# KUNTOTARKASTUKSEN VAIKUTUS MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUTEEN JA OSTAJAN ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUTEEN KÄYTETYN ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA

Teemu Pieviläinen
Pro gradu -tutkielma
Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Syksy 2014

**Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**
Työn nimi: Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen käytetyn asuinkiinteistön kaupassa.
Tekijä: Teemu Pieviläinen
Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus
Työn laji: Tutkielma X Laudaturtyö _ Lisensiaatintyö _ Kirjallinen työ _
Sivumäärä: XII + 88
Vuosi: Syksy 2014

## Tiivistelmä

Riitojen välttämiseksi ja kaupan kohteen kunnon selvittämiseksi asuinkiinteistöjen kaupassa suoritetaan usein kuntotarkastus ennen kaupantekoa. Valitettavan usein kuntotarkastus johtaa kuitenkin tulkintaongelmiin myyjän ja etenkin ostajan velvollisuuksien osalta. Tutkielmassa tarkastellaan lähemmin kuntotarkastuksen vaikutuksia myyjän ja ostajan velvollisuuksiin yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asuinkiinteistön kaupassa. Maakaaren virhesäännösten mukaan määräytyvän myyjän tiedonantovelvollisuuden ja maakaaren 2 luvun 22 §:ssä säädetyn ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajapinnan arvioiminen ja selvittäminen ovat keskeisempiä seikkoja kiinteistökauppariitoja ratkaistaessa. Tämän rajapinnan arviointiin liittyy kuitenkin vaikeita näyttö- ja tulkintaongelmia. Puutteellinen tai epäselvä kuntotarkastusraportti aiheuttaa lisää tulkintaongelmia ja hämärtää näin myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajan arviointia.

Tutkielman tarkoituksena on selvittää, millaisia velvollisuuksia kaupan kohteessa suoritettu kuntotarkastus asettaa myyjälle ja ostajalle, ja mitkä tekijät vaikuttavat näiden velvollisuuksien laatuun ja laajuuteen. Tutkimusongelman selvittämisessä hyödynnetään pääasiassa lainopillista metodia. Tutkielmassa esitellään erityisesti hovioikeuksien ratkaisuja sekä soveltuvin osin myös korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntöä. Oikeustapausten ja oikeuskirjallisuuden avulla tuodaan esiin erilaisia kaupanteko-olosuhteita, joissa kuntotarkastus ja kuntotarkastusraportin sisältö ovat vaikuttaneet myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Lisäksi oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden avulla nostetaan esiin erilaisia seikkoja ja tekijöitä, jotka ovat ratkaisevasti vaikuttaneet ostajan ja myyjän velvollisuuksiin yksittäistapauksissa. Tutkielmassa puututaan myös kuntotarkastusten ja yleisemmin asuntokaupan ongelmakohtiin sekä esitetään parannusehdotuksia asuntokaupan laadun kehittämiseksi.

Avainsanat: kiinteistön kauppa, maakaari, kuntotarkastus, tiedonantovelvollisuus, ennakkotarkastusvelvollisuus, erityinen tarkastus.

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön X
Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi X
Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi X

**SISÄLLYSLUETTELO**

**LÄHTEET** ..... VI

**LYHENTEET** ..... XII

**1. JOHDANTO** ..... 1

1.1. Tutkielman rajaus ja tavoitteet ..... 1

1.2. Tutkimusmetodi, lähdeaineisto ja tutkielman rakenne ..... 2

1.3. Yksityishenkilöiden välisen asuntokaupan ominaispiirteistä ..... 4

**2. KUNTOTARKASTUKSET ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ** ..... 5

2.1. Kuntotarkastajat ..... 7

2.2. Kuntotarkastuksen toimittaminen ..... 8

2.3. Kuntotarkastusraportti ..... 9

2.4. Kuntotarkastuksiin liittyvät ongelmat ..... 9

2.5. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeessa esitetyt muutokset ..... 11

**3. MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDESTA** ..... 12

3.1. Lojaliteettiperiaate ..... 13

3.2. Tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatuun vaikuttavista seikoista ..... 15

3.2.1. MK 2:17.1 2 ja 3 kohdan mukaiset laatuvirheet ..... 15

3.2.2. Tiedonantovelvollisuuden laajuus ..... 17

3.2.2.1. Kaupan kohteessa suoritetut korjaus- ja rakennustyöt ..... 20

3.2.2.2. Tiedonantovelvollisuuden suhde ostajan erityisvaatimuksiin ..... 21

3.3. Muun kuin myyjän antamat tiedot ..... 22

**4. OSTAJAN ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUDESTA** ..... 22

4.1. Ennakkotarkastuksen laatu ja laajuus ..... 24

4.1.1. Kaupan kohteen fyysiset ominaisuudet ..... 25

4.1.2. Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen ..... 27

4.1.3. Oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin ..... 28

4.2. Ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen vaikuttavat tekijät ..... 30

4.2.1. Kohteen ikä ja yleiskunto ..... 30

4.2.2. Myyjän antamat tiedot kaupan kohteesta ..... 31

4.2.3. Ostajan tieto ja tietoisuus virheestä ..... 31

4.2.4. Ostajan erityisvaatimukset ..... 32

4.2.5. Ostajan käyttämän asiantuntijan vaikutus ennakkotarkastusvelvollisuuteen ..... 32
4.3. Erityinen tarkastusvelvollisuus ..... 33
4.4. Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely sekä törkeä huolimattomuus ..... 35

**5. MYYJÄN JA OSTAJAN VELVOLLISUUKSIEN SEKÄ KUNTOTARKASTUSTEN OMINAISPIIRTEITÄ POHJOISMAISSA** ..... 36
5.1. Ruotsi ..... 36
5.2. Norja ..... 38
5.3. Tanska ..... 39

**6. KAUPAN OSAPUOLTEN HENKILÖKOHTAISTEN OMINAISUUKSIEN VAIKUTUS** ..... 40
6.1. Objektiivinen standardi ..... 41
6.2. Subjektiivinen standardi ..... 41
6.3. Myyjän henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutus ..... 42
6.4. Ostajan henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutus ..... 43
6.5. Erityisen asiantuntemuksen suppea tulkinta ..... 45

**7. KUNTOTARKASTUKSEN VAIKUTUKSET OSTAJAN JA MYYJÄN VELVOLLISUUKSIIN** ..... 46
7.1. Kuntotarkastuksen toimeksiantajaosapuolen merkitys ..... 47
7.2. Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuuteen ..... 50
7.2.1. Tiedonantovelvollisuus kuntotarkastuksesta ..... 50
7.2.2. Tiedonantovelvollisuus edeltävistä kuntotarkastuksista ..... 51
7.2.3. Kuntotarkastusraportin sisällön vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuuteen ..... 53
7.2.3.1. Myyjän antamien tietojen ja kuntotarkastusraportin sisällön ristiriita ..... 55
7.2.3.2. Myyjän osallistuminen rakennus- tai korjaustyöhön ..... 55
7.3. Kuntotarkastuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ..... 56
7.3.1. Velvollisuus tutustua kuntotarkastusraporttiin ..... 57
7.3.2. Ostajan oikeus luottaa kuntotarkastuksen perusteella saatuihin tietoihin ..... 58
7.3.3. Velvollisuus tarkastaa myyjän antamat tiedot ..... 59
7.3.4. Tarkastusvelvollisuutta supistava vaikutus ..... 60
7.3.5. Tarkastusvelvollisuutta laajentava vaikutus ..... 62
7.3.6. Erityinen tarkastus ..... 62
7.3.6.1. Kuntotarkastuksen kehotukset ja suositukset ..... 63
7.3.6.2. Kuntotarkastuksessa ilmenneet virheet, vauriot ja vauriojäljet ..... 67
7.3.6.3. Kuntotarkastuksessa havaitut riskit ..... 67
7.3.6.4. Korkeimman oikeuden tulkinnat ..... 68

7.3.7. Ostajan henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutus kuntotarkastusraportin sisällön tulkintaan ..... 73
7.3.8. Ostajan käyttämän asiantuntijan vaikutus ..... 76
7.4. Kaupan osapuolten yhteistoiminnan korostaminen ..... 77

**8. KOKOAVAT PÄÄTELMÄT** ..... 83
8.1. Kuntotarkastuksen vaikutukset osapuolten velvollisuuksiin ..... 83
8.2. Kehitysnäkökulmia ..... 86

## LÄHTEET


Virallislähteet:

HE 93/1986. Hallituksen esitys eduskunnalle kauppalaiksi 93/1986 vp.

HE 14/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi 14/1994 vp.

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

NOU 2009:6. Tilstandsrapport ved salg av bolig. Oslo 2009.

SOU 1987:30. Fel i fastighet. Delbetänkande av småhusköpsutredningen. Statens offentliga utredningar. Tukholma 1987.

Proposition 1970:20. Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk. Del A och B. Tukholma 1970.

Proposition 1989/90:77. Regeringens proposition om konsumentskyddets vid förvärv av småhus m.m. Tukholma 1990.

Kirjallisuus:

Asumisterveysliitto: AsteInfo Aste ry:n -tiedotuslehti 1/2004, s. 6.
Saatavilla osoitteessa: http://asumisterveysliitto.fi/media/Julkaisut/Aste_info1.pdf (28.9.2014).

Grauers, Folke: Fastikhetsköp. Pozkal 2010.

Falkenbach, Heidi: Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta. Helsinki 2006.

Hassinen, Kari – Peltonen Timo: Kuntotarkastetun asuinrakennuksen yleisiä virheitä ja niiden korjaaminen. Kuopio 2008.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. Helsinki 2003.

Hoffrén, Mia: Kauppaa edeltänyt kuntotarkastus ja kiinteistön virhearviointi. Kommentoituja oikeustapauksia hovioikeudesta. Oikeustieto 5/2008, s. 7 - 12.

Hoffrén, Mia: Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus – KKO 2009:31. Lakimies 7 - 8/2009 s. 1188 - 1195.

Hoffrén, Mia: Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa. Oikeustiede - Jurisprudentia 2011: XLIV, s. 235 - 278.

Hoffrén, Mia: Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen, s. 31 - 48. Teoksessa: Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012. Turku 2012. (Hoffrén 2012)

Hoffrén, Mia: Kiinteistönvälittäjän toimeksiannosta toimineen kuntotarkastajan vastuu ostajalle. Kommentoituja oikeustapauksia hovioikeudesta. Oikeustieto 4/2012, s. 4 - 7. (Hoffrén 2012a)

Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki 2013.

Jokela Marjut – Kartio Leena – Ojanen Ilmari: Maakaari. Helsinki 2010.

Karhu, Juha: Lojaliteettiperiaate sopimusoikeudessa - oikeudellista peruskartoitusta. Teoksessa: Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938-30/8-2008. Helsinki 2008.

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki 2005.

Kasso, Matti: Näin teet asuntokaupan. Helsinki 2006.

Kemoff, Tapio: Asuinrakennuksen kuntotarkastusopas. Tampere 2012.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki 2007.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Jyväskylä 2012.

KH-90-00393, LVI 01-10413, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje. Helsinki 2007.

KH-90-00394, LVI 01-10414, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje. Helsinki 2007.

Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki 2004.

Koskinen - Tammi, Tiina; Kuntotarkastuksen merkitys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen -hanke. Defensor Legis 5/2012 s. 691 - 704.

Koskinen - Tammi, Tiina – Laurila, Leena: Asunto- ja Kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki 2010.

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaaressa – varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki 2010. (Kyllästinen 2010)

Kyllästinen, Esa; Riskinjako Maakaaressa. Lakimies 5/2010, s. 859 - 862. (Kyllästinen 2010a)

Kyllästinen, Esa; Laatuvirhe kiinteistönkaupassa. Defensor Legis 6/2012, s. 762 - 785.

Kyllästinen, Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 1/2013, s. 49 - 69.

Linnainmaa, Leena – Palo, Marianne: Omakotitalon kauppa. Jyväskylä 2005.

Muukkonen, P.J.: Sopimusoikeuden yleinen lojaliteettiperiaate. Lakimies 7/1993, s. 1030 - 1048.

Nevala, Tapio: Uudistuva kiinteistönkauppa. Helsinki 1997.

Nevala, Tapio: Asuntokauppalaki. Helsinki 2011.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjetelmä I, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Helsinki 2002.

Norros, Olli: Vahingonkorvaus asiantuntijapalveluissa. Lakimies 4/2008, s. 637 - 643.

Norros, Olli: Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan. Defensor Legis 5/2007, s. 699 - 719.

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena – Alppi - Takkinen, Kirsi: Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Jyväskylä 2006.

Pöyhönen, Juha: Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Vammala 1988.

Pöyhönen, Juha: Uusi varallisuusoikeus. Saarijärvi 2003.

Rakennustieto Oy: Kiinteistön kuntoarvio. Helsinki 2014.

Saarnilehto, Ari: Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki 2009.

Simonen, Irja: Asuntokauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin 1/1998 - 6/2000. Helsinki 2000.

Tammi - Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Varallisuusoikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta. Jyväskylä 2001.

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani: Kiinteistön käyttö ja luovutus, Helsinki 2002.

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi. Vantaa 2003.

von Dickoff, Matti: Homekoiran käyttö kiinteistöntarkastuksissa. Aducate Reports and Books 5/2011. Kuopio 2011.

Välimäki, Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Defensor Legis N:o 6/2000, s. 959-973.

Wilhelmsson, Thomas – Sevón, Leif – Koskelo, Pauliine: Kauppalain pääkohdat. Helsinki 1998.

Ympäristöministeriö: Kosteus- ja hometalkoot; Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa, 2011. (Ympäristöministeriö 2011)
Saatavilla osoitteessa: http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html (30.10.2014).

Ympäristöministeriö: Kosteus- ja hometalkoot; Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke, väliraportti, 2011. (Ympäristöministeriö 2011a)
Saatavilla osoitteessa: http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html (16.10.2014).

Ympäristöministeriö: Kosteus- ja hometalkoot/Pentikäinen, Antero; Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke, kysely kuntotarkastajille, 2011. (Ympäristöministeriö 2011b)
Saatavilla osoitteessa: http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html (17.10.2014).

Ympäristöministeriö: Kosteus- ja hometalkoot; Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke, väliraportin toimenpide-ehdotuksiin lausunnoissa saadut kommentit 2011.
(Ympäristöministeriö 2011c)
Saatavilla osoitteessa: http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html (18.10.2014).

Ympäristöministeriö: Kosteus- ja hometalkoot; Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke, Väliraportin toimenpide ehdotuksiin lausunnoissa saadut kommentit, 2012. (Ympäristöministeriö 2012)

Saatavilla osoitteessa: http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html (18.10.2014).

Ympäristöministeriö: Kosteus- ja hometalkoot; Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke, loppuraportti, 2012. (Ympäristöministeriö 2012a)

Saatavilla osoitteessa: http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html (19.10.2014).

Ämmälä, Tuula: Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Jyväskylä 2002.

Ämmälä, Tuula: Kielloista käskyihin – heikomman suojaa koskevien normien kehittymisestä, s. 241 - 297. Teoksessa: Heikomman suojasta – Yksityisoikeudellisia kirjoituksia. Turku 1995.

Oikeustapaukset:

KKO 1980 II 69
KKO 1984 II 193
KKO 1985 II 184
KKO 1988:64
KKO 1992:51
KKO 1992:165
KKO 1996:83
KKO 1999:19
KKO 2004:78
KKO 2009:31
KKO 2009:81

Helsingin hovioikeus 15.5.1997, dnro S 96/348
Helsingin hovioikeus 13.3.2007, dnro S 05/3288
Helsingin hovioikeus 30.8.2007, dnro S 04/1441
Helsingin hovioikeus 31.8.2007, dnro S 04/2135
Helsingin hovioikeus 29.11.2007, dnro S 05/2090
Helsingin hovioikeus 5.12.2008, dnro S 07/2957
Helsingin hovioikeus 28.5.2009, dnro S 07/412
Helsingin hovioikeus 2.9.2014, dnro S 13/1046

Itä-Suomen hovioikeus 29.5.2012, dnro S 11/712
Itä-Suomen hovioikeus 9.5.2014, dnro S 13/778/20
Itä-Suomen hovioikeus 4.7.2014, dnro S 14/40/20
Itä-Suomen hovioikeus 20.8.2014, dnro S 13/884/20

Kouvolan hovioikeus 11.4.2007, dnro S 06/789

Rovaniemen hovioikeus 16.2.2007, dnro S 06/147
Rovaniemen hovioikeus 8.7.2008, dnro S 07/870
Rovaniemen hovioikeus 22.3.2010, dnro S 09/469

Turun hovioikeus 11.6.1996, dnro S 95/750
Turun hovioikeus 3.9.1997, dnro S 97/87
Turun hovioikeus 25.11.1999, dnro S 99/407
Turun hovioikeus 16.10.2000, dnro S 99/1117
Turun hovioikeus 16.5.2008, dnro S 07/2430
Turun hovioikeus 15.12.2008, dnro S 07/2368
Turun hovioikeus 2.11.2007, dnro S 06/1172
Turun hovioikeus 18.12.2007, dnro S 07/243
Turun hovioikeus 28.12.2007, dnro S 07/446
Turun hovioikeus 8.3.2010, dnro S 09/860
Turun hovioikeus 20.8.2014, dnro S 13/1452

Vaasan hovioikeus 19.9.2006, dnro S 05/1229
Vaasan hovioikeus 8.10.2008, dnro S 07/1152
Vaasan hovioikeus 4.11.2008, dnro S 07/73
Vaasan hovioikeus 12.9.2014, dnro S 13/760

KVL (J), dnro 98/81/2579.
KVL (TI), dnro 98/82/2166
KVL (J), dnro 99/81/2542
KVL (J) dnro 01/82/2384
KVL (J), dnro 04/81/1288
KVL (J), dnro 05/81/1065
KRIL, dnro 662/82/2012

**LYHENTEET**

| | |
|---|---|
| AsKL | Asuntokauppalaki 23.9.1994/843 |
| Avhl | lov om avhending av fast eigedom, 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslovan) |
| HE | Hallituksen esitys |
| HO | Hovioikeus |
| JB | Jordabalk 1970:994 |
| KKO | Korkein oikeus |
| KL | Kauppalaki 27.3.1987/355 |
| KäO | Käräjäoikeus |
| KRIL | Kuluttajariitalautakunta |
| KSL | Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38 |
| KVL | Kuluttajavalituslautakunta |
| MK | Maakaari 12.4.1995/540 |
| OikTL | Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/22 |
| YTM | Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteinen toimintamalli |

# 1. JOHDANTO

## 1.1. Tutkielman rajaus ja tavoitteet

Suurin osa asuntokaupan riitaisuuksista koskee kaupan kohteen laadullisia ominaisuuksia [1]. Kuntotarkastuksen avulla pyritään varmistumaan kaupan kohteen kunnosta jo ennen kaupantekoa ja välttämään jälkikäteiset riitaisuudet. Kuntotarkastuksen suorittamisesta ennen kaupantekoa on tullut etenkin asuinkiinteistöjen kaupassa enemmän sääntö kuin poikkeus [2]. Kuntotarkastus ei kuitenkaan takaa kaupan sujumista ongelmitta. Valitettavan usein kuntotarkastusraportti tai muu asiantuntijalausunto aiheuttaa vaikeita tulkintaongelmia riitatilanteissa. Tutkielmassa keskityn tarkastelemaan, miten ja millä tavoin ennen kauppaa suoritettu kuntotarkastus vaikuttaa myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaan yksityishenkilöiden välisessä käytetyn asuinkiinteistön kaupassa.

Kiinteistökaupan riitatilanteiden keskeisimpänä tulkintaongelmana on usein se, miten velvollisuudet kaupan kohteen ominaisuuksien selvittämisestä jakautuvat myyjän ja ostajan kesken. Maakaaren (540/1995, MK) 2:17 - 19:ssä mainittujen virheperusteiden mukaan määrittyvän myyjän tiedonantovelvollisuuden ja MK 2:22:ssä säädetyn ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajapinnan arvioiminen on siten keskeisimpiä seikkoja määritettäessä virhevastuun jakautumista osapuolten välillä. Samalla tämän rajapinnan arviointiin liittyy usein vaikeita näyttö- ja tulkintaongelmia.

Kuntotarkastusraportin tulkinnanvaraiset ilmaisut tai huonosti suoritettu tarkastus hämärtävät etenkin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaa. Toisaalta myöskään kaupan osapuolet eivät ole aina tietoisia erilaisten asuntojen tai kiinteistöjen kuntoa koskevien asiantuntijapalveluiden kattavuudesta, eivätkä osapuolet välttämättä tiedä, millaisia vaikutuksia kuntotarkastuksella tai muulla asiantuntijalausunnolla on heidän velvollisuuksiinsa. Myyjä voi esimerkiksi ajatella täyttävänsä tiedonantovelvollisuutensa ostajaa kohtaan teettämällä kuntotarkastuksen. Toisaalta ostaja voi taas luulla, että hänen ei tarvitse tarkastaa kaupan kohdetta, koska kohteessa suoritetaan tai on jo suoritettu kuntotarkastus, jossa ei ole havaittu merkittäviä puutteita. Tutkielman tavoitteena onkin selvittää, millaisia velvollisuuksia kaupan kohteessa suoritettu kuntotarkastus asettaa myyjälle ja ostajalle, ja mitkä tekijät vaikuttavat näiden velvollisuuksien laatuun ja laajuuteen. Pyrin myös etsimään keinoja, joiden avulla asuinkiinteistöjen

[1] Asuinkiinteistöllä tarkoitan kiinteistöä, jolla sijaitsee ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu rakennus.
[2] Falkenbach 2006, s.10.

kaupoista johtuvia riitaisuuksia voitaisiin vähentää sekä kuntotarkastusten laatua parantaa, ja hyödyntää kuntotarkastusraporttia nykyistä paremmin osana kiinteistön kauppaa.

Kiinnostukseni tutkielman aihevalintaan syveni toimiessani pankkilakimiehen tehtävissä. Asuinkiinteistöjen kauppakirjoja laatiessa havaitsin, etteivät myyjät ja ostajat useinkaan olleet tietoisia kuntotarkastusten vaikutuksista heidän velvollisuuksiinsa nähden. Kauppaa suunniteltaessa saatettiin kysyä: ”Onko kuntotarkastusraportilla mitään merkitystä virhetilanteessa?”. Kiinteistön kauppojen yhteydessä tekemieni havaintojen ja asian ajankohtaisuuden vuoksi, motivoidun syventymään aiheeseen tarkemmin. Lisäksi aihevalintaani vaikutti se, ettei oikeuskirjallisuudessa ole vielä kovinkaan kootusti tuotu esiin kuntotarkastuksen vaikutuksia kaupan molempien osapuolten, eli sekä myyjän että ostajan velvollisuuksiin.

Tutkielma rajautuu käsittelemään pääasiassa vain kiinteistöllä sijaitsevien, vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettujen, rakennusten kuntotarkastuksia, ja niiden vaikutuksia kaupan osapuolten velvollisuuksiin. Asunto-osakkeiden kauppaa koskevat tilanteet jäävät pääosin tämän tutkielman ulkopuolelle. Myös niin sanotut liikekaupat eli elinkeinonharjoittajien väliset kiinteistökaupat sekä kuluttajakaupat, joissa ostajana on kuluttaja ja myyjänä kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja, jäävät tarkastelun ulkopuolelle. Kiinteistön kauppaa koskevan maakaaren ja asunto-osakkeiden kauppaa sääntelevän asuntokauppalain (843/1994, AsKL) säädöksiä on kuitenkin tarkoituksenmukaista tulkita yhdenmukaisella tavalla. Siksi myös asunto-osakkeiden kauppaa koskevaan lainsäädäntöön, lain esitöihin sekä oikeustapauksiin viitataan tutkielman eri osissa. Lisäksi tulkinnoille haetaan joiltakin osin tukea myös kauppalain esitöistä sekä yleisemmin varallisuusoikeuden alueelta ja muiden pohjoismaiden oikeusjärjestyksistä.

### 1.2. Tutkimusmetodi, lähdeaineisto ja tutkielman rakenne

Tutkielmassa hyödynnetään pääasiallisesti oikeusdogmaattista tutkimusmetodia. Lain esitöiden, oikeuskirjallisuuden sekä oikeuskäytännön avulla perehdyn tarkemmin siihen, millaisia vaikutuksia ennen kauppaa tehty kuntotarkastus voi tuoda sekä myyjän että ostajan velvollisuuksiin, ja mitkä tekijät vaikuttavat tähän arviointiin. Laissa tai lainesitöissä ei ole nimenomaisesti mainittu kuntotarkastusten vaikutuksista ostajan ja myyjän velvollisuuksiin. Tulkinta on jäänyt siten oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden varaan. Usein asuntokauppaa koskevissa riita-asioissa riidellään useista eri seikoista. Tämän tutkielman puitteissa käsittelen oikeustapauksia vain siltä osin kuin ne kohdistuvat myyjän tiedonantovelvollisuuteen tai ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.

Lukuisten oikeustapausten joukosta, olen valinnut lähempää tarkastelua varten 14 oikeustapausta, joita käsittelen jaksossa 7. Oikeustapausten avulla tuon esiin erilaisia olosuhteita ja tilanteita, joissa kuntotarkastus on vaikuttanut myyjän tai ostajan velvollisuuksien alaan. Oikeustapauksista kaksi on korkeimman oikeuden ratkaisua ja loput hovioikeuksien oikeuskäytäntöä. Osa tarkemmin esiteltävästä hovioikeuskäytännöstä on valikoitunut käsiteltäväksi oikeuskirjallisuuden perusteella [3]. Alkuperäisiä tapausselostuksia olen hankkinut uusimpien ja toisaalta oikeuskirjallisuudessa vähemmälle huomiolle jääneiden ratkaisujen osalta [4]. Hovioikeuksien ratkaisujen osalta tutkielmaan on pyritty valitsemaan mahdollisuuksien mukaan uusimpia ja mahdollisimman havainnollistavia aiheeseen soveltuvia tapauksia. Alaviitteissä viitatut tapaukset koostuvat pääsääntöisesti oikeuskirjallisuudessa esitellyistä ratkaisuista [5]. Alaviitteistä ilmenevien oikeustapausten tarkoituksena on tuoda konkreettisia esimerkkejä kulloinkin käsiteltävään aiheeseen. Lisäksi tätä tutkielmaa varten olen tutustunut 15 asuinkiinteistön kuntotarkastusraporttiin, neljään kosteusmittausraporttiin sekä yhteen taloyhtiön kuntoarvioon.

Tutkielman rakenne jäsentyy siten, että johdanto-osion jälkeen esittelen yleisesti kuntotarkastustoimintaa ja siihen liittyviä ongelmakohtia sekä ehdotuksia kuntotarkastusten laadun parantamiseksi. Jaksossa 3 teen selkoa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta ja jaksossa 4 vuorostaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Viidennessä jaksossa tarkastelen ja vertailen kuntotarkastuksia sekä myyjän ja ostajan velvollisuuksia Pohjoismaisessa katsannossa. Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä kaupan osapuolten henkilökohtaisille eli subjektiivisille ominaisuuksille on myös annettu painoarvoa osapuolten velvollisuuksien alaa määritettäessä. Henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutuksia tarkastelen lähemmin jaksossa 6.

Tutkielman pääjaksossa, eli jaksossa 7, otan ensin kantaa kuntotarkastajan toimeksiantajaosapuolen vaikutuksiin myyjän ja ostajan velvollisuuksien kannalta. Tämän jälkeen tarkastelen yksityiskohtaisesti kuntotarkastuksen vaikutuksia ensin myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja sitten ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Erityistä huomiota kiinnitetään ostajan velvollisuuteen ryhtyä kuntotarkastuksen perusteella tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin ennakkotarkastuksensa suorittamiseksi. Oikeustapausten avulla tulen antamaan havainnollistavia esimerkkejä kuntotarkastusten vaikutuksista myyjän ja ostajan velvollisuuksiin sekä toisaalta selventämään, millaista painoarvoa erilaisille kaupanteko-olosuhteille on yksittäista-

[3] Turun HO 15.12.2008, dnro S 07/2368, Helsingin HO 29.11.2007, dnro S 05/2090, Helsingin HO 30.8.2007, dnro S 04/1441, Vaasan HO 4.11.2008, dnro S 07/73, Vaasan HO 8.10.2008, dnro S 07/1152.
[4] Itä-Suomen HO 20.8.2014, dnro S 13/884/20, Vaasan HO 12.9.2014, dnro S 13/760, Itä-Suomen HO 9.5.2014, dnro S 13/778/20, Rovaniemen HO 22.3.2010, dnro S 09/469, Turun HO 20.8.2014, dnro S 13/1452, Helsingin HO 2.9.2014, dnro S 13/1046, Rovaniemen HO 8.7.2008, dnro S 07/870.
[5] poikkeuksena Itä-Suomen HO 4.7.2014, dnro S 14/40/20 ja KRIL 5.3.2014, dnro 662/82/2012.

pauksissa annettu. Jaksossa 8 kokoan yhteen tutkielman johtavat ajatukset ja esitän oman näkemykseni asuntokaupan kehittämistarpeista. Tutkielmassa käsiteltävän toimintaympäristön havainnollistamiseksi on kuitenkin syytä tutustua ensin yksityishenkilöiden välisen asuntokaupan ominaispiirteisiin.

### 1.3. Yksityishenkilöiden välisen asuntokaupan ominaispiirteistä

Asuntokaupalla tarkoitan tässä tutkielmassa sekä asunto-osakkeiden että asuinkiinteistöjen kauppaa. Suurin osa Suomessa vuosittain suoritetuista asuntokaupoista tehdään yksityishenkilöiden välillä. Pääsääntöisesti kauppaa tehdään kiinteistönvälittäjien avulla. Yksityishenkilöiden välinen asuntokauppa on tavanomaisesti oman kodin kauppaa. Myyjä myy omassa käytössään olleen asunnon ja ostaja ostaa sen käyttääkseen sitä omana asuntonaan, eikä kauppa tapahdu osana kummankaan osapuolen voittoa tavoittelevaa toimintaa. Yksityishenkilöt eroavat etenkin taloudellisen asemansa ja siten myös riskinkantokykynsä perusteella elinkeinonharjoittajista. Oma koti hankitaan yleensä lainarahalla ja se edustaa valtaosaa omistajansa varallisuudesta. Näin ollen mahdolliset virheseuraamukset ovat usein merkittäviä suhteessa henkilön taloudelliseen kantokykyyn. [6]

Kaupan kohde myydään yleensä siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä, ja osapuolten välinen sopimus toimii virhearvioinnin lähtökohtana. Valtaosa asuntokauppojen virhe- ja häiriötilanteista koskevat käytetyn asuinkiinteistön tai asuinhuoneiston kauppaa. Tämä johtuu osaltaan siitä, että suurin osa asuntokaupasta kohdistuu käytettyjen asuinkiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kauppoihin sekä toisaalta siitä, että käytettyjen asuntojen kaupassa osapuolina ovat yleensä yksityishenkilöt, joilta ei voida edellyttää erityistä kiinteistö- tai rakennusalan asiantuntemusta. Yksityishenkilöt eivät ole aina myöskään tietoisia omista vastuistaan ja velvollisuuksistaan asuntokaupan osapuolina.

Arvioiden mukaan yleisissä tuomioistuimissa käsitellään vuosittain satoja yksityishenkilöiden välisiä asunto- ja kiinteistökauppariitoja [7]. Lisäksi kuluttajariitalautakunta voi antaa ratkaisusuosituksia riitatilanteissa. Asunto- ja kiinteistökauppariidoille on valitettavan usein ominaista pitkät käsittelyajat, korkeat kustannukset ja häviäjä osapuolen suuri kuluriski. Sekä ostajan että myyjän intressissä onkin välttyä raskailta jälkiselvittelyiltä ja varmistua kaupan kohteen kunnosta mahdollisimman hyvin ennen kaupantekoa. Kohteen sijainnin keskeinen merkitys asuntokaupassa on johtanut väistämättä siihen, ettei asunnon korkea hintakaan vält-

[6] Hoffrén 2013, s. 8.
[7] Ympäristöministeriö 2011a, s. 2.

tämättä korreloi sen rakennusteknistä kuntoa. Useimmalle yksityishenkilölle oman kodin ostaminen on taloudelliselta arvoltaan elämän suurin yksittäinen hankinta. Huomattava osa suomalaisten varallisuudesta onkin sidottu asumiseen. [8] Asunto hankitaan useimmiten myös sillä tarkoituksella, että se palvelee omana ja perheen kotina useampien vuosien, jopa kymmenien vuosien ajan. Edellä mainittujen seikkojen johdosta ei siis ole ihme, että kaupan osapuolet kääntyvät yhä useammin puolueettoman asiantuntijatahon, kuten kuntotarkastajan puoleen varmistuakseen kohteen laadusta ennen kaupantekoa.

Kodin huomattavasta arvosta ja sen pitkästä käyttöajasta johtuen asuntokauppoja tehdään huomattavasti harvemmin muihin tavanomaisiin hyödykkeisiin verrattuna. Asuntoa pidetäänkin yleisesti kestohyödykkeenä. Asunnon oston tai myynnin taustalla ovat usein elämänmuutokset, jotka edellyttävät omasta kodista luopumista tai uuden kodin hankkimista. Asuntokauppa on usein, etenkin ostajan näkökulmasta nopeatempoista, eikä harkinta-aikaa välttämättä jää tarpeeksi optimaalisen ostopäätöksen tekemiseen. [9] Harkinta-ajan lyhyys ja kaupanteon nopeatempoisuus ovatkin voineet osaltaan nostaa kohteessa suoritetun kuntotarkastuksen merkitystä ostopäätöstä tehtäessä. Nopeatempoisessa kaupankäyntitilanteessa, jossa kohteella on useita ostajaehdokkaita tai jossa oma elämäntilanne vaatii nopeiden ratkaisujen tekemistä, saatetaan laiminlyödä kohteen huolellinen tarkastaminen tai riittävien tietojen antaminen, ja luottaa liikaa aistinvaraiseen kuntotarkastukseen. Näin kuntotarkastaja ja kuntotarkastusraportti voivat saada huomattavan suuren roolin kauppatilanteessa.

## 2. KUNTOTARKASTUKSET ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ

Kuntotarkastuksen teettäminen tai muun asiantuntijalausunnon hankkiminen, ei ole pakollista kiinteistön tai asuinhuoneiston kaupassa. Erilaisten kuntotarkastusten ja kosteusmittausten teettäminen etenkin asuinkiinteistöjen kaupassa on kuitenkin lisääntynyt huomattavasti viime vuosikymmeninä. Tietoisuus virheiden vaikeasta havaittavuudesta ja niiden moninaisuudesta, sekä pelko virheellisyyksien korkeista korjauskustannuksista ajavat kaupan osapuolet kääntymään asiantuntijoiden puoleen. Arvioiden mukaan noin kolmessa neljästä asuinkiinteistön tai paritalon kaupassa suoritetaan jonkinlainen ulkopuolisen asiantuntijan suorittama tarkastus tai selvitys kaupan kohteen kunnosta ennen kaupantekoa. Kerros- ja rivitalotalohuoneistojen osalta kuntotarkastukset ovat sen sijaan harvinaisempia. [10]

[8] Koskinen 2004, s. 35 - 36.
[9] Hoffrén 2013, s. 9 - 10.
[10] Hassinen – Peltonen 2008, s. 15, Falkenbach 2006, s. 10.

Asunnon tai kiinteistön kuntoa kartoittavia palveluja ovat esimerkiksi kuntotarkastus, kosteusmittaus, kuntoarvio tai kuntotutkimus. Suomessa ei ole nimenomaista lainsäädäntöä tällaisten asuinhuoneistojen tai kiinteistöjen kunnon selvittämiseen liittyvistä palveluista. Palveluiden sisältö ja suorittamistavat ovat jääneet pitkälti alan kirjallisuuden ja Rakennustietosäätiön kiinteistön huoltoa koskevien ohjetiedostojen varaan.[11] Rakennustietosäätiön suoritusohje, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä [12], määrittää perusvaatimukset kuntotarkastuksen suorittamisesta.

Falkenbachin mukaan kuluttajille on usein epäselvää se, mitä erityyppisillä kuntoa kartoittavilla palveluilla tarkoitetaan ja mitkä ovat niiden erot. Tosin Falkenbach toteaa myös, ettei itse palveluntarjoajienkaan terminologia ole aina johdonmukaista, vaan hekin käyttävät termejä KH-ohjetiedostoista poikkeavilla tavoilla.[13]. Kuntoarvio suoritetaan yleensä kerros- tai rivitalokiinteistöihin. Kuntoarviossa selvitetään kiinteistön tilojen, rakennusosien, talotekniikan sekä ulkoalueiden kunto aistinvaraisesti ja arvioidaan kiinteistöön kohdistuvia korjaustarpeita. Kuntoarviota voidaan hyödyntää siten muun muassa asuntoyhteisöjen tulevia korjaus- ja kunnossapitotarpeita suunniteltaessa. [14] Kuntotutkimuksilla tarkoitetaan yleensä yksittäisen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen tarkempaa tutkimista. Tällöin aistinvaraisten menetelmien ohella suoritetaan myös rakenteisiin kajoavia tutkimustoimenpiteitä ja tehdään mittauksia. Lisäksi rakenteista voidaan ottaa tarvittaessa näytteitä, jotka analysoidaan laboratoriossa. Kosteusmittauksella tarkoitetaan vuorostaan teknisillä välineillä rakennuksessa suoritettavaa kosteuden mittausta. Se voidaan suorittaa joko pintapuolisesti tai ulottaa rakenteisiin. [15]

Huomattavasti yleisin kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kuntoa selvittävistä palveluista on kuitenkin kuntotarkastus. Kiinteistön ja asuinhuoneiston kaupassa kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa kaupan osapuolille kaupan kohteen kunnosta, käyttöturvallisuudesta, rakennusteknisistä seikoista, mahdollisista vaurioista sekä niiden korjaustarpeista. Kuntotarkastukset kohdistuvat siis kaupan kohteen laadullisiin ominaisuuksiin. Kuntotarkastus suoritetaan pääsääntöisesti aistinvaraisesti rakenteita rikkomatta. Pienimuotoiset, rakenteisiin kajoavat toimenpiteet, kuten reikien poraaminen, ovat mahdollisia tarkastuskohteen omistajan suostumuksella. Kuntotarkastuksen ei voida odottaa tuottavan täyttä varmuutta rakennuksen kunnosta tai vaurioista. Tilat tarkastetaan yleensä siinä laajuudessa kuin niihin

[11] Ns. KH-ohjetiedostot.
[12] KH-90-00394, LVI 01-10414.
[13] Falkenbach 2006, s. 17.
[14] Ks. tarkemmin asuinkiinteistön kuntoarviosta Rakennustieto Oy 2014, s. 5 - 46.
[15] Falkenbach 2006, s. 14 - 15, Koskinen 2004, s. 161 - 162, von Dickoff 2011, s. 26 - 28.

on esteetön pääsy. Kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen kuntotarkastusraportti, josta käyvät ilmi kuntotarkastajan ammattitaitonsa perusteella tekemät aistinvaraiset havainnot tarkastuskohteesta. [16]

Seuraavaksi tulen esittelemään yleisellä tasolla kuntotarkastajien toimintaa, tarkastuksen laajuutta ja kuntotarkastusraporttien sisältöä. Lisäksi tarkastelen kuntotarkastukseen liittyviä ongelmia ja asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeessa esitettyjä ratkaisuehdotuksia kuntotarkastusten laadun parantamiseksi.

## 2.1. Kuntotarkastajat

Kuntotarkastajille ei ole lainsäädännössä asetettu pätevyysvaatimuksia eikä toiminta ole muutoinkaan luvanvaraista. Asuinkiinteistöjen tai asuinhuoneistojen kuntotarkastuksia voi suorittaa siis mikä tahansa taho ilman minkäänlaisia pätevyysvaatimuksia. Suomessa ei ole olemassa erityistä koulutusjärjestelmää kuntotarkastuksia suorittaville tahoille. [17] Myöskään kuntotarkastajan vastuusta ei ole erityisiä säännöksiä. Kuluttajan teettäessä kuntotarkastuksen, kuntotarkastajan vastuu perustuu lähinnä kuluttajansuojalain (38/1978, KSL) 8 lukuun kuluttajapalveluksista. Lisäksi kuntotarkastajan toimintaan sovelletaan yleisiä sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. [18]

Kuntotarkastaja voi vapaaehtoisesti kouluttautua asuntokaupan kuntotarkastajaksi (AKK). Muita pätevyystutkinnon suorittaneita henkilöitä ovat kiinteistön kuntoarvioija (PKA) sekä pätevöitynyt kosteuden mittaaja (PKM). Keskuskauppakamarin hyväksytyt tavarantarkastajat (HTT) suorittavat myös kuntotarkastuksia. Asuntokaupan yhteydessä suoritettavasta kuntotarkastuksesta on laadittu niin sanottu yhteinen toimintamalli (YTM). [19] Yhteisen toimintamallin sisältämät KH-ohjetiedostot ja AKK-tutkintolautakunnan asettamat eettiset periaatteet muodostavat yhdessä hyvän kuntotarkastustavan asuntokaupan yhteydessä [20]. Sekä Falkenbach että Asumisterveysliitto ovat tutkimuksissaan todenneet, etteivät ammattinimikkeet tai

[16] Falkenbach 2006, s. 14 - 15, ja 27, von Dickoff 2011, s. 25.
[17] Hassinen – Peltonen 2008, s. 15, Falkenbach 2006, s. 24.
[18] Koskinen 2004, s. 162 - 166 sekä ks. esim. Itä-Suomen HO 29.5.2012, dnro S 11/712, jossa oikeuskirjallisuuteen nojautuen HO katsoi, että asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan voi perustua joko sopimuksenulkoiseen tai sopimusoikeudelliseen vastuuseen. Sopimuksenulkoinen vastuu voi syntyä, jos asiantuntija välittömästi loukkaa sivullisen varallisuusasemaa. HO totesi, huomioiden oikeuskirjallisuudessa esitetyt näkemykset sopimuksen ulkoisesta vastuusta, että kuntotarkastaja oli velvollinen korvaamaan huolimattomalla menettelyllään aiheuttamat vahingot ostajille.
[19] Falkenbach 2006, s. 24 - 25, Kemoff 2012, s. 7, von Dickoff 2011, s. 25. Yhteinen toimintamalli on syntynyt viranomaisten, kiinteistöalan edunvalvontajärjestöjen, asiantuntijoiden ja elinkeinoharjoittajien yhteistyön pohjalta.
[20] Eettisissä periaatteissa korostetaan tarkastajan luotettavuutta, riippumattomuutta, luottamuksellisuutta, jääviyttä, ammattipätevyyttä ja sen ylläpitämistä. Lisäksi eettiset periaatteet sisältävät maininnat kuntotarkastuksen menettelytavoista, mainonnasta ja kuntotarkastajan suhteesta muihin kollegoihinsa.

pätevöitymismerkinnät takaa sitä, että kuntotarkastus olisi suoritettu KH-ohjetiedostojen mukaisesti. [21]

## 2.2. Kuntotarkastuksen toimittaminen

Sopimus kuntotarkastuksen suorittamisesta suositellaan tehtäväksi aina kirjallisesti. Sopimuksessa määritetään tarkastuksen suoritustapa, laajuus ja laatutaso. Kirjallisen sopimuksen avulla osapuolet saavat selkeän kuvan suoritettavasta tarkastuksesta. Se myös vähentää väärinkäsitysten riskiä ja helpottaa riidanratkaisua tilanteissa, joissa palvelun suorittamiseen on oltu tyytymättömiä. Falkenbachin mukaan sopimukseen olisi aiheellista kirjata myös se, suoritetaanko tarkastus KH-ohjetiedostojen mukaisesti vai poikkeaako tarkastus ohjetiedostojen mukaisesta laajuudesta. [22]

Aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta suoritettavassa kohteen tarkastuksessa tarkastetaan kaikki rakennuksen näkyvät ulkoiset pinnat, kuten julkisivu, ulkoseinät, sokkelit, ikkunat ja ovet sekä vesikatto. Lisäksi tarkastukseen kuuluvat rakennuksen vierustojen, maanpinnan muotojen sekä salaojajärjestelmän tarkastus, mikäli näiden tarkastaminen on vuodenaikaan nähden mahdollista. Tarkastus tulee ulottaa myös tiloihin, joihin pääsy on mahdollista kulkuaukon kautta, kuten ullakkotilaan ja alapohjan ryömintätilaan. Rakennuksen sisätiloissa tarkastuksen kohteena ovat rakennuksen märkätilat ja muut tilat. Ilmanvaihto-, lämmitys-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmien toimivuus ja kunto arvioidaan näkyviltä osin ja laitteiston iän perusteella. Koneiden ja laitteiden testaaminen ei sen sijaan kuulu tarkastukseen. Tarkastukseen sisältyy myös rakennuksen väli- ja yläpohjan sekä mahdollisten tulisijojen aistinvarainen tarkastus. Kuntotarkastukseen ei tavanomaisesti sisälly kohteesta erillään olevat tilat, kuten autotalli- tai varastorakennukset, ellei näiden tarkastamisesta ole sovittu erikseen.[23]

Tarkastuksen yhteydessä kuntotarkastaja arvioi oman ammattitaitonsa perusteella, onko kohteessa olemassa riski laajempiin virheisiin ja puutteisiin, mitä aistinvaraisesti on havaittu. Kuntotarkastaja voi esittää lisätutkimuksia, mikäli epäilyttävästä seikoista ei saada selvyyttä ilman rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä. Tarkastuskohteen omistajan suostumuksella voidaan rakenteisiin porata reikiä mahdollisten vaurioiden selvittämiseksi. [24] Pienillä reikien poraamisilla ei voida kuitenkaan luotettavalla tavalla varmistua esimerkiksi mikrobikasvustojen olemassaolosta rakenteissa. Mikrobikasvustojen luotettava selvittäminen edellyttää suurempia

[21] Falkenbach 2006, s. 26, Asumisterveysliitto 2004, s. 6.
[22] Falkenbach 2006, s. 19 - 20.
[23] Ks. tarkemmin kuntotarkastuksen suorittamisesta Kemoff 2012, s. 10 - 125.
[24] KH-90-00394, LVI 01-10414, s. 2 - 3.

rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä, kuten laajempia rakenteiden avauksia. [25] Rakennuksen tarkempi tutkimus edellyttää yleensä erillisen kuntotutkimuksen suorittamista.

