissa runsaasti vuotokohtia. Lähes kaikilla rakennuksen sivuilla pintavedet olivat päässeet valumaan alempiin kerroksiin.

Kauppakirjan kohdassa 10 selostetaan kiinteistön ja rakennuksen kuntoa sekä kunnosta saatuja tietoja. Sen mukaan ostaja, joka oli hallinnut osaa rakennuksesta jo vuodesta 1992, oli tutustunut hyvin kaupan kohteena olevaan kiinteistöön sekä kustannusarvioon ja oli siten tietoinen siinä mainituista puutteista ja korjaustarpeista. Samaan kohtaan edellä mainittujen toteamusten jälkeen on otettu myyjän vastuuta rajoittava ehto seuraavan sisältöisenä:

Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu kustannusarviossa, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja

ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella.

Ehtokohdassa on lisäksi sovittu, että myyjä vastaa mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli ostajan suoritetua tarpeelliseksi katsomansa tutkimukset ilmenee, että aikaisemmin muun muassa bensiininjakelupaikkana ja huoltoasemakäytössä olleen tontin maaperässä on epäpuhtauksia.

Ehdosta ilmenee selvästi, että vastuun on tarkoitettu siirtyvän rakennuksen osalta kokonaan ostajalle. Osapuolet ovat siten ehdolla sulkeneet myyjän vastuun täysin pois rakennuksen osalta.

Ehdon sanamuoto on yksiselitteinen eikä ostajalle sen perusteella ole voinut jäädä epäselväksi, että ehto on kattanut myös ne virheet, joista ei kaupantekohetkellä tiedetty.

Yhdistys on katsonut, että vastuunrajoitusehto on sitova vain siltä osin kuin kysymys on peruskuntoarviossa ja kustannusarviossa mainituista virheistä.

Mitä tulee väitteeseen vastuunrajoitusehdon yksilöimättömyydestä, Korkein oikeus toteaa, että ehto on edeltä ilmenevin tavoin sanamuodoltaan yksiselitteinen. Myyjä on ottanut vastatakseen tutkimuksissa mahdollisesti todettavasta maaperän likaantumisen ja yhdistys ostajana kaikista rakennuksen virheistä. Vastuunrajoitusehto kokonaisuutena osoittaa, että kaupan ehdoilla on tietoisesti jaettu osapuolten kesken vastuu kiinteistön virheistä kauppakirjasta ilmenevällä tavalla.

Yhdistys on vedonnut siihen, että se ei ostajana ollut voinut arvioida piiloon jääneiden virheiden merkitystä kiinteistön arvon ja kauppahinnan kannalta. Sen vuoksi se on katsonut esittämänsä yhteensä 471 572 euron vaatimukset oikeutetuiksi.

Yhdistys on tuntenut kiinteistön hyvin oltuaan siinä vuokralaisena jo lähes kymmenen vuoden ajan. Se on tiennyt, että kysymys oli vanhasta rakennuksesta, joka jo pintapuolisessa tutkimuksessa kunnostustarpeista ja kosteusvaurioista esille tulleiden tietojen mukaan tarvitsi monilta osin huomattavia kustannuksia aiheuttavaa kunnostusta.

Edellä esitetyn perusteella Korkein oikeus katsoo, että yhdistys on kauppakirjan allekirjoittaessaan ottanut tietoisesti liiketaloudellisen riskin siitä, että rakennuksen korjaustarpeet osoittautuvat ennakoarviointeja suuremmiksi. Vastuunrajoituslausekkeen vaikutusta ei voida pitää yhdistyksen kannalta yllättävänä ja kohtuuttomana. Näin ollen vastuunrajoitusehto sitoo yhdistystä, jonka hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimukset ovat siten perusteettomia.

Korkeimman oikeuden päätös

Hovioikeuden tuomion lopputulosta ei muuteta.

7 Yhteenveto ja päätelmät

Tässä opinnäytetyössä on tutkittu ostajan ja myyjän välistä vastuun jakautumista hometalokaupoissa. Aihetta on tutkittu lakien, alan kirjallisuuden ja korkeimman oikeuden ratkaisujen perusteella. Lopputuloksena saatiin selville, että vastuun jakautuminen kiinteistökaupassa ei ole yksiselitteistä. Asiaan vaikuttaa olennaisesti se, minkälainen virhe on, oliko se tiedossa jo kaupantekohetkellä ja toteuttivatko ostaja ja myyjä selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa. Kun edellä mainitut seikat on selvitetty, voidaan täsmentää virheen laatua. Jos myyjä ei myyntihetkellä tiennyt virheestä, ei häntä voida velvoittaa hinnanalennukseen, ellei virhe ole merkittävä. Tilanteessa, jossa myyjä ei ollut tietoinen virheestä, voidaan hänet velvoittaa ainoastaan vahingonkorvaukseen, hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. Kosteusvaurio ei siis takaa automaattisesti ostajalle korvauksia myyjältä. Jos myyjä on toiminut moitteellisesti antamalla väärää tietoa tai pimittämällä faktoja, on ostajalla oikeus hakea myyjältä vahingonkorvausta virheen vuoksi kärsimästään vahingosta, kuten sijaisasumisesta. Myyjän tahallaan antamatta jääneet tiedot voivat langettaa hänelle jopa rikosoikeudellisen rangaistuksen petoksesta.

