



LUKANDER RUOHOLA HTO

ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW

ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEET

Kristiina Hämäläinen
asianajaja

aamukahvikoulutus
21.9.2023

Agenda

- Erilaiset virhetilanteet
 - asunto-osakkeen kauppa (käytetyn asunnon virheet / AsKL 6 luku)
 - kiinteistön kauppa (MK 2 luku)
- Virheen seuraamukset
 - hinnanalennus
 - kaupan purku
 - vahingonkorvaus
- Riidan ratkaiseminen
 - Riidan synty, neuvottelut ja mahdollinen sovinto
 - oikeudenkäynti
 - riitelyn kulut

Taustaksi ensin

- Aamukahvikoulutus 01/2023:
 - Virhevastuun huomioiminen kauppakirjan ehdoissa
 - vastuun rajoittaminen: juridisesti sitova vain yksilöitynä
 - Virheiden selvittely
 - Virheistä reklamointi
 - AsKL&MK: 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
 - Mahdollinen reklamaatio välitysliikkeelle myös kohtuullisessa ajassa
 - Asunnot 2 v ja kiinteistöt 5 v hallinnan siirtymisestä
 - Ostajan ennakkotarkastus: Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä (asiakirjat ja kohteen tavanomainen ennakkotarkastaminen)



Erilaiset virhetilanteet



Käytetyn asunnon kauppa

1.) Yleinen virhesäännös

2.) Taloudellinen virhe

3.) Oikeudellinen virhe

YLEINEN VIRHESÄÄNNÖS:

Asunnossa on virhe, jos:

1. se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa *sovitus*;
2. se ei vastaa tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa *antanut* asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on *jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta* asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, joka todennäköisesti olisi vaikuttanut kauppaan tai kauppahintaan; tai
4. se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan *merkittävästi huonompi* kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat (salainen eli piilevä virhe)
5. Koskee myös, jos myyjä on antanut *asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista* virheellisen/harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyönyt antaa tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.



Käytetyn asunnon kauppa

1.) Yleinen virhesäännös

2.) Taloudellinen virhe

3.) Oikeudellinen virhe

TALOUDELLINEN VIRHE:

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

1. myyjä on *antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon* asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä *taloudellisista velvoitteista tai vastuista* (esim. yhtiövastike tai myytävien osakkeiden osalle kuuluva osuus yhtiön veloita), taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. myyjä on *jättänyt antamatta* ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka
3. asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa *kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen* vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää (salainen taloudellinen virhe).



Käytetyn asunnon kauppa

1.) Yleinen virhesäännös

2.) Taloudellinen virhe

3.) Oikeudellinen virhe

OIKEUDELLINEN VIRHE:

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos:

1. sivullinen omistaa asunnon tai osan siitä;
2. sivullisella on asuntoon kohdistuva pantti- tai muu oikeus

Oikeudellinen virhe muodostuu siis sivullistilanteissa JA edellytyksenä on, etteivät ostaja ja myyjä ole sopineet, että ostajan tulee vastaanottaa asunto sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten.



Kiinteistön kauppa

1.) Laatuvirhe

2.) Vallintavirhe

3.) Oikeudellinen virhe

LAATUVIRHE:

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

1. se ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on *sovittu*;
2. myyjä on ennen kaupan tekemistä *antanut ostajalle* virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on ennen kaupan tekemistä *jättänyt ilmoittamatta ostajalle* sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
4. myyjä on ennen kaupan tekemistä *jättänyt oikaisematta* havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
5. kiinteistö *salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi* siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää (salainen virhe).

Kiinteistön laatuvirheestä...

- Virhe kiinteistökaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa
 - esim. kiinteistön tai määräalan rajat, pinta-alat, maaperän ominaisuus määrättyä käyttötarkoitusta silmällä pitäen, rakennuksen kosteus- ja homevauriot, rakennusvirhe
 - Huomioon ostajan selonottovelvollisuus/kuntotarkastusraportti
 - Ostajalla oikeus edellyttää, että kiinteistöllä olevat peruskorjaamattomat rakennukset on rakennettu rakennusaikana yleisen ja hyväksyttävänä pidetyn rakennustavan mukaisesti (esim. valesokkelirakenne, kreosootti, salaojat)
 - euromääräisesti suurimmat vaatimukset yleensä



Kiinteistön kauppa

1.) Laatuvirhe

2.) Vallintavirhe

3.) Oikeudellinen virhe

VALLINTAVIRHE:

Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:

1. myyjä on ennen kaupan tekemistä *antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon* voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. myyjä on ennen kaupan tekemistä *antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä* koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on ennen kaupan tekemistä *jättänyt ilmoittamatta ostajalle* sellaisesta 1 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitettua luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
4. myyjä on ennen kaupan tekemistä *jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen* 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsema kiinteistöä aiotulla tavalla;
5. kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa; sekä
6. määräosaa tai määräalaa ei voida muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.