## 2.3. Kuntotarkastusraportti

Kuntotarkastusraportti tulee tehdä aina kirjallisesti. KH-ohjetiedostoissa on lueteltu kuntotarkastusraporteissa esitettävät vähimmäistiedot [26]. Kuntotarkastusraportista tulee ilmetä tarkastuskohdetta ja tarkastusajankohtaa koskevien perustietojen lisäksi muun muassa tarkastuksen sisältö ja laajuus sekä tarkastusmenetelmät. Raportista tulisi käydä ilmi esimerkiksi kohteen rakennusosien päämateriaalit, tilojen pintamateriaalit sekä rakennuksen korjaushistoria. Lisäksi raportissa tulisi mainita kohteen tarkastuksessa havaitut oleelliset vauriot, riskit, riskirakenteet ja puutteet sekä toimenpide-ehdotukset havaittujen seikkojen selvittämiseksi ja korjaamiseksi. Raporttiin tulee myös kirjata sellaiset seikat, jotka ovat rajanneet tai estäneet kuntotarkastuksen suorittamisen joidenkin rakennuksen tilojen tai rakenneosien osalta. [27]

Kuluttajan kannalta erityistä huomiota tulisi kiinnittää raporttien sanamuotoihin. KH-ohjetiedostojen mukaan kuntotarkastusraportti tulee laatia mahdollisimman selkeäksi ja yksiselitteiseksi. Raportissaan kuntotarkastajan tulisi kertoa asiat niin yksiselitteisesti, ettei mahdollisia virheitä tai riskejä voisi vähätellä eikä mahdollisuutta asioiden väärinymmärryksiin olisi. [28] Raportissa tulee välttää olettamuksia ja epätarkkuuksia. Tavoitteena on laatia selkeä raportti, jonka perusteella sellainen henkilö, jolla ei ole erityistä rakennusalan tuntemusta, pystyy muodostamaan perustellun käsityksen tarkastuskohteen kunnosta sekä siihen mahdollisista liittyvistä riskeistä ja puutteista. [29]

## 2.4. Kuntotarkastuksiin liittyvät ongelmat

Kuntotarkastukset ja kuntotarkastusraportit ovat saaneet osakseen voimakastakin kritiikkiä. Kuntotarkastajia on kritisoitu muun muassa puutteellisesta ammattitaidosta, huolimattomasti suoritetuista tarkastuksista sekä tarkastusten laatutason suurista vaihteluista. Näiden seikkojen on nähty olevan oire siitä, ettei asuntokaupan yhteydessä tehtävien kuntotarkastuksien suorittajilta vaadita minkäänlaista koulutusta tai kokemusta, vaan tarkastuksen voi suorittaa lähes

[25] Kemoff 2012, s. 7.
[26] KH-90-00394, LVI 01-10414, Falkenbach 2006, s. 40.
[27] Falkenbach 2006, s. 38.
[28] Kemoffin mukaan esimerkiksi vakavien virheiden osalta sellaisia sanamuotoja, kuten ”suositellaan korjattavaksi”, ”suositellaan lisätutkimusta” tai ”suositellaan selvitettäväksi seuraavan remontin yhteydessä”, ei tule käyttää. Sanamuotojen on oltava selkeitä, kuten esimerkiksi ”tulee korjata” tai ”tulee tehdä lisätutkimuksia”. Suosituksia voidaan käyttää vain epäoleellisten seikkojen osalta. Kemoff 2012, s. 124.
[29] Kemoff 2012, s. 124, Falkenbach 2006, s.36.

kuka tahansa. Kenties suurimpana ongelmana nähdään se, ettei kuntotarkastuksia suoriteta yhtenäisen toimintamallin ja sen sisältämien ohjeiden mukaisesti. [30] Toisaalta kuntotarkastuksen tilaajatkaan eivät aina toimi toivotulla tavalla. Kuntotarkastaja ei esimerkiksi aina saa tarvittavia asiakirjoja ja dokumentteja tarkastuskohteesta. Tällaiset puutteelliset tiedot, kuten esimerkiksi korjaushistorian puuttuminen, voivat olennaisesti vaikuttaa kuntotarkastuksen suorittamiseen. [31] Kuntotarkastusraportteja on arvostelu muun muassa tulkinnanvaraisista, epäselvistä ja ylimalkaisista sanamuodoista ja lauserakenteista. Osa raporteista koetaan myös vaikealukuisiksi. Epämääräiset raportit aiheuttavat ongelmia ja riitoja. Asuntokauppaa koskevissa riitaisuuksissa on ajauduttu jopa tilanteisiin, joissa raportteja luetaan niin sanotusti rivien välistä selvitettäessä sitä, mitä osapuolten olisi pitänyt kaupan kohteesta raportin perusteella ymmärtää tai tietää. [32]

Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen yhteydessä keskusteluun nousivat myös kiinteistönvälittäjien mahdolliset vaikutukset kuntotarkastusten laatuun. Hankkeen yhteydessä suoritetuissa kyselyissä sekä lakimiesten että kuntotarkastajien vastauksissa tuli esiin, että provisiopalkkaiset kiinteistönvälittäjät käyttävät mieluiten sellaisia kuntotarkastajia, jotka tekevät kaupan kohteen myynnin kannalta niin sanotusti hyviä kuntotarkastuksia. Kuntotarkastajien kommenttien mukaan välittäjät voivat pahimmallaan jopa pyrkiä puuttumaan itse tarkastuksen suorittamiseen. Yleisenä ongelmana nähtiin myös lyhyt aika, jonka kuluessa kuntotarkastusraporttiin on mahdollista tutustua. Myyjälle ja ostajalle tulisi varata riittävästi aikaa raporttiin tutustumiseen ja tarvittaessa siirtää kaupantekoajankohtaa, jotta huolellinen perehtyminen kaupan kohteesta laadittuun raporttiin turvataan. Asuntokaupan nopeatempoisuus aiheuttaa kuitenkin sen, ettei kuntotarkastusraporttiin ehditä tutustuta tarpeeksi huolellisesti eikä mahdollisesti suositeltuihin tarkempiin tutkimuksiin haluta ryhtyä. Joskus kaupan kiireellisyyden vuoksi jopa kuntotarkastaja ei voi käyttää riittävästi aikaa raportin laatimiseen ja raportti jää näin ollen puutteelliseksi. [33] Toisaalta myös kuluttajien kuva aistinvaraisesti suoritettavien kuntotarkastusten luotettavuudesta on usein ylioptimistinen. Kuluttajien tulisi ymmärtää, ettei pääosin aistinvaraisesti suoritetun tarkastuksen perusteella voida saavuttaa täyttä varmuutta kaupan kohteen kunnosta.

[30] Ympäristöministeriö 2012a, s. 5, Falkenbach 2006, s. 26.
[31] Ympäristöministeriö 2012a, s. 5.
[32] Ympäristöministeriö 2012a, s. 5.
[33] Ympäristöministeriö 2011b, s. 35.

## 2.5. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeessa esitetyt muutokset

Kuntotarkastuksiin liittyviin ongelmiin puuttumiseksi Asuntokaupan turvan parantaminen -hankeen loppuraportissa listataan ehdotuksia toimenpiteistä, joiden avulla asuntokaupan yhteydessä suoritettavaa kuntotarkastusta voitaisiin kehittää. Ensinnäkin hanke ehdottaa, että termeistä asuinkiinteistön kuntotarkastus ja kuntotarkastaja luovutaan ja ne korvataan asuinkiinteistöjen kuntoarvio ja kuntoarvioitsija -termeillä. [34]

Loppuraportissa kuntoarvion suorittajille esitetään pätevyysvaatimuksia (AKK -tutkintoa) ja rekisteröinti. Niin sanotun AKK-pätevyyden omaavat toimijat suorittaisivat asuinkiinteistön tarkastuksen suoritusohjeiden mukaisesti. Lisäksi heidän toimintaansa valvottaisiin ja pätevyyden voisi väärin toimiessaan menettää. Kuntoarviosta laadittavan kirjallisen raportin sisältö tai malli tulisi määritellä joko asetuksessa tai muutoin viranomaismääräyksenä. Kuntoarvioijien pätevyyden ja raporttien laadun takaamiseksi hankkeessa ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteistön kuntoarvioijista. Laki koskisi asuinkiinteistöjen kuntoarvioita, joiden tilaajana on kuluttaja [35]. Lakiin sisällytettäisiin muun muassa viittaussäännökset kuntoarvioijan pätevyysvaatimuksista, pätevien kuntoarvioijien valvonnasta sekä kuntoarvioraportin sisällöstä. Lisäksi laki sisältäisi säännökset kuntoarvioijan tehtävistä, kuntoarvion puoleettomasta ja objektiivisesta suorittamistavasta sekä kuntoarvioijan vastuusta ja vahingonkorvausvelvollisuudesta sekä toimeksiantajaa että toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. [36]

Loppuraportissa esitetään, että kuntoarvio sisältäisi tulevaisuudessa pääsääntöisesti kaksi eri vaihetta; kuntoarvion ja kuntotutkimuksen. Kuntoarvio syvenisi kuntotutkimusvaiheeseen, mikäli rakennuksen ikä, tunnettu riskirakenne tai muu arvioijan havaintoihin perustuva seikka vaatisi tarkempaa tutkimista. Tavoitteena on, että kuntoarvion yhteyteen sisällytettävän kuntotutkimuksen avulla saataisiin nykyistä kuntotarkastusta parempi selvyys kiinteistön laadullisista seikoista. Kuntotutkimusvaihe voitaisiin jättää pois ainoastaan silloin, kun arvioija toteaa, ettei sille ole tarvetta. [37] Kuntoarvion pakolliseksi esivaiheeksi esitetään esitietolomakkeen täyttämistä arviokohteen omistajan toimesta. Arvioija ei saisi pääsääntöisesti suorittaa kohteen arviointia ennen kuin hän on saanut täytetyn esitietolomakkeen kohteen omistajalta. [38]

---

[34] Ympäristöministeriö 2012a, s. 7.
[35] Asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä omakoti- ja paritalokiinteistöjen sekä sellaisia asuntoosakeyhtiön asuntoja, joissa voidaan suorittaa vastaavanlainen kuntoarvio kuin kiinteistöllä. Esimerkiksi asuntoosakeyhtiömuotoiset erillistalot ja paritalot. Ympäristöministeriö 2012a, s. 13.
[36] Ympäristöministeriö 2012a, s. 7 - 14.
[37] Ympäristöministeriö 2012a, s. 10, 12 - 14.
[38] Ympäristöministeriö 2012a, s. 12.

Kuntotarkastusraportin sisällön ymmärtämistä pyritään parantamaan muun muassa järjestämällä aina arvioraportin laatimisen jälkeen keskustelutilaisuus. Tilaisuudessa arvioija esittelee sekä myyjälle että ostajaehdokkaalle suullisesti arvion pääkohdat ja esille tulleet seikat. Kaupan osapuolilla on mahdollisuus esittää tarkentavia kysymyksiä arvioitsijalle. Arvioraportin tekstin ja sanamuotojen tulee olla selkeitä ja yksiselitteisiä. Epämääräisistä ja tulkinnanvaraisista ilmaisuista pitäisi päästä eroon. Raportti tulee kirjoittaa siten, että tavanomainen rakennusalaa tuntematon maallikko voi ymmärtää sen sisällön. Raportin laatimiseen ja tutustumiseen tulee myös varata riittävästi aikaa. Oleellisinta on, että ostaja ja myyjä saavat kuntoarvioraportista sellaiset riittävät ja selkeät tiedot, joiden perusteella he tietävät, millaisesta kohteesta kauppaa tehdään. [39] Hankkeen yhteydessä mielipiteitään esittäneet tahot olivat yhtä mieltä siitä, etteivät edellä esitetyt muutokset toteudu ilman lainsäädännöllisiä toimenpiteitä[40].

## 3. MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDESTA

Maakaaressa myyjälle on asetettu laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kaupan kohteen ominaisuuksien osalta. Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden täyttämisellä on erityisen suuri merkitys myyjän ja ostajan välisen vastuun jakautumisen kannalta. Myyjä vastaa antamistaan tiedoista, ja myyjälle on asetettu päävastuu kaupan kohdetta koskevien tietojen hankkimisesta [41]. Myyjä kantaa siten myös pääosan virheriskistä.

Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee lähtökohtaisesti vain sellaisia seikkoja, joiden voidaan olettaa yleensä vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Myyjän verrattain laaja tiedonantovelvollisuus ostajaan nähden perustuu siihen, että myyjällä katsotaan olevan kiinteistön omistajana sekä parempi tietoisuus asunnon ominaisuuksista että paremmat edellytykset hankkia tietoa näistä seikoista [42]. Mikäli myyjä ei ole varma jostakin kiinteistöä koskevasta merkityksellisestä seikasta, on myyjän kerrottava seikan epävarmuudesta ostajalle. Tiedonantovelvollisuuden tarkoituksena on suojata ostajaa siten, että hän saa riittävät ja oikeat tiedot kaupan kohteesta perustellun ja järkevän ostopäätöksen tekemistä varten. [43]

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus jäsentyy MK 2:17 - 19:n virhetyyppien mukaan. Koska asuinkiinteistöjen kuntotarkastuksia teetetään rakennusten kunnon selvittämiseksi, tar-

[39] Ympäristöministeriö 2012a, s. 9 - 10.
[40] Ympäristöministeriö 2012, s. 2.
[41] Ks. KKO 1988:64, myyjä vastaa antamistaan tiedoista -periaate. Niemi 2002, s. 280: ” Myyjä vastaa kaikissa muodoissa ja kaikilla tavoilla antamistaan tiedoista, myös konkludenttisesta eli hiljaisesta informaatiosta eli mitä ostajan annetaan ymmärtää”.
[42] Myös käytännössä on johdonmukaisempaa, että myyjä hankkii tarvittavat tiedot ja asiakirjat kaupan kohteesta, verrattuna siihen, että kukin ostajaehdokas hankkisi ne itsenäisesti erikseen.
[43] HE 120/1994, s. 26, Jokela – Kartio – Ojanen 2004, s.122 - 123.

kastelen myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta vain kiinteistön laadullisten seikkojen osalta. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät siten tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kiinteistön omistuksesta ja kiinteistöön kohdistuvista sivullisten oikeuksista sekä kiinteistön vallintaan liittyvistä seikoista. Laatuvirheiden osalta myyjän tiedonantovelvollisuutta rajoittaa MK 2:22:ssä ostajalle asetettu ennakkotarkastusvelvollisuus. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ja myyjän tiedonantovelvollisuuden välisen rajapinnan arvioiminen on yleensä keskeisimpiä, mutta samalla myös ongelmallisimpia seikkoja tutkittaessa virhevastuun määräytymistä käytetyn asuinkiinteistön kaupassa. [44]

### 3.1. Lojaliteettiperiaate

Myyjän tiedonantovelvollisuuden taustalla vaikuttaa vahvasti sopimusoikeuden lojaliteettiperiaate. Lojaliteettiperiaatteen mukaan osapuolten välinen sopimus ymmärretään heidän yhteistoiminnan muotona. Sopimusosapuolen on kohtuullisissa määrin otettava huomioon myös sopimuskumppanin edut ja oikeudet toiminnassaan. Sopijaosapuolen ei tule ajaa itsekkäästi vain omia etujaan toisen osapuolen kustannuksella [45]. Sopimusosapuolten tulee olla siten lojaaleja toisiaan kohtaan. [46]

Lojaliteettiperiaatteen ulottuvuudesta on esitetty runsaasti erilaisia näkemyksiä oikeuskirjallisuudessa. Lojaliteettivelvollisuutta on oikeuskirjallisuudessa pidetty yleisnimityksenä sopijapuolten erilaisille, sopimussuhteen mukaan vaihteleville velvollisuuksille, kuten tiedonanto-, reklamaatio- tai myötävaikutusvelvollisuudelle. [47] Toisaalta esimerkiksi Muukkonen pitää lojaaliutta itsenäisenä sopimusoikeudellisena velvollisuutena, jota ei tule sekoittaa esimerkiksi tiedonanto- tai reklamaatiovelvollisuuteen, joita koskevat omat periaatteensa [48]. Myös Hemmon mukaan lojaliteettivelvollisuuden liittäminen velvoitteisiin, jotka perustuvat suoraan lakiin, voi heikentää käsitystä tällaisten velvoitteiden normiperusteisuudesta [49]. Karhun mukaan lojaliteetin määritelmää ei tule liiaksi rajata, jotta sen piirteet ja vaikutukset pysyisivät tunnistettavina modernissa juridiikassa [50]. Väljästi määriteltynä lojaliteettivelvollisuus onkin koko sopimusoikeuden kattava periaate, jonka painoarvo määrittyy kulloinkin käsillä olevien olosuhteiden mukaan. Tammi - Salmisen mukaan lojaliteettivelvollisuuden asettaminen sopi-

[44] Kyllästinen 2012, s. 860.
[45] Jos osapuoli syyllistyy vastapuolen hyväksikäyttämiseen, voidaan tällaista käyttäytymistä arvioida kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä, jolloin oikeustoimi voidaan julistaa OikTL 33 §:n nojalla pätemättömäksi. Ks. esim. MK 2:17.1 4 kohdan mukainen myyjän velvollisuus oikaista havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys jostakin kiinteistön ominaisuudesta.
[46] Tolonen 2003, s. 141 - 142, Saarnilehto 2009, s. 162, Pöyhönen 1988, s. 19.
[47] Karhu 2008, s. 101, Tolonen 2003, s. 141 - 142.
[48] Muukkonen 1993, s. 1046.
[49] Hemmo 2003, s. 55.
[50] Karhu 2008, s. 101.

muksen osapuolille edellyttää kuitenkin sitä, että osapuolet tietävät toistensa intressit riittävässä määrin, koska muutoin vastapuolen etujen huomioon ottaminen on mahdotonta [51].

Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden kaupassa lojaliteetin merkitys nähdään yhteistoimintavelvollisuuden korostumisena myyjän ja ostajan välillä. Sekä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta koskevat säännökset ilmentävät lojaliteettiperiaatetta kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen kaupassa. Asuntokaupan suuri taloudellinen arvo ja asunnon luonne välttämättömyyshyödykkeenä ovat omiaan korostamaan yhteistoimintavelvollisuuden merkitystä. Vaikka kaupan osapuolten välillä vallitsee erilaisia intressejä, pitäisi tavoitteeksi asettaa sellainen kauppasopimus, jossa molempien osapuolten edut tulisivat huomioitua. Kaikkien kaupan osapuolten yhteisenä intressinä on se, että kauppa sujuisi ilman ongelmia. [52]

Lojaliteettiperiaatteeseen nojautuen myyjälle on asetettu asuntokaupassa tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan. Myyjän tiedonantovelvollisuuden avulla tasataan tiedon jakaantumisen epätasaisuutta kaupan kohteesta myyjän ja ostajan välillä. Myyjä on velvoitettu antamaan ostajalle oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteesta kaupantekoa varten. Lojaliteettiperiaate edellyttää siten positiivista toimimisvelvollisuutta. Lojaliteettivelvollisuuden laiminlyönti voi ilmetä myyjän passiivisuuden ohella myös hänen aktiivisen toiminnan perusteella. Mikäli myyjä antaa virheellisiä tai puutteellisia tietoja, toimii hän vastoin lojaliteettivelvollisuuttaan. Tiedonantovelvollisuuden avulla myyjä velvoitetaan ottamaan huomioon ostajan edut ja riittävä tiedollinen taso kauppatilanteessa. [53]

Lojaliteettiperiaatteen mukainen toiminta ei kuitenkaan takaa asuntokaupan ongelmatonta sujumista. Asuntokauppaan liittyvistä epävarmuustekijöistä johtuen myyjän ja ostajan huolellinenkaan toiminta eivät aina estä ongelmien ilmenemistä. Näin on esimerkiksi salaisten virheiden kohdalla, jotka jäävät havaitsematta osapuolten välisen yhteistyön ja heidän etujen huomioimisesta huolimatta. [54]

[51] Tammi - Salminen 2001, s. 264.
[52] Koskinen 2004, s. 246, Kyllästinen 2010, s. 176.
[53] Kyllästinen 2010, s. 175, Koskinen 2004, s. 247.
[54] Koskinen 2004, s. 247.

### 3.2. Tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatuun vaikuttavista seikoista

Kiinteistökaupan yleisimmästä virhetyypistä, laatuvirheestä, säädetään MK 2:17:ssä [55]. Laatuvirheellä tarkoitetaan virhettä kaupan kohteen konkreettisissa eli fyysisissä ominaisuuksissa. Vika tai puute ilmenee yleensä kiinteistöllä sijaitsevassa asuinrakennuksessa. Tavallisimpia laatuvirheitä ovat erilaiset laho-, kosteus-, ja homevauriot. [56] MK 2:17.1 1 - 4 kohtien mukaisten laatuvirheiden arviointi kytkeytyy vahvasti myyjän toimintaan kaupanteon yhteydessä. MK 2:17.1 5 kohdan mukaisen salaisen virheen osalta sekä myyjän että ostajan katsotaan täyttäneen velvollisuutensa asianmukaisesti. Myyjän vastuu ei siten kytkeydy hänen toimintaansa. Salaisen virheen olemassaolon arviointi tapahtuu sen mukaan, mitä kaupankohteen mukaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti odottaa. [57]

#### 3.2.1. MK 2:17.1 2 ja 3 kohdan mukaiset laatuvirheet

MK 2:17.1 2 ja 3 kohdat edellyttävät, että myyjä antaa ostajalle oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön ominaisuuksista ennen kauppaa [58]. Myyjä vastaa myös siitä, että hänen edustajansa on antanut ostajalle oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteesta järkevän ostopäätöksen tekemistä varten. Asuinkiinteistöjen osalta ostopäätöksen tekoon vaikuttavat muun muassa rakennusten ikä, pinta-ala, suoritetut korjaukset, rakennustapa ja -materiaalit sekä niiden kunto kaupantekohetkellä. [59] Mikäli kaupan kohde ei vastaa myyjän antamia tietoja, on virhe siitä annetuissa tiedoissa eikä niinkään kaupan fyysisessä kohteessa. Maakaaren esitöissä todetaan, että ostajan on yhtä tärkeää saada sekä sisällöltään oikeita tietoja että kaikki keskeiset tiedot kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä ennen kaupasta päättämistä. Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee vain sellaisia seikkoja, joiden yleensä voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. Myyjällä

[55] Käytetyn asunnon laatuvirheestä säädetään AsKL 6:11:ssä. Lisäksi käytetyn asunnon kaupassa myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti voi tulla arvioitavaksi myös AsKL 6:20:n mukaisena taloudellisena virheenä. Vaikka MK:n ja AsKL:n laatuvirhettä määrittelevät lainkohdat poikkeavat kielellisesti toisistaan, pyritään niitä kuitenkin tulkitsemaan samalla tavalla. Tosin AsKL 6:11.1:n 2 ja 3 voivat velvoittaa myyjää antamaan oikeat ja riittävät tiedot myös asunnon ympäristöön tai palveluihin liittyvistä seikoista. Toisaalta esimerkiksi kaupan kohteen ympäristöön liittyvät seikat voivat tulla kiinteistön kaupassa arvioitavaksi MK 2:18:n mukaisena vallintavirheenä. Ks. tarkemmin esim. Hoffrén 2013, s. 129 - 135 ja Keskitalo 2012, s. 197.
[56] Niemi 2002, s. 303, Kyllästinen 2010a, s. 859.
[57] HE 120/1994, s. 51, Hoffrén 2012, s. 33, Kyllästinen 2010a, s. 859, Niemi 2002, s. 317. Vain merkittävä poikkeama normaalista laatutasosta täyttää salaisen virheen tunnusmerkistön ja oikeuttaa näin ostajan vetoamaan virheeseen. Virheensietokynnys on muita laatuvirhetapauksia korkeampi.
[58] MK 2:17.1:n 1 kohta ei viittaa suoraan myyjän tiedonantovelvollisuuteen tai sen laiminlyöntiin, vaan siihen mitä ostajan ja myyjän katsotaan keskenään sopineen kaupan kohteena olevan kiinteistön osalta. Osapuolten välinen sopimus toimii lähtökohtana määritettäessä sitä, millaisesta laatutasosta voidaan katsoa sovitun.
[59] Kyllästinen 2010, s. 255.

ei ole siten velvollisuutta kertoa kaikista kaupan kohteeseen liittyvistä vähämerkityksisistä seikoista. [60]

Laatuvirheiden osalta myyjän tiedonantovelvollisuutta rajoittaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. MK 2:22:n mukaan ostaja ei saa vedota virheenä seikkaan, jonka hänen piti tai olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Myyjän ei siten edellytetä selvittävän ostajalle sellaisia kiinteistön ominaisuuksia, jotka jokaisen huolellisesti toimivan ostajan tulisi havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa tai, jotka muutoin voidaan katsoa olevan normaalin huolellisesti toimivan kiinteistön ostajan tiedossa. [61]

Myyjä on MK 2:17.1 2 kohdan nojalla velvollinen antamaan oikeat tiedot kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta, rakenteista tai muista kiinteistön laatuun ja käyttöön vaikuttavista ominaisuuksista. Lisäedellytyksenä on, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Myyjän vastuu virheellisistä ja harhaanjohtavista tiedoista ei edellytä, että myyjä olisi tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää virheellisyydestä tai harhaanjohtavuudesta [62]. Myyjä vastaa siis myös omasta erehdyksestään tai tietämättömyydestään johtuneesta virheellisen tai puutteellisen tiedon antamisesta. Myyjällä on näin ollen myös velvollisuus tarkastaa antamiensa tietojen paikkansapitävyys [63]. Tämä nimenomaisesti erottaa virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen antamisen 3 kohdan mukaisesta tiedon antamisen laiminlyönnistä. Virheellinen tai puutteellinen tieto voi koskea esimerkiksi kiinteistön tai rakennuksen pinta-alaa, suoritettuja rakennus- tai korjaustöitä taikka erilaisia kosteus- ja lahovaurioita. Virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamistavalla ei ole merkitystä virhevastuun kannalta [64]. Mikäli myyjä ei ole varma jostakin kiinteistön ominaisuudesta, on hän virhevastuunsa välttääkseen velvollinen ilmoittamaan epävarmuudestaan ostajalle tai ottamaan itse selkoa tällaisesta seikasta. Myyjä voi välttää virhevastuun jo antamistaan tiedoista oikaisemalla tiedon ennen kaupantekoa. [65]

MK 2:17.1:n 3 kohdan mukaan myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, mikäli hän on jättänyt antamatta tietoja tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön ja arvoon vai-

---

[60] HE 120/1994, s. 50.
[61] HE 120/1994, s. 50, Kyllästinen 2013, s. 52, Hoffrén 2013, s. 104. Ks. tarkemmin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta jäljempänä jaksossa 4.
[62] Hoffrén 2011, s. 265 sekä esim. KVL (J), dnro 05/81/1065, jossa myyjän vilpittömässä mielessä kaupanteon yhteydessä antama kiinteistön pinta-alatieto osoittautui myöhemmin noin kolmanneksen kiinteistön oikeaa pinta-alaa pienemmäksi. Kaupan kohteessa oli MK 2:17.1:n 2 kohdanmukainen laatuvirhe.
[63] HE 120/1994, s. 50, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 21.
[64] Niin MK:n mukaisessa kiinteistön kaupassa kuin AsKL:n mukaisessa käytetyn asunnon kaupassa myyjä on vastuussa kaikista ja kaikissa muodoissa antamistaan tiedoista, myös suullisesti ja hiljaisestikin annetuista tiedoista.
[65] HE 120/1994, s. 50, Kyllästinen 2012, s. 767, Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 246. Mikäli kiinteistön ominaisuuksista ei ole muuta sovittu, on ostajalla oikeus edellyttää kaupan kohteelta vastaavanlaisilta kiinteistöiltä odotettavaa normaalitasoa.

kuttavista ominaisuuksista. Lisäksi edellytetään, että myyjän piti tai olisi pitänyt tietää tällaisesta seikasta, ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan [66]. Myyjä ei voi vedota tietämättömyyteensä tai erehdykseen, jos hänen kiinteistön omistajana olisi pitänyt tietää tällaisesta viasta tai puutteellisuudesta. Näin ollen myyjällä on myös rajoitettu selonottovelvollisuus kaupan kohteen kannalta merkityksellisistä ominaisuuksista. Se, mitä yksittäistapauksessa voidaan pitää vaikuttavana seikkana kulloisenkin kiinteistön kannalta, ratkaistaan objektiivisin perustein, ottaen huomioon, mitä myydynkaltaiselta kiinteistöltä tavanomaisesti edellytetään. [67] Toisaalta tällaisen tavanomaisen tason määrittäminen ei ole aina välttämättä helppoa, koska kaupankohteet ovat korostetun yksilöllisiä.

MK 2:17.1:n 3 kohdassa myyjä on toiminut passiivisesti jättäessään ilmoittamatta ostajan kannalta merkityksellisestä seikasta. Sen sijaan MK 2:17.1:n 2 kohdan mukaisessa tilanteessa myyjä on toiminut aktiivisesti antamalla tiedon ostajalle, mutta tiedon virheellisyyden tai harhaanjohtavuuden vuoksi myyjän menettely katsotaan virheelliseksi. [68]

### 3.2.2. Tiedonantovelvollisuuden laajuus

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ulottuvat tavallisesti vain seikkoihin, jotka ovat merkityksellisiä kiinteistön nykyisen käyttötarkoituksen kannalta. Lähtökohtana pidetään kiinteistön kaupantekoajankohdan mukaista käyttötarkoitusta. Mikäli kiinteistöä on kuitenkin markkinoitu muuhun tarkoitukseen tai ostaja on myyjän tieten nimenomaisesti edellyttänyt kiinteistöltä jotain muuta käyttötarkoitusta, on myyjä tiedonanto- ja selonottovelvollinen kohteen soveltuvuudesta tällaiseen käyttötarkoitukseen. [69]

Esitöiden mukaan myyjän on annettava tiedot rakennuksen iästä, rakennustavasta ja rakennusmateriaaleista. Virheellinen tai puuttuva tieto voi koskea myös kiinteistön tarpeistoa tai ainesosien ominaisuuksia. Lisäksi myyjän tiedonantovelvollisuus ulottuu esimerkiksi kauppaan sisältyvien koneiden ja laitteiden ominaisuuksia koskeviin tietoihin, vaikka koneet ja laitteet eivät varsinaisesti kuuluisikaan kiinteistön tarpeistoon tai ainesosiin. MK 2:17.1:n 2 ja 3 kohdissa ei ole lueteltu tyhjentävistä kaikkia seikkoja, joista myyjä on velvollinen antamaan ostajalle oikeat ja riittävät tiedot. Tämä johtuu siitä, että kaupan kohteet ja kaupanteon yhteydessä vallitsevat olosuhteet ovat aina enemmän tai vähemmän yksilöllisiä, joten tyhjentävien listojen

[66] Vrt. MK 2.17.1 2 kohta, jonka osalta myyjän virhevastuu ei edellytä, että myyjä olisi tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että tieto on virheellinen tai harhaanjohtava.
[67] HE 120/1994, s. 50 - 51, Linnainmaa – Palo 2005, s. 65, Kyllästinen 2010, s. 257 - 258, Ks. virheen vaikutuksellisuudesta esim. Hoffrén 2010, s. 87 - 98.
[68] Niemi 2002, s. 310, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 142.
[69] HE 120/1994, s. 50, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 144.

laatiminen on lähes mahdotonta. Merkitykselliset ominaisuudet vaihtelevat muun muassa kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on pyritty yksityiskohtaisemmin selvittämään myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuutta ja sitä, millaisista seikoista myyjän tulisi tiedonantovelvollisuutensa puitteissa kertoa ostajalle. Lähtökohtana on, että myyjän tulee antaa ostajalle rehellisesti kaikki sellaiset kiinteistöä koskevat tiedot, jotka tyypillisesti vaikuttavat myytävän kaltaisen kiinteistön käyttöön ja arvoon. [70]

Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee sekä kaupan kohteen positiivisia että negatiivisia seikkoja. Myyjä ei voi siten valita, mitä tietoja hän antaa ostajalle kaupan kohteesta ja, mitkä seikat hän jättää mainitsematta. Maakaaren esitöiden mukaan myyjän tulee ottaa omaaloitteisesti selkoa ja antaa ostajalle tiedot erityisesti niistä seikoista, joiden suhteen kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kiinteistöistä. Myyjällä on siten tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatuun vaikuttavista seikoista, jotka ovat omiaan vaikuttamaan alentavasti kiinteistön arvoon tai käyttöön. Myyjän tulee ilmoittaa ostajalle merkitykselliset viat ja puutteet rakennuksissa. Myyjän on myös kerrottava sellaisista vioista ja puutteista, joita hänellä on ollut syytä epäillä sekä annettava tietoa tällaisten vikojen mahdollisesta korjaustarpeesta [71]. Ostaja, jolle mahdollisesta viasta on kerrottu, voi tämän jälkeen itse päättää, haluaako hän hankkia lisätietoa viasta ennen kaupantekoa vai tekeekö hän kaupan riskistä huolimatta. [72] Myyjän tiedonantovelvollisuuden alaan kuuluvat myös erilaiset kaupan kohteesta teetetyt tutkimukset, raportit ja niiden tulokset. Erilaiset kuntotarkastusraportit, kosteusmittausten tulokset ja muut asiantuntijalausunnot kiinteistöstä on saatettava ostajan tietoon hyvissä ajoin ennen kaupantekoa [73].

Myyjän tulisi ilmoittaa rehellisesti rakennuksen käytettävyyttä haittaavista vioista ja puutteellisuuksista, kuten vesikaton vuotamisesta, puutteista lämmöneristyksessä tai salaojituksessa. Muutkin kuin rakennuksen kuntoon vaikuttavat seikat saattavat olla merkityksellisiä kaupanteon kannalta. Esimerkiksi maaperän laatu ja kiinteistöön rajoittuvan vesialueen puhtaus voivat olla tällaisia seikkoja. Myyjän olisi mainittava ostajalle myös sellaisista kiinteistöön liittyvistä seikoista ja ominaisuuksista, joita hän ei itse edes välttämättä pidä vikoina tai puutteina. Myyjä ei välttämättä pidä esimerkiksi tiettyjen huoneiden kylmyyttä tai vetoisuutta puutteena, vaan rakennuksen tavanomaisena ominaisuutena, johon hän on vuosien saatossa tottunut. Täl-

[70] HE 120/1994, s. 50 - 51, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 21, Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 248, Kyllästinen 2010, s. 253.
[71] Ks. esim jäljempänä Itä-Suomen HO 20.8.2014, dnro S 13/884/20, jossa myyjien katsottiin kaupan kohteeseen suoritettujen toimenpiteiden perusteella epäilleen puutteita rakennuksen sisäilmanlaadussa ja siten heidän katsottiin olevan tiedonantovelvollisia näistä epäilyksistään myös ostajille.
[72] HE 120/1994, s. 50 - 51, Hoffrén 2013, s. 115.
[73] Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 55 - 68 ja s. 101. Ks. kuntotarkastusten ja muiden asiantuntijalausuntojen merkityksestä myyjän tiedonantovelvollisuuteen jäljempänä jaksossa 7.2.

laiset ominaisuudet kuitenkin vaikuttavat rakennuksen käyttöön ja voivat kertoa esimerkiksi puutteellisesta lämmöneristyksestä tai ikkunoiden ja ulko-ovien vaihdon tarpeellisuudesta. [74]

Myyjän tulee ottaa selkoa ja antaa tiedot sellaisista kiinteistöä koskevista seikoista, jotka ilmenevät kiinteistön käytön ja asumisen yhteydessä. Myyjällä on siis sekä selonotto- että tiedonantovelvollisuus seikoista, jotka ilmenevät kiinteistön normaalin käytön yhteydessä. Toisaalta MK:n esitöissä todetaan myös, että myyjä on lisäksi velvollinen ottamaan selkoa niistä seikoista, joista kiinteistön myyjien voidaan katsoa olevan tavanomaisesti selvillä, vaikka yksittäistapauksessa myyjällä ei olisi ollutkaan mahdollisuutta saada tarkempaa tietoa tällaisista seikoista. Myyjän siis katsotaan tietävän tällaisesta tavanomaisesti kiinteistön omistajien tiedossa olevasta seikasta, vaikka hänellä ei olisi tilaisuutta saada asiasta tarkempaa tietoa. [75] Tässä suhteessa myyjän selonottovelvollisuus on varsin laaja ja vastuu ankara. Niemi onkin todennut, että lain esitöiden mukainen tulkinta voi johtaa myyjän kannalta varsin ankaraan virhevastuuseen, joka voi olla yksityishenkilölle kohtuuton [76].

Myyjän omistus- tai käyttöajan lyhyyttä ei ole juurikaan nähty tiedonanto- tai selonottovelvollisuutta kaventavana tekijänä. Vaikka myyjä olisi omistanut kaupan kohteen vain lyhyen aikaa tai vaikka hän ei olisi asunut siinä lainkaan, on hän velvollinen ottamaan selkoa kaupan kohteesta ja antamaan tarvittavat tiedot ostajalle järkevän ostopäätöksen tekemistä varten. Maakaaren esitöiden mukaan ostajan ei tulisi kärsiä pelkästään sen perusteella, että myyjä on omistanut kiinteistön vain lyhyen aikaa, tai hän ei ole asunut siinä lainkaan tai pitkään aikaan.[77] Joissain yksittäistapauksissa on sen sijaan katsottu pitkähkön omistus- ja asumisajan vaikuttaneen merkittävänä osatekijänä siihen, mitä myyjän olisi pitänyt tietää kiinteistöstä ja sen ominaisuuksista [78]. Toisaalta asuinhuoneistoja koskevassa oikeuskäytännössä on todettu, että vain lyhyen aikaa asunnossa asuneen myyjän ei voida olettaa tietävän kaupan kohteesta niin paljon kuin asunnossa jo pidemmän aikaa asunut henkilö [79]. Keskitalon mukaan sama

[74] HE 120/1994, s. 50 - 51, Kyllästinen 2010, s. 254 - 256 sekä esim. KKO 1985 II 184, jossa kiinteistön myyjä oli tiedonantovelvollinen eräiden rakennuksen osien kylmyydestä ja siihen liittyvistä vioista. KKO:n mukaan 16 vuotta kiinteistöllä sijaitsevassa asuinrakennuksessa asunut myyjä oli tietoinen, että rakennuksen eräiden osien kylmyys johtui jostain rakennuksessa olevasta viasta. Myyjä olisi ollut velvollinen ilmoittamaan ostajalle viasta ennen kiinteistön myymistä. Kauppa purettiin.
[75] HE 120/1994, s. 50 - 51, Koskinen 2004, s. 73, Kyllästinen 2012, s. 769.
[76] Niemi 2002, s. 312.
[77] HE 120/1994, s. 51, Koskinen 2004, s. 73, Kyllästinen 2010, s. 256.
[78] Ks. edellä esim. KKO 1992:51 ja KKO 1985 II 184.
[79] Esim. Turun HO 25.11.1999, dnro S 99/407, jossa vain vajaan vuoden huoneistossa asunut myyjä ei voinut olla tietoinen, milloin putkistosaneeraus tulee ajankohtaiseksi. Lyhyen omistusajan ohella arviointiin vaikutti se, että putkistot olivat toimineet moitteettomasti myyjän asumisaikana.

tilanne vallitsee myyjän tiedonantovelvollisuuden osalta myös silloin, kun myyjä ei ole itse asunut huoneistossa. Huoneisto on ollut esimerkiksi vuokralla tai kuolinpesä myy asuntoa [80].

#### 3.2.2.1. Kaupan kohteessa suoritetut korjaus- ja rakennustyöt

Myyjä on velvollinen kertomaan ostajalle kaupan kohteessa suoritetuista korjaus- ja rakennustöistä. Tiedonantovelvollisuus koskee erityisesti sellaisia korjaus- ja rakennustöitä, joilla on vaikutusta asunnon käyttöön ja arvoon. Asuinhuoneistoja koskevan oikeuskäytännön perusteella myyjällä ei ole välttämättä tiedonantovelvollisuutta sellaisista korjauksista, jotka eivät vaikuta asunnon arvoon tai ostopäätöksen tekemiseen. Ostajalle ei siten tarvitsisi ilmoittaa sellaisista asuntoon aikaisemmin tehdyistä tavanomaisista korjauksista, jotka eivät ole laajuudeltaan merkittäviä ja jotka voidaan olettaa suoritetun asianmukaisesti. [81]

Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa myyjän on lähtökohtaisesti katsottu olevan tietoinen virheestä, kun hän on itse osallistunut rakennuksen rakentamiseen tai korjaamiseen [82]. Kun myyjä on itse rakentanut tai korjannut omaisuuttaan, hänen pitäisi tietää muun muassa, millaisilla materiaaleilla ja menetelmillä työ on tehty [83]. Näin ollen tällaisen myyjän voidaan katsoa olevan tiedonantovelvollinen etenkin sellaisista seikoista, joiden osalta rakennus- tai korjaustyö poikkeaa tavanomaisista käytännöistä tai menetelmistä. Myös poikkeaminen esimerkiksi rakennuspiirustuksista voi aiheuttaa myyjälle tiedonantovelvollisuuden ostajaa kohtaan. Rakentajana tai korjaajana myyjän pitäisi olla tietoinen, että suunnitelmista on poikettu.

