



LUKANDER RUOHOLA HTO

ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW

KIINTEISTÖTRANSAKTIOIDEN VASTUUKYSYMYKSET

Juhani Ekuri
asianajaja, osakas

Petri Arnamo
asianajaja, osakas

Aamukahvikoulutus
17.1.2023

Agenda

- Virhevastuun huomioiminen kauppakirjan ehdoissa
- Virheiden selvittely, reklamointi ja riidanratkaisu



Virhevastuun huomioiminen kauppakirjan ehdoissa



- Suorassa kiinteistökaupassa (kaupan kohteena kiinteistö, määräosa, määräala, vuokraoikeus) myyjän vastuu kaupan kohteen virheestä määräytyy maakaaren säännösten mukaisesti
 - Lain olettamasisäännöksistä voidaan poiketa ostajan vahingoksi vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä.
 - Tähän liittyy tiettyä epävarmuutta.
- Epäsuorassa kiinteistökaupassa (kaupan kohteena kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeet) myyjän vastuu kaupan kohteen virheestä määräytyy kauppalain tai asuntokauppalain säännösten mukaisesti
 - Lain olettamasisäännöksistä voidaan poiketa (muun kuin kuluttajan vahingoksi).

Vastuun lähtökohtia



Ostajan selonottovelvollisuus

Maakaari

- Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.
- Ostaja ei saa laaturvirheenä 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.
- Myyjä ei vapaudu vastuusta, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Kauppalaki

- Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.
- Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut tavaran tai ilman hyväksyttävää syytä laiminlyönyt noudattaa myyjän kehotusta tarkastaa se, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt tarkastuksessa havaita.
 - Voitaneen lähteä siitä, että jollei muuta ole sovittu, ammattimaisen ostajan on suoritettava vähintään jonkinlainen kaupan kohteena olevaa yhtiötä koskeva due diligence -tarkastus
- Myyjä ei vapaudu vastuusta, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti.



Ostajan selonottovelvollisuus käytännössä

Suorat kaupat

- Kuntotarkastus ei pakollinen, mutta jos tehty, se pitää lukea tarkkaan (KKO:2019:16)

Epäsuorat kaupat

- Fairly Disclosed -konseptin käyttö viime aikoina kasvanut
 - Myyjä vastaa siitä, että antaa oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteesta
 - Sidottuus dd-materiaaliin
- Ostajan tietoisuuden poissulkeminen fundamenttivakuutuksissa



KKO:2019:16



Kiinteistön ostajille oli ennen kauppaa esitetty kiinteistöllä olevaa rakennusta koskeva kuntotarkastusraportti, jossa kuvattiin rakennuksessa olevia riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin korjaus- ja lisätutkimussuosituksia.

Kun ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa, ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin eivätkä siihen, että rakennuksessa ei, toisin kuin kuntotarkastusraportissa oli ilmoitettu, ollut tuulettuvaa alapohjaa. (Ään.)



Myyjän vakuutukset

Tyypillisiä neuvottelukohtia

- Fundamenttivakuutusten laajuus
 - esim. vuokrasopimukset ja niihin liittyvät vaatimukset
- Rakennusten lupienmukaisuus ja tarkastukset; myyjän tietoisuus vai ei, vähäiset poikkeamat
- Ympäristövakuutukset ja niiden laajuus; myyjän tietoisuus vai ei
 - kehityskohteet – vaikuttaako kehityshanke vastuisiin?



Ostajan vakuutukset

Ns. fundamenttivakuutusten lisäksi usein:

- Ostajan ammattimaisuus
- Tarkastusten suorittaminen asianmukaisesti
- Ei havaintoja vakuutusten rikkomisesta



Vastuun- rajoitukset



Tyypillisiä neuvottelukohtia

- Vastuun enimmäismäärä
- Basketit
- Vastuu-aika
 - Reklamaatio-aika ("X päivän kuluessa virheen havaitsemista")
- Vuokratulon menetyksen korvattavuus



Vastuunrajoitusten sitovuus suorissa kaupoissa

- Rajoituksista tulee sopia yksilöidysti
- Ratkaisussa KKO 2012:72 kauppakirjan ehto kuului seuraavasti:

Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tai purkamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa, ja olivatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai oliko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella.

