



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Neea Vanhanen

VASTUUNRAJOITUSEHDOT KIINTEISTÖN KAUPASSA

Liiketalous
2019

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Neea Vanhanen
Opinnäytetyön nimi	Vastuunrajoitusehdot kiinteistön kaupassa
Vuosi	2019
Kieli	suomi
Sivumäärä	39
Ohjaaja	Marika Teirfolk-Naarmala

Tässä tutkimuksessa tutkittiin vastuunrajoitusehtojen käyttöä kiinteistön kaupassa. Tutkimuksessa tarkasteltiin vastuunrajoitusehtojen yksilöintivaatimusta sekä kohtuuttomia vastuunrajoitusehtoja. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada lukija ymmärtämään, millainen vastuunrajoitusehto on kiinteistökaupan osapuolia sitova ja milloin vastuunrajoitusehto ei sido kiinteistökaupan osapuolia, vaikka ehto täyttäisi maakaaren asettaman yksilöintivaatimuksen.

Tutkimuksen teoreettinen viitekehys koostui lainsäädännöstä, kuten maakaaresta sekä sen esitöistä, oikeuskirjallisuudesta ja oikeuskäytännöstä. Teoriaosuudessa tarkasteltiin kiinteistökaupan osapuolten velvollisuuksia ja vastuita, kiinteistökaupan virhettä ja virheen seuraamuksia sekä vastuunrajoitusehtoja. Tutkimus on lainopillinen kirjoituspöytä tutkimus.

Tutkimuksessa havaittiin, että vastuunrajoitusehdon käytössä tulee huomioida maakaaren asettamat vaatimukset vastuunrajoitusehdon riittävästä yksilöinnistä sekä oikeustoimilain kohtuuttomuutta koskeva säännös.

Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, että vastuunrajoitusehdon riittävä yksilöinti täyttyy silloin, kun kiinteistökaupan osapuolet ovat ymmärtäneet vastuunrajoitusehdon merkityksen sekä ottaneet vastuunrajoitusehdon merkityksen huomioon kauppahinnassa.

Tutkimustuloksista käy myös ilmi, että vastuunrajoitusehto voi olla oikeustoimilain nojalla kohtuuton, jos vastuunrajoitusehto tekee sopimuksesta huomattavan epätasapainoisen.

ABSTRACT

Author	Neea Vanhanen
Title	Liability Limitation Clauses in Real Estate Trade
Year	2019
Language	Finnish
Pages	39
Name of Supervisor	Marika Teirfolk-Naarmala

This thesis studied the use of liability limitation clauses in real estate trade. The thesis looked at the requirement to individualize the liability limitation clauses and unreasonable terms of liability. The aim of the thesis was to get the reader to understand what kind of liability limitation clause is binding to the parties of the real estate trade and when the liability limitation clause does not bind the parties of the real estate trade even if the liability limitation clause would meet the individualization requirement.

The thesis theory consists of legislation, government proposals, legal literature and legal cases. The theoretical study concentrates on the duties and responsibilities of the parties involved in a real estate trade. In the theoretical part the thesis concentrates also on an error in a real estate trade and on the consequences of an error and also on the liability limitation clauses.

The thesis found out that in the use of liability limitation clauses it is important to take into account the requirement of individualization and unreasonable terms of liability.

On the basis of the thesis results, it can be stated that sufficient individualization of the liability limitation clauses are fulfilled when the parties of the real estate trade have understood the meaning of the liability limitation clause and have then taken into account the significance of the liability limitation clause also in the purchase price.

The results of the thesis also revealed that the liability limitation clause may be unreasonable if the liability limitation clause makes the contract significantly unbalanced.

Keywords Liability limitation clause, individualization requirement

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	5
1.1	Tutkimuksen tavoite	5
1.2	Tutkimuksen rajaus	6
1.3	Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rakenne	7
2	MYYJÄN JA OSTAJAN VELVOLLISUUDET KIINTEISTÖKAUPASSA	9
2.1	Myyjän velvollisuudet	10
2.2	Ostajan velvollisuudet	12
2.3	Kuntotarkastajan velvollisuudet	14
3	VIRHE KIINTEISTÖN KAUPASSA	17
3.1	Laatuvirhe	18
3.2	Salainen virhe	20
3.3	Virheen seuraamukset	21
3.3.1	Vahingonkorvaus	21
3.3.2	Kaupan purku	22
3.3.3	Hinnanalennus	23
4	VASTUUNRAJOITUSEHDOT KIINTEISTÖN KAUPASSA	25
4.1	Vastuunrajoitusehtojen käyttö	26
4.2	Vastuunrajoitusehtojen yksilöinti	27
4.3	Vastuunrajoitusehtojen kohtuuttomuus	33
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO	36
5.1	Keskeisimmät tutkimustulokset	36
5.2	Opinnäytetyöprosessi	37
	LÄHTEET	38

LIITTEET

1 JOHDANTO

Kiinteistökaupassa myyjä voi pyrkiä rajoittamaan vastuutaan kiinteistön virheellisyyksistä kauppakirjaan otettavilla vastuunrajoitusehdoilla. Kiinteistön kaupassa erilaiset myyjän vastuuta rajoittavat ehdot ovatkin yleistyneet viime aikoina. (Tepora 2007, 401.)

Kauppakirjaan otettavilla vastuunrajoitusehdoilla on siis mahdollista rajoittaa kiinteistökaupan myyjän virhevastuuta. Ostajan oikeuksia vedota kiinteistön virheeseen voidaan kuitenkin rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavoin ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. (Hoffren 2013, 259.)

On täysin luonnollista, että kiinteistökaupan osapuolet pyrkivät minimoimaan virhevastuunsa kauppakirjaan otettavilla vastuunrajoitusehdoilla. Usein kiinteistökaupan osapuolet eivät kuitenkaan ymmärrä mitä vastuunrajoitusehdoilla todellisuudessa tarkoitetaan. Tällöin vastuunrajoitusehtojen vaikutukset saattavat olla etenkin kiinteistön ostajan kannalta kohtuuttomia. (Tepora 2007, 401.)

Koska vastuunrajoitusehtojen tulee olla riittävän yksilöityjä, on selvää, ettei sellaisia yleisluonteisia ehtoja, kuten ”sellaisena kuin se on” tai ”kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on” –ehtoja voida pitää riittävän yksilöitynä. Tässä tutkimuksessa tarkoituksena onkin selvittää, millainen vastuunrajoitusehto täyttää maakaaren asettaman yksilöintivaatimuksen. (Kyllästinen 1998, 18.)

Kiinteistöjen kauppaa säätelee maakaari 540/1995. Maakaari ja etenkin sen toinen luku, sisältää vastuunrajoitusehtojen kannalta merkittäviä säännöksiä. Kiinteistön kauppaan liittyy kuitenkin myös oikeustoimilaki, joka sisältää muun muassa oikeustoimen kohtuullistamista koskevan säännöksen.

1.1 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena on tutkia vastuunrajoitusehtojen käyttöä kiinteistön kaupassa. Tavoitteena on tarkastella vastuunrajoitusehtojen sitovuutta ja sitomattomuutta. Lisäksi tarkoituksena on tarkastella vastuunrajoitusehtojen yksilöintivaatimusta sekä vastuunrajoitusehtojen kohtuuttomuutta.

Varsinaisia tutkimuskysymyksiä on kaksi:

1. Millainen vastuunrajoitusehto on sitova?
2. Milloin maakaaren asettaman yksilöintivaatimuksen mukainen vastuunrajoitusehto ei sido kiinteistökaupan osapuolia?

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen osalta pyritään selvittämään, mitä vastuunrajoitusehdossa tulee mainita, jotta se täyttää maakaaren asettamat vaatimukset. Tämän tutkimuskysymyksen osalta perehdytään maakaaren vastuunrajoitusehdoille asettamaan yksilöintivaatimukseen.

Toinen tutkimuskysymys käsittelee sitä, millä perusteella vastuunrajoitusehto, joka täyttää maakaaren asettaman yksilöintivaatimuksen, ei sido kiinteistökaupan osapuolia. Tämän tutkimuskysymyksen osalta perehdytään oikeustoimilaissa säädettyihin kohtuuttomiin sopimusehtoihin.

1.2 Tutkimuksen rajaus

Tutkimuksessa tarkastellaan vain yksityishenkilöiden välisiä kiinteistökauppoja. Yksityishenkilöiden välisissä kiinteistökaupoissa myyjänä toimii yksityishenkilö, joka on myynyt oman kotinsa. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät siis tilanteet, joissa myyjänä toimii elinkeinonharjoittaja. Tämä rajaus johtuu siitä, että yksityishenkilöiden välisissä kiinteistökaupoissa sovelletaan osittain eri säännöksiä kuin sellaisissa kiinteistökaupoissa, joissa myyjänä toimii elinkeinonharjoittaja. Tutkimuksen rajaaminen vain yksityishenkilöiden välisiin kiinteistökauppoihin mahdollistaa myös sen, että tutkimus saadaan pidettyä selkeämpänä kokonaisuutena. (Kyllästinen 2012.)

Tutkimus on rajattu lisäksi siten, että siinä tarkastellaan vastuunrajoitusehtoja vain sellaisten kiinteistöjen osalta, jotka on tarkoitettu kodiksi. Tämä tarkoittaa sitä, että tutkimuksen aihealueen ulkopuolelle jäävät kaikki muut kiinteistöiksi luokitellut rakennukset ja alueet, kuten erilaiset maa- ja vesialueet.

Lisäksi tutkimuksessa tarkastellaan kiinteistön virheiden osalta vain laatuvirhettä ja siihen lukeutuvaa salaista virhettä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että

tutkimuksen aihealueen ulkopuolelle jäävät vallintavirhe ja oikeudellinen virhe. Tämän rajauksen perusteena on se, että käytännössä vastuunrajoittaminen on mahdollista vain kiinteistön laatuvirheiden osalta. Laatuvirhe on lisäksi yksi yleisimmin kiinteistössä ilmenevistä virheistä.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rakenne

Tutkimus on lainopillinen kirjoituspöytä tutkimus. Tutkimuksen aineisto koostuu lainsäädännöstä, hallituksen esityksistä, oikeuskirjallisuudesta sekä oikeustapauksista. Lainsäädännöstä merkittävimmin nousevat esiin maakaari sekä oikeustoimilaki.