Hoffrénin mukaan myyjän voidaan katsoa olevan tiedonantovelvollinen myös siitä, että rakennuksen on rakentanut tai mittavia korjauksia on suorittanut muu kuin rakennusalan ammattilainen [84]. Tämä on perusteltua etenkin siksi, että tieto vaikuttaa merkittävästi siihen, mitä

---

[80] Keskitalo 2012, s. 193. Kyllästinen on tuonut esiin, että esimerkiksi kuolinpesien osalta tiedonantovelvollisuus vaikuttaa laajalta ja ankaralta, koska pesän yksittäinen osakas ei useinkaan ole edes asunut kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä. Kyllästinen 2010, s. 254. KRIL, dnro 662/82/2012 ratkaisussa tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä arvioitaessa on kiinnitetty huomiota siihen, että kiinteistön myyjänä on kuolinpesä, jonka osakkaat eivät ole aikuisiällä asuneet kaupan kohteessa. KRIL katsoi, etteivät kuolinpesän osakkaat tienneet korkeista radonarvoista tai muista vaurioista, vaikka kaupan kohteessa oli suoritettu radonarvojen mittauksia 6 - 7 vuotta ennen kiinteistön myyntiä kiinteistön omistaneen vainajan toimesta. Näin ollen virheet tulivat korvattavaksi ainoastaan MK:ssa tarkoitettuna salaisena virheenä, jolta edellytetään virheen merkittävyyskynnyksen ylittymistä.

[81] Ks. esim. Helsingin HO 28.5.2009, dnro S 07/412, jonka yhteydessä HO yleisluontoisesti totesi, ettei myyjällä ole velvollisuutta antaa ostajalle tietoa sellaisista aiemmin suoritetuista korjauksista, joilla aiemmat viat on korjattu, mikäli korjauksilla ei ollut merkitystä asunnon arvolle. Sekä esim. KVL (J), dnro 98/81/2579, jossa todettiin, ettei myyjän tarvitse ilmoittaa ostajalle asunnossa aikaisemmin suoritetuista korjauksista, mikäli ne voidaan olettaa suoritetun asianmukaisesti, eivätkä ne ole laajuudeltaan huomattavia.

[82] Niemi 2002, s. 312, Hoffrén 2013, s. 112, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 42 - 55 ja s. 101.

[83] Ks. esim. KKO 1980 II 69, jossa talon rakentajana toimineen myyjän olisi pitänyt tietää, millaista puutavaraa rakennukseen oli käytetty. Myyjän olisi pitänyt tietää rakennuksessa ja sen laitteissa olleista virheistä ja puutteista, joita ostaja ei voinut tavanomaisessa tarkastuksessa havaita ja joista myyjäkään ei ollut ilmoittanut ostajalle.

[84] Hoffrén 2013, s. 113.

ostaja voi kaupan kohteelta odottaa. Tässäkin tilanteessa ostajalla on oikeus odottaa, että rakentamista koskevia määräyksiä on noudatettu, ellei myyjä ole muuta kertonut. Asuinhuoneistojen osalta Ämmälä on todennut, että ilman ammattitaitoa tai tarvittavaa asiantuntemusta tehdyt muutos- ja korjaustyöt voivat tulla harkittavaksi jopa AsKL 6:14.3 mukaisena kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä [85]. Ämmälän esittämä tulkinta voi tulla nähdäkseni kyseeseen vain sellaisten töiden osalta, jotka edellyttävät erityistä koulutusta ja asiantuntemusta. Tällaisia ovat esimerkiksi märkätilojen vedeneristystyöt sekä sähkö- ja putkityöt.

Oikeuskäytännön perusteella myyjän osallistuminen rakennus- tai korjaustöihin voi johtaa helposti tietoisuuteen töiden yhteydessä esille tulleista seikoista ja sitä kautta tiedonantovelvollisuuden laajenemiseen [86]. Tiedonantovelvollisuuden laajuutta arvioitaessa myyjän roolia rakennuttajana tai rakennuksen korjaajana on kuitenkin tulkittava lähtökohtaisesti suppeasti. Myyjä ei tule välttämättä tietoiseksi rakennusmateriaaleista ja -menetelmistä, kun hän ei ole itse osallistunut työhön. Myyjän on voitava luottaa siihen, että urakoitsija suorittaa tehtävänsä rakennusmääräysten ja rakennepiirustusten mukaisesti. [87]

Myyjän osallistumista itse rakennus- tai korjaustyöhön on tulkittava suppeasti. Pelkkänä varsinaisten rakennustyöntekijöiden apulaisena toimimista, ei voida lähtökohtaisesti katsoa sellaiseksi osallistumiseksi rakennus- tai korjaustyöhön, joka nostaisi myyjän tietoisuuden tasoa suoritetuista rakennus- ja korjaustöistä. Toki harkinnassa on otettava huomioon tapauskohtaiset olosuhteet, kuten esimerkiksi myyjän osallistuminen ja aktiivisuus rakennusmateriaaleja ja -menetelmiä koskevaan päätöksentekoon. Myös myyjän ammatti tai muu asiantuntemus rakennusalalta vaikuttavat harkintaan. [88]

#### 3.2.2.2. Tiedonantovelvollisuuden suhde ostajan erityisvaatimuksiin

Ostajalla voi olla esimerkiksi allergian, liikuntarajoitteen tai asunnon tulevan käyttötarkoituksen osalta erityisiä vaatimuksia kaupan kohteelta. Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ei lähtökohtaisesti ulotu ostajan asettamiin erityisvaatimuksiin. Ostaja on itse velvollinen selvittämään, täyttääkö kaupan kohde hänen erityisvaatimuksensa. Ostajan velvollisuutena on

[85] Ämmälä 2002, s. 123.
[86] Esim. edellä KKO 1980 II 69 sekä Simonen 2000, s. 164: KVL (TI), dnro 98/82/2166, jonka mukaan myyjien olisi pitänyt olla tietoisia salaojajärjestelmän rakennusvirheistä. Myyjät olivat itse korjanneet salaojia ja kokoojakaivon, jolloin heidän olisi pitänyt havaita rakennusvirheet. Rakennusvirheitä ei ollut korjattu, eikä myyjät olleet ilmoittaneet asiasta ostajille.
[87] Kyllästinen 2012, s. 773. Keskitalo 2012, s. 216.
[88] Ks. Kyllästinen 2010, s. 261 ja s. 265.

myös selvittää, soveltuuko kaupan kohde hänen erityiseen käyttötarkoitukseen [89]. Myyjä ei vastaa siitä, ettei kaupan kohde täytä ostajan yksilöllisiä toiveita tai vaatimuksia. Mikäli ostaja kuitenkin kertoo myyjälle erityisvaatimuksistaan tai kiinteistön uudesta käyttötarkoituksesta, voi myyjälle poikkeuksellisesti syntyä tiedonantovelvollisuus tällaisesta seikasta [90]. Koska myyjällä ei ole varsinaista selonottovelvollisuutta ostajan erityisvaatimuksista, hän voi tyytyä ilmoittamaan ostajalle tietämättömyytensä, ellei hänellä ole tarkempaa tietoa asiasta. [91]

### 3.3. Muun kuin myyjän antamat tiedot

Yksityishenkilöiden välinen asuntokauppa tapahtuu yleensä kiinteistönvälittäjän avulla. Myyjä vastaa MK 2:20.1:n perusteella myös hänen edustajansa antamista tiedoista. [92] Jos esimerkiksi kiinteistön myynnistä vastaava välittäjä jättää antamatta ostajalle merkityksellisiä tietoja kaupan kohteesta, vastaa myyjä ostajaan nähden tiedonannon laiminlyönnistä. [93] AsKL:n esitöiden mukaan myyjä ei ole kuitenkaan vastuussa sellaisista erityisesti kiinteistönvälitysliikkeitä koskevista velvollisuuksista, jotka ulottuvat myyjän tiedonantovelvollisuuden ulkopuolelle. Koska kiinteistövälitysliikkeen tiedonantovelvollisuus on joissain suhteissa laajempi kuin myyjän tiedonantovelvollisuus, ei myyjä joudu virhevastuuseen sellaisten tietojen osalta, jotka eivät kuulu myyjän tiedonantovelvollisuuden alaan. [94]

## 4. OSTAJAN ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUDESTA

Myyjän laajan tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden vastapainoksi ostajalle on asuntokaupassa asetettu kohteen ennakkotarkastusvelvollisuus. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta kiinteistön kaupassa säädetään MK 2.22:ssä [95]. MK 2:22.1:n mukaan ostaja ei saa vedota laatuvirheenä seikkaan, joka olisi voitu havaita kaupan kohteen tavanomaisessa tarkastuksessa

---

[89] Esim. KKO 1996:83, jossa myyjät olivat ilmoittaneet myyvänsä talviasuttavaa vapaa-ajan asuntoa. Ostajat olivat ostaneet kiinteistön ympärivuotiseen asumiskäyttöön. Ostajat eivät olleet kertoneet aikomastaan ympärivuotisesta käyttötarkoituksesta myyjille. Rakennus ei vastannut ympärivuotisen asumisen vaatimuksia, mutta puutteet eivät estäneet kiinteistön kesäkäyttöä eikä lyhyaikaista talvikäyttöä. Ostajien hinnanalennusvaatimus hylättiin.

[90] Keskitalo on käytetyn asuinhuoneiston kaupan osalta todennut, että myyjälle voi syntyä tiedonantovelvollisuus ostajan erityisistä vaatimuksista myös ilman ostajan nimenomaista lausumaa, jos erityiset vaatimukset käyvät selvästi ilmi ostajan olemuksesta tai käyttäytymisestä. Keskitalo 2007, s. 165.

[91] HE 120/1994, s. 50 - 51.

[92] Tämä on todettu myös asuinhuoneistojen kaupan osalta AsKL 6:27.1:ssä.

[93] Hoffrén 2013, s. 74.

[94] HE 14/1994, s. 132, Hoffrén 2013 s. 115 sekä KKO 2009:81, jossa KKO katsoi, että kiinteistönvälitysliikkeen edustajalla oli velvollisuus ottaa selvää asunto-osakeyhtiössä tehdystä, isännöitsijäntodistuksessa ja myyntiesitteessä mainitusta, viemäreiden sekä vesi- ja lämpöjohtojen kuntotutkimuksesta ja kertoa tutkimuksessa havaitusta putkistojen uusimistarpeesta asunnon ostamista harkitsevalle ostajalle, vaikka asunto-osakeyhtiössä ei ollut vielä tehty putkiremonttia koskevia päätöksiä.

[95] Ennen kaupan tekemistä tapahtuva kiinteistön tarkastus tulee erottaa sellaisesta kohteen tarkastuksesta, joka tapahtuu vasta ostajan saatua kiinteistön hallintaansa kaupanteon johdosta.

ennen kaupan tekemistä. [96] MK 2:22.1 koskee ainoastaan laatuvirheitä. Sen sijaan lainkohdan 2 ja 3 momentti ulottuvat myös vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. MK 2:22.2:n mukaan ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyi olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. MK 2:22.3:n mukaisesti ostaja voi ennakkotarkastuksen laiminlyönnistään huolimatta vedota virheeseen, jos myyjä on toiminut kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Ostaja voi tällöin vedota virheenä sellaiseenkin seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita ennakkotarkastuksessa [97].

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus rajaa merkittävästi myyjän tiedonantovelvollisuutta asuntokaupassa. Myyjän ei lähtökohtaisesti katsota olevan velvollinen antamaan tietoja sellaisista kaupan kohteen ominaisuuksista, jotka ostaja voisi itsekin havaita tavanomaisessa kiinteistön tarkastuksessa. [98] Vaikka myyjä olisi antanut virheellistä tietoa kaupan kohteesta, ei ostaja voi enää kaupanteon jälkeen vedota virheenä tällaiseen seikkaan, mikäli hän olisi voinut havaita virheellisen tiedon huolellisesti suoritetussa ennakkotarkastuksessa. Käytetyn asuinkiinteistön kaupassa tarkastusvelvollisuus on ehdoton. Ostajan on siis aina tarkastettava kaupan kohde asianmukaisesti ennen kaupan tekemistä. [99]

Myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajapinnan arvioiminen ja tulkinta ovat keskeisimpiä ja hankalimpia kysymyksiä tutkittaessa virhevastuun määräytymistä asuntokaupassa. Tällaisissa tilanteissa on usein kyse erittäin vaikeista näyttöongelmista [100]. Asuntokauppalain esitöissä nimenomaisesti todetaan, ettei myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden rajoja ja keskinäistä suhdetta voida määritellä yksiselitteisesti yleisillä lain säännöksillä [101]. Rajan määrittäminen tulee tapahtua tapauskohtaisesti vallitsevien olosuhteiden perusteella. Siten myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostaja ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajapinnan arviointi on jätetty pääasiassa oikeuskäytännön varaan.

---

[96] Käytetyn asuinhuoneiston kaupassa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta säädetään AsKL 6:12:ssä.
[97] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 325.
[98] HE 120/1994, s. 50 - 51, Hoffrén 2013, s. 171, Kyllästinen 2010, s. 135, Niemi 2002, s. 288. Toisaalta myyjällä on virhevastuunsa nojalla velvollisuus oikaista ostajan virheellinen käsitys ennakkotarkastuksessaan havaitsemista seikoista.
[99] Vrt. käytetyn asuinhuoneiston kauppa. AsKL:n esitöiden mukaan ostajalle syntyy kohteen ennakkotarkastusvelvollisuus vain, kun myyjä tarjoaa hänelle siihen tilaisuuden. Lisäksi ennakkotarkastus voi estyä esimerkiksi silloin, kun asunto hankitaan huutokaupassa. Ks. HE 14/1994, s. 133.
[100] Kyllästinen 2013 s. 49: ”Oikeudenkäynneissä on yleistä, että vastaajana oleva myyjä väittää ostajan laiminlyöneen MK 2:22:ssä ostajalle säädetyt velvollisuudet. Myyjä pyrkii tällä menettelyllä siihen, että tuomioistuin katsoisi ostajan laiminlyöneen asianmukaisen ennakkotarkastusvelvollisuuden tai että ostaja olisi tiennyt virheeksi väitetyn seikan”.
[101] HE 14/1994, s. 137.

Mitään yleisiä säännöksiä siitä, mitä seikkoja ostajan tulisi kaupan kohteen tarkastuksessa tutkia ja havaita, ei siis voida antaa. Tarkastus on suoritettava sellaisella huolellisuudella, jota voidaan tavanomaisesti edellyttää arvokasta omaisuutta hankittaessa. Se, mitä huolellinen ja riittävän perusteellinen asunnon ennakkotarkastus edellyttää, riippuu useasta eri seikasta. Oikeuskäytännön arvioitavaksi jää, mitä voidaan pitää yksittäistapauksessa riittävänä kaupan kohteen tarkastuksena. Asuntokauppalain esitöiden mukaan huolellisuusarvioinnissa on otettava huomioon muun muassa kaupan kohteen ikä, yleiskunto ja myyjän menettely. Nämä seikat tulee ottaa huomioon myös arvioitaessa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistön kaupassa. [102] Lisäksi ostajan oma asiantuntemus voi vaikuttaa siihen, mitä ennakkotarkastuksessa pitäisi havaita. Seuraavaksi tulen tarkastelemaan yksityiskohtaisemmin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaa sekä niitä tekijöitä, jotka vaikuttavat tarkastusvelvollisuuden laajuuteen.

## 4.1. Ennakkotarkastuksen laatu ja laajuus

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus kohdistuu vain kiinteistön fyysisiin eli laadullisiin ominaisuuksiin [103]. Ennakkotarkastus koskee vain havaittavissa olevia kiinteistön laadullisia seikkoja. Ostajalla on selonottovelvollisuus tarkastuksessa esille nousseista seikoista. Lisäksi ostajalle voi syntyä vielä laajempi erityinen tarkastusvelvollisuus kohteen yksittäisistä laatuseikoista [104].

Ostaja ei voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka olisi voitu havaita kaupan kohteen tavanomaisessa tarkastuksessa. Virheeseen vetoaminen voi estyä sekä kokonaan suorittamatta jätetyn että huolimattomasti suoritetun ennakkotarkastuksen perusteella. Maakaaren esitöiden mukaan tarkastus on suoritettava sellaisella tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä edellyttää arvokasta omaisuutta hankittaessa. Ostaja kantaa itse riskin nopeasti tai muutoin huolimattomasti suoritetusta tarkastuksesta [105]. Riittävä huolellisuuden taso arvioidaan lähtökohtaisesti objektiivisten kriteerien mukaan, kuten myyjän tiedonantovelvollisuudenkin osalta. Tarkastuksen asianmukainen suorittaminen ei tavanomaisesti edellytetä erityisiä teknisiä toimenpiteitä, mittauksia tai muitakaan vastaavia erityisjärjestelyjä, vaan ostajan

[102] HE 120/1994, s. 56, HE 14/1994, s. 128, Kyllästinen 2013, s. 67 - 68, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 324.
[103] Kiinteistön ostajalle ei ole asetettu aktiivista selonotto- tai tutkimisvelvollisuutta kiinteistöön kohdistuvista sivullisten oikeuksista, eikä kiinteistön omistukseen tai kiinteistön vallintaan liittyvistä seikoista. Näiden seikkojen osalta ostajan tarkastusvelvollisuus voidaan katsoa ulottuvan korkeintaan vain siihen aineistoon, jonka myyjä on esittänyt.
[104] Niemi 2002, s. 290. Ks, jäljempänä 4.3. Erityinen tarkastusvelvollisuus.
[105] Niemi 2002, s. 287, Kyllästinen 2013, s. 51: ”Nopeasti suoritettu ennakkotarkastus ei kuitenkaan välttämättä koidu ostajan vahingoksi, mikäli kyse on sellaisesta seikasta, jota ei olisi voitu normaalissa tarkastuksessa havaita”.

itsensä suorittama silmämääräinen tarkastus on yleensä riittävä. Tarkempia tutkimuksia ja asiantuntijoiden käyttämistä voidaan kuitenkin edellyttää, mikäli kaupan kohteen tarkastuksessa ilmenee epäilyttäviä seikkoja, kuten merkkejä kosteusvaurioista tai rakennusvirheistä.[106]

### 4.1.1. Kaupan kohteen fyysiset ominaisuudet

Kaupan kohteeseen kuuluvat rakennukset ja rakennelmat on tarkastettava siltä osin kuin niihin on esteetön pääsy. Tilat, joihin ostajalla ei ole esteetöntä pääsyä, eivät kuulu normaalin ennakkotarkastusvelvollisuuden alaan. Ostajan tulee havaita rakennusten sekä pintamateriaalien kunto, ikääntyminen ja kuluminen. Ostajan tarkastusvelvollisuus voi ulottua myös rakennuksen lattia-, seinä- ja kattorakenteiden tarkastamiseen. Kyllästisen mukaan ”ostaja voi olettaa, että rakennusten sisäiset rakenteet vastaavat päällisin puolin havaittavaa laatutasoa” [107]. Tarkastuksessa ostajan tulisi havaita muun muassa selvät kosteuden aiheuttamia jäljet rakennuksen pintamateriaaleissa, lattian naarmuisuus, irtonaiset lattia- tai seinälaatat sekä kattorakenteiden painuminen. Ostajan voidaan edellyttää havaitsevan ainakin selvät poikkeavuudet rakennuksen pintamateriaaleissa. Lisäksi ostajan velvollisuutena on tarkastaa ikkunoiden ja ovien kunto. [108] Tarkastuksen suorittaminen ei kuitenkaan edellytä raskaampien esineiden, kuten huonekalujen tai kaapistojen siirtämistä [109].

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että ostajan tulee normaalissa kohteen ennakkotarkastuksessa havaita myös rakennusten käyttötarkoitus sekä se, pidetäänkö niitä talvella lämpiminä vai kylminä, mikäli nämä seikat ovat havaittavissa. Jos kiinteistö on ollut myyjän vakituisena ympärivuotisena asuntona, rakennuksen käyttötarkoituksesta ei vallitse epäselvyyttä ja rakennuksen voidaan olettaa olleen lämpimänä myös talvisin, ellei myyjän antamista tiedoista muuta ilmene. [110]

Rakennusten tarkastamisen lisäksi ennakkotarkastusvelvollisuus kattaa tavallisesti myös kiinteistön ulottuvuuteen ja siihen kuuluviin alueisiin tutustumisen. [111] Näin ollen tarkastus ulottuu kiinteistön rajoihin, piha-alueeseen sekä kiinteistön rajoittuessa vesistöön myös ranta-alueeseen. Esimerkiksi piha-alueen tarkastuksen yhteydessä ostajan olisi hovioikeuskäytännön perusteella syytä tutustua etenkin piha-alueen maanpinnan muotoihin. Ostajan tulisi olo-

[106] HE 120/1994, s. 56, Niemi 2002, s. 290.
[107] Kyllästinen 2010, s. 318.
[108] HE 120/1994, s. 56, Kyllästinen 2013, s. 53 - 55, Keskitalo 2012, s. 98 - 99, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 327 - 328, Niemi 2002, s. 289.
[109] Esim. KKO 1992:51, jossa lattian kaltevuuden havaitseminen olisi edellyttänyt useiden kalusteiden siirtämistä. KKO totesi, ettei lattian kaltevuuden havaitseminen näissä olosuhteissa ollut tavanomaista huolellisuutta noudattaen mahdollista.
[110] Kyllästinen 2013, s. 54, Niemi 2002, s. 289.
[111] HE 120/1994, s. 56.

suhteista riippuen havaita muun muassa maanpinnan virheellinen kaltevuus, joka mahdollistaa sade- ja sulamisvesien valumisen talon sokkeliin päin. Ostajan velvollisuutena on tarkastaa myös rakennuksen sokkelin kunto. [112]

Suomen ilmasto-olosuhteissa vuoden ajoilla on huomattava merkitys ostajan tarkastusvelvollisuuteen etenkin kiinteistön ympäristön osalta. Esimerkiksi talvella lumi voi peittää hyvinkin tehokkaasti erilaiset maanpinnan muodot. Tällöin ostaja ei voi suorittamansa tarkastuksen perusteella tehokkaasti havaita maanpinnan muotoja. Näin ollen myyjän antamat tiedot kiinteistön alueellisesta ulottuvuudesta ja maanpinnan muodoista korostuvat talvella, kun ostajan tarkastusmahdollisuuksien ala kapenee. Kun maa on lumeton, voidaan ostajan edellyttää tutustuvan huolellisesti maan pinnanmuotoihin sekä mahdollisiin virheellisen maan kaltevuuden aiheuttamiin seurauksiin. [113]

Kuten edellä jo todettiin, ennakkotarkastus on suoritettava vain siltä osin kuin tiloihin on esteetön pääsy. Lisäksi ostajalla ei ole velvollisuutta purkaa talon rakenteita tarkastusvelvollisuuden suorittamiseksi. Esimerkiksi rakennuksen alapohjan huolellinen tarkastaminen voi olla jopa mahdotonta, koska se voi vaatia rakenteiden purkamista. [114] Hovioikeuskäytännössä on esimerkiksi katsottu, ettei rakennuksen matalan alapohjan tarkastaminen kuulu normaalin ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin [115]. Samaan tulkintaan on päädytty myös ahtaiden ullakkotilojen ja yläpohjan tarkastuksen osalta [116]. Tarkastuksen laajuus tulee harkita kuitenkin tapauskohtaisten olosuhteiden mukaan. Jos rakennuksen alapohjaan pääsy on mahdollista ilman suuria rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä, voidaan ostajalta edellyttää myös alapohjan

---

[112] Esim. Rovaniemen HO 16.2.2007, dnro S 06/147, jossa kiinteistön kauppa oli tehty kesällä 2003. HO totesi, että ostajien olisi tullut havaita pihamaan kallistukset ja sokkelin maanpäällinen korkeus, koska ne olivat esteettömästi nähtävissä kaupan kohteeseen tutustuttaessa. Näiden seikkojen perusteella HO katsoi, että ostajat olivat tietoisia näistä seikoista, eivätkä he siten voineet vedota laatuvirheenä piha-alueen puutteellisiin kallistuksiin ja sokkelin maanpäällisen osan mataluuteen.

Sekä esim. Helsingin HO 13.3.2007, dnro S 05/3288, jossa HO totesi muun ohella, että ostajan olisi pitänyt kiinteistöä tarkastaessaan havaita, että katolta tulevat sadevedet laskivat syöksytorvea pitkin suoraan rakennuksen seinustojen reunamille ja että maanpinta oli myös joiltain osin kallistunut siten, että sade- ja sulamisvedet pääsivät valumaan rakennukseen päin. Tapauksessa ostaja ei kuitenkaan kokenut oikeudenmenetyksiä, sillä toisen myyjistä katsottiin menetelleen asiassa muutoin kunnianvastaisesti ja arvottomasti (MK 2:22.3).

[113] Kyllästinen 2013, s. 58.

[114] HE 120/1994, s. 56, Kyllästinen 2013, s. 56.

[115] Esim. Turun HO 16.5.2008, dnro S 07/2430, jossa HO yhtyi KäO:n tulkintaan, ettei ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ulotu rakennuksen matalaan alapohjan ryömimistilaan. Rakennuksen alapohjan tuuletusaukot oli peitetty metallisella verkolla, joka oli osittain myös ulkolaudoituksen peitossa. Alapohjaa ei voitu tarkastaa näköhavainnoin ulkopuolelta käsin. Alapohjaa oli ollut mahdotonta tarkastaa rakenteita purkamatta.

[116] Esim. KKO 2009:31, jossa kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjaa ei voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Yläpohjan tarkastaminen olisi edellyttänyt rakenteiden purkamista. Ostajalla ei ole velvollisuutta ryhtyä tällaisiin tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin ilman erityistä syytä. KKO totesi, ettei ostajalla ollut kuntotarkastuksen havaintojen perusteellakaan erityistä syytä ryhtyä tällaisiin tavallisesta poikkeaviin toimenpiteisiin yläpohjan kunnon tarkastamiseksi.

Esim. KKO 1984 II 193, jossa todettiin, etteivät ullakkotilan vesivahingot olleet havaittavissa kaupan kohteen normaalissa tarkastuksessa. Ullakkotilan tarkastaminen olisi vaatinut purkutoimenpiteitä, koska toinen luukuista sijaitsi ahtaassa välikössä ja toinen luukuista oli naulattu kiinni.

tarkastamista osana normaalia kohteen tarkastusta. Sama pätee myös rakennuksen ullakkotilojen tarkastamiseen.

Tavanomaisia asunnon tai rakennuksen tarpeistoesineitä ovat esimerkiksi liedet, astianpesukoneet ja jääkaapit. Ennakkotarkastuksen yhteydessä ostaja voi todeta myös tällaisten tavanomaisten tarpeistoesineiden sekä muiden kauppaan kuuluvien varusteiden ja laitteiden kunnon. Asuntokauppalain esitöissä kuitenkin todetaan, ettei ostajalla ole ilman erityistä syytä velvollisuutta kokeilla tarpeistoesineiden toimivuutta [117]. Tätä pääsääntöä voidaan soveltaa myös kiinteistön kauppaan. Tavanomaisten tarpeistoesineiden testaaminen ei siten kuulu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaan.

### 4.1.2. Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

Ostajan velvollisuus tarkastaa kaupan kohde kattaa myös tutustumisen kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka myyjä esittää tai jotka ostaja erityisestä syystä itse hankkii. Tällaisia asiakirjoja ovat erilaiset kuntotarkastusraportit ja muut asiantuntijalausunnot sekä esimerkiksi selvitykset kaupan kohteeseen suoritetuista korjauksista [118]. Yksittäistapauksissa ostajan on tullut tutustua myös rakennuksia koskeviin rakennuspiirustuksiin [119]. Ostajan on tutustuttava myös kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasitustodistukseen sekä kiinteistörekisteriotteeseen. Ostajan on syytä käydä huolellisesti läpi kaikki asiapaperit, joita kaupan kohteesta on hankittu. [120]

Asuntokauppalain esitöissä ostajan velvollisuus tutustua ja hankkia kaupan kohdetta koskevia asiakirjoja riippuu siitä, onko kyse ilman välittäjää tapahtuvasta yksityishenkilöiden välisestä asuntokaupasta vai niin sanotusta välittäjäkaupasta. Ilman välittäjää tapahtuvassa yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on ulotettu myös sellaisiin asuntoyhteisöä koskeviin asiakirjoihin, joita myyjä ei ole hankkinut, mutta jotka ostaja voi saada esimerkiksi taloyhtiön isännöitsijältä. Ostaja ei voi ilman välittäjää tapahtuvassa asuinhuoneiston kaupassa vedota virheenä myyjän antamaan puutteelliseen tietoon, jos ostaja olisi voinut tarkastaa tiedon oikeellisuuden asuntoa koskevista asiakirjoista tai muista kaupankohteeseen liittyvistä tiedoista. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ulottuu siten laajemmalle, kun kaupan osapuolina toimivat itsenäisesti yksityiset henkilöt, joilla ei ole kiinteistönvälittäjään verrattavaa kokemusta asuntokaupasta. Maakaaren esitöiden mukaan ostajan

[117] HE 14/1994, s. 133 - 134.
[118] Ks. tarkemmin jäljempänä jaksossa 7.3.
[119] Ks. Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 335.
[120] Nevala 1997, s. 38, Kasso 2006, s. 60.

ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen ei vaikuta se, onko kyseessä välittäjäkauppa vai ilman välittäjää tapahtuva yksityishenkilöiden välinen kauppa. Ostajalta vaaditaan lähtökohtaisesti samanlaista huolellisuutta molemmissa kauppatilanteissa. [121]

### 4.1.3. Oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin

Myyjän antamat tiedot kaupan kohteesta rajoittavat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. MK 2:22.1:n mukaan ostajan ei tarvitse ilman erityistä syytä tarkastaa myyjän antamia tietoja kaupan kohteesta. Myös AsKL:n vahvana pääsääntönä on, että ostajalla on oikeus luottaa myyjän ja hänen edustajansa antamiin tietoihin kaupan kohteesta. AsKL 6:12.3:n mukaan erityisen syyn ohella ostajan tarkastusvelvollisuus myyjän antamiin tietoihin voi syntyä myös myyjän nimenomaisen kehotuksen perusteella. Myyjän puolesta toimivan kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan antamat tiedot kaupan kohteesta rinnastetaan tältä osin myyjän antamiin tietoihin [122]. Myyjä vastaa myös edustajansa antamista virheellisistä tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä ostajaa kohtaan. [123]

Ostajan oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin on vahva pääsääntö. Maakaaren esitöissä on esimerkiksi tuotu esiin, ettei ostajan tarvitse tutkia myyjän antaman tiedon paikkansapitävyyttä kaivoveden juomakelpoisuudesta. Tietoina, joihin ostaja voi luottaa, voidaan pitää vain yksilöityjä tietoja kaupan kohteesta. Esimerkiksi kaupan kohteen yleinen kehuminen ei ole tällaista luotettavaa yksilöityä tietoa.[124] Ostajan ei tule myöskään sokeasti luottaa vain myyjän antamiin tietoihin. Myyjän antamista tiedoista huolimatta, ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, jonka paikkansapitävyyden hän pystyi havaitsemaan kohteen ennakkotarkastuksessa tai josta hän oli muutoin tietoinen. [125] Mikäli myyjä-osapuolen sanalliset vakuuttelut talon hyvästä kunnosta ilmenevät rakennuksesta myös päällepäin, ei ostajalla ole oikeuskäytännön mukaan syytä epäillä tällaisen myyjän antaman tiedon paikkansapitävyyttä [126].

Maakaaresta poiketen asuntokauppalaissa säädetään myyjän nimenomaisesta, ostajalle suuntaamasta kehotuksesta tarkastaa asuntoa koskevien tietojen paikkansapitävyys. AsKL 6:12.3:n

---

[121] HE 14/1994, s. 137 - 138.
[122] Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000, KiintVälL) ei sisällä erityisiä säännöksiä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Välittäjän toimiessa asiamiehenä sovellettavaksi tulevat näin ollen MK:n ja AsKL:n säännökset ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta.
[123] Niemi 2002, s. 280.
[124] HE 120/1994, s. 56, HE 14/1994, s. 132, Hoffrén 2013, s. 175, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150.
[125] Kyllästinen 2010, 337 - 338, Niemi 2002, s. 280 ja s. 289.
[126] Esim. Turun HO 16.5.2008, dnro S 07/2430, jossa myyjän isä oli vakuuttanut ostajille, että kiinteistö on ”A-luokkaa”. Kiinteistö oli kunnostetun näköinen ennen myyntiä suoritettujen korjausten johdosta. KäO ja HO katsoivat, ettei myyjillä näin ollen ollut mitään erityistä syytä tarkastaa myyjätahon puolelta antamien tietojen paikkansapitävyyttä.

perusteella ostajalle voi syntyä velvollisuus tarkastaa myyjän antamat tiedot kaupan kohteesta, jos myyjä nimenomaisesti kehottaa ostajaa selvittämään tietojen oikeellisuuden. Laiminlyömällä myyjän antaman tarkastuskehotuksen, ostaja voi menettää oikeutensa vedota virheenä seikkaan, joka tarkastuskehotuksen johdosta olisi pitänyt selvittää. Tarkastuskehotuksen tulee olla selkeä ja yksilöity [127]. Asuntokauppalain esitöiden mukaan tarkastuskehotus voi koskea vain sellaisia kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja, joista myyjällä ei ole varmaa tietoa. Myyjä ei voi siten tarkastuskehotukseen vedoten vapautua virhevastuusta niiden virheiden osalta, joista myyjä on ollut tietoinen.[128] Vaikka maakaaressa ei ole nimenomaisesti säädetty myyjän tarkastuskehotuksesta, voidaan myyjän ostajalle ilmaisemaa kehotusta jostakin kiinteistöä koskevan tiedon tarkemmasta selonotosta, arvioida MK 2:22.1:ssä mainittuna erityisenä syynä tarkastaa myyjän antama tieto.

Tarkasteltaessa ostajan oikeutta luottaa myyjän antamiin tietoihin, merkittävin ero maakaaren ja asuntokauppalain säädöksissä ilmenee sen osalta, onko kyseessä niin sanottu välittäjäkauppa vai kauppa, joka tehdään yksityishenkilöiden välillä ilman kiinteistönvälittäjää. Asuinhuoneistojen kauppaa koskevan oikeuskirjallisuuden sekä kuluttajavalituslautakunnan (nyk. kuluttajariitalautakunnan) ratkaisujen perusteella ostajan välittäjältä saamia tietoja voidaan pääsääntöisesti pitää luotettavampina kuin myyjään antamia tietoja. [129] Edellä mainittu tukee asuntokauppalain esitöissä ilmaistua ajatusta siitä, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ulottuisi laajemmalle, kun asuntokaupan osapuolina toimivat itsenäisesti yksityiset henkilöt, joilla ei ole kiinteistönvälittäjään verrattavaa kokemusta asuntokaupasta. [130] Kiinteistön kaupassa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen ei vaikuta se, tehdäänkö kauppaa välittäjän välityksellä vai täysin yksityishenkilöiden välillä. Kiinteistön kaupassa on perinteisesti korostettu sitä, että kiinteistön omistaja on parhaiten tietoinen kiinteistönsä ominaisuuksista ja mahdollisista puutteista.

---

[127] Myyjän ilmoituksen johdosta ostajalle tulee olla selvää, mitkä seikat ostajan olisi syytä tarkastaa ennen kaupantekoa.

[128] HE 14/1994, s. 134 ja 139, Keskitalo 2012, s. 111.

[129] Välimäki 2000, s. 967 sekä KVL (J), dnro 04/81/1288, jossa välitysliikkeen internetissä julkaisemassa asuntoilmoituksessa olo- ja makuuhuoneiden lattiamateriaalin oli ilmoitettu olevan parkettia. Lisäksi keittiössä ja eteisessä oli ilmoituksen mukaan lattialämmitys. Ostaja teki ostopäätöksen ilmoituksessa olevien tietojen perusteella. Kaupanteon jälkeen selvisi, etteivät olo- ja makuuhuoneiden lattiat olleet parkettia, vaan laminaattia, eikä keittiössä ja eteisessä ollut lattialämmitystä. Lautakunnan mukaan välittäjän olisi tullut kiinnittää ostajan huomio ilmoituksessa olleisiin virheellisiin tietoihin ja oikaista ne ostajalle ilmoittamalla. Koska välitysliike ei ollut näin toiminut, velvoitettiin se korvaamaan ostajalle 1500 euroa.

[130] HE 14/1994, s. 137 - 138. Hallituksen esityksen mukaan ilman välittäjää tapahtuvassa yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa ostajalta voidaan vaatia laajempaa selonottovelvollisuutta esimerkiksi asuntoyhteisön talouteen liittyvistä seikoista.

## 4.2. Ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen vaikuttavat tekijät

Seuraavaksi tarkastelen erilaisia tekijöitä, jotka vaikuttavat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen yksityishenkilöiden välisessä asuinkiinteistön kaupassa. Edellä on jo todettu, että ostajan tarkastusvelvollisuus rajoittuu pääsääntöisesti vain saavutettavissa oleviin tiloihin eli sellaisiin rakennusten osiin, jotka voidaan tarkastaa ilman rakenteiden purkamista tai muita poikkeavia toimenpiteitä. Tilojen saavutettavuuden ohella ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuuteen vaikuttavat kohteen ikä ja yleiskunto, myyjän antamat tiedot kohteen ominaisuuksista sekä ostajan erityiset vaatimukset kaupan kohteelta. Lisäksi tarkastelen ostajan käyttämän asiantuntijan vaikutuksia ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen.

### 4.2.1. Kohteen ikä ja yleiskunto

Rakennusosat ja tarpeistoesineet kuluvat käytön ja iän myötä, siksi niitä tulee huoltaa ja uusia tietyin väliajoin [131]. Ostajan tulee ymmärtää, että rakennusosilla ja tarpeistolla on tietty rajallinen käyttöikä. Oikeuskäytännössä on todettu, että useita kymmeniä vuosia vanha, peruskorjaamaton, rakennus edellyttää laajempaa ja huolellisempaa tarkastusta kuin uudempi rakennus [132]. Lisäksi on huomioitava, ettei esimerkiksi 1950-luvulla rakennettu peruskorjaamaton rintamamiestalo vastaa rakennustavaltaan nykyaikaisia vaatimuksia. Mitä uudemmasta rakennuksesta on kysymys, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa kaupan kohteelta voidaan edellyttää. Myös rakennukseen mahdollisesti suoritetuilla peruskorjauksilla on merkitystä tässä arvioinnissa. Tästä syystä ostajan tulisi saada ennen kauppaa riittävä selvyys rakennukseen suoritetuista peruskorjauksista ja niiden laajuudesta. [133]

Kyllästisen mukaan asunnon iälle tulisi antaa vielä nykyistä suurempaa painoarvoa oikeuskäytännössä [134]. Asuntokauppalain esitöissä on nimenomaisesti mainittu, että mitä vanhempi asunto on kyseessä, sitä enemmän ostaja voi odottaa siinä olevan puutteita ja sitä huolellisempaa tarkastusta ostajalta edellytetään [135]. Tosin vanhankin asunnon tai rakennuksen osalta ostajan on tarkastettava kohde vain niiltä osin kuin tiloihin on vapaa pääsy, ellei erityisistä syistä muuta johdu.

---

[131] Simonen 2000, s. 31 sekä esim. Turun HO 25.11.1999, dnro S 99/407, jossa hovioikeus muun ohella totesi, että rakennuksen ikä, 44 vuotta, ja siitä ostajille annetut tiedot sekä isännöitsijäntodistus huomioon ottaen ostajilla olisi ollut syytä tiedustella mahdollisesta putkiremontista ja sen tarkemmasta ajankohdasta, jos nämä tiedot olisivat olleet heille kaupan päättämisen kannalta oleellisia.
[132] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 340.
[133] HE 120/1994, s. 51, Niemi 2002, s. 290, Kyllästinen, 2013 s. 53.
[134] Kyllästinen 2010a, s. 861.
[135] HE 14/1994, s. 133.

### 4.2.2. Myyjän antamat tiedot kaupan kohteesta

Asuntokauppalain esitöiden mukaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden perusteellisuuteen vaikuttaa myös myyjän menettely. Niemi on todennut, että ”ostajan on kokonaisuudessaan arvioitava ennakkotarkastuksessa kaupan kohteen pääasiallinen laatutaso ja ikä ja sovitettava kauppahinta näihin havaintoihin, elleivät myyjän antamat tiedot anna aihetta toisenlaiseen arvioon”. [136]

Kuten edellä on todettu, ostaja voi pääsääntöisesti luottaa myyjän antamiin tietoihin. Myyjän antamat yksilöidyt tiedot ja vakuuttelu kaupan kohteen kunnosta tai ominaisuuksista voivat kaventaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaa. [137] Toisaalta myyjän antamat tiedot kaupan kohteesta voivat myös laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Tarkempia tutkimuksia ja jopa asiantuntijoiden käyttämistä voidaan edellyttää, jos kaupan kohteessa ilmenee myyjän antamien tietojen johdosta epäilyttäviä seikkoja, kuten kosteusvaurioita tai rakennusvirheitä. Näin ostajalle voi syntyä kohteen erityinen tarkastusvelvollisuus. Pohdittaessa sitä, laajentavatko myyjän antamat tiedot ostajan tarkastusvelvollisuutta, tulee arvioinnissa ottaa huomioon muun muassa ostajan asiantuntemus kiinteistö- ja rakennusalalta sekä myyjän menettely tietoja antaessaan. Mikäli myyjä on vain lyhyesti maininnut jostain kaupan kohteeseen liittyvästä seikasta, eikä ostajan voida katsoa ymmärtävän kyseisen seikan merkitystä, ei ostaja menetä oikeuttaan vedota virheenä tällaiseen seikkaan. [138] Jos ostaja on erehtynyt seikan merkityksestä sen vuoksi, ettei hän ole ymmärtänyt sen vaikutusta kaupan kohteen arvoon ja laatuun, ei hänen voida myöskään edellyttää ottavan tarkempaa selkoa tällaisesta seikasta.

### 4.2.3. Ostajan tieto ja tietoisuus virheestä

MK 2:22.2:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Ostajan tietoisuus kaupan kohteen ominaisuuksista vaikuttaa ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Esimerkiksi havainnot kosteusvauriosta tai tietoisuus vesivahingoista, voivat laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta. Jos taas ostajan tiedossa on, ettei rakennukseen tai sen osaan ole asianmukaista rakennuslupaa, voidaan ostajalta edellyttää huolellisempaa tarkastusvelvollisuutta näiden seikkojen osalta. [139]

---

[136] Niemi 2002, s. 289.
[137] HE 120/1994, s. 56, Kyllästinen 2013 s. 52, Simonen 2000, s. 35.
[138] HE 120/1994, s. 57, Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 325.
[139] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 349.

