

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE.....	V
ESIPUHE VUODEN 2012 LAITOKSEEN	VII
ESIPUHE VUODEN 2007 LAITOKSEEN	IX
LYHENTEET	XXIII
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Asuntokaupan merkitys Suomessa	1
1.2 Teoksen tavoitteet	3
2 ASUNTOKAUPAN SÄÄNTELY ENNEN ASUNTOKAUPPALAKIA	7
3 ASUNTOKAUPPALAIN SOVELTAMISALA KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA	9
3.1 Ajallinen soveltamisala	9
3.2 Asiallinen soveltamisala	10
3.2.1 Asunto-osakkeen kauppa.....	10
3.2.2 Muun yhteisöosuuden kauppa	12

3.2.4	Eräät muut asuntojen myyntiin ja tuotantoon liittyvät oikeussuhteet.....	13
3.2.5	Osaomistusasunnot	13
3.2.6	Vapaa-ajan asunnot	15
3.2.7	Lunastus	15
3.2.8	Osakkeiden merkitseminen	16
3.3	Soveltamisalan rajoitukset	16
3.3.1	Yhteisöosuus, jonka hallinta perustuu ainoastaan vuokrasuhteeseen	16
3.3.2	Aikaosuusasuntojen kauppa.....	17
3.3.3	Asumisoikeusasunnot.....	17
3.3.4	Kiinteistön ja toisen maalla olevan rakennuksen kauppa	18
3.3.5	Taloelementtien toimitussopimukset.....	18
3.3.6	Muut kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet	18
3.3.7	Perintö ja lahja	19
3.3.8	Panttina olevan asunnon myynti.....	20
3.3.8.1	Rajoitukset pantinhaltijan virhevastuuseen	20
3.3.8.2	Ammattimainen luotonantaja myyjänä.....	20
3.3.8.3	Vahingonkorvausvastuu	20
4	ASUNTOKAUPPALAIN KESKEISET MÄÄRITELMÄT KÄYTETYN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA	21
4.1	Käytetty asunto.....	21
4.2	Asunto-osake ja asuntoyhteisö.....	22
4.2.1	Asunto-osakeyhtiön osake	22
4.2.2	Muun osakeyhtiön osake	23
4.2.3	Muut kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.....	23
4.2.4	Asuntoyhteisö	24
4.3	Osaomistusasunto ja osaomistusyhtiö sekä osaomistusyhteisö	24
4.4	Kuluttaja	25
4.4.1	Luonnollinen henkilö.....	25
4.4.2	Elinkeinotoiminta	26
4.4.2.1	Kirjanpitovelvollisuus.....	26
4.4.2.2	Ammatinharjoittaminen tai elinkeinotoiminnan harjoittaminen asunnossa.....	26

4.4.2.3	Vuokraustoiminta.....	27
4.4.2.4	Asuntojen ostaminen, myyminen ja kunnostaminen.....	27
4.5	Elinkeinonharjoittaja.....	28
5	SOPIMUKSEN SYNTYMINEN JA SISÄLTÖ	29
5.1	Muoto	29
5.2	Sopimuksen syntyminen.....	30
5.3	Sopimuksen pätemättömyys.....	34
5.3.1	Oikeustoimikelpoisuus ja sen puuttuminen.....	34
5.3.2	Oikeustoimilain pätemättömyysperusteet	35
6	VARAUSMAKSU, KÄSIRAHA JA VAKIOKORVAUS	39
6.1	Asuntokauppalain 3 luvun soveltamisala	39
6.2	Säännösten pakottavuus	40
6.3	Käsiraha.....	42
6.3.1	Käsiraha kirjallisuudessa	42
6.3.2	Käsiraha lainsäädännössä	43
6.4	Vakiokorvaus.....	44
6.5	Käsirahan ja vakiokorvauksen merkitys.....	45
6.5.1	Vaikutukset tarjouksen tekijään ja saajaan	45
6.5.2	Oikeus korvaukseen – käsiraha ja vakiokorvaus	46
6.5.2.1	Tuottamukseen perustuva vastuu	46
6.5.2.2	Myyjän oikeus korvaukseen	47
6.5.2.3	Tarjouksen tekijän oikeus korvaukseen.....	50
6.5.2.4	Kauppan osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva syy	51
6.5.2.5	Asunnossa ilmenevän virheen vaikutus ostajan tai myyjän oikeuteen saada korvaus	51
6.5.3	Ehdolliset sopimukset.....	52
6.5.3.1	Ehdon laatimisen merkitys	52
6.5.3.2	Ehdon tulkinta	54
6.6	Käsirahan ja vakiokorvauksen määrä	56
6.7	Vekseli tai muu juokseva sitoumus	57
6.8	Sovittelu.....	58
6.9	Varausmaksu.....	59
6.10	Käsirahan tai vakiokorvauksen verollisuus	59