Tutkimus rakentuu viidestä pääluvusta. Tutkimuksen ensimmäisessä luvussa, johdannossa, tarkastellaan tutkimuksen aihetta, tavoitetta, tutkimusmenetelmää sekä tutkimuksen rakennetta. Tutkimuksen toisessa luvussa tarkastellaan, kuinka vastuut ja velvollisuudet jakautuvat kiinteistön kaupan osapuolten välillä. Tutkimuksen tavoitteen kannalta on tärkeää perehtyä sekä myyjän että ostajan vastuisiin ja velvollisuuksiin. Ostajan ja myyjän vastuiden ja velvollisuuksien lisäksi tarkastellaan kuntotarkastajan velvollisuuksia. Kiinteistökaupan osapuolten vastuiden ja velvollisuuksien tutkiminen muodostaa pohjan myöhemmin käsiteltäviä vastuunrajoitusehtoja varten.

Tutkimuksen kolmannessa luvussa tarkastellaan kiinteistön virhettä. Kiinteistön virhetyyppejä ovat laatuvirhe, vallintavirhe ja oikeudellinen virhe. Kiinteistön virhetyypeistä tarkastellaan vain laatuvirhettä ja siihen lukeutuvaa salaista virhettä. Virheiden seuraamuksien osalta tarkastellaan kaupan purkua, vahingonkorvausta sekä hinnanalennusta.

Neljännessä luvussa siirrytään vastuunrajoitusehtojen tarkasteluun. Aluksi käydään läpi yleisellä tasolla vastuunrajoitusehtojen käyttöön liittyviä seikkoja. Tämän jälkeen siirrytään vastuunrajoitusehtojen yksilöintivaatimuksen tarkasteluun ja lopuksi tarkastellaan tilanteita, joissa vastuunrajoitusehdot ovat johtaneet kohtuuttomuuteen.

Tutkimuksen viimeisessä luvussa kerrotaan johtopäätökset, joihin on tutkimuksen myötä päädytty.

2 MYYJÄN JA OSTAJAN VELVOLLISUUDET KIINTEISTÖKAUPASSA

Maakaassa säädetään kiinteistökaupan osapuolten velvollisuuksista. Kiinteistökaupan osapuolilla on erilaisia ja eritasoisia velvollisuuksia. Maakaaren 2 luvun 12 §:ssä säädetään esimerkiksi kiinteistökaupan myyjän velvollisuudesta luovuttaa kaupan kohde osapuolten välisen sopimuksen mukaisesti oikea-aikaisesti ostajalle. Tällainen velvollisuus koskee kaikkia kiinteistökauppoja. Tällaisten kaikkia kiinteistökauppoja koskevien velvollisuuksien lisäksi on kuitenkin olemassa myös sellaisia velvollisuuksia, joiden osalta toisen kiinteistökaupan osapuolen vastuuta on mahdollista rajoittaa kauppakirjaan otettavilla vastuunrajoitusehdoilla. (L. 12.4.1995/540.)

Kiinteistökauppaan liittyvien velvollisuuksien noudattaminen on tärkeää, sillä kiinteistökaupan virhetilanteissa arvioidaan monesti sitä, kuinka kaupan osapuolet ovat täyttäneet velvollisuutensa. Tällöin tarkastelun kohteena ovat muun muassa myyjän tiedonantovelvollisuus sekä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.

Kiinteistökaupan osapuolten velvollisuuksia säätelee maakaaren lisäksi osapuolten välinen sopimus. Sopimus onkin merkittävässä asemassa kiinteistökaupassa, sillä myyjän ja ostajan velvollisuudet määräytyvät ensisijaisesti heidän solmimansa sopimuksen perusteella. Sopimuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä kaupanvahvistajan vahvistaman kauppakirjan ohella myös sitä täydentäviä muita sopimuksia. (Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 1998, 118.)

Maakaassa on siis omaksuttu lähtökohdaksi myyjän ja ostajan vapaus määrätä velvoitteistaan sopimuksella. Sopimusvapaus käy ilmi maakaaren 2 luvun 9 §:stä, jonka mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei sopimusvapauden laissa määrättyjä rajoituksia ole rikottu. (L. 12.4.1995/540.)

Sopimusvapautta on kuitenkin joiltakin osin rajoitettu. On nimittäin olemassa lukuisia säännöksiä, jotka merkitsevät poikkeusta sopimusvapauden pääsäännöstä. Esimerkkinä tällaisesta poikkeuksesta on kaupan vähimmäisehdot, joilla

tarkoitetaan siis sellaisia ehtoja, jotka on aina otettava kauppakirjaan, jotta kauppasopimus olisi ylipäättänsä pätevä. Sopimusvapautta rajoittaa lisäksi merkittävästi se, että ostajan oikeuksia virhetilanteissa voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millainen ostajan asema tällaisissa tilanteissa on. Yksilöintivaatimusta tarkastellaan tarkemmin luvussa 4. (Tepora ym. 1998, 118-120.)

Seuraavaksi tarkastellaan kiinteistökaupan myyjän ja ostajan välisiä velvollisuuskysymyksiä pääpiirteittäin. Lisäksi tarkastellaan, millaisia velvollisuuksia kiinteistön kuntotarkastajalle kuuluu. Kuntotarkastajan suorittamalla kuntotarkastuksella saattaa nimittäin olla merkitystä osapuolten vastuunjaon kannalta. Velvollisuuskysymyksien tarkastelun tavoitteena on antaa pohja myöhemmin tarkasteltavia vastuunrajoitusehtoja varten.

2.1 Myyjän velvollisuudet

Myyjällä on kiinteistökaupassa tiedonantovelvollisuus, joka on yksi tärkeimmistä myyjän velvollisuuksista. Tiedonantovelvollisuus tarkoittaa sitä, että myyjällä on velvollisuus antaa ennen kiinteistökaupan solmimista ostajalle tietoja kaupan kohteesta, mikäli hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää niistä ja kyse on tavallisesti myytävän kohteen arvoon vaikuttavasta seikasta. (HE 1994/120.)

Tiedonantovelvollisuus merkitsee siis sitä, että myyjän on ilmoitettava ostajalle kaikista sellaisista vioista ja puutteista, jotka eivät ole havaittavissa kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Myyjän on esimerkiksi ilmoitettava sellaiset tiedossaan olevat viat tai puutteet, jotka alentavat myytävän kiinteistön arvoa tai joilla saattaa olla vaikutusta kiinteistön käyttömahdollisuuksiin.

Maakaaren esitöiden mukaan myyjältä odotetaan tiedonantovelvollisuuden osalta oma-aloitteisuutta. Myyjällä on siis velvollisuus ilmoittaa ostajalle oma-aloitteisesti tiedossaan olevat viat tai puutteet sekä muut kiinteistön laatuun liittyvät seikat. (HE 1994/120.)

Kiinteistön myyjän ei kuitenkaan oleteta ilmoittavan ostajalle kaikkia kiinteistön vähämerkityksellisiäkin seikkoja, vaan tiedonantovelvollisuus ulottuu vain itse

kaupan kannalta merkityksellisiin seikkoihin. Merkitykselliset seikat riippuvat muun muassa kiinteistön käyttötarkoituksesta ja iästä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos kiinteistö on tarkoitettu asuinkäyttöön, myyjän on aina ilmoitettava ostajalle sellaisista seikoista, jotka mahdollisesti estävät tavallisen asuinkäytön. Merkitykselliset seikat saattavat liittyä kiinteistön käyttötarkoituksen lisäksi kiinteistön pinta-alaan tai rakennusten kuntoon. (Lakineuvo 2018.)

Tiedonantovelvollisuutta arvioitaessa voidaan poikkeuksellisesti ottaa huomioon myös yksilöllisiä tekijöitä. Yksilöllisiä tekijöitä on otettu huomioon esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa myyjällä on ollut rakennusalan asiantuntemusta. Tällaisissa tilanteissa myyjältä saatetaan siis tietyin edellytyksin edellyttää, että hän kertoo myös sellaisista seikoista, joita ei tavallisesti katsottaisi kaupan kannalta merkitykselliseksi. (Palo & Linnainmaa 2003, 102.)

Päävastuu kaupan kohdetta koskevien tietojen antamisesta vastapuolelle on siis kohteen myyjällä. Myyjän tiedonantovelvollisuuden päävastuuta on perusteltu monella eri tavalla. Maakaaren esitoissa myyjän päävastuuta perustellaan esimerkiksi sillä, että myyjällä katsotaan olevan kiinteistön omistajana paremmat mahdollisuudet tietää ja ottaa selvää kiinteistön ominaisuuksista ennen kaupan solmimista kuin kiinteistön mahdollisella ostajalla. (HE 120/1994.)

Tiedonantovelvollisuuden ohella myyjälle on asetettu selonottovelvollisuus. Selonottovelvollisuus liittyy seikkoihin, joista kiinteistöjen omistajien yleisesti katsotaan olevan tietoisia. Myyjän voidaan pääsäännön mukaan katsoa olevan tietoinen vain sellaisista seikoista, jotka käyvät ilmi kiinteistön normaalissa käytössä. (Linnainmaa & Palo 2007, 116.)

Selonottovelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus liittyvät läheisesti toisiinsa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että myyjän on aluksi otettava asioista selko voidakseen myös ilmoittaa niistä ostajalle ja välttääkseen virhevastuun. Myyjän on siis täytettävä selonottovelvollisuutensa täyttääkseen tiedonantovelvollisuutensa. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 125.)

Selonottovelvollisuus on asetettu kiinteistön myyjälle, sillä myyjän voidaan olettaa olevan ostajaa paremmin selvillä kiinteistön ominaisuuksista. Myyjän on siis helpompi ottaa kiinteistön ominaisuuksista selvää kuin ostajan. Oikeuskirjallisuudessa myyjän päävastuuta on myös perusteltu sillä, että tarvittavien tietojen hankkimisvaatimus on järkevämpää asettaa yhdelle henkilölle kuin edellyttää sitä useilta ostajaehdokkailta. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 126.)

2.2 Ostajan velvollisuudet

Edellä tarkasteltiin myyjän velvollisuuksia kiinteistökaupassa. Kiinteistökaupan osapuolten riskinjaon kannalta on kuitenkin syytä tarkastella myös ostajan velvollisuuksia. Ostajan velvollisuuksien osalta keskitytään ennakkotarkastusvelvollisuuden ja jälkitarkastusvelvollisuuden tarkasteluun.