Myyjällä on kiinteistökaupassa laaja vastuu, vaikka vastuu aika onkin rajattu tarkasti. Myyjä vastaa salaisistakin virheistä viisi vuotta hallinnan luovutuksesta. Ostajan puolestaan on reklamitava myyjää kaupan jälkeen havaitsemastaan virheestä heti sen havaittuaan. Jotta vastuu lankeaa myyjälle, edellytetään virheeltä vaikutuksellisuutta. Toisin sanoen kaupan teon jälkeen ilmenneellä virheellä edel-

lytetään olleen vaikutusta kauppaan, jos virhe olisi ollut tiedossa kaupantekohetkellä ja kauppa olisi virheen vuoksi jäänyt solmimatta. Virheen on oltava olennainen, jotta kauppa puretaan. Lievempi virhe oikeuttaa hinnanalennukseen. Riitojen ennaltaehkäisemisen kannalta tärkeää on, että molemmat osapuolet tietävät vastuunsa kaupassa.

Osa ostajan selonottovelvollisuutta on kiinteistön kuntotarkastus. Tarkastus suositellaan teetettäväksi pätevällä ammattilaisella. Kuntotarkastus tulee liittää kaupapakirjaan, jolloin ostaja ei voi vedota virheeseen, josta on ollut tietoinen ennen kaupan tekemistä. Ostajan kannalta on aina turvallisinta ostaa kuntotarkastettu talo.

Pohdittaessa onko virhe myyjän vastuulla, täytyy huomioon ottaa rakennuksen ikä, kuntotarkastuksen tulos, myyjän ja kiinteistönvälittäjän antamat tiedot sekä pohtia, onko virhe talon normaaliin ikääntymiseen liittyvä, oliko myyjä tietoinen virheestä ja olisiko ostajan pitänyt huomata virhe.

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisujen perusteella voidaan todeta, että ratkaisuissa merkittävään asemaan nousee ostajan velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen kaupan solmimista. Mikäli ostaja laiminlyö tarkastusvelvollisuutensa, vapautuu myyjä vastuusta. Kiinteistön tarkastaminen ennen kaupan päättämistä ehkäisee myös kiinteistökauppariitoja, sillä kun korjaustarve on tiedossa, voidaan se huomioida jo kaupantekovaiheessa hinnanalennuksena. Korkein oikeus päätyi useimmissa ratkaisuissaan antamaan hinnanalennukseen oikeuttavan tuomion. Hinnanalennuksen saamiseksi olennaista on, että ostaja on reklamoinut myyjälle heti havaittuaan virheen, viimeistään viiden vuoden kuluessa.

Työn lopputuloksena syntyi kattava koonti home- ja kosteusvaurioista eli siitä kuinka ne syntyvät ja kuinka niiden vuoksi aiheutuneet vastuukysymykset ratkaistaan. Työssä on käsitelty kaikki kiinteistökaupan peruselementit, home- ja kosteusvaurio sekä syvennytty ostajan, myyjän ja kiinteistönvälittäjän vastuisiin. Työhön on valittu lisäksi korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja soveltuvien osien tuomaan lisäselkoa siihen kuinka oikeus riitatapaukset ratkaisee. Opinnäytetyö tarjoaa lukijalle selkeän kokonaiskuvan kiinteistökaupan muodostumisesta, osa-

puolten velvollisuuksista ja oikeuksista, sekä nimeää tärkeitä keinoja ennaltaehkäisemään kiinteistökauppariitoja. Opinnäytetyö soveltuu esimerkiksi oppaaksi ensimmäistä kiinteistöään ostavalle, kertaamaan tärkeitä kauppaan liittyviä yksityiskohtia.

