

OPAS

ASUNTOKAUPAN PURKAMINEN




Lindblad

SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä asuntokaupasta ja asuntokauppalaista	3
2. Asuntokaupan peruminen tarjouksen jälkeen.....	4
3. Asunnon ostajan oikeus purkaa kauppa asunnon virheen vuoksi.....	5
3.1 Yleinen virhesäännös	5
3.2 Taloudelliset virheet	8
3.3 Oikeudelliset virheet.....	8
3.4 Ostajan pitää ilmoittaa virheestä myyjälle	9
3.5 Myyjän viivästys	9
3.6 Yhteenveto ostajan keinovalikoimasta.....	10
4. Asunnon myyjän oikeus purkaa kauppa	11
4.1 Vahingonkorvaus.....	11
5. Asuntokaupan purkautumisen seuraukset	12
6. Yhteenveto.....	13

1. YLEISTÄ ASUNTOKAUPASTA JA ASUNTOKAUPPALAISTA

Oman kodin tai vaikka sijoitusasunnon ostaminen ei aina suju ongelmitta. Mikäli kaupan aikana tai sen jälkeen ilmenee ongelmia, on tilanteen hahmottamisessa hyvä lähteä liikkeelle ensinnäkin siitä, onko kyse asunto-osakkeista vai kiinteistön eli esimerkiksi omakotitalon kaupasta.

Asunto-osakkeen kaupasta säädetään asuntokauppalaissa ja kiinteistön kaupasta maakaassa. Kiinteistön kaupan ja asunto-osakkeen kaupan sääntelyt eroavat toisistaan, joten on tärkeää tunnistaa, mitkä säännökset koskevat omaa tilannetta. Tämä opas käsittelee asuntokauppalaan mukaisia tilanteita.

Asuntokauppaa koskien laissa ei ole erityisiä muotovaatimuksia. Sopimuksen syntymiseksi tarvitaan tarjous ja hyväksyvä vastaus. Mikäli ostaja hyväksytyn tarjouksen jälkeen kieltäytyisi saattamasta kauppaa päätökseen, voisi myyjä vaatia ostajalta kauppahintaa viime kädessä tuomioistuimessa.

Asuntokaupassa vaikuttavat säännökset riippuvat myös siitä, onko kyseessä uuden vai käytetyn asunnon kauppa.

Käytetyn asuinhuoneiston kauppaa sääntelee asuntokauppalaan 6. luku, joka sisältää säännökset mm. asuntokaupan virhetilanteista. Uuden asunnon kauppaa säännellään vastaavasti lain 4. luvussa.

Tämä opas käsittelee käytetyn asunnon kaupan virhetilanteita ja kaupan purkamista. Monet oppaassa käsitellyt pääperiaatteet soveltuvat myös uuden asunnon kauppaan, mutta uuden asunnon kauppaa koskevat lisäksi omat pakottavat säännöksensä, jotka tulee huomioida tilannekohtaisesti.

2. ASUNTOKAUPAN PERUMINEN TARJOUKSEN JÄLKEEN

Asuntokaupoilla tarjous sitoo antajaansa. Jos esimerkiksi ostaja, tulisikin katumapäälle ennen kuin asunto-osakkeet ja lopullinen kauppahinta ovat vaihtaneet omistajia eli ennen kuin kauppa on niin sanotusti sinetöity, olisi myyjän mahdollista vaatia kaupassa pysymistä ja kauppahintaa ostajalta viime kädessä tuomioistuimessa.

Sopimussakko korvauksena

Jos jommankumman osapuolen mieli muuttuu kaupan suhteen, käytännössä toisen ei ole kuitenkaan järkevää lähteä vaatimaan suoritusta tuomioistuimessa. Yleensä tyydytään sopimussakkoon eli vakiokorvaukseen, jonka lopullisesta kaupasta kieltäytyvä joutuu maksamaan toiselle osapuolelle.

