

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

Matti Kasso

Ruutuhousuisesta liikemiehestä vastuulliseksi välittäjäksi?

Kiinteistönvälittäjä, ansiotonta arvonpuutetta?

Kiinteistönvälittäjän ammatti ei eri ammattikuntien arvostusvertailuissa tavallisesti nauti korkeinta arvotusta, vaan on pysytellyt tällaisten listojen häntäpäässä. Näin on paljolti edelleen, siitä huolimatta, että kiinteistönvälittäjän on hallittava poikkeuksellisen laajasti juridiikkaa, tekniikkaa, rahoitusta, taloutta ja ihmissuhdetaitoja, unohtamatta tietenkään myynti- ja markkinointitaitoja. Ehkä juuri tästä syystä alan ammattilaisten osaamisessa on niin paljon eroja.

Monet pärjäävät vuosia, vaikka hallitsevat ehkä noin viidenneksen tarpeellisesta tiedosta, koska eivät kohtaa niitä tilanteita, joissa puuttuva tieto olisi tarpeen. Tuskin voidaan kuvitella toista ammattilaista, vaikkapa sähkömiestä, joka osaa vain viidesosan ammatistaan tai autonkuljettajaa, joka tuntee vain joka neljännen liikennemerkin. Joskus suuremmissa organisaatioissa puutteellinen ammattitaito saattaa piiloutua lakimiesrivistön taakse. Ja päinvastoin, todellista osaamista ja paneutumista löytyy yhtä hyvin yhden tai muutaman hengen yrityksestä, joissa välittäjän on itse huolehdittava ammattitaitonsa ylläpitämisestä. Valitsemasi välittäjän ammattitaito on henkilökysymys. Kuluttajan ja muiden asiakkaiden turvan kannalta onneksi vähäisempikin osaaminen riittää tavallisissa tapauksissa, ja useimmiten pankit varmistavat ainakin kauppahinnan maksujärjestelyjen turvallisuuden.

Kiinteistönvälittäjälautakunta

Sain kutsun kauppaja teollisuusministeriön kiinteistönvälittäjälautakunnan jäseneksi vuoden 1993 alusta. Puheenjohtajana toimi tuolloin kunnianarvoisa professori Pertti Muukkonen, joka johti lautakuntaa kymmenen vuoden ajan. Muukkosella oli oma persoonallinen tapansa johtaa lautakuntaa ja kiinteistönvälittäjäkysymyksiä laadittaessa leipoa kysymyksiin paitsi kokelaiden tietoa, myös nokkeluutta mittaavia tehtäviä. Alan legendoja olivat monivalintakysymykset, jotka kiersivät kokelaiden käsissä tärppeinä.

Ehkä vanhasta suhtautumisesta kiinteistönvälitykseen kertoo professori Muukkosen silloin tällöin toistama kokeneen kihlakunnantuomarin varoitus nuorelle auskultantille. Kun sisään kärjäsaliin astuu kiinteistönvälittäjä ruutuhousuissaan ja raitatakissaan, ennen kuin kysyt mi-

tään, sano hiljaa itsellesi: kymmenen kuukautta ehdollista.

Kiinteistönvälittäjälautakunnan työ välittäjäkokeen järjestäjänä on ilman muuta ollut merkittävä välittäjien ammattitaidon vaatimusten kehittäjänä ja uudistajana. Juurikaan millään muulla organisaatiolla tai valvovalla viranomaisella ei ole ollut vastaavaa mahdollisuutta ja foorumia viestittää kiinteistönvälittäjille työn menestyksellisen ja turvallisen hoitamisen kannalta välttämättömästä osaamisesta ja jatkuvasti muuttuvasta lainsäädännöstä. Sen lisäksi, että aineellinen asunto- ja kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö on 1990-luvulla lähes kokonaan uudistunut, erityisesti kuluttajansuoja on parantunut 1980-luvulta lähtien. Kuluttajansuoja on lisännyt välittäjän osaamisvaatimuksia ja samalla tuonut tukun myös uusia velvollisuuksia.

