

VINKKEJÄ ASUNTOKAUPPAAN



Kosteus- ja hometalkoiden Asuntokaupan turvan kehittäminen -hankkeessa tuotettiin opas "**Tunne talosi – turvaa kauppasi**". Samalla koottiin käytännön vinkkejä, jotka kiinteistöjen ostajien ja myyjien olisi hyvä tietää ennen kaupantekoa. Tavoitteena on lisätä sekä myyjän että ostajan turvaa asuinkiinteistökaupassa ja ennaltaehkäistä kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamia kalliita ja ikäviä riitatilanteita. Vinkit on koonnut asianajaja, oikeustieteen tohtori ja varatuomari Tiina Koskinen-Tammi Asianajotoimisto Alfa Oy:stä, ja ne julkaistaan tässä kootusti.

OSTAJAN VINKIT

Pitääkö ostajan tarkastaa kaikki kiinteistön tilat?

Kiinteistössä voi olla tiloja, joihin ei ole pääsyä. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi ala- ja yläpohja, joihin ei ole käyntiluukkuja. Ostajan on syytä ennen kaupantekoa edellyttää, että myös tällaiset tilat tarkastetaan. Jos tila jää tutkimatta, ostaja ottaa käytännössä riskin mahdollisesti vaurioituneesta tilasta. Riski voi tarkoittaa myös terveyshaittaa. Jos tila tarkastetaan etukäteen, voi kohteen vielä jättää ostamatta tai neuvotella kaupan ehdoista ilmi tulleen kunnon perusteella.

Kuinka paljon virheestä kuuluu saada hinnanalennusta?

Jos kiinteistössä on kaupantekohetkellä virhe, sen yleisin seuraamus on sekä asunto- että kiinteistökaupassa hinnanalennus. Hinnanalennuksen määrää arvioitaessa lähdetään perinteisesti liikkeelle virheen korjauskustannuksista. Hinnanalennus on kuitenkin vain harvoin virheen koko korjauskustannusten suuruinen. Tämä johtuu siitä, että hinnanalennuksen määrässä otetaan huomioon se tasonparannus, joka korjauksesta aiheutuu. Toisin sanoen kuinka paljon paremmaksi tila on korjattu tai korjataan verrattuna siihen, mikä oli kunto kaupantekohetkellä. Tuomioistuimien voi tällaisissa tapauksissa sanoa, että hinnanalennuksen määrä on paljonkin alhaisempi kuin virheen todelliset korjauskustannukset "ottaen huomioon kiinteistön/rakenteiden ikä jne."

Jotta koko korjauskustannukset on mahdollista saada hinnanalennukseksi, perusteluksi ei riitä se, että ostaja ei ollut oikeissa uusissa kyseisissä rakenteita vielä pitkään aikaan ja että hän ei ollut tämän vuoksi varautunut minkäänlaisiin korjauskustannuksiin. Ostajan on syytä ymmärtää tämä ostaessaan vanhan rakennuksen, jossa on vanhoja rakenteita.

Saako kaupan purkautuessa aina kaikki rahat takaisin?

Lähtökohtana oikeusjärjestelmässämme on, että sopimukset on pidettävä eikä tehtyjä oikeustoimia voi niin vain purkaa. Vain jos

kiinteistön virhe on olennainen, voidaan kiinteistön kauppa maakaaren mukaan purkaa. Virheen olennaisuuskynnys on käytännössä (hyvin) korkealla. Virheen olennaisuuteen vaikuttavat mm. virheen korjauskustannukset, ennen kaupantekoa tiedossa olleet korjaustarpeet ja virheen aiheuttama asumishaitta.

Kaupan purkamisen tarkoittaa, että tilanne palautetaan sellaiseksi, ettei kauppaa olisi aikanaan lainkaan tehty. Ostajan kannalta tämä merkitsee sitä, että hän on myyjän vaatimuksesta velvollinen korvaamaan tälle merkittävän asumishyödyn, jonka hän on saanut kaupanteon jälkeen asuessaan kiinteistössä. Jos kaupasta on kulunut useita vuosia, merkitsee tämä usein merkittävää summaa. Käytännössä summa vähentää sitä kauppahintaa, joka myyjän on kaupan purkautuessa palautettava ostajalle. Ostajan on syytä ymmärtää, ettei hän kaupan purkautuessa välttämättä saa koko kiinteistön kauppahintaa takaisin.

