

Salainen virhe kiinteistön kaupassa ja piilovirhevakuutus

Jussi Makkonen
Pro gradu –tutkielma
Velvoiteoikeus
Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Kevät 2014

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Salainen virhe kiinteistön kaupassa ja piilovirhevakuutus

Tekijä: Jussi Makkonen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Velvoiteoikeus

Työn laji: Tutkielma x Laudaturtyö__ Lisensiaatintyö__ Kirjallinen työ__

Sivumäärä: IX + 83

Vuosi: Kevät 2014

Tiivistelmä:

Tutkielma tarkastelee maakaaren 2 luvun 17 §:ssä säädettyä salaista virhettä. Vaikka maakaarella on monia kiinteistökauppaa koskevia pakottavia säännöksiä, ei maakaari ratkaise kaikkia ongelmakysymyksiä. Tällöin tarkastelemme sopimusoikeuden periaatteita, joiden avulla yritämme saada ongelmiin ratkaisun. Salaisen virheen lainsäädännöllinen perusta on vuonna 1995 voimaan tulleessa maakaarella. Virhe eroaa merkittävästi muista maakaaren mukaisista virhetyypeistä, koska kumpikaan kaupan osapuolista ei tietänyt eikä olisi pitänyt tietää salaisesta virheestä kiinteistökauppaa tehdessä. Työni käsittelee kiinteistökaupan yksityisten osapuolten velvollisuuksia, koska nämä osapuolten velvollisuudet antavat pohjan kaupan virhetilanteen arvioimiselle. Myyjän tärkein velvollisuus kiinteistökaupassa on tiedonantovelvollisuus kaupan kohteesta ostajalle. Ostajan tulee omalta osaltaan ottaa selkoa myytävästä kohteesta. Salaisen virheen tapauksissa virheperusteena tulee tarkastella kiinteistön kuntoa verrattuna samanlaisiin kohteisiin samalla alueella. Mikäli kaupan kohteena ollut kiinteistö ei vastaa sitä mitä on sovittu tai ei ole vastaavassa kunnossa kuin vastaavat kyseisellä alueella, ostajan on mahdollista saada hyvitystä maksetusta kauppahinnasta. Kyseisiä hyvitysmuotoja ovat kauppahinnasta pidättäminen, hinnanalennus, vahingonkorvaus ja kaupan purku. Nämä keinot soveltuvat myös salaisen virheen tapauksissa paitsi vahingonkorvaus, joka edellyttää myyjältä tuottamuksellisuutta.

Piilovirhevakuutus on luotu turvaamaan kiinteistön kauppaa kahden yksityisen osapuolen välillä. Vakuutuksen ottaa kiinteistön myyjä, mutta mahdollisen vakuutuskorvauksen saa kiinteistön ostaja, joka on korvaushetkellä kiinteistön silloinen omistaja. Vakuutus korvaa ostajalle tietyin rajoituksin kiinteistön salaisesta virheestä johtuvia remonttikustannuksia. Vakuutus toimii ikään kuin maakaaren mukaisen virheen seuraamuksen korvaavana tahona. Vakuutus on nykypäivänä varsin vähän käytetty Suomessa, mutta mahdollisuuksia laajempaan käyttöön runsaasti.

Avainsanat: Kiinteistökauppa, salainen virhe, tiedonantovelvollisuus, selonottovelvollisuus, laatuvirhe, hinnanalennus, kaupan purku, piilovirhevakuutus

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön x
Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi x
Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi x
(vain Lappia koskevat)

SISÄLLYS

LÄHTEET	V
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Tutkimuksen taustaa ja tutkimusongelma.....	1
1.2 Tutkimuksen metodi ja rakenne.....	2
1.3 Sovellettava lainsäädäntö, salaisen virheen historia ja käytettävät lähteet.....	3
1.4 Velvoiteoikeuden ja esineoikeuden välisestä suhteesta Suomen oikeusjärjestelmässä.....	5
2 VELVOLLISUUDET JA VASTUUT KIINTEISTÖN KAUPASSA	8
2.1 Myyjän velvollisuudet	8
2.2 Ostajan velvollisuudet.....	11
2.2.1 Selonottovelvollisuus	11
2.2.2 Reklamaatio.....	16
2.3 Sopimusosapuolten vastuu.....	18
2.4 Kolmansien osapuolten vastuu	23
3 VIRHE KIINTEISTÖN KAUPASSA.....	30
3.1 Vallintavirhe	31
3.2 Oikeudellinen virhe.....	33
3.3 Laatuvirhe	36
4 SALAINEN VIRHE.....	40
4.1 Virhearviointi.....	42
4.1.1 Virhearviointiin vaikuttavat seikat	42
4.1.2 Merkittävyysskriteeri	45
4.2 Seuraamukset	51
4.2.1 Ostajan oikeus pidättäytyä suorituksesta.....	52
4.2.2 Hinnanalennus	53
4.2.3 Vahingonkorvaus	56
4.2.4 Kaupan purku	58
5 PILOVIRHEVAKUUTUS.....	62
5.1 Piilovirhevakuutus muiden asuinkiinteistöille tarkoitettujen vakuutusten kentässä.....	63
5.1.1 Vakuutussopimuksen synty	64
5.1.2 Vakuutussopimuksen päättyminen.....	66
5.2 Vakuutussopimuksen osapuolten velvollisuudet	68
5.3 Korvattavat vahingot.....	69
5.4 Korvauksen määrä	69

6 PILOVIRHEVAKUUTUKSEN VAKUUTUSPÄÄTÖKSIÄ JA VAKUUTUSEHTOJEN ARVIOINTIA	72
6.1 Positiivinen korvauspäätös	72
6.2 Negatiivinen korvauspäätös	73
6.3 Päätösten vertailua ja vakuutusehtojen arviointia.....	74
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	77

LÄHTEET

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY. Porvoo 1989.

