

Juhlajulkaisu
Juhani Wirilander
1935 – 30/11 – 2005

Toimituskunta

Jarno Tepora

Mikko Tulokas

Pekka Vihervuori

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen kartat: Maanmittauslaitos

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Juhani Wirilanderin valokuva s. 7 Foto-Jatta

ISSN 0356-7222

IBSN 915-855-248-7

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana

Raunioittavia oikeudenkäyntejä

Viime vuosikymmeninä tuomioistuimissa ovat yleistyneet kiinteistöjä ja asunto-osakkeita koskevat kauppariidat, joissa on kysymys kaupan kohteen virheestä. Yleensä kantajan vaatimuksena on hinnanalennuksen saaminen, toisinaan myös kaupan purkaminen. Perusteet liittyvät tavallisesti rakennusvirheisiin tai kosteusvaurioihin.

Asuntokauppa kuuluu monen ihmisen kohdalla elämän tärkeimpiin sopimuksiin. Taustalla on usein vuosien työ ja säästäminen sekä sopivan kohteen etsiminen. Kaupan onnistuminen edellyttäisi hyvää asiantuntemusta, kohteen huolellista tarkastamista ja viileää harkintaa. Läheskään aina nämä perusvaatimukset eivät toteudu. Osapuolet ovat yleensä maallikoita vailla rakennusteknisiä tietoja ja taitoja. Myös oikeudellisissa perustiedoissa saattaa olla aukkoja.

Asuntokauppaa koskevat oikeudenkäynnit ovat monesta syystä raskaita ja raunioittavia. Niissä on harvoin voittajia. Kysymys on usein niin perusteiltaan kuin määrältäänkin epäselvistä vaatimuksista. Oikeudenkäynnit venyvät ja lopputulokset vaihtelevat. Tähän on useita syitä. Nykyinen oikeudenkäynti on jo sinänsä verraten raskas. Tuomioistuinten asiantuntemuksen taso on vaihteleva. Mitä on vanhojen rakennusten osalta pidettävä virheenä, on usein tulkinanvaraista. Seuraamuksiin, erityisesti hinnanalennukseen ja sen laskemiseen liittyy runsaasti harkinnanvaraisia elementtejä, jotka ovat omiaan lisäämään muutoksenhakualltiutta. Asian tuntijat antavat ristiriitaisia lausuntoja, joilla pyritään pikemminkin ajamaan lausunnon tilaajan asiaa kuin antamaan puolueeton ja oikea kuva asiasta. Varmaa on vain, että kuluja kertyy ja prosessi pitkittyy. Ongelmat eivät ole pelkästään taloudellisia. Henkilölle, joka ei ole tottunut käräjäoikeuteen, oikeusriidasta voi kehittyä myös henkistä laatua olevia vaikeuksia. Asuntokaupasta, jonka piti olla unelmien täyttymys, tulee taloudellinen ja henkinen painajainen.

Korkeimmassa oikeudessa lupahakemuksina ja valituksina käsiteltyjen tapausten valossa ei voi välttää kysymystä, onko nykyinen asuntokauppaa koskeva sääntely oikeaan osunut. Laista löytyy sinänsä varsin tuoreet säännökset virhevastuun perusteista. Niissä operoidaan tiedonanto- ja selonottovelvollisuudella. Ostajan asemaa on pyritty kohentamaan kuluttajansuojan periaatteilla ja lain säännösten pakottavuudella. Seuraamuksista on ensisijaisessa käytössä hinnanalennus.

Mutta riittääkö se, että vastuusäännöt ovat olemassa? Kun otetaan huomioon asuntokaupan

suuri merkitys asianosaisille ja heidän usein puutteellinen asiantuntemuksensa sekä riitojen raskaus, olisi ollut perusteltua sääntelyssä panostaa enemmän riitatilanteiden ennaltaehkäisyyn. Kaupan kohteen tutkiminen ja muidenkin kauppaan liittyvien seikkojen perinpohjainen selvittäminen ennen kaupan solmimista – tarvittaessa puolueettomin asiantuntijavoimin – olisi tullut tavalla tai toisella varmistaa.