Käsiraha kaupan vakuutena

Käsirahaa voidaan myös käyttää kaupan "vakuutena". Jos ostaja kieltäytyy kaupasta, myyjä saa pitää käsirahan. Lain mukaan maksimimäärä vakiokorvaukselle tai käsirahalle on neljä prosenttia kauppahinnasta. Mikäli myyjänä on yksityishenkilö ja ostajana kuluttaja, osapuolet voivat kuitenkin sopia siitä, että kaupasta vetäytymisen korvaus vastaa todellista aiheutunutta vahinkoa. Mikäli myyjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa ottaa vastaan kilpailevia tarjouksia (käsirahalla tai ilman). Mikäli myyjä tekee näin, käsirahalliset tarjoukset eivät sido antajaansa.



3. ASUNNON OSTAJAN OIKEUS PURKAA KAUPPA ASUNNON VIRHEEN VUOKSI

Kaupan purkaminen on aina viimesijainen keino ja käytettävissä, kun asunnon virheestä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. Käytetyn asunnon virheistä säännellään yleisellä virhesäännöksellä, sekä taloudellisia ja oikeudellisia virheitä koskevilla säännöksillä.

3.1 Yleinen virhesäännös (asuntokauppalain 6 luvun 11 §)

Asunnossa on virhe silloin, jos:

- 1.** se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittun;
- 2.** se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3.** myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
- 4.** se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua syytä edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

Ostajan näkökulma

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen asuntokauppaa tehtäessä. Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.

Ostaja ei ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Tiedonantovirhe vai piilevä virhe?

Yleensä virhetilanteissa on kyse joko tiedonantovirheistä tai piilevistä virheistä.

Tiedonantovirheestä on kyse silloin, kun myyjä on antanut väärän tiedon tai jättänyt kertomatta jotain olennaista kaupan kohteesta (edellä kohdat 2–3). Myyjä on vastuussa sellaisten tietojen antamisesta, jotka hänen täytyy olettaa tienneen. Oletus on, että myyjä tuntee huoneistonsa hyvin. Jos jokin kauppaan vaikuttava tieto jätetään kertomatta, kyseessä on virhe.

Toisaalta virhevastuu ei edellytä tuottamusta eli myyjä on vastuussa antamastaan tiedosta myös, vaikka olisi vilpittömässä mielessä. Myyjä on esimerkiksi saattanut antaa väärän tiedon asunnon pinta-alasta. Kyseessä on tiedonantovirhe siitä huolimatta, että myyjäkään ei ole tiennyt asian oikeaa laitaa. Myyjä on vastuussa myös edustajansa antamista tiedoista. Ostajan kannalta ei ole väliä, onko tiedot annettu isännöitsijäntodistuksessa vai kiinteistönvälittäjän laatimassa myyntiesitteessä.

Mikäli ostajalle on annettu väärää tietoa, mutta asuntokaupan kannalta väärällä tiedolla ei ole ollut merkitystä, voidaan puhua vaikutuksettomasta virheestä, joka ei oikeuta korvaukseen.

Piilevistä eli salaisista virheistä on kyse silloin, jos huoneisto on merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää (edellä kohta 4). Piilevät virheet eivät ole myyjän tiedossa, eikä ostaja olisi voinut havaita tällaista ennakkotarkastuksessa. Piilevien virheiden osalta virhekynnystä on haluttu korottaa, koska kyseessä ei ole myyjän tuottamuksellinen menettely tai annettu väärä tieto. Tilanne tulee molemmille osapuolille yllätyksenä. Virheeltä edellytetään merkittävyttä, jotta se oikeuttaisi korvaukseen.

Merkittävyyskynnyksen arviointi

Merkittävyyskynnystä voidaan arvioida monella eri perusteella. Yksi tärkeä asia on tiedostaa asunnon yleiskunto ja ikä. Mitä vanhempi ja huonokuntoisempi asunto on, sitä suurempiin korjaustarpeisiin ostajan täytyy olla varautunut. Toisaalta asunnon hinta vaikuttaa merkittävyysarvioon. Jos ostaja on saanut asunnon edullisesti verrattuna muihin vastaaviin asuntoihin, ostaja on jo saanut "alennusta" kauppahinnasta.