Kun professori Muukkonen jäi eläkkeelle, kiinteistönvälittäjälautakunnan puheenjohtajaksi nimitettiin oikeusneuvos Juhani Wirilander vuoden 1994 alusta. Hän toimi lautakunnan puheenjohtajana siihen saakka, kun tehtävät siirrettiin keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalle vuoden 2001 lainmuutoksen jälkeen. Wirilanderin pitkä kokemus myös kiinteistönvälittäjien koulutuksesta ja kiinnostus ammattikunnan kehittämiseen antoivat hyvän pohjan painottaa lautakunnan työssä ja kiinteistönvälittäjäkokeen laatimisessa välitystyön käytännöllisten kysymysten hallintaa. Kokeen sisältöä uudistettiin myös kiinteistönvälittäjäasetuksen¹ vaatimusten mukaisesti käytännön välitystoiminnassa edellytettävien juridisten taitojen ja tietojen mittaamiseksi. Oman erikoisalansa mukaan Wirilander toi kokeeseen kiperiä kiinteistöoikeudellisia kysymyksiä, jotka usein perustuivat konkreettisiin esimerkkitapauksiin.

Wirilanderin puheenjohtajakaudella lautakunnassa vallitsi letkeä ja leppoisa tunnelma. Alan ja aiheen kommellusten ja sattumuksien lisäksi kuulimme kokemuksia yliopistomaailmasta, kuten suullisista tenteistä ja hukkuneista tenttivastauksista, jotka joku opettaja oli unohtanut ilmeisesti taksiiin. Tapaus tuli ilmi vasta, kun kaikki ilmoittautuneet oli hyväksytty, myös kokeesta luopuneet. Poikkeuksellisen perehtynyt ja innostunut lautakunta oli laatiessaan lausuntoa lainsäädäntöhankkeista.²

Tavallisin kiinteistönvälittäjä on sielultaan ja hengeltään kaupantekijä, ei ehkä kynäntekijä tai kynän käyttäjä. Niinpä vaativien lainopillisten tehtävien hahmottaminen tai vastauksen muotoileminen on joskus ja joillekin kovin haastavaa. Myyjällä on ratkaisukeskeinen suhtautumistapa ongelmaan: kun ratkaisu on ainakin omasta mielestä löydetty, ei sen perusteleminen tai ainakaan paperille kirjoittaminen ole niin tarpeellista. Kirjallisessa kokeessa vastaukset on kuitenkin tavallisesti perusteltava, samoin kuin käytännön tilanteissa, joissa myös asiakkaat osaavat kysyä lisää ja kaipaavat perusteluja. Muutaman kerran kokeessa kuulikin ehdotuksia, että tentin voisi suorittaa suullisesti. Hauskalta tuntuva mahdollisuus jäi kuitenkin testaamatta.

¹ Kiinteistönvälittäjäasetus 181/1993.

² Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, HE 58/2000 ja Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneiston välityслиikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta, HE 61/2000.

Kiinteistönvälittäjäkokeessa saa käyttää apuvälineenä lakikirjaa, jonka käyttämistä osallistujat harjoittelevat ahkerasti. Niin ahkerasti, että kokeessa paljastui joskus tapauksia, joissa lakikirjaan oli tehty merkintöjä ja muistiinpanoja. Siis perinteistä lunttaamista. Koska vain lakitekstiä saa käyttää, tällaiset tapaukset on kokeessa hylättävä. Vastaisen varalle ja ikävien yllätysten välttämiseksi kaikkien kokeeseen osallistujien lakikirjat tarkastettiin.