Kiinteistön kauppa

1.) Laatuvirhe

2.) Vallintavirhe

3.) Oikeudellinen virhe

OIKEUDELLINEN VIRHE:

Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos:

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



Virheen seuraamukset

Virheen seuraamukset

- Samat sekä käytetyn asunnon kaupassa että kiinteistön kaupassa
- Hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus
- Myyjällä ei automaattisesti oikeutta virheen korjaamiseen
 - Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa ostaja ei voi vaatia myyjää korjaamaan virhettä, eikä ostajalla vastaavasti ole velvollisuutta hyväksyä myyjän korjaustarjousta.
 - Virheen korjaamista voi vaatia vain, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja virhe koskee elinkeinonharjoittajan tekemiä korjaus- tai parannustöitä.

Hinnanalennus (1/2)

- Yleisin virheen seuraamus
- AsKL: Virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullinen hinnanalennus
- MK: Määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä.
- Määrästä ei laskentakaavaa
- Hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukainen korko (viitekorko)

Hinnanalennus (2/2)

- Vaatimuksessa kannattaa olla realistinen
- Huomioitava ainoastaan kulut, jotka välttämättömiä virheen korjaamiseksi (esim. uusi laadukkaampi lattiapinnoite, kaakelit ym.)
- Korjauskustannukset tärkein arviointikriteeri, MUTTA
 - niitä ei korvata yleensä täysimääräisesti
 - huomioitava tasonparannus ja käyttöiän pidennys!!
 - ovat sitä suuremmat, mitä vanhemmasta kohteesta kyse
 - riitaa usein kustannusvastuun jakaantumisesta, kun vanhaa rakennetta uusitaan
 - kustannusten määrää arvioidaan suhteessa kaupantekohetken hintatasoon

Kauppan purku

- Oikeusteitse harvinainen, vaatimus menestyy harvoin
- AsKL: Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena.
- MK: Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virhe on olennainen.
- Virheen olennaisuus?
 - mm. korjauskustannusten määrä suhteessa kauppahintaan, riski korjauskustannusten määrän kasvusta, korjausaika, terveyshaitta
- Tilanteen ennallistaminen kaupantekoahetkeä edeltävään tilanteeseen:
 - Ostaja luovuttaa kohteen takaisin myyjälle ja myyjä palauttaa kauppahinnan ostajalle samanaikaisesti
 - Kiinteistön kaupassa MK:n mukaisessa määrämuodossa kuten kauppakin (kaupanvahvistaja)
- Ostajalla on oikeus purkaa kauppa vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle
 - Käytännössä ostajilla oltava omistusoikeus koko oikeudenkäynnin ajan
 - Täytäntöönpanon haasteet - mitä jos myyjällä ei mahdollisuutta palauttaa kauppahintaa?
- Sovintoratkaisussa mahdollista sopia esim. osan kauppahinnan palauttamisesta + myyjä ei korvaa ostajille kohteen arvoa lisänneitä toimenpiteitä + ostaja ei suorita korvausta saamastaan hyödyistä

Vahingonkorvaus

- Korvaus hinnanalennuksen tai kaupanpurun lisäksi (joskus myös itsenäisenä vaatimuksena)
- Täysi korvaus sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta
- Edellyttää myyjän tuottamusta
 - jos myyjä osoittaa, että virhe ei johdu hänen huolimattomuudestaan, ostajalla ei oikeutta korvaukseen
 - ei, jos kyseessä salainen virhe
- Esim. sijaisasumiskulut, omaisuuden sijaisvarastointikulut, muuttokulut (virheiden selvitys- ja tutkimuskulut)