7	EDELITYKSET VIRHEESEEN VETOAMISELLE	61
7.1	Reklamaatio	61
7.1.1	Reklamaatiolle varattu aika.....	61
7.1.1.1	Kohtuullinen aika ennen lainuudistusta.....	61
7.1.1.2	Kohtuullinen aika lainuudistuksen jälkeen.	63
7.1.1.3	Kahden vuoden määräaika	69
7.1.1.4	Myyjän törkeän huolimaton tai kunnianvastainen ja arvoton menettely.....	71
7.1.2	Vaatimuksen yksilöinti ja ostajan toimintavelvoite	75
7.1.2.1	Vaatimuksen yksilöinti	75
7.1.2.2	Jatkotoimiin ryhtyminen ja laki velan vanhentumisesta	81
7.1.3	Myyjän oikeus tutustua reklamoituihin vikoihin	83
7.1.4	Virheen havaitsemisajankohta	83
7.1.4.1	Yleinen elämäkokemus ja tavallisen tietämyksen taso	83
7.1.4.2	Asiantuntemus ja luottamustoimi.....	87
7.1.4.3	Objektiivinen arviointi ja subjektiivinen aikakäsitys	88
7.1.5	Virheperusteiden kumuloituminen ja reklamaation esittäminen	89
7.1.6	Vaatimusten kohdistaminen myyjään.....	90
7.1.7	Reklamaation muotovaatimuksesta	91
7.1.8	Vastuu reklamaation perillemenosta.....	92
7.1.9	Väittämistäakka dispositiivisissa riita-asioissa....	94
7.1.10	Jälkitarkastusvelvollisuus.....	95
7.2	Ennakkotarkastus ja ostajan tiedot kohteesta.....	95
7.2.1	Ostajan tiedot kohteesta	95
7.2.2	Vian tai puutteen yksilöinti ja vaikutus myyjän virhevastuuseen	98
7.2.3	Ennakkotarkastusvelvollisuus.....	103
7.2.4	Ennakkotarkastuksen laiminlyönti.....	105
7.2.5	Asunnon ennakkotarkastuksen rajat.....	106
7.2.5.1	Asunnon pintamateriaalit.....	106
7.2.5.2	Tarpeistoesineiden tarkastaminen.....	110
7.2.5.3	Asunnon ikä ja yleiskunto	110
7.2.5.4	Asunnon ulkopuoliset tilat ja rakenteet.....	111
7.2.5.5	Asunnon ympäristö.....	113
7.2.5.6	Eriytynen selonottovelvollisuus	114
7.2.6	Myyjän antamat tiedot.....	123