Kokeeseen tuli sitten vanhempi herrasmies, jonka lakikirjassa oli sallimattomia merkintöjä. Vaikka näillä ei sillä kertaa olisikaan ollut kokeessa merkitystä, oli kokelaan suoritus hylättävä. Seuraavaan kokeeseen herrasmies saapui kokonaan ilman lakikirjoja. Kun Wirilander kysyi, tarvitseeko osallistuja kirjaa lainaksi, vastasi periaatteen mies, että tällä kertaa hänellä on tiedot päässä. Koe ei mennyt sillä kertaa läpi, eikä seuraavallakaan kerralla, mutta neljäs tai viides kerta tuotti tulosta, kiinteistönvälittäjätkinto ja ilman lakikirjoja – suomalaista sitkeyttä, jos mitä.

Mitä kaikkea kiinteistönvälittäjältä voi vaatia?

Välityслиikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen, sanoo laki.³ Ammattitaidolla tarkoitetaan sitä, että tehtävää hoitavalla on riittävät taidot ja tiedot tehtävään. Välittäjän tulee olla perehtynyt lainsäädäntöön, soveltamiskäytäntöön ja alan sopimuskäytäntöön, tuntea markkinatilanne ja osata myös hoitaa välitystehtävään liittyvät käytännön asiat. Huolellisuus puolestaan tarkoittaa sitä, että tehtävä täytetään moitteettomasti.⁴ Nämä vaatimukset yhdessä korostuvat välityслиikkeen antaessa arvion tavoitehinnan toteutumisaikataulusta, välityслиikkeen edustajan tutustussa kohteeseen sekä tietojen antamisessa vastapuolelle ja sopimuksen laatimisessa.⁵

Välityслиikkeellä on pitkälle menevä selonotto- ja tiedonantovelvollisuus, joka tarkoittaa käytännössä kaupan kohteen ominaisuuksien selvittämistä ostajalle, molempien kaupan osapuolten etujen valvomista ja kauppaehtojen laatimista niin, että myyjän ja ostajan edut eivät vaarannu. Kiinteistönvälittäjä ei kuitenkaan vastaa siitä, että kaupan osapuoli ei kykene jostain syystä täyttämään sopimukseen perustuvia velvollisuuksiaan. Jos välityслиikkeellä on aihetta epäillä, että myyjä tai ostaja ei kykene täyttämään sopimusta, on tästä kerrottava toiselle osapuolelle.⁶

Välittäjän on myös valvottava molempien kaupan osapuolten oikeuksia. Ammatti on siis kerrassaan haastava. Jos vertaamme tätä velvollisuutta vaikkapa asianajajan velvollisuuksiin päämiestään kohtaan, suomalainen kiinteistönvälittäjä joutuu istumaan erikoisella tavalla kahdella tuolilla samaan aikaan. Myös Wirilander kertoi kokemuksista Yhdysvalloissa, jossa tyyppillisesti ostajaa ja myyjää palvelevat eri välittäjät eikä Suomen kaltaista tilannetta voida

³ Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 7 §, 1074/2000.

⁴ Kasso Matti, *Asunto- ja kiinteistökauppa*, s. 591 4. p., Helsinki 2005.

⁵ Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, HE 58/2000.

⁶ Kasso 2005, s. 593.

edes harkita. Saman yllätyksen kokevat monet ulkomaiset asunnon ostajat Suomessa, kun heille selviää, että heitä kaupassa palvellut ja edustanut välittäjä onkin sopimussuhteessa myyjään.

Välittäjän on annettava kuluttajan asemassa olevalle ostajalle asetuksen⁷ tarkoittamat tiedot asuntoa markkinoitaessa, esiteltäessä ja erikseen asunnosta laadittavassa esitteessä. Kaikki nämä tiedot edellyttävät kiinteistönvälittäjältä sitä, että välittäjä hallitsee kaupan kohteeseen liittyvän keskeisen juridiikan, ymmärtää esimerkiksi kiinteistön rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen tai asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen informaation, sekä osaa hahmottaa talon tai asunnon tavanomaiset korjaustarpeet tehtyjen toimenpiteiden sekä havaintojensa perusteella. Näiden seikkojen lisäksi välittäjän on kiinnitettävä huomiota asunnon tai rakennuksen pinta-alaan, kuntoon, havaittavissa oleviin virheisiin jne. Vaikka tässä ei ole läheskään kaikki, tehtävä on melkoinen ja vastuu samoin.

