



TUNNE TALOSI, TURVAA KAUPPASI

Opas ostajalle ja myyjälle kiinteistön kunnon arviointiin ja turvallisempaan kaupantekoon

A. Johdanto



Suomessa on jatkuvasti vireillä satoja asunto- ja kiinteistö-kauppariitoja, joiden taustalla on kosteus- tai homevaurio. Liian monen kaupan yhteydessä korjaustarve tulee esiin ikävänä yllätyksenä kaupanteon jälkeen ja seuraukset ovat usein raskaita ja hankalia kaupan molemmille osapuolille.

Tämä opas pyrkii lisäämään asunto- ja kiinteistökaupan turvaa niin ostajan kuin myyjän näkökulmasta. Tavoitteena on parantaa osapuolten mahdollisuutta arvioida kaupanteon kohteeseen liittyviä kosteusvaurioriskejä ja varautua niihin. Opas antaa tietoa kiinteistön kuntoon liittyvistä ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista kaupanteon yhteydessä. Lisäksi kerrotaan kuntotarkastuksesta kiinteistön kunnon selvittämismenetelmänä, sekä kosteus- ja homevaurioihin ja kiinteistön laatuvirheisiin liittyvistä juridisista seikoista. Mukana on myös lyhyitä kuvauksia esimerkkitapauksista ja niiden ratkaisusta (oppaan kuvituskuvat eivät liity näihin esimerkkitapauksiin). Eri aikakausien omakotitalojen tyypilliset vauriot ja riskit löydät verkosta osoitteesta www.hometalkoot.fi.

Oppaassa käsitellään pääasiassa omakotitalon kauppaan liittyviä asioita. Juridisesti kyseessä on tuolloin yleensä kiinteistökauppa, jota säätelevä laki on maakaari. Asunto-osakkeiden kauppaan sovelletaan puolestaan asuntokauppalakia. Esimerkiksi paritalo voi kuitenkin olla joko kiinteistömuotoinen tai asunto-osakeyhtiömuotoinen ja silloin kauppa säätelevät siis eri lait. Riippumatta kaupan juridisesta muodosta, rakennuksen kunto kannattaa joka tapauksessa selvittää huolellisesti ennen kauppa.

Tunne talosi, turvaa kauppasi -opas on tuotettu osana ympäristöministeriön Kosteus- ja hometalkoiden Asuntokaupan turvan parantaminen -hanketta. Hankkeen tarkoituksena on parantaa asuinkiinteistökaupan osapuolten turvaa ja ennaltaehkäistä kosteus- ja homevaurioihin liittyviä kiinteistökauppariitoja. Hankkeen asiantuntijoista koostuvia työryhmiä ovat johtaneet asianajaja, oikeustieteen tohtori, varatuomari Tiina Koskinen-Tammi ja asianajaja, varatuomari Leena Laurila, Asianajotoimisto Alfa Oy, sekä rakennusinsinööri Antero Pentikäinen, Muoto Oy.

B. Myyjän ja ostajan tärkeimmät velvollisuudet

Myyjän tärkein velvollisuus on tiedonantovelvollisuus.

Myyjän tulee antaa ostajalle oikeata tietoa kiinteistöstä ja rakennuksesta eikä hän saa jättää mitään kauppaan vaikuttavaa kertomatta. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti johtaa myyjän vastuuseen tiedonantovirheestä. Myyjän tulee kertoa totuudenmukaisesti kiinteistön kunnosta, ja varsinkin siinä olevista puutteista. Myyjän on kerrottava rakennuksessa todetuista vaurioista ja vioista sekä konkreettisista vaurioepäilyistä. Tiedonantovelvollisuus ulottuu varsinkin sellaisiin seikkoihin, joiden suhteen kiinteistö poikkeaa siitä, mitä asuinkiinteistöltä tavallisesti odotetaan. Tällaisia seikkoja ovat yleensä juuri puutteet ja viat.