Korjauskustannuksilla on suuri merkitys. Mikäli ostajalle aiheutuvat kustannukset virheen korjaamisesta ovat merkittävät, kyseessä on usein myyjän vastuulle kuuluva salainen virhe. Oikeuskäytännössä korjauskustannuksia verrataan usein kauppahintaan. Muutaman prosentin korjauskustannus ei vielä ole merkittävä.

Jos virhe aiheuttaa terveyshaittaa, se ylittää usein merkittävyyskynnyksen. Jos virhe on kuitenkin korjattavissa helposti ja kohtuullisilla kustannuksilla, kyseessä tuskin on korvauskynnyksen ylittävä merkittävä salainen virhe.

Asuntokaupan purkukynnyksen arvioinnissa on otettava huomioon ostajan mahdollisuus korjauttaa virhe. Ostajan tulee ensisijaisesti pyrkiä virheen korjaamiseen ja vasta, mikäli korjaaminen osoittautuu huomattavan vaikeaksi, tulee harkittavaksi kaupan purkukynnyksen ylittyminen. Ennen minkäänlaisiin toimenpiteisiin ryhtymistä, on kuitenkin tärkeää reklamoida asiasta myyjälle.

Asuntokaupan purkua harkittaessa tulee lisäksi huomiota kiinnittää siihen, onko asunnon virhe asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piirissä. Luonnollisestikaan ostaja ei voi vaatia ja saada hinnanalennusta myyjältä virheestä, jonka korjausvastuu ja kustannukset ovat yhtiön vastuulla ja tulevat siten myös yhtiön maksettaviksi.

Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulla on merkitystä myös arvioitaessa virheen merkittävyyttä ja olennaisuutta. Virheellä katsotaan olevan ostajan kannalta suurempi merkitys, mikäli sen korjaus jää hänen vastuulleen yhtiön kunnossapitovastuun sijasta.



3.2 Taloudelliset virheet (asuntokauppalain 6 luvun 20 §)

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

1. myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka
3. asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.
4. Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 2-kohdasta riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1-kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

3.3 Oikeudelliset virheet (asuntokauppalain 6 luvun 21 §)

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa asunnon tai osan siitä taikka jos sivullisella on asuntoon pantti- tai muu oikeus, eikä tällaisesta ole mainintaa sopimuksessa. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Mikäli myyjä ei viipymättä huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa, ostajalla on oikeus purkaa kauppa. Jos virhe ei ole olennainen, ostaja voi vaatia hinnanalennusta tai pidättyä kauppahinnan maksamisesta, mikäli hän ei ole sitä vielä maksanut.

Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekoa jankohotana, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, mikäli hän ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä osoita, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelystään.

3.4 Ostajan pitää ilmoittaa virheestä myyjälle

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt sen havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana pidetään ajankohtaa, jona ostaja on saanut tietää virheestä ja sen merkityksestä.

Ostajan tulee ilmoittaa myyjälle havaitsemastaan virheestä viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle. Mikäli ilmoitusta ei tehdä tässä ajassa, menetetään oikeus vedota virheeseen. Tilanteessa, jossa asunto on jo kauppaan tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua vasta varsinaisesta kaupantekoaikajankohdasta.

Virheilmoituksen todistettavuuden vuoksi, ilmoitus on aina syytä tehdä kirjallisesti.

3.5 Myyjän viivästys (asuntokauppalain 6 luvun 9 §)

Myyjän viivästyksellä tarkoitetaan sitä, että kaupan kohteen hallintaa tai omistusoikeutta osoittavia asiakirjoja ei luovuteta tai ne luovutetaan liian myöhään.

Mikäli luovutusajankohdasta ei olla sovittu, luovutuksen tulee tapahtua kohtuullisessa ajassa kaupanteosta. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin ostaja on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan, ellei ole toisin sovittu.

