

KAUPPA EI PURKAUDU ITSESTÄÄN

On tärkeää muistaa, että kiinteistökaupan automaattisesta purkautumisesta sopiminen ei ole mahdollista; lainhuutohakemus jää ehdollisessa saannossa lepäämään ja *mikäli jompikumpi osapuolista ei nosta kannetta alioikeudessa määräajassa (3 kk) tai osapuolet tee vapaaehtoista purkusopimusta, kauppa tulee lopulliseksi*; näin vaikka kauppahintaa ei olisi maksettu! Maakaaren 2. luvun 2.2 § puhuu tiukan ja myyjälle ankaran tulkinnan puolesta. Käräjäoikeudet tulkinnevat lakia tiukasti ja tulevat oikeuskäsittelyt varmistavat lopullisen tulkinnan.

Vaikka tiedonantovelvoitetta ei ole laissa, käräjäoikeudet ovat lähettäneet asiassa oma-aloitteisia muistutuskirjeitä myyjille! Menettely on mielestäni oikeuden roolia vaarantava. Oikeuden ei tulisi toimia yhden osapuolen edunvalvojana, koska se tällöin toimii myös toista osapuolta vastaan.

On tiettyjä perusteita myös väittää, että ehdollinen saanto tulisi lopulliseksi vasta viiden vuoden maksimivoimassaoloajan ja sen jälkeisen kolmen kuukauden kannaajan jälkeen, mm. viivästyksen olennaisuus myyjän purkuoikeuden edellytyksenä MK 2:28:ssa. Lykkäävä ja purkava ehto ovat juridiselta kannalta tässä suhteessa samanarvoiset. Lisäksi on erikseen muis-

tettava, että mikäli purkuperusteesta ei ole sovittu, myyjän purku- ja vahingonkorvausoikeuden edellytyksenä on, että kauppahinnan maksaminen on kauppa-kirjassa mainittu omistusoikeuden siirtymisen tai pysymisen ehtona.

LIIAN TÄYDELLINEN SAANTOSUOJA

Saantosuojan täydellisyys on mielestäni muovannut valtiosta perusteetta aina täyden korvauksen tarjoavan ilmaisen vakuutusyhtiön. Kaksoisluovutukset sentään jäävät perustellusti saantosuojan ulkopuolelle. Olettakaamme, että kiinteistön oikea omistaja on A ja B myy kiinteistön C:lle. Mikäli vilpitiön C luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintään B:n lainhuudosta, saa C pitää kiinteistön ja valtio korvaa A:lle hänen menetyksensä. Tähän asti kaikki on oikein. Mikäli kuitenkin B:n lainhuuto perustuu pakotukseen A:n ja B:n välisessä saannossa, valtio korvaa C:lle hänen vahinkonsa ja kiinteistö palautuu A:lle. Tämä tarjoaa mielestäni liian helpon rahastusmahdollisuuden esimerkiksi järjestäytyneelle rikollisuudelle.

Esimerkki: A:n perhettä uhataan ja A joutuu myymään omistamansa kiinteistön B:lle. Kauppa-kirjan mukaan omistusoikeus siirtyy heti ja kauppahinta maksetaan joskus myöhemmin. B saa lainhuu-

don, myy kiinteistön C:lle ja häviää kauppahinnan kanssa tavoittamattomiin. A:lla ei ole mitään motiivia pyrkiä estämään rikollista menettelyä, sillä kiinteistön palautuminen hänen omistukseensa on taattu. C:kin saa täyden korvauksen valtiolta. Rahojen perään ei jää kysymään yksityistä intressiä. Valtion resurssit jäljittää rikollista B:tä ovat hyvin rajalliset. A ja B voivat myös yhdessä huijata valtiota. Asian vaatima rikosoikeudellinen prosessi ei ole välttämättä este röyhkeimmille tämän ”korvausautomaatin” hyödyntäjille.

ESISOPIMUS

Esisopimukseen liittyy sama ankara muotovaatimus kuin luovutuskirjaankin, mm. ostaja ei menetä maksamaansa vapaamuotoista käsirahaa. Myös maanvuokrasopimuksen omaksilunastamiseksi on pätevä vain, jos sopimuksessa on kaupanvahvistajan todistus; muotovaatimus ajaa ohi lojaliteettiperiaatteen, kunhan ei tarvitse suostua. Ehto lienee hyvin yleisesti juridisesti pätemättömänä käytössä; toisaalta kunnat antavat lupaamansa osto-oikeuden vuokramiehilleen.

