

VIRHEVASTUU ASUNNON JA ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA

Mia Hoffrén

2., uudistettu painos

Copyright © 2021 Alma Talent Oy ja kirjoittaja
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

Kansi: Outi Pallari
Taitto: Marja-Leena Saari

ISBN 978-952-14-4404-3
ISBN 978-952-14-4405-0 (verkkokirja)

Paino: BALTO print Liettua 2021

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Toisen painoksen alkusanat

Tämän teoksen edellisen painoksen ilmestymisestä on kulunut noin kahdeksan vuotta. Tuona aikana on kertynyt runsaasti sekä välittömästi asunnon tai kiinteistön kauppaa koskevaa että muuta teoksessa käsiteltävien kysymysten kannalta merkityksellistä oikeuskäytäntöä. Teoksen lähdeaineistona käytettyä oikeuskirjallisuutta on päivitetty, ja uutta kirjallisuutta on ilmestynyt. Teoksessa käsiteltävissä säädöksissä ei sen sijaan ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Edellä mainittujen muutosten merkitys on erilainen teoksen eri osien kannalta. Vähäisin vaikutus niillä on lukuun 2, jossa tarkastelun pääpaino on ennallaan pysyneissä säädöksissä ja niiden esitöissä. Myyjän vastuuta koskevia lukuja 3–6 on päivitetty monin kohdin uuden oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden vuoksi. Uusien korkeimman oikeuden ratkaisujen myötä erityisesti ennakkotarkastusvelvollisuutta, reklamaatiota ja kaupan purkamisen edellytyksiä koskevien jaksojen sisältö on tarkentunut.

Teoksen ensimmäisen painoksen aikaan luvussa 7 käsitellyistä aiheista ei juuri ollut oikeuskäytäntöä lukuun ottamatta kiinteistövälitysliikkeen vastuuta koskevia ratkaisuja, joita puolestaan oli runsaasti. Tilanne ei ole tässä suhteessa muuttunut: kahdeksan vuoden aikana on annettu muutama välitysliikkeen vastuuta koskeva ratkaisu, mutta muita luvussa käsiteltyjä vastuusuhteita koskevia korkeimman oikeuden ratkaisuja ei edelleenkään ole. Näiden vastuusuhteiden osalta päivitystarvetta ovat kuitenkin aiheuttaneet eräät uudet sopimusoikeuden yleisiä periaatteita koskevat ratkaisut sekä uusi

sopimussuhteen rajat ylittävää sopimusvastuuta käsittelevä tutkimuskirjallisuus.

Korkeimman oikeuden ratkaisuilla on keskeinen merkitys tämän teoksen lähdeaineistona. Sen vuoksi on syytä mainita, että olen toiminut esittelijänä korkeimmassa oikeudessa vuosina 2015–2020. Tätä kirjoittaessani olen virkavapaalla esittelijäneuvoksen virasta. Olen toiminut esittelijänä myös asioissa, joissa annettuja ratkaisuja käsitellään tässä teoksessa (KKO 2016:69, KKO 2017:71, KKO 2018:38, KKO 2019:16, KKO 2019:76 ja KKO 2020:23). Vaikka olen esittelijänä tutustunut laajasti kyseisten asioiden oikeudenkäyntiasiakirjoihin, perustuu tässä teoksessa ratkaisuista esitetty yksinomaan niistä julkaisutuihin ratkaisuselosteisiin. Kaikki kirjassa esittämäni tulkintakannanotot ovat luonnollisesti omiani.

Teoksessa ei ole voitu ottaa huomioon elokuun 2021 jälkeen ilmestyntä lähdeaineistoa.

Turussa leppeänä poutapäivänä elokuussa 2021

Mia Hoffrén

Ensimmäisen painoksen alkusanat

Aloitin näiden alkusanojen kirjoittamisen junassa Joensuun ja Turun välillä. Paikka oli juuri sopiva, sillä tämä kirja on syntynyt osin Joensuussa, osin Turussa ja osin näiden kahden kaupungin välillä tehdyn tutkimustyön tuloksena.

Sekä Joensuussa että Turussa olen voinut keskustella sekä tutkimuksestani että ihan muista asioista hyvien ystävien ja työtovereiden kanssa. Kiitos teille kaikille, joita on liian monta lueteltaviksi. Erityisesti haluan kiittää kansleri *Leena Kartiota*, joka käytti useita aurinkoisia kesäpäiviä tämän kirjan käsikirjoituksen lukemiseen ja erittäin hyödyllisen palautteen antamiseen.