Välitysliikkeen korvausvastuusta

- Jos myyjän puolesta on toiminut kiinteistönvälittäjä tai joku muu edustaja, myyjä vastaa myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.
- Toimeksiantajalla (myyjä) on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut.
- Toimeksiantajan vastapuolella (ostaja) on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut.
- Ostaja saa valita, kohdistaaako vaatimukset myyjälle ja/tai välitysliikkeelle
 - Jos vain myyjältä → myyjä vaatii välitysliikkeeltä
 - Kulujen kasvaminen, kulluriski huomioon etenkin oikeudenkäynneissä
- Välitysliikkeiden pakollinen vastuuvakuutus
- Välitysliikkeen virheen seuraamus on aina vahingonkorvausta



Riidan ratkaiseminen



Riidan synty ja selvittäminen

- Kohtuullisessa ajassa tehty reklamaatio myyjälle (ja välitysliikkeelle)
 - Virheen yksilöinti ja vaatimus
- Riita syntyy, kun myyjä kiistää vaatimuksen kokonaan tai osittain
- Myyjälle mahdollisuus katselmoida väitetyt virheet ennen niiden korjaamista
- Myyjän ja ostajan välinen kirjeenvaihto ja neuvottelut
 - Mahdolliset kummankin osapuolen asiamiehet
 - Mahdolliset asiantuntijat (rakennustekninen asiantuntija, tavarantarkastaja, terveysturvaviranomainen, rakennusterveysasiantuntija)
 - Varauduttava yleensä jopa useisiin kuukausiin
- Asuntokaupoissa virheen selvittämisessä, korjaamisessa ja kustannusten selviämisessä saattaa mennä hyvinkin pitkä aika, jos virhe on asuntoyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa osissa
 - Esim. rakenteiden kosteusvauriot
 - Kustannusten jyvittäminen osakkaille – ostajan vahingon määrä?

Sovintoneuvottelut

Sovintoratkaisu

- Sovinnollinen kaupan purku tai hinnanalennusta kokonaiskorvauksena x euroa
- Kirjallinen sovintosopimus
- Yleensä kokonaissovinto ("kummallakaan osapuolella ei sovinnon jälkeen ole mitään oikeutta esittää mitään vaatimuksia toisilleen kauppaa koskien")
- Laihakin sopu monesti parempi

Jos sovintoa ei osapuolten kesken saavuteta →

- Tuomioistuinsovittelu
 - Vapaaehtoista sovittelukoulutuksen saaneet tuomarin johdolla käytävää sovintoneuvottelua
 - Sovitteluista 70-80 % päättyy sovintoon
 - Täytäntöönpanokelpoinen ratkaisu
- Oikeudenkäynti julkisessa tuomioistuimessa
 - käräjäoikeus, hovioikeus, korkein oikeus
- Oikeudenkäynti välimiesoikeudessa (yhtiöiden väliset kaupat, melko harvinaista)
- Kuluttajariitalautakunta, jos kaupan toinen osapuoli kuluttaja
 - Suositusratkaisu pelkän kirjallisen aineiston pohjalta



Tuomioistuinprosessi

Oikeudenkäynti käräjäoikeudessa

- Haaste, vastaus, mahdollinen lausuma
- Suullinen valmisteluistunto
- Pääkäsittely
- Tuomio (sovinto tähän saakka mahdollista)

- Prosessin pitkä kesto
- Raskas osapuolille
- Kaikki riippuu näytöstä
 - Mm. asiantuntijoiden erilaiset näkemykset virheistä, niiden laajuudesta, korjaustarpeesta ja korjauskustannuksista
- Kuluriski
- Lopputulos epävarma
- Valituslupa hovioikeuteen suhteellisen helppo saada



Riitelyn kulut

- Kulut kasvaneet
- Molempien osapuolten asiamieskulut
- Oikeudenkäyntikulut
- Virheen selvittelykulut mm:
 - rakennusalan asiantuntijoiden tarkastusraportit, korjauskustannuslaskelmat
 - rakennusterveysasiantuntijat: rakenneavaukset, mikrobinäytteet
- Yleensä hävinnyt osapuoli maksaa omat ja vastapuolen kulut (osavoittotilanteessa toisinkin)
- Yksityishenkilöiden oikeusturvavakuutukset
 - Korvauskatto suhteellisen matala
 - Korvausta vasta, kun asia on päättynyt (sovinto tai tuomio)



 **LUKANDER RUOHOLA HTO**
ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÅ • ATTORNEYS AT LAW

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

Kuninkaankatu 19, 70100 Kuopio