Jos myyjä ei luovuta ajoissa asunnon hallintaa tai asunnon omistusoikeutta osoittavia asiakirjoja, ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, eikä purkamista ole pidettävä kohtuuttomana. Lisäksi ostajalla voi olla oikeus saada vahingonkorvausta, ellei myyjä osoita, ettei viivästys tai vahinko johdu hänen huolimattomuudestaan. Myyjän viivästyksestä huolimatta, ostaja ei saa purkaa kauppaan vedoten myyjän viivästyksen enää sen jälkeen, kun asunnon hallinta ja sen omistusoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle.

Joissakin tapauksissa saattaa olla jo ennalta selvää, että myyjä tulee viivästyneeseen asunnon tai sen omistamiseen oikeuttavien asiakirjojen luovuttamisessa niin paljon, että ostajalla tulisi olemaan oikeus purkaa kauppa. Tällaisissa tilanteissa ostajan ei ole välttämätöntä jäädä odottelemaan, että viivästys tapahtuu, vaan hänellä voi olla oikeus purkaa kauppa, jo ennen kuin varsinainen sopimuksenmukainen luovuttamisajankohta on käsillä, siis ennen kuin viivästystä todellisuudessa on ehtinyt tapahtua. Tällainen purku ennakoitun viivästyksen perusteella vaatii kuitenkin tuekseen painavia syitä olettaa, että viivästys tulee tapahtumaan.

3.6 Yhteenveto ostajan keinovalikoimasta

Kaupan purku on aina viimesijainen keino, johon ostaja voi turvautua, mikäli asunnon virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. Ennen turvautumista kaupan purkuun, ostajan tulee harkita tulisiko hänen sen sijasta käyttää esim. jotakin seuraavista keinoista:

1. Oikeus pidättyä maksusta

Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus. Maksusta pidättäytyminen ei kuitenkaan ole lopullinen ratkaisu tilanteeseen.

2. Hinnanalennus

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen korkolain mukaisine korkoineen. Hinnanalennus on käytetyn asunnon kaupassa virheen ensisijainen ja tärkein seuraamus.

3. Vahingonkorvaus virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Edellä esitettyjen vaihtoehtojen lisäksi ostaja ja myyjä voivat halutessaan sopia, että myyjä saa oikaista vastuulleen kuuluvan virheen omalla kustannuksellaan. Tällöin esimerkiksi hinnanalennus tai kaupan purku tulevat kysymykseen vasta, jos oikaisua ei ole suoritettu tai siinä on epäonnistuttu.

Vaikka ostajalla ei ole oikeutta vaatia myyjää huolehtimaan virheen oikaisusta, tämä ei merkitse sitä, ettei ostaja voisi teettää itse virheen oikaisua ja vaatia myyjältä korvausta oikaisun aiheuttamista kustannuksista. Vaihtoehtoisesti virheen oikaisukustannuksia voi vaatia huomioon otettavaksi hinnanalennusta määrättäessä. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä virheestä on kuitenkin muistettava reklamoida myyjälle. Lisäksi on hyvä muistaa, että ihan minkä tahansa tasoisia korjauksia ja parannuksia ei voi vaatia toiselta osapuolelta, vaikka alkuperäinen virhe tämän vastuulle kuuluisikin.

Myyjällä voi tiettyjen ehtojen täytyessä olla niin kutsuttu takautumisoikeus, mikäli hän on joutunut virhevastuuseen esimerkiksi isännöitsijäntodistuksessa olleen virheellisen tiedon perusteella tai vaikka asunnossa tehtyjen korjaustöiden virheiden vuoksi. Takautumisoikeutta koskevien asuntokauppalain säännösten perusteella myyjä voi siis säännösten ehtojen täytyessä vaatia ostajalle suorittamaansa korvausta tai itselleen tilanteesta aiheutunutta vahinkoa korvattavaksi kolmannelta taholta.

4. ASUNNON MYYJÄN OIKEUS PURKAA KAUPPA

Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Jos myyjä on asettanut ostajalle maksun suorittamista varten määrätyn lisäajan, joka ei ole kohtuuttoman lyhyt, myyjä saa niin ikään purkaa kaupan, jollei maksua suoriteta lisäajan kuluessa. Asetetun lisäajan kuluessa myyjä saa purkaa kaupan vain, jos ostaja ilmoittaa, ettei hän suorita maksua tämän ajan kuluessa.