Merkittävä osa tästä kirjasta käsittelee kysymyksiä, joita olen aiemmin tarkastellut artikkelimuodossa paitsi yksin myös yhdessä kollegoiden kanssa. Kiitän miellyttävästä yhteistyöstä yliopistonlehtori *Harald Benestad Anderssenia*, yliopistonlehtori *Matti Urpilaista*, professori *Veikko Vahteraa* ja ma. professori *Mikko Vuorenpäätä*. Haluan kiittää myös aiheesta luennoidessani kohtaamiani käytännön ammatilaisia lukuisista hyödyllisistä kysymyksistä ja kommenteista, jotka ovat epäilemättä vaikuttaneet tämän kirjan sisältöön. Kustannustoimittaja *Taija Haapaniemeä* kiitän arvokkaasta avusta kirjan viimeistelyssä. *Suomen Kulttuurirahasto*a kiitän apurahasta, joka mahdollisti puolen vuoden kokopäiväisen keskittymisen tutkimustyöhön.

Turussa aurinkoisena pakkaspäivänä lokakuussa 2013

Mia Hoffrén

Sisällys

TOISEN PAINOKSEN ALKUSANAT	V
ENSIMMÄISEN PAINOKSEN ALKUSANAT	VII
LYHENTEET	XV
1 JOHDANTO	1
1.1 Käsiteltävät kysymykset	1
1.2 Kodin kaupan erityispiirteet	5
1.3 Sivullisten vastuu	9
1.4 Teoksen rajaukset	12
1.5 Teoksen rakenne	14
2 OSAPUOLIROOLIEN MERKITYS	17
2.1 Osapuoliroolit	17
2.2 Osapuoliroolit kodin kauppaa koskevassa lainsäädännössä	19
2.2.1 Osapuoliroolit maakaarella	19
2.2.2 Osapuoliroolit asuntokauppalaissa	20
2.2.3 Osapuoliroolit kiinteistöjen ja vuokra- huoneistojen välityksestä annetussa laissa	22
2.3 Osapuoliroolit lainsäädännön esitöissä	24
2.3.1 Asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan mietintö	24
2.3.2 Maakaaren valmistelu	27
2.3.3 Osapuoliroolit maakaaren esitöissä	30
2.3.4 Asuntokauppalain valmistelu	34
2.3.5 Osapuoliroolit asuntokauppalain esitöissä	36
2.3.6 Kiinteistönvälitysliikkeen vastuuta koskevan lainsäädännön valmistelu	40

2.3.7	Osapuoliroolit kiinteistönvälityслиikkeen vastuuta koskevan lainsäädännön esitöissä.	42
2.3.8	Kokonaiskuva esitöistä	46
2.3.9	Suojaamisen keinot virhesääntelyssä	47
2.4	Osapuoliroolit oikeuskäytännössä.	52
2.4.1	Käsiteltävät ratkaisut ja tarkastelutapa.	52
2.4.2	Suuri enemmistö: ei mainintoja osapuoli-asetelmasta	53
2.4.3	Ratkaisut, joissa osapuoliroolit otettu huomioon.	55
2.4.4	Kokonaiskuva ratkaisuksista.	57
2.5	Osapuolten yksityishenkilöaseman merkitys lain tulkinnassa ja soveltamisessa	59
3	MYYJÄN VIRHEVASTUU	67
3.1	Pettymyksestä virheeseen	67
3.2	Eräiden ulkopuolisten vaikutus myyjän virhe- vastuuseen	69
3.2.1	Kohteen aikaisemmat omistajat	69
3.2.2	Kiinteistönvälittäjä	70
3.2.3	Asunto-osakeyhtiön edustajat	73
3.2.4	Kuntotarkastaja	74
3.3	Virheen määräytymisen ajankohta	78
3.4	Virheen vaikutus kauppaan	83
3.5	Laatuvirhe kiinteistökaupassa	94
3.5.1	Laatuvirhe maakaaren mukaan	94
3.5.2	Kaupan kohde ei vastaa sovittua	96
3.5.3	Virheellinen tai harhaanjohtava tieto	100
3.5.4	Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti.	103
3.5.5	Ostajan virheellinen käsitys.	113
3.5.6	Salainen virhe	114
3.6	Laatuvirhe asuntokaupassa	124
3.6.1	Laatuvirhe asuntokauppalaan mukaan.	124
3.6.2	Asunto ei vastaa sovittua.	125
3.6.3	Asunto ei vastaa myyjän antamia tietoja	126
3.6.4	Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti.	127
3.6.5	Salainen virhe	132

