



Kiinteistökaupan virhevastuu ja asuinkiinteistön kuntotarkastus

Satu Väisänen

2022 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Kiinteistökaupan virhevastuu ja asuinkiinteistön kuntotarkastus

Satu Väisänen
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Tammikuu, 2022

Satu Väisänen

Kiinteistökaupan virhevastuu ja asuinkiinteistön kuntotarkastus

Vuosi 2022 Sivumäärä 50

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tarkastella kiinteistökaupan virhevastuuta kiinteistöä koskevissa eri virhetilanteissa, erityisesti yksityishenkilöiden välisen asuinkiinteistökaupan laatuvirheissä. Yksityishenkilöillä asuinkiinteistöjen kauppoihin liittyy suuri taloudellinen intressi. Vaikka kuntotarkastusten tekeminen on yleistynyt asuinkiinteistöjen kaupanteon yhteydessä, tehdään kauppvoja kuitenkin yhä edelleen osittain puutteellisen tiedon pohjalta. Kaupanteon jälkeen ilmenevät laatuvirheet kuten kiinteistöä löytyvät home- ja kosteusvauriot aiheuttavat osapuolten välille riitoja, joita ratkotaan lopulta tuomioistuimissa asti. Työ tarjoaa siten yksityishenkilöille tietoa kiinteistökaupan eri virhetilanteista, jotka on hyvä tiedostaa ennen kaupantekoa osapuolten välisten, kiinteistön virhetilanteisiin liittyvien riitojen vähentämiseksi.

Teoreettinen viitekehys alkaa keskeisten käsitteiden määrittelyllä sekä kiinteistökaupan valintavirheiden ja oikeudellisten virheiden yleisesittelyllä. Tämän jälkeen työ keskittyy tarkastelemaan yksityiskohtaisesti kiinteistökaupan yleisintä virhetilannetta eli kiinteistön laatuvirheitä. Laatuvirheitä tarkastellaan niin myyjän tiedonantovelvollisuuden kuin myös ostajan selontotovelvollisuuden kannalta sekä selvittämällä asuinkiinteistön kaupanteon yhteyteen nykyään yleisesti kuuluvaa kuntotarkastusta. Laatuvirheiden tarkastelun yhteydessä käsitellään myös virheen määräytymisen ajankohtaa ja virheestä ilmoittamista koskevia säännöksiä sekä kiinteistökaupan osapuolten sopimusvapautta ja mahdollisuutta ostajan oikeuksien rajoittamiseen.

Tutkimusaihetta on tarkasteltu oikeusdogmatiikan eli lainopin metodista käsin. Työssä on siten käytetty aiheen kannalta keskeisiä oikeuslähteitä eli erityisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä (keskeisimpänä maakaari), lain esitöitä, viimeaikaista korkeimman oikeuden oikeuskäytäntöä sekä oikeuskirjallisuutta. Oikeuskäytännön tarkastelun pohjalta tarkoituksena oli saada kokonaiskuva, millainen vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuudella ja ostajan selontotovelvollisuudella sekä kaupanteon yhteydessä tehtävällä kuntotarkastuksella on käytännössä asuinkiinteistökaupan laatuvirhetilanteista aiheutuvia riitoja ratkaistaessa. Työn johtopäätöksenä voidaan todeta, että kuntotarkastus ei takaa kaupan kohteena olevan kiinteistön virheettömyyttä eikä poista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Maakaarissa säädetyn mukaisesti ostajan on itse otettava selvää ja tutustuttava huolellisesti kaupan kohteena olevaan kiinteistöön eikä ostaja siten saa vedota laatuvirheenä seikkaan, josta hän tiesi tai joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Oletuksena siten on, että ostaja perehtyy huolellisesti myös kuntotarkastusraportin sisältöön. Ostaja ei voi vedota raportissa mainittuihin virheisiin enää kaupanteon jälkeen, vaan hänen katsotaan olleen niistä tietoinen kaupaa tehtäessä.

Asiasanat: kiinteistö, kiinteistökauppa, laatuvirhe, valintavirhe, oikeudellinen virhe, myyjän tiedonantovelvollisuus, ostajan selontotovelvollisuus, asuinkiinteistön kuntotarkastus

Satu Väisänen

The liability for defects of real estate transactions and the condition inspection of residential real estate

Year 2022 Pages 50

The purpose of this thesis was to examine the liability for various defects of real estate transactions, especially the defects in quality of residential real estate transactions between private individuals. Although residential real estates condition inspections performed during the sale process have become more common, transactions are still carried out partly on the basis of inadequate information. The defects in quality, such as mold and moisture damage, found on the property after the transaction cause disputes between the parties and are eventually resolved in the courts. Hence, the thesis provides individuals with beneficial information about the various defects in real estate transactions which they should be aware of before the transaction. This is in order to reduce disputes between the parties related to defects in real estate.

The theoretical framework begins with the definitions of key concepts and the general presentation of the defects in possession and the defects in title of real estate transactions. After this, the work focuses on a detailed examination of the most common defect situation in real estate transactions, i.e. the defects in quality. The defects in quality are examined both from the point of view of the seller's obligation to disclose information about the object of the transaction and from the buyer's obligation to investigate the object, as well as by clarifying a real estate's condition inspection performed during the sale of a residential real estate. With the examination of the defects in quality, the provisions concerning the determination of the timing of the defect and the notification of the defect are considered. Additionally the freedom of contract of the parties of the real estate transaction and the related possibility to restrict the buyer's rights are also discussed.

The research method used in this study was legal dogmatics. Hence, the primary sources used were; the law in force (especially the Code of Real Estate), preliminary works on the law, recent court cases of the Supreme Court, and legal literature. The purpose of reviewing court cases was to obtain an overall picture of the effect that the seller's obligation to provide information and the buyer's obligation to investigate, as well as the real estates' condition inspection have in practice on resolving disputes arising from defects in quality of real estate transactions.

The conclusion of the study is that the condition inspection does not guarantee that the real estate under transaction is without defects, nor does it remove the buyer's prior inspection obligation. In accordance with the provisions of the Code of Real Estate, the buyer must investigate and carefully examine the property, and the buyer may not therefore refer as a defect in quality to the facts that he knew or should have noticed during the inspection. Consequently, the assumption is that the buyer also carefully familiarizes himself with the contents of the condition inspection report. After the transaction is done the buyer can not refer to the defects in quality indicated in the report, but is deemed to have been aware of them at the time of the transaction.

Keywords: real estate, sale of real estate, defect in quality, defect in possession, defect in title, obligation of the seller to disclose information, obligation of the buyer to investigate the object of the transaction prior to the sale, residential real estate's condition inspection

Laki- ja asetusluettelo

Kiinteistörekisterilaki (392/1985)

Laki maakaaren voimaanpanosta (541/1995)

Laki velan vanhentumisesta (728/2003)

Maakaari (540/1995)

Suomen perustuslaki (731/1999)

Kiinteistörekisteriasetus (970/1996)

Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Tutkimuksen tarkoitus, tehtävät ja rajaukset sekä tutkimusmenetelmät	8
2.1	Tutkimuksen tarkoitus, tehtävät ja rajaukset	8
2.2	Tutkimusmenetelmät	9
3	Kiinteistökaupan keskeiset käsitteet	9
4	Kiinteistökaupan vallintavirheet	12
5	Kiinteistökaupan oikeudelliset virheet	14
6	Kiinteistökaupan laaturvirheet	15
6.1	Myyjän tiedonantovelvollisuus	16
6.2	Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus	19
6.3	Virheen määräytymisen ajankohta ja virheestä ilmoittaminen.....	24
6.4	Sopimusvapaus ja ostajan oikeuksien rajoittaminen yksilöidyllä sopimisella	27
7	Asuinkiinteistöjen kuntotarkastukset.....	29
7.1	Kuntotarkastuksen tekemisen lähtökohtia.....	29
7.2	Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä -suoritusohje.....	30
7.3	Kuntotarkastustoiminnan kehittämistarpeita	32
7.4	Kuntotarkastus osana ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämistä korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä 2000-luvulla.....	34
7.4.1	Korkein oikeus: Selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus oli täytetty ...	34
7.4.2	Korkein oikeus: Selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus oli laiminlyöty	41
8	Yhteenveto ja loppupäätelmät	42
	Lähteet.....	47

1 Johdanto

Tämä sopimusoikeuden¹ sekä kiinteistöjuridiikan² alaan kuuluva opinnäytetyöni tarkastelee kiinteistökaupan virhevastuuta kiinteistöä koskevissa eri virhetilanteissa, erityisesti laatuvirheissä. Aihepiiri on kiinnostava ja relevantti myös arkielämän kannalta, sillä kiinteistökaupoissa ilmenee usein eri virhetilanteista aiheutuvia ongelmia ja riitoja, joita ratkotaan lopulta niin kuluttajariitalautakunnassa kuin tuomioistuimissakin ostajan esitettyä myyjälle vaatimuksia kiinteistökaupan virheen perusteella. Esimerkiksi asuinkiinteistöjen kaupanteon yhteydessä yleistyneistä kuntotarkastuksista huolimatta kauppoja tehdään kuitenkin usein edelleen osittain puutteellisen tiedon pohjalta, jolloin ostajalle voi tulla vasta myöhemmin kaupanteon jälkeen ilmi asuinkiinteistöä koskevia vikoja ja puutteita, joiden vuoksi hän katsoo kaupan kohteen poikkeavan siitä, millaisena hän oli kohdetta pitänyt ostohetkellä.³ Muun muassa home- ja kosteusvaurioista johtuvat epäonnistuneet kiinteistökaupat ovatkin yhä valitettavan yleisiä.

Kiinteistökaupan virhevastuuta koskevat kysymykset ovat relevantteja myös siksi, että etenkin yksityishenkilöillä asuinkiinteistöjen kauppoihin liittyy suuri taloudellinen intressi, sillä yksityishenkilöille – niin asunnon myyjille kuin ostajillekin – asunto tai asuinkiinteistö vastaa usein suurinta osaa varallisuudesta, asunnon hankintaan käytetään usein ainakin osittain lainarahoitusta ja lisäksi yksityishenkilöiden käytössä olevista tuloista suuri osa kuluu juuri asumisesta aiheutuviin kustannuksiin. Asuinkiinteistön virheiden selvittelyistä ja kauppaa koskevien riitojen oikeudenkäynneistä saattaa lisäksi aiheutua osapuolille niin suuria kustannuksia, että ne romuttavat virheestä vastuuseen jäävän osapuolen talouden.⁴

¹ Kiinteistökauppa on kaupan osapuolten (ostaja ja myyjä) välinen sopimus, johon sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkia yleisiä sopimusoikeuden periaatteita ja sääntöjä, ellei voida osoittaa poikkeavia erityissääntöjä. Ks. Niemi 2016, 17. Koska pakottavaa lainsäädäntöä olevan maa-kaaren (540/1995, jäljempänä MK) säännösten mukaisesti kiinteän omaisuuden kauppa eli kiinteistökauppa koskeva kauppakirja vaatii määrämuodon, on kiinteistökauppa siten yksi erityiseen sopimusoikeuteen kuuluvista sopimustyypeistä. Ks. Hoppu 2021.

² Kiinteistöjuridiikka tarkastelee tässä työssä asumiseen ja kiinteistöihin liittyviä juridisia kysymyksiä kuten muun muassa asunto- tai kiinteistökaupan kysymyksiä.

³ Hoffrén 2011, 239.

⁴ Hoffrén 2011, 241, 246.

2 Tutkimuksen tarkoitus, tehtävät ja rajaukset sekä tutkimusmenetelmät

2.1 Tutkimuksen tarkoitus, tehtävät ja rajaukset

Opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella kiinteistökaupan virhevastuuta kiinteistöä koskevissa eri virhetilanteissa eli laatu-, vallinta- ja oikeudellisissa virheissä. Työssä tarkastellaan ensin vallintavirheitä ja oikeudellisia virheitä, jotka kuitenkin kohtuullisen harvinaisina⁵ virheinä esitellään vain lyhyesti yleisesittelyn omaisesti, ja siten kyseisten virhetilanteiden yksityiskohtaisempi käsittely oikeuskäytännön tarkasteluineen on rajattu opinnäytetyön ulkopuolelle. Työ keskittyy sen sijaan tarkastelemaan syvällisemmin kiinteistökaupan yleisintä virhetilannetta eli kiinteistön laatuvirheitä, joiden yksityiskohtia tarkastellaan niin lainsäädännön kuin oikeuskäytännönkin kautta sekä selvittämällä asuinkiinteistöjen kaupanteossa yleistyneitä kuntotarkastuksia. Työn tavoitteena on selvittää yhtä lailla niin myyjän tiedonantovelvollisuutta kiinteistökaupan laatuvirheitä koskevissa tilanteissa kuin myös ostajan selonottovelvollisuutta, sillä se ikään kuin vastaparin tavoin täydentää ja tasapainottaa myyjän tiedonantovelvollisuutta⁶. Tarkastelun näkökulma on rajattu nimenomaan yksityishenkilöiden väliseen kiinteistökauppaan ja erityisesti asuinkiinteistöjen kauppaan.

Opinnäytetyössä tarkastellaan kiinteistökaupan virhetilanteisiin liittyvää ajantasaista lainsäädäntöä (keskeisimpänä maakaari 540/1995, jäljempänä MK) sekä myös yksityishenkilöiden välisen asuinkiinteistökaupan laatuvirheitä koskevaa korkeimman oikeuden (KKO) viimeaikaista oikeuskäytäntöä. KKO on tarkastellut 2000-luvulla muutamien yksityishenkilöiden välisen asuinkiinteistökaupan laatuvirheitä koskevien ennakkopäätöstensä yhteydessä kuntotarkastusraportteja ja niissä esitettyjen havaintojen ja suositusten merkitystä osana ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämistä. Kyseisten KKO:n ennakkopäätösten tarkastelun pohjalta on tarkoituksena saada kokonaiskuva, millainen vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuudella ja ostajan selonottovelvollisuudella sekä kaupanteon yhteydessä tehtävällä kuntotarkastuksella on käytännössä asuinkiinteistökaupan laatuvirhetilanteista aiheutuvia ongelmia ja riitoja ratkaistaessa.

Opinnäytetyön aluksi luvussa 3 määritellään aiheen kannalta keskeisimmät käsitteet kuten muun muassa kiinteistö, kiinteistökauppa sekä ostajan selonottovelvollisuus ja myyjän tiedonantovelvollisuus. Tämän jälkeen työssä tarkastellaan lyhyesti, yleisesittelyn omaisesti kiinteistökaupan vallintavirheitä luvussa 4 ja oikeudellisia virheitä luvussa 5. Luku 6 tarkastelee kiinteistökaupan laatuvirheitä yksityiskohtaisesti sekä myyjän tiedonantovelvollisuuden että ostajan selonottovelvollisuuden kannalta, ja tarkastelussa huomioidaan lainsäädännön ohella myös

⁵ Ks. esimerkiksi Kasso 2014, 248-249.

⁶ Myyjän tiedonantovelvoitteen ja ostajan selonottovelvoitteen tasapainosta tarkemmin Heikkinen 2018, 7, 45-46.

korkeimman oikeuden oikeuskäytäntöä. Lisäksi luvussa 6 tarkastellaan myös virheen määräytymisen ajankohtaa ja virheestä ilmoittamista koskevia säännöksiä sekä kiinteistökaupan osapuolten sopimusvapautta ja siihen liittyvää mahdollisuutta rajoittaa ostajan oikeuksia vain yksilöidyllä sopimisella. Luvussa 7 käsitellään yksityiskohtaisesti ostajan selonottovelvollisuuden kuuluvan ennakkotarkastusvelvoitteen myötä asuinkiinteistön ennakkotarkastukseen nykyään yleisesti kuuluvaa kuntotarkastusta sekä kuntotarkastuksiin liittyvää korkeimman oikeuden oikeuskäytäntöä ja kuntotarkastuksen merkitystä selonottovelvollisuuden täyttämässä. Työn yhteenveto ja loppupäätelmät esitellään luvussa 8.

2.2 Tutkimusmenetelmät

Oikeudellisen alan opinnäytetyönä tutkimus on kvalitatiivista tutkimusta ja tarkastelu pohjautuu lainopilliseen näkökulmaan. Kyseessä on siten lainopin metodista käsin tehtävä kirjoitus-
pöytä tutkimus, jonka teoreettisen viitekehyksen muodostavat aiheen kannalta relevantit oikeuslähteet. Oikeussäännösten tulkinnassa hyödynnetään tekstianalyysia eli sisällönerittelyä (juridinen tulkintahermeneutiikka).⁷

Lainopissa eli oikeusdogmatiikassa aihetta tarkastellaan oikeuslähteiden eli erityisesti lainsäädännön, lain esitöiden, oikeustapausten ja oikeuskirjallisuuden kautta.⁸ Oikeusdogmatiikassa tutkimuskysymyksiä selvitetään tarkastelemalla voimassa olevia oikeuslähteitä niiden etusija- ja käyttöjärjestyssääntöjen mukaisessa järjestyksessä, eli tarkastelemalla ensisijaisesti ajantasaista lainsäädäntöä ja lain esitöitä (lainvalmisteluaineisto eli hallituksen esitykset, komiteamietinnöt, toimikuntien mietinnöt, eduskunnan valiokuntien mietinnöt ja lausunnot), mutta lisäksi myös oikeuskäytäntöä (erityisesti korkeimman oikeuden ja hovioikeuksien ratkaisut) sekä aihetta käsittelevää oikeuskirjallisuutta ja tarvittaessa myös esimerkiksi erilaisten viranomaistahojen kuten lautakuntien ja asiamiesten lausuntoja ja ratkaisuja.⁹ Oikeusdogmatiikka keskittyy siten sekä tutkimaan voimassaolevaa oikeutta että tarkastelemaan lain ja muiden oikeuslähteiden sisältämien materiaalien merkitystä.¹⁰

3 Kiinteistökaupan keskeiset käsitteet

Kiinteistön kaupasta säädetään maakaassa, jota sovelletaan riippumatta siitä, onko kiinteistön myyjä tai ostaja yksityinen henkilö vai elinkeinonharjoittaja. Kiinteistön kaupalla tarkoitetaan kiinteän omaisuuden eli maa- tai vesialueen omistusoikeuden luovutusta. Tilat, tontit

⁷ Husa 2010, 25.

