



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

SANNI TASKINEN

**Laatuvirheiden välttäminen
kiinteistökaupassa ostajan
näkökulmasta
ennakkotarkastusvelvollisuutta
noudattaen**

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2025

TIIVISTELMÄ

Taskinen, Sanni: Laatuvirheiden välttäminen kiinteistökaupassa ostajan näkökulmasta ennakkotarkastusvelvollisuutta noudattaen

Opinnäytetyö, AMK

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Huhtikuu 2025

Sivumäärä: 32

Opinnäytetyössä tutkittiin, millä keinoilla ja mitä huomioimalla ostaja voisi välttyä laatuvirheiltä ja niiden seurauksilta kiinteistökaupassa. Kiinteistökauppaa tehdään vuosittain paljon ja kyseessä on yleisesti ottaen suuri taloudellinen panostus, jota tehdessä tulee olla erityisen huolellinen. Tämän lisäksi kiinteistöjen laatuvirheet aiheuttavat paljon riitoja ostajien ja myyjien välille, joita käsitellään tuomioistuimissa. Nämä tapaukset voisivat vähentyä huomattavasti, mikäli ostajien tietoutta laatuvirheistä ja ennakkotarkastusvelvollisuudesta saataisi lisättyä. Näin ollen, työn tarkoituksena oli koota mahdollisimman monia lukijoita hyödyttävä tutkimus avuksi kaikille, joille kiinteistökauppa on ajankohtainen.

Tutkimus toteutettiin käyttäen lainoppia eli oikeusdogmatiikkaa tutkimusmenetelmänä. Tutkimusongelmaan haettiin ratkaisua oikeuskirjallisuudesta, ajantasaisesta lainsäädännöstä ja lain valmisteluaineistoista sekä korkeimman oikeuden ratkaisuksista. Työn teoriaosassa käsiteltiin kiinteistökauppaan olennaisesti liittyviä käsitteitä, kuten kiinteistöä sekä siihen kuuluvaa omaisuutta, laatuvirheitä ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Johtopäätökset muodostettiin edellä mainittuja oikeuslähteitä tutkimalla ja tulkitsemalla.

Tutkimuksessa havaittiin, että ostajalla on kiinteistökauppaa tehdessä tärkeitä velvollisuuksia ja vastuita, jotka täyttämällä asianmukaisesti ostaja voi välttyä joutumasta vastuuseen myöhemmin kaupanteon jälkeen ilmenevästä laatuvirheestä. Ostajalla on esimerkiksi velvollisuus suorittaa ennakkotarkastus kiinteistöön, jotta hänellä olisi ylipäätään oikeus vedota virheeseen myöhemmin laatuvirheen ilmetessä. Laiminlyömällä velvollisuutensa edes osittain, ostaja saattaa joutua vastuuseen mittavistakin korjauskustannuksista, jotka lankeavat hänen maksettavakseen oman toimintansa seurauksena.

Avainsanat: Kiinteistökauppa, laatuvirhe, tarkastusvelvollisuus

ABSTRACT

Taskinen, Sanni: Avoiding Quality Defects in Real Estate Transactions from the Buyer's Perspective by Complying with the Duty of Preliminary Inspection
Bachelor's thesis

Degree Programme in Business Administration

April 2025

Number of pages: 32

This thesis explores the ways in which a buyer can avoid quality defects and their consequences in real estate transactions by taking the right precautions. Real estate transactions are common and typically involve significant financial investments, requiring particular care and diligence. Furthermore, defects in real estate frequently lead to legal disputes that end up in court. The number of such cases could be significantly reduced by increasing buyer awareness regarding quality defects and their duty to conduct a preliminary inspection. Accordingly, the purpose of this study was to compile research that would be useful for a wide audience, especially for those currently involved in real estate transactions.

The study employed legal dogmatics as its research method. The research problem was addressed by analyzing legal literature, current legislation and its preparatory works, and decisions by the Supreme Court of Finland. The theoretical part of the thesis discusses key concepts related to real estate transactions, such as the definition of real estate and related property, quality defects, and the buyer's duty of inspection. The conclusions were drawn by examining and interpreting the aforementioned legal sources.

The study found that buyers have significant responsibilities and duties when entering into real estate transactions. Proper fulfillment of these obligations can help the buyer avoid liability for any quality defects that may become apparent after the transaction. For example, a buyer is required to perform a preliminary inspection of the property to retain the right to later claim a defect. If the buyer neglects even part of this duty, they may be held liable for substantial repair costs as a result of their own actions.

Keywords: real estate transaction, quality defect, duty of inspection

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 TUTKIMUKSEN TAVOITE, TUTKIMUSONGELMA JA RAJAUKSET	6
2.1 Tutkimuksen rakenne ja tietoperusta	7
2.2 Tutkimusmenetelmä.....	8
2.3 Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus.....	9
3 KIINTEISTÖN KAUPPA	10
3.1 Kiinteistö.....	11
3.2 Kiinteistöön kuuluva omaisuus	12
4 LAATUVIRHE	13
4.1 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus.....	14
4.2 Sopimuksenvastaisuus	15
4.3 Salainen virhe	16
4.4 Virheen määräytymisen ajankohta	17
4.5 Virheestä ilmoittaminen	18
4.6 Virheen seuraamukset.....	19
4.6.1 Kauppahinnan alennus	19
4.6.2 Kaupan purkaminen.....	20
4.6.3 Vahingonkorvaus	21
4.7 Vastuunrajoitus	23
5 ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUS.....	24
5.1 Kuntotarkastus	25
5.2 Erityinen syy.....	26
5.3 Velvollisuuden laiminlyönti.....	28
6 YHTEENVETO JA POHDINTA	29
LÄHTEET	32

1 JOHDANTO

Kiinteistökaupassa ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus, eli velvollisuus tarkastaa kiinteistö laatuvirheiden varalta ennen kaupantekoa. Velvollisuus perustuu maakaaren 540/1995 2 luvun 22 §:ään. Velvollisuuden olemassaolosta johtuen, ostaja ei voi vedota myöhemmin laatuvirheenä sellaiseen seikkaan, joka olisi voitu havaita tekemällä ennakkotarkastus. (Hoffren, 2021, s. 167.)

Tutkimukseni käsittelee ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta laatuvirheiden osalta kiinteistökaupassa. Tavoitteenani on lainopillista tutkimusmenetelmää hyödyntäen selvittää, mitä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen kuuluu ja miten sitä tulee noudattaa, jotta mahdolliset laatuvirheet ja niiden seuraukset ostetussa kiinteistössä eivät koituisi ostajan maksettavaksi. Tutkimuksessa esitellään useita tapausesimerkkejä, joissa on kaupanteon jälkeen ilmennyt laatuvirheitä. Näistä käydään läpi seikkoja, jotka vaikuttavat siihen, kenen tulee vastata virheistä ja niistä aiheutuneista kustannuksista.

Olen päätenyt käsittelemään kyseistä aihetta siitä syystä, että aihe on mielenkiintoinen ja kiinteistön ostoa harkitsevalle sellainen, josta olisi tärkeää olla tietoinen. Lisäksi aihe on itselleni ajankohtainen, ja tästä syystä erityisen mielenkiintoinen. Uskon, että useilla on tilanne, että kiinteistön ostaminen kiinnostaisi, mutta tähän ei uskalleta lähteä, koska tietoa ei ole tarpeeksi siitä, mitä tulisi osata ottaa huomioon. Työssäni pyrin selventämään tavallisille kiinteistön ostosta haaveileville tärkeitä seikkoja, sekä mahdollisesti työstä voi saada uutta tietoa myös ne, jotka työskentelevät kiinteistöjen parissa esimerkiksi kiinteistönvälittäjinä.

Kiinteistökauppa on monelle suomalaiselle ajankohtainen aihe, sillä vuosittain tehdään kymmeniätuhansia kiinteistökauppoja (Maanmittauslaitos, 2025,

tilastotietoa kiinteistökaupoista). Kiinteistökauppa on myös hyvin merkittävä tapahtuma elämässä, sillä useimmille kyseessä on taloudellisesti erittäin suuri panostus jo itsessään. Näin ollen, tutkimus on suunnattu suurelle kohderyhmälle ja moni voi saada tutkimuksesta tietoa, kuinka tulisi toimia. Tutkimus myös herättelee kiinteistöä ostavaa huomioimaan seikkoja, joita ei välttämättä olisi tullut ajatelleeksi. Tutkimuksen tavoitteena on myös lisäämällä ostajien tietoutta aiheesta pyrkiä vähentämään laaturvirheiden aiheuttamia riitatilanteita ja näin ollen vähentää näiden aiheuttamien tapausten määrää tuomioistuimissa.