Mistä seikoista myyjän sitten tulee perustellusti tietää ja kertoa ostajalle vai voiko myyjä vedota siihen, ettei hän ole ollut jostakin asiasta itsekään selvillä? Myyjän on oikeuskäytännössä katsottu pitäneen tietää (ja kertoa ostajalle) kiinteistössä asuttaessa ilmenevistä seikoista, itse tekemistään korjauksista ja niiden toteutustavasta ja niiden mahdollisesta määräysten- ja hyvän rakentamistavan vastaisuudesta. Myyjän on kerrottava ostajalle rakennuksen kunnosta tehdyistä selvityksistä, mm. aiemmista kuntotarkastuksista ja kosteusmittauksista.

Myös vaurioihin ja vahinkoihin liittyvä rakennuksen korjaushistoria tulee kertoa. Kun teetetään kuntotarkastus, korjaushistorian perusteella pystytään tutkimaan, onko vanhat vauriopaikat korjattu asianmukaisesti.

”Myyjä ei ollut maininnut ostajalle, että ulkoseinien vierustat ovat talvella erittäin kylmiä. Kaupan jälkeen asiaa tutkittaessa ilmeni, että lämmöneristeet ja seinän höyrynsulku oli asennettu huonosti ja seinissä oli korjausta vaativia lämpövioita. Kyseessä oli tiedonantovirhe ja ostaja sai hinnanalennusta.”

”Kiinteistökaupan jälkeen ilmeni, että rossipohjassa talon alla oli lahovaurioita rossilaudoituksessa ja ulkoseinien alaosissa. Tilaan ei ollut kulkua. Oikeus katsoi, että kyseessä oli tiedonantovirhe, koska myyjä oli omistusaikanaan remontoinut lattiarakennetta, jolloin myös rossipohjan vauriot olisi pitänyt havaita.”

”Kiinteistön omistaja oli tehnyt 1970-luvulla talossaan erilaisia remontteja ja mm. lisälämmöneristänyt ulkoseiniä. Vuonna 2010 tehdyn kiinteistökaupan jälkeen seinärakenteissa todettiin piileviä kosteusvaurioita, jotka johtuivat virheellisesti tehdystä lisälämmöneristyksestä ja rakenteeseen asennetuista tiivistä muovikalvoista. Oikeus katsoi, että myyjän olisi pitänyt tietää ulkoseinien rakennusvirheistä, koska hän oli tehnyt remontin itse. Kyseessä oli tiedonantovirhe, jonka perusteella ostaja sai hinnanalennusta ja vahingonkorvausta.”

Ostajan tärkein velvollisuus on ennakkotarkastusvelvollisuus eli selonottovelvollisuus.

Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.



Kiinteistö ja ennen kaikkea rakennus kannattaa tarkastaa huolellisesti, sillä ennen kauppaa havaittavissa oleviin vikoihin ja puutteisiin ei voi kaupanteon jälkeen vedota virheeseen.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää normaalisti kiinteistön huolellinen läpikäynti ja yleensä katsellen, ns. aistinvaraisesti tapahtuva tarkastus. 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, kuten mittauksia tai rakenteiden tutkimista.

Joissain tapauksissa ostajalle syntyy kuitenkin ns. erityinen tai laajentunut ennakkotarkastusvelvollisuus jonkin epäilyttävän seikan, kuten esimerkiksi vaurio- tai valumajäljen perusteella. Tämä tarkoittaa, että kiinteistö tulee tarkastaa ennen kauppaa perusteellisemmin kuin aistinvaraisesti. Laajentunut ennakkotarkastusvelvollisuus merkitsee, että mikäli kiinteistössä on ennen kaupantekoa havaittu esim. valumajälki, jonka taustaa tai kosteuden syytä ostaja ei ennen kauppaa selvitä, hän ei välttämättä voi kaupan jälkeen vedota virheenä myöskään jäljen aiheuttaneeseen mahdollisesti isompaan vaurioon.