Maakaaren esitöiden mukaan ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin seikasta vain, jos hän ymmärtää myös sen merkityksen kaupan kohteelle. Ostaja voi esimerkiksi havaita tarkastuksessa jonkin seikan olemassaolon, mutta hänen asiantuntemuksensa ei riitä ymmärtämään ominaisuuden vaikutuksia tai sitä, mistä tällainen ominaisuus voi johtua. Tarkasteltaessa ostajan edellytyksiä ymmärtää jonkin seikan todellinen merkitys, tulee arvioinnin lähtökohtana olla objektiiviset kriteerit. Ostajalta voidaan edellyttää yleisen elämänkokemuksen piiriin kuuluvien asioiden tuntemusta. Toisaalta arvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös ostajan erityinen asiantuntemus rakennus- tai kiinteistöalalta. [140]

### 4.2.4. Ostajan erityisvaatimukset

Ostajalla voi olla esimerkiksi allergian, liikuntarajoitteen tai kohteen tulevan käyttötarkoituksen osalta erityisiä vaatimuksia. Tällöin ostajan tulee ottaa pääsääntöisesti itse selkoa kaupan kohteen yhteensopivuudesta hänen asettamiinsa erityisiin vaatimuksiin. [141] Jos myyjä on nimenomaisesti tietoinen ostajan erityistarpeesta, voi myyjällä kuitenkin poikkeuksellisesti syntyä velvollisuus kertoa oma-aloitteisesti tietoja erityisiin vaatimuksiin liittyen. Muutoin myyjä saattaa rikkoa tiedonantovelvollisuuttaan. [142] Toisaalta myyjän tiedossa olevat ostajan erityiset vaatimukset voivat olla niin erityislaatuisia, ettei myyjältä tai hänen asiamieheltään voida edellyttää tarkempaa tietoa näihin vaatimuksiin vaikuttavista tekijöistä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi erilaisiin allergioihin liittyvät seikat. Tällöin ostaja on itse velvollinen ottamaan asiasta tarkempaa selkoa.

### 4.2.5. Ostajan käyttämän asiantuntijan vaikutus ennakkotarkastusvelvollisuuteen

Ostaja voi suorittaa kaupan kohteen ennakkotarkastuksen pääsääntöisesti itse. Ostajan ei tarvitse käyttää asiantuntija-apua kaupan kohteen tarkastuksessa, ilman erityistä syytä. Jos ostaja sen sijaan havaitsee epäilystä herättäviä seikkoja, kuten merkkejä kosteusvaurioista, voi asiantuntijan käyttäminen olla perusteltua. [143] Asiantuntija-apuun turvautuminen voi olla tarpeen

[140] HE 120/1994, s. 57, HE 14/1994, s. 144, Kyllästinen 2010, s. 338, Hoffrén 2013, s. 170.
[141] Esim. KVL (J) dnro 01/82/2384, jossa lautakunta katsoi ostajan olevan velvollinen selvittämään, oliko hänen omistamansa astianpesukone mahdollista asentaa allaskaapin ja lieden välissä sijaitsevan kaapin paikalle. Lautakunta mukaan välittäjä ei ollut vakuuttanut ostajalle, että astianpesukone voitaisiin sijoittaa ostajan suunnittelemaan paikkaan, eikä myyjä ollut täysin tietoinen siitä, mihin kohtaan ostaja oli suunnitellut asentavansa astianpesukoneen.
[142] Keskitalo 2007, s. 164 - 165.
[143] HE 120/1994, s. 56.

ilman erityistä syytäkin, mikäli ostaja tuntee omat taitonsa ja tietonsa riittämättömiksi huolellisen tarkastuksen suorittamiseen. [144]

Asiantuntijan velvollisuudet ulottuvat vain sellaisiin seikkoihin, joiden tutkimiseen häntä on pyydetty tai käytetty. Ostajan apunaan käyttämä asiantuntija rinnastetaan tietotaidoltaan lähinnä asiantuntija-ostajaan. Asiantuntijan voidaan edellyttää havaitsevan sellaisiakin seikkoja, joita tavallisen maallikko-ostajan ei edellytetä havaitsevan [145]. Asiantuntijakaan ei pysty havaitsemaan kaikentyyppisiä virheitä. Asiantuntijan tarkastukselle ei voida siten asettaa kohtuuttomia vaatimuksia. [146] Oikeuskirjallisuudessa on tuotu esiin näkökulmia, joiden mukaan asiantuntijan avustaessa ostajaa kohteen tarkastuksessa, voi ennakkotarkastusvelvollisuuden ala laajentua siitä, mitä se olisi ilman asiantuntijan käyttämistä. [147] Hoffrén on suhtautunut kriittisesti tällaiseen ajatukseen. Myös Jokela, Kartio ja Ojanen ovat todenneet, ettei ulkopuolisen asiantuntijan käytön tulisi sinänsä laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta. [148]

Asiantuntija-apuun perustuva ennakkotarkastusvelvollisuuden laajentaminen voi Hoffrénin mukaan johtaa siihen, että ostaja kärsii oikeudenmenetyksiä vain sen vuoksi, että hän on pyrkinyt toimimaan huolellisesti. Hoffrénin mielipide on perusteltu, koska tulkinta, jonka mukaan jo pelkästään asiantuntija-avun käyttäminen laajentaisi ostajien ennakkotarkastusvelvollisuuden alaa, kannustaisi suorittamaan ennakkotarkastuksen itsenäisesti ilman asiantuntijaan turvautumista. Tilanteen pitäisi olla ennemminkin päinvastainen; ostajia tulisi kannustaa huolelliseen toimintaan, eikä siitä pitäisi rangaista.[149]

### 4.3. Erityinen tarkastusvelvollisuus

Ostajan erityisellä tarkastusvelvollisuudella tarkoitetaan normaalia pidemmälle ulottuvaa kaupan kohteen ennakkotarkastusta. Tavanomaisesti riittää, että ostaja tarkastaa kaupan kohteen itsenäisesti ja aistinvaraisesti. Normaalissa kohteen ennakkotarkastuksessa ostajan ei edellytetä ryhtyvän teknisiin tutkimuksiin tai muihin poikkeaviin toimenpiteisiin ilman erityistä syytä. Erityisen syyn johdosta ostaja voi olla kuitenkin velvollinen ulottamaan tarkastuksen myös sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen vaatii rakenteiden purkamista tai muita tavanomai-

[144] Välimäki 2000, s. 962.
[145] Ostajan käyttäessä asiantuntijaa myyjän ei siis välttämättä katsota laiminlyöneen tiedonantovelvollisuuttaan, jos hänen ilmoittamatta jättämänsä virhe on niin ilmeinen, että alalla toimivan asiantuntijan olisi pitänyt se havaita.
[146] Kyllästinen 2010, s. 341 - 342.
[147] Esim. asuinhuoneistojen kaupan osalta Välimäki 2000, s. 964.
[148] Hoffrén 2013, s. 177, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.149.
[149] Hoffrén 2013, s. 177.

sesta poikkeavia toimenpiteitä [150]. Esimerkiksi tarkastuksessa havaitut jäljet mahdollisista kosteusvaurioista tai kuntotarkastusraportissa mainitut puutteellisuudet, voivat velvoittaa ostajaa ryhtymään tarkempiin tutkimuksiin ja asiantuntija-avun käyttämiseen. Mikäli ostaja tällaisessa tilanteessa laiminlyö erityisen tarkastusvelvollisuutensa, ja jos myyjän menettely on ollut asianmukaista, ostaja kantaa itse virheriskin sellaisten seikkojen osalta, jotka olisi voitu selvittää kaupan kohteen tarkemmissa tutkimuksissa. [151]

Asuntokauppalain mukaan ostajalle voi syntyä erityinen tarkastusvelvollisuus myös myyjän nimenomaisen kehotuksen perusteella. Myyjä ei voi tosin välttää vastuutaan tiedossaan olevista virheistä pelkästään kehottamalla ostajaa erityiseen tarkastukseen Tarkastuskehotus voikin koskea vain sellaisia kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja, joista myyjällä ei ole varmaa tietoa. [152]

Mitään yleisiä säännöksiä siitä, milloin erityiseen tarkastukseen on ryhdyttävä, ei voida antaa. Arvioinnin tulee perustua tapauskohtaiseen harkintaan. Mitkä tahansa kaupan kohteen ominaisuudet eivät voi kuitenkaan aiheuttaa ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta. Esimerkiksi pelkkä ummehtunut haju rakennuksen sisätiloissa tai rakennuksen ikä ja peruskorjaamattomuus eivät voi sinänsä aiheuttaa ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta [153]. Erityiseen tarkastukseen ryhtyminen edellyttää yleensä myös muiden seikkojen olemassaoloa, kuten vaurioiälkiä tai puutteita rakenteissa. Turun hovioikeuden ratkaisussa (28.12.2007 S 07/446) asuinrakennuksen ikä (80 vuotta), peruskorjaamattomuus, kuntotarkastusraportin havainnot rakenteellisista puutteellisuuksista, ostajien havainnot vaurioista, osittainen mahdollisuus tarkastaa rakennuksen alapohja sekä maanpinnan kaltevuus olivat tekijöitä, joiden perusteella ostajille oli muodostunut erityinen tarkastusvelvollisuus rakennuksen alapohjan ja yhden alahirren vaurioiden osalta. Tapaus ilmentää hyvin niitä seikkoja, joiden perusteella ostajalle voi syntyä velvollisuus kaupan kohteen erityiseen tarkastukseen. Lisäksi asiantuntijoiden nimen-

[150] Ks. esim. Turun HO 16.10.2000, dnro S 99/1117, jossa kosteusmittauksen suorittaja oli antanut suosituksen seinälaattojen irrottamisesta. Ennen kaupantekoa suoritetussa kosteustarkastuksessa oli havaittu kylpyhuoneen puurakenteisessa seinässä pullistumaa. Pullistunut kohta oli kuitenkin suoritettujen mittausten mukaan kuiva. Rakenteiden kunnon ja kosteuseristyksen tarkastamiseksi mittauksen suorittaja oli suositellut 1 - 2 laatan irrottamista. KäO ja HO katsoivat, että seinän pullistuma on ollut sellainen epäilystä herättävä seikka, joka olisi antanut ostajalle aihetta tarkastajan suosittelemaan toimenpiteisiin. Ostajat eivät kuitenkaan olleet ryhtyneet tällaisiin lisätutkimukseen. Näin ollen ostajat eivät voineet vedota virheenä seikkaan, joka tällaisessa suositellussa lisätutkimuksessa olisi voitu havaittu.
[151] HE 120/1994, s. 56, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 149, Simonen 2000, s. 34, Kyllästinen 2013, s. 60 ja 63.
[152] HE 14/1994, s. 134.
[153] Kyllästinen 2013, s. 60 sekä Vaasan HO 19.9.2006, dnro S 05/1229, jossa rakennuksen 50 vuoden ikä ja peruskorjaamattomuus eivät sellaisenaan velvoittaneet ostajaa ryhtymään kohteen erityiseen tarkastukseen.

omaisilla tarkastussuosituksille tai -kehotuksille on annettu erityistä painoarvoa arvioitaessa velvollisuutta ryhtyä erityiseen tarkastukseen. [154]

### 4.4. Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely sekä törkeä huolimattomuus

Myyjän kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä säädetään MK 2:22.3:ssa. [155] MK 2:22:n mukaisesti pääsääntönä on, että ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyi olettaa tienneen tai jonka hän olisi voinut havaita kiinteistöön suorittamassaan tarkastuksessa ennen kaupantekoa. Vaikka ostaja olisi tietoinen jostain seikasta tai hän olisi laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa, myyjä ei vältä virhevastuutaan, mikäli hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Tällainen myyjän menettely laajentaa siten ostajan oikeutta vedota virheisiin. Se poistaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin ja ostajan tietoisuuden merkityksen virheeseen vetoamisen estävinä tekijöinä. Kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus voi johtaa myös kaupan pätemättömäksi julistamiseen oikeustoimilain (228/1929, OikTL) 33 §:n perusteella.[156]

MK 2:22.3 ilmentää sopimusoikeudessa keskeistä lojaliteettiperiaatetta. Myyjän tulee tiedonantovelvollisuutensa nojalla ilmoittaa ostajalle sellaisista seikoista, jotka vaikuttavat normaalisti kyseisenkaltaiselta kiinteistöltä odotettavaan laatutasoon. Myyjän voidaan katsoa toimineen MK 2:22.3:n mukaisella tavalla, mikäli hän on antanut ostajalle tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta väärää tietoa tai salannut ostajan kannalta merkittäviä tietoja kaupan kohteeseen liittyen. Törkeän huolimattomana tai kunnianvastaisena ja arvottamana menettelynä voidaan pitää myös tilannetta, jossa myyjä tietoisesti käyttää hyväkseen ostajan tietämättömyyttä jättäen ilmoittamatta kaupankohteessa olevista puutteellisuuksista ja antaen siten liian positiivisen kuvan kaupan kohteesta tai sen ominaisuuksista. Myös ostajan erehtymisen hyväksikäyttäminen jonkin kaupan kohteeseen liittyvän seikan osalta, voidaan tulkita MK 2:22.3:n mukaiseksi menettelyksi. [157]

Rakennuksista laaditut erilaiset asiantuntijaraportit ja mittaustulokset tarjoavat ostajalle yleensä tärkeää tietoa rakennuksen laadullisista ominaisuuksista. Ne voivat paljastaa mahdollisia

[154] Kyllästinen 2013, s. 60 - 61, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 363 - 365. Ks. esim. Helsingin HO 29.11.2007, dnro S 05/2090, jossa ostajan katsottiin laiminlyöneen velvollisuutensa ottaa tarkemmin selkoa kuntotarkastusraportissa ilmenneistä rakennuksen kosteuteen liittyvistä seikoista.

[155] Asuinhuoneistojen kaupan osalta myyjän törkeän huolimattomasta tai arvottomasta ja kunnianvastaisesta menettelystä säädetään AsKL 6:12.4:ssa.

[156] HE 120/1994, s. 57, Niemi 2002 s. 292. Asuinhuoneistojen osalta mm. Keskitalo 2012, s. 113.

[157] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150, Kyllästinen 2013, s. 65 sekä Niemi 2002, s. 292, jonka mukaan myyjä ei voi käyttää tietoisesti hyväkseen ostajan erehdystä jostakin kaupan kohteeseen liittyvästä seikasta, vaikka tämä seikka kävisikin ilmi ostajan suorittamassa ennakkotarkastuksessa.

vaurioita rakennuksen eri osissa. Kyllästisen ja Välimäen mukaan myyjän menettelyn voidaan arvioida olevan kunnianvastaista ja arvotonta, kun myyjä jättää kertomatta ostajalle tällaisista raporteista tai mittaustuloksista. Arviointiin ei vaikuta se, onko ostaja käyttänyt asiantuntija-apua tai onko hän teettänyt tutkimuksia samojen seikkojen osalta, joista myyjällä oli jo tieto.[158]

# 5. MYYJÄN JA OSTAJAN VELVOLLISUUKSIEN SEKÄ KUNTOTARKASTUSTEN OMINAISPIIRTEITÄ POHJOISMAISSA

Pohjoismaissa vastuu kiinteistön virheistä on asetettu pääsääntöisesti myyjä-osapuolelle. Myyjä vastaa lähtökohtaisesti sellaisista kaupan kohteen laadullisista puutteista, joista hän ei ole antanut tietoa tai joista hänen ei olisi pitänytkään tietää, ellei muuta ole sovittu. Seuraavaksi esittelen ja vertailen lyhyesti kuntotarkastusten sekä ostajan ja myyjän velvollisuuksien ominaispiirteitä Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa.

## 5.1. Ruotsi

Ruotsissa kiinteistön kaupasta säädetään jordabalkenissa (Jordabalk 1970:994, JB). JB sisältää säännökset myyjän ja ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Ostajalla on oikeus olettaa kiinteistön ja sillä olevien rakennusten ja laitteiden vastaavan tavanomaista laatutasoa, ellei muusta ole sovittu. Lähtökohtana virheen arvioinnissa on osapuolten välinen sopimus. Yleissäännöksen mukaan kiinteistössä on virhe, jos se poikkeaa sovitusta, myyjän ilmoittamasta tai muutoin siitä, mitä ostaja on voinut perustellusti olettaa. [159]

Kaikista kiinteistön luovutukseen osallistuvista henkilöistä ostajalla on suurin vastuu kiinteistön laadun ja kunnon tarkastamisesta ennen kauppaa. Myyjän virhevastuun arvioinnin lähtökohtana on ostajan selonottovelvollisuus. Myyjälle ei ole säädetty yleistä tiedonantovelvollisuutta. Myyjällä on kuitenkin tiedonantovelvollisuus siinä määrin, että hän voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi piilevistä vioista, joista hän on ollut tietoinen tai joista hänen olisi pitänyt olla tietoinen, mutta hän ei ole ilmoittanut näitä tietoja ostajalle [160]. Myyjä on lähtökohtaisesti vastuussa myös asiamiehensä antamista tiedoista. [161]

[158] Välimäki 2000, s. 965, Kyllästinen 2010, s. 345.
[159] Grauers 2010, s. 132 - 135.
[160] Myyjä vastaa myös siitä, että ostaja saa tietoonsa kaikki kiinteistöä rasittavat panttioikeudet ja muut oikeudet sekä kiinteistön vallintaa rajoittavat viranomaisen päätökset. Ostajalla ei ole selonottovelvollisuutta oikeudellisten virheiden eikä vallintavirheiden osalta.
[161] Grauers 2010, s. 202 - 203, s. 205 ja s. 222.

Ostajalla on lain määräämä ja hyvin kattava tarkastusvelvollisuus. Mikäli ostaja laiminlyö tarkastusvelvollisuutensa, hän ei voi JB 4:19:n mukaan vedota virheenä sellaiseen seikkaan, mikä hänen olisi pitänyt havaita perusteellisessa kaupan kohteen tarkastuksessa. [162] Myyjä vastaa virheellisyyksistä, joita ei ole mahdollista havaita tarkastuksen yhteydessä ja joita ostaja ei voi nimenomaisesti ennakoida esimerkiksi talon iän, yleiskunnon tai hinnan perusteella. Ostaja on sen sijaan vastuussa vioista, joita ei ole mahdollista havaita tarkastuksessa, mutta joita talossa iän tai yleiskunnon perusteella saattaa olla odotettavissa. Ostaja voi kuitenkin luottaa myyjän antamiin tietoihin kaupan kohteesta. Esimerkiksi, mikäli myyjä on nimenomaisesti maininnut, jonkin seikan virheettömyydestä, ei ostajalla ole velvollisuutta tarkastaa tällaisen seikan paikkansapitävyyttä. [163]

Grauersin mukaan tavanomainen huolellinen ostaja voi suorittaa kohteen tarkastuksen yleensä ilman asiantuntijan apua. Se, mitä ostajan tulee ennakkotarkastuksen perusteella havaita, arvioidaan objektiivisesti. Ruotsissakaan ennakkotarkastuksen suorittaminen ei normaalisti edellytä rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä. Sen sijaan ennakkotarkastuksessa tai kuntotarkastuksessa havaittu vika tai puute voivat velvoittaa ostajaa tarkempaan selonottoon, kuten Suomessakin. Mitä vanhemmasta rakennuksesta on kyse sitä huolellisempaa ja yksityiskohtaisempaa tarkastusta ostajalta voidaan edellyttää. [164]

Kuten Suomessa, Ruotsissakin kuntotarkastus ei ole pakollinen osa kiinteistön kauppaa. Ainoastaan ostajalla on velvollisuus tarkastaa kaupan kohde ennen kaupantekoa [165]. Se, miten kuntotarkastus tulee suorittaa ja mitä se sisältää, on muotoutunut lähinnä tarkastuskäytännön kautta. Kuntotarkastus sisältää rakennuksen silmämääräisen tarkastuksen, rakennuksen riskien kartoittamisen sekä mahdolliset suositukset tarkemmista tutkimuksista. Kuntotarkastajan velvollisuutena on myös tutustua myyjän antamiin asiakirjoihin ja muihin rakennusta koskeviin dokumentteihin. Tarkastuksesta laaditaan raportti. Kuntotarkastajille ei ole säännelty mitään erityisiä pätevyysvaatimuksia. Sen sijaan kuntotarkastajan vastuuvakuutuksen ottaminen edellyttää rakennusinsinöörin pätevyyttä. [166]

[162] Proposition 1970 B, s. 186 - 188 ja s. 211, Proposition 1989/90:77, s. 41. Arvioinnin lähtökohtana toimii se, mitä tavallinen huolellinen ostaja olisi havainnut. Grauers 2010, s. 206.
[163] Grauers 2010, s. 202 - 204 ja s. 207 - 208.
[164] Grauers 2010, s. 203 - 204 ja s. 212 - 214
[165] Tosin ks. SOU 1987:30, jossa ehdotettiin, että ostajan tulisi ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi hankkia rakennusalan ammattilaisen suorittama katselmus kaupan kohteessa.
[166] Grauers 2010, s. 247 - 253.

## 5.2. Norja

Norjassa kiinteistön kaupasta säädetään kiinteän omaisuuden luovutusta koskevassa laissa, lov om avhending av fast eigedom, 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslovan, Avhl eli kiinteistönluovutuslaki). Lakia sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkien valmiiksi rakennettujen omistusasuntojen ja asumisoikeusosuuskunnan osuuksien luovutuksiin, niin uusiin kuin käytettyihin asuntoihin. [167]

Yksityishenkilöiden välisissä kiinteistökaupoissa myyjä on velvollinen antamaan tiedot kaikista sellaisista kaupan kohteen kannalta merkityksellisistä seikoista, joista myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. Myyjä vastaa antamistaan tiedoista, eikä hän vapaudu vastuustaan sillä perusteella, että hän on uskonut tietojen olevan oikeita. Myyjällä on siten myös selonottovelvollisuus kaupantekoon vaikuttavista seikoista. Kuten Suomessa, myös Norjassa myyjä vastaa välittäjänsä antamista tiedoista. Myyjä kantaa myös riskin kaupan kohteen soveltumisesta ostajan erityiseen käyttötarkoitukseen silloin, kun myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää tästä käyttötarkoituksesta. [168] Norjassa myyjän tiedonantovelvollisuus näyttäisi ulottuvan laajemmalle kuin Suomessa. Avhl 3 luvun virhesäännösten mukaan myyjä kantaa suurimman osan virheriskistä. Norjassa ostaja, joka on yksityishenkilö, saa kuluttajansuojaa myös silloin, kun myyjänä on yksityishenkilö [169]. Näin ollen suuri osa virhesääntelystä on ostajan eduksi pakottavaa, kuten esimerkiksi virhesäännökset myyjän tiedonantovelvollisuudesta (Avhl § 3 - 7).

Myyjän tiedotus- ja informointivelvollisuutta pidetään Norjassa ensisijaisena ja tärkeämpänä ostajan tarkastusvelvollisuuteen nähden. Mikäli ostaja kuitenkin tarkastaa kaupan kohteen tai jättää sen myyjän kehotuksesta huolimatta tarkastamatta, ei hän voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Ostaja ei voi vedota virheenä sellaisiin seikkoihin, jotka hän tiesi tai oli pitänyt tietää kaupantekohetkellä. [170]

Kuntotarkastus ei ole Norjassa pakollinen osa asuntokauppaa, mutta sen teettämistä suositellaan aina asunnon myynnin yhteydessä [171]. Norjassakaan kuntotarkastuksen suorittamisesta ei ole säännelty tarkemmin lainsäädännössä, eikä kuntotarkastajien pätevyydestäkään ole erityisiä säännöksiä [172]. Kuten Ruotsiin, myös Norjaan on kehittynyt kuntotarkastuskäytäntö, jonka

[167] Hoffrén – Anderssen 2011, s. 41.
[168] Hoffrén – Anderssen 2011, s. 46 ja 52.
[169] Suomessa kuluttaja saa erityistä suojaa vain, kun myyjänä toimii elinkeinonharjoittaja.
[170] Hoffrén – Anderssen 2011, s. 50.
[171] Norjassa on tosin laadittu lainsäädäntöesityksiä, joilla ohjattaisiin myyjiä teettämään kuntotarkastus ennen kauppaa. Ks. NOU 2009:6.
[172] Sen sijaan erilaiset arviointiliitot ovat asettaneet itsenäisesti jäsenilleen erilaisia pätevyysvaatimuksia.

pohjalta kuntotarkastukset suoritetaan. Tarkastus tehdään silmämääräisesti ja siltä osin kuin tiloihin ja rakenteisiin on helppo pääsy. Tarkastukseen sisältyy muun muassa rakennuksen sisä- ja ulkopintojen, sähkölaitteiden ja lattiakaivojen tarkastus sekä mahdollisten kosteusvaurioiden ja vesivahinkojen havaitseminen. Erityistä huomiota kiinnitetään kohteen märkätiloihin ja rakennusteknisiin ominaisuuksiin. Kuntotarkastuksesta laaditaan niin sanottu asunnonmyyntiraportti, jossa pyritään kiinnittämään huomiota erityisesti niihin seikkoihin, jotka ovat merkityksellisiä omistajan vaihdoksen yhteydessä. [173]

## 5.3. Tanska

Tanskassa kiinteistön kaupan virhesäännöt ovat kehittyneet pääasiassa oikeuskirjallisuuden ja etenkin oikeuskäytännön tulkintojen perusteella. Kaupan kohteessa on virhe, mikäli se poikkeaa merkittävästi siitä, mitä ostaja on voinut perustellusti odottaa. Myyjän menettelyn katsotaan olleen virheellinen, jos kiinteistö ei vastaa myynnin perustana olevia tietoja. Myyjä on vastuussa antamiensa tietojen oikeellisuudesta silloinkin, kun hän ei ole tiennyt ilmoituksensa virheellisyydestä. Vilpittömästi toiminut myyjä ei kuitenkaan ole vastuussa vähäisistä virheistä eikä sellaisista virheistä, jotka ostajan olisi tullut havaita kiinteistöä tarkastaessaan. Kuten Norjassa, myöskään Tanskassa ostajalla ei ole varsinaista ennakkotarkastusvelvollisuutta. Ostaja ei voi kuitenkaan vedota virheenä seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita, mikäli hän on tarkastanut kaupan kohteen tai myyjä on kehottanut tarkastuksen suorittamiseen. [174]

Muista pohjoismaista poiketen Tanskassa kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavan kuntotarkastuksen sisällöstä sekä kuntotarkastajien pätevyydestä ja valvonnasta on säädetty erikseen lainsäädännössä [175]. Kuntotarkastusten suorittamista ja kuntotarkastusraporttien sisältöä valvotaan [176]. Erityislain (lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v) avulla asuntokaupan osapuolia kannustetaan teettämään kuntotarkastus ennen kauppaa sekä ottamaan vakuutus mahdollisten virheiden varalta [177]. Lain mukaan myyjä vapautuu virhevastuustaan laatuvirheiden osalta, mikäli hän esittää ostajalle kuntotarkastusraportin kaupan kohteessa suoritetusta kuntotarkastuksesta ennen kaupantekoa sekä antaa ostajalle tarvittavat tiedot mahdollisuudesta hankkia vakuutus virheellisyyksien varalta. Lisäksi myyjän edellytetään

[173] Ympäristöministeriö 2011, s. 47 - 48, 50 - 51.
[174] Hoffrén 2012, s. 39, Hoffrén 2009, s. 1193.
[175] Kuntotarkastajien pätevyydestä on säädetty Bekendtgørelse om huseftersynsordningen -laissa.
[176] Esim. kuntotarkastajalta voidaan vaatia vahingonkorvausta virheistä, joista olisi pitänyt mainita kuntotarkastusraportissa.
[177] Lakia sovelletaan myyjän omana asuntonaan käyttämän tai ostajan omaksi asunnoksi tarkoitetun asunnon kauppaan.

sitoutuvan maksamaan osan vakuutuksesta. Vastuusta vapautuakseen myyjän tulee myös kertoa kuntotarkastuksen ja vakuutuksen vaikutuksista myyjän virhevastuuseen.[178]

Välittäjä tehtävänä on aina ohjeistaa myyjää hankkimaan kuntotarkastusraportti. Välittäjän ja kuntotarkastuksen suorittavan asiantuntijan on oltava riippumattomia toisistaan. Tarkastuksen suorittajan tulee olla työ- ja rakennushallituksen hyväksymä rakennustarkastaja. Tarkastuksen suorittava asiantuntija tarkastaa kiinteistön ja haastattelee myyjää. Rakennustarkastajalla on ammatillinen vastuu laatia oikeat ja riittävät tiedot sisältävä kuntotarkastusraportti. Kuntotarkastuksen perusteella laadittu raportti lähetetään myyjälle sekä vakuutusyhtiöön. Lainsäädännön myötä Tanskassa kuntotarkastus suoritetaan lähes poikkeuksetta kaikkiin lain soveltamisalaan kuuluvien kauppojen yhteydessä.[179]

Omistajanvaihdosvakuutusten ja kuntotarkastusta sääntelevien säännösten johdosta tanskalainen kiinteistön kauppa poikkeaa merkittävällä tavalla muissa pohjoismaissa valalla olevista käytännöistä. Kokonaisuudessaan pohjoismaiselle kiinteistön kaupalle on luonteenomaista kuluttajan voimakas suojaaminen sekä myyjä-osapuolen laaja vastuu kohteen virheellisyyksistä. Tosin Tanskassa tätä myyjän laajaa vastuuta on onnistuttu tehokkaasti rajoittamaan lainsäädännön ja omistajanvaihdosvakuutuksen avulla, heikentämättä kuitenkaan ostajan oikeusturvaa.

## 6. KAUPAN OSAPUOLTEN HENKILÖKOHTAISTEN OMINAISUUKSIEN VAIKUTUS

Maakaaren ja asuntokauppalain säännöksissä tai esitöissä ei oteta juurikaan kantaa kaupan osapuolten henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutuksiin heidän velvollisuuksiaan arvioitaessa. Sekä maakaaren että asuntokauppalain esityöt korostavat normaalia huolellisuuden tasoa. Myös suomalaisessa ja pohjoismaisessa oikeuskirjallisuudessa painotetaan perinteisesti tavanomaisen huolellisuuden vaatimusta [180]. Sen sijaan kauppalain (355/1987, KL) esitöissä on tuotu esiin kaupan osapuolten asiantuntemus ja asema osapuolten huolellisuuden tasoa arvioitaessa. Kauppalain esitöiden mukaan ammattimaisesti toimiville tai muutoin asiantuntevalle osapuolelle voidaan asettaa normaalia ankarampia huolellisuusvaatimuksia [181]. Toisaal-

[178] Hoffrén 2011, s. 255 - 256.
[179] Ympäristöministeriö 2011, s. 60 - 62.
[180] Esim. Kyllästinen 2010, s. 269, Hoffrén 2013, s. 110 - 111, Grauers 2010, s. 203, Hoffrén - Anderssen 2011, s. 57.
[181] HE 93/1986, s. 21, Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 1998, s. 104. Ks. Ostajan tarkastusvelvollisuudesta irtaimen kaupassa tarkemmin esim. Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 1998, s. 101 - 108.

ta myös maakaaren esitöissä mainitaan, että ostajan asiantuntemus vaikuttaa siihen, mikä merkitys virhettä koskevalle tiedolle voidaan antaa [182].

### 6.1. Objektiivinen standardi

Myyjän tiedonantovelvollisuutta ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta arvioidaan asuntokaupassa yleensä objektiivisten kriteerien perusteella. Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus määräytyy sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan henkilön tulisi tietää omistamastaan kiinteistöstä. Myös ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä ostajan asemassa toimivan normaalin huolellisen henkilön tulisi kaupan kohteen tarkastuksessa tavallisesti havaita ja ymmärtää. Maakaaren esitöiden mukaan ostajan tulee olla selvillä yleisesti tiedossa olevista seikoista [183]. Myös asuntokauppalain esitöissä todetaan, että ostajalta voidaan edellyttää tavanomaisesti yleiseen elämänkokemukseen kuuluvien asioiden tuntemista. Sen sijaan erityistä rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemusta ostajalta ei voida vaatia. Yleisen elämänkokemuksen piiriin kuuluu muun muassa sen ymmärtäminen, että rakennusosilla on rajallinen käyttöikä ja niitä tulee korjata ja uusia tietyin väliajoin. [184]

### 6.2. Subjektiivinen standardi

Kaupan osapuolten velvollisuuksia voidaan arvioida myös subjektiivisesti. Subjektiivisessa arvioinnissa otetaan huomioon kaupan osapuolten erityiset henkilökohtaiset ominaisuudet. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että henkilökohtaiset ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, mitä myyjän tulisi asiantuntemuksensa perusteella tietää ja ymmärtää omistamastaan kiinteistöstä. Ostajan osalta henkilökohtaiset ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, mitä hänen tulisi havaita ja käsittää kaupan kohteesta saatujen tietojen ja ennakkotarkastuksen perusteella. Erityistä huomiota voidaan kiinnittää asiantuntemukseen ja koulutukseen rakennus- tai kiinteistöalalta. Erityinen asiantuntemus rakennus- tai kiinteistöalalta voi korottaa objektiiviseen arviointiin perustuvaa huolellisuuden tasoa. Sen sijaan puutteelliset tiedot tai esimerkiksi sairaudet ja vammat eivät vaikuta kaventavasti kaupan osapuolten velvollisuuksiin. Velvollisuuksien täyttyminen arvioidaan tällaisissakin tilanteessa objektiivisen mittapuun mukaan, vaikka kaupan osapuolen kyvyt olisivat subjektiivisesta näkökulmasta puutteelliset. [185]

---

[182] HE 120/1994, s. 57.
[183] Ostajan tulisi yleisen elämänkokemuksensa perusteella esimerkiksi ymmärtää, että rakennusosilla on tietty käyttöikä, ja siksi niitä tulee huoltaa ja uusia aika-ajoin.
[184] HE 120/1994, s. 57, HE 14/1994, s. 144, Hoffrén 2013, s. 173.
[185] HE 120/1994, s. 56 - 57 Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 148, Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 251, Kyllästinen 2013, s. 58 - 59, Hoffrén 2013, s. 173.

### 6.3. Myyjän henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutus

Oikeuskäytännössä myyjän kiinteistö- tai rakennusalan asiantuntemus on yksittäistapauksissa vaikuttanut myyjän tiedonantovelvollisuuden arviointiin. Myyjälle, joka omaa rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemusta, voidaan yksittäistapauksessa asettaa korkeampi selonotto- ja tiedonantovelvollisuus ainakin sellaisten seikkojen osalta, jotka vaikuttavat negatiivisesti kaupan kohteena olevan kiinteistön käyttöön ja arvoon [186]. Asunto-osakkeiden kaupassa myös myyjän luottamusasema taloyhtiössä, esimerkiksi hallituksen jäsenenä, on katsottu korottavan hänen tietoisuuden tasoaan taloyhtiön asioista [187].

Subjektiivisten ominaisuuksien ei ole sen sijaan katsottu supistavan myyjän tiedonantovelvollisuutta. MK:n esitöissä kiinteistökaupan yhteydessä tapahtuva tiedon hankkiminen kohteen ominaisuuksista on haluttu painottaa selvästi myyjä-osapuolelle. Tämän voidaan ilmentävän osaltaan tavoitetta parantaa ostajan suojaa yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa. Esimerkiksi myyjän ikä tai sairaudet eivät voi vaikuttaa supistavasti hänen tiedonantovelvollisuuteensa. Tiedonantovelvollisuuden laajuutta arvioidaan tällaisissa tilanteessa objektiivisen mittapuun mukaan, vaikka myyjän kyvyt olisivatkin puutteelliset subjektiivisen katsannon perusteella. Ostaja voi myyjän puutteellisista kyvyistä huolimatta edellyttää saavansa kaikki päätöksenteon kannalta tarpeelliset tiedot kaupan kohteesta. Ikä, sairaudet ja muut vastaavat tekijät voivat sen sijaan saada merkitystä arvioitaessa myyjän vahingonkorvausvastuuta, sillä henkilökohtaiset ominaisuudet voivat vaikuttaa tuottamuksen arviointiin. [188]

Kyllästisen mukaan subjektiivinen arviointi voi laajentaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta objektiivisesti arvioidusta. ”Arvioitaessa, mitä myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, myyjän tietämyksentaso kiinteistön kunnosta, vioista ja puutteista voidaan asettaa tavallista korkeammalle, jos myyjällä on rakennusalan asiantuntemusta” [189]. Myös Norjassa myyjän erityisellä asiantuntemuksella katsotaan olevan vaikutusta hänen tiedonantovelvollisuutensa laajuuteen [190]. Hoffrén kuitenkin muistuttaa, ettei henkilökohtaisten ominaisuuksien laajentavaa vaikutusta tule liikaa korostaa yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa [191].

Myyjän erityinen asiantuntemus kiinteistö- tai rakennusalalta on mielestäni asianmukaista ottaa huomioon arvioitaessa tiedonantovelvollisuuden laajuutta ja sen täyttämistä yksittäista-

[186] Kyllästinen 2010, s. 267, Koskinen 2004, s. 75.
[187] Simonen 2000, s. 41, Keskitalo 2012, s. 192.
[188] Kyllästinen 2012, s. 774, Linnainmaa – Palo 2005, s. 66.
[189] Kyllästinen 2010, s. 264 ja s. 269.
[190] Hoffrén - Anderssen 2011, s. 55 ja 57.
[191] Hoffrén kuitenkin toteaa, että yritystoiminnassaan kiinteistökauppaan osallistuvalle on asetettava erilaiset vaatimukset kuin yksityishenkilölle. Hoffrén 2013, s. 110 - 111.

pauksessa. Esimerkiksi rakennusalalla toimiva kirvesmies tai rakennusmestari voi muita, ei rakennusalan asiantuntemusta omaavia, myyjiä paremmin havaita laadullisia ja rakenteellisia puutteita sekä ymmärtää paremmin erilaisten puutteiden vaikutukset rakennukselle, sen käytölle ja arvolle. Tällaiset henkilöt ovat usein myös tietoisia riskeistä, joita liittyy tiettynä aikakautena tyypillisiin rakennusratkaisuihin [192]. Kiinteistö- tai rakennusalan asiantuntemusta omaavalta myyjältä voidaan siten yksittäistapauksessa vaatia tavallista korkeampaa tietoisuuden tasoa kuin niin sanotulta maallikko-myyjältä.

Kohteen myyjät saattavat poiketa asiantuntemuksensa osalta hyvinkin paljon toisistaan. Mikäli esimerkiksi toinen myyjä-osapuolista on ammattinsa tai koulutuksensa perusteella toista myyjää asiantuntevampi, voi olla kohtuutonta arvioida tiedonantovelvollisuuden täyttymistä yhteisesti. Muun muassa avioerotilanteessa, jossa eroavat puolisot myyvät yhteistä kotiaan, saattaa myyjien tiedonantovelvollisuuden yhtäläinen arvioiminen tuntua erittäin epäoikeudenmukaiselta huomattavasti asiantuntemattomamman myyjä-osapuolen näkökulmasta. Kyllästisen mukaan vastuukysymyksiä tuleekin tarkastella esimerkiksi puolisoiden kohdalla erikseen, mikäli toinen ei ole tiennyt virheestä. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun ainoastaan toinen myyjistä on osallistunut rakennus- tai korjaustyöhön. [193]

Myyjän antamat tiedot rajoittavat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Koska ostajalla on pääsääntöisesti oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin, saattaa ostajan tarkastusvelvollisuuden ala kaventua myyjän erityisen asiantuntemuksen johdosta.

### 6.4. Ostajan henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutus

Ostaja ei saa MK 2:22.2:n perusteella vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen. Ostajan katsotaan olevan tietoinen seikasta vain, jos hän ymmärtää sen merkityksen. Maakaaren esitöiden mukaan ostajan asiantuntemus voi vaikuttaa siihen, mikä merkitys virhettä koskevalle tiedolle voidaan antaa. [194] Erityistä asiantuntemusta omaava ostaja voi tavallista maallikko-ostajaa paremmin ymmärtää jonkin seikan merkityksen kaupan kohteen kannalta. [195] Näin ollen ostajan asiantuntemus rakennus- tai kiinteistöalalta voi vaikuttaa siihen, mitkä seikat katsotaan tulleen ostajan tietoon myyjän antaman informaation perusteella.

[192] Välimäki 2000, s. 960 ja s. 965.
[193] Kyllästinen 2010, s. 267.
[194] HE 120/1994, s. 57. Tämän perusteella ostajan asiantuntemuksen on tulkittu vaikuttavan myös ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutteen.
[195] Ämmälä 1995, s. 271.

Ostajan erityisen asiantuntemuksen on tulkittu vaikuttavan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen, vaikka tästä ei ole suoranaista mainintaa lain esitöissä. [196]. Rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemusta omaavalta ostajalta voidaan lähtökohtaisesti edellyttää suurempaa tietämystä ja ymmärrystä etenkin erilaisista päällepäin havaittavista puutteista sekä niiden vaikutuksista rakennukselle ja sen käytölle. Hovioikeuskäytännön perusteella rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemusta omaavan ostajan tulisi havainnoida kaupan kohdetta tavallista maallikko-ostajaa tarkemmin ja huolellisemmin, kiinnittäen huomiota myös sellaisiin seikkoihin, joita maallikko-ostaja ei välttämättä pystyisi havaitsemaan. [197] Tässä suhteessa erityinen asiantuntemus kaventaa myyjän tiedonantovelvollisuutta sellaisista seikoista, jotka tavanomaisesti rakennusalan ammattilaisen tulisi kiinteistöön suoritetussa huolellisessa tarkastuksessa havaita. Hoffrén on kuitenkin aiheellisesti todennut, että ostaja-osapuolen asiantuntemuksen perusteella määräytyvä myyjän tiedonantovelvollisuus johtaa siihen, että myyjä voi antaa eri ostajaehdokkaille erilaiset tiedot kaupan kohteesta [198].

Ostajan asiantuntemus tulee kuitenkin ottaa huomioon yhtenä osatekijänä arvioitaessa ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttymistä. Rakennus- tai kiinteistöalalla toimivalla henkilöllä on asiantuntemuksensa perusteella paremmat edellytykset havaita laadullisia puutteita ja ymmärtää erilaisten puutteiden vaikutuksia rakennuksen kunnolle kuin tavallisella maallikko-ostajalla. Kuten jo todettua, tällaiset asiantuntevat henkilöt ovat usein myös tietoisia riskeistä, joita liittyy tiettynä aikakautena tyypillisiin rakennusratkaisuihin. Edellä mainitut seikat tukevat ajatusta siitä, että kiinteistö- tai rakennusalan asiantuntemusta omaavalta ostajalta voidaan tietyiltä osin edellyttää tavallista huolellisempaa ja laajempaa ennakkotarkastusta kuin maallikko-ostajalta. Asiantuntevan ostajan tarkastusvelvollisuus voi ulottua sellaisiin seikkoihin, jotka ostajan olisi pitänyt asiantuntemuksensa ja ammattitaitonsa perusteella havaita tai tietää.[199]

Ostajan kyvyt voivat olla myös puutteelliset huolellisen ennakkotarkastuksen suorittamiseen. Myös ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta on lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa suhtauduttu torjuvasti siihen, että ostajan heikompi ymmärryksen taso tai puutteelliset kyvyt

[196] Kyllästinen 2010, s. 340. Myös Norjassa ostajan erityinen asiantuntemus vaikuttaa ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden arvioinnissa. Ks. Hoffrén - Anderssen 2011, s. 55 - 57.
[197] Esim. Turun HO 3.9.1997, dnro S 97/87, jossa ostajista toinen oli suorittanut LVI-asentajan ammattitutkinnon. Tämän perusteella hovioikeus katsoi, että ostajilla ei ollut oikeutta vedota virheenä sisätilojen ilmastoinnin puutteelliseen rakentamiseen, koska ostajien olisi pitänyt normaalilla huolellisuudella suorittamassa ennakkotarkastuksessa havaita, että talon katolla olevia poistoilmahormeja ei ollut viety harjakorkeuteen saakka. Hovioikeus hylkäsi ostajien hinnanalennusvaatimuksen.
Vrt. Kouvolan HO 11.4.2007, dnro S 06/789, jossa HO katsoi, ettei ostajien velvollisuutena ollut tarkastaa rakennuksen ilmanvaihdon asianmukaisuutta. Ostajilla ei ollut mitään erityistä asiantuntemusta rakennus- tai kiinteistöalalta. HO katsoi, että kaupan kohteessa oli virhe, joka oikeutti ostajat hinnanalennukseen.
[198] Hoffrén 2013, s. 110.
[199] Välimäki 2000, s. 960 ja 965, Kyllästinen 2013, s. 58 - 59.

supistaisivat ostajan tarkastusvelvollisuuden alaa. Esimerkiksi ostajan ikä tai sairaudet, esimerkiksi näkövammat, eivät voi siis vaikuttaa supistavasti hänen tarkastusvelvollisuuteensa. Huolellisen tarkastusvelvollisuuden täyttyminen arvioidaan tällaisissakin tilanteessa objektiivisen mittapuun mukaan, vaikka ostajan kyvyt olisivat subjektiivisesta näkökulmasta puutteelliset. [200] Puutteelliset kyvyt omaavan ostajan tulee turvautua ulkopuoliseen apuun asianmukaisen ennakkotarkastuksen suorittamiseksi [201].