Hahto, Vilja: Tuottamus vahingonkorvausoikeudessa. WSOYpro. Helsinki 2008.

Halijoki, Juha – Hartikainen-Halijoki, Irja: Kiinteistökaupan purku, kauppahinnan palautus ja ostajan suoja. Defensor Legis 2002/3.

Hartikainen, Irja: Kiinteistön laatuvirhe ja ostajan oikeussuojakeinot virhetilanteessa. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja, toimittanut Tarkela Pekka. Helsinki 1992.

Hemmo, Mika: Vahingonkorvausoikeus. WSOYpro. Helsinki 2005.

Hoffrén Mia: Kiinteistönvälittäjän toimeksiannosta toimineen kuntotarkastajan vastuu ostajalle, Oikeustieto 4/2012.

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

Hoppu, Esko – Hemmo, Mika: Vakuutusosoikeus. WSOYpro. Helsinki 2006.

Husa, Jaakko: Oikeusdogmaattisesta paradigmasta. Teoreettis-metodologinen tutkimus oikeusdogmaattisesta paradigmasta ja sen vaikutuksesta oikeustieteeseen 1960-luvun lopulla käynnistyneen tieteellisyys-keskustelun näkökulmasta, erityisesti julkisoikeudessa. Lapin yliopisto. Rovaniemi 1993.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2001.

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistökauppa. Talentum Media Oy. Helsinki 2005.

Kasso 2010: Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistö-osakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Kasso 2010a: Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Kasso, Matti: Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Talentum Media Oy. Helsinki 2011.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. 3. uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Helsinki 2012.

Kinnunen, Helena – Kuhanen, Petteri: Hometalo – kuka vastuussa? Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki 1997.

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

Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2001.

Koskinen-Tammi, Tiina: Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen –hanke. Defensor Legis 2012/5.

Kyllästinen, Esa: Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Kauppakaari Oyj. Helsinki 1998.

Kyllästinen Esa: Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2012/6.

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaassa: varallisuus ja prosessoikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Publishing Oy. Helsinki 2010.

Kyllästinen Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2013/3.

Kyllästinen, Esa: Ostajan jälkitarkastusvelvollisuus ja reklamaatio asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2013/3.

Lehtipuro, Katriina – Luukkonen, Irene – Mäntyniemi, Lea – Raulos, Ville – Santavirta, Pia: Vakuutuslainsäädäntö. 4. uudistettu painos. Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy. Helsinki 2010.

Lohi, Tapani: Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu, Lakimies 1/1999.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä osa 1. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. WSOY Lakitieto Oy. Porvoo 2002.

Niemi, Marja-Leena: Asuntoluotto, osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2013.

Norio-Timonen, Jaana: Kuluttajavakuutusten vertailtavuus ja sääntely. Kauppakaari Oy. Helsinki 1997.

Norio-Timonen, Jaana: Vakuutusopimuslain pääkohdat. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Sanoma Pro. Helsinki 2012.

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki 2003.

Pellikka, Tuula – Peilimö, Petri – Puntari, Pasi – Vaitomaa, Mikko: Omaisuuden vakuuttaminen. Finanssi- ja Vakuutuskustannus Oy. Helsinki 2011.

Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy: Piilovirhevakuutus RS 10.

Vakuutusehdot. Versio 1.2.2013. <URL:

http://raksystemsanticimex.fi/files/upload_pdf/1925/Ehdot%20RS10%20v2.pdf>.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika - Karhu, Juha - Kartio, Leena - Tammi-Salminen, Eva - Tolonen, Juha - Tuomisto, Jarmo - Viljanen, Mika: Varallisuusoikeus. Sanoma Pro. Helsinki 2012.

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteiden tiedekunnan julkaisut. Helsinki 2008.

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

Viljanen, Veli-Pekka: Perusoikeuksien rajoitusedellytykset. WSOY Lakitieto Oy. Helsinki 2001.

Välimäki Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus. Defensor Legis 2000/5.

Ympäristöministeriö: Kosteus- ja hometalkoot –hanke, Asuntokaupan turvan kehittäminen, Väliraportin toimenpide-ehdotuksiin lausunnoissa saadut kommentit.

Löydettävissä osoitteessa: <URL:

<http://uutiset.hometalkoot.fi/component/dpcontentplugin/files/download/157/Yhteenvet%20v%C3%A4liraportista%20saaduista%20lausunnoista.pdf>>. 2011

Zitting, Simo - Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. 5. uudistettu painos. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. Helsinki 1982.

Virallislähteet

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Kauppalaki 27.3.1987/355.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Korkolaki 20.8.1982/663.

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneiden välityksestä 15.2.2000/1074

Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maakaari vuodelta 1734 1/1734.

Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412.

Vakuutuslainsäädännön lakien muuttaminen 28.6.1994/543.

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

HE 14/1994, Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

PeVL 28/1994vp, Perustuslakivaliokunnan lausunto numero 28. Eduskunnan perustuslakivaliokunta.

Oikeustapaukset

Korkein oikeus 1984 II 193.

Korkein oikeus 1985 II 184.

Korkein oikeus 1989:30.

Korkein oikeus 1990:166.

Korkein oikeus 1996:83.

Korkein oikeus 2000:18.