⁸ Husa 2010, 20.

⁹ Andström 2017, Lainoppi ja oikeudenalat, kappale 3.2. Oikeuslähteet. Mutanen & Pohjolainen 2010, 33.

¹⁰ Hirvonen 2011, 21, 23.

ja muut maa- ja vesialueiden yksiköt, jotka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin¹¹, ovat kiinteistöjä, ja siten maakaaren säännökset koskevat yhtä lailla niin asuin-, toimisto-, teollisuus- sekä maa- ja metsätalouskiinteistöjä kuin niin sanottua raakamaatakin. Samoja säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan luovutukseen sekä kiinteistöjen yhteisen alueen tai sen määräalan tai osuuden luovutukseen. Maakaaren säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta silloin, kun kyseessä on irtaimen omaisuuden luovutus, esimerkiksi huoneiston hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutus siinäkin tapauksessa, että kaikki kiinteistön hallintaan oikeuttavat kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeet luovutetaan samalla kerralla.¹²

Vaikka maakaari ei sisällä yleisiä säännöksiä siitä, mitä kiinteistöön kuuluu sen ainesosina ja tarpeistona, on oikeuskäytännön pohjalta syntyneiden sääntöjen mukaisesti kiinteistön luovutuksessa uudelle omistajalle siirtyvinä kiinteistön ainesosina pidettävä esimerkiksi maanomistajalle kuuluvia rakennuksia ja kiinteistölle pysyvää käyttöä varten asennettuja koneita ja laitteita sekä maa-ainesta, puita ja pensaita. Myös kiinteistön tarpeisto, esimerkiksi kiinteistön omistajan keskeneräistä rakennusta varten hankkimat rakennustarvikkeet ja polttopuut, kuuluvat myytyyn kiinteistöön ellei muusta ole sovittu.¹³ Tiivistäen voidaankin todeta, että kiinteistöön kuuluvan omaisuuden katsotaan kuuluvan kauppaan, ellei asiasta toisin sovita ja toisaalta kiinteistöön kuulumaton omaisuus puolestaan katsotaan kuuluvan kauppaan vain siinä tapauksessa, että asiasta erikseen sovitaan.¹⁴

MK 2:1.1:ssa säädetyn mukaisesti kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti siten, että myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja, ja lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien ollessa läsnä. MK 2:1.2:ssa säädetään lisäksi mahdollisuudesta tehdä kiinteistön kauppa sähköisesti sähköisessä kaupan-
käyntijärjestelmässä. Kauppakirjan sisällöstä säädetään MK 2:1.3:ssa, jonka mukaan kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. MK 2:1.4:n mukaan kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty MK 2:1:ssä säädetyllä tavalla. MK 2:1.3:ssa säädetyt ehdot muodostavat siten kauppakirjalle vähimmäisehdot, joista myyjän ja ostajan on vähintään sovittava, jotta kaupan voidaan katsoa

¹¹ Kiinteistörekisteristä ja siihen merkittävistä kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä sekä niitä koskevista tiedoista säädetään kiinteistörekisterilaissa (392/1985, KiinteistörekisteriL) sekä kiinteistörekisteriasetuksessa (970/1996, KiinteistörekisteriA). Kiinteistörekisteriä pidetään kunnittain (KiinteistörekisteriL 3 §). Kiinteistörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos, ja lisäksi kunnat voivat huolehtia kiinteistörekisterin ylläpitämisestä asemakaava-alueella ranta-asemakaava-alueita lukuun ottamatta (KiinteistörekisteriL 5 §). Kiinteistörekisteriä pitävistä kunnista löytyy ajantasainen lista Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta (Maanmittauslaitos 2021).

¹² HE 120/1994 vp, 23-24 ja 39. Kiinteän omaisuuden ja kiinteistön yksityiskohtaisesta määrittelystä tarkemmin Kartio 2010, 11-34.

¹³ HE 120/1994 vp, 39. Kyläkallio 2018, 225-226.

¹⁴ Kasso 2014, 5.

ylipäänsä syntyneen – kauppakirja on pätemätön ellei se täytä sille asetettuja vähimmäisehtoja¹⁵. Yleensä kauppakirja kuitenkin sisältää maakaassa säädettyjen vähimmäisehtojen lisäksi myös ehtoja kiinteistön hallinnan luovutuksesta ja maksuajasta sekä lisäksi tietoja maan ja rakennusten pinta-alasta ja muista kiinteistöä koskevista ominaisuuksista. Muista kuin MK 2:2:ssä säädettyistä kaupan purkavista ja lykkäävistä lisäehdoista sopijapuolet voivat sopia vapaamuotoisesti.¹⁶

Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa sekä kiinteistön myyjä että ostaja ovat yksityishenkilöitä. Esimerkiksi asuinkiinteistöjen kaupassa ostaja hankkii kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten, ja myyjä vastaavasti myy asuntoon tai vapaa-ajanasuntoon käyttämänsä kiinteistön.¹⁷ Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa ei siten ole kyse liikekaupasta, jossa kaupan kumpikin osapuoli harjoittaa yritystai elinkeinotoimintaa ja jossa jo lähtökohtaisesti osapuolille on kyse voittoa tavoittelevasta toiminnasta. Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa ei ole myöskään kyse MK 2:10:ssä säädellystä, kuluttajakauppaan lukeutuvasta asuinkiinteistön hankkimisesta elinkeinonharjoittajalta eli tilanteesta, jossa yksityishenkilö ostaa ammattimaisesti kiinteistöjä rakentavalta tai myyvältä elinkeinonharjoittajalta kiinteistön itselleen asunnoksi tai vapaa-ajanasunnoksi.¹⁸

Myyjän tiedonantovelvollisuudella tarkoitetaan myyjän velvollisuutta antaa kiinteistön ostajalle MK 2:17-19:ssä määritellyissä kiinteistökaupan virhetilanteissa kuvatut tiedot kaupan kohteen ominaisuuksista.¹⁹ Myyjän tiedonantovelvollisuuteen liittyvällä ostajan selonottovelvollisuudella puolestaan tarkoitetaan MK 2:22.1:ssä ostajalle säädettyä ennakkotarkastus- ja selonottovelvoitetta kaupan kohteesta.²⁰ Kyseisen lainkohdan mukaisesti ostajan tulee tutustua huolellisesti kaupan kohteena olevaan kiinteistöön eikä hän siten saa vedota laatuvirheenä sellaiseen seikkaan, josta hän tiesi tai joka olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. MK 2:22.1:n mukaan ostaja ei kuitenkaan ole velvollinen ilman erityistä syytä tarkistamaan, pitävätkö myyjän hänelle kiinteistöstä antamat tiedot paikkaansa eikä myöskään kiinteistön tarkastusta tarvitse ulottaa seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. MK 2:22.2:n mukaisesti ostaja ei myöskään saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

¹⁵ HE 120/1994 vp, 40, 41.

¹⁶ HE 120/1994 vp, 40.

¹⁷ Hoffrén 2011, 240.

¹⁸ Hoffrén 2011, 244.

¹⁹ Heikkinen 2018, 5.

²⁰ Heikkinen 2018, 8.

4 Kiinteistökaupan vallintavirheet

Maakaaren säännöksillä on pyritty turvaamaan ostajan oikeudet etenkin siinä tapauksessa, kun kaupan kohteessa on virhe.²¹ MK 2:17-19:ssä säädetään kolmenlaisista virhetilanteista kiinteistön kaupassa: laatuvirheistä, vallintavirheistä ja oikeudellisista virheistä. Tällä eri virhetyyppeihin jaottelulla on merkitystä muun muassa ostajan selonottovelvollisuuden kannalta, sillä sen laajuus määräytyy kunkin virhetyypin mukaan²².

Kiinteistökaupassa ostajan oikeutena on olettaa, että kiinteistön käyttöön ei kohdistu muita kuin suoraan lainsäädännöstä johtuvia yleisiä rajoituksia. Kiinteistökaupan vallintavirheestä on siten kyse silloin, kun ostaja ei pysty määräämään kiinteistön käytöstä tai sen luovuttamisesta tai muuten vallitsemaan kiinteistöä sellaisella tavalla tai käyttämään kiinteistöä sellaiseen tarkoitukseen kuin hän on kaupantekohetkellä perustellusti olettanut, koska ennen kaupantekoa tehty viranomaisen päätös tai muu vastaava rinnastettava seikka estää tämän.²³

Kiinteistökaupan vallintavirheistä säädetään MK 2:18.1:ssä. MK 2:18.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistössä on vallintavirhe siinä tapauksessa, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lisäksi kiinteistössä on kohdan 2 mukaan vallintavirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdassa 3 säädetyn mukaisesti kiinteistössä on vallintavirhe myös silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta ensimmäisessä kohdassa tarkoitettusta päätöksestä tai tiedossaan olevasta toisessa kohdassa tarkoitettusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdan 4 mukaan kiinteistössä on lisäksi vallintavirhe silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen ensimmäisessä ja toisessa kohdassa tarkoitettusta päätöksestä tai siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla. Kiinteistössä on vallintavirhe kohdassa 5 säädetyn mukaisesti myös siinä tapauksessa, jos kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa ja kohdan 6 mukaisesti, jos määräosaa tai määräälaa ei voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai,

²¹ HE 120/1994 vp, 25.

²² Kyllästinen 2010, 182.

²³ HE 120/1994 vp, 52. Tepora 2010, 312.

milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.

MK 2:18.2:ssa säädetään lisäksi, että ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa ja lisäksi ostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan.

Kiinteistöjä koskevat kaavat ovat käytännössä tärkeimpiä kiinteistökauppaan vaikuttavia viranomaisten päätöksiä, sillä asema-, rakennus- ja rantakaavoissa määrätään alueen maankäytöstä ja myös kiinteistön käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta ja rakennusten sijainnista.²⁴ Muita merkittäviä kiinteistön käyttöön vaikuttavia päätöksiä ovat esimerkiksi yksittäisiä rakennuksia, kiinteistöjä tai alueita koskevat suojelumääräykset, luonnonsuojeluohjelmiin ja maisema-alueisiin liittyvät toimenpiderajoitukset sekä pelastusviranomaisen antamat korjausmääräykset.²⁵

Maakaaren esitöiden mukaan myyjällä on laaja selonottovelvollisuus myytävän kiinteistön valintaa rajoittavista viranomaisen päätöksistä.²⁶ Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että myyjän ei ole mahdollista vedota esimerkiksi siihen, että hän ei ole tiennyt voimassaolevista kaavoista tai muista viranomaisen päätöksistä, vaan myyjän pitää selvittää sekä kiinteistöä koskevat voimassaolevat kaavat että muut mahdolliset viranomaisen päätökset kyseistä kiinteistöä koskien. Myyjän vastuuta kuitenkin kaventaa se, että myyjän tiedonantovelvollisuus koskee vain kyseisen kaltaisen kiinteistön käytön tai arvon kannalta tyypillisesti vaikuttavia rajoituksia ja tilanteen arviointi perustuu kiinteistön käyttötapaan kaupanteon ajankohtana, ellei kiinteistöä ole markkinoitu muuhun tarkoitukseen. Siten esimerkiksi maa- ja metsätalousmaan myynnissä on merkitystä vain sellaisilla vallintarajoituksilla, jotka vaikuttavat alueen käyttämiseen nimenomaan maa- ja metsätalouteen – toisin sanoen vaikka myyjä ei olisikaan selostanut kaavamääräyksiä, ei kiinteistössä kuitenkaan ole virhettä silloin, kun se vastaa rakennuksiltaan ja käyttötarkoitukseltaan sitä, mitä kaavoituksessa on edellytetty. Ostajan onkin mahdollista vedota virheeseen vain siinä tapauksessa, että viranomaisen päätöksestä (kuten esimerkiksi kaavoituksesta) johtuva vallintarajoitus estää ostajaa käyttämästä kiinteistöä hänen aikomallaan tavalla tai rajoitus on muuten niin merkittävä, että mikäli ostaja olisi tiennyt rajoituksesta, hän ei olisi tehnyt kauppaa tai ainakaan samoilla ehdoilla tai samaan hintaan.²⁷

²⁴ HE 120/1994 vp, 52. Erilaisista kaavoista ja niiden määräyksistä tarkemmin Niemi 2016, 467-468.

²⁵ Kiinteistön käyttöön vaikuttavista erityyppisistä viranomaisten päätöksistä tarkemmin Niemi 2016, 469-471.

²⁶ HE 120/1994 vp, 52-53.

²⁷ HE 120/1994 vp, 52. Tepora 2010, 315.

5 Kiinteistökaupan oikeudelliset virheet

Kiinteistökaupan oikeudellisista virheistä säädetään MK 2:19.1:ssa. MK 2:19.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe silloin, jos ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle tai kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta. Lisäksi kiinteistössä on kohdan 2 mukaan oikeudellinen virhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta tai kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdassa 3 säädetyn mukaisesti kiinteistössä on oikeudellinen virhe myös siinä tapauksessa, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta toisessa kohdassa tarkoitetun tiedon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdan 4 mukaan kiinteistössä on lisäksi oikeudellinen virhe myös silloin, jos ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia tai myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.

MK 2:19.2:n mukaisesti ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita. Lisäksi MK 2:19.3:ssa säädetyn mukaisesti ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa ja ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Maakaaren esitöiden mukaan myyjällä on laaja selonotto- ja tiedonantovelvollisuus oikeudellisista rasituksista eikä myyjä voi vedota niiden osalta omaan tietämättömyyteensä. Myyjä on vastuussa siitä, että hänellä on oikeus pätevästi luovuttaa kiinteistön omistusoikeus ja hän on myös velvollinen oma-aloitteisesti kertomaan ostajalle kaikista kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja panttioikeuksista, vuokraoikeuksista ja muista sivullisille perustetuista erityisistä oikeuksista sekä myös kiinteistöä koskevista julkisoikeudellisista maksuista ja muista vastaavista saamisista. Yleensä kiinnitykset ja erityiset oikeudet käyvät ilmi kiinteistön rasiustodistuksesta.²⁸

Maakaarissa säädettyjen oikeudellisten virhetilanteiden mukaisesti kiinteistökaupassa voidaan tiivistää olevan oikeudellinen virhe siinä tapauksessa, että kiinteistöä rasittaa sivullisen eli kolmannen henkilön oikeus, josta ostaja ei ole ollut tietoinen kauppa tehtäessä.²⁹ Sivullisen oikeuksia ovat omistusoikeuden ja sivullisen hyväksi voimassa olevan vallintarajoituksen ohella esimerkiksi myös panttioikeus, muu vakuusoikeus tai erityinen oikeus. Lisäksi oikeudel-

²⁸ HE 120/1994 vp, 54.

²⁹ Niemi 2016, 491. Tepora 2010, 323.

liseksi virheeksi katsotaan myös myyjän puolella olevasta syystä aiheutuva ostajan lainhuudatuksen viivästyminen tai estyminen.³⁰ Oikeudellinen virhe aiheuttaa käytännössä sen, että ostajalla ei ole joko lainkaan mahdollisuutta oikeudellisesti määrätä ostamastaan kiinteistöstä tai hänen mahdollisuutensa tähän ovat rajoitetummat kuin mitä on kaupassa edellytetty tai kaupan kohteen arvo on alempi virheen vuoksi.³¹

6 Kiinteistökaupan laaturvirheet

Laatu- eli faktisesta virheestä on kyse silloin, kun kiinteistökaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa on virhe. Laaturvirhe voi siten ilmetä esimerkiksi kiinteistön tai määräalan rajoissa ja pinta-aloissa, rakennuksen tai muiden rakennelmien ominaisuuksissa tai maaperän ominaisuudessa, kun maaperän käyttötarkoitusta tarkastellaan esimerkiksi rakentamisen tai maa-aineksen ottamisen kannalta.³²

Kiinteistökaupan laaturvirheistä säädetään MK 2:17.1:ssä. MK 2:17.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistössä on laaturvirhe ensinnäkin silloin, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. Lisäksi kiinteistössä on kohdan 2 mukaan laaturvirhe silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista tai muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdassa 3 säädetyn mukaisesti kiinteistössä on laaturvirhe myös siinä tapauksessa, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta toisessa kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdan 4 mukaan kiinteistössä on lisäksi laaturvirhe myös silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. Kiinteistössä on laaturvirhe kohdassa 5 säädetyn mukaisesti myös siinä tapauksessa, jos kiinteistö saalaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. MK 2:17.2:ssä säädetään lisäksi, että ostajalla on laaturvirheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai myös kaupan purkuun, mikäli virhe on olennainen. Lisäksi ostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan MK 2:17.1:ssä kuvattujen neljän ensimmäisen virheen perusteella.

³⁰ Niemi 2016, 491.

³¹ Niemi 2016, 491. Tepora 2010, 323.

³² Tepora 2010, 290-291.

