



Virhetyypit ja vastuut asuinkiinteistön kaupassa

Jenna Penttinen

Julkaisuvuosi **Laurea**



Laurea-ammattikorkeakoulu

Virhetyypit ja vastuut asuinkiinteistön kaupassa

Jenna Penttinen

Liiketalous

Opinnäytetyö

Kesäkuu, 2025

Jenna Penttinen

Virhetyypit ja vastuut asuinkiinteistön kaupassa

Vuosi

2025

Sivumäärä

32

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on muodostaa lukijalle kokonaisvaltainen paketti asuinkiinteistön kaupasta ja käsitellä maakaaren mukaisia kiinteistökaupan virheiden oikeudellisia määritelmiä, virheiden oikeudellisia seuraamuksia ja niistä syntyviä riitatilanteita. Käsitellään osapuolten, eli myyjän ja ostajan velvollisuuksia sekä sivutaan myös kuntotarkastuksen merkitystä sekä kiinteistönvälittäjän vastuuta yhtenä mahdollisena ammattilaisena osapuolena kauppaprosessissa.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä oli lainoppi eli oikeusdogmatiikka. Koska asuntokauppa itsessään on laaja kokonaisuus, rajattiin tutkimus koskemaan vain asuinkiinteistön kauppaa ja sitä ohjaavaa lakia eli maakaarta. Asian paremmaksi havainnollistamiseksi on tekstissä käytetty esimerkkeinä korkeimman oikeuden soveltuvia ennakkopäätöksiä. Tutkimuksessa keskitytään erityisesti vanhoihin asuinkiinteistöihin, joista useimmiten riitoja syntyy ja jotka pääosin keskittyvät MK 2:17 § mukaiseen laaturiheeseen. Asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä omakotitaloa.

Tutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että erityisesti ostajilla on tärkeää vanhoja asuinrakennuksia ostaessa ymmärtää kyseisen aikakauden rakentamistapaan kohdistuvat yleisimmät riskit ja riskirakenteet. Kuntotarkastuksen merkitys korostuu vanhoja asuinkiinteistöjä ostaessa ja mitä kattavampi tutkimustyö ennen kauppaa tehdään, sitä varmemmin molemmat osapuolet onnistuvat vähentämään myöhemmin ilmenevien negatiivisten yllätysten ilmentymistä.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että osapuolten on tärkeää ymmärtää omien rooliensa vastuut ja niiden merkitys. Osapuolten vastuut korostuvat riitojen ennaltaehkäisyssä sekä aktiivisissa riitatilanteissa. Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus ovat virhevastuun keskiössä.

Asiasanat: kiinteistökauppa, tiedonantovelvollisuus, selonottovelvollisuus, riitatilanteet

Jenna Penttinen

Types of errors and responsibilities in residential property sales

Year

2025

Pages

32

The purpose of this thesis is to provide the reader with a comprehensive package on residential real estate sales and to discuss the legal definitions of errors in real estate sales under the Land Code, the legal consequences of errors and the disputes arising from them. The obligations of the parties involved, i.e. the seller and the buyer, are discussed, as well as the importance of the condition inspection and the liability of the real estate agent as a potential professional party in the transaction process.

The research method used in the thesis was legal doctrine, or legal dogmatics. As the sale of residential property is itself a broad subject, the research was limited to the sale of residential property and the law governing it, the Code of Real Estate. In order to illustrate the point better, examples of relevant precedents of the Supreme Court have been used in the text. The study focuses in particular on older residential properties, which are the most frequently disputed cases, mainly centred on the quality defect under section 2:17 of the MK. Residential property in this context means a detached house.

In conclusion, it is important for the parties to understand the responsibilities and importance of their respective roles. The responsibilities of the parties are highlighted in the prevention of disputes and in active dispute situations. The seller's duty to inform and the buyer's duty to explain are at the heart of fault liability. The study also shows that it is particularly important for buyers, when purchasing old residential buildings, to understand the most common risks and risk structures associated with the construction methods of the period in question. The importance of a condition evaluation is highlighted when buying old residential property and the more comprehensive the pre-sale survey, the more confident both parties are in reducing the occurrence of negative surprises later on.

Keywords: real estate trade, information obligation, duty of accountability, disputes

Sisällys

1	Johdanto.....	6
2	Opinnäytetyön rajaus	7
3	Opinnäytetyön tavoite.....	7
4	Tutkimusmenetelmä	7
5	Kiinteistön määritelmä	8
5.1	Kiinteistön kauppa	9
5.2	Kauppakirja	10
5.3	Kuntotarkastus.....	11
6	Kaupan osapuolet ja osapuoliroolit	12
6.1	Myyjän vastuu	13
6.2	Ostajan vastuu.....	14
7	Kiinteistökaupan virheet	15
7.1	Laatuvirhe	17
7.2	Vallintavirhe	19
7.3	Oikeudellinen virhe	20
7.4	Salainen virhe.....	21
8	Virheen seuraamuksia	22
8.1	Hinnan alennus	23
8.2	Vahingonkorvaus	24
8.3	Kaupanpurku	26
9	Reklamaatio	26
9.1	Riitatilanteiden oikeudelliset polut	27
10	Yhteenveto	28
11	Johtopäätökset	29
12	Lähteet	31

1 Johdanto

Vuonna 2024 asuinkiinteistökauppoja tehtiin pelkästään Uudenmaan alueella 5416 kappaletta ja Varsinais-Suomessa 2883 kappaletta. Yhteensä Suomessa asuinkiinteistökauppoja tehtiin 29570 kappaletta. Luvut koskevat ainoastaan sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät sijaitse vuokratontilla.¹

Koti on ihmiselle välttämättömyys, mutta paljon muutakin. Kun koti ei vastaa toiveitamme ja odotuksiamme, pettymyksen myötä etsitään syyllistä ja halutaan hyvitystä - näin ollen kodin kaupoista syntyy usein riitoja. Maakaaren säännökset linkittyvät odotusten ja todellisuuden väliseen ristiriitaan. Pettymys ei kuitenkaan tarkoita automaattisesti virhettä. Virheen oikeus-säännökset määrittävät ostajan odotuksien suoja ja sen laajuutta - säännökset eivät anna ostajalle suojaa kuitenkaan kaikkiin pettymyksen tunteisiin.²

Kiinteistössä on virhe, jos:

- se ei vastaa sovittua
- myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa
- myyjä on jättänyt kertomatta ostajalle seikasta, joka vaikuttaa kiinteistön käyttömahdollisuuksiin tai arvoon ja josta myyjä oli tietoinen tai voidaan katsoa, että olisi pitänyt tietää
- myyjä ei ole oikaissut huomaamaansa ostajan virheellistä käsitystä kiinteistön aiottuun käyttöön vaikuttavasta ominaisuudesta³

Pääasiallinen vastuu kaupan kohteen tietojen hankinnasta ja antamisesta ostajalle on myyjällä, joten suurin riski kaupoissa asettuu myyjän harteille - virhesääntelyn koko lähtökohta on kauppohen teko myyjän vastuulla. Myyjällä voidaan katsoa olevan paras tuntemus ja tiedot kaupan kohteesta.⁴

Taloudellinen asema ja kyky kantaa riskejä ovat eroavaisuuksia kodin kaupassa yksityishenkilöiden ja elinkeinoharjoittajien välillä. Yksityishenkilöiden varallisuudesta suurin osa muodostuu kodista, joka useimmiten hankitaan lainarahalla. Koska kodin kauppaa tehdään elämän aikana suhteellisen harvoin, ei ostajilla ja myyjillä lähtökohtaisesti ole aiheesta laajaa

¹ Maanmittauslaitos, 2025.

² Hoffrén 2021, 1 & 3.

³ Hoffrén 2021, 2.

⁴ Niemi 2016, 392.

kokemusta ja osaamista. Lisäksi vain harvoin kaupan osapuolilla on yleistä rakennusalan tietämystä ja osaaminen lainsäädännöstä on puutteellista.⁵

2 Opinnäytetyön rajaus

Opinnäytetyö on rajattu koskemaan vanhoja asuinkiinteistöjä, eli siis omakotitaloja. Kiinteistö- ja asuntokaupat koskevat kumpikin kodin kauppaa, mutta erona ovat ensisijaisesti ohjaavat lait – kiinteistökaupassa maakaari (540/1995) ja asuntokaupoissa asuntokauppalaki (843/1994), vaikkakin virheen määritelmässä on yhtäläisyyksiä. Aiheen rajaaminen pelkästään kiinteistökauppaan tuo kodin kaupan laajaan aihekokonaisuuteen enemmän yksityiskohtaisuutta.

3 Opinnäytetyön tavoite

Opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella asuinkiinteistön kaupan näkökulmasta sen oikeudellisia kysymyksiä, virheitä ja niistä syntyviä riitatilanteita. Opinnäytetyössä selvitetään, miten lainsäädäntö ohjaa kiinteistön kauppaa ja millaisia velvollisuuksia myyjällä ja ostajalla on. Osapuolten roolit vastuineen sekä kuntotarkastuksen merkitys osana ostajan selonottovelvollisuutta ovat erityisessä huomiossa.

Työssä käsitellään kiinteistökaupan virheiden oikeudellisia määritelmiä oikeustapausesimerkkejä hyödyntäen, virheiden oikeudellisia seuraamuksia, sekä miten ostajan selonottovelvollisuus ja myyjän tiedonantovelvollisuus tähän kaikkeen kytkeytyy.

Päämääränä on luoda siis kokonaiskuva kiinteistökaupan oikeudellisesta sääntelystä, sen soveltamisesta ja muodostaa selkeä paketti kiinteistökauppaan liittyvistä oikeudellisista vastuista ja riskeistä, keskittäen huomion lähtökohtaisesti yksityishenkilöiden väliseen asuinkiinteistön kauppaan.