Korkein oikeus 2004:78.

Korkein oikeus 2005:123.

Korkein oikeus 2009:31.

Helsingin hovioikeus 2002-D-1682.

Turun hovioikeus 2006 2188.

Kuluttajavalituslautakunta 97/81/1700 vuodelta 1997

Kuluttajariitalautakunta 00/37/900 vuodelta 2001.

Lehtiartikkelit

Törmänen, Eeva: Suomalainen suojaa asuntokauppansa heikosti, Raportti Piilovirhevakuutuksesta. Tekniikka & Talous –lehti, 16.2.2011.

Haastattelut

Kiinteistönvälitysliike Huoneistokeskus Oy Oulu, Myyntijohtaja Hannu Hietala, 4.11.2013.

Pohjola Vakuutus Oy, Tarkastusinsinööri Ari Fischer, 4.11.2013.

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen taustaa ja tutkimusongelma

Oman kodin osto on yksittäiselle ihmiselle elämän yksi suurimmista, ellei suurin, taloudellinen investointi. Kodin ostossa kuluttaja voi sitoutua jopa 30 vuoden velkataakkaan. Suuren taloudellisen riskin vuoksi kodin ostavien henkilöiden tulee tuntea vastuunsa ja velvollisuutensa tarkasti.

Tutkielmani aihe on salainen virhe kiinteistön kaupassa ja piilovirhevakuutus. Maakaaren 2 luvun 17.1 § 5 -kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Salaisen virheen tapauksessa myyjä eikä ostaja tienneet eikä heidän olisi pitänytkään tietää virheestä. Kysymys on riskinjaosta tilanteessa, jossa kummankin osapuolen katsotaan toimineen huolellisesti. Tyypillisiä esimerkkejä salaisen virheen alaisista kiinteistöistä ovat 1990-luvun hometalotapaukset, jotka johtuivat pääasiassa virheellisestä ja puutteellisesta rakentamistavasta. Kiinteistön kaupassa kiinteistöllä tarkoitetaan maapohjan lisäksi myös siinä mahdollisesti sijaitsevia samalle omistajalle kuuluvia rakennuksia. Virhesäännös yleensä koskee juuri kiinteistöllä olevaa rakennusta.

Tutkin tutkielmassani yksityisten välisiä kiinteistöjen kauppvoja, vaikka salainen virhe koskee myös liikekiinteistöjen välisiä kauppvoja. Työn rajaus kohdistuu luonnollisesti yksityishenkilöihin, koska piilovirhevakuutus on tarkoitettu vain yksityishenkilöiden käyttöä varten. Kiinteistön kaupasta säädetään maakaarella. Vaikka maakaarella on tiettyjä tarkkoja rajoituksia kaupan muodosta, se on myös vahvasti sopimusoikeutta. Eräs tärkeimmistä sopimusoikeudellisista periaatteista on sopimusvapauden periaate, jota sovelletaan myös kiinteistönkaupassa

Sopimusvapauden osalta pohdin tutkielmassani, millaisia velvollisuuksia ja vastuita on kiinteistön kaupan osapuolilla. Salaisen virheen osalta tutkin, miten lainvalmisteluaineisto ja oikeuskäytäntö ovat tulkinneet salaista virhettä. Myyjällä on

maakaaren mukainen vastuu-aika kiinteistön kaupassa. Tämän vastuuajan riskiä helpottamaan on luotu piilovirhevakuutus. Tutkin myös, mitä lisäarvoa piilovirhevakuutus tuo kiinteistön kaupan osapuolille.

1.2 Tutkimuksen metodi ja rakenne

Aarnion mielestä oikeusdogmatiikka eli lainoppi on voimassa olevan oikeusjärjestyksen ja siihen kuuluvan lainsäädännön sääntöjen tutkimista. Sen tehtävänä on oikeusnormien tulkinta ja niiden systematisointi.¹ Husan mielestä tämä tarkoittaa käytännössä voimassa olevien normien järjestämistä systemaattiseksi kokonaisuudeksi siten, että niiden tulkitseminen on mahdollista. Tämän tutkimuksen metodi on oikeusdogmaattinen. Pyrkimyksenäni on tutkia voimassa olevaa lainsäädäntöä selvittäen sen konkreettista sisältöä ja sen soveltamista käytännössä.²

Johdannossa käsittelen salaisen virheen historiaa sekä velvoiteoikeuden ja esineoikeuden yhteyttä toisiinsa.

Toisessa luvussa esittelen kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sekä niiden vaikutukset vastuuasemaan kiinteistön kaupan virhetilanteessa.

Luvussa kolme käyn läpi lyhyesti maakaaren 2 luvun mukaiset kiinteistön kaupan virhetyypit. Näitä virhetyyppejä ovat vallintavirhe, oikeudellinen virhe ja laatuvirhe.

Neljännessä luvussa paneudun tarkemmin maakaaren 2 luvun 17.1 § 5 -kohdan mukaiseen salaiseen virheeseen. Käsittelen luvussa salaista virhettä koskevaa virhearviointia ja virhettä muotoavaa merkittävyyskriteeriä. Tässä luvussa esittelen myös salaisesta virheestä johtuvia seuraamuksia.

Luvussa viisi paneudun salaisen virheen varalle luotuun piilovirhevakuutukseen. Esittelen vakuutuksen pääasiallisen sisällön sekä miten, vakuutus suhtautuu muihin kiinteistöille ja kuluttajille tarkoitettuihin vakuutuksiin.

¹ Aarnio 1989, s. 48.