2 TUTKIMUKSEN TAVOITE, TUTKIMUSONGELMA JA RAJAUKSET

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, mitä ostajan tulee huomioida ennakkotarkastusvelvollisuuteen liittyen kiinteistökauppaa tehdessä ja mitä velvollisuuksia ja oikeuksia ostajalla on silloin, kun kiinteistössä ilmenee laaturvirhe. Laaturvirheellä tarkoitetaan sitä, että kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sovittua, myyjä on antanut ostajalle virheellistä tietoa ennen kaupantekoa tai jättänyt ilmoittamatta olennaisesta arvoon vaikuttavasta seikasta tai jättänyt oikaisematta ostajan väärän käsityksen. Lisäksi kiinteistö voi salaisen virheen vuoksi poiketa laadultaan merkittävästi siitä, mitä voidaan olettaa. (Maakaari 540/1995, 2 luku 17 §.) Tutkimuksessa selvitetään myös, missä tilanteissa ostaja voi joutua itse vastuuseen laaturvirheistä ja milloin myyjä on vastuussa.

Tutkimuksessa syvennyttään laaturvirheisiin kiinteistökaupassa erityisesti ostajan näkökulmasta. Tutkimuksessa pyritään selvittämään, mitä asioita huomioimalla ostaja voisi välttyä yllättäviltä laaturvirheiltä kaupan yhteydessä noudattaen erityisesti ennakkotarkastusvelvollisuutta. Laaturvirheiden välttämällä tarkoitetaan konkreettisia toimenpiteitä, kuten kuntotarkastuksia,

sekä myös yhtäläillä sen rajan tutkimista, milloin ostaja on oikeutettu vetoamaan virheeseen ja missä tilanteissa ei.

Tutkimus käsittelee pääasiassa maakaaren 540/1995 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettuja laatuvirheitä, joten muut kiinteistökauppaan liittyvät virhetyypit, jotka määritellään maakaaren 2 luvun 18–19 §:ssä, eli vallintavirheet sekä oikeudelliset virheet, on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimuksessa keskitytään kiinteistökauppaan, joten asunnon kauppa on rajattu työstä ulkopuolelle.

Tavoite on tutkimuksen avulla koostaa kiinteistön ostoa suunnittelevalle selkeä tietopaketti, kuinka tulisi toimia ja mitä ottaa huomioon kiinteistökauppaa tehtäessä ja kiinteistöä tarkastaessa laatuvirheiden varalta. Työssä pyritään myös korostamaan ennakkotarkastusvelvollisuuden tärkeyttä ja sitä, mitä velvollisuuden laiminlyönti voi aiheuttaa.

2.1 Tutkimuksen rakenne ja tietoperusta

Tutkimuksen alussa määritellään tutkimusongelmaan olennaisesti liittyviä käsitteitä. Näiden huolellinen käsittely on olennaista tutkimusongelman ratkaisemisessa ja sen ymmärtämisessä. Keskeisiä käsitteitä ovat kiinteistö ja sen kauppa, laatuvirhe sekä ennakkotarkastusvelvollisuus. Kiinteistöä, siihen kuuluvaa omaisuutta sekä kaupantekoa käsitellään hieman laajemmin, koska tutkimuksen on tarkoitus olla kiinteistöä ostavalle hyödyllinen, joten nämä on aiheellista käydä aluksi läpi, jotta lukijan on helpompaa käsittää myös oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan ostajana. Yleisten ja hyödyllisten seikkojen tietäminen kiinteistökauppaan liittyen auttaa lukijaa ymmärtämään paremmin tutkimuksen pääasiallista ongelmaa.

Käsitteiden määrittelyn jälkeen siirrytään vastaamaan tutkimusongelmaan, eli kuinka laatuvirheitä kiinteistökaupassa voitaisiin ostajan näkökulmasta välttää ennakkotarkastusvelvollisuutta noudattaen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ostajan tulee olla tietoinen kaikista velvollisuuksistaan kauppaprosessin

jokaisessa vaiheessa. Tutkimuksessa perehdytään näihin velvollisuuksiin ja tutkitaan, millä tarkkuudella ja täsmällisyydellä näitä tulee pyrkiä noudattamaan, jotta ostajalle ei koituisi yllättäviä kuluja ja remontteja mahdollisen laaturvirheen löytyessä kiinteistöstä. Tutkimuksen lopusta löytyy yhteenveto ja johtopäätökset sekä käytetyt lähteet.

Tärkeimpänä lähteenä tutkimuksessa toimii maakaari 540/1995 sekä maakaaren esityöt HE 120/1994. Oikeuskirjallisuuden avulla pyritään selventämään ja avaamaan asioita paremmin. Kirjallisuuslähteenä on käytetty esimerkiksi Matti Niemen teosta ”Maakaaren järjestelmä. I, Kiinteistökauppa ja muut luovutukset” (2016). Tämä teos käsittelee maakaarta laajasti ja asiantuntevasti ja siitä syystä olen käyttänyt kyseistä teosta lähdemateriaalina. Toisena esimerkkinä olennaisesta kirjallisuuslähteestä on Mia Hoffrenin ”Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa” (2021). Teos käsittelee laajasti asuinkiinteistöjen kauppaa ja tästä syystä olen käyttänyt sitä lähteenä työssäni. Edellä mainittua teosta käyttäessä tuli olla huolellinen, ettei sekoita asunnon kauppaa kiinteistön kauppaan, koska teoksessa käsitellään näitä molempia. Tutkimuksessa esitellään myös useita korkeimman oikeuden päätöksiä, jotka auttavat ymmärtämään ja avaamaan teoriaa ja lainkohtia. Korkeimman oikeuden päätökset, joita olen työssäni esitellyt, käsittelevät laaturvirheiden seuraamuksia ja ostajan sekä myyjän velvollisuuksia. Esimerkiksi käsittelemäni tapaus KKO 2015:58 liittyy myöhemmin kaupanteon jälkeen ilmenneeseen laaturvirheeseen ja siitä seuranneisiin ongelmiin. Tapauksessa arvioidaan virheen olennaisuutta ja sen perusteella ratkaistaan virheen seuraamukset.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä on oikeusdogmatiikka eli lainoppi. Kyseinen menetelmä on valittu siitä syystä, että tutkimuksessa tarkoituksena on tulkita voimassa olevaa lakia johon lainoppi menetelmänä tähtää (Hirvonen, 2011, s. 22). Tutkimusta tehtäessä on syvennytty oikeuskirjallisuuteen, ajantasaiseen

lakiin, lainvalmisteluaineistoihin sekä erityisesti korkeimman oikeuden päätöksiin.

Tutkimuksessa pyritään kirjallisten lähteiden ja korkeimman oikeuden ratkaisujen, kuten KKO 2016:69, KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 avulla tulkitsemaan ajantasaista lainsäädäntöä ja siten etsimään ratkaisua tutkimusongelmaan. Aiheeseen liittyviä ennakkotapauksia löytyy melko runsaasti, ja siitä syystä näihin perehtyminen auttaa ymmärtämään näiden muovaamaa oikeuskäytäntöä.

2.3 Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus

Tutkimusta tehtäessä on kiinnitetty huomiota hyvän tieteellisen käytännön noudattamiseen jo työn ideoinnista lähtien aina valmiiseen työhön saakka. Tämä tarkoittaa sitä, että työssä on käytetty eettisesti kestäviä tiedonhankinta- sekä tutkimusmenetelmiä. Hyvän tieteellisen käytännön mukaisesti työn tietoperusta on hankittu alan tieteellisestä kirjallisuudesta sekä muista asianmukaisista lähteistä. (Vilkka, 2021, kohta Tutkimusetiikka.)

Tutkimuksen tulisi hyvän tieteellisen käytännön mukaan tuottaa uutta tietoa tai esittää, miten jo olemassa olevaa tietoa voitaisi hyödyntää uudella tavalla (Vilkka, 2021, kohta Tutkimusetiikka). Tässä tutkimuksessa on toimittu jälkimmäisellä tavalla, eli tutkimus on koostettu olemassa olevasta tiedosta tiiviiksi paketiksi niille, joille kiinteistön osto on ajankohtaista.

Tässä tutkimuksessa ei ole ollut tarpeen kerätä tai käsitellä henkilötietoja eikä salassa pidettävää materiaalia. Käytetty materiaali koostuu julkisista teoksista, laeista sekä oikeuden päätöksistä.

Lähteisiin on selkeästi viitattu työssä, sekä lähteitä valittaessa on noudatettu lähdekritiikkiä. Lähteiden valinnassa on huomioitu erityisesti niiden ajantasaisuus, koska työn onnistumisen kannalta olennaista on, että tieto ei

ole vanhentunutta esimerkiksi lainmuutosten vuoksi. Kirjallisista lähteistä on valittu aina teoksen uusin painos, koska vanhemmissa painoksissa saattaa olla vanhentunutta tietoa. Lähdeluettelossa työn lopussa mainitaan asianmukaisesti kaikki työssä käytetyt lähteet.