Edellä luetellut, maakaassa säädetyt kiinteistön laatuvirhetilanteet voidaan luokitella ja-kautuvan kolmentyyppisiin virheisiin eli kaupan kohteen sopimuksenvastaisuuteen, myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden täyttämistä koskevaan virheeseen tai salaiseen virheeseen.³³ Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin myös korostettu tämän luokittelun olevan jossain määrin keinotekoinen, sillä yksittäisten virheperusteiden väliset erot eivät ole tarkan yksiselitteisiä ja täsmällisiä eivätkä virheperusteet ole myöskään toisensa poissulkevia, ja siten monia virheperusteita on mahdollista arvioida samanaikaisesti MK 2:17.1:n useista eri kohdista käsin. Tämän näkemyksen mukaisesti keskeistä onkin myyjän vastuu kiinteistön laatu- virheestä ostajaa kohtaan riippumatta siitä, mihin virheperusteeseen kyseinen virhe perustuu.³⁴

6.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Kiinteistöille on käytännössä mahdotonta laatia yleisiä, kaikilta kiinteistöiltä vaadittavia laatuvaatimuksia. Kiinteistön kaupassa virhearvioinnin lähtökohtana on aina vahvistetun kauppakirjan lisäksi mahdollinen osapuolten välinen vapaamuotoinen, kauppakirjaa täydentävä sopimus ja kaikki muu kaupan osapuolten kesken sovittu. Kiinteistössä on siten virhe, mikäli kiinteistö poikkeaa sovitusta.³⁵

Maakaaren virhesäännökset lähtevät siitä, että kiinteistön myyjällä katsotaan olevan paremmat edellytykset kuin ostajalla tietää kiinteistön ja sillä olevien rakennusten ja laitteiden viat ja puutteet. Siksi myyjän on annettava ostajalle totuudenmukaisesti kiinteistöstä sellaiset tiedot, jotka tyypillisesti vaikuttavat myytävän kiinteistön arvoon tai käyttöön ja joita ostaja tarvitsee ostopäätöksen tekemiseksi kiinteistöstä. MK 2:17:ssä ei ole kuitenkaan yksityiskohtaisesti täsmennetty, mistä kiinteistöä koskevista seikoista ja ominaisuuksista myyjän on annettava tietoja, koska kiinteistön arvoon ja käyttöön vaikuttavat seikat vaihtelevat muun muassa eri kiinteistömuotojen ja kiinteistöjen erilaisten käyttötarkoitusten perusteella. Maakaaren esitöiden mukaan rakennetun kiinteistön ostopäätökseen vaikuttavina seikkoina voidaan kuitenkin yleensä pitää erityisesti rakennuksen ikää, kokoa, rakennustapaa ja rakennusmateriaaleja sekä rakennuksen kuntoa, ja siten myyjän on rehellisesti ilmoitettava esimerkiksi mahdollisista putkistossa ja lämpöeristyksessä olevista vioista ja puutteista.³⁶ Muina merkittävinä seikkoina voidaan pitää esimerkiksi viallisiin tai puutteellisiin sähkölaitteisiin tai lämpölaitteisiin, vesikaton vuotamiseen tai salaojituksen puutteisiin liittyviä tietoja ja myös myyjän havaitsemia seikkoja (esimerkiksi homeen haju), joiden perusteella on syytä epäillä rakenteissa olevaa vikaa (esimerkiksi homevauriota myyjän havaitseman hajun perusteella).³⁷

³³ Heikkinen 2018, 69.

³⁴ Heikkinen 2018, 69-70. Niemi 2016, 445-446.

³⁵ HE 120/1994 vp, 26, 49-50. Kyllästinen 2010, 183.

³⁶ HE 120/1994 vp, 26, 50.

³⁷ Tepora 2010, 293.

Myyjä on vastuussa kiinteistöstä antamistaan tiedoista ja mikäli kiinteistö ei vastaa myyjän antamia tietoja, on kiinteistössä virhe riippumatta siitä, millä tavalla ja milloin virheellinen tieto on annettu ostajalle. Kiinteistössä on siten virhe silloinkin, kun virheellinen tai harhaanjohtava ilmoitus perustuu myyjän omaan erehdykseen tai tietämättömyyteen esimerkiksi rakennuksen pinta-alasta tai siihen käytetyistä materiaaleista. Jos myyjä ei ole varma jostain kiinteistön ominaisuudesta, hänen on tietoja antaessaan ilmoitettava, että kyse on epävarmasta tai tarkistamattomasta tiedosta.³⁸ Maakaaren esitöissä esitetyn kannan perusteella myyjän tiedonantovelvollisuus ei siten rajoitu pelkästään niihin kiinteistöä koskeviin tietoihin, joista hänellä todellisuudessa on tietoa, vaan myyjällä on myös velvollisuus ottaa selvää selvaisista kiinteistöä koskevista seikoista, jotka yleensä voidaan katsoa olevan myyjillä tiedossa.³⁹ Myyjän tiedonantovelvollisuuteen liittyvä velvoite ottaa selvää kiinteistöä koskevista asioista tarkoittaakin käytännössä sitä, että myyjä ei vapaudu tiedonantovelvollisuudestaan esimerkiksi sillä perusteella, että kiinteistö on ollut myyjän itsensä omistuksessa vasta niin vähän aikaa, että myyjä ei siksi tunne kaikkia kiinteistön ominaisuuksia.⁴⁰ Myynnin edistämistarkoituksessa annetut erilaiset yleisluontoiset, tavanomaisen kehuvat mainoslauseet kiinteistöstä ja sen laatu- tai varustelutasosta kuten ”kaunis koti” tai ”toimiva koti” eivät kuitenkaan sen sijaan yleensä aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaikka lausumista ostajalle syntynyt mielikuva ei vastaisikaan todellisuutta.⁴¹ Kehuvaa ”kaunis, toimiva koti” -mainoslausemaa voidaankin useimmiten pitää pelkkänä subjektiivisen tuntemuksen ilmaisuna, jossa ei kuitenkaan anneta konkreettisesti virheellistä, väärää tai harhaanjohtavaa tietoa kaupan kohteena olevasta asuinkiinteistöstä.⁴²

Kiinteistön virhetilanteita ja myyjän virhevastuuta tarkasteltaessa on hyvä huomioida, että sekä laatuvirheitä koskevissa MK 2:17.1:n 2 ja 3 kohdissa että vallintavirheitä koskevissa MK 2:18.1:n 1-3 kohdissa ja oikeudellisia virheitä koskevissa MK 2:19.1:n 2 ja 3 kohdissa säädetyn mukaisesti virheeseen vetoamisen edellytyksenä on, että virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon tai tiedon antamisen laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan eli ostajan ostopäätökseen tai kaupan ehtoihin.⁴³ Ostaja voi siten vedota esimerkiksi laatuvirheeseen vain, jos myyjän antama konkreettinen tieto on virheellinen tai harhaanjohtava, mutta ostaja ei kuitenkaan voi vedota virheeseen, jos myyjä on ennen kaupantekoa korjannut ilmoittamiaan tietoja. Lisäksi edellytetään, että myyjän antamalla tiedolla on ollut vaikutusta kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin – myyjää ei kuitenkaan velvoiteta luettelemaan kiinteistön kaikkia vähämerkityksisiä ominaisuuksia ja siten ostajan ei ole mahdollista vedota vähämerkityksisiin

³⁸ HE 120/1994 vp, 50.

³⁹ HE 120/1994 vp, 51. Heikkinen 2018, 70-71.

⁴⁰ Hoffrén 2021, 69.

⁴¹ HE 120/1994 vp, 50. Kyllästinen 2010, 236-237, 239.

⁴² Kasso 2014, 252.

⁴³ HE 120/1994 vp, 50, 52, 54.

virheellisyys myyjän antamassa selvityksessä.⁴⁴ Kiinteistökauppaa tehtäessä onkin hyvä tiedostaa, että hyvin vähäiset virheet eivät vielä välttämättä luo ostajalle oikeutta esittää myyjälle vaatimuksia, vaikka maakaarella kuvatut virhetilanteet sinänsä muuten täytyisivätkin. Lisäksi kiinteistökauppaan tavallisesti vaikuttava virhe on vaikutukseton silloin, kun virheisellä ei ole merkitystä juuri kyseisessä kiinteistökaupassa – esimerkiksi kiinteistöön kuuluvassa rakennuksessa olevalla rakennusvirheellä ei ole merkitystä siinä tapauksessa, että ostaja on jo alun perinkin ostopäätöstä tehdessään aikonut purkaa rakennuksen heti kaupanteon jälkeen.⁴⁵

Myyjä ei myöskään voi vedota tietämättömyyteensä, jos kyseessä on tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttava vika tai puute, joka hänen olisi kiinteistön omistajana pitänyt havaita ja joka vaikuttaa siihen, että kiinteistö poikkeaa olennaisesti laadultaan siitä tasosta, mitä vastaavan kaltaisilta kiinteistöiltä voidaan yleensä edellyttää.⁴⁶ Vanhoissa rakennuksissa voi kuitenkin usein olla piileviä vikoja, niin sanottuja salaisia virheitä, joita myyjä tai ostaja kumpikaan eivät ole voineet havaita normaalin tarkastuksen yhteydessä ennen kaupantekoa. Tällöin kiinteistössä voidaan katsoa olevan virhe, jos se poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä tasosta, mitä samalla seudulla olevat, vastaavan ikäiset ja vastaavan kaltaiset kiinteistöt edustavat. Kiinteistön laatutasoa arvioitaessa kiinnitetään huomiota erityisesti rakennusten ikään ja niihin tehtyihin peruskorjauksiin, ja vähäiset poikkeamat tavanomaisena pidettävästä laatutasosta jäävät ostajan vastattaviksi.⁴⁷ Molemmille kaupan osapuolille myöhemmin yllätyksenä tulevissa kiinteistön piilevissä vioissa riski jakautuu siten niin, että ostaja kantaa riskin pienistä, merkittävää vähäisemmistä salaisista virheistä, kun myyjä puolestaan vastaa normaalia merkittävämmistä virheistä.⁴⁸

Kiinteistön myyjälle asetettu tiedonantovelvoite on laaja, ja sitä voidaan pitää jopa ankaran.⁴⁹ MK 2:20:n mukaisesti myyjän tiedonantovelvollisuus on lisäksi voimassa silloinkin, kun kiinteistö on annettu kiinteistönvälittäjän myytäväksi tai kun joku muu on toiminut kauppaneuvotteluissa myyjän lukuun. MK 2:20.1:ssä säädetyn mukaisesti kiinteistön myyjä vastaa siten myös kiinteistönvälittäjän tai muun myyjän edustajana toimivan tahon ostajalle antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Oikeuskirjallisuudessa onkin katsottu pääosin myyjään kohdistuvan virhevastuun kannustavan myyjää tiedonantovelvoitteen täyttämiseen, sillä normaalisti myyjä vapautuu vastuusta, kun ostaja on tullut tietoiseksi kiinteistön viasta tai puutteesta.⁵⁰ Koska ostajan selonottovelvollisuus ei vähennä myyjän tiedonanto-

⁴⁴ HE 120/1994 vp, 50-51.

⁴⁵ Hoffrén 2021, 83-84.

⁴⁶ HE 120/1994 vp, 26, 51.

⁴⁷ HE 120/1994 vp, 26, 51. Tepora 2010, 294.

⁴⁸ Kyllästinen 2010, 196. Niemi 2016, 459.

⁴⁹ Niemi 2016, 451.

⁵⁰ Heikkinen 2018, 70. Tepora 2010, 86.

velvollisuutta kertoa kaikista sellaisista kiinteistöä koskevista, tiedossaan olevista seikoista, joilla voi olla merkitystä kaupanteon kannalta, voidaan käytännön ohjeena pitää, että myyjän kannattaa yleensä kertoa kiinteistöstä mieluummin liikaa kuin liian vähän.⁵¹

6.2 Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus

MK 2:22:ssä säädetyn mukaisesti ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Tämä maakaassa ostajalle säädetty tarkastus- ja selonottovelvollisuus tasapainottaa ja rajoittaa myyjän tiedonantovelvollisuutta ja vastuuta – ennakkotarkastusvelvollisuus edellyttää, että ostaja aina tarkastaa kiinteistön eli selvittää sen fyysiset ominaisuudet ennen kaupan tekemistä sellaista tavanomaista huolellisuutta noudattaen, jota voidaan yleensä olettaa käytettävän, kun hankitaan arvokasta omaisuutta.⁵² Ostajan suorittamaan tavanomaiseen tarkastukseen ei ole kuitenkaan katsottu kuuluvan esimerkiksi velvoitetta huonekalujen tai muiden tavaroiden siirtelyyn mahdollisten virheiden paljastumiseksi.⁵³

Tarkastusvelvollisuuden laiminlyönti johtaa siihen, että ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, joka olisi voitu havaita kiinteistöllä käynnin yhteydessä. Siten ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan, mikäli tarkastus on suoritettu liian nopeasti ja puutteellisesti eikä kiinteistön kaikkia merkittäviä ominaisuuksia ole selvitetty. Laissa ei ole kuitenkaan määritelty tai yksilöity mitään yleisiä sääntöjä siitä, mitä seikkoja ostajan tulisi aina tutkia – maakaassa todetaan ainoastaan, että erityisiä teknisiä eikä muitakaan tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä kuten esimerkiksi mittauksia edellytetä tarkastuksessa. Rakennukset tulisi siten yleensä tarkastaa siltä osin kuin erilaisiin tiloihin, esimerkiksi kellari- ja ullakkotiloihin, on esteetön pääsy.⁵⁴ Korkeimman oikeuden ratkaisuilla on lain tulkinnassa ollut tältäkin osin keskeinen merkitys, sillä oikeuskäytännössä kyseinen tulkinta on syntynyt jo ennen nykyistä maakaarta.⁵⁵

Korkein oikeus otti asiaan kantaa jo 1980-luvulla ennakkopäätöksessään **KKO 1984-II-193**. Kyseisessä, ennen nykyistä maakaarta⁵⁶ voimassa olleen vanhan maakaaren säännöksiin perustuneessa ratkaisussa oli kyse tammikuussa 1980 tehdystä kiinteistökaupasta, jossa ostajat olivat ostaneet kuolinpesän

⁵¹ Kasso 2014, 262.

⁵² HE 120/1994 vp, 26. Kyllästinen 2010, 315.

⁵³ Kyllästinen 2010, 316.

⁵⁴ HE 120/1994 vp, 56.

⁵⁵ Hoffrén 2021, 172.

⁵⁶ MK 21:2:ssä säädetyn mukaisesti maakaaren voimaan tulosta säädettiin erillisellä lailla. Maakaaren voimaanpanosta annetun lain (541/1995) 1 §:n mukaisesti uusi maakaari (540/1995) tuli voimaan 1.1.1997, ja 2 §:n mukaisesti uuden lain voimaantullessa kumottiin samalla muun muassa vuoden 1734 lain maakaari.

osakkailta omakotitalon sekä vuokraoikeuden tonttiin. Ostajat olivat kuitenkin muuttaneet omakotitaloon vasta tammikuussa 1981, sillä talo oli jäänyt kaupanteon jälkeen vielä myyjien hallintaan siihen asti. Ostajat olivat huomanneet keväällä 1981, että sisäänkäynnin yläpuolella olevasta katosta ja talon räystäistä tuli vesi läpi. Lisäksi vesikatto oli mustunut sisäpuolelta lähes kauttaaltaan ja oli homeessa ja mädäntynyt, ja myös vesikaton ja välipohjan väliset lämpöeristepurut olivat märkiä. Ostajat katsoivat, että myyjät olivat olleet tietoisia vioista ja siten ostajat olivat erehtyneet talon kunnosta ilman omaa syytään. Myyjät puolestaan kiistivät kanteen ja ilmoittivat, että he eivät olleet koskaan havainneet talon katossa vikoja tai vesivuotoja.⁵⁷

Kyseisessä tapauksessa talon ullakkotilaan oli pääsy kahta kautta, mutta kuitenkin hankalasti siten, että toinen luukku oli ulkona talon päädyssä ja toinen luukku puolestaan oli talon ulkovajan katossa.⁵⁸ KKO katsoi ratkaisussaan, että talossa olleita vesivahinkoja ei ollut voitu havaita vielä kaupanteon aikaan tammikuussa 1980 talon tavanomaisessa ulkoisessa ja sisäisessä tarkastuksessa. KKO:n mukaan ostajat eivät olleet laiminlyöneet velvollisuuttaan tarkastaa talo ja katon kunto, sillä ostajan tehdessä talon tarkastusta ennen kaupantekoa talon ullakkotilaan johtaneista kahdesta luukusta toinen oli ollut päätyseinään sisäpuolelta naulattu, ja toinen luukku puolestaan oli sijainnut ahtaan säilytystilan katossa.⁵⁹

Yleensä tarkastuksessa on myös riittävää, että ostaja itse tarkastaa kiinteistön. Jos ostaja kuitenkin havaitsee kiinteistössä epäilystä herättäviä seikkoja (esimerkiksi seinissä merkkejä kosteudesta), on hänen ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen, johon saatetaan tarvita ulkopuolista asiantuntija-apua.⁶⁰ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus voi siten laajeta tarkastuksessa ilmi tulleiden seikkojen vuoksi tai myyjän antamien tai muuten ostajan tietoon tulleiden tietojen perusteella. Ostajan on tällöin pyydettävä myyjältä lisätietoja tai edellytettävä lisätutkimusten tekemistä.⁶¹

Korkeimman oikeuden oikeuskäytännöstä löytyy myös 2000-luvulta nykyisen maakaaren voimassaolon ajalta useita tapauksia, joissa KKO on ottanut kantaa ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuuden yksityishenkilöiden välisessä asuinkiinteistön kaupassa. KKO on ottanut asiaan kantaa muun muassa MK 2:9.2:ssa säädettyä yksilöidyn sopimisen velvoitetta ostajan oikeuksien rajoittamisessa koskevan ennakkopäätöksensä 2004:78 yhteydessä. Kyseistä

⁵⁷ KKO 1984-II-193. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Kanne Lahden RO:ssa.

⁵⁸ KKO 1984-II-193. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, RO:n päätös 24.11.1981.

⁵⁹ KKO 1984-II-193. Korkein oikeus.

⁶⁰ HE 120/1994 vp, 56.

⁶¹ Niemi 2016, 408.

ennakkopäätöstä tarkastellaan ostajan oikeuksien rajoittamista koskevan yksilöidyn sopimisen velvoitteen osalta myöhemmin luvussa 6.4. ja tässä yhteydessä tarkastelu keskittyy KKO:n esittämiin perusteluihin ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta.