4 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyön tutkimusmetodina toimii oikeusdogmatiikka, eli lainoppi. Oikeusdogmatiikan voidaan katsoa olevan käytännöllistä lainoppia. Sen tutkimuskohteena toimii voimassa oleva oikeus, jolloin voidaan lainsoveltajien tueksi tuottaa tulkintasuosituksia. Lainopin avulla selvitetään oikeusnormien sisältöä ja pystytään esittämään niistä normikannanottoja ja

⁵ Hoffrén 2021, 7-8.

tulkintakannanottoja. Normit ovat väitteitä voimassa olevan oikeuden oikeusnormeista ja tulkintakannanotossa tehdään väitteitä oikeusnormin sisällöstä tarkemmin. Oikeusdogmatiikan käytännölliseen puoleen liittyvät juridisten tekstien monimerkityksellisyys, epäselvyydet ja ristiriitaisuus. Lainopin avulla pyritään täsmentämään näitä epäselvyyksiä. Lainoppi tutkii siis voimassa olevia oikeussääntöjä ja miten lakiteksti yhdessä muiden oikeuslähteiden kanssa vaikuttavat oikeudelliseen arviointiin.⁶

5 Kiinteistön määritelmä

Tilastokeskuksen määritelmän mukaan yleisesti kiinteistön katsotaan olevan kiinteistörekisteriin merkitty, tässä tapauksessa maa-alueen omistusyksikkö, johon kuuluu lisäksi sijainnilla olevat kiinteistön omistajan omistuksenalaiset rakennukset ja kiinteät laitteet.⁷ Tarkemmin määriteltynä kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 1:2 § mukaan kiinteistö on sellainen itsenäinen maanomistuksen yksikkö tai muu yksikkö, joka on merkittävä kiinteistörekisteriin (Kiinteistörekisterilaki 392/1985) ja kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin. 2:1 §:ssä on lisäksi määritelty kokonaisuuteen kuuluvaksi termi ”*kiinteistön ulottuvuus*”, joka käsittää kiinteistön alueen, osuudet yhteisiin alueisiin, kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset sekä yhteiset erityiset etuudet. Nämä ulottuvuudet voivat joko kaikki tai vain jotkut niistä kuulua yksittäiseen kiinteistöön.⁸ Kuitenkaan juridisesti ei juurikaan erotella kiinteistöjä niiden käyttötarkoituksen mukaan, oli siis kyseessä esimerkiksi asuinkiinteistö tai maatila.⁹

Suomessa kiinteistöjen hallinta jakautuu oikeudellisesti useaan eri tapaan. Kiinteistön suora omistus esimerkiksi omakotitaloissa tarkoittaa sitä, että käytetään tonttia ja siinä olevaa omakotitaloa, jotka kummatkin omistetaan. Rakennus ja maapohja voivat myös kuulua eri omistajille, jolloin määräaikaisella maanvuokrasopimuksella maapohja on luovutettu rakennuksen omistajalle.¹⁰

⁶ Hirvonen 2011, 21-23; Rautiainen, Kostiainen, Kurki, Soininen & Määttä, 2023.

⁷ Tilastokeskus, 2025.

⁸ HE 227/1994 vp, 15

⁹ Kasso 2014, 3.

¹⁰ Kasso 2014, 2-3.

5.1 Kiinteistön kauppa

Kiinteään omaisuuden luovutuksen tärkein muoto on kauppa, eli sopimus myyjän ja ostajan välillä.¹¹ Usein omakotitalo sijaitsee kaupungin vuokratontilla, eli tällöin myytävä kokonaisuus sisältää omakotitalon ja maapohjan vuokraoikeuden.¹²

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen ja sitä keskeisesti ohjaa *maakaari* (MK) (540/1995), joka kattaa kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen kaikin eri tavoin; kauppa, lahjoitus, vaihto tai muu luovutus. MK sisältää säännökset siis luovutuksesta, mutta myös osapuolten vastuista ja kiinteistöpanntioikeudesta ja kirjaamisesta. Kiinteistön kauppaan muita liittyviä lakeja on myös *etuostolaki* (608/1977), *kiinteistönmuodostamislaki* (554/1995), *oikeustoimilaki* (228/1929) sekä *korkolaki* (633/1982).¹³

Vaikka kuluttajakauppa ei ole tämän opinnäytetyön aiheen keskiössä, on mielenkiintoista ostajan heikomman aseman määritelmän vuoksi tuoda esiin MK 2:10 § koskien kuluttajakauppaa, eli asuinkiinteistön hankintaa elinkeinonharjoittajalta.

MK 2:10 § mukaisessa kuluttajakaupassa katsotaan ostajan olevan *myyjää heikommassa* asemassa. Heikompi asema voidaan katsoa olevan niissä kaupoissa, joissa myyjä toimii ammattimaisesti ja ostaja saa siihen verraten heikomman aseman kuluttajaostajan roolissa. Edellytys tämän kaltaisessa kaupassa on se, että ostettava kiinteistö tulee ostajan tai hänen perheensä vakituiseksi asunnoksi ja myyjä on ammattimaisesti kiinteistöjä rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja. Näin ollen tätä lakia ei sovelleta yritysten välisiin tai yksityishenkilöiden välisiin kauppoihin eikä silloin, kun elinkeinonharjoittaja myy kiinteistön ammattilaisen toiminnan sijaan satunnaisesti. Myöskään ammattilaisena toimivan kiinteistönvälittäjän ollessa kaupaprosessissa mukana ei tätä lakia sovelleta, sillä roolin katsotaan olevan myyjän sijaan vain välittäjä. Välitystoimintaan sovelletaan erillistä kuluttajansuojalakia.¹⁴ Poiketen MK 2:25 §:n mukaisesta laatuvirheestä ilmoittamisen määräajasta, eli viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnanluovutuksesta, kuluttajakaupoissa ostajalla on oikeus laatuvirheeseen vetoamiseen normaalin viiden vuoden määräajan jälkeen.¹⁵

¹¹ Niemi 2016, 16-17

¹² Hoffrén 2021, 13.

¹³ Kasso 2014, 198-199.

¹⁴ HE 120/1994 vp, 45

¹⁵ HE 120/1994 vp, 46

5.2 Kauppakirja

Perinteisesti kauppa, eli kiinteän omaisuuden luovutus on ennen tehty paperisilla asiakirjoilla. Sähköinen kauppa on ollut mahdollista 1.11.2013 alkaen Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun avulla ja nykyään puhutaankin *sähköisestä kauppakirjasta*, jolloin itse kauppaakin kutsutaan *sähköiseksi*.¹⁶

Kiinteistökaupan kauppakirjan minimiehtoja ovat luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta. Näiden lisäksi mahdolliset lykkäävät tai purkavat ehdot. Esimerkiksi lykkäävä ehto voi tarkoittaa sitä, kun omistusoikeus siirtyy kauppahinnan kokonaisuudessa tultua maksettua. Purkavan ehdon mukaan kauppa purkautuu ja kiinteistö palautuu takaisin myyjälle, mikäli ehto täyttyy. Purkava ja lykkäävä ehto voivat olla voimassa korkeintaan viisi vuotta.¹⁷

Sopimusvapaus on MK:n lähtökohta ja 2:11 § säättää pätemättömistä ehdoista tarkemmin. Ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa yksilöimällä poikkeamat laissa säädetystä MK 2 luvun pykälistä 17-34 §, joissa käsitellään virhevastuuta ja tilanteita, joissa kauppa voidaan purkaa. Yksilöinti ei kuitenkaan poikkeuksetta vapauta myyjää vastuustaan.¹⁸ Yleisiä virheriskiä ostajalle siirtäviä lausekkeita kauppakirjassa ovat *”kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on”* tai *”sellaisena kuin se on”*. Näitä ehtoja ei yksistään pidetä hyväksyttävänä, vaan on erikseen yksilöitävä millä tavalla ja missä kohtaa ostajan asema on poikkeava lakiin nähden. Lisäksi muut yleispätevät vastuunvarauslausekkeet virhetyyppien ja virheiden seuraamusten osalta eivät ole hyväksyttäviä. Ei hyväksyttävä yleispätevä vastuunvarauksen lauseke voi kohdistua esimerkiksi myyjän vapautukseen virheen seuraamuksista laaturvirheen perusteella. Lauseke voi koskea myös vaihtoehtoisesti ostajan oikeuksien yleistä tai laajaa kieltämistä. Kielto voi kohdistua esimerkiksi ostajan oikeuteen virheiden seuraamuksista (hinnanalennus, vahingonkorvaus tai kaupanpurku.)¹⁹

KKO 2009:31 käsiteltiin omakotitalon kaupan myyjän vastuunrajoitusta kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Kysymys oli *rajoitusehdon merkityksestä* myyjän vastuuseen sekä osin myös kuntotarkastuksesta johtuvasta ostajan selonottovelvollisuudesta. Kaupan kohteena olleen omakotitalon kauppahinta oli 127 500 euroa ja ostaja vaati kosteusvauriosta hinnanalennuksena 28 500 euroa. Rakennuksessa oli tehty kuntotarkastus, jonka mukaan kosteusvauriota tai ulkopuolista kosteusrasitusta ei ollut. Kauppakirjaan oli kirjattu, ettei myyjä vastaa kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista. Lisäksi lauseke *”ostaja ottaa*

¹⁶ Niemi 2016, 16.

¹⁷ Kasso 2014, 214.

¹⁸ Kasso 2014, 216-217.

¹⁹ Niemi 2016, 224.

rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin missä se viimeksi ennen kauppaa esiteltäessä oli ja mitä se kuntotarkastusraportin mukaan on”.

KKO ratkaisun perusteluissa koskien vastuunrajoitusehtoa todettiin 4. kohdassa, että MK 2:9:2 § mukaan ostajan oikeutta laatuvirheeseen perustuvien vaatimusten esittämiseen voidaan rajoittaa vain yksilöidysti sopimalla siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Perusteluiden 5. kohdassa lausuttiin seuraavasti *”kuntotarkastusraportissa on rakennuksen yläpohjan osalta todettu, että vesikate oli uusittu vuonna 1992 ja että vesikatteessa oli katteen alustastaan irtoamisesta johtuvia ”poimuja”, joiden taakse sadevedet lammikoituvat. Raportin mukaan syksyllä vesi ”jäättyessään aiheuttaa katteelle ylimääräisen vaurioitumisriskin”. Vesikatteen uusimista kannatti harkita ”muutaman vuoden aikajänteellä”. Raportissa on lisäksi todettu, että savuhormin juurihuopa ei ollut tiivis hormia vasten. Jatkoimenpiteenä juurihuovan reuna tuli tiivistää elastisella saumaussmassalla.”* Lopuksi KKO perusteluissaan 6. kohdassa totesi, ettei kuntotarkastuksessa ole todettu yläpohjan kosteusvauriota ja näin ollen vioissa ja puutteissa yksilöity. Koska kauppakirjassa myyjän vastuunrajoitusehto on yksilöity vain koskemaan *raportissa ilmeneviä* virheitä ja puutteita, ei kauppakirjan katsota olevan MK:n mukaisesti yksilöity koskemaan rajoittamaan myyjän vastuuta yläpohjan kosteusvauriosta. KKO velvoitti myyjän maksamaan ostajalle hinnanalennuksena 15 000 euroa korkoineen.