3 KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistökaupalla tarkoitetaan sopimusta ostajan ja myyjän välillä, jossa kiinteistö vaihtaa omistajaa (Niemi, 2016, s. 17). Maakaaren 540/1995 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa tulee tehdä kirjallisesti tai sähköisesti niin kuin maakaaren 2 luvun 1 §:ssä on tarkoitettu, ja siitä tulee ilmetä luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, ostaja ja myyjä sekä kauppahinta tai muu vastike. Pitkään kauppakirjan tuli olla laadittuna paperille, mutta vuonna 2013 otettiin käyttöön sähköinen verkkopalvelu, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Palvelu mahdollistaa kiinteän omaisuuden vaihdannan myös nykyaikaan sopivasti, sähköisenä. (Niemi, 2016, s. 16–17.)

Kauppakirja tulee allekirjoittaa kaupan osapuolten tai heidän asiamiehensä toimesta. Kiinteistökauppaa vahvistamaan tarvitaan julkinen kaupanvahvistaja, joka tarkastaa kauppakirjan ja toteaa sen olevan lain mukainen. Mikäli kiinteistökauppa tehdään sähköisessä järjestelmässä, tällöin kaupanvahvistajaa ei käytetä. Mikäli edellä mainitut eivät toteudu, kauppa ei ole sitova. Lisäksi kauppakirjaan voidaan ottaa mukaan muita ehtoja maakaaren velvoittavien vähimmäisehtojen ja kirjausten lisäksi. Vähimmäisehdot ovat kiinteistön luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjän ja ostajan tiedot sekä kauppahinta. Kaikki ehdot tulee kuitenkin kirjata kauppakirjaan epäselvyyksien välttämiseksi, vaikkakin näistä ehdoista voitaisi sopia myös virallisesti kauppakirjan ulkopuolella. (Kasso, 2014, s. 202–205, 214; maakaari 540/1995, 2 luku 1 §.) Kiinteistön luovutusajankohta tulee sopia kauppakirjassa, tai muutoin ostajalle tulee luovuttaa kiinteistö heti kaupanteon jälkeen (Maakaari 540/1995, 2 luku 12 §).

Maakaaren 540/1995 2 luvun 11 § määrittelee pätemättömät ehdot, jotka eivät ole sitovia, ellei toisin säädetä. Pätemättömien, eli kiellettyjen ehtojen taustalla on se, että varallisuus oikeuden periaatteiden mukaisesti omistusoikeus on vapaasti siirrettävissä toiselle. Näin ollen, omistaja saa luovuttaa kiinteistön omistusoikeuden toiselle, mikäli muuta ei laista johdu. (Tepora ym, 2010, s. 147–148.) Pätemättömiä ehtoja ovat velvollisuus tarjota kiinteistöä myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen luovutusta uudelle omistajalle, rajoittava ehto liittyen kiinteistön panttaamiseen, vuokraoikeuden sopimiseen tai muuhun erityisen oikeuden perustamiseen. Lisäksi pätemättömiä ovat ehdot joiden noudattaminen on lainvastaista tai ehto joka rajoittaa jollakin tapaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai myyjän vastuuta saannonmoitteesta eli kaupanvastuusta. (Maakaari 540/1995, 2 luku 11 §.)

Poikkeuksena kauppakirjaan voidaan ottaa esimerkiksi ehto, joka estää rakentamattoman kiinteistön luovuttamisen edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeampaan hintaan. Jotta tällainen ehto olisi pätevä, sen tulee olla kirjattuna kauppakirjaan ja ehto voi olla voimassa enimmillään viisi vuotta. Kyseinen poikkeusehto voi tulla kyseeseen esimerkiksi pyrittäessä estämään tonttikeinottelua. (Kasso, 2014, s. 216.)

3.1 Kiinteistö

Kiinteistönmuodostamislain 554/1995 2 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä yksikköä, joka on merkitty rekisteriin kiinteistönä. Kiinteistöön voi myös kuulua esimerkiksi maa- tai vesialueita sekä osuuksia yhteisistä alueista. Omistusoikeus kiinteistöön voi olla rajallinen. Se voi kohdistua ainoastaan tiettyyn määräosaan tai määräälaan. Määräosa on suhteellinen osa kiinteistöstä, eikä sillä ole rajoja, joiden perusteella omistusoikeus voitaisiin kohdistaa tiettyyn osaan kiinteistöstä. Määräalasta voidaan puolestaan lohkomalla erottaa erillinen määrääla, josta muodostuu uusi kiinteistö. (Kasso, 2014, s. 5, 60–61,67.)

Kiinteistörekisterilain 392/1985 3 §:n mukaan kaikkien kiinteistöjen tulee kuulua kiinteistörekisteriin, jota pidetään kunnittain. Lain 2 §:n mukaan kiinteistönä rekisteriin merkitään esimerkiksi kaikki tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat sekä yleiset vesialueet. Kiinteistörekisteristä löytyy olennaisia tietoja, joita tarvitaan kiinteistökaupassa. Näitä ovat esimerkiksi kiinteistön sijaintitiedot sekä ominaisuustiedot, kuten perustiedot, muodostumistiedot, kaavat ja rakennuskiellot sekä erottamattomat määräalat. (Maanmittauslaitos, 2025.)

3.2 Kiinteistöön kuuluva omaisuus

Kiinteistöön kuuluu ainesosia ja tarpeistoja, jotka ovat osa kiinteistöä ilman erillistä sopimusta. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen voidaan katsoa syntyväksi sillä perusteella, että asia tai esine joko kuuluu fyysisesti kiinteistöön tai palvelee kiinteistön käyttöä. Ainesosat ovat kiinteistöön fyysisesti kuuluvia osia, kuten maa-alueet, vesijohdot sekä lipputanko. Mikäli kiinteistöllä sijaitsee rakennus, joka kuuluu maapohjan omistajalle, lasketaan se myös kiinteistön ainesosaksi. Mikäli rakennuksen omistaa joku muu kuin maapohjan omistaja, on se tällöin irtainta omaisuutta eikä osa kiinteistöä. Esimerkkejä kiinteistöön kuuluvasta tarpeistosta ovat rakennustarvikkeet, jotka on varattu kiinteistön käyttöön sekä eri tilojen yhteiset maa-alueet. (Kasso, 2014, s. 6–7.)

Kiinteistöön kuuluva ja kuulumaton omaisuus saattavat olla hankalasti eroteltavia asioita, jotka aiheuttavat herkästi riitoja ja haasteita kiinteistökaupan osapuolille. Tähän liittyviä korkeimman oikeuden ratkaisuja on runsaasti, ja näin ollen hankalia tilanteita auttaakin tulkitsemaan näiden muovaama oikeuskäytäntö. Kuitenkin lähtökohtaisesti kiinteistökaupaan kuuluu myyjän omistamat ainesosat sekä tarpeisto (Kasso, 2014, s. 7–8). Eräässä korkeimman oikeuden ratkaisussa on käsitelty kiistaa kiinteistöllä sijainneesta patsaasta. Patsas on sijainnut kiinteistön edustalla ostajan käydessä katsomassa kiinteistöä ennen kaupantekoa, mutta sen kuulumista tai kuulumattomuutta kauppaan ei ole käsitelty. Vasta kauppakirjojen

allekirjoittamisen jälkeen ostaja on huomannut, että myyjä on vienyt patsaan pois, vaikka ostaja oli olettanut sen kuuluvan kauppaan ainesosana. Hovioikeuden päätöksellä myyjän olisi tullut palauttaa patsas kiinteistölle, koska se vaikutti kiinteistön viihtyvyyteen ja oli täten kiinteistön ainesosa. Korkeimmassa oikeudessa on kuitenkin todettu patsaan olleen irtaimistoa, jollaista ei kauppaan kuulunut. Patsaan siirto pois ei ollut aiheuttanut kiinteistölle eikä sen käytölle haittaa. Näin ollen, korkein oikeus kumosi hovioikeuden päätöksen siitä, että patsas tulisi palauttaa kiinteistölle. (KKO 1992:23.)

4 LAATUVIRHE

Laatuvirhe on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei vastaa fyysisiltä ominaisuuksiltaan aiemmin sovittua, myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellistä tietoa olennaisesta asiasta, kuten rakennuksen kunnosta tai kiinteistön pinta-alasta tai mikäli myyjä jättää ilmoittamatta ostajalle kiinteistön arvoon vaikuttavasta seikasta, joka on tiedossa. Lisäksi myyjällä on velvollisuus oikaista ostajan virheellinen käsitys kiinteistön ominaisuudesta. (Maakaari 540/1995, 2 luku 17 §; Niemi, 2016, s. 436.) Laatuvirheen vuoksi ostaja voi olla oikeutettu hinnanalennukseen tai jopa kaupan purkuun virheen ollessa olennainen. Lisäksi ostajalla voi olla oikeus saada vahingonkorvauksia. (Hoffren, 2021, s. 95.) Arvioitaessa virheen olennaisuutta, tulee tälle olla objektiiviset perusteet eikä arvio voi perustua ostajan omaan käsitykseen (HE 120/1994, s. 51).

