



Kiinteistökaupan laatuvirhe

Myyjän ja ostajan vastuuasemien tarkastelua Korkeimman oikeuden ratkaisujen valossa

Minka Lehtinen

Opinnäytetyö, AMK

Toukokuu 2024

Kauppa-, hallinto- ja oikeustieteet

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Lehtinen, Minka

Kiinteistökaupan laatuvirhe. Myyjän ja ostajan vastuuasemien tarkastelua Korkeimman oikeuden ratkaisujen valossa.

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. **Toukokuu 2024**, 37 sivua

Liiketalouden tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Julkaisulupa avoimessa verkossa: kyllä

Tiivistelmä

Opinnäytetyössä tutkittiin myyjän ja ostajan vastuuasemia kiinteistökaupan laatuvirhetilanteessa. Yksityishenkilöiden välisissä kiinteistökaupoissa virheriidat ovat yleisiä, ja niiden käsittely tuomioistuimissa voi käydä häviäjälle erittäin kalliiksi. Tutkimuksen tarkoituksena oli muodostaa kokonaiskuva siitä, mitkä osapuolten velvollisuudet ovat, mitkä seikat vastuuseen vaikuttavat ja miten vastuu on tosiasiallisesti oikeuskäytännössä jakautunut.

Tutkimus toteutettiin oikeusdogmaattisena tutkimuksena, jossa tutkimusongelmaan haettiin ratkaisua Korkeimman oikeuden 2000-luvulla antamista ratkaisuksista. Ratkaisuksista tehtiin sananmuodonmukaista tulkintaa lainopin keinoja hyödyntäen. Työn tietoperusta muodostettiin voimassa olevasta lainsäädännöstä, lain esitöistä sekä alan kirjallisuudesta ja julkaisuista. Teoriaosassa käsiteltiin kaupan osapuolten tärkeimmät velvollisuudet sekä osapuolten vastuuasemiin vaikuttavat vastuunrajoitusehdot ja asuntokaupan kuntotarkastus. Johtopäätökset muodostettiin Korkeimman oikeuden ratkaisujen perusteella oikeuskirjallisuutta hyödyntäen.

Tutkimuksessa havaittiin, että myyjällä on kiinteistökaupassa laaja vastuu, jonka kannalta erityisen tärkeää on huolellinen tiedonantovelvollisuuden täyttäminen. Myyjän vastuuseen on mahdollista vaikuttaa ottamalla kauppakirjalle erityisiä vastuunrajoitusehtoja. Vastuun rajoittaminen pätevästi vastuunrajoitusehdoin on kuitenkin haastavaa ja vaatii usein maallikolta asiantuntija-avun hyödyntämistä. Myyjän laajaa tiedonantovelvollisuutta tasapainottaa kuitenkin ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus. Tutkimuksessa selvisi, että ostajan on perehdyttävä huolellisesti kaikkiin kaupan kohteesta saamiinsa tietoihin sisältäen esimerkiksi mahdolliset kaupan kohteen kuntoa kartoittavat raportit. Ostajan on myös pohdittava saamiensa tietojen merkitystä arvioidessaan mahdollisten jatkotoimenpiteiden tarpeellisuutta ennen kaupasta päättämistä.

Avainsanat (asiasanat)

maakaari, kiinteistökauppa, laatuvirhe, tiedonantovelvollisuus, selonottovelvollisuus, tarkastusvelvollisuus, vastuunrajoitusehto, asuntokaupan kuntotarkastus

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

Ei ole.

Lehtinen, Minka

Real estate quality defects. Analysis of seller's and buyer's liability positions considering Supreme Court's judgements regarding real estate transactions.

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, May 2024, 37 pages

Degree Programme in Business Administration. Bachelor's thesis.

Permission for open access publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

The thesis examined the liability positions of the seller and the buyer in cases of defects in quality of residential real estate transactions. Disputes over defects are common in real estate transactions between private individuals. When a dispute between private individuals is decided by a court, the costs can be extremely high for the losing party. The purpose of the study was to form an understanding of the obligations of the parties, the factors affecting liability, and how liability has in fact been divided in case law.

The study was conducted as a legal dogmatic study, in which a solution to the research problem was sought from the Supreme Court's judgements. The decisions were interpreted literally using legal means. The theoretical framework was formed from the current legislation, legislative proposals, as well as literature and publications in the field. The conclusions were drawn based on the Supreme Court's judgements and legal literature.

The results of the study show that the seller has an extensive liability regarding defects in quality of real estate transactions. For that reason, it is particularly important for the seller to carefully fulfill the obligation to disclose information. It is possible to affect the seller's liability by including liability limitation clauses in the sales contract. However, effectively limiting liability with liability limitation clauses is challenging and often requires the use of expert assistance. The study also revealed that the seller's extensive liability is balanced by the buyer's obligation to investigate the objects of the transactions prior to the sale. The buyer must carefully review all information received about the property, including possible residential real estate's condition inspection report. The buyer must also consider the significance of the information received when assessing the need for possible further action.

Keywords/tags (subjects)

real estate transaction, defect in quality, obligation of the seller to disclose information, obligation of the buyer to investigate the objects of the transaction prior to the sale, limitation of liability clause, residential real estate's condition inspection

Miscellaneous (Confidential information)

-

Sisältö

1	Johdanto	2
2	Tutkimuksen rakenne	3
2.1	Tutkimuksen tavoite, aiheen rajausta ja tutkimusongelma	3
2.2	Tutkimusmenetelmä	4
2.3	Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus	4
3	Kiinteistön kauppa	5
4	Laatuvirhe	7
4.1	Sopimuksenvastaisuus	7
4.2	Virheellinen tai harhaanjohtava tieto	8
4.3	Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti	9
4.4	Ostajan virheellinen käsitys	9
4.5	Salainen virhe	10
4.6	Virheen vaikutuksellisuus	11
4.7	Virheen määräytymisen ajankohta	12
4.8	Virheestä ilmoittaminen	13
5	Kaupan osapuolten velvollisuudet	14
5.1	Myyjän tiedonantovelvollisuus	14
5.2	Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus	15
6	Vastuun rajoittaminen	17
6.1	Sopimusvapaus	17
6.2	Yksilöintivaatimus	18
6.3	Asuntokaupan kuntotarkastus	19
7	Myyjän ja ostajan vastuuasemat oikeuskäytännössä	20
7.1	Vastuunrajoitusehdot	20
7.2	Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus	24
8	Yhteenveto ja pohdinta	31
	Lähteet	35

1 Johdanto

Kiinteistökauppoja tehdään Suomessa vuosittain kymmeniä tuhansia. Vuosina 2020–2023 Suomessa tehtiin pelkästään asuinkiinteistön kauppooja yhteensä 145 215 kappaletta (Tilastotietoa kiinteistökaupoista n.d.). Keskimäärin tämä tarkoittaa vuosittain noin 36 000 kauppaa, joissa koti vaihtaa omistajaa. Valtaosa uuden kodin omistajista on varmasti tyytyväisiä tekemiinsä kauppoihin vielä niiden jälkeenkin, mutta joukkoon mahtuu myös suuri määrä pettymyksiä. Pettymyksen tunne syntyy ostajalle, kun kaupan kohde ei vastaakaan niitä odotuksia, joita ostajalla on ennen kauppaa ollut. Mahdollisen virheen havaitseminen voi tapahtua pian kaupan jälkeen, kun uusi omistaja on päässyt tutkimaan kiinteistöä tarkemmin, viettänyt siellä aikaa tai alkanut esimerkiksi remontoida sen rakennuksia. Joskus ongelmat ilmaantuvat kuitenkin vasta myöhemmin, kun kaupasta on ehtinyt kulua aikaa kuukausia tai vuosiakin. Mitä enemmän aikaa kaupasta on kulunut, sitä vaikeampi osapuolten voi olla päästä yhteisymmärrykseen siitä, onko virhe tapahtunut ja kelle vastuu virheestä todella kuuluu. Kaupan kohteen virheet aiheuttavatkin suuren osan oikeusriidoista, joita käsitellään niin kuluttajariitalautakunnassa kuin tuomioistuimissakin.

Kiinteistökauppa on monelle yksityishenkilölle yksi elämän suurimmista taloudellisista investoinneista. Tämän vuoksi on myös ymmärrettävää, että virhetilanteet herättävät suuria tunteita kaupan molemmissa osapuolissa. Sovinnon löytäminen voi usein tuntua vaikealta ilman ulkopuolista apua. Kiinteistökauppariitoin liittyy kuitenkin aina molempien osapuolten näkökulmasta merkittävä kuluriski. Erityisesti tuomioistuihin saakka edenneissä käsittelyissä kyse on yksityishenkilön talouden kannalta merkittävistä summista. Ennen oikeusprosessin aloittamista on myös huomiotava, että häviöjä voi joutua korvaamaan myös vastapuolen oikeudenkäyntikulut. Pitkälle edennyt riitaprosessi voikin pahimmillaan jopa romahduttaa hävinneen osapuolen talouden.

Kiinteistön kaupasta säädetään maakaassa (540/1995). Vuonna 1997 voimaan tulleessa maakaariuudistuksessa tavoitteena oli myyjän ja ostajan vastuuasemien täsmentäminen sekä ostajan ennestään heikon aseman parantaminen sopimusrikkomustilanteissa (HE 120/1994, 35). Uudistuksesta huolimatta laissa ei ole voitu tarkkasti määritellä, miten vastuu kiinteistökaupan laaturiitilanteessa tosiasiaassa jakautuu osapuolten välillä. Sekä myyjän että ostajan on kuitenkin hyvä olla perillä siitä, mitkä omat velvollisuudet ovat ja mitkä tekijät omaan vastuuasemaan vaikuttavat. Tietoisuus omasta vastuuasemasta voi ennaltaehkäistä erimielisyyksiä sekä vähentää laaturiitilanteesta johtuvia kiinteistökauppariitoja.

2 Tutkimuksen rakenne

2.1 Tutkimuksen tavoite, aiheen rajausta ja tutkimusongelma

Tutkimuksessa syvennyttään osapuolten vastuuasemaan kiinteistökaupan laatuvirhetilanteissa. Kiinteistökaupan kaksi muuta virhetyyppiä eli vallintavirhe ja oikeudellinen virhe rajataan siten tutkimuksen ulkopuolelle. Laatuvirheellä tarkoitetaan kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia koskevia virheitä, jotka aiheuttavat selvän enemmistön kiinteistökauppariidoista. Laatuvirhe on myös virhetyypeistä ainoa, jonka osalta myyjän on mahdollista rajoittaa virhevastuutaan.

Tavallisesti kiinteistökauppa tehdään yksityishenkilöiden välillä. Tutkimus rajataankin koskemaan yksityishenkilöiden välistä kiinteistökauppaa, jossa myyjä on myymässä omana kotinaan käyttämänsä asuinkiinteistöä ja ostaja on vastaavasti ostamassa kotia itselleen. Tutkimuksessa kaupan osapuolilla tarkoitetaan maallikkomyyjää ja -ostajaa, joista kummallakaan ei ole rakennus- tai kiinteistöalan erityistä asiantuntemusta, joka tulisi ottaa huomioon osapuolten vastuuasemaa tarkasteltaessa. Osapuolet ovat siltä osin toisiinsa nähden tasavertaisia.

Kuten edellä jo todettiin, kiinteistökaupan osapuolten vastuuasemat laatuvirhetilanteissa eivät suoraan käy ilmi lainsäädännöstä. Tämän vuoksi tutkimuksen tavoitteena on tarkastella oikeuskäytännön kautta, miten virhevastuu on osapuolten välillä jakautunut. Tarkasteluun on valittu Korkeimman oikeuden ratkaisut KKO 2004:78, KKO 2009:31, KKO 2019:16 sekä KKO 2020:23. Jokaisessa valitussa ratkaisussa on kyse yksityishenkilöiden välisestä kiinteistökaupasta, jossa kaupan kohteen asuinrakennuksessa on kaupanteon jälkeen havaittu vikoja tai puutteita sen fyysisissä ominaisuuksissa. Ratkaisuja yhdistää myös se, että kaupan kohteiden kuntoa on ennen kaupan tekemistä tutkittu rakennusalan asiantuntijan toimesta. Valittujen ratkaisujen pohjalta pohditaan vastuunrajoitusehdon vaikutusta myyjän vastuuseen sekä toisaalta kuntotarkastuksen merkitystä osapuolten vastuuasemien kannalta. Tutkimusongelmaksi muodostuukin kysymys siitä, *mitkä ovat osapuolten vastuut ja miten vastuuta on mahdollista rajoittaa, kun kyseessä on laatuvirhe kiinteistökaupassa*. Korkeimman oikeuden ratkaisuksista tehdään lainopin keinoin sananmuodonmukaista tulkintaa. Valittuja oikeustapauksia ei käytetä empiirisenä todisteena, minkä vuoksi tapauksia ei ole tarpeen olla runsaasti. Tutkimusongelmaa havainnollistetaan valittujen tapausten kautta.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimuksen tutkimusmenetelmäksi on valittu oikeusdogmatiikka eli lainoppi. Lainopin perinteisen tarkastelukulman mukaan sen pyrkimyksenä on selvittää lain säädösten tulkinnallinen sisältö ja sitä kautta saada myös informaatiota oikeusnormeista (Aarnio 2011, 13). Lainopin keskeisin tehtävä on voimassa olevan oikeuden sisällön selvittäminen kulloinkin käsiteltävässä tutkimusongelmassa sekä tutkimuskohteena olevan oikeusjärjestyksen tulkinta ja systematisointi eli voimassa olevan oikeuden jäsentäminen (Husa 2010, 20). Huomio kohdistuu siihen, miten oikeus on tosiasiallisesti toteutunut ja miten se tulee todennäköisesti myös tulevaisuudessa toteutumaan (Kolehmainen 2015, 2.)