Opinnäytetyö vaati syvällistä paneutumista ajantasaiseen kiinteistöjen lainsäädäntöön ja korkeimman oikeuden ennakkotapauksiin. Sähköistä lähdemateriaalia oli tarjolla erittäin runsaasti, ja lopulliseen työhön sitä valikoitiin hyvin kriittisesti. Yksiselitteisen lopputuleman muodostaminen osoittautui haastavaksi, koska tapaukset ovat aina yksittäisiä, ja poikkeavat merkittävästi toisistaan. Lisäksi tapauksissa on aina useita muuttuvia tekijöitä, kuten kaupan osapuolet, kiinteistöjen virheet sekä itse kiinteistöt. Opinnäytetyöprosessi oli kokonaisuudessaan hyvin opettavainen ja lopulta myös palkitseva kokemus. Matkan varrella mieleen tarttui monenlaisia hyödyllisiä faktoja tulevaisuuden varalle, niin työ- kuin siviilielämääinkin. Toivon työni selkiyttävän lukijalle kiinteistökaupprosessia sekä tarjoavan opastusta ja selviä ohjeita siihen, kuinka homevauriutilanteissa toimitaan ja kuinka vastuu lopulta jakautuu kaupan osapuolten välillä.

Taulukot

Taulukko 1. Merkittävien kosteus- ja homevaurioiden arvioitu määrä asuntokannassa, niissä altistuvien määrä ja arvio korjauskustannuksista rajoittuen kosteusvaurioihin. s. 10

Lähteet

Allergia- ja astmaliitto. Allergia ja astma. Sisäilma. Kosteus- ja homevauriot. <http://www.allergia.fi/allergia-ja-astma/sisailma/kosteus-ja-homevauriot/>. Luettu 20.10.2014.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012. Rakennusten kosteus- ja homeongelmat. <http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw/trip?%7bBASE%7d=erekj&%7bHTML%7d=akxpdf&%7bSNHTML%7d=akxeiloydy&tunniste=TRVJ+1/2012>. Luettu 16.9.2014

Hengityслиitto 2014a. Hengitysilma. Sisäilma. Rakennusten kosteus- ja homevauriot. Homeongelman selvittäminen. <http://www.hengityслиitto.fi/fi/hengitysilma/sisailma/rakennusten-kosteus-ja-homevauriot/homeongelman-selvittaminen>. Luettu 25.10.2014.

Hengityслиitto 2014b. Hengitysilma. Sisäilma. Rakennusten kosteus- ja homevauriot. Miksi homevaurioita syntyy. <http://www.hengityслиitto.fi/fi/hengitysilma/sisailma/rakennusten-kosteus-ja-homevauriot/miksi-homevaurioita-syntyy>. Luettu 29.10.2014.

Hengityслиitto 2014c. Hengitysilma. Sisäilma. Rakennusten kosteus- ja homevauriot. Milloin epäillä homevauriota. <http://www.hengityслиitto.fi/fi/hengitysilma/sisailma/rakennusten-kosteus-ja-homevauriot/milloin-epailla-homevauriota>. Luettu 19.11.2014.

Hengityслиitto 2014d. Hengityssairaudet. Homeesta ja sisäilmasta sairastuneet. Sisäilmasairaudet. Sisäilmaongelmien aiheuttamat terveyshaitat. <http://www.hengityслиitto.fi/fi/sisailmaongelmien-aiheuttamat-terveyshaitat>. Luettu 03.11.2014.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kiinteistölakimiehet 2014a. Artikkelit. Asunnon myyjälle. Ostajan ja myyjän velvollisuudet. <http://kiinteistolakimiehet.fi/fi/artikkelit/16-asunnon-myyjalle/30-ostajan-ja-myyjan-velvollisuudet>. Luettu 23.11.2014.

Kiinteistölakimiehet 2014b. Artikkelit. Erikoisartikkelit. Vastuunrajoituslausekkeet kiinteistön kaupassa. <http://www.kiinteistolakimiehet.fi/fi/artikkelit/18-erikoisartikkelit/69-vastuunrajoituslausekkeet-kiinteiston-kaupassa>. Luettu 20.11.2014.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Tietoa ja ohjeita. Viat, viivästykset ja valitukset. Asuntokaupan virhe. Omakotitalokaupan virhe. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/omakotitalon-virhe/>. Luettu 20.11.2014.

Laaka. Asuntokauppa- ja kiinteistöasiat. Rakennuksen kosteusvaurio on ikävä yllätys. <http://www.laaka.fi/palvelut/asuntokauppa-ja-kiinteistoasiat>. Luettu 05.11.2014.

Lakineuvo 2014a. Asuminen. Kiinteistökauppariidat: Homevaurio, hometalo tai rakennusvirhe, korvaako vakuutusyhtiö vai myyjä?
<http://www.lakineuvo.fi/lakineuvo/236/kiinteist%C3%B6kauppariidat-homevaurio-hometalo-tai-rakennusvirhe-korvaako-vakuutusyhti%C3%B6-vai-myyj%C3%A4>. Luettu 21.9.2014.