Mitä, jos pikkuvian takaa paljastuu isompi ongelma?

Jotkut kiinteistön ostajat ajattelevat, että heille kelpaa pikkuvikainen talo, jota voi oman aikataulun mukaan korjalla. Isompiin vikoihin ei kuitenkaan ole varauduttu ja niistä voi tulla riitaa myyjän kanssa. Maakaaren mukaan ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hän on ollut tietoinen tai joka hänen olisi tullut huomata ennen kaupantekoa. Ostajalle voi kuitenkin ennen kaupantekoa tiedossa olleen ns. pikkuvian perusteella syntyä vielä laajentunut tai erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että jos ostaja on ollut tietoinen jostakin pienestä viasta, joka osoittautuu kaupanteon jälkeen luultua isommaksi, hän ei voi vedota tuohon isompaankaan vikaan kiinteistön virheenä. Hyväksyessään rakennuksessa olevan pienen vian, hänen tulee varautua myös siihen, että kyseisen vian osoittautuessa luultua isommaksi, myyjä ei ole siitä vastuussa.

Jos ostaja haluaa varmistaa, ettei pikkuvika osoittaudu kaupan jälkeen oletettua suuremmaksi, ostajan on syytä vaatia vian tarkempaa tutkimusta jo ennen kauppaa, tarvittaessa esim rakenteita avaamalla.

Kannattaako kaikkiin kosteusvauriojälkiin reagoida?

Maakaaren mukaan ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta hän on ollut tietoinen tai joka hänen olisi tullut huomata ennen kaupantekoa. Ostajalle voi ennen kaupantekoa tiedossa olleen kosteusvauriojäljen perusteella syntyä laajentunut tai erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että jos ennen kaupantekoa on ollut havaittavissa kosteusvauriojälki, ostaja ei voi virheenä vedota kyseiseen jälkeen tai sen syytä olevaan vaurioon.

Vaikka kosteusvauriojälki olisi tarkastushetkellä kuiva, rakenteissa voi olla vanhoja kosteuden aiheuttamia vaurioita. Ostajan on siis syytä tutkia kosteusvauriojäljet ja niiden syyt hyvin jo ennen kauppaa, ja ottaa niiden vaikutus huomioon kaupan ehdoista neuvoteltaessa tai jättää kyseinen kohde ostamatta.

Mitä tarkoittaa ”ikäisekseen kunnossa”?

Jos kuntotarkastuksessa lukee ”ikäisekseen kunnossa”, se ei tarkoita, että ko. rakennusosa kestäisi ikuisesti eikä se ole takuu siitä, etteikö rakennusosien ikä ja peruskorjaustarvetta otettaisiin huomioon virheen ja sen seuraamusten arvioinnissa. Rakennukset vaativat säännöllistä huoltoa ja ikääntyessään peruskorjausta. Ostajan kannattaa perehtyä eri rakennusosien teknisiä käyttöikä koskeviin tietoihin, joista saa suuntaviivaa sille, kuinka kauan jonkin rakennusosan voi keskimäärin arvioida kestävänsä ennen kuin se tulee uusia. Jos vaurion johdosta jokin tällainen rakennusosa joudutaan uusimaan, tuomioistuimessa vedotaan usein näihin käyttöikäihin.

Ostajan kannattaakin jo ennen kaupantekoa kiinnittää huomiota siihen, millainen peruskorjaustarve kiinteistössä on, vaikka ei olisikaan aikonut itse sitä heti korjata. Jos peruskorjausta vaativasta rakennusosasta löytyy jotakin vikaa/vaurio, katsotaan helposti ostajan täytyneen varautua ko. rakennusosan peruskorjaukseen, jolloin hänellä ei ole oikeutta saada siitä hyvitystä myyjältä.

