

OIKEUSTIEDE

JURISPRUDENTIA

XLII

2009

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN VUOSIKIRJA

Toimitusneuvosto

Pekka Vihervuori, puheenjohtaja

Antti Jokela

Matti Ilmari Niemi

Pekka Timonen

Toimittaja

Leena Halila

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300, f. (09) 604 668

www.lakimiesyhdistys.fi

toimisto@lakimiesyhdistys.fi

© 2009 kirjoittajat ja Suomalainen Lakimiesyhdistys

ISSN-L 0355-8215

ISSN 0355-8215

ISBN 978-951-855-291-1

ISBN 978-951-855-729-9 (verkkokirja)

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2009

Mia Hoffrén

HINNANALENNUKSEN
MÄÄRÄYTYMINEN
ASUNNON JA ASUINKIINTEISTÖN
KAUPASSA

Sisällys

1	JOHDANTO	5
2	HINNANALENNUS VIRHEEN SEURAAMUKSENA	8
2.1	Käyttöala, tavoite ja suhde vahingonkorvaukseen	8
2.2	Sovellettavat säännökset	13
3	KORKEIMMAN OIKEUDEN KÄYTÄNTÖ	15
3.1	Käsiteltävät tapaukset ja niiden ryhmittely	15
3.2	Virheellisten tietojen antaminen	17
3.2.1	Pinta-alavirhe	17
3.2.2	Taloudellinen virhe	19
3.3	Tiedon antamisen laiminlyönti	20
3.4	Salainen virhe	21
4	HINNANALENNUKSEN LASKUTAVAT	25
4.1	Ratkaisuissa käytetyt laskutavat	25
4.2	Arvosta todennäköiseen kauppahintaan	26
4.3	Virheen tai virheellisen kaupan kohteen arvo	29
4.4	Virheen vaikutus kauppahintaan	32
4.5	Ostajalle aiheutunut vahinko	34
4.6	Virheen korjauskustannukset	35
5	LOPUKSI	40
	LÄHTEET	43
	OIKEUSTAPAUKSET	45
	LYHENTEET	45
	THE CALCULATION OF PRICE REDUCTIONS IN THE SALE OF REAL ESTATE OR APARTMENTS	46

Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa

1 JOHDANTO

Hinnanalennuksella on keskeinen asema virheen seuraamuksena sekä asunnon että kiinteistön kaupassa. Sen käyttöala on muita virheen seuraamuksia¹ laajempi sekä asunnon kauppaa säätelevän asuntokauppalain (843/1994; jatkossa AsKL) että kiinteistönkauppaa säätelevän maakaaren (540/1995; jatkossa MK) järjestelmässä. Lähtökohtaisesti hinnanalennus on mahdollinen aina, kun kaupan kohteessa on virhe. Sen sijaan kaupan purkaminen edellyttää virheen olennaisuutta ja vahingonkorvaus pääsääntöisesti myyjän tuottamusta. Hinnanalennus onkin yleisin seuraamus asunto- ja kiinteistönkaupan virheestä. Näin oli jo asuntokauppalakia ja maakaarta säädettäessä, ja molempien lakien esitöissä korostettiin hinnanalennusta virheen ensisijaisena seuraamuksena.² Myös lakien säätämisen jälkeisessä oikeuskirjallisuudessa todetaan hinnanalennuksen merkitys keskeisimpänä ja yleisimpänä virheen seuraamuksena.³

Hinnanalennuksen edellytyksiä on varsinkin yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa pidetty liiankin helposti täyttyvinä. Suurten hinnanalennusten on katsottu helposti käyvän kohtuuttoman raskaiksi myyjälle erityisesti silloin, kun virhe on ollut salainen eli sellainen, josta myyjä ei ole tiennyt kaupantekohetkellä ja josta hänen ei olisi pitänytkaan tietää.⁴ Tämän vuoksi on esitetty yhtenä mahdollisuutena, että hinnanalennusta olisi

¹ Virheen seuraamuksia kiinteistönkaupassa ja käytetyn asunnon kaupassa ovat hinnanalennus, vahingonkorvaus ja kaupan purku. Uuden asunnon kaupassa myyjä voidaan myös velvoittaa korjaamaan virhe.

² Ks. HE 120/1994 vp s. 27 ja HE 14/1994 vp s. 135.

³ Ks. esim. *Niemi* 2002 s. 233, *Keskitalo* 2007b s. 223 ja *Koskinen* 2004 s. 202–204.

⁴ Ks. esim. *Tulokas* 2005 s. 396 ss., jossa pidetään hinnanalennuksen edellytyksiä liian helppoina, ja *Lohi* LM 1999 s. 43–59, jossa korostetaan myyjän suojan tarvetta tämän sopeutettua taloutensa saamansa suorituksen mukaiseksi.

voitava sovitella samoin perustein kuin vahingonkorvausta.⁵ Toisaalta hinnanalennusta on pidetty seuraamuksena, joka ei voi olla myyjälle liian raskas, koska sillä ainoastaan asetetaan hänen kannettavakseen riski siitä, että hänen myymänsä kohde oli arvoltaan alhaisempi kuin sopimusta tehtäessä luultiin.⁶ Myyjä päätyisi tämän ajattelutavan mukaan aivan vastaavaan asemaan kuin silloin, jos kaupan kohteen puutteet olisivat olleet tiedossa kaupantekohetkellä.

Ajattelutapojen erot saattavat olla osittain yhteydessä erilaisiin käsityksiin hinnanalennuksen suuruudesta. Hinnanalennuksen raskauteen vaikuttaa se, millä tavalla se määritetään. Koska hinnanalennus on yleinen seuraamus ja yksittäistapauksessa sen määrällä on asunto-omaisuuden kaupan osapuolille huomattava merkitys⁷, sen määrän laskemisen tulisi tapahtua sekä ennakoitavalla että oikeustajua vastaavalla tavalla. Näyttäisi kuitenkin siltä, että hinnanalennuksen määrittämisen säännöistä vallitsee epäselvyys. Meillä on toisaalta lainsäädännössä ja oikeustieteessä omakuttu teoreettinen malli – jonka yksityiskohdista ei vallitse yksimielisyyttä – ja toisaalta vaihteleva oikeuskäytäntö, joka ei näytä seuraavan tätä mallia. Lyhyesti sanottuna teoriassa puhutaan kauppahinnan, virheettömän kohteen arvon ja virheellisen kohteen arvon perusteella tehtävästä laskelmasta, kun taas käytännössä hinnanalennusta arvioidaan usein esimerkiksi korjauskustannusten perusteella.⁸ Olisikin syytä selvittää, miten näiden täysin erilaisilta vaikuttavien menetelmien pohjalta voitaisiin muo-

⁵ Ks. esim. *Lohi* LM 1999 s. 43 ss. ja *Niemi* 2002 s. 239–240.

⁶ Tätä näkemystä edustaa esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 2003:61 koskeva kritiikki, jossa kummeksutaan sitä, että tiedonantovelvollisuutensa laiminlyönyt kiinteistönvälittäjä on velvoitettu korvaamaan toimeksiantajalleen hinnanalennus, jonka tämä on kiinteistönvälittäjän menettelyn vuoksi joutunut maksamaan ostajalle. Kriitikkissä korostetaan, että myyjälle ei aiheudu vahinkoa siitä, että hän joutuu maksamaan hinnanalennusta ostajalle, vaan hän on loppujen lopuksi saanut ”oikean” kauppahinnan asunnosta. (Ks. esim. *Saarikoski* DL 2006 s. 219 ss. ja *Kasso* 2005 s. 204.) Samanlaista argumenttia Ruotsin oikeuden mukaista kiinteistönvälittäjän korvausvastuuta käsitellessään on käyttänyt *Melin* (JT 2006/2007 s. 77–78).

⁷ Yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa on tyypillistä, että myyjä myy ostajalle asunoksi kohteen, jota hän on itse käyttänyt asumiseensa. Kaupan kohde edustaa suurta osaa sekä myyjän että ostajan varallisuudesta. Ostaja tarvitsee kaupan kohdetta asumisensa järjestämiseen. Hän on yleensä mitoitannut taloudenpitonsa sen mukaan, että kaupan kohde vastaa hänen odotuksiaan, minkä vuoksi esimerkiksi yllättävät korjauskustannukset voivat horjuttaa hänen talouttaan merkittävästi. Hänen intressissään on saada kustannuksista korvausta myyjältä. Toisaalta myyjä tarvitsee usein kauppahintaa uuden asunnon hankkimiseen. Jos hänkään ei ole tiennyt kaupan kohteen puutteista, hinnanalennusvastuu ostajalle horjuttaa hänen taloudellista asemaansa siitä, millainen hän on sen otaksunut olevan.

⁸ Ks. *Sisula-Tulokas* 1992, erit. s. 247–274.

toilla hinnanalennuksen määräämiselle menetelmä, joka olisi sekä teoreettisesti perusteltavissa, voimassa olevien lain säännösten kanssa yhteensopiva että käytännössä noudattamiskelpoinen.

Hinnanalennuksen merkitys huomioon ottaen sitä on tutkittu melko vähän esimerkiksi vahingonkorvaukseen verrattuna.⁹ Yleensä asunto-omaisuuden kaupan hinnanalennusta käsitellään laajoissa kiinteistökauppaa tai asuntokauppaa koskevissa yleisesityksissä, joissa käsiteltävien asioiden suuren määrän vuoksi ei perehdytä kovin yksityiskohtaisesti juuri hinnanalennusta koskeviin sääntöihin. Lisäksi kiinteistökaupan ja asuntokaupan virheseuraamuksia käsitellään erillään toisistaan toisaalta asuntokauppaa ja toisaalta kiinteistökauppaa koskevissa esityksissä.¹⁰ Silloinkin, kun molempia koskevat säännöt on koottu samaan teokseen, käsittely on erillistä.¹¹ Kiinteistökauppa ja asuntokauppa ovat kuitenkin relevantteilta piirteiltään niin samanlaisia, että niitä koskevaa virhesääntelyä on järkevää käsitellä yhdessä: yleensä samoilla perusteilla voidaan arvioida myyjän virhevastuuta kummassakin kauppatyypissä. Maakaarta säädetäessäkin pyrittiin siihen, että virhesääntely vastaisi mahdollisimman pitkälle asuntokauppalaian virhesääntelyä.¹²

Tässä kirjoituksessa käsitelen hinnanalennuksen suuruuden määräytymistä silloin, kun kaupan kohteena oleva asuinkiinteistö tai asunto on virheellinen. Heti alkuun voidaan todeta, että samalla sekä tarkkojen että käytökelpoisten laskusääntöjen esittäminen on vaikeaa. Virheitä on monenlaisia, kaupan kohteet vaihtelevat mummonmökistä luksusasuntoon. Esimerkiksi korkeimman oikeuden hinnanalennusta koskevat ratkaisut ja niiden perustelut, joita jäljempänä esittelen, ovat hyvin heterogeenisiä. Nähdäkseni hinnanalennuksen arviointiin keskenään hyvinkin erilaisissa ta-

⁹ Ks. kuitenkin *Sisula-Tulokas* 1992, jossa käsitellään myös hinnanalennusta asunto- ja kiinteistökaupassa. Tutkimus on kuitenkin ajalta ennen maakaaren ja asuntokauppalaian säätämistä.

¹⁰ Ks. esim. asuntokaupasta *Nevala* 2005, *Keskitalo* 2007a sekä *Keskitalo* 2007b ja kiinteistökaupasta *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 sekä *Niemi* 2002. *Tuula Ämmälä* (2002) käsittelee asuntokaupan virhettä yhdessä kuluttajakaupan virheen kanssa mutta ilman viitauksia kiinteistökauppaan.

¹¹ Ks. esim. *Kasso* 2005 ja *Palo – Linnainmaa* 2002. Poikkeuksena voidaan mainita *Tiina Koskisen* väitöskirja (*Koskinen* 2004), jossa asuntokaupan ja kiinteistökaupan laatuvirhettä käsitellään yhdessä.

¹² Ks. HE 120/1994 vp s. 37. Myös kuluttajariitalautakunnan (ent. kuluttajavalituslautakunta) käytännössä asuntokauppaa ja kiinteistökauppaa koskevia sääntöjä – muun muassa hinnanalennuksen laskemisesta – on tulkittu samalla tavalla niiden erilaisista sanamuodoista huolimatta (ks. *Simonen* 2000 s. 14, *Koskinen* 2004 s. 201 ja niissä viitatu ratkaisut TI 8.6.2000, dnro 99/82/1023 ja TI 16.03.2001, dnro 99/82/2272).

pauksissa voidaan kuitenkin saada yhteinen perusta tarkastelemalla, milloin hinnanalennusta tuomitaan, mihin sillä pyritään ja miten sen käyttöala ja tavoitteet vaikuttavat sen suuruuden arviointiin.

Kirjoituksen aluksi käsittelen lyhyesti hinnanalennuksen paikkaa virheen seuraamusten joukossa ja erityisesti sen ja vahingonkorvauksen käyttöalan eroja. Näillä eroilla voidaan näet perustella myös näiden seuraamusten sisältöjen ero. Esiteltyäni lyhyesti hinnanalennuksen laskemiseen sovellettavat säännöt tarkastelen, miten korkein oikeus on määrittänyt hinnanalennuksen suuruutta asuntokaupan ja kiinteistökaupan virhettä koskevissa tapauksissa. Käsittelen 1970-luvulta alkaen¹³ kaikki sellaiset asuinkiinteistön¹⁴ tai asunnon kauppaa koskevat korkeimman oikeuden julkaistut ratkaisut, joissa on tuomittu myyjä maksamaan hinnanalennusta. Lopuksi esitän kootusti ne menetelmät, joita korkein oikeus on käyttänyt, ja muotoilen hinnanalennuksen laskemista koskevan mallin, jossa otetaan huomioon sekä hinnanalennuksen tarkoitus että korkeimman oikeuden käytännössä toimiviksi osoittautuneet menetelmät.

2 HINNANALENNUS VIRHEEN SEURAAMUKSENA

2.1 Käyttöala, tavoite ja suhde vahingonkorvaukseen

Hinnanalennus on meillä suhteellisen nuori tulokas.¹⁵ Aina 1970-luvulle asti oli kiistanalaista, oliko hinnanalennus voimassaolevan oikeuden mukainen virheen seuraamus. Hinnanalennus vakiinnutti kuitenkin asemansa oikeuskäytännössä 1980-luvulle tultaessa, vaikka siitä ei ollutkaan sään-

¹³ Ennen 1970-lukua korkein oikeus ei vielä ollut tuominnut tuottamuksesta riippumattomasta hinnanalennusta kiinteistön tai asunnon kaupassa. Vielä 1970-luvullakin hinnanalennusta koskeva käytäntö oli vaihtelevaa – kanteita hylättiin myyjän tuottamuksen puuttumisen vuoksi – ja vakiintui vasta 1980-luvulla. (Ks. *Sisula-Tulokas* 1992 s. 26–27.)

¹⁴ Valtaosa kiinteistökaupan hinnanalennusta koskevista ratkaisuista koskee yksityishenkilöiden välistä asuinkiinteistön kauppaa. Rajauksen takia tarkastelun ulkopuolelle jäi vain ratkaisu KKO 1993:52, jossa oli kysymys hinnanalennuksesta kunnan ja erään yhtiön välisessä tontin ja sillä olevan teollisuushallin kaupassa.

¹⁵ Kansainvälisesti hinnanalennus ei ole uusi keksintö. Jo roomalaisessa oikeudessa tunnettiin hinnanalennusta vastaava *actio quanti minoris*, jonka edellytykset olivat kevyemmät kuin vahingonkorvauksella. Ostajalla oli oikeus vaatia hinnan alentamista kaupan kohteen virheen perusteella, vaikka hän ei voinut näyttää myyjän toimineen moitittavasti. (Ks. esim. *Zimmermann* 2005 s. 82–84.)

nöksiä laissa.¹⁶ Sitä koskevat säännökset sisällytettiin ensin kuluttajan-suojalakiin (38/1978) ja kauppalakiin (355/1987; jäljempänä KL) ja lopulta asuntokauppalakiin ja maakaareen.

Lähtökohtaisesti hinnanalennus on mahdollinen aina, kun kaupan kohteessa on virhe. Yksinkertaistaen sanottuna virheellä tarkoitetaan, että kaupan kohde eroaa siitä, mitä ostajalla oli oikeus odottaa.¹⁷ Tämä voi johtua siitä, että myyjä on antanut ostajalle väärää tietoa, jättänyt kertomatta asioita, jotka hänen olisi pitänyt kertoa, tai jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen. Virhettä kutsutaan salaiseksi, jos kaupan kohteen ominaisuudet poikkeavat merkittävästi ostajan perustelluista odotuksista, eikä kummankaan kaupan osapuolen olisi edes pitänyt havaita asiaa kaupante-kohetkellä.¹⁸

Jotta ostaja voisi vedota virheeseen ja vaatia sen perusteella hinnanalennusta, hänen on reklamoitava virheestä oikea-aikaisesti (MK 2:25, AsKL 4:19 ja 6:14). Virhe ei myöskään saa olla sellainen, että ostajan olisi tullut havaita se kohteen tarkastuksessa ennen kauppaa (MK 2:22, AsKL 4:16 ja 6:12). Poikkeuksena viimeksi mainitusta on käytetyn asunnon kauppa, jossa ostajalla on tarkastusvelvollisuutensa laiminlyönnistä huolimatta oikeus olosuhteisiin nähden kohtuulliseen hinnanalennukseen – mutta ei virheen muihin seuraamuksiin – jos myös myyjä on toiminut huolimattomasti (AsKL 4:19).