3.7 Oikeudellinen virhe kiinteistökaupassa	134
3.7.1 Oikeudellinen virhe maakaaren mukaan	134
3.7.2 Sivullisille kuuluvien oikeuksien vaikutus ostajan asemaan	136
3.7.3 Myyjän luovutuskompetenssin puute	140
3.7.4 Myyjän antama virheellinen tai harhaanjohtava tieto	142
3.7.5 Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti	144
3.7.6 Ostaja ei voi saada lainhuutoa	147
3.8 Oikeudellinen virhe asuntokaupassa	148
3.9 Vallintavirhe kiinteistökaupassa	149
3.9.1 Vallintavirhe maakaaren mukaan	149
3.9.2 Virheellinen tieto kiinteistön vallintaa tai käyttöä rajoittavasta päätöksestä	151
3.9.3 Virheellinen tieto naapurikiinteistöä koskevasta päätöksestä tai luvasta	152
3.9.4 Tiedon antamisen laiminlyönti	153
3.9.5 Erehdyksen oikaisematta jättäminen	155
3.9.6 Puuttuva lupa sekä kiinteistönmuodostuksen estyminen	157
3.10 Taloudellinen virhe asuntokaupassa	158
3.10.1 Taloudellinen virhe asuntokauppalain mukaan	158
3.10.2 Virheellinen tai harhaanjohtava tieto	160
3.10.3 Tiedonannon laiminlyönti	160
3.10.4 Salainen taloudellinen virhe	162

4 TIETO VIRHEESTÄ, ENNAKKOTARKASTUS JA

REKLAMAATIO	165
4.1 Virheeseen vetoamisen edellytyksistä	165
4.2 Tieto virheestä	166
4.3 Ennakkotarkastusvelvollisuus	167
4.4 Reklamaatio	183
4.4.1 Reklamaation sisältö	183
4.4.2 Reklamaatioajat	184

4.4.3	Reklamaatiovelvollisuudesta poikkeaminen myyjän moitittavan menettelyn perusteella . . .	194
5	VIRHEEN SEURAAMUKSET	201
5.1	Seuraamukset ja niiden edellytykset	201
5.2	Virheen oikaisu	202
5.3	Hinnanalennus.	205
5.3.1	Hinnanalennuksen käyttöala ja tarkoitus	205
5.3.2	Hinnanalennuksen määrä maakaaren ja asuntokauppalaan mukaan	208
5.3.3	Hinnanalennuksen laskeminen korkeimman oikeuden käytännössä	211
5.3.3.1	Sopimuksenvastaisuus	212
5.3.3.2	Virheellisten tietojen antaminen.	213
5.3.3.3	Tiedon antamisen laiminlyönti.	216
5.3.3.4	Salainen virhe.	218
5.3.3.5	Ratkaisuissa käytetyt laskutavat	221
5.3.4	Hinnanalennuksen määrä todellisen ja todennäköisen kauppahinnan erotuksena	222
5.3.4.1	Arvo todennäköisenä kauppahintana.	222
5.3.4.2	Virheen tai virheellisen kaupan kohteen arvo	226
5.3.4.3	Virheen vaikutus kauppahintaan	230
5.3.4.4	Ostajalle aiheutunut vahinko	231
5.3.4.5	Virheen korjauskustannukset	231
5.3.5	Hinnanalennuksen sovittelu	237
5.4	Kaupan purku.	239
5.4.1	Kiinteistönkaupan purun edellytykset.	239
5.4.2	Asuntokaupan purun edellytykset.	245
5.4.3	Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet kaupan purussa.	248
5.5	Vahingonkorvaus.	250
5.5.1	Vahingonkorvauksen edellytykset kiinteistönkaupassa.	250
5.5.2	Vahingonkorvauksen edellytykset asunto- kaupassa	258