² Vrt. Husa 1993, s. 45–46.

Kuudennessa luvussa tarkastelen lähemmin piilovirhevakuutuksen ehtoja, ja etenkin miten, ne velvoittavat tai oikeuttavat vakuutuksenottajaa suhteessa vakuutuksenantajaan. Lähemmässä tarkastelussa on myös piilovirhevakuutuksesta saatuja korvauspäätöksiä, joiden avulla luodaan sääntöjä vakuutusehtojen tulkintaan.

Viimeisessä luvussa esittelen ne johtopäätökset, joihin olen tämän tutkimuksen pohjalta päätenyt.

1.3 Sovellettava lainsäädäntö, salaisen virheen historia ja käytettävät lähteet

Salaisen virheen normipohja on suppea ja sitä koskevaa oikeuskirjallisuutta on saatavilla varsin niukasti. Maakaari ja sitä koskevat esityöt eivät tuo paljoa valaistusta asiaan. Salaista virhettä itseään koskevia artikkeleita on kirjoitettu melko vähän, mutta sitä on sivuttu monissa varsinkin maakaaren 2 luvun mukaista laatuvirhettä koskevissa kirjoituksissa. Tiina Koskinen-Tammi on ansiokkaasti tuonut esille salaista virhettä koskevia oikeustapauksia ja antanut samalla tulkintaohjeita kiinteistöjä ja asuinhuoneistoja koskevissa kosteus- ja homevauriutilanteissa. Hänen lisensiaatintyönsä ja tohtorintutkimuksensa³ ovat olleet avainasemassa työssäni. Tutkielmani loppuvaiheessa ilmestyi Mia Hoffrénin kirjoittama teos *Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa*. Teos antoi erinomaisia vertailukohtia oman tutkielmani päätelmien tekemisessä.

Salaisen virheen lainsäädännöllinen perusta on vasta vuonna 1997 voimaantulleessa maakaarella. Oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa oli jo ennen nykyistä maakaarta vakiintunut periaate, jonka mukaan myyjä vastaa salaisesta virheestä. Tämä periaate osoittaa samalla myyjän suoritusvelvollisuuden ja virhevastuun objektiivisuutta ja ankaruutta. Myyjällä on virhevastuun uhalla velvollisuus ottaa selko kaikista merkityksellisistä kaupan kohteen laatuun kuuluvista seikoista.⁴ Uusi vuonna 1997 voimaan tullut maakaari legalisoi monia vanhan maakaaren aikana vain

³ Lisensiaatintyö: *Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen*, Lapin yliopisto 2000 ja tohtorintutkimus: *Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana*, Lapin yliopisto 2004.

⁴ Kylläinen Esa: *Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa*. *Defensor Legis* 2012/6, s. 778.

oikeuskäytäntöön tukeutuneita säännöksiä. Lain voimaantulo selkiytti ostajan asemaa, koska ostaja tietää virhetilanteessa jo ennalta minkälaiset oikeussuojakeinot hänellä on käytettävissään.⁵ Vanhan maakaaren mukaista salaisen virheen virhevastuuta kuvastaa hyvin korkeimman oikeuden tapaus 1984 II 193, joka on ratkaistu ennen vuonna 1997 voimaan tulleen maakaaren mukaisia säännöksiä ja periaatteita. Tapauksessa A oli ostanut B:ltä omakotitalokiinteistön vuonna 1980. Ostajat olivat saaneet kohteen hallintaansa vuonna 1981, jolloin ostajat olivat myös muuttaneet taloon. Muutama kuukausi muuton jälkeen A oli havainnut talon vesikaton tummuneen sekä osaltaan homehtuneen. Talon vesikatto oli rakennettu liian tiiviiksi estäen ilman pääsyn kiertämään välipohjassa ja tämä, yhdessä vesikatteen reiän kanssa, aiheuttivat aluskaton homehtumisen. Rakenteissa oli selvä laatuvirhe, jota ostajat eivät olleet voineet todeta heille tehtäväksi kuuluvassa ennakkotarkastuksessa. Myyjät eivät olleet oman lausuntonsa mukaan tietoisia asiasta. Taloa oli markkinoitu ja myyty hyväkuntoisena. Oikeus katsoi, että talo ei vastannut sitä kuntoa ja tasoa, mitä olisi voitu olettaa kyseisenlaiselta talolta, kun otetaan huomioon talon myyntihinta, markkinointi ja alueen muu hintataso. Oikeus totesi myös toteen näytetyn, että ostajat eivät olleet voineet havaita virhettä ennakkotarkastuksessaan eivätkä myyjät tienneet virheestä. Kyseessä oli salainen virhe. Myyjien tietämättömyys ei itsessään poista hinnanalennuksen mahdollisuutta kaupan virheen korvaavana seuraamuksena. Oikeus hyväksyi ostajien hinnanalennuskanteen salaisen virheen perusteella.

Sopimusoikeudellisia kysymyksiä ei aina pystytä ratkaisemaan lainsäädännön tai prejedikaattien avulla muun muassa väljäsisältöisten normien takia. Mikäli ohjaavaa oikeusnormia ei ole löydettävissä, apua voidaan saada ratkaisua ohjaavista sopimusoikeuden oikeusperiaatteista ja reaalisista argumenteista.⁶ Kiinteistön kauppa on vahvasti varallisuus oikeudellinen sopimus, jonka syntymiseen, tulkitsemiseen ja päättymiseen sovelletaan maakaaren lisäksi yleisiä varallisuus oikeudellisia periaatteita. Salaisen virheen osalta yleisten oikeusperiaatteiden merkitystä lisää entisestään aihetta koskevan oikeuskirjallisuuden vähäisyys. Kaikkia avoimia kysymyksiä ei ole käsitelty oikeuskirjallisuudessa. Velvoiteoikeuden perustan osaltaan muodostavat sellaiset yleiset periaatteet, kuten sopimusvapaus ja sen periaatteet, luottamuksensuoja, kohtuus,

⁵ Hartikainen 1992, s. 99.