Esisopimuksesta voi osapuoli vetäytyä, jos sopimus ei täytä maakaaren muotovaatimusta, muotovirhekanteet menneet helposti läpi oikeudessa. Esimerkki: Kunnan ja yksityisen kaupasta tehtiin varaus-sopimus ja tuleva ostaja maksoi varaus-

Jukka Kokkinen, Oulun kaupunki

KOKEMUKSIA KIINTEISTÖN SAANNOSTA

Kokemuksia uudesta maakaaresta on nyt kertynyt reilun kahden vuoden ajalta. Oulun kaupungin kiinteistöinsinööri Jukka Kokkinen arvioi käytännön kokemuksia kahdessa peräkkäisessä Maankäytön numerossa. Ensimmäisessä osassa käsitellään niitä kiinteistön saantoon liittyviä kysymyksiä, joissa on ilmennyt epävarmuutta, tietämättömyyttä ja väärinkäsityksiä. Mukana on myös oikeus- ja oikeudenkäyntikäytäntöä sekä havaintoja uuden toimintaympäristön toimivuudesta. Seuraavassa numerossa julkaistava jälkimmäinen osa käsittelee kokemuksia kirjaamisasioista, esille nousseita kiinteistöpannioikeuskysymyksiä ja vakuuden realisointia uudessa toimintaympäristössä. Siinä käsitellään myös kirjattava hallinnanjakosopimus, kiinnityksen ja panttauksen vaara- ja pulmatilanteet, yhteiskiinnitysten purkaminen sekä euron vaikutukset kiinnityksiin.

KAKSI VUOTTA UUTTA MAAKAARTA – OSA I

maksun. Oikeus hyväksyi sittemmin työtömäksi jääneen ostajan varausmaksun palautuskanteen kokonaan: ostajan ei tarvinnut korvata kunnalle koituneita kuluja, kunnan laskeneen hintakehityksen korvausperustettakaan ei hyväksytty. Lain-säädännön taustalla on tässä suhteessa esi-neoikeudellinen näkökulma, ei velvoite-oikeudellinen. On haluttu, että valittavat vaihtoehdot ovat selvät: purkava/lykkäävä ehto tai esisopimus, joka pätee sekä sopimukseen liittyvä vahingonkorvausmahdollisuus.

Esisopimus ei lähtökohtaisesti sido kolmatta osapuolta. Kuitenkin jos sopimuksen kohde myydään kolmannelle, on oikeustoimilain 33 § sovellettavissa (kunnianvastaavasti ja arvottomasti toimiminen). Koska esisopimus näkyy lainhuutoja kiinnitysrekisterin saantotiedoissa, ei ostaja ole ollut oikeustoimessaan vilpittömässä mielessä.

Esisopimuksen takarajapäivä on muotosäännös, jota ei voi sopia relatiivisesti eikä suullisesti. Sopimus on myöskin irtisanottavissa vain muotomääräisesti, sillä ei siis ole tältäkään osin joustavuusetua kauppakirjaan nähden. Esisopimuksen voimassaoloaika on kuitenkin sovittavissa myös yli viiden vuoden, näin myös perustettavan yhtiön lukuun sovittaessa.

SOPIMUSEHDOISTA

Kunnan etuosto-oikeuden käyttämistä on sovellettu kaupan purkavana ehtona. Tällainen ehto on pätemätön etuostolain 21a §:n nojalla (lainkierto, vaatii kunnan kanteen alioikeuteen, vasta päätöksestä luetaan uusi etuosto-aika). Etuosto-oikeuden käyttämistä harkittaessa on kunnan muistettava selvittää myös kauppaan mahdollisesti liittyneiden lisäsopimusten sisältö. Käytännössä kunta saa tiedot parhaiten myyjältä viittaamalla etuostolain 2.1 §:ään (kehotus ja jos myyjä ei kerro, kunta vapautuu vastuusta). Ostaja on velvollinen lisäsopimuksen esittämiseen vasta lainvoimaisen etuostopäätöksen jälkeen.

Sopimusten siirtyminen on muistettava käsitellä tarkasti, mm. uusi omistaja maksaa myöhemmin vuokramiehen takai-

sin vaatimat vuokratakuut omista varoista, jos ei kaupassa ole asiasta toisin sovittu. Vaaranvastuuhetki on kaupan tekohetki, mikäli toisin ei sovita; asia on kuitenkin ajoittain unohdettu.