Lakineuvo 2014b. Asuminen. Kiinteistökauppariidat: Myyjän vastuu asuntokaupassa ja talokaupassa.
<http://www.lakineuvo.fi/lakineuvo/235/asunto-ja-kiinteist%C3%B6kauppariidat-myyj%C3%A4n-vastuu-asuntokaupassa-ja-talokaupassa>. Luettu 06.11.2014.

Lakineuvo 2014c. Asuminen. Kiinteistökaupan purku. Milloin kaupan purkaminen tulee kyseeseen? Onko purkuvaadetta edes järkevää esittää?
<http://www.lakineuvo.fi/lakineuvo/245/kiinteist%C3%B6kaupan-purku-milloin-kaupan-purkaminen-tulee-kyseeseen-onko-purkuvaadetta-edes-j%C3%A4rkev%C3%A4%C3%A4-esitt%C3%A4%C3%A4>. Luettu 23.11.2014.

Lindblad. Artikkelit. Artikkelarkisto. Hinnanalennus kiinteistökaupassa.
<http://www.lindblad.fi/hinnanalennus-kiinteistokaupassa>. Luettu 18.11.2014.

Linnainmaa, L & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Nettilaki 2014a. Asunto- ja kiinteistö. Asuinkiinteistön ostaminen elinkeinonharjoittajalta. <http://www.nettilaki.com/a/asuinkiinteist%C3%B6n-ostaminen-elinkeinoharjoittajalta>. Luettu 23.11.2014.

Nettilaki 2014b. Asunto- ja kiinteistö. Kiinteistön kauppa ja muu luovutus. Salainen virhe kiinteistössä.
<http://www.nettilaki.com/a/salainen-virhe-kiinteist%C3%B6ss%C3%A4>. Luettu 26.10.2014.

Nettilaki 2014c. Asunto- ja kiinteistö. Kiinteistönvälitys. Kiinteistönvälittäjän korvausvastuun syntyminen.
<http://www.nettilaki.com/a/kiinteist%C3%B6nv%C3%A4litt%C3%A4j%C3%A4n-korvausvastuun-syntyminen>. Luettu 23.6.2014.

Nykänen, P. 2009. Kiinteistön ostaminen ja rakentaminen. Punamusta: Etelä-Karjalan Liitto.

Rakentaja 2014a. Sanahaku rakentaja.fi:stä. Ostajan ja myyjän välinen sopimus ratkaiseva. Hae.
<http://www.rakentaja.fi/indexfr.aspx?s=/kuluttaja/Ymp.minist/ymparistoministerio7.htm>. Luettu 23.11.2014.

Rakentaja 2014b. Sanahaku rakentaja.fi:stä. Myyjän vastuusta laatuvirheistä kiinteistön kaupassa. Hae.
http://www.rakentaja.fi/artikkelit/1894/myyjan_vastuusta_laatuvirheista.htm. Luettu 23.11.2014.

Romu, M. 2014. Vastuunrajoitusehdot kiinteistön kaupassa. A&K Omakoti 5/2014, 11.

Rytmi Rakennus Oy 2014a. Rakennusvauriokorjaukset. Homevauriokorjaukset. <http://www.rytmirakennus.fi/rakennevauriokorjaukset/homevauriokorjaukset/>. Luettu 10.10.2014.

Rytmi Rakennus Oy 2014b. Rakennevauriokorjaukset. Homevauriokorjaukset. Vakuutus- ja muut korvaukset homevauriossa. <http://www.rytmirakennus.fi/rakennevauriokorjaukset/homevauriokorjaukset/vakuutus-ja-muut-korvaukset-homevauriossa/>. Luettu 24.10.2014.

Suomela. Hae koko sivustolta. Kylpyhuoneen vesivahinko. Kylpyhuoneessani on vesivahinko, kuka korvaa. <http://www.suomela.fi/kylpyhuone-wc/Vesieristys/kylpyhuoneen-vesivahinko-vakuutuskorvaus-67954>. Luettu. 28.10.2014.

Taloussanommat. Etsi Taloussanomista. Alkaen 2.5.2011. 23 000 euroa tässä talonrakentajan mielenrauhan hinta. <http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2011/05/02/23-000-euroa-tassa-talonmyyjan-mielenrauhan-hinta/20116179/310>. Luettu 26.9.2014.

Lainsäädäntö

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074.

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075.

Maakaari 12.4.1995/540.

Oikeustapaukset

KKO:2000:18

KKO:2005:123

KKO:2009:31

KKO:2012:72.