Hinnanalennuksen edellytykset ovat lievemmat kuin muilla virheen seuraamuksilla. Toisin kuin kaupan purku, hinnanalennus ei edellytä virheen olennaisuutta.¹⁹ Hinnanalennuksen edellytyksenä ei ole myöskään myyjän tuottamus. Tämän vuoksi myös täysin huolellisesti toiminut myyjä, joka ei ole tiennyt eikä voinutkaan tietää kaupan kohteen puutteellisuu-desta, voi joutua maksamaan hinnanalennusta.

Keskeisintä hinnanalennuksen ymmärtämisessä on sen ja vahingonkorvauksen välisen eron hahmottaminen. Miksi virheelle on olemassa kaksi erilaista rahamääräistä seuraamusta? Mikä on niiden käyttöalojen ero, ja miten tämä ero heijastuu niiden laskemiseen?

Pääsääntöisesti myyjä ei joudu maksamaan ostajalle vahingonkorvausta, jos hän voi osoittaa, ettei virhe johdu hänen huolimattomuudestaan (MK

¹⁶ Ks. hinnanalennuksesta ennen kauppalain säätämistä *Sisula-Tulokas* 1992 s. 21–28.

¹⁷ Ks. esim. *Tepora* ym. 2002 s. 254.

¹⁸ Tässä yhteydessä ei ole syytä paneutua virhearvioinnin yksityiskohtiin. Ks. eri virhetyyppejä koskevat säännökset MK 2:17–19, AsKL 4:14–15 sekä AsKL 6:11, 20 ja 21.

¹⁹ Vrt. *Sisula-Tulokkaan* tutkimia, asuntokauppalakia ja maakaarta edeltänyt hovioikeus-käytäntö, jossa pohdittiin usein virheen olennaisuutta arvioitaessa, oliko ostajalla oikeutta hinnanalennukseen (*Sisula-Tulokas* 1992 s. 119 ss.).

2:32.2, AsKL 6:17.1). Säännöstä poiketaan vain uuden asunnon kaupassa (AsKL 4:26.1) ja kuluttajan ostaessa asunnon tai kiinteistön elinkeinonharjoittajalta²⁰: silloin myyjän on korvattava välittömät vahingot tuottamuksesta riippumatta (MK 2:10, AsKL 6:17.2). Hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen erilaisilla edellytyksillä ei olisi merkitystä, elleivät seuraamukset eroaisi toisistaan myös sisällöltään. Säännösten johdonmukaisuus ja lainsäätäjän tekemän ratkaisun kunnioittaminen edellyttävät, että huolellisesti toimineelta yksityishenkilömyyjältä ei ole mahdollista vaatia hinnanalennuksena yhtä suurta korvausta kuin elinkeinonharjoittajalta tai huolimattomalta yksityishenkilöltä vahingonkorvauksena. Hinnanalennuksen arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei käytetä menetelmiä, jotka johtavat suuruudeltaan vahingonkorvausta vastaavaan – tai pahimmassa tapauksessa sen ylittävään – hinnanalennukseen.²¹

Maakaaren esitöiden mukaan hinnanalennuksen tarkoituksena on ”tasapainottaa ostajan maksettavaa kauppahintaa suhteessa luovutettuun, sopimuksenvastaiseen kiinteistöön”.²² Myös oikeuskirjallisuuden mukaan hinnanalennusta käytetään sopimustasapainon korjaamiseen. Kun myyjän suoritus on ollut virheellinen, myös ostajan suoritusvelvollisuutta alennetaan virhettä vastaavalla määrällä.²³ Vahingonkorvauksella taas pyritään asettamaan ostaja siihen asemaan, jossa hän olisi, jos suorituksessa ei olisi ollut virhettä.²⁴

On helppo perustella, että huolimattomasti toiminut myyjä joutuu laajempaan vastuuseen kuin huolellisesti toiminut. Myyjän huolimattomuus asunto- ja kiinteistökaupassa ilmenee yleensä niin, että hän on antanut kaupan kohteesta virheellisiä tietoja tai laiminlyönyt kertomisen kauppaan vaikuttavista seikoista, jotka hänen olisi pitänyt tietää. Myyjän menettelyn vuoksi ostajalla on ollut oikeus olettaa kohteelta tiettyjä ominaisuuksia. Kun ostajan perustellut odotukset eivät täytykään, vaikuttaa hyväksyttävältä, että myyjä joutuu maksamaan positiivisen sopimusedun mukaista vahingonkorvausta, jonka laskemista ohjaa tavoite ostajan asetta-

²⁰ Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan asuntokauppalaissa ja maakaareissa elinkeinonharjoittajaa, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä (MK 2:10) tai myy tai tarjoaa vastiketta vastaan hankittavaksi asuinhuoneistoja (AsKL 1:3:n 6 kohta).

²¹ Vrt. *Hemmo* 1999 s. 548, joka on pitänyt hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen lähentymistä myönteisenä kehityssuuntana, koska se vähentää oikeuskeinon valintaan liittyvän harkinnan ja vaatimuksen muotoilun merkitystä.

²² HE 120/1994 vp s. 62 ja KM 1989:53 s. 120.

²³ Ks. esim. *Taxell* 1972 s. 414, *Hillert* 1986 s. 297 ja *Niemi* 2002 s. 233.

²⁴ Ks. esim. *Taxell* 1972 s. 353 ss. ja *Hemmo* 1994 s. 88 ss.

misesta siihen taloudelliseen asemaan, jossa hän olisi, jos kaupan kohde olisi ollut sopimuksenmukainen.

On myös huomattava, että kun huolimattomasti toiminut myyjä joutuu vahingonkorvausvastuuseen, hän on toiminut huolimattomammin kuin ostaja. Ostaja ei näet pääsääntöisesti voi vaatia korvausta virheestä, jonka hän olisi voinut havaita ennakkotarkastuksessa. Poikkeuksen muodostavat tilanteet, joissa myyjä on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti – eli vielä huolimattomammin kuin ostaja. (MK 2:22 ja AsKL 2:12.)²⁵

Elinkeinoharjoittajankaan vahingonkorvausvastuun perustelu ei aiheuta ongelmia. Elinkeinoharjoittaja kaupaa kiinteistöjä osana voittoa tavoittelevaa toimintaansa. Toisin kuin omaa ainoaa asuntoaan myyvän yksityishenkilön, elinkeinoharjoittajan on mahdollista hajauttaa korvausvastuusta aiheutuva riski ja sisällyttää se hintoihin. Elinkeinoharjoittajalla

²⁵ Huolimattomasti tai tahallisesti toimineen kaupan osapuolen vastuuta voidaan perustella sekä moraalisilla että sääntöjen ohjausvaikutukseen perustuvilla syillä. Jo *Aristoteles* luokitteli vahingot ja niiden mukana vahingonaiheuttajan toiminnan moitittavuuden sen mukaan, kuinka ennakoitavissa ne olivat ja tavoitteliko niiden aiheuttaja niitä vai ei. Kun vahinko tapahtuu vastoin järkevää odotusta, se on onnettomuus, eikä vika ole tekijässä. Kun vahinko ei tapahdu täysin vastoin järkevää odotusta mutta tekijällä ei ole pahaa tarkoitus, se on erehdys, jonka syy on tekijässä. Jos taas vahinko aiheutetaan tietoisesti, kysymyksessä on epäoikeudenmukainen teko. (*Aristoteles*, 1135b10–1135b20.) Voidaankin pitää ajat ja oikeusjärjestykset ylittävänä periaatteena, että tahallista tai huolimattomasti toimintaa pidetään moitittavampana kuin tahatonta ja siihen kytketään suurempi vastuu. (*Phillips* 92 Yale L. J. 1982 s. 251–252.)

Tahallisesti toiminut olen voinut toimintaansa muuttamalla välttää vahingon alhaisemmin kustannuksin kuin huolimattomasti toiminut ja huolimattomasti toiminut alhaisemmin kustannuksin kuin huolellisesti toiminut. Ohjausvaikutus olisi pienempi, jos tappio asetettaisiin vähemmän moitittavasti toimineen kannettavaksi, koska olisi epätodennäköisempää, että tämä päättäisi toimia toisin. (Em. k. s. 255–260.) Tätä voidaan havainnollistaa esimerkiksi: Oletetaan, että myytävän kiinteistön kaivovesi ei laadultaan sovellu juotavaksi, ja arvioidaan, miten tahallisesti, huolimattomasti ja huolellisesti toimineen myyjän mahdollisuudet vaikuttaa virheeseen vaihtelevat. Jos myyjä on tutkituttanut kaivoveden, tiennyt veden huonosta laadusta ja tahallaan jättänyt kertomatta ostajalle, hänen olisi ollut helppoa estää kaupan virhe kertomalla siitä ostajalle. Jos taas myyjä on havainnut vedessä esimerkiksi epämiellyttävän hajun, mutta ei ole huolimattomuuttaan tutkinut asiaa tarkemmin, hän olisi voinut selvittää asiaa ennen kauppaa tai kehottaa ostajaa tekemään niin. Tällä tavalla kaupan kohteen todellisten ominaisuuksien selvittäminen olisi ollut jonkin verran vaikeampaa kuin silloin, kun myyjä tiesi veden huonosta laadusta. Jos taas kaivoveden laadun puutteet eivät ole olleet aistinvaraisesti havaittavissa eikä myyjällä ole ollut mitään syytä epäillä niitä, hänen olisi pitänyt virhe havaitakseen nähdä huomattavasti vaivaa ja tutkia kaikki sellaiset kiinteistön ominaisuudet, joissa saattaa olla puutteita. Säännöt myyjän virhevastuusta voivat ohjata parhaiten tahallisesti tai huolimattomasti toimivia myyjä, koska heidän on helpompaa muuttaa toimintaansa ja välittää ostajalle oikeat tiedot kaupan kohteesta.

on myös yksityishenkilömyyjää paremmat edellytykset tunnistaa – mahdollisesti itse rakentamaansa tai rakennuttamaansa – kohteeseen liittyvät riskit.²⁶ Näistä syistä on perusteltua turvata kuluttajan luottamusta siihen, että hänen elinkeinonharjoittajalta ostamansa kohde on asianmukainen, ja velvoittaa elinkeinonharjoittaja korvaamaan puutteista aiheutuvat vahingot.

Myyjän ollessa huolellisesti toiminut yksityishenkilö edellä mainitut perustelut eivät toimi.²⁷ Silloin kaupan kohde vain poikkeaa tasosta, jota siltä olisi voitu edellyttää, ilman, että kumpikaan osapuolista on tiennyt tai heidän olisi pitänyt kukaan tietää asiasta. Ostaja on erehtynyt kaupan kohteen ominaisuudesta ilman, että erehdyksestä voisi syyttää kaupan kumpaakaan osapuolta. Erehdyksen vuoksi ostaja on maksanut korkeamman kauppahinnan kuin hän olisi maksanut, jos olisi tuntenut kaupan kohteen ominaisuudet.

Lähtökohtana oikeudessamme on, että vahingot jäävät kärsijänsä kannettaviksi, ellei ole erityistä perustetta asettaa jotakuta toista vastuuseen niistä.²⁸ Kun myyjä ei ole toiminut moitittavasti, on luontevaa seurata tätä pääsääntöä siten, ettei ostaja voi vaatia myyjältä korvausta vahingoista, joita hänelle aiheutuu kaupan kohteen puutteista. Sen sijaan ei voida pitää oikeudenmukaisena, että ”viatonkaan” myyjä saisi hyötyä ostajan erehdyksestä. Hinnanalennuksen tarkoituksena voidaan tällöin nähdä, että se estää myyjää hyötymästä ostajan erehdyksestä.²⁹ Jos tämä hyväksytään hinnanalennuksen tarkoituksiksi, *kauppahintaa tulisi hinnanalennuksella korjata vastaamaan sitä, mitä myyjä olisi kaupan kohteesta saanut, jos sen puutteet olisivat olleet tiedossa*. Näin vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen ero olisi selkeä: Vahingonkorvauksella korvattaisiin ostajalle se vahinko, joka hänelle aiheutuu kaupan kohteen luultua huonommista ominaisuuksista. Hinnanalennuksella taas palautettaisiin myyjältä ostajal-

²⁶ Ks. näistä perusteluista myyjän tuottamuksesta riippumattomalle virhevastuulle esim. *Phillips* 92 Yale L. J. 1982 s. 244.

²⁷ Myös *Koskinen* toteaa, että perustelut myyjän vastuulle salaisesta virheestä ovat heikommat kuin muissa virhetyypeissä, joissa myyjän vastuu voidaan perustella sillä, että hän on toiminut huolimattomasti (*Koskinen* 2004 s. 114–116 ja 273–274).

²⁸ Ks. esim. *Kivimäki – Ylöstalo* 1973 s. 450 ja *Routamo – Ståhlberg – Karhu* 2006 s. 81.

²⁹ Ero tämän hahmotustavan ja edellä kuvatun sopimustasapainon välillä lienee enemmän sanontatavassa kuin sisällössä. Sopimustasapainon palauttamisella estetään myyjältä ostajan erehdyksestä hyötyminen. Kauppahinnan korjaaminen vastaamaan sitä, mitä virheestä tietoinen ostaja olisi kaupan olosuhteiden muutoin pysyessä samana maksanut, palauttaa sopimustasapainon. Käyttämäni sanontatavan etuna on, että siitä voidaan saada apua hinnanalennuksen laskemiseen konkreettisesti tapauksessa paremmin kuin abstraktista sopimustasapainosta.

le se ylimääräinen hyöty, jonka hän on ostajan tietämättömyyden vuoksi saanut.³⁰ Kirjoituksen myöhemmissä jaksoissa tarkastelen, millainen laskentamalli voidaan muodostaa tämän näkemyksen, hinnanalennuksen laskemista koskevien säännösten sekä niistä oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa tehtyjen tulkintojen pohjalta.

2.2 Sovellettavat säännökset

AsKL 4:25:n ja 6:16:n mukaan hinnanalennuksen on oltava ”virhettä vastaava tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullinen”. Käytetty sanontatapa ei juuri anna välineitä hinnanalennuksen laskemiseen. Esitöiden mukaan hinnanalennus joudutaan määrittämään tapauskohtaisesti ottamalla huomioon muun muassa virheen merkitys asunnon käyttöarvon, ulkonäön ja vaihtoarvon kannalta.³¹

MK 2:31:n mukaan hinnanalennus lasketaan lähtökohtaisesti ”vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä”. Jos kauppahinta ei ole vastannut virheettömän kiinteistön käypää arvoa kaupantekohetkellä, hinnanalennusta määrättäessä tulee säännöksen mukaan ottaa huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde. Laskutapa on sama kuin kauppalaissa (KL 38 §). Se vastaa jo ennen kauppalaain säätämistä pohjoismaisessa oikeustieteessä omaksuttua, saksalaisen mallin³² mukaista laskutapaa.³³

Maakaaren ja asuntokauppalaain sanontojen erilaisuudesta huolimatta lienee syytä määrittää hinnanalennuksen suuruus samalla tavalla riippumatta siitä, onko kaupan kohteena asunto vai kiinteistö.³⁴ Asuntokauppalakia koskevassa oikeuskirjallisuudessa on katsottu hinnanalennuksen

³⁰ Vrt. *Hemmo* (1994 s. 318 ja 1999 s. 546), jonka mukaan sekä hinnanalennuksella että vahingonkorvauksella pyritään muuttamaan velkojan asemaa sopimuksen perustamia suojattuja odotuksia vastaavaksi.

³¹ HE 14/1994 vp s. 107 ja 135.

³² BGB § 441 (3): Bei der Minderung ist der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Die Minderung ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

³³ Ks. hinnanalennuksen laskemista koskevasta doktriinista esim. *Sisula-Tulokas* 1992 s. 29–32.