Vaikka kiinteistön myyjällä onkin velvollisuus kertoa kaupan kohteesta ja muista kaupan solmimiseen liittyvistä seikoista ostajalle, niin ostaja ei saa luottaa vain myyjän antamiin tietoihin, vaan hänellä on velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen kaupan solmimista. (Palo & Linnainmaa 2003, 114.)

Kyse on siis ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta, josta säädetään maakaaren 2 luvun 22 §:ssä. Kyseisen lainkohdan mukaan ostaja ei saa vedota laatuvirheeseen seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. (L. 12.4.1995/540.)

Maakaaren esitöiden mukaan ennakkotarkastusvelvollisuus on haluttu asettaa kiinteistön ostajalle siksi, ettei myyjän virhevastuu muodostuisi liian ankaraksi. Ennakkotarkastusvelvollisuutta voidaanakin pitää merkittävänä myyjän ja ostajan velvollisuuksia tasoittavana säännöksenä. (Kyllästinen 2012, 784.)

Kiinteistön ostajalle asetettu ennakkotarkastusvelvollisuus toimii siis kiinteistön myyjän tiedonantovelvollisuuden rajaajana. Tällä tarkoitetaan sitä, ettei kiinteistön myyjän tarvitse virhevastuun välttääkseen kertoa ostajalle sellaisista kaupan kohteen ominaisuuksista, jotka ostaja voi itsekkin havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. (Hoffren 2013, 171.)

Ostajan tulee suorittaa kiinteistön ennakkotarkastus tavanomaisessa laajuudessa. Ostaja on siis vastuussa omasta huolimattomuudestaan, jos hän ei ole selvittänyt kaikkia merkittäviä seikkoja puutteellisesti suoritettussa ennakkotarkastuksessa. (Palo & Linnainmaa 2003, 114.)

Tavanomaista laajuutta on oikeuskirjallisuudessa tulkittu eri tavoin. Pääsääntöisesti tavanomaisella laajuudella tarkoitetaan kuitenkin sitä, ettei ostajan edellytetä käyttävän apunaan asiantuntijaa. Yleensä siis riittää, että ostaja tarkastaa kaupan kohteen itse. Maakaaren esitöistä käy kuitenkin ilmi, että ostajalta voidaan edellyttää asiantuntijan, kuten kuntotarkastajan, käyttämistä tietyissä tilanteissa. Tällainen tilanne saattaa syntyä esimerkiksi silloin, kun ostaja havaitsee kiinteistössä epäilyttäviä seikkoja, kuten esimerkiksi kosteutta rakennuksen seinissä. (HE 120/994.)

Varsinaisia yleisiä sääntöjä siitä, mitkä seikat ostajan olisi aina tarkastettava ennen kaupan solmimista, ei kuitenkaan ole olemassa. Pääsääntöisesti ostajan odotetaan tarkastavan vain kiinteistön näkyvät ominaisuudet. Näkyvillä ominaisuuksilla viitataan kiinteistön ulkonaiseen ikääntymiseen ja kuluneisuuteen sekä kiinteistön kuntoon päällisin puolin. (Palo & Linnainmaa 2003, 114.)

Ennakkotarkastusvelvollisuuden perusteellisuus riippuu monesta eri seikasta. Jos kiinteistön ostaja ostaa kiinteistön, jota myyjä on käyttänyt omana asuntonaan, ostaja voi tavallisesti luottaa siihen, että kiinteistö soveltuu asumiskäyttöön. Tämän vuoksi tällaisissa tilanteissa ostajalta ei edellytetä kovin pitkälle menevää kiinteistön ominaisuuksien tarkastamista, ellei myyjän antamat tiedot anna aiheutta epäillä muuta. (Hoffren 2011, 258.)

Kiinteistön ostajan ennakkotarkastuksen perusteellisuuteen vaikuttaa myös kiinteistön ikä. Lähtökohtaisesti voidaan ajatella, että mitä uudemmassa kiinteistöstä on kyse, sitä parempaa kuntoa ja laatutasoa kiinteistön ostaja voi siltä odottaa. (Kyllästinen 2013, 54.)

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta tarkasteltaessa on syytä huomata, että ostajan katsotaan tienneen jostakin kiinteistöön liittyvästä seikasta vain, jos hänellä

on käsitys asian merkityksestä. Jos kiinteistön myyjä vain ohimennen mainitsee jostakin seikasta, josta ostajan ei kohtuudella voida olettaa ymmärtävän siitä seuraavia vaikutuksia, ostaja ei menetä oikeuttaan vedota virheeseen. Ostajan katsotaan kuitenkin olevan selvillä yleisesti tiedossa olevista seikoista, kuten kiinteistöveron maksuvelvollisuudesta. (Linnainmaa & Palo 2007, 119.)

Ennakkotarkastusvelvollisuuden lisäksi oikeuskirjallisuudessa on tarkasteltu ostajan jälkitarkastusvelvollisuutta. Ostajan jälkitarkastusvelvollisuudella viitataan siihen, että ostajalla on käytännössä mahdollisuus perusteellisemmin tarkastaa kiinteistö vasta, kun ostaja on saanut sen hallintaansa ja käyttöönsä. Vasta käyttöänoton jälkeen, ostaja voi havaita ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin kuulumattomat viat ja puutteet. (Kyllästinen 1998, 98.)

Jälkitarkastusvelvollisuus tulee suorittaa määrätyssä ajassa, sillä maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 kohdan mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Laatuvirheen osalta ostajan on ilmoitettava virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Viiden vuoden jälkeen ostaja menettää pääsääntöisesti oikeutensa vedota virheeseen. (Kyllästinen 1998, 98.)

2.3 Kuntotarkastajan velvollisuudet

Kuntotarkastajan on mahdollista suorittaa kuntotarkastus, jolla selvitetään kiinteistön rakennustekninen kunto sekä mahdolliset muut kiinteistöön liittyvät riskit. Kiinteistökaupassa onkin suositeltavaa selvittää kuntotarkastajan avulla ostettavan kiinteistön kunto. (Palo & Linnainmaa 2003, 132-133.)

Kuntotarkastuksesta on hyötyä kaupan onnistumisen kannalta, sillä kiinteistökaupan onnistumista edistää ylimääräinen selonotto ja tiedonanto. Kiinteistökaupan osapuolilla on siis mahdollisuus kuntotarkastuksen kautta lisätä käytettävissä olevaa tietoaan kaupan kohteen kunnosta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön ostaja voi täyttää ennakkotarkastusvelvollisuutensa tavallista huolellisemmin kuntotarkastajan avulla ja vastaavasti myyjä voi lisätä

ostajan käytettävissä olevaa informaatiota teettämällä kuntotarkastuksen ja esittämällä ostajalle siitä laaditun kuntotarkastusraportin. (Hoffren 2011, 256.)

Kuntotarkastus antaa kaupan osapuolille siis mahdollisuuden sopia myyjän vastuun rajoittamisesta paremman tiedon varassa kuin tilanteessa, jossa ei ole suoritettu kuntotarkastusta. Kiinteistökaupan osapuolet voivat esimerkiksi sopia siitä, ettei kiinteistön myyjä vastaa sellaisista puutteista ja vioista, jotka ilmenevät kuntotarkastusraportista. (Hoffren 2011, 269.)

Kuntotarkastajan laatiman kuntotarkastusraportin perusteella ostaja pystyy paremmin päättämään, mikä on kiinteistön todellinen kunto, mitkä ovat kuntoon liittyvät riskit ja mitä korjaustarpeita kiinteistössä on, jolloin myös oikeantasaisen kauppahinnan määrittäminen helpottuu. Kuntotarkastusraportti helpottaa myös kauppakirjan laatimista, sillä kaupan osapuolet voivat selvästi sopia siitä, mitkä kuntotarkastuksessa esiin nousseista seikoista on otettu huomioon kauppahinnassa ja mitkä seikat myyjä mahdollisesti korjaa ja mistä seikoista ostaja ei vastaa. (Palo & Linnainmaa 2003, 133.)

Kuntotarkastaja vastaa kuntotarkastuksen tilaajalle työstään kuluttajasuojalain säännösten mukaisesti. Kuluttajasuojalain säännösten mukaan palvelus on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti, tilaajan edut huomioon ottaen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kuntotarkastajan tulee suorittaa arviointinsa huolellisesti ja siten, että tulokset ovat oikeita. (Kuntotarkastaja on vastuussa työn tilaajalle 2014.)

Kuluttajansuojalain säännösten mukaan kuntotarkastuksessa on virhe, jos se ei vastaa sisällöltään, suoritustavaltaan ja tulokseltaan sitä, mitä voidaan katsoa sovitun osapuolten välillä. Kuntotarkastajalta edellytetään, että hän suorittaa kuntotarkastuksen ammattitaitoisesti ja huolellisesti, tilaajan edut huomioon ottaen. Kuntotarkastuksen toimeksisaajalla on todistustaakka siitä, että kuntotarkastus on suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti. (Falkenbach 2006, 31.)

Kuntotarkastaja ei lähtökohtaisesti vastaa kiinteistön virheestä, vaan ainoastaan omasta suorituksestaan. Kuntotarkastajan suorituksen virhe on siis eri asia kuin

kiinteistön virhe. Kuntotarkastaja saattaa olla vastuussa esimerkiksi turhista purku- ja korjauskuluista. Tällainen tilanne saattaa olla käsillä, jos kuntotarkastaja on raportoinut sellaisesta virheestä, jota rakennuksessa ei kuitenkaan ollut. (Kuntotarkastaja on vastuussa työn tilaajalle 2014.)

Kuntotarkastuksen suorittaminen myynnissä olevaan kiinteistöön ei poista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta, vaan ostajalla on velvollisuus tutustua kaupan kohteeseen, vaikka kaupan kohteesta olisi saatavilla kuntotarkastusraportti. Ostaja ei kuitenkaan voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka on mainittu kuntotarkastusraportissa. Hyvä esimerkki tästä on kuntotarkastusraportissa oleva maininta pelastustikkaiden puutteellisesta kiinnityksestä. (Falkenbach 2006, 30.)

3 VIRHE KIINTEISTÖN KAUPASSA

Kiinteistössä on virhe, jos se poikkeaa sovitusta tai siitä, mitä myyjä on ilmoittanut. Virheenä voidaan pitää myös harhaanjohtavan tiedon antamista, ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta jättämistä tai tiedon salaamista. (Palo & Linnainmaa 2003, 134.)