5.3 Kuntotarkastus

Ostajan tutustuttaviin kauppa-asiakirjoihin sisältyy myös rakennuksen kuntoon ja teknisiin ominaisuuksiin tutustuminen. Myyjä on velvollinen ilmoittamaan ostajalle mahdollisesti teetetyistä kuntotarkastuksista ja niiden tuloksista. 2000-luvun aikana kiinteistön kuntotarkastus ennen kauppaa on muodostunut lähes säännöksi. Erityisesti 10-20 vuotta vanhoissa ja sitä vanhemmissa rakennuksissa kuntotarkastuksen rooli korostuu. Ostajan on tärkeä kiinnittää huomiota nykykunnan lisäksi myös jo tehtyihin ja tulossa oleviin korjauksiin, jotka kohdistuvat esimerkiksi putkistoon, kattoon, ikkunoihin tai julkisivuihin.²⁰

Asuinkiinteistön kuntoarvioon kuuluu kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden aistinvarainen ja kokemusperäinen selvittäminen ja korjaustarpeiden yleispiirteinen arviointi.²¹ Kuntotarkastuksessa mahdollisesti havaitut puutteet ja korjauskohteet on suositeltavaa yksilöidä kauppakirjassa, mikäli ne tavanomaisen mukaan jäävät ostajan korjattavaksi – ostajan oikeuksia virheeseen vetoamiseen voidaan siis rajoittaa niistä sopimalla yksilöidysti. Vaikka kuntotarkastuksia suoritetaan, eivät ne automaattisesti poista

²⁰ Kasso 2014, 184-186; Niemi 2016, 419.

²¹ KH 90-00393, 2.

kiinteistökaupan virheistä johtuvia riitoja.²² Kuntotarkastuksen suorittajaa on mahdollista kuulla myös oikeudessa asiantuntevana todistajana. Asiantuntevan todistajan tarkoituksena on kertoa aiemmin tekemistään sellaisista havainnoista, jotka edellyttävä erityistä asiantuntijuutta.²³

6 Kaupan osapuolet ja osapuoliroolit

Kodin kauppaa eli kauppaa asumisen järjestämiseksi voidaan pitää tärkeänä ja suojan tarvitsevana asiana. Ostajia ja myyjiä suojellaan erityisesti heitä koskevilla säännöksillä. Näiden lisäksi lakien valmistelussa eli esitöissä korostetaan, että laajempienkin säännösten tarkoituksena on turvata osapuolten asemaa.²⁴ MK 2:10 § säättää kuluttajaa (ostajaa) suojaavista säännöistä. Nämä tulevat sovellettavaksi silloin, kun kiinteistö on hankittu asuinkäyttöön elinkeinoharjoittajalta. Näissä kaupoissa ostajan suojan säännökset ovat pakottavia, eikä niitä voi sopimalla ohittaa muuttuen ostajalle vahingolliseksi ja epäedukkaaksi. MK ei käsitä erityistä osapuoliroolia tilanteelle, joissa oma kodin tai vapaa-ajan asunnon myyjä on luonnollinen henkilö – kuten ei myöskään ostajalle ammattimaisella kiinteistöalan taustalla.²⁵

Suora lainaus HE 120/1994, 21: *”Kiinteistön kaupan osalta ei ole perusteltua yleisesti väittää, että myyjä- tai ostajataho voisi taloudellisen asemansa tai asiantuntemuksensa perusteella määrätä sopimusehdoista. Sen vuoksi erityisesti toisen osapuolen suojaamiseen tähtäävään pakottavaan sääntelyyn ei ole pääsääntöisesti tarvetta”*.

Tämän vuoksi ei maakaaren esitöissä ole toisen osapuolen suojaksi pakottavaa sääntelyä pidetty erityisen tarpeellisena. Vastuu myytävän kiinteistön tietojen hankkimisesta on asetettu ensisijaisesti myyjälle, sillä myyjä lähtökohtaisesti tietää kiinteistön ominaisuuksista paremmin, kuin ostaja. Toisaalta piti myös huolehtia, ettei myyjän vastuun muodostu liian ankaraksi – eli ostajan velvollisuutta kiinteistön tarkastukseen ennen kauppaja on myös korostettu.²⁶

Kiinteistön kaupassa käytetään usein myös apuna kiinteistönvälittäjää, joka huolehtii kohteen esittelystä sekä tiedon jakamisesta myyjän puolesta. Koska ostaja ja myyjä eivät välttämättä tapaa myyntiprosessin aikana lainkaan tai kerran kaupantekotilaisuudessa, katsotaan kiinteistönvälittäjän toiminnalla olevan olennainen merkitys kiinteistön virheen olemassaoloa arvioi-
dessa.²⁷

²² Kasso 2014, 188.

²³ Kyllästinen 2010,94 mukaan Lappalainen 2001, 283 ja Ekelöf-Boman 1992, 237.

²⁴ Hoffrén 2021, 18.

²⁵ Hoffrén 2021, 19-20.

²⁶ Hoffrén 2021, 31.

²⁷ Hoffren 2021, 70.

Vaikka kiinteistönvälittäjän toiminnan merkitys on suuri, MK 2:20 § mukaan myyjä vastaa myös kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Eli *myyjän virhevastuun* kannalta ei ole merkityksellistä se, onko myyjä kuitenkin antanut kiinteistönvälittäjälle riittävät ja oikeat tiedot kaupan kohteesta. Suhteessa ostajaan myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän laiminlyönneistä vain siten, kun sen voidaan katsoa liittyvän myyjän *normaalin tiedonantovelvollisuuden* täyttämiseen. Kiinteistönvälittäjällä voi olla siis ostajaa kohtaan suurempi tiedonantovelvollisuus, mitä myyjällä on. Myyjän suoja kaventuisi merkittävästi, mikäli myyjä vastaisi ammattimaisen kiinteistönvälittäjän huolimattomuudesta, kuin omastaan.²⁸

6.1 Myyjän vastuu

Myyjän virhevastuun tulee olla sidoksissa myyjän omaan toimintaan, sen puutteeseen tai myyjän kaltaisten kohteiden yleiseen olemukseen.²⁹ Myyjän erehdys tai tietämättömyys eivät poista myyjän vastuuta, mikäli korjaavaa tietoa ei ole annettu ennen kaupantekoa. Myyjän on siis tietoa antaessaan ilmoitettava olevansa epävarma tiedon oikeellisuudesta. Tiedonantovelvollisuuteen myyjän osalta kuuluu myyjän oma-aloitteinen tiedonjako puutteista ja vioista, sekä muista kaupan kohteena olevan kiinteistön laatuun liitännäisistä ominaisuuksista, jotka voivat alentaa kiinteistön arvoa tai vaikuttaa sen käyttömahdollisuuksiin. Näitä seikkoja voivat olla myös epäilyt rakennevioista, arviot tulevista korjaustarpeista ja tiedot kiinteistön tarpeiston ominaisuuksista. Kaupan kohteen puutteiden olemassaolo tai aiheutuminen edellisen omistajan ajalta ei pääsääntöisesti poista myyjän virhevastuuta.³⁰

Omakotitalon kaupassa ostopäätökseen vaikuttavat keskeiset tiedot katsotaan olevan erilaisia kuin tonttia tai maatalouskiinteistöä ostettaessa. Kun kiinteistöä markkinoidaan asumiskäyttöön, huomio korostuu niihin seikkoihin, jotka ovat yhteydessä kiinteistöön soveltuvaan käyttötarkoitukseen.³¹

Myyjän tiedonantovelvollisuuden arviointiin vaikuttaa myös se, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää.³² Maakaassa myyjän tiedonantovelvollisuus kietoutuu ajatuksen ”*tiesi tai olisi pitänyt tietää*” ympärille. Tämä on esimerkki eroavaisuudesta asuntokauppalakiin nähden. AsKL mukaan myyjä täyttää tiedonantovelvollisuutensa, kun kertoo ostajalle niistä asioista, joista hänen täytyy olettaa oikeasti tienneen.³³

²⁸ Hoffrén 2021, 71-72.

²⁹ Hoffrén 2021, 67.

³⁰ HE 120/1994 vp, 51; Hoffrén 2021, 69.

³¹ HE 120/1994 vp, 50.

³² HE 120/1994 vp, 52.

³³ Hoffrén 2021, 370.

Myyjä voi myös kaupan yhteydessä kehua kaupan kohdetta myynnin edistämiseksi ja näin todellisuutta enemmän parantaa ostajan mielikuvaa. Tämä ei aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaan kohteen arviointi on ostajan omalla riskivastuulla, sillä ostaja voi ennakkotarkastuksen yhteydessä verrata saatua mielikuvaansa todelliseen tilanteeseen.³⁴

6.2 Ostajan vastuu

Myyjän tiedonantovelvollisuuden lisäksi on myös ostajalla oma selonottovelvollisuutensa, josta säädetään MK 2:22 §:ssä. Ostaja ei voi siis esittää virheen vaatimuksia sellaisesta viasta, joka ostajan olisi pitänyt havaita kiinteistöä tavanomaisesti tarkastaessa.³⁵

Ostajan erityinen asiantuntemus voi korottaa tarkastusvelvollisuuden vaatimuksia. Ostaja voidaan siis erityisellä asiantuntemuksella (rakennusalan koulutus tai muu ammattimainen toiminta) katsoa kuuluvan ryhmään, jolta erityistä asiantuntemusta voidaan olettaa.³⁶

Mikäli kiinteistöä myydään huonokuntoisena, ostaja ei voi olettaa sen tällöin olevan uudenveroinen. Lisäksi rakennuksen ikä ja rakentamisaikaiset määräykset ovat merkittäviä huomioita, eikä rakennusta voida arvioida kuten uudempaa. Vanha rakennus ei välttämättä täytä nykyisiä terveyden ja turvallisuuden määräyksiä ja mikäli ostaja on tehnyt kaupat näistä tietoisena, ei ostaja voi esittää niistä vaatimuksia myyjälle.³⁷ Useimmiten ongelmana myyjän antamien virheellisten tietojen sijaan onkin ostajan puutteelliset tiedot kiinteistön ominaisuuksista.³⁸ Ostajan vastuulle kuuluu, että ostettava kiinteistö soveltuu hänen erityisvaatimuksiinsa ja mahdollisesti suunniteltuihin uusiin käyttötarkoituksiin. Myyjä ei ole myöskään vastuussa ostajan yksilöllisistä mieltymyksistä ja laatuvaatimuksista.³⁹

Rakenteiden purkamiseen ulottuva tutkiminen ei kuulu tavanomaiseen ostajan selonottovelvollisuuteen. Asuinkiinteistöjen kaupassa lähes poikkeuksetta kuitenkin tehdään kiinteistön kuntotarkastus, jonka tekijää valittaessa tulee valita kokemusta omaava asiantuntija. Useimmiten kuntotarkastus tehdään myyjän toimeksiannosta ja raportti katsotaan olevan osa myyjän ostajalle antamia tietoja. Ostaja tulee kuitenkin tietoiseksi raportin sisällöstä eikä voi niihin vedota virheenä myöhemmin. Kuntotarkastus siis *täydentää* ostajan ennakkotarkastuksen velvollisuutta. Tavanomainen kuntotarkastus on aistinvarainen ja pintapuolinen, sisältäen pintakosteusmittauksia mutta rakenneavauksia ei laajemmin suoriteta. Laajemmassa

³⁴ Niemi 2016, 450.