³⁴ Kuten johdannossa on todettu, yhdenmukaiset säännöt olivat tavoitteena lakeja säädettäessä ja myös kuluttajariitalautakunta on päätenyt soveltamaan niiden sanamuodoltaan toisistaan poikkeavia sääntöjä yhdenmukaisesti.

määräytyvän samanlaisen suhteellisen laskutavan perusteella kuin maakaaren mukainen hinnanalennus.³⁵ Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on myös tulkittu asuntokauppalain ilmaisun ”virhettä vastaava” viittaavan sellaiseen hinnanalennuksen laskutapaan, jossa maakaareissa laskutapana esitetty suhteellinen menetelmä hylätään. Tämän tulkinnan tehneet ovat kuitenkin kritisoineet asuntokauppalain ratkaisua ja pitäneet suhteellista menetelmää parempana.³⁶ Nähdäkseni pelkkä sanonta ”virhettä vastaava” ei sulje pois mahdollisuutta tulkita asuntokauppalakia niin, että lähtökohdaksi otetaan jo ennen sen säätämistä doktriinissa omaksuttu tapa laskea hinnanalennus. Esimerkiksi Ruotsin vuoden 1905 kauppalain vastaavan ruotsinkielisen ilmaisun ”sådant avdrag som mot felet svarar” tulkittiin vakiintuneesti tarkoittavan juuri suhteellisen menetelmän käyttämistä.³⁷

Kun kauppahinta ei ole vastannut kohteen käypää arvoa, on otettava huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kohteen arvon suhde. Laskutapa on tapana esittää verrantona: *kauppahinta/alennettu hinta = virheettömän kohteen arvo/virheellisen kohteen arvo*.³⁸ Sen osapuolen, joka haluaa vedota siihen, että kauppa ei ole tehty käypään hintaan, on kuitenkin näytettävä tämä toteen.³⁹ Jäljempänä puhun hinnanalennuksesta pääsääntöisesti vain kauppahinnan ja virheellisen kaupan kohteen arvon erotuksena tai muulla vastaavalla tavalla, josta mahdollisuus huomioida käyvästä arvosta poikennut kauppahinta ei käy ilmi. Näin teen kuitenkin vain luottavuuden helpottamiseksi ja siksi, että pääsääntöisesti kauppahinta vastaa virheettömän kohteen arvoa. Jos kauppa onnistutaan osoittamaan tehdyksi käypää ylemmästä tai alemmasta hinnasta, kauppahinnan ja arvon suhde on otettava huomioon.⁴⁰

Toinen asuntokauppalain ilmaisu, jonka on katsottu erottavan sen selkeästi maakaaren säännöstä, on ”virheeseen nähden määrältään kohtuullinen”.⁴¹ Ilmaisulla ei kuitenkaan, toisin kuin voisi ensi näkemältä ajatella, viitata

³⁵ Ks. esim. *Nevala* 2005 s. 315.

³⁶ Ks. *Sisula-Tulokas* 1992 s. 308–309 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 173–174.

³⁷ Ks. esim. *Almén – Eklund* 1960 s. 586, *Hillert* 1985 s. 284–285 ja *Rodhe* 1986 s. 241. Nykyisessä kauppalaissa (1990:931) suhteellinen laskutapa on esitetty lakitekstissä nimienomaisesti (38 §).

³⁸ Ks. esim. *Almén – Eklund* 1960 s. 586.

³⁹ *Kartio* 2001 s. 956 ja *Niemi* 2002 s. 235.

⁴⁰ Sen osoittaminen, että kauppa on tehty käypää alempana tai ylempään hintaan, ei ole yksinkertaista. Sekä sopimuksenmukaisen että virheellisen kohteen käyvän arvon määrittämiseen liittyy merkittäviä ongelmia, joita käsittelen jaksossa 4.2.

⁴¹ Ks. esim. *Sisula-Tulokas* 1992 s. 308–309 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 173–174.

seuraamuksen kohtuullistamiseen.⁴² Säännösten esitöiden mukaan virheeseen nähden kohtuullisella tarkoitetaan näet arvionvaraista määrää silloin, kun virhettä vastaavan hinnanalennuksen määrittäminen täsmällisesti on vaikeaa tai mahdotonta esimerkiksi siksi, että virheen vaikutuksia on hankala ennakoida.⁴³ Säännöksessä siis vain tunnustetaan se tosiseikka, että ”virhettä vastaavan” hinnanalennuksen määrittäminen yksiselitteisesti ei aina onnistu. Tällöin määrä tulee arvioida.

Seuraavassa tarkastelen, miten korkein oikeus on käytännössään soveltanut näitä sääntöjä.

3 KORKEIMMAN OIKEUDEN KÄYTÄNTÖ

3.1 Käsiteltävät tapaukset ja niiden ryhmittely

Käsittelen seuraavassa hinnanalennuksen määrän arviointia korkeimman oikeuden ratkaisuisissa 1970-luvulta alkaen. Olen ottanut käsiteltäväksi kaikki löytämäni asunnon tai asuinkiinteistön kaupan virhettä käsittelevät julkaistut ratkaisut, joissa on tuomittu hinnanalennusta. Hinnanalennuksen määrä ei suurimmassa osassa ratkaisuja ole ollut pääosassa, vaan korkein oikeus on keskittynyt lähinnä arvioimaan, onko kaupan kohteessa ollut virhe. Hinnanalennuksen määrää on usein perusteltu hyvin vähän tai ei lainkaan.⁴⁴ Usein hinnanalennuksen määrä jää alemman oikeusasteen antaman tuomion mukaiseksi. Lisäksi hinnanalennusta koskevien johtopäätösten tekemistä vaikeuttaa se, että varsinkaan vanhemmissa tapauksissa ei aina ole selvää, ovatko ne koskeneet hinnanalennusta vai vahingonkorvausta.⁴⁵ Mainitsenkin ratkaisuja käsitellessäni, jos niissä hinnanalennustermin käyttämisestä huolimatta näyttäisi olevan kysymys vahingonkorvauksesta.

⁴² Ks. tällaisesta tulkinnasta esim. *Koskinen* 2004 s. 203–204, joka näyttäisi tulkitsevan säännöksiä siten, että hinnanalennus olisi määrättävä osoitettavissa olevaa ”virhettä vastaavaa” määrää pienemmäksi, jos se muuten muodostuisi kohtuuttomaksi.

⁴³ Ks. HE 14/1994 vp s. 135–136 ja KM 1989:47 s. 273–274 ja 336.

⁴⁴ *Sisula-Tulokas* on todennut, että myös hovioikeuskäytännössä sekä osapuolet että tuomioistuimet ovat kiinnittäneet yllättävän vähän huomiota hinnanalennuksen laskemiseen (1992 s. 106–107).

⁴⁵ Tuomioistuinratkaisujen terminologian epätasällisyyteen on kiinnitetty huomiota sekä Suomessa että Ruotsissa (ks. esim. *Sisula-Tulokas* 1992 s. 278–280, *Niemi* 2002 s. 238 ja *Grauers* 2005 s. 114–115).

Suureen osaan käsiteltävistä tapauksista ei sovellettu nyt voimassa olevia säännöksiä – soveltuuhan asuntokauppalaki vain 1.9.1995 alkaen (AsKL 8:1 ja 8:2.3) ja maakaari 1.1.1997 alkaen (L maakaaren voimaanpanosta (541/1995) 1.1 ja 4 §) tehtyihin kauppoihin. Maakaaren ja asuntokauppalain hinnanalennuksen määrää koskevat säännökset eivät kuitenkaan sisällöltään poikkea merkittävästi niistä säännöistä, joita hinnanalennuksen laskemisesta esitettiin niitä aiemmin oikeuskirjallisuudessa ja myöhemmin kuluttajansuoja- ja kauppalaissa. Hinnanalennuksen edellytyksetkin olivat muodostuneet jo lakeja edeltävässä oikeuskäytännössä sellaisiksi, että myös huolellisesti toiminut myyjä saattoi joutua maksamaan sitä.⁴⁶

Olen luokitellut ratkaisut sen mukaan, millaisesta virheestä niissä on ollut kysymys. Apuna olen käyttänyt maakaaren laatuvirhettä koskevaa 2:17:ää, joissa erotetaan toisistaan toisaalta (1) kohteen sopimuksenvastaisuus, (2) virheellisten tietojen antaminen, (3) tiedon antamisen laiminlyönti, (4) ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta jättäminen ja (5) salainen virhe.⁴⁷ Aineistoon ei sisällynyt sopimuksenvastaisuudesta⁴⁸ tai virheellisen käsityksen oikaisematta jättämisestä johtuvia virheitä. Jaksossa 3.2 olen jakanut tapaukset vielä pinta-alavirheisiin ja taloudellisiin virheisiin, mutta muuten tapauksia käsitellään kunkin luokan sisällä aikajärjestyksessä.

Luokittelun syynä on paitsi aineiston hahmottamisen helpottaminen myös se, että samankaltaisissa virheissä hinnanalennuksen määrittystapojen voisi odottaa muistuttavan toisiaan.⁴⁹ Toisaalta aikajärjestys virheluokkien sisällä mahdollistaa havainnot siitä, onko määrittystapa muuttunut tai kehittänyt ajan myötä.

⁴⁶ Katso edellä jaksossa 2.2 esitettyä.

⁴⁷ Samantapaisia jaotteluja on myös muissa maakaaren virhesäännöksissä ja asuntokauppalaisissa. Jaottelun käyttökelpoisuutta tähän tarkoitukseen osoittaa se, että tapaukset olivat ongelmitta sijoitettavissa näihin ryhmiin. Mielenkiintoinen sattuma oli, että vaikka en käyttänyt jaotteluperusteena sitä, oliko kaupan kohteena kiinteistö vai asunto, kaikki virheellisen tiedon antamista koskevat tapaukset liittyivät asuntokauppaan ja muut virhetyypit kiinteistökauppaan.

⁴⁸ Laajasti ottaen virheellistä kaupan kohdetta voidaan aina pitää ”sopimuksenvastaisena” – vastakohtana virheettömälle eli sopimuksen mukaiselle (esim. MK 2:31.1). Käyttämässäni jaottelussa sopimuksenvastaisuudella viitataan kuitenkin vain siihen ryhmään tapauksia, joissa kaupan kohde poikkeaa siitä, mitä osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet.

⁴⁹ Vrt. Koskinen 2004, jonka mukaan hinnanalennukseen ei lähtökohtaisesti vaikuta se, millainen virhe on tai mikä virhetyyppi on kysymyksessä.

3.2 Virheellisten tietojen antaminen

3.2.1 Pinta-alavirhe

Tyypillinen esimerkki virheellisten tietojen antamisesta asuntojen kaupassa on pinta-alan ilmoittaminen väärin. Ratkaisu KKO 1979 II 27 on ensimmäinen korkeimman oikeuden ratkaisu pinta-alavirheestä asuntokaupassa.⁵⁰ Kiinteistönvälittäjän laatimassa lehti-ilmoituksessa ja ostajalle esitetyssä isännöitsijäntodistuksessa huoneiston pinta-ala oli ilmoitettu 33 neliömetriksi. Ostaja ei ollut tutustunut yhtiöjärjestykseen, josta olisi käynyt ilmi, että ostajalle ilmoitettu pinta-ala oli yhtiövastikkeen määräämistä varten muunnettu pinta-ala ja että todellinen pinta-ala oli vain 29 neliometriä. Kauppahinta oli ollut 52 000 markkaa. Korkein oikeus totesi ratkaisussaan, että vaikka ostajan olisi pitänyt tutustua yhtiöjärjestykseen, hänellä oli oikeus luottaa hänelle ilmoitetun tiedon paikkansapitävyyteen. Myyjä velvoitettiin suorittamaan hinnanalennusta. Korkein oikeus hyväksyi hovioikeuden tuomitseman hinnanalennuksen yhtyen sen määrän osalta hovioikeuden perusteluihin. Hovioikeus oli perustellut 4 000 euron hinnanalennusta toteamalla sen vastaavan *puuttuvien neliöiden arvoa*.

Virheellisestä pinta-alatiedosta oli kysymys myös ratkaisussa KKO 1984 II 108. Siinä sekä ostaja että myyjä olivat isännöitsijäntodistuksen perusteella uskoneet huoneiston pinta-alan olevan 27 neliometriä ja tehneet kaupan 114 000 markan kauppahinnasta. Todellinen pinta-ala oli kuitenkin vain 21,6 neliometriä. Tässäkin ratkaisussa korkein oikeus keskittyi vain virhevastuun perusteluun. Se totesi, että vaikka kauppahinta ei ollutkaan määräytynyt pinta-alan mukaan, erehdys oli ollut omiaan vaikuttamaan kauppahintaa korottavasti. Tämän jälkeen se hyväksyi lisäperusteluja esittämättä hovioikeuden käsityksen hinnanalennuksen määrästä. Hovioikeus arvioi jälleen hinnanalennuksen siten, että se oli yhtä suuri kuin puuttuvien neliöiden arvo. Hovioikeus mainitsi ratkaisussaan myös hinnanalennuksen arvoajankohdan todetessaan, että 15 000 markkaa oli pidettävä *puuttuneen pinta-alan arvona kaupantekohetkellä*.

Uusimmassa pinta-alavirhettä koskevassa ratkaisussa KKO 1990:120 asunnon suuruudeksi oli sekä myynti-ilmoituksessa, yhtiöjärjestyksessä

⁵⁰ Myös aikaisempi ratkaisu KKO 1973 II 89 koskee pinta-alavirhettä huoneiston kaupassa, mutta siinä kaupan kohteena on liikehuoneisto. Tapaus ei myöskään valota hinnanalennuksen laskumenetelmiä, sillä siinä oli kysymys ainoastaan siitä, voiko ostaja kieltäytyä maksamasta kauppahinnan viimeistä 5000 markan erää pinta-alavirheen perusteella. Korkein oikeus totesi hinnanalennuksen olevan tapauksessa ainakin maksamatta olevan kauppahintaerän suuruinen eikä ottanut kantaa siihen, kuinka paljon suurempaan hinnanalennukseen ostajalla olisi ollut oikeus, jos hän olisi sitä vaatinut.

että isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettu 48 neliömetriä. Kauppahinta oli 345 000 markkaa. Kaupanteon jälkeen suoritetussa tarkistusmittauksessa kävi ilmi, että yleisesti noudatetun standardin mukaan laskettu pinta-ala oli vain 41 neliömetriä. Suuri ero johtui osittain siitä, että ilmoitettuun pinta-alaan oli laskettu mukaan myös asuntoon kuulunut parvi, vaikka sitä ei standardin mukaan tullut ottaa huomioon. Korkein oikeus esitti ratkaisussaan vain lisäperusteluja myyjän vastuulle ja hyväksyi muuten – myös hinnanalennuksen määrän osalta – kihlakunnanoikeuden tuomion perusteluineen. Kihlakunnanoikeus oli tuominnut 35 000 markan suuruisen hinnanalennuksen, jota arvioidessaan se oli ottanut huomioon *pinta-alojen erotuksen* ja sen, että *ostaja oli tutustunut* huoneistoon ennen ostamista ja että hinta ei ollut määräytynyt pelkästään pinta-alaan vaan myös huoneistosta saadun *kokonaisvaikutelman* perusteella. Kokonaisvaikutelmaan vaikuttavina asioina kihlakunnanoikeus mainitsi huoneiston kunnon ja sijainnin.

Pinta-alavirheet ovat sikäli kiitollisia hinnanalennuksen laskemisen kannalta, että ne ovat luonteeltaan kvantitatiivisia: ostaja on saanut vähemmän kuin mistä on maksanut. Tällainen kvantitatiivinen virhe on ehkä keskimääräistä helpompi arvioida rahassa. On kuitenkin selvää, että hintaa ei voida alentaa mekaanisesti laskemalla ensin, kuinka monta prosenttia pinta-ala on ollut ilmoitettua alempi, ja tämän jälkeen alentamalla kauppahintaa yhtä monella prosentilla. Tämä seuraa jo siitä, että yleensä pienemmissä asunnoissa neliöhinta on korkeampi kuin suuremmissa: huoneiston arvo ei ole suoraan verrannollinen neliöiden määrään, vaan yhden lisäneliön arvo on sitä pienempi, mitä isommasta asunnosta on kysymys. Toinen syy laskutavan hylkäämiseen on se vuosien 1984 ja 1990 ratkaisuisissa nimenomaisesti mainittu seikka, että kauppahinta ei ole määräytynyt pelkästään pinta-alaan perusteella. Käsiteltävissä ratkaisuisssakaan ei ole omaksuttu näin helppoa laskutapaa, vaan hinnanalennus suhteessa kauppahintaan on aina ollut pienempi kuin puuttuvien neliöiden suhde ilmoitettuun pinta-alaan. Vuoden 1979 ratkaisussa neliöitä oli n. 10 % ilmoitettua vähemmän ja hinnanalennusta tuomittiin 8 %, vuoden 1984 ratkaisussa vastaavat luvut olivat 19 % ja 13 % ja uusimmassa ratkaisussa 15 % ja 10 %.

On mielenkiintoista havaita, että aikaisemmissa ratkaisuisissa puhutaan oikeustieteessä kehitettyyn malliin sopivasti puuttuvan pinta-alaan *arvosta*. Kielenkäyttö viittaa siihen, että hinnanalennus on arvioitu objektiivisesti ilmoitetun mukaisen ja virheellisen kaupan kohteen markkina-arvojen erotuksena. Viimeisimmässä ratkaisussa taas kiinnitettiin huomiota siihen, miten hinta oli määräytynyt ostajan ja myyjän välisessä kaupassa. Tämä vaikutti myyjän eduksi: kun hintaan oli vaikuttanut kaupan kohde koko-

naisuutena, hinnanalennus ei ollut niin suuri kuin mihin pelkällä neliöiden hinnoittelulla olisi päädytty. Kihlakunnanoikeus perusti hinnanalennuksen määrän ilmeisesti arvioon siitä, kuinka paljon pienemmäksi kauppahinta olisi tässä nimenomaisessa kaupassa sovittu, jos todellinen pinta-ala olisi ollut selvillä.