Jos ostaja ei ole itse aikonut ko. rakennusosaa heti uusia, vaan se olisi hänelle kelvannut vanhanakin, seikka ei ole merkityksellinen, kun arvioidaan sitä, mihin ostajan olisi pitänyt objektiivisesti arvioiden kaupantekohetkellä varautua. Jos vanha ja käyttöikänsä loppupuolella oleva rakennusosa kestää, hyvä niin, mutta jos se ei kestä, ostaja ei voi saada siitä hyvitystä myyjältä.

Kenellä on vastuu salaisista virheistä?

Vastuu salaisista virheistä tarkoittaa ostajan ja myyjän välistä riskinjakoa ikävistä yllätyksistä eli virheistä, joista sen enempää ostaja kuin myyjäkään eivät ole tiedäneet ennen kaupantekoa. Salaisen virheen tulee maakaaren mukaan olla merkittävä, jotta myyjä olisi siitä vastuussa. Ostaja vastaa itse ei-merkittävistä salaisista virheistä. Esimerkiksi korjauskustannuksiltaan ei-niin-suuren virheen (korjauskustannukset esimerkiksi joitakin tuhansia euroja) ollessa kyseessä merkittävyyskynnys ei useinkaan ylity, jolloin virhe jää ostajan omalle vastuulle.

Ostajan on syytä ymmärtää, että pienemmät ikävät yllätykset eli salaiset virheet eivät kuulu myyjän vastuulle vaan niiden korjauksesta aiheutuvat kustannukset jäävät kokonaisuudessaan ostajan maksettaviksi. Se, mitä voidaan pitää myyjän vastuulle kuuluvana merkittävänä salaisena virheenä, riippuu tapauskohtaisesti mm. kohteen kauppahinnasta, rakennuksen iästä ja sen kunnosta kaupantekohetkellä.

Kannattaako riskirakenne aina tarkastaa?

Ostajan on syytä ymmärtää, että vanhan rakennuksen ostamiseen ja omistamiseen liittyy myös riskejä. Riski tarkoittaa esimerkiksi, että rakennuksessa voi olla vaurio, josta aiheutuu korjaustarve, -kustannuksia ja mahdollisesti terveyshaittaa. Yleensä riski tulee esille siten, että kuntotarkastuksessa on rakennuksessa todettu olevan jokin riskirakenne. Riskirakenne on esimerkiksi ns. valesokkeli, joka 1970-luvulla on ollut yleisesti käytetty rakenne, mutta joka nykytietämyksen mukaan on kosteusvaurioille altis rakenne.

Ostaja ei usein arvioi riskiä realistisesti, jos kuntotarkastuksessa on todettu, että rakennuksessa on riskirakenne, joka ei kuitenkaan tehtyjen havaintojen perusteella ole vaurioitunut. Kuntotarkastuskertomuksessa voidaan myös todeta, että rakennuksessa on olemassa riskirakenne, jota ei ole kuitenkaan sen tarkemmin tutkittu. Ostajan on syytä sisäistää, että tarkastamattomuudesta/tarkastamisesta huolimatta kyseessä on riskirakenne, joka saattaa kuitenkin myöhemmin osoittautua vaurioituneeksi. Ostajan on hyvä selvittää, minkä suuruisen korjaustarpeen ja korjauskustannuksen ja terveydellisen riskin kyseinen riskirakenne vaurioituessaan aiheuttaa ja miettiä, onko halukas ottamaan kyseisenlaisen riskin.

Kumpi olikaan arvokkaampi: tontti vai talo?

Ostajan olisi hyvä ymmärtää, mistä hänen ostamansa kiinteistön hinta muodostuu. Onko omakotitalo 400 000 euron vai 100 000 euron arvoinen ja mikä on maapohjan arvo kiinteistön kokonaishinnasta? Pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa kiinteistöjen hinnat ovat korkeat, mikä johtuu enemmän maapohjan arvosta kuin rakennuksen arvosta.

Lasketaanko korjauskustannukset osto- vai korjausvuoden hintatason mukaan?

Ostajalle saattaa tulla yllätyksenä, että hinnanalennus rakennuksen virheen perusteella ei voi olla suurempi kuin rakennuksen arvo. Samoin hinnan jakautuminen rakennuksen ja tontin kesken vaikuttaa myös siihen, miten helposti tai vaikeasti kaupan purkautumisen vaatima virheen olennaisuuskynnys ylittyy. Siinä huomioon on otettu yleensä korjauskustannusten määrä suhteessa kiinteistön (koko) kauppahintaan.