Asuinhuoneistojen kaupassa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuus riippuu myös siitä, käytetäänkö kaupassa välittäjää vai ei. Asuntokauppalain esitöiden mukaan ilman välittäjää tapahtuvassa yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa ostajalta voidaan vaatia laajempaa selonottovelvollisuutta esimerkiksi asuntoyhteisön talouteen liittyvistä seikoista. [202]

### 6.5. Erityisen asiantuntemuksen suppea tulkinta

Yksityishenkilöiden välisessä kodin kaupassa asiantuntevamman osapuolen hyvin laajalle ulottuva selonotto- ja tiedonantovelvollisuus ei ole tarkoituksenmukaista. Liiaksi kaupan osapuolten henkilökohtaisiin ominaisuuksiin painottavan tulkinnan vaarana on koko myyjän tiedonantovelvollisuuden alan hämärtyminen ja toisaalta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden liiallinen laajeneminen. Asiantuntijakaan ei pysty havaitsemaan kaiken tyyppisiä virheitä kaupan kohteen ennakkotarkastuksessa, eikä rakennusalan ammattilaistenkaan voida odottaa tietävän aivan mitä tahansa, vaikka kyseessä olisikin heidän omistama ja käyttämä kiinteistö. Oikeuskirjallisuudessa on korostettu sitä, ettei MK 2:22.2:n tulkintaan siitä, mitä ostajan voidaan olettaa tienneen, tulisi sisällyttää minkäänlaista ostajan selonottovelvollisuutta [203]. Mikäli myyjä jättää kertomatta asiantuntevallekin ostajalle seikoista, joista hän tiesi tai olisi kiinteistön omistajana pitänyt tietää ja jotka eivät ilmene huolellisestikaan suoritetussa ennakkotarkastuksessa, syyllistyy myyjä tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Myyjä ei voi myöskään vedota tietämättömyyteen tai erehdykseen, jos hänen kiinteistön omistajana olisi pitänyt tietää kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta viasta tai puutteellisuudesta [204].

Asiantuntemuksen arvioinnissa tulee ottaa huomioon henkilön todellinen ammatti, toimenkuva taikka koulutus rakennus- tai kiinteistöalalta. Osapuolella tulee olla sellaista ammattitaitoa tai muuta erityistä tietotaitoa, jonka perusteella hänen piti tai olisi pitänyt ymmärtää tiedon tai

[200] HE 120/1994, s. 56 - 57 sekä esim. Hoffrén 2013, s. 173, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 247, Kyllästinen 2010, s. 344.
[201] Välimäki 2000, s. 962.
[202] Ks. edellä jakso 4.1.2.
[203] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 133.
[204] HE 120/1994, s. 50.

havaitun ominaisuuden merkitys kaupan kohteen kannalta. Arvioinnin lähtökohtana toimii se, mitä huolellisen hänen asemassaan toimivan ammattilaisen olisi pitänyt tietää, ymmärtää tai havaita kaupan kohteesta. [205] Esimerkiksi muurari voi olla asiantuntija muun muassa tulisijojen osalta, mutta häneltä ei voida pelkän ammattinsa perusteella edellyttää erityistä asiantuntemusta esimerkiksi talon alapohjan tuuletuksen toimivuuteen liittyvistä tekijöistä. Siksi tapauskohtaisen harkinnan varaan jää, tuleeko kaupan osapuolten erityiselle asiantuntemukselle antaa erityistä painoarvoa yksittäistapauksessa.

Lisäksi on muistettava, ettei todellinenkaan asiantuntija pysty havaitsemaan kaiken tyyppisiä virheitä kaupan kohteen ennakkotarkastuksessa. Asiantuntemuksella on vaikutusta tarkastusvelvollisuuden laajuuteen vain silloin, kun virhe voidaan havaita kohteen normaalissa, silmämääräisessä ennakkotarkastuksessa. Asiantuntevallakaan ostajalla ei ole velvollisuutta ryhtyä teknisiin tutkimuksiin tai rakenteisiin kajoaviin toimenpiteisiin ilman erityistä syytä. [206]

## 7. KUNTOTARKASTUKSEN VAIKUTUKSET OSTAJAN JA MYYJÄN VELVOLLISUUKSIIN

Maakaari asettaa kiinteistön kaupan osapuolille siis tietyt minimivelvollisuudet; myyjälle tiedonantovelvollisuuden ja ostajalle ennakkotarkastusvelvollisuuden. Kaupan onnistumista pyritään usein edistämään myös näihin velvollisuuksiin nähden ylimääräisillä toimenpiteillä, esimerkiksi kuntotarkastuksen suorittamisella. Kuntotarkastuksen teettäminen ei kuitenkaan takaa kaupan ongelmatonta sujumisesta. Erilaisista tulkintaongelmista johtuen kuntotarkastukset usein hankaloittavat virhevastuun jakautumista riitatilanteissa.

Mikäli kauppakirjassa viitataan riittävän yksilöidysti kaupan kohteessa suoritettuun kuntotarkastukseen, tulee kuntotarkastusraportista osa kauppasopimusta. Muiden kauppaa koskevien ehtojen ohella kuntotarkastuksesta laadittu raportti vaikuttaa siihen, mitä kaupan kohteesta

[205] Kyllästinen 2010, s. 265. sekä Turun HO 11.6.1996, dnro S 95/750, jossa myyjät väittivät, että toisella ostajista, joka oli ammatiltaan nuohooja, olisi ammattinsa perusteella ollut tavallista korkeampi selonottovelvollisuus kaupan kohteesta. Tästä syystä hänen olisi tullut havaita härmettymät ja hirsien tummumat sekä ymmärtää niiden merkitys kaupan kohteen kannalta. HO yhtyi KäO:n näkemykseen, että nuohoojaa ei voida pitää sellaisena rakennusalan ammattilaisena, jonka pitäisi ymmärtää vähäisen härmettymän tai vähäisen tummumisen merkityksistä. Ostajat eivät siten olleet laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan.

[206] Hoffrén 2013, s. 174 sekä esim. Helsingin HO 15.5.1997, dnro S 96/348, jossa kaupanteon jälkeen asuinrakennuksen katossa, seinissä sekä välipohjassa oli ilmennyt kosteus-, home- ja lahovaurioita. KäO ja HO katsoivat, että vaikka toinen ostajista oli työskennellyt rakennusalalla kirvesmiehenä noin 15 vuotta, ei ostajien tullut asiantuntemuksensakaan perusteella havaita em. virheitä. KäO:n ja HO:n mukaan asuinrakennuksessa ilmenneet virheellisyydet olivat sellaisia, ettei rakennusalan ammattilainenkaan olisi voinut niitä varmuudella havaita ilman rakenteiden avaamista. Myyjien ei todettu rikkoneen tiedonantovelvollisuutta eikä ostajien ennakkotarkastusvelvollisuuttaan, joten kyseessä oli salainen virhe.

voidaan katsoa sovitun ja mitä ostaja voi kaupan kohteelta odottaa. [207] Sekä ostaja että myyjä saavat kuntotarkastuksen perusteella tietoja kaupan kohteen laadullisista ominaisuuksista. Jos kauppakirjassa viitatussa kuntotarkastusraportissa esimerkiksi todetaan vesikaton teknisen käyttöiän ylittyneen ja katon aluslaudoituksessa esiintyvän kosteuden aiheuttamia lahovaurioita, tulee ostajan ymmärtää vesikatteen ja aluslaudoituksen olevan uusimistarpeessa.

Tässä jaksossa tulen käsittelemään yksityiskohtaisemmin kuntotarkastusten vaikutuksia myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Ensin tarkastelen kuitenkin sitä, onko kaupan kohteen ominaisuuksia tutkivan asiantuntijan toimeksiantajaosapuolella vaikutusta myyjän ja ostajan velvollisuuksiin.

### 7.1. Kuntotarkastuksen toimeksiantajaosapuolen merkitys

Kuntotarkastaja voi suorittaa tarkastuksen kaupan kohteessa ostajan, myyjän, heidän molempien tai kiinteistönvälittäjän toimeksiannosta. Oikeuskirjallisuudessa on esiintynyt erilaisia näkemyksiä siitä, vaikuttaako virhearviointiin ja sitä kautta myös ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ja myyjän tiedonantovelvollisuuteen se, kenen toimeksiannosta asiantuntija suorittaa kuntotarkastuksen kaupan kohteessa. [208]

Välimäen mukaan ulkopuolisten asiantuntijoiden vaikutuksia ostajan ja myyjän velvollisuuksiin tulee tarkastella sen mukaan, kumman osapuolen toimeksiannosta asiantuntija toimii. Välimäki rinnastaakin ulkopuolisen asiantuntijan lähinnä kaupan osapuolen edustajaan, kuten kiinteistönvälittäjään. Näin ollen myyjän toimeksiannosta toimivan asiantuntijan tuottamat tiedot luettaisiin myyjän antamiksi tiedoiksi ja myyjä vastaisi asiantuntijansa tekemistä havainnoista ostajaa kohtaan [209]. Vastaavasti ostajan toimeksiannosta toimivan asiantuntijan katsottaisiin avustavan ostajaa ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttämisessä. Ostaja myös vastaisi asiantuntijansa toimista suhteessa myyjään. Toimeksiantajaosapuoli kantaisi siis pääsääntöisesti virheriskin myös asiantuntijan toimista. [210]

Hoffrénin mukaan asuntokaupassa kaupan kohteen kuntoa arvioivia teknisiä asiantuntijoita ei tule rinnastaa myyjän tai ostajan edustajaan. Maakaaren esitöissä MK 2:20.1 katsotaan tulevan sovellettavaksi, kun myyjä on antanut kiinteistönsä välittäjän myytäväksi tai kun joku

[207] Kyllästinen 2010, s. 233, Koskinen 2004, s. 171. Mikäli kuntotarkastusraporttiin ei kuitenkaan viitata kauppasopimuksessa, Koskisen mukaan sitä voidaan arvioida vain kaupan kohteesta annettuna muuna tietona.
[208] Hoffrén 2012a, s. 4.
[209] Ks. MK 2:20.1 tai AsKL 6:27.
[210] Välimäki 2000, s. 960.

muu on toiminut kauppaneuvotteluissa myyjän lukuun [211]. Hoffrénin mukaan tällä viitataankin juuri sellaisiin henkilöihin, jotka antavat tietoa kaupan kohteesta ostajalle myyjän puolesta. [212] Kiinteistönvälittäjän tehtäviin kuuluu toimia välittäjänä myyjän ja ostajan välillä, huolehtien muun muassa kaupan kohdetta koskevien tietojen antamisesta ostajalle. Ostaja ja myyjä eivät ole välttämättä lainkaan tekemisissä toistensa kanssa ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista. Siten myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä ostajaa kohtaan huolehtii käytännössä kiinteistönvälittäjä. Koska kohteen kuntoa arvioivilla asiantuntijoilla ei ole samanlaista itsenäistä asemaa tiedonantajana kuin välittäjällä, ei asiantuntijoita voida verrata jommankumman kaupan osapuolen edustajana toimivaan kiinteistönvälittäjään tai muuhun kauppaneuvottelijaan. Myös Koskinen näkee kuntotarkastajan roolin asuntokaupassa huomattavasti toisenlaisena verrattuna välittäjän tai muun vastaavan edustajan asemaan. [213]

Tiedonantovelvollisuuden täyttääkseen kiinteistönvälittäjä hankkii kaupan kohdetta koskevat tiedot pääasiassa myyjältä. Asiantuntija, kuten kuntotarkastaja sen sijaan tuottaa tietoa kaupan kohteesta pääasiassa havaintojensa ja kokemuksensa perusteella. Asuntokaupassa kuntotarkastajan tehtävänä on suorittaa vain kohteen tarkastus ja laatia sen perusteella raportti tai muu asiantuntijalausunto. Raportin tai lausunnon sisältönä on lähinnä vain yksittäisiä neuvoja ja arvioita kaupan kohteen laadullisista ominaisuuksista. Kuntotarkastaja ei siis toimi välittäjän tavoin ”välikätenä” kaupan osapuolten välillä, vaan kuntotarkastus luetaan myyjän antamien tietojen sekä myyjän ja ostajan sopimien seikkojen ohella osaksi kauppaa [214].

Välimäen esittämä näkökulma myyjän toimeksiannosta toimivan kuntotarkastajan antamien tietojen rinnastamisesta myyjän antamiin tietoihin saa tukea kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytännöstä [215]. Myös Niemen mukaan toimeksiantaja vastaa kuntotarkastuksesta ilmenevistä tiedoista kaupan toista osapuolta kohtaan [216]. Toimeksisaaja pääsääntöisesti vastaa velvoitteidensa täyttämisestä ainoastaan sopimuskumppaniaan kohtaan. Toisaalta asiantunti-

[211] HE 120/1994, s. 56.
[212] Hoffrén 2013, s. 79.
[213] Hoffrén 2013, s. 74 ja 79, Koskinen 2004, s. 162.
[214] Koskinen 2004, s. 162. Hovioikeuskäytännössä kuntotarkastus on tulkittu tiedoksi, joka ostajalla on ollut kaupan kohteesta ennen kauppaa. Ks. Koskinen - Tammi 2012, s. 704
[215] Esim. KVL (J) 99/81/2542, jossa ostajat vaativat kosteusvaurion perusteella korvausta yhteisvastuullisesti myyjiltä ja kuntotarkastusyritykseltä. Kaupan kohteeseen oli suoritettu myyjien toimeksiannosta kuntotarkastus. KVL katsoi, että kuntotarkastusyritys voisi olla korvausvastuussa vain vahingonkorvauslain perusteella, koska ostajien ja yrityksen välillä ei vallinnut sopimussuhdetta. Yhtiö ei ollut aiheuttanut vahinkoa sellaisella tuottamuksella, että he olisivat korvausvastuussa ostajille.
[216] Niemi 2002, s. 292.

japalveluiden osalta oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on katsottu, että toimeksisaaja voi olla vastuussa myös toimeksiantajansa vastapuolelle. [217]

Hoffrénin mukaan virhevastuun kohdentaminen asiantuntijan toimeksiantajan perusteella, rankaisisi nimenomaan sitä kaupan osapuolta, joka on pyrkinyt toimimaan huolellisesti. Kaupan osapuolen avoin toiminta, jonka tarkoituksena on riittävän tiedon tuottaminen kaupan kohteesta, tulisi vahvistaa hänen oikeusasemaansa [218]. Koska huolellisesta toiminnasta ei tulisi ainakaan rangaista, voidaan toimeksiantajaosapuolen vastuuta asiantuntijan virheistä pitää tässä suhteessa kohtuuttomana. Hoffrén on todennut osuvasti myös, että ”mikäli kuntotarkastajan antamat tiedot rinnastettaisiin myyjän antamiin tietoihin, myyjä joutuisi vastuuseen myös sellaisista tiedoista, jotka toinen henkilö on päättänyt antaa ja joiden paikkansapitävyydestä myyjällä ei esimerkiksi oman asiantuntemattomuutensa vuoksi ole mitään käsitystä”. [219]

Sopimuksen ulkopuolinen vastuu sekä sopimusvastuu ovat lähentyneet toisiaan viime aikojen oikeuskehityksessä. Korkein oikeus on esimerkiksi asiantuntijapalveluiden osalta linjannut, että toimeksisaajan vastuuseen myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan sovelletaan sopimusvastuun periaatteita, kun toimeksisaajan tehtävänä on huomioida myös toimeksiantajan vastapuolen intressit [220]. Asiantuntijan tulee kuitenkin havaita sivullisen intressit toimeksiantoon ja sen vahinkoriskiin melko selvästi. [221] Asuntokaupassa kaikkien osapuolten intressissä on, että kauppa sujuisi ilman ongelmia. Kuntotarkastus on siten luonteeltaan sellainen asiantuntijapalvelu, jossa myös sopimussuhteen ulkopuolisen tahon intressit ja vahinkoriskin syntyminen tunnetaan. Koska kuntotarkastaja tietää kaupan osapuolten intressit, tulee hänen huomioida toimeksiantajan sekä hänen vastapuolensa intressit ja suorittaa tarkastus luotettavasti, puolueettomasti ja riippumattomasti. Esimerkiksi kuntotarkastusraportista ilmenevien tietojen rinnastaminen myyjän antamiin tietoihin tekisi yleispiirteisestä, ympäripyöreästä raportista myyjän etujen mukaisen [222]. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, koska kauppaa edeltävän kuntotarkastuksen avulla pyritään välttämään jälkikäteisiä riitaisuuksia, tuottamalla konkreettista lisäinformaatiota kaupan kohteen kunnosta.

---

[217] Norros 2008, s. 637 - 643, Norros 2007, s. 699 - 719, sekä esim. KKO 1999:19, jossa yhtiön perustamissopimuksen ja kauppakirjan yhtiöosuuden luovutuksesta laatinut tilitoimisto joutui vahingonkorvausvastuuseen myös toimeksiantajan sopimuskumppaniin nähden.
[218] Ks. tarkemmin Pöyhönen 2003, s. 120 - 128.
[219] Hoffrén 2013, s. 107.
[220] Koskinen 2004, s. 162 - 163 sekä KKO 1992:165, jossa pankki, asiantuntijapalvelun tarjoajana ja suorittajana, katsottiin korvausvelvolliseksi toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Ks. lisäksi Itä-Suomen hovioikeus 29.5.2012, S 11/712, jossa HO katsoi huomioiden oikeuskirjallisuudessa esitetyt näkemykset sopimuksen ulkoisesta vastuusta, että kuntotarkastaja oli velvollinen korvaamaan huolimattomalla menettelyllään aiheuttamat vahingot ostajille.
[221] Norros 2008, s. 641 ja Norros 2007, s. 705.
[222] Hoffrén 2011, s. 265 - 266.

Edellä mainituista seikoista johtuen yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ei tule vaihdella sen mukaan, mikä taho on tilannut kuntotarkastuksen. Toimeksiantajasta riippumatta kaupan kohteeseen tehty kuntotarkastus vaikuttaa sekä myyjän tiedonantovelvollisuuteen että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.

## 7.2. Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuuteen

Tiedonantovelvollisuutensa täyttääkseen myyjän ei tarvitse lähtökohtaisesti suorittaa kaupan kohteessa kuntotarkastusta. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa kaupan kohteeseen tehdyille vapaaehtoisille kuntotarkastuksille ja muille asiantuntijaraporteille on kuitenkin annettu erityistä merkitystä arvioitaessa myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttymistä.

### 7.2.1. Tiedonantovelvollisuus kuntotarkastuksesta

Myyjän on annettava ostajalle tiedot kaupan kohteessa suoritetuista kuntotarkastuksista. Myyjän tiedonantovelvollisuus ulottuu kaikkiin kaupan kohteessa tehtyihin teknisiin tarkastuksiin ja tutkimuksiin. Lisäksi myyjän on myös kerrottava kaupan kohteeseen ehdotetuista tutkimuksista, vaikka niitä ei olisikaan suoritettu. [223] Jos kuntotarkastuksen tai asiantuntija-arvion perusteella on aihetta epäillä virheellisyyksiä kaupan kohteen laadullisissa ominaisuuksissa, on ostajan erityisen tärkeää saada tiedot tällaisesta asiantuntijalausunnosta. Erilaiset kuntotarkastusraportit, kosteusmittausten tulokset ja muut asiantuntijalausunnot kiinteistöstä on saatettava ostajan tietoon hyvissä ajoin ennen kaupantekoa. [224] Mikäli myyjä ei anna ostajan tutustua asiantuntijalausuntoon tai ei muutoin tuo sen tuloksia ostajan tietoon, voi myyjä joutua virhevastuuseen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Myyjän velvollisuuteen antaa tiedot kuntotarkastuksista ja muista asiantuntijalausunnoista ei vaikuta se, käyttääkö ostaja asiantuntijaa apunaan eikä se, teettääkö ostaja tarkempia tutkimuksia kohteessa. Kuntotarkastuksesta tai muista kaupan kohteeseen suoritetuista tutkimuksista antamatta jätetyt tiedot tai niiden salaaminen voidaan katsoa jopa myyjän kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi menettelyksi tai törkeäksi huolimattomuudeksi. [225]

Asuntokauppaa käydään useimmiten kiinteistönvälittäjän avustuksella. Tällöin välittäjä tavanomaisesti toimittaa tiedon kaupan kohteessa suoritetusta kuntotarkastuksesta ostajalle. MK 2:20.1:n perusteella myyjä vastaa myös siitä, ettei hänen toimeksiannostaan toimiva välittäjä

[223] Kyllästinen 2010, s. 345, Hoffrén 2011, s. 267, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 401.
[224] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 55 - 68 ja s. 101.
[225] HE 120/1994, s. 57, Niemi 2002, s. 292, Kyllästinen 2010, s. 345, Välimäki 2000, s. 965.

ole antanut ostajalle tietoja kuntotarkastuksesta. [226]. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti edellyttää, että kuntotarkastuksen yhteydessä on ilmennyt sellaisia kauppaan vaikuttavia merkityksellisiä seikkoja, joista myyjän olisi pitänyt antaa tiedot ostajalle. [227] Myyjän ei pääsääntöisesti katsota olevan velvollinen selvittämään mahdollisia kuntotarkastuksesta ilmeneviä puutteita tai riskitekijöitä ostajalle, vaan ostajan tulee itse harkita näiden tekijöiden vaikutukset kaupan kohteen kannalta [228].

### 7.2.2. Tiedonantovelvollisuus edeltävistä kuntotarkastuksista

Myyjän velvollisuutena on tietää kaupan kohteeseen suoritetuista kuntotarkastuksista ja muista asiantuntijalausunnoista. Tämä velvollisuus vaikuttaa itsestään selvältä, koska kuntotarkastusta ei voida suorittaa ilman myyjän suostumusta [229]. Toisaalta voi olla mahdollista, ettei myyjä ole saanut tietoja hänen edeltäjänsä teettämistä kuntotarkastuksista. Myyjä on velvollinen antamaan tiedot sellaisista aiemmin suoritetuista kuntotarkastuksista ja muista asiantuntijalausunnoista, joista hän on tietoinen tai ainakin pitäisi olla tietoinen. Tällaisia ovat muun muassa myyjän jo ennen kaupan kohteen myyntiin asettamista teettämät kuntotarkastukset tai muut tutkimukset. [230]

> **Itä-Suomen hovioikeus 20.8.2014, dnro S 13/884/20.** Asiassa oli kyse kiinteistön kaupasta, jossa kaupanteon jälkeen oli havaittu kosteus- ja mikrobivaurioita muun muassa rakennuksen alapohjassa. Ostajat olivat ostaneet vuonna 1977 rakennetun omakotitalon vuonna 2011. Kaupan jälkeen ostajat olivat talossa asuessaan havainneet muun ohella sisäilmassa hajuhaittaa. Suoritetuissa tutkimuksissa ja korjaustöissä oli ilmennyt, että koko alapohjan alueelle, betonilaatan alle asennetun muovipintaisen kartonkipaperin sieni-itiöpitoisuudet olivat olleet suuria. Talon sisäilmassa tuntuneen hajun lähteiksi paljastuivat kyseiset sieni-itiöt. Myyjät myönsivät olevansa vastuussa rakennuksen alapohjassa havaituista vaurioista, mutta olivatko he laiminlyöneet tiedonantovelvollisuutensa ennen kaupantekoa.
>
> Toinen myyjistä oli jo talossa asuessaan havainnut hajuhaittaa. Myyjät olivat teettäneet sisäilmaongelmaan liittyviä tutkimuksia vuonna 2004 ja 2010 sekä rakennetarkastuksen vuonna 2008. Näistä tutkimuksista ja tarkastuksista laadittuja asiakirjoja tai tietoja niiden sisällöstä myyjät eivät olleet kuitenkaan antaneet ostajille. Vuonna 2008 suoritetun rakennetarkastuksen perusteella laaditussa raportissa oli suositeltu korjaustoimenpiteitä mikrobiperäisen hajuhaitan kulkeutumisen estämiseksi sisäilmaan. Myyjät eivät olleet suorittaneet rakennuksessa korjaustoimenpiteitä, eikä hajuhaitta ollut poistunut vielä vuonna 2010 suoritettuun tutkimukseen mennessä. Myyjien mukaan he eivät olleet kertoneen tutkimuksista ja rakennetarkastuksesta, koska mitään ongelmia tutkimuksissa ei ollut todettu. Myyjien tiedonantovelvollisuuden täyttymisen ja mahdollisen vahingonkorvausvelvollisuuden kannalta oli ratkaisevaa se, olisiko heidän pitänyt kertoa näistä tutkimuksista ja tarkastuksesta ostajille.
>
> Hovioikeus totesi, että myyjien olisi pitänyt kertoa epäilyksistään ja kaupan kohteeseen suoritetuista tutkimuksista ostajille ennen kauppaa. Tällainen virhemahdollisuus on seikka, joka mitä olennaisimmin vaikuttaa kauppaan. Hovioikeus katsoi vastaajien omistusaikanaan teettämät sisäilmatut-

[226] Ks. vastaavasti asunto-osakkaiden kaupassa AsKL 6:27.
[227] Niemi 2002, s. 292, Koskinen 2004, s. 164, Hoffrén 2011, s. 267.
[228] HE 120/1994, s. 50, Hoffrén 2011, s. 268.
[229] Ks. KH 90-00393.
[230] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 410.

kimukset osoitukseksi siitä, että he olivat tiedostaneet asian merkittävyyden ennen kauppaa. Lisäksi kävi ilmi, että kaksi päivää ennen kuntotarkastusta myyjät olivat teettäneet ilmanvaihdon puhdistuksen ja desinfioinnin kaupan kohteessa, joka viittasi siihen, että myyjien menettely oli ollut täysin tietoista. Vastaajat olivat siten laiminlyöneet tiedonantovelvollisuutensa ja olivat vahingonkorvausvelvollisia.

Hovioikeuden ratkaisun perusteella myyjän voidaan katsoa olevan tiedonantovelvollinen sellaisistakin epäilyttävistä seikoista, joita ei ole asiantuntijankaan johdolla suoritetuissa tarkastuksissa tai tutkimuksissa havaittu, mutta jotka sen sijaan ilmenevät rakennuksen tai huoneiston normaalissa käytössä. Kuntotarkastus tai muu asiantuntijalausunto ei siten poista tiedonantovelvollisuutta sellaisista myyjän tiedossa olevista epäilyttävistä seikoista, jotka eivät käy ilmi raportista. Lisäksi myyjä on velvollinen antamaan ostajalle tiedot niistä tutkimuksista ja tarkastuksista sekä muista toimenpiteistä, joita on tehty ongelman selvittämiseksi.

Myyjän velvollisuutena on antaa ostajalle tiedot aiemmista kaupan kohteeseen suoritetuista tarkastuksista, joista myyjä on saanut tiedot. Mikäli esimerkiksi myyjän edeltäjä on teettänyt kuntotarkastuksen myyjälle siirtyneen omistusoikeuden yhteydessä ja myyjä on tästä tarkastuksesta tietoinen, tulee myyjän antaa ostajalle tiedot tällaisesta tarkastuksesta. Lisäedellytyksenä on, että tällaisten aikaisempien kuntotarkastusten yhteydessä on ilmennyt seikkoja, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttöön ja arvoon, ja siten myös ostajan ostopäätökseen. Myyjän velvollisuutta antaa tiedot kaupan kohteessa aiemmin suoritetuista kuntotarkastuksista kuvaa hyvin seuraava Vaasan hovioikeuden ratkaisu.

**Vaasan hovioikeus 12.9.2014, dnro S 13/760.** Kaupan kohteena ollut talo oli rakennettu vuonna 1932. Taloon oli tehty peruskorjaus ja laajennus vuonna 1977. Myyjä oli hankkinut talon pakkohuutokaupalla vuonna 2009 13 000 eurolla. Rakennus oli kuntotarkastettu pakkohuutokauppaa varten. Myyjä teki omistusaikanaan korjauksia taloon ja myi sen ostajille 125 000 eurolla vuonna 2011. Kaupan kohteeseen suoritettiin ennen kauppaa kuntotarkastus, jossa ostajat olivat olleet läsnä ja saaneet siitä raportin. Sen sijaan vuonna 2009 pakkohuutokaupan yhteydessä suoritetusta kuntotarkastuksesta myyjä ei ollut antanut tietoja ostajille eivätkä ostajat muutoinkaan tienneet tästä tarkastuksesta. Kaupanteon jälkeen talon ala-, ylä- ja välipohjassa paljastui lahovaurioita.

Ennen kauppaa vuonna 2011 suoritetussa kuntotarkastuksessa ei ollut havaittu ala-, ylä- tai välipohjan virheellisyyksiä. Sen sijaan vuonna 2009 pakkohuutokauppaa varten suoritetussa kuntotarkastuksessa talossa oli havaittu merkittäviä puutteita. Myyjä ei ollut antanut ostajille tietoja vuonna 2009 suoritetusta kuntotarkastusraportista ja siinä ilmenneistä virheellisyyksistä. Myyjä oli kuitenkin tuonut esiin korjauksia, joita hän oli suorittanut kaupan kohteessa omistusaikanaan ja todennut talon olevan hyvässä kunnossa. Kaupanteon jälkeen ilmenneiden virheellisyyksien perusteella ostajat vetosivat MK 2:17.1 3 kohdan mukaiseen laatuvirheeseen.

Hovioikeus katsoi, ettei ostajilla ollut myyjän antamien tietojen, myyntiesitteen tai kuntokartoituksen havaintojen perusteella erityistä syytä tarkastaa rakennuksen ala-, väli- tai yläpohjan kuntoa. Ostajien katsottiin täyttäneen siten tarkastusvelvollisuutensa, eikä estettä MK 2:17.1 3 kohdan mukaiseen laatuvirheeseen vetoamiselle ollut. Myyjällä katsottiin olleen erityinen velvollisuus varmistua rakennuksen kunnosta ja sen virheistä. Myyjän olisi tullut antaa ostajille oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteessa havaituista virheistä ja niiden johdosta suoritetuista korjaustoimenpiteistä ennen kuin hän on antanut ostajille tiedon rakennuksen hyvästä kunnosta.

> Hovioikeus totesi, ettei myyjä ollut rakennusta remontoidessaan huolehtinut vuonna 2009 laaditussa kuntotarkastusraportissa mainittujen oleellisten vikojen ja puutteiden korjaamisesta ja rakenteiden asianmukaisuudesta. Eikä myyjä ollut informoinut ostajia tämän raportin sisällöstä ja siitä, että myyjän toimesta taloa ei ollut täysin remontoitu. Hovioikeus yhtyi siten käräjäoikeuden ratkaisuun siitä, etteivät ostajat olleet laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuuttaan. Sen sijaan myyjä oli laiminlyönyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa. Kiinteistössä oli siten ollut MK 2:17.1:n 3 kohdassa tarkoitettu laatuvirhe. Hovioikeus hyväksyi näiltä osin käräjäoikeuden tuomion perustelut ja lopputuloksen. Kauppa purettiin. Lisäksi myyjä oli velvollinen korvaamaan ostajille muita virheestä aiheutuneita kuluja yhteensä 31 800 euroa viivästyskorkoineen.

Asuinhuoneistojen kauppaa koskevassa oikeuskäytännössä on todettu, ettei myyjällä ole pääsääntöisesti tiedonantovelvollisuutta sellaisista käytetyn asunnon korjauksista, joilla asunnossa aiemmin todetut viat on korjattu [231]. Myyjän ei siten tarvitsisi kertoa tällaisten aiempien tarkastusten sisällöstä, jos tarkastuksen yhteydessä ilmenneet viat ja puutteet on jo korjattu asianmukaisesti. Jotta tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä ei kuitenkaan tulisi jälkikäteen epäselvyyttä, myyjän on syytä antaa ostajalle tiedot kaikista kaupan kohteeseen suoritetuista kuntotarkastuksista ja muista tutkimuksista, joita myyjä tietää tehdyn. Suoritetuista korjauksista ja niiden asianmukaisesta suorittamisesta myyjä on tiedonantovelvollisuutensa perusteella velvollinen kertomaan. Ostajalla ei ole ilman erityistä syytä velvollisuutta tarkastaa myyjän antamia tietoja, joten hän voi pääsääntöisesti luottaa siihen, että korjaukset on suoritettu asianmukaisesti. [232]

### 7.2.3. Kuntotarkastusraportin sisällön vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuuteen

Kuntotarkastajan tulee tarkastaa kaupan kohde huolellisesti ja ostajan velvollisuutena on tutustua kuntotarkastuksen perusteella laadittuun raporttiin. Myyjän ei lähtökohtaisesti tarvitse antaa ostajalle tietoja sellaisista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista, jotka ilmenevät kuntotarkastusraportista. Tässä mielessä kuntotarkastuksen teettäminen kaventaa myyjän tiedonantovelvollisuutta. Ostaja on ennakkotarkastusvelvollisuutensa perusteella velvollinen perehtymään saamaansa kuntotarkastusraporttiin ja tuntemaan sen sisällön. Kuntotarkastusraportti voi sisältää myös sellaista tietoa, jonka perusteella ostajan pitäisi ymmärtää virheen olemassaolo ilman myyjän nimenomaista tiedonantoa kyseisestä seikasta. [233] Kuntotarkastus voi myös korjata myyjän tiedon antamisen laiminlyönnin jonkin seikan osalta. Mikäli ostaja saa kuntotarkastusraportista tiedon tällaisesta seikasta, jonka myyjä on jättänyt mainitsematta, ei ostaja voi vedota virheenä tiedon antamisen laiminlyöntiin. Hoffrénin mukaan poikkeuksen muodosta-

[231] Ks. jaksossa 3.2.2.1. viitatut oikeustapaukset; Helsingin HO 28.5.2009, dnro S 07/412 ja KVL (J), dnro 98/81/2579.
[232] Ks. tarkemmin edellä jaksossa 3.2.2.1.
[233] Välimäki 2000, s. 969.

vat tiedot, jotka on annettu raportissa niin vaikeaselkoisesti, ettei ostaja voi ymmärtää tiedon merkitystä raportin perusteella. [234]

Lähinnä aistinvaraisesti suoritettavassa kuntotarkastuksessa ei voida kuitenkaan havaita kaikenlaisia tarkastuskohteen laadullisia ominaisuuksia. Kaiken kaupan kannalta tarpeellisen tiedon hankkimista kaupan kohteen laadullisista seikoista ei voida siten siirtää kuntotarkastajan harteille. Esimerkiksi vain myyjä pystyy havaitsemaan sellaiset rakennuksen ominaisuudet, jotka ilmenevät ainoastaan sen normaalissa käytössä [235]. Myyjä ei siten täytä tiedonantovelvollisuuttaan pelkästään kuntotarkastuksesta ilmenevien seikkojen perusteella. Kuntotarkastus ei poista myyjän tiedonantovelvollisuutta sellaisista kaupan kohteen käyttöön ja arvoon liittyvistä merkityksellisistä seikoista, joita ei voida huolellisestikaan suoritetussa kuntotarkastuksessa havaita, mutta joista myyjä on tietoinen. [236] Mikäli myyjä jättää kertomatta tällaisista seikoista, syyllistyy hän tiedonantovelvollisuutensa laiminlyöntiin. [237] Oikeuskäytännön perusteella myyjä voi syyllistyä tiedonantovelvollisuutensa laiminlyöntiin myös silloin, kun hän ei kerro ostajalle epäilyttävistä laatuseikoista, joiden syytä ei ole kohteen tarkastuksissa tai tutkimuksissa kuitenkaan saatu selville, mutta jotka vaikuttavat kaupan kohteen käyttöön.[238]

Kuntotarkastus voi tuottaa uutta informaatiota kaupan kohteesta. Vaikka kuntotarkastukseen perustuvia tietoja ei tule rinnastaa myyjän antamiin tietoihin, ostajan näkökulmasta kuntotarkastus ikään kuin täydentää myyjän antamia tietoja kaupan kohteesta. Kuntotarkastuksen yhteydessä voidaan havaita sellaisia ominaisuuksia, jotka olisivat muutoin jääneet salaisiksi. Tältä osin kuntotarkastus voi myös kaventaa MK 2:17.1 5 kohdan mukaisen salaisen virheen alaa. [239]

Kuntotarkastaja hankkii yleensä kiinteistön omistajalta eli myyjältä taustatietoja tarkastuskohteesta ennen tarkastuksen suorittamista. Myyjän tulee antaa kuntotarkastajalle oikeat ja riittävät tiedot tarkastuksen kohteesta. Muutoin voi olla mahdollista, että tarkastuksessa jää huomioimatta kohteen kunnon kannalta olennaisia seikkoja. Mikäli myyjä jättää mainitsematta joitain tärkeitä tietoja kaupan kohteen laadullisista ominaisuuksista, voi hän syyllistyä tiedonantovelvollisuutensa laiminlyöntiin. Myyjän ei kuitenkaan tarvitse lähtökohtaisesti antaa tietoja

[234] Hoffrén 2011, s. 267.
[235] Esimerkiksi huoneiden kylmyys talvisin, joka voi viitata puutteelliseen lämmöneristykseen.
[236] Ks. esim. edellä Vaasan HO 12.9.2014, dnro S 13/760, jossa myyjän katsottiin olevan velvollinen kertomaan ostajille myös sellaisista puutteellisuuksista, joita ei kuntotarkastuksessa havaittu, mutta jotka muutoin olivat myyjän tiedossa.
[237] HE 120/1994, s. 50: Myyjä ei voi vedota tietämättömyyteensä tai erehdykseen, jos hänen kiinteistön omistajana olisi pitänyt tietää kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta viasta tai puutteellisuudesta.
[238] Ks. esim. edellä Itä- Suomen HO 20.8.2014, S 13/884/20, jossa myyjien olisi pitänyt kertoa kohteen sisäilman laatuun liittyvistä epäilyksistään, jotka ilmenevät kohteen tavanomaisessa käytössä, mutta joiden syitä ei ollut saatu tutkimuksissa selville.
[239] Koskinen - Tammi 2012, s. 699, Välimäki 2000, s. 960 ja s. 962.

sellaisista seikoista, jotka huolellisen kuntotarkastajan tulee tavanomaisesti havaita tarkastuksessa.

#### 7.2.3.1. Myyjän antamien tietojen ja kuntotarkastusraportin sisällön ristiriita

Myyjä on vastuussa MK 2:17.1 2 kohdan perusteella ostajalle antamistaan virheellisistä ja harhaanjohtavista tiedoista. MK 2:22.1:n mukaan ostajan ei tarvitse ilman erityistä syytä tarkastaa myyjän antamia tietoja kaupan kohteesta. Ostajan oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin on siten vahva pääsääntö. Ostajan ei tule kuitenkaan sokeasti luottaa vain myyjän antamiin tietoihin. Mikäli puutteellisuus tai virhe myyjän antamissa tiedoissa ilmenee esimerkiksi kuntotarkastuksen perusteella, ei ostajalla ole oikeutta vedota virheenä tällaiseen seikkaan. [240]

Asiantuntijan, kuten kuntotarkastajan tekemiä havaintoja kaupan kohteesta voidaan lähtökohtaisesti pitää luotettavampina kuin myyjän havaintoja. Kuntotarkastuksen katsotaan ulottuvan pidemmälle kuin tavanomaisen myyjän havainnot ja tiedot kaupan kohteesta. Näistä syistä johtuen asiantuntijan tiedoille annetaan tavanomaisesti suurempi painoarvo kuin myyjän tiedoille. Myyjän antamien, asiantuntijan tuottamaan informaatioon nähden väärien tai ristiriitaisten, tietojen ei siten tulisi vaikuttaa enää sen jälkeen, kun asiantuntija on suorittanut kuntotarkastuksen ja antanut siitä lausunnon. Näin ollen myyjä voi käytännössä välttää vastuun virheellisen tai puutteellisen tiedon antamisesta, jos oikea tieto käy ilmi kuntotarkastusraportista, johon ostajalla on ollut mahdollisuus tutustua. [241]

Asiantuntijan antamien tietojen vahvempi luotettavuus myyjän antamiin tietoihin nähden on vahva pääsääntö. Mielestäni pääsääntöä ei tule kuitenkaan sokeasti noudattaa kaikissa tilanteissa, vaan arvioinnin tulee olla tapauskohtaista. Myyjän erityinen asiantuntemus kiinteistö- tai rakennusalalta taikka myyjän osallistuminen rakennus- tai korjaustyöhön voi vaikuttaa tietojen luotettavuusarviointiin. Mikäli myyjä on esimerkiksi rakentanut talon tai korjannut sitä itse, saattaa hänellä olla tarkastuksen aistinvaraisesti suorittavaa kuntotarkastajaa paremmat tiedot käytetyistä rakennusmenetelmistä ja -materiaaleista. Tämä koskee etenkin sellaisia seikkoja, joita kuntotarkastaja ei pysty aistinvaraisen tarkastuksen perusteella toteamaan varmoiksi.

#### 7.2.3.2. Myyjän osallistuminen rakennus- tai korjaustyöhön

[240] Kyllästinen 2010, s. 337 - 338, Niemi 2002, s. 280 ja s. 289.
[241] Koskinen 2004, s. 174 - 175 ja 177.

Oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden mukaan myyjän osallistuminen rakennus- tai korjaustöihin voi johtaa helposti laajempaan tietoisuuteen kohteen laadullisista seikoista. Kun myyjä on itse rakentanut tai korjannut omaisuuttaan, hänen pitäisi tietää muun muassa se, millaisilla materiaaleilla ja menetelmillä työ on tehty. Tällaisen myyjän voidaan katsoa olevan tiedonantovelvollinen etenkin sellaisista seikoista, joiden osalta rakennus- tai korjaustyö poikkeaa tavanomaisista käytännöistä, menetelmistä tai suunnitelmista. [242] Kuntotarkastuksen suorittaminen ei poista myyjän tiedonantovelvollisuutta tällaisista seikoista. Esimerkiksi edellä käsitellyssä Vaasan hovioikeuden (12.9.2014, dnro S 13/760) ratkaisussa myyjän olisi pitänyt informoida ostajia muun ohella siitä, että myyjän itsensä suorittamat korjaukset olivat olleet puutteellisia, vaikka kauppaa ennen suoritetussa kuntotarkastuksessa korjausten puutteellisuutta ei ollut havaittu.