3.2.2 Taloudellinen virhe

Pinta-alavirhettä koskevissa ratkaisuissa oli kysymys siitä, että ostajat olivat saaneet väärää tietoa huoneiston ominaisuudesta, joka olisi ollut mitattavissa kaupantekohetkelläkin. Sen sijaan ratkaisussa KKO 2008:1 käsiteltiin myyjän vastuuta tulevaisuuden ennustamisesta. Kysymys oli uuden asunnon kaupasta. Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan laatimassa taloussuunnitelmassa hoitovastike ja vesimaksu oli arvioitu alhaisemmiksi kuin miksi ne todellisuudessa muodostuivat. Korkeimman oikeuden mukaan ostajille oli annettu harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen ja käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista, sillä kustannusten korkeampi taso olisi ollut taloussuunnitelmaa laadittaessa ennakoitavissa. Kun tiedon voitiin olettaa vaikuttaneen kauppoihin, perustajaosakas tuomittiin maksamaan ostajille hinnanalennusta taloudellisen virheen johdosta.

Korkein oikeus totesi *virheen vaikutuksellisuutta* arvioidessaan, että ostajat mitoittavat tyypillisesti oman taloudenpitonsa asumismenojen perusteella ja että asumismenoina otetaan yleensä huomioon asuntolainan hoitokulut ja yhtiövastikkeen määrä. Kun yhtiövastike ja vesimaksut oli taloussuunnitelmassa ilmoitettu huomattavasti todellista alhaisemmiksi, voitiin olettaa, etteivät kantajat olisi tehneet kauppvoja sovituin ehdoin, jos heille olisi annettu korkeampi arvio asumiskustannuksista.

Hinnanalennuksen määrää arvioidessaan korkein oikeus ei enää arvioinut sitä, miten oikea tieto olisi vaikuttanut kaupan ehtoihin. Sen sijaan se totesi, että ”hinnanalennuksen täytyy olla määrältään sellainen, että ostaja tulee taloudellisesti samaan asemaan kuin siinä tapauksessa, että yhtiövastikkeesta ja vesimaksusta ilmoitettu arvio olisi ollut oikea”. Näin määritelty hinnanalennus vaikuttaa pikemminkin positiivisen sopimusedun mukaiselta vahingonkorvaukselta. Tässä tapauksessa erolla ei ole kovin suurta käytännön merkitystä, sillä ostajalla olisi asuntokauppain perusteella oikeus saada uuden asunnon kaupassa taloudellisesta virheestä myös vahingonkorvausta.

3.3 Tiedon antamisen laiminlyönti

Tähän jaksoon olen koonnut tapaukset, joissa myyjä on jättänyt kertomatta ostajalle sellaisesta seikasta, josta hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. Seuraavassa, salaista virhettä koskevassa jaksossa 3.4 käsitellään tapauksia, joissa myyjä ei ole kertonut seikasta, josta hän ei ole tiennyt ja josta hänen ei ole pitänytkään tietää.

Tapauksessa KKO 1982 II 175 on ratkaisun otsikon mukaan kysymys hinnanalennuksesta. Siinä kaupan kohteena olleessa omakotitalossa oli ilmennyt kosteudesta syntyneitä vahinkoja. Vahinkojen katsottiin johtuneen siitä, että myyjät olivat taloa rakentaessaan hyvän rakennustavan vastaisesti poikenneet vahvistetuista rakennuspiirustuksista. Korkein oikeus tuomitsi myyjät maksamaan hinnanalennusta, mutta määritteli hinnanalennuksen suuruuden ostajille aiheutuneen vahingon määrän perusteella.⁵¹ Koska myyjät olivat toimineet huolimattomasti, vahingonkorvauksen edellytykset olivat olemassa. Tuomittua seuraamusta lieneekin syytä pitää KKO:n käyttämästä terminologiasta huolimatta vahingonkorvauksena eikä hinnanalennuksena.⁵²

Selkeämmin hinnanalennusta koskeva ratkaisu on KKO 1987:54. Siinä kiinteistöllä olleen kaivon vesi todettiin kaupan jälkeen heikkolaatuiseksi. Ostaja vaati nimenomaan hinnanalennusta ja sitä kihlakunnanoikeus ja korkein oikeus myös tuomitsivat. Ehkä juuri siksi, että ostaja ei esittänyt vahingonkorvausvaatimusta, korkein oikeus ei käsitellyt lainkaan kysymystä siitä, olisiko myyjän pitänyt tietää veden huonosta laadusta. Käsitellessä kuitenkin tapausta tiedon antamisen laiminlyöntinä enkä salaisena virheenä, koska tapauksesta kerrotun perusteella näyttää siltä, että myyjä tiesi tai hänen ainakin olisi pitänyt tietää virheestä.⁵³ Korkein oikeus hyväksyi tässäkin ratkaisussa alemman oikeusasteen hinnanalennuksen määrää koskevan ratkaisun. Kihlakunnanoikeus oli päättänyt 12 500 markan hinnanalennukseen ottaen huomioon, että vesi oli ollut käyttökelpotonta, että

⁵¹ Korkeimman oikeuden mukaan ”A:n puolisoille näin koituneen vahingon määrä oli arvioitava raastuvanoikeuden päätöksessä mainituksi 35 000 markaksi”. Julkaistusta ratkaisusta ei ilmene, mihin vahingon määrän arviointi raastuvanoikeudessa perustui.

⁵² Myöhemmissä ratkaisuissa KKO 1983 II 69 ja KKO 1983 II 79 puhutaan jo (vahingon)korvauksesta, kun myyjä on toiminut huolimattomasti ja joutuu korvaamaan ostajille aiheutuneita vahinkoja.

⁵³ Kihlakunnanoikeuden mukaan myyjän oli täytynyt tietää virheestä. Lisäksi hovioikeus oli katsonut, että ostaja olisi voinut havaita veden laadun kaupantekotilaisuudessa. On vaikea ajatella, että myyjän ei pitäisi tietää sellaisesta ominaisuudesta, joka on ostajankin havaittavissa.

ostaja oli voinut hakea käyttövetensä puolentoista kilometrin päässä olevasta lähteestä ja että vedenpuhdistuslaitteet tulisivat maksamaan noin 11 000 markkaa. Hinnanalennus muistuttaa tässäkin kovasti vahingonkorvausta, kun sen suuruus on arvioitu sen perusteella, millaisia haittoja siitä ostajalle aiheutuu ja mitä puutteen korjaaminen maksaisi.

Ratkaisussa KKO 1988:64 oli kysymys kaavoitusta koskevan tiedon antamisen laiminlyönnistä. Kiinteistön ostajille oli ilmoitettu kiinteistön pinta-ala ja käyttämättömän rakennusoikeuden määrä. Kaupan jälkeen oli ilmennyt, että osa kiinteistöstä siirtyisi asemakaavamääräysten vuoksi korvauksetta katualueeksi ja rakennusoikeus pienentyisi. Ostajilla oli korkeimman oikeuden mukaan oikeus saada hinnanalennusta myyjältä, joka ei ollut ilmoittanut tiedossaan ollutta kaavoituksen vaikutusta. Korkein oikeus tuomitsi alempien oikeusasteiden tapaan 20 000 markan hinnanalennuksen. Määrälle esitetään vain kihlakunnanoikeuden niukat perustelut: ”Kihlakunnanoikeus on arvioinut etuuden arvoksi 20 000 markkaa.”

Yhteistä kaikille tapauksille, joissa on käsitelty myyjien tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä, on se, että myyjien voidaan katsoa toimineen tuottamuksellisesti. Silti – osin ehkä esitetystä vaatimuksista, osin muista seikoista johtuen – maksettavaksi tuomittu seuraamus on nimetty hinnanalennukseksi, ei vahingonkorvaukseksi. Silloin kun ratkaisuja on perusteltu, perustelutapa viittaa arviointimenetelmiin, jotka doktriinin mukaan ovat ominaisia vahingonkorvaukselle.⁵⁴ Käytetystä terminologiasta huolimatta on mahdollista, että hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen eroa ei ole ratkaisuissa mietitty. Sen vuoksi niille ei pidä ehkä antaa kovinkaan suurta painoarvoa arvioitaessa sitä, miten hinnanalennus on laskettava sen ollessa paitsi ainoa tuomittu, myös ainoa mahdollinen seuraamus.

3.4 Salainen virhe

Salaisen virheen tapauksissa hinnanalennuksen oikeaa määrittämistä voidaan pitää tärkeimpänä. Kun myyjä ei ole tiennyt eikä hänen ole pitänyt-kään tietää virheestä, ostaja ei voi saada hinnanalennuksen ohella vahingonkorvausta. Tämän eron merkitys häviäisi, jos hinnanalennus laskettaisiin samoin kuin vahingonkorvaus.⁵⁵

⁵⁴ Poikkeuksen muodostaa ratkaisussa KKO 1988:64 kihlakunnanoikeuden perusteluissa käytetty ”etuuden arvo”.

⁵⁵ Ks. myös jaksossa 2.1 esitettyä.

Ratkaisussa KKO 1984 II 193 kaupan kohteena olleessa omakotitalossa oli havaittu rakenteellisia virheitä ja niistä johtuvia laajoja kosteus-, laho- ja homevaurioita kaupan jälkeen. Koska myyjien ei ollut näytetty tienneen virheestä, ostajien vahingonkorvausvaatimus hylättiin ja myyjät tuomittiin maksamaan hinnanalennusta. Mikään oikeusaste ei kuitenkaan juuri perustellut hinnanalennuksen määrää: raastuvanoikeus katsoi ”jääneen näyttämättä, että talon ja vuokraoikeuden kauppahintaa tulisi alentaa enemmän kuin 25 000 markkaa” ja tuomitsi 25 000 markan hinnanalennuksen. Perustelujen puutteellisuuden vuoksi ratkaisusta ei saada apua sen ratkaisemiseen, miten hinnanalennusta korkeimman oikeuden käytännön mukaan lasketaan.⁵⁶

Seuraavassa kiinteistökaupan salaista virhettä koskevassa ratkaisussaan KKO 1986 II 90 korkein oikeus kertoi hyvin selvästi, mihin se hinnanalennuksen arvioinnissa nojautui. Lattiakaivossa olleen avoimen sauman vuoksi jätevesi oli päässyt vaurioittamaan talon rakenteita. Ostajat vaativat myyjää korvaamaan heille virheen korjaamisesta aiheutuneet korjauskustannukset niiltä osin kuin he eivät olleet saaneet niistä korvausta myyjän kotivakuutuksesta. Korkein oikeus katsoi suoritettavaksi hinnanalennukseksi korjauskustannusten määrän, josta vähennettiin ostajien vakuutusyhtiöltä saama määrä.

Korkein oikeus palasi niukkaan perustelemiseen ratkaisussa KKO 1990:166. Siinä myydyllä omakotikiinteistöllä ollut, kaupanteon aikaan noin viisitoista vuotta vanha talo oli pari vuotta kaupanteon jälkeen painunut, koska sen perustukset oli tehty rakennuspaikan maaperäolosuhteisiin nähden väärellä tavalla. Ostajat vaativat 179 400 markan hinnanalennusta. Korkein oikeus alensi hovioikeuden tuomitseman 80 000 markan hinnanalennuksen 40 000 markaksi – määräksi, jonka se vain ”harkitsi oikeaksi”. Hovioikeus oli hinnanalennusta määrittäessään ottanut huomioon, ”ettei talon rakentamisaikana ollut ollut tapana tehdä pientalojen rakennuspaikalla maaperän pohjatutkimusta ja että perustukset oli tehty tavanomaisesti sen ajan rakennusmääräysten ja -tavan mukaisesti sekä että rakennuksen painuminen oli ilmennyt poikkeuksellisen pitkän ajan kuluessa rakennuksen valmistumisesta.” Esitetystä ei käy ilmi, miten tämä vaikutti hinnanalennuksen määrään. Ainakin seuraavat kaksi tulkintaa ovat mahdollisia: Rakentamisaikaisten rakennusmääräysten ja -tavan noudat-

⁵⁶ Pelkän lopputuloksen perusteella arvioituna tuomio on linjassa aikansa hovioikeuskäytännön kanssa. Tuomittu määrä on puolet vaaditusta. *Sisula-Tulokkaan* tekemän havainnon mukaan hovioikeuskäytännössä kiinteistökaupoissa tuomitut hinnanalennukset ovat olleet keskimäärin 40–50 prosenttia vaadituista määristä (*Sisula-Tulokas* 1992 s. 109).

taminen kertoi, että myyjät eivät olleet toimineet huolimattomasti ja heidän maksettavakseen ei siksi tullut tuomita kovin suurta hinnanalennusta. Toisaalta sanottu voi viitata siihen, että rakennusajan määräykset ja tapa vaikuttivat siihen, mitä ostajat olivat voineet perustellusti odottaa.

Kolme tuoreinta kiinteistökaupan salaista virhettä koskevaa ratkaisua korkein oikeus on perustellut selvästi aiempia laajemmin ja yksityiskohdaisemmin. Ratkaisussa KKO 1999:76 oli kysymys hinnanalennuksen määrän arvioinnista, kun rakennuksesta löytyneet lahovauriot olivat aiheuttaneet huomattavia kustannuksia ostajille, joiden oli täytynyt teettää mittava remontti ja asua itse muualla korjaustöiden ajan. Korkein oikeus arvioi siinä virheen korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten, asumishyödyn menettämisen ja korjauksista seuranneen kiinteistön arvonnousun vaikutusta hinnanalennukseen.

Korkein oikeus rakensi perustelunsa oikeustieteessä omaksutun suhteellisen laskutavan mukaisiksi. Se totesi, että sovittu kauppahinta oli vastannut virheettömän kiinteistön arvoa kaupantekohetkellä, minkä vuoksi hinnanalennuksen määrä olisi kauppahinnan ja myydyn kiinteistön todellisen arvon erotus kaupantekohetkellä. Arvon laskemiseksi se huomioi ensinnäkin kaikki virheen korjaamisesta aiheutuneet kustannukset. Koska kiinteistö oli tullut korjausten takia parempaan kuntoon kuin ostajat olivat kaupantekohetkellä voineet edellyttää, korjauskustannuksista vähennettiin aiheutunut ylimääräinen arvonnousu. Ostajat olivat vaatineet, että hinnanalennusta laskettaessa otettaisiin huomioon 12 285 markan vuokratulokset, joita heille oli aiheutunut, kun he olivat virheen vuoksi joutuneet asumaan poissa kiinteistöltä remontin aikana. Korkein oikeus lausui perusteluissaan: ”Tilapäisasunnon vuokraa ei sellaisenaan voida ottaa huomioon hinnanalennuksessa. Yleensä asuntokauppojen yhteydessä rakennuksen hallinnan luovutusajankohdista sovitaan sen vaikuttamatta juurikaan kauppahintaan. Tässä tapauksessa on kuitenkin kysymys viiden kuukauden asumismahdollisuuden menetyksestä, joten voidaan arvioida, että tietoisuus siitä olisi jossain määrin vaikuttanut kauppahintaan. Tämä määrä on arvion mukaan noin 5 000 markkaa.” Se keskittyi siis arvioimaan sitä, miten tieto korjaustarpeesta olisi vaikuttanut kiinteistön kauppahintaan. Perusteluista ei käy selvästi ilmi, pitikö korkein oikeus hinnanalennuksen määrän kannalta ratkaisevana virheen vaikutusta kiinteistön kauppahintaan kenen tahansa potentiaalisen ostajan kanssa vai juuri riidan osapuolten välillä.

Ratkaisussa KKO 2004:78 hinnanalennuksen laskemiseen toi oman hankaluutensa kauppakirjaan otettu vastuunrajoitusehto. Kauppakirjan mukaan kiinteistöllä olevassa rakennuksessa oli havaittu kosteusvaurioita ja

ostaja otti kiinteistön vastaan sellaisena kuin se oli ja vastasi yksin havaituista puutteellisuuksista ja mahdollisista lisävahingoista aiheutuvista kustannuksista. Kaupan jälkeen rakennuksessa oli havaittu merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena rakennukseen oli tullut kosteusvaurioita. Maakaaren 2:9.2:n mukaan ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Koska kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta kaupan jälkeen viallisiksi todettujen rakenteiden kunnosta, ostajalla oli vastuunrajoitusehdon estämättä oikeus vaatia hinnanalennusta.

Korkein oikeus hyväksyi käräjäoikeuden ja hovioikeuden tuomitseman 165 000 markan hinnanalennuksen. Käräjäoikeus oli päätnyt määrään arvioimalla kohtuullisiksi ja tarpeellisiksi korjauskustannuksiksi 185 000 ja alentamalla määrää sillä perusteella, että kauppakirjassa oli ollut mainittu vastuunrajoitusehto ja että ostajat olivat ottaneet tietoisien riskien ostamalla kiinteistön varmistumatta tarkemmin rakennuksen kunnosta. Tehdyt korjaukset eivät käräjäoikeuden eivätkä korkeimman oikeuden mukaan nostaneet kiinteistön laatua siitä, millainen se olisi ollut, jos rakenteet olisi alun perin rakennettu asianmukaisesti. Siksi ostajat eivät olleet saaneet korjaustöiden suorittamisesta hyötyä, joka olisi vaikuttanut hinnanalennuksen määrää alentavasti.