Kiinteistön virheestä säädetään maakaaren 2 luvussa. Maakaarella on omaksuttu lähtökohdaksi virheiden kolmijako. Kolmijaon perusteella virheet jaotellaan laatuvirheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. Laatuvirhe liittyy kiinteistön tosiasiallisiin ominaisuuksiin, vallintavirhe kiinteistön vallintaa rajoittaviin viranomaisen päätöksiin ja oikeudellinen virhe sivullisen kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin. (Jokela ym. 2010, 124.)

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan kuitenkin vain kiinteistön laatuvirhettä ja siihen lukeutuvaa salaista virhettä. Oikeuskäytännön perusteella vastuunrajoittaminen on nimittäin tyypillisintä nimenomaan kiinteistön laatuvirheen osalta.

Kiinteistön viallisuus ei suoraan tarkoita, että kaupan kohde olisi virheellinen. Vaikka kiinteistö olisi viallinen, niin kyseessä ei siis välttämättä ole virhe, jos kaupan molemmat osapuolet ovat olleet siitä tietoisia. Virhearvioinnin lähtökohtana on siis se, vastaako kiinteistö sitä mitä myyjä ja ostaja ovat keskenään sopineet.

Kiinteistökaupan osapuolten välisen sopimuksen lisäksi virhearvioinnin lähtökohtana toimii periaate, jonka mukaan, ostajan tietoisuus kiinteistön virheestä poistaa myyjän virhevastuun. Toisin sanoen ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hän tosiasiallisesti tiesi, vaikka seikka olisi merkitty virheellisesti kauppakirjaan. (Linnainmaa & Palo 2007, 160.)

Maakaaren esitöissä tarkastellaan ostajan tietoisuuteen liittyviä seikkoja. Maakaaren esitöiden mukaan ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin seikasta vain, jos hän käsittää seikan merkityksen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ostaja ei menetä oikeuttaan vedota virheeseen, mikäli myyjä on maininnut vain

ohimennen jostakin seikasta, jota ostaja ei ole kyennytkään ymmärtämään. (HE 120/1994.)

Virheen on oltava vaikutuksellinen, jotta ostaja voi esittää sen perusteella vaatimuksia. (Palo & Linnainmaa 2003, 134.) Toisin sanoen mikä tahansa pieni ero ostajan odotusten ja todellisuuden välillä ei johda myyjän virhevastuuseen. Virheen vaikutuksellisuutta korostava näkökanta on vakiintunut oikeuskäytännön myötä. Vaikutuksellisuutta arvioitaessa kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, olisiko ostaja tehnyt kauppaa sovituilla ehdoilla, jos virhe olisi ollut hänen tiedossaan jo kaupantekohetkellä. Jos ostaja ei olisi solminut kauppaa lainkaan, virheen voidaan tavallisesti katsoa olleen vaikutuksellinen. (Hoffren 2013, 87-88.)

Vaikutuksellisuutta korostava näkökanta on etenkin yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa tarkoituksenmukainen. Jos yksityishenkilö vetoaisi nimittäin kiinteistön pienten puutteiden perusteella virheeseen, siitä aiheutuva riitely saattaisi aiheuttaa kiinteistökaupan osapuolille huomattavasti enemmän harmia ja kustannuksia kuin puutteet sinällään aiheuttaisivat kiinteistön ostajalle. (Hoffren 2013, 88.)

Virheen määräytymisen ajankohta määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö oli kauppaa tehtäessä. Myyjä on siis vastuussa kauppaa tehtäessä olleesta virheestä, vaikka virhe ilmeni vasta myöhemmin kaupanteon jälkeen. Kiinteistön ostaja ei saa kuitenkaan vedota sellaiseen virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kiinteistön luovutusta. Ostaja ei voi myöskään vedota virheeseen, jos virhe liittyy ostajan omiin toimiin, vaaranvastuun siirtymisen jälkeisiin tapahtumisiin tai kiinteistön tavanomaiseen kulumiseen. (Linnainmaa & Palo 2007, 159.)

3.1 Laatuvirhe

Oikeuskäytännön perusteella kiinteistön laatuvirhe on yleisin virheryhmä. Maakaaren säännösten mukaan laatuvirhe on kyseessä, jos kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä mitä on sovittu. (Kasso 2010, 231.) Jos kiinteistökaupan osapuolet eivät kuitenkaan ole sopineet mitään kiinteistön laadusta, kiinteistön tulee

vastata sellaista laatutasoa, jota voidaan yleensä edellyttää vastaavanlaiselta kiinteistöltä. (HE 120/1994.)

Laatuvirhe liittyy kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin. Tyypillisiä esimerkkejä laatuvirheistä ovat erilaiset kylpyhuoneen kosteusvauriot sekä ostajalle ilmoitetusta poikkeava huoneiston pinta-ala. Seuraavaksi tarkastellaan lähemmin maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momenttia eli kiinteistön laatuvirheelle asetettuja edellytyksiä. (Hoffren 2013, 72.)

Maakaaren 2 luvun 17 §:n ensimmäisen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö poikkeaa laadultaan siitä, mitä osapuolten välillä on sovittu. Kyse voi olla esimerkiksi siitä, että kiinteistö on pinta-alaltaan pienempi kuin mitä osapuolet ovat keskenään sopineet. (L. 12.4.1995/540.)

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan solmimista antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai muuta kiinteistön laatua koskevasta seikasta. Edellytyksenä on myös, että myyjän tai hänen edustajansa antamalla tiedoilla on ollut vaikutusta kiinteistökaupan solmimiseen. Laatuvirhettä ei poista se, että virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen on perustunut myyjän tai hänen edustajan omaan erehdykseen tai tietämättömyyteen. Jos myyjä tai hänen edustaja ei halua olla vastuussa antamastaan tiedosta, myyjän tai hänen edustajan on maakaaren esitöiden mukaan ilmoitettava kiinteistön ostajalle tiedon epävarmuudesta. (Hoffren 2013, 104.)

Kolmannen maakaaren laatuvirheen arviointikohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan solmimista jättänyt ilmoittamatta sellaisesta tavallisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. Lisäksi laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tämän arviointikohdan osalta on kuitenkin syytä huomioda kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Ostaja ei nimittäin voi esittää vaatimuksia sellaisen vian tai puutteen perusteella, joka hänen olisi itsekkin pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa. (Hoffren 2013, 108.)

Kiinteistössä on laatuvirhe maakaaren 2 luvun 17 §:n 4 kohdan mukaan, jos myyjä on havainnut ostajan erehtyneen jostakin kiinteistön käyttöön vaikuttavasta ominaisuudesta, mutta on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen. Myyjän on siis aina kerrottava ostajalle sellaisista merkityksellisistä seikoista, joiden hän tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen. Merkitystä ei ole kiinteistön aiemmalla käytöllä tai sillä käytöllä, johon kiinteistöä markkinoidaan, vaan sillä mihin kiinteistön ostaja itse aikoo käyttää kohdetta. (HE 120/1994.)

Maakaaren laatuvirhettä koskevan säännöksen viidennen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä tasosta, mitä vastaavan ikäiset ja laatuiset kiinteistöt ovat. Käytännössä tällaisessa tilanteessa on tavallisesti kyse kiinteistön salaisesta virheestä, jota käsitellään seuraavaksi tarkemmin. (Tepora ym. 1998, 237.)

3.2 Salainen virhe

Salainen virhe on kyseessä, jos myyjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää virheestä eikä ostajakaan tiennyt siitä. Tyypillisiä salaisia virheitä ovat nuorissa omakotitaloissa ilmenevät erilaiset laho- ja homevauriot. (Linnanmaa & Palo 2007, 163.) Myyjä vastaa salaisesta virheestä, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa merkittävästi siitä, mitä sen kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut seikat huomioon ottaen yleisesti edellyttää. (Linnanmaa & Palo 2007, 163.)

Salaiselta virheeltä edellytetään siis merkityksellisyyttä. Merkityksellisyyden arvioiminen on kuitenkin melko haastavaa. Pääsääntöisesti voidaan kuitenkin ajatella, että mitä uudempi kiinteistö on kyseessä, sitä parempaa kuntoa ostaja voi siltä vaatia. Jos kyseessä on taas vanha kiinteistö, merkittävyyttä arvioidaan huomattavasti tiukemmin arviointiperustein. Merkittävyysarviointi on aina tapauskohtaista, mutta yleensä merkittävyyskynnys on ollut noin 4 - 10 %. Tämän edellä mainitun prosentuaalisen rajan alittuessa virhettä ei ole tavallisesti pidetty merkittävänä. Joissakin tapauksissa vähäisempääkin virhettä on kuitenkin pidetty merkittävänä. (Palo & Linnanmaa 2003, 180-181.)

Merkittävyyssedelytystä on oikeuskirjallisuudessa pidetty keinona suojata nimenomaan kiinteistön myyjää, sillä tavallisesti myyjän virhevastuu on melko ankara. Merkittävyysskynnys tasaa huomattavasti kiinteistön myyjän ja ostajan välistä riskiä. Myyjä voi siis joutua vastuuseen vain kiinteistön merkittävistä puutteista ja ostaja vastaa muista. (Hoffren 2013, 122.)

3.3 Virheen seuraamukset

Seuraavaksi tarkastellaan millaisia seuraamuksia kiinteistön virheellä saattaa olla. Maakaaren mukaisia kiinteistön virheen seuraamuksia ovat kaupan purku, hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Virheen seuraamuksiin ei kuulu kiinteistön myyjän velvollisuus virheen korjaamiseen. (Linnainmaa & Palo, 176.)

Ennen kuin siirrytään tarkastelemaan virheen seuraamuksia tarkemmin, on syytä huomioida, että vastuunrajoitusehdot vaikuttavat merkittävästi siihen, millaisiin toimiin ostaja voi kiinteistössä ilmenneen virheen johdosta ryhtyä. Vastuunrajoitusehdot saattavat nimittäin vaikuttaa siihen, että ostajan oikeus hinnanalennukseen rajoittuu.

3.3.1 Vahingonkorvaus

Ostaja voi vaatia kiinteistön laatuvirheen perusteella vahingonkorvausta. Vahingonkorvausta on mahdollista vaatia sekä itsenäisenä seuraamuksena että kaupan purun tai hinnanalennuksen ohella. (Jokela ym., 184.)

Vahingonkorvausvelvollisuus edellyttää, että kiinteistön myyjän katsotaan toimineen tuottamuksellisesti. Tuottamuksella tarkoitetaan sitä, että kiinteistön myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää virheestä. Maakaaren säännösten mukaan kiinteistön myyjällä ei ole velvollisuutta korvata virheestä aiheutunutta vahinkoa, jos hän osoittaa, ettei virhe aiheudu hänen huomattomuudestaan. (Jokela ym., 184.)

Yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti vahinkojen on lisäksi oltava syy-yhteydessä vaadittuun kiinteistön virheeseen. (Kasso 2010, 248.) Käytännössä syy-yhteydellä tarkoitetaan sitä, että vahingon on täytynyt johtua nimenomaan kiinteistössä ilmenneestä virheestä. (Palo & Linnainmaa, 305.)

Vahingonkorvauksen kohdalla sovelletaan täyden korvauksen periaatetta. Täyden korvauksen periaate tarkoittaa sitä, että vahingonkorvaus suoritetaan suorittamalla täysi korvaus esimerkiksi kaupanteosta sekä virheen korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista. Vahingonkorvausta voi saada myös hinnanerosta ja kiinteistöstä saamatta jääneistä tuotoista. Vahinkoja ei erikseen erotella välillisiin ja välittömiin vahinkoihin. (Palo & Linnainmaa, 304.) Lisäksi vahingonkorvausta on suoritettava niin paljon, että vahingonkärsijä pääsee sellaiseen asemaan, jossa hän olisi, jos vahinkotapahtumaa ei olisi lainkaan sattunut. (Palo & Linnainmaa, 305.)

3.3.2 Kaupan purku

Maakaaren 2 luvun 33 §:ssä säädetään kaupan purusta. Kaupan purkua pidetään tavallisesti jyrkkänä oikeusseuraamuksena. Käytännössä kaupan purku merkitsee sitä, että kiinteistökaupan osapuolten velvollisuudet lakkaavat kokonaan. Kiinteistökaupan osapuolten on myös palautettava jo tehdyt suoritukset puolin ja toisin. Koska kaupan purku on tavallisesti jyrkkä oikeusseuraamus, virheen on oltava maakaaren säännösten mukaan olennainen, jotta se oikeuttaisi kaupan purkuun. Olennaisuusvaatimus on haluttu asettaa, jotta kaupanpurkua voidaan yleisesti rajoittaa. (Tepora ym., 245.)

Virheen olennaisuuden arvioinnissa lähtökohtana on aina objektiivisuus. Jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla, eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa tai kohtuullisin kustannuksin korjata, virheen voidaan tavallisesti katsoa olevan olennainen. (Tepora ym., 245.) Virheen olennaisuuden arvioinnissa otetaan aina huomioon virheen kokonaismerkitys. Oikeuskäytännön perusteella voidaan nimittäin arvioida, että virheen korjauskustannusten pitää olla vähintään noin 40 % kauppahinnasta, jotta virhettä voidaan pitää kaupan purkamiseen oikeutettavana. Kyse on kuitenkin aina tapauskohtaisesta arvioinnista. (Linnainmaa & Palo, 183.)

Olennaisesta virheestä on kyse myös silloin, kun muuta seuraamusta, kuten hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, ei voida pitää kiinteistökaupan ostajan kannalta kohtuullisena seuraamuksena. Olennaisuusarviointi keskittyy arvioimaan olennaisuutta nimenomaan kiinteistön ostajan kannalta. (Kyllästinen 2010, 219.)

Olennaisuusvaatimuksen lisäksi kaupan purkua rajoittaa se, että kaupan purkamista voi vaatia vain kiinteistön ostaja. Kiinteistön myyjällä ei siis ole mahdollisuutta vaatia sopimuksen purkamista, jos kiinteistön ostaja ei itse ole halukas purkamaan kauppaa. (Räihä, 2007.) Jos kaupan purun kriteerit kuitenkin täyttyvät, ostajalla on oikeus valita, haluaako hän purkaa kaupan kokonaan vai tyytykö hän mieluummin esimerkiksi hinnanalennukseen. Ostaja voi vaatia jopa koko kauppahinnan verran hinnanalennusta, jonka jälkeen kiinteistö jää yhä ostajalle. (Kyllästinen 2010, 220.)

Koska kaupan purku tarkoittaa, että ostajan tulee palauttaa kaupan kohde myyjälle, niin kaupan purku voi tulla kyseeseen vain silloin, kun kaupankohde on vielä kiinteistön ostajan määräämisvallassa. Jos kiinteistö on esimerkiksi myyty edelleen, kaupan purku ei ole enää mahdollinen oikeusseuraamus. Kaupan purun yhteydessä myyjän on palautettava kauppahinta ostajalle ja suoritettava tälle palautettavalle määrälle korkoa. Myyjä voi kuitenkin vaatia, että kaupan purussa otetaan huomioon ostajan saama käyttöhyöty asumisesta. (Kyllästinen 2010, 221.)

3.3.3 Hinnanalennus

Hinnanalennusta pidetään virheen perusseuraamuksena. Maakaaren säännösten mukaan ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta, jos kiinteistö ei vastaa sitä, mitä ostajalla on ollut oikeus edellyttää. (Kyllästinen 2010, 221.) Vaikka kyseessä olisi salainen virhe, ostaja voi lähtökohtaisesti aina vaatia hinnanalennusta. Tällöin kuitenkin salaisen virheen on oltava sellainen, että kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi merkittävästi siitä, mitä ostaja on perustellusti voinut odottaa. (Palo & Linnainmaa, 258.)

Hinnanalennuksen lähtökohtana on se, että sillä pienennetään sovittua kauppahintaa virhettä vastaavalta osalta. Hinnanalennus vastaa siis tavallisesti kiinteistössä ilmenneen virheen arvoa, joka lasketaan vähentämällä kiinteistön kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Kiinteistökaupan jälkeen tapahtunut kiinteistöjen hintojen nousu ei kuitenkaan nosta hinnanalennuksen määrää. (Linnainmaa & Palo, 178.)

Hinnanalennus saattaa olla virheen arvoa pienempi, jos jompikumpi kiinteistökaupan osapuolista pystyy osoittamaan, että kiinteistö on myyty yleistä markkinahintaa edullisemmin. Lopullista hinnanalennusta laskettaessa tuleekin ottaa huomioon, onko kiinteistö myyty alle käyvän arvon. (Suhonen, 2012.)

Hinnanalennus on mahdollista määrätä myös korjauskustannusten perusteella. Ostajan tulee tällöin esittää selvitys korjauskustannusten määrästä. Hinnanalennuksen määrittäminen korjauskustannusten perusteella ei kuitenkaan ole täysin yksiselitteistä sellaisissa tilanteissa, joissa korjaus johtaa tasonparannukseen. Jos korjaus on johtanut tasonparannukseen, niin kaikki kiinteistöön tehdyt korjaukset on hyvä käydä läpi ja selvittää, ovatko korjaukset joiltakin osin pidentäneet kiinteistön käyttöikää. (Linnainmaa & Palo, 181.)

4 VASTUUNRAJOITUSEHDOT KIINTEISTÖN KAUPASSA

Kiinteistökaupan lähtökohtana on sopimusvapaus. Sopimusvapaus käy ilmi maakaaren 2 luvun 9 §:stä, jonka mukaan myyjälle tai ostajalle sovituista velvoitteista voidaan poiketa sopimalla toisin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön virheestä ja sen mahdollisista seuraamuksista voidaan sopia toisin, kuin mitä maakaaren 2 luvussa on säädetty. Kiinteistökaupan osapuolet voivat näin ollen esimerkiksi ottaa kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan hinnanalennus korvataan kiinteämääräisellä sopimussakolla. (L. 12.4.1995/540.)

Vastuunrajoitusehdot ovat siis kauppakirjaan otettavia ehtoja, joilla myyjän maakaaren mukaista vastuuta kiinteistön virheestä on rajoitettu ja vastuu on kyseisiltä osin siirretty kohteen ostajalle. Pääsääntöisesti vastuunrajoitusehdot suojaavat nimenomaan kiinteistön myyjän oikeuksia. (Turvallisempaan talokauppaan 2012, 16.)

Vastuunrajoitusehto jo terminä merkitsee, että tarkoituksena on rajoittaa vastuuta. Vastuunrajoitusehdoilla myyjän on mahdollista rajoittaa ostajan oikeuksia muun muassa sulkemalla pois vastuunsa kiinteistön laatuvirheistä tai rajoittamalla vastuutaan virheen aiheuttamista seuraamuksista. (Kyllästinen 1998, 19.)

Kuten edellä todettiin, vastuunrajoitusehdoilla pyritään usein rajoittamaan nimenomaan kiinteistön myyjän virhevastuuta, sillä maakaaren säännösten perusteella kiinteistön myyjän virhevastuu on varsin kattava. (Hoffren 2013, 257.) Myyjä on nimittäin vastuussa sellaisestakin virheestä, josta hän ei tiennyt, jos kiinteistö poikkeaa tällaisen virheen vuoksi merkittävästi siitä, mitä kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut seikat huomioon ottaen edellyttää. On siis ymmärrettävää, että kiinteistön myyjä pyrkii rajoittamaan vastuutaan erilaisilla kiinteistön kauppakirjaan otettavilla vastuunrajoitusehdoilla. (Linnainmaa & Palo 2007, 163.)

Vastuunrajoitusehtojen käyttö ei kuitenkaan tarkoita pelkästään myyjän suojaamista ostajan vahingoksi, vaan ehdoista voi olla etua kiinteistökaupan molemmille osapuolille. Vastuunrajoitusehtojen avulla voidaan nimittäin selventää

kaupan osapuolten välistä vastuunjakoja ja helpottaa osapuolten väliseen sopimukseen liittyvien riskien arviointia. Vastuunrajoitusehdot saattavat kiinnittää myös kiinteistön ostajan huomion siihen, että kaupan kohde kannattaa tarkastaa tavallista huolellisemmin. (Hoffren 2013, 257-258.)

Edellisissä luvuissa käsiteltiin yleisellä tasolla kiinteistökaupan osapuolten velvollisuuksia sekä erilaisia kiinteistökaupan virhetilanteita ja niiden seuraamuksia. Seuraavaksi siirrytään tarkastelemaan vastuunrajoitusehtoja. Aluksi tarkastellaan yleisellä tasolla vastuunrajoitusehtojen käyttöä osana kiinteistökauppaa. Tämän jälkeen siirrytään vastuunrajoitusehtojen yksilöintivaatimuksen tarkasteluun. Yksilöintivaatimuksen osalta keskitytään siihen, millainen on riittävän yksilöity vastuunrajoitusehto. Yksilöintivaatimuksen lisäksi tarkastellaan tilanteita, joissa yksilöintivaatimuksen mukainen vastuunrajoitusehto ei sido kiinteistökaupan osapuolia. Näiden tilanteiden osalta keskitytään oikeustoimilaissa säädettyjen kohtuuttomien sopimusehtojen tarkasteluun.