³⁵ HE 120/1994 vp, 50.

³⁶ Hoffrén 2021, 170.

³⁷ Kasso 2014, 249-250.

³⁸ Niemi 2016, 451.

³⁹ Niemi 2016, 455.

tarkastuksessa, eli kuntotutkimuksessa, selvitetään rakennusvirheitä esimerkiksi ylä- ja alapohjarakenteita ja salaojia tutkimalla.⁴⁰

Huomionarvoista on, että kuntotarkastuksen suorittamisesta ei ole varsinaista lainsäädäntöä. Sen aseman voidaan kuitenkin oikeuskäytännössä katsoa olevan merkittävä, kun arvioidaan osapuolten velvollisuuksia ja niiden täyttämistä.

Korkeimman oikeuden (KKO) ratkaisussa 2019:16 käsiteltiin ostajien tarkastusvelvollisuutta yhteydessä ostajille ennen kauppaa esitettyyn kuntotarkastusraporttiin, josta kävi ilmi kiinteistön riskirakenteet, vauriot sekä korjaus- ja lisätutkimussuositukset. Tapauksessa ostajille oli ennen kauppaa annettu nähtäväksi kuntotarkastusraportti, josta ilmeni mm. talon puurakenteissa olleen kosteusvaurioita, kellarin kosteus, keväisin veden viettävän kohti rakennusta, salaojajärjestelmien puuttuminen, sokkelin ulkopuolen veden eristyksen ja tuuletusaukkojen puute. Ostajat vaativat ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti hinnan alennusta laatuvirheen (MK 2:17 §) perusteella.

Käräjäoikeus (KÄO) hylkäsi kanteen ja katsoi ostajilla olleen velvollisuus ulottaa kuntotarkastus tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin ja näin ollen ostajat olivat ennakkotarkastuksen laiminlyönnin vuoksi menettäneet oikeutensa vedota näihin seikkoihin virheenä. Lopulta KKO:n perusteluissa, erityisesti kohdassa 30-31, katsottiin ostajilla olleen erityinen syy selvittää rakennuksen vaurioita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä käyttäen ja ostajien saamat tiedot ovat antaneet ostajalle erityisen syyn edellyttää tavallista perusteellisempaa tarkastusta. Ostajat olivat tiedoistaan huolimatta ottaneet riskin merkittävistä asumiskäyttöön vaikuttavista ja mittavia korjauksia edellyttävistä vaurioista. KKO mukaan ostajat eivät voineet MK 2:17 § mukaiseen laatuvirheen vedota ja asia jätettiin KÄO alkuperäisen tuomion lopputulokseen.

7 Kiinteistökaupan virheet

Niin kutsutut hometaloriidat ovat lisänneet viimeisen vuosikymmenen aikana kiinteistökaupan riita-asioiden määrää. Vuoden 2004 tutkimuksessa nousi esiin riita-asioiden keskiössä olevan arviointi ostajan kyvystä ymmärtää ostettavan asunnon todellinen kunto kuntokartoituksen perusteella, myyjän tietämys virheestä sekä talon rakennusaikaisten standardien mukainen rakentaminen.⁴¹

⁴⁰ Kasso 2014, 185-18; Niemi 2016, 417-418.

⁴¹ Heikkinen 2018, 4 mukaan Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen tutkimustiedonantoja 217, 36-40.

Virheitä katsotaan olevan kaupan osapuolten sopimusehtojen täyttymisen puutteet, kaupan kohteen tai siitä saatujen tietojen virheellisyys ja/tai puutteellisuus sekä kiinteistön oikeuteen liittyvät mahdolliset rajoitukset – saako ostaja ne oikeudet, jotka myyjälläkin oli.⁴² Kiinteistössä oikeudellisesti vaikuttavaan virheen arviointiin vaikuttaa monet säännökset. Virhearvioinnin lähtökohtana on sopimus, eli mitä seikkoja on sovittu. Ja jos kiinteistö ei vastaa sovittua, siinä on virhe. Virheiden omat säännökset kuitenkin tarkentavat tätä yleisperiaatetta enemmän.⁴³

Virheiden lisäksi MK käsittää myös säännökset suoritusten viivästyksistä. Peruseriaate on, että myyjä luovuttaa ostajalle kaupan kohteen asiakirjoihin ja ostaja sitä vastaan maksaa myyjälle kauppakirjan mukaisen kauppahinnan. Jos kiinteistön hallinnan ja asiakirjojen luovutus ei tapahdu sopimuksen mukaan ja viivästyksen katsotaan olevan olennainen, voi ostajalla olla oikeus vaatia kaupan purkua. Ostajalla on oikeus myös vaatia asian korjaamista viivästyksistä. Puolestaan myyjällä on oikeus vaatia vahingonkorvausta, mikäli sovittua kauppahintaa ei makseta sovittuna aikana. Jos kauppakirjassa on sovittu lykkäävistä tai purkavista ehdoista ja omistusoikeuden siirtymisen tai pysymisen ehtona on maksettu kauppahinta, on myyjällä oikeus olennaisen maksuviivästyksen ja kauppahinnan osittaisen maksun perusteella purkaa kauppa.⁴⁴

Oikeuskäytännössä kiinteistön virheen arviointiperusteet kiteytyvät *myyjän tiedonantovelvollisuuteen* ja *ostajan selonottovelvollisuuteen*. Myyjällä lähtökohtaisesti on olemassa parhaimmat tiedot myytävän kiinteistön vioista ja puutteista. Laatuvirhettä arvioidessa edellytetään myyjän antavan ostajalle laadullisiin seikkoihin kohdistuvat tiedot, joita yleisesti pidetään myydyn kaltaisessa kiinteistössä tärkeänä. Ostajan tarkastusvelvollisuuteen kuuluu, että ostaja tarkastaa kiinteistön ennen kaupantekoa, eikä sellaiseen virheeseen voida vedota, joka ostajan olisi pitänyt tavanomaisen tarkastuksen yhteydessä huomata. Vanhoissa rakennuksissa piileviä vikoja esiintyy kuitenkin usein ja niitä niin myyjä kuin ostajakaan ei ole havainnut kaupantekohetkellä.⁴⁵

Virhetyyppien osalta kysymys on niiden oikeudellisesta arvioinnista, eikä esimerkiksi havaittu ominaisuus kiinteistössä ole faktisesti *laatuvirhe*. On siis ero siinä, mitä *virhe* on oikeudellisenä käsitteenä ja mitä faktoja *virheen perustana* on. Objektiiviset tosiasiat ovat välttämättömiä, mutta virhearvioinnissa tarkastellaan myös subjektiivisia asioita, kuten ostajan ja/tai myyjän tietoisuutta ja vastaako myyjän suoritus ostajalle oikeutettuja odotuksia.⁴⁶

⁴² Kasso 2014, 242.

⁴³ HE 120/1994 vp, 26.

⁴⁴ Kasso 2014, 244-245.

⁴⁵ HE 120/1994 vp, 26.

⁴⁶ Niemi 2016, 325-326.

Kiinteistövälitysalan Keskusliiton teetti vuonna 2021 selvityksen kuluttajariitalautakunnan (KRIL) käsittelemistä riidoista kuluttajien välisistä, ilman kiinteistönvälittäjää tehdyistä asunto- ja kiinteistökaupoista. Selvityksen tarkoituksena oli saada selville näiden riitojen keskeisiä ongelmia ja pohtia kiinteistövälitysalan keinoja parantaa kuluttajien asemaa asunto- ja kiinteistökaupoissa, sekä löytää keinoja kannustaa kuluttajaa hoitamaan kaupat välitysalan ammattilaisen kanssa. Selvityksessä analysoitiin lähes 800 vireille tulleesta riitatapauksesta noin 400 ratkaisun saanutta. Ja näistä kiinteistökauppariitojen osuus oli noin 220.⁴⁷

KRIL hylkäysten perusteina kiinteistökauppariidoissa oli muun muassa seuraavia tekijöitä:

- Reklamaatioaikojen laiminlyönti ja ylittäminen jopa yli viidellä vuodella virheen havaitsemisesta.
- Vetoamus kunnianvastaiseen ja arvottomaan menettelyyn vastaajan osalta.
- Ostaja ei ollut ennen kaupantekoa tutustunut tai ymmärtänyt kohteesta tehtyjä tutkimuksia, selvityksiä tai kosteusmittauksia.
- Kaupan virheet olivat olleet ostajan havaittavissa ja olemassa kaupantekohetkellä.
- Virheistä ei ollut esittää näyttöä, laskelmia, korjauskustannusten määrää tai asiantuntijalausuntoja tukemaan väitteitä.

Tyypillisiä ostajan tulkitsemia, hinnanalennukseen oikeuttavia virheitä olivat riskirakenteina yleisesti pidettävät valesokkelit. Valesokkelin ei voida kuitenkaan katsoa olevan virhe, ellei sen katsota osoittaneen kosteusvauriota tai sen riskiä. Selvityksen aineistossa oli huomattava määrä yli 50 vuotta sitten rakennettuja kohteita. Näissä ostajilla oli epärealistisia käsityksiä vanhan rakennuksen nykykunnosta ja tulevasta kunnostustarpeesta – esimerkiksi ostajilla ei selvityksen mukaan ollut ymmärrystä rakenteiden, putkiston ja sähköjärjestelmien teknisestä elinkaaresta, jonka jälkeen ne on uusittava.⁴⁸

7.1 Laatuvirhe

Merkittävästi yleisin virhe on laatuvirhe, eli kun kiinteistö ei vastaa annettuja ja/tai sovittuja tietoja. Määräävänä ajankohtana pidetään *kaupantekohetkeä*.⁴⁹ Laatuvirhe on havaittava, eli fyysinen ominaisuus. Asuinrakennuksissa rakennuksen kunto on keskeinen tekijä ja omakotitaloissa riitoja aiheuttaa erityisesti kosteus- ja homevauriot. Virheen kokonaisarvioinnissa arvioidaan virheen *merkityksellisyyttä*, *merkittävyyttä* ja sen *olennaisuutta*.⁵⁰ Asuinrakennuksen ikä määrittää vikojen ja puutteiden sietämisen vastuun ostajalla.⁵¹ *Subjektiiivinen standardi*,

⁴⁷ Kiinteistövälitysalan Keskusliitto, 2025.