KKO:n ennakkopäätöksessä 2004:78 on kyse vuonna 1998 tehdystä kiinteistökaupasta, joka koski vuonna 1982 rakennettua ja kokonaisuudessaan vuonna 1988 remontoitua omakotitaloa kiinteistöineen. 30.10.1998 tehdyssä kauppakirjassa mainittiin rakennuksessa 14.9.1998 suoritettua kunto-/kosteuskartoituksessa havainnoiduista vaurioista ja puutteista eli alakerran lattiasta löytyneestä kosteudesta ja eteisen takassa olevista halkeamista. Kyseiseen kauppakirjan kohtaan oli lisäksi sisällytetty kiinteistön kuntoa koskeva ehto, jossa mainittiin muun muassa, että ”Ostaja on tutustunut kunto-/kosteuskartoituksesta laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli.”⁶² Kyseisessä rakennuksessa oli kuitenkin myöhemmin kaupanteon jälkeen havaittu tarkemmissa tutkimuksissa vakaviksi rakennusvirheiksi katsottavat kivi- ja puujärjestelmän puuttuminen, peruslaatan alapuolisen täyttöaineksen virheellisyys ja rakennuksen virheellinen perustamistaso maastoon nähden, jotka olivat aiheuttaneet rakennukseen kosteusvaurioita. Kyseiset vakavat rakennusvirheet eivät olleet ostajien tiedossa kaupaa tehtäessä.⁶³

KKO katsoi ratkaisunsa perusteluissa, että ostajat eivät kyseisessä tapauksessa laiminlyöneet selonottovelvollisuuttaan, vaikka he eivät olleet tehneet tai edellyttäneet tarkempia tarkastustoimia ennen kaupantekoa.⁶⁴ Ostajat olivat kauppakirjan allekirjoittaessaan tienneet omakotitalossa olevista, kosteuskartoituksesta ilmenneistä ja kauppakirjassa yksilöidyistä kosteusvaurioista, mutta heillä ei ollut syytä epäillä kyseisten tietojen paikkansapitävyyttä eikä tarkistaa niitä muulla tavoin – MK 2:22.1:ssä säädetyn mukaisesti ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.⁶⁵ KKO muistutti perusteluissaan, että kosteusvaurioiden havaitseminen luo tavallista

⁶² KKO 2004:78. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Rauman käräjäoikeuden tuomio 4.1.2001 sekä Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 2.

⁶³ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 3.

⁶⁴ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 6.

⁶⁵ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 4-5.

laajemman selonottovelvollisuuden ostajalle, koska kosteusvauriot johtuvat usein rakennusvirheistä. KKO katsoi kuitenkin ratkaisussaan, että kyseisessä tapauksessa rakennuksessa myöhemmin, vasta kaupanteon jälkeen ilmenneissä vakavissa rakennusvirheissä oli kuitenkin kyse sellaisista rakennusteknisistä virheistä, joita ei olisi voitu havaita muuten kuin muun muassa poraamalla reikiä alakerran lattiaan sekä tekemällä maankaivuutöitä rakennuksen ulkoseinien vierustoilla, eli tekemällä sellaisia tavanomaisesta poikkeavia ja myyjän kiinteistöön kajoavia toimenpiteitä, joihin ostaja ei olisi voinut edes ryhtyä sopi-matta ensin asiasta myyjän kanssa.⁶⁶

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen 2004:78 on katsottu tarkentaneen hieman MK 2:22.1:ssä säädettyä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta ja maakaaren esitöissä ennakkotarkastuksesta annettuja täsmennyksiä eli tarkentaneen, minkälaisia toimia ostajalta voidaan edellyttää, kun hän on havainnut kiinteistön tarkastuksen yhteydessä epäilyttäviä seikkoja. KKO katsoi ratkaisussaan, että tarkastuksessa havaituista kosteusongelmista huolimatta ostajilta ei voida edellyttää myyjän kiinteistöön kajoavia epätavanomaisia, myyjän suostumusta edellyttäviä toimenpiteitä kuten esimerkiksi tarkastusreikien poraamista lattiaan tai maankaivuutöiden tekemistä rakennuksen ulkoseinien vierustoilla. Toisaalta ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuutta koskevan arvioinnin ei kuitenkaan nähty olevan täysin selvää kyseisen ennakkopäätöksenään perusteella, sillä käytännössä kuitenkin kiinteistön tarkastuksessa havaittujen ongelmien tarkemmaksi selvittämiseksi tarvitaan usein juuri kiinteistöön kajoavien, myyjän suostumusta edellyttävien toimenpiteiden tekemistä.⁶⁷

Korkein oikeus päätyi sen sijaan äänestyksen tuloksena vastakkaiseen ratkaisuun ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta koskevassa **ennakkopäätöksessään 2019:16**. Tapauksessa oli kyse vuonna 2012 tehdystä kiinteistökaupasta, jossa ostajat ostivat myyjältä kaksi kiinteistöä, joista toisella sijaitsi vuonna 1958 rakennettu liikekiinteistö/asuinrakennus. Kyseinen rakennus oli myöhemmin muutettu kokonaan asuinkäyttöön. Ostajat olivat saaneet ennen kaupantekoa myyjältä nähtäväksi kuntotarkastusraportin, jossa oli suositeltu lisätutkimuksia rakennuksen alapohjan kunnon kartoittamiseksi ja raportissa kuvattujen vaurioiden laajuuden selvittämiseksi ja siten ostajat olivat ennen kauppaa tietoisia rakennuksen seinässä ja alapohjassa olevista lahovaurioista. Kuntoraportin mukaan rakennus oli rakennettu kallioiselle rinnetontille ja sen maanpintaa lähellä olleissa puurakenteissa oli kosteusvaurioita. Lisäksi raportista ilmeni muun muassa, että rakennuksen kellarissa oli jatkuvaa ja voimakasta kosteutta ja että

⁶⁶ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 3 ja 6.

⁶⁷ Tuomisto 2004.

keväisin kellariin tulvi vettä. Rakennuksen ympärillä oleva maanpinta ja peruskallio viettivät jyrkästi rakennukseen päin ja johtivat katto-, sade- ja sulamisvedet rakennuksen alle sekä rakennuksen seinä- ja lattiarakenteisiin. Kuntoraportin mukaan rakennuksessa oli tuulettuva alapohja (niin sanottu rossipohja), jonka puurakenteet olivat liian lähellä maanpintaa ja lattiarakenne oli kiinni maassa, ja lisäksi rakennuksessa ei ollut salaojia eikä kosteuseristystä sokkelin ulkopuolella. Kuntoraportissa mainitut seikat oli huomioitu kauppakirjassa sovittuun kauppahinnassa.⁶⁸ Ostajille selvisi kuitenkin myöhemmin, että rakennuksen alapohjarakenteena oli maanvarainen betonilaatta, joten myyjä oli ennen kauppaa antanut ostajille virheellisen tiedon, että rakennuksessa olisi muualla kuin kellarin kohdalla ollut tuulettuva alapohja.⁶⁹

Kyseisessä tapauksessa KKO:n ratkaistavana oli kysymys siitä, oliko ostajilla oikeus vedota MK 2:17:ssä tarkoitettuna laatuvirheenä rakennuksen alapohjan lahovaurioihin ja alapohjan rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen tai olivatko he menettäneet kyseisen oikeutensa ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi.⁷⁰ KKO katsoi äänestyksen jälkeen ratkaisussaan, että ostajien ennen kaupantekoa kohteesta saamat tiedot olivat edellyttäneet ostajilta tavallista perusteellisempaa tarkastusta rakennuksen alapohjan kunnan selvittämiseksi, tarvittaessa rakenteita rikkovin menetelmin. Koska ostajat olivat kuitenkin kyseisistä tiedoista huolimatta ostaneet kiinteistön ilman lisätutkimuksien tekemistä, olivat he ottaneet riskin siitä, että alapohjassa voi olla vaurioita, jotka vaikuttavat merkittävästi kiinteistön asumiskäyttöön sekä edellyttävät mittavia korjauksia. KKO katsoi, että mikäli alapohjan kuntoa olisi selvitetty lisätutkimuksilla jo ennen kauppaa eikä vasta myöhemmin kaupanteon jälkeen, olisivat alapohjan rakenne ja lahovauriot tulleet ilmi jo lisätutkimuksissa. KKO päätyi siten ratkaisussaan siihen, että ostajat eivät voineet vedota MK 2:17:ssä tarkoitettuna laatuvirheenä alapohjan lahovaurioihin ja sen rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen.⁷¹

Oikeuskirjallisuudessa ja myös kiinteistökauppoja koskevia kysymyksiä käytännössä hoitavien juristien parissa ennakkopäätös 2019:16 on nähty kiinnostavaksi ja merkittäväksi erityisesti siksi, että tapauksessa oli arvioitavana, miten myyjän antama virheellinen tieto vaikuttaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. KKO:n ratkaisu syntyi äänestyksen jälkeen, ja KKO:n

⁶⁸ KKO 2019:16. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Tausta ja Kanne Pohjois-Savon kärjäoikeudessa.

⁶⁹ KKO 2019:16. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Kanne Pohjois-Savon kärjäoikeudessa sekä Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 2.

⁷⁰ KKO 2019:16. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 1.

⁷¹ KKO 2019:16. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 31.

enemmistön kannan mukaan myyjän antama virheellinen tieto olisi käynyt ilmi, jos ostaja olisi täyttänyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa. KKO ei siten nähnyt ostajien ennen kaupantekoa saamalla virheellisellä tiedolla olevan kyseisessä tapauksessa merkitystä, koska KKO:n kannan mukaan ostajalla joka tapauksessa oli ollut erityinen syy vaurioiden laajuuden tarkempaan tutkimiseen ennen kaupantekoa.⁷²

6.3 Virheen määräytymisen ajankohta ja virheestä ilmoittaminen

MK 2:21.1:ssa säädetyn mukaisesti kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppa tehtäessä ja siten myyjä vastaa kiinteistössä olevasta virheestä, vaikka virhe ilmeni vasta myöhemmin. Toisin sanoen vaikka vika tai puute (esimerkiksi kosteuden pääsy rakenteisiin) ei olisi vielä kaupanteon hetkellä aiheuttanutkaan näkyviä vahinkoja, katsotaan kiinteistössä kuitenkin olevan virhe, jos vian syy tai peruste oli olemassa jo kaupantekohetkellä. Lisäksi myyjä vastaa kiinteistön arvon alentumisesta MK 2:23:ssä säädetyn mukaisesti, mikäli myyjän toimenpiteiden tai huolimattomuuden vuoksi kiinteistön laadulliset ominaisuudet huonontuvat kaupan tekemisen jälkeen ennen kuin kiinteistö on luovutettu ostajalle.⁷³ MK 2:23.1:n mukaan siinä tapauksessa, että myyjä on kaupan tekemisen jälkeen laiminlyönyt kiinteistön asianmukaisen huolenpidon, oikeudettomasti käyttänyt kiinteistöä tai muutoin huolimattomuuttaan vahingoittanut sitä, on ostajalla oikeus hinnanalennukseen tai kiinteistölle aiheutuneen vahingon ollessa olennainen, oikeus purkaa kauppa. Kyseisen lainkohdan mukaan ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan. MK 2:21.2:n mukaan ostaja ei saa kuitenkaan vedota sellaiseen virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kiinteistön luovuttamista ostajalle. Myyjän vastuuta tarkasteltaessa onkin tärkeää huomata, että myyjä vastaa kaupanteon jälkeen, ennen kiinteistön luovutusta ostajalle syntyneistä vioista vain, jos hän on aiheuttanut ne huolimattomalla toiminnallaan ja laiminlyömällä kiinteistön huolenpidon, kun taas kaupantekohetkellä kiinteistössä olleista puutteista myyjä vastaa myyjän tiedonantovelvollisuuden mukaisesti silloinkin, kun hän ei ole tiennyt tai hänen ei olisi edes pitänyt tietää kyseisistä virheistä⁷⁴.

MK 2:25.1:n 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. Kohtuullisena pidettävälle ajalle ei ole kuitenkaan maakaarissa tai sen esitöissä määritelty mitään aikarajoja. Kohtuulliseksi katsottava aika määräytyykin siten tapauskohtaisesti muun muassa kohteen laadun perusteella – tärkeää kuitenkin on, että ostajalla olisi aikaa kohteessa olevan virheen laadun ja laajuuden perusteelliseen selvittämiseen niin, että virhe olisi mahdollista nimetä yksilöidysti ja arvioida sen perusteella

⁷² Herkulex.fi 2019. Tuomisto 2019.

⁷³ HE 120/1994 vp, 56.

⁷⁴ Hoffrén 2021, 80.

myyjälle esitettävää vaatimusta.⁷⁵ Lain esitöiden mukaan ostajan tulee virheestä ilmoittaessaan eli reklamoidessaan ilmoittaa myyjälle, mitä virheellisyys koskee, miten virheellisyys ilmenee ja millaisia vaatimuksia ostaja tulee esittämään myyjälle virheen perusteella. Virheilmoitusta on mahdollista täydentää myöhemmin eikä vaatimuksia tarvitse vielä ilmoitusvaiheessa yksilöidä, koska vahingonkorvausta tai hinnanalennusta koskevien vaatimusten suuruus selviää yleensä vasta myöhemmin, kun korjaustyöt valmistuvat.⁷⁶

MK 2:25.1:ssa säädetty reklamaatiovelvollisuus koskee sekä vallintavirheitä, oikeudellisia virheitä että laatuvirheitä, mutta käytännössä reklamaatiolla on keskeinen merkitys nimenomaan laatuvirheiden osalta.⁷⁷ MK 2:25.2 sisältää kuitenkin tarkemman sääntelyn laatuvirheen osalta niin, että ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen, ellei hän ilmoita laatuvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Kyseisen säännöksen taustalla voidaan nähdä olevan pyrkimys turvata kiinteistön myyjä (usein yksityinen henkilö) yllättäviltä, useiden vuosien kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. Lain esitöiden mukaan onkin kohtuullista, että vastuu siirtyy jossain vaiheessa lopullisesti ostajalle, vaikkakin kiinteistön laatuvirheet voivat ilmaantua vasta pitkänkin ajan kuluttua kaupanteosta.⁷⁸

MK 2:25.3:ssa säädetyn mukaisesti myyjä ei vapaudu vastuustaan edellä kuvattujen 1 tai 2 momentin nojalla, mikäli hän menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Siten mikäli myyjä on esimerkiksi tiedossaan olevan vian salaamalla menetellyt moitittavasti, voi ostaja vedota kiinteistössä olevaan laatuvirheeseen viiden vuoden jälkeenkin.⁷⁹ Ostajalla ei kuitenkaan ole oikeutta vedota laatuvirheeseen rajoittamattomaksi ajaksi, sillä yleinen vanhentumisaika asettaa takarajan rahavaatimusten esittämiselle.⁸⁰ Velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003, jäljempänä VanhL) 4 §:ssä säädetyn mukainen yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta. VanhL 7.1 §:n 1 kohdan mukaisesti sopimusrikkomukseen perustuvassa hyvityksessä vahingonkorvauksen tai muun hyvityksen vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai hänen olisi pitänyt havaita virhe. VanhL 7.2 §:n mukaan hyvityksen vanhentuminen on tällöin katkaistava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut sopimusrikkomuksesta tai vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta. Sama kymmenen vuoden takaraja koskee myös kiinteistökaupan purkua, sillä MK 2:34.3:ssa säädetyn mukaisesti kauppaa ei saa purkaa, ellei sitä koskevaa kannetta ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu.

⁷⁵ Tepora 2010, 297.

⁷⁶ HE 120/1994 vp, 58.

⁷⁷ HE 120/1994 vp, 58.

⁷⁸ HE 120/1994 vp, 58.

⁷⁹ HE 120/1994 vp, 59.

⁸⁰ Tepora 2010, 297, 298.

Korkein oikeus on ottanut **ennakkopäätöksessään 2016:69** kantaa kohtuulliseen reklamaatioaikaan kiinteistön laatuvirhettä koskevassa asiassa, eli millaisen aikajakson kuluessa virheen havaitsemisesta ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle, jotta hänen oikeutensa mahdolliseen hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen säilyisivät. Kyseinen tapaus koski 18.8.2011 tehtyä kiinteistökauppaa. Kiinteistön ostajat olivat ilmoittaneet 23.10.2013 käräjäoikeuteen vireille panemassaan kanteessa, että kyseisessä kiinteistössä oli laatuvirhe, koska kiinteistöön kuuluvan asuinrakennuksen ylä- ja alapohjassa oli rakennusvirheitä ja vaurioita. Kanteessaan ostajat vaativat ensisijaisesti kaupan purkamista ja myyjien velvoittamista palauttamaan ostajille kauppahinta sekä toissijaisesti, että myyjät velvoitetaan suorittamaan kauppahinnan alennusta ostajille.⁸¹ Kiinteistön ostajat olivat saaneet tiedon asuinrakennuksen yläpohjan virheistä kuntoraportista, joka oli päivätty 13.12.2011, ja he olivat ilmoittaneet virheistä myyjille 6.2.2012. Kyseisessä reklamaatiokirjeessä oli selvitetty yläpohjassa havaittuja vaurioita, ja ostajat olivat lisäksi varanneet mahdollisuuden esittää myöhemmin tarkemmin yksilöityjä vaatimuksia. Ostajat eivät olleet esittäneet myyjille kirjeessä vielä hinnanalennus- ja/tai vahingonkorvausvaatimuksia. Yläpohjan kuntotutkimus tehtiin kuitenkin vasta noin kymmenen kuukautta virheiden havaitsemisen jälkeen eli 12.10.2012, ja alapohjan kuntotutkimuksen raportti puolestaan valmistui 20.10.2012. Helmikuun alkupuolella 2012 lähetetyn reklamaatiokirjeen jälkeen ostajat olivat seuraavan kerran myyjiin yhteydessä kirjeitse vasta 28.12.2012, jolloin he ilmoittivat yläpohjan virheeseen perustuvan rahamääräisen vaatimuksen sekä lisäksi varasivat mahdollisuuden esittää tarkemmin yksilöityjä korvausvaatimuksia alapohjan virheen osalta sen jälkeen, kun kyseisten korjauskustannusten kustannusarvio olisi käytettävissä. Tässä vaiheessa ensimmäisen reklamaatiokirjeen lähettämisestä oli kulunut aikaa jo yli kymmenen kuukautta ja virheiden havaitsemisesta puolestaan yli vuosi. Lisäksi ostajien vaatimukset täsmentyivät tarkemmin lopullisesti vasta 23.10.2013 käräjäoikeudelle toimitetussa haastehakemuksessa.⁸² KKO katsoi ratkaisussaan, että ostajat eivät olleet ilmoittaneet yläpohjan virheisiin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa virheiden havaitsemisesta eivätkä myöskään alapohjan virheiden osalta olleet ilmoittaneet vaatimuksistaan riittävän yksilöidysti kohtuullisessa ajassa virheiden havaitsemisesta.⁸³

⁸¹ KKO 2016:69. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Kanne ja vastaus Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

⁸² KKO 2016:69. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 13-14, 16, 21, 24-25 ja 27.