Välittäjän vastuu

Välittäjän selonottovelvollisuuden tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen joko toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle. Välityслиikkeen vastuu perustuu sopimukseen, jos liike ei toimeksiantajaansa nähden ole täyttänyt sopimusvelvoitteitaan tai lakiin perustuvia velvoitteitaan.⁸

Jos toimeksiantaja on tahallaan tai tuottamuksesta antanut välityслиikkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla oli merkitystä vastapuolen kannalta ja toimeksiantajan oli vähintään pitänyt tämä käsittää, on välityслиikkeellä takautumisoikeus toimeksiantajaansa nähden. Välityслиikkeellä on takautumisoikeus toimeksiantajaan nähden kuitenkin vain siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välityслиikkeen huolimattomuus sekä toisaalta toimeksiantajan asiasta mahdollisesti saama etu huomioon ottaen katsotaan kohtuulliseksi. Vastaavasti toimeksiantajalla on oikeus saada korvausta välityслиikkeeltä, jos toimeksiantaja on välityслиikkeen virheen johdosta maksanut korvausta vastapuolelleen.⁹ Tätä voidaan pitää terveenä periaatteena. Jos kaupan osapuolten välisissä oikeussuhteissa toinen osapuoli kärsii vahinkoa, seuraa tästä tavallisesti, että vastapuoli saa samansuuruisen edun. Yleisen oikeusvarmuuden kannalta ei voida pitää hyväksyttävänä, jos edun saa pitää tällaisessa tilanteessa.¹⁰

Välittäjän vastuu ajatellaan asuntokaupassa usein käytännössä samaksi kuin myyjän vastuu kaupan kohteesta. Näin asia ei kuitenkaan ole, vaan kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu joko siihen, toimiiko välittäjä sopimuksen mukaisesti vai ei, tai siihen, noudattaako välittäjä muuten ammatilliselta odotettavaa huolellisuutta. Välittäjän vastuu ei siten suinkaan aina ole pe-

⁷ VNA asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001.

⁸ Kasso 2005, s. 605.

⁹ Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15 §, 1074/2000.

¹⁰ Kasso 2005, s. 674.

rusteeltaan tai laajuudeltaan sama kuin myyjän tai mahdollisesti ostajan vastuu.¹¹

Välitysliikkeen vastuun syntyminen edellyttää perusteen lisäksi myös todellista aiheutunutta vahinkoa, joka on syy-yhteydessä välitysliikkeen sopimuksen täyttämiseen tai täyttämättömyyteen tai tuottamukseen. Teon tai laiminlyönnin sekä vahingon välisen syy-yhteyden syntyminen edellyttää sitä, että vahinko on ennalta arvattava. Vastuun perustavaan toimintaan tai laiminlyöntiin tulee siten yleisen kokemuksen tai erikoisosaamisen perusteella liittyä syntyneen vahingon kaltaisen vahingon mahdollisuus ja vaara, joka ammattilaisen tulisi kyetä ottamaan huomioon.¹²

Kun ostaja vaatii myyjältä virheellisen kohteen perusteella hinnanalennusta tai kaupan purkua, välittäjältä vaadittava vastuu perustuu välittäjän toimintaan, sopimukseen tai huolimattomuuteen, ei vastuuseen kaupan kohteen sopimuksenmukaisuudesta, kuten myyjän vastuu. Välittäjän korvausvastuu saattaa syntyä, vaikka kauppahintaa ei alennettaisikaan. Päinvastaisessa tapauksessa myyjälle voi jäädä vastuu kauppahinnan alennuksesta, vaikka välittäjä ei olikaan toiminut huolimattomasti eikä sen vuoksi ole vastuussa vahingosta. Jos välittäjä jää yksin vastuuvolliseksi, saattaa myyjä saada etua välittäjän kustannuksella. Kun välittäjällä on korvausvastuu ostajalle, saattaa se samalla merkitä, että kauppahinta asunnosta on liian korkea. Jos myyjää ei veloiteta alentamaan virhettä vastaavasti kauppahintaa, saa myyjä edun viime kädessä välittäjän kustannuksella, jos välittäjä korvaa vahingon ostajalle.¹³ Tällaisen perusteettoman edun palauttamiseksi välittäjällä tulee olla regressioikeus.¹⁴