Laatuvirhettä arvioitaessa on olennaista, että laatuun liittyvät seikat vaihtelevat riippuen esimerkiksi kiinteistön tyypistä, kunnosta ja iästä. Kahta täysin samanlaista kiinteistöä tuskin on olemassa, joten tapaukset tulee arvioida aina yksilöllisesti. Tämä korostaa kaupan ehtojen, myyjän antamien tietojen oikeellisuuden sekä ostajan tarkastusvelvollisuuden tärkeyttä. (Niemi, 2016, s. 437.)

4.1 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Myyjän tulee ilmoittaa kaikki tiedossa olevat olennaiset viat ja puutteet oma-aloitteisesti, mikäli näillä on merkitystä kaupan kohteena olevan kiinteistön käyttöön tai arvoon. Merkitykselliset seikat vaihtelevat sen mukaan, minkä tyyppinen kiinteistö on kaupan kohteena. Mikäli kyseessä on omakotitalo, olennaisia tietoja ovat muun muassa rakennuksen ikä, pinta-ala, rakennustapa sekä käytetyt materiaalit. Nämä tiedot tulee antaa totuudenmukaisina, muutoin kiinteistössä on virhe. Mikäli myyjä on epävarma ostajalle antamastaan tiedosta, tulee tämä epävarmuus tiedon oikeellisuudesta saattaa myös ostajan tietoon. Myytäessä tonttia tai rakennusmaata, olennaisia tietoja voivat olla tiedot puuston laadusta tai kiinteistöön kuuluvan vesialueen puhtaudesta. Tiedonantovelvollisuus ulottuu myös kiinteistöön kuuluvaan tarpeistoon. (HE 120/1994, s. 50.)

Myyjällä on lisäksi velvollisuus ottaa selvää sellaisista seikoista, jotka kiinteistön omistajan oletetaan tietävän. Tämä estää sen, että ostaja joutuisi kärsimään siitä, että myyjä on omistanut kiinteistön vain lyhyen aikaa tai ollut käyttämättä sitä ja näin ollen ei olisi tietoinen kiinteistöön olennaisesti liittyvistä seikoista. (HE 120/1994, s. 50.)

Maakaaren 540/1995 2 luvun 17 §:n 3:ssa kohdassa säädetään tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Myyjä on laiminlyönyt velvollisuuttaan, mikäli hän on jättänyt ilmoittamatta ostajalle kiinteistön käyttöön tai arvoon olennaisesti vaikuttavasta virheestä, josta hän on ollut tai olisi pitänyt olla tietoinen. Tiedonantovelvollisuuden piiriin kulumista tulee arvioida siten, vaikuttaako virhe tyypillisesti kaupan kohteena olevan kaltaisten kiinteistöjen arvoon. Myyjän tehtävänä ei ole kuitenkaan selvittää ostajan asettamia erityisiä vaatimuksia kodilleen, vaan ostajan tulee selvittää itse, täyttääkö kiinteistö hänen vaatimuksensa. (HE 120/1994, s. 51; Hoffren, 2021, s. 104–105.)

Mikäli kiinteistössä on myyjän tiedossa olevia seikkoja, jotka tekevät kaupan kohteesta tavanomaista heikomman, on myyjällä erityinen, laajempi tiedonantovelvollisuus ostajalle näistä seikoista (Niemi, 2016, s. 452). Esimerkkinä korkeimman oikeuden tapaus 1980 II 69, jossa kiinteistön myyjä oli osallistunut rakennuksen rakentamiseen ja näin ollen tiennyt rakennuksessa olleista virheistä. Rakentamiseen oli muun muassa käytetty laadultaan ala-arvoista puutavaraa. Virheet olivat sen kaltaisia, ettei ostaja voinut havaita niitä tavanomaisen tarkastuksen yhteydessä. Myyjä ei ollut kertonut vioista ostajalle, joten myyjä velvoitettiin korvaamaan vahinkojen ja puutteiden korjaamisesta aiheutuneet kulut ja vahingot. (KKO 1980 II 69.)

4.2 Sopimuksenvastaisuus

Kuten aiemmin on todettu, Maakaaren 540/1995 2 luvun 17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun se ei fyysisiltä ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä on sovittu. Lähtökohtana laatuvirheen arvioinnissa tulee pitää kaupan osapuolten keskenään tekemää sopimusta, koska kiinteistöjen ollessa aina erilaisia, ei voida erityisiä ehtoja määrittellä yksityiskohtaisesti koskemaan kaikkentyyppisiä kiinteistöjä. (HE 120/1994, s. 21.) Kiinteistön laatuominaisuudet yksilöidään siis kaupan osapuolten välillä niin, että niitä voidaan pitää kaupan ehtona (Niemi, 2016, s. 444).

Sopimuksessa ostaja ja myyjä määrittelevät laatutason, jota ostaja voi kiinteistöltä vaatia. Laatutason määrittelevät ehdot, myyjän antamat tiedot, ostajan ennakkotarkastus sekä vastaavien kohteiden ominaisuudet. Mikäli ostaja on esimerkiksi tiennyt, ettei jokin kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus täytä kaikkia turvallisuusmääräyksiä, ei hän voi vaatia tästä korvauksia, koska hän on ollut asiasta tietoinen kaupanteon hetkellä. Mikäli rakennuksen pinta-ala tai muu kiinteistön laatuun vaikuttava seikka ei vastaa kauppakirjassa ilmoitettua, on puolestaan kyse sopimuksenvastaisuudesta ja kiinteistössä on tällöin virhe. (HE 120/1994, s. 50; Niemi, 2016, s. 447.)

4.3 Salainen virhe

Laatuvirhe on kyseessä myös siinä tapauksessa, että kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi merkittävästi siitä, mitä sen kaltaiselta kiinteistöltä voidaan olettaa, huomioiden kauppahinta ja olosuhteet. (Maakaari 540/1995, 2 luku 7 §.) Tilanteissa, joissa kyseessä on salainen virhe, myyjä on toiminut oikein ennen kaupantekoa. Myyjällä ei ole ollut itselläkään tietoa kiinteistön virheellisestä ominaisuudesta, vaan virhe tulee myyjälle yhtäläillä yllätyksenä, kuin ostajallekin. Tämä on olennainen ero verrattuna muunlaisiin laatuvirheisiin, jotka johtuvat myyjän virheellisestä toiminnasta tai menettelystä. (Hoffren, 2021, s. 114–115.)

Myyjän virhevastuu tapauksissa, joissa kyseessä on salainen virhe, perustuu sopimusoikeuden vakiintuneisiin periaatteisiin. Tämä perustuu siihen, että ei ole oikeudenmukaista saada myyjänä sovittua kauppahintaa mikäli kaupan kohde ei olekaan sellainen, kuin on oletettu kaupantekohetkellä. Seuraamukset, joita salaisesta virheestä seuraa, täytyy olla merkittäviä jotta ne päätyvät myyjän vastattaviksi. Myyjälle ei myöskään koidu vahingonkorvausvastuuta aiheutuneista menetyksistä. (Maakaari 540/1995, 2 luku 17 §; Niemi, 2016, s. 456.)

Yleisin seuraamus salaisesta virheestä on hinnanalennus. Erityisen merkittävässä virheissä kyseeseen voi tulla kaupan purku, mutta nämä arvioidaan tapauskohtaisesti. Vahingonkorvausvelvollisuutta ei salaisesta virheestä voi syntyä, koska vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen vaaditaan myös myyjän huolimattomuutta virheen itsensä lisäksi. (Hoffren, 2021, s. 201.)

Salainen virhe voi olla esimerkiksi homevaurio nuorena omakotitalossa, jollaisissa ei yleisesti voida olettaa olevan kyseisiä ongelmia. Usein salaista virhettä arvioitaessa kiinnitetäänkin erityistä huomiota kiinteistön ikään ja

tehtyihin korjauksiin. Luonnollisesti vanhoissa omakotitaloissa voi olla huomattavasti todennäköisempää, että ongelmia homeeseen tai lahoamiseen liittyen ilmenee, kuin taas muutaman vuoden vanhoissa taloissa. (Kasso, 2014, s. 256.)

4.4 Virheen määräytymisen ajankohta

Virheellisyys kiinteistökaupassa määräytyy sen mukaan, missä kunnossa kiinteistö on kaupantekohetkellä. Myyjä vastaa virheestä, joka kiinteistössä on ollut kaupantekohetkellä, vaikka se ilmeni vasta myöhemmin. Mikäli myyjä kuitenkin korjaa virheen ennen kiinteistön luovuttamista ostajalle, ei virheeseen voida vedota. (Maakaari 540/1995, 2 luku 21 §.) Virheen ilmenemisellä tarkoitetaan sitä, että virhe kiinteistössä ei ole vielä kaupantekohetkellä aiheuttanut vahinkoja, mutta vahingot tulevat esiin myöhemmin. Arvioitaessa virhettä, on olennaista se, onko vian syy tai peruste ollut olemassa kaupantekohetkellä. Mikäli peruste on ollut, myyjä vastaa virheestä. Mikäli peruste tai vian syy on syntynyt vasta myöhemmin kaupanteon jälkeen, ostaja ei ole oikeutettu vetoamaan virheeseen. (Hoffren, 2021, s. 78–79.)