	7.2.6.1	Oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin ..	123
	7.2.6.2	Velvollisuus tarkastaa myyjän antamat tiedot.....	124
	7.2.7	Ostajan asettamat erityisvaatimukset.....	125
	7.2.8	Oikeus vedota ennakkotarkastuksessa havaittuun seikkaan virheenä	125
	7.2.8.1	Havaitun vian merkityksen ymmärtäminen kaupan jälkeen ja oikaisu	125
	7.2.8.2	Myyjän törkeän huolimaton tai kunnianvastainen ja arvoton menettely	126
	7.2.9	Ostajan asema kummankin osapuolen oltua huolimaton	128
	7.2.10	Ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet	129
7.3		Olenaisuusvaatimus.....	130
	7.3.1	Virheperusteiden jaottelu	130
	7.3.2	Arviointiin vaikuttavia tekijöitä.....	134
	7.3.2.1	Asunnon ikä ja suoritettut korjaukset.....	134
	7.3.2.2	Asunnon hinta	136
	7.3.2.3	Korjauskustannukset.....	137
	7.3.2.4	Arvonnousu, käyttöiän pidennys ja tason parannus	140
	7.3.2.5	Kolmannen vastuulla olevat tai korvaamat viat ja puutteet	144
	7.3.2.6	Asumiskelpoisuus ja asumishaitta.....	151
	7.3.2.7	Terveyshaitta	152
	7.3.2.8	Ennalta arvaamattomuus	154
	7.3.2.9	Myyjän antamat tiedot.....	157
	7.3.2.10	Virheperusteiden kumuloituminen	158
	7.3.2.11	Todistustaakka virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista	159
7.4		Hyvä rakentamistapa ja muuttuva virhekäsitys.....	160
	7.4.1	Virallismääräykset ja hyvä rakentamistapa	160
	7.4.2	Hyvä rakentamistapa ja jälkivahingot.....	164
7.5		Virheellisuuden määräävä ajankohta	165
8		EDELLYTYKSET VIRHEESEEN VETOAMISELLE KULUTTAJARIITALAUTAKUNNASSA	167
	8.1	Kuluttajavalituslautakunnasta kuluttajariitalautakunnaksi	167
	8.2	Menettely kuluttajariitalautakunnassa	169
	8.2.1	Vireillepano	169

8.2.2	Asian käsittely kuluttajariitalautakunnassa.....	170
8.2.2.1	Menettelyä ohjaava säännöstö.....	170
8.2.2.2	Kirjallinen menettely.....	170
8.2.2.3	Asianosaisten kartoitusvelvollisuus.....	173
8.2.2.4	Asian selvittäminen lautakunnan toimesta	173
8.2.2.5	Asianosaisten ja todistajien kuuleminen todistelutarkoituksessa.....	174
8.2.2.6	Sovintoehdotus.....	178
8.2.2.7	Kehotus luopua asian käsittelystä.....	179
8.2.2.8	Esteellisyys.....	179
8.2.3	Asian jättäminen ratkaisematta tai käsittelemättä	180
8.2.4	Asian ratkaisu.....	181
8.2.5	Asian uudelleen käsittely.....	182
8.2.6	Kuluttajariitalautakunnan antamien päätösten merkitys.....	183
8.2.7	Asianosaisille aiheutuneet kulut.....	184
8.3	Kuluttajariitalautakunnan toimivalta asuntokaupoissa...	185
8.3.1	Asuntokauppaa koskevat riidat.....	185
8.3.1.1	Käytetyn asunnon kauppa.....	185
8.3.1.2	Uuden asunnon kauppa.....	185
8.3.1.3	Asumisoikeuden luovutus.....	186
8.3.1.4	Asunnon käsite.....	187
8.3.2	Asuntoyhteisön ja sen edustajan vastuu myyjälle	189
8.3.3	Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan käsitteistä.	190
8.3.3.1	Rajanvedon merkityksellisyys.....	190
8.3.3.2	Vuokraustoiminta.....	191
8.3.3.3	Elinkeinoon harjoittamista varten hankittu asunto.....	193
9	KÄYTETYN ASUNNON VIRHE.....	195
9.1	Virheperusteiden jaottelu laissa ja oikeustieteessä.....	195
9.2	Yleinen virhesäännös.....	197
9.2.1	Sopimuksenvastaisuus.....	197
9.2.1.1	Mitä voidaan katsoa sovitun.....	197
9.2.1.2	Tarpeistoesineiden kuuluminen kauppaan	203
9.2.2	Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	206
9.2.2.1	Myyjän tiedonantovelvollisuudesta.....	206
9.2.2.2	Tiesi tai olisi pitänyt tietää.....	209
9.2.2.3	Ajallinen ulottuvuus.....	210