Kiinteistön virhettä arvioidaan sen perusteella, millainen kiinteistö oli ja millainen sen oli perusteltua aihetta odottaa olevan kaupantekohetkellä. Jos virhe tulee ilmi, virheen korjauskustannukset aiheutuvat tai niitä arvioidaan useiden vuosien kuluttua kaupanteosta, tulee hinnanalennuksen määrää arvioitaessa vähentää korjauskustannuksista mahdollinen korjauskustannusten nousu kaupanteon ja kustannusten aiheutumisen/arvioimisen välisenä aikana.

Jos ostaja on lisäksi kaupanteon jälkeen tehnyt kiinteistölle omia muutoksia ja parannuksia, niiden korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia ei voida ottaa huomioon hinnanalennuksen määrää arvioitaessa, koska virheen korjaaminen tarkoittaa kiinteistön korjaamista sellaiseksi ja sille tasolle, mitä se oli kaupantekohetkellä. Ostajan on hyvä ymmärtää, ettei hinnanalennus ole muun muassa tästä syystä virheen todellisten korjauskustannusten suuruinen.



MYYJÄN VINKIT

Pitääkö myyjän vaatia kaikkien tilojen tarkastamista?

Kiinteistössä voi olla tiloja, joihin ei ole pääsyä. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi ala- tai yläpohja, joihin ei ole käyttiluukkuja. Jos tällainen tila jätetään tutkimatta ennen kaupantekoa ja se osoittautuu kaupan jälkeen vaurioituneeksi, myyjä on vastuussa sen vaurioista. Pelkkä kuntotarkastuksen kehoitus tutkia tila sen suljettuna olemisen vuoksi ei poista myyjän vastuuta.

Myyjän on myöhemmän vastuunsa välttämiseksi syytä sallia ja edellyttää myös suljettujen tilojen tarkastaminen.

Poistaako riskirakenteen toteaminen myyjän vastuun mahdollisesta virheestä?

Ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta hän on ollut tietoinen tai joka on ollut havaittavissa ennen kaupantekoa. Tämä koskee muun muassa kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja. Jos konkreettista vikaa tai puutetta ei ole kuitenkaan ennen kaupantekoa havaittu vaan ainoastaan riski sellaisesta, se ei estä ostajaa vetoamasta kaupan jälkeen ilmi tulevaan virheeseen. Jos siis kiinteistössä on todettu kuntotarkastuksessa ennen kauppaa riskirakenne, jota ei ole tutkittu sen tarkemmin tai joka on tarkemmissa tutkimuksissa todettu olevan kunnossa, myyjä on kaupan jälkeenkin vastuussa niistä ko. riskirakenteen vaurioista, jotka olivat olemassa kaupan hetkellä.

Myyjän on syytä ymmärtää, ettei pelkkä riskirakenteen toteaminen ennen kaupantekoa poista hänen vastuutaan ko. rakenteen virheistä.

Milloin myyjä syyllistyy tiedonantovirheeseen?

Myyjä syyllistyy tiedonantovirheeseen muun muassa silloin, jos myyjä on itse rakentanut rakennuksen tai tehnyt siihen korjauksia, ja tällaisissa itse tehdyissä/korjatuissa rakenneosissa havaitaan kaupan jälkeen virheitä. Tällöin on kyse seikasta, josta myyjän katsotaan tietäneen tai ainakin pitäneen tietää ennen kaupantekoa.

Tällaisessa tapauksessa on kyse salaisen virheen sijasta tiedonantovirheestä, josta myyjä voi joutua hinnanalennusvastuun lisäksi vahingonkorvausvastuuseen, jos kyseisestä virheestä aiheutuu ostajalle vahinkoa. Myyjän on syytä ymmärtää olevansa salaista virhettä ankarammassa vastuussa tällaisista virheistä.

Jos myyjä tietää, että rakennustöitä tai korjauksia on tehty virheellisesti tai hyvän rakennustavan vastaisesti, näistä seikoista on kerrottava ostajalle ennen kauppaa, jotta myyjä välttäisi virhevastuun.