”Omakotitalon makuuhuoneen seinän yläosassa oli ennen kauppaa nähtävissä valumajälki, joka vaikutti kuivalta. Asiaa ei selvitetty tarkemmin. Kaupan jälkeen selvisi, että katto oli vuotanut ja vaurioittanut yläpohjarakenteita jäljen yläpuolella. Ostaja vaati myyjältä hinnanalennusta, mutta vaatimus hylättiin ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella.”

C. Kiinteistön kunnan selvittäminen ja kuntotarkastus



Kuva: YHA kuvapankki/Pentti Hokkanen

Kuntotarkastus on tapa selvittää rakennuksen kuntoa. Tarkastus perustuu suoritusohjeeseen tarkastuksen sisällöstä ja raportointitavasta (Rakennustiedon julkaisemat KH-kortit Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Suoritusohje KH 90-00394 ja Tilaajan ohje KH 90-00393). Kaupan molempien osapuolten kannalta on tärkeää käyttää asiantuntevaa ja ammattitaitoista kuntotarkastajaa.

Tällä hetkellä kuntotarkastajana voi Suomessa toimia kuka tahansa. Mitään pakollista pätevyyttä ei kuntotarkastajille ole olemassa. FISE Oy myöntää hakemuksesta Asuntokaupan kuntotarkastajan (AKK) vapaaehtoisia pätevyyksiä. Kosteus- ja homealkoiden tavoitteena on, että jatkossa kuntotarkastajana voi toimia vain kuntotarkastajan pätevyyden omaava tarkastaja, jonka FISE Oy on hyväksynyt.

Kuntotarkastukseen tulee sisältyä kirjallinen raportti. Myyjän ja ostajan kannattaa käyttää aikaa raporttiin tutustumiseen ja tarvittaessa siirtää kaupantekoa siihen asti, että heillä on ollut riittävä mahdollisuus perehtyä raporttiin huolellisesti. Kauppaan ja sen ehtoihin ei tule sitoutua, ennen kuin kaupan kohteen kunto on selvitetty. Kuntotarkastuksen tulosten perusteella kannattaa harkita, mitä korjauksia rakennus vaatii tulevaisuudessa, lähiaikoina tai välittömästi.

Kuntotarkastus voidaan tehdä ennen kiinteistön myyntiin laittamista tai vasta ostajaehdokkaan löydyttyä. Jos myyjä on teettänyt kuntotarkastuksen ennen kiinteistön myyntiin laittamista, ostajan kannattaa perehtyä kuntotarkastusraporttiin hyvin ennen ostotarjouksen tekemistä. Ostaja voi myös tiedustella suoraan kuntotarkastajalta lisätietoja jostakin kuntotarkastuk-

seen tai kiinteistön kuntoon liittyvästä seikasta. Tarvittaessa jotakin epäselvää asiaa voidaan joutua tutkimaan vielä tarkemmin. Esisopimus tai ostotarjous voidaan tällöin tehdä kuntotarkastuksesta saatujen tietojen perusteella. Kaupan ehdoista, kuten kauppahinnasta, voidaan tällöin sopia ottaen huomioon kuntotarkastuksessa selvitetty kaupan kohteen kunto.

Jos kuntotarkastus tehdään vasta ostajaehdokkaan löydyttyä, ostajan ja myyjän ei tule sitoutua kauppaan ja sen ehtoihin, esim. kauppahintaan, ennen kuin kaupan kohteen kunto on kuntotarkastuksessa ja mahdollisissa lisätutkimuksissa selvitetty. Sekä ostajan että myyjän kannattaa olla paikalla kuntotarkastustilaisuudessa, jossa he voivat saada ensikäden tietoa tarkastettavan rakennuksen kunnosta. Vaihtoehtoinen menettelytapa on se, että tarkastusraportti käydään yhdessä kuntotarkastajan kanssa läpi paikan päällä raportin valmistuttua. Kuntotarkastuksen havaintojen perusteella ostaja ja myyjä voivat vielä neuvotella kaupan ehdoista ja kauppahinnasta, mikäli sitovaa esisopimusta ei ole tehty. Esisopimukseen kannattaa laittaa ehto sopimuksen raukeamisesta tai muista menettelytavoista, jos kuntotarkastuksessa paljastuu merkittäviä vaurioita.