Tutkimusmenetelmäksi oikeusdogmatiikka on valittu, koska pääasiallisena tutkimuskohteena on oikeuskäytäntö ja oikeustapaukset KKO 2004:78, KKO 2009:31, KKO 2019:16 ja KKO 2020:23. Tutkimuksessa tarkastellaan lisäksi voimassa olevaa lainsäädäntöä, pääasiassa maakaarta (540/1995) sekä maakaaren esitöitä ja oikeuskirjallisuutta. Oikeusdogmaattiselle tutkimukselle ominaisesti tässäkin tutkimuksessa pyritään selvittämään, miten oikeus on näissä edellä mainituissa Korkeimman oikeuden ratkaisuissa toteutunut. Tutkimuksessa tehdään tulkintaa voimassa olevan oikeuden sisällöstä valittuja Korkeimman oikeuden ratkaisuja apuna käyttäen. Näiden ratkaisujen kautta haetaan vastausta tutkimusongelmaan.

2.3 Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus

Uskottavalta ja luotettavalta tutkimukselta edellytetään tieteen hyvien käytäntöjen noudattamista sekä eettisten näkökulmien huomioimista (Tutkimusetiikka n.d.). Tämän tutkimuksen eettisyyttä ja luotettavuutta on arvioitu koko tutkimusprosessin ajan. Tutkimuksen luotettavuuden arvioinnilla pyritään varmistamaan, että tutkimustulos tai kehittämis ehdotus ei ole sattumanvarainen, vaan tarvittaessa toistettavissa myös toisenlaisilla lähestymistavoilla (Tutkimuksen toteuttaminen n.d.). Tässä työssä tutkimuksen luotettavuus on pyritty varmistamaan käyttämällä kattavasti eri aineistoja sekä kiinnittämällä huomiota näissä esiintyviin erilaisiin näkökulmiin tutkittavasta aiheesta. Tutkimusta tehdessä on pyritty järjestelmälliseen ja johdonmukaiseen työskentelyyn sekä huolehdittu, ettei tutkimuksen lopputuloksessa esiinny ristiriitoja.

Tutkimuksen eettisyyttä arvioidessa on huomioitava koko aineiston elinkaari eli kokoaminen, käsittely, säilytys ja lopulta hävittäminen (Vilkka 2021, 115). Hyvän tieteellisen käytännön mukaan tutkimuksessa tulee noudattaa rehellisyyttä, huolellisuutta ja tarkkuutta kaikissa tutkimuksen vaiheissa. Tutkimuksen eettisyyden kannalta keskeistä on tuottaa uutta ja merkityksellistä tietoa asioista, joista ei vielä tiedetä tarpeeksi. (Vuori 2021.) Jo tutkimuksen aihetta valittaessa on pohdittu kenelle ja millaista hyötyä tutkimuksella tavoitellaan. Tämä tutkimus tuottaa hyödyllistä tietoa erityisesti kiinteistökauppoja suunnitteleville yksityishenkilöille, jotka mahdollisesti pohtivat omaa vastuutaan yhdessä elämänsä suurimmista kaupoista.

Tutkimuksen kaikissa vaiheissa on noudatettava loukkaamattomuutta, itsemääräämisen kunnioittamista, luottamuksellisuutta sekä yksityisyyttä (Vilkka 2021, 119). Tässä tutkimuksessa tutkimusaineisto koostuu Korkeimman oikeuden ratkaisuksista, jotka ovat julkista materiaalia. Tutkimus ei kohdistu ihmisiin eikä sitä varten ole kerätty henkilötietoja. Aineiston käyttö ei loukkaa kenenkään yksityisyyttä, eikä aineiston käsittelyssä ole ollut tarpeellista huomioida salassapitoa.

Aineistojen valinnassa on noudatettu lähdekritiikkiä. Huomiota on kiinnitetty käytettyjen lähteiden laatuun, niiden ajankäyttöön sekä kirjoittajan asemaan tiedon tuottajana. Tämä näkyy ennen kaikkea siinä, että tutkimuksessa käytetty aineisto koostuu Korkeimman oikeuden antamista ratkaisuksista. Prejudikaattituomioistuin Korkein oikeus antaa ratkaisuja, joita oikeusyhteisö soveltaa. Muita lähdeaineistoja ovat lakitekstit ja lain esityöt sekä oikeuskirjallisuus. Lähdekirjallisuutena on käytetty pääsääntöisesti sellaisten kirjoittajien tekstejä, joiden on huomattu esiintyvän toistuvasti alan kirjallisuudessa ja joihin on kirjallisuudessa myös usein viitattu. Näistä piirteistä on ollut mahdollista tunnistaa alalla arvostettu, tutkimusallalla tuottelias ja aihealueeseen perehtynyt kirjoittaja. (Vilkka 2021, 120.) Tutkimuksessa käytettyjen aineistoihin on viitattu asianmukaisella tavalla, aineiston tekijän työtä kunnioittaen (JAMKin eettiset periaatteet 2018, 4).

3 Kiinteistön kauppa

Kiinteistö käsitteenä on määritelty kiinteistönmuodostamislain 1:2.1:n kohdassa 2. Kyseisen kohdan mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan rekisteriin merkittyä rakennettua tai rakentamatonta maan aluetta tai sen osaa, johon kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset sekä kiinteät laitteet (Niemi 2016, 1). Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, ja se voi olla joko tila tai tontti (Linnainmaa & Palo 2005, 25).

Kiinteistö on kiinteää omaisuutta, jonka kaupasta säädetään maakaareissa (540/1995). Kun kiinteistön omistusoikeus siirtyy luovutussopimuksella, noudatetaan kaupassa maakaaren määrämuodosta ja osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista annettuja sääntöjä. Kaupan lisäksi maakaaren säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön luovutuksiin, joissa kyseessä on vaihto tai lahja. (HE 120/1994, 38.) Maakaaren luku 2 sisältää säännökset nimenomaan kiinteistön kaupan muodosta ja sisällöstä, osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kaupan kohteen virheistä ja muista sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista (Kartio & Tammi-Salminen 2011).

Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, jossa sopimus on tehtävä määrättyssä muodossa (Kartio & Tammi-Salminen 2011). MK 2:1.1:ssä säädetyn muotovaatimuksen mukaan kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti ja myyjän sekä ostaja tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Mikäli myyjä ja ostaja on useita, on heidän kaikkien allekirjoitettava kauppakirja. Julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa, todennettuaan kaupan osapuolten henkilöllisyydet sekä tarkastettuaan, että kauppakirja täyttää lain vaatimukset. (HE 120/1994, 40.) Muotosäännösten tarkoituksena on turvata omistussuhteiden selkeys sekä julkisuus (HE 120/1994, 20).

Kiinteistön kauppa voidaan MK 2:1.2:n mukaan tehdä myös sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä. Tällöin myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä. (MK 2:1.2.) Kauppakirjan sisältövaatimuksista säädetään MK 2:1.3:ssa, ja sen mukaan kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike (MK 2:1.3). Nämä vähimmäisehdot ovat osa kaupan muotovaatimusta, ja niistä on myyjän ja ostajan päätettävä, jotta kauppa voi syntyä (HE 120/1994, 40). Jos kauppaa ei ole tehty maakaaren edellyttämään määrämuotoon, ei kauppa ole sitova (MK 2:1.4). Vähimmäisehtojen lisäksi kauppakirjaan otetaan tavallisesti ehtoja myös kiinteistön hallinnan luovutuksesta ja maksuajasta sekä tietoja maan ja rakennusten pinta-alasta sekä muista kiinteistön ominaisuuksista (HE 120/1994, 40).

Maakaaren määrämuotovaatimus antaa raamit sille, mitä kauppakirjassa on oltava osapuolten kesken sovittuna, jotta kauppa voidaan sitovasti tehdä. Vähimmäisehtojen lisäksi kaupan osapuolten on kuitenkin mahdollista ottaa kauppakirjaan tai sen liitteeksi vapaamuotoisia lisäehtoja. MK 2:9:ssä on nimittäin säädetty sopimusvapaudesta. Sen mukaan myyjä ja ostaja saavat sopimuksella

poiketa maakaaren mukaan myyjälle ja ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvollisuuksista (MK 2:9.2.) Koska ehdoista on mahdollista sopia vapaamuotoisesti, on sopimus mahdollista tehdä suullisestikin. Epäselvyyksien välttämiseksi varsinkin yksityiskohtaisempi sopimus on silti syytä tehdä aina kirjallisesti. (HE 120/1994, 44-45.)

4 Laatuvirhe

Kiinteistön virheet jaotellaan laatuvirheisiin, oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheisiin. Maakaaren esitöiden mukaan erottelulla on käytännön merkitystä, koska virhetyypillä on vaikutusta muun muassa ostajan selonottovelvollisuuteen, sekä osin myös virheen seuraamuksiin (HE 120/1994, 7). Näistä kolmesta virhetyypistä ylivoimaisesti eniten oikeusriitoja aiheuttavat kiinteistökaupan laatuvirheet. Laatuvirhe koskee kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. (Hoffrén 2021, 68.)

Laatuvirhe voi olla kyseessä, kun jossain kiinteistön fyysisessä ominaisuudessa havaitaan kaupan jälkeen vika tai puute. MK 2:17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. Kiinteistössä on laatuvirhe myös silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennuksen kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lisäksi kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Laatuvirheestä on kyse myös silloin, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. Laatuvirhe kiinteistössä on myös silloin, kun se salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. (MK 2:17.1.)

4.1 Sopimuksenvastaisuus

Maakaaren 2:17.1:n 1 kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. Kiinteistön laatuvirhettä arvioitaessa korostuu siis ensisijaisesti se, mitä osapuolten välillä on kaupantekohetkellä sovittu. Sopimuslähtöisyys on perusteltua muun

muassa siksi, että kiinteistöjen käyttötarkoitusten ja laatuominaisuuksien vaihtelun vuoksi olisi mahdotonta yksityiskohtaisesti säännellä eri kiinteistöihin liittyviä erityisongelmia (HE 120/1994, 21).

Kiinteistökaupassa osapuolet määrittelevät itse laatutason, jota ostajalla on oikeus vaatia kaupan kohteelta. Koska kauppakirjassa kohteen laatuominaisuuksia ei yleensä tarkasti määritellä, otetaan arvioinnissa huomioon myös myyjän ja ostajan vapaamuotoisesti sopimat seikat. (HE 120/1994, 50.) Mikäli kiinteistön laatutasoa ei ole erikseen kauppakirjalla tai muulla kauppakirjaa täydentävällä sopimuksella täsmennetty, tulee sen ominaisuuksiltaan vastata sellaista laatutasoa, jota voidaan yleisen elämäkokemuksen perusteella edellyttää vastaavanlaiselta kiinteistöltä. (HE 120/1994, 7.)

Jos kaupan jälkeen selviää, että kiinteistö ei ominaisuuksiltaan vastaakaan sovittua, on kyse MK:2:17.1:n tarkoittamasta laatuvirheestä. Lain esitöiden mukaan kiinteistö on sopimuksen vastainen esimerkiksi silloin, kun kiinteistön pinta-ala ei vastaa kauppakirjaan merkittyä tai kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta puuttuvat sovitut varusteet (HE 120/1994, 50).

4.2 Virheellinen tai harhaanjohtava tieto

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (MK 2:17.1). Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi annetut pinta-ala tiedot sekä tiedot rakennusten ja laitteiden kunnosta (HE 120/1994, 50). Itse antamiensa tietojen lisäksi myyjä vastaa myös puolestaan toimineen kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä (MK 2:20.1).

Myyjä on vastuussa virheellisestä tiedosta silloinkin, kun virheellinen tai harhaanjohtava tieto perustuu myyjän omaan erehdykseen tai tietämättömyyteen jostakin kiinteistön laatuominaisuudesta. Ollessaan epävarma antamastaan tiedosta myyjän tulisi ilmoittaa tiedon epävarmuudesta myös ostajalle. (HE 120/1994, 50.) Annettu virheellinen tieto voi joissain tapauksissa vaikuttaa suurestikin siihen, mitä ostaja kaupan kohteelta odottaa. Tällainen tieto voisi olla esimerkiksi se, onko vanhassa asuinrakennuksessa hirsi- vai puurunko. Mikäli myyjä ei ole asiasta varma, mutta

hän myyntiä edistääkseen ilmoittaa rakennuksen olevan hirsirunkoinen, on hän vastuussa antamastaan virheellisestä tiedosta, jos rakennus kaupanteon jälkeen paljastuu puurunkoiseksi. Tästä vastuusta myyjä vapautuu ilmaistessaan tiedon epävarmuuden ostajalle ennen kaupantekoa. Kuvatus kaltaisella ominaisuudella voi olla hyvinkin suuri merkitys ostajan ostopäätökseen sekä samalla myös rakennuksen arvoon.

Maakaaren esitöissä on rajattu myyjän vastuun ulkopuolelle myynnin edistämiseksi annetut yleisluontoiset lausumat, joiden tarkoituksena on luoda tietynlaisia mielikuvia kaupan kohteesta. Jotta kyse olisi laatuvirheestä, on virheellisellä tiedolla täytynyt olla vaikutusta kaupan syntymiseen tai kaupan ehtoihin. Siten merkitykseltään vähäiset virheellisyydet eivät vielä aiheuta virhevastuuta myyjälle. (HE 120/1994, 50.)