Vahingonkorvausoikeuden keskeisiä periaatteita Suomessa on se, että vahingosta ja sen korvaamisesta ei tule syntyä etua kenellekään, vain syntynyt vahinko on korvattava, ei sen enempää. Tähän seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu tuo uuden näkökulman.

KKO 2003:61: Asunto-osakkeiden myyjä ja välitysliike veloitettiin pinta-alavirheen johdosta yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajille korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selontovollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut. (Ään.)

Samankaltainen on myös ratkaisu *KKO 1983 II 92*, jossa asunto-osakeyhtiö, välitysliike ja sen palveluksessa ollut työntekijä veloitettiin korvaamaan myyjälle tämän ostajalle maksamat korvaukset oikeudenkäyntikuluineen. Tapauksessa oli myös kyse virheellisestä pinta-alatiedosta, joka tosin perustui virheelliseen isännöitsijäntodistukseen. Oikea pinta-ala kävi ilmi yhtiöjärjestyksestä. Tapahtuma-aikaan ei ollut voimassa olevaa erityislainsäädäntöä kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan välisestä vastuunjaosta. Tästä syystä korkeimman oikeuden ratkaisua 1983 II 92 ei voi pitää täysin verrattavana ratkaisuun 2003:61.

¹¹ Kasso 2005, s. 674.

¹² Kasso 2005, s. 676.

¹³ Kasso 2005, s. 676.

¹⁴ Peltonen Jukka, Kiinteistönvälittäjän vastuukysymykset. Esitelmä, Kiinteistöjuridiikan neuvottelupäivät 6.3.1984.

Tapauksessa 2003:61 asunto-osakeyhtiön voimassa olevan yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneiston pinta-ala oli 58 neliömetriä, jonka myös myyjä oli ilmoittanut kiinteistönvälittäjälle. Huoneistoa oli esitelty ostajille 58 neliömetrin suuruisena ja sen kokoisena se oli myös myyty. Huoneiston todellinen pinta-ala oli 49 neliömetriä. Pinta-alaero huomioon ottaen kaupan kohteessa oli käräjäoikeuden mukaan olennainen virhe. Ostajilla oli tuomioistuimen mukaan siten oikeus saada myyjältä hinnanalennus.

Talo oli valmistunut vuonna 1935 ja isännöitsijäntodistuksesta ilmeni, että isännöitsijän ilmoitus pinta-alasta perustui yhtiöjärjestykseen ja että pinta-alaa ei ollut mitattu. Lohjan käräjäoikeuden tuomion 13.10.2000 mukaan ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän oli asiakirjoista pitänyt havaita, että huoneiston pinta-alatieto perustui ennen vuotta 1992 vahvistettuun yhtiöjärjestykseen ja ”että melko todennäköistä oli, että siihen merkittyä pinta-alaa ei ollut mitattu standardin edellyttämällä tavalla taikka muulla siihen rinnastettavalla luotettavalla menetelytavalla”.

Käräjäoikeuden mukaan ”kun myyjä suorittaa hinnanalennusta vastaavan korvauksen ostajille, myyjälle jää vielä huoneiston käypää arvoa vastaava osa kauppahinnasta. Myyjällä ei välittäjän tuottamuksenaan perusteella ollut oikeutta saada välittäjän kustannuksella kauppahinnasta osalleen enempää, kuin hänelle olisi tullut, jos huoneisto alun perin olisi myyty oikean kokoisena”. Käräjäoikeuden mukaan yhteisvastuullinen korvaus kuului sen vuoksi myyjän ja välitysliikkeen välisessä suhteessa myyjän vastattavaksi.