KKO:n mukaan ehto sitoi ostajaa, kun kuntoarviossa oli todettu laajoja korjaustarpeita, ehto oli huomioitu kauppahinnassa ja lisäksi samassa kauppakirjassa myyjä oli ottanut vastuun pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. KKO:n mukaan ratkaisevaa oli tietoinen riskinjako osapuolten kesken. Lisäksi asiaan vaikuttavina tekijöinä lienee ollut, että ostaja oli ollut rakennuksessa vuokralaisena 10 vuoden ajan ja jättänyt suorittamatta kuntoarviossa suositeltuja lisätutkimuksia
- Mahdollisena ratkaisuna epävarmuuteen voi toimia ostajan emoyhtiön hold harmless –sitoumus.

Myyjän erityiset vastuusitoumukset

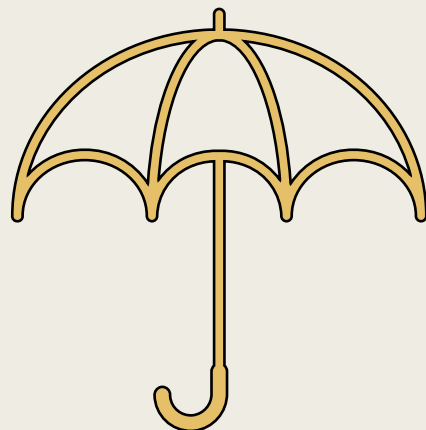
- Due diligence -tarkastuksessa ilmi tulleet red flag -havainnot
 - keskeneräiset viranomaistarkastukset, lupa-asiat, kirjaamisasiat
 - vuokrasopimusten mukaiset korjausvelvoitteet
- GDPR
 - erit. ei keskinäisissä vuokrataloyhtiöissä
- Veroasiat, suorissa kaupoissa erit. kiinteistöveron oikeellisuus
 - kiinteistöveron korjaamisen vaikutus eteenpäin?





W&I-vakuutus

- Kiinteistökauppavakuutukset yleistyvät
- Käyttökelpoinen, kun myyjänä lakkaava rahasto tai yksityishenkilöt ja kaupan arvo kohtalaisen merkittävä
- Kattaa tavallisesti kaikki myyjän vakuutukset ns. fundamenttivakuutuksia lukuun ottamatta
- Kustannus rajaa soveltuvuutta





Virheiden selvittely, reklamointi ja riidanratkaisu

Kiinteistön laatuvirheen selvittäminen

Mikäli rakennuksessa havaittu vaurio on paikallinen ja jos vaurion syy on helposti todennettavissa, yleensä vaurion selvittämiseen ei tarvita tarkempia tutkimuksia tai selvittelytoimenpiteitä

- Onko vaurio ylipäätään riittävän olennainen, jotta vaatimuksia voi perustellusti esittää?

Mikäli vaurio on laaja tai siitä aiheutuu terveyshaittaa, ostaja tarvitsee yleensä apua rakennusalan ammattilaiselta vaurion laajuuden, syiden, korjaustavan ja korjauskustannusten arvioimiseksi.

Vaikeimpia tapauksia ovat ne, joissa tiloissa asuvat tai muutoin oleskelevat saavat erilaisia hengitys-, silmä-, yms. oireita. Tällöin joudutaan selvittämään johtuvatko oireet talossa olevista vaurioista. Käytännössä aina joudutaan tekemään rakenneavauksia ja ottamaan materiaalinäytteitä.

Kiinteistön laatuvirheen selvittäminen

Tavarantarkastajat ovat puolueettomia asiantuntijoita, jotka suorittavat teknisen tarkastuksen tavarantarkastusta koskevaa ohjesääntöä noudattaen

- ”Virallisuutensa” ja korostetun puolueettomuutensa vuoksi riitatilanteessa hyvin merkittävä asiantuntija.
- Mikäli kohteessa on havaittuja tai epäiltyjä terveyshaittoja, on hyvä ottaa yhteyttä myös terveystarkastajaan tai rakennusterveysasiantuntijaan.



Kiinteistön laatuvirheen selvittäminen

Asiantuntija antaa riita-asiassa lausunnon osapuolille virheestä.

Ainakin jos on kyse tavarantarkastuksesta, järjestetään katselmus, johon kutsutaan kaikki osapuolet.

- Myös muissa tapauksissa suositeltavaa, että kutsutaan kaikki osapuolet paikalle.