4.3 Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (MK 2:17.1). Myyjä siis vastaa tiedonantovelvollisuutensa laiminlyönnistä, jos ostajalle kiinteistön laatuominaisuuksista annetut tiedot eivät ole olleet riittäviä, ja ostajalle on tämän vuoksi syntynyt kiinteistöstä virheellinen käsitys. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että ostaja saa kiinteistöstä ennen kaupasta päättämistä kaikki keskeiset tiedot, joilla tyypillisesti on vaikutusta kiinteistön arvoon tai käyttöön. (HE 120/1994, 51.) Tällöin ostajalla voidaan katsoa olleen mahdollisuus tehdä järkevä ja harkittu ostopäätös.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden sisältöä käsitellään tarkemmin luvussa 4.

4.4 Ostajan virheellinen käsitys

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön (MK 2:17.1). Maakaaren esitöissä säännöstä täsmennetään lisäämällä, että myyjän vastuulla ei lähtökohtaisesti ole arvioida toteutuvatko ostajan henkilökoh-

taiset mieltymykset tai soveltuuko kiinteistö ostajan aikomaan käyttöön (HE 120/1994, 51). Jos ostajan aikoma käyttötarkoitus kuitenkin on myyjän tiedossa, on myyjän kerrottava ostajalle kaikki tiedossaan olevat seikat, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen ostajan aikomaan käyttöön. Nämä tiedot eivät välttämättä ole sellaisia, joilla tyypillisesti on vaikutusta kiinteistön käyttöön tai arvoon, mutta niiden tarkoituksellinen salaaminen aiheuttaa myyjälle virhevastuun. Myyjän vastuulla ei kuitenkaan ole lähteä selvittämään, soveltuuko kiinteistö ostajan aikomaan käyttötarkoitukseen, mikäli se poikkeaa siitä, mihin kiinteistöä on aiemmin käytetty tai mihin kohdetta on markkinoitu. (Hoffrén 2021, 113.)

4.5 Salainen virhe

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää (MK 2:17.1). Maakaaren esitöiden mukaan salaisesta virheestä on kyse silloin, kun virhe ei ole ollut myyjän tai ostajan havaittavissa ennen kaupantekoa. Tällöin myyjä vastaa virheestä, vaikka hän olisi menetellyt huolellisesti ja asianmukaisella tavalla täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa. (HE 120/1994, 51.) Toisin sanoen myyjä ei ole tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä, vaan virhe on ollut kaupan molemmille osapuolille yllättävä.

Salaista virhettä lukuun ottamatta maakaaren 2:17.1:n muissa kohdissa tarkoitettut virhetilanteet kytkeytyvät pääasiassa myyjän menettelyyn ennen kaupantekoa. Jos virhevastuuta ei myyjälle näiden kohtien perusteella synny, tulee arvioitavaksi salaisen virheen mahdollisuus. (Hoffrén 2021, 114.) Salaista virhettä arvioidaan vertaamalla kaupan kohdetta muihin vastaavanlaisiin kohteisiin. Vertailun tarkoituksena on selvittää, mitä ostaja on voinut perustellusti kiinteistöltä edellyttää kauppaa tehdessään. Arvioinnissa otetaan huomioon rakennuksen ikä sekä tehdyt peruskorjaukset, jotka vaikuttavat rakennuksen kuntoon. Jotta kyseeseen tulisi myyjän virhevastuulle kuuluva salainen virhe, on laatuominaisuuden poikkeaman oltava merkittävä. Toisaalta olennainenkaan poikkeama ei aiheuta myyjälle virhevastuuta, mikäli ostaja on tehnyt kaupan siitä tietoisena tai poikkeama on huomioitu kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa. (HE 120/1994, 51.) Tyypillinen esimerkki salaisesta virheestä on nuorten omakotitalojen homevauriot, jotka eivät näy päällepäin ja joita vastaavan ikäisissä kohteissa ei tavallisesti esiinny (Kasso 2014, 256).

4.6 Virheen vaikutuksellisuus

Kaikki edellä kuvatut laatuvirhetyypit eivät itsessään automaattisesti aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaan virheen on oltava myös kaupan kannalta vaikutuksellinen (Hoffrén 2021, 83). Maakaaren esitöiden mukaan virheen tulee olla niin merkittävä, ettei ostaja siitä tietoisena olisi ainakaan sovituilla ehdoilla tehnyt kauppaa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ostaja olisi virheestä tietoisena tehnyt kaupan esimerkiksi alemmalla kauppahinnalla tai jättänyt kaupan kokonaan tekemättä. Kyseisen rajauksen tarkoituksena on poissulkea ostajan mahdollisuus vedota vähämerkityksellisiin seikkoihin. (HE 120/1994, 50.)

Jotta ostaja voisi vedota laatuvirheeseen, on virheen siis pitänyt jollain tavalla vaikuttaa kauppaan. Hoffrénin (2021) mukaan virheen vaikutuksellisuutta on arvioitava kuitenkin aina tapauskohtaisesti. Virheen vaikutuksellisuus voi eri ostajien kohdalla vaihdella esimerkiksi ostajan tarkoittaman käyttötarkoituksen mukaan. Vaikutukseton virhe on kyseessä esimerkiksi silloin, kun kiinteistöön kuuluvassa rakennuksessa on rakennusvirheitä, mutta ostajan tarkoituksena on jo ennen kauppaa ollut rakennuksen purkaminen kaupanteon jälkeen. (Hoffrén 2021, 84.) Vastaavasti vaikutuksellinen virhe olisi mahdollisesti ollut siinä tapauksessa, jos ostaja vastaavassa tilanteessa olisi tarkoittanut rakennuksen esimerkiksi asumiskäyttöön ja rakennusvirheistä tietämättömänä tehnyt kaupan.

Virheen vaikutuksellisuutta Korkein oikeus on arvioinut ratkaisussaan KKO:2009:39.

Kiinteistökaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun rakennuksen vesi ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe haittasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen.

Kiinteistössä todettiin olevan laatuvirhe, koska kaupan kohde ei kaikilta ominaisuuksiltaan vastannut sovittua. Tapauksesta käy ilmi, että virheen vaikutuksellisuutta arvioitaessa merkitystä on ensinnäkin virheen korjauskustannuksilla suhteessa kauppahintaan. Kasso (2014) toteaa, että ollakseen vaikutuksellinen, virheen aiheuttamien kustannusten tulee käytännössä olla vähintään muutamia prosentteja kauppahinnasta. Tapauksessa KKO:2009:39 korjauskustannukset olivat vastanneet noin yhtä prosenttia kauppahinnasta. Korkein oikeus on kuitenkin katsonut, että vaikka korjauskustannukset suhteessa kauppahintaan olivatkin määrältään vähäiset, ei kustannuksia voitu tästäkään huolimatta pitää merkityksettöminä.

Ratkaisussa virheen vaikutuksellisuutta ei arvioida pelkästään korjauskustannusten suuruuden perusteella. Koska kiinteistökaupassa oli kysymys normaaliin asumiskäyttöön ostetusta omakotitalosta, puutteet lämpimän veden saannissa sekä lämmön riittämättömyys voitiin katsoa haitanneen rakennuksen käytettävyyttä sen varsinaiseen tarkoitukseen eli asumiseen. Tapauksesta käy ilmi, että tämän kaltaisilla asuinrakennuksen käyttöön liittyvillä, asumiskelpoisuutta tai ainakin asumisviihtyvyyttä heikentävillä puutteilla voidaan arvioida olevan vaikutusta myös kaupan ehtoihin. Kysymys virheen vaikutuksellisuudesta ei siis ratkea yksinomaan korjauskustannusten suuruuden perusteella, vaan myös kiinteistön soveltumisella aiottuun käyttötarkoitukseen katsotaan olevan vaikutusta. (Kartio 2010, 128.)

4.7 Virheen määrytymisen ajankohta

Maakaaren mukaan kiinteistön sopimuksenmukaisuus määrytyy lähtökohtaisesti sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaa tehtäessä (MK 17:21.1). Kaupantekohetki virheen määrytymisen ajankohtana on perusteltu, sillä kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka myyjällä on mahdollisuus antamallaan tiedoilla ja selvityksillä vaikuttaa siihen käsitykseen, joka ostajalle on kaupan kohdesta muodostunut. Tarvittaessa osapuolten on mahdollista sopia virheen määrytymisen ajankohdasta myös toisin. (HE 120/1994, 56.)

Myyjä vastaa kiinteistössä kaupantekohetkellä olevasta virheestä silloinkin, kun virhe ilmenee vasta myöhemmin (MK 17:21.1). Maakaaren esitöiden mukaan tällaisessa tapauksessa riittää, että vian syy tai peruste, kuten kosteuden pääsy rakenteisiin, on kaupantekohetkellä olemassa, vaikka näkyviä vahinkoja ei kaupantekohetkellä vielä olisikaan (HE 120/1994, 56). Ostaja ei kuitenkaan voi

vedota virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kuin kiinteistö on luovutettu ostajalle (MK 17:21.2).

4.8 Virheestä ilmoittaminen

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä sekä siihen kohdistuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on virheen havainnut tai kun hänen olisi se pitänyt havaita. Jollei ostaja ilmoita virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, menettää hän oikeutensa vedota virheeseen. (MK 2:25.1-2.)

Reklamaation kohtuullinen aika alkaa kulumaan siitä hetkestä, kun ostaja on virheen havainnut tai ainakin hänen olisi pitänyt se havaita. Käytännössä kohtuulliseen aikaan kuuluu, että ostaja ehtii tutkia havaitsemaansa vikaa sekä tarvittaessa pyytämään neuvoa asiantuntijalta. Ostajalta odotetaan kuitenkin virheen havaittuaan aktiivisuutta ja huolellisuutta eli virheilmoituksen tekemistä ei saa esimerkiksi oman aikaansaamattomuuden vuoksi venyttää. (HE 120/1994, 58.)

Varsinaisessa virheilmoituksessa on käytävä ilmi, mitä virheellisyys koskee sekä mitkä ovat ostajan vaatimukset myyjälle. Ilmoituksen yhteydessä vaatimusten ei vielä tarvitse olla yksilöityjä, sillä ilmoitusta on mahdollista vielä myöhemmin täydentää. Virheilmoituksen ostaja voi tehdä haluamallaan tavalla, mutta kirjallinen ilmoitus on usein reklamaation oikea-aikaisuutta arvioitaessa helpompi todistaa. (HE 120/1994, 58.) Reklamaation oikea-aikaisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti (Linnainmaa & Palo 2005, 153). Lähtökohtana on, että virhetilanteet selvitetään mahdollisimman nopeasti (HE 120/1994, 58).

Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, jos virheilmoitusta ei tehdä viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Tällä kiinteällä takarajalla pyritään turvaamaan myyjän oikeussuojaa. Oikea-aikaisella reklamaatiolla pyritään turvaamaan todistelua siten, ettei ostajalla ole käytännössä mahdollisuutta venyttää virheilmoitustaan niin pitkälle, ettei myyjän ole enää mahdollista esittää asiassa vastatodisteita. (Linnainmaa & Palo 2005, 153.) Ostajan laiminlyönti ei kuitenkaan poista myyjän virhevastuutta silloin, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti (MK 2:25.3). Tällainen tilanne on kyseessä esimerkiksi silloin, kun myyjä on salannut tiedossaan olevan kiinteistössä olevan vian (HE 120/1994, 58).

5 Kaupan osapuolten velvollisuudet

Kaupan osapuolista myyjä luonnollisesti tuntee ostajaa paremmin omistuksessaan ja hallinnassaan olleen kiinteistön ja sillä olevat rakennukset, sekä mahdolliset laitteiden viat ja puutteet. Samasta syystä myyjällä on myös huomattavasti ostajaa paremmat mahdollisuudet selvittää kiinteistön ominaisuudet ennen kauppaa. (HE 120/1994, 21.) Ostaja puolestaan perustaa ostopäätöksensä usein pitkälti myyjältä saamiinsa tietoihin. Tästä syystä on katsottu, että suurimman osan tiedon hankintaan ja antamiseen liittyvästä vastuusta tulee kohdistua juuri myyjään, jolle onkin laissa asetettu tiedonantovelvollisuus (Heikkinen 2018, 67). Tätä varsin kattavaa myyjän tiedonantovelvollisuutta on kuitenkin pyritty tasapainottamaan asettamalla myös ostajalle velvollisuus tarkastaa kaupan kohde asianmukaisesti ja huolellisesti ennen kaupasta päättämistä (HE 120/1994, 51).

5.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus

MK 2:17.1 kohdan 3 mukaan myyjä on vastuussa virheestä, jos myyjä jättää ilmoittamatta ostajalle myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta laatuominaisuudesta. Tiedonantovelvollisuuttaan myyjä laiminlyö käytännössä myös antaessaan ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon tai jättäessään oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta (MK 2:17.1). Tämän myyjälle määrätyn varsin kattavan tiedonantovelvollisuuden on tarkoitus taata, että ostaja saa kaupan kohteesta kaikki tiedot, joiden yleensä voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen (HE 120/1994, 50).

Maakaaren esitöiden mukaan myyjän on oltava oma-aloitteinen antaessaan kaupan kohteesta tietoa ostajalle. Myyjän on ilmoitettava ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kohteen puutteet tai viat, jotka mahdollisesti voivat osaltaan alentaa myytävän kiinteistön käyttömahdollisuuksia tai arvoa. Lainsäädännössä ei näitä kaupan kannalta merkityksellisiä seikkoja ole tyhjentävästi määritetty, sillä ominaisuudet voivat vaihdella kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Rakennetun kiinteistön kohdalla merkityksellisenä on kuitenkin usein pidetty erityisesti tietoa rakennuksen iästä, pinta-alasta, rakennustavasta ja -materiaaleista sekä rakennuksen kunnosta. (HE 120/1994, 50.)