⁴⁸ Kiinteistövälitysalan Keskusliitto, 2025.

⁴⁹ Kasso 2014, 249.

⁵⁰ Niemi 2016, 437.

⁵¹ Niemi 2016, 424.

eli sopimus, neuvottelut ja annetut tiedot määräävät laatuominaisuuksia, joita ostajan on oikeus vaatia. *Objektiivisen standardin* mukaan kiinteistöä verrataan normaalitasoon, jolloin huomioidaan myös kauppahinta ja sen mukainen laatutaso.⁵²

Kun virheestä aiheutuu haittaa asuinrakennuksen käyttämiseen asumistarkoituksessa, virheen katsotaan yleensä olevan *merkityksellinen* tai *merkittävä*. Terveyshaitassa, eli rakennuksen vauriossa, seuraamuskyvnys ylittyy herkemmin, kuin muu korjauskustannuksellisesti yhtä vaikuttava puute. Mahdollinen terveyshaitallinen laatuvirhe, eli esimerkiksi kosteusvaurioinen rakennus, voi aiheuttaa ostajalle konkreettisia haittoja. Yleisemmin fyysiset oireet, kuten päänsärky ja flunssa, joiden lisäksi vaatteisiin ja kodin tavaroihin tarttuva haju. Olennaisuusarvioinnissa ostajan kohtaama konkreettinen haitta ei tarkoita rakennuksen soveltuvan huommin asuinkäyttöön kuin silloin, jos konkreettista haittaa ei ole. *Olennaista* on siis se, että rakennuksen alkuperäisen käyttötarkoituksen on jo terveyshaitan uhan perusteella katsottu olennaisesti estyneen. Näin ollen virheen olennaisuutta arvioidessa kiinnitetään lisäksi huomiota siihen, onko rakennuksen virhettä mahdollista korjata asumiskelpoiseksi, käytön estymisen kesto ja korjauskustannusten suuruus.⁵³

Laatuvirhetapauksissa tuomioistuimen suorittama katselmus yhtenä todistuskeinona on varsin yleinen. Katselmuksessa tuomioistuimen on mahdollista muodostaa omat aistihavainnot ominaisuudesta, joka on jutun kannalta merkityksellinen. Yleensä katselmus suoritetaan ennen muuta todistelua, jotta väitetty virhe ja kokonaiskuva riidan kohteesta, eli rakennuksesta, on selkeämpää hahmottaa niin tuomioistuimelle kuin muillekin asianosaisille.⁵⁴ Katselmuksen tehokkuutta parantaakseen on etukäteen hyvä sopia katselmuksen tavoitteista ja siitä, mihin seikkoihin kumpikin osapuoli, eli vastaaja ja kantaja, haluavat keskittää erityisen huomion.⁵⁵ Katselmuksen aistihavaintojen merkityksellisyyden jutun kannalta voidaan tulkita liittyvän esimerkiksi kosteusvaurioiden mukana tuomiin hajuhavaintoihin. Havaintoja voi toki tehdä myös konkreettisesti koskemalla ja tutkimalla riidan kohteena olevia rakenteita.

MK 2:17 § säättää kiinteistökaupan laatuvirheestä seuraavasti:⁵⁶

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos

1) *kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;*

⁵² Niemi 2016, 438.

⁵³ Niemi 2016, 439; Laukkanen 2023, 159-160 mukaan Hoffren 2021,244 & Koskinen 2004, 216.

⁵⁴ Kyllästinen 2010, 77 mukaan Lappalainen 2001, 199, Lappalainen 2003, 496, Tirkkonen 1977, 145-146, Tirkkonen 1972, 170 ja Tirkkonen 1949, 236-237.

⁵⁵ Kyllästinen 2010, 402.

⁵⁶ MK 2:17:5 § käsittelee salaista virhettä, josta kirjoitetaan omana kokonaisuutena tarkemmin kohdassa 7.4

- 2) *myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*
- 3) *myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*
- 4) *myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai*
- 5) *kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.*

KKO:2019:41 ratkaisussa käsiteltiin vanhan asuinrakennuksen ostajien vaatimusta kiinteistön kaupan purkamisesta, sillä perusteella, että 1950-luvun asuinrakennuksen kellarin sokkelissa ja asuinkerroksen betonilaatassa oli kreosoottia, eli kivihilipikeä. Ostajat olivat kaupan jälkeen kunnostuksen yhteydessä havainneet rakenteissa olevan kreosoottia. Ostajien kanteen mukaan kiinteistössä oli MK 2:17 § mukainen salainen virhe, ja he vaativat kanteessaan kaupanpurkua ja toissijaisesti hinnanalennusta 50 000 euroa.

KKO arvioinnissaan kohdassa 11. katsoi, että kiinteistössä ei yleensä voida katsoa olevan virhettä pelkästään sillä perusteella, että rakentamisessa on käytetty jotakin materiaalia tai ainetta, jonka käyttäminen on myöhemmin kielletty. Kohdassa 13. tuotiin ilmi laatuvirheen *olennaisuuden* mukaista huomiota siitä, voiko haittaa kohtuullisin kustannuksin ja kohtuullisessa ajassa poistaa. Kohdassa 15. KKO toi esiin, että kreosootin käyttö vielä 1950-luvun asuinrakennuksissa on yleisesti tiedossa. Lisäksi Valviran lausunnon mukaan kreosootti ei yleensä aiheuta terveyshaittaa, jos haitta-ainetta sisältäviin rakennekerroksiin ei ole koskettu. Lopulta KKO johtopäätöksensä kohdassa 26. todettiin, että ostajilta on jäänyt näyttämättä kreosootin haihtuminen huoneilmaan terveydelle haitallisissa määrin ilman, että rakenteita avataan. Täten asiassa ei ole näytetty, että kiinteistössä olisi ollut väitetty laatuvirhe ja ostajien kanne hylättiin.

7.2 Vallintavirhe

Myyjän antama väärä tai harhaanjohtava tieto kauppaan vaikuttavasta, kaupantekohetkellä voimassa olevasta kaavasta tai rakentamiseen tai luovuttamiseen liittyvästä muusta

rajoituksesta on MK 2:18 § mukainen vallintavirhe. Sääntelyn perustana on ostajan oikeus olettaa, ettei kiinteistön käyttöä rajoita lainsäädännön yleisten rajoitusten lisäksi mikään muu. Kaupanteon jälkeen muuttuva lainsäädäntö ei kuitenkaan tavallisesti synnytä vallintavirhettä. Yleisin vallintavirhe liittyy rakennuslupiin, jossa ei sitä joko entuudestaan ole tai ostaja ei voi saada ajattelemaansa rakennuslupaa. Ostajan velvollisuuksiin ei kuitenkaan yleisesti kuulu selvittää ostettavan kiinteistön lupa-asoiden asianmukaisuutta ja ongelma puuttuvasta rakennusluvasta saattaa myöhemmin korjaantua, mikäli se myönnetään.⁵⁷

Esimerkiksi KKO 2015:75 käsitteli kiinteistön kaupan vallintavirhettä. Tapauksessa myyjä oli ilmoittanut ostajille kaupan kohteen sijaitsevan alueella, jolle oli hyväksytty kaavarunko, ja että kiinteistö oli siinä asuinkäyttöön tarkoitettua aluetta. Myyjä oli jättänyt kertomatta, että kaavarungossa oli tosiasiallisesti varattu osuudet yleiselle uimarannalle ja venevalkama-alueeksi. Kaavarunko ei ollut ostajien tiedossa kauppakirjan tai myyntiesitteen liitteenä, eikä sitä käyty läpi niin, että aluevaraukset olisivat tulleet ostajien tietoon. Kiinteistöä oli markkinoitu kohteena, jossa on pitkä oma ranta ja oma tenniskenttä. Näin ollen ostajat katsoivat kiinteistön kauppaa rasittaneen vallintavirhe. KÄO velvoitti myyjän suorittamaan hinnanalennuksena ja välittäjän vahingonkorvauksena yhteisvastuullisesti ostajille 43 000,00 euroa korvoineen. HO arvioi hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen määräksi 60 000,00 euroa. Lopulta KKO muutti hovioikeuden tuomiota korvausmäärien osalta ja hinnanalennus sekä vahingonkorvaus alennettiin 35 000,00 euroon.

7.3 Oikeudellinen virhe

Oikeudellisesta virheestä säädetään MK 2:19 §:ssä seuraavasti:

Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos:

1) ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

⁵⁷ Kasso 2014, 257-258; Hoffrén 2021, 150.

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta 2 kohdassa tarkoitetun tiedon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; sekä

4) ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.

Ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Oikeudellinen virhe on ostajaan ja myyjään verraten kolmannen osapuolen, kaupan kohteeseen kohdistuva oikeus, josta ostaja ei ole kaupantekohetkellä tiennyt. Lisäksi myyjästä aiheutuva lainhuudatuksen viivästyminen tai estyminen kuuluu oikeudelliseen virheeseen.⁵⁸

Laatuvirheeseen verraten, oikeudellinen virhe on selkeästi harvinaisempi – KKO ei ole antanut yhtään oikeudellista virhettä koskevaa ennakkopäätöstä, joissa nykyistä maakaarta olisi sovellettu. Oikeudellista virhettä ei arvioida sen perusteella, mitä myyjän olisi pitänyt tietää. Samoin ostajalla ei ole selonottovelvollisuutta. Pätevän omistusoikeuden luovuttaminen ilman ostajan oikeuksia rajoittavia sivullisten oikeuksia on myyjän vastuulla. Jos ostajan oikeuksia rajoittaisi sivullisten oikeuden, niistä tulee kertoa ennen kauppoja. Mikäli näin ei ole tehty, myyjä voi joutua oikeudellisesta virheestä vastuuseen. Lähtökohtaisesti ostaja voi siis olettaa saavansa täyden omistusoikeuden.⁵⁹

7.4 Salainen virhe

MK 2:17:5 § mukaan salaisen virheen määritelmään kuuluu, että se poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ostajan perusteltuja edellytyksiä arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen ikään ja tehtyihin peruskorjauksiin. Uudemmassa rakennuksesta voidaan edellyttää aina parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa, mutta poikkeama katsotusta

⁵⁸ Niemi 2016, 492.