⁶ Niemi 2013, s. 92.

vastavuoroisuus ja alalle muodostuneiden hyvien tapojen noudattaminen. Tämän tutkielman kannalta keskeisessä asemassa ovat sopimusvapaus, virhesääntelyn periaatteet ja toimivien markkinoiden turvaaminen. Niemen mukaan toimintavapauden periaatteeseen kuuluu sopimusvapaus, joka kuuluu omaisuuden suojaamiseen ja joka voidaan nähdä perustuslain suojaamana perustavanlaatuisena varallisuus oikeudellisena instituutiona.⁷ Myös perustuslakivaliokunta on lausunnossaan korostanut omaisuuden perustuslainsuojan merkitystä sopimussuhteissa. Kieltoa puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole kuitenkaan todettu perustuslakivaliokunnan käytännössä ehdottomaksi.⁸ Puhuttaessa sopimusvapauden rajoittamisesta puhumme samalla myös perustuslain ja perusoikeuksien rajoittamisesta. Sopimusvapautta on maakaassa rajoitettu monella tavalla, esimerkiksi kiinteistön kaupan määrämuotoisuudella. Laajemmassa käsitteessä perusoikeuksien rajoitusten sallittavuus määräytyy Suomessa lainsäädäntökäytännössä ja oikeustieteessä kehitettyjen perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytyksien täyttymisen perusteella.⁹

Puhuttaessa salaisesta virheestä tarkoitetaan maakaaren määräämien kiinteistökauppojen virheitä. Asunto-osakkeille on oma virhetyyppinsä nimeltä piilevä virhe.¹⁰ Vaikka työni on rajattu koskemaan vain maakaaren mukaista salaista virhettä, käytän tulkinta-apuna myös piilevästä virheestä annettuja ennakkotapauksia. Salainen virhe ja piilevä virhe ovat sisällöltään toisiaan vastaavia.

1.4 Velvoiteoikeuden ja esineoikeuden välisestä suhteesta Suomen oikeusjärjestelmässä

Jos tutkielmani aihetta tarkastellaan oikeustieteellisen tiedekunnan oppiaineiden pohjalta, aiheeni kuuluu kahden eri oppiaineen alaisuuteen: esineoikeuteen ja velvoiteoikeuteen. Maakaassa säännelty kiinteistön kauppa ja sen virheet kuuluvat esineoikeuden perusteisiin. Piilovirhevakuutus taas kuuluu vakuutuslain kautta velvoiteoikeuden oppiaineeseen.

⁷ Niemi 2013, s. 46.

⁸ PeVL 28/1994vp.

⁹ Viljanen 2001, s. 19.

¹⁰ Asuntokauppalaki 6 luku 11§: Yleinen virhesäännös.

Esineoikeus on perinteisesti määritelty oikeudenalaksi, jossa tarkastellaan esineisiin liittyviä oikeuksia. Käsite ”esine” on ollut varsin keskeisessä asemassa esineoikeuden määrittelyssä. Esine on määritelty luonnon osaksi, joka voi olla oikeudellisen vallan käytön kohteena, kuten esimerkiksi kiinteistö. Tosin muitakin varallisuuskohteita on alettu pitämään esineinä, kuten esimerkiksi osakkeita ja muita arvopapereita. Esineen kohteella tulisi olla jonkinlainen varallisuusarvo ja niiden pitäisi olla vaihdannan kohteita. Esineen käsitteen voidaan katsoa vuosien saatossa muuttuneen varallisuuden käsitteeksi. Näin ajateltuna jokainen varallisuuserä on esine, joka voi olla vaihdannan kohteena. Vaihdata onkin tullut keskeiseksi esineoikeuden alan määrittelyssä. Esineoikeudessa tarkastellaan nykyään tyypillisesti juuri vaihdannan synnyttämiä oikeudellisia kysymyksiä. Salainen virhe on kiinteistön kaupan eräs laaturvirheen muoto. Salaisen virheen tilanteessa vaihdannassa on ilmennyt virhetilanne, jota virhesäännökset muotoavat.¹¹

Esineoikeuden piiriin on sisällytetty myös sivullissuhteita koskevia kysymyksiä.¹² Tällöin tarkastelun kohteeksi joutuvat dynaamisen kollisosuojan eli esineoikeudellisen sivullissuojan ongelmat. Dynaamisen kollisosuojan saannista ja edellytyksistä tulee esiin tilanteita, joissa kaksi oikeutta sattuu yhteen, eikä molempia pystytä toteuttamaan yhtäaikaaisesti. Oikeuksista sen, joka tällaisessa tilanteessa jää pysyväksi, sanotaan saavan dynaamista suojaa. Tällä tarkoitetaan sivulliselle tarjottavaa suojaa, koska kyseisissä tilanteissa on säännöllisesti tavalla tai toisella mukana ainakin kolme eri henkilöä tai tahoja. Kollisiotilanne syntyy toisilleen sivullisten tahojen välille. Sivullissuojakysymykset konkretisoituvat myös saamisoikeuksien vaihdannassa. Keskeisiä esineoikeudellisia sivullissuojamuotoja on erikseen nimetty, tällaisia ovat saantosuoja ja vaihdantasuoja sekä kiinteistöoikeudessa nautintasuojat.¹³

Velvoiteoikeus on perinteisesti määritelty oikeudenalaksi, jossa tarkastellaan luonnollisten ja myös oikeushenkilöiden välisiä velvollisuuksia ja oikeuksia, joilla on varallisuusarvo. Kolmijako velvoiteoikeuden sisällä koostuu sopimusoikeudesta, vahingonkorvausoikeudesta ja perusteettoman edun palautuksesta. Velvoite merkitsee myös sitä, että velvoitettu osapuoli on velvollinen toimimaan määrättyä vastapuolta

¹¹ Kartio 2001, s. 3-8.