Pääasiassa aistinvaraisesti suoritettavassa kuntotarkastuksessa ei voida välttämättä havaita poikkeavin menetelmin suoritettuja rakennus- tai korjaustöitä. Esimerkiksi kylpyhuoneen kosteuseristysten osalta ammattitaidottomuus ei näy päällepäin, eikä puutteellisesta kosteuseristyksestä aiheutuneita vauriota pystytä välttämättä havaitsemaan ilman rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä [243]. Ostajalla on oikeus luottaa siihen, että suoritetut rakennus- ja korjaustyöt on suoritettu rakennus- tai korjausajan vaatimusten mukaisesti, mikäli myyjä ei ole muuta ilmoittanut. Myyjä on siis kuntotarkastuksesta huolimatta velvollinen kertomaan mahdollisista poikkeavuuksista ja laiminlyönneistä, mikäli näitä ei voida havaita aistinvaraisesti suoritettavassa kuntotarkastuksessa. Myyjän osallistumista itse rakennus- tai korjaustyöhön on kuitenkin tulkittava suppeasti. Myyjä ei tule välttämättä tietoiseksi rakennusmateriaaleista ja -menetelmistä, kun hän ei ole itse osallistunut varsinaiseen työhön. [244]

### 7.3. Kuntotarkastuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen

Hyvä kuntotarkastusraportti antaa ostajalle puolueetonta tietoa kaupan kohteen kunnosta, riskeistä ja korjaustarpeista. Näin ostaja pystyy muodostamaan tarkemman kuvan kiinteistön laadullisista seikoista sekä vertaamaan kohteen kauppahintaa kiinteistön kuntoon nähden. Kuntotarkastusten vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen on kuitenkin aiheuttanut oikeuskäytännössä verrattain runsaastikin tulkintaongelmia. Seuraavaksi tulen tarkastelemaan, millaista merkitys-

[242] Niemi 2002, s. 312, Hoffrén 2013, s. 112, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 42 - 55 ja s. 101, Simonen 2000, s. 164 sekä esim. KKO 1980 II 69, jossa talon rakentajana toimineen myyjän olisi pitänyt tietää, millaista puutavaraa rakennukseen oli käytetty. Myyjän olisi pitänyt tietää rakennuksessa ja sen laitteissa olleista virheistä ja puutteista, joita ostaja ei voinut tavanomaisessa tarkastuksessa havaita ja joista myyjäkään ei ollut ilmoittanut ostajalle.
[243] Myyjä on tiedonantovelvollinen myös siitä, että rakennuksen on rakentanut tai mittavia korjauksia on suorittanut muu kuin rakennusalan ammattilainen. Hoffrén 2013, s. 113.
[244] Kyllästinen 2012, s. 773. Keskitalo 2012, s. 216.

tä ennen kauppaa suoritetuille kuntotarkastuksille tulee antaa ennakkotarkastuksen laatua ja laajuutta arvioitaessa, ja mitkä tekijät vaikuttavat tähän arviointiin.

### 7.3.1. Velvollisuus tutustua kuntotarkastusraporttiin

Pääsääntöisesti ostajan ei tarvitse turvautua asiantuntija-apuun ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi, vaan hän voi suorittaa tarkastuksen itse. Kuntotarkastuksen teettäminen ei ole pakollista ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi. [245] Ostaja ei voi kuitenkaan vedota virheenä seikkaan, joka käy ilmi kuntotarkastusraportista tai muusta asiantuntijalausunnosta. Ostaja on siten velvollinen tutustumaan huolellisesti kaupan kohteesta ennen kauppaa laadittuihin asiantuntijaraportteihin ja -lausuntoihin. Tämä tietenkin edellyttää sitä, että ostaja on tietoinen kaupan kohteeseen suorituista tarkastuksista ja hänelle on varattu riittävä tilaisuus tutustua niiden sisältöön. [246]

Toisaalta kuntotarkastuksen teettäminen ja siihen tutustuminen eivät pelkästään täytä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Ostajan tulee kuntotarkastuksesta huolimatta tutustua itse kaupan kohteeseen paikanpäällä. Ostaja ei voi siten vedota virheenä sellaiseen seikkaan, jota ei ole havaittu huolimattomasti suoritetussa kuntotarkastuksessa, mutta jonka ostaja olisi voinut havaita normaalissa kaupan kohteen ennakkotarkastuksessa [247]. Myyjän kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn tai törkeä huolimattomuuden johdosta ostaja voi ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnistään huolimatta vedota virheenä sellaiseenkin seikkaan, joka olisi pitänyt havaita kohteen ennakkotarkastuksessa.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus rajaa myyjän tiedonantovelvollisuutta. Myyjän ei tarvitse kertoa ostajalle sellaisista kaupan kohteen ominaisuuksista, jotka ostaja pystyy itsekin havaitsemaan. Koska ostajan velvollisuutena on ennen kaupantekoa perehtyä kaupan kohteessa suoritettuihin kuntotarkastuksiin, sekä tuntea niiden sisältö, ei ostaja voi lähtökohtaisesti vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka käy ilmi kuntotarkastusraportista. [248] Mikäli asiantun-

---

[245] Koskinen - Tammi on todennut, ettei kuntotarkastuksen teettämisen ajatteleminen ostajan juridiseen huolellisuuteen liittyvänä elementtinä ole yhtä relevanttia kuin kuntotarkastuksen käsittäminen kiinteistön kunnon selvityskeinoksi myyjän taholta. Koskinen - Tammi perustelee kantaansa, sillä että ostaja tarvitsee kuntotarkastuksen suorittamiseen myyjän suostumuksen. Ostaja ei voi siten teettää kuntotarkastusta (eli toimia huolellisesti) ilman myyjän myötävaikutusta. Ks. tarkemmin Koskinen - Tammi 2012, s. 693.

[246] HE 120/1994, s. 56, Koskinen - Tammi 2012, s. 692, Niemi 2002, s. 292 - 293. Samoin Ruotsissa Grauers 2010, s. 247.

[247] Hoffrén 2013, s. 178, Hoffrén 2011, s.259 - 260, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.150. Ks. samoin Ruotsissa Grauers, s. 247.

[248] Koskinen - Tammi 2012, s. 692. Itä-Suomen HO:n tuomiossa 4.7.2014, dnro S 14/40/20 todettiin ostajien olleen tietoisia kuntotarkastuksen valokuvaliitteestä ilmenneistä saunan ja pesuhuoneen kosteusvaurioista. Vaikka kuntotarkastusraportin tekstiosassa ei todettu pesuhuoneen rakenteissa olevan kosteutta, käy raportin osana olevasta valokuvaliitteestä ilmi, että kosteutta on havaittu, eivätkä rakenteet ole nykymääräysten mukaiset. Näin

tijalausunnosta ilmenevä seikka on kuitenkin niin epäselvä, tulkinnanvarainen tai ristiriitainen, ettei ostaja voi kohtuudella ymmärtää sen merkitystä, on oikeuskirjallisuudessa katsottu, että ostajalla on oikeus vedota virheenä tällaiseen seikkaan [249]. Se, millainen merkitys kuntotarkastukselle on annettu oikeuskäytännössä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta arvioitaessa, on riippunut paljon juuri raportin selkeydestä. Eli siitä, kuinka selkeästi kuntotarkastusraportissa on tuotu esiin mahdolliset virheellisyydet, puutteet tai korjaus- ja lisätutkimustarpeet. Ostajan on katsottava olevan tietoinen vain kuntotarkastusraportista selvästi ilmenevistä virheistä ja puutteista. Virheen tai puutteen tulee käydä niin selvästi ilmi kuntotarkastusraportista, että tavanomainen ostaja voi ymmärtää sen merkityksen. [250] Toisaalta ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, mitä hänen tulisi kuntotarkastusraportin kirjausten perusteella havaita ja ymmärtää.

### 7.3.2. Ostajan oikeus luottaa kuntotarkastuksen perusteella saatuihin tietoihin

Ostajalla lähtökohtaisesti oikeus luottaa asiantuntija-asemassa toimivan kuntotarkastajan arvioon kiinteistön kunnosta.

> **Esim. Itä-Suomen hovioikeus 9.5.2014, dnro S 13/778/20.** Kaupan kohteena oli vuonna 2007 ostettu tila ja tilalla sijaitseva vuonna 1947 rakennettu omakotitalo. Kaupanteon jälkeen talon ulkoseinissä havaittiin mittavia lahovaurioita. Ennen kauppaa kiinteistöllä oli suoritettu kuntoarvio. Kauppakirjan merkintöjen mukaan ostaja oli tutustunut tarkasti kuntoarvioon ja oli siten tietoinen kuntoarviossa mainituista huomioista, puutteista ja korjaustarpeista. Lisäksi ostajaa oli kehotettu tarkastamaan kiinteistö rakennuksineen sekä kaupan kohteen tarpeisto erityisellä huolellisuudella.
>
> Hovioikeus totesi perusteluissaan, että kuntotarkastusraportissa ei ole mainintoja ulkoseinien lahovaurioista. Sen sijaan siinä on suositeltu julkisivujen huoltomaalausta lähivuosien kuluessa. Koska lahovaurioita ei ole havaittu ammattilaisen tekemässä kuntotarkastuksessa, ei ostajakaan ole voinut havaita niitä kiinteistön tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa. Vaurioiden selvittäminen olisi edellyttänyt teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, joihin hovioikeuden mukaan ostajalla ei ollut aihetta ryhtyä saamiensa tietojen perusteella ole. Hovioikeus katsoi, etteivät myyjätkään, jotka eivät olleet asuneet kiinteistöllä, tienneet lahovaurioista. Tältä osin kyseessä oli kiinteistön salainen virhe. Ostajalla oli oikeus hinnanalennukseen.

Kuntotarkastajan antamien tietojen suuri luotettavuus nähdään vahvana pääsääntö, vaikka asuntokaupan kuntotarkastuksen suorittajista tai tavasta, jolla tarkastus tulisi tehdä, ei ole laissa tai muissa säännöksissä säädetty. Kuntotarkastus ei kuitenkaan poista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kaupan kohteen osalta ennen kaupantekoa. Ostaja ei voi siten esimerkiksi luottaa sellaiseen kuntotarkastusraportissa ilmenevään tietoon, jonka virheellisyyden hänen

---

ollen HO yhtyi KäO:n tulkintaan, että ostajat olivat tienneet kyseisistä seikoista ennen kaupantekoa, eikä kysymyksessä ollut siten MK:n mukainen laatuvirhe.

[249] Kyllästinen 2013, s. 64, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150.

[250] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150.

olisi pitänyt havaita kaupan kohteen huolellisessa tarkastuksessa. Ostaja ei saa siten suojaa pelkän kuntotarkastuksen ja kuntotarkastusraportin sisältöön perehtymisen perusteella. [251]

Toisaalta myös ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, miten vahvasti hän luottaa kuntotarkastusraportista ilmeneviin tietoihin. Vaikka henkilökohtaisten ominaisuuksien korostamiseen yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa tulisi suhtautua maltillisesti, voidaan henkilön asiantuntemus mielestäni ottaa huomioon arvioitaessa ostajan oikeutta luottaa tiettyihin kuntotarkastusraportista ilmeneviin tietoihin. Esimerkiksi nykyisten LVIS-järjestelmien huolellinen tarkastaminen vaatii erityistä asiantuntemusta, jota kuntotarkastajilla ei välttämättä ole [252]. Muun muassa LVI-asentajalla voi olla oman ammattitaitonsa perusteella kuntotarkastajaa parempi tuntemus tällaisten järjestelmien toimivuudesta ja mahdollisista puutteista. Näin tällaisen henkilön voitaisiin yksittäistapauksessa edellyttää jopa havaitsevan kuntotarkastusraportista ilmenevät selvät virheellisyydet ja väärät johtopäätökset, jotka alan ammattilainen voi tunnistaa tavanomaisessa tarkastuksessa ja järjestelmistä saatujen tietojen perusteella. Toisaalta kuntotarkastajan olisi aiheellista pidättäytyä arvioimasta sellaisia kohteen ominaisuuksia, joista hänellä ei ole riittävästi asiantuntemusta.

### 7.3.3. Velvollisuus tarkastaa myyjän antamat tiedot

Ostajalla on pääsääntöisesti oikeus luottaa myyjän antamiin yksilöityihin tietoihin kaupan kohteesta. Mikäli myyjän antaman tiedon virheellisyys käy ilmi esimerkiksi kuntotarkastusraportista, ei ostaja voi luottaa puhtaasti myyjän antamiin tietoihin. [253] Oikeuskirjallisuudessa asiantuntijan, kuten kuntotarkastajan havaintoja kaupan kohteesta voidaan lähtökohtaisesti pitää luotettavampina kuin myyjän havaintoja. Myyjän antamien väärien tietojen ei tulisi vaikuttaa enää sen jälkeen, kun asiantuntijan tekemä kuntotarkastus on suoritettu. [254] Edellä esittämäni näkemyksen mukaan tästä pääsäännöstä voidaan yksittäistapauksissa poiketa, mikäli myyjä on esimerkiksi rakentanut talon tai korjannut sitä itse, ja omaa näin kuntotarkastuksen

[251] Hoffrén 2013, s. 178, Hoffrén 2011, s. 259 - 260. Myös Ruotsissa kuntotarkastajalta odotetaan parempaa asiantuntemusta kuin maallikolta. Siten ostajan ei odoteta havaitsevan sellaisia virheitä, joita kuntotarkastajakaan ei ole havainnut. Toisaalta ostaja ei täytä Ruotsissakaan ennakkotarkastusvelvollisuuttaan ainoastaan kuntotarkastusraporttiin tutustumalla. Hän ei voi vedota virheenä seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita kaupan kohteen normaalissa tarkastuksessa, vaikka tällainen seikka ei olisi tullut esiin kuntotarkastuksessa. Ostajan tulee siten tarkastaa kaupan kohde. Ostaja voi vaatia kuntotarkastajalta vahingonkorvausta huolimattomasti suoritetun tarkastuksen perusteella. Ks. Graurs 2010, s. 247 - 248.
[252] Ympäristöministeriö 2011b, s. 30.
[253] Kyllästinen 2010, 337 - 338, Niemi 2002, s. 280 ja s. 289.
[254] Koskinen 2004, s. 174, s.177 ja s. 363, Hoffrén 2013, s. 178

aistinvaraisesti suorittavaa asiantuntijaa paremmat tiedot rakennusmenetelmistä ja -materiaaleista. [255]

Toisaalta eteen voi tulla myös tilanne, jossa myyjä on esimerkiksi kertonut tulisijan olevan heikkokuntoinen, vaikka kuntotarkastaja ei ole havainnut tulisijassa puutteita. Vaikka kuntotarkastajan havaintoja pidetään lähtökohtaisesti luotettavampina kuin myyjän antamia tietoja, täytyy kuitenkin muistaa, ettei aistinvaraisesti suoritetussa kuntotarkastuksessa voida havaita kaikkia puutteita tai virheitä. Myyjän kaupan kohteen normaalissa käytössä tekemät havainnot, voivat tällaisessa tapauksessa ohittaa kuntotarkastuksen perusteella saadut tiedot. Mikäli ostaja siis haluaa varmistua tulisijan kunnosta, tulee hänen ottaa myyjän antamien tietojen perusteella tarkemmin selkoa tulisijan toimivuudesta.

### 7.3.4. Tarkastusvelvollisuutta supistava vaikutus

Se, mitä kulloisessakin yksittäistapauksessa on pidettävä riittävänä kiinteistön ennakkotarkastuksena, on jätetty oikeuskäytännön ratkaistavaksi. Usein ostajan on katsottu täyttäneen tarkastusvelvollisuutensa tutustumalla huolellisesti kaupan kohteeseen ja kuntotarkastuksen perusteella laadittuun kuntotarkastusraporttiin [256]. Oikeuskirjallisuudessa on pohdittu, voitaisiinko ostajan omalle tarkastukselle asettaa tavallista lievempiä vaatimuksia, kun kaupan kohteeseen suoritetaan kuntotarkastus [257]. Koska kuntotarkastajan oletetaan ammattilaisena pystyvän havaitsemaan tavallista maallikko-ostajaa paremmin kaupan kohteen laadullisia ominaisuuksia, voisi ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus tämän perusteella supistua. Seuraava Turun hovioikeuden ratkaisu tukee osittain tällaista tulkintaa.

> **Turun hovioikeus 15.12.2008, dnro S 07/2368.** Tapauksessa todettiin, että koska kuntotarkastaja ei ollut käynyt rakennuksen alapohjassa eikä havainnut sen vaurioita, ei ostajankaan edellytetty ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttääkseen siellä käyvän. Kuntotarkastaja ei ollut käynyt ryömintätilassa, vaan hän oli ainoastaan katsonut sinne taskulampun avulla. Kuntotarkastusraporttiin oli kirjattu, että kellaritilat olivat kuivan tuntuisia, jos niitä verrattiin rakennusmenetelmiin ja rakennusaikaan. Ostajat eivät olleet käyneet alapohjan ryömintätilassa ennen kaupan solmimista. Hovi-

[255] Ks. edellä jakso 7.2.3.1. sekä esim. edellä käsitelty Vaasan HO 12.9.2014, dnro S 13/760, jossa myyjän katsottiin olevan velvollinen kertomaan ostajille myös sellaisista puutteellisuuksista, joita ei kuntotarkastuksessa havaittu, mutta jotka muutoin olivat kiinteistössä korjauksia suorittaneen myyjän tiedossa.

[256] Esim. Turun HO 2.11.2007, dnro S 06/1172, jossa ennen kaupan ennen kaupantekoa oli laadittu kuntotarkastus. Myyjien katsottiin täyttäneen tarkastusvelvollisuutensa, koska kuntotarkastuksen perusteella laadittu kuntotarkastusraportti oli käyty läpi huolellisesti ja siitä oli myös keskusteltu. Lisäksi ostajat olivat muutoinkin tutustuneet kaupan kohteeseen ennen kaupantekoa.

Sekä esim. Itä-Suomen HO 20.8.2014, dnro S 13/884/20, jossa muiden virheiden ohella vuotava katto oli kastellut ja homehduttanut yläpohjan eristeitä piipun kohdalta. Myyjät eivät olleet kertoneet katon vuotamisesta ostajille ennen kauppaa. Vuodosta ei ollut mainintaa myöskään ennen kaupantekoa suoritetun kuntotarkastuksen perusteella laaditussa raportissa. Raporttiin oli kirjattu, että "Yläpohjarakenteessa ei havaittu puutteita tai vaurioita." Toinen myyjistä oli kuntotarkastuksessa ilmoittanut, ettei rakennuksessa ole omistajien havaintojen perusteella puutteita tai vaurioita. Ostajien ei katsottu laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan tältä osin. Myyjät olivat siten vastuussa kattovuodon aiheuttamasta laatuvirheestä.

[257] Välimäki 2000, s. 959 - 969, Hoffrén 2013, s. 178.

> oikeus totesi, että ryömintätilassa olleet rakennusjätteet sekä alapohjan mustunut palkki olivat havaittavissa ryömintätilan käyntiluukusta kautta. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että edellä mainitut löydökset olivat tyypillisiä kyseessä olevan ikäisen rakennuksen materiaaleihin ja rakennustapaan liittyviä asioita. Niiden perusteella ei voinut päätellä, että rakennuksessa olisi laatuvirhe. Kuntotarkastusraportin mukaan talossa ei ollut havaittu alapohjassa laatuvirheeseen viittaavia ongelmia ja myyjä oli kertonut ostajille käyneensä myös ennen kauppaa ryömintätilassa toteamassa sen kunnon. Näin ollen ostajalla ei ollut velvollisuutta käydä tarkastamassa ahdasta ryömintätilaa. Ostajilla oli siten oikeus vedota alapohjan virheisiin.

Oheisessa tapauksessa ostajalla oli oikeus luottaa myyjän ja kuntotarkastajan havaintoihin. Koska kuntotarkastaja ei ollut käynyt rakennuksen alapohjatilassa eikä ollut havainnut virheitä, ei ostajankaan vaadittu ulottavan ennakkotarkastusvelvollisuuttaan alapohjatilaan. Tässä tapauksessa luottamus myyjän antamiin tietoihin, sekä kuntotarkastajan toiminta ja näin tehdyt havainnot määrittivät ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta, supistaen tarkastusvelvollisuutta rakennuksen alapohjan kunnon osalta.

Kuten edellä jo todettiin, ei ostajan oikeutta luottaa pelkkään kuntotarkastusraporttiin ole syytä suojata, jos ostaja olisi voinut havaita raportissa mainitsemattoman virheellisyyden kohteen tavanomaisessa tarkastuksessa. [258] Esimerkiksi lumettomana vuodenaikana rakennuksen sokkelin korkeus on yleensä helppo havaita. Vaikka sokkelin korkeudesta ei olisi mainintaa kuntotarkastusraportissa, ostaja ei voi vedota virheenä tällaiseen seikkaan, koska sokkelin maanpäällinen korkeus olisi ollut havaittavissa kaupan kohteen tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa. [259]

Toisaalta oikeuskäytännössä on ollut erilaisia tulkintoja esimerkiksi siitä, tuleeko ostajan havaita ennakkotarkastuksensa perusteella märkätilojen lattian kallistusten virheellisyys. [260] Silmämääräisesti tarkasteltuna lattiakallistusten virheellisyydet ovat yleensä vaikeasti havaittavissa. Siksi lattiakaatojen tarkastamisen sisällyttäminen ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaan voidaan kyseenalaistaa. Mielestäni tällaisissa tulkinnanvaraisissa tilanteissa kuntotarkastusraportissa esitetyt tiedot voidaan asettaa arvioinnin pohjaksi tutkittaessa ostajan velvollisuuksien täyttymistä. Mikäli esimerkiksi lattian kallistusten virheellisyydestä ei ole kirjattu erityisiä mainintoja asiantuntijan laatimaan kuntotarkastusraporttiin, ei ostajankaan edellytettäisi havaitsevan kallistusten virheellisyyttä. Tulkinnan ulkopuolelle tulee kuitenkin

[258] Hoffrén 2011, s. 259 - 260.

[259] Esim. Rovaniemen HO 16.2.2007, dnro S 06/147, jossa kiinteistön kauppa oli tehty kesällä, jolloin sokkeli ja pihamaan kallistukset olivat olleet hyvin havaittavissa. Hovioikeus totesi, että ostajat olivat voineet havaita muun muassa sokkelin maanpäällisen korkeuden suorittamassaan kohteen ennakkotarkastuksessa. Ostajien katsottiin siten tienneen muun muassa sokkelin mataluudesta ennen kauppaa, eivätkä he voineet näin ollen vedota tähän seikkaan laatuvirheenä.

[260] Kyllästinen 2010, s. 321 - 322, sekä esim. Helsingin HO 31.8.2007, dnro S 04/2135, jossa HO totesi muun ohella, että vaikka kauppaa ennen laaditusta kuntotarkastusraportista ei käynyt ilmi pesuhuoneen lattiakaatojen virheellisyyttä, olisi ostajan pitänyt havaita kaadon virheellisyys huolellisessa kohteen ennakkotarkastuksessa. HO:n mukaan kylpyhuoneessa havaitut puutteet olivat antaneet ostajalle aihetta selvittää kylpyhuoneen kuntoa erityisen tarkasti.

rajata sellaiset tilanteet, joissa virheellisyydet ovat niin ilmiselviä, että tavanomaisen maallikko-ostajankin edellytetään ne havaitsevan kohteen silmämääräisessä tarkastuksessa.

### 7.3.5. Tarkastusvelvollisuutta laajentava vaikutus

Kuntotarkastusraporttiin kirjatut tiedot vaikuttavat siihen, mitä ostajan katsotaan tienneen kohteesta kaupantekohetkellä. Kuntotarkastuksen perusteella ostajan tietoon saattaa tulla seikkoja, joita hän ei huolellisestikaan suoritetussa kaupan kohteen tarkastuksessa pysty itse havaitsemaan. Esimerkiksi tiedot riskirakenteista tai rakenteiden kohonneista kosteuslukemista saadaan usein selville vain asiantuntijan avulla. Ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, jonka hän saa tietoonsa kohteen tarkastaneelta asiantuntijalta ennen kaupantekoa [261]. Kuntotarkastuksen yhteydessä saattaa ilmetä myös sellaisia epäilyttäviä seikkoja, jotka voivat velvoittaa ostajaa tarkempiin tutkimuksiin. Kuntotarkastus voi siis laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta joidenkin kaupan kohteen ominaisuuksien osalta. [262]

Asiantuntijan, kuten kuntotarkastajan käyttämisen ei tulisi vielä sinänsä laajentaa ennakkotarkastusvelvollisuutta laissa säädetystä. Liiallinen ostajan velvollisuuksien laajentaminen voi johtaa siihen, että ostaja kärsii oikeudenmenetyksiä huolellisen toimintansa johdosta [263]. Huolellisen osapuolen ei tulisi kärsiä siitä, että hän on pyrkinyt varmistumaan kaupan kohteen kunnosta ja ominaisuuksista tarkoin ennen kaupantekoa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että ostaja saisi vedota virheenä seikkoihin, jotka hän on saanut tietoonsa huolellisen toimintansa perusteella. Koska kuntotarkastusraportin sisältö vaikuttaa siihen, mitä ostajan katsotaan tienneen kaupan kohteesta ennen kaupantekoa, voivat raporttiin kirjatut havainnot rajoittaa ostajan mahdollisuutta vedota virheeseen. Ostajan ei kuitenkaan katsota olevan tietoinen sellaisista virheistä, puutteista tai toimenpidesuosituksista, joita koskevat tiedot on esitetty kuntotarkastusraportissa ylimalkaisesti, täsmentämättömästi tai ristiriitaisesti. [264]

### 7.3.6. Erityinen tarkastus

Ostajalle voi syntyä velvollisuus ryhtyä tarkempiin teknisiin tutkimuksiin tai muihin poikkeaviin toimenpiteisiin kaupan kohteesta tehtyjen havaintojen perusteella. Kuntotarkastuksessa havaittuja epäkohtia voidaan pitää MK 2:22.1:ssä mainittuina erityisinä syinä, joiden perus-

[261] Esim. edellä mainittu Itä-Suomen HO:n 4.7.2014, dnro S 14/40/20, jossa HO katsoi ostajien olleen tietoisia kuntotarkastuksen valokuvaliitteestä ilmenneistä saunan ja pesuhuoneen kosteusvaurioista. Ostajat olivat tienneet kosteusvaurioista ennen kaupantekoa, eikä kysymyksessä siten ollut MK:n mukainen laatuvirhe.
[262] Hoffrén 2011, s. 259, Koskinen - Tammi 2012, s. 694, Niemi 2002, s. 293.
[263] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 149, Hoffrén 2011, s. 259.
[264] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150.

teella ostaja voi olla velvollinen ulottamaan tarkastuksen sellaisiinkin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. [265] Kuntotarkastusraportista saattaa ilmetä esimerkiksi jokin epäilystä herättävä seikka tai kuntotarkastajan antama tarkastuskehotus tai -suositus, jolloin ostajalle voi syntyä velvollisuus ottaa tarkemmin selkoa kaupan kohteesta. Jos ostaja tällaisessa tilanteessa laiminlyö erityisen tarkastuksen suorittamisen ja myyjä on täyttänyt omat velvollisuutensa, saattaa ostaja kantaa itse riskin virheestä. Ostaja voi joutua turvautumaan myös asiantuntija-apuun erityisen tarkastuksen suorittamiseksi. [266]

Velvollisuutta erityisen tarkastuksen suorittamiseen tulee arvioida aina tapauskohtaisesti. Kaikenlaisista kuntotarkastusraporteista ilmenevistä kehotuksista, suosituksista tai epäilyttävistä seikoista ei voi seurata ostajalle erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta. Seuraavaksi tuon esiin tilanteita, joissa ostaja on velvollinen suorittamaan erityisen tarkastuksen kaupan kohteessa, sekä vastaavasti olosuhteita, joissa erityinen tarkastusvelvollisuus ei ole tarpeen.

#### 7.3.6.1. Kuntotarkastuksen kehotukset ja suositukset

Asiantuntijoiden antamille tarkastuskehotuksille tai -suosituksille on oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on annettu erityistä painoarvoa arvioitaessa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta [267]. Kehotuksen tai suosituksen perusteella ostaja voi olla velvollinen suorittamaan erityisen tarkastuksen kaupan kohteessa. Hovioikeuskäytännössä ostajan on katsottu olevan kuntotarkastuksessa todetun kehotuksen tai suosituksen perustella tietoinen riskeistä, jotka sisältyvät tiettyyn kaupan kohteen ominaisuuteen [268]. Tällöin ostajan päätettäväksi jää, suorittaako hän lisätutkimuksia ennen kaupantekoa vai tekeekö hän kaupan ilman lisätutkimuksia, kantaen riskin mahdollisista virheellisyyksistä. Seuraavassa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa ostajan todettiin laiminlyöneen tarkastusvelvollisuutensa kuntotarkastusraportissa ilmenneistä rakennuksen kosteuteen liittyvistä seikoista.

> **Helsingin hovioikeus 29.11.2007, dnro S 05/2090.** Kuntotarkastusraportissa oli todettu kosteutta kylpyhuoneen ja makuuhuoneen välisessä seinärakenteessa sekä kylpyhuoneen suihkunurkkauksessa. Raportissa oli todettu, ettei kosteuseristeiden olemassaoloa pystytty tarkastuksessa selvittämään. Raportissa oli suositeltu lattia- ja seinäkosteuksien tarkempaa selvittämistä. Lisäksi korjaustoimenpiteinä oli suositeltu mm. lattia- ja seinälaattojen poistamista kostealta väliseinän alueelta, yhtenäisen vesieristyksen asentamista kylpyhuoneen lattiaan ja seiniin, saunan lattian ja seinän välisten silikonitiivisteiden uusimista ja lattian muovimaton poistamista kastuneelta alueelta sekä be-

[265] HE 120/1994, s. 56, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 335, Hoffrén 2011, s. 260, Kyllästinen 2013, s. 60 - 61. Samoin Ruotsin osalta esim. Grauers 2010, s. 204, ja 212 - 213.
[266] Välimäki 2000, s. 969, Niemi 2002, s. 293, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 363 - 364, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150, Hoffrén 2011, s. 260, Kyllästinen 2013, s. 63.
[267] Kyllästinen 2013 60 - 61, Koskinen - Tammi 2012, s. 696 - 697
[268] Koskinen – Tammi 2012, s. 697, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 353 - 355. Myös Ruotsissa kuntotarkastuksen yhteydessä annetut lisätutkimuskehotukset tai -suositukset on katsottu velvoittavan ostajaa tarkempaan selonottoon ks. Grauers 2010, s. 249.

tonilaatan pinnan puhdistamista ennen rakenteen kuivattamista. Lisäksi seinärakennetta suositeltiin avattavan vauriokohdalta, jotta seinän rungon kunto voitaisiin tarkastaa. Myöhemmin kaupanteon jälkeen paljastui, ettei kosteissa tiloissa ollut lainkaan vedeneristystä. Vesi oli päässyt valumaan rakenteita pitkin seinän takana sijaitsevaan kodinhoitohuoneeseen ja makuuhuoneeseen vaurioittaen lattian ja seinäpintaa.

Käräjäoikeus sekä hovioikeus katsoivat, että ostaja oli laiminlyönyt tarkemman selonottovelvollisuutensa jättäessään kuntotarkastusraportissa suositetut toimenpiteet ja selvitykset tekemättä. Rakennus oli rakennettu rakennusajan määräysten mukaisesti. Ostajat olivat saaneet kuntotarkastusraportin, jossa oli todettu selkeästi kohonneita kosteuslukemia useassa asuinrakennuksen osassa. Lisäksi raportissa oli tuotu esiin kosteuden ilmeiset syyt ja suositeltu useita toimenpiteitä. Lisäksi ostaja oli kauppakirjassa ottanut vastattavakseen raportista ilmenneet korjaukset ja niiden kustannuksista.

Ostaja ei pysty tekemään lisätutkimuksia ilman myyjän nimenomaista suostumusta. Tämän perusteella virheriskin siirtäminen ostajalle vaatisi, että myyjä on antanut mahdollisuuden suorittaa lisätutkimuksia kaupan kohteesta. Toisaalta, jos ostaja suostuu kaupantekoon siitäkin huolimatta, ettei myyjä ole antanut suorittaa tarkempia tutkimuksia kaupan kohteessa, voidaan ostajan katsoa ottaneen kaupan tehdessään tietoisen riskin mahdollisista vaurioista, jotka lisätutkimuksissa olisi voitu havaita.

Mikä tahansa kuntotarkastuksen kehotus tai suositus ei voi aiheuttaa ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta. Ostajan ei katsota olevan tietoinen sellaisista toimenpidesuosituksista tai kehotuksista, joita koskevat tiedot on esitetty ylimalkaisesti, täsmentämättömästi tai ristiriitaisesti. [269] Siten kuntotarkastuksesta ilmenevän kehotuksen tai suosituksen sisällölle ja muodolle tulee antaa merkitystä erityistä tarkastusvelvollisuutta arvioitaessa. Jäljempänä käsiteltävässä Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa (22.3.2010, dnro S 09/469) sekä lisätutkimuskehotusten että -suositusten tulkinnanvaraisuutta ja selkeyttä arviointiin yhtenä osatekijänä, pohdittaessa ostajan erityistä tarkastusvelvollisuutta kiinteistöllä suoritetun kuntokatselmuksen perusteella. Tulkinta-apua siihen, millaisia suositusten ja kehotusten tulisi olla, jotta ne velvoittaisivat ostajaa tarkempaan selonottoon, voidaan mielestäni hakea AsKL 6:12.3:n mukaisesta myyjän antamasta kehotuksesta tarkastaa tietyt kaupan kohdetta koskevat tiedot. AsKL 6:12.3:ssa tarkoitetun kehotuksen tulee olla selkeä, yksilöity ja tarkkarajainen.[270] Siten kuntotarkastajan ilmoitus erityiseen tarkastukseen velvoittavasta lisätutkimustarpeesta ei voi olla ylimalkainen, tulkinnanvarainen tai muutoin epäselvä. Ilmoituksen johdosta ostajalle tulee olla selvää, mitkä seikat ostajan olisi syytä tarkastaa ennen kaupantekoa, ja minkä takia seikoista tulisi ottaa tarkempaa selkoa.

Yksistään selvä ja tarkkarajainen toimenpidesuositus tai -kehotus ei kuitenkaan velvoita ryhtymään erityiseen tarkastukseen. Hovioikeuskäytännön perusteella voidaan todeta, että ostajan

[269] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150. Myös Grauers 2010, s. 249.
[270] HE 14/1994, s.134, Nevala 2011, s. 327, Palo – Linnainmaa – Alppi - Takkinen 2006, s. 476.

velvollisuus ryhtyä erityiseen tarkastukseen suositusten ja kehotusten perusteella edellyttää myös vauriota tai ainakin vahvaa epäilystä siitä. Koskinen - Tammi ja Laurila ovat hovioikeuskäytäntöä tutkiessaan todenneet, että erityisesti kiinteistön salaojia koskevissa ratkaisuissa kuntotarkastuksessa esille tuotu lisätutkimustarve ei ole johtanut ostajan erityiseen tarkastusvelvollisuuteen, kun vaurioitakaan ei ole havaittu. Mikäli kaupan kohteessa ei ole havaittu vauriota tai sen syntyminen on epätodennäköistä vallitsevissa olosuhteissa, ei kuntotarkastuksessa todettu lisätutkimustarve yksistään edellytä ostajaa ryhtymään erityiseen tarkastukseen.[271] Seuraavasta Helsingin hovioikeuden tapauksesta käy ilmi, että kuntotarkastusraportissa esitettyjen suositusten tai kehotusten tulee olla syy-yhteydessä myöhemmin paljastuneeseen virheellisyyteen. Lisäksi ratkaisu osoittaa, että tietyistä kuntotarkastusraportissa esitetyistä toimenpidesuosituksista huolimatta, ostaja ei kanna riskiä sellaisista virheistä, joiden olemassaoloa ei kuntotarkastusraportin perusteella ole ollut syytä epäillä [272].

**Helsingin hovioikeus 30.8.2007, dnro S 04/1441.** Kaupan kohteena oli ollut vuonna 1890 rakennettu omakotitalo, jota oli laajennettu vuonna 1957. Myyntiesitteen mukaan talo vaati ”mittavan remontoinnin ja modernisoinnin”. Rakennuksessa oli ennen kauppaa suoritettu kuntotarkastus, jossa oli havaittu lukuisia vaurioita. Kohteen kuntotarkastusraportissa todettiin muun ohella, että puutteellinen tuulettuvan alapohjatilan ilmanvaihto ja tuuletus aiheuttivat riskejä. Raportin mukaan ryömintätilassa oli liian vähän tuuletusaukkoja ja sen pohjassa oli havaittavissa kosteutta. Lisäksi katolta tulevat sadevedet ohjautuivat liian lähelle rakennusta ja salaojat puuttuivat. Ryömintätilaan ei ollut kulkuaukkoa, joten sitä ei pystytty lähemmin tutkimaan. Ilmanvaihtoventtiilistä tapahtuneen tarkastuksen perusteella puurakenteet vaikuttivat olevan kunnossa.

Lisäksi kuntotarkastusraportissa todettiin, että ulkoseinien verhouslaudoituksen tausta ei ollut tuulettuva. Verhous ulottui myös paikoin liian lähelle maanpintaa. Ulkoverhouksessa oli havaittu maalipinnan hilseilyä ja lahoamisesta aiheutuvia vaurioita. Pistokokeissa talon runkorakenteessa ei kuitenkaan havaittu vaurioita. Rakennuksen katossa oli havaittu kosteusvauriojälkiä, joiden aiheuttajaa kehotettiin selvittämään ja korjaamaan. Muiden havaittujen riskien tai vaurioiden osalta kuntotarkastusraportissa ei ollut mainintaa lisätutkimustarpeesta. Ostajat olivat myöhemmin korjanneet kaikki kuntotarkastusraportissa mainitut puutteet. Kaupanteon jälkeen talon rakenteissa ilmeni kuitenkin merkittäviä vaurioita. Lahovaurioita ja mikrobikasvustoa todettiin rakennuksen laajennusosan ylä- ja alapohjassa, ulkoseinissä, vanhan osan yläpohjassa, wc:n ja eteisen välisessä seinässä sekä alakerran katossa. Ostajat vaativat myyjiltä muun ohessa hinnanalennusta lukuisten kosteus- ja homevaurioiden vuoksi. Ostajien vaatimukset kohdistuivat lattioiden ja seinien lahovaurioihin, jotka eivät olleet käyneet ilmi tarkastusraportista.

Käräjäoikeus oli hylännyt kanteen. Käräjäoikeuden mukaan suuri osa riskeistä oli ostajan tiedossa jo raportin perusteella. Näin raporttiin tutustuneella ostajalla katsottiin olleen erityinen tarkastusvelvollisuus mahdollisista muista puutteista. Hovioikeus totesi, että ostajan kannetta vastaan puhui se, että kiinteistö oli myyty remontoitavaksi ja se, että kuntotarkastuksessa oli kiinnitetty huomiota muun muassa rakennuksen alapohjan ja ullakon kosteudenhallintaan ja puutteelliseen tuuletukseen. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että pelkästään kuntotarkastusraportin perusteella ostajilla ei ollut syytä epäillä rakenteissa sellaisia lahovaurioita kuin niissä oli kaupan jälkeen ilmennyt. Seinien ja lattian rakenteiden vauriot olivat osittain aiheutuneet vääränlaisesta höyrynsulusta, jota ei ollut

[271] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 357 - 358. Lisäksi Koskinen on todennut, että vaurion tulee olla yleisen elämänkokemuksen perusteella oletettava seuraamus vallitsevissa olosuhteissa. Jos vaurion syntyminen on epätodennäköistä, eikä se ole tavanomaisessa syy-yhteydessä olosuhteisiin nähden, ei ostajan voida edellyttää varautuvan virheeseen. Ks. Koskinen 2004, s. 171.

[272] Tapauksessa riideltiin useista virheellisyyksistä. Tämän tutkielman puitteissa käsittelen tapausta vain siltä osin kuin se koskee ostajan erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta ja tietoa virheestä.

mahdollista havaita kaupantekohetkellä. Näin ollen ostajalla ei ollut erityistä syytä tarkastaa kuntotarkastusraportissa annettujen rakenteita koskevien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden tarkastaminen olisi edellyttänyt teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja katsoi, että kaupan kohteessa oli salainen virhe, josta myyjät vastasivat.

Toisaalta kuntotarkastusraportin toimenpide-ehdotukset ja vauriohavainnot ovat saattaneet johtaa myös siihen, että ostajan on katsottu kantavan riskin myös havaittua laajemmista vaurioista. Seuraavassa Vaasan hovioikeuden ratkaisussa ostajan olisi pitänyt varautua siihen, että rakennuksen lattiassa ilmenee laajempiakin vaurioita kuin mitä kuntotarkastuksessa oli käynyt ilmi. Sen sijaan muiden rakennuksen osien vaurioista ostajan ei pitänyt tietää.

**Vaasan hovioikeus 4.11.2008, dnro S 07/73.** Kaupan kohteena olleella kiinteistöllä sijainneeseen omakotitaloon oli ennen kauppaa suoritettu kuntotarkastus. Kuntotarkastusraportissa todettiin muun muassa, että makuuhuoneen lattiarakenne oli vaurioitunut. Vaurio johtui makuuhuoneen tuulettuvassa alapohjassa (rossipohjassa) olleesta pitkäaikaisesta kosteudesta. Kantavissa rakenteissa ei sen sijaan havaittu vaurioita. Talon alapohjarakennetta oli päästy tutkimaan vain makuuhuoneen osalta. Muilta osin alapohjan tarkastaminen oli suoritettu pienistä tuuletusluukuista, joiden kautta otetuissa valokuvissa ei ollut todettu vaurioita. Raportissa todettiin, että alapohjan kunnon varmistaminen edellyttäisi lisätutkimuksia. Kauppakirjan merkintöjen mukaan myyjä vastasi sauna- ja pesutilojen kosteusvaurioiden korjauksesta. Muutoin ostaja otti rakennuksen vastaan kuntotarkastuksen mukaisessa kunnossa, muun muassa makuuhuoneen lattiassa havaittuine vaurioineen. Kaupanteon jälkeen paljastui, että eteisen alapohjassa oli samankaltainen kosteusvaurio kuin makuuhuoneen alapohjassa.