Kaupan kohteen tarkastaminen ja virhevastuu nyky säännösten mukaan

Maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä 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.

Lähtökohtana näyttää siten olevan, ettei kaupanteko edellytä ulkopuolisen asiantuntijan käyttämistä. Se ei edellytä myöskään sitä, että ostaja ja myyjä yhdessä tarkastavat kaupan kohteen. Kauppa voidaan pätevästi tehdä, vaikka ostaja ei lainkaan tutustu omakotitaloon tai asunto-osakkeeseen ja taloyhtiöön. Tosin ostaja tällöin menettää oikeutensa jälkepäin vedota virheeseen, joka olisi tavanomaisessa tarkastuksessa tullut ilmi. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa myyjän viaksi jää kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus.

Asuntokauppalaain sääntely on samantapainen. Kaupanteko ei ole riippuvainen kohteen tarkastuksesta. Vastuukysymysten kannalta sen sijaan on merkitystä, onko myyjä täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja velvollisuutensa asunnon ennakkotarkastukseen. Asiantuntimattoman ostajan asemaa ei heikennä se, ettei hän käytä teknistä asiantuntemusta. Hän ei menettele tuottamuksellisesti vaikka tekisi suurenkin kaupan hankkimatta tarpeellista asiantuntija-apua.

Laatuvirheellä tarkoitetaan sekä maakaaren että asuntokauppalaain mukaan lähtökohtaisesti sitä, ettei kaupan kohde vastaa sovittua. Määritelmä on ns. differenssiteorian mukainen ja vastaa sopimusoikeuden yleisiä periaatteita. Mutta mitä on kulloinkin sovittu? Tämän ratkaiseminen voi osoittautua vaikeaksi, jos kaupanteko ei ole perustunut riittäviin selvityksiin ja yhteisiin tarkastuksiin. Tilanne lienee usein se, ettei myöhemmin kiistan kohteeksi nousseesta seikasta ollut sovittu mitään. Tämän jälkeen onkin jo lähellä se vaihe, jolloin kysytään tuomioistuimelta, mitä on ”katsottava sovittu” taikka, onko kohde merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon... jne.

Virhekasitteen ongelmana on sen väljyys ja tulkinnanvaraisuus. Tämä puolestaan johtuu siitä, että kaupanteossa voidaan jättää keskeisetkin laatu- ja kuntotekijät yhteisesti tarkastamatta ja sopimatta. Kauppoja voivat lain sitä rajoittamatta tehdä henkilöt, joilla ei ole valmiuksia arvioida kaupan kohteeseen liittyviä olennaisia seikkoja. Etenkin käytettyjen asuntojen

osalta on lisäksi yleistä, että osapuolilla voi olla aivan erilaiset käsitykset ja odotukset koskien asuntojen laatua ja kuntoa. Selvää on, että sopimuksen teko näin tulkinnanvaraiselta ja kartoittamattomalta pohjalta johtaa jälkikäteen kalliisiin riitoihin ja oikeudenkäynteihin.

Laatuvirhesäännösten peruslähtökohtana näyttää olevan sellainen näkemys, että ostajaa on suojattava myyjää vastaan. Ostaja nähdään kuluttajana. Tämä vaikuttaa varsin keinotekoiselta tilanteesta, jossa niin ostaja kuin myyjäkin ovat samanlaisia oman asunnontarpeensa tyydyttämiseksi toimivia yksityishenkilöitä. Myyjän lohdutukseksi voidaan kuitenkin todeta, että myytään asuntonsa ja ryhtyessään ostamaan itselleen uutta häntä pidetään jälleen kuluttajana. Ostajaa suosiva asenne näkyy säännösten pakottavuudessa, tiedonantovelvollisuuden ja selontotovelvollisuuden painotuksissa, pitkissä reklamaatioajoissa ja muun muassa siinä, kuka kantaa vastuun salaisesta virheestä.