4.1 Vastuunrajoitusehtojen käyttö

Ennen kuin siirrytään tarkastelemaan vastuunrajoitusehtoja tarkemmin, on hyvä huomioida, ettei vastuunrajoituksen tarvitse välttämättä poiketa maakaaren mukaisesta vastuunjaosta. Vastuunrajoitusehdolla voidaan myös lähinnä vain informoida kiinteistökaupan osapuolia tulevasta vastuunjaosta, ilman että maakaaren mukaisesta vastuunjaosta varsinaisesti poikettaisiin. (Turvallisempaan talokauppaan 2012, 17.)

Tavallisesti vastuunrajoitusehdoilla kuitenkin pyritään muuttamaan maakaaren mukaista vastuunjakoja. Myyjän mahdollisuudet käyttää vastuunrajoitusehtoja ovat hyvin laajat. Vastuunrajoitusehdoilla myyjä voi nimittäin sulkea pois vastuunsa tietystä tai tietyistä kiinteistön virheistä kokonaan. Kiinteistön myyjä voi esimerkiksi sulkea pois vastuunsa kiinteistön laatuvirheen osalta. Myyjä voi käyttää vastuunrajoitusehtoja myös siten, että hän rajaa vastuutaan virheen seuraamuksista erilaisilla rahamääräisillä rajoilla. Myyjä voi esimerkiksi sopia korvausvastuulle jonkin rahamääräisen ylärajan. (Tepora 2007, 402-410.)

Kiinteistökaupan osapuolet voivat käyttää vastuunrajoitusehtoja myös niin, että vastuunrajoitusehdolla ostajan oikeus hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen korvataan kiinteämääräisellä sopimussakolla. Tällaisissa tilanteissa on siis jo ennalta määrätty jokin sopimussakko mahdollisen virhetilanteen varalta. Myyjä voi pyrkiä myös vastuunrajoitusehtoja käyttämällä lyhentämään virhevastuunsa aikaa, jonka puitteissa ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä. Vastuunrajoitusehdoilla on myös mahdollista rajoittaa ostajan oikeutta hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen, jos ne ylittävät tietyn määrän kiinteistön kauppahinnasta, siten että niiden sijaan kyseeseen tulee kaupan purku. (Tepora 2007, 402-410.)

4.2 Vastuunrajoitusehtojen yksilöinti

Maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan myyjälle tai ostajalle maakaarella säädetyistä oikeuksista ja velvoitteista voidaan sopimuksella poiketa. Tähän liittyy kuitenkin rajoituksia, sillä maakaaren 2 luvun 17-34 §:n mukaisia ostajan oikeuksia virhe- ja viivästystapauksissa voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. Vastuunrajoitusehtojen tulee siis olla riittävän yksilöityjä, jotta ne olisivat kaupan osapuolia sitovia. (Jokela ym., 68.)

Yksilöintivaatimuksella on haluttu estää käytännössä yleistynyt tapa sisällyttää kauppakirjaan erilaisia ja sisällöltään melko epämääräisiä myyjän vastuuta rajoittavia ehtoja. Maakaaren esitöissä todetaan, että tällaisten sisällöltään epämääräisten vastuunrajoitusehtojen vaikutukset saattavat olla yllättäviä ja ostajan kannalta kohtuuttomia. Maakaaren yksilöintivaatimuksen tehtävänä onkin nimenomaan suojata ostajan oikeuksia. (Jokela ym., 68.)

Kuten edellä todettiin, vastuunrajoitusehto on siis syytä laatia mahdollisimman yksilöidysti. Maakaaren säännöksistä ei kuitenkaan suoraan ilmene, kuinka tarkasti vastuunrajoitusehto tulisi yksilöidä, jotta se olisi kiinteistökaupan osapuolia sitova. Maakaaren asettaman yksilöintivaatimusta koskevan säännöksen voidaan siis katsoa olevan melko epämääräinen. Tämä herättää kysymyksen siitä, millainen on riittävän yksilöity vastuunrajoitusehto?

Riittävää yksilöintiä on tarkasteltu muun muassa maakaaren esitöissä. Maakaaren esitöiden mukaan riittävän yksilöity vastuunrajoitusehto on sellainen, josta ostaja ymmärtää, mistä seikoista myyjä ei vastaa ja voi arvioida tämän merkityksen kauppahinnasta sovittaessa. (HE 1994/120.)

Kiinteistön ostajan pitäisi siis pystyä arvioimaan, millaisia taloudellisia seuraamuksia vastuunrajoitusehdolla on. Vastuunrajoitusehdon yhteydessä olisi siis hyvä mainita miten ne ovat vaikuttaneet kauppahintaan. Vaikka kauppakirjassa ei olisi tällaista mainintaa, ei vastuunrajoitusehto tämän seikan vuoksi ole kiinteistökaupan osapuolia sitomaton. (HE 1994/120.)

Maakaaren esitöiden ohella riittävää yksilöintivaatimusta on tarkasteltu oikeuskirjallisuudessa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että vastuunrajoitusehdon yksilöintivaatimus täyttyy silloin, kun myyjän vastuuta rajoittava ehto on niin selkeä, että ostaja voi sen perusteella ymmärtää vastuunrajoitusehdon seuraamukset. Vastuunrajoitusehdon seuraamuksilla tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että kiinteistön virheen korjauksesta aiheutuvat kustannukset jäävät ostajan vastattavaksi. (Palo & Linnainmaa 2003, 533.)

Vastuunrajoitusehdon seuraamuksien ymmärtämisen lisäksi oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että vastuunrajoitusehdon yksilöintivaatimus täyttyy silloin, kun siitä käy ilmi, millä edellytyksillä myyjän virhevastuun piiriin lain mukaan kuuluvat seikat jäävät ostajan vastuulle. Tällaista vaatimusta voidaan oikeuskirjallisuuden perusteella pitää maakaaren yksilöintivaatimusta koskevan säännöksen sanamuotoa ”millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä” vastaavana. Yksilöintivaatimus täyttyy siis silloin, jos ostaja ymmärtää vastuunrajoitusehdon edellytykset. (Hoffren 2013, 263.)

Riittävää yksilöintiä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös yksilöintivaatimukselle maakaarella asetetut tavoitteet. Maakaaren esitöiden mukaan yksilöintivaatimuksen tavoitteena on nimittäin parantaa ostajan mahdollisuuksia arvioida vastuunrajoitusehtojen merkitystä. Vastuunrajoitusehtojen riittävää yksilöintiä voidaan siis arvioida sen perusteella,

pystyykö ostaja arvioimaan, millainen merkitys vastuunrajoitusehdoilla on. (HE 1994/120.)

Vastuunrajoitusehtojen riittävää yksilöintiä voidaan tarkastella myös siitä näkökulmasta, millaisia vastuunrajoitusehtoja ei pidetä riittävän yksilöityinä. Esimerkiksi ”sellaisena kuin se on” -ehto voidaan pitää sisällöltään hyvin epämääräisenä, eikä tällainen ehto luonnollisesti täytä maakaaren asettamaa yksilöintivaatimusta. Tämän tyyppiset ehdot eivät siis ole kaupan osapuolia sitovia, sillä niitä voidaan pitää paitsi sisällöltään epämääräisinä, myös ostajan kannalta yllättävinä ja kohtuuttomina. Tällaiset ehdot eivät myöskään anna maakaaren esitöiden mukaan kiinteistön ostajalle riittävää kuvaa siitä, miltä osin lainmukaisesta vastuusta poiketaan. (Hoffren 2013, 259.)

Seuraavaksi käsitellään lyhyesti kolmea eri korkeimman oikeuden oikeustapausta, jotka liittyvät maakaaren asettamaan vastuunrajoitusehtojen yksilöintivaatimukseen. Kaikissa näissä oikeustapauksissa arvioidaan, onko vastuunrajoitusehto ollut riittävän yksilöity ja näin ollen kiinteistökaupan osapuolia sitova. Kaikissa oikeustapauksissa oli lisäksi suoritettu jonkinasteinen kuntotarkastus ennen kaupan solmimista ja vastuunrajoitusehtojen sitovuutta peilattiinkin kuntotarkastusraportissa lueteltuihin vikoihin ja vaurioihin.

Nämä kolme oikeustapausta on valittu siksi, että korkein oikeus on arvioinut näissä tapauksissa laajimmin vastuunrajoitusehtojen riittävää yksilöintiä. Korkein oikeus on muutenkin antanut 2000-luvulla vain muutaman ratkaisun, jotka liittyvät kiinteistökaupan vastuunrajoitusehtojen yksilöintiin. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 14.)

Yksilöintivaatimusta on tarkasteltu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2009:31. Kyseisessä tapauksessa ostaja oli ostanut kiinteistön, johon oli ennen kaupan solmimista tehty kuntotarkastus. Kuntotarkastuksessa oli käynyt ilmi, että vesikatteessa oli poimuja, joiden taakse muun muassa sadevedet lammikoituivat. Tämä seikka saattaa kuntotarkastusraportin mukaan aiheuttaa kiinteistön vaurioitumisriskin. Varsinaista yläpohjan kosteusvauriota kuntotarkastuksessa ei

kuitenkaan havaittu, vaan se paljastui vasta kaupan solmimisen jälkeen. (KKO 2009:31.)

Kauppakirjassa käytettiin ehtoa, jonka mukaan myyjä ei vastannut kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheuttaneista vahingoista. (Hoffren 2013, 261.)

Korkein oikeus totesi ratkaisussaan vastuunrajoitusehdon olleen sitova ainoastaan siinä lueteltujen seikkojen osalta. Yläpohjan kosteusvaurion ei katsottu johtuvan vain siitä, että vesikatteessa oli poimuja, vaan siihen liittyi myös sellaisia virheitä, joita ei ollut lueteltu kuntotarkastusraportissa lainkaan. Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan kiinteistön myyjä oli siis velvollinen suorittamaan ostajalle hinnanalennusta. (KKO 2009:31.)