5.5.3	Vahingonkorvauksen määrä	260
5.5.4	Vahingonkorvauksen sovittelu	263
6	MYYJÄN VASTUUN RAJOITTAMINEN	267
6.1	Vastuunrajoitusehtojen käytön tavoitteet	267
6.2	Vastuunrajoitusehtojen tehokkuuden edellytykset	268
6.2.1	Vastuunrajoitusehtojen käytön rajoitukset	268
6.2.2	Yksilöintivaatimus	269
6.2.3	Vastuunrajoitusehtojen sovittelu	275
7	SIVULLISTEN VASTUUN VIRHEESTÄ	283
7.1	Sivullisten vaikutus virhetilanteen syntymiseen	283
7.2	Sopimusvastuun henkilöllinen ulottuvuus	284
7.3	Aikaisemmat omistajat ja kaupan kohteen ominaisuuksiin vaikuttaneet elinkeinonharjoittajat	290
7.3.1	Tarkasteltavat vastuutahot	290
7.3.2	Myyjän oikeus vedota virheeseen suhteessa edeltäjäänsä	292
7.3.3	Kiinteistön ostajan oikeus esittää vaatimuksia myyjän edeltäjälle saannonmoitteen perusteella	294
7.3.4	Kiinteistön ostajan oikeus esittää vaatimuksia myyjän edeltäjälle laatuvirheen perusteella	295
7.3.5	Kiinteistön ostajan oikeus esittää vaatimuksia taloelementtien toimittajalle, urakoitsijalle tai muulle elinkeinonharjoittajalle	308
7.3.6	Asunnon ostajan oikeus esittää vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle	314
7.3.7	Asunnon ostajan oikeus esittää vaatimuksia laitetoimittajalle	317
7.4	Kiinteistönvälitysvälitysliike	320
7.4.1	Kiinteistönvälitysliikkeen velvollisuudet	320
7.4.2	Kiinteistönvälitysliikkeen vastuu toimeksiantajalleen	330

7.4.3	Kiinteistönvälitysliikkeen vastuu toimeksiantajansa vastapuolelle	340
7.5	Kuntotarkastusyritys	348
7.5.1	Kuntotarkastusyrityksen vastuu toimeksiantajalleen.	348
7.5.2	Kuntotarkastusyrityksen vastuu toimeksiantajansa vastapuolelle	357
8	LOPUKSI	363
8.1	Myyjän virhevastuu	363
8.1.1	Yksityishenkilöiden välinen kodin kauppa . . .	363
8.1.2	Sivullisten henkilöiden vaikutus myyjän virhevastuuseen.	369
8.1.3	Maakaaren ja asuntokauppalaan mukaisen virhevastuun erot	370
8.2	Sivullisten virhevastuu	372
8.2.1	Vastuutahot ja vastuusetelmat	372
8.2.2	Vastuu toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle	373
8.2.3	Vastuu sopimusketjussa	375
8.3	Arviointia	376
8.3.1	Yksityishenkilöiden välinen kodin kauppa . . .	376
8.3.2	Sivullisten henkilöiden vaikutus virhe-tilanteeseen	378
8.3.3	Maakaaren ja asuntokauppalaan mukaisen virhevastuun erot	379
8.3.4	Sivullisten virhevastuu	379
	LÄHTEET	381
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	391
	ASIAHAKEMISTO	393

Lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki (843/1994)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
av.	Alaviite
Avhl	Lov om avhending av fast eiendom av 3. Juli 1992 nr. 93 (Norja)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (1896) (Saksa)
BLF	Business Law Forum
DL	Defensor Legis
Dnro	Diaarinumero
HE	Hallituksen esitys
JB	Jordabalk (994/1970) (Ruotsi)
JFT	Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
JT	Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet
KK	Kauppakaari (1734)
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki (355/1987)
KM	Komiteanmietintö
KorkoL	Korkolaki (633/1982)
KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
LaVM	Lakivaliokunnan mietintö
LM	Lakimies
LVO	Lainvalmisteluosaston julkaisuja
MK	Maakaari (540/1995)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
NOU	Norges Offentlige Utredninger
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)

Lyhenteet

OTJP	Oikeustiede – Jurisprudentia
Prop.	Regeringens proposition
Stan. L. Rev.	Stanford Law Review
SuVM	Suuren valiokunnan mietintö
SvJT	Svensk Juristtidning
TaVM	Talousvaliokunnan mietintö
TfE	Tidsskrift for Eiendomsrett
TI	Täysistunto
UK	Ulosottokaari (705/2007)
VahL	Vahingonkorvauslaki (412/1974)
VanhL	Laki velan vanhentumisesta (728/2003)
VKL	Velkakirjalaki (622/1947)
VälitysL	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)
VälitysliikeL	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000)
Yale L. J.	Yale Law Journal