Ratkaisussa KKO 2007:8 korkeimmassa oikeudessa oli kysymys enää hinnanalennuksen määrästä. Kiinteistönkaupan jälkeen kiinteistöllä ollut rakennus oli osoittautunut purkukuntoiseksi, minkä vuoksi ostaja oli kaksi vuotta kaupan jälkeen myynyt kiinteistön edelleen käyttäen kaupassa kiinteistönvälittäjää. Ostaja vaati, että kiinteistönvälittäjän palkkio otettaisiin huomioon joko hinnanalennuksen määrään vaikuttavana eränä tai virheen selvittelykustannuksena, joka tulisi myyjän korvattavaksi. Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että MK 2 luvun 31 §:n 1 momentin mukaan hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä, eikä hinnanalennuksen määrä riipu siitä, päättääkö ostaja pitää kiinteistön vai myydä sen edelleen. Hinnanalennuksen tarkoituksena oli korkeimman oikeuden mukaan ”hyvittää ostajalle kaupan kohdetta rasittava virhe”. Ostaja sai itse vastata uudesta kaupasta aiheutuneesta välityspalkkiosta, sillä virheestä ei aiheutunut pakkoa myydä kiinteistö, vaan ostaja oli tehnyt myyntipäätöksen itse.

Tuoreimmassa kiinteistönkaupan salaista virhettä koskevassa ratkaisussa KKO 2009:31 oli vuokraoikeuden ja siihen kuuluvan omakotitalon kaupan jälkeen havaittu kosteusvaurioita talon yläpohjassa. Ennen kosteusvaurioiden havaitsemista ostaja oli jo ehtinyt myydä kaupan kohteen edel-

leen. Ostaja vaati hinnanalennusta, jonka suuruus vastaisi virheen korjauskustannuksia ja uuden ostajan remontin aikaisesta muualla asumisesta aiheutuneita kustannuksia vähennettynä korjauksista johtuneella arvonnousulla. Korkein oikeus arvioi hinnanalennusta korjauskustannusten perusteella. Ratkaisusta KKO 1999:76 poiketen se katsoi, ettei vuokratustannuksia voitu ottaa huomioon hinnanalennusta laskettaessa. Se huomioi hinnanalennuksen määrää laskiessaan korjaustoimenpiteistä johtuvan kiinteistön arvon nousun ja kaupanteon ja korjausten tekemisen välisenä aikana tapahtuneen korjauskustannusten tason nousun. Se alensi kauppahintaa 15 000 euroa erittelemättä tarkemmin, kuinka paljon kumpikin mainituista seikoista vaikutti hinnanalennuksen suuruuteen. Ostajan ilmoittamat korjauskustannukset olivat olleet noin 25 000 euroa.

4 HINNANALENNUKSEN LASKUTAVAT

4.1 Ratkaisuissa käytetyt laskutavat

Kolmessa ratkaisussa (1988:64, 1984 II 193 ja 1990:166) ei käynyt ilmi, mihin korkein oikeus tai alemmat oikeusasteet olivat hinnanalennusta koskevat ratkaisunsa perustaneet. Muissa tapauksissa arvioitiin joko (virheen tai virheellisen kaupan kohteen) *arvoa* (1979 II 27, 1984 II 108 ja 2007:8), virheen hypoteettista *vaikutusta kauppahintaan* (1990:120, 1999:76), virheestä ostajalle *aiheutunutta vahinkoa* (1982 II 175 ja 2008:1) tai *korjauskustannuksia* (1986 II 90, 1987:54, 1999:76, 2004:78 ja 2009:31).

Vaikka virheen tai virheellisen kaupan kohteen arvo mainittiin useammassakin ratkaisussa kuin niissä kolmessa, jossa sitä käytettiin hinnanalennuksen pääasiallisena perusteluna, se näyttää saaneen suhteellisen vähän huomiota ottaen huomioon sen, että sekä maakaaren nykyisen säännöksen että sitä edeltäneen doktriinin mukaan hinnanalennuksen laskeminen perustuu nimenomaan kauppahinnan sekä virheellisen ja virheettömän kaupan kohteen arvojen perusteella tehtävään laskelmaan. Seuraavassa pyrin sovittamaan yhteen teoriassa ja lainsäädännössä esiintyvän laskumallin ja oikeuskäytännössä omaksutut ratkaisutavat. Tavoitteena on yhdistää nämä tavalla, joka on sekä lainsäädännön sanamuotojen kanssa yhteensopiva, teoreettisesti perusteltu että käytännössä toteuttamiskelpoinen.

4.2 Arvosta todennäköiseen kauppahintaan

Maakaaren säännöksen mukaan hinnanalennus määritetään pääsääntöisesti kauppahinnan ja virheellisen kiinteistön arvon erotuksena. Esitöissä arvosta puhutaan ”markkina-arvona”⁵⁷, ”käypänä hintana” ja ”markkina-hintana”⁵⁸. Asuntokauppalain esitöiden mukaan hinnanalennuksen määrittämisessä on huomioitava virheen merkitys asunnon käyttöarvolle ja vaihtoarvolle.⁵⁹ Laeissa tai esitöissä ei suoraan kerrota, mitä nämä käsitteet tarkoittavat. On kuitenkin mahdotonta laskea hinnanalennusta arvon perusteella, jos ensin ei selvitetä, mitä arvolla tarkoitetaan.

Syynä vaikenemiselle voi olla, että kaikkien oletetaan ymmärtävän, mitä arvo tarkoittaa. Se voi olla sama vaihtoarvon tai markkina-arvon käsite, joka *Viljasen* mukaan on perinteisen vahingonkorvauksen määrää koskevan käsityksen taustalla: täydellisillä markkinoilla hintamekanismin välityksellä muodostuva objektiivinen arvo. Tällaisen markkina-arvon edellytyksenä on kuitenkin markkinat, joilla on paljon ostajia ja myyjiä, jotka käyvät kauppaa identtisillä hyödykkeillä täydellisen kilpailun vallitessa. Todellisessa maailmassa ei kuitenkaan ole täydellisiä markkinoita eikä yhtä ainoaa markkina-arvoa.⁶⁰

Erityisen totta tämä on asuntojen ja kiinteistöjen kohdalla: Kaupan kohteena olevat hyödykkeet eivät ole samanlaisia. Etenkin kiinteistöjen yksilöllisyyttä ja ainutlaatuisuutta on tapana korostaa.⁶¹ Asuntojen ja asuin-kiinteistöjen tarjonta ei kasva kovin nopeasti kysynnän kasvaessa. Tarjontaa rajoittaa aina se, että maapohjaa on käytettävissä vain rajallinen määrä, eikä uusia rakennuksia rakenneta hetkessä. Käytettyjen asuntojen ja asuin-kiinteistöjen tarjonta ei vastaa kovin nopeasti kysynnän muutokseen, koska kohteet ovat usein ensisijaisesti omistajiensa koteja eivätkä sijoituskohteita. Päätökset niiden myymisestä perustuvat siksi pääasiassa elämäntilanteiden ja niihin liittyvien asumistarpeiden muutoksiin. Markkinoilla ei muodostu yhtä hintaa tietynlaiselle asunnolle, vaan hinnat vaihtelevat kaupasta toiseen. Yksittäisessä kaupassa maksettava hinta saattaa määräytyä hyvin pitkälti esimerkiksi sen mukaan, kuinka kiire kaupan osapuolilla on saada kohde myydyksi tai ostetuksi. Täydellisen informaation puute on ilmeistä: virhesääntelylle ei olisi edes tarvetta, jos ostajilla olisi

⁵⁷ HE 120/1994 vp s. 51.

⁵⁸ HE 120/1994 vp s. 62–63.

⁵⁹ HE 14/1994 vp s. 107 ja 135.

⁶⁰ Ks. *Viljanen* 2008 s. 82–89.

⁶¹ Ks. esim. *Niemi* 2002 s. 303 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 19–20.

aina kaikki tarvittava tieto kaupan kohteesta.⁶² On selvää, ettei yksittäiselle kiinteistölle tai asunnolle ole yhtä ainoaa oikeaa markkina-arvoa tietyllä hetkellä. Miten hinnanalennuksen lähtökohtana oleva arvo tulisi siis asunto- ja kiinteistökaupassa ymmärtää?

Vaikka maakaaren esitöissä ei kerrotakaan, mikä ”arvo” on, siellä kerrotaan, miten kohteen arvosta saa tietoa. Virheettömän kiinteistön arvon määrittäminen on lähtökohtaisesti helppoa: yleensä kauppahinta vastaa virheettömän kiinteistön arvoa.⁶³ Muuten ”vertailuaineistona voidaan käyttää samantyyppisistä, rakennuksiltaan samantasoisista ja -ikäisistä lähiseudun kiinteistöistä saatuja kauppahintoja”. Tämän perusteella arvo näyttäisi viittaavan todennäköiseen kauppahintaan, koska juuri siitä voidaan periaatteessa saada tietoa vastaavia kohteita koskevien hintatietojen avulla. Tällä tavalla arvoa on kuvattu myös oikeuskirjallisuudessa.⁶⁴ Arvon ymmärtäminen todennäköiseksi kauppahinnaksi sopii yhteen hinnanalennuksen tarkoitusta koskevan käsitykseni kanssa: hinnanalennuksella korjataan kauppahintaa vastaamaan sitä, mitä myyjä olisi kaupan kohteesta saanut, jos sen puutteet olisivat olleet tiedossa.⁶⁵ Arvo on siis se hinta, jonka myyjä olisi todennäköisesti saanut, jos potentiaaliset ostajat olisivat saaneet totuutta vastaavat tiedot siitä asunnon tai kiinteistön ominaisuudesta, jonka perusteella se katsottiin virheelliseksi.

Miten todennäköisestä kauppahinnasta sitten voidaan saada tietoa? Maakaaren esitöissä viitataan mahdollisuuteen käyttää vertailukohtana lähiseudulla myydyistä kohteista saatuja kauppahintoja. Tällaisen aineiston hyödyllisyyteen tulee suhtautua varauksella. Kiinteistöt ja asunnot ovat siinä määrin yksilöllisiä kohteita, että on vaikeaa ellei mahdotonta löytää kaikilta hinnan määräytymisen kannalta relevanteilta ominaisuuksiltaan vastaavaa kohdetta – saati sitten niin paljon tällaisista kohteista samoihin aikoihin tehtyjä kauppooja, että niiden perusteella voitaisiin tehdä luotettavia päätelmiä hintatasosta. Hinnanalennuksen määrittelemiseksi ei riitä, että esimerkiksi tietyn kokoisten kiinteistöjen tai asuntojen kauppahintojen keskiarvo tietyllä alueella kaupan aikaan olisi tiedossa: nythän pyritään määrittämään *virheellisen* kaupan kohteen arvoa eli vertailukohdaksi pitäisi esimerkiksi kosteusvauriotapauksissa löytää samalla tavalla vau-

⁶² Ks. asuntomarkkinoiden ominaispiirteistä myös *Koskinen* 2004 s. 37–41.

⁶³ HE 120/1994 vp s. 62.

⁶⁴ Ks. esim. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2002 s. 174.

⁶⁵ Suurin piirtein samoin hinnanalennusta luonnehtii *Koskinen*, jonka mukaan myyjä saa hinnanalennuksen maksamisen jälkeen kohteesta hinnan, josta ostajan kanssa olisi sovitettu, jos virhe olisi ollut tiedossa kauppaa tehtäessä (*Koskinen* 2004 s. 274).

rioituneita kohteita. Kaupan kohteiden yksityiskohtia ei kuitenkaan merkitä kauppahintatilastoihin, ja vaikka merkittäisiinkin, olisi epätodennäköistä, että juuri samalla tavalla puutteellisista kohteista olisi tehty kauppoja.

Kaupan kohteiden lisäksi myös kauppojen ehdot ovat yksilöllisiä. Vaikka vertailukelpoisista kohteista olisikin tehty kauppoja, niiden yksityiskohdista on vaikea saada tietoa ja kauppahintoihin vaikuttavat esimerkiksi ostajien erityistarpeet ja myyjien halu saada kohde nopeasti myydyksi.⁶⁶ Jos vastaavia kohteita on myyty – kuten todennäköistä on – eri hinnoilla, on vaikea määrittellä, mikä niiden perusteella olisi ollut virheellisen kaupan kohteen todennäköinen myyntihinta.

Näiden syiden vuoksi muista kohteista tehtyjen kauppojen perusteella ei pääsääntöisesti voida päätellä, millaisen kauppahinnan myyjä olisi todennäköisesti saanut virheellisestä kohteesta. Toimivampi keino todennäköisen kauppahinnan määrittämiseksi lienee pääsääntöisesti tarkastella kaupan kohteesta todellisuudessa tehtyä ostajan ja myyjän välistä kauppaa ja pohtia, *miten tieto virheestä olisi vaikuttanut kauppahintaan*. Usein on helpompi arvioida sitä, millaisiksi kyseisen kaupan ehdot olisivat kohteen ominaisuuksia koskevan tiedon valossa muotoutuneet, kuin sitä, mikä hinta myyjän olisi muuten ollut mahdollista saada kohteesta.

Yksittäisen kaupan lopputuloksella spekulointi voi vaikuttaa arveluttavalta, kun hinnanalennuksen usein esitetään pohjautuvan kohteen objektiiviseen arvoon.⁶⁷ Perusteluna esittämälleni tulkinnalle on se, että hinnanalennuksen tarkoituksena on estää myyjää hyötymästä ostajan erehdyksestä. Sen mukaan kauppahintaa tulisi hinnanalennuksella korjata vastaamaan sitä, mitä myyjä olisi kaupan kohteesta saanut, jos sen puutteet olisivat olleet tiedossa. Siihen, mitä myyjä olisi saanut, vaikuttaa sekä se, mitä kyseinen ostaja olisi kaupan kohteesta maksanut, että se, mitä joku muu olisi ollut siitä valmis maksamaan. Saatavissa olevan hinnan määräytyessä sen mukaan, millä hinnalla ostajat ovat – kukin omien subjektiivisten mieltymystensä perusteella – valmiit kohteesta maksamaan ja millä hinnalla muut myyjät ovat valmiita myymään, tuntuisi oudolta jättää huomiotta hinta, jonka yksi ostaja – se, joka kohteen tosiasiallisesti ostikin – olisi kohteesta maksanut.

Toki myyjän on mahdollista esittää myös näyttöä siitä, mitä hän olisi voinut saada virheellisestä kohteesta joltakulta muulta kuin ostajalta, jos

⁶⁶ Ks. myös *Ståhlberg* DL 1999 s. 1052.

⁶⁷ Ks. esim. *Niemi* 2002 s. 234 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 174.

tämä hinta on korkeampi kuin se, mikä toteutuneessa kaupassa olisi maksettu, jos ostaja olisi tiennyt virheestä. Usein tämä vain on edellä kuvatuista syistä hyvin vaikeaa. Perusteluna myyjän kannalta edullisemman hinnan katsomiselle käyväksi arvoksi on se, että hinnanalennuksen tarkoitukseksi on vain estää myyjää hyötymästä ostajan erehdyksestä. Myyjän erehdyksestä saama hyöty vastaa sitä määrää, jonka verran enemmän hän on saanut kaupan kohteesta siksi, että sen viat eivät ole olleet tiedossa. Hyödyn laskemiseksi pitää siis tarkastella hintaa, jolla myyjä olisi myynyt kohteen, jos viat olisivat olleet myyjän ja ostajaehdokkaiden tiedossa. Myyjä olisi voinut tällöin valita, kenelle vaihtoehtoisista ostajista hän kohteen myy. Jos joltakulta muulta olisi ollut saatavissa virheellisestä kiinteistöstä parempi hinta kuin ostajalta, myyjä ei todennäköisesti olisi myynyt ostajalle.

Arvon hahmottaminen todennäköisenä kauppahintana on suhteellisen hyvin sovitettavissa yhteen korkeimman oikeuden ratkaisuisissaan käyttämien menetelmien kanssa. Käsittelen tätä seuraavassa kunkin menetelmän osalta erikseen.

4.3 Virheen tai virheellisen kaupan kohteen arvo

Pinta-alavirhettä koskevissa vanhemmissa ratkaisuisissa KKO 1979 II 27 ja 1984 II 108 hovioikeus oli arvioinut puuttuvan pinta-alan arvoa. Tapaa, jolla arvo laskettiin, ei ole kerrottu. On hyvinkin mahdollista, että ensin on laskettu prosentuaalisesti puuttuvia neliöitä vastaava osuus kauppahinnasta ja määrätty sitten hinnanalennukseksi sopivalta tuntuva tätä alempi luku.