9.2.2.4	Seikat, joita ei voi havaita vaikeuksitta asunnon tavanomaisessa tarkastuksessa ...	211
9.2.2.5	Myyjän velvollisuus korjata ostajan virheellinen tieto	214
9.2.2.6	Ostajan asettamat erityisvaatimukset	215
9.2.2.7	Myyjän ammattitaito, luottamusasema ja asumisaika	216
9.2.2.8	Myyjän vastuu edustajansa antamista tiedoista.....	218
9.2.2.9	Asunnon ympäristöä ja palveluja koskevat tiedot.....	222
9.2.2.10	Asunto-osakeyhtiön muut omistajat ja asukkaat	222
9.2.2.11	Todistelu	223
9.2.2.12	Lojaliteettivelvollisuus.....	225
9.2.3	Pinta-alavirhe	226
9.2.3.1	Pinta-alavirheiden yleisyys	226
9.2.3.2	Pinta-alavirheiden syy.....	227
9.2.3.3	Vaikutuksellisuus.....	229
9.2.3.4	Pinta-alaa koskevien varaumien käyttö.....	233
9.2.4	Salainen virhe.....	237
9.2.4.1	Salaiseen virheeseen vetoamisen edellytykset.....	237
9.2.4.2	Perustelut korotetulle virhekynnykselle.....	245
9.2.4.3	Korotetun virhekynnyksen vaikutukset kaupan osapuoliin.....	246
9.3	Taloudellinen virhe	247
9.3.1	Säännöksestä	247
9.3.2	Oikeat tiedot.....	248
9.3.3	Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti	252
9.3.3.1	Tiesi tai olisi pitänyt tietää.....	252
9.3.3.2	Yhtiökokous	253
9.3.3.3	Myyjän ammattitaito ja luottamusasema ..	255
9.3.3.4	Muuten saadut tiedot.....	256
9.3.3.5	Arvionvarainen tieto tulevista asumiskustannuksista.....	257
9.3.4	Ostajan selonottovelvollisuus.....	258
9.3.4.1	Yksityishenkilöiden välinen kauppa	258
9.3.4.2	Elinkeinonharjoittaja myyjänä.....	258
9.3.5	Virheperusteen vaikutuksellisuus	259
9.3.6	Myyjän vastuu edustajansa antamista tiedoista	260
9.4	Salainen taloudellinen virhe.....	260

9.4.1	Säännös ja sen ajallinen soveltaminen	260
9.4.2	Salainen taloudellinen virhe virhetyyppinä	261
9.5	Oikeudellinen virhe	263
9.5.1	Säännös	263
9.5.2	Luovutuskompetenssin puute.....	265
9.5.3	Oikeudellinen virhe tarpeistoesineissä.....	265
9.5.4	Oikeudellinen virhe vai viivästys.....	266
9.5.5	Oikeudellisen virheen yleisyys asunto-osakkeen kaupassa.....	266
9.5.6	Erot muihin virhetyyppeihin nähden	267
9.5.6.1	Virheestä ilmoittaminen	267
9.5.6.2	Seuraamusjärjestelmä	267
10	ASUNNON ENSIMMÄISEN MYYJÄN JA LAITETOIMITTAJAN VIRHEVASTUU	271
10.1	Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu	271
10.1.1	Edellytykset vedota virheeseen	271
10.1.2	Vaatumusten kohdistaminen	272
10.1.3	Reklamaatio	273
10.1.4	Poikkeukset seuraamusjärjestelmässä	274
10.2	Laitetoimittajan vastuu asunnon ostajalle	275
10.3	Säännösten pakottavuus	275
11	VIRHEEN SEURAAMUSJÄRJESTELMÄ	277
11.1	Virheen oikaisu	277
11.1.1	Laatu- ja taloudellinen virhe	277
11.1.1.1	Yksityishenkilöiden välinen asuntokauppa	277
11.1.1.2	Elinkeinonharjoittaja myyjänä.....	278
11.1.1.3	Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustoista	278
11.1.2	Oikeudellinen virhe	279
11.2	Suorituksesta pidättyminen	279
11.2.1	Ostajan oikeus pidättyä maksusta	279
11.2.2	Virhettä vastaava määrä.....	280
11.3	Hinnanalennus.....	281
11.3.1	Hinnanalennuksesta yleensä.....	281
11.3.2	Hinnanalennus käytetyn asunnon kaupassa....	282
11.3.3	Hinnanalennukselle maksettava tuottokorko ...	290