Korkein oikeus on vuonna 1990 käsitellyt tapausta, jossa kiinteistön ostaja on kahden vuoden kuluttua kaupanteosta huomannut rakennuksen painuneen osittain. Ostaja on vaatinut kiinteistön myyjältä kaupan purkua tai kauppahinnan alentamista kiinteistössä olleen virheen vuoksi. Myyjä oli rakentanut talon rakennusviranomaisen valvonnassa ja asunut siinä pitkään ilman mitään merkkejä lattian painumisesta tai halkeamista. Näin ollen myyjä ei ollut valmis korvauksiin. Hovioikeus on todennut kyseessä olleen salainen virhe, koska myyjä ei ollut asiasta tietoinen kiinteistöä myydessään, eikä ostaja ollut laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuuttaan. Virheellisyys kiinteistössä oli kuitenkin niin oleellinen, että se olisi vaikuttanut kiinteistökaupan tekemiseen, mikäli olisi ollut tiedossa. Näin ollen, hovioikeuden ratkaisun mukaan myyjän tuli myöntää hinnanalennus kauppahinnasta. Korkeimmassa

oikeudessa myyjän velvollisuus hinnanalennukseen pysyi, mutta alennuksen määrää kohtuullistettiin puolella. (KKO 1990:166.)

4.5 Virheestä ilmoittaminen

Ostajan tulee ilmoittaa virheestä kohtuullisessa ajassa sen havaitsemisesta tai siitä kun virhe olisi pitänyt havaita. Ostajan tulee myös ilmoittaa virheeseen perustuvat vaatimukset. Mikäli ostaja ei ilmoita havaitsemastaan virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa kaupanteosta, menettää ostaja oikeuden virheeseen vetoamiseen. Poikkeuksena tilanne, jossa myyjä on toiminut kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. (Maakaari 540/1995, 2 luku 25 §; Tepora ym, 2010, s. 299.) Virheestä ja vaatimuksista ilmoittamisen ei tarvitse tapahtua samaan aikaan. Voi olla aiheellista ilmoittaa myyjälle virheestä heti, jo ennen kuin ostajalla on riittävästi tietoa virheen laadusta ja vakavuudesta ja näin ollen perusteita yksilöidä vaatimuksia. Tässä vaiheessa myyjälle riittää tieto siitä, aikooko ostaja vaatia kaupan purkua vai pysyä kaupassa vaatien joko hinnanalennusta tai vahingonkorvauksia tai molempia. Vaatimukset tulee kuitenkin ilmoittaa ajoissa. (Hoffren, 2021, s. 183; Tepora ym, 2010, s. 297.)

Maakaari ei määrittele selkeästi, miten tarkasti vaatimukset tulee yksilöidä. Olennaista virheen ja vaatimusten ilmoittamisessa kuitenkin on se, että ostajan tulisi toimia aktiivisesti ja huolellisesti reklamaatiovelvollisuutta arvioitaessa. Korkeimman oikeuden käsittelemässä tapauksessa 2016:69 ostajat ovat menettäneet oikeutensa vedota virheisiin, koska ostajat eivät ole ilmoittaneet virheeseen perustuvista vaatimuksista riittävän yksilöidysti ja kohtuullisessa ajassa. Virheestä ja vaatimuksesta ilmoittamisen välissä on kulunut aikaa noin vuosi, minkä korkein oikeus on todennut olleen liian pitkä. Kyseisen tapauksen perusteluissa todetaan, että ostajan tulee ilmaista, vaatiiko rahallista korvausta vai kaupan purkua. Mikäli vaatimus on rahallinen, tulisi myös yksilöidä vaatimuksen summa tai suuruusluokka. (KKO 2016:69, Perustelut, kohta 9.)

4.6 Virheen seuraamukset

Laatuvirheestä voi seurata ostajalle oikeus hinnanalennukseen, kaupan purkamiseen tai vahingonkorvaukseen. Poikkeuksena on salainen virhe, josta ei voi seurata vahingonkorvausvelvollisuutta myyjälle, koska virheen edellytys on yleisesti ottaen myyjän huolimattomuus. Salaisessa virheessä ei voi olla kyse huolimattomuudesta, koska virheestä ei ole ollut tietoa. (Hoffren, 2021, s. 201.)

Ostaja ei voi lähtökohtaisesti vaatia myyjää oikaisemaan virhettä, eli esimerkiksi korjaamaan jotakin puutetta ostajan puolesta. Ostaja voi puolestaan korjata puutteen itse ja vaatia myyjältä korvausta. (Hoffren, 2021, s. 201.) Ostaja on tässä kohtaa kuitenkin jo kiinteistön omistaja, jolloin on loogisempaa, että ostaja korjaa tai korjauttaa omistamaansa kiinteistöä itse.

4.6.1 Kauppahinnan alennus

Hinnanalennus on virheen seuraamuksista yleisin. Hinnanalennuksessa ei edellytetä virheen olevan olennainen tai johtuvan huolimattomuudesta. (Hoffren, 2021, s. 201, 205.) Maakaaren esitöiden mukaan hinnanalennuksen tarkoituksena on tasapainottaa kiinteistöstä maksettua kauppahintaa vastaamaan sopimuksenvastaista kiinteistöä (HE 120/1994, s. 62). Hinnanalennus määritetään vähentämällä kauppasummasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Mikäli kauppahinta on käypää hintaa suurempi tai pienempi, tulee hinnanalennusta laskettaessa huomioida kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde. Myyjän tulee maksaa korkoa hinnanalennuksena palautettavalle summalle siitä päivästä lähtien, kun hän vastaanotti kauppahinnan. (Maakaari 540/1995, 2 luku 31 §.) Kauppahinnan alennusta määritettäessä on olennaista huomioida kiinteistön arvo kaupantekohetkellä, eikä huomioida kaupantekohetken jälkeisiä muutoksia kiinteistön kunnossa tai markkinatilanteessa (HE 120/1994, s. 63).

Maakaaren 540/1995 2 luvun 17 §:n mukaisesti kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli se ei vastaa ominaisuuksiltaan sellaista mikä on sovittu. Seurauksena laatuvirheestä voi olla hinnanalennus tai virheen ollessa olennainen, kauppa voidaan purkaa. Lisäksi ostajalla voi olla oikeus saada vahingonkorvausta. Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2009:39 on esimerkki laatuvirheestä, joka johti ostajan oikeuteen saada hinnanalennusta. Rakennuksessa oli kaupan jälkeen todettu alitehoinen vesi- ja lämmitysjärjestelmä, eli kiinteistö ei ollut sellaisessa kunnossa kuin kauppaa tehtäessä oli voitu olettaa. Virheen korjauskustannukset vastasivat noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Virhe oli myös haitannut rakennuksen asumiskäyttöä.

Korjauskustannusten vastatessa vain noin yhtä prosenttia kauppahinnasta, ei voida sanoa kustannusten olevan erityisen merkittäviä. Tapauksen käsittelyssä otettiin kuitenkin huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, eli asuinkäyttöön tarkoitettu omakotitalo. Laatuvirhe oli haitannut huomattavasti kiinteistön käyttöä tähän tarkoitukseen, koska asukkaat olivat kärsineet lämpimän veden puutteesta sekä lämmön riittämättömyydestä. Tällaisten puutteiden on katsottu voivan vaikuttaa kaupan ehtoihin. Näin ollen, korkein oikeus on katsonut ostajan olleen oikeutettu hinnanalennukseen. (KKO 2009:39, Perustelut, kohdat 4-5.)

4.6.2 Kaupan purkaminen

Jotta kyseeseen tulisi kaupan purkaminen, tulee edellytykset sille olla ankarammat kuin mitä hinnanalennus vaatii. Virheen tulee olla olennainen, jotta kaupan purkaminen voisi olla aiheellista. Virheen olennaisuuteen ei ole selkeää määritelmää, mutta sitä voidaan arvioida suhteessa kiinteistön kauppahintaan. Virheen tulee olla sellainen, että mikäli ostaja olisi ollut siitä tietoinen, hän ei olisi ryhtynyt kaupantekoon lainkaan. (Kasso, 2014, s. 266; Tepora ym, 2010, s. 295.) Esimerkiksi virhe, joka estää pysyvästi rakennuksen käyttämisen asumiseen, vaikka rakennus on asuinkäyttöä varten ostettu, on olennainen. Mikäli virhe ei puolestaan estä tai merkittävästi haittaa asumista,

virhe ei välttämättä ole olennainen. (Hoffren, 2021, s. 240.) Korkein oikeus katsoi tapauksessa 2015:58 kaupan purkamisen edellytykseksi sen, ettei kauppaa olisi syntynyt lainkaan, edes alennettuun hintaan, mikäli virhe olisi ollut ostajan tiedossa.