Milloin myyjä joutuu maksamaan myös vahingonkorvausta?

Virheen perusseuraamus on hinnanalennus, jonka määrä yleensä määritetään lähtien liikkeelle virheen korjauskustannuksista. Jos virhe on olennainen, voidaan ostajan vaatimuksesta hinnanalennuksen määräämisen sijaan purkaa kauppa. Jos kyse on tiedonantovirheestä eikä salaisesta virheestä, jonka suhteen myyjällä on tuottamus*, hän on hinnanalennuksen/kaupan purkautumisen ohella vastuussa ostajalle myös vahingonkorvauksella virheen aiheuttamasta vahingosta. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi muualla asumisen kustannuksia virheen korjaamisen ajalta, pilalle menneen irtaimiston korvaamista ja muuta vahingonkorvausta.

Myyjän on syytä ymmärtää olevansa vahingonkorvausvastuussa tuottamuksellaan aiheuttamistaan vahingoista.

Lasketaanko hinnanalennukselle tai kaupan purkautumiselle korkoa?

Ostajan vaatiessa hinnanalennusta tai kauppahinnan palautusta kaupan purkautuessa, hän voi vaatia palautettavalle summalle tuottokorkoa kauppahinnan maksusta vaatimuksen esittämiseen asti ja sen jälkeen laillista viivästyskorkoa. Jos ostaja tällaisen korkovaatimuksen tekee, ja hinnanalennus/kaupan purkuvaatimus menestyy, määrätään korko summalle automaattisesti. Jos kauppahinnan maksusta on kulunut useita vuosia, voi myyjälle tulla korkojenkin kautta maksettavaa merkittävästi. Myyjän on syytä ymmärtää, että hänen maksuvelvollisuuteensa liittyy tällainen lisäseuraamus.

Korvaako myyjä kaupan purkautuessa myös kiinteistön arvoa nostaneet kustannukset?

Vaatiessaan kaupan purkua ostaja voi vaatia sen yhteydessä myyjää korvaamaan hänelle kiinteistön arvoa nostaneet kiinteistöön laittamansa hyödylliset kustannukset. Jos kauppa puretaan, myyjä voi joutua korvaamaan ostajalle tällaiset kiinteistön arvoa nostaneet hyödylliset kustannukset. Myyjän korvausvastuu ei riipu siitä, onko hänellä tuottamusta vai ei. Myyjän on hyvä ymmärtää, että hän mahdollisesti joutuu korvaamaan tällaisia kustannuksia kaupan purkautumisen yhteydessä.

* Tuottamus = Huolimattomuus, joka yleensä ilmenee siten, että myyjä on tiennyt jostain virheestä/vauriosta ennen kaupantekoa, mutta jättänyt kertomatta asiasta ostajalle.

Kumpi korvaa oikeudenkäyntikulut?

Jos ostajan hinnanalennus- tai kaupan purkuvaatimus menestyy tuomioistuimessa, ja myyjä häviää asian, joutuu hän oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännösten mukaisesti korvaamaan ostajan oikeudenkäyntikuluja. Huomioitavaa on, että oikeudenkäyntikulujen korvausvastuu ei ole riippuvainen siitä, onko kyseessä tiedonanto- vai salainen virhe, eli onko myyjä jotenkin syyllinen ko. virheeseen vai ei. Myyjän on syytä ymmärtää voitavansa joutua maksamaan omien oikeudenkäyntikulujensa lisäksi myös ostajan oikeudenkäyntikuluja.

Entä jos vain ostaja saa terveysoireita?

Usein myyjäosapuoli ei voi uskoa, että ostaja tai hänen perheensä olisi saanut terveydellisiä oireita muutettuaan kiinteistölle, koska myyjä tai hänen perheensä ei ole sellaisista kärsinyt asuttuaan kiinteistöllä vuosikausia. Se peruste kiinteistön virheettömyydelle, ettei myyjällä ole ollut oireita, ei ole yleensä menestynyt, koska oireilu on hyvin yksilöllistä ja myyjä asuessaan tietämättään vaurioituneella kiinteistöllä on voinut tottua vuosien kuluessa vauriossa esiintyviin mikrobeihin siten, ettei oireita ole ollut. Vaurioituneeseen kiinteistöön yhtäkkiä muuttanut toinen henkilö (=ostaja) puolestaan voi saada oireita hyvinkin pian muuton jälkeen. Myyjän on hyvä ymmärtää, ettei hänen oma oireettomuutensa kerro välttämättä mitään kiinteistön virheettömyydestä.