¹² Zitting – Rautiala 1982, s. 1.

¹³ Tepora 2008, s. 202–203.

kohtaan tietyllä tavalla eli tekemään tälle suorituksen. Suorituksen sisältönä voi olla esimerkiksi jonkun palvelun, kuten vakuutuspalvelun, toteuttaminen. Suorituksen vastaanottajan oikeutta vaatia velvoitteen mukaista suoritusta kutsutaan saamisoikeudeksi. Sopimusoikeuden osalta velvoiteoikeudessa tarkastellaan vaihdantaa. Tässä tapauksessa tarkastelun kohteena ovat sopijapuolten väliset suhteet eivätkä sivullissuhteet. Osaltaan tämän takia sopimusoikeudellisissa laessa joudutaan sääntelemään myös sivullissuhteisiin liittyviä kysymyksiä.¹⁴

Perinteistä esine- ja velvoiteoikeutta on vaikea erottaa toisistaan. Aihealueita ei ole tarkoituksenmukaista aina erottaa, vaan niitä voi myös tarkastella yhdessä, kuten minä teen tässä tutkielmassani.¹⁵ Kartion mukaan esine- ja velvoiteoikeuden väliselle erottelulle ei anneta samaa merkitystä kuin aikaisemmin on annettu. Kyseisten oikeudenalojen lokeroimista pidetään tarpeettomana ja jopa harhaanjohtavana, esimerkkinä esineoikeutta on paikoin hankala erottaa perinteisesti velvoiteoikeuteen kuuluvasta sopimusoikeudesta.¹⁶ Sekä esine- että velvoiteoikeus ovat osa varallisuusoikeutta, joka käsittää sen osan oikeusjärjestystä, joka sääntelee yksityisten välisiä taloudellisia suhteita, oikeussuhteita, joissa taloudelliset näkökohdat eli varallisuusarvot ovat etualalla. Varallisuusoikeuteen katsotaan kuuluvan esine- ja velvoiteoikeus sekä immateriaalioikeus. Myös perhe- ja jäämistöoikeudellisiin oikeustoimiin sisältyy paljon varallisuusoikeudellisia näkökantoja.

¹⁴ Norros 2012, s. 1-3.

¹⁵ Saarnilehto ym. 2012, s. 14–15.

¹⁶ Kartio 2001, s. 3.

2 VELVOLLISUUDET JA VASTUUT KIINTEISTÖN KAUPASSA

Kiinteistön kaupassa osapuolille on asetettu monenlaisia velvollisuuksia. Niistä säädetään maakaaren 2 luvun 17, 20 ja 22 §:ssä. Pykälien tavoitteena on kohteen sopimuksenmukaisuus ja konfliktien välttäminen. Velvollisuuksien täyttäminen on tärkeää myös siinä tapauksessa, että kyseessä on kiinteistön kaupan salainen virhe. Virhearviointia suoritettaessa ensimmäiseksi otetaan huomioon se, onko myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan tarkastusvelvollisuus täytetty. Mikäli näitä velvollisuuksia ei ole täytetty, ei virhettä voida tulkita salaiseksi virheeksi.

Kuten Hoffrén toteaa kiinteistön kaupan osapuolten velvollisuuksien ja vastuiden määrittelyssä tulee muistaa osapuolten yksityishenkilöasema. Maakaarella, eikä sen lainvalmisteluaineistossa, ole tarvetta luoda kummallekaan osapuolelle liian ankaraa asemaa. Kaupan osapuolten aseman vahvistamiseen kuuluu myös kummankin osapuolen suojan tarpeen huomioon ottaminen. Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä vain harvoin osapuolten yksityishenkilöasema on vaikuttanut ratkaisun määräytymiseen. Tällöin osapuolten asemaa kiinteistön kaupassa on loogisinta tarkastella heidän velvollisuuksien ja vastuiden perusteella.¹⁷

2.1 Myyjän velvollisuudet

Myyjällä on myymästään kiinteistöstä sekä tiedonantovelvollisuus että selonottovelvollisuus. Tiedonantovelvollisuuteen kuuluu kertoa totuudenmukaisesti kiinteistön ominaisuuksista. Lisäksi tiedonantovelvollisuus edellyttää myyjää korjaamaan ostajan virheellisen käsityksen, jos sellaisen havaitsee. Myyjällä on osaltaan vastuu myös edustajansa, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän, antamista tiedoista.¹⁸

Myyjän on oma-aloitteisesti ilmoitettava ostajalle tiedossaan olevat puutteet ja viat rakennuksessa. Ilmoitettavia tietoja ovat myös rakennuksen ikä, rakennustapa ja

¹⁷ Hoffrén 2013, s. 350–351.