Vaikka ratkaisuisissa on puhuttu pinta-alan arvosta, ne saattavat perustua tosiasiallisesti arvioon siitä, miten oikea tieto pinta-alasta olisi vaikuttanut kauppahintaan⁶⁸ – samaan tapaan kuin myöhempi pinta-alavirhettä koskeva ratkaisu KKO 1990:120. Muulla tapaa virheellisen pinta-alan arvon

⁶⁸ Tällainen käsitys hinnanalennuksen suuruudesta oli ehkä myös eri mieltä olleen jäsenen lausunnon taustalla ratkaisussa KKO 1983 II 92. Tapaus liittyi ratkaisuun KKO 1979 II 27. Myyjä vaati asunto-osakeyhtiöltä, kiinteistönvälitysliikkeeltä ja kiinteistönvälittäjältä vahingonkorvausta siitä, että oli virheellisen isännöitsijäntodistuksen ja kiinteistönvälittäjän virheellisesti ostajalle ilmoittaman pinta-alatiedon vuoksi joutunut maksamaan hinnanalennusta ostajalle. Eri mieltä olevan jäsenen mukaan myyjä ei ollut näyttänyt toteen, että osakkeista olisi kaupan tapahtumisen aikoihin ollut saatavissa enemmän kuin se kauppahinta, joka hänelle hinnanalennuksen maksamisen jälkeen jäi. Tämän vuoksi hänen olisi pitänyt saada korvausta ainoastaan ostajan kanssa käydystä oikeudenkäynnistä aiheutuneista oikeudenkäyntikuluista. Enemmistö tuomitsi kuitenkin vastaajat korvaamaan myyjälle myös hinnanalennuksen määrän.

ymmärtäminen olisi perin hankalaa, sillä ”puuttuvat neliöt” eivät ole mikään sellainen kokonaisuus, jolla voisi olla arvoa muuten kuin osana kaupan kohteena ollutta huoneistoa. Luontevin tapa ymmärtää niiden ”arvo” on verrata sellaista kohdetta, jossa neliöitä on enemmän, ja sellaista, jossa niitä on vähemmän. Tätäkin vertailua hankaloittaa se, että kauppa ei perustunut pelkkään pinta-alaan. Olisi siis verrattava virheelliseen kaupan kohteeseen sellaisen huoneiston arvoa, jonka kaikki muut ominaisuudet olisivat olleet samanlaisia, mutta neliömäärä eri. Tämä on mahdotonta paitsi käytännössä myös teoriassa: yksi relevanteista kaupan kohteen ominaisuuksista oli sen koko sellaisena, kuin ostaja sen kohteeseen tutustuessaan havaitsi. Tämä ominaisuus ei voi olla sama huoneistolla, joka on pinta-alaltaan suurempi.

Sen sijaan olisi täysin mahdollista miettiä, mistä hinnasta myyjä olisi saanut kohteen myytyä, jos olisi ilmoittanut sen oikean pinta-alan. Tällöin voitaisiin ottaa huomioon ensin se, miten toteutuneen kaupan ehtoihin olisi vaikuttanut, jos ostaja olisi tiennyt todellisen pinta-alan. Siihen, paljonko ostaja on valmis huoneistosta maksamaan, vaikuttaa sekä sen soveltuvuus hänen omiin tarpeisiinsa että hänen käsityksensä siitä, paljonko vastaavanlaiset muut asunnot maksavat. Oletettavasti neliömäärä ei vaikuttaisi ostajan käsitykseen siitä, miten asunto sopii hänelle, jos hän on itse tutustunut asuntoon ja nähnyt, kuinka suuri se on. Ostaja kuitenkin arvioi asunnon hintapyynnön kohtuullisuutta ja oman tarjouksensa suuruutta sen perusteella, millä hinnalla vastaavanlaisia asuntoja on myynnissä tai millä hinnalla niitä on viime aikoina myyty.⁶⁹ Vertailu tapahtuu muun muassa neliöhintojen perusteella. Jos siis pinta-ala on ilmoitettu todellista suuremmaksi, ostajalle saattaa muodostua eri käsitys kohteen hintatasosta muihin vastaaviin verrattuna ja tämä saattaa vaikuttaa siihen, mitä hän on valmis kohteesta maksamaan. Samoin myyjän hintapyyntöön vaikuttanee vastaavanlainen vertailu muuhun asuntotarjontaan ja toteutuneisiin kauppoihin.

Edellä sanottu huomioon ottaen oikeiden tietojen vaikutusta kauppahintaan voitaisiin arvioida vertailemalla saman alueen ilmoitetun kokoisten ja todellisuudessa samankokoisten asuntojen hintoja. Tämän jälkeen hintaa voitaisiin laskea vähemmän kuin mikä edelle mainittujen keskinäinen hinnanero oli, koska pinta-ala on ollut vain yksi hinnan määräytymiseen vaikuttanut tekijä.

⁶⁹ Nykyään toteutuneista kaupoista saa varsin helposti tietoa esimerkiksi ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen internetpalvelusta *asuntojen.hintatiedot.fi*, johon on koottu kiinteistöväylittäjien ilmoittamat hintatiedot vuoden aikana tehdyistä rivitalo- ja kerrostaloasuntojen kaupoista Suomen viidessätoista suurimmassa kaupungissa.

Aineistoon ei kuulunut kiinteistön pinta-alavirhettä koskevia tapauksia. Kiinteistöistä voidaan ilmoittaa väärin joko maa-ala tai sillä olevan rakennuksen pinta-ala. Kiinteistökaupassa itse asuinrakennus on vain osa kokonaisuutta, joten sen pinta-alan voidaan olettaa vaikuttavan hinnan määräytymiseen vähemmän kuin huoneiston pinta-alan asunto-osakkeiden kaupassa. Maa-alan vaikutusta asuinkiinteistön kaupassa puolestaan rajoittaa se, että yleensä kiinteistöön kuuluvalla rakennuksella on maapohjaa suurempi merkitys ostajalle.⁷⁰ Arviointi on tietysti aina tapauskohtaista, mutta lähtökohtana voidaan pitää, että tietynsuuruinen poikkeama todellisen ja ilmoitetun rakennuksen tai maapohjan pinta-alan välillä vaikuttaa kiinteistökaupassa hintaan selvästi vähemmän kuin vastaava poikkeama asuinhuoneiston pinta-alassa.

Ratkaisussa KKO 2007:8 korkein oikeus totesi, että hinnanalennus lasjetaan vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Korkein oikeus vain toisti maakaaren sanontoja eikä kertonut, miten virheellisen kiinteistön arvo määritellään. Se totesi, että arvo ei riipu siitä, päättääkö ostaja pitää kiinteistön vai myydä sen edelleen, eivätkä kiinteistön edelleen myymisestä aiheutuvat kustannukset ole sellainen kuluerä, joka voitaisiin ottaa huomioon arvioitaessa lainkohdassa tarkoitettua kiinteistön arvoa. Se ei kuitenkaan lausunut mitään siitä, miten arvo voitaisiin arvioida. Ratkaisu kertoo vain, että arvo ei määräydy sen nettohinnan mukaan, minkä ostaja virheellisestä kiinteistöistä myyntikulujen jälkeen saisi. Tämä sopii yhteen esittämäni arviointitavan kanssa: kun pohditaan, minkä hinnan myyjä olisi saanut, jos olisi antanut kiinteistöistä paikkansa pitävät tiedot, lopputulokseen ei vaikuta se, millaisia kuluja kiinteistön myymisestä myöhemmin aiheutuu ostajalle.⁷¹

Ratkaisun pohjalta voidaan kuitenkin pohtia, miten hinnanalennus voitaisiin sopivalla tavalla määritellä tapauksessa, jossa kiinteistö on virheen vuoksi ollut sopimaton ostajan käyttöön ja se on myyty uudelleen. Spekulatio siitä, millä hinnalla kyseinen ostaja olisi kohteen ostanut, jos olisi tiennyt puutteista, ei toimi. Hän ei olisi ostanut kohdetta. Jäljelle jää vaihtoehto, että myyjä olisi myynyt kiinteistön jollekulle muulle. Tässä tapauksessa määrittystapa on erityisen toimiva sen vuoksi, että virheen paljastumisen jälkeen kiinteistö *on myyty* eteenpäin. Tästä saadaan arvioinnin

⁷⁰ Ks. näin myös Niemi 2002 s. 309–310, jonka mukaan rakennettujen kiinteistöjen kaupassa pinta-ala on usein toissijainen seikka.

⁷¹ Toki ostaja hankkiessaan kiinteistön tarkoituksenaan myydä se edelleen voi harkita kauppahintaa sen perusteella, jääkö hän myyntikulujen jälkeen voitolle. Myyntikuluja aiheutuisi kuitenkin kaupan kohteen virheestä riippumatta.

pohjaksi todellisessa kaupassa saatu hinta. Arvioinnissa on kuitenkin huomioitava hinnanalennuksen laskemisen arvoajankohta: harkittavana on se, mitä myyjä olisi saanut kiinteistöstä silloin, kun alkuperäinen kauppa tehtiin. Kiinteistöstä saatua hintaa on siis korjattava vastaamaan kaupantekohetken hintatasoa sopivaa hintaindeksiä käyttäen. Lisäksi on huomioitava mahdollisuus, että ostaja ei välttämättä ole nähnyt vaivaa mahdollisimman hyvän hinnan saamiseksi, jos hän on uskonut myyjän joutuvan korvaamaan hinnaneron. Myös kiinteistön kunto on saattanut huonontua siitä, mikä se kaupantekohetkellä on ollut. Lähtökohtana voitaneen kuitenkin pitää, että ostajan edelleenmyynnistä saama hinta vastaa kiinteistön arvoa, ja myyjän on esitettävä näyttöä väitteensä tueksi, jos hän väittää kiinteistöä arvokkaammaksi.

4.4 Virheen vaikutus kauppahintaan

Virheen vaikutusta kauppahintaan käytettiin ratkaisun perusteluna eksplisiittisesti kahdessa tapauksessa.⁷² Nämä sopivat yhteen edellä esittämäni arviointitavan kanssa ja toimivat esimerkkeinä sen soveltamisesta käytäntöön.

Ratkaisussa KKO 1990:120 kihlakunnanoikeus oli hinnanalennusta arvioidessaan ottanut huomioon pinta-alojen erotuksen ja sen, että ostaja oli tutustunut huoneistoon ennen ostamista ja että hinta oli määräytynyt kokonaisvaikutelman perusteella. Kokonaisvaikutelmaan vaikuttavina asioina kihlakunnanoikeus mainitsi huoneiston kunnon ja sijainnin. Se ei eritellyt sen kummemmin, miten päätyi juuri tuomitsemansa suuruiseen hinnanalennukseen. Se olisi voinut jaksossa 4.3 esittämälläni tavalla vertailla ilmoitetun suuruisten ja todellisuudessa samankokoisten asuntojen hintatasoa ja antaa tälle vertailulle merkitystä sen mukaan, kuinka suureksi se arvioi pinta-alatiedon merkityksen hinnan määräytymiselle.

⁷² Laskutapa ilmeni myös ratkaisun KKO 1987:20 eri mieltä olevan jäsenen lausunnossa, jonka mukaan ”virheestä tietoisina [ostajat] eivät olisi ostaneet taloa 194.405 markan hinnasta, vaan he olisivat varautuneet suorittamaan osan hankinnasta korjauskustannuksina. Heillä on siten oikeus vaatimaansa hyvitykseen, jonka määräksi esitetyn korjausselvityksen perusteella arvioin 52.000 markkaa.” Ostajat olivat vaatineet vahingonkorvausta ja hävinneet jutun, koska myyjät eivät olleet toimineet tuottamuksellisesti. Lausunnossa nimitetään seuraamusta vain ”hyvitykseksi”, mutta tuottamuksesta riippumattomana seuraamuksena se vaikuttaa hinnanalennukselta. Eräänlaiseksi hinnanalennukseksi sitä on luonnehtinut myös *Saxén* (1995 s. 76).

Ratkaisussa 1999:76 korkein oikeus otti hinnanalennuksen määrittämisessä huomioon sekä virheen korjauskustannukset että korjausten aikaisesta asumisesta aiheutuneet kustannukset. Korjauskustannusten yhteydessä se ei pohtinut niiden vaikutusta kauppahintaan, vaan totesi vain, että kiinteistön arvoon vaikuttava rakennuksen virhe on korjattu ja että korjaustöistä aiheutuneiden kustannusten määrä ja toisaalta tasoparannus otetaan huomioon arvioitaessa virheen vaikutusta kiinteistön arvoon.⁷³ Sen sijaan tilapäisasunnon vuokratustannusten huomioimisen korkein oikeus kytki nimenomaisesti käsitykseensä hinnan määräytymisestä kauppa tehtäessä: ”Yleensä asuntokauppojen yhteydessä rakennuksen hallinnan luovutusajankohdista sovitaan sen vaikuttamatta juurikaan kauppahintaan. Tässä tapauksessa on kuitenkin kysymys viiden kuukauden asumismahdollisuuden menetyksestä, joten voidaan arvioida, että tietoisuus siitä olisi josain määrin vaikuttanut kauppahintaan. Tämä määrä on arvion mukaan noin 5 000 markkaa.”⁷⁴

Ensin mainitussa ratkaisussa puhutaan siitä, miten tieto oikeasta pinta-alasta olisi vaikuttanut kauppahintaan juuri puheena olevassa kaupassa. Jälkimmäisessä jää epäselväksi, pohtiko korkein oikeus puutteita koskevan tiedon vaikutuksia kiinteistöstä keneltä tahansa saatavissa olevaan hintaan vai kauppahintaan kyseisessä kaupassa. Kuten edellä⁷⁵ olen esittänyt, lähtökohdaksi sopisi, että hinnanalennus olisi se määrä, jonka verran pienemmäksi kyseisen kaupan kauppahinta olisi muodostunut, jos ostaja olisi tiennyt virheeksi arvioidusta puutteesta. Myyjän olisi kuitenkin mahdollista esittää näyttöä siitä, että hän olisi todennäköisesti saanut joltakulta muulta ostajalta paremman kauppahinnan. Jos esimerkiksi toteutuneen kaupan ostaja olisi ollut hyvin haluton tekemään mitään korjauksia

⁷³ Korjauskustannuksia koskevassa jaksossa ilmenee, että myös korjauskustannuksia voidaan pitää näyttönä siitä, millaiseksi hinta olisi muodostunut, jos korjaustarve olisi ollut tiedossa.

⁷⁴ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että tapaus olisi tullut ratkaista vähemmistöön jääneen oikeusneuvoksen kannan mukaisesti jättäen väliaikaisen asunnon vuokraamisesta aiheutuneet menot huomioon ottamatta, koska vuokratulot kuuluvat vahingonkorvauksen eivätkä hinnanalennuksen piiriin (*Palo – Linnainmaa* 2002 s. 319). Kritiikissä sivuutetaan se, että korkein oikeus ei määrännyt hinnanalennusta asumismenojen mukaisesti, vaan kiinnitti huomiota siihen, millainen vaikutus hallinnan siirtymisen ajankohdalla todennäköisesti olisi ollut kauppahintaan. Korkeimman oikeuden tuoreessa ratkaisussa 2009:31 vuokratustannuksia ei huomioitu. Korkein oikeus ei mainitse ratkaisunsa perusteluissa vuoden 1999 ratkaisua eikä perustele siinä omaksumastaan laskutavasta poikkeamista, vaan toteaa lyhyesti, etteivät ”vuokratustannukset ole kuitenkaan sellainen korjauskustannuksiin liittyvä välitön kustannus, joka voitaisiin ottaa huomioon hinnanalennusta laskehtaessa, vaan kysymys on lähinnä ostajalle virheen korjaamisen vuoksi aiheutuneesta vahingosta”.

kohteessa, tämä haluttomuus ei vaikuttaisi hinnanalennuksen määrään, jos myyjä saattaisi todennäköiseksi, että joku muu ostaja olisi ollut valmis maksamaan puutteelliseksi tietämästään kohteesta paremman hinnan kuin ostaja.

4.5 Ostajalle aiheutunut vahinko

Aiheutunut vahinko hinnanalennuksen laskuperusteena on selvästi voimassa olevan lainsäädännön vastainen. Kuten jaksossa 2 olen esittänyt, tällaisen laskutavan käyttäminen on omiaan hämärtämään hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen eroa. Käsitellyissä tapauksissa tämä hämartyminen ei ole kovin vaarallista, koska hinnanalennuksella pyrittiin korvaamaan ostajalle aiheutunut vahinko vain sellaisissa tapauksissa, joissa nykylainsäädännön mukaan ostajalla olisi ollut oikeus myös vahingonkorvaukseen. Tapauksessa KKO 1982 II 175 myyjät olivat tienneet, että talo oli rakennettu hyvän rakennustavan vastaisesti, ja tapauksessa KKO 2008:1 oli kysymys uuden asunnon myynnistä elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle.

Jälkimmäisessä ratkaisussa korkein oikeus arvioi virheen *vaikutuksellisuutta* tavalla, jota olisi voinut käyttää myös hinnanalennuksen määrän arvioinnissa. Se tuli näet siihen tulokseen, että jos ostajille olisi kerrottu paremmin todellisuutta vastaava arvio asumiskustannuksista, he eivät olisi tehneet kauppooja samaan hintaan. Tästä olisi voitu jatkaa arvioimaan sitä, kuinka paljon tiedot olisivat vaikuttaneet kauppahintaan. Nähdäkseni on epätodennäköistä, että arvio korkeammista asumiskustannuksista olisi vaikuttanut ostajien ostopäätöksiin yhtä paljon kuin korkeammista kustannuksista lopulta aiheutui heille rahanmenoa. Useimmat ostajat suhtautunevat kuitenkin arvioihin vain arvioina, eivätkä vaikkapa eri asuntovaihtoehtoja vertaillessaan anna näille arvioille kovin paljon painoa.