Käytännössä näytelmän asetelma saattaa olla kokonaan toisenlainen. Todellisessa suojan tarpeessa voi olla asunnon myyjä, joka on joutunut hinnanalennuksen nimellä toteutetun jälkitinkimisen uhriksi. Tällaisia tapauksia esiintyi runsaasti 1990-luvun alkupuolella. Hintojen romahdettua laman johdosta liian kalliita kauppvoja tehneet ja maksuvaikeuksiin joutuneet pyrkivät saamaan tilanteeseen korjausta kohdistamalla myyjiin tekaistuja vaatimuksia.

Hinnanalennus ei parhaalla tavalla sovellu asuntokaupan tapaisen sopimuksen seuraamukseksi. Sen edellytysten helppous yllyttää oikeudenkäynteihin. Oikeudenkäyntien pitkittymiseen puolestaan vaikuttaa virheen ja hinnanalennuksen vastaavuuden määrittelyn vaikeus. Alun perin hinnanalennuksen katsottiinkin soveltuvan vain lajiesinekauppaan juuri sen vuoksi, että vain siinä vastaavuus on helposti todettavissa.

Eräs ennakkotapaus

Korkeimman oikeuden prejudikaatti 2004:78 valaisee osaltaan yllä kuvatun säännösten soveltamista.

Puolisot P olivat v. 1998 ostaneet S:ltä v. 1982 rakennetun omakotitalon 690 000 mk kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ”ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksessa laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa yksin vastatakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset”.

Kaupanteon jälkeen kävi ilmi, että alakerran tiloihin oli päässyt ulkopuolelta vettä, joka oli vaurioittanut alakerran sisäpuolisia ja väliseinien rakenteita. Sen todettiin johtuneen alakerran virheellisestä perustamistavasta sekä toimivan sadevesijärjestelmän ja salojakaivojen puuttumisesta.

Ostajat vaativat hinnanalennusta laatuvirheen perusteella korjauskustannusten mää-

rän. KO katsoi kohtuullisiksi ja tarpeellisiksi korjauskustannuksiksi 185 000 mk ja tuomitsi hinnanalennusta 165 000 mk. Tuomion mukaan ”mainitussa määrässä oli otettu huomioon edellä selostetun kauppaehtojen ja siihen sisältyvän vastuunrajoituslausekkeen sekä ostajien kaupan kohteen laatua ja ominaisuutta koskevan tietoisuuden vaikutus”.

Turun HO pysytti KO:n lopputuloksen huolimatta siitä, että korjauskustannusten määräksi katsottiin 220 000 mk. Perustelujen mukaan ostajien oli tullut kauppakirjan ehtojen perusteella varautua jossain määrin laajempiin korjauksiin kuin mitä KO oli katsonut.

KKO pysytti HO:n lopputuloksen. Ostajien ei katsottu laiminlyöneen selontotovelvollisuuttaan, koska ”rakennusteknisten virheiden havaitseminen olisi ... edellyttänyt muun ohella reikien poraamista alakerran lattiaan sekä rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä”. Kauppakirjan vastuuvapauslausekkeen osalta perusteluissa katsottiin, ettei kyseinen ehto ollut maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla yksilöity, minkä vuoksi se ei estänyt hinnanalennuksen vaatimista. Vaatimus korjausten aiheuttaman arvonnousun huomioonottamisesta hinnanalennusta määrättäessä tuli hylätyksi.

Riidan lopputulos on voimassa olevien säännösten mukainen. Kumpi osapuoli riidan ”voitti”, riippuu siitä, minkä verran kosteusvaurioihin viittaava kuntokartoitus oli tosiasiasa neuvotteluvaiheessa alentanut kauppahintaa. Tätä voidaan vain arvailla.