Myöhempien epäselvyyksien ja riitatilanteiden välttämiseksi ostaja ja myyjä voivat halutessaan sopia kauppakirjassa esimerkiksi kuntotarkastuksessa todettujen vaurioiden korjaamisesta ja kenen vastuulla havaitut vauriot ovat. Ostajan oikeutta vedota kiinteistön virheisiin voi kuitenkin lain mukaan rajoittaa vain sopimalla siitä riittävän yksilöidysti, eivätkä ehdot saa olla kohutuuttomia. Tällaisten ehtojen laadinnassa kannattaa käyttää apuna kiinteistönvälittäjää tai lakimiestä, jotta ehdot olisivat päteviä.

Kuntotarkastusraportissa kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin:

1. Vauriot

Havaitut vauriot tulee korjata, jotteivät ne laajenisi ja aiheuttaisi muun muassa terveyshaittaa. Vaurioiden laajuus ja syy kannattaa selvittää, jotta ne voidaan korjata asianmukaisesti. Myyjän ja ostajan tulisi neuvotella ja sopia siitä, kumpi vaurion korjaa tai korjauttaa, ja tapahtuuko se ennen vai jälkeen kaupanteon. Vaurion korjaus on syytä dokumentoida esimerkiksi valokuvin ja laajempien rakenteellisten vaurioiden korjaamisesta tulee olla rakennusteknisen asiantuntijan laatima suunnitelma. Laajempi rakenteellinen korjaus on esimerkiksi kylpyhuoneen rakenteiden ja vesieristeiden korjaaminen. Korjaaminen saattaa edellyttää myös rakennusluvan hakemista. Luvan tarpeellisuus varmistetaan rakennusvalvontaviranomaiselta.

2. Vauriojäljet

Myyjän ja ostajan kannattaa selvittää, mistä vauriojälki on syntynyt sekä onko rakenteiden sisällä vielä korjaamaton vaurio tai onko vauriota aikanaan korjattu asianmukaisesti. Vaikka jälki olisi-kin tarkastushetkellä kuiva, sen taustalla voi olla korjausta vaativa vaurio. Myyjän ja ostajan kannattaa selvittää jäljen alkuperä, jotta kaupanteon jälkeen ei tule epäselvyyttä siitä, kumpi mahdollisesta jäljen takana olevasta vauriosta vastaa. Jos myyjä ei anna selvittää esimerkiksi valumajäljen syytä, on ostajan syytä harkita kaupasta luopumista.

”Omakotitalon kellaritilat oli muutettu 1980-luvulla asuintilaksi ja maanvastaisiin seiniin oli asennettu sisäpuolinen lämmöneristys ja levytys. Kohteessa ei tehty kuntotarkastusta eikä tätä riskirakennetta tutkittu ennen kauppaa. Muutettuaan kiinteistölle ostajat saivat terveydellisiä oireita ja selvittivät rakenteiden kuntoa. Lämmöneristeissä todettiin homevaurioita. Ostajat saivat salaisen virheen perusteella hinnanalennusta.”

3. Riskirakenteet

Rakennuksessa saattaa olla sellaisia rakenneratkaisuja, jotka ovat rakennusaikana olleet tavanomaisia, mutta jotka nykytiedon valossa tiedetään esimerkiksi kosteus- ja homevaurioille alttiiksi eli riskirakenteiksi.

Riskirakenteen osalta rakennuksen omistajan tulee ymmärtää tarkastuksessa todettu, erityisesti tunnettu riski ja mahdollisuus kyseisen rakenteen vaurioitumiselle. Tällainen riski voi käytännössä tarkoittaa korjauksen tarvetta, korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia sekä terveyshaitan riskiä. Riskirakenne ei kaikissa olosuhteissa välttämättä vaurioidu, eikä rakenteen toimivuuteen liittyvä riski silloin toteudu. Riskirakenteen kohdalla tulee kuitenkin varautua siihen, että jollain aikavälillä rakenne vaurioituu, jos olosuhteet ovat siihen suotuisat.