⁸³ KKO 2016:69. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 22 ja 31.

Kohtuullisen pituiseksi katsottavaa reklamaatioaikaa ei ole maakaareissa tai sen esitöissä määritelty, vaan kohtuullisena pidettävä aika määräytyy tapauskohtaisesti niin, että ostajalla tulee olla aikaa selvitystyöhön virheen laadun ja laajuuden yksilöimiseksi ja myyjälle esitettävän vaatimuksen arvioimiseksi.⁸⁴ KKO:n ennakkopäätöksessä 2016:69 esittämän kannan on kuitenkin nähty heijastavan oikeuskirjallisuudessa kohtuullisena reklamaatioaikana pidettyä muutaman kuukauden (korkeintaan puolen vuoden) aikarajaa. Vaikka ostajalla on oltava mahdollisuus tutkia virheeksi havaitsemaansa seikkaa tarvittaessa asiantuntija-apuun turvautuen, vahvasti ennakkopäätös näkemyksen, jonka mukaan ostajan tulee kuitenkin toimia asiassa viivyttämättä, aktiivisesti ja huolellisesti.⁸⁵

6.4 Sopimusvapaus ja ostajan oikeuksien rajoittaminen yksilöidyllä sopimisella

Kiinteistön virhetilanteita tarkasteltaessa on hyvä huomioda, että maakaaren sopimussuhdetta koskevat säännökset ovat lähtökohtaisesti tahdonvaltaisia.⁸⁶ MK 2:9:ssä säädetyn mukaisesti kiinteistökaupan osapuolilla on sopimusvapaus ja sopimuksella on mahdollista poiketa myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Lain esitöiden mukaan MK 2:9:2:ssa mainittu sopimus tarkoittaa sekä kauppakirjaa että kauppakirjaa täydentäviä muita sopimuksia⁸⁷. Sopimuksella poikkeamisen mahdollisuus koskee myös MK 2:17-19:issä säädettyjä kiinteistön virhetilanteita, mutta MK 2:9.2:n mukaisesti niin kiinteistön virhetilanteitakin kuin kaikkia MK 2:17-34:ssä säädettyjä ostajan oikeuksia voidaan kuitenkin rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Yksilöidyn sopimisen vaatimus tarkoittaakin käytännössä sitä, että yleisellä tasolla muotoillut kauppaehdot kuten esimerkiksi ”kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä” eivät edellä mainitun maakaaren kohdan mukaisesti ole sitovia. Sen sijaan jos kohteen virheet on yksilöity yksiselitteiseksi myyjän vastuunrajoituslausekkeeksi (esimerkkinä kauppakirjan ehto, jonka mukaisesti ”kiinteistöllä sijaitseva kaivo ei ole ollut käytössä viimeiseen kuuteen vuoteen eikä myyjä vastaa kaivon käyttökelpoisuudesta ja sen kunnostamisesta”), kaupan osapuolille on selvää, mistä virheestä myyjä ei vastaa ostajalle. Tällöin ostajan ei ole myöskään mahdollista vedota kyseiseen virheeseen siinä tapauksessa, että kiinteistöllä sijaitsevan kaivon todetaan myöhemmin todellisuudessa olevan käyttökelvoton.⁸⁸

Korkein oikeus on ottanut jo edellä luvussa 6.2 kuvatussa **ennakkopäätöksessään 2004:78** kantaa MK 2:9.2:ssa säädettyyn veloitteeseen yksilöidystä sopimisesta silloin, kun ostajan oikeuksia rajoitetaan niin, että hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Kyseisessä tapauksessa KKO:n ratkaistavana oli

⁸⁴ Tepora 2010, 297.

⁸⁵ Tuomisto 2016.

⁸⁶ HE 120/1994 vp, 45.

⁸⁷ HE 120/1994 vp, 45.

⁸⁸ Tepora 2010, 349-350.

kyseinen siinä, onko ostajan katsottava luopuneen oikeudestaan vedota kiinteistöllä sijaitsevassa omakotitalossa kaupanteon jälkeen havaittuihin, MK 2:17.1:n mukaisiksi laatuvirheiksi katsottaviin rakennusvirheisiin ja oikeuteensa virheen perusteella hinnanalennukseen, koska kauppakirjaan sisältyi kiinteistön kuntoa koskeva myyjän vastuunrajoituslauseke.⁸⁹ Kauppakirjassa oli mainittu omakotitalossa suoritettussa kunto- /kosteuskartoituksessa havainnoiduista vaurioista ja puutteista (alakerran lattiasta löytynyt kosteus ja eteisen takassa olevat halkeamat) sekä lisäksi kyseiseen kauppakirjan kohtaan oli sisällytetty myyjän vastuunrajoituslausekkeena seuraava kiinteistön kuntoa koskeva ehto: ”Ostaja on tutustunut kunto- /kosteuskartoituksesta laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset.”⁹⁰

Kyseisessä rakennuksessa oli kuitenkin myöhemmin kaupanteon jälkeen havaittu tarkemmissa tutkimuksissa vakaviksi rakennusvirheiksi katsottavat kuivatusjärjestelmän puuttuminen, peruslaatan alapuolisen täyttöaineksen virheellisyys ja rakennuksen virheellinen perustamistaso maastoon nähden, jotka olivat aiheuttaneet rakennukseen kosteusvaurioita.⁹¹ KKO katsoi siten ratkaisussaan, että kyseisessä tapauksessa ilmenneet rakennustekniset puutteet ja virheellisydet vaikuttivat niin merkittävästi omakotitalon soveltumiseen käyttötarkoitukseensa ja lisäksi myös kiinteistön arvoon, että ostajan oikeutta vaatia hinnanalennusta kyseisen laatuvirheen perusteella oli mahdollista rajoittaa vain MK 2:9.2:ssa säädetyn mukaisesti sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. KKO katsoi, että kiinteistökaupasta laadittuun kauppakirjaan sisältyvä myyjän vastuunrajoituslauseke ei yksilöidysti rajoittanut myyjän vastuuta rakenteiden asianmukaisuudesta ja siten ostajilla oli oikeus vaatia kauppahinnan alennusta omakotitalossa havaittujen rakennusvirheiden ja niiden aiheuttamien vaurioiden perusteella.⁹²

⁸⁹ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 1.

⁹⁰ KKO 2004:78. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Rauman käräjäoikeuden tuomio 4.1.2001 sekä Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 2.

⁹¹ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 3.

⁹² KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 7.

Oikeuskirjallisuudessa korkeimman oikeuden ratkaisun on nähty olleen lähes itsestään selvä, sillä kauppakirjaan sisältynyt myyjän vastuunrajoituslauseke oli mukana maakaaren esitöissä esimerkkinä yksilöimättömistä vastuunrajoituslausekkeista. MK 2:9.2:ssa säädetyllä yksilöinti-vaatimuksella on haluttu puuttua juuri tämänkaltaisiin yksilöimättömiin vastuunrajoituksiin.⁹³ KKO:n ratkaisun pohjalta onkin katsottu, että kaupan osapuolten olisi hyvä teettää ennen kaupantekoa laaja kuntokartoitus, jonka raportti sisältäisi yksilöidysti niin rakennuksen virheet ja puutteet kuin myös virheiden rakenteelliset syyt sekä myös virheiden taloudelliset vaikutukset. Tällöin myös myyjän vastuunrajoituslauseke olisi mahdollista muotoilla kauppakirjaan maakaaren tarkoittamalla tarkkuudella yksilöidysti ja virheen todelliset seuraamukset olisi mahdollista huomioida paremmin.⁹⁴

7 Asuinkiinteistöjen kuntotarkastukset

7.1 Kuntotarkastuksen tekemisen lähtökohtia

Vaikka MK 2:22:ssä ostajalle säädetty ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuus ei velvoita-kaan ostajaa ilman erityistä syytä suorittamaan kiinteistössä erityisiä teknisiä tutkimuksia eikä maakaari aseta tällaista velvoitetta myöskään myyjälle, on erityisesti asuinkiinteistöjen kauppajen yhteydessä tehtävistä, ulkopuolisen asiantuntijan tekemistä kuntotarkastuksista tullut viime vuosina yleinen, lähes säännönmukainen käytäntö muun muassa ostajien kasva-
neen valvutuneisuuden vuoksi.⁹⁵ Lisäksi monet pankit ovat alkaneet edellyttää ennen kaupantekoa tehtävää kiinteistön kuntotarkastusta asuntolainan myöntämisen ehtona.⁹⁶ Vaikka kuntotarkastuksen teettämisellä ei sinällään voida poistaa virheitä sisältävän rakennuksen myynnistä myyjälle mahdollisesti syntyvää vastuuta, on kuntotarkastuksen tekemisen keskeisenä tavoitteena ja hyötynä nähty kuitenkin olevan se, että kuntotarkastuksen avulla kiinteistökaupoissa saadaan lisätietoa kaupaa koskevaa päätöksentekoa varten ja pystytään vähentämään riskiä kiinteistön laatuvirheisiin liittyvien riitojen syntymisestä.⁹⁷

Kuntotarkastuksella tarkoitetaan kaupan osapuoliin nähden puolueettoman ulkopuolisen, rakennusteknistä osaamista omaavan asiantuntijatahon tekemää tarkastusta, joka kohdistuu kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin. Kuntotarkastus tehdään yleensä aistinvaraisesti ja yleisluontoisesti eli kiinteistön rakenteita rikkomatta, ja vain havaittuihin riskirakenteisiin

⁹³ Tuomisto 2004.

⁹⁴ Tepora 2010, 353.

⁹⁵ Kasso 2014, 185.

⁹⁶ Pankkien linjauksista kuntokartoitusten edellytyksenä lainarahoituksen myöntämiselle asuinkiinteistöjen kaupoissa ks. esimerkiksi Rummukainen 2017.

⁹⁷ Heikkinen 2018, 156. Hoffrén 2011, 242. Kasso 2014, 188.

tehdään tarkempia tutkimuksia.⁹⁸ Kuntotarkastuksen teettää yleensä ennen kauppaa joko myyjä yksin tai myyjä ja kiinteistön ostajaehdokkaat voivat tilata sen myös yhteisesti. Ostajaehdokkaat saattaa myös itse hyödyntää ulkopuolista kuntotarkastajaa apuna kaupan kohteen tarkastuksessa. Yleensä kaupan osapuolet laativat esisopimuksen tai sopivat ehdollisesta kaupasta, jolloin kaupan toteutuminen riippuu kuntotarkastuksen tuloksista.⁹⁹

Koska MK 2:22:ssä säädetyn mukaisesti ostaja ei voi laatuvirheenä vedota sellaiseen seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä, on kiinteistössä suoritettulla kuntotarkastuksella ja siinä tehdyillä havainnoilla merkitystä siihen, mistä seikoista ostajan katsotaan olleen tietoinen kauppaa tehtäessä. Mikäli kaupankohteena olevassa kiinteistössä on tehty kuntotarkastus, on oletuksena tällöin, että ostaja on perehtynyt huolellisesti kuntotarkastusta koskevan raportin sisältöön kuten myös muihinkin kaupan perusteena oleviin asiakirjoihin. Kuntotarkastusraportti voidaan liittää mukaan kauppakirjaan, jolloin se on osa kauppasopimusta, tai kauppakirjassa on myös mahdollista todeta, että kaupan kohteessa on tehty kuntotarkastus, josta laadittuun raporttiin ostaja on tutustunut. Mikäli kiinteistön kuntotarkastuksessa on havaittu epäilystä herättäviä seikkoja, kuten esimerkiksi seinissä merkkejä kosteudesta, eikä kiinteistön ostajaehdokkaat näiden havaintojen pohjalta kuitenkaan suorita lisätutkimuksia, ostaja laiminlyö tällöin erityisen ennakkotarkastusvelvollisuutensa.¹⁰⁰

7.2 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä -suoritusohje

Kuntotarkastuksia ja niihin liittyviä toimenpiteitä ei tällä hetkellä säädellä laissa eikä myöskään kuntotarkastajille ole asetettu pakollisia pätevyysvaatimuksia. Asuntokaupan yhteydessä tehtävän kuntotarkastuksen suorittamiseen on kuitenkin olemassa alan toimijoiden vapaaehtoisesti noudatettavaksi tarkoitettu, ympäristöministeriön johdolla laadittu asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteinen toimintamalli ja siihen kuuluva maksullinen KH-suoritusohjekortti (KH 90-00394), jonka voi tilata Rakennustietosäätiöltä.¹⁰¹

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä -suoritusohje määrittelee kuntotarkastuksen olevan rakennuksen näkyvien osien aistienvarainen ja rakennetta rikkomaton tarkastus, johon sisältyy havainnoiteja kosteudentunnistimella ja muilla mittalaitteilla.¹⁰² Riskihavaintoon liittyvän rakenteen kunto sen sijaan tulee pyrkiä selvittämään aina tarkemmin tilanteeseen sopivien, rakenteisiin pienimuotoisesti kohdistuvien tarkempien tarkastusmenetelmien avulla, eli esimerkiksi poraamalla pieniä tarkistusreikiä lattiaan tai väliseiniin tai irrottamalla

⁹⁸ Hoffrén 2011, 240.

⁹⁹ Heikkinen 2018, 155. Hoffrén 2011, 239.

¹⁰⁰ Heikkinen 2018, 158-159.

¹⁰¹ Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2021. Koskinen-Tammi 2012, 691.

¹⁰² KH 90-00394, 2, 3.

jalkalistoja ja avaamalla tuuletussäleikköjä. Riskihavaintoja ovat muun muassa epäily tai viitteet kosteusvauriosta, rakenteissa olevat tuohyönteisten tai pieneliöiden tekemät reiät tai vauriot, rakenteen tai taloteknisen järjestelmän teknisen käyttöiän ylittyminen, mikrobi-peräiset ja muut poikkeavat hajut sekä rakennustekniikkaan liittyvät riskirakenteet kuten va-lesokkelirakenne.¹⁰³

Kuntotarkastuksen tarkoituksena on, että sen avulla asuntokaupan eri osapuolille tuotetaan puolueeton tekninen arvio rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta ja korjaustarpeista sekä rakennuksen vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä tarkastushetkellä ja annetaan myös toimenpide-ehdotuksia.¹⁰⁴ Rakennus tarkastetaan suoritusohjeen määrittämässä laajuudessa niin, että omakotitalon tarkastus kattaa kaikki ohjeessa mainitut toimenpiteet ja tarkastuskohteet. Kuntotarkastus sisältää sekä rakennustekniikkaa (salaoja- ja sadevesijärjestelmät, perustukset ja alapohjarakenteet, ulkoseinät ja julkisivut, väliseinät ja välipohjat, ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet, katokset, parvekkeet ja terassit, yläpohja, ullakko, vesikatto, märkätilat ja kosteat tilat sekä muut tilat kuten autotalli ja tekniset tilat) että talotekniikkaa (lämmitys, vesi- ja viemärlaitteet, ilmanvaihto ja sähköistys) koskevan tarkastuksen.¹⁰⁵

Kuntotarkastuksen tekijänä eli kuntotarkastajana on yleensä rakennustekninen asiantuntija, joka oman asiantuntemuksensa ja kohteessa tekemiensä havaintojen sekä rakennus- tai rakennepiirustuksista ja kohdetta koskevista muista asiakirjoista ja kohteen käyttäjän haastatteluilta saamiinsa tietoihin perustuen laatii tarkastuksesta aina kirjallisen raportin.¹⁰⁶ Kuntotarkastusraportin tulee olla mahdollisimman yksiselitteinen niin, että myös sellainen henkilö, jolla ei ole rakennusteknistä erityisosaamista, pystyy sen pohjalta muodostamaan käsityksen tarkastetun kohteen kunnosta. Kuntotarkastusraportissa ei ole kuitenkaan kyse korjaustyöselostuksesta tai -suunnitelmasta eikä kuntotarkastaja ota siinä myöskään kantaa havaituista vaurioista aiheutuviin oikeudellisiin vastuukysymyksiin.¹⁰⁷

Vaikka kuntotarkastajille ei ole tällä hetkellä olemassa laissa tai viranomais määräyksillä asetettuja pakollisia pätevyysvaatimuksia, on asuntokaupan kuntotarkastajille olemassa valtakunnallinen tutkintokoe pätevyuden toteamiseksi ja lisäksi tarjolla on kyseiseen tutkintoon tähtäävää, valmentavaa koulutusta. Jotta henkilö voi saada osallistumisoikeuden asuntokaupan kuntotarkastajan tutkintoon, tulee hänen suorittaa tutkintoon valmentava koulutus ja hänellä tulee lisäksi olla vähintään rakennusmestarin (teknikko) tutkinto tai sitä vastaava tai laajempi tutkinto ja laaja työkokemus alalta. Asuntokaupan kuntotarkastajan tutkintokokeen

¹⁰³ KH 90-00394, 3-4, 5.

¹⁰⁴ KH 90-00394, 2, 3.

¹⁰⁵ KH 90-00394, 3, 4-6.

¹⁰⁶ KH 90-00394, 2, 3.

¹⁰⁷ KH 90-00394, 7.

läpäisseillä henkilöillä on oikeus käyttää asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK) -nimikettä.¹⁰⁸ Asuntokaupan kuntotarkastajan on myös ylläpidettävä ja kehitettävä pätevyyttään ja ammattitaitoaan tekemällä vuosittain vähintään 20 tarkastusta. Tarkastuksista tulee raportoida AKK-tutkintolautakunnalle tai osoittaa muulla tavoin toimiminen vastaavan kaltaisissa tehtävissä. Lisäksi asuntokaupan kuntotarkastajan on osallistuttava vuosittain vähintään kahden päivän täydennyskoulutukseen ja seurattava muun muassa rakennus- ja kiinteistöalan viranomaismääräyksiin ja -ohjeisiin tulevia muutoksia tai esitettävä ammattitaitonsa ylläpitämisestä muu luotettava selvitys AKK-tutkintolautakunnalle.¹⁰⁹

7.3 Kuntotarkastustoiminnan kehittämistarpeita

Vaikka kuntotarkastuksia ja niihin liittyviä toimenpiteitä ei säädellä laissa eikä myöskään kuntotarkastajille ole asetettu pakollisia pätevyysvaatimuksia, on tarve saada kuntotarkastustoimintaa kehitetyksi entisestään tunnistettu jo pidempään erilaisissa asuntokaupan kuntotarkastusta koskeneissa kehittämishankkeissa.¹¹⁰ Lisäksi pätevyysvaatimusten asettamisesta omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajille on tehty lakialoite¹¹¹ vuonna 2016, ja kuntotarkastustoiminnan tuomisesta lainsäädännön piiriin ja kuntotarkastajien pätevyysvaatimusten asettamisesta on myös kirjaukset mukana sekä pääministeri Antti Rinteen että pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmissa¹¹² vuodelta 2019.