Luovutuksen yhteydessä on muistettava yksilöidä riittävän tarkasti, mikä kuuluu kauppaan, vrt. KKO:een asti edennyttä kuuluisa pihapatsaspäätös, jossa kyseinen patsas ei kuulunut kauppaan äänin 3–2! Nykyisessä lisäsopimuksen mahdollistavassa toimintaympäristössä on osapuolten myös mahdollista vedota menestyksellisesti siihen, että ostotarjouksen erityisehdot ovat tulleet osaksi kauppa, jos niitä ei ole erikseen suljettu pois ja ehdot ovat lisäsopimuksen piiriin kuuluvia.

Pätemättömiä ehtoja on yritetty käyttää osana purkavia ehtoja. Koko ehto on kuitenkin tällöin pätemätön. On muistettava, että pätemättömät ehdot liittyvät myös lahjaan, vaikkakin kyseessä on yksipuolinen oikeustoimi. Toisaalta sopimusrikkomukseen ei voi lahjassa vedota, vrt. ”lahjahevosen hampaisiin ei ole katsominen”. Pari esimerkkiä maakaarisäännösten ulkopuolelle jäävistä luovutuksista: Hakija ei saanut lainhuutoa testamentilla, jossa oli myynnin kieltävä ehto (katsottiin hallintaoikeustestamentiksi). Ositusaantoon liittyi sanktioituja rajoituksia vaimon vallintaoikeuteen; oikeus asetti viiden vuoden määräajan voimassaololle

Hyvä maakaaren tuntemus auttaa maaneuvotteluissa ja maahan liittyvien sopimusten laadinnassa.

(ratkaisulle ko. saannon lopullisuudesta ei ole olemassa säännöspohjaa).

Kun lainhuuto on jo myönnetty, vapaaehtoisen purkusopimuksen ylikuormittaminen tiedolla voi kertoa yrityksestä luoda purkamisperuste keinottelulla, jotta kynnys varainsiirtoveron palauttamiseen ylittyisi.

ONKO KUNTA ELINKEINONHARJOITTAJA VAI EI?

Elinkeinonharjoittaja on lain mukaan myös ammattimaisesti kiinteistöjä myyvätaho (esimerkiksi Arsenal, pankin sijoitusyhtiö). Kunnalla on riski em. tulkin-nasta lähinnä tietyn alueen projektimaissa, keskitetyssä tonttien luovutuksessa ja toteutuksessa. Muu lainsäädäntö tukee julkisyhteisön rinnastamista yksityiseen tahoon, mm. kuluttajansuojalaki. Vaikka lakiesityksen perusteluissa mainitaan kunnan osalta sanat ”ei yleensä olisi”, kunnan on kuitenkin järkevää toimia varautuen ehdottomaan elinkeinonharjoittaja-tulkintaan.

VUOKRAOIKEUDEN JA RAKENNUSTEN KAUPPA

Vuokraoikeuden ja rakennusten siirtämisen sopimusrikkomus- ja virhesäännöstö on maakaaren mukainen. Toisaalta perustettavan yhtiön lukuun -säännöksiä ja purkavien tai lykkäävien ehtojen säännöksiä ei sovelleta. Mitään syytä niiden puuttumiselle ei ole löydettävissä. Itse ehdot ovat sallittuja, mutta määräaika-rajoitukset eivät ole voimassa; saanto on tietenkin lopullinen viimeistään 10 vuotta hallinnan luovutuksesta.

Maakaaren virhe-vastuusäännöksiä ei sovelleta vuokraoikeuden perustamiseen; jos tähän liittyy rakennuksen kauppa, siihen maakaaren säännökset ovat analogisesti sovellettavissa. Vuokraoikeuden kaupan ”muoto-virhe” ei tee luovutusta pätemättömäksi.

On syytä muistaa, että sopimusmuutosten kirjaaminen ei ole eikä voikaan olla pakollista. Alivuokraoikeus ei ole kirjaamisvelvollisuuden alainen eikä siis ole kiinnitettävissä. Kir-



jaamisvelvollisuus koskee vain yksinomaisten hallinnan antavaa käyttöoikeutta, ts. vuokramies voi häätää omistajan pois.