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunnon omistusoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu. Myyjä ei myöskään saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi enää sen jälkeen, kun viivästynyt maksu korkoineen on suoritettu.

4.1. Vahingonkorvaus

Myyjällä on oikeus vahingonkorvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Ostaja voi välttyä vahingonkorvausvelvollisuudelta, mikäli hän osoittaa, että viivästys johtui lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voinut välttää eikä voittaa.



5. ASUNTOKAUPAN PURKAUTUMISEN SEURAUKSET

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ja maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun.

Jos ostaja on saanut asunnon osakekirjat tai muut asunnon omistusoikeutta osoittavat asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne vastaavasti takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Korvausta määrättäessä otetaan kuitenkin huomioon ostajalle purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta aiheutunut haitta.

Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, esimerkiksi remontoanut asuntoa ja siten parantanut sen tasoa, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus.

Vastaavasti, jos asunnon kunto on ostajan hallinta-aikana huonontunut tavanomaista kulumista enemmän tai jos asunto on vahingoittunut ja tämä johtuu ostajan huolimattomuudesta, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa myyjälle mainitusta syystä johtuvaa asunnon arvon alenemista.



YHTEENVETO

- › Asuntokaupan virhetilanteessa kauppa voidaan purkaa. Purkaminen on kuitenkin vasta viimesijainen keino, jota voidaan käyttää, kun virheestä aiheutuu olennaista haittaa, eikä muita seuraamuksia voida pitää kohtuullisina.
- › Ennen sen suurempiin toimenpiteisiin ryhtymistä on virheestä aina ilmoitettava toiselle osapuolelle mahdollisimman pian.
- › Käytetyn asunnon virheistä säännellään yleisellä virhesäännöksellä sekä taloudellisia ja oikeudellisia virheitä koskevilla säännöksillä.
- › Virheen laadusta riippumatta käytössä oleva keinovalikoima on silti sama: ostajan oikeus pidäytyä maksusta, hinnanalennuksen vaatiminen, vahingonkorvauksen vaatiminen, sopiminen, että vastapuoli korjaa virheen omakustanteisesti, ja kaupan purkaminen.
- › Virhetilanteessa tulee omaa toimintaa pyrkiä tarkastelemaan ulkopuolisen silmin siltä kannalta, minkälaiset toimet ovat oikeassa suhteessa ja kohtuullisia virheeseen nähden.
- › Sovinnolliseen ratkaisuun pyrkiminen on usein kaikkien kannalta paras vaihtoehto.
- › Mikäli kaupan purkamisen edellytykset täyttyvät ja kauppa puretaan, myyjä palauttaa kauppahinnan korkoineen ja ostaja palauttaa vastaavasti asunnon omistamiseen oikeuttavat asiakirjat myyjälle.
- › Purkamisen yhteydessä tulee myös tutkia ja tarvittaessa sopia, mihin korvauksiin kukin on oikeutettu. Kenen virheestä purkaminen johtuu? Onko myyjä kauppahinnan palauttamisen lisäksi velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutuneita kuluja ja vahinkoa? Vai onko ostaja aiheuttanut myyjän asunnolle vahinkoa, josta hän on korvausvelvollinen?

Lisätietoa asuntokaupoista ja niiden virhetilanteista löydät
kotisivuiltamme: **www.lindblad.fi**.

Lisäksi asiantuntevat lakimiehemme ovat apunasi.

Otathan yhteyttä!



Autamme miehellämme asunto- ja kiinteistöoikeuteen liittyvissä kysymyksissä!

Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy

Helsingin toimisto

Vuorikatu 16 A 5, 00100 Helsinki

 **020 749 8160**

 **helsinki@lindblad.fi**

Katso muiden paikkakuntien yhteystiedot
osoitteesta: lindblad.fi/toimistot