11.3.4	Osaomistusasunnon ostajan oikeus korvaukseen.....	291
11.4	Kaupan purku.....	292
11.4.1	Kaupan purkamisen edellytykset.....	292
11.4.2	Elinkeinonharjoittaja myyjänä.....	297
11.4.3	Ilmoitus purkuperusteesta.....	297
11.4.4	Myyjän oikeus korvaukseen ostajan saamasta hyödyistä.....	297
11.4.5	Ostajan oikeus saada korvausta kustannuksistaan.....	299
11.4.6	Tuottokorko kaupan purun yhteydessä.....	300
11.5	Vahingonkorvaus.....	301
11.5.1	Laatu- ja taloudellinen virhe.....	301
11.5.1.1	Tuottamus ja syy-yhteys.....	301
11.5.1.2	Syy-yhteys ja korvauksen määrä.....	304
11.5.1.3	Vahingonkorvaus salaisen virheen johdosta.....	304
11.5.1.4	Elinkeinonharjoittaja myyjänä.....	306
11.5.2	Oikeudellinen virhe.....	306
11.5.3	Vahingonkorvauksen sovittelu.....	307
11.6	Korko.....	308
11.6.1	Korko hinnanalennukselle.....	308
11.6.1.1	Tuottokorko.....	308
11.6.1.2	Viivästyskorko.....	308
11.6.2	Korko vahingonkorvaukselle.....	309
11.6.3	Tuottokorko kaupan purun yhteydessä.....	309
11.7	Sovintosopimus.....	310
12	KAUPAN PERUUTTAMINEN.....	313
12.1	Ostajan oikeus peruuttaa kauppa.....	313
12.2	Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen.....	313
12.2.1	Vahingonkorvauksen määrä.....	313
12.2.2	Sopimus korvauksesta.....	315
12.2.3	Vapautuminen vahingonkorvausvelvollisuudesta.....	315
13	VIIVÄSTYS.....	317
13.1	Myyjän viivästys.....	317
13.1.1	Myyjän ennakkoviivästys.....	317
13.1.1.1	Maksusta pidättyminen.....	317