Kiinteistön myyjän olisi pitänyt siis yksilöidä itse vaurio tarkemmin, jotta vastuunrajoitusehto olisi ollut kiinteistökaupan osapuolia sitova. Kuten edellä käsitelty korkeimman oikeuden ratkaisu osoittaa, vastuunrajoitusehtojen yksilöinti on haasteellista. Tavallisesti vastuunrajoitusehtojen yksilöintiin liittyvät haasteet tulevat esille sellaisissa tilanteissa, joissa kiinteistössä on todettu kosteusvaurio tai muu vastaava seikka jossakin kohdin rakennusta, mutta kosteusvaurion aiheuttaminen vaurioiden laajuutta ja niiden aiheuttamia muita vahinkoja ei ole tarkemmin selvitetty ennen kaupan solmimista. Tällaisissa tilanteissa kauppakirjassa oleva vastuunrajoitusehto jää usein nimittäin liian epämääräiseksi. Tämä johtuu usein siitä, että vastuunrajoitusehdon yksilöinnin kannalta ei ole käytettävissä riittäviä tietoja virheestä. (Tepora 2007, 402.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2004:78 tarkasteltiin myös vastuunrajoitusehdon yksilöintivaatimusta. Kyseisessä korkeimman oikeuden tapauksessa ostajat olivat ostaneet kiinteistön rakennuksineen. Kauppakirjassa käytettiin vastuunrajoitusehtoa, jonka mukaan kiinteistön myyjä ei ollut vastuussa kuntotarkastuksessa havaituista kosteusvahingoista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. (KKO 2004:78.)

Myöhemmin kaupanteon jälkeen kävi ilmi, että kiinteistössä oli huomattavia rakennevirheitä, joiden seurauksena kuntotarkastuksessa havaittu kosteusvaurio oli syntynyt. Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan, että ostajalla oli oikeus vaatia hinnanalennusta vastuunrajoitusehdosta huolimatta, sillä kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta kiinteistön rakenteiden asianmukaisuudesta. Ostajan vastuuta oli rajoitettu vain havaituista vaurioista ja niiden seuraamuksista, joten myyjä vastasi itse rakennevirheistä. Korkein oikeus määräsi myyjän suorittamaan ostajille 165 000 markan hinnanalennuksen. (KKO 2004:78.)

Kyseisessä korkeimman oikeuden ratkaisussa oli lisäksi käytetty yleisesti sitomattomana pidettyä ”sellaisena kuin se on” -ehtoa. Kuten aiemmin on käynyt ilmi, tällaiset ehdot eivät anna kiinteistön ostajalle riittävää kuvaa siitä, miltä osin lainmukaisesta vastuusta poiketaan. Myyjän olisi pitänyt yrittää rajata vastuunsa ulkopuolelle kosteusvaurion aiheuttanut syy. Nyt myyjä yritti vain sulkea pois kosteusvaurion aiheuttamat lisävahingot. (KKO 2004:78.)

Korkeimman oikeuden ratkaisu osoittaa jälleen sen, että myyjän tulee tarkkaan miettiä, miten hän muotoilee vastuunrajoitusehdon sanamuodoltaan, jos hän haluaa rajata vastuutaan jostakin tietystä vauriosta.

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:72 oli kyse kahden elinkeinonharjoittajan välisestä kiinteistön kaupasta. Yhdistys oli ostanut kiinteistöosakeyhtiöltä kiinteistön, johon oli tehty kuntotarkastus. Kiinteistön myyjä oli esittänyt ostajalle kuntotarkastusraportin ja kustannusarvion ennen kaupan solmimista. Kuntotarkastusraportista kävi ilmi, että rakennuksessa oli useita merkittäviä puutteita. Lisäksi kustannusarvioksi arvioitiin yli kaksi ja puoli miljoonaa euroa. (KKO 2012:72.)

Kuntotarkastusraportissa oli todettu muun muassa korkeita kosteusarvoja ja kuntotarkastusraportissa suositeltiin tarkempien tutkimusten tekemistä ennen kaupan solmimista. Kuntotarkastusraportin suosituksesta huolimatta kaupan osapuolet eivät ryhtyneet tarkempiin tutkimuksiin. Kaupan osapuolet ottivat kauppakirjaan vastuunrajoitusehdon, jonka mukaan ostaja vastaa kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä

aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä huomioitu kuntotarkastusraportin kustannusarviossa, ovatko ne olleet kauppaa solmittaessa piileviä tai onko niillä terveydelle haitallisia vaikutuksia. Lisäksi kauppakirjassa oli maininta, että edellä mainittu vastuunrajoitusehto on huomioitu kauppahintaa alentavana seikkana. Kaupan solmimisen jälkeen kiinteistössä todettiin olevan sisäilmaongelmia, jotka johtuivat mikrobivaurioista. Vasta kaupanteon jälkeen paljastui myös, että korjauskustannukset ovat huomattavasti arviota suuremmat. Tämän seurauksena kiinteistön ostaja vaati myyjältä hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. Ostajan mielestä kauppakirjassa ollut vastuunrajoitusehto ei poistanut kiinteistön myyjän vastuuta, sillä vastuunrajoitusehtoa ei ollut riittävän yksilöity. (KKO 2012:72.)

Korkein oikeus totesi ratkaisussaan vastuunrajoitusehdon olleen maakaaren edellyttämällä tavalla yksilöity ja siten kaupan osapuolia sitova. Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan vastuunrajoitusehto oli lisäksi sanamuodoltaan yksiselitteinen ja koska se oli huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä, ostajalle ei voinut jäädä epäselväksi vastuunrajoitusehdon sisältö. (KKO 2012:72.)

Kyseistä korkeimman oikeuden ratkaisua voidaan siis pitää huomattavana muutoksen aikaisempaan linjaan verrattuna. Korkeimman oikeuden ratkaisuisissa KKO 2009:31 ja KKO 2004:78 vastuunrajoitusehtoa tulkittiin siten, että kauppakirjassa yksilöimättömät virheet jäivät myyjän vastuulle. Uusimmassa ratkaisussaan korkein oikeus päätyi kuitenkin siihen, että yksilöintivaatimus on riittävä, kun siitä käy riittävän selkeästi ilmi, miten myyjän virhevastuun alaan kuuluvat seikat jäävät yksin ostajan vastuulle. Käytännössä riittävää on, että yksilöidysti sovitaan siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. (Hoffren 2013, 263.)

Vaikka kyseisessä korkeimman oikeuden tapauksessa oli kyse kahden elinkeinonharjoittajan välisestä kiinteistön kaupasta, niin tapausta voidaan soveltaa myös yksityishenkilöiden väliseen kiinteistön kauppaan. Ratkaisussa korkein oikeus ei nimittäin kiinnittänyt lainkaan huomiota siihen, että ostajana oli elinkeinonharjoittaja. Näin ollen korkeimman oikeuden ratkaisun voidaan päätellä

soveltuvan myös yksityisten henkilöiden välisiin kiinteistön kauppoihin. (KKO 2012:72.)

Kiinteistökaupan molemmille osapuolille olisi etua siitä, että vastuunrajoitusehdot laadittaisiin mahdollisimman yksilöidysti, jotta osapuolet eivät joutuisi ratkomaan oikeudenkäynnissä, kumman osapuolen vastuulla ovat kiinteistön virheestä aiheutuvat kustannukset. (Hoffren 2011, 271.)

4.3 Vastuunrajoitusehtojen kohtuuttomuus

Vaikka vastuunrajoitusehtojen pääsääntönä on niiden sitovuus, niin niiden sitovuudelle on asetettu tiettyjä rajoja. On nimittäin olemassa useita tilanteita, joissa vastuunrajoitusehdot saattavat menettää sitovuutensa. Tällaisissa tilanteissa vastuunrajoitusehdot menettävät siis ne oikeusvaikutukset, joita niillä oli tarkoitettu olevan. Nämä tilanteet saattavat johtua esimerkiksi siitä, että sopimusta rikkonut osapuoli on toiminut tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta. Sitomattomuuteen johtavat tilanteet saattavat johtua myös siitä, että vastuunrajoitusehtojen katsotaan olevan toisen kaupan osapuolen kannalta kohtuuttomia. Seuraavaksi tarkastellaankin tarkemmin millaisissa tilanteissa vastuunrajoitusehdot voivat menettää sitovuutensa, vaikka ne täyttäisivät maakaaren asettaman yksilöintivaatimuksen. (Ekuri 2012.)

Maakaaren 2 luvun 11 §:ssä säädetään pätemättömistä ehdoista, jotka eivät sido kaupan osapuolia, vaikka ne olisivat maakaaren yksilöintivaatimuksen mukaisia. Tällaisia ovat esimerkiksi ehdot, joilla rajoitetaan ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen tai ehdot, jotka rajoittavat ostajan henkilökohtaista vapautta tai joiden noudattaminen on muutoin lainvastaista. (L. 12.4.1995/540.)

Usein vastuunrajoitusehtojen sitomattomuus johtuu kuitenkin niiden kohtuuttomuudesta. Kohtuuttomuutta voidaanakin pitää eräänä merkittävimmistä vastuunrajoitusehtojen sitomattomuuteen johtavista syistä. Kohtuuttomuuteen sovelletaan oikeustoimilain 36 §:ää, jonka mukaan oikeustoimen ehtoa on mahdollista sovitella, jos se on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon

oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. (L. 13.6.1929/228.)

Oikeustoimilain 36 § vaikuttaa merkittävästi siihen, miten paljon osapuolten oikeuksia voidaan tosiasiallisesti rajoittaa. Yksilöintivaatimuksen mukaiset vastuunrajoitusehdot saattavat nimittäin kyseisen lainkohdan nojalla olla kohtuuttomina soviteltavissa. (Jokela ym., 69.)

Kohtuuttomana pidettäviä vastuunrajoitusehtoja käsitellään maakaaren esitöissä. Maakaaren esitöiden mukaan kohtuuttomana vastuunrajoitusehtona voidaan pitää esimerkiksi sellaista ehtoa, jolla ilman hyväksyttävää perustetta suositetaan toista kaupan osapuolta. Usein se kiinteistökaupan osapuoli, joka on vahvemmassa asemassa, pyrkii ottamaan kauppakirjaan omaa vastuutaan rajoittavia ehtoja. Sovittelu oikeustoimilain 36 §:n nojalla onkin tarpeellista etenkin sellaisissa sopimussuhteissa, joissa toinen osapuoli on toista merkittävästi vahvempi (Jokela ym., 92-93). Kohtuullisuus edellyttää sitä, että kiinteistökaupan osapuolille sopimuksesta aiheutuvat oikeudet ja velvollisuudet ovat kokonaisuudessaan mahdollisimman tasapainossa. (Kyllästinen 1998, 6).