Yhteensä kahdenkymmenen kansanedustajan ryhmä jätti huhtikuussa 2016 eduskunnalle lakialoitteen laiksi omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajien pätevyydestä. Lakialoitteen allekirjoittajista enemmistö kuului perussuomalaisten eduskuntaryhmään, mutta aloitteessa oli mukana myös yksittäisiä keskustan ja kristillisdemokraattien kansanedustajia.¹¹³ Lakialoitteessa esitettiin säädettäväksi uusi kuntotarkastusten tekemistä pientaloihin sääntelevä laki siten, että laadittaisiin tarkastajille pätevyysvaatimukset, pakollinen rekisteröinti ja vahingonkorvausvastuu sekä tarkastuksen tilaajalle että vastapuolelle. Lain säätämällä katsottiin kohennettavan kuntotarkastusten laatua, ja siten kuntotarkastuksesta tulisi sekä kiinteistön

¹⁰⁸ KH 90-00394, 2, 9.

¹⁰⁹ KH 90-00394, 12.

¹¹⁰ Ympäristöministeriön vuosina 2011-2012 johtamasta Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeesta ks. Koskinen-Tammi 2012, 691, 702-704 sekä hankkeen loppuraportti joulukuulta 2012 Hometalkoot.fi 2012. Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyyskysely toteavan ja pätevyysrekisteriä sekä rakennusvirhepankkia ylläpitävän henkilöpätevyyspalvelu FISE Oy:n vuosina 2018-2019 johtamasta kuntokartoittajien pätevyiden kehittämistä koskeneesta hankkeesta ks. Rakennusten rakennusteknisen kunnon arvioijien koulutusten ja pätevyyskyselyjen kehittäminen, KUNTO-hanke, loppuraportti 2019.

¹¹¹ LA 19/2016 vp.

¹¹² Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma 6.6.2019: Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta, 48. Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019: Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta, 50.

¹¹³ LA 19/2016 vp, 1, 8.

myyjälle että ostajalle aiempaa hyödyllisempi keino kiinteistön kunnan selvittämiseksi. Lisäksi tavoitteena oli parantaa kuntotarkastusraporttien luettavuutta ja informatiivisuutta. Lakialoitteen tekijät katsoivatkin, että kiinteistökauppariidat tulisivat vähenemään, kun kiinteistökaupan tekijät tiedostaisivat kiinteistön kunnan aiempaa paremmin.¹¹⁴

Omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajien pätevydestä säädettävällä lailla nähtiin olevan useita vaikutuksia niin valtiontalouteen, asuntomarkkinoihin, yrityksiin ja ammatinharjoittajiin, yksityistalouksiin, viranomaisiin kuin myös laajemmin yhteiskunnallisesti. Lakialoitteen mukaan valtiolle aiheutuisi uusia kustannuksia, mikäli kuntotarkastaja- ja kuntotarkastusrekisteri sekä kuntotarkastajien valvonta järjestettäisiin viranomaisvoimin esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA)¹¹⁵. Viranomaisvalvonnan vaihtoehtona lakialoitteessa mainittiin jo aiemmin vuonna 2012 Asuntokaupan turvan parantaminen -kehittämishankkeessa esitetty valvonnan järjestäminen FISE Oy:ssä¹¹⁶.¹¹⁷ Asuntomarkkinoiden kannalta puolestaan lakialoitteessa tunnistettiin, että kiinteistöjen kunnan entistä parempi selvittäminen ennen kaupantekoa saattaisi johtaa siihen, että hyväkuntoisten talojen hinnat voisivat nousta entisestään ja huonokuntoisten talojen hinnat vastaavasti laskea ja siten vaikuttaa erillisten markkinoiden syntyymiseen hyväkuntoisille ja huonokuntoisille omakotitaloille. Toisaalta kuntotarkastusten katsottiin kuitenkin samalla kannustavan rakennusten omistajia toimimaan ennakoivasti ja ylläpitämään ja huoltamaan rakennuksiaan niiden arvon säilymiseksi.¹¹⁸

Lakialoitteen esityksillä nähtiin olevan keskeinen vaikutus kuntotarkastustoimintaa harjoittaviin yrityksiin ja ammatinharjoittajiin, sillä lakialoitteessa ehdotetun mukaisesti kuntotarkastajan tulisi jatkossa hankkia uusi pätevyys ja auktorisointi, että hän voisi suorittaa kuntotarkastuksia. Jotta auktorisoituja kuntotarkastajia olisi riittävästi ja heitä työskentelisi myös ympäri maata, katsottiin esityksessä, että kohtuuhintaista koulutusta uudenlaisen kuntotarkastuksen tekemisestä pitäisi olla tarjolla riittävästi eri puolilla Suomea.¹¹⁹ Yksityistalouksien kannalta aiempaa perusteellisempi kuntotarkastus puolestaan todennäköisesti nostaisi tarkastuksen hintaa. Toisaalta kuntotarkastus antaa kuitenkin kiinteistökaupan eri osapuolille lisätietoa rakennuksen kunnosta ja tarjoaa samalla keinon kiinteistön suunnitelmalliseen kunnossapitoon ja korjaukseen ja siten myös vähentää korjauskustannuksia, kun korjauksia tehdään ajoissa. Kiinteistön kunnan perusteellisen selvittämisen ja selkeän raportoinnin katsottiin

¹¹⁴ LA 19/2016 vp, 1.

¹¹⁵ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluva virasto, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta, myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä ja tuottaa alan tietopalvelua, ks. ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2021.

¹¹⁶ FISE Oy on henkilöpätevyyspalvelu, joka toteaa rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyyskysymyksiä ja ylläpitää pätevyysrekisteriä sekä rakennusvirhepankkia, ks. FISE Oy 2021.

¹¹⁷ LA 19/2016 vp, 1, 3.

¹¹⁸ LA 19/2016 vp, 2.

¹¹⁹ LA 19/2016 vp, 2-3.

myös vähentävän kaupanteon jälkeen syntyviä riitoja ja niistä aiheutuvia oikeudenkäynti-ku-
luja.¹²⁰ Lakialoitteessa korostettiin myös esityksen laajempia yhteiskunnallisia vaikutuksia,
sillä kuntotarkastusten katsottiin lisäävän tietoa kiinteistöjen kunnossapidosta ja siten osal-
taan ehkäisevän ennalta kosteus- ja mikrobivaurioita ja niihin liittyviä sisäilmaongelmia, jotka
aiheuttavat riskejä ihmisten terveydelle.¹²¹

Lakialoitteesta käydyn lähetekeskustelun päätteeksi aloite lähetettiin eduskunnan ympäristö-
valiokuntaan¹²², jossa asian käsittely raukesi huhtikuussa 2019 Suomen perustuslain
(731/1999, jäljempänä PL) 49.1 §:ssa säädetyn mukaisesti.¹²³ Lakialoitteen käsittely raukesi
huhtikuussa 2019 pidettyjen eduskuntavaalien vuoksi, sillä perustuslain 49.1 §:n mukaan val-
tiopäivillä kesken jääneiden asioiden käsittelyä jatketaan seuraavilla valtiopäivillä, ellei edus-
kuntavaaleja ole sillä välin toimitettu.

7.4 Kuntotarkastus osana ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämistä korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä 2000-luvulla

Korkein oikeus on tarkastellut 2000-luvulla muutamien yksityishenkilöiden välisen asuinkiin-
teistökaupan laatuvirheitä koskevien ennakkopäätöstensä yhteydessä kuntotarkastusraport-
teja ja niissä esitettyjen havaintojen ja suositusten merkitystä osana ostajan selonotto- ja en-
nakkotarkastusvelvollisuuden täyttämistä. Kahta KKO:n ennakkopäätöstä (2004:78 ja 2019:16)
on tarkasteltu yksityiskohtaisesti jo aiemmin luvussa 6.2 ostajan selonotto- ja ennakkotarkas-
tusvelvollisuuden käsittelyn yhteydessä ja lisäksi ennakkopäätöstä 2004:78 myös luvussa 6.4
ostajan oikeuksien rajoittamista koskevan yksilöidyn sopimisen velvoitteen tarkastelun yhtey-
dessä, joten tässä yhteydessä kyseisistä oikeustapauksista kerrataan vain lyhyet yhteenvedot
ja kaksi muuta KKO:n ennakkopäätöstä (2009:31 ja 2020:23) esitellään yksityiskohtaisemmin.
Ennakkopäätösten tarkastelu on ryhmitelty kahteen alalukuun sen mukaan, onko KKO katsonut
ratkaisussaan ostajan täyttäneen selonotto- /ennakkotarkastusvelvollisuutensa tai oliko kysei-
nen velvollisuus KKO:n näkemyksen mukaan laiminlyöty. Ennakkopäätöksiä tarkastellaan aika-
järjestyksessä vanhimmasta päätöksestä tuoreimpaan.

7.4.1 Korkein oikeus: Selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus oli täytetty

Korkein oikeus päätyi sekä ennakkopäätöksessään 2004:78, 2009:31 että 2020:23 ratkaisuun,
jonka mukaan ostajat eivät olleet laiminlyöneet selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuut-

¹²⁰ LA 19/2016, 3.

¹²¹ LA 19/2016, 3.

¹²² PTK 44/2016 vp, asiakohda 7.

¹²³ LA 19/2016 vp, asian käsittely eduskunnassa.

taan, vaikka he eivät olleet ryhtyneet kuntotarkastusraportin perusteella tarkempiin tarkastustoimiin ennen kaupantekoa.¹²⁴

Edellä luvuissa 6.2 ja 6.4 yksityiskohtaisesti kuvatussa yksilöidyn sopimisen velvoitetta ostajan oikeuksien rajoittamisessa koskevassa **KKO:n ennakkopäätöksessä 2004:78** on tiivistäen kyse vuonna 1998 tehdystä kiinteistökaupasta, joka koski vuonna 1982 rakennettua ja vuonna 1988 remontoitua omakotitaloa kiinteistöineen. Rakennukseen oli tehty ennen kaupantekoa kunto-/kosteuskartointus, jossa havaitut vauriot ja puutteet (alakerran lattiasta löytynyt kosteus ja eteisen takassa olevat halkeamat) oli mainittu kauppakirjassa. Lisäksi kauppakirjaan sisältyi ehto, jossa ostajan kerrottiin tutustuneen kunto-/kosteuskartoituksesta laadittuun raporttiin sekä olevan tietoinen, ettei havaittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ollut selvitetty ja että kaupan osapuolet olivat siitä huolimatta sopineet, että ostaja ottaa kiinteistön vastaan siinä kunnossa kuin se oli ollut hänelle viimeksi esiteltäessä. Kaupanteon jälkeen oli kuitenkin tarkemmissa tutkimuksissa havaittu vakavia rakennusvirheitä (kuivatusjärjestelmän puuttuminen, peruslaatan alapuolisen täyttöaineksen virheellisyys ja rakennuksen virheellinen perustamistaso maastoon nähden), joista ostajat eivät olleet tiedäneet kaupaa tehtäessä. Kyseiset virheet olivat aiheuttaneet rakennukseen kosteusvaurioita.¹²⁵

KKO katsoi tapausta koskevassa ratkaisussaan, että ostajat eivät olleet laiminlyöneet selontotovelvollisuuttaan, vaikka he eivät olleet tehneet tai edellyttäneet tarkempia tarkastustoimia ennen kaupantekoa.¹²⁶ Ostajilla ei katsottu olleen syytä epäillä kosteuskartoituksesta ilmenneiden tietojen paikkansapitävyyttä eikä tarkistaa niitä muulla tavoin, sillä MK 2:22.1:ssä säädetyn mukaisesti ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.¹²⁷ Vaikka kosteusvaurioiden havaitseminen luokiteltavalle tavallista laajemman selontotovelvollisuuden, katsoi KKO kuitenkin, että kyseisessä tapauksessa kaupanteon jälkeen ilmenneitä vakavia rakennusteknisiä virheitä ei olisi ollut mahdollista havaita muuten kuin tekemällä tavanomais-

¹²⁴ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 6. KKO 2009:31. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 7 ja 9. KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 30.

¹²⁵ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 3.

¹²⁶ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 6.

¹²⁷ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 4-5.

ta poikkeavia toimenpiteitä eli muun muassa poraamalla reikiä lattiaan ja tekemällä maankaivuutöitä rakennuksen ulkoseinien vierustoilla.¹²⁸

Oikeuskirjallisuudessa KKO:n ennakkopäätöksen 2004:78 on katsottu täsmentäneen vain hie-man sitä, minkälaisia toimia ostajalta voidaan edellyttää, kun hän on havainnut kiinteistön tarkastuksen yhteydessä epäilyttäviä seikkoja. KKO:n näkemyksen mukaan tarkastuksessa havaituista kosteusongelmista huolimatta ostajilta ei voida edellyttää myyjän kiinteistöön kajoavia epätavanomaisia toimenpiteitä, joihin tarvitaan myyjän suostumus. Toisaalta ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuuden arviointia ei ole katsottu olevan kyseisen ennakkopäätöksen perusteella edelleenkään mahdollista tehdä täysin kattavasti, koska käytännössä useinkin juuri kiinteistöön kajoavia, myyjän suostumusta edellyttäviä toimenpiteitä tarvitaan kiinteistön tarkastuksessa mahdollisesti havaittujen ongelmien tarkemmassa selvittelyssä.¹²⁹

KKO:n ennakkopäätöksessä 2009:31 puolestaan on kyse vuonna 2003 tehdystä kiinteistökaupasta, jossa ostaja osti myyjältä kiinteistön vuokraoikeuden kiinteistöllä olevine rakennuksineen. Kiinteistöllä sijaitti vuonna 1977 rakennettu omakotitalo, johon oli kaupanteon yhteydessä tehty kuntotarkastus.¹³⁰ Kauppa-kirjan mukaan ostaja oli tutustunut sekä itse kohteeseen riittävän huolellisesti että myös kuntotarkastuksesta laadittuun raporttiin ja lisäksi ilmoittanut olevansa tietoinen raportissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. Raportin mukaan talon vuonna 1992 uusitussa vesikatteessa oli vesikatteen alustasta irtoamisesta johtuvia poimuja, joiden taakse sadevedet pääsivät muodostamaan lammikoita ja lammikot jäätyessään aiheuttivat katteelle ylimääräisen vaurioitumisriskin. Tästä syystä raportissa kehoitettiin seuraamaan katteen kuntoa säännöllisesti ja tiivistämään hormin juurihuovan reuna elastisella saumamassalla. Raportin mukaan kuntotarkastuksessa ei ollut kuitenkaan havaittu sellaisia puutteita tai epäkohtia, jotka merkittävästi vaikuttaisivat rakennuksen asumiskelpoisuuteen.¹³¹ Lisäksi kauppakirjaan sisältyi ehto, jonka mukaan ”Myyjä ei vastaa kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista. Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin missä se viimeksi ennen kauppaa esiteltäessä oli ja mitä se kuntotarkastusraportin mukaan on.”¹³²

¹²⁸ KKO 2004:78. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 3 ja 6.

¹²⁹ Tuomisto 2004.

¹³⁰ KKO 2009:31. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Kanne Kuopion käräjäoikeudessa.

¹³¹ KKO 2009:31. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Käräjäoikeuden tuomio 22.8.2007.

¹³² KKO 2009:31. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Itä-Suomen hovioikeuden tuomio 27.5.2008.

Vuonna 2003 tehdyn kuntotarkastuksen mukaan rakennuksessa ei ollut kosteusvaurioita eikä ulkopuolista kosteusrasitusta, mutta kun ostaja oli myöhemmin vuonna 2006 myynyt kiinteistön eteenpäin, oli uusi omistaja havainnut rakennusta remontoidessaan kosteusvaurioita rakennuksen yläpohjassa. Tässä yhteydessä oli todettu höyrynsulussa talon rakentamisajalta peräisin olevia reikiä ja repeämiä, ja kosteusvaurion syyksi höyrynsulun epätiivius, vesikatteen lävistysten vuodot ja rakennusaikainen kastuminen. Kyseisen omakotitalon vuonna 2003 ostanut henkilö ei ollut tehnyt omistusaikanaan kattoon mitään muutoksia ja siten kyseiset vauriot olivat olleet rakennuksen yläpohjassa jo ennen hänen omistustaan.¹³³

Kiinteistön vuonna 2003 myyneen alkuperäisen omistajan mukaan talon yläpohjan kunto ei ollut poikennut siitä kunnosta, jossa tasakattoisen, 1970-luvulla rakennetun talon yläpohjan voitiin keskimäärin olettaa olevan.¹³⁴ Käräjäoikeuden antaman tuomion mukaan kyseisessä omakotitalossa yli 20 vuotta asunut myyjä oli tullut tietoiseksi tai hänen olisi pitänyt tietää kyseisistä vaurioista jo vuonna 1992 vesikatteen pintahuopaa uusittaessa tai viimeistäänkin vuonna 2003 teettämässään kuntotarkastuksessa. Myyjä ei ollut kuitenkaan kertonut ostajalle yläpohjan kosteusvaurioista ennen kaupantekoa. Käräjäoikeuden mukaan kiinteistössä oli siten MK 2:17.1:n 3 kohdassa tarkoitettu laatuvirhe, sillä myyjä oli jättänyt ilmoittamatta sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voitiin olettaa vaikuttaneen kauppaan.¹³⁵ Hovioikeus puolestaan katsoi, että myyjän ei ollut väitetty tienneen virheestä ja kyseessä oli salainen virhe. Kyseessä oli siten MK 2:17.1:n 5 kohdan mukainen laatuvirhe, jossa kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.¹³⁶

Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan, että vuonna 2003 tehdyn kiinteistökaupan ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.¹³⁷ KKO totesi ratkaisunsa perusteluissa lähtökohtana, että MK 2:22.1:n mukaisesti ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen

¹³³ KKO 2009:31. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Kanne Kuopion käräjäoikeudessa.