Kaupan purkamista voidaan vaatia vain siinä tapauksessa, että kiinteistö on myös mahdollista palauttaa myyjälle. Lisäksi myyjän tulee palauttaa kauppahinta ostajalle. (Maakaari 540/1995, 2 luku 33 §.) Mikäli ostaja on saanut kiinteistöstä merkittävää tuottoa, esimerkiksi vuokratuloja, tulee ostajan maksaa myyjälle näistä korvaus. Myyjän on puolestaan maksettava ostajalle korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista kuluista sekä ostajan tekemistä parannuksista. (Kasso, 2014, s. 267.) Mikäli ostaja on esimerkiksi vienyt kiinteistöltä puustoa tai rakennuksia pois, on kiinteistön arvo todennäköisesti alentunut, jolloin ostajan on korvattava tämä arvon alentuma myyjälle (HE 120/1994, s. 65).

Korkein oikeus on vuonna 2015 käsitellyt tapausta, jonka lopputuloksena kiinteistökauppa on määrätty purettavaksi. Tapauksessa ostaja on kaupanteon jälkeen huomannut kosteutta ja siitä aiheutuneita vaurioita rakennuksen alapohjassa ja pesutiloissa. Ostaja on joutunut muuttamaan pois kiinteistöstä terveystieteiden todettua, että huoneilma voi aiheuttaa terveyshaittoja. Hovioikeus ei kuitenkaan pitänyt laatuvirhettä olennaisena, eikä täten kaupan purkamiselle ollut perusteita. Korkein oikeus kumosi hovioikeuden päätöksen ja totesi korjauskustannusten suuruus huomioiden laatuvirheen olevan olennainen. Kauppa päädyttiin purkamaan ostajan vaatimuksen mukaisesti. (KKO 2015:58.)

4.6.3 Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaus käsittää aiheutuneen vahingon korvauksen täysimääräisenä (Maakaari 540/1995, 2 luku 32 § 1 mom). Vahingonkorvausvastuu koskee kaikkia sopimusrikkomuksista aiheutuneita vahinkoja ja niistä aiheutuneita kuluja, kuten korjauskustannuksia, hinnaneroja ja kiinteistöstä saamatta

jääneitä tuottoja. Vahingon tulee olla yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti syy-yhteydessä kaupan kohteen virheeseen tai sopimusrikkomukseen, eli vahinko on tapahtuakseen vaatinut tällaisen perusteen. Vahingonkorvausvelvollisuus voi myös liittyä kauppahinnan alennukseen tai tilanteeseen, jossa kauppa päädytään purkamaan. (Kasso, 2014, s. 268–269.)

Mikäli kaupan sopijapuoli joutuu vahingonkorvausvelvollisuuteen, lähtökohtana on täyden korvauksen periaate. Korvattavat kulut voivat syntyä kaupanteosta ja sopimusrikkomuksen selvittämisestä aiheutuneista kuluista, asiantuntija-avusta sekä laatuvirheiden kohdalla erityisesti vian korjaamisesta. Mikäli mahdolliset viat ja niiden korjaus vaatii, voi ostaja joutua hankkimaan myös väliaikaisen asunnon siihen saakka, että vika on korjattu. Tällöin myös tästä aiheutuneet kustannukset tulee korvata. Joissakin tilanteissa vika, joka johtaa vahingonkorvausvelvollisuuteen, voi aiheuttaa vahinkoja myös irtaimistolle tai ihmisille. Esimerkkinä vika sähkölaitteistossa. Tällöin voi koitua myös korvattavia esine- ja henkilövahinkoja. (HE 120/1994, s. 63.)

Mikäli myyjä kykenee todistamaan, että virhe kiinteistössä ei johdu hänen huolimattomuudestaan, voi vahingonkorvausvelvollisuudesta vapautua. Esimerkiksi tilanne, jossa myyjän ostajalle antama virheellinen tieto perustuu kiinteistön rakennuttajan antamiin tietoihin. (HE 120/1994, s. 63–64.) Huolimattomuutta arvioidaan lähtökohtaisesti vertaillen muihin samassa asemassa oleviin. Esimerkkinä ammattilaisen toimintaa verrataan muiden ammattilaisten toimintaan ja siihen, mitä tietoa ja taitoa ammattilaiselta voidaan odottaa löytyvän. Yksityishenkilöltä ei puolestaan oleteta löytyvän erityistä yksityiskohtaista tietämystä, ellei hän ole ammattinsa puolesta perehtynyt kyseisiin asioihin. (Hoffren, 2021, s. 251.) Kuten aiemmin on todettu, vahingonkorvausvelvollisuutta ei seuraa silloin, kun kyse on salaisesta virheestä (HE 120/1994, s. 63–64).

4.7 Vastuunrajoitus

Maakaaren 540/1995 2 luvun 9 §:n mukaan kaupan osapuolten on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti. Sopimukseen voidaan ottaa ehtoja, joilla poiketaan yleisesti ostajalle tai myyjälle kuuluvista velvoitteista. Maakaaren 2 luvun 17–34 §:n säännöksistä voidaan poiketa vain sopimalla yksilöidysti, kuinka ostajan asema tulee poikkeamaan laissa säädetystä.

Korkeimman oikeuden tapauksessa 2012:72 on käsitelty liikekiinteistön kauppaan liittyviä erityisiä ehtoja ja niistä seuraavia virhevastuita. Kauppakirjaan on kirjattu ehto siitä, että ostaja ottaa vastattavakseen kaikki rakennuksen korjaamisesta ja purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Ehdon on kirjattu pätevän huolimatta siitä, oliko kuluja huomioitu kustannusarvioissa tai olivatko virheet kaupanteon hetkellä piileviä tai haitallisia ympäristölle tai terveydelle. Tapauksessa ostaja on tästä huolimatta vaatinut hinnanalennusta ja vahingonkorvausta laatuvirheiden perusteella, jotka ovat ilmenneet kaupanteon jälkeen.

Korkeimman oikeuden perustelujen 14–15 mukaan ehdolla on siirretty vastuu rakennuksesta kokonaan ostajalle. Ehto on muotoiltu niin, että ei ole mahdollisuutta käsittää ehtoa väärin. Ehto kattaa myös virheet, joista ei kaupantekohetkellä tiedetty.

Kyseisessä kaupassa ostajat ovat olleet elinkeinonharjoittajia ja koska ostaja on käyttänyt apunaan teknistä asiantuntijaa, sekä kauppakirjan on allekirjoittanut oikeudellisen koulutuksen saanut henkilö, ei voida todeta myyjällä olleen ylivertaista asemaa. Ehto on lisäksi kirjattu yksiselitteisenä jakamaan myyjälle kaiken vastuun maaperän likaantumisen ja ostajalle puolestaan rakennuksesta. Ostaja on ollut myös hyvin tietoinen rakennuksesta oltuaan siinä vuokralla lähes kymmenen vuotta. Ostaja on kuitenkin vedonnut siihen, ettei ole voinut arvioida piiloon jääneiden virheiden merkitystä kiinteistön arvoon ja kauppahintaan. (KKO 2012:72, Perustelut, kohdat 17–20.)

Korkein oikeus on kuitenkin päätöksessään todennut, että ostaja on ottanut tietoisien riskien siitä, että korjauskustannukset osoittautuvat ennakoitua suuremmiksi. Korjauskustannusten on jo kauppaa tehtäessä arvioitu nousevan yli kahden ja puolen miljoonan euron. Se, että ostaja ei ole ottanut kaikkia korjaustarpeita riittävästi huomioon omassa hinta-arviossaan, ei muuta ehdon sitovuutta. Vastuunrajoituslauseketta ei voida pitää yllättävänä ja kohtuuttomana ja näin ollen ehto sitoo ostajaa eikä hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen ole aihetta. (KKO 2012:72, Perustelut, kohta 22.)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2004:78 kaupan osapuolet ovat kirjanneet kauppakirjaan myyjän vastuuta rajoittavan lausekkeen, liittyen rakennuksessa havaittuihin kosteusvaurioihin. Myöhemmin oli kuitenkin havaittu merkittäviä rakennusvirheitä, joista aiheutui kosteusvaurioita. Ratkaisussa on käsitelty sitä, miten vastuunrajoituslauseke vaikuttaa ostajan oikeuteen vaatia hinnanalennusta myöhemmin havaittujen rakennusvirheiden vuoksi.

Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaan ostajan oikeutta voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Kyseisessä tapauksessa kauppakirjassa ei ole yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta rakenteista, joissa rakennusvirheet on myöhemmin havaittu. Tästä johtuen, vastuunrajoituslausekkeen ei ole todettu estävän ostajaa vaatimasta hinnanalennusta kauppahinnasta. (KKO 2004:78, Perustelut, kohta 7.)