Lähtökohtaisesti myyjän on syytä kertoa ostajalle erityisesti sellaisista kaupan kohteen ominaisuuksista, joilla se eroaa muista vastaavanlaisista kiinteistöistä. Tiedonantovelvollisuus velvoittaa

myyjää myös siinä tapauksessa, että myyjä itse havaitsee rakennuksessa sen käytettävyyttä haittaavia seikkoja tai epäilee vikaa esimerkiksi rakenteissa. (HE 120/1994, 50.) Kasson (2014) mukaan myyjän on myös aina tarpeellista kertoa ostajalle merkittävistä vioista, kuten kattovuodosta tai vesivahingosta, vaikka vaurio olisikin jo korjattu (Kasso 2014, 253).

Myyjä on virhevastuussa jättäessään kertomatta ostajalle sellaisesta kiinteistön negatiivisesta ominaisuudesta, josta hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. Virhevastuun välttämiseksi ei siis riitä, että myyjä ilmoittaa vain kaikki itsellään olevat tiedot, vaan myyjältä edellytetään myös huolellisuutta. (HE 120/1994, 50.) Sen lisäksi, että myyjän tulee kertoa ostajalle kaikki tiedossaan olevat kaupan kannalta merkitykselliset seikat, on hän myös vastuussa niiden merkityksellisten ominaisuuksien ilmoittamisesta, joista hänen kiinteistön omistajana pitäisi tietää (MK 2:17.1). Myyjä ei siten voi omaan tietämättömyyteensä vedoten välttyä virhevastuulta, vaan myyjän odotetaan kiinteistön omistajana jo pelkästään asemansa vuoksi tuntevat tietyt kiinteistön ominaisuudet. Sillä, että jokin kiinteistön vika tai puute on jäänyt myyjältä huomaamatta esimerkiksi lyhyen omistusaajan tai kiinteistön vähäisen käytön vuoksi, ei ole merkitystä. Ostajan ei pidä joutua kärsimään siitä, että myyjä itse ei ole käyttänyt kiinteistöään (HE 120/1994, 51).

Jokaista yksityiskohtaa myyjän ei tarvitse ostajalle luetella, sillä vähäisillä yksityiskohdilla ei yleensä ole vaikutusta kauppaan. Myyjän ei myöskään tarvitse luetella ostajalle sellaisia kiinteistön ominaisuuksia, jotka ostajan olisi itse pitänyt havaita kiinteistöä tarkastaessaan. Mikäli ostajalla on kiinteistölle omia erityisvaatimuksia, vastaa ostaja itse niiden täyttymisestä. (HE 120/1994, 50.) Ostajan edellytetään myös itse ottavan kaupasta päättäessään huomioon esimerkiksi vaihtelut eri aikakausina rakennettujen rakennusten ominaisuuksissa (Kasso 2014, 184–185).

5.2 Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus

Myyjän ankaran virhevastuun tasapainottamiseksi ostajalle on maakaareissa asetettu selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus, jonka mukaan ostajan on tarkastettava kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Ostaja ei siten voi laaturvirheenä vedota sellaiseen seikkaan, joka olisi ollut havaittavissa kiinteistön tarkastuksessa. (MK 2:22.1.) Ostajan edellytetään tarkastavan kiinteistö sellaisella tavanomaisella huolellisuudella, jota yleensäkin voidaan olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa. Laiminlyödessään tarkastusvelvollisuuttaan ostaja vastaa itse omasta huolimattomuudestaan. (HE 120/1994, 56.)

Kiinteistön tavanomaisella tarkastuksella tarkoitetaan lähtökohtaisesti sellaisten kiinteistön fyysisten ominaisuuksien selvittämistä, jotka ostajan on mahdollista todeta aistinvaraisesti ilman suurempia ponnisteluja. Siten esimerkiksi kiinteistön rakennukset tulee käytännössä tarkastaa vain niiltä osin, kun ostajalla on tiloihin esteetön pääsy. (HE 120/1994, 56.) Ostajalla ei lähtökohtaisesti ole velvollisuutta ryhtyä kiinteistön tarkastamiseksi teknisiin tai muihin tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin (MK 2:22.1). Tavanomaiseen tarkastukseen ei siten katsota kuuluvan esimerkiksi rakenteiden purkamista, avaamista tai näytteiden ottamista rakennusmateriaaleista (Kasso 2014, 260).

Ostajan itse suorittama tarkastus on yleensä riittävä tarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi. Tarkastuksessa esille nousseet epäilyistä herättävät seikat voivat kuitenkin joskus antaa ostajalle aihetta ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin. (HE 120/1994, 56.) Tilanteen vaatiessa lisätutkimuksia, on ostajan yleensä tarpeen sopia tutkimuksista ja niiden toteuttamisesta sekä mahdollisesta ulkopuolisen asiantuntija-avun käyttämisestä yhdessä kiinteistön omistajan eli myyjän kanssa. Jos myyjä ei näe lisätutkimukselle tarvetta ja ilmoittaa asian olevan ostajan epäilyistä huolimatta kunnossa, on ostajalla lähtökohtaisesti oikeus luottaa myyjän ilmoitukseen. (Kasso 2014, 260.)

Myyjä vastaa antamiensa tietojen oikeellisuudesta, eikä ostajalla siten ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkaansa pitävyyttä (MK 2:22.1). Esimerkiksi myyjän ilmoitus kaivoveden juomakelpoisuudesta on ostajan kannalta riittävä, eikä ostajan tarvitse oman tarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi ryhtyä tutkimaan myyjän antaman tiedon todenmukaisuutta. Myyjän antamana tietona ei sen sijaan voida pitää sellaista kiinteistön ominaisuudesta annettua ilmoitusta, jonka myyjä on kertonut olevan tarkastamaton tai perustuvan ainoastaan myyjän omaan käsitykseen. (HE 120/1994, 56.)

Ostaja ei saa vedota virheenä sellaiseen seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä (MK 2:22.2). Lähtökohtaisesti maallikko-ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen yleisesti tiedossa olevista seikoista. Myyjän antamien tietojen osalta ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen seikasta vain silloin, kun hän myös ymmärtää sen merkityksen. (HE 120/1994, 57.) Ostaja ei siten voi laatuvirheeseen vedoten vaatia myyjältä peruskorjauskustannuksia ostaessaan selvästi peruskorjausta vaativan kohteen. Ostajan on kuitenkin mahdollista vedota virheeseen, jos hän on

erehtynyt tarvittavien korjausten laadusta tai laajuudesta edellyttäen, että erehtyminen on tapahtunut ilman tämän omaa syytä. (Kasso 2014, 260.)

Ostajan oikeutta vedota virheeseen ei rajoiteta koskaan silloin, kun myyjän menettely on ollut kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattonta (MK 2:22.3). Myyjän tahallisesti antamat virheelliset tai harhaanjohtavat tiedot tai muunlainen törkeän huolimattomana pidettävä menettely tai voivat johtaa siihen, että ostajan on mahdollista vedota myös niihin virheisiin, jotka olisi ollut mahdollista myös ostajan omassa tarkastuksessaan huomata. (HE 120/1994, 57.)

6 Vastuun rajoittaminen

6.1 Sopimusvapaus

Maakaaren 2. luvun säännökset ovat tahdonvaltaisia, ja siksi niistä on mahdollista sopia osapuolten kesken toisin. MK 2:9.2:n mukaan myyjälle tai ostajalle lain mukaan kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista saadaan poiketa sopimuksella. Kaupan osapuolet voivat esimerkiksi sopia sopimusrikkomuksen seuraamuksista lain säännöksistä poiketen korvaamalla hinnanalennuksen tai vahingonkorvauksen kiinteämääräisellä sopimussakolla. Osapuolten on myös mahdollista ennen kaupantekoa täsmentää tai rajata vastuutaan tekemällä asiasta merkinnän kauppakirjaan tai muuhun kauppakirjaan liitettävään sopimukseen. (HE 120/1994, 45.)

Kiinteistökaupassa maakaaren sallimaa sopimusvapautta hyödyntää usein kaupan osapuolista erityisesti myyjä. Ottamalla sopimukseen erityisiä vastuunrajoitusehtoja myyjän on mahdollista rajata sille laissa varsin kattavaksi määrättyä virhevastuuta. Usein vastuunrajoitusehdoista voi kuitenkin olla etua myös ostajalle. Etukäteen sovitut vastuunrajoitusehdot selventävät vastuunjakoa osapuolten välillä, helpottavat sopimukseen mahdollisesti liittyvien riskien arviointia sekä mahdollisesti vähentävät kaupan jälkeisiä riitoja. Ne voivat myös auttaa ostajaa kiinnittämään huomiota juuri niihin seikkoihin, jotka ennen kaupantekoa on syytä tarkastaa huolellisesti. (Hoffrén 2021, 267.)

6.2 Yksilöintivaatimus

Lähtökohtana maakaaren sopimussuhdetta koskeville säännöksille on siis sopimusvapaus, jonka mukaan kaupan osapuolet voivat sopimuksella poiketa laissa säädetyistä myyjälle ja ostajalle kuluista oikeuksista ja velvoitteista. Sopimusvapaus ei kuitenkaan ole täysin rajoittamaton. Kiinteistökaupassa myyjän vastuuta rajoittavien lausekkeiden käytön lisääntymisen vuoksi lainsäätäjä on nähnyt tarpeelliseksi rajoittaa sopimusvapautta vastuunrajoituslausekkeen yksilöintivaatimuksella. Yksilöintivaatimuksen mukaan ostajalle maakaarella säädettyjä oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä (MK 2:9.2).

Yksilöintivaatimuksen tarkoituksena on estää liian yleistävien vastuunrajoitusehtojen muodostuminen ostajan kannalta kohtuuttomiksi. Yleistävät ”kiinteistö myydään sellaisena kuin se on” -ehdot eivät vielä anna ostajalle riittävää kuvaa siitä, miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä. (HE 120/1994, 25.) Siten riittävällä vastuunrajoitusehdon yksilöinnillä varmistetaan, että ostaja on tietoinen, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen. Tällöin ostajan on mahdollista arvioida myyjän vastuun ulkopuolelle rajatun seikan vaikutusta kaupan ehtoihin, kuten kauppahintaan. (HE 120/1994, 45.)

Maakaaren säännöksissä ei ole suoraan määritelty, millaisella tarkkuudella vastuunrajoitusehdon tulee olla yksilöity ollakseen pätevä. Tepora (2010) mainitsee esimerkkinä yksiselitteisestä, myyjän vastuuta rajoittavasta lausekkeesta kauppakirjaan otetun ehdon, jonka mukaan ”kiinteistöllä oleva kaivo ei ole ollut käytössä viimeiseen vuoteen eikä myyjä vastaa kaivon käyttökelpoisuudesta ja sen kunnostamisesta”. Lausekkeesta käy selkeästi ilmi, että kiinteistöllä oleva kaivo on mahdollisesti käyttökelvoton eikä sitä voida välttämättä käyttää esimerkiksi talousveden ottamiseen. Talousvesi on siis hankittava kiinteistölle muuta kautta, mikä mahdollisesti aiheuttaa ostajalle tulevaisuudessa kustannuksia. Kun kaivon mahdollinen käyttökelvottomuus on ostajan tiedossa kaupasta päätettäessä, on hänen mahdollista ottaa asia huomioon kauppahinnasta sekä muista kaupan ehdoista sovittaessa. (Tepora 2010, 350.)

6.3 Asuntokaupan kuntotarkastus

Kiinteistökaupassa kaupan osapuolilla ei välttämättä ole itsellään tarvittavaa erityisosaamista kaupan kohteen kunnan tarkastamiseksi. Omakotitalon laatuominaisuuksia selvitettyä apuna käytetäänkin usein ennen kauppaa suoritettavaa kuntotarkastusta, jossa tarkastuksen suorittaa ammattitaitoinen kuntotarkastaja. Pääosin pintapuolisesti suoritettavan kuntotarkastuksen tarkoituksena on tuottaa puolueetonta ja laadukasta tietoa kaupan kohteen kunnosta sekä tuoda esiin mahdollisia vikoja ja puutteita, jotka kirjataan toimenpide-ehdotusten kera kuntotarkastusraporttiin. (Heikkinen 2018, 155.)

Kuntotarkastuksessa esiin nousseet seikat ovat yleensä sellaisia osapuolten vastuuasemiin vaikuttavia asioita, jotka on tarkoituksenmukaista nostaa osaksi osapuolten välistä sopimusta. Tästä syystä kuntotarkastusraportti yleensä liitetään osaksi kauppakirjaa, tai vähintäänkin kauppakirjaan lisätään maininta, että tarkastus on suoritettu ja molemmat kaupan osapuolet ovat tutustuneet tarkastuksesta laadittuun raporttiin. (Heikkinen 2018, 65-66.) Näin toimittaessa on mahdollisessa riitatilanteessa selvää, että kuntotarkastusraportin sisältö on ollut molemmilla kaupan osapuolilla tiedossa. Ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta hänen on kuntotarkastusraporttiin tutustuttuaan täytynyt olla tietoinen (Hoffrén 2021, 174).

