

Toimistomme hoitaa paljon erilaisia kiinteistöihin liittyviä asioita. Asuinkiinteistön kauppa on usein sekä ostajalle että myyjälle merkittävä oikeustoimi ja sen seuraukset saattavat vaikuttaa pitkälle tulevaisuuteen. Asuinkiinteistön huolellinen **kuntotutkimus** ennen kauppaa on aina suositeltavaa, vaikka tästä huolimatta myöhemmin voi paljastua seikkoja, joita ei kauppaa tehdessä ollut tiedossa. Luvalla sanoen typerintä on ostaa kiinteistö ja sitten alkaa tutkia sitä: mahdollisimman laaja ja rakenteita rikkovakin tutkimus *ennen kauppaa* palvelee sen sijaan molempien osapuolten etua.

Kiinteistökaupan, usein omakotitalon, riittäisyys on yleensä monestakin syystä järkevintä sopia. Käytäntö on osoittanut, että kiinteistökaupan riita on osapuolille henkisesti hyvin raskas. Moni aliarvioi tätä seikkaa jopa oman terveytensä kustannuksella. Taloudellisesti kustannuksia syntyy usein mahdollisesta sijaisasunnosta sekä aina kohteen virheellisyyden tutkimiseen tarvittavista erilaisista kohteen rakenteellisista tutkimuksista, mikrobitutkimuksista sekä asiantuntijalausunnoista. Jo yksin näiden kustannus voi olla useita tuhansia euroja. Lisäksi riidan lopputulosta on vaikea ennustaa. Usein riidoissa käy myös niin, että käräjäoikeus on ensin yhtä mieltä ja hovioikeus toista – kuten alla selostetussa ratkaisussa. Tällöin aikaa on kulunut aina vähintään pari vuotta ja euroja paljon – ja onko kumpikaan osapuoli saanut oikeutta asialleen?

**Tuoreessa tapauksessa Itä-Suomen hovioikeus on 14.1.2020 ratkaissut kiinteistökauppariidan** käräjäoikeudesta poiketen ja päätynyt kaupan purkuun, käräjäoikeuden ratkaisun olleessa hinnanalennus. Molemmassa oikeusasteissa kohteen virhekyynnys siis ylittyi, mutta virheen olennaisuutta arvioitiin eri tavoin.

Kaupan kohteena oli 1974 rakennettu omakotitalo, jonka kauppahinta oli 220.000 euroa. Rakennuksessa todettiin **kosteus- ja mikrobivaurioita** muun muassa ulkoseinissä styrox-eristelevyn sisäpinnalla, alaohjauspuissa väliseinien ja ulkoseinien alla sekä rakennuksen alapohjassa. Rakennuksessa ei ollut salaojia ja rakennusajan mukaisesti siinä oli ns. **valesokkelirakenne**, joka on nykytietämyksen mukaan **riskirakenne**. Kaikki hyvin tyyppilliset elementit olivat siis käsillä: aina voidaan kysyä, tulivatko kyseisessä rakennuksessa havaitut seikat täysin yllätyksenä – vai olisiko näihin rakennusajankohta, rakennuksen ikä ja tyyppillinen **rakennustapa** huomioiden pitänyt varautua, tai kenties tutkia asiaa ennen kauppaa tarkemmin? Vaikea kysymys. Oikeudella on ratkaisupakko, joten johonkin suuntaan vastuu oikeudenpääöksellä kääntyy.

Jutussa kiinteistön korjauskustannukset olivat noin 47 prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Kiinteistön kaupan virhekyynnys edellyttää olennaisuutta, jossa yhtenä arviokriteerinä ovat muun muassa korjauskustannukset. Näin suuret korjauskustannukset puolsivat virheen pitämistä olennaisena, mutta hovioikeus totesi kuitenkin, että olennaisuuskysymystä ei voitu ratkaista yksin tällä perusteella. Hovioikeuden ratkaisussa annettiin painoarvoa sille, että todennäköisesti kauppa ei olisi toteutunut edes alennetulla hinnalla, mikäli ostajat olisivat tienneet kaupan kohteen virheistä kauppa tehtäessä. Ostajat olivat rakennustekniikasta tietämättömiä ja lapsiperhe. Oikeuden mukaan perhe ei olisi ostanut taloa, johon he eivät olisi voineet sisäilmaongelmien takia heti muuttaa ja jota he olisivat joutuneet korjaamaan yli 100.000 eurolla. Tämä oli toinen seikka, mikä puolsi virheen pitämistä olennaisena ja purkukynnyksen ylittymistä tässä tapauksessa. (Vailla lainvoimaa 15.1.2019)

Tärkeintä on siis tutkia kohde huolellisesti ennen kaupantekoa ja mikäli ongelmia ilmaantuu, ilmoittaa niistä välittömästi myyjälle ja tarvittaessa kääntyä tarpeeksi ajoissa kiinteistöasioihin perehtyneen asianajajan puoleen. Näin asialle on paremmat lähtökohdat neuvotella sovinnosta ja muun muassa monissa riidoissa esitetyiltä reklamaation oikea-aikaisuuden väitteiltä voidaan välttyä.