¹³⁴ KKO 2009:31. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Vastaus kanteeseen.

¹³⁵ KKO 2009:31. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Käräjäoikeuden tuomio 22.8.2007.

¹³⁶ KKO 2009:31. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Itä-Suomen hovioikeuden tuomio 27.5.2008.

¹³⁷ KKO 2009:31. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 9.

edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.¹³⁸ Koska kuntotarkastuksesta laaditun raportin mukaan rakennuksen yläpohjatilaa ei oltu voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi, katsoi KKO kyseisessä tapauksessa, että yläpohjan tarkastaminen olisi edellyttänyt rakenteiden purkamista ja siten sellaista tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä, johon ostajalla ei ilman erityistä syytä ollut velvollisuutta ryhtyä.¹³⁹ Vaikka kuntotarkastuksessa oli todettu vesikatossa olevan vesikaton kestävyyttä heikentäneitä riskitekijöitä ja savuhormin juurihuovan tiiviys oli todettu puutteelliseksi, ei katon vuotamista ollut kuitenkaan havaittu tai epäilty. Siten KKO katsoi, että kuntotarkastusraportin tiedot eivät olleet antaneet syytä epäillä, että rakennuksen yläpohjassa oli kosteusvaurio eikä ostajalla siten ollut kuntotarkastuksen havaintojen perusteella erityistä syytä ryhtyä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi.¹⁴⁰

Ennakkopäätöksen 2009:31 on katsottu vahvistaneen KKO:n aiemmassa ennakkopäätöksessä 2004:78 omaksuman näkemyksen, sillä myös tässä ratkaisussa katsottiin, että kosteusvaurioiden selvittämiseksi tarvittavien rakenteiden purkaminen on tavallisuudesta poikkeava toimenpide, jota on mahdollista edellyttää ostajalta vain poikkeustapauksissa. Lisäksi kuntotarkastusraporttiin sisältyvät maininnat tulevaisuuden riskeistä eivät KKO:n ratkaisun mukaisesti luo perustetta, jolla voitaisiin edellyttää, että ostajan tulisi tarkistaa jo kaupanteon aikana mahdollisesti olleita vaurioita.¹⁴¹

KKO:n tuoreimmassa yksityishenkilöiden välisen asuinkiinteistökaupan laatuvirheeseen liittyvää ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta koskevassa **ennakkopäätöksessä 2020:23** on kyse vuonna 2013 tehdystä kiinteistökaupasta, jossa ostajat olivat ostaneet kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset, joihin kuului muun muassa vuonna 1960 rakennettu omakotitalo. Kaupanteon yhteydessä oli kohteesta laadittu kosteusmittausraportti, jonka mukaan rakennuksen lattia- ja seinäpintojen sekä eristetilojen ja alajuoksujen kosteus oli normaali, mutta muun muassa kellarin perusmuurin alaosat, betonisten väliseinien alaosat, anturat ja maanvarainen betonilaatta sekä maapohja olivat kosteita.¹⁴² Rakennuksen kuntoa oli kartoitettu osittain aistinvaraisesti, osittain mittaamalla pintojen ja rakenteiden kosteuspitoisuuksia kosteusmittarilla alapohjan eristetilaan ja alajuoksuihin porattujen tarkistusreikien avulla ja mittaamalla pintakosteus-

¹³⁸ KKO 2009:31. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 7.

¹³⁹ KKO 2009:31. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 8.

¹⁴⁰ KKO 2009:31. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 9.

¹⁴¹ Tuomisto 2009.

¹⁴² KKO 2020:23. Asian käsittely alemmissä oikeuksissa, Tausta.

den osoittimella lattia- ja seinäpintojen kosteutta rakenteita rikkomatta sekä lisäksi tarkastamalla silmämääräisesti yläpohjan, kellarin ja vesikaton kunto.¹⁴³

Kauppakirjaan sisältyneen maininnan mukaan ostaja oli ottanut rakennuksen vastaan kosteusmittauspöytäkirjassa ilmoitetun mukaisessa kunnossa ja siinä kunnossa kuin rakennus oli ollut ostajalle esiteltäessä.¹⁴⁴ Lisäksi kauppakirjassa mainittiin myös, että ostaja oli ottanut vastattavakseen kosteusmittauspöytäkirjassa todetut toimenpide-ehdotukset, joita olivat yleisenä ohjeena suositeltu rakennuksen ympärille tehtävä täydellinen salaoja- ja sadevesijärjestelmä patolevyihin sekä kellarin käyttömukavuuden lisääminen maapohjan humusmainen pinta ja rakennusjätteet poistamalla ja sen jälkeen asentamalla kuoritun ja tasoitetun maapohjan päälle suodatinkangas ja sepeli tai valamalla maapohjan päälle betonilattiat.¹⁴⁵

Ostajat olivat myöhemmin vuonna 2016 teettäneet talon alapohjasta kuntotutkimuksen, jossa oli todettu kosteusvaurion osoittavia mikrobivaurioita kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen välisen betoniholvin päälle puukoolatuissa alapohjarakenteissa sekä ulkoseinä- ja kellarin rakenteiden alaosissa. Kuntotutkimusraportin mukaan alapohjan vaurioituminen oli johtunut kellarista aiheutuvasta kosteusrasituksesta sekä kosteuden tiivistymisestä betoniholvin ja lämmöneristeen rajapintaan.¹⁴⁶ Käräjäoikeuteen jättämässään kanteessa ostajat katsoivat, että kaupanteon yhteydessä vuonna 2013 kosteusmittausraportista saadut tiedot huomioiden heillä ei ollut tuolloin ollut aihetta epäillä vaurioita alapohjan ja seinien rakenteissa. Myyjä puolestaan vaati kanteen hylkäämistä vetoamalla muun muassa siihen, että kellarin kunnon ja kosteuden perusteella myös alapohjaan aiheutuneet kosteusvauriot olivat olleet ilmeisiä ja siten myös ostajien oli tullut varautua vaurioihin.¹⁴⁷

Kyseisessä tapauksessa oli korkeimmassa oikeudessa ratkaistavana kysymys siitä, olivatko ostajat menettäneet oikeutensa vedota laaturvirheenä alapohjan ja seinärakenteiden vaurioihin ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi. KKO:n mukaan asiassa tuli arvioida erityisesti, olivatko kosteusmittauspöytäkirjan tiedot antaneet aiheen edellyttää ostajilta rakennuksen kunnon tarkempaa selvittämistä sellaisilla toimenpiteillä, joilla kaupan jälkeen

¹⁴³ KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 15.

¹⁴⁴ KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 13.

¹⁴⁵ KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 13.

¹⁴⁶ KKO 2020:23. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Tausta.

¹⁴⁷ KKO 2020:23. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Kanne ja vastaus Satakunnan käräjäoikeudessa.

ilmenneet vauriot olisi voitu havaita.¹⁴⁸ KKO katsoi ratkaisussaan, että ostajat eivät olleet menettäneet oikeuttaan vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan ja seinien alaosien vaurioihin, sillä rakennuksen ikä, rakentamistapa ja tiedossa ollut kosteusrasitus huomioiden ostajilla ei ollut aiheutta edellyttää laajempia tutkimuksia alapohjan ja seinärakenteiden kunnan selvittämiseksi kuin oli jo ennen kauppaa tehty.¹⁴⁹

KKO perusteli ratkaisuaan toteamalla muun muassa, että ennen kaupantekoa ostajille annetusta kosteusmittauspöytäkirjasta oli kyllä ilmennyt seikkoja, jotka olivat korostaneet ostajien tarkastusvelvollisuutta, mutta pöytäkirjasta ei kuitenkaan ollut ilmennyt kellarin yläpuolisen betoniholvin tai sen yläpuolisten rakenteiden olevan kosteita tai vaurioituneita eikä myöskään sokkelin lämmöneristyksen puutteellisuus ollut käynyt ilmi.¹⁵⁰ KKO katsoi perusteluissaan, että tieto kellarin kosteudesta oli antanut ostajille aiheen epäillä kellarin kosteuden mahdollista leviämistä myös kellarin yläpuolisiin alapohjarakenteisiin tai asuinkerroksen seiniin ja aiheuttaa niissä vaurioita, ja siten ostajien olisi tullut edellyttää tavanomaista perusteellisempaa selvitystä myös kellarin yläpuolisten rakenteiden kunnosta.¹⁵¹ KKO kuitenkin katsoi, että ennen kauppaa rakennusalan ammattilaisten suorittaman tarkastuksen ja kosteusmittauksen yhteydessä poraamien lukuisien tarkastusreikien (yhteensä seitsemän kappaletta) ja mittaustulosten avulla saadun tiedon perusteella ostajat olivat voineet luottaa siihen, että lattia- ja seinärakenteissa ei ollut kosteutta tai siitä aiheutuneita vaurioita. Lisäksi KKO:n näkemyksen mukaisesti ostajat olivat voineet arvioida kosteusmittauspöytäkirjan tietojen luotettavuutta siitä lähtökohdasta, että alan yrityksen tekemät mittaukset olivat olleet riittäviä ja edustavia, sillä pöytäkirjassa ei ollut myöskään suositeltu rakennuksen alapohjaa koskevien lisätutkimusten teettämistä tai esitetty tähän liittyviä korjaustoimenpiteitä tai muitakaan seikkoja, joiden perusteella ostajat olisivat pitäneet tehtyjä mittauksia riittämättöminä alapohjan ja seinärakenteiden kunnan selvittämiseksi.¹⁵²

KKO:n tuoreimmassa ennakkopäätöksessä 2020:23 on katsottu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämisen kannalta olleen ratkaisevaa se, että lattia- ja seinärakenteita oli tutkittu useaan kohtaan porattujen reikien kautta tehdyillä mittauksilla eikä niistä saatujen

¹⁴⁸ KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 6 (Kysymyksenasettelu).

¹⁴⁹ KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 30.

¹⁵⁰ KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 23-24.

¹⁵¹ KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 25.

¹⁵² KKO 2020:23. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 27-29.

tulosten perusteella ollut todettu vaurioita tai kosteutta. Lisäksi ostajien voitiin katsoa voineen luottaa tehtyihin tutkimuksiin, koska mittaukset ja tarkastuksen tehnyt rakennusalan asiantuntija ei ollut havainnut myöskään silmämääräisesti vaurioita talon rakenteessa eikä siten ollut suosittanut lisätutkimuksia tai korjauksia.¹⁵³ Ennakkopäätöksen on myös katsottu linjaavan, että silloin kun ostajalla on käytettävissään rakennusalan asiantuntijan laatima arvio kiinteistössä havaituista vaurioista ja riskirakenteista sekä suositukset korjaustoimista tai lisätutkimuksista, voidaan ostajan edellyttää huomioivan nämä kuntotarkastusraporttiin sisältyvät suositukset lisätutkimusten tarpeellisuuden arvioinnissaan. Sen sijaan jos kiinteistön tarkastuksessa ei asiantuntija-arvion mukaan ole ilmennyt korjaus- tai lisätutkimustarpeita, on tällöin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta tarkasteltaessa KKO:n näkemyksen perusteella keskeistä, voidaanko katsoa, että ostajan olisi kuitenkin pitänyt tavanomaisen yleistietämyksen, havaintojen tai saatujen tietojen perusteella ymmärtää lisätutkimusten tai asiantuntija-avun tarpeellisuus.¹⁵⁴ Tämänkaltainen ostajalta edellytettävä päättelykyky ja yleistietämys esimerkiksi kapillaari-ilmioista tai puurakenteiden vaurioitumisherkyydestä voidaan kuitenkin katsoa vaativaksi lähtökohdaksi silloin, jos kyseessä on ilman rakennusteknistä osaamista ja kokemusta oleva maallikko-ostaja.¹⁵⁵

7.4.2 Korkein oikeus: Selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus oli laiminlyöty

Korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä löytyy 2000-luvulla myös yksi ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistökaupassa koskeva ennakkopäätös (2019:16), jossa KKO katsoi, että ostajat olivat laiminlyöneet selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Kyseisessä tapauksessa ennen kaupantekoa saadun kuntoraportin sisältämät tiedot kohteesta olisivat KKO:n ratkaisun mukaan edellyttäneet ostajilta tavallista perusteellisempaa tarkastusta rakennuksen alapohjan kunnan selvittämiseksi.¹⁵⁶

Jo aiemmin luvussa 6.2 yksityiskohtaisesti kuvatussa **KKO:n ennakkopäätöksessä 2019:16** on tiivistäen kyse vuonna 2012 tehdystä kiinteistökaupasta, jonka kohteena oli kaksi kiinteistöä, joista toisella sijaitsti vuonna 1958 rakennettu liikekiinteistö/asuinrakennus. Kyseinen rakennus oli myöhemmin muutettu kokonaan asuinkäyttöön. Ostajat olivat tutustuneet ennen kaupantekoa rakennuksesta tehdyn kuntotarkastuksen raporttiin ja olivat siten kaupaa tehtäessä tietoisia rakennuksen seinässä ja alapohjassa olevista lahovaurioista ja raportissa suositelluista lisätutkimuksista alapohjan kunnan kartoittamiseksi sekä raportissa kuvattujen vaurioiden laajuuden selvittämiseksi.

¹⁵³ Herkulex.fi 2020.

¹⁵⁴ Tuomisto 2020.

¹⁵⁵ Pauku 2020, 762.

¹⁵⁶ KKO 2019:16. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 31.

Kuntotarkastusraportissa mainitut seikat oli huomioitu kauppakirjassa sovitussa kauppahinnassa.¹⁵⁷ Ostajille selvisi kuitenkin vasta kaupanteon jälkeen, että rakennuksen alapohjarakenteena olikin maanvarainen betonilaatta eikä tuuletettava alapohja kuten ostajat olivat luulleet myyjän antaman tiedon perusteella, ja he vetosivat siksi MK 2:17:ssä tarkoitettuna laatuvirheenä alapohjan lahovaurioihin sekä alapohjan rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen.¹⁵⁸

Korkein oikeus päätyi äänestyksen tuloksena ratkaisuun, jonka mukaan ostajat olivat kyseisessä tapauksessa laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa eivätkä siten voineet vedota laatuvirheenä alapohjan lahovaurioihin ja alapohjan rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen. KKO katsoi, että ennen kaupantekoa ostajien käytössä olleet kiinteistöä koskevat tiedot olivat edellyttäneet, että ostajat olisivat tehneet tavallista perusteellisemmän tarkastuksen rakennuksen alapohjan kunnan selvittämiseksi (tarvittaessa rakenteita rikkovien menetelmin) ja mikäli alapohjan kuntoa olisi selvitetty lisätutkimuksilla jo ennen kauppaa, olisivat alapohjan rakenne ja lahovauriot tulleet ilmi jo lisätutkimuksissa.¹⁵⁹

Oikeuskirjallisuudessa ja myös kiinteistökauppoja koskevia kysymyksiä käytännössä hoitavien juristien parissa ennakkopäätöksen 2019:16 on katsottu selventävän kuntotarkastuksesta laaditussa raportissa todettujen riskien ja lisäselvitys- ja korjaussuositusten merkitystä. Mikäli ostaja jättää noudattamatta raportissa esitettyjä korjauksia ja lisätutkimuksia koskevat suositukset eikä vaadi lisätutkimusten tekemistä, hän voi menettää oikeutensa vedota virheeseen. Mahdollisuudet vedota myös sellaisiin virheisiin, joihin kuntotarkastusraportti ei suoranaisesti edes ole ottanut kantaa, voivat estyä.¹⁶⁰

8 Yhteenveto ja loppupäätelmät

Maakaaren 2 luvun 17-19 §:ssä säädetyn mukaisesti kiinteistökauppaan voi kohdistua kolmenlaisia virhetilanteita: laatuvirheitä, vallintavirheitä ja oikeudellisia virheitä. MK 2:18.1:ssä säädetystä vallintavirheestä on kyse silloin, kun ostaja ei pysty määräämään kiinteistön käytöstä tai sen luovuttamisesta tai muuten vallitsemaan kiinteistöä sellaisella tavalla tai käyttämään kiinteistöä sellaiseen tarkoitukseen kuin hän on kaupantekohetkellä perustellusti oletta-
nut, koska ennen kaupantekoa tehty viranomaisen päätös tai muu vastaava rinnastettava

¹⁵⁷ KKO 2019:16. Asian käsittely alemmissa oikeuksissa, Tausta ja Kanne Pohjois-Savon kärjäoikeudessa

¹⁵⁸ KKO 2019:16. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohdat 1-2.

¹⁵⁹ KKO 2019:16. Korkeimman oikeuden ratkaisu, Perustelut kohta 31.

¹⁶⁰ Talojuristit.fi 2019. Tuomisto 2020.

seikka estää tämän.¹⁶¹ Asema-, rakennus- ja rantakaavat ovat tärkeimpiä kiinteistökauppaan vaikuttavia viranomaisten päätöksiä, sillä niissä määrätään alueen maankäytöstä ja myös kiinteistön käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta ja rakennusten sijainnista.¹⁶² Muita merkittäviä kiinteistön käyttöön vaikuttavia päätöksiä ovat esimerkiksi yksittäisiä rakennuksia ja kiinteistöjä koskevat suojelumääräykset sekä luonnonsuojeluohjelmiin ja maisema-alueisiin liittyvät toimenpiderajoitukset.¹⁶³

Kiinteistökaupan oikeudellisista virheistä säädetään MK 2:19.1:ssä. Kiinteistökaupassa on oikeudellinen virhe siinä tapauksessa, että kiinteistöä rasittaa sivullisen eli kolmannen henkilön oikeus, josta ostaja ei ole ollut tietoinen kauppaa tehtäessä¹⁶⁴. Sivullisen oikeuksia ovat omistusoikeuden ja sivullisen hyväksi voimassa olevan vallintarajoituksen ohella esimerkiksi myös panttioikeus, muu vakuusoikeus tai erityinen oikeus. Lisäksi oikeudelliseksi virheeksi katsotaan myös myyjän puolella olevasta syystä aiheutuva ostajan lainhuudatuksen viivästyminen tai estyminen.¹⁶⁵ Oikeudellisesta virheestä seuraa, että ostajalla ei ole joko lainkaan mahdollisuutta oikeudellisesti määrätä ostamastaan kiinteistöstä tai hänen mahdollisuutensa tähän ovat rajoitetummat kuin mitä on kaupassa edellytetty tai kaupan kohteen arvo on alempi virheen vuoksi.¹⁶⁶

Kiinteistökaupan yleisimmästä virhetilanteesta eli laatuvirheistä säädetään MK 2:17.1:ssä. MK 2:17.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe ensinnäkin silloin, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. Lisäksi kiinteistössä on kohdan 2 mukaan laatuvirhe silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista tai muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdassa 3 säädetyn mukaisesti kiinteistössä on laatuvirhe myös siinä tapauksessa, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta toisessa kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohdan 4 mukaan kiinteistössä on lisäksi laatuvirhe myös silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. Kiinteistössä on laatuvirhe kohdassa 5 säädetyn mukaisesti myös siinä

¹⁶¹ HE 120/1994 vp, 52. Tepora 2010, 312.