Parhaimmillaan kuntotarkastuksen avulla saadaan kauppakirjan ehdot muotoiltua vastaamaan kaupan kohteen todellista kuntoa. Kuntotarkastuksen avulla kohteen laatutasoa saadaan tarkennettua ja kauppahinta neuvoteltua kohteen kuntoa paremmin vastaavalle tasolle. Kuntotarkastus ja siitä saadut tiedot helpottavat myös virhearviointia muun muassa ostajan tarkastusvelvollisuuden ja myyjän tiedonantovelvollisuuden kannalta mahdollisessa laatuvirhettä koskevassa riidassa. (Hoffrén 2021, 75.)

Pintapuolisesti suoritettavassa asuntokaupan kuntotarkastuksessa saattaa joskus nousta esille seikkoja, jotka antavat syyn epäillä rakenteissa piileviä vaurioita. Tällöin kuntotarkastaja kiinnittää kaupan osapuolten huomion näihin seikkoihin suosittelemalla laajempaa kuntotutkimusta, jossa rakenteita avaamalla selvitetään rakenteen todellinen kunto. (Lehtonen 2022.) Kiinteistön kuntotutkimus on kuntotarkastusta huomattavasti laajempi ja tarkempi tapa kaupan kohteen kunnan selvittämiseksi. Pintapuolisen tutkimuksen sijaan kuntotutkimuksessa kaupan kohteen kuntoa selvitetään tavanomaisten ja aistinvaraisten menetelmien sijaan tarvittaessa esimerkiksi rakenteita

avaamalla. Kuntotutkimukset voivat kohdistua esimerkiksi rakennusten ylä- ja alapohjan riskiranteisiin sekä salaojiin. (Kasso 2014, 186.)

7 Myyjän ja ostajan vastuuasemat oikeuskäytännössä

7.1 Vastuunrajoitusehdot

Vastuunrajoitusehdon merkitystä osapuolten vastuuseen Korkein oikeus on arvioinut ratkaisussaan KKO 2004:78. Tapauksessa Korkein oikeus hyväksyi vastuunrajoitusehdon vain niiltä osin kuin virheet oli yksilöity kauppakirjassa.

A ja B olivat ostaneet C:ltä kiinteistön sillä sijaitsevina rakennuksineen. Kauppakirjaan sisältyi maininta rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista ja myyjän vastuuta rajoittava lauseke. Myöhemmin rakennuksessa oli havaittu merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena rakennukseen oli tullut kosteusvaurioita. Kysymys vastuunrajoituslausekkeen vaikutuksesta ostajan oikeuteen vaatia kauppahinnan alennusta mainittujen rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella.

Tapauksessa myyjän vastuuta oli rajoitettu kiinteistön kauppakirjaan otetulla vastuunrajoituslausekkeella. Lausekkeen mukaan *kaupan kohteen rakennuksessa oli suoritettu kunto- ja kosteuskartoitus, josta laadittuun raporttiin ostaja oli ennen kaupasta päättämistä tutustunut. Tarkastuksissa oli havaittu alakerran lattiasa hieman kosteutta sekä eteisen takassa halkeamia.* Lisäksi lausekkeessa todettiin, että *ostaja on tietoinen, ettei raportissa 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.* (KKO 2004:78, kohta 2.) Lausekkeessa myös suljettiin kokonaan pois myyjän vastuu havaittujen vaurioiden ja puutteellisuuksien sekä näiden mahdollisesti aiheuttamien lisävahinkojen osalta. Havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset jäivät siten vastuunrajoituslausekkeen mukaan yksin ostajan vastuulle. *Vasta kaupan jälkeen ostajan toimesta suoritettujen tarkempien tutkimusten johdosta havaittiin vakavampia rakennusvirheitä, eli kuivatusjärjestelmän puuttuminen, peruslaatan alapuolisen täyttöaineen virheellisyys ja rakennuksen virheellinen perustamistaso. Nämä rakennusvirheet eivät ennen kaupan tekemistä olleet olleet osapuolten tiedossa.* (KKO 2004:78, kohta 3.)

Ratkaisunsa kohdassa 5 Korkein oikeus toteaa *ostajan olleen kauppakirjaa allekirjoittaessaan tietoinen niistä omakotitalossa olevista kosteusvaurioista, jotka oli kauppakirjassa yksilöity*. Kyseiset vauriot ilmenivät myyjän teettämästä kosteuskartoituksesta, josta laadittuun raporttiin ostaja oli ennen kaupasta päättämistä tutustunut. Korkein oikeus katsoi, että *ostajalla ei ollut syytä epäillä saamastaan asiakirjasta ilmenevien tietojen paikkaansa pitävyyttä eikä velvollisuutta tarkistaa asiakirjasta ilmeneviä seikkoja*. (KKO 2004:78, kohta 5.) *Kuitenkaan kosteusvaurioiden varsinainen syy ei kosteuskartoituksesta laaditussa asiakirjassa käynyt ilmi, eikä syy muutoinkaan ollut kaupaa tehtäessä selvillä*. Korkeimman oikeuden mukaan *kosteusvaurioiden aiheuttajana on usein talossa olevat rakennusvirheet, minkä vuoksi tieto havaituista kosteusvaurioista on asettanut ostajalle tavanomaista laajemman selonottovelvollisuuden*. (KKO 2004:78, kohta 6.) Ostajan tarkastusvelvollisuutta tapauksessa käsitellään tarkemmin jäljempänä luvussa 7.2.

Tapauksessa Korkein oikeus katsoi, että ostajan oli mahdollista tehdä päätelmiä ainoastaan niiden virheiden osalta, jotka oli yksilöity kauppakirjassa (Tepora 2010, 271). Vastuunrajoitusehdon merkitystä arvioidessaan Korkein oikeus toteaa kohdassa 7, että *kauppakirjassa ei ole MK 2:9.2:n tarkoittamalla tavalla yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta kysymyksessä olleiden rakenteiden asianmukaisuudesta ja tästä syystä ostajilla oli kauppakirjaan sisältyvän vastuunrajoituslausekkeen estämättä oikeus vaatia kauppahinnan alennusta*. Tapauksessa Korkein oikeus tulkitsee vastuunrajoitusehtoa siis tiukasti sananmuodon mukaan. Kauppakirjaan otetulla vastuunrajoituslausekkeella on rajattu myyjän vastuuta kunto- ja kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden ja puutteiden sekä näiden mahdollisten seurausten osalta. Vastuunrajoitusedossa ei sen sijaan ollut rajoitettu myyjän vastuuta niiden puutteiden osalta, jotka havaittujen vaurioiden syntymisen olivat alun perin aiheuttaneet. (Hoffrén 2021, 271.) Kauppakirjalle otettua vastuunrajoituslauseke ei siis koskenut näitä rakennusvirheitä, eikä lausekkeella siksi ollut myyjän vastuuta poistavaa vaikutusta.

Vastuunrajoituslausekkeen lausuma, jonka mukaan ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli, ei sekään tehokkaasti poista myyjän vastuuta rakennusvirheistä. Tuomiston (2004) mukaan kyseinen lausuma edustaa vastuunrajoituslausekkeen yksilöimättömyyden äärimmäistä ”kiinteistö myydään sellaisena kuin se on” -muotoa, joka on nimenomaisesti myös maakaaren esitöissä mainittu käsiteltäessä niitä epäkohtia, joihin yksilöintivaatimuksella on alkujaankin haluttu puuttua (Tuomisto 2004). Kyseinen ehto ei siis yleistävä luonteensa vuoksi sekään täyttänyt maakaaren asettamaa yksilöintivaatimusta.

Samalla linjalla Korkein oikeus on ollut myös ratkaisussaan KKO 2009:31, jossa tarkasteltavana on vastuunrajoitusehdon merkitys myyjän vastuuseen sekä kuntotarkastuksesta johtuva ostajan selonottovelvollisuus.

Vuokraoikeuden ja sillä olevan omakotitalon kaupassa oli myyjän vastuuta rajoitettu suoritetussa kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Myöhemmin talossa oli havaittu yläpohjan kosteusvaurio, jonka johdosta ostaja vaati hinnanalennusta. Kysymys rajoitusehdon merkityksestä myyjän vastuuseen. Kysymys myös kuntotarkastuksesta johtuvasta ostajan selonottovelvollisuudesta.

Tapauksessa myyjän vastuuta oli rajoitettu kauppakirjaan otetulla vastuunrajoituslausekkeella, jonka mukaan *ostaja oli tutustunut talossa suoritettujen kuntotarkastuksen raporttiin ennen kaupan päättämistä ja ilmoittanut olevansa tietoinen raportissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjausehdotuksista*. Ehdon mukaan *myyjä ei vastannut kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille ja muille vastaaville aiheutuneista vahingoista*. (KKO 2009:31, kohta 2.)

Tapauksessa kuntotarkastusraporttiin oli tehty kaupan kohteen yläpohjaa koskeva kirjaus, jonka mukaan *vesikatteessa oli katteen alustastaan irtoamisesta johtuvia ”poimuja”, joiden taakse lamikoituvat sadevedet aiheuttivat jäätyessään ylimääräisen vaurioitumisriskin*. Raportin mukaan *vesikatteen uusimista kannatti harkita ”muutaman vuoden aikajänteellä”*. Lisäksi raportissa todettiin *savuhormin juurihuovan tiivistyksen olevan puutteellinen, minkä vuoksi jatkotoimenpiteenä suositeltiin sen reunan tiivistämistä elastisella saumaussmassalla*. (KKO 2009:31, kohta 5.) Kaupan jälkeen havaittua yläpohjan kosteusvauriota *ei sen sijaan ollut todettu ennen kauppaa suoritettussa kuntotarkastuksessa, minkä vuoksi sitä ei myöskään ollut raportin vioissa ja puutteissa erikseen yksilöity*. Kauppakirjalle otetussa vastuunrajoituslausekkeessa myyjän vastuu oli yksilöidysti rajoitettu koskemaan vain kuntotarkastusraportissa ilmeneviä virheitä ja puutteita. Tästä syystä Korkein oikeus katsoi, ettei *vastuunrajoitusehtoa ollut kauppakirjassa yksilöity maakaaren tarkoittamalla tavalla koskemaan kyseistä yläpohjan kosteusvauriota*. (KKO 2009:31, kohta 6.) Tapauksessa vastuunrajoitusehto ei siten estänyt ostajaa vetoamasta virheenä kyseiseen vaurioon. Kyseinen ratkaisu vahvistaa Korkeimman oikeuden KKO 2004:78 linjausta tiukasta vastuunrajoitusehdon yksilöintivaatimuksesta.

Edellä esitetyistä Korkeimman oikeuden ratkaisuksista on havaittavissa vastuunrajoitusehdon yksilöinnin haastavuus. Puutteellisesti yksilöidyillä vastuunrajoitusehdoilla ei ole vaikutusta ja toisaalta riittävän yksilöityjen ehtojen laatiminen vaatii erityistä huolellisuutta, jotta lopputulos kattaisi kaikki ne virheet, joiden osalta myyjän vastuuta halutaan rajoittaa (Hoffrén 2011, 271). Erityisen vaikeaa on pätevästi rajoittaa myyjän vastuuta niiden virheiden osalta, jotka eivät selkeästi käy ilmi ennen kauppaa tehdyistä tarkastuksista. Vastuunrajoitusehto jää helposti liian epämääräiseksi silloin, kun yksilöinnin kannalta tietoa virheestä, sen laajuudesta ja mahdollisista vahingollisista seurauksista ei ole käytettävissä riittävästi kauppaa tehtäessä. Edellä esitettyjen ennakkopäätösten tavoin juuri kosteusvaurio on hyvä esimerkki sellaisesta havainnosta, jonka laajuuden ja perussyyn sekä sen mahdollisesti aiheuttamien muiden vahinkojen puutteellinen selvittäminen useissa tapauksissa johtaa myös vastuunrajoitusehdon puutteelliseen yksilöintiin. (Tepora 2010, 351.)

Ratkaisuissaan KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 Korkein oikeus katsoi, että vastuunrajoitusehto voitiin hyväksyä vain niiltä osin kuin virheet oli yksilöity kuntotarkastusraportissa ja sitä kautta myös vastuunrajoituslausekkeessa. Tiukka yksilöintivaatimus johtaa siihen, että ilman kuntotarkastusraporttia maallikon ei välttämättä ole edes mahdollista pelkästään itse tekemiensä havaintojen perusteella muodostaa riittävän yksilöityä vastuunrajoitusehtoa vastuunsa rajaamiseksi toivotulla tavalla. Käytännössä tämä johtaa siihen, että kauppaa tehtäessä osapuolten käytettävissä tulee olla asiantuntijan tekemän kuntotarkastuksen perusteella laadittu raportti, jossa puutteet ja viat on yksilöity. Tämäkään ei silti vielä takaa myyjälle vapautusta virhevastuusta, jos tarkoitettu virhe ei asiantuntijan avusta huolimatta ilmene kuntotarkastusraportista. Tarkastuksen laatuun vaikuttaa siis osaltaan myös vahinkojen selvittäjän eli itse tarkastajan huolellisuus ja ammattitaito sekä riittäväällä tarkkuudella tehdyt kirjaukset kohteen virheistä tai puutteista.

Näiden ratkaisujen valossa näyttäisi myös siltä, että pätevien vastuunrajoituslausekkeiden muodostaminen on vaativaa silloinkin, kun käytössä on asiantuntijan raportti kaupan kohteen kunnosta. Yksilöinti on tehtävä hyvin tarkkaan, ja ehtojen laatiminen voikin vaatia sellaista oikeudellista erityisasiantuntemusta, jota maallikolla ei ole itsellään. Siten vastuun rajoittamiseksi riittäväällä tarkkuudella, tulisi maallikon hyödyntää asiantuntijoita niin rakennus- kuin oikeusaltakin. Ratkaisujen perusteella voidaan todeta, että maallikkomyyjältä odotetaan erityistä huolellisuutta vastuunrajoitusehtojen käytössä.