MUITA SAANTOAIHEITA

Käräjäoikeus joutui asettamaan uhkasakon jakosopimuksella muodostettujen määrälajien lainhuudatuksesta. Omistaja ei suostunut hakemaan lainhuutoa, ja meille maanmittareille selvä asia vahvistettiin oikeudessa: saanto oli olemassa ja lainhuudatusvelvollisuus syntynyt.

Vaikka ostajan käyttövaltaa voikin maakaaren mukaan rajoittaa, on muistettava ehdon soveltamisen rajallisuus. Ehto ei saa olla sopimaton eikä rajoittaa henkilökohtaista vapautta; toisaalta harkinta saa olla ostajariippuvaista, esim. lääkärin asemayhtiölle luovutettavan terveysaseman säilymistä ao. käytössä voidaan vaatia pidempään kuin muunlaiselta ostajalta.

Kiinteistön myyntiin ei riitä avoin, ei myöskään siirrettävä valtakirja. Ostaminen käy suullisellakin valtuutuksella, mutta riskit ovat suuret, mm. valtuuttajan vilpityn mieli ei nauti lain suojaa. Kauppakirjan lisäsopeimus on pätevä myös suullisena, mm. vaaranvastuu, hallinnan siirtyminen, maksuaikataulu. Suullisuudesta seuraa kuitenkin paitsi näyttöongelmia, myös tulkintaongelmia (en tarkoittanut sitä – tarkoititpas!). On huomattava, että erityisen vahva näyttö suullisesta sopimuksesta voi muuttaa myös kauppakirjan tekstin!

Maakaaren määrämuotoa on sovellettava apporttiluovutuksen lisäksi myös, kun kiinteää omaisuutta luovutetaan yhtiöosuutena avoimeen tai kommandiittiyhtiöön. Perunkirjoitus ei ole luovutus eikä muu saanto, eikä siitä seuraa mm. vuokraoikeuden kirjaamisvelvoitetta. Kahden vuoden määräaika ei koske muiden kuin perustettavien osakeyhtiöiden kauppvoja.

KUNTOARVIOT

Kuntoarvioijat ovat yleistyneet kiinteistökaupoissa. Riitoja on yhtä paljon kuin ennen, nykyisin myyjä ja ostaja vetoavat kilpaa kuntoarvioon yrittäen vyyryttää vastuun pois omilta harteilta. Ennen tulkittiin kauppakirjoja, nyt kuntoarvioita.

Kuntoarvioista on erotettava kunto- tutkimus, joka ulottuu – toisin kuin arvio – sisälle rakennuksen rakenteisiin. Kuntoarvioiden laatu vaihtelee erittäin paljon. Arvioijan vastuu on tuottamuksesta, joka ei mm. liity salaisiin virheisiin. Arvioijat ovat pyrkineet sopimuksessa rajoittamaan omaa vastuutaan. Tilaussopimukset sisältävät usein myös kohtuuttomia ehtoja, esim. arvioijan sopimusvastuu saattaa rajoittua hänen palkkionsa määrään!

Ostajan teettämässä arvioissa löytyy käytännössä enemmän virheitä; ostajan on siis syytä vaatia omakin nimi toimeksiantosopimukseen. Ostajan teettämä kuntoarvio ei poista vastuuta myyjältä. Tärkeät osat kuntoarviosta on syytä ottaa mukaan kauppakirjaan. Mikäli ostaja on epävarma, hänen on järkevää tehdä ensin esisopimus ja sen jälkeen kuntoarvio. Hän pystyy tällöin irrottautumaan kaupasta jos jostain yllättävää ilmenee.

Ympäristöministeriön työryhmä on laatinut jo pitkään kuntoarvioinnin ohjeistusta. Kuntoarvion jälkeen on myyjän mahdollista ottaa vakuutus viiden vuoden laatuvihevastuun ajaksi. Vakuutukset ovat kuitenkin kalliita, ja lisäksi vakuutusehdoissa on rajujakin vastuunrajoituksia tyyliin ”ei korvata, jos virhe olisi pitänyt todeta tarkastuksessa”. Viasta kuin viasta on vakuutusyhtiön helppo väittää em. tavalla ja vakuutuksen ottaja on hetkessä vastakkain suuren yhtiön juristiarmeijan kanssa.

MYYJÄN VIRHEVASTUU

Kun myyjän edustajana on kaupasta hyötyjä/asiantuntija, esim. Arsenal, rajanveto virhevastuun kohdentumisesta ei ole aina helppoa. Lähtökohta kuitenkin on, että myyjä vastaa myös edustajansa antamista tiedoista. Kiinteistönvälittäjän käyttäminen ei vaikuta tulkintaan, välittäjän hyödyllä ei ole asiassa merkitystä.