⁵⁹ Hoffrén 2021, 134-135.

normaalitasosta ei ole virheen perusta, mikäli se on otettu huomioon kauppahinnassa, kaupan muissa ehdoissa ja/tai ostaja on tästä poikkeamasta tiennyt.⁶⁰

Vakiintuneen sopimusoikeudellisen periaatteen mukaan myyjä on vastuussa salaisista virheistä ja riski kaupan laatu puutteista kuuluu viime kädessä myyjälle. Salaisessa laatu virheessä on korotettu virhekynnys, eli ”poikkeaa laadultaan *merkittävästi*”. Koska ostajan virhetoleranssia korostetaan, otetaan siinä huomioon myös myyjän oikeussuoja. Salaisessa virheessä vertailu tapahtuu objektiivisen standardin, eli normaalitason mukaan, vaikka kiinteistöt ovatkin yksilöllisiä. Vertailu tehdään suhteessa kyseessä olevaan kiinteistötyyppiin. Lähtökohtaisesti ostaja voi luottaa, että rakentamisajan määräyksiä ja hyvää rakentamistapaa on noudatettu. Kuitenkaan yleisen standardin täyttävä rakentaminen ja rakenneratkaisut ei poista ostajalta mahdollisuutta vedota virheeseen, jos se myöhemmin aiheuttaa vahinkoja.⁶¹ Laatutaso tulee suhteuttaa kauppahintaan sekä myös hintatasoon, joka paikkakunnittain vaihtelee. Pitkään käytetyn asuinrakennuksen kaupassa virhekynnystä voidaan pitää korkeammalla, sillä vanhaa rakennusta ostaessa on ostajan varauduttava korjaustarpeisiin.⁶²

8 Virheen seuraamuksia

Kiinteistöjen katsotaan olevan yksilöllisiä, joten yleisiä laatuvaatimuksia kiinteistöjä kohtaan ei ole mahdollista esittää – verraten esimerkiksi irtaimen omaisuuden kauppaan, jossa tuotteella voidaan katsoa olevan tietty abstrakti laatutaso. Virheen seuraamuksia ovat hinnan alennus, vahingonkorvaus ja kaupan purku. Ostajalla voi olla myös oikeus pidettyä kauppahinnan maksamisesta. Myyjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta tai oikeutta korjata virhe, paitsi erityisissä poikkeustapauksissa. Seuraamuksista tavallisin on hinnan alennus, jolla halutaan tasapainottaa hinta sille tasolle, joka vastaa virheellistä kiinteistöä.⁶³ Kaikille virhetyypeille yhteistä on se, että virheenä pidetään vain niitä seikkoja, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan.⁶⁴

Myyjän ei voida olettaa olevan rakennusalan ammattilainen, joten laatu virheissä ei myyjän suorittama korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Tästä periaatteesta kiinni pitämistä voidaan kuitenkin epäillä niissä tilanteissa, mikäli myyjä pystyisi poistamaan tai vähentämään virhettä selkeästi pienemmällä kustannuksella kuin esimerkiksi ostajan teettäessä korjaustyöt itse ja jolloin korjaus voisi tapahtua viivyttelämättä ja aiheuttamatta merkittävää haittaa

⁶⁰ HE 120/1994 vp, 51.

⁶¹ Niemi 2016, 457.

⁶² Niemi 2016, 458; Kyllästinen 2010, 292 mukaan Niemi 2002, 316-317, Jokela-Kartio-Ojanen 1997, 123 ja Ståhlberg 1999, 1051.

⁶³ HE 120/1994 vp, 26-27.

⁶⁴ Hoffrén 2021, 68

ostajalle. Ennen hallinnan luovutusta myyjällä kuitenkin on oikeus korjata virhe – tällöin virheen olemassaolo kaupanteon jälkeen mutta korjaus ennen hallinnanluovutusta ei anna ostajalle oikeutta vedota siihen enää virheeseen. Hallinnan pidättämisestä on mahdollista myös sopia, mutta huomionarvoista on se, että myyjä vastaa silloisen hallintansa aikaisista mahdollisista huolimattomuudestaan aiheutuneista vahingoista.⁶⁵

Virheen merkityksellisyyttä arvioidessa virheen perusteen on oltava merkityksellinen ja täten vaikuttavan koko kaupan suhteen. Vähäisenä pidettävä virheperuste jää ostajan vastuulle. Virheen merkityksellisyyttä voidaan ajatella sen kautta, olisiko ostaja siitä tietoisena tehnyt kaupan silti samoilla ehdoilla ja hinnalla. Useat erikseen vähäisiksi katsotut puutteet yhteen laskettuna voivat ylittää kuitenkin vähäisyyden rajan. Seuraamuksen ollessa esimerkiksi kauppahinnan alennus, ei virhekokonaisuuden ns. vähäistä osuutta vähennetä omavastuun omaisesti seuraamuksen summasta, kun virheellisuuden katsotaan olevan merkityksellinen.⁶⁶

8.1 Hinnan alennus

Hinnanalennusvaatimus on pääsääntöisin ja yleisin seuraamus myyjän suoritusvirheestä. Hinnanalennuksessa kohteen arvonalennus tulee osoittaa ja kauppahintaa vähennetään virhettä vastaavalla määrällä.⁶⁷ Hinnanalennus ei edellytä myyjän huolimattomuutta, eli huolellisestikin toiminut myyjä voi joutua maksamaan ostajalle hinnanalennusta.⁶⁸ Hinnanalennuksesta säädetään tarkemmin MK 2:31 §:ssä.

Seuraava oikeustapaus liittyy niin 6. kappaleessa käsiteltyyn virheen merkityksellisyyteen, kuin hinnanalennuksen perusteisiin: KKO 2009:39 ratkaisussaan käsitteli laatuvirhettä ja hinnanalennusta sen seuraamuksena. Myydyssä omakotitalossa vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohteen katsottu olevan sellainen kuin oli sovittu. KÄO katsoi, että riittävän tehokas vesi- ja lämmitysjärjestelmä on kiinteistön käytön kannalta erittäin merkittävä seikka. Ostaja vaihtoi öljykattilan uuteen tehokkaampaan ja käyttöiältään siten pitkäikäisempään. KÄO katsoi, että ostajalla oli oikeus saada hinnanalennuksena uuden kattilan vaihtokustannuksista se määrä, joka vastasi vanhan kattilan keskimääräistä jäljellä olevaa käyttöikä. Myyjät veloitettiin suorittamaan ostajalle hinnanalennuksena 4000,00 euroa. KKO piti KÄO tuomion ennallaan.

⁶⁵ Niemi 2016, 330.

⁶⁶ Niemi 2016, 422.

⁶⁷ Niemi 2016, 331.

⁶⁸ Hoffrén 2021, 205.

Koska laatuvirheet useimmiten kohdistuvat kosteus- ja homevaurioihin, niiden korjauskustannukset ohjaavat alennuksen määrän. Ostajalla ei ole oikeutta niihin korjaushyvityksiin, jotka ovat virheen korjaamisen kannalta laajempia tai korkeatasoisempia. Laatuvirheissä tyypillistä on, että vanhoja rakennuksia korjattaessa korjauskulut korottavat kiinteistön arvoa yli alkuperäisen sopimuksenmukaisuuden. Uudet rakenteet ovat arvokkaammat, niiden uusinta lisää käyttöikä ja korjaustarpeet siirtyvät myöhemmälle. Lähtökohtaisesti hinnanalennuksen määrässä huomioidaan rakennusosan uusimisen kustannuksissa myös materiaalit ja työn osuus ja asiaa tulkitaan näin ollen kokonaisuutena. Korjauskustannuksissa huomioidaan se, millainen kustannus olisi palauttaa rakenne entisen kaltaiseksi. Kuitenkin viranomais määräykset voivat kosteusteknisesti riskialttiissa rakenteissa edellyttää nykyaikaisempaa ja täten kalliimpaa korjaustapaa – näissä tapauksissa arviointi tehdään tapauskohtaisesti ja huomioiden yksityiskohtaisia sisäilma- ja kosteusteknisten tutkimusten tuloksia. Tällöin hinnanalennuksessa huomioidaan vain rakennusaikaisen tavan mukaiset kustannukset. Uudemman ja pidempi-ikäisen rakenteen synty katsotaan olevan ostajalle arvonnousua, jota ei huomioida hinnanalennuksessa. Tätä voidaan kutsua kulutetun käyttöiän vähentämiseen perustuvaksi laskentavaksi. Korjaustöiden rajaaminen niihin rakenteisiin, joita ei keskimääräisesti rakennuksen elinkaaren aikana jouduta uusimaan, ei korota rakennuksen arvoa.⁶⁹

Esimerkiksi KKO 2004:78 ratkaisun perusteluissa kohdissa 8-10 käsiteltiin omakotitalon salaojituksen, perustusten täyttöön käytetyn maa-aineksen ja osin seinärakenteiden uusimisen huomiointia osana tasonparannusta arvioitaessa. KKO päätyi perusteluissaan tulkintaan, että edellä mainitut katsotaan olevan sellaisia rakenteita, joiden voidaan edellyttää kestävän koko omakotitalon elinkaaren ilman välissä tehtäviä uusimisia. Näiden rakenteiden uusinnan ei siis katsottu pidentävän elinkaarta tai parantaneen laatutasoa siitä, mitä se olisi ollut, mikäli nämä rakenteet olisi alkuperäisesti rakennettu silloisten voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisesti.

Voidaan siis tulkita, että korjattavien paikkojen ja kustannusten erottelu niiden välttämättömyksineen ei ole yksiselitteistä ja voi olla hyvinkin hankalaa. Erityisesti eri rakenteisiin kohdistuvissa tilanteissa, joissa esimerkiksi laajemman kosteusvaurion myötä korjaustarve voi olla mittava ja laaja-alainen.