¹⁶² HE 120/1994 vp, 52. Erilaisista kaavoista ja niiden määräyksistä tarkemmin Niemi 2016, 467-468.

¹⁶³ Kiinteistön käyttöön vaikuttavista erityyppisistä viranomaisten päätöksistä tarkemmin Niemi 2016, 469-471.

¹⁶⁴ Niemi 2016, 491. Tepora 2010, 323.

¹⁶⁵ Niemi 2016, 491.

¹⁶⁶ Niemi 2016, 491. Tepora 2010, 323.

tapauksessa, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Koska kiinteistön myyjällä katsotaan olevan paremmat edellytykset kuin ostajalla tietää kiinteistön ja sillä olevien rakennusten ja laitteiden viat ja puutteet, on myyjän annettava ostajalle totuudenmukaisesti ostajan tarvitsemat, kiinteistön arvoon tai käyttöön liittyvät tiedot kiinteistöstä. MK 2:17 ei kuitenkaan sisällä yksityiskohtaista säännöstä, mistä kiinteistöä koskevista seikoista ja ominaisuuksista myyjän on annettava tietoja, koska kiinteistön arvoon ja käyttöön vaikuttavat seikat vaihtelevat eri kiinteistömuotojen ja erilaisten käyttötarkoitusten perusteella.¹⁶⁷ Lisäksi kiinteistökaupan virheeseen vetoaminen edellyttää, että virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon tai tiedon antamisen laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan ostopäätökseen tai kaupan ehtoihin.¹⁶⁸ Ostaja voi siten vedota esimerkiksi laaturvirheeseen vain, jos myyjän antama konkreettinen tieto on virheellinen tai harhaanjohtava.¹⁶⁹

MK 2:22.1:ssa säädetty ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuus kaupan kohteesta tasapainottaa ja rajoittaa myyjän tiedonantovelvollisuutta antaa kiinteistön ostajalle MK 2:17.1:ssä määritellyissä laaturvirhetilanteissa kuvatut tiedot kaupan kohteen ominaisuuksista. Ennakkotarkastusvelvollisuus edellyttää, että ostaja aina tarkastaa ja selvittää kiinteistön fyysiset ominaisuudet ennen kaupan tekemistä sellaista tavanomaista huolellisuutta noudattaen, jota yleensäkin oletetaan käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa.¹⁷⁰ MK 2:22.1:n mukaisesti ostajan tulee tutustua huolellisesti kaupan kohteena olevaan kiinteistöön eikä hän siten saa vedota laaturvirheenä sellaiseen seikkaan, josta hän tiesi tai joka olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Kyseisen lainkohdan mukaan ostaja ei kuitenkaan ole velvollinen ilman erityistä syytä tarkistamaan, pitävätkö myyjän hänelle kiinteistöstä antamat tiedot paikkaansa eikä myöskään kiinteistön tarkastusta tarvitse ulottaa seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. MK 2:22.2:ssa säädetyn mukaisesti ostaja ei myöskään saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan, mikäli tarkastus on suoritettu liian nopeasti ja puutteellisesti eikä kiinteistön kaikkia merkittäviä ominaisuuksia ole selvitetty. Maakaarissa ei ole kuitenkaan määritelty, mitä seikkoja ostajan tulisi aina tutkia, vaan on todettu pelkästään, että erityisiä teknisiä eikä muitakaan tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä edellytetä tarkastuksessa. Rakennukset tulisi yleensä tarkastaa niiden tilojen osalta, joihin on

¹⁶⁷ HE 120/1994 vp, 26, 50.

¹⁶⁸ HE 120/1994 vp, 50, 52, 54.

¹⁶⁹ HE 120/1994 vp, 50-51.

¹⁷⁰ HE 120/1994 vp, 26. Kyllästinen 2010, 315.

mahdollista päästä esteettömästi ja lisäksi yleensä riittää, että ostaja itse tarkastaa kiinteistön. Jos kiinteistössä kuitenkin havaitaan tarkastuksessa epäilyttäviä seikkoja kuten esimerkiksi merkkejä kosteudesta, on ostajan ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen, johon saataan tarvitta ulkopuolista asiantuntija-apua.¹⁷¹

Vaikka lainsäädännössä ei edellytetä erityisten teknisten tutkimusten tekemistä, on ulkopuolisen asiantuntijan tekemistä kuntotarkastuksista tullut yleinen, lähes säännönmukainen käytäntö erityisesti asuinkiinteistöjen kauppojen yhteydessä.¹⁷² Kuntotarkastuksella tarkoitetaan kaupan osapuoliin nähden puolueettoman ulkopuolisen, rakennusteknistä osaamista omaavan asiantuntijatahon tekemää tarkastusta, joka kohdistuu kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin. Kuntotarkastus tehdään yleensä kiinteistön rakenteita rikkomatta, aistinvaraisesti ja yleisluontoisesti, ja vain havaittuihin riskirakenteisiin tehdään tarkempia tutkimuksia.¹⁷³ Kuntotarkastuksen teettää yleensä ennen kauppaa joko myyjä yksin tai myyjä ja kiinteistön ostajaehdokas voivat tilata sen myös yhteisesti. Ostaja saattaa myös itse hyödyntää ulkopuolista kuntotarkastajaa apuna kaupan kohteen tarkastuksessa. Yleensä kaupan osapuolet laativat esisopimuksen tai sopivat ehdollisesta kaupasta, jolloin kaupan toteutuminen riippuu kuntotarkastuksen tuloksista.¹⁷⁴

Ennen asuinkiinteistökauppaa suoritettavan rakennuksen kunnon huolellisen selvittämisen voidaan katsoa olevan sekä myyjän että ostajan etu.¹⁷⁵ On kuitenkin hyvä huomioida, että ulkopuolisen asiantuntijan tekemä kuntotarkastukseen ei takaa kaupan kohteena olevan kiinteistön virheettömyyttä. Sen avulla ei voida poistaa virheitä sisältävän rakennuksen myynnistä myyjälle mahdollisesti syntyvää vastuuta eikä myöskään poistaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Kuntotarkastuksen tekemisen keskeisenä tavoitteena ja hyötynä on kuitenkin nähty olevan erityisesti se, että kuntotarkastuksen avulla kiinteistökaupoissa saadaan lisätietoa kauppaa koskevaa päätöksentekoa varten ja pystytään vähentämään riskiä kiinteistön laatuvirheisiin liittyvien riitojen syntymisestä.¹⁷⁶ Ostajan oletetaan perehtyvän huolellisesti myös kuntotarkastusraportin sisältöön, sillä maakaassa säädetyn mukaisesti ostajan on itse otettava selvää ja tutustuttava huolellisesti kaupan kohteena olevaan kiinteistöön eikä ostaja sitten saa vedota laatuvirheenä seikkaan, josta hän tiesi tai joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostaja ei voi vedota raportissa mainittuihin virheisiin enää kaupanteon jälkeen, vaan hänen katsotaan olleen niistä tietoinen kauppaa tehdessä. Lisäksi mikäli kiinteistön kuntotarkastuksessa on havaittu epäilyttäviä seikkoja

¹⁷¹ HE 120/1994 vp, 56.

¹⁷² Kasso 2014, 185.

¹⁷³ Hoffrén 2011, 240.

¹⁷⁴ Heikkinen 2018, 155. Hoffrén 2011, 239.

¹⁷⁵ Talojuristit.fi 2019.

¹⁷⁶ Heikkinen 2018, 156. Hoffrén 2011, 242. Kasso 2014, 188.

eikä kiinteistön ostaja niiden perusteella suorita lisätutkimuksia, laiminlyö ostaja tällöin erityisen ennakkotarkastusvelvollisuutensa.¹⁷⁷

Opinnäytetyössä tarkasteltujen, asuinkiinteistöjen kuntotarkastusraportteja ja ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämistä koskevien korkeimman oikeuden ennakkopäätösten ratkaisuista voidaan yhteenvetona havaita, että maakaassa säädetyn myyjän tiedonantovelvollisuuden ja virhevastuun mukaisesti ostajalla ei ole velvoitetta ryhtyä kiinteistöön kajoaviin tai muihin tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin (kuten rakenteita rikkovat tarkastukset) minkä tahansa kuntotarkastuksessa havaitun vaurion tai vaurioriskin perusteella.¹⁷⁸ Erityisesti korkeimman oikeuden kahden viimeisimmän ennakkopäätöksen (KKO 2019:16 ja KKO 2020:23) pohjalta voidaan kuitenkin myös havaita, että kuntotarkastuksen kattavuudella ja kirjauksilla on merkitystä. Siten mitä kattavampi, tarkempi ja seikkaperäisempi kuntotarkastusraportti on, sitä herkemmin sen voidaan katsoa synnyttävän ostajalle erityisen tarkastusvelvollisuuden, vaikkakaan pelkkä riskirakennetta koskeva kirjaus sinänsä ei vielä kuitenkaan aikaansaa erityistä tarkastusvelvollisuutta.¹⁷⁹

¹⁷⁷ Heikkinen 2018, 158-159.

¹⁷⁸ Hoffrén 2021, 179.

¹⁷⁹ Pauku 2020.

Lähteet

Kirjallisuus ja artikkelit

Heikkinen, P. 2018. Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Tutkimus myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ja vastuunrajoittamisen yksilöintivaatimuksesta. Yliopistollinen väitöskirja. Helsinki: Alma Talent. Viitattu 26.8.2021. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.nelli.laurea.fi/teos/BAGBFXDTEB#kohta:Vastuun\(20\)rajat\(20\)kiinteist\(f6\)n\(20\)kaupassa/piste:t2](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.nelli.laurea.fi/teos/BAGBFXDTEB#kohta:Vastuun(20)rajat(20)kiinteist(f6)n(20)kaupassa/piste:t2)

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki: Helsingin yliopisto. Viitattu 6.1.2022. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/225264/hirvonen_mitka_metodit.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hoffrén, M. 2011. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuviirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Oikeustiede-Jurisprudentia 2011:XLIV. Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys, 235-278.

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

Hoppu, K. 2021. Sopimusoikeuden normisto ja sopimusriskit -luku, Sopimuksiin sovellettavien normien soveltamisjärjestys, Sopimustyytit -alaluku. Teoksessa Hemmo, M. & Hoppu, K. 2021. Sopimusoikeus. Päivittyvä E-kirja. Helsinki: Alma Talent. Viitattu 4.11.2021. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.nelli.laurea.fi/teos/HAHBGXCTDG#piste:t260>

Husa, J. 2010. Kirjallisen työn lähtökohdat. Teoksessa Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2010. Kirjoitetaan juridiikkaa. Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 3. painos. Helsinki: Talentum, 1-28.

Kartio, L. 2010. Kiinteistön käytön ja luovutuksen yleisistä lähtökohdista. Teoksessa Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent, 1-48.

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

Koskinen-Tammi, T. 2012. Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke. Defensor Legis N:o 5/2012. Helsinki: Suomen Asianajajaliitto, 691-704.

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaareissa. Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Yliopistollinen väitöskirja. Helsinki: Edita. Viitattu 26.8.2021. <http://www.edilex.fi.nelli.laurea.fi/lakikirjasto/12696.pdf>

Kyläkallio, K. 2018. Yritysjuridiikka. Helsinki: Edita.

Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2010. Oikeudellisen tiedon lähteet ja niiden käyttö. Teoksessa Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2010. Kirjoitetaan juridiikkaa. Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 3. painos. Helsinki: Talentum, 29-141.

Niemi, M. I. 2016. Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Paukku, H. 2020. Ostajan selonottovelvollisuus korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä ja kuntotarkastuksen merkitys. Defensor Legis N:o 5/2020. Helsinki: Suomen Asianajajaliitto, 753-769.

Tepora, J. 2010. Kiinteistön kauppa. Teoksessa Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent, 51-409.

Tuomisto, J. 2004. KKO 2004:78. Vastuunrajoituslausekkeen merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden ulottuvuus ja hinnanalennuksen suuruus kiinteistökaupassa. Mitä ratkaisusta seuraa? Teoksessa Timonen, P. (toim.) 2004. KKO:n ratkaisut kommentein 2004:II. Helsinki: Alma Talent.

Tuomisto, J. 2009. KKO 2009:31. Vastuunrajoitusehdon merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus ja hinnanalennuksen määrä vuokraoikeuden ja rakennuksen kaupassa. Mitä ratkaisusta seuraa? Teoksessa Timonen, P. (toim.) 2009. KKO:n ratkaisut kommentein 2009:I. Helsinki: Alma Talent.

Tuomisto, J. 2016. KKO 2016:69 Reklamaatio kiinteistön kaupan virheistä. Mitä ratkaisusta seuraa? Teoksessa Timonen, P. (toim.) 2016. KKO:n ratkaisut kommentein 2016:II. Helsinki: Alma Talent.

Tuomisto, J. 2019. KKO 2019:16 Ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjän antama virheellinen tieto. Mitä ratkaisusta seuraa? Teoksessa Timonen, P. (toim.) 2019. KKO:n ratkaisut kommentein 2019:I. Helsinki: Alma Talent.

Tuomisto, J. 2020. KKO 2020:23 Kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuus. Mitä ratkaisusta seuraa? Teoksessa Timonen, P. (toim.) 2020. KKO:n ratkaisut kommentein 2020:I. Helsinki: Alma Talent.

Virallislähteet

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

LA 19/2016 vp. Lakialoite laiksi omakotitalojen ja pientalojen kuntotarkastajien pätevydestä.

LA 19/2016 vp, asian käsittely eduskunnassa. Viitattu 30.10.2021. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/LA_19+2016.aspx

PTK 44/2016 vp. Eduskunnan täysistunnon pöytäkirja 27.4.2016.

Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma 6.6.2019: Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Valtioneuvosto. Viitattu 30.9.2021. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161662/Osallistava_ja_osaava_Suomi_2019_WEB.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019: Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Valtioneuvosto. Viitattu 30.9.2021. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161931/VN_2019_31.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Muut lähteet

Andström, K. 2017. Lainoppi ja oikeudenalat, luku 3.2. Oikeuslähteet. Johdatus oikeustieteen -blogi. Helsingin yliopiston Avoin yliopisto. Viitattu 26.8.2021. <https://blogs.helsinki.fi/avoin-johdatusoik/lainoppi-ja-oikeudenalat/>

ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2021. ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa. Viitattu 3.11.2021. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARA>

FISE Oy 2021. Tietoa FISEstä. Viitattu 1.11.2021. <https://fise.fi/tietoa-fisesta/>

Herkulex.fi 2019. KKO:2019:16, ostajan erityinen selonottovelvollisuus. Asianajotoimisto Jussi Laaka Oy:n verkkopalvelu, 13.3.2019. Viitattu 1.1.2022. <https://herkulex.fi/kko201916-ostajan-erityinen-selonottovelvollisuus/>

Herkulex.fi 2020. Korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2020:23 – Olivatko ostajat täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa? Asianajotoimisto Jussi Laaka Oy:n verkkopalvelu, 25.3.2020. Viitattu 8.1.2022. <https://herkulex.fi/korkeimman-oikeuden-ratkaisusta-kko-202023-olivatko-ostajat-tayttaneet-ennakkotarkastusvelvollisuutensa/>

Hometalkoot.fi 2012. Turvallisempaan talokauppaan. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti. Viitattu 30.9.2021. <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html>

KH 90-00394. 2007. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, suoritusohje. Rakennustietosäätiö RTS ja LVI-Keskusliitto ry.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2021. Kuntotarkastus. Viitattu 30.9.2021. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>

Maanmittauslaitos 2021. Kiinteistörekisterinpitäjät. Viitattu 23.9.2021. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistorekisterinpitajat-0>

Rakennusten rakennusteknisen kunnan arvioijien koulutusten ja pätevyyksien kehittäminen, KUNTO-hanke, loppuraportti 2019. FISE Oy. Viitattu 30.9.2021. https://fise.fi/wp-content/uploads/2019/06/KUNTO-Loppuraportti-liitteineen-2019_0524.pdf

Rummukainen, A. 2017. Pankit ovat kiristäneet asuntolainojen myöntämisen ehtoja: Eivät hyväksy enää kaikkien kuntotarkastajien raportteja. Yle Uutiset 31.8.2017. Viitattu 23.9.2021. <https://yle.fi/uutiset/3-9797794>

Talojuristit.fi 2019. Korkein oikeus linjasi kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Asianajotoimisto Alfan talojuristien blogi, 20.3.2019. Viitattu 1.1.2022. <https://talojuristit.fi/post/korkein-oikeus-linjasi-kiinteiston-ostajan-ennakkotarkastusvelvollisuutta>

Oikeuskäytäntö

KKO 1984-II-193, korkein oikeus 12.11.1984 S84/319.

KKO 2004:78, korkein oikeus 26.8.2004 S2003/77.

KKO 2009:31, korkein oikeus 30.4.2009 S2008/600.

KKO 2016:69, korkein oikeus 24.10.2016 S2015/491.

KKO 2019:16, korkein oikeus 27.2.2019 S2017/633.

KKO 2020:23, korkein oikeus 4.3.2020 S2018/704.