Laadittavassa raportissa on selvitettävä kukin virhekohta niin tarkoin kuin on mahdollista ja todentaa se valokuvin sekä selvittää mistä ja milloin vaurio on syntynyt sekä korjauskustannukset

Raportissa olisi tärkeää ottaa kantaa, mikäli rakentamisen pakottavia normeja on rikottu ja mitä ohjeita on laiminlyöty.

- Myös hyvän rakentamistavan vastaisuus on avattava!

Raportin merkitys korostunut nykyään, koska asiantuntijaa ei välttämättä enää kuulla oikeudessa. Kaikkien osapuolien olisi kyettävä lukemaan raporttia niin, ettei sitä tarvitse oikeudessa yrittää tulkita.



Kiinteistön laatuvirheen selvittäminen

Raportista pitää käydä selvästi ja kukin virhe yksilöiden erikseen ilmi:

- 1) Vaurion kuvaus (sijainti, laajuus, vakavuus, mittaustapa ja –laite, olosuhteet)
- 2) Vaurion syy (mikä on aiheuttanut, rakentamisen virhe vai materiaalivirhe)
- 3) Milloin vaurio on syntynyt?
- 4) Onko virhe syntynyt lain, asetuksen, rakentamismääräyskokoelman tai hyvän rakennustavan vastaisesta työstä (Huom! Rakentamisaikana voimassa olleet normit)
- 5) Onko virhe ollut myyjän tiedossa tai olisiko sen pitänyt olla myyjän tiedossa?
- 6) Onko virhe ollut kaupantekohetkellä havaittavissa?
- 7) Mikä on virheen korjaustapa ja mahdollinen korjauskustannus?
- 8) Ketkä ovat olleet läsnä katselmuksessa?



”Ostajan tulee varata myyjälle tilaisuus tarkastaa virhe ennen kuin ostaja alkaa korjata virhettä.”

Mikäli ostaja korjaa virheen ilman, että myyjälle on annettu tilaisuus tarkastaa virhe, saattaa ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen.

KKO 2008:8

- Ostaja oli purkanut kiinteistöllä olleen rakennuksen ja vasta sen jälkeen tehnyt reklamaation.
- Olisi pitänyt ilmoittaa kohtuullisessa ajassa virheestä ja joka tapauksessa ennen kuin rakenteet oli kokonaan purettu



REKLAMAATIO

- Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle **kohtuullisessa ajassa** siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Sama on voimassa, jos ostaja haluaa vedota sopimusrikkomukseen (vallinta- tai oikeudellinen virhe).
- Ostaja voi vedota vain sellaiseen virheeseen, jota ei ole voinut tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa havaita. Virheenä ei voi vedota sellaiseen seikkaan, jonka ostaja on jo ennen kauppaa tiennyt tai joka hänen olisi tullut havaita asiakirjoista tai paikanpäällä käydessä.



Reklamaatio

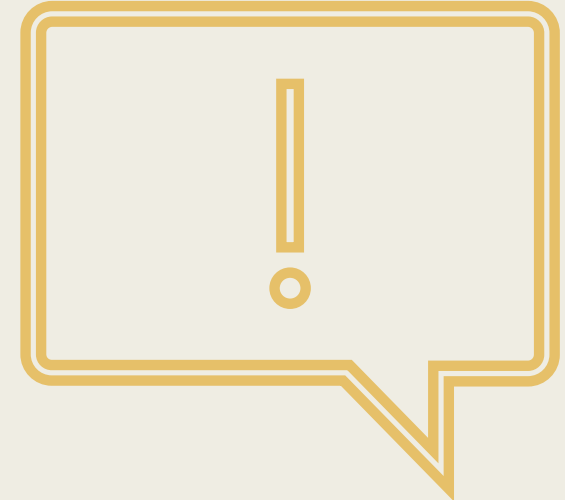
- Jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä taikka vallinta- tai oikeudelliseen virheeseen perustuvasta sopimusrikkomuksesta myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen.
- Myyjä ei kuitenkaan vapaudu vastuusta, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.
- Reklamaatio on hyvä tehdä kirjallisesti ja todisteellisesti, vaikka laissa ei olekaan asetettu tiettyä määrämuotoa reklamaatiolle.
- Ostajan tulee tarvittaessa kyetä esittämään selvitys siitä, että reklamaatio on lähetetty ajallaan, tarkoituksenmukaisella tavalla ja saavuttanut todisteellisesti myyjän.