8.2 Vahingonkorvaus

Myyjään kohdistuvissa sopimusrikkomuksissa vahingonkorvaus on yleisimmin hinnanalennuksen tai kaupan purun päälle tuleva lisäseuraamus. Hinnanalennus tai purku on hyvitys virheellisesti suorituksesta, mutta virheestä aiheutuu usein ostajalle muitakin kustannuksia, joihin

⁶⁹ Niemi 2016, 335-336; Laukkanen, Mutikainen, Myller 2022, 472; Ympäristöministeriön ohje: Rakennusten kosteustekninen toimivuus 2020, 10.

vahingonkorvaus puolestaan liittyy. Yleiset sopimussuhteen vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet pätevät myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen. Sopimusoikeuden lähtökohtana on sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttäminen. Sopimukseen sitoutumalla on mahdollista joutua vastuuseen sellaisista asioista, joita ei muutoin olisi velvollinen tekemään. Kun sopimusta rikotaan, syntyy siitä yleensä vahingonkorvausvastuu. Vahingonkorvausvastuu puolestaan perustuu tuottamukseen, eli osapuolen velvollisuuden laiminlyöntiin. Korvausvelvollisuuden näkökulmasta katsoen tarkoittaa sitä, että yllätykselliset ja ei ennalta arvattavat seuraukset eivät kulu korvausvelvollisuuden piiriin. Syy-yhteyden näyttäminen jää normaalesti vahingonkäräjien vastuulle – jos vahingon määrää on hankala selvittää tai näyttöä ei voida ollenkaan esittää, jää vahingon arviointi tuomioistuimelle.⁷⁰

MK mukaan vahingonkorvaukseen oikeuttavia kuluja ovat ostajalle aiheutuneet välittömät menot. Näitä voidaan katsoa olevan kaupanteon, reklamaation ja selvitystöiden kulut. Laatuvirheessä korvattavia menoja voi olla näiden vikojen lisäksi ne korjauskustannukset, jotka eivät korvaannu hinnanalennuksen muodossa. Vahingonkorvauksen piiriin voi myös kuulua mahdolliset kulut väliaikaisesta asunnosta ja esimerkiksi kosteus- tai homevauriosta aiheutuneet esine- ja henkilövahingot.⁷¹

MK 2:32 § säättää vahingonkorvauksesta seuraavasti: *Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Jos myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa. Vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko ja toisen sopijaosapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet.*

Hinnanalennus kompensoi kaupan kohteen alemmaa arvoa, vahingonkorvaus taas niitä menetyksiä, joita ostajalle aiheutuu virheestä.⁷² Ostaja pyritään asettamaan siihen asemaan, jossa olisi ilman virhettä. Kun myyjä huolimattomuudestaan joutuu vahingonkorvausvastuuseen, on myyjä toiminut silloin huolimattomammin kuin ostaja – ostaja ei voi vaatia korvausta ennakkotarkastuksessa havaittavissa olevasta virheestä.⁷³

Myyjän huolimattomuuden todistustaakka on tässä yhteydessä käännetty. Ostajan ei siis tarvitse pystyä näyttämään virheen johtuneen myyjän huolimattomuudesta, vaan näyttää kohteessa olevan virhe. Mikäli myyjä ei pysty näyttämään olleensa huolellinen, virheen katsotaan johtuneen huolimattomuudesta ja täten myyjä korvaa vahingon.⁷⁴ Huolimattomuuden

⁷⁰ Niemi 2016, 352; Karhu & Ståhlberg 2020, 48.

⁷¹ Niemi 2016, 354.

⁷² Niemi 2016, 331.

⁷³ Hoffrén 2021, 206.

⁷⁴ Hoffrén 2021, 250.

arvioinnissa lähtökohtana on usein se, miten muut samanlaisessa asemassa olevat henkilöt toimisivat vastaavassa tilanteessa.⁷⁵

8.3 Kaupanpurku

Mikäli virhe on olennainen, on ostajalla oikeus kaupan purkuun. *Olennaisuudet* käyvät ilmi MK 2:17:2 (laatuvirhe), MK 2:18:2 (vallintavirhe) ja MK 2:19:2 (oikeudellinen virhe). Olennaisuus ei ole laissa määriteltyä. Laatuvirheen olennaisuus muodostuu, jos kiinteistöä ei voi käyttää aiotulla tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisilla kustannuksilla korjata. Laatuvirheessä muutaman prosentin suuruiset poikkeamat voivat täyttää virheen vaikutavuuskynnyksen. Jotta virhe olisi olennainen, sen täytyy olla huomattavasti suurempi ja virheen arvon vastata vähintään noin 30-40 prosenttia kauppahinnasta. Tällöinkin arvioitaessa on huomioitava virheen korjaamisen tasonparannus ja vaikutus kiinteistön elinkaaren pidentämiseen. Vallintavirheessä puolestaan vallintarajoitusten laatu, kesto ja mahdollisuus saada rajoitus pois poikkeusluvalla. Oikeudellisessa virheessä olennaista katsotaan olevan se, mihin tarkoitukseen kiinteistö on hankittu.⁷⁶ Kaupanpurusta säädetään tarkemmin MK 2:33 §:ssä.

Kiinteistön palauttaminen takaisin myyjälle on edellytys ostajan mahdollisuudelle vaatia kaupan purkua, eli ostaja ei voi vaatia purkua, mikäli on myynyt kiinteistön jo eteenpäin. Kaupanpurussa myyjän on vastaavasti palautettava kauppahinta takaisin ostajalle ja maksettava ostajalle kohtuullisesti ne kulut, jotka ovat syntyneet kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta, sekä ne kustannukset, jotka ovat parantaneet tai lisänneet kiinteistön arvoa. Ostajalle siis kuuluu hyvitys hänen kiinteistöön tekemistä parannuksista. Ostajan on toisaalta maksettava myyjälle korvausta kiinteistöstä saadusta merkittävästä hyödystä tai tuotosta - kuten saatuja vuokria tai muita tuloja.⁷⁷

9 Reklamaatio

MK 2:25 § mukaan reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Kiinteistökaupassa laatuvirheeseen ei voi vedota enää viisi vuotta kiinteistön hallinnan luovutuksen jälkeen. Virheeseen vetoaminen viiden vuoden jälkeen onnistuu kuitenkin silloin, kun myyjänä on toiminut elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja.

⁷⁸ Kiinteän aikarajan tarkoituksena on suojata myös kiinteistön myyjää yllättäviltä

⁷⁵ Hoffrén 2021, 251.

⁷⁶ Hoffrén 2021, 239; Kasso 2014, 266.

⁷⁷ Kasso 2014, 267.

⁷⁸ Hoffrén 2021, 184-185.

vaatimuksilta usean vuoden jälkeen. Lisäksi näytön esittäminen kiinteistön kunnosta kaupan-
tekohetkellä on vuosien jälkeen hankalampaa.⁷⁹

Reklamaatiovelvollisuus korostuu erityisesti laatuvirheissä. Ostaja voi vedota vain sellaiseen laatuvirheeseen, jota ei ole voitu tavanomaisessa tarkistuksessa havaita – tosiasiallisesti ostajalla on mahdollisuus perusteelliseen tarkastukseen vasta sitten, kun kiinteistö on jo ostajan hallinnassa. Rakennuksen viat tulevat usein kuitenkin ilmi vasta pitemmän asumisen myötä ja/tai korjausten ja muutostöiden yhteydessä. Kohtuulliseen reklamaatioaikaan katsotaan kuuluvan se, että ostaja ehtii tutkimaan havaittua virhettä ja konsultoimaan asiantuntijaa. Reklamaatiossa tulee ilmoittaa havaittu virheellisyys, sen ilmentymä ja millaisia vaatimuksia tullaan esittämään. Vaatimusten ei kuitenkaan tarvitse vielä tässä kohtaa olla yksilöityjä ja tarkkaa euromääräistä suuruutta voidaan myöhemmin täydentää. Esimerkiksi kosteus- tai homevaurion laaja selvittäminen vie aikaa. Reklamaatioaika alkaa, kun ilmenneen virheen laajuus, merkitys ja mahdollisuudet vaatimusten esittämisestä ovat ostajalle selviä. Tapauskohtaiset olosuhteet huomioon ottaen on kuitenkin KKO käytännössä katsottu kohtuullisen reklamaatioajan vaihtelevan – havaittujen virheiden laatu, laajuus, myyjän mahdollinen tietoisuus sekä aika ostajan ja myyjän välisissä neuvotteluissa ja tarkastuksissa lisäävät merkitystä kohtuullisuuden arvioinnissa.⁸⁰ Jotta ostaja saa varmistettua omien velvollisuuksiensa asianmukaisen hoitamisen ja siten oman oikeusturvansa, voi olla aiheellista käyttää reklamaatioprosessissaan apuna alan ammattilaista, eli juristia.

KKO:2008:8 ennakkopäätöksessä käsiteltiin ostajan oikeutta laatuvirheen reklamaatioon. Ostaja kanteessaan ilmoitti, että omakotitalossa oli mm. laatuvirheitä rakenteissa. Ostaja oli ilmoittanut myyjille havaitsemista virheistään vasta puoli vuotta niiden havaitsemisen jälkeen, jonka lisäksi reklamaatio oli tehty vasta, kun kaupan kohteena ollut vanha rakennus oli jo purettu ja uutta talopakettia asennettiin tontille. KKO ratkaisussaan totesi, että ostaja oli toimiansa takia menettänyt oikeutensa vedota kaupan virheellisyyteen.

9.1 Riitatilanteiden oikeudelliset polut

Verrattuna yrityksiin, yksityishenkilöiden voidaan katsoa suhtautuvan virheestä aiheutuvaan erimielisyyteen ja riitatilanteeseen vähemmän rationaalisesti ja korostuneesti tunnepitoisemmin. Yksityishenkilöillä heräävä tarve saada vääryys oikaistuksi viranomaisen ratkaisun avulla on yhteydessä siihen, miksi yksityishenkilöiden riita-asioissa ei päästä sovintoon yhtä usein, kuin esimerkiksi yrityksiä riita-asioissa. Lisäksi yksityishenkilöinä toimivien osapuolten

⁷⁹ HE 120/1994 vp, 58.