5 ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUS

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus perustuu maakaareen. Ostaja ei saa vedota laaturvirheenä seikkaan, jonka olisi voinut havaita tarkastamalla kiinteistö ennen kaupantekoa. Ostajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä tai ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttäisi erityisiä toimenpiteitä. Ostaja ei saa myöskään vedota virheenä sellaiseen seikkaan, josta hänen on voitu olettaa

olevan tietoinen. Mikäli myyjä menettelee kunnianvastaisesti tai törkeästi, hän ei kuitenkaan vapaudu vastuusta edellä mainituissa tilanteissa. (Maakaari 540/1995, 2 luku 22 §.) Ostajalla on itsellään velvollisuus selvittää, mitä kaikkea ostajan selonottovelvollisuuteen kuuluu, eli mitä hänen tulee esimerkiksi huomioida tarkastaessaan kiinteistöä (Tepora ym, 2010, s. 88).

Ennakkotarkastusvelvollisuus asetetaan kiinteistökaupassa ostajalle fyysisestä laaturiheestä. Tämä tarkoittaa sitä, että ostaja ei voi vedota laaturiheeseen silloin, kun hänellä olisi ollut mahdollisuus havaita virhe tavanomaisessa kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupantekoa. Tämä koskee pääsääntöisesti vain virheitä, jotka eivät vaadi erityisiä tutkimuksia tullakseen ilmi. Mikäli ostajalla on erityistä asiantuntemusta, eli esimerkiksi rakennusalan koulutus tai ammatin tuoma tietous, voidaan ennakkotarkastukselle asetettuja vaatimuksia korottaa eli oletetaan tällöin ostajan kykenevän tavallista huolellisempaan tarkastukseen, kuin ostajan, jolla ei ole erityistä asiantuntemusta. (Hoffren, 2021, s. 167; Maakaari 540/1995, 2 luku 22 §.)

Ostajan tulee tarkastaa kiinteistö sellaisella huolellisuudella, mitä voidaan olettaa käytettävän, kun ostetaan jotakin arvokasta omaisuutta. Tarkkoja rajoja huolellisuudelle on mahdoton määritellä jokaisen kiinteistön ollessa erilainen ja erilaisessa kunnossa. Olennaista on kuitenkin tarkastaa kaikki tilat, joihin on esteetön pääsy sekä kiinteistöön kuuluvat alueet. Mikäli tarkastuksessa havaitaan jotakin epäilyttävää tai poikkeavaa, voi olla tarpeellista suorittaa lisätutkimuksia ammattilaisen toimesta, mutta muutoin tarkastuksen voi suorittaa ostaja itse ilman erityistä tietämystä tai välineitä. (HE 120/1994, s. 56.) Mikäli myyjä on menetellyt kaupassa törkeän huolimattomasti, voi ostaja poikkeuksellisesti vedota myös sellaiseen virheeseen, joka olisi pitänyt huomata kiinteistöä tarkastaessa (HE 120/1994, s. 57).

5.1 Kuntotarkastus

Kiinteistöön voidaan suorittaa ennen kaupantekoa kuntotarkastus, joka tarkoittaa asiantuntijan tekemää pintapuolista tarkastusta avaamatta

rakenteita erityisemmin, pieniä näyteaukkoja lukuun ottamatta (Kasso, 2014, s. 185–186). Kuntotarkastuksen teettää yleensä myyjä. On myös mahdollista, että kiinteistön myyjä ja ostaja teettävät yhdessä tarkastuksen tai ostaja yksinään. Ostajan kannattaa myös teettää tarkastus silloin, kun kaupanteon jälkeen herää epäily mahdollisesta laatuvirheestä. Suoritettu kuntotarkastus ei kuitenkaan poista ostajalta velvollisuutta tarkastaa itse kiinteistöä. Ostaja saa kuntotarkastusraportista olennaisia tietoja kiinteistön kunnosta, eikä luonnollisesti voi vedota tällaisiin seikkoihin myöhemmin laatuvirheenä, jotka on raportissa todettu. Muutoin kuntotarkastuksen vaikutuksesta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ei säädetä maakaarella, eikä muissa laeissa. Kuntotarkastuksesta saatu raportti saattaa johtaa siihen, että ostajalle syntyy velvollisuus tehdä laajennettu ennakkotarkastus kiinteistöön. (Hoffren, 2021, s. 174; Niemi, 2016, s. 417–418.)

Mikäli kiinteistössä on tarpeellista suorittaa perusteellisempi tutkimus, eli on olemassa viitteitä siitä, että kiinteistössä on mahdollisia virheitä tai heikkouksia, voidaan kiinteistöön tehdä kuntotutkimus. Kiinteistön kuntotutkimuksella tarkoitetaan kuntotarkastusta laajempaa ja syvällisempää tarkastusta, jossa etsitään esimerkiksi mahdollisia rakennusvirheitä. Kuntotutkimuksessa rakenteita avataan, eikä siinä luoteta vain aistinvaraiseen ja pintapuoliseen katsaukseen. Kiinteistön kunto olisi lähtökohtaisesti aiheellista selvittää tarkemmin, mikäli kiinteistö on jo vähintään 10-20 vuotta vanha, koska ajan kuluessa rakennusten kunto väistämättä heikkenee. Tarkastamalla kunto hyvissä ajoin voidaan välttyä esimerkiksi yllättävältä putkirikolta. (Kasso, 2014, s. 186.)

5.2 Erityinen syy

Ostajalla ei maakaaren 540/1995 2 luvun 22 §:n mukaan ole ilman erityistä syytä velvollisuutta tarkistaa myyjän antamia tietoja tai ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden tarkastaminen edellyttää erityisiä toimenpiteitä. Tavanomaisella huolellisuudella tehty tarkastus riittää normaalisti, mutta

joissakin tilanteissa ostajalla voi olla erityinen syy tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyys tai toteuttaa tarkempia tutkimuksia, jotka edellyttävät asiantuntijan käyttämistä. Erityinen syy tarkempiin tutkimuksiin voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun kiinteistöllä olevan rakennuksen näkyvät vauriot tai kuntotarkastuksessa ilmenneet seikat tai haju herättävät epäilyksiä kiinteistön kunnosta. (Maakaari 540/1995, 2 luku 22 § 1 mom.; Niemi, 2016, s. 414–415.)

Mikäli ilmenee erityinen syy, joka velvoittaa ostajan tekemään laajemman tarkastuksen, tulee tarkastus myös tehdä. Mikäli velvollisuuden jättää täyttämättä, ostaja menettää tällöin oikeutensa vedota virheeseen, joka olisi esimerkiksi kuntotarkastuksen teettämällä saatu selville. Mikäli ostajalla on aihetta epäillä esimerkiksi vaurioita rakenteissa, vaatii näiden tutkiminen mahdollisesti rakenteiden purkamista. Tähän tarvitaan myyjän suostumus, koska kiinteistö ei ole vielä vaihtanut omistajaa. Mikäli myyjä ei suostu, eikä ostaja vaadi suostumusta, mutta jatkaa kaupantekoprosessia, jää riski virheistä tällöin ostajalle. (Niemi, 2016, s. 414–415.)

Korkeimman oikeuden käsittelemä tapaus 2020:23 käsittelee kiinteistössä ilmenneitä virheitä ja ostajan oikeutta vedota virheeseen. Kyseisessä tapauksessa myytävä kiinteistö on ollut vanha, ja ostajalle on ennen kaupan tekemistä laadittu kosteusmittauspöytäkirja, joka osoitti kosteutta olevan rakennuksen kellaritiloissa. Ostaja on kuitenkin kaupanteon jälkeen havainnut kosteutta rakennuksen alapohjassa ja seinissä. Kosteusmittaus on toteutettu ammattilaisten toimesta, ja pöytäkirja ei ole antanut aihetta olettaa kosteutta olevan myös alapohjassa tai seinissä. Näin ollen, korkein oikeus katsoo, että ostajalla ei ole ollut velvollisuutta edellyttää laajempia tutkimuksia koskien rakennuksen alapohjaa ja seiniä. Ostaja on voinut luottaa yrityksen tekemään kosteusmittauspöytäkirjaan, eikä sitä ole ollut tarpeen epäillä. Korkein oikeus on katsonut, että ostaja ei ole menettänyt oikeuttaan vedota virheeseen.

Korkeimman oikeuden käsittelemässä tapauksessa 2009:31 on arvioitu ostajan selonottovelvollisuutta koskien laatuvirheen esiintymistä kiinteistössä, jossa oli suoritettu kuntotarkastus. Raportissa on todettu, ettei rakennuksen

yläpohjaa ole kyetty tarkistamaan tarkistusluukun vuoksi. Tästä johtuen yläpohjan tarkistaminen olisi vaatinut rakenteiden purkamista eli tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä. Tällaiseen tarkistukseen ostajalla ei ole ollut velvollisuutta ryhtyä ilman erityistä syytä. Kuntotarkastuksessa on löydetty riskitekijöitä vesikaton kestävyysheikkenemiseen, mutta raportti ei ole antanut aihetta epäillä katon vuotamista. Tämän vuoksi korkein oikeus on todennut, ettei ostajalla ole ollut erityistä syytä edellä mainittuihin poikkeuksellisiin toimenpiteisiin ja näin ollen ostaja ei ole laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan. (KKO 2009:31, Perustelut, kohdat 7–9.)