Pakkohuutokaupassa ja velkajärjestelyyn liittyvässä kaupassa virhevastuu on nykyisessä tilanteessa vallinta- ja suorituskyvyttömällä omistajalla. Pankin katsotaan vain käyttävän kauppahinnan hyväkseen, katso tarkemmin KKO:n ratkaisu 1991:39. Irtaimen myyntiin pantinhaltijalla on oikeus suoraan asuntokauppalain nojalla. Tapauksessa, jossa pankki myi asunto-osakkeet omissa nimissään, virhevastuuta suositeltiin, koska pankki pystyi vaikuttamaan kaupan ehtoihin itsenäisesti oman myyjän tunnusmerkit (kuluttajavalituslautakunnan päätös 96/81/1019).

Kiinteistön kaupassa pantinhaltija on kuitenkin lain perusteella vain myyjän edustaja; vastuun kohdentumisesta tulisi sopia erikseen. Valveutunut pankilta ostaja voi tosin olla pian entinen ostajakandidaatti vaadittuaan pankilta virhevastuulauseketta kauppakirjaan. Pankin päätös virhevastuun puuttumisesta kertomisen ja kertomatta jättämisen välillä on eettinen valinta, oma-aloitteisen kertomisen ei ole nähdäkseni juridista velvoitetta. Konkursipesä on myyjänä virhevastuussa, tosin pesän varallisuuden rajoissa, mm. koska intressi kaupan edul-

lisuuteen olemassa.

Myyjällä on kaupassa tiedonantovelvollisuus nimenomaan olennaisista seikoista, esim. pinta-alapoikkeama. Muun muassa lentomelu on hyväksytty laatuvihevastuuna kiinteistökaupassa. Myyjän erehtyminen ei poista hänen vastuutaan, poikkeaminen ”normaalitasosta” on kerrottava.

Myyjän on nykyisin kerrottava kohteeseen liittyvistä vallinta-asioista, hänellä on jopa tietämisvelvollisuus niistä. Ostajalla ei puolestaan ole juurikaan tarkastusvelvollisuutta (esim. rakennusluvan puuttuminen). Myyjän tiedonanto- ja ostajan selonottovelvollisuus vallintaseikoista ovatkin nyt selkeämmin määritellyt. Aiemmin korkeimman oikeuden oikeuskäytäntökin oli vallintavirheiden tulkinnassa epäjohdonmukaista.

PANTINHALTIJAN VIRHEVASTUU

Virhe alentaa pantin arvoa ja tätä kautta virheen vaikutus ulottuu myös pantinhaltijaan. Pakkohuutokaupassa ei pantinhaltijalle ole osoitettu virhevastuuta. Suoraan velallisen puolesta myyntiä on käsitelty edellisen otsikon alla.

MUITA VIRHEVASTUUKYSYMYKSIÄ

Mikäli kohde on huonokuntoinen tai myyjä kertoo, että hän on epävarma jostain tiedosta, ostajalla on tavallista laajempi tarkastusvelvollisuus. Ostajalla ei toisaalta ole virhevastuun kannalta velvollisuutta tarkistaa myyjän kertomia tietoja kuin erityisestä syystä.

Kohteen laadusta ja kunnosta osapuolet voivat sopia vapaasti ja myös kauppakirjan ulkopuolella, voidaan siis myydä vaikka kuinka huono kohde. Huonouden liioittelu ostajan vahingoksi on yleistä (”nollatoleranssilistat”). Myös ”myydään purettavaksi” -ehdolla on kauppakirjoissa pyritty pois lain mukaisesta vastuusta. Maininta ”eteisen seinä on laho” on ainakin säännöspohjaltaan eri asia kuin vastuuvapauslausekkeen käyttäminen ja jälkimmäistä astetta vapaammin käytettävissä, kun seinä todella on laho.

Vastuuvapauslausekkeen on oltava yksilöity, ei siis ”kohde myydään sellaisena kuin se on”. Rajanveto tuo tulkintaa ja juristeille töitä, esim. ”puhdistettu entinen öljymaa”. Elinkeinonharjoittajan (esim. Arsenal) ja kuluttajan välisissä kaupoissa saa mainita: ”palomuri on rikki”, mutta ei saa muotoilla ”myyjä ei vastaa palomuurin kunnosta”!