Julkisivulaudoitus ja muotolista ovat lahoja laudoituksen takaa puuttuvan tuuletusraon vuoksi.



Kattovuodon aiheuttamia kosteusjälkiä välipohjassa.



Kaupanteon kohteena olevan kiinteistön kaikki tilat on tarkastettava huolellisesti.



Kuva: YHA Kuvapankki/Pentti Hokkanen

Kannattaa selvittää, voidaanko riskirakenne poistaa ja korvata toimivammalla rakenteella. Jos rakennuksessa on riskirakenteita, kannattaa kiinnittää erityistä huomiota rakenteiden kunnon tarkkailemiseen ja olosuhteiden pitämiseen sellaisena, ettei riski toteutuisi. Tähän saa ohjeet esimerkiksi kuntotarkastuksen tekijältä tai www.hometalkoot.fi -sivustolta.

”1960-luvulla rakennetussa omakotitalossa oli ns. valesokkelirakenne. Kuntotarkastaja tutki valesokkelia ennen kauppaa rakennetta avaamalla, eikä tutkitussa kohdassa havaittu vaurioita. Muutettuaan kiinteistölle ostajat saivat terveysoireita ja selvittivät rakenteiden kuntoa lisää. Valesokkelirakenteessa todettiin paikoin laho- ja kosteusvaurioita. Ostajat saivat salaisen virheen perusteella hinnanalennusta.”

4. Suljetut tilat

Rakennuksessa saattaa olla tiloja, joihin ei pääse tai näe, kuten umpinainen yläpohjatila. Tutkimatta jääviin tiloihin liittyy mahdollisuus, että ne ovat vaurioituneita. Suositeltavaa on tutkia kaikki rakennuksen tilat, mikä saattaa vaatia kulkuaukon tekemistä suljettuun tilaan (esim. ylä- tai alapohja). Oikeuskäytännössä on ratkottu riitoja tilanteista, joissa kaupanteon jälkeen on löytynyt vaurio ennen kaupantekoa tutkimatta jääneestä tilasta ja kaupan osapuolet ovat olleet eri mieltä siitä, kuka tällaisesta tutkimattoman tilan vauriosta vastaa.

”Rintamamiestalon yläpohjaan (vintille) ei ollut kulkuaukkoa, eikä sitä päästy tutkimaan. Kaupan jälkeen ostaja teki tilaan kulkuluukun, ja tilasta paljastui puutteellisesta tuuletuksesta ja kosteuden tiivistymisestä rakenteisiin aiheutunut laaja lahovaurio, josta syntyi riita. Vauriosta ei ollut näkynyt merkkejä ulospäin. Oikeudessa ostaja sai salaisen virheen perusteella hinnanalennusta.”

5. Peruskorjaustarve

Rakennuksen omistajan tulee kiinnittää huomiota tulevaan peruskorjaustarpeeseen. Rakennusta tulee aina huoltaa ja rakenteita uusia säännöllisesti, jotta rakennus pysyy kunnossa ja vaurioilta voidaan välttyä. Useimpien rakennuksen osien, kuten vesikate, julkisivulaudoitus, salaojitus ja vesijohdot, käyttöikä on 35-50 vuotta. Tämän huomioimalla omistaja pystyy ennalta koimaan asumiseen meneviä kustannuksia. Kunnossapito tulee edullisemmaksi, kun rakennusta kunnostetaan jo ennen kuin vaurioita on ehtinyt syntyä. Mitä iäkkäämpi rakennus on, sitä todennäköisemmin siinä on peruskorjaustarvetta tai rakenteiden uusimistarvetta.

”1970-luvulla rakennetussa omakotitalossa oli vanha, alkuperäinen pesuhuone. Kaupan jälkeen pesuhuoneen seinärakenteissa havaittiin kosteutta ja korjaustarve. Ostajan hinnanalennusvaatimus hylättiin, koska ostajan oli pitänyt varautua pesuhuoneen remontointiin sen iän perusteella. Pesuhuoneen remontoiminen nykymääräysten mukaiseksi oli peruskorjausta, joka paransi pesuhuoneen laatua ja pidensi sen käyttöikää.”