Reklamaatio

Reklamaatiossa ostajan tulee ilmoittaa seuraavat seikat:

- 1) Mistä virheestä on kyse ja kuinka virhe ilmenee
- 2) Arvio vahingon määrästä
- 3) Mitä ostaja vaatii myyjältä virheen perusteella eli vaatiiko hän
 - kaupan purkua
 - hinnanalennusta ja / tai
 - vahingonkorvausta sekä
 - asiamies- ja selvittelykulujensa korvaamista



Reklamaatio

Virheestä ilmoittamisen kohtuullinen aika on yleensä joitakin viikkoja tai enintään muutama kuukausi siitä, kun virhe on havaittu tai kun se olisi pitänyt havaita ja ostaja on käsittänyt virheen merkityksen (tai olisi tullut käsittää).

Kohtuulliseen reklamaatioaikaan vaikuttaa virheen laatu ja laajuus eli jos laajuuden, korjaustavan ja korjauskustannusten selvittäminen vie aikaa, on kohtuullinen aika yleensä pidempi kuin sellaisessa tapauksessa, että virheen selvittämiseen ei esim. tarvita asiantuntijan apua.

Kohtuullinen aika on aina tapauskohtaista arviointia, eikä mitään yleispäteviä aikoja ole mahdollista antaa. Liian aikaisin reklamaatiota ei voi tehdä.



Reklamaatio

- Ensimmäisen reklamaation yhteydessä ei pääsääntöisesti tarvitse vielä esittää tarkkaa euromääräistä vaatimusta, vaan sen voi täydentää siinä vaiheessa, kun määrä on täsmentynyt.
- Jonkinlainen arvio on hyvä kuitenkin esittää arvioidusta suuruusluokasta.
- Tärkeämpää on tehdä reklamaatio viipymättä, vaikka kaikki tiedot eivät ole vielä käytettävissä ja reklamaatiota voi jälkikäteen täydentää sitä mukaan, kun lisätietoja on saatavilla.



ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- Ensivaiheessa neuvottelu sovinnollisesta ratkaisemisesta
- Jos sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen mahdollisessa ongelmatilanteessa, erimielisyys etenee oikeudellisiin toimenpiteisiin
- Sopiminen riitojen ratkaisemisesta yleisessä tuomioistuimessa (käräjäoikeus) tai välimiesmenettelyssä
- Kuluttajan ollessa ostajana myös Kuluttajariitalautakunta on mahdollinen instanssi.



Erimielisyyksien ratkaiseminen: yleinen tuomioistuin

- Yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus)
- Valitusasteineen prosessi voi muodostua pitkäksi.
- Käsittelyajat riippuvaisia käräjäoikeudesta ja kokoonpanosta
- Myös asiantuntevuus saattaa teknisissä asioissa vaihdella.
- Joustamattomuus suhteessa välimiesmenettelyyn
- Prosessin kesto vaikuttaa kustannuksiin
- Valitusasteista riippuen hinta saattaa olla korkeampi kuin välimiesmenettelyssä
- Käsittely ja tuomio lähtökohtaisesti julkiset
- Salassapitoa on perustellusti vaadittava ja jotkut tiedot jäävät julkisiksi

Erimielisyyksien ratkaiseminen: Välimiesmenettely

- Nopeampi prosessi (ei valitusasteita, isoissakin menettelyissä yleensä 1–2 vuotta)
- Joustavampi prosessi
- Mahdollisuus vaikuttaa välimiesoikeuden kokoonpanoon
- Luottamuksellisuus
- Hinta? Kynnys lähteä riitelemään mahdollisesti korkeampi
- Välytystuomioiden kumoamis- ja mitätöintikanteet

Intressiltään pienissä ja ehdoiltaan yksinkertaisissa sopimuksissa yleiset tuomioistuimet yleensä parempi vaihtoehto, jos sopimukseen ei liity merkittävää salassapitointressiä



Puh. 010 320 8400

etunimi.sukunimi@lrhto.fi

www.lrhto.fi

Turku

Yliopistonkatu 15 B, 20100 Turku

Helsinki

Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki

Salo

Turuntie 1, 24100 Salo

Kuopio

Käsityökatu 18, 70100 Kuopio