Helsingin hovioikeus ei tuomiossaan 29.2.2002 muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua. Korkeimman oikeuden päätöksen perustelujen mukaan ”välitysliikkeen asiantuntijapalveluun turvautuvalla toimeksiantajalla on oikeus luottaa siihen, että välitysliikkeen välittämä kauppa toteutuu toimeksiantosopimuksessa sovituille ehdoilla. Jos näin ei tapahdu ja syy johtuu välitysliikkeestä, sen suorituksessa on ollut virhe, josta toimeksiantajalle aiheutuva vahinko on lain mukaan korvattava. Hinnanalennuksen suorittaminen merkitsee myyjän näkökulmasta sitä, että hän jälkikäteen menettää osan siitä kauppahinnasta, josta välitysliikkeen välittämässä kaupassa on jo sovittu. Tästä aiheutuu hänelle toimeksiantosuhteessa korvattavaa taloudellista vahinkoa siitä riippumatta, mikä kaupan kohteen niin sanottu käypä arvo on ollut. Välitysliikkeellä ei taas ole oikeutta toimeksiantosuhteessa vedota siihen, että toimeksiantosopimuksen edellyttämään kauppahintaan olisi sisältynyt perusteetonta etua siltä osin kuin kauppahinta on mahdollisesti ylittänyt kaupan kohteen käyvän arvon”.

Korkeimman oikeuden vähemmistöön jääneen jäsenen mielestä myyjä on velvollinen suorittamaan ostajille asunnon virheen perusteella hinnanalennusta tuottamuksestaan riippumatta. Myyjä olisi ”ollut velvollinen suorittamaan ostajille hinnanalennusta myös siinä tapauksessa, että kiinteistönvälitysliikkeen ei olisi katsottu menetelleen huolimattomasti ostajia kohtaan” eikä ”myyjälle aiheudu vahinkoa hinnanalennuksen maksamisesta ostajille, kun hänelle siitä huolimatta jää kauppahinnasta huoneiston käypää arvoa kaupantekohetkellä vastaava määrä”.

Oikeustapaus on selvästi lisännyt välitysliikkeiden vastuuta. Kehitys on tietenkin positiivista, jos se samalla lisää välitysliikkeiden huolellisuutta ja ammattitaitoa. Tapauksesta voidaan

kuitenkin kysyä, olisiko kauppahinta ollut alhaisempi, jos kohteen oikea pinta-ala olisi ollut tiedossa ennen kauppaa. Jos näin olisi, voidaan ratkaisun perusteella katsoa, että myyjä on saanut etua, kun lopullinen vastuu jää välityслиikkeelle ja myyjä saa pitää alkuperäisen kauppahinnan.

Välityслиikkeen tuottamuksellisen menettelyn johdosta toimeksiantajalla voi olla oikeus saada korvaus aiheutuneesta vahingosta, kuten oikeudenkäyntikuluista yms.¹⁵ Lopputuloksen mukaisen vastuunjaon perusteella vastuu kaupan kohteesta ei olekaan sen entisellä omistajalla eli myyjällä.

Tapauksessa välityслиikkeen huolimattomuudeksi katsottiin pelkästään se seikka, että ennen asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa 1992 huoneiston pinta-alaa ei melko todennäköisesti ole mitattu voimassa olevan standardin mukaan. Tavallisesti vastuu pinta-alavirheestä perustuu siihen, että pinta-alasta on yhtiön asiakirjoissa virheellistä tai ristiriitaista tietoa tai siihen, että ero ilmoitetun ja todellisen pinta-alan välillä on niin suuri, että se olisi pitänyt havaita. Tapauksessa todellinen pinta-ala oli 49 m², kun ilmoitettu pinta-ala oli 58 m². Voitaneen lähteä siitä, että ammattilaisen tulisi tämänsuuruinen poikkeama havaita tai ainakin tarkistusmittaus olisi tarpeen.