¹⁸ Kinnunen - Kuhanen 1997, s. 123.

rakennusmateriaalit. Myyjän on totuudenmukaisesti ilmoitettava rakennuksen käytettävyyttä haittaavat seikat, kuten mahdolliset viat kosteus- tai lämmöneristyksissä. Myyjän edellytetään kertovan ostajalle havaitsemistaan seikoista, joista voidaan perustellusti epäillä rakenteissa olevan vikaa ja arvioida tulevaa korjaustarvetta. Myyjälle on asetettu näin kauppaan vaikuttavia ominaisuuksia koskeva selonottovelvollisuus. Jos kiinteistön ominaisuuksista ei ole sovittu, ostajalla on oikeus edellyttää kaupan kohteelta samankaltaisille kiinteistöille tyypillistä tasoa. Tällöin myyjän tiedonantovelvollisuus koskee erityisesti seikkoja, joiden osalta kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kiinteistöistä.¹⁹

Oikeuskäytännössä on etsitty rajoja sille, kuinka laaja myyjän tiedonantovelvollisuus on ja millaisia seikkoja myyjän tulee ostajalle kiinteistöstä kertoa. Aiemmin suoritettujen tavanomaisina pidettävät korjaukset eivät kuulu myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin eikä niiden kertomatta jättäminen johda myyjän virhevastuuseen.²⁰

Myyjän oma tietämättömyys asian totuudenmukaisuudesta ei vapauta häntä vastuusta. Jos myyjä on epävarma omien tietojensa paikkansapitävyydestä, hänen on virhevastuun välttämiseksi mainittava tietämättömyydestään ostajalle. Epätietoisesta myyjästä ei tule siis kertoa epävarmasta seikasta tietoa suuntaan tai toiseen, eikä arvattava esimerkiksi rakennuksen kuntoa.²¹

Maakaaren perustelujen mukaan myyjälle asetettua tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä. Useissa ratkaisuissa on otettu kantaa siihen, millaisia asioita myyjän pitäisi tietää. Tällöin on kyse myyjän perustellusta vilpittömästä mielestä näiden seikkojen suhteen. Raja on yleensä vedetty siten, että myyjän pitää tietää ja kertoa ostajalle seikoista, jotka ilmenevät asunnossa asuttaessa. Myyjän voidaan edellyttää tietävän sellaisista seikoista, jotka normaalisti ilmenevät asunnossa asuttaessa tai sitä muulla tavoin käytettäessä. Sillä, miten kauan myyjä on asunnon omistanut tai onko hän lainkaan siinä itse asunut, ei ole merkitystä, kun pohditaan, onko myyjä laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Ostaja ei saa joutua kärsimään siitä, että myyjä on vain lyhyen aikaa omistanut asunnon tai ei ole käyttänyt sitä. Myyjän on tällaisessakin tapauksessa otettava selkoa kaupan

¹⁹ Koskinen 2004, s. 70–71.

²⁰ Palo – Linnainmaa 2003, s. 107–109.

²¹ Koskinen 2004, s. 72.

kohteesta.²² Jos myyjä on itse rakentanut asunnon tai korjannut sitä, hänen oletetaan tietneen rakennustavasta ja sen määräystenmukaisuudesta tai -vastaisuudesta ja hänen edellytetään kertovan tällaisesta seikasta ostajalle. Myyjän ammatilla voi olla merkitystä hänen tiedoksiantovelvollisuuteensa. Myyjän voidaan katsoa olevan tietoinen rakennuksen virheistä, mikäli hän on itse osallistunut rakennuksen rakentamiseen ja varsinkin jos hän on poikennut rakennuspiirustuksista.²³

Myyjän tulee tietää ja kertoa ostajalle normaalissa asumisessa esille tulevista seikoista sekä itse suorittamistaan rakennus- ja korjaustoimenpiteistä sekä niiden laadusta. Jos hän on rakennusalan ammattilainen, on tietämisvelvollisuus luonnollisesti laajempi.²⁴

Myyjä vastaa paitsi annettujen tietojen oikeellisuudesta myös siitä, että hän on ennen kaupantekoa antanut riittävät ja olennaiset tiedot kaupan kohteesta. Ei riitä, että myyjä antaa valikoidusti omalta kannaltaan myönteisiä tietoja asunnosta ja että juuri kerrotut asiat ovat totuudenmukaisia. Myyjän tiedonantovelvollisuus on näin ollen positiivinen eli täydellinen; myös epäedullisista seikoista on mainittava, jos ne voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen.²⁵

Myös tietojen antamiseen perustuva virhevastuu voidaan sopimuksenvastaisuuden ohella toisinaan johtaa periaatteesta, jonka mukaan kaupan kohteen on vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Mikäli tiedot ovat peräisin myyjältä itseltään, ostaja on oikeutettu luottamaan niihin ja niiden voidaan katsoa muodostavan osan sopimuksen sisällöstä. Mikäli sopimusta tulkittaisiin subjektiivisesti, olisi mahdollista ajatella, että myyjä välttää vastuun, ellei hän ole kiinnittänyt huomiota tietoon sopimuksen tekohetkellä eikä liioin ymmärtänyt ostajan asettaneen sen ostopäätöksen perusteeksi. Jos sen sijaan sopimuksen tulkinta perustetaan siihen tosiasiaan, että tiedot on annettu ja ostaja on voinut niihin luottaa, voi myyjä joutua virheestä vastuuseen kaupan kohteen sopimuksenvastaisuuden perusteella.²⁶

²² Koskinen 2004, s. 72–73.