Hovioikeus katsoi, että ostajan olisi kuntotarkastusraportin perusteella pitänyt käsittää, että lattiat saattavat olla laajemminkin vaurioituneita, vaikka vaurioiden havaitseminen olisi edellyttänyt tavanomaisesta poikkeavia rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä. Ostaja ei voinut vaatia hinnanalennusta lattiassa myöhemmin todettujen vaurioiden perusteella. [273]

Vauriohavainto yhdessä kohdassa rakennuksen alapohjaa velvoitti siis ostajaa ottamaan laajemmin selkoa alapohjatilasta. Virheiden havaitseminen olisi kyseisessä tapauksessa edellyttänyt rakenteiden purkamista. Vaikka eteisen alapohjassa ei kuntotarkastuksessa löydetty vaurioita, hovioikeus katsoi, että makuuhuoneen alapohjan vauriot ja kuntotarkastuksessa mainittu lisätutkimustarve perustivat ostajalle erityisen syyn ryhtyä lisätutkimuksiin laajemmin alapohjan osalta. Ratkaisevaa ostajan kantaman riskin osalta oli se, ettei alapohjaa pystytty muilta osin tarkastamaan luotettavasti sekä se, että kaupanteon jälkeen havaittu virhe johtui kuntotarkastusraportissa todetusta riskitekijästä eli alapohjassa olleesta pitkäaikaisesta kosteudesta. Kosteudesta johtuen kuntotarkastaja oli suositellut lisätutkimuksia koko alapohjan kunnon selvittämiseksi. Hovioikeuden mukaan ostajan olisi pitänyt kuntotarkastusraportin perusteella ymmärtää, että makuuhuoneen alapohjassa havaittu vaurio voi esiintyä rakennuksen alapoh-

[273] Sen sijaan ostajan ei katsottu olleen tietoinen tai laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan alimman hirsikerroksen lahovaurioista, kodinhoitohuoneen lattiakaivon virheellisyydestä, yläpohjan lahovaurioista, lämmöneristyksen puuttumisesta keittiön lattiasta sekä keittiön ja olohuoneen seinistä. Kuntotarkastusraportissa ei ollut mainintaa näistä virheellisyyksistä tai niihin liittyvästä lisätutkimustarpeista. Virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä. Hovioikeus katsoi, etteivät nämä edellä mainitut vauriot olleet ostajan tiedossa ennen kauppaa. Koska vaurioista ei ollut epäilyksiä, ei ostajan katsottu ottaneen myöskään tietoista riskiä vaurioiden osalta.

jassa laajemminkin, vaikka varsinaisia vaurioita ei ollut havaittu muissa kohdin alapohjaa. Hovioikeuden ratkaisu ei ole täysin yhteneväinen jäljempänä käsiteltäviin korkeimman oikeuden ratkaisujen kanssa, joissa painotetaan nimenomaisesti sitä, ettei ostajan tarvitse ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin laajemmin kuin virhehavainnot osoittavat [274].

#### 7.3.6.2. Kuntotarkastuksessa ilmenneet virheet, vauriot ja vauriojäljet

Lisätutkimuskehotusten ja -suositusten ohella kuntotarkastusraportista ilmenevät vauriot, virheet ja selvät vauriojäljet voivat velvoittaa ostajaa erityiseen tarkastukseen. Mitkä tahansa viittaukset mahdollisiin virheisiin tai vaurioihin eivät velvoita ostajaa ottamaan tarkempaa selkoa kaupan kohteesta. Vaurio- ja virhehavaintoja on arvioitava tapauskohtaisesti. Ostajan ei katsota olevan tietoinen sellaisista virheistä tai puutteista, joita koskevat tiedot on esitetty kuntotarkastusraportissa ylimalkaisesti, täsmentämättömästi tai ristiriitaisesti.[275] Kuntotarkastuksesta tulee siten käydä selvästi ilmi itse virhe tai vaurio sekä missä kohdin rakennusta se on havaittu.

> **Vaasan hovioikeus 8.10.2008, dnro S 07/1152.** Kaupan kohteena oli ollut kiinteistö, jolla sijaitsi vuonna 1979 rakennettu yksitasoinen, puurunkoinen, tiiliverhottu, omakotitalo. Kaupanteon jälkeen rakennuksessa oli ilmennyt laajoja kosteusvaurioita ja rakennusvirheitä. Kaupan kohteeseen oli suoritettu ennen kaupantekoa kuntotarkastus, jossa oli todettu talon olevan altis kosteudelle. Sen sijaan kuntotarkasturaportissa ei esitetty lisätoimenpiteitä eikä varsinaisesti todettu vaurioita rakennuksessa.
>
> Käräjäoikeus oli todennut, että ostajat olivat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Hovioikeus sen sijaan totesi, että ostajat olivat täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa ja heillä oli siten oikeus vedota virheeseen. Perusteluissaan hovioikeus totesi muun ohella, että kuntotarkastusraportista ei käynyt selkeästi ilmi, että seinien alarakenteissa olisi rakennusvirheitä. Kuntotarkastusraportissa oli ainoastaan mainittu, että rakennuksen alapohja, eristystila, lattiat ja puurakenteet olivat osittain maanpinnan tason alapuolella. Kuntotarkastusraportissa oli todettu, että maanpinnan kaltevuutta rakennuksesta poispäin tulisi lisätä ja katolta tulevien sade- ja sulamisvesien poistoa rakennuksen vierustalta parantaa. Koska kuntotarkastusraportista ilmenevät seikat koskivat vain sadevesien ohjausta ja maan pinnanmuotojen muokkaamista, hovioikeus katsoi, ettei ostajilla ollut kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen perusteella erityistä syytä ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin, jotka olisivat edellyttäneet seinärakenteiden avaamista ja maankaivutöitä.

#### 7.3.6.3. Kuntotarkastuksessa havaitut riskit

Kuntotarkastuksessa ilmenevät riskitekijät tuovat kaupan osapuolten tietoon seikkoja, jotka voivat viitata mahdollisiin vaurioihin kaupan kohteessa. Koskinen - Tammi ja Laurila ovat hovioikeuskäytännön perusteella todenneet, että kuntotarkastuksessa ilmennyt riskitekijä ei

[274] Ks. KKO 2004:78 ja KKO 2009:31.
[275] Niemi 2002, s. 293, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 363 - 364, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 150. Myös Ruotsissa ostajalle voi syntyä erityinen tarkastusvelvollisuus kuntotarkastuksessa ilmenneiden virheiden tai vaurioiden johdosta. Virheiden ja vaurioiden tulee ilmetä selkeästi kuntotarkastusraportista. Ks. esim. Grauers 2010, s. 248 - 249.

sellaisenaan laajenna ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaa. [276] Pelkkä riskikirjaus ei siten siirrä vastuuta myöhemmin riskitekijän johdosta ilmenneestä virheestä ostajalle. Erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden syntyminen edellyttää riskirakenteen ohella rakenteen vaurioitumisen toteamista tai ainakin vahvaa epäilyä vaurioista ja mainintaa lisätutkimustarpeesta. [277]

> **Rovaniemen hovioikeus 22.3.2010, dnro S 09/469.** Kiinteistöllä oli suoritettu katselmus ennen kauppaa. Toinen ostajista oli ollut läsnä tässä katselmuksessa ja ostajat olivat saaneet katselmuksen perusteella laaditun raportin itselleen tutustuttavaksi. Rakennuksen yläpohjan tuuletuksessa ja ulkoseinien alaosissa oli havaittu katselmuksen perusteella riskitekijöitä. Katselmuksessa ei kuitenkaan havaittu tai epäilty, kaupanteon jälkeisissä tarkemmissa tutkimuksissa ilmennyttä, yläpohjan tuuletusraon puuttumista ja perustusten liiallista mataluutta. Asiassa kuultujen todistajien mukaan katselmuksen perusteella laaditussa raportissa esitetyistä tarkastuskehotuksista ja -suosituksista huolimatta saattoi rakennuksen kunnosta saada sellaisen kuvan, ettei siinä ollut suuria puutteellisuuksia. Yläpohjassa ja perustuksissa olevien virheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden havaitseminen olisi edellyttänyt muun muassa seinärakenteen avaamista ja aukkojen tekemistä kattoon. Näin ollen virheiden havaitseminen olisi vaatinut tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, joihin vaadittaisiin myyjän suostumus ja joihin ostajalla ei ole yleensä velvollisuutta ilman erityistä syytä. Raportissa suositellut toimenpiteet osoittautuivat myöhemmissä tutkimuksissa virheiden laajuuteen ja laatuun nähden riittämättömiksi. Ostajilla ei raportista ilmenneiden tietojen perusteella ollut syytä epäillä jälkeenpäin havaittuja virheellisyyksiä tai vaurioita.
>
> HO katsoi, ettei ostajilla, ottaen huomioon edellä mainittu ja myyjän antamat tiedot, ollut katselmuksen havaintojen perusteella erityistä syytä ryhtyä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan ja ulkoseinien alaosien kunnon selvittämiseksi. HO mukaan ostajan selonottovelvollisuuden laajuuteen ei vaikuttanut se, että ostajat ja myyjä olivat yhdessä antaneet toimeksiannon katselmuksen tekemiseen. Edellä mainittujen seikkojen johdosta ostajat eivät olleet laiminlyöneet selonottovelvollisuuttaan eivätkä siten menettäneet oikeutta vedota virheisiin.

#### 7.3.6.4. Korkeimman oikeuden tulkinnat

Korkein oikeus on suhtautunut hovioikeuskäytäntöä pidättyväisemmin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajentamiseen kuntotarkastuksessa ilmenneiden riskien ja epäilyjen perusteella. Mikäli kuntotarkastusraportissa mainittujen vaurioiden syitä ja seurauksia ei ole tarkemmin selvitetty, ei ostajalla näyttäisi olevan velvollisuutta ryhtyä erityiseen tarkastukseen. Kynnys erityisen tarkastusvelvollisuuden syntymiselle on siis asetettu melko korkealle [278]. Tämä käy ilmi seuraavista korkeimman oikeuden ratkaisuista. Tässä yhteydessä käsittelen tapauksia lähinnä vain ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta.

> **KKO 2004:78.** Ostajat olivat ostaneet vuonna 1998 kiinteistön sillä sijaitsevine omakotitaloineen. Kyseessä oleva puolitoistakerroksinen omakotitalo oli rakennettu vuonna 1982 ja remontoitu kokonaisuudessaan vuonna 1988. Ennen kauppa kohteeseen oli suoritettu kosteuskartoitus, jossa ilmeni kosteusvaurioita. Myyjä oli esittänyt ostajille ennen kaupantekoa kosteuskartoitusta koskevan asia-

[276] Esim. Turun HO 8.3.2010, dnro S 09/860, jossa hovioikeus katsoi, että huomioiden asunnon hyvän ulkopuolisen kunnon, pelkästään kuntotarkastusraportista ilmenevät kosteusriskiä lisäävät tekijät eivät olleet lain tarkoittama erityinen syy vaatia ostajaa ryhtymään rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin tarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi. Ennen kauppaa suoritetussa kuntotarkastuksessa ei ollut käynyt ilmi mitään sellaista erityistä seikkaa, jonka perusteella ostajien olisi tullut havaita virheitä, joita oli ilmennyt myöhemmissä tutkimuksissa.
[277] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 360 ja s. 375 - 376, Koskinen - Tammi 2012, s. 699.
[278] Koskinen - Tammi 2012, s. 702.

kirjan. Kauppakirjaan otettiin maininta rakennuksessa havaituista kosteusvaurioista ja myyjän vastuuta rajoittava lauseke [279]. Ostajat olivat näin tietoisia niistä omakotitalossa olevista kosteusvaurioista, jotka oli nimenomaisesti yksilöity kauppakirjassa. Myöhemmin kaupanteon jälkeen kosteuden ja siitä johtuvien vaurioiden syyksi olivat paljastuneet huomattavat rakennustekniset virheet. Tapauksessa oli kysymys etenkin vastuunrajoituslausekkeen vaikutuksesta ostajan oikeuteen vaatia kauppahinnan alennusta rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella.

Korkein oikeus totesi, etteivät ostajat olleet allekirjoittaessaan kauppakirjaa tietoisia rakennuksen merkittävistä rakennusteknisistä virheellisyyksistä, jotka oli havaittu vasta kaupanteon jälkeen suoritetuissa tarkemmissa tutkimuksissa [280]. Ostajat olivat kaupanteon yhteydessä olleet tietoisia vain niistä omakotitalossa olevista kosteusvaurioista, jotka oli yksilöity kauppakirjassa. Korkein oikeus totesi, ettei ostajilla ollut syytä epäillä asiakirjasta ilmenevien tietojen oikeellisuutta eikä tarkastaa muulla tavoin asiakirjasta ilmeneviä seikkoja.

Korkeimman oikeuden mukaan kosteusvauriot aiheutuvat usein talossa olevista rakennusvirheistä. Tämän vuoksi tällaisten vaurioiden havaitseminen asettaa ostajalle tavanomaista laajemman selonottovelvollisuuden. Kaupan kohteessa ilmenneiden rakennusvirheiden havaitseminen olisi kuitenkin edellyttänyt muun muassa reikien poraamista alakerran lattiaan sekä rakennuksen vierustojen maankaivutöitä. Virheiden toteaminen olisi vaatinut sellaisia tavanomaisesta poikkeavia ja kiinteistöön kajoavia toimenpiteitä, joihin ostaja ei olisi voinut ryhtyä ilman myyjän suostumusta. Kauppaa ennen suoritetusta kosteuskartoituksesta ei ollut ilmennyt, mistä kosteusvauriot ovat johtuneet eikä niiden syy ollut muutoinkaan kauppaa tehtäessä ollut selvillä. Näiden seikkojen perusteella korkein oikeus katsoi, ”ettei ostajien kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden laajuus ja laatukaan huomioon ottaen voida katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan sillä perusteella, että he eivät ole edellyttäneet mainitunlaisia tarkastustoimia suoritettavan ennen kuin kaupasta päätettiin”. Korkein oikeus ei muuttanut hovioikeuden tuomiota. Myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajille hinnanalennusta.

Oheisessa tapauksessa korkein oikeus siis katsoi, etteivät kiinteistön kuntotarkastuksessa ilmenneet puutteet, niiden laatu ja laajuus huomioon ottaen, laajentaneet ostajan tarkastusvelvollisuutta erityisiin rakenteisiin kajoaviin toimenpiteisiin. Kaupanteon jälkeen havaittuja laajoja vaurioita ja vauriot aiheuttaneita rakennusteknisiä virheitä ostajat eivät voineet käsittää pelkästään kuntotarkastusraportista ilmenevien tietojen perusteella. Erityisen tarkastusvelvollisuuden syntyminen olisi edellyttänyt, että ostajat olisivat saaneet kosteuskartoituksen perusteella tarkemmin tietoa vaurioiden laajuudesta ja rakennusvirheistä.

Korkein oikeus suhtautui siten varsin varauksellisesti siihen, että kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen perusteella, ostajan pitäisi varautua myös huomattavasti laajempiin vaurioihin kuin mitä raportista on käynyt ilmi. Korkeimman oikeuden tulkinnan mukaan velvollisuutta erityiseen tarkastukseen ei ole niiden rakennuksen osien osalta, joissa voi kuntotarkas-

[279] "Rakennuksessa on 14.9.1998 suoritettu kunto- / kosteuskartoitus, jossa on havaittu mm. seuraavat vauriot / puutteet: - Alakerran lattiasta löytyi hieman kosteutta, josta ostaja on tietoinen. - Eteisen takassa on halkeamia. Ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksesta laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset."

[280] Maanvaraisen seinän väärä perustamistapa, salaojajärjestelmän osittainen puutteellisuus, peruslaatan alapuolisen täyttöaineksen virheellisyys ja rakennuksen virheellinen perustamistaso maastoon nähden.

tuksen perusteella piillä riski vauriosta, mutta joissa ei ole havaittu varsinaisia vaurioita. Esimerkiksi hovioikeuskäytännössä yksittäistapauksissa on suhtauduttu korkeinta oikeutta myönteisemmin siihen, että havaittujen epävarmuustekijöiden perusteella ostajan tulee varautua virheellisyyksien ilmenemiseen laajemminkin kuin, mitä kuntotarkastuksen sisältö ja myyjän antamat tiedot osoittavat [281].

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa suhtauduttiin myös kielteisesti ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajentamiseen kuntotarkastuksessa havaittujen riskitekijöiden perusteella.

> **KKO 2009:31.** Kaupan kohteena oli kiinteistön vuokraoikeus sillä olevine rakennuksineen. Ostaja oli ostanut kaupan kohteen vuonna 2003. Kiinteistöllä sijaitsi vuonna 1977 rakennettu omakotitalo. Asuinrakennukseen oli suoritettu ennen kaupantekoa kuntotarkastus. Kuntotarkastuksessa ei ollut havaittu puutteita tai epäkohtia, jotka vaikuttaisivat merkittävästi rakennuksen asumiskelpoisuuteen. Kuntotarkastuksessa oli kuitenkin todettu vesikatteessa sellaisia riskitekijöitä, jotka olivat heikentäneet sen kestävyyttä. Myös savuhormin juurihuovan tiiviys oli ollut puutteellinen.[282] Katon vuotamista ei ollut kuitenkaan havaittu tai epäilty.
>
> Ostaja myi kaupan kohteen kolmannelle henkilölle vuonna 2006, jonka jälkeen oli havaittu kosteusvaurioita rakennuksen yläpohjassa. Asiantuntija oli todennut rakennuksen yläpohjassa laajan kosteusvaurion, joka olisi korjaamattomana aiheuttanut terveyshaittaa talon asukkaille. Kosteusvaurion syynä oli ollut rakenteen höyrynsulun epätiiveys, vesikatteen lävistysten vuodot sekä rakennusaikainen kastuminen. Höyrynsulussa oli todettu reikiä ja repeämiä, jotka olivat peräisin rakentamisajalta.
>
> Vuonna 2003 tehdyssä kaupassa myyjän vastuuta oli rajoitettu kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Kauppakirjan mukaan myyjä ei vastannut kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista. Kauppakirjassa oli todettu, että ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin ennen kaupasta päättämistä ja ilmoittanut olevansa tietoinen siinä mainituista vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. Kysymys oli vastuunrajoitusehdon merkityksestä myyjän vastuuseen sekä kuntotarkastuksesta johtuvasta ostajan selonottovelvollisuudesta. Käsittelen tapausta lähinnä vain ostajan tarkastusvelvollisuuden osalta.
>
> Käräjäoikeuden ja hovioikeuden tulkinnat poikkesivat toisistaan vastuunrajoitusehdon merkityksen ja ostajan tarkastusvelvollisuuden täyttämiseen osalta. Käräjäoikeuden mukaan ostaja oli täyttänyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa [283]. Hovioikeus katsoi, ettei myyjä vastannut kauppakirjan mu-

[281] Ks. esim. edellä Vaasan HO 4.11.2008, dnro S 07/73 sekä Hoffrén 2008 s. 8 - 9: Turun HO 18.12.2007, dnro S 07/243, jossa HO muun muassa totesi, että vaikka kuntotarkastuksessa havaittujen puutteiden perusteella suoritetuissa tarkemmissa tutkimuksissa vain osa keittiön lattian alapohjasta oli todettu vaurioituneeksi, tuli ostajien kosteustarkastusraportin perusteella varautua laajempiinkin korjauksiin.

[282] Vesikatteessa oli katteen alustastaan irtoamisesta johtuvia poimuja, joiden taakse sadevedet lammikoituivat ja jäätyessään aiheuttivat katteelle ylimääräisen vaurioitumisriskin. Raportin mukaan katteen kuntoa tuli seurata säännöllisesti ja hormin juurihuovan reuna tuli tiivistää elastisella saumamassalla. Ostaja oli suorittanut tiivistyksen kuntotarkastusraportin ohjeiden mukaisesti.

[283] KäO katsoi, että ostaja oli voinut luottaa asiantuntijan laatimaan kuntotarkastusraporttiin, jossa ei ollut rakennuksen asumiskelpoisuuteen vaikuttavia epäkohtia, eikä ostajalla siten ollut erityistä syytä ulottaa tarkastustaan seikkoihin, joiden selvittäminen olisi edellyttänyt teknistä tai tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostaja oli tiivistänyt juurihuovan reunan raportin suosituksen mukaisesti.

KäO katsoi, että yli 20 vuotta talossa asunut myyjä tiesi tai ainakin hänen olisi pitänyt tietää talossa ilmenneistä yläpohjan kosteusvaurioista. Koska ostaja ei ollut ennen kauppaa kertonut myyjälle tällaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää ja jonka voitiin olettaa vaikuttaneen kauppaan, oli ostaja syyllistynyt tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin.

kaan kuntotarkastuksessa ilmenneistä puutteista ja niistä mahdollisesti aiheutuneista vahingoista. Hovioikeuden mukaan ostajalla oli kuntotarkastusraportissa mainittujen havaintojen, eli katon kuntoon liittyvien epävarmuustekijöiden, perusteella ollut erityinen syy ottaa tarkemmin selkoa yläpohjan kunnosta ja tarkastaa kaupan kohteesta annetut tiedot ennen kaupantekoa. Ostajan olisi siten tullut ymmärtää, että tietoisena kuntotarkastuksessa mainituista epävarmuustekijöistä, hän voi joutua itse vastaamaan niiden perusteella ilmenevistä vioista ja vaurioista. Näin ollen myyjä ei ollut vastuussa laatuvirheestä.

Korkein oikeus arvioi erikseen vastuunrajoitusehtojen ja selonottovelvollisuuden merkitystä asiassa. Korkein oikeus totesi, ettei kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjatilaa voitu tarkastaa tarkastusluukun puuttumisen vuoksi. Tarkastaminen olisi siten edellyttänyt rakenteiden purkamista eli sellaista tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä, johon ostajalla ei ollut velvollisuutta ilman erityistä syytä. Vaikka kuntotarkastusraportissa oli tuotu esiin vesikaton osalta sellaisia riskitekijöitä, jotka olivat heikentäneet sen kestävyyttä, ei katon vuotamista havaittu eikä epäilty. Näin ollen kuntotarkastusraportin tietojen perusteella ostajalla ei ollut syytä epäillä kosteusvauriota. Korkein oikeus katsoi, ettei ostajalla siten ollut kuntotarkastuksen havaintojen perusteella erityistä syytä ryhtyä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnon selvittämiseksi. Edellä mainittujen seikkojen perusteella korkein oikeus totesi, ettei ostaja ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Tässäkin tapauksessa korkein oikeus suhtautui varsin kielteisesti ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alan laajentamiseen. Ratkaisujen perusteella voidaan todeta, että korkein oikeus suhtautuu hovioikeutta torjuvammin ja kapea-alaisemmin ostajan velvollisuuteen ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin kuntotarkastuksessa ilmenneiden seikkojen perusteella. Tosin korkeimman oikeuden vuonna 2009 annetun ratkaisun jälkeen käräjä- ja hovioikeuksien ratkaisujen perusteluissa on ryhdytty yhä useammin viittaamaan korkeimman oikeuden esittämään tulkintaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuudesta. Tämä on johtanut osittain myös tulkintojen lähentymiseen, joka taas parantaa ratkaisujen ennakoitavuutta.

**Turun hovioikeus 20.8.2014, dnro S 13/1452.** Tapauksessa oli kyse vuonna 2009 tehdystä asuinkiinteistön kaupasta, jossa oli kaupanteon jälkeen ilmennyt muun muassa kosteusvaurioita. Kaupan kohteeseen oli suoritettu ennen kaupantekoa kuntotarkastus, jossa oli todettu muun muassa kosteusvaurioita asuinrakennuksen kellarikerroksessa. Lisäksi sadevesien poisjohtaminen talon vierustoilta oli puutteellista ja salaojien olemassaolosta oli ilmennyt epäselvyyttä. Myös asuinkerroksen ja ullakkokerroksen ulkoseinän tuuletus oli saneerauksen yhteydessä jätetty puutteelliseksi. Seinärakenteessa ei ollut kuitenkaan havaittu kosteutta. Myös asuinrakennuksen ullakkotilassa oli havaittu jälkiä katon vesivuodoista ja lahovaurioita ruodelaudoituksessa. Kuntotarkastaja oli tehnyt myös kosteuteen viittaavia hajuhavaintoja ullakkotilassa. Talon vesikatteen todettiin joskus vuotaneen, jolloin kosteus oli päässyt valumaan välipohjan eristeisiin. Havaintojen johdosta kuntotarkastusraportissa suositeltiin yläpohjan tuuletuksen tehostamista. Kellarikerroksen kosteuden syyksi oli arvioitu, että maakerrokset olivat liian tiiviisti kiinni kellarikerroksen seinässä. Lisäksi mahdollinen salaojien puutteellisuus saattoi vaikuttaa vaurion olemassaoloon. Kyse oli siis muun ohella siitä, miten ennen kauppaa suoritettu kuntotarkastus vaikutti ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.

Koska ostaja on ollut tietoinen kellaritilan kosteusongelmasta (ja sen syistä), on hänellä ennen kaupantekoa ollut korostettu selonottovelvollisuus selvittää tarkemmin kellarin kosteutta. Selonottovelvollisuus kohdistuu nimenomaisesti ostajan suorittamiin toimiin ennen kaupantekoa. Koska kellaritilojen kosteus oli ollut ostajien tiedossa, käräjäoikeus katsoi, että kellaritilojen kosteusongelma ja alapohjassa olevat mahdolliset mikrobivauriot eivät olleet maakaaressa tarkoitettu laatuvirhe, minkä johdosta ostajalla olisi oikeus vaatia kaupan purkua, hinnanalennusta tai vahingonkorvausta.

Ullakkotilan vaurioiden osalta ostaja oli itsekin havainnut valumajälkiä sekä tunkkaista hajua ennen kaupantekoa. Käräjäoikeus katsoi, etteivät kuntotarkastusraportin sisältö ja ostajan tekemät havainnot välttämättä merkinneet vielä sitä, että ostajalle syntyisi erityinen tarkastusvelvollisuus ullakkotilan rakenteiden osalta. Arviointiin vaikutti erityisesti se, että kuntotarkastusraportissa oli

suositeltu lähinnä vain yläpohjan tuuletuksen parantamista. Tässä kohdin käräjäoikeus viittasi edellä käsiteltyyn KKO 2009:31 tapaukseen. Näin käräjäoikeus katsoi, että ullakkotilan eristeissä havaittua mikrobivauriota on pidettävä maakaaren mukaisena salaisena virheenä. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Toisaalta kaupanteko-olosuhteet voivat vaikuttaa yksittäistapauksessa merkittävällä tavalla kokonaisarviointiin erityisen tarkastusvelvollisuuden osalta.

**Helsingin hovioikeus 2.9.2014, dnro S 13/1046.** Kaupan kohteena oli kiinteistö ja sillä sijaitseva 1950-luvulla rakennettu ja 1970-luvulla laajennettu omakotitalo. Kiinteistöllä oli tehty kuntotarkastus ennen kohteen myyntiin asettamista. Ostajille oli kerrottu rakennuksen huonosta kunnosta ja kauppakirjaan oli otettu maininta rakennuksen peruskorjauksen tarpeesta. Kaupan jälkeen, korjaustöiden alkuvaiheessa, talo oli kuitenkin osoittautunut ostajien mukaan purkukuntoiseksi. Tämän vuoksi kohdetta ei olisi pitänyt myöskään myydä ja markkinoida peruskorjattavana. Ostajat vaativat myyjältä ja välitysliikkeeltä yhteisvastuullisesti hinnanalennusta ja vahingonkorvausta viivästyskorkoineen. Käsittelen tapausta vain ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta [284].

Ostajat olivat tutustuneet kohteesta laadittuun kuntotarkastusraporttiin ennen kaupantekoa. Ostajille oli myös ilmoitettu, että aiemmat ostajaehdokkaat olivat vetäytyneet kaupasta kuntotarkastusraportin luettuaan. Lisäksi ostajille oli tarjottu mahdollisuutta tutustua kohteeseen asiantuntijan kanssa ennen kauppaa. Myös uuden kuntotarkastuksen teettämistä oli ostajilta tiedusteltu. Toinen ostajista oli kuitenkin ilmoittanut osaavansa tarkastaa kohteen itse. Asiassa kuultiin useita todistajia sen osalta, oliko rakennus peruskorjattavissa vai purkukuntoinen. Hovioikeus katsoi, ettei kohteen virheellisyyksiä voida arvioida pelkästään termin (peruskorjauskelpoinen) perusteella, vaan asiaa on tarkasteltava kokonaisuutena. Ostajat eivät voi arvioida kaupan kohdetta vain myyntiesitteen tietojen perusteella, vaan heidän tulee myös tutustua huolellisesti kohteeseen. Lisäksi on otettava huomioon kuntotarkastuksessa esille nousseet seikat.

Kuntotarkastusraportista oli käynyt ilmi lukuisia vaurioita, virheellisyyksiä, riskitekijöitä, korjaustoimenpide-ehdotuksia sekä lisätutkimustarpeita:

1. Lisätutkimistarpeita: väliseinien lattiapintojen alapuoliset osat, puukoolattu alapohja, ulkoseinän lahovauriot, eteisen lattia, yläpohjassa havaitut vuotokohdat ja sisäilman laatu.
2. Riskejä: yläpohjan ja ullakon tuuletuksen puutteellisuus, I. kerroksen alapohjarakenne (betonilaatan päälle puukoolattu/eristetty lattia), I. kerroksen väliseinät lähtivät todennäköisesti lattiapintojen alapuolelta pohjalaatan päältä. Lisäksi oli todettu muun muassa, että julkisivuverhouksen taustalla ei ollut tuulettuvaa ilmarakoa.
3. Vaurioita: rakennuksen takasivun ulkoseinän rungon alaosien ja julkisivuverhouksen alaosien lahovauriot, yläpohjan ja ullakon rakenteiden tummumat. Lisäksi kattoristikoissa oli vesivuodon aiheuttamaa lahoa ruokailutilan yläpuolella. Myös ruodelaudoissa oli havaittu tummumaa ja paikoin lahovaurioita.
4. Toimenpidesuosituksia ja korjaustoimenpiteitä: kellarin puhdistaminen orgaanisesta materiaalista, maapintojen muotoilu, sokkelin vierustäytön vaihtaminen, kattovesijärjestelmän uusiminen, sokkelin kosteuseristeen asentaminen, lahovaurioiden korjaaminen ulkoseinässä ja eteisen alapohjassa, salaojituksen asentaminen, vesikatteen uusiminen, yläpohjan tuuletuksen järjestäminen, yläpohjan kosteusvaurioiden korjaaminen ja ilmanvaihdon parantaminen. Lisäksi alapohjan sekä ulkoseinien alaosien kunto tuli selvittää kokonaisuudessaan suuremmilla rakenteen avauksilla useasta eri kohdasta (koska tarkastuksessa oli havaittu viitteitä rakenteiden kosteusvauriosta). Rakennuksen takasivun eteisen kohdalla havaittujen lahovaurioiden laajuus oli myös selvitettävä korjaamisen yhteydessä. Ulkoseinärakenteiden kunto rakennuksen takasivulla tuli selvittää rakenteita avaamalla, sekä vauriot korjata ja asentaa tuuletusrako verhouslaudan taustalle. Lisäksi kaikki yläpohjassa ja ullakkotilassa havaitut vaurioituneet rakenneosat tuli poistaa ja korvata uusilla.

Lisäksi raportin perusteella lähes kaikki rakennuksen osat ja järjestelmät olivat teknisen käyttöikänsä päässä. Teknisen käyttöiän termi oli selitetty auki raportissa. Raportissa todettiin tarkas-

[284] Sekä käräjäoikeus että hovioikeus totesivat, etteivät myyjä ja välittäjä olleet rikkoneet velvollisuuksiaan kauppaa tehdessään.

tuksen suoritetun pintapuolisesti eikä rakenteiden sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta voitu tämän vuoksi sulkea pois. Esimerkiksi rakennuksen runkoa ei ollut voitu kauttaaltaan tarkastaa, eikä rungossa mahdollisesti olevia vaurioita voitu luotettavasti kartoittaa, koska vaurioiden kartoittaminen olisi vaatinut laajoja rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä.

Kohteessa suoritettiin kaupanteon jälkeen myös uusi kuntotarkastus. Tarkastus osoitti, että rakennuksessa havaittuihin vaurioihin ja puutteisiin on ollut mahdollista varautua jo aiemman kuntotarkastusraportin ja siinä esitettyjen toimenpidesuositusten perusteella. Aiempaan raporttiin verrattuna 1950-luvulla rakennetussa osassa taloa oli ilmennyt vielä ongelmia seinärakenteiden suhteen [285]. Tosin väliseinien alaosien osalta oli todettu lisätutkimustarve jo aiemmassa kuntotarkastusraportissa.

Käräjäoikeus oli hylännyt kiinteistön ostajien kanteen, jossa virheen johdosta vaadittiin myyjältä ja välitysliikkeeltä yhteisvastuullisesti hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. Hovioikeuden mukaan ostajille oli selvitetty, että kysymyksessä oleva rakennus on huonokuntoinen. Kuntotarkastusraportin perusteella ostajien oli tullut varautua mittaviin korjaustarpeisiin. Heille oli tarjottu myös mahdollisuutta hankkia uusi kuntotarkastusraportti ennen kauppaa. Lisäksi ottaen huomioon rakennuksen ikä ja tontin arvon huomattava osuus suhteessa kiinteistön kokonaiskauppahinnasta, ostajien olisi tullut tarkastaa rakennus normaalia huolellisemmin. Edellyttäen muun muassa rakenteiden laajempaa avaamista ennen kaupantekoa. Hovioikeus yhtyi käräjäoikeuden näkemykseen, että ostajilla on ollut erityinen syy ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen on edellyttänyt teknisiä toimenpiteitä toisin kuin KKO 2009:31 -tapauksessa. Ostajat olivat siten laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa ennen kaupantekoa ja ottaneet tietoisen riskin päättäessään, etteivät he selvitä rakennuksen vaurioita ja ongelmia tarkemmin ennen kaupantekoa. Hovioikeus katsoi, ettei kohteessa ollut MK:ssa tarkoitettua laatuvirhettä. Käräjäoikeuden tuomiota ei pääasian osalta muutettu.

### 7.3.7. Ostajan henkilökohtaisten ominaisuuksien vaikutus kuntotarkastusraportin sisällön tulkintaan

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden yleinen huolellisuuden taso arvioidaan objektiivisesti. Ostajalta voidaan edellyttää yleiseen elämänkokemuksen piiriin kuuluvien asioiden tuntemista, mutta erityistä rakennusalan asiantuntemusta häneltä ei vaadita. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin todettu, että ostajan omaama erityinen rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemus voi vaikuttaa ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen korottavasti. [286] Sen sijaan puutteellisten tietojen ei ole katsottu lieventävän vaatimusta huolellisesta ennakkotarkastuksesta. Tällöin ostajan on turvauduttava tarvittaessa asiantuntija-apuun ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttääkseen. [287]

Maakaaren ja asuntokauppalain esitöissä ei nimenomaisesti lausuta asiantuntemuksen vaikutuksista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Sen sijaan maakaaren esitöiden mukaan ostajan erityinen asiantuntemus tulee ottaa huomioon, kun arvioidaan, mikä merkitys virhettä

[285] Hovioikeus totesi, että vanhoissa rakennuksissa esiintyi yleisesti vaurioita, joita oli voinut syntyä rakennukseen jossain vaiheessa sen elinkaaren aikana. Vaurioiden olemassaolon todennäköisyyteen tuli jo rakennuksen iänkin perusteella varautua. Lisäksi vastaavaa seinärakennetta on käytetty joissain muissakin 1950-luvun rakennuksissa. Kyseisen rakenteen ei katsottu olevan silloisten määräysten vastainen.
[286] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147, Kyllästinen 2010, s. 340 - 341, Välimäki 2000, s. 967, Palo – Linnainmaa – Alppi - Takkinen 2006, s. 477.
[287] Kyllästinen 2013, s. 59, Välimäki 2000, s. 962.

koskevalle tiedolle on annettava [288]. Ostajan asiantuntemus voi siten vaikuttaa siihen, mitä hänen voidaan katsoa ymmärtäneen esimerkiksi kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen perusteella kaupan kohteesta. Hovioikeuskäytännön perusteella rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemusta omaavalta ostajalta on voitu lähtökohtaisesti edellyttää normaalia laajempaa tietämystä rakennuksen kuntoon vaikuttavista seikoista sekä huolellisempaa kohteen tarkastusta [289]. Asiantuntevan ostajan voidaan olettaa ymmärtävän tavallista maallikko-ostajaa paremmin kuntotarkastuksen sisältöä ja havaittujen puutteiden vaikutuksia kaupan kohteelle. Lisäksi asiantunteva ostaja voi kiinnittää huomiota sellaisiinkin seikkoihin, joita maallikko-ostaja ei välttämättä pystyisi havaitsemaan. Yksittäistapauksessa ostajan asiantuntemus tulee siten ottaa huomioon yhtenä osatekijänä, kun arvioidaan sitä, mitä ostajan katsotaan tienneen kuntotarkastusraportin perusteella kaupan kohteesta.

Ostajan asiantuntemusta on kuitenkin tulkittava suppeasti. Asiantuntemuksen arvioinnissa tulee ottaa huomioon henkilön todellinen ammatti, toimenkuva taikka koulutus rakennus- tai kiinteistöalalta. [290] Tätä todellista asiantuntemusta on verrattava kuntotarkastusraportista ilmeneviin seikkoihin. Esimerkiksi LVI-asentajaa voidaan pitää asiantuntijana rakennusten lämpö-, vesi- ja ilmastointijärjestelmiin liittyvien ominaisuuksien osalta. Mikäli kuntotarkastuksesta ilmenevät puutteellisuudet ja riskitekijät koskevat esimerkiksi rakennuksen alapohjan puutteellista tuuletusta, ei LVI-asentajalta voida pelkän ammattinsa perusteella edellyttää erityistä asiantuntemusta tällaisista seikoista. Siten ostajan asiantuntemuksen vaikutusta arvioitaessa on ensin selvitettävä se, mistä kuntotarkastusraportista ilmenevistä seikoista ostaja omaa todellista asiantuntemusta, ja mitkä seikat ulottuvat hänen kiinteistö- tai rakennusalan asiantuntemuksensa ulkopuolelle. Vain todelliselle asiantuntemukselle voidaan antaa painoarvoa ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta arvioitaessa [291].

Kuntotarkastuksen osalta erityinen asiantuntemus on otettava huomioon siltä osin, mitä asiantuntevan ostajan voidaan katsoa kuntotarkastusraportin perusteella tietävän, ja mitä hänen olisi pitänyt raportin perusteella ymmärtää kaupan kohteesta. Vertailukohtana toimii tällöin se, mitä huolellinen hänen asemassaan toimiva ammattilainen olisi havainnut tai olisi pitänyt

---

[288] HE 120/1994, s. 57.

[289] Ks. esim. Turun HO 3.9.1997, dnro S 97/87, jossa ostajista toinen oli suorittanut LVI-asentajan ammattitutkinnon. Tämän perusteella hovioikeus katsoi, että ostajilla ei ollut oikeutta vedota virheenä sisätilojen ilmastoinnin puutteelliseen rakentamiseen, koska ostajien olisi pitänyt normaalilla huolellisuudella suorittamassa ennakkotarkastuksessa havaita, että talon katolla olevia poistoilmahormeja ei ole viety harjakorkeuteen saakka. Hovioikeus hylkäsi ostajien hinnanalennusvaatimuksen.

Vrt. Kouvolan HO 11.4.2007, dnro S 06/789, jossa HO katsoi, ettei ostajien velvollisuutena ollut tarkastaa rakennuksen ilmanvaihdon asianmukaisuutta. Ostajilla ei ollut mitään erityistä asiantuntemusta rakennus- tai kiinteistöalalta. HO katsoi, että kyseessä kaupan kohteessa oli virhe, joka oikeutti ostajat hinnanalennukseen

[290] Ks. jakso 6.5.

[291] Kyllästinen 2010, s. 265

havaita ja ymmärtää. Tarkastusvelvollisuuden täyttääkseen asiantuntevankaan ostajan ei tarvitse ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin ilman erityistä syytä [292]. Tietyissä tilanteissa heillä voi kuitenkin olla tavallista matalampi kynnys suorittaa kaupan kohteessa erityinen tarkastus, koska lähtökohtaisesti he voivat tavallista ostajaa paremmin ymmärtää kuntotarkastuksen sisällön ja siinä havaittujen puutteiden, vaurioiden ja riskitekijöiden merkityksen kiinteistön kunnolle. Vaikka henkilökohtaisten ominaisuuksien korostamiseen tulee suhtautua maltillisesti yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa, ei tämän tule kuitenkaan tarkoittaa sitä, että erityistä asiantuntemusta omaavat ostajat voisivat ummistaa silmänsä sellaisten kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen johdosta, jotka vallitsevissa olosuhteissa todennäköisesti viittaavat alalla yleisesti tiedossa olevaan virheeseen. [293]

Mikäli raportista käy ilmi esimerkiksi jokin virheellinen rakenne, joka on rakennusalan ammattilaisten yleisesti tuntema ja joka tiettyjen olosuhteiden vallitessa johtaa esimerkiksi rakenteen lahovaurioon, tulee ostajan ottaa oman asiantuntemuksensa perusteella tällainen seikka huomioon kaupan kohteen kuntoa arvioidessaan. Jos kuntotarkastuksessa esimerkiksi havaitaan talon ulkoverhouksessa pienimuotoista lahovauriota ja maalin hilseilyä sekä todetaan, ettei ulkoseinien verhouslaudoituksen taustaa ole tehty tuulettuvaksi, voi tällaiset olosuhteet aiheuttaa asiantuntevalle ostajalle perustellusti erityisen syyn ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin mahdollisen lahovaurion tarkemmaksi selvittämiseksi. Vaikka aistinvaraisesti suoritetussa kuntotarkastuksessa ei havaittaisi suoranaisia vaurioita, vaurioepäilys tai havaitut riskit sekä ostajan asiantuntemus voivat velvoittaa kohteen tarkempaan tutkimiseen.

Asiantuntemuksen vaikutusta ei tule kuitenkaan liikaa korostaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta arvioitaessa. Sitä ei tule nostaa erilliselle jalustalle, vaan se voidaan ottaa huomioon vain tietyissä olosuhteissa yhtenä osatekijänä muiden seikkojen ohella. Lähtökohtaisesti asiantuntevankin ostajan pitää voida luottaa kuntotarkastajan tekemään arvioon kaupan kohteen kunnosta. Omien havaintojen, myyjän antamien tietojen, kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen ja oman asiantuntemuksen perusteella ostajalle saattaa kuitenkin syntyä velvollisuus ottaa tarkemmin selkoa joistain kaupan kohteeseen liittyvistä ominaisuuksista.

Ostajan asiantuntemus ei voi yksistään vaikuttaa siihen, että hän kantaa riskin myös havaittua laajemmista vaurioista. Ostaja kantaa riskin vain siltä osin kuin riskitekijöitä ja viitteitä vaurioista on havaittu. Erityistä asiantuntemusta omaavalta ostajalta ei voida edellyttää myöskään hyvin laajalle kaupan kohteeseen ulottuvaa erityistä tarkastusta pelkästään asiantuntemuk-

[292] Hoffrén 2011, s. 259.
[293] Hoffrén 2011, s. 258 - 259.

seensa nojautuen. Esimerkiksi suuriin rakenneavauksiin ei ole syytä ryhtyä, vaan ne on rajattava epäilystä herättäviin kohtiin.

### 7.3.8. Ostajan käyttämän asiantuntijan vaikutus

Tavanomaisesti ennakkotarkastuksen suorittaminen ei edellytä asiantuntijan käyttämistä. Mikäli ostaja kuitenkin katsoo, ettei hän pysty ymmärtämään kuntotarkastusraportin sisältöä, voi hänellä olla velvollisuus kääntyä asiantuntijan puoleen ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi. [294] Tässä kohdin keskitynkin tarkastelemaan vain sellaisia tilanteita, joissa asiantuntija-apuun käännytään nimenomaisesti kuntotarkastuksen sisällön ymmärtämiseksi. Toisaalta pelkästään kuntotarkastuksen sisällön tulkitseminen ei pitäisi edellyttää asiantuntijan apua, koska kuntotarkastusraportti tulisi laatia niin yksinkertaiseksi, selväksi ja yksiselitteiseksi, että tavallinen maallikko-ostajakin ymmärtää sen sisällön. Kuntotarkastusraporteissa esiintyy kuitenkin rakennusalan termejä, joiden merkitystä ostajat eivät ymmärrä [295]. Myös yleinen tietämättömyys rakennusteknisistä seikoista sekä asuntokaupan taloudellinen merkittävyys ohjaavat henkilökohtaisen asiantuntija-avun käyttämiseen.