7.2 Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus

Edellä esitetyssä ratkaisussa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 Korkein oikeus arvioi vastuunrajoitusedon merkityksen lisäksi myös ostajan ennen kauppaa saamien tietojen merkitystä ostajan selonottovelvollisuuteen.

Tapauksessa KKO 2004:78 Korkein oikeus katsoi, että ennen kauppaa tehdyssä kuntokartoituksessa havaitut puutteet eivät laajentaneet ostajan tarkastusvelvollisuutta rakenteisiin kohdistuviin toimenpiteisiin. Ratkaisun kohdassa 6 Korkein oikeus toteaa, *ettei myyjän ostajalle esittämästä kosteuskartoituksesta ilmene, mistä kosteusvauriot ovat johtuneet eikä niiden syy ole muutoinkaan ollut kauppaa tehtäessä selvillä. Koska kosteusvauriot aiheutuvat usein talossa olevista rakennusvirheistä, asettaa tällaisten vaurioiden havaitseminen lähtökohtaisesti ostajalle tavallista laajemmän selonottovelvollisuuden. Kyseessä olleiden rakennusvirheiden toteaminen olisi edellyttänyt ainakin reikien poraamista lattiaan sekä maankaivuutöitä rakennuksen ympäristössä. Virheiden toteaminen olisi siten vaatinut sellaisia tavanomaisesta poikkeavia ja myyjän kiinteistöön kajoavia toimenpiteitä, joihin ostajat eivät ilman myyjän lupaa olisi voineetkaan oma-aloitteisesti ryhtyä. Korkein oikeus katsoi, etteivät ostajat kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden laatu ja laajuuskaan huomioon ottaen olleet laiminlyöneet selonottovelvollisuuttaan sillä perusteella, että he eivät olleet edellyttäneet edellä mainittuja lisätarkastuksia ennen kaupasta päättämistä.*

Samansuuntaisesti Korkein oikeus on katsonut myös ratkaisussaan KKO 2009:31. Tapauksessa ennen kauppaa oli kohteessa suoritettu kuntotarkastus, josta laadittuun raporttiin ostaja oli tutustunut ennen kaupasta päättämistä. Tarkastuksessa oli havaittu joitakin puutteita, joiden korjaamista oli raportissa suositeltu. Ostaja oli kaupan jälkeen tehnyt suositellut korjaustoimenpiteet. Myöhemmin kaupan kohteen asuinrakennuksen yläpohjassa oli remontin yhteydessä havaittu kosteusvaurio. Korkein oikeus toteaa kohdassa 8, *että yläpohjatilan tarkastaminen ei ollut ennen kauppaa tehdyn kuntotarkastuksen yhteydessä ollut mahdollista tarkastusluukun puuttumisen vuoksi. Tarkastuksen tekeminen olisi siten vaatinut ostajalta rakenteiden avaamista. Kyseisen toimenpiteen katsottiin olevan sellainen tavanomaisesta poikkeava toimenpide, johon ostajalla ei ollut ilman erityistä syytä velvollisuutta ryhtyä. Korkein oikeus katsoi, ettei kuntotarkastusraportista ilmenevien tietojen perusteella ollut syytä epäillä yläpohjan kosteusvauriota, mistä johtuen ostajalla ei ollut myöskään erityistä syytä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin yläpohjan kunnon selvittämiseksi. Ostaja ei siten ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan. (KKO 2009:31, kohta 9.)*

Molemmissa ratkaisuisaan KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 Korkein oikeus on katsonut, että havaittujen vaurioiden toteaminen olisi vaatinut ostajalta sellaisia MK 2:22.1:ssä tarkoitettuja toimenpiteitä, joihin ostajalla ei ilman erityistä syytä ollut velvollisuutta ryhtyä. Ratkaisussa KKO 2004:78 ennen kauppaa tehdyt kosteushavainnot olivat laajentaneet ostajan tarkastusvelvollisuutta, mutta epäilyttävistä havainnoista huolimatta ostajalta ei edellytetty reikien poraamista lattiaan tai maankaivuutöitä rakennuksen ympäristössä. Kyseisen ratkaisun on katsottu täsmentäneen sitä, millaisia toimia ostajalta voidaan tarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi edellyttää. (Tuomisto 2004.) Ratkaisusta KKO 2009:31 on puolestaan pääteltävissä, että rakenteiden purkaminen kosteusvaurion selvittämiseksi ei ole sellainen tavanomaisesta poikkeava toimenpide, jota ostajalta voidaan edellyttää muussa kuin poikkeustapauksessa (Tuomisto 2009).

Tuoreemmassa ratkaisuisaan KKO 2019:16 Korkein oikeus on sen sijaan katsonut, että ostaja oli menettänyt oikeuden vedota virheeseen laiminlyötyään tarkastusvelvollisuutensa. Ostajan ennen kauppaa saamat tiedot olivat antaneet ostajille erityisen syyn selvittää rakennuksen vaurioita myös tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä käyttäen (KKO 2019:16, kohta 30).

Kiinteistön ostajille oli ennen kauppaa esitetty kiinteistöllä olevaa rakennusta koskeva kunto-tarkastusraportti, jossa kuvattiin rakennuksessa olevia riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin korjaus- ja lisätutkimussuosituksia. Kun ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa, ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin eivätkä siihen, että rakennuksessa ei, toisin kuin kuntotarkastusraportissa oli ilmoitettu, ollut tuuletuttava alapohjaa.

Korkeimmassa oikeudessa kysymys oli siitä, olivatko ostajat ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi menettäneet oikeutensa vedota laatuvirheenä rakennuksen alapohjan lahovaurioihin sekä alapohjan rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen (KKO 2019:16, kohta 1). Ratkaisunsa kohdassa 7 Korkein oikeus toteaa, että ostaja voi tyytyä rakennuksen esteettömästi saavutettavissa olevien tilojen aistinvaraiseen tarkastukseen silloin, kun ostajan myyjältä saamat tiedot tai kiinteistön tarkastuksessa tehdyt havainnot eivät anna aiheutta epäillä sellaisia vikoja tai vaurioita, joiden olemassaoloa tai laajuutta ei tällaisessa tarkastuksessa voida selvittää. Esimer-

kiksi silloin, kun rakennuksessa havaitut vauriojäljet tai tieto rakennuksen vaurioille altistavista rakennusvirheistä antavat aiheen epäillä rakennuksen vaurioituneen, ostajan tarkastusvelvollisuuden kuuluu myös olosuhteisiin nähden asianmukaisella huolellisuudella selvittää tarkemmin rakennuksen kuntoa. Ostaja voi joko myyjän suostumuksella ryhtyä itse toimenpiteisiin kiinteistön kunnan selvittämiseksi tai vaihtoehtoisesti edellyttää myyjältä riittävää selvitystä kiinteistön kunnosta ennen kaupan tekemistä. (KKO 2019:16, kohta 7.)

Tapauksessa ostaja oli itse kohteessa suorittamansa tarkastuksen lisäksi saanut käyttöönsä kaupan kohteesta teetetystä kuntotarkastuksesta laaditun raportin. Korkein oikeus toteaa ratkaisunsa kohdassa 21, että *ostajat olivat ennen kauppaa heille toimitettuun kuntotarkastusraporttiin tutustumalla voineet saada tiedon siitä, että alapohjassa oli lahovaurioita, joiden laajuutta ei ollut selvitetty ja joiden tarkempaa tutkimista kuntotarkastuksen suorittaja oli pitänyt tarpeellisena*. Lisäksi kohdassa 22 Korkein oikeus toteaa, että *ostajat olivat tiedonneet, että alapohja oli rakennuksen sijainnin ja puutteellisen rakentamistavan vuoksi ollut pitkään altistuneena kosteudelle tavalla, joka kuntotarkastuksen suorittajan arvion mukaan edellytti jo todettujen vaurioiden laajuuden selvittelyn lisäksi korjaustoimenpiteitä*.

Ostajan tarkastusvelvollisuutta arvioidessaan Korkein oikeus sanoo kohdassa 24, että *ostajat olivat ennen kauppaa tiedonneet paitsi niistä rakennuksen sijaintiin ja rakennustapaan liittyvistä seikoista, jotka olivat pitkäaikaisesti altistaneet alapohjan rakenteet kosteudelle, myös sen, että alapohjassa oli vaurioita, joiden laajuus oli alapohjatilán ahtauden vuoksi jäänyt selvittämättä. He olivat lisäksi saaneet tiedon siitä, että tarkastuksen suorittaneen rakennusalan ammattilaisen käsityksen mukaan alapohjan lahovaurioiden laajuus olisi syytä selvittää. Näiden tietojen perusteella ostajilla ei ole ollut perusteltua aihetta olettaa, että alapohja ei olisi vaurioitunut laajemmin kuin tarkastuksessa on rakenteita rikkomatta ollut mahdollista havaita*. (KKO 2019:16, kohta 24.) Lisäksi ratkaisunsa kohdassa 25 Korkein oikeus toteaa, että *huolimatta siitä, että rakennuksen asuintiloissa ei ollut tarkastuksessa havaittu kosteusvaurioita ja että myyjä ei ollut havainnut rakennuksessa puutteita tai vaurioita, ostajat eivät ole tiedossaan olleet vauriot, riskirakenteet ja lisätutkimussuositukset huomioon ottaen voineet luottaa siihen, että alapohjan rakenteet olisivat kunnossa siltä osin kuin niiden kuntoa ei ole tarkastuksessa selvitetty*. (KKO 2019:16, kohta 25.)

Myyjän alapohjan rakenteesta antamalle virheelliselle tiedolle Korkein oikeus ei antanut ratkaisusaan merkitystä. Korkein oikeus katsoi, että *pelkästään kuntotarkastusraportissa olevien mainintojen perusteella ostajat eivät ole voineet olettaa, että yli viisikymmentä vuotta vanhassa rakennuksessa olisi asianmukaisesti toimiva tuulettuva alapohja, joka estäisi rakennuksen perustuksiin valuvaa vettä kastelemasta lattiarakenteita*. Jos ostajat olisivat vaatineet ennen kauppaa suositeltuja lisätutkimuksia, olisi myös niiden avulla myös alapohjan rakenteesta saatu todenmukainen tieto. (KKO 2019:16, kohta 29.)

Johtopäätöksissään Korkein oikeus katsoi, että *ostajien kohteesta saamat tiedot ovat olleet sisälöltään sellaisia, että ne ovat antaneet ostajille erityisen syyn edellyttää tavallista perusteellisempaa tarkastusta rakennuksen alapohjan kunnon selvittämiseksi tarvittaessa rakenteita rikkovien menetelmin*. *Ostaessaan saamistaan tiedoista huolimatta kiinteistön edellyttämättä lisätutkimuksia ostajat ovat ottaneet riskin siitä, että alapohjassa voi olla merkittävästikin kiinteistön asumiskäyttöön vaikuttavia ja mittavia korjauksia edellyttäviä vaurioita*. *Alapohjan rakenne ja lahovauriot olisivat tulleet ilmi, jos alapohjan kuntoa olisi selvitetty lisätutkimuksin ennen kauppaa eikä vasta kaupanteon jälkeen*. (KKO 2019:16, kohta 31.)

Kyseisen ratkaisun on katsottu selventävän erityisesti kuntotarkastusraportissa todettujen riskien sekä tarkastajan tekemien lisäselvitys- ja korjaussuositusten merkitystä. Mikäli raportissa suositellaan lisätutkimusten teettämistä, on ostajan niitä vaadittava. Ostajan laiminlyödessä tämän velvollisuutensa on vaarana, että ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen. (Koskinen-Tammi & Laurila 2019.) Laiminlyömällä lahovaurioita koskevan tarkastusvelvollisuutensa, ostaja teki myös merkityksettömäksi myyjän alapohjan rakenteesta antaman virheellisen tiedon, koska tiedon virheellisyys olisi käynyt suositelluissa lisätutkimuksissa ilmi (Tuomisto 2019). Käytännössä ostaja voisi lisätutkimussuositukset sivuuttamalla menettää oikeuden vedota myös muihin kuin kuntotarkastusraportissa esiin tulleisiin virheisiin, jos virhe olisi noussut esiin suositelluissa tutkimuksissa.

Ratkaisuista voidaan päätellä, että maallikko-ostajaltakin vaaditaan tietoa ja ymmärrystä omasta vastuustaan. Ostajan tulee ymmärtää vaatia lisätutkimuksia ja pyytää myyjältä asian tarkempaa selvittämistä silloin, kun kyseisten toimenpiteiden voidaan tehtyjen havaintojen perusteella epäillä olevan tarpeen. Jos ostaja ei itse ymmärrä ammattilaisen tekemien korjaus- ja lisätutkimussuositusten perusteella vaatia jatkotoimenpiteitä, on olemassa riski, että ostaja menettää oikeutensa

vedota virheeseen kaupan jälkeen. Virhe saattaa jäädä ostajan omalle vastuulle myös silloin, jos ostaja vastaavassa tapauksessa tekee kaupan tietoisena mahdollisista tutkimatta jääneistä virheistä. Jos myyjä ei pyydettyihin lisätutkimuksiin suostu, tulisi ostajan käytännössä pidättäytyä tekemästä kauppaa. Myyjän voisi kuitenkin kuvitella suhtautuvan suopeasti kaupantekoa edesautta-
viin toimenpiteisiin erityisesti silloin, kun ne asiantuntijan näkemyksen mukaan ovat tarpeellisia. Mahdollisten virheiden selvittäminen on kuitenkin yleensä myös myyjän etu.

