

Käytetyn asunnon ostaja: mitä taloyhtiön talousasiakirjoista kannattaa selvittää?

Asunnon ostohinta kertoo vain osan asumisen todellisista kustannuksista. Ostajalle voi tulla maksettavaksi esimerkiksi huoneistoon kohdistuva osuus yhtiön lainoista, tulevien korjausten rahoitus ja muita asumiseen liittyviä menoja. Siksi taloyhtiön taloudellisiin asiakirjoihin kannattaa perehtyä huolellisesti jo ennen kaupantekoa.

Asuntokauppalain 6 luvun 20 §:ssä säädetään käytetyn asunnon taloudellisesta virheestä. Tavanomainen taloudellinen virhe voi liittyä esimerkiksi siihen, että myyjä on ennen kaupantekoa antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista taikka jättänyt antamatta tiedon, jonka ostajalla on ollut perusteltua aihetta odottaa saavansa.

Lain 6 luvun 20 §:n 1 momentin 3 kohta koskee erikseen tilannetta, jossa asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut kasvavat merkittävästi asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi. Kyse on tällöin fyysisestä viasta tai puutteesta ja sen aiheuttamasta taloudellisesta rasituksesta.

Hallituksen esityksessä HE 191/2026 vp ehdotetaan pykälään uutta 1 momentin 4 kohtaa. Sen mukaan taloudellinen virhe voisi olla kyseessä myös silloin, kun asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman seikan vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää kaupan kohteesta annettujen tietojen perusteella. Ehdotus täydentäisi nykyistä sääntelyä tilanteisiin, joissa taloudellisen rasituksen taustalla ei ole fyysinen vika tai puute. Asunnon omistamiseen liittyvät riskit eivät siten rajoittuisi vain korjauskustannuksiin.

Milloin ehdotettu säännös voisi soveltua?

Ehdotetun säännöksen soveltumista arvioitaessa merkitystä olisi ainakin seuraavilla seikoilla:

1. **Seikka tulee ilmi kaupanteon jälkeen.** Pelkästään se, että maksu erääntyy tai kustannus syntyy vasta kaupan jälkeen, ei vielä riitä.
2. **Seikan on oltava odottamaton.** Arvioinnissa merkitystä on kustannuksen taustalla olevalla seikalla, ei vain sillä, että kustannus realisoituu myöhemmin. Esimerkiksi tavanomaiset hoitovastikkeen tai maanvuokran korotukset kuuluvat yleensä normaaliin taloudelliseen riskiin.
3. **Taloudellisen rasituksen on oltava merkittävästi suurempi.** Vähäinen tai tavanomaisena pidettävä kustannusten nousu ei täyttäisi ehdotettua merkittävyyskynnystä.
4. **Ostajan perusteltuja odotuksia arvioidaan kaupan kohteesta annettujen tietojen perusteella.** Arvioinnissa merkitystä voisi olla esimerkiksi myyntiasiakirjoilla, taloyhtiön taloudellisilla tiedoilla, tiedossa olleilla hankkeilla sekä muilla kaupantekohetken olosuhteilla.

Esityksessä mahdollisena esimerkkinä mainitaan tilanne, jossa taloyhtiön aiemmat laiminlyönnit taloudellisten asioiden hoidossa aiheuttavat vasta kaupanteon jälkeen yllättäviä menoja, eikä ostaja ole tiennyt niistä. Edellytykset liittyvät toisiinsa, ja niiden täyttyminen arvioitaisiin kokonaisuutena yksittäisessä tapauksessa. Ratkaisevaa ei olisi yksin jälkikäteen ilmennyt kustannus, vaan myös sen taustalla olevan seikan odottamattomuus, kustannusten merkittävyys ja ostajan perustellut odotukset.

Mitä ostajan kannattaa tarkistaa?

Taloyhtiömuotoisessa kohteessa ostajan on hyvä muodostaa kokonaiskuva sekä yhtiön nykytilanteesta että lähivuosien kustannuksista. Erityistä huomiota kannattaa kiinnittää esimerkiksi:

- isännöitsijäntodistukseen, tilinpäätökseen ja talousarvioon;
- yhtiön lainoihin, huoneistoon kohdistuvaan lainaosuuteen ja rahoitusvastikkeeseen;
- kunnossapitotarveselvitykseen, päätettyihin korjauksiin ja tiedossa oleviin hankkeisiin;
- yhtiökokouksen ja hallituksen asiakirjoihin, jos niissä käsitellään rahoitustarpeita tai taloudellisia ongelmia;
- tontin vuokrasopimukseen ja vuokran tarkistamista koskeviin ehtoihin.

Asiakirjojen nimet eivät yksin kerro, mitä ne käytännössä merkitsevät. Esimerkiksi tuleva korjaushanke voi näkyä asiakirjoissa, mutta sen vaikutus vastikkeisiin riippuu muun muassa rahoituksesta, aikataulusta ja yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Jos asiakirjoissa on ristiriitaisia tai epäselviä tietoja, niistä kannattaa pyytää täsmennys ennen sitovan tarjouksen tekemistä ja säilyttää saatu vastaus.

Ostajan perusteltuja odotuksia arvioitaessa voi olla merkitystä myös sillä, mitä tietoja myyjä on antanut, mitä taloyhtiön asiakirjoista on voinut havaita ja mitä ostajalta voidaan tilanteessa odottaa. Siksi asiaa on usein helpompi selvittää ennen kaupantekoa kuin jälkikäteen.

Säännös on vasta ehdotus

Tätä kirjoitettaessa 20.10.2026 hallituksen esitys HE 191/2026 vp oli eduskunnan käsiteltävänä. Ehdotettu muutos ei ole voimassa olevaa lakia, ja lopullinen sisältö riippuu eduskunnan käsittelystä. Myös säännöksen soveltamisen tarkempi raja voi selkiytyä vasta myöhemmässä oikeuskäytännössä.

Lähde: Hallituksen esitys HE 191/2026 vp, Finlex

Sarvvik 20.10.2026

Björn Holming
OTL, VT
bjorn@holminglaw.com
www.holminglaw.com