Asiantuntijan käyttämisen ei tulisi sinänsä laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Ostaja ei saisi kärsiä oikeuden menetyksiä sen vuoksi, että hän toimii huolellisesti kaupasta päättäessään.[296] Asiantuntijalle voidaan kuitenkin asettaa vähintään samoja vaatimuksia kuin erityistä asiantuntemusta omaavalle ostajalle. Ostajan käyttämä asiantuntija ymmärtää maallikko-ostajaa paremmin kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen merkityksistä kaupan kohteelle. Asiantuntijoiden voidaan edellyttää olevan myös tietoisia riskeistä, joita liittyy tiettynä aikakautena tyypillisiin rakennusratkaisuihin sekä niistä johtuvista tyypillisistä virheistä.[297] Asiantuntijan käyttäminen voi siten vaikuttaa siihen, mitä ostajan voidaan katsoa ymmärtäneen ja tietäneen kaupan kohteesta kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen perusteella.

Asiantuntijan on kiinnitettävä huomiota seikkoihin, joita tavallinen maallikko ei välttämättä havaitse. Asiantuntijalta voidaan lähtökohtaisesti edellyttää sellaisten seikkojen havaitsemista ja ymmärtämistä, jotka viittaavat alalla yleisesti tiedossa oleviin virheellisyyksiin. Asiantuntija-avun käyttäminen voi johtaa joissakin tilanteissa myös tavanomaista helpommin erityisen

[294] Välimäen mukaan asiantuntijan käyttäminen voi olla tarpeen, jos ostaja havaitsee epäilyttäviä seikkoja, joiden merkitystä kaupan kohteelle hän ei pysty itsenäisesti arvioimaan. Välimäki 2000 s. 962
[295] Esim. ”kapilaarinen kosteuden nousu” tai ”kapilaarisen katkoksen puuttuminen tiiliseinän alaosasta”, ks. Helsingin HO 5.12.2008, dnro S 07/2957.
[296] Hoffrén 2013, s. 177.
[297] Ks. edellä jakso 6.

ennakkotarkastuksen suorittamiseen kuntotarkastuksesta ilmenevien seikkojen perusteella. Tosin tällainen tulkinta voi johtaa helposti siihen, että huolellisesti toimivalle ostajalle asetetaan enemmän vastuuta kuin ilman asiantuntijaa toimivalle ostajalle. [298] Siksi asiantuntijan vaikutuksia ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajentumiseen onkin tulkittava suppeasti. Mielestäni vain tällaiset yleisesti alalla toimivien asiantuntijoiden tiedossa olevat virheet voivat laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta asiantuntijan käyttämisen johdosta. Muutoin asiantuntijan käyttäminen voi johtaa huolelliseen toimintaan pyrkineen ostajan kannalta kohtuuttomiin oikeudenmenetyksiin.

Huomiota herättävän epävarmuustekijän tai virheen tulee ilmetä selvästi kuntotarkastuksesta tai muutoin kaupan kohteeseen tutustuttaessa. Mikäli asiantuntija katsoo, että epävarmuustekijöitä tai puutteita olisi syytä tutkia tarkemmin, on ostajan ryhdyttävä tarkempiin tutkimuksiin. Muutoin ostaja voi joutua kantamaan riskin jälkeenpäin ilmenevästä virheellisyydestä. Jos asiantuntija ei suosittele lisätutkimuksia, voi ostaja luottaa asiantuntijan arvioon, eikä ostajalla ole pääsääntöisesti syytä ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin. Lisäksi asiantuntijan toimintaa on arvioitava vain siltä osin kuin häntä on käytetty apuna kohteen tarkastuksessa. Jos asiantuntijaa on esimerkiksi pyydetty lausumaan vain tietystä kuntotarkastusraporttiin merkitystä seikasta, ei asiantuntijan käyttämistä voida ottaa huomioon muilta osin. [299]

### 7.4. Kaupan osapuolten yhteistoiminnan korostaminen

Edellä käsiteltyjen ratkaisujen perusteella etenkin korkein oikeus on suhtautunut varsin pidättyväisesti ostajan velvollisuuteen ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin tarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi. Hoffrénin mukaan myyjän, kiinteistön omistajana, tulisikin lähtökohtaisesti päättää esimerkiksi rakenteita rikkovien toimenpiteiden tekemisestä sekä kantaa riski niiden tekemättä jättämisestä [300]. Näkökulma ilmentää maakaaren esitöissä mainittua lähtökohtaa, jonka mukaan on tarkoituksenmukaisempaa antaa kohdetta koskevien tarpeellisten tietojen hankkiminen yhdelle taholle, eli myyjälle, kuin mahdollisesti usean eri ostajaehdokkaan hankittavaksi. [301] Myyjän riskiä painottavan tulkinnan vaarana on kuitenkin myyjän vastuun liiallinen korostuminen. Mikäli myyjän katsotaan kantavan riskin erityisten toimenpiteiden laiminlyönnistä, tulee havaitsematta jäänyttä virhettä arvioida MK 2:17.1 5 kohdan mukaisena kaupan kohteen salaisena virheenä. Tällöin, salaisen virheen korkeammasta virhe-

[298] Hoffrén 2011, s. 259.
[299] Kyllästinen 2010, s. 342, Välimäki 2000, s. 963 - 964.
[300] Hoffrén 2011, s. 261.
[301] HE 120/1994, s. 26.

kynnyksestä johtuen, pienistä virheellisyyksistä riskin kantaa ostaja, ja mikäli virhe on normaalia merkittävämpi, vastuu on myyjällä. [302]

Koskinen - Tammi ja Laurila ovat hovioikeuskäytännön perusteella päätyneet vuorostaan siihen, että ostaja on ennakkotarkastusvelvollisuutensa nojalla vastuussa riittävän laajasta tarkastuksen suorittamisesta kaupan kohteessa [303]. Tällöin ostaja kantaa riskin siitä, ettei hän ole erityisen syyn johdosta ryhtynyt tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin, kuten rakenteiden avaamiseen ennen kaupantekoa. Oikeuskirjallisuudessa on laajemminkin todettu, että kuntotarkastuksessa havaitut epäkohdat voivat antaa ostajalle velvollisuuden ryhtyä tavanomaista tarkempaan kaupan kohteen tarkastukseen. [304] Ostajalle ei voida kuitenkaan asettaa kovin ankaraa velvoitetta ryhtyä erityisiin rakenteita purkaviin toimenpiteisiin, koska tällaiset toimenpiteet vaativat myyjän myötävaikutusta. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden korostaminen voi myös johtaa siihen, että ostaja menettää kokonaan oikeuden vedota virheeseen sellaisessakin tilanteessa, jossa myyjäkin on ollut huolimaton [305].

Molempien kaupan osapuolten yhteisenä intressinä on, että kauppa sujuisi ongelmitta ilman raskaita jälkiselvittelyjä. Tämän vuoksi sekä myyjän että ostajan tavoitteena tulisi olla kaupan kohteen ominaisuuksista varmistuminen mahdollisimman hyvin jo ennen kaupantekoa. Mielestäni osapuolten yhteistoimintaa tulisikin korostaa enemmän kohteen kunnon selvittämisessä. Velvollisuutta ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin tulisi siten jakaa sekä ostajan että myyjän kesken.

Myyjän velvollisuus osallistua tarkempien tutkimusten järjestämiseen on perusteltua, koska ostaja ei pysty itsenäisesti suorittamaan kaupan kohteen rakenteisiin ulottuvia toimenpiteitä ilman myyjän nimenomaista suostumusta. Myyjälle on myös maakaaren esitöissä asetettu pääasiallinen vastuu ottaa selkoa kaupan kohteen ominaisuuksista. Lisäksi myyjä, kaupan kohteen omistajana, omaa yleensä kokemusperäistä tietoa, joka perustuu kaupan kohteen käyttöön. Erityisistä toimenpiteistä huolehtimisen asettaminen pelkästään maallikko-myyjän vastuulle ei ole kuitenkaan suotavaa, koska myyjällä on jo muutoinkin erittäin laajat velvollisuudet yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa. Myyjä vastaa lähes täysin kohdetta koskevien tietojen hankkimisesta ja muutoinkin myyjän vastuu asuinkiinteistöjen kaupassa on

[302] Hoffrén 2011, s. 262.
[303] Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 369.
[304] Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.150, Niemi 2002, s. 292 - 293, Välimäki 2000, s. 959 - 969.
[305] Hoffrén 2011, s. 262.

laaja ja melko ankara. Myyjän vastuun rajoittamisen vaikeutta ilmentävät muun muassa edellä käsitellyt korkeimman oikeuden ratkaisut [306].

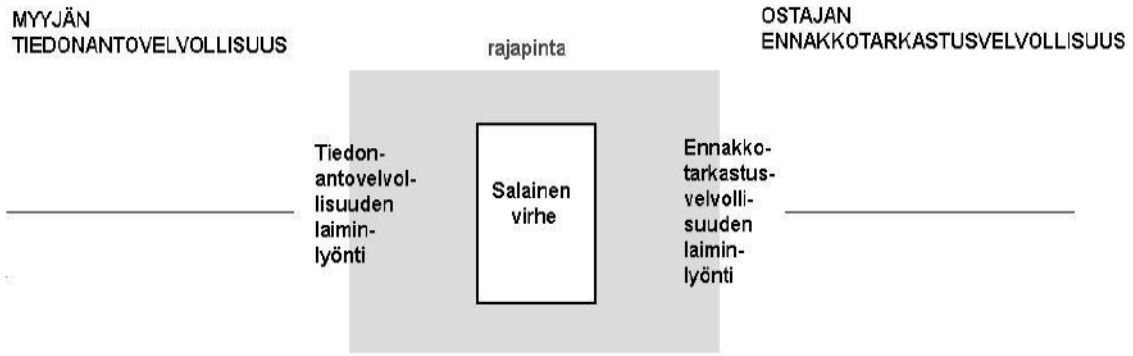
Ostajan osallistumista puoltaa MK 2:22.1. Ostajalle voi olla erityisen syyn, kuten esille tulleiden epäilyttävien seikkojen, johdosta velvollisuus ulottaa kaupan kohteen tarkastus myös sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä [307]. Vaikka myyjä talon omistajana tietää pääsääntöisesti ostajaa enemmän kaupan kohteen ominaisuuksista, voi ostajalla olla ammattitaitonsa ja koulutuksensa perusteella myös sellaista tietotaitoa, jonka perusteella hän pystyy arvioimaan kaupan kohteessa ilmenneitä ominaisuuksia paremmin kuin myyjä. Siten myös ostajan osallistumiselle tarkempien tutkimusten järjestämiseen tulee antaa painoarvoa. Sen sijaan vastuun osoittaminen tarkempien tutkimusten teettämisestä pelkästään ostajalle ei ole relevanttia, koska ostaja tarvitsee muun muassa myyjän suostumuksen rakenteisiin kajoaville toimenpiteille. Kuten edellä on jo mainittu, voi täysin ostajan vastuulle jätetty tarkempien tutkimusten laiminlyönti johtaa myös tilanteeseen, jossa ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen, vaikka myyjäkin olisi toiminut huolimattomasti [308].

Mikäli erityistä tarkastusvelvollisuutta arvioitaessa korostettaisiin nykyistä enemmän osapuolten yhteistoiminnan merkitystä, voitaisiin erityisen tarkastuksen laiminlyöntiä tulkita sekä ostajan että myyjän huolellisuuden laiminlyöntinä. Tilanteista, joissa molempien kaupan osapuolten on katsottu syyllistyneen laiminlyöntiin, ei ole maakaaressa nimenomaisesti säädetty. Sen sijaan asuntokauppalaissa on erityinen säännös tällaisia tilanteita varten. AsKL 6:19 sovelletaan, kun ostaja on laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuuttaan ja myyjä tiedonantovelvollisuuttaan. [309] Kun molempien osapuolten katsotaan syyllistyneen laiminlyöntiin, AsKL:n 6:19:n mukaan ostajalle voidaan myöntää ennakkotarkastuksen laiminlyönnistä huolimatta hinnanalennusta siinä määrin kuin se on olosuhteisiin nähden kohtuullista. Tällöin on otettava huomioon muun muassa se, miten vakavasta laiminlyönnistä on kysymys sekä ostajan että myyjän osalta, ja kuinka laajoja vaurioita kiinteistössä on kaupanteon jälkeen havaittu. Muihin seuraamuksiin kuin hinnanalennukseen ostajalla ei sen sijaan ole oikeutta. Täysimääräinen hinnanalennus ei tule myöskään kyseeseen, koska ostajakin on toiminut huolimattomasti. Jos ostaja on selvästi laiminlyönyt huolellisen ennakkotarkastuksen suorittamisen, ja

[306] KKO 2004:78 ja KKO 2009:31.
[307] HE 120/1994, s. 56.
[308] Hoffrén 2011, s. 262.
[309] HE 14/1994, s. 137, Nevala 2011, s. 328.

myyjän laiminlyöntiä on taas pidettävä vähäisenä, ostajan hinnanalennus voidaan evätä kokonaan. [310]

Myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostaja ennakkotarkastusvelvollisuuden rajoja on mahdotonta määrittää yleisillä lain säännöksillä. Yksittäistapauksissa voi esiintyä tilanteita, joissa sekä ostaja että myyjä ovat laiminlyöneet jossain määrin velvollisuuksiaan ennen kaupantekoa. Asuntokauppalain esitöiden mukaan tällaisissa tilanteissa ei ole luontevaa päätyä jyrkkiin joko/tai -ratkaisuihin sen suhteen, onko yksittäistapauksessa kyse sellaisesta virheestä, johon ostajalla on oikeus vedota vai ei. [311] AsKL 6:19:n mukainen tulkinta korostuu siten erityisesti sellaisissa myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden rajapinnan tulkintatilanteissa, joissa molempien osapuolten voidaan katsoa ainakin jossain määrin laiminlyöneen huolellisuusvelvollisuuttaan. AsKL 6:19:n vaikutusaluetta voidaan havainnollistaa oheisella kuviolla.




Kuvion vasen puoli kuvaa myyjän tiedonantovelvollisuutta ja oikea puoli ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. AsKL 6:19:n mukainen tulkinta korostuu kuvion harmaalla alueella eli myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisellä rajapinnalla. AsKL 6:19:ä ei kuitenkaan sovelleta, kun kaupan kohteessa katsotaan olevan salainen virhe.

Kyllästinen on esittänyt AsKL 6:19:n mukaisen säädöksen sisällyttämistä myös maakaaren virhesäännöksiin [312]. Kyllästisen ehdotus on mielestäni perusteltu. Varsinkin kiinteistön kuntotarkastukseen perustuvan erityisen tarkastusvelvollisuuden syntyminen ei ole aina selvää. Kuntotarkastusraporttien sisältämät erilaiset ilmaisut ja kirjoitustavat ovat aiheuttaneet tulkintaongelmia sen suhteen, mitä ostajan on pitänyt raportin perusteella ymmärtää, sekä millaisiin ja miten laajoihin vaurioihin hänen on tullut varautua. [313] Tällaisten tulkintaongelmien valli-

[310] HE 14/1994, s. 137, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 369 - 370, Palo – Linnaimaa – Alppi - Takkinen 2006, s. 563 - 564.
[311] HE 14/1994, s. 137, Koskinen - Tammi – Laurila 2010, s. 369 - 370, Palo – Linnaimaa – Alppi - Takkinen 2006, s. 563 - 564.
[312] Kyllästinen 2010, s. 374 - 376.
[313] Ks. esim edellä Vaasan HO 8.10.2008, dnro S 07/1152 vrt. Helsingin HO 29.11.2007, dnro S 05/3090 sekä Helsingin HO 30.8.2007, dnro S 04/1441 vrt. Vaasan HO 4.11.2008, dnro S 07/73.

tessa on siten usein vaikeaa päätyä selvään joko/tai -ratkaisuun sen suhteen, onko ostajalla ollut oikeus vedota virheeseen kuntotarkastusraportista ilmenneistä seikoista huolimatta. Vai katsotaanko ostajan ottaneen riskin myöhemmin havaitusta virheellisyydestä, koska hän ei ole ryhtynyt kuntotarkastuksen havaintojen perusteella erityiseen tarkastukseen ennen kaupantekoa.

Asuntokauppalain 6:19:n viittaavaa tulkintaa esiintyy seuraavassa kiinteistön kauppaa koskevassa ratkaisussa. Tapauksessa ostajilla katsottiin poikkeuksellisesti olevan oikeus saada hinnanalennusta, vaikka heidän tulkittiinkin laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuuttaan kuntotarkastuksessa ja muista asiantuntijalausunnoista ilmenneiden seikkojen johdosta.

> **Rovaniemen hovioikeus 8.7.2008, dnro S 07/870.** Kaupan kohteena oli kiinteistö, jolla sijaitsi vuonna 1980 rakennettu ja vuonna 1995 laajennettu omakotitalo. Rakennuksessa oli kaupanteon jälkeen havaittu kosteus- ja mikrobivaurioita rakennuksen alapohjan reuna-alueilla sekä ulko- ja väliseinien alaosissa. Kiinteistöllä oli suoritettu kuntotarkastus myyjän aiemman ostajaehdokkaan kanssa käytyjen kauppaneuvottelujen yhteydessä. Tarkastuksessa oli todettu muun muassa riskirakenne, rakenteiden kostumiseen viittaavaa hajua, perustuksissa oli havaittu kylmäsilta ja eristevillat olivat haisseet epämiellyttävälle. Homeen hajusta ja sisäilman tunkkaisuudesta johtuen kuntotarkastaja oli suositellut mikrobinäytteiden ottamista. Lisäksi kuntotarkastaja oli esittänyt myyjille näkemyksensä homevaurion korjaamisesta yleisellä tasolla. Myyjien ja tarkastajan välille oli syntynyt erimielisyyttä rakennuksen korjaustarpeesta tarkastuksessa havaittujen seikkojen johdosta. Toinen myyjistä oli kuitenkin ottanut itse mikrobinäytteen tarkastajan suositusten mukaisesti. Mikrobinäytetulosten perusteella tarkastaja oli todennut, ettei tulokset varmistaneet kohteen hyvää kuntoa. Tarkastajan mielestä asiaa tuli tutkia vielä tarkemmin kuntotarkastuksessa havaittujen seikkojen johdosta.
>
> Myyjät olivat ostajien kanssa keskustelleet tarkastajan laatimista raporteista ja suullisista arvioista. Osapuolet olivat päätyneet siihen, ettei talossa ollut niin laajaa korjaustarvetta kuin kuntotarkastaja oli esittänyt. Ostajat olivat luottaneet kirjallisesti laadittuihin tarkastusraportteihin ja mittaustuloksiin. Käräjäoikeuden mukaan ostajat olivat voineet raporttien ja mittaustulosten perusteella epäillä kosteusvaurioita. Lisäksi ostajien tietoon oli saatettu alapohjan korjaustarve sekä mahdollinen talon kengitystarve. Käräjäoikeus katsoi, että ostajilla oli siten velvollisuus tutkia tarkemmin kaupan kohteessa havaittuja epäilyttäviä seikkoja ja puutteita. Myyjät eivät olleet välittäneet ostajien tietoon selkeästi sitä, etteivät mikrobimittausten tulokset olleet muuttaneet kuntotarkastajan käsitystä kosteusvaurion olemassaolosta. Ostajille oli sen sijaan kerrottu, että kauppa edellisten ostajaehdokkaiden kanssa peruuntui mahdollisten hajuun liittyvien ongelmien vuoksi. Myyjien katsottiin saattaneen ostajien tietoon riittävällä tavalla kuntotarkastajan mielipiteet. Käräjäoikeus totesi, ettei myyjät siten olleet rikkoneet tiedonantovelvollisuuttaan. Ostajat olisivat voineet varmistua jatkotutkimustarpeesta muun muassa ottamalla yhteyttä kuntotarkastajaan.
>
> Edellä mainittujen seikkojen perusteella ostaja ei voisi lähtökohtaisesti vedota kaupanteon jälkeen ilmenneisiin laatuvirheisiin. Käräjäoikeus piti tätä kuitenkin kohtuuttomana ennen kauppaa myyjien kanssa käytyjen keskustelujen, home- ja hiivatutkimusraportin, todetun kosteusvaurion laajuuden sekä terveyshaitasta johtuneen välittömän korjaustarpeen perusteella. Näin ollen käräjäoikeus katsoi oikeudenmukaisemmaksi ratkaisuksi, että rakennuksessa ilmenneiden laatuvirheiden riskit jaetaan kaupan osapuolten kesken. Käräjäoikeus arvioi kohtuulliseksi hinnanalennukseksi 20 000 euroa. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Myyjän ja ostajan yhteistoiminnan korostaminen sekä AsKL 6:19:n sisällyttäminen maakaaren virhesäännöksiin, voisivat helpottaa kuntotarkastusraportin tulkintaongelmista aiheutuvien kiinteistökauppariitojen ratkaisemista ja johtaa osapuolten kannalta kohtuullisempiin lopputu-

loksiin. Kun kuntotarkastuksessa tai muutoin kiinteistön kauppaa tehtäessä havaitun lisätutkimustarpeen suorittaminen asetetaan sekä ostajan että myyjän yhteistoiminnan piiriin, joutuvat kaupan osapuolet yhdessä pohtimaan erityisen tarkastuksen tarpeellisuutta ja kantavat yhdessä myös riskin erityisen tarkastuksen suorittamatta jättämisestä. Mikäli ostaja ja myyjä yhdessä toteavat, ettei kuntotarkastuksen perusteella ilmenneiden vaurioiden ja riskitekijöiden johdosta ole syytä ryhtyä rakenteita purkaviin toimenpiteisiin, voidaan molempien osapuolien katsoa toimineen huolimattomasti, jos myöhemmin kuntotarkastusraportissa havaittujen seikkojen johdosta kiinteistössä paljastuu merkittäviä virheitä. Tällöin sekä ostaja että myyjä kantavat riskiä myöhemmin ilmenneistä virheistä.

Yleensä kaupan osapuolet sopivat erityisen tarkastuksen suorittamisesta yhteisymmärryksessä. Toisaalta eteen voi tulla tilanteita, joissa ostaja on vaatinut tarkempien, rakenteisiin kajoavien, tutkimusten suorittamista kuntotarkastuksessa ilmenneiden seikkojen perusteella, mutta myyjä ei ole tähän suostunut. Tällöin on selvää, että ostaja on pyrkinyt aktiivisesti täyttämään ennakkotarkastusvelvollisuutensa, mutta myyjä ei ole suostunut tarkempien tutkimusten suorittamiseen. Tällaisessa tilanteessa on perusteltua katsoa, että myyjä kantaa myös suuremman riskin kuntotarkastuksessa havaituista puutteista johtuvista virheistä. Mikäli taas ostaja ei ole ryhtynyt tarkempiin tutkimuksiin, vaikka myyjä olisi siihen suostunut, kantaisi ostaja suuremman riskin myöhemmin havaittavista virheistä. Toisaalta tilanteessa, jossa myyjä on tarkempien tutkimusten kannalla, tulee ottaa huomioon myös myyjän omat havainnot kiinteistön käytössä ilmenneistä vioista. Esimerkiksi talossa asuttaessa havaittu ummehtunut homeen haju voi saada tukea kuntotarkastuksessa todetuista kohonneista kosteusarvoista. Tällöin myyjälle voitaisiin asettaa pääasiallinen vastuu tarkempien tutkimusten tekemisestä tai ainakin velvollisuus kertoa ostajalle, miksi myyjän mielestä tarkempien tutkimusten suorittaminen olisi perusteltua.

Myös nykyisten maakaaren säännösten tulkinnalla voidaan osapuolten yhteistoiminnan merkitystä jossain määrin korostaa. Kun ostajan velvollisuutta ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin arvioidaan suppeasti [314], voidaan ostajan katsoa useimmiten toimineen ennakkotarkastusvelvollisuutensa mukaisesti. Hoffrén on korostanut salaisen virheen laajaa tulkintaa. Kun ostajan ei tulkita laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuuttaan eikä myyjän tiedonantovelvollisuuttaan, on virheestä aiheutuvia kustannuksia mahdollista jakaa ostajan ja myyjän kesken hinnanalennuksen määrän perusteella. [315] Koska kuntotarkastuksessa havaitut puutteellisuudet vaikuttavat myös siihen, mitä ostaja voi kaupan kohteelta odottaa, voidaan

[314] Ks. esim. edellä KKO 2004:78, KKO 2009:31.
[315] Hoffrén 2011, s. 272 - 273.

hinnanalennusta arvioidessa ensin määrittää se taso, jota ostaja saattoi havaitut vauriot ja niihin liittyvät riskit huomioiden kiinteistöltä odottaa. Lisäksi korjauskustannuksina otettaisiin huomioon vain se osa, joka vaadittaisiin kiinteistön korjaamiseksi vastaamaan tätä ostajan perustellusti edellyttämää tasoa. [316]

# 8. KOKOAVAT PÄÄTELMÄT

Asuntokaupassa kaikkien kaupan osapuolten yhteisenä intressinä on kaupan sujuminen ongelmitta, ilman raskaita jälkiselvittelyjä. Asunnon suuri taloudellinen merkitys, pelko virheellisyyksistä sekä yleinen tietämättömyys rakennusteknisistä seikoista ohjaavat yksityishenkilöitä kääntymään yhä useammin asiantuntijoiden puoleen kaupan kohteen kunnon selvittämiseksi ennen kaupantekoa. Vain harvoin kuntotarkastus kuitenkaan takaa kohteen virheettömyyttä. Pääasiassa aistinvaraisesti suoritettavan kuntotarkastuksen avulla ei voida täysin varmistua kaupan kohteen laadullisista seikoista. Kauppaa edeltävän kuntotarkastusten avulla voidaan kuitenkin saada arvokasta tietoa kohteen ominaisuuksia ja välttää näin myöhempiä riitaisuuksia. Toisaalta on myös todettava, että ennen kaupantekoa suoritetut kuntotarkastukset ovat aiheuttaneet suuriakin tulkintaongelmia arvioitaessa myyjän ja ostajan velvollisuuksia riitatilanteissa.

## 8.1. Kuntotarkastuksen vaikutukset osapuolten velvollisuuksiin

Kuntotarkastajan toimeksiantajan ei tule vaikuttaa kaupan osapuolten velvollisuuksien arviointiin. Myyjän tulee antaa kuntotarkastajalle tarkastuksen suorittamista varten tarpeelliset tiedot ja asiakirjat kaupan kohteesta. Vaikka asiantuntijan suorittamassa kuntotarkastuksessa voi ilmetä myös sellaisia seikkoja, joista kaupan osapuolet eivät ole olleet tietoisia, ei kuntotarkastuksen teettäminen pelkästään täytä myyjän tiedonantovelvollisuutta ostajaa kohtaan. Pintapuolisessa kuntotarkastuksessa ei yleensä voida havaita kaikentyyppisiä kaupan kohteen ominaisuuksia, kuten esimerkiksi kiinteistön normaalissa käytössä havaittavia seikkoja. Myyjällä on tiedonantovelvollisuus seikoista, joita ei ole havaittu kuntotarkastuksessa, mutta joista myyjän olisi pitänyt kiinteistön omistajana tietää. Se, mitä myyjän pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä, arvioidaan objektiivisten kriteerien mukaan. Myyjän erityinen asiantuntemus kiinteistö- tai rakennusalalta taikka osallistuminen rakennus- tai korjaustyöhön saattavat kuitenkin vaikuttaa laajentavasti tähän arviointiin.

[316] Hoffrén 2011, s. 262.

Myyjän tulee antaa ostajalle tiedot kaupan kohteeseen suoritetusta kuntotarkastuksesta sekä sitä edeltäneistä asiantuntijalausunnoista ja tutkimuksista. Tällaiset kaupan kohteen laatua koskevat raportit ja tutkimukset kuuluvat myyjän tietämis- ja tiedonantovelvollisuuden piiriin. Tiedonantovelvollisuuden alaan kuuluvat myös sellaiset suositellut tarkastukset ja tutkimukset, joita ei ole kuitenkaan suoritettu. Lisäksi myyjän on tarpeen mukaan selvitettävä ostajalle sellaiset merkittävät korjaustoimenpiteet, joihin aiempien tarkastusten ja tutkimusten perusteella on ryhdytty. Tiedonantovelvollisuutensa täyttääkseen myyjän on siten syytä saattaa ostajan tietoon kaikki kaupan kohdetta koskevat asiantuntijalausunnot ja tutkimustulokset sekä sellaiset tarkastuksissa ilmenemättömät merkitykselliset seikat, joista myyjän tulee olla kiinteistön omistajana tietoinen, ja jotka voivat vaikuttaa ostajan päätöksentekoon.

Ostajan on tutustuttava huolellisesti kuntotarkastusraportteihin ja muihin kaupan kohteesta laadittuihin asiantuntijalausuntoihin sekä tuntea niiden sisältö. MK 2:22.2:n mukaan ostaja ei saa vedota virheenä seikkaan, josta hänen oletetaan tienneen ennen kaupantekoa. Ostajan katsotaan olevan tietoinen ennen kauppaa suoritetussa kuntotarkastuksessa ilmenneestä seikasta, mikäli hän on ollut läsnä tarkastuksessa tai seikka käy ilmi kuntotarkastuksen perusteella laaditusta asiakirjasta, johon ostaja on tutustunut. Ostaja kantaa siten riskin siitä, että hän on laiminlyönyt huolellisen tutustumisen asiantuntijaraportteihin. Ostaja ei ole kuitenkaan tietoinen seikasta, joka on ilmaistu kuntotarkastusraportissa epäselvästi tai muutoin puutteellisesti.

Ostajakaan ei täytä MK 2:22:ssä säädettyä ennakkotarkastusvelvollisuuttaan pelkästään kuntotarkastukseen ja muihin kaupan kohteesta laadittuihin asiantuntijalausuntoihin tutustumalla. Ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita kaupan kohteen tavanomaisessa tarkastuksessa ennen kaupantekoa, vaikka kyseinen seikka ei ilmenisi asiantuntijan laatimasta asiakirjasta. Pääsääntöisesti kuntotarkastajan, voidaan edellyttää havainnoivan tavallista maallikko-ostajaa huolellisemmin kohteen laadullisia ominaisuuksia. Kuntotarkastus ei kuitenkaan poista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta, vaan hänen on suoritettava kaupan kohteen tarkastus, vaikka hän ei maallikkona todennäköisesti havaitse sellaisia virheitä, joita ammattilainenkaan ei ole havainnut. Ostajan erityinen asiantuntemus kiinteistö- ja rakennusalalta voi vaikuttaa laajentavasti siihen, mitä hänen pitäisi havaita huolellisesti suoritetussa ennakkotarkastuksessa.

Useimmiten ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden katsotaan täyttyneen, kun ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin ja tarkastanut kaupan kohteen normaalilla huolellisuudella ennen kaupantekoa. Kuntotarkastusraportin sisällön ja sanamuotojen johdosta, ei ole kuitenkaan aina selvää, mitä ostajan katsotaan tienneen kohteesta ennen kauppaa. Kuntotarkastusra-

porttien tulkinnanvaraiset ja epäselvät ilmaukset hämärtävät ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaa ja voivat siten vaikuttaa ostajan oikeuteen vedota virheeseen.

Tavanomaisesti ostaja voi suorittaa kohteen ennakkotarkastuksen itsenäisesti ja aistinvaraisesti, ilman rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä tai asiantuntija-apua. Ostajalla voi kuitenkin erityisen syyn johdosta olla velvollisuus tarkempien tutkimusten suorittamiseen. Tällainen laajempi erityinen tarkastusvelvollisuus voi syntyä esimerkiksi kuntotarkastusraportista ilmenevien lisätutkimuskehotusten, -suositusten tai virhehavaintojen johdosta. Tällaisen erityisen syyn johdosta ostaja voi olla velvollinen ryhtymään rakenteita avaaviin toimenpiteisiin ja tarkempiin teknisiin tutkimuksiin tarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi.

Korkein oikeus on suhtautunut varsin torjuvasti ostajan velvollisuuteen ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin kuntotarkastusraportin sisällön perusteella. Koska kiinteistön kauppa on korostetusti erityisesineen kauppaa, kaupan kohteet ja siten myös niitä koskevat riidat poikkeavat toisistaan. Täysin identtisiä tapauksia on vähän, jos lainkaan. Osaksi näistä syistä erityistä tarkastusta koskeva hovioikeuskäytäntö ei ole yhtenäistä, eikä sen perusteella voida tehdä selviä linjanvetoja. Joitakin johtopäätöksiä voidaan kuitenkin tehdä. Ensinnäkin ostajalle voi syntyä kuntotarkastusraportin perusteella kohteen erityinen tarkastusvelvollisuus, kun raportissa on nimenomaisesti kehotettu tai suositeltu ottamaan tarkemmin selkoa jostakin yksittäisistä seikasta. Laajentunut tarkastusvelvollisuus edellyttää tällöin myös vauriohavaintoa tai vähintään vahvaa epäilyä vauriosta. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että vauriohavainnon tulee olla syy-yhteydessä myöhemmin havaittuun virheeseen. Korkeimman oikeuden mukaan ostajan tietoon pitäisi saattaa myös vaurion todennäköinen syy, eli minkä seikan johdosta vaurio on aiheutunut. Vauriohavainto voi ilman lisätutkimuskehotustakin velvoittaa ostajaa tarkempaan selonottoon. Sen sijaan pelkät riskirakenteet ja muut kaupan kohteessa havaitut riskitekijät eivät sellaisinaan laajenna ostajan tarkastusvelvollisuutta tavanomaisesta tasosta. Mikäli riskitekijän johdosta on kuitenkin havaittu myös vaurioita, katsotaan ostajan olevan tietoinen tällaisesta seikasta, eikä hän voi siten vedota siihen virheenä.

Mikä tahansa kuntotarkastusraportista ilmenevä vaurio, lisätutkimuskehotus tai -suositus ei laajenna ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Vaurion, kehotuksen tai suosituksen tulee ilmetä selkeästi, yksiselitteisesti ja tarkkarajaisesti kuntotarkastusraportista. Esimerkiksi yhdessä rakennusosassa havaittu vaurio ei lähtökohtaisesti velvoita ostajaa ottamaan selkoa muiden rakennusosien kunnosta, ellei näissä ole havaittu vaurioita. Korkein oikeus on suhtautunut hyvin torjuvasti erityisen tarkastusvelvollisuuden laajentamiseen eri rakennusosiin sillä

perusteella, että vain yhdessä rakennusosassa on havaittu vaurio. Sen sijaan hovioikeuskäytännössä yksittäisen tapauksen olosuhteet ovat saattaneet laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta laajemmallekin kuin yksittäiseen vauriokohtaan. Pääsääntöisesti erityinen tarkastus ulottuu kuitenkin vain niihin rakennusosiin, joiden kunnossa on havaittu puutteita ja vaurioita tai joka on nimenomaisesti suositeltu tai kehotettu tarkastamaan.

Se, mitä kaupan osapuolten tulee ymmärtää kuntotarkastuksen sisällöstä, arvioidaan objektiivisesti. Henkilön erityinen asiantuntemus kiinteistö- tai rakennusalalta tulee kuitenkin ottaa huomioon osapuolten velvollisuuksien rajoja arvioitaessa. Erityinen asiantuntemus vaikuttaa siihen, mitä myyjän tai ostajan katsotaan ymmärtävän kuntotarkastusraportin sisällöstä. Esimerkiksi kiinteistö- tai rakennusalan asiantuntemusta omaavan ostajan nähdään ymmärtävän tietyt kuntotarkastusraportista ilmenevät seikat paremmin kuin tavallinen maallikko-ostaja. Sama pätee rajoitetusti myös ostajaan, joka käyttää asiantuntijaa kuntotarkastusraportin sisällön selvittämisessä. Näin ollen erityinen asiantuntemus voi vaikuttaa myyjän tai ostajan velvollisuuksien laajentumiseen. Rakennus- tai kiinteistöalalla toimivia henkilöitä ei voida kuitenkaan automaattisesti pitää asiantuntijoina kaikissa rakentamiseen liittyvissä asioissa. Osapuolten erityistä asiantuntemusta on tulkittava suppeasti ottaen huomioon tapauskohtaiset olosuhteet. Henkilöllä tulee olla nimenomaisesti sellaisia ominaisuuksia tai tietotaitoa, jonka perusteella hänen täytyy katsoa ymmärtäneen seikan tai sen seurausten merkityksen kaupan kohteelle.

## 8.2. Kehitysnäkökulmia

Myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajapinnan määrittäminen on keskeisimpiä tulkintaongelmia kiinteistökaupparidoissa. Näiltä osin oikeudenkäynneissä ollaan usein vaikeiden näyttö- ja tulkintakysymysten äärellä. Asiassa esitetyn näytön perusteella voidaan päätyä tilanteeseen, jossa sekä myyjän että ostajan voidaan katsoa jossain määrin laiminlyöneen velvollisuuksiaan. Esimerkiksi kuntotarkastusraporttia tarkasteltaessa voidaan päätyä tilanteeseen, jossa molempien kaupan osapuolten toiminnan katsotaan olleen jokseenkin huolimatonta. Riitatilanteissa ei olekaan aina luontevaa päätyä jyrkkiin joko/tai -ratkaisuihin sen suhteen, kumpi kaupan osapuolista kantaa vastuun virheestä. Tosin maakaaressa ei ole säännöksiä tällaisten tilanteiden varalle. Sen sijaan AsKL 6:19:ssä säädetään tilanteista, joissa molemmat kaupan osapuolet ovat olleet huolimattomia. AsKL 6:19:n mukaisen säännöksen sisällyttäminen maakaareen suojaisi kaupan osapuolia kohtuuttomilta virheseuraamuksilta tällaisissa tulkinnanvaraisissa tilanteissa, joissa ei ole mielekästä päätyä selvään joko/tai -ratkaisuun virhevastuun osalta. Säännöksen myötä tuomiois-

tuin voisi ottaa nykyistä paremmin huomioon molempien osapuolten viaksi luettavan huolimattoman toiminnan.

Epäselvästi tai muutoin huolimattomasti laaditut kuntotarkastusraportit vaikeuttavat tulkintaongelmien ratkaisemista kiinteistökauppariidoissa. Syyksi kuntotarkastusten laadun suuriinkin vaihteluihin on nähty kuntotarkastajien toimintaa koskevien oikeussääntöjen puute. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeessa esitetty kuntoarvioijia koskevan lain säätäminen, auttaisi osaltaan parantamaan nykytilannetta. Esimerkiksi säännökset kuntoarvioijien pätevyydestä, kuntoarvion suorittamisesta sekä toiminnan valvonnasta parantaisivat raporttien laatua ja yhdenmukaistaisi tarkastuskäytäntöjä.

Toisaalta ainoastaan kuntoarvioijia koskevat säännöt eivät yksin riitä parantamaan asuntokaupan turvaa. Asuntokaupan kentässä tarvitaan laajempia toimintatapojen muutoksia. Koska asuntokauppaa tehdään yleensä kiinteistönvälittäjän avustuksella, ovat välittäjät avainasemassa asuntokaupan turvan kehittämisessä. Välittäjien tulee taata kaupan osapuolille tarvittava aika asiantuntijalausuntoihin tutustumiseen. Osapuolille on varattava myös riittävä tilaisuus esittää tarkentavia kysymyksiä tarkastuksen suorittaneelle asiantuntijalle. Lisäksi välittäjän tulisi tiedustella osapuolilta, haluavatko he mahdollisesti tehdä tarkempia tutkimuksia ennen kaupantekoa. Ostajalle on myös tärkeää, että hän voi neuvotella kaupan ehdoista vielä sen jälkeen, kun hän on perehtynyt riittävässä määrin asiantuntijalausuntoon ja kaupan kohteen kuntoon. Kaupantekoajankohdasta sopiminen pitäisikin tapahtua vasta asiantuntijalausuntoihin tutustumisen jälkeen. Välittäjän on myös syytä itse tutustua asiantuntijalausuntoihin ja kiinnittää osapuolten huomio lausunnon keskeisiin havaintoihin.

Asiantuntijaraportin sisältö pitäisi huomioida nykyistä paremmin kauppakirjaa laadittaessa. Tällöin myös kohteen laadullisia seikkoja voitaisiin painottaa entistä enemmän kauppahintaa määritettäessä. Näiden tavoitteiden toteutuminen edellyttäisi kuitenkin yksityiskohtaisempien ja yksilöllisten kauppasopimusten laatimista.

Kaupan kohteen kuntoa arvioivien tahojen toimintaa sääntelevällä lailla sekä kiinteistönvälittäjien toimintatapojen kehittämisellä voidaan vähentää jälkikäteisiä tulkintaongelmia ja toisaalta myös ohjata kaupan osapuolten toimintaa. Ongelmana kuitenkin on, ettei rakenteisiin kajoamattomilla kuntotarkastuksilla voida varmistua kaupan kohteen kunnosta. Satunnaisilla reikien poraamisella ei pystytä lutettavasti todentamaan rakenteiden todellista kuntoa. Virheiden luotettava todentaminen vaatii yleensä rakenteiden avaamista. Tosin rakenteisiin kohdistuvat avaukset aiheuttavat lisäkustannuksia ja avauksen aiheuttamat jäljet jäävät aina jonkun

korjattavaksi. Rakenteisiin kajoavissa erityisissä toimenpiteissä korostuu siten ostajan ja myyjän yhteistoiminnan merkitys.

Ostajan ja myyjän tulee yhdessä neuvotella ja päättää mahdollisista rakenteita avaavista toimenpiteistä. Myyjällä on maakaaren esitöissä asetettu pääasiallinen tiedonanto- ja selonottovelvollisuus kaupan kohteen ominaisuuksista. Toisaalta taas ostaja on MK 2:22.1:ssa mainitun erityisen syyn johdosta velvollinen ulottamaan tarkastuksensa myös sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Kun kuntotarkastuksessa tai muutoin havaitun lisätutkimustarpeen suorittaminen asetetaan myyjän ja ostajan yhteistoiminnan piiriin, kaupan osapuolet ovat velvollisia yhdessä pohtimaan erityisen tarkastuksen tarpeellisuutta. Tällöin myyjä ja ostaja kantavat yhdessä myös riskin erityisen tarkastuksen suorittamatta jättämisestä. Mikäli kaupan osapuolet jättävät tarkemmat tutkimukset tekemättä, voidaan heidän molempien toiminnan katsoa olleen huolimatonta, mikäli kaupanteon jälkeen rakennuksessa paljastuu virhe, joka olisi voitu havaita tarkemmissa tutkimuksissa. Kaupan osapuolten yhteistoiminnan korostamisella sekä AsKL 6:19:n mukaisen säännöksen sisällyttämisellä maakaareen, voitaisiin välttää kohtuuttomien ratkaisujen syntymistä riitatilanteissa.

Myyjän ja ostajan yhteistoiminnalle sekä AsKL 6:19:n mukaiselle arvioinnille tulisi antaa erityistä painoarvoa myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajapinnan tulkintaongelmissa. Osapuolten yhteistoiminnan korostaminen sekä AsKL 6:19:n mukaisen lain kohdan sisällyttäminen maakaaren virhesäännöksiin lisäisivät työkaluja kuntotarkastusraportista johtuvien tulkintaongelmien ratkaisemisessa ja ohjaisivat kiinteistökauppariitojen ratkaisua osapuolten kannalta kohtuullisempiin lopputuloksiin.