Myös ratkaisussa KKO 2020:23 Korkein oikeus katsoi, että ostajan ennen kauppaa saamat tiedot olivat korostaneet ostajan tarkastusvelvollisuutta. Tapauksessa ostajat olivat kuitenkin voineet pitää asiantuntijan ennen kauppaa tekemiä mittauksia ja siitä saatuja tietoja riittävinä eikä ostajilla siten ollut aihetta edellyttää tehtyä laajempia tutkimuksia. Ostajat eivät olleet menettäneet oikeuttaan vedota virheeseen.

Ostajille oli ennen kaupan tekemistä annettu vuonna 1960 rakennetusta asuinrakennuksesta laadittu kosteusmittauspöytäkirja, jonka mukaan kosteutta oli rakennuksen kellaritiloissa mutta ei sen yllä olevissa lattia- ja seinärakenteissa. Kaupan jälkeen kellarin betoniholvin yläpuolisissa alapohjarakenteissa sekä ulkoseinärakenteiden alaosissa havaittiin kosteus- ja mikrobivaurioita, jotka olivat aiheutuneet kellarista johtuvasta kosteusrasituksesta sekä kosteuden tiivistymisestä kylmän betoniholvin ja lämmöneristeen rajapintaan.

Korkein oikeus katsoi, että ostajilla oli rakennuksen iän, rakennustavan ja kellarin kosteudesta saamiensa tietojen johdosta ollut aihe tarkastaa kellarin yläpuolisten rakenteiden kunto tavanomaista perusteellisemmin. He olivat kuitenkin saaneet pitää riittävinä pöytäkirjasta ilmeneviä selvityksiä, joissa kellarin yläpuoliset rakenteet oli myös poraten tehdyillä mittauksilla todettu kuiviksi. Ostajat eivät olleet laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan, eikä he siten olleet menettäneet oikeuttaan vedota kiinteistön virheeseen.

Tapauksessa Korkein oikeus otti kantaa siihen, olisiko ostajilla ennen kauppaa saamiensa tietojen perusteella ollut velvollisuus ryhtyä tarkempaan tutkimukseen alapohjan ja seinärakenteiden todellisen kunnon selvittämiseksi (KKO 2020:23, kohta 22). Vauriot alapohjassa ja seinärakenteiden alaosissa havaittiin vasta kaupanteon jälkeen suoritettussa kuntotutkimuksessa. Ennen kauppaa koh-
teessa oli asiantuntijan toimesta suoritettu kosteusmittaus, jossa tehtyt kosteushavainnot oli

kirjattu pöytäkirjaan, joka oli ollut ostajien käytettävissä kaupasta päätettäessä. Korkein oikeus totesi, että *kosteusmittauspöytäkirjasta oli käynyt ilmi sellaisia seikkoja, jotka olivat korostaneet ostajan tarkastusvelvollisuutta.* (KKO 2020:23, kohta 23.)

Ratkaisunsa kohdassa 12 korkein oikeus toteaa, että *havaittujen vauriomerkkien ja riskirakenteiden merkityksen sekä niiden edellyttämien selvitystarpeiden arviointi voi edellyttää sellaista rakennusalan osaamista, jota kiinteistön ostajalla ei ole itsellään. Mikäli ostajalla on käytettävissään rakennusalan asiantuntijan arvio näistä seikoista, hänen voidaan edellyttää ottavaan sen huomioon lisätutkimusten tarpeellisuutta arvioidessaan. Jos tällaisessa arviossa ei ole ilmennyt lisätutkimus- tai korjaustarvetta, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden kannalta on keskeistä, olisiko ostajan tavanomaisen yleistietämyksen perusteella tullut ymmärtää omien havaintojensa tai muiden tietojen antavan aiheen lisätutkimusten tekemiseen tai tähän liittyvän asiantuntija-avun hankkimiseen. Merkitystä on tällöin vaurioon tai vaurioitumisriskiin viittaavien seikkojen ohella myös sellaisella selvityksellä, joka on antanut ostajalle aiheen luottaa siihen, että merkittäviä piilossa olevia vaurioita ei ole.* (KKO 2020:23, kohta 12.) Ratkaisuisaan Korkein oikeus on siis pitänyt ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuuden arvioinnin kannalta keskeisenä myös sitä, mitä maallikko-ostajan pitäisi oman tavanomaisen yleistietämyksensä perusteella osata tekemiensä havaintojen ja saamiensa tietojen perusteella päätellä silloin, kun lisätutkimus- tai korjaustarvetta ei ole asiantuntijan arvion mukaan ilmennyt. Maallikko-ostajaltakin edellytetään tavanomaista arkijärjenkäyttöä sekä jonkun verran myös päättelykykyä. Oikeuskirjallisuudessa on yleensäkin korostettu ostajan normaalin huolellisuuden vaatimusta sekä suhtauduttu kielteisesti ajatukseen, että ostajan puutteelliset tiedot vaikuttaisivat tarkastusvelvollisuuteen lieventävästi. Ostajan puutteellisen yleistietämyksen ei tule lisätä myyjän riskiä tilanteissa, joissa myyjä ei havaitse ostajan erehtyneen. (Hoffrén 2021, 170.)

Tapauksessa Korkein oikeus katsoi, että *kosteuden siirtyminen betonisissa rakenteissa sekä puisten rakenteiden kosteusvaurioherkkyys olivat yleisesti tiedossa olevia seikkoja. Ostajalla oli siten näiden yleisesti tiedossa olevien seikkojen sekä ennen kauppaa saamiensa tietojen perusteella aihetta epäillä kosteuden levinneen myös kellarin yläpuolisiin alapohjarakenteisiin tai asuinkerroksen seiniin aiheuttaen niissä vaurioita.* Näiden seikkojen vuoksi Korkein oikeus katsoi, että *ostajien olisi tullut edellyttää myös kellarin yläpuolisten rakenteiden kunnon tavanomaista perusteellisempaa selvittämistä.* (KKO 2020:23, kohta 25.)

Korkein oikeus toteaa ratkaisunsa kohdassa 15, että *kosteusmittauspöytäkirjan mukaan rakennuksen kuntoa oli kartoitettu osin aistinvaraisesti ja osin mittaamalla pintojen ja rakenteiden kosteuspitoisuuksia*. Ratkaisunsa kohdassa 27 Korkein oikeus toteaa myös, että *pintakosteuden osoittimella mitatut kosteudet olivat pöytäkirjastakin ilmenevin tavoin olleet vain suuntaa antavia, eikä ostajillakaan näiden mittausten perusteella ollut aihetta olettaa, että mahdollinen rakenteiden sisällä oleva kosteus ja siitä aiheutuneet vauriot olisivat tulleet pelkällä pintakosteuden osoittimella tehdyssä mittauksessa ilmi. Sen sijaan tarkastusreikiä poraamalla oli saatu tietoa nimenomaan rakenteiden sisällä olevasta kosteudesta*. (KKO 2020:23, kohta 27.) Ratkaisun kohdassa 28 Korkein oikeus katsoikin, että *kyseisten mittaustulosten perusteella ostajat olivat voineet luottaa siihen, että lattia- ja seinärakenteissa ei ole kosteutta tai kosteudesta aiheutuneita vaurioita. Vaikka mittaukset olivat kohdistuneet vain rakenteiden yksittäisiin kohtiin, niitä oli kuitenkin tehty seitsemästä kohdasta. Korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat pöytäkirjassa esitettyjen tietojen luotettavuutta arvioidessaan voineet lähteä siitä, että alan yrityksen tekemät mittaukset ovat olleet riittäviä ja edustavia ottaen huomioon myös yrityksen tiedossa olleen kosteuden kellaritiloissa*. (KKO 2020:23, kohta 28.) *Kosteusmittauspöytäkirjassa ei myöskään mainittu, että käytettyyn tutkimustapaan liittyisi epävarmuustekijöitä eikä siinä myöskään suositeltu tehtäväksi rakennuksen alapohjaa koskevia lisätutkimuksia tai muutoinkaan tuotu esiin tähän liittyviä korjaustarpeita* (KKO 2020:23, kohta 29).

Ratkaisussaan KKO 2020:23 Korkein oikeus antoi painoarvoa sille, että aistinvaraisen tarkastuksen ja mittaukset oli suorittanut alan asiantuntija, jonka arvioon maallikko-ostaja oli perustellusti voinut luottaa. Tästä syytä laajentuneesta tarkastusvelvollisuudesta huolimattakaan ostaja ei ollut menettänyt oikeuttaan vedota virheeseen. Oikeuskirjallisuudessa on arvioitu, että pelkkä kosteusmittaus ei ole tuonut myyjälle sellaista riittävää turvaa, minkä asianmukaisesti suoritettu kuntotarkastus olisi tuonut. Kosteusmittaus antoi tietoa ainoastaan rakenteiden mittaushetken kosteudesta, kun taas kuntotarkastus olisi mahdollisesti tuonut esiin tarkemmin rakennuksen kuntoa, riskejä sekä vaurioiden mahdollisuutta. Kosteusmittausraportin merkinnät eivät siten antaneet riittävästi tietoa rakennuksen kunnosta, jotta vastuu virheestä olisi siirtynyt ostajalle. (Koskinen-Tammi & Laurila 2020.) Lähtökohtaisesti ostajalla on siis oikeus luottaa asiantuntijan antamaan arvioon. Tämä puolestaan johtaa siihen, että virhevastuu jää helposti myyjälle, mikäli kaupan kohteessa ei ole suoritettu riittävän kattavaa tarkastusta. Kuntotarkastus tuo hyödyllistä tietoa kaupan kohteesta molemmille osapuolille, mutta myyjän vastuun kannalta tarkastus tuo erityistä turvaa.

Arvioidessaan, miten ostajan ennen kauppaa saamat tiedot ovat vaikuttaneet ostajan tarkastusvelvollisuuteen, Korkein oikeus on kaikissa neljässä edellä esitetyissä tapauksissaan huomionut *ensinnäkin toimenpiteet, joita virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt, sekä toisaalta jo havaittujen riskitekijöiden ja vaurioiden laadun ja laajuuden* (KKO 2020:23, kohta 9). Ratkaisuista käy ilmi, että kovin pienin perustein ostajan ei edellytetä ryhtyvän rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin tarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi, eikä myyjän kiinteistöön kajoaminen ilman myyjän suostumusta olekaan ostajalle edes mahdollista. Rakenteita rikkovien toimenpiteiden tekeminen ja toisaalta myös riski niiden tekemättä jättämisestä kuuluvat siis lähtökohtaisesti myyjälle. Oikeuskirjallisuudessa kyseistä vastuunjakoa on pidetty perusteltuna, koska myyjällä on kiinteistön omistajana mahdollisuus kyseisten toimenpiteiden tekemiseen sekä kiinteistön haltijana ostajaa paremmat mahdollisuudet arvioida näiden toimenpiteiden tarpeellisuutta (Hoffrén 2021, 179).

Ratkaisuista KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 on havaittavissa, että ammattilaisen tekemän tarkastuksen perusteella ilmenneet epäilyttävät havainnot voivat laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta. *Mikäli ostajalla on käytettävissään asiantuntijan arvio tarkastuksessa havaittujen vauriomerkkien ja riskirakenteiden merkityksestä, ostajan edellytetään ottavan sen huomioon lisätutkimusten tarpeellisuutta arvioidessaan* (KKO 2020:23, kohta 12). Joissain tapauksissa kuntotarkastuksessa esiin nousseiden seikkojen perusteella ostajalle saattaa siis syntyä MK 2:22.1:n mukainen velvollisuus ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää myös tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Hoffrénin (2021) mukaan jotta kyseessä olisi kuvatus kaltainen erityinen syy, on vaurioihin viittaavien seikkojen oltava niin merkittäviä, että maallikko-ostajakin voi niiden perusteella havaita lisätutkimusten tarpeellisuuden. Ostajan ei ole ryhdyttävä toimenpiteisiin vain varmuuden vuoksi oman erityisen selonottovelvollisuutensa täyttämisen varmistamiseksi. Ostajan tarkastusvelvollisuuden kannalta riittävää on huolellinen tutustuminen kiinteistöön sekä siitä annettuihin tietoihin. (Hoffrén 2021, 180.)

8 Yhteenveto ja pohdinta

Tutkimuksen tavoitteena oli tarkastella oikeuskäytännön kautta, miten virhevastuu jakautuu myyjän ja ostajan välillä yksityishenkilöiden välisen kiinteistökaupan laatuvirhetilanteessa. Tutkimusongelmaan haettiin ratkaisua Korkeimman oikeuden 2000-luvulla antamista ratkaisuista, minkä lisäksi aiheesta kerättiin tietoa ajantasaisesta lainsäädännöstä, lain esitöistä sekä oikeuskirjallisuudesta.

Myyjän vastuun kannalta erityisen tärkeää on huolellinen tiedonantovelvollisuuden täyttäminen. Oma asemaansa myyjä voi parhaiten parantaa kertomalla ostajalle mahdollisimman kattavasti tiedossaan olevista kiinteistön laatuominaisuuksista huomioiden erityisesti mahdolliset viat, puutteen tai muut seikat, jotka mahdollisesti vaikuttavan kiinteistön käyttöön tai arvoon. Käytännössä myyjälle on asetettu velvollisuus tuntea omistamansa kiinteistö huolimatta siitä, miten paljon tai kuinka kauan kiinteistö loppujen lopuksi on ollut myyjän omassa käytössä. Myyjän on siksi oltava tiedonannossa huolellinen ja ilmaistava ostajalle epävarmatkin seikat, jos niillä voi olla kaupan kannalta merkitystä. Huolellinen tiedonantovelvollisuuden täyttäminen on tärkeää, jotta ostaja voi arvioida saamiensa tietojen merkitystä kaupasta päättämiseen ja kaupan ehtoihin.