5.3 Velvollisuuden laiminlyönti

Mikäli kiinteistöstä löytyy virhe, joka olisi ollut löydettävissä tavanomaisella ennakkotarkastuksella, ei ostaja voi vedota myöhemmin virheeseen ja vierittää vastuuta myyjän hartioille. Ostaja kantaa virheriskin, mikäli laiminlyö tarkastusvelvollisuutensa tai tekee sen huolimattomasti. (Niemi, 2016, s. 407.) Mikäli ostaja laiminlyö tarkastusvelvollisuuden, mutta kyseessä on myyjän antama virheellinen tieto tai sovittu laatuominaisuus, vastuu kuuluu tällöin myyjälle (Niemi, 2016, s. 408).

Korkein oikeus on vuonna 2019 käsitellyt tapausta, jossa kiinteistön ostajilla on ollut erityinen syy edellyttää lisätutkimuksia heille esitetyn kuntotarkastusraportin pohjalta. Raportin mukaan rakennuksesta löytyi riskirakenteita ja vaurioita, joita tulisi tutkia lisää ja korjata. Ostajat eivät kuitenkaan olleet tehneet jatkotutkimuksia, mutta olivat myöhemmin havainneet rakennuksessa alapohjan vaurioita. Lisäksi havaittiin, ettei rakennuksessa ollut tuulettuvaa alapohjaa, vaikka näin oli kuntotarkastusraportissa ilmoitettu. Ostajat eivät oikeuden ratkaisun mukaan voineet vedota virheeseen, koska heillä oli ollut erityinen syy tutkituttaa rakenteita, mutta eivät olleet sitä tehneet. (KKO 2019:16.)

Tässä tapauksessa ostajalle oli päätöksen kohdan 21 mukaan toimitettu kuntotarkastusraportti, joten heillä oli mahdollisuus tutustua siinä annettuihin

suositukseen lisätutkimuksista. Kohdassa 22 todetaan, että ostajat ovat tienneet rakennuksen alapohjan altistuneen kosteudelle rakennuksen sijainnin sekä puutteellisen rakennustavan vuoksi. Kohdan 23 mukaan ostajat ovat saaneet tiedon siitä, että joitakin alapohjan rakenteita on liian lähellä maanpintaa aiheuttaen riskin niiden vaurioitumiseen. Muun muassa näihin kohtiin perustuen oikeus on katsonut, että ostajan saamien tietojen olisi pitänyt edellyttää heitä teettämään lisätutkimuksia.

6 YHTEENVETO JA POHDINTA

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten ostaja voisi välttyä joutumasta vastuuseen laaturvirheiden aiheuttamista kustannuksista ostetussa kiinteistössä oman toiminnan avulla. Tutkimus pyrkii lisäämään ostajien tietoutta ja näin ollen mahdollisesti vähentämään laaturvirheiden aiheuttamia riitatilanteita ostajien ja myyjien välillä. Tutkimuksessa perehdyttiin ajantasaiseen lainsäädäntöön, josta merkittävimpänä maakaari. Lisäksi työssä tarkasteltiin useita korkeimman oikeuden päätöksiä sekä oikeuskirjallisuutta ja lainvalmisteluaineistoa.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on erittäin suuressa roolissa selvitetäessä tilanteita ja osapuolten velvollisuuksia silloin, kun kiinteistössä ilmenee laaturvirhe. Ostajan kannalta on erityisen tärkeää ylipäätään suorittaa tarkastus ennen kaupantekoa, koska mikäli tarkastuksen laiminlyö, tulee ostajan vastata itse virheestä aiheutuvista kustannuksista, koska tällöin hän on ikään kuin hyväksynyt kiinteistön sellaisenaan, eikä virheisiin voida vedota (Niemi, 2016, s. 407). Mikäli ostaja tekee ennakkotarkastuksen, mutta siitä huolimatta myöhemmin ilmenee yllättävä laaturvirhe, tulee selvittää, onko tarkastus tehty riittävällä huolellisuudella tai olisiko jokin erityinen syy edellyttänyt suorittamaan tavanomaista tarkempia tutkimuksia kiinteistöön.

Tavoitteena oli tuoda selkeästi ilmi sellaisia seikkoja, jotka ostajan tulee tietää ja osata huomioida kiinteistökauppaa tehdessä. Tutkimus on suunnattu jokaiselle, jolle aihe on ajankohtainen, eli esimerkiksi kiinteistön ostoa suunnittelevalle. Kiinteistökauppa on suuri taloudellinen panostus tavallisen ihmisen elämässä, joten on tärkeää tutustua aiheeseen ja omiin oikeuksiin sekä velvollisuuksiin. Näin ostaja voi välttyä jopa erittäin suurilta taloudellisilta tappioilta, mitä pahimmassa tapauksessa kiinteistössä oleva laatuvirhe voi aiheuttaa, ellei ostaja ole täyttänyt omia velvollisuuksiaan. Laatuvirheet kiinteistökaupassa myös aiheuttavat paljon riitoja käsiteltäväksi tuomioistuimiin. Kaupan osapuolten tietoisuus aiheesta voisi vähentää näitä huomattavasti.

Ennen tutkimuksen aloittamista ajattelin, että kiinteistökaupassa tulee olla huolellinen sekä myyjänä että ostajana, koska on yleistä, että kiinteistöissä ilmenee vikoja ja virheitä, oli kiinteistö sitten uusi tai vanha. Tutkimuksen aikana huomasin, että yllättävän pienellä teolla tai tekemättä jättämisellä voi olla merkittävät vaikutukset kiinteistökaupassa. Esimerkiksi liian huolimattomalla ennakkotarkastuksella ostaja voi menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun taas myyjä saattaa joutua vastuuseen pimittäessään olennaista tietoa, vaikka tämä ei olisikaan tarkoituksenmukaista (HE 120/1994, s. 56; KKO 1980 II 69).

Työssä on kuvattu aiheeseen olennaisesti liittyviä käsitteitä ennen ennakkotarkastusvelvollisuuden käsittelyä. Näitä ovat kiinteistö ja sen kauppa sekä laatuvirhe. Näitä käsittelemällä on helpotettu tavallista lukijaa, jolla ei ole esimerkiksi ammatin puolesta valmiiksi tietoutta aiheesta, ymmärtämään kokonaisuutta paremmin. Ennakkotarkastusvelvollisuuden tutkiminen ilman näiden aiheiden käsittelyä olisi aiheuttanut sen, ettei kohderyhmän olisi ollut selkeää ymmärtää sisältöä ja lukijan olisi ollut tarpeellista tutustua edellä mainittuihin käsitteisiin ensin muista lähteistä. Nyt lukija löytää olennaiset asiat samasta tutkimuksesta.

Korkeimman oikeuden ratkaisuja on hyödynnetty työssä runsaasti, koska niiden esimerkin avulla on saatu havainnollistettua ja avattua teoriaa lukijalle

paremmin ja helpommin ymmärrettävästi. Työ on suunnattu erityisesti kiinteistöä ostavalle ja ostoa harkitsevalle, joten tulevaisuudessa voisi olla hyödyllistä tehdä vastaavanlainen opas myös kiinteistöä myyvälle, koska myyjällä on myös yhtäläillä paljon oikeuksia ja velvollisuuksia, joita tässä työssä sivutaan mutta näiden käsittely jää tässä työssä taka-alalle, koska työssä keskitytään ostajan näkökulmaan.

LÄHTEET

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

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_120+1994.pdf

Hirvonen, Ari. (2011). Mitkä metodit?: opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki: Ari Hirvonen.

Hoffren, M. 2021. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. 2. uud. painos. Alma Talent.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uud. painos. Talentum Media.

Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995. Haettu 28.1.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>

Kiinteistörekisterilaki 392/1985. Haettu 12.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392#P3>

KKO 1980 II 69. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1980/19800069t>

KKO 1990:166. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1990/19900166>

KKO 1992:23. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1992/19920023>

KKO 2004:78. https://finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2004/78#OT2_OT0

KKO 2009:31. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090031>

KKO 2009:39. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090039>

KKO 2012:72. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2012/20120072>

KKO 2015:58. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2015/20150058>

KKO 2016:69. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2016/20160069>

KKO 2019:16. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2019/20190016>

KKO 2020:23. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2020/20200023>

Maakaari 540/1995. Haettu 28.1.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540#O1L2P1>

Maanmittauslaitos. (2025). Kiinteistöt. Haettu 15.2.2025 osoitteesta <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>

Maanmittauslaitos. (2025). Tilastotietoa kiinteistökaupoista. https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/v2025.2/index.html?v=2025.2.1#t11g1_x_2025_x_Maakunta

Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä I, Kiinteistökauppa ja muut luovutukset. Helsinki: Talentum Pro.

Tepora J., Kartio L., Koulu R. & Lindfors H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum.

Vilkkä, Hanna. (2021). Tutki ja kehitä. Jyväskylä: PS-kustannus.