Kauppan asetelmaa ja oikeudenkäyntiä on kuitenkin syytä tarkastella myös alussa luonnostellusta näkökulmasta; eikö oikeusriitojen sijasta olisi järkevämpää keskittyä erimielisyyksien ennalta ehkäisyyn? Nyt kului kaupanteosta lukien lähes kuusi vuotta lainvoimaisen tuomion saamiseen. Epäilemättä osapuolten oikeudenkäyntikulut olivat vähintään korjauskustannusten luokkaa. Riita on kärjistetty esimerkki siitä, millaisiin seurauksiin nykyinen lainsäädäntö johtaa. Kosteusongelmat olivat tiedossa kauppa tehtäessä, mutta niiden alkusyy ja vaurioiden vakavuus olivat selvittämättä. Asianmukaisten jatkoselvitysten sijasta osapuolet päätyivät kaupantekoon epävarmuuden ja epämääräisen riskinjaon pohjalta ja kohta sen jälkeen vuosien oikeudenkäyntiin. Voidaan hyvällä syyllä kysyä, suojaako ostajaa parhaalla tavalla se, että hänet vapautetaan ”poraamasta reikiä”, vaiko se, että hänet siihen ennen kaupantekoa velvoitettaisiin. Asioiden perinpohjainen selvittäminen ennen kaupantekoa olisi palvellut kummankin osapuolen etua. Elleivät asianosaiset sitä itse tajua, lainsäädännön tulisi heidät siihen pakottaa.

Kiinteistönvälittäjän rooli kaupanteossa

Suomalaisilla asuntomarkkinoilla on tavallista, että myyjä turvautuu kiinteistönvälittäjän apuun. Välittäjän toimintaa sääntelee nykyisin laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, joka tuli voimaan 1.3.2001. Laissa (7 §) asetetaan välittäjälle velvollisuus hoitaa tehtävä ”ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut”. Välitysliikkeen olisi siis valvottava kaupanteossa sekä myyjän että ostajan etua. Välittäjällä on myös korvausvastuu niin toimeksiantajaa kuin tämän vastapuolta kohtaan. Lähtökohta on sopimusoikeuden periaatteiden vastainen.

Kun välittäjä on sopimussuhteessa toiseen osapuoleen ja saa tältä palkkionsa, lienee selvää, että välittäjän velvollisuutena on edistää nimenomaan tuon sopimuskumppaninsa etuja. Kokonaan toinen asia on, että välittäjän päämiehensä antamaa tehtävää suorittaessaan tulee toimia sopimusneuvottelujen synnyttämän lojaliteettiperiaatteen mukaisesti ja välttää kaikkea sellaista, josta vastapuolelle voisi koitua vahinkoa tai haittaa. Tämä on kuitenkin aivan muuta kuin vastapuolen edun valvominen.

Välityslain 10 §:ssä välittäjä velvoitetaan esittämään ennen kauppasopimuksen tekemistä tiettyjä asiakirjoja ja muita selvityksiä kiinteistöstä tai osakehuoneistosta. Ne liittyvät kohteen omistus- ja hallintaoikeuteen sekä rasituksiin ja rasitteisiin. Tämän lisäksi välittäjä on velvollinen esittämään 9 §:n mukaan toimeksiantajalle ja 10 §:n mukaan vastapuolelle ”kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämisen”. Valtioneuvoston asetuksella 15.2.2001/130 on lähemmin määritelty markkinoinnissa annettavat tiedot.