Kun omistaja ryhtyy uusimaan esimerkiksi vanhan rakennuksen pintamateriaaleja, olisi hyvä tutkia myös pinnan alla olevan rakenteen kunto. Jos pinnan uusimisen jälkeen havaitaan korjausta vaativa vaurio rakenteissa, joudutaan myös pinnat yleensä remontoimaan uudestaan korjauksen yhteydessä ja edellinen pintaremontti on ollut hyödytön.

”Ostaja teki kaupan jälkeen omakotitaloon mittavan keittiö- ja pintaremontin, joka maksoi 20.000 euroa. Vuoden kuluttua talon alapohjarakenteissa todettiin kapillaarisesta kosteudesta aiheutuneita piileviä kosteus- ja homevaurioita, joiden korjauksen johdosta remontoitujen pinnat jouduttiin purkamaan. Ostaja sai salaisen virheen perusteella hinnanalennusta, mutta jo tehdyn pintaremontin kustannuksista ostaja ei saanut minkäänlaista korvausta, koska virheen korjauskustannukset arvioidaan kaupantekohetken mukaan. Tehty remonti kävi hyödyttömäksi ja jäi ostajan tappioksi.”

Eri vuosikymmenten omakotitalojen tyypillisiä riskirakenteita on esitetty havainnollisesti ympäristöministeriön Kosteus ja hometalkoiden internet-sivuilla osoitteessa www.hometalkoot.fi. Sekä myyjän että ostajan kannattaa perehtyä kyseisiin esityksiin tunnistaakseen, minkälaisia rakenteita kaupan kohteena olevassa rakennuksessa voi olla.



Tiivis huopa väärässä paikassa rakenteen ulkopinnalla voi aiheuttaa vakavia vaurioita.



Huonosti eristettyyn ilmanvaihdon poistoputkeen on tiivistynyt vettä, joka on kastellut rakenteita.



Kun ulko-oven alareuna on selvästi alempana kuin sokkelin yläreuna, on kyseessä valesokkeli.

D. Kiinteistön laatuvirheperusteet

Kiinteistön laatuvirhettä on käsitelty maakaaren 2:17 §:ssä. Kiinteistössä on laatuvirhe, jos se on pykälässä esitetyllä tavalla sopimuksenvastainen, jos myyjä on antanut siitä ostajalle virheellisiä tietoja tai jos kiinteistössä on molemmille kaupan osapuolille yllätyksenä tuleva salainen virhe.

1. Sopimuksenvastaisuus

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu (maakaaren 2:17.1 § 1-kohta). Jos kauppakirjassa on erikseen sovittu jotakin kiinteistön kunnosta tai muista ominaisuuksista, voi virheperusteena olla sopimuksenvastaisuus. Usein kiinteistön ominaisuuksista tai kunnosta ei kuitenkaan ole sovittu mitään erityistä, jolloin sopimuksenvastaisuus virheperusteena ei sovellu, ja on mietittävä, täyttyykö jokin muu laatuvirheperuste.

2. Tiedonantovirhe

Tiedonantovirhettä käsittelee maakaaren laatuvirhepykälässä kolme kohtaa. Kiinteistössä on niiden mukaan laatuvirhe, jos:

- 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,
- myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta edellä mainitussa kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan,
- myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. (maakaaren 2:17.1 § 2-4 kohdat)

Tiedonantovirhe tarkoittaa myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyömistä, jota on käsitelty oppaan kohdassa B.