Käsittäkseni oikeudenkäynti voi joskus olla osapuolille edullisempi kuin

vapaaehtoinen kaupan purkaminen. Ajatelkaamme miljoonakauppaa, jossa omistusoikeus on siirtynyt, purkava ehto on muotoilultaan tulkinvarainen ja molemmat osapuolet haluavat purkaa kaupan. Tällöin sopimuspurku sisältäisi suuren riskin isoista varainsiirtoveroista molemmille osapuolille. Lyhyessä ja sopuisassa oikeudenkäynnissä taasen osapuolet välttyvät mainituilta veroseuraamuksilta.

On valitettavaa, että virhevastuuoikeudenkäyntien ennustettavuus on melko huono.

Kaksi kiinteistövälittäjän vastuuseen liittyvää tapausta (oikeudellinen virhe) on ilmeisesti jo nyt tullut KKO:een. Toisessa niistä myyjältä annettiin pankille toimeksianto kiinnitysten purkamisesta. Välittäjä sanoi ostajalle, että asia on hoidettu, mutta kiinnitykset jäivät purkamatta. Välittäjäryitykselle on alemmissa oikeusasteissa osoitettu vastuu virheestä ja myös ao. henkilö yhteisvastuuseen yrityksen kanssa.

Kohtuullinen reklamaatioaika lyhenee oikeuskäytännössä ja on nykyisellään jo alle vuoden kertaluokassa. Ostajan on hyödyllistä muistaa, että elinkeinonharjoittajalle, joka on ollut myyjänä 1.1.1997 jälkeen, reklamointi on tehtävissä suoraan, vaikkei elinkeinonharjoittaja olekaan ostajan oman kaupan myyjä. Reklamointi on mahdollista myös, vaikka henkilöiden välisestä kaupasta olisikin kulu- nut yli viisi vuotta (tapauksia ei esiinny vielä vuosiin)!

VIRHEEN OIKEUSSEURAAMUKSISTA

Myyjällä on oikeus ja velvollisuus virheiden korjaamiseen vain ennen hallinnan luovutusta, minkä jälkeen kohde on kaupassa määritellyssä muodossa virheetön.

Hinnanalennuksena määrätään vain virheellisen ja virheettömän erotus ja sekin kaupantekohetken mukaan. Ostaja on oikeutettu lisäksi tuottokorkoon (nykyisin 7 %). Virheen olennaisuus on korostunut oikeuskäytännössä. Vahingonkorvaus on luonteeltaan kulujen korvausta ja sitä on saatavissa pienemmästäkin virheestä.

On syytä hakea koko summaa hinnanalennuksena ja/tai vahingonkorvauksena, ei jakamalla summaa molempien otsikkojen alle. Jälkimmäisessä tavassa on vaarana, että vaikka vaatimukset hyväksyttäisiin, ostaja saa oikeudelta vain toisen summan eikä näin täyttä korvausta. Kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppa- jaosto linjaa käytännössä tapauksia luotettavammin kuin kärjäoikeus (enemmän tapauksia kuin oikeudella).

OIKEUDENKÄYNNNEISTÄ

Vaativalla vastuuseen myös kiinteistönvälittäjän ostaja vie myyjältä ”tähtitodistajan” ja katkaisee myyjän ja välittäjän yhteistyön puhtaasti myyjän hyväksi. Välittäjän erityisen selonottovelvollisuuden laiminlyönti on myös realisoitunut laatuvirhevastuuna. Kanteen nostajan on kuitenkin varottava kulatoriskäytännön ylisuuria vaatimuksia.

Ostajalla on oikeus valita hinnanalennuksen ja purkamisen välillä. Joskus myyjä purkaisi mielellään, kun hinnat ovat nousseet. Koska hinnanalennuksen arviointi on hankalaa, myös oikeuden puheenjohtajaa houkuttaa ohjata osapuolia purkamisen valintaan! Ostajan on syytä pysyä tiukkana omassa edunvalvonnassaan.

Kaupan purku oikeudessa aiheuttaa usein pitkän epävarmuuden tilan, erityisesti oikeudellisen virheen osalta. Innostuksissaan osapuolet ovat nostaneet enenaikaisiakin kanteita, kun oikeudellinen virhe ei vielä ole realisoitunut vahinkona. Uudessa toimintaympäristössä syntyy kuitenkin kaiken kaikkiaan entistä vähemmän oikeudellisia virheitä.