Paljon on välittäjälle sälytetty velvollisuuksia. Kaupan kohteen laadun ja kunnan osalta erityistä tutkimisvelvollisuutta ei ole kuitenkaan säädetty ellei siihen sitten pakota juuri mainittu laaja tiedonantovelvollisuus. Kun välittäjä on velvollinen ilmoittamaan paitsi tiedossaan olevat kaupasta päättämiseen vaikuttavat seikat, myös ne seikat, jotka hänen olisi pitänyt tietää, laki asettanee käytännössä välittäjälle aktiivisen selonottovelvollisuuden. Missä määrin se kattaa esim. rakennusteknisten tai rakenteiden kuntoon liittyvien seikkojen selvittämisen, on jätetty avoimeksi. Eräät oikeuskäytännön ratkaisut viittaavat siihen, että välittäjälle on pyritty asettamaan varsin pitkälle meneviä velvollisuuksia.

Lakikirjaankin painetussa ratkaisussa KKO 1995:150 on ollut kysymys vesivahingosta. Ratkaisun otsikko on seuraavanlainen:

A ja B olivat ostaneet rivitalohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet X:ltä. Kiinteistönvälitysyritys oli toimeksiannosta välittänyt osakkeet. Sittemmin oli käynyt ilmi, että huoneistoon oli toistuvasti vuotanut vettä. Välittäjä, jolle X oli maininnut, että huoneistossa oli aikaisemmin sattunut vesivahinko, ei ollut antanut siitä tietoa ostajille. Välittäjän katsottiin lyöneen laimin ottaa selko vesivahingosta. Kiinteistönvälitysyritys velvoitettiin korvaamaan ostajille huoneiston virheellisyydestä aiheutunut vahinko.

Ratkaisu on aikaisemman lainsäädännön ajalta. Keskeiset periaatteet eivät kuitenkaan olennaisesti muuttuneet uudessa laissa. Merkityksellistä ratkaisun osalta on, ettei välittäjän virheenä pidetty ainoastaan sitä, että hän ei välittänyt myyjän ilmoitusta aikaisemmasta vesivahingosta ostajille. Varsinainen virhe oli se, ettei välittäjä ryhtynyt lähemmin selvittämään vesivahinkoa. Kannetta ei lainkaan ajettu myyjää vastaan, joka parhaiten tunsu ongelmat ja joka oli antanut välittäjälle harhaanjohtavia tietoja.

Paljon keskustelua on herättänyt ratkaisu KKO 2003:61:

Asunto-osakkeiden myyjä ja välitysliike velvoitettiin pinta-alavirheen johdosta yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajille korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysliikkeen kes-

kinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut.

(Ään.) Ks. KKO 1983 II 92.

Ostajan ajamasta kanteesta KO tuomitsi huoneiston pinta-alavirheen vuoksi myyjän hinnanalennuksena ja välitysliikkeen vahingonkorvauksena suorittamaan yhteisvastuullisesti 70 000 mk. Keskinäisessä suhteessa myyjän katsottiin vastaavan suorituksesta. HO pysytti lisäperusteluin KO:n lopputuloksen.

KKO päätyi äänestyksen jälkeen sille kannalle, että lopullinen vastuu ostajalle suoritettavasta korvauksesta myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluu viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus on johtunut.

Välitysliikkeen selonottovelvollisuuden laiminlyöntinä pidettiin sitä, että se oli luottanut myyjän ilmoitukseen, yhtiöjärjestykseen ja isännöitsijäntodistukseen. Välitysliikkeen olisi pitänyt järjestää virallinen pinta-alan mittaus. Selonottovelvollisuus on viety verraten pitkälle. Kysymys vastaajien keskinäisestä vastuusta on mielenkiintoinen. Perustilanne oli siis sellainen, että ostajan ”vahinko” – puuttuvien neliöiden hinta – oli 70 000 mk. Vahinko sinänsä on kyseenalainen, koska esillä olevan kaltainen kauppa yleensä koskee tarkastetun huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita eikä neliöitä. Tähän puoleen ei nyt ole aihetta enemmälti paneutua. Merkityksellistä on, että ostaja tuli kokonaan hyviteteksi joko myyjän hinnanalennussuorituksella tai välittäjän vahingonkorvauksella. Ratkaistessaan lopullista maksajaa korkeimman oikeuden enemmistö on tukeutunut kuluttajansuojasta kiinteistövälityksessä annetun lain esitöihin, joissa korostetaan toimeksiantajan asemaa kuluttajana ja välittäjän asemaa elinkeinonharjoittajana. Olisi ehkä ollut syytä pitää mielessä myös velvoiteoikeuden peruseriaatteet, erityisesti perusteettoman edun palautusta koskevat. Nythän lopputulos merkitsee sitä, että myyjä, jolle jäi kauppahinta myös puuttuvista neliöistä, sai ilmeisen perusteetonta etua välittäjän kustannuksella. Ostajalle suoritettava oikeutettu hinnanalennus ei voi olla sellainen vahinko, jonka välittäjä olisi velvollinen myyjälle korvaamaan.