3. Salainen virhe

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. (maakaaren 2:17.1 § 5 kohta)



Kuva: YHA Kuvapankki/Pentti Hokkanen

Salainen virhe tarkoittaa virhettä, josta sekä ostaja että myyjä eivät ole tiedneet ennen kaupantekoa. Yleensä salainen virhe on sellainen, esimerkiksi kosteuden takia vaurioitunut rakennusosa, josta ei ole silmin havaittavaa merkkiä rakenteiden pinnalla. Vaurio on siis rakenteiden sisällä ja sen havaitsemiseksi olisi pitänyt esimerkiksi avata rakenteita kuntotarkastuksen yhteydessä. Jotta myyjä olisi vastuussa salaisesta virheestä edellytetään, että kiinteistö poikkeaa merkittävästi siitä, mitä kiinteistöltä voidaan perustellusti edellyttää. Tätä arvioitaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuksen ikään ja nähtävissä olleeseen kuntoon sekä tehtyihin peruskorjauksiin.

Mitä uudemmassa rakennuksessa on kysymys, sitä parempaa kuntoa siltä voidaan edellyttää. Myös peruskorjaukset nostavat perusteltuja odotuksia. Jos taas rakennus on vanha ja peruskorjaamaton, ei salaisen virheen merkittävyyskynnys yleensä ylity. Salaisen virheen merkittävyysarvioinnissa on rakennuksen iän lisäksi useimmiten otettu huomioon myös virheen laatu ja laajuus, virheen korjaamisesta aiheutunut kustannusten määrä sekä virheen aiheuttama asumiskelvottomuus tai terveyshaitta.



Kuva: Tommi Rippa

Vedenpoisto talon nurkalta ei toimi.



Kuva: Juhani Pirinen

Salaojakorjaus voi olla mittava työ.



Kuva: Juhani Pirinen

Alajuoksuvaurio on tyypillinen vika, joka havaitaan vasta kun rakenteita avataan.

E. Virheen seuraamukset

Maakaaren 2:17.2 §:n mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi sopimuksenvastaisuuden ja tiedonantovirheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

Hinnanalennus on virheen selvästi yleisin ja ns. perusseuraamus. Maakaaren 2:31 §:n mukaan hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Oikeuskäytännössä hinnanalennuksen määrää on lähdetty yleensä arvioimaan virheen korjauskustannusten perusteella. Tällöin korjauskustannuksista tulee kuitenkin vähentää korjauksesta aiheutuva tasonparannus ja rakeneosien käyttöiän pidennys. Tämä tarkoittaa, että korjattaessa vaurioituneita vanhan rakennuksen osia uusilla materiaaleilla, rakennus tulee parempaan kuntoon kuin mitä ostaja on voinut kauppaa tehdessään edellyttää. Tästä syystä hinnanalennus ei yleensä ole koko korjauskustannusten suuruinen.

Kauppa voidaan purkaa vain, jos virhe on olennainen. Virheen olennaisuuskynnys on käytännössä hyvin korkealla. Virheen tulee olla laajuudeltaan sekä korjauskustannuksiltaan huomattavan suuri, jotta kauppa voidaan purkaa. Kaupan purku voi tulla kyseeseen, jos virhe ei ole korjattavissa kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin. Oikeuskäytännössä virheen korjauskustannusten on tullut olla useita kymmeniä prosentteja kauppahinnasta, jotta virhe on ollut laissa edellytetyllä tavalla olennainen. Korjauskustannusten lisäksi kokonaisharkinnassa on otettu huomioon mm. virheestä aiheutunut rakennuksen asumiskelvottomuus, terveyshaitat ja korjauksiin kuluva aika.

F. Reklamaatioaika



Kuva: YHA kuvapankki/Teela Haavioja

Ostajan tulee reklamoida eli ilmoittaa virheestä ja vaatimuksistaan sen johdosta myyjälle kohtuullisessa ajassa. Maakaaren 2:25 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen eli esimerkiksi kosteusvaurioon, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Oikeuskäytännössä on muutaman kuukauden aikaa pidetty kohtuullisena reklamaatioaikana. Joissakin tapauksissa, varsinkin jos virheen selville saaminen on sen monimutkaisuuden vuoksi ollut vaikeaa, on hyväksytty hieman pidempikin reklamaatioaika. Reklamaatio kannattaa kuitenkin tehdä heti, kun virhe on käynyt selville.

Jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos omakotitalo tai paritalohuoneisto on asunto-osakeyhtiömuotoinen, sovelletaan sen kauppaan asuntokauppalakia, jolloin reklamaation takaraja on kaksi vuotta hallinnan siirtymisestä. Myyjä ei kuitenkaan vapaudu vastuusta reklamaatioajan päättymisen perusteella, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Jos myyjä on elinkeinonharjoittaja, reklamaatioaika ei myöskään rajaudu edellä mainittuun viiteen tai kahteen vuoteen, vaan myyjän vastuu säilyy myös sen jälkeen.

Sanastoa

Asuntokauppalaki = Asunto-osakekauppaa säätelevä laki.

Ennakkotarkastusvelvollisuus = Ostajan velvollisuus tarkastaa kiinteistö ja etenkin rakennukset ennen kauppaa.

Ikäisekseen kunnossa = Kuntotarkastuksessa käytetty termi, joka ei kerro rakennuksen todellista kuntoa.

Kiinteistö = Maapohja ja sillä mahdollisesti sijaitsevat, maapohjan omistajan omistuksessa olevat rakennukset. Kiinteistörekisteriin merkitty maanomistuksen yksikkö.

Kosteusvaurio = Rakenteiden kosteudella tarkoitetaan sellaista ylimääräistä rakennuksen rakenteissa esiintyvää kosteutta, joka voi aiheuttaa rakenteen vaurioitumista tai johtaa terveyshaittaa aiheuttavaan mikrobikasvuston kehittymiseen rakenteisiin (kosteusvaurio).

Homevaurio (mikrobivaurio) = Rakennuksen pinnoilla ja/tai rakenteissa oleva mikrobikasvu, jota edeltää aina kosteusvaurio, jota ei ole korjattu riittävästi tai ei ole korjattu lainkaan.

Kuntotarkastus = Asiantuntijan tekemä selvitys ja kirjallinen raportti kiinteistön kunnosta.

Kuntotutkimus = Tutkimus, jossa selvitetään jonkin rakenteen, rakennusosan tai rakennuksen järjestelmän, kuten ilmanvaihtolaitteiston kunto käyttämällä mittauksia, rakenteiden avaamista tai laboratoriotutkimuksia. Rakennukseen voidaan tarvita useampia eri asiantuntijoiden tekemiä kuntotutkimuksia. Rajatumpi ja tarkempi menetelmä kuin kuntotarkastus.

Laatuvirhe = Kiinteistö on sopimuksenvastainen tai myyjä on antanut siitä ostajalle virheellisiä tai puutteellisia tietoja tai kiinteistössä on molemmille kaupan osapuolille yllätyksenä tuleva merkittävä salainen virhe.

Maakaari = Kiinteistökauppaa säätelevä laki, jota sovelletaan myös kiinteistön vuokraoikeuden ja rakennusten kauppaan.

Riskirakenne = Rakenneratkaisu, joka tiedetään kosteus- ja homevaurioille alttiiksi.

Salainen virhe = Virhe, josta ostaja ja myyjä eivät ole tiedenneet kaupantekohetkellä, ja jonka johdosta kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Terveyshaitta = Elinympäristössä olevasta tekijästä tai olosuhteesta aiheutuva sairaus tai sen oire. Terveyshaittana pidetään myös altistumista terveydelle vaaralliselle aineelle tai tekijälle siinä määrin, että sairauden tai sen oireiden syntyminen on mahdollista. Asunnossa ei saa olla mikrobeja siinä määrin, että siitä aiheutuu tai voi aiheutua terveyshaittaa.

Tiedonantovelvollisuus = Myyjän velvollisuus antaa ostajalle oikeat tiedot kiinteistön pinta-alasta ja rakennusten kunnosta, rakenteista ja muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai sen arvoon, ja josta myyjä tiesi tai josta hänen olisi pitänyt tietää. Myyjän on myös oikaistava havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön.

Tiedonantovirhe = Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti.

KOSTEUS- JA  TALKOOT



Yhteistyössä Kosteus- ja hometalkoot sekä KVKL jäsenryhmittymineen.