Jos purkaminen on järkevää, ostajan tulisi hakea purkua ja vaihtoehtoisesti hinnanalennusta.

Henkilötodistelussa on omat riskinsä, toisaalta hyvästä esiintyjästä on käytännössä etua.

Asiantuntijatodistajien näytöt virheestä ja sen olemassaolosta ovat usein ristiriitaisia ja aiheuttavat oikeudelle vaikeita tilanteita; myös virheen merkityksestä on eri asiantuntijoilla varsin subjektiivisia lopputuloksia. Virheen rahassa mittaaminen on usein vaikeaa, esim. lentomelu; on väitetty, että ilmiö olisi aiheuttanut jopa purkupäätöksiä. Käytännössä pisimpään ilman vastaavaa hyötyä riidellään ostajan tarkastusvelvollisuudesta.

Tässä yhteydessä mainitsen onnettoman esimerkin oikeuskäytännöstämme. Ostaja haki ja sai määrään kaupan puretuksi oikeudessa. Myyjä tuli samaan aikaan varattomaksi, myi takaisin saamansa määrään heti eteenpäin ja hävitti saamansa kauppahinnan. Ostaja siis ajoi oikeuksi- aan, voitti jutun ja kuitenkin menetti omaisuutensa!

VAKUUKET KIINTEISTÖKAUPASSA

Maksamattoman kauppahinnan pantti- oikeuden poistuminen toi vakuusjärjestelyt entistä keskeisempään rooliin osana kiinteistökauppaa. Vakuudet järjestetään omistuksenpidätys ehdolla, kiinnityksen perustuvalla panttioikeudella tai edellä mainittujen yhdistelmällä. Myös muut,

ulkopuoliset vakuudet ovat tietenkin mahdollisia.

Omistuksenpidätys ehdon etuna on kohteen nopean realisoinnin mahdollisuus. Jos taasen myyjälle perustetaan tai jätetään kiinnitys ja panttioikeus maksamattomaan kauppahintaan on kohde hitaammin realisoitavissa. Lisäksi menettelyyn liittyy pieni riski, että samana päivänä haetaan lisää kiinnityksiä samalle etuoikeudelle.

Joskus ostajalle siirretään kaupassa kauppahintana myyjän velkavastuita. On huomattava, että tällainen sopiminen ei sido velkojaa. Korkolauseke kaupakirjassa ei ole välttämätön, myyjällä on muutenkin oikeus viivästyskorkoon suoraan korkolain mukaan. Kuitenkin on muistettava, että korotettu viivästys korko on kielletty perheen asunnon ostossa. Käytökelpoinen menettely on ollut, että lyk- käävään ja purkavaan ehtoon on liitetty maininta vahingonkorvauksesta ja sen suuruudesta.

Maksuaikakauppoihin kuuluu aina myyjän riski, vakuusrealisoinnin tuotto pakkohuutokaupalla on oletettavasti käy- pää hintaa alempi.

Luovutus kirjoissa esiintyvä maininta ”haltijavelkakirjat on luovutettu ostajalle ilman eri korvausta ja lainoittamattomina” varmistaa sen, että osapuolten ei tarvitse tehdä varainsiirtovero-velvollisuus selvi- tyksiä kärjäoikeudelle.

LOPUKSI

Hyvä maakaaren tuntemus auttaa maaneuvotteluissa ja maahan liittyvien sopimusten laadinnassa. Keskeistä on muistaa, että maakaari ei ole lähtökohtaisesti pakottavaa oikeutta, vaan sallii laajalti sopimalla poikkeamisen. Sopimusten sisältö onkin sitten aivan oma asiansa. Esimerkiksi ehdollisia saantoja kytetään rekisteröimättömän tontin rakennus- lupaan. Rakennuslupan saaminen siis vasta mahdollistaa lainhuudon myöntä- misen. Lainhuuto puolestaan on edelly- tyksenä tontin rekisteröinnille. Rekiste- röinti taasen vasta vapauttaisi tontin rakennuskiellosta ja rakennuslupa voitai- siin myöntää!

Kiinteistöinsinööri Jukka Kokkinen,
Oulun kaupunki, Tekninen keskus,
PL 565, 90101 Oulu,
puh. (08) 5584 2340, faksi (08) 5584 2396
ja sähköposti jukka.kokkinen@ouka.fi.