13.1.1.2	Kaupan purkaminen	318
13.1.2	Myyjän viivästys.....	318
13.1.2.1	Maksusta pidättyminen.....	318
13.1.2.2	Kaupan purku.....	319
13.1.2.3	Vahingonkorvaus	320
13.2	Ostajan viivästys.....	320
13.2.1	Viivästyskorko	320
13.2.2	Kaupan purkaminen.....	321
13.2.3	Vahingonkorvaus	321
13.2.4	Sopimuksella perustettavat seuraamukset	322
14	KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUU KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA	323
14.1	Sovellettavat säännökset	323
14.2	Toimeksiantosopimus	324
14.2.1	Toimeksiantosopimuksen solmiminen	324
14.2.1.1	Muotovaatimus.....	324
14.2.1.2	Sisällön minimivaatimukset	326
14.2.1.3	Voimassaoloaika	326
14.2.2	Kotimyynti	328
14.2.3	Toimeksiantajan oikeus irtisanoa sopimus.....	329
14.2.3.1	Irtisanomisen perusteet.....	329
14.2.3.2	Välitysliikkeen oikeus korvaukseen	330
14.2.4	Toimeksiantajan oikeus purkaa sopimus	331
14.2.5	Välitysliikkeen oikeus purkaa toimeksiantosopimus	331
14.3	Kaupan osapuolten vastuu toisilleen	332
14.3.1	Välitystehtävän suorittaminen	332
14.3.1.1	Yleissäännös	332
14.3.1.2	Vastuu markkinoinnissa annetuista tiedoista.....	334
14.3.2	Välitysliikkeen tiedoksiantovelvollisuus kaupan osapuolille.....	334
14.3.2.1	Tiedonantovelvollisuuden laajuus.....	334
14.3.2.2	Lain edellyttämät tiedot	336
14.3.2.3	Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista	336
14.3.2.4	Hinta-arvio.....	342
14.3.2.5	Korostunut huolellisuusvelvoite	344
14.3.2.6	Veroseuraamukset.....	344

14.3.2.7	Epäselvät ja ristiriitaiset tiedot	347
14.3.2.8	Kaupan osapuolten taloudellinen asema ...	349
14.3.2.9	Toimeksiantajan vastapuolen asettamat erityisvaatimukset	349
14.3.2.10	Tiedonantovelvollisuuden ajallinen ulottuvuus	350
14.3.2.11	Tiedonantovelvollisuuden täyttäminen	351
14.3.2.12	Kaupan osapuolten asiantuntemus	354
14.3.3	Toimeksiantajan tiedonantovelvollisuus välitykselle	355
14.3.4	Välityksliikkeen selonottovelvollisuus	356
14.3.4.1	Asiakirjat	356
14.3.4.2	Toimeksiantajan antamat tiedot	361
14.3.4.3	Asunnon tarkastus	363
14.3.4.4	Asunnon tarkastus ja pinta-alapoikkeamat	365
14.3.4.5	Ristiriitaiset tiedot	367
14.3.5	Sopimuksen laatiminen ja kaupan päättäminen	368
14.3.6	Välityspalkkio	370
14.3.6.1	Välityksliikkeen oikeus palkkioon	370
14.3.6.2	Jälkipalkkio-oikeus	373
14.3.6.3	Välityspalkkion maksaja	375
14.3.6.4	Välityspalkkion määrä	375
14.3.6.5	Välityksliikkeen omaan lukuun päättämä kauppa	376
14.3.6.6	Välityspalkkion sovittelu	377
14.4	Käsiraha, varausmaksu ja vakiokorvaus	378
14.4.1	Käsirahan ja varausmaksun vastaanottaminen.	378
14.4.2	Varausmaksu-, käsiraha- ja vakiokorvaus-sopimuksen laatiminen	379
14.4.3	Käsirahan tai varausmaksun palauttaminen	380
14.5	Seuraamusjärjestelmä	381
14.5.1	Välityksliikelle esitettävät vaatimukset	381
14.5.2	Toimeksiantajan oikeus purkaa sopimus	382
14.5.3	Välityspalkkion alentaminen	384
14.5.4	Vahingonkorvaus	387
14.5.4.1	Toimeksiantajan oikeus vahingonkorvaukseen	387
14.5.4.2	Toimeksiantajan vastapuolen oikeus vahingonkorvaukseen	388
14.5.4.3	Tuottamusvastuu ja syy-yhteys	388

14.5.4.3 Myyjän oikeus korvaukseen suorittamastaan hinnanalennuksesta ja KKO 2003:61	390
14.5.4.4 Todistustaakka	395
14.5.5 Vaatimusten esittäminen	396
15 KUNTOTARKASTAJAN VASTUUSTA	401
LÄHTEET	403
ASIAHAKEMISTO	425