Vastaako myyjä virheistä myös asunto-osakeyhtiössä?

Asunto-osakeyhtiön asunnon vaurioiden osalta asunto-osakeyhtiö on lähtökohtaisesti kunnossapitovastuussa talon rakenteista. Tällöin myyjän vastuulle voi kuulua vain se "osa" vauriosta, josta asunto-osakeyhtiö ei vastuunsa nojalla vastaa. Jos kuitenkin yhtiöjärjestyksessä rakenteiden kunnossapitovastuu on siirretty yhtiöltä osakkaalle, koskee myyjän vastuu ostajaa kohtaan myös rakenteissa olevien vaurioiden korjaamista ja on tällöin laajuudeltaan verrattavissa kiinteistön myyjän vastuuseen.

Myyjän on hyvä ymmärtää, että hän voi tällaisessa tilanteessa joutua vastuuseen myös rakenteellisten virheiden korjauskustannuksista vaikka kyse on asunto-osakeyhtiöstä.

Onko kuntotarkastus vain ostajan etu?

Ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta hän on ollut tietoinen tai joka on ollut havaittavissa ennen kaupantekoa. Tämä koskee muun muassa kuntotarkastuksessa tehtyjä vikahavainnoja. Myyjän on hyvä ymmärtää, että perusteellisen kuntotarkastuksen ja jopa kuntotutkimuksen eli rakenteiden tarkempi tutkiminen ennen kaupantekoa on hänen etunsa mukaista siksi, että siinä esille tullessiin kiinteistön vikoihin ja puutteisiin ostaja ei voi vedota virheenä enää kaupanteon jälkeen. Mahdollisten vikojen ja puutteiden esille saaminen ennen kaupantekoa vähentää myöhempien riitojen aiheita.

Onko kuntotarkastaja vastuussa tarkastamansa kiinteistön myöhemmin esille tulevista kosteusvaurioista?

Kuntotarkastajan vastuu toimeksiantajalleen, kun tämä on kuluttaja, perustuu kuluttajansuojalain kuluttajapalveluksia koskevaan 8 lukuun. Jos kuntotarkastajan palveluksessa on virhe, on kuntotarkastusyritys velvollinen palauttamaan perimänsä palkkion osaksi tai kokonaan ja se on vahingonkorvausvelvollinen aiheuttamastaan vahingosta. Tämä ei tarkoita sitä, että kuntotarkastusyritys olisi suoraan vastuussa tarkastetussa talossa sittemmin esille tulleiden vaurioiden korjauskustannuksista, vaan sellaisesta toimeksiantajalleen aiheutuneesta vahingosta, jonka hänen virheellinen suorituksensa on aiheuttanut. Talon virheistä vastaa ostajalle ensisijaisesti talon myyjä.

Onko kiinteistönvälittäjä vastuussa välittämänsä kiinteistön myöhemmin esille tulevista kosteusvaurioista?

Kiinteistönvälitysliikkeen vastuu perustuu lakiin kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Välitysliikkeen tehtävänä on saattaa kaupan osapuolet yhteen. Sen on toimittava hyvän välitystavan mukaisesti. Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalleen ja tämän vastapuolelle kaikki tiedossaan olevat kaupantekoon vaikuttavat seikat. Välitysliike on suorituksessaan olleen virheen perusteella velvollinen palauttamaan perimänsä palkkion osaksi tai kokonaan sekä korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Jos kiinteistössä tulee ilmi salainen virhe, josta kukaan ei ollut tietoinen ennen kaupantekoa, ei välitysliike ole siitä vastuussa. Välitysliike voisi joutua vastuuseen lähinnä sellaisessa tapauksessa, että välittäjä on tiennyt jostakin vauriosta, mutta on jättänyt kertomatta siitä kiinteistön ostajalle.