Kun myös vahingonkorvaus olisi ollut mahdollinen, olisi yksinkertaisempaa miettiä pelkästään vahingonkorvausta kuin ensin hinnanalennusta ja sitten vahingonkorvausta mahdollisesti sitä täydentämään. Vahingonkorvauksen olisi voinut laskea lähes korkeimman oikeuden ilmaisemalla tavalla pyrkimällä asettamaan ostajat taloudellisesti samaan asemaan kuin siinä tapauksessa, että yhtiövastikkeesta ja vesimaksusta ilmoitettu arvio olisi pitänyt paikkansa. Tällöin huomiota olisi kuitenkin pitänyt kiinnittää kullekin ostajalle aiheutuneisiin – esimerkiksi huoneistossa asuvien hen-

⁷⁵ Ks. jakso 4.2.

kilöiden määrästä riippuvaisiin – todellisiin kustannuksiin, eikä laskea seuraamusta neliöhintojen muutoksina.⁷⁶

4.6 Virheen korjauskustannukset

Asunto- ja kiinteistökauppaa koskevassa oikeuskirjallisuudessa todetaan tavallisesti hinnanalennusta koskevien säännösten sisällön selostamisen jälkeen, että käytännössä virheen korjauskustannuksilla on suuri merkitys hinnanalennuksen määrittämisessä.⁷⁷ Myös maakaaren ja asuntokauppalain esitöissä todetaan, että korjauskustannuksia voidaan käyttää hinnanalennuksen määrittämiseen.⁷⁸

Korjauskustannukset olivat käytetyin arvioinnin apuväline myös edellä käsitellyissä ratkaisuissa. Ne oli huomioitu hinnanalennuksen laskemisessa ratkaisuissa KKO 1986 II 90, KKO 1987:54, KKO 1999:76, KKO 2004:78 ja KKO 2009:31. Ensin mainitussa hinnanalennuksen määräksi katsottiin virheen korjaamisesta aiheutuneiden korjauskustannusten määrä. Toisessa kaivoveden huonon laadun perusteella tuomittavaa hinnanalennusta laskettaessa otettiin huomioon, paljonko vedenpuhdistuslaitteet maksaisivat. Kolmannessa hinnanalennus tuomittiin korjauskustannusten määrää pienemmäksi sillä perusteella, että kiinteistö oli korjausten jälkeen paremmassa kunnossa kuin mitä ostajilla kaupanteon aikaan oli aiheutta edellyttää. Neljännessä ratkaisussa hinnanalennuksen määrässä huomioitiin jälleen korjauskustannukset kokonaisuudessaan, koska korjaukset olivat kohdistuneet sellaisiin rakenteisiin, ettei kiinteistön arvo ollut noussut korjausten johdosta korkeammaksi kuin jos rakenteet olisivat alun perin olleet asianmukaisia. Sen sijaan hinnanalennuksen määrää pienentävästi vaikutti kauppakirjassa ollut vastuunrajoitusehto ja ostajien ennen kauppaa kiinteistön kunnosta saamat tiedot. Viidennessä korjauskustannuksista tehtiin huomattava vähennys sillä perusteella, että rakennuksen arvo oli korjausten johdosta noussut ja korjauskustannusten taso oli korjauksia tehdessä noin 12 prosenttia korkeampi kuin se kaupantekohetkellä oli ollut.

⁷⁶ Ks. myös *Viljanen* 2008 s. 266, jonka mukaan ostajille aiheutuva vahinko olisi voitu korvata maksamalla heille se ”todellisten suoritusten yhteismäärä, joka ylitti vastikkeiden sopimuksenmukaisen määrän”.

⁷⁷ Ks. esim. *Niemi* 2002 s. 236–238, *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 175–176, *Nevala* 2005 s. 315 ja *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 530 sekä Ruotsissa esim. *Hillert* 1985 s. 287, *Olsen* JT 1992/93 s. 351 ja *Grauers* 2005, s. 225.

⁷⁸ HE 14/1994 vp s. 135 ja HE 120/1994 vp s. 62–63.

Miten korjauskustannukset liittyvät arvojen ja hintojen perusteella tehtävään laskutoimitukseen?⁷⁹ Ostajille virheestä aiheutuneiden kustannusten korvaaminen vaikuttaa pikemminkin vahingonkorvaukselta.⁸⁰ Siirtyä voidaan kuitenkin perustella, jos korjauskustannuksia pidetään apuvälineenä arvioitaessa sitä, miten virheellisen kaupan kohteen arvo eli todennäköinen myyntihinta poikkeaa kauppahinnasta. Korjauskustannuksia käytettäessä ei edes ryhdytä arvioimaan vaikeasti hahmotettavia arvoja vaan määritetään kauppahinnan ja virheellisen kiinteistön todennäköisen myyntihinnan erotusta. Tällöin pyritään ratkaisemaan, kuinka paljon alhaisemman hinnan myyjä olisi kohteesta saanut, jos sen puutteet olisivat olleet tiedossa.⁸¹ Korjauskustannukset näyttävät käyttökelpoiselta apuvälineeltä, koska tiedossa olevat korjaustarpeet yleensä vaikuttavat siihen, kuinka paljon ostaja on valmis kohteesta maksamaan.⁸²

Maakaaren perustelutkin tukevat käsitystä, jonka mukaan korjauskustannusten perusteella voidaan tehdä päätelmiä virheen vaikutuksesta myyjän saatavissa olevaan kauppahintaan. Hallituksen esityksessä näet huomautetaan, että korjauskustannukset eivät *välttämättä* tuota oikeaa hinnanalennuksen määrää esimerkiksi siksi, että ”huonokuntoisten kiinteistöjen hintatasoa saattaa nostaa se, että monet ostajat katsovat voivansa itse korjata kiinteistöä taikka tyytyä huonokuntoiseenkin kiinteistöön”.⁸³ Toisin sanoen niitä on mahdollista käyttää todennäköisen kauppahinnan arviointiin, kunhan huomioidaan menetelmän puutteet.

Siihen, mitä ostajaehdokkaat olisivat olleet valmiita kohteesta maksamaan, olisi vaikuttanut se, mitä puutteen korjaaminen maksaisi. Toisaalta he huomioisivat myös sen, jos puutteiden korjaaminen parantaisi kohteen

⁷⁹ *Grauers* kuvaa korjauskustannusten huomioimista apukeinona, joka ei kuitenkaan aina johda lopulliseen hinnanalennuksen määrään. Jos nimittäin korjauskustannusten määrä ylittää virheestä aiheutuneen arvonalennuksen, korjauskustannuksia ei korvata arvonalennuksen ylittävältä osalta. Lisäksi ostajalla on oikeus korjausten jälkeen mahdollisesti korjaamatta jääneestä arvonalennuksesta. Jääkin epäselväksi, mitä apua korjauskustannukset tarjoavat, jos niiden ohella on kuitenkin arvioitava arvonalennusta joillain muilla, käsittelemättä jäävillä kriteereillä. (*Grauers* 2005 s. 223–225.)

⁸⁰ Ks. esim. *Sisula-Tulokas* 1992 s. 280 ja *Niemi* 2002 s. 236.

⁸¹ *Keskitalon* mukaan eräs yleisimminkin käytetty hinnanalennuksen arvioinnin lähtökohta on se, miten asunnon korjaustarpeet olisivat vaikuttaneet kauppahintaan. Hän esittää esimerkkinä yhden kuluttajavalituslautakunnan (nyk. kuluttajariitalautakunta) ratkaisun (II jaosto, dnro 99/82/2016) mutta ei muuten tarkenna, missä tällaista arviointitapaa käytetään. (*Keskitalo* 2007a s. 224.)

⁸² *Hillertin* mukaan virhe laskisi kohteen arvoa juuri sen verran kuin potentiaalinen ostaja arvioisi sen korjaamisen maksavan (*Hillert* 1986 s. 298).

⁸³ HE 120/1994 vp s. 62.

kuntoa verrattuna esimerkiksi muihin yhtä vanhoihin kohteisiin. Hyväkuntoisenkin asunnon ostamisen yhteydessä ostajilla on usein tapana tehdä ainakin joitakin muutoksia, joilla asunto saadaan enemmän omaa makua ja vaatimuksia vastaavaksi, ja muita korjauksia voisi toteuttaa samassa yhteydessä. Niinpä karkeana arviona voidaan esittää, että korjausta vaativan asunnon arvo laskettaisiin pääsääntöisesti seuraavasti: virheettömän kohteen arvo (yleensä kauppahinta) – puutteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset + korjaamisesta aiheutuva ylimääräinen arvonnousu. Tällainen laskutapa olisi samanlainen kuin korkeimman oikeuden ratkaisuissa KKO 1999:76, KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 omaksuttu.

Ylimääräisen arvonnousun määrittämiseksi on arvioitava, millaista tasoa ostajalla oli sopimus ja muut olosuhteet huomioon ottaen oikeus odottaa. Tämä on melko ongelmatonta silloin, kun virhe perustuu siihen, että kiinteistö poikkeaa sovitusta, ostajalle on annettu väärä tietoja tai hänen väärät tietonsa on jätetty oikaisematta. Silloin ostajalla on ollut oikeus odottaa kohdetta, joka vastaa hänen saamiaan tietoja. Ongelmallisempaa on silloin, kun myyjä on laiminlyönyt kertoa jostain seikasta tai kysymyksessä on salainen virhe, josta myyjä ei ole tiennyt eikä hänen olisi pitänyt-kään tietää. Silloin se, mitä ostajalla oli oikeus odottaa, voi olla hyvinkin eri asia kuin mitä ostaja tosiasiaassa on odottanut. Varsinkin kun kaupan kohteena oleva asunto tai kiinteistöllä olevat rakennukset ovat vanhoja, ostajan on jo alun perin syytä varautua siihen, että kaupan kohteessa on sellaisia puutteita, joita kaupantekohetkellä ei ole voinut havaita.⁸⁴

Maakaaren ja asuntokauppalain mukaan salaisen virheen edellytyksenä on merkittävä poikkeama siitä laatutasosta, jota myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää⁸⁵ tai jota ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.⁸⁶ Vastaavien arviointikriteerien voidaan katsoa määrittävän myös sitä, millainen olisi kaupan kohteen ”sopimuksenmukainen” kunto.

Muina olosuhteina ja seikkoina voidaan kiinnittää huomiota muun muassa siihen, mitä ostaja on kaupan kohdetta tarkastaessaan voinut havaita tai mitä hänelle on kerrottu. Jos ostaja on jo ennen kauppaa saanut tietää

⁸⁴ Ks. esim. *Agell SvJT* 1972 s. 724–725, *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006 s. 527–528 ja *Niemi* 2004 s. 316–317.

⁸⁵ MK 2:17.1:n 5 kohta.

⁸⁶ AsKL 6:11.1:n 4 kohta. Rakennusten ikä mainitaan arviointiperusteena myös maakaaren esitöissä (HE 120/1994 vp s. 51).

kaupan kohteen olevan monella tapaa puutteellinen, hänellä on perusteltu syy varautua muutenkin alhaiseen laatutasoon. Näin oli tapauksessa KKO 2004:78, jossa kuntotarkastuksessa oli havaittu kosteusvaurioita. Kun lisäksi oli sovittu myyjän vastuun rajoittamisesta, mikä mitä ilmeisimmin oli vaikuttanut myös kauppahintaan, tuomioistuimilla oli hyvät syyt katsoa, että kaikkia ostajille aiheutuneita korjauskustannuksia ei tullut huomioida hinnanalennuksessa. Koska ostajan oli pitänyt varautua jonkin verran puutteelliseen kiinteistöön, kaikkien puutteiden korjaamisen jälkeen kiinteistö oli parempi kuin sopimuksenmukainen.

Ratkaisussa KKO 2009:31 huomioitiin myös kustannustason muutos kaupantekohetken ja korjausten suorittamisen välillä. Tämä oli oikeuskirjallisuudessa varsin yksimielisesti puolletun kannan mukaista. Kirjallisuudessa on korostettu, että käytettäessä korjauskustannuksia hinnanalennuksen suuruuden arviointiin tulee ottaa huomioon hinnanalennuksen oikea arvoajankohta. Jos korjausten tekemisen ja kaupanteon välillä on kulunut aikaa, korjauskustannukset tulisi muuntaa kaupantekohetken tasolle ennen kuin ne voidaan ottaa hinnanalennuksen laskemisen pohjaksi.⁸⁷ Tämä voidaan perustella sillä, että hinnanmuodostukseen ei vaikuta se, minkä hintaista kaupan kohteen puutteiden korjaaminen joskus myöhemmin olisi, vaan se, millaista se olisi pian kaupanteon jälkeen. Jos kaupan kohteen puutteet olisivat kauppaa tehtäessä olleet osapuolten tiedossa, ostaja olisi varautunut korjaamaan ne suhteellisen pian ja silloisen hintatason mukaisin alemmin kustannuksin. Jos korjauskustannukset huomioitaisiin sellaisenaan, myyjän maksama hinnanalennus ei vastaisi sitä, mikä virheen arvo kaupantekohetkellä on ollut.

Korjauskustannuksia käytettäessä on myös ratkaistava, mitkä kustannukset otetaan huomioon. Ongelman virheen havaitsemisen viivästyessä muodostavat vauriot, jotka ovat syntyneet kaupanteon jälkeen mutta joiden syy on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. Tulisiko niistä aiheutuneet korjauskustannukset huomioida hinnanalennusta laskettaessa? Ratkaisuissa ei käsitellä tätä problematiikkaa nimenomaisesti, mutta niissä on otettu huomioon kaikki korjauskustannukset tekemättä vähennystä sillä perusteella, että osa vaurioista olisi syntynyt vasta kaupanteon jälkeen. Vähennyksen tekemistä ei tosin julkaistujen tietojen perusteella ole vaadittukaan.

⁸⁷ Ks. esim. Hillert 1985 s. 290 ss., HE 120/1994 vp s. 63, *Sisula-Tulokas* 1992 s. 238, *Niemi* 2002 s. 237–238, *Tepora* ym. 2002 s. 224 ja 257 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 175.

Oikeuskirjallisuudessa ovat saaneet kannatusta näkemykset, joiden mukaan hinnanalennuksessa huomioitaisiin sellaisetkin kustannukset, jotka ovat aiheutuneet alkuperäisestä virheestä edelleen kehittyneiden vahinkojen korjaamisesta. Nykyisen maakaaren aikaisessa oikeuskirjallisuudessa on puollettu tulkintaa, jonka mukaan myyjä vastaa myös kaupanteon jälkeen syntyneistä ns. pahentumisvahingoista tai jälkivahingoista, kunhan niiden peruste on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. Rajoituksena esitetään kuitenkin, että myyjä ei vastaa vahingoista niiltä osin kuin ne ovat pahentuneet sen vuoksi, että ostaja ei ole vahingot havaittuaan estänyt niiden laajenemista. Perusteena vastuulle viitataan MK 2:21.1:iin, jonka mukaan ”kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppa tehtäessä. Myyjä vastaa kiinteistössä tällöin olevasta virheestä, vaikka virhe ilmenee vasta myöhemmin.”⁸⁸

Lainkohtaa ei kuitenkaan ole välttämättä tulkittava hinnanalennuksen laskemista koskevana ohjeena. Sen perusteluissa todetaan, että kiinteistössä katsotaan olevan virhe silloinkin, vaikkei vika tai puute ole vielä kaupantekohetkellä aiheuttanut näkyviä vahinkoja, sillä ratkaisevaa on vian syyn tai perusteen olemassaolo kaupantekohetkellä.⁸⁹ Lainkohdassa siis määritellään, *milloin kohteessa on virhe*, ei sitä, *millaisia virheen seuraukset ovat*. Siinä tai sen perusteluissa ei oteta kantaa siihen, minkä suuruisen hinnanalennus tulisi maksettavaksi näkyvien vahinkojen ilmetessä vasta kaupanteon jälkeen: otetaanko huomioon ainoastaan kaupantekohetkellä olemassa olleen vian tai puutteen, ”vian perusteen”, poistamisesta aiheutuvat kustannukset vai myös pahentumisvahingot?

Ongelmaan saadaan vastaus keskittymällä tarkastelemaan jälleen sitä, millaiseksi kauppahinta olisi muodostunut, jos kaupan osapuolet olisivat tienneet kiinteistössä olevista puutteista kaupantekohetkellä. Jos puutteet olisivat olleet osapuolten tiedossa, vaurioiden ei olisi annettu pahentua kaupanteon jälkeen eivätkä tällaisesta pahentumisesta aiheutuvat korjauskustannukset olisi vaikuttaneet hintaan. Huomioon tulisi siten ottaa vain sellaiset viat, jotka olivat kohteessa jo kaupantekohetkellä tai joiden syntymistä ei olisi voinut silloin enää estää.

Sen lisäksi, että arviointitapa ottaa huomioon maakaaren sanamuodon mukaisesti nimenomaan virheellisen kiinteistön arvon kaupantekohetkellä, sen avulla päästään nähdäkseni oikeudenmukaiseen ja kohtuulliseen

⁸⁸ Ks. esim. Niemi 2002 s. 296–297 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 296–297. Maa-kaarta ja asuntokauppalakia edeltäneistä suomalaisista ja pohjoismaisista käsityksistä ks. *Sisula-Tulokas* 1992 s. 240–243.