Edellisessä luvussa tarkastellussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:72 korkein oikeus otti kantaa myös siihen, oliko vastuunrajoitusehto ostajan kannalta kohtuuton. Korkein oikeus totesi kohtuuttomuuden osalta vain, ettei myyjä ollut ylivermaisessa asemassa suhteessa ostajaan. Tapaus ei siis johtanut sovitteluun oikeustoimilain 36 §:n nojalla. (KKO 2012:72.)

Vastuunrajoitusehdon sitomattomuus saattaa johtua myös liian lyhyeksi sovitusta reklamaatioajasta. Maakaaren säännösten mukaan ostajan on vedottava virheeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan tulee kuitenkin ilmoittaa laatuvirheestä viimeistään viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Kyseinen maakaaren säännös antaa siis kiinteistökaupan osapuolille mahdollisuuden määritellä, millainen on kohtuullinen aika, jonka kuluessa ostajan pitää ilmoittaa myyjälle virheestä. Vaikka lähtökohtaisesti myyjän ajallisesti vastuuta on mahdollista rajoittaa, niin liian lyhyeksi sovittu reklamaatioaika saattaa kuitenkin olla kiinteistökaupan osapuolia

sitomaton, vaikka se olisi maakaaren asettaman yksilöintivaatimuksen mukainen. (Jokela ym., 92) Reklamaatioajasta sovitaan kuitenkin harvoin maakaaren säännöksistä poikkeavalla tavalla. (Kyllästinen 2010, 142.)

Seuraava korkeimman oikeuden tapaus on valittu siksi, että siinä korostetaan näkemystä, jonka mukaan kiinteistökaupan osapuolille aiheutuvien oikeuksien tulisi olla mahdollisimman tasapainossa, jotta sopimus olisi kohtuullinen ja näin ollen kiinteistökaupan osapuolia sitova. Lisäksi se on yksi ainoista korkeimman oikeuden tapauksista, joissa arvioidaan vastuunrajoitusehdon kohtuuttomuutta nimenomaan kiinteistökaupassa.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2001:27 oli kyse kiinteistön kaupasta ja kauppakirjaan otetusta vastuunrajoitusehdosta, jonka mukaan hallinnan luovutuksen viivästyessä ostajasta riippumattomasta syystä myyjän oli velvollisuus suorittaa 10 000 markan viivästyskorvaus sekä 3000 markkaa jokaiselta alkavalta viivästyneeltä viikolta. Kaupan kohteen kiinteistössä asui myyjien äiti, joka ei suostunut muuttamaan pois kiinteistöstä. Tämä seikka viivästytti kiinteistön luovuttamista, jonka seurauksena ostaja vaati korvausta myyjiltä. Myyjät vetosivat kauppakirjan ehdon kohtuuttomuuteen ja siihen, että ehtoa pitäisi kohtuullistaa. Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan siihen, ettei vastuunrajoitusehto johtanut kohtuuttomuuteen. Korkein oikeus perusteli näkemystään sillä, että vastuunrajoitusehdon tarkoituksena oli, että osapuolet olisivat tasavertaisessa asemassa toisiinsa nähden. Lisäksi korkein oikeus katsoi, että kauppakirjan vastuunrajoitusehto oli melko tavanomainen. (KKO 2001:27)

5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, millainen vastuunrajoitusehto on kiinteistökaupan osapuolia sitova ja millainen vastuunrajoitusehto on puolestaan kaupan osapuolia sitomaton, vaikka se olisi maakaaren yksilöintivaatimuksen mukainen. Tarkastelun keskeiseksi osaksi nousi vastuunrajoitusehtojen yksilöintivaatimuksen arvioiminen sekä kohtuuttomien vastuunrajoitusehtojen tarkastelu. Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksen keskeisimmät tulokset ja arvioidaan opinnäytetyötä prosessina.

5.1 Keskeisimmät tutkimustulokset

Vastuunrajoitusehdon tulee siis olla riittävän yksilöity, jotta se olisi kiinteistökaupan osapuolia sitova. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että riittävän yksilöity vastuunrajoitusehto on sellainen, josta ostaja ymmärtää, mistä seikoista myyjä ei vastaa. Tämän lisäksi ostajan tulisi voida arvioida vastuunrajoitusehdon merkitys kauppahinnasta sovittaessa. Vastuunrajoitusehtojen sitovuutta auttaa siis se, että niiden yhteydessä on maininta, miten ne ovat vaikuttaneet kauppahintaan. Riittävän yksilöity vastuunrajoitusehto on myös niin selkeä, että ostaja voi sen perusteella ymmärtää ehdon seuraamukset, kuten sen että hänen oikeutensa hinnanalennukseen rajoittuu. Jotta vastuunrajoitusehtojen riittävää yksilöintiä voitaisiin kuitenkin tarkastella paremmin, tarvitaan lisää korkeimman oikeuden ratkaisuja.

Tutkimuksessa tarkasteltiin myös tilanteita, joissa maakaaren yksilöintivaatimuksen mukainen vastuunrajoitusehto ei sido kiinteistökaupan osapuolia. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että usein tällaiset tilanteet johtuvat vastuunrajoitusehtojen kohtuuttomuudesta. Yksilöintivaatimuksen mukaiset vastuunrajoitusehdot saattavat nimittäin olla oikeustoimilain 36 §:n nojalla kohtuuttomina soviteltavissa.

Tutkimuksesta käy ilmi, että yksilöity vastuunrajoitusehto ei sido kaupan osapuolta, jos sillä ilman hyväksyttävää perustetta suositetaan toista kaupan osapuolta. Kiinteistökaupan osapuolten vastuut ja velvollisuudet tulisi siis olla

kokonaisuudessaan mahdollisimman tasapainossa eikä kumpikaan osapuolista saisi olla toiseen nähden ylivertaisessa asemassa. Tutkimuksesta käy myös ilmi, että yksilöintivaatimuksen mukainen vastuunrajoitusehto voi menettää sitovuutensa myös sellaisissa tilanteissa, joissa reklamaatioaika on sovittu liian lyhyeksi.

5.2 Opinnäytetyöprosessi

Opinnäytetyön kirjoittaminen sujui kokonaisuudessaan hyvin. Tutkimusaiheen ajankohtaisuus ja yleishyödyllisyys vaikuttivat koko prosessin mielekkyyteen. Opinnäytetyöprosessissa hankaluuksia aiheutti kuitenkin aikataulussa pysyminen. Tutkimusaiheeseen liittyvää teoriaa oli lisäksi ajoittain haastava löytää, sillä aiheeseen liittyvää oikeuskirjallisuutta ja korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja on olemassa melko vähän. Kokonaisuudessaan opinnäytetyön kirjoittaminen eteni kuitenkin hyvin.

LÄHTEET

- Ekuri, J. 2012. Vastuunrajoitusehdot kaupallisissa sopimuksissa. Viitattu 20.3.2018. <http://www.lrhto.fi/artikkelit/yrityksen-sopimukset/vastuunrajoitusehdot-kaupallisissa-sopimuksissa/>
- Falkenbach, H. 2006. Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta. Viitattu 5.4.2019. [http://ktm.elinar.fi/ktm_jur/ktmjur.nsf/All/9E0791190EEAB57DC22571A20041448B/\\$file/ratu3mos_2006_netti.pdf](http://ktm.elinar.fi/ktm_jur/ktmjur.nsf/All/9E0791190EEAB57DC22571A20041448B/$file/ratu3mos_2006_netti.pdf)
- HE 120/1994. Halliuksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Eduskunta. Viitattu 20.3.2019. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940120>
- Hoffren, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki. Alma Talent.
- Hoffren, M. 2011. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe - voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Viitattu 15.3.2019. <https://www.edilex.fi/oikeustiede/10328.pdf>
- Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. Helsinki. Talentum.
- Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum.
- KKO:2009:31 Kiinteistön kauppa – Hinnanalennus – Laatuvirhe. Viitattu 15.3.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090031?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kko%202009%3A31>
- KKO:2004:78. Viitattu 15.3.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2004/20040078?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kko%202004%3A78>
- KKO:2012:72 Kiinteistön kauppa – Laatuvirhe – Kauppaehto – Vastuunrajoitus. Viitattu 15.3.2018. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2012/20120072?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kko%202012%3A72>
- KKO:2001:27 Oikeustoimi – Oikeustoimen kohtuullistaminen – kiinteistön kauppa – Kauppaehto – Sopimussakko. Viitattu 15.03.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2001/20010027?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kko%202001%3A27>
- Koskinen-Tammi, T. & Laurila, L. 2010. Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki. Talentum.

Kuntotarkastaja on vastuussa työn tilaajalle. 2014. Viitattu 31.3.2019.
<https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/kuntotarkastajan-vastuu/>

Kyllästinen, E. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus.

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaassa. Viitattu 5.4.2019.
<https://www.edilex.fi/lakimies/7362.pdf>

Kyllästinen, E. 2012. Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Viitattu 15.3.2019.
https://www.edilex.fi/defensor_legis/9277.pdf

Kyllästinen, E. 2013. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Viitattu 10.4.2019. https://www.edilex.fi/defensor_legis/9420.pdf

Lakineuvo. 2018. Myyjän tiedonantovelvollisuus kiinteistökaupassa. Viitattu 23.3.2019. <https://lakineuvo.fi/tiedonantovelvollisuus/>

L 13.6.1929./228. Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 1.3.2019.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>

L 12.4.1995/540. Maakaari. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 27.2.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2003. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Räihä, H. 2007. Myyjän vastuusta laatuvirheistä kiinteistön kaupassa. Viitattu 10.4.2019.
https://www.rakentaja.fi/artikkelit/1894/myyjan_vastuusta_laatuvirheista.htm

Suhonen, A. 2012. Virheen seuraamuksen kiinteistön kaupassa – hinnanalennus, kaupanpurku ja vahingonkorvaus. Viitattu 10.4.2019.
<https://www.opuslex.fi/artikkelit/kauppa-ja-sopimus/virheen-seuraamukset-kiinteiston-kaupassa-hinnanalennus-kaupanpurku-ja-vahingonkorvaus/>

Tepora, J. 2007. Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Viitattu 3.3.2018. <https://www.edilex.fi/artikkelit/7192.pdf>

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Wirilander, J. 1998. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus.

Turvallisempaan talokauppaan. 2012. Viitattu 16.3.2019.
<http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html>