Kiinteistövälittäjää koskevien säännösten ja oikeuskäytännön tarkastelu herättää monenlaisia ajatuksia. Hyvänä on pidettävä sitä, että välittäjä tuo kaupantekoon asiantuntemusta. Välittäjä on velvollinen hankkimaan asiakirjoja ja selvittämään kauppaan liittyviä seikkoja. Hänellä on myös varsin laaja tiedonantovelvollisuus sekä toimeksiantajalleen että tämän vastapuolelle. Paljon ongelmia liittyy kuitenkin välittäjän sopimusoikeudelliseen asemaan. Peruslähtökohta, jonka mukaan toisen osapuolen kanssa toimeksiantosopimuksen tehneen välittäjän pitäisi yhtä aikaa ajaa sekä sopimuskumppaninsa että tämän vastapuolen etua, johtaa välittäjän kannalta kestävämpään ristiriitatilanteeseen.

Näyttää siltä, että välittäjästä ja välittäjän vakuutusenantajasta on niin lainsäädännössä kuin oikeuskäytännössä pyritty löytämään maksumies ongelmiin, jotka ovat pikemminkin ostajan ja myyjän välisiä. Taustalla on elinkeinonharjoittaja–kuluttaja-asetelma, jollaiselle asuntokaupan ratkaisut on tahdottu rakentaa. Lähtökohdasta seuraa, että esim. tiedonantovelvollisuuden kannalta välittäjän vastuu korostuu myyjään verrattuna.

Välittäjän asemaa ja vastuuta koskevan lainsäädännön periaatteet eivät nykyisellään ole sel-

keitä. Oikeustilanteen hahmottamista ja oikeuskäytännön tarpeita palvelisi nykyistä paremmin sellainen lähtökohta, että välittäjää pidettäisiin perinteisen mallin mukaan päämiehensä apulaisena kohteen markkinoinnissa ja sopimuskentteeseen liittyvissä toimituksissa. Välittäjän oikeudet ja velvollisuudet määräytyisivät pääosin toimeksiantosopimuksen mukaisesti. Kauppaan liittyvät vastuukysymykset tulisi selvittää ensisijaisesti myyjän ja ostajan välillä.

Esitetyn perusteella on todettava, ettei välittäjän osallistuminen asuntokauppaan poista niitä ongelmia, jotka nyt ovat tarkasteltavana. Välittäjän luonnollinen lojaliteetti kohdistuu hänen sopimuskumppaniinsa. Hän saattaa edustaa asiantuntemusta, mutta hän ei ole osapuoliin nähden puolueeton. Välittäjän keskeisenä tehtäväkenttänä on markkinointi ja myynti. Häneltä ei voida edellyttää sellaista teknistä asiantuntemusta, jota kaupanteossa erityisesti tarvittaisiin. Tarvitaan muunlaisia ratkaisuja.