⁸⁹ HE 120/1994 vp s. 56.

vastuunjakoon myyjän ja ostajan välillä. Näin riski omaisuuden kunnan huonontumisesta on aina sen omistajalla ja siirtyy kaupantekohetkellä.⁹⁰ Kumpikaan osapuolista ei joudu yksin maksamaan kaikkia aiheutuneita kustannuksia. Lisäksi riski on aina sillä, jolla on tosiasiaassa paremmat mahdollisuudet havaita vika ja tehdä sille jotain. Kun kaupan kohde on siirtynyt ostajalle, myyjällä ei ole enää mahdollisuuksia estää lisävaurioita ja pienentää aiheutuvaa vahinkoa.⁹¹ Näin vältetään myös riitely siitä, missä vaiheessa ostajan olisi pitänyt havaita vahingot ja estää niiden leviäminen. Tämä vaikuttaa toimivalta vastuunjaolta silloin, kun ostajalla ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen eli kun myyjä voi näyttää toimineensa huolellisesti. Jos myyjä on elinkeinonharjoittaja tai on toiminut huolimattomasti, hinnanalennuksen lisäksi voi tulla maksettavaksi vahingonkorvaus, joka kattaa myös virheestä kaupanteon jälkeen aiheutuneet vauriot.

5 LOPUKSI

Johdannossa asetin tavoitteeksi muotoilla hinnanalennuksen määrittämiselle menetelmän, joka olisi sekä teoreettisesti perusteltavissa, voimassa olevien lain säännösten kanssa yhteensopiva että käytännössä noudattamiskelpoinen. Hinnanalennuksen tarkoitukseksi näin sen, että sillä estetään myyjää hyötymästä ostajan kaupan kohdetta koskevista vääristä käsityksistä silloinkin, kun vahingonkorvausvastuun edellytykset eivät täyty. Tämän ajatuksen mukaisesti hinnanalennuksella tulisi pyrkiä poistamaan se vaikutus, joka ostajan erehdyksellä on ollut kauppahintaan, ja korjata kauppahintaa vastaamaan sitä, mitä myyjä olisi voinut kohteesta saada, jos sen virheellisyyden aiheuttaneet ominaisuudet olisivat olleet ostajaehdokkaiden tiedossa.

⁹⁰ Muutenkin vaaranvastuu kiinteistöstä siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä (MK 2:16). Asuntokaupassa vaaranvastuu siirtyy pääsääntöisesti hallinnan siirtyessä (AsKL 4:6 ja 6:7). Vaaranvastuun siirtymistä jo kaupantekohetkellä on puollettu kuvaamalla vaaranvastuuta taloudelliseksi vastuuksi siitä, että kiinteistö vahingoittuu sopijapuolista riippumattomasta syystä (*Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 118). Perustelusta voidaan lukea ajatus siitä, että riski omaisuuden huonontumisesta on yleensä syytä asettaa omistajan kannettavaksi silloin, kun ole erityistä perustetta asettaa jotakuta toista vastuuseen vahingosta.

⁹¹ Tähän vaikuttaa ensinnäkin se, että hallinta siirtyy yleensä ostajalle samoihin aikoihin kaupanteon kanssa. Vaikka hallinta ei siirtyisikään heti, myyjällä ei ole enää oikeutta ryhtyä esimerkiksi rikkomaan ostajalle kuuluvan kohteen rakenteita mahdollisten puutteiden havaitsemiseksi.

Maakaaren säännöksessä ja hinnanalennusta koskevassa oikeuskirjallisuudessa hinnanalennuksen määrä lasketaan virheellisen kohteen arvon avulla – joko kauppahinnan ja virheellisen kohteen arvon erotuksena tai astetta monimutkaisemmalla suhteellisella laskutavalla. Virheellisen kohteen arvon määrittäminen on kuitenkin hankalaa, koska on epäselvää, mitä arvolla tarkoitetaan. Mitään yksiselitteistä ja oikeaa markkina-arvoa asunnoilla ja kiinteistöillä ei ole, vaan myyntihinnat voivat määräytyä hyvinkin yksilöllisesti. Käytännössä toimivin arvon määritelmä, joka johtaa hinnanalennuksen tarkoituksen kanssa johdonmukaiseen laskutapaan, on se hinta, jonka myyjä todennäköisesti olisi saanut, jos olisi kertonut potentiaalisille ostajille kaupan kohteen puutteellisuuksista. Arvo voi olla joko hinta, jonka kyseinen ostaja olisi paremmin informoituna maksanut, tai sellainen korkeampi hinta, jonka myyjä olisi todennäköisesti saanut myydessään kohteen jollekulle toiselle.

Oikeuskäytännössä olikin muutamassa ratkaisussa arvioitu, miten tieto virheestä olisi vaikuttanut kauppahintaan. Monissa muissakin tämänkaltaisen ajattelu saattoi olla taustalla, vaikka sitä ei tuotu esiin: käytetyt menetelmät ja lopputulokset olisi nimittäin voinut perustella sen avulla. Harkitessaan, millaisen hinnan on valmis kohteesta maksamaan, ostaja harkitsee muun muassa sitä, millaisia kustannuksia hänelle saattaa sen omistajana aiheutua – nämä huomioitiin korkeimman oikeuden ratkaisussa, joissa hinnanalennusta arvioitiin korjauskustannusten sekä yhtiövastikkeiden ja vesimaksujen perusteella. Lisäksi ostaja vertailee kohdetta muihin tarjolla oleviin ja hänen päätökseensä vaikuttaa käsitys siitä, minkä hintaisia muut vastaavat kohteet ovat – tämänkaltaisen arviointi sopii yhteen virheen tai virheellisen kohteen arvolle perustuvien laskutapojen kanssa. Käsitys virheellisen kohteen todennäköisestä myyntihinnasta voidaan muodostaa myös sen perusteella, millä hinnalla ostaja on saanut kohteen myydyksi virheet havaittuaan. Näitä menetelmiä käytettäessä on aina muistettava huomioida oikea arvoajankohta: ratkaisevaa on, mikä hinta olisi ollut saatavissa kaupantekohetkellä.

On selvää, että hinnanalennuksen laskemiseen tarvittavista luvuista ei voida saada varmaa tietoa. Ongelma on sama kuin differenssiopin mukaisen vahingonkorvauksen määrittämisessä: on muodostettava arvio siitä, mitä olisi tapahtunut, jos asiat olisivat olleet toisin.⁹² Tähän arvioon riidan osapuolet voivat luonnollisesti vaikuttaa perustelemalla uskottavasti omaa käsitystään virheellisyyden vaikutuksesta todennäköiseen kauppahintaan

⁹² Hypoteettisen tapahtumakulun arvioinnin ongelmista ks. esim. *Hemmo* 1994 s. 72–78 ja *Viljanen* 2008 s. 122 ss.

ja esittämällä sitä tukevaa näyttöä. Näyttöä on helpompi esittää, jos toteennäytettävänä asiana on todennäköinen kauppahinta abstraktiksi ja irralliseksi jäävän ”objektiivisen arvon” sijaan. Kuten edellä todetaan, näin määritellyn hinnanalennuksen määrittämiseen vaikuttavat pitkälti samat seikat, jotka oikeuskäytännössä on jo otettukin huomioon ja joista on voitu esittää näyttöä. Mallin avulla on helpompi hahmottaa, miten nämä seikat liittyvät hinnanalennukseen.

Johdannossa käsittelin hinnanalennuksesta esitettyjä erilaisia käsityksiä: toisten mukaan hinnanalennus voi muodostua myyjän kannalta kohtuuttomaksi, toisten mukaan tämä ei ole mahdollista, koska myyjän joutuu hinnanalennuksen maksettuaan vain samaan asemaan kuin jos olisi alun perin saanut kohteesta sen arvoa vastaavan hinnan. Hinnanalennuksen määrittely esittämäni mallin mukaan johtanee myyjän kannalta kohtuulliseen lopputulokseen, koska siinä ainoastaan poistetaan se vaikutus, joka erehdyksellä on ollut kauppahintaan.⁹³ Esimerkiksi pahentumisvahingot, joiden syntymiseen myyjällä ei kaupan jälkeen ole vaikutusmahdollisuuksia, jäävät ostajan kustannuksella korjattaviksi.

⁹³ Toki myyjälle voi aiheutua huomattaviakin ongelmia siitä, että hänen taloudellinen tilanteensa muodostuu hinnanalennusvastuun vuoksi heikommaksi kuin hän kaupantekohetkellä uskoi. Vastaava ongelma olisi kuitenkin ostajalla, jos hän ei saisi myyjältä hinnanalennusta virheen perusteella. Yllättävien kustannusten riskiä ei voidakaan poistaa kahden huolellisesti toimineen osapuolen keskinäistä vastuunjakoja muotoilemalla. Apua voisi olla salaisen virheen varalle otetusta vakuutuksesta. Esimerkiksi Tanskassa on päädytty kannustamaan ostajaa vakuutuksen ottamiseen rajoittamalla myyjän vastuuta laatuvirheistä, jos myyjä on antanut ostajalle kuntotarkastusraportin sekä tietoa vakuuttamismahdollisuudesta ja sitoutunut maksamaan osan vakuutusmaksusta (ks. Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom 2 §).

LÄHTEET

- Agell, Anders*: Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen. SvJT 1972 s. 721–748. (*Agell SvJT 1972*)
- Almén, Tore – Eklund, Rudolf*: Om köp och byte av lös egendom. Kommentar till lagen den 20 juni 1905. Fjärde delvis omarbetade upplagan ombesörjd av Rudolf Eklund. Nordstedt, Stockholm 1960.
- Aristoteles*: Nikomakhoksen etiikka. Suomentanut Knuutila, Simo. Gaudeamus, Helsinki 1989.
- Grauers, Folke*: Fastighetsköp. Sextonde upplagan. Juristförlaget i Lund, Lund 2005.
- HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
- Hemmo, Mika*: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteessa. Siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 1994.
- Hemmo, Mika*: KKO 1999:76. Hinnanalennuksen määrä kiinteistökaupassa. Teoksessa Timonen, Pekka (toim.): Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein 1999:I, s. 546–554. Lakimiesliiton Kustannus, Helsinki 1999.
- Hillert, Sten*: Värdebidpunkt och avkastningränta. Något om beräkningen av prisavdrag vid fel i köpt fastighet. Teoksessa Hästad, Torgny (red.): Festskrift till Henrik Hessler, s. 283–308. Norstedt, Stockholm.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari*: Maakaari. Talentum, Helsinki 2004.
- Kartio, Leena*: Kiinteistön luovutus. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuusoukeu, s. 935–968. WSOY, Helsinki 2001.
- Kasso, Matti*: Asunto- ja kiinteistökauppa. Neljäs, uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2005.
- Kasso, Matti*, Ruutuhousuisesta liikemiehestä vastuulliseksi välittäjäksi? Teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.): Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005, s. 198–205. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2005.
- Keskitalo, Petri*: Käytetyn asunnon kauppa. Uudistettu laitos. Edita, Helsinki 2007. (*Keskitalo 2007a*)
- Keskitalo, Petri*: Uuden asunnon kauppa. Edita, Helsinki 2007. (*Keskitalo 2007b*)
- Kivimäki, T. M. – Ylöstalo, Matti*: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Kolmas, uudistettu painos. WSOY, Helsinki 1973.
- KM 1989:47. Ehdotus asuntokauppalainsäädännöksi. Asuntokauppatoimikunnan mietintö.
- KM 1989:53. Maakaaritoimikunnan mietintö. Kiinteistön kauppa, lainhuudatus ja panttaus ym.
- Koskinen, Tiina*: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Talentum, Helsinki 2004.
- Lohi, Tapani*: Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu. LM 1999 s. 43–59. (*Lohi LM 1999*)

- Melin, Magnus*: Om köparens, säljarens och fastighetsmäklarens inbördes ansvar. JT 2006/2007 s. 71–85. (*Melin JT 2006/2007*).
- Nevala, Tapio*: Asuntokauppalaki. Talentum, Helsinki 2005.
- Niemi, Matti Ilmari*: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. WSOY, Helsinki 2002.
- Olsen, Lena*: Några frågor i anslutning till fastighetssäljarens felansvar. JT 1992/93 s. 342–357. (*Olsen JT 1992/93*)
- Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena*: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan Kustannus, Helsinki 2002.
- Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena – Alppi-Takkinen, Kirsi*: Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Kiinteistöalan Kustannus, Helsinki. 2006.
- Phillips, David Morris*: The Commercial Culpability Scale. 92 Yale Law Journal (1982) s. 228–290. (Phillips 92 Yale L. J. 1982)
- Rodhe, Knut*: Lärobok i obligationsrätt. Sjätte upplagan. Norstedts, Stockholm 1986.
- Routamo, Eero – Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha*: Suomen vahingonkorvausoikeus. Viides, uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2006.
- Saarikoski, Michael*: Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona asuntokaupassa. DL 2006 s. 219–239. (*Saarikoski DL 2006*)
- Saxén, Hans*: Skadestånd vid avtalsbrott. HD praxis i Finland. Juristförlaget, Stockholm 1995.
- Simonen, Irja*: Asuntokauppariidat. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoin. 1/1998–6/2000. Lakimiesliiton Kustannus, Helsinki 2000
- Sisula-Tulokas, Lena*: Hinnanalennus. Lakimiesliiton Kustannus, Helsinki 1992.
- Ståhlberg, Pauli*: Asuntokauppalain ongelmakohtia kuluttajavalituslautakunnan täysintuntoratkaisujenvalossa II. DL 1999 s. 1049–1055. (*Ståhlberg DL 1999*)
- Taxell, Lars Erik*: Avtal och rättskydd. Åbo Akademi, Åbo 1972.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani*: Kiinteistön käyttö ja luovutus. Neljäs, uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus, Helsinki 2002.
- Tulokas, Mikko*: Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana. Teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.): Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005, s. 396–403. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2005.
- Ämmälä, Tuula*: Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. WSOY, Helsinki 2002.
- Viljanen, Mika*: Vahingonkorvauksen määrä. Tutkimus vahingoista ja rahoista. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2008.
- Zimmermann, Reinhard*: The New German Law of Obligations. Historical and Comparative Perspectives. Oxford University Press, Oxford 2005.

OIKEUSTAPAUKSET

KKO 1973 II 89
 KKO 1979 II 27
 KKO 1982 II 175
 KKO 1984 II 108
 KKO 1984 II 193
 KKO 1986 II 90
 KKO 1987:54
 KKO 1988:64
 KKO 1990:120
 KKO 1990:166
 KKO 1993:52
 KKO 1999:76
 KKO 2003:61
 KKO 2004:78
 KKO 2007:8
 KKO 2008:1
 KKO 2009:31

LYHENTEET

AsKL	asuntokauppalaki (843/1994)
BGO	Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa)
DL	Defensor Legis
HE	hallituksen esitys
JT	Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet
KKO	korkein oikeus
KL	kauppalaki (355/1987)
KM	komiteanmietintö
KSL	kuluttajansuojalaki (38/1978)
LM	Lakimies
MK	maakaari (540/1995)
SvJT	Svensk Juristtidning
Yale L. J.	Yale Law Journal

THE CALCULATION OF PRICE REDUCTIONS IN THE SALE OF REAL ESTATE OR APARTMENTS

The primary remedy for a defect in the sale of real estate or an apartment is price reduction. According to the relevant statutes and legal doctrine, price reduction should be determined by deducting the value of the defective object from the purchase price. If the purchase price was not equal to the market value of the object in the agreed condition, the price reduction should be calculated taking into account the difference between the purchase price and the market price. However, ‘object value’ and ‘market price’ are problematic concepts, since it is practically impossible to determine a certain market price or objective value of an apartment or a piece of real estate. Consequently, the rules applied to determining the amount of the price reduction in court praxis are quite different from the rules presented in legislation and legal doctrine. This article discusses Supreme Court cases on price reduction and introduces a method of determining the amount of price reduction, which is both workable in practice and compatible with the relevant legislation and the aims of price reduction.

The Supreme Court has used different methods in deciding the amount of price reduction. Very often, the amount of the price reduction is calculated on the basis of the *costs of repair of the defect*. In some cases, the Supreme Court has based its judgment on “*the value of the defect*” or the “*value of the defective object*” without explaining how it has estimated the value. Sometimes it has explicitly reflected *how the purchase price would have been affected if the buyer had known of the defect* at the time of the sale. In a couple of cases, it has awarded a price reduction, which compensated for the *damage caused by the defect*.

To know how to calculate price reduction, it is crucial to differentiate it from compensatory damages. Compensatory damages and price reduction are both remedies for a defect, but their premises and scope are different, and these differences should not be ignored. The buyer can claim price reduction, even in cases where compensatory damages are not available. The seller is always obligated to give a price reduction to the buyer, if there is a defect in the object of the sale. On the other hand, in most sales, the seller will not be liable in damages, if the seller can prove that the defect is not due to negligence on his part. Only in sales between a professional seller and a consumer, is the seller liable in damages regardless of negligence.

The legislator has made the choice to impose more severe consequences when the seller is negligent than when he is not. On one hand, if the

seller has been negligent or is a professional, buyer expectations are protected by compensatory damages, which aim at placing the buyer in the position in which he would have been, if the expectations had been met. On the other hand, the aim of price reduction is to change the contracted price to correspond to the price the buyer would have paid, had he known of the flaws. Thus, price reduction aims at preventing the seller from profiting from the fact that the buyer did not know of the relevant qualities of the object of the sale. Consequently, the amount of price reduction should be based on the estimation of *how the mistake has affected the purchase price*.

In deciding how the mistake has affected the sales price, it is possible to take into account same facts, which have been used in the Supreme Court decisions. The repair costs and even some other costs incurred by the buyer can be used in estimating *how the knowledge of the real quality of the object would have affected the price*. However, only those costs, which would have been incurred even if the defect was known at the time of the sale, are relevant.