Myyjän varsin kattavaa tiedonantovelvollisuutta tasapainottaa ostajalle asetettu selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus. Ostaja ei voi kaupan jälkeen vedota virheeseen, jos hän on ollut virheestä tietoinen tai virhe olisi ollut havaittavissa kaupan kohteen tarkastuksessa. Ostajan on tehtävä tarkastus huolellisesti, kuten yleensäkin arvokasta omaisuutta hankittaessa voidaan olettaa. Laiminlyödessään tätä velvollisuutta ostaja vastaa itse omasta huolimattomuudestaan.

Myyjän vastuuta on mahdollista rajoittaa ottamalla kauppakirjalle erityisiä vastuunrajoitusehtoja. Ehtojen laatiminen voi olla kuitenkin haastavaa, ja pätevälle vastuunrajoitusehdolle onkin tiukat vaatimukset. Oikeuskäytännön valossa näyttäisi siltä, että vain riittävän huolellisesti yksilöity vastuunrajoitusehto on tehokas. Korkein oikeus on jo vuonna 2004 katsonut, että virheet, joiden osalta myyjän vastuuta halutaan rajoittaa, tulee yksilöidä kauppakirjassa. Vain yksilöityjen virheiden osalta ostajan on mahdollista tehdä päätelmiä kaupan kohteen kunnosta sekä siitä, mistä seikoista myyjä ei ota vastattavakseen. Tätä kantaansa Korkein oikeus on vahvistanut myöhemmin vuonna 2009 antamassaan ratkaisussa.

Kuntotarkastus tuo esille sellaisia kaupan kohteen virheitä, joita maallikkomyyjä tai -ostaja eivät välttämättä ilman asiantuntija-apua itse havaitsisi. Usein vastuunrajoitusehto rajataan koskemaan juuri näitä tarkastuksessa havaittuja ja raportissa yksilöityjä virheitä. Korkeimman oikeuden ratkaisuista KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 voidaan havaita, että tällainen vastuunrajoitusehto ei kuitenkaan auta myyjää varautumaan niihin virheisiin, jotka mahdollisesti ovat jääneet kuntotarkastuksessa havaitsematta. Tiukan yksilöintivaatimuksen vuoksi vastuun rajoittaminen salaisen virheen

osalta on haastavaa, eikä vastuunrajoitusehto siksi välttämättä anna myyjälle riittävää suojaa mahdollisten piilevien virheiden varalle.

Ratkaisuista KKO 2004:78, KKO 2009:31, KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 voidaan havaita, että virhevastuun kannalta olennaista on kaupan kohteessa tehdyn tarkastuksen laajuus sekä kuntotarkastusraportin kirjaukset. Suppea tarkastus ei välttämättä anna riittävää kuvaa kaupan kohteen kunnosta. Tällöin on vaarana, että tarkastuksessa huomiotta jääneet seikat jäävät myyjän vastuulle, kun niiden huomioiminen vastuunrajoitusehtoa laatiessa ei ole ollut mahdollista. Sen sijaan huolellisesti tehdyt kirjaukset kuntotarkastusraportissa voivat puolestaan siirtää vastuuta ostajalle. Ostajan ei voi virheenä vedota seikkaan, josta on kaupasta päättäessään ollut tietoinen. Kuntotarkastusraporttiin tehdyt kirjaukset voivat lisäksi antaa ostajalle syyn ulottaa tarkastuksensa myös tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin.

Korkeimman oikeuden ratkaisujen KKO 2004:78, KKO 2009:31, KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 perusteella voidaan sanoa, että kynnys edellyttää ostajalta rakenteita rikkovia tai muita myyjän kiinteistöön kajoavia toimenpiteitä on korkealla. Ratkaisu KKO 2019:16 kuitenkin selventää, mikä on sellainen MK 2:22.1:ssä tarkoitettu erityinen syy, joka voi laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuuden myös tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin. Ratkaisun perusteella tällaisena erityisenä syynä voidaan pitää tietoa rakennuksen vaurioista tai riskirakenteista yhdistettynä asiantuntijan tekemiin selkeisiin lisätutkimus- ja korjauskehotuksiin. Kuvatun kaltainen asetelma siirtää vastuun asian tarkemmasta tutkimisesta ostajalle. Mikäli ostaja ei ymmärrä näitä lisätutkimuksia vaatia, voi tarkastusvelvollisuuden laiminlyönti johtaa ostajan kannalta sekä oikeuden menetykseen että merkittävään taloudelliseen tappioon.

Edellä esitetyn perusteella ostajalta vaaditaan siis huolellisuutta tutustuessaan kaupan kohteesta saamiinsa tietoihin ennen kaupasta päättämistä. Ostajan on myös syytä pohtia saamiensa tietojen merkitystä, sillä kuten ratkaisusta KKO 2020:23 käy ilmi, ostajalta vaaditaan jonkun verran yleistietämystä sekä päättelykykyä. Ostajan oman arkijärjenkäytön merkitys korostuu erityisesti silloin, kun asiantuntijan tarkastuksessa ei ole ilmennyt lisätutkimus- tai korjaustarpeita. Jos asiantuntija ei kuitenkaan havaitse tarkastuksessaan vikoja, voi ostaja lähtökohtaisesti luottaa tämän arvioon.

Laaja tiedonantovelvollisuus tuo myyjälle suuren vastuun kiinteistökaupan laatuvirhetilanteessa. Lain tarkoituksena on suojata sopimussuhteen heikompaa osapuolta, ja niin myös maakaaren säännökset suosivat ostajaa. Vaikka kaupan molemmat osapuolet ovat yksityishenkilöitä, katso- taan myyjällä olevan ostajaa paremmat edellytykset tuntea omistamansa kiinteistö. Ostajalla on kuitenkin myös omat velvollisuutensa kiinteistön kaupassa, eikä vastuu siten automaattisesti kaadu myyjän harteille. Vastuunrajoitusehdoilla myyjä voi pyrkiä siirtämään omaa vastuutaan os- tajalle, joskin pätevien ehtojen laatiminen voi vaatia asiantuntijuutta niin rakennus- kuin oikeus- alaltakin. Myyjän vastuuaseman kannalta erityisen tärkeää näyttäisikin olevan asiantuntija-avun hyödyntäminen kaupan kohteen kunnon kartoittamisessa. Vaikka kuntotarkastuksen teettäminen kiinteistökaupan yhteydessä ei ole pakollista, se voi olla molempien osapuolten etu. Tarkastuksen perusteella kauppakirjaan voidaan kirjata vastuunrajoitusehtoja, joiden avulla voidaan täsmentää osapuolten välistä vastuunjako. Selkeä vastuunjako vähentää kaupanteon jälkeisiä epäselvyyksiä ja niistä johtuvia riitoja. Vastuunrajoitusehdot myös auttavat ostajaa kiinnittämään erityistä huo- mioita niihin seikkoihin, jotka tulisi ennen kauppaa tarkastaa erityisen huolellisesti. Huolellisen tar- kastuksen ohella ostajan vastuun kannalta onkin tärkeintä, että ostaja perehtyy kaikkiin saamiinsa tietoihin mahdollisimman perusteellisesti, pohtii niiden merkitystä sekä vaatii lisäselvitystä erityi- sesti niiden seikkojen osalta, joiden tarkemman tutkimisen asiantuntija on nähnyt tarpeelliseksi.

Lähteet

13.6.1929/228 Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista. <https://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

12.4.1995/544 Kiinteistönmuodostamislaki. <https://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

12.4.1995/540 Maakaari. <https://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

Aarnio, A. 2011. Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta.

HE 120/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. <https://www.finlex.fi>.

Heikkinen, P. 2018. Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Tutkimus myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ja vastuunrajoittamisen yksilöintivaatimuksesta. Yliopistollinen väitöskirja. Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta. Helsinki: Alma Talent. Yhteistyössä Lakimiesliiton kustannus. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi>

Hoffrén, M 2011. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tukinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Artikkelijulkaistu Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirjassa. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy. Viitattu 8.3.2024. <file:///C:/Users/B725711/Downloads/143255-Artikkelin%20teksti-324473-1-10-20240212.pdf>.

Hoffrén, M. 2012. Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Artikkelijulkaisu Varallisuus, vakuudet ja velkojat : juhlaulkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta. Jyväskylä: WS Bookwell Oy. https://utus-hop.utu.fi/media/attachments/tuomisto_jarmo_juhlakirja_sisallys.pdf. Viitattu 15.3.2024.

Hoffrén, M. 2021. Virhevastuu asunnon ja asuinhuoneiston kaupassa. 2., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent. Yhteistyössä Lakimiesliiton kustannus. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi>.

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa: ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 3., painos. Helsinki: Talentum.

Jokela, J., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5., uudistettu painos. Alma Talent Oy. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi>.

Jyväskylän ammattikorkeakoulun eettiset periaatteet 2018. <https://www.jamk.fi/fi/opiskelijalle/tutkinto-opiskelija/saannot-ja-periaatteet>. Julkaistu 11.12.2018. Viitattu 19.4.2024.

Kartio, L., Koulu, R., Lindfors, H. & Tepora, J. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Alma Talent Oy. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi>

Kartio, L. & Tammi-Salminen, E. 2011. Varallisuusosoikeus. Alma Talent Oy. Päivittyvä julkaisu. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi>

- Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. 4., uudistettu painos. Jyväskylä: Talentum Media Oy.
- Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi>
- KKO 2004:78 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. 26.8.2004. S2003/77.
- KKO 2009:31 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. 30.4.2009. S2008/600.
- KKO 2019:16 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. 27.2.2019. S2017/633.
- KKO 2020:23 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. 4.3.2020. S2018/704.
- Kolehmainen, A. 2015. Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Artikkelit Edilex-palvelussa. <https://www.edilex.fi/artikkelit/15461.pdf>. Julkaistu 30.6.2015. Viitattu 10.4.2024.
- Koskinen-Tammi, T. & Laurila, L. 2019. Korkein oikeus linjasi kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Artikkelit Asianajotoimisto Alfa talousjuristien blogissa. <https://talojuris-tit.fi/post/korkein-oikeus-linjasi-kiinteiston-ostajan-ennakkotarkastusvelvollisuutta>. Julkaistu 20.3.2019. Viitattu 3.4.2024.
- Koskinen-Tammi, T. & Laurila, L. 2020. Korkein oikeus: kosteusmittaus ja ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Artikkelit Asianajotoimisto Alfa talousjuristien blogissa. <https://talojuris-tit.fi/post/kko-202023-kosteusmittaus-ja-ostajan-erityinen-ennakkotarkastusvelvollisuus>. Julkaistu 5.3.2020. Viitattu 3.4.2024.
- Lehtonen, T. 2022. Omakotitalon kuntokartoitus – älä mene halpaan. <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/omakotitalon-kuntokartoitus--ala-mene-halpaan/>. Julkaistu 3.11.2022. Viitattu 18.2.2024.
- Linnainmaa, L. & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Niemi, M. Ostajan laajennetusta ennakkotarkastusvelvollisuudesta talon kaupassa. Teoksessa Juri-diikan artikkelit. Alma Talent Oy. <https://www.verkkokirjahylly.almatalent.fi>. Artikkelit julkaistu alun perin teoksessa Yhtiö, velka velvoite – Juhlajulkaisu Seppo Villa 2021.
- Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistökauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Alma Talent. Yhteistyössä lakimiesliiton kustannus. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi>.
- Tilastotietoa kiinteistökaupoista N.d. Tilasto Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla. https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/v2024.2/index.html?v=2024.2.1#t14g1_x_2020_2021_2022_2023_x_Maakunta
- Tuomisto, J. 2004. KKO 2004:78 Vastuunrajoituslausekkeen merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden ulottuvuus ja hinnanalennuksen suuruus kiinteistönkaupassa. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommenttein 1998-2022. Toimittanut Pekka Timonen. Alma Talent. <https://www.verkkokirjahylly.almatalent.fi>

Tuomisto, J. 2009. KKO 2009:31 Vastuunrajoitusehdon merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus ja hinnanalennuksen määrä vuokraoikeuden ja rakennuksen kaupassa. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 1998-2022. Toimittanut Pekka Timonen. Alma Talent. <https://www.verkkokirjahylly.almatalent.fi>

Tuomisto, J. 2019. KKO 2019:16 Ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjän antama virheellinen tieto. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 1998-2022. Toimittanut Pekka Timonen. Alma Talent. <https://www.verkkokirjahylly.almatalent.fi>

Tutkimuksen toteuttaminen N.d. Artikkelijyväskylän yliopiston Koppa-julkaisupaikassa. <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/tutkimusprosessi/tutkimuksen-toteuttaminen#tutkimustulosten-luotettavuus>. Viitattu 14.4.2024.

Tutkimusetiikka N.d. Artikkelijyväskylän yliopiston verkkosivuilla. <https://www.aka.fi/tutkimusrahoitus/vastuullinen-tiede/tutkimusetiikka/>. Viitattu 14.4.2024.

Vilka, H. 2021. Näin onnistut opinnäytetyössä. Ratkaisut tutkimuksen umpikujiin. Jyväskylä: PS-kustannus.

Vuori, J. 2021. Tutkimusetiikka ihmistieteissä. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietokirjo. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/tutkimusetiikka/tutkimusetiikka-ihmistieteissa/>. Viitattu 9.4.2024.