⁸⁰ HE 120/1994 vp, 58; Niemi 2016, 384-386; Hoffrén 2021, 190.

harkintakykyyn vaikuttaa asuinkiinteistökaupan olevan tyypillisesti liitännäinen isoihin elämänmuutoksiin, joiden yhteydessä voi yksityishenkilön kyky kaupan kaltaisiin tärkeisiin päätöksien tekemiseen heikentyä.⁸¹

Käräjäoikeuksien pääkäsitteilyiden ratkaisuja saa enää alle 1 500 riita-asiaa vuosittain. Sovittelu on yleistynyt 2000-luvulla ratkaisumenettelynä, sillä sovittelulla voidaan katsoa olevan ainakin viisi mainittavaa etua: nopeus, kustannustehokkuus, yksityisyyden ja luottamuksen korostus, konfliktin koko alueen käsittely ja ratkaisu on todennäköisimmin osapuolia tyydyttävämpi, kuin oikeudesta saatu.⁸²

Oikeudenkäynnin riskeistä merkittävää on riski häviämisestä. Asiakkaalla voi olla kyky kantaa lopputuloksen taloudelliset seuraukset, mutta toisaalta riskinkantokykyä ei välttämättä olekaan. Näissä tilanteissa punnitaan niin taloudellista, kuin ajankäyttöön, maineeseen tai vaikkapa terveyteen kohdistuvia riskejä. Riitatilanteissa on tärkeä arvioida oikeudenkäynnistä aiheutuvaa mahdollista riskiä suhteessa asiakkaan riskinkantokykyyn ja riidan rahalliseen intressiin ja katsoa, onko tarkoituksenmukaista lähteä oikeuteen vaiko pyrkiä sovitteluun.⁸³ Oikeudenkäynnin lopputulosta, eli vastaajalle aiheutuvaa kustannusta ja kantajalle syntyvää arvoa ei voida varmasti etukäteen tietää. Kantajan häviö tarkoittaisi vaatimuksensa hylkäämistä, omien sekä vastapuolen oikeudenkäyntikulujen lähtökohtaisesti täysimääräistä korvaamista, oman ajan hukkaamista ja jopa mahdollista mainehaittaa.⁸⁴

10 Yhteenveto

Kiinteistökaupassa ja sen virheiden keskiössä ovat myyjä ja ostaja vastuineen ja velvollisuuksineen. Myyjällä on laajalle ulottuva tiedonantovelvollisuus, joka kattaa niin tiedot kuin epäilyt kiinteistön puutteista, vioista ja käyttöön vaikuttavista ominaisuuksista. Jos kaupoissa käytetään apuna kiinteistönvälittäjää, on myyjä lähtökohtaisesti vastuussa myös välittäjän kautta annetusta virheellisestä tiedosta. Ostajalla on oma selonottovelvollisuus, johon tärkeimpänä kuuluu kiinteistön tarkastus ennen kauppoja. Ostopäätöstä tehdessä ja tarkastuksessa on otettava huomioon rakennuksen ikä ja sen mukana tuomat aikakautensa riskirakenteet sekä omakotitaloasumisessa olennaiset rakenteiden tekniset elinkaaret.

Yleisin riidan aihe on laatuvirhe, joka useimmiten kohdistuu vasta kaupan teon jälkeen remontoidessa ja asumisen myötä ilmi tulleisiin piilevämpiin vaurioihin - kuten kosteus- ja

⁸¹ Hoffrén 2011, 247-248 mukaan Cooter-Ulen 2000, 330, Sinkko DL 2000, 39-40 & Ervasti DL 2009, 759-760.

⁸² Heikinheimo 2023, 26.

⁸³ Heikinheimo 2023, 80-81

⁸⁴ Heikinheimo 2023, 84.

homeongelmat. Siksi kuntotarkastus, sen tuomiin mahdollisin lisätutkimuksia vaativiin huomiointeihin sekä omiin aistinvaraisiin havaintoihin reagointi on riitatilanteita ennalta ehkäisevässä näkökulmassa tärkeää. Yleisesti oikeuskäytännössä ja lain säännöksissä virheen arviointi perustuu siihen, vastaako kiinteistö sovittuja tietoja ja perusteltuja odotuksia. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuissa korostui mainitun selvityksen mukaan ostajien puutteellinen ymmärrys ja liian suuret vaatimukset vanhojen rakennusten kunnosta ja reklamaatioajan ylittäminen.

Riitatilanteissa yksityishenkilöiden suhtautuminen voi näyttäytyä korostuneesti tunnepitoisena, joka vaikuttaa osapuolten kykyyn valita oikeudenkäynnin sijaan osapuolia eri osa-aluein vähemmän rasittava sovittelumenettely. Sovittelun etuina voidaan raskaan ja pitkän oikeudenkäynnin sijaan katsoa olevan nopeus, kustannustehokkuus ja mahdollisuus todennäköisemmin molempia osapuolia tyydyttävään lopputulokseen. Oikeudenkäyntiprosessiin lähtiessä tulee laajasti tarkastella riidan rahallisia intressejä suhteessa oikeudenkäynnin tuomiin riskeihin. Riskeistä suurin on jommankumman osapuolen häviö ja siitä johtuvat taloudelliset seuraamukset. Sovitteluun pyrkiminen voi olla tarkoituksenmukaisempaa ja osapuolten kokonaisvaltaista hyvinvointia palvelevampaa.

Onnistuneen kiinteistökaupan edellytyksenä on molempien osapuolien huolellisuus omassa toiminnassaan, aktiivinen tiedonhankinta ja vastuiden ymmärtäminen.

11 Johtopäätökset

Tutkimuksen perusteella johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuinkiinteistön kaupassa osapuolten on tärkeää ymmärtää omien rooliensa vastuut ja niiden merkitys riitojen ennaltaehkäisyssä sekä aktiivisissa riitatilanteissa. Virhetyypeistä MK 2:17 § on selkeästi yleisimmin esiintyvä. Niin kutsutut hometaloriidat ovat lisänneet viimeisen vuosikymmenen aikana kiinteistökaupan riita-asioiden määrää. Vuoden 2004 tutkimuksessa nousi esiin riita-asioiden keskiössä olevan arviointi ostajan kyvystä ymmärtää ostettavan asunnon todellinen kunto kuntokartoituksen perusteella, myyjän tietämys virheestä sekä talon rakennusaikaisten standardien mukainen rakentaminen.

Myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus ovat virhevastuun keskiössä. Ostettavaan kohteeseen tutustuminen mahdollisimman laajasti, kuntotarkastuksen edellyttäminen ja sen mahdollisesti esiin tuomiin epäkohtiin reagointi ennakoivasti on ensiarvoisen tärkeää. Ennakkoon tehdyillä laajemmilla tutkimuksilla voidaan mahdollisimman hyvin välttää myöhemmät riitatilanteet, jotka johtuvat ostajalle ilmenneestä yllättäväksi koetusta virheestä. Kuten esimerkiksi oikeustapaus KKO 2019:16 osoitti, voi ostajan vastuu korostua myyjää enemmän niissä tilanteissa, kun voidaan katsoa olevan lisäsyitä perusteellisempaan asuinkiinteistön tutkimiseen.

7. kappaleessa käsitellyn Kiinteistövälitysalan Keskusliiton teettämän selvityksen tuloksien perusteella ilman kiinteistönvälittäjää tehdyissä kaupoissa esiintyy merkittäviä riitatilanteisiin johtavia ongelmia. Tämän opinnäytetyön käsiteltävä aihekokonaisuus ei erityisesti keskittynyt kiinteistönvälittäjän ammattilaisen rooliin osana kiinteistökauppaa. On kuitenkin mahdollista tämän Kiinteistövälitysalan Keskusliiton tutkimuksen avulla tulkita, että ammattilaisen rooli kuluttajien välisissä kaupoissa voi parhaimmillaan ehkäistä esimerkiksi ostajien virheellisiä käsityksiä tai oletuksia ostettavan kaltaisesta kiinteistöstä. Selvityksessä kun korostui esimerkiksi ostajien puutteellinen perehtyminen kohteen tietoihin ja epärealistiset odotukset vanhojen rakennusten kunnosta.

Tutkimuksessa huomattiin kaupan päävastuun kohdistuvan myyjälle vaikkakin ostajaakin velvoittavia säännöksiä laissa on. Näistä merkittävin ostajan osalta lienee ennakkotarkastusvelvollisuus, joka usein käytännössä näkyy kuntotarkastuksen muodossa. Kuntotarkastuksen merkitystä kodin kaupassa ei voi olla korostamatta liikaa ja vaikka se ei suoranaisesti lakiin ole kirjattukaan, on ammattilaisen suorittama kuntotarkastus oikeuskäytäntöjen ja oikeuskirjallisuuden myötä vakiinnuttanut paikkansa. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus laissa rajautuu lähtökohtaisesti tavanomaisiin toimenpiteisiin, mutta erityisesti vanhoja asuinkiinteistöjä ostaessa voisi olla syytä edellyttää tavanomaista laajempia tutkimuksia automaattisesti. Vanhojen rakennusten ominaisuudet ja riskirakenteet ovat melko laajalti yleisessä tiedossa – voisiko rakenneavausten edellyttäminen olla omalta osaltaan vähentämässä kiinteistökauppariitoja, jotka useimmiten kohdistuvat kuitenkin laatuvirheisiin?

12 Lähteet

Oikeustapaukset

KKO 2004:78

KKO 2008:8

KKO 2009:31

KKO 2009:39

KKO 2019:16

KKO 2019:141

Virallislähteet

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 227/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

Painetut

Heikinheimo, A. 2023. Rahariitojen sovittelu. Helsinki: Alma Talent.

Hoffrén, M. 2021. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. 2. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaareissa. Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä rixinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki: Edita Prima Oy.

Sähköiset

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Viitattu 8.5.2025.
<https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/20149471-38b2-4cc8-94b7-2f6b3feed81d/content>

Hoffrén, M. 2011. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe- voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Viitattu 1.5.2025. <https://journal.fi/oikeustiede-jurisprudentia/article/view/143255/90657>

Kiinteistövalitysalan Keskusliitto, 2025. Selvitys kuluttajien välisistä kiinteistö- ja asuntokauppariidoista. Viitattu 4.5.2025. <https://kiinteistonvalitysala.fi/selvitys-kuluttajien-valisista-kiinteisto-ja-asuntokauppariidoista/>

Laukkanen, V. 2023. Laatuvirheestä aiheutuva terveyshaitta asuinkiinteistön kaupan purkamisen perusteena. Viitattu 25.5.2025. https://www-edilex-fi.nelli.laurea.fi/defensor_legis/1000980008.pdf

Laukkanen, V, Mutikainen, J & Myller, K. 2022. Rakennuksen vikojen korjauksista aiheutuva tasonparannus ja kiinteistön laatuvirheestä seuraavan hinnanalennuksen määrä. Viitattu 25.5.2025 https://www-edilex-fi.nelli.laurea.fi/defensor_legis/1000680006.pdf

Maanmittauslaitos, 2025. Tilastotietoa kiinteistökaupoista. Viitattu 3.4.2025. https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/v2025.2/index.html?v=2025.2.1#t14g1_x_2024_x_Maa

Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä. 2. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Ståhlberg, A & Karhu, J. 2020. Suomen vahingonkorvausoikeus. 7. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Tilastokeskus, 2025. Viitattu 3.4.2025. <https://stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>

Ympäristöministeriö, 2020. Rakennusten kosteustekninen toimivuus. Ympäristöministeriön ohje rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Viitattu 25.5.2025. https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Ohje_Rakennusten-kosteustekninen-toimivuus-2020-F3A686EA_E374_4983_A396_CC15D6830B7B-156354.pdf