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2003:61 perustuu siihen, että toimeksiantajalla on tapahtumahetkellä voimassa olleen lain mukaan oikeus saada välittäjältä korvausta *vahingosta*, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut.¹⁶ Vastaavan voimassa olevan lain säännöksen mukaan toimeksiantaja, joka on joutunut maksamaan välittäjän virheen johdosta *korvausta* vastapuolelleen, on oikeus vaatia maksamaansa korvausta välityслиikkeeltä.¹⁷

Voidaan perustellusti kysyä, onko tapauksessa kauppahinnan alennus myyjälle lainkaan edellä mainittujen säännösten tarkoittamaa vahinkoa, jonka toimeksiantaja voisi takautumis-oikeuden perusteella vaatia välityслиikkeeltä? Tapausta tulisi arvioida sopimusoikeudellisesti: onko myyjän saama kauppahinta oikea niillä tiedoilla, jotka kaupan jälkeen on käytettävissä. Jos vastaus on se, että myyjän saama kauppahinta on liian korkea, ei myyjälle aiheudu sopimusoikeudellisesti tai vahingonkorvausoikeudellisesti korvattavaa vahinkoa sen perusteella, että alun perin liian korkeaa kauppahintaa alennetaan ja liikaa maksettu kauppahinnan osa palautetaan ostajalle. Tällöin ei myyjällä voi olla perustetta vaatia palauttamaansa kauppahinnan osaa välityслиikkeeltä, palautusvelvollisuudesta kärsimänsä menetyksen perusteella.

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2003:61 on tältä osin vähintään kiistanalainen ja perusteluiltaan sitä on vaikea hyväksyä. Tarkoitus ei voi olla, että välityслиike vastaa viime kädessä kohteen virheellisyydestä, vaikka liike olisikin ollut huolimaton, jos samaan aikaan myyjä saa pitää kohteen kauppahinnan ilman virheen kauppahintaa alentavaa vaikutusta. Alempien tuomioistuinten sekä vähemmistöön jääneen korkeimman oikeuden jäsenen ratkaisut vastaavat paremmin vahingonkorvausoikeuden peruseriaatteita. Korvauskäytännön kohtuullisena säilymisen kannalta on toivottavaa, että ratkaisukäytäntöä tarkennetaan.

¹⁵ Kasso 2005, s. 674.

¹⁶ Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 12 §:n 4 momentti, 686/1988.

¹⁷ Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15 §:n 2 momentti, 1074/2000.

Lopuksi

Vaatimukset sekä osaaminen ovat kasvaneet ja kehittyneet aimo harppauksen eteenpäin niistä ajoista, jolloin ammattinimike kiinteistönvälittäjä aiheutti edellä kuvatun kihlakunnantuomarin predeterminaation. Ehkä ratkaisun KKO 2003:61 lopputulos ei kuitenkaan aivan vastaa sitä, mitä välityspalvelun tuottajalta on kohtuullista edellyttää. Välittäjiltä on voitava edellyttää riittävää osaamista, mutta selvän kauppahinnan alennuksen vastuun vyöryttäminen välityslikkeelle ei ole kohtuullista. Hinnanalennuksen ja vahingon käsitteet on syytä pitää erillään.

Samaan aikaan välittäjälle asetettujen vaatimusten kasvaessa kiinteistönvälittäjien käyttäminen asunto- ja kiinteistökaupoissa on tasaisesti kasvanut. Käytännössä enemmän kuin neljä viidestä kaupasta tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä, kun vastaava osuus 1980-luvulla oli noin kaksi kolmesta. Tähän on tietysti vaikuttanut myös kaupan osapuolten omien velvollisuuksien lisääntyminen muuttuneen lainsäädännön johdosta.

Ehkä syy piilee siinä oivalluksessa, jonka eräs asuntoaan ilman välittäjää myyvä totesi: kyllä asunnon saa kaupaksi ilman välittäjää, mutta ostaa en uskalla ilman. Vaikuttaa siis siltä, että kiinteistönvälittäjistä on tullut vastuullisia ammattilaisia, joita tarvitaan asuntokaupassa.