Ulkopuoliset asiantuntijat

Edellä on useaan otteeseen korostettu kaupan kohteen tarkastamisen ja tutkimisen tärkeyttä ennen kaupantekoa riitojen ehkäisemiseksi. Tärkeätä olisi, että asianosaiset käyttäisivät tässä tehtävässä asiantuntijaa, jos eivät itse hallitse alaa.

Asiantuntijalausuntojen osalta on olennainen merkitys sillä, kuka on lausunnon tilaaja ja mikä on asiantuntijalle annettu toimeksianto. Tärkeätä on myös se, missä asian vaiheessa lausuntoa pyydetään. Asetelma on usein se, että asiantuntijoiden apuun turvaudutaan vasta siinä vaiheessa, kun kaupat on tehty ja oikeudenkäyntiin tarvitaan argumentteja ja todisteita. Tällöin kumpikin osapuoli pyytää omaa asiaansa tukevia selvityksiä ja kannanottoja omilta asiantuntijoiltaan. Kokemus on osoittanut, että näissä olosuhteissa annettujen asiantuntijalausuntojen taso on erittäin vaihteleva. Havaintoja vähätellään tai paisutellaan riippuen siitä, mitä toimeksiantajan edun katsotaan vaativan. Esimerkkinä tästä mainittakoon omakotitalon betoniperustuksia koskenut riita, jossa kantajan asiantuntija totesi lausunnossaan sokkelin olevan poikki. Vastaajan asiantuntijan mukaan sokkelissa oli betonin kuivumisesta johtunut pinnallinen hiushalkeama, jolla oli korkeintaan esteettistä merkitystä.

Ihannetilanne olisi se, että osapuolet turvautuisivat yhteisen asiantuntijan apuun ennen kaupan solmimista ja riitojen ilmenemistä. Toimeksiantona olisi yhteiseen lukuun selvittää kaupan kohteen kunto. Tässä vaiheessa ja tällaisella toimeksiannolla olisi mahdollista saada esiin väärentämätön ja objektiivinen lausunto asiasta. Merkitystä on myös sillä, kuka asiantuntijana toimii. Lausuntojen painoarvoa ja luotettavuutta edistäisi se, että lausunnonantajalla olisi jonkinlainen puolueeton ja riippumaton status. Kauppakamarilaitos on osaltaan pyrkinyt vastaamaan tähän tarpeeseen ylläpitämällä valantehneiden tavarantarkastajien instituutiota. Vielä parempi olisi, jos käytettävissä olisi erityisesti asuntojen ja kiinteistöjen tarkastukseen erikoistuneita puolueettomia asiantuntijoita, joiden pätevyyden valtion viranomaisen vahvistaisi ja joiden toimintaa ja laskutusta se valvoisi. Ulkomailla on esimerkkejä tällaisista asiantuntijapalveluiden järjestelyistä.

Johtopäätöksiä

Asuntokauppasäännökset kaipaavat tarkistamista. Lähtökohdat eivät ole olleet kaikilta osin onnistuneet. Vastuukysymysten sääntely ei perustu tasapainoiselle kauppatilanteen ja osapuolten oikeussuojan tarpeiden arvioinnille. Suurin ongelma on kuitenkin siinä, ettei säännöksissä ole panostettu kaupan kohteen selvittämiseen ja riitojen ennaltaehkäisyyn, joka kaikkien osapuolten kannalta olisi tärkeätä niin taloudellisten kuin henkisten resurssien säästämiseksi.

Oikeusriidoista saatujen kokemusten valossa tehokkaan keinon tilanteen parantamiseksi tarjoaisi se, että kaupan solmimisen edellytykseksi asetettaisiin kaupan kohteessa asiantuntijavoimin suoritettu riittävän perusteellinen ennakkotarkastus. Siitä aiheutuisi asianosaisille jonkin verran kuluja. Verrattuna nykyisistä oikeudenkäynneistä osapuolille ja yhteiskunnalle aiheutuviin kustannuksiin asiantuntijalle suoritettava tarkastusmaksu olisi kuitenkin pieni meno.