²³ Kyllästinen 1998, s. 43.

²⁴ Palo – Linnainmaa 2003, s. 101–102.

²⁵ Tepora ym 2010, s. 86–87.

²⁶ Koskinen 2004, s. 113.

2.2 Ostajan velvollisuudet

Myyjän tiedonantovelvollisuuden vastakohta on ostajan velvollisuus tarkistaa kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Tässä on kyse ostajalle asetetusta selonottovelvollisuudesta, josta säädetään maakaaren 2 luvun 22.1 §:ssä. Tässä luvussa käsitellän myös reklamaatiota, koska maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan ostajan täytyy ilmoittaa virheestä ja virheeseen liittyvistä vaatimuksista myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta.

2.2.1 Selonottovelvollisuus

Maakaaren 2 luvun 22.1 §:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Jos ostaja laiminlyö tarkastusvelvollisuutensa, hän ei voi vedota seikkaan, joka olisi voitu asunnossa käynnin yhteydessä havaita. Virheeseen ei voi myöskään vedota silloin, kun asunto on tarkastettu, mutta niin huolimattomasti, ettei ostaja ole havainnut näkyvää virhettä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman eri aihetta tarkistaa myyjän antamia tietoja tai tutkia kiinteistön rakenteita.²⁷

Rakennus tulee tarkistaa silta osin kuin tiloihin, kuten ullakolle tai kellariin, on esteetön pääsy. Ostajalla ei siis ole velvollisuutta ulottaa tarkastustaan esimerkiksi vaikeasti kuljettavaan ryömintätilaan alapohjan tarkastamiseksi. Tapauksissa, joissa ostaja on nähnyt kosteusvaurioista kertovia merkkejä, on selonottovelvollisuus ostajalla. Tavallisesti tarkastukseen kuuluu myös rajojen käynti eli kiinteistön ulottuvuuden ja siihen kuuluvien alueiden katsastus. Normaalitytapauksissa ei oleteta asiantuntija-avun käyttämistä.²⁸

Tarkastusvelvollisuuden laajuuteen voi vaikuttaa myös ostajan ammatti. Mikäli ostajalla on sellaista asiantuntemusta, jolla mahdollinen virhe olisi voitu havaita, voi vastuu siirtyä ostajalle. Kuitenkaan kaikkia rakennus- tai kiinteistöalalla työskenteleviä

²⁷ Koskinen 2004, s. 126–127.

²⁸ Jokela ym. 2010, s. 142.

henkilöitä ei voida pitää sellaisina asiantuntijoina, joilla olisi ammattinsa tai koulutuksensa johdosta tavallista laajempi tarkastusvelvollisuus.²⁹

Ostajalla on kiinteistön kaupassa laaja tarkastusvelvollisuus kiinteistön kunnan ja muiden ominaisuuksien suhteen. Tämän vuoksi virheellisten tietojen antamisen tai tiedon antamatta jättämisen merkitystä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko myyjä tarjonnut ostajalle mahdollisuuden asunnon tarkastamiseen ja onko virhe ollut kohtuudella havaittavissa ennen kaupantekoa suoritetussa tarkastuksessa. Myyjä on tämän nojalla velvollinen ilmoittamaan ostajalle tiedossaan olevista sellaisista merkittävistä vioista ja puutteista, jotka eivät ole ostajan havaittavissa tavanomaisessa tarkastuksessa. Kiinteistön osalta tällaiset viat ilmenevät yleensä sen näkymättömissä osissa, kuten pintojen alla rakenteissa. Myyjä on siten ennen kaupantekoa velvollinen kertomaan esimerkiksi siitä, että rakennuksessa on havaittu rakenteellisia vikoja ja että on olemassa konkreettisia epäilyjä sellaisista tai että rakenteiden on todettu tarvitsevan peruskorjausta lähiaikoina.³⁰

Maakaaren 2 luvun 17.1 § neljännessä kohdassa säädetään, että kiinteistössä on virhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. Näin ollen oikeiden ja olennaisten tietojen kertominen ei myyjän puolelta sellaisenaan riitä, jos hän huomaa ostajan tehneen vääriä johtopäätöksiä kiinteistön ominaisuuksista. Myyjä ei lähtökohtaisesti vastaa esimerkiksi siitä, että kiinteistö soveltuu ostajan aikomaan erityiseen käyttöön. Mikäli myyjä kuitenkin havaitsee ostajan erehtyneen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltuvuuteen, on myyjän tämän säännöksen mukaan virhevastuun uhalla oikaistava ostajan virheellinen käsitys. Myyjän tulee myös aktiivisesti ottaa jossain määrin ostajan edut huomioon. Myyjä ei voi tuudittautua kaupan onnistumiseen pelkästään sillä perusteella, että hän itse kertoo ostajalle säännösten mukaiset tiedot.³¹

²⁹ Kyllästinen 1998, s. 95.

³⁰ Kyllästinen Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2013/3, s. 51–52.

³¹ HE 120/1994, s. 56.

Joissain tapauksissa joudutaan punnitsemaan keskenään myyjän tiedonantovelvollisuutta ja ostajan selonottovelvollisuutta. Vastuu tietojen hankkimisesta kuuluu ensisijaisesti myyjälle. Jos kumpikin osapuoli on ollut huolimaton, otetaan tämä vastuuta jaettaessa huomioon. Monet rakennusvirheet ovat sellaisia, että myyjän olisi pitänyt ne asumisaikanaan havaita ja kertoa niistä ostajalle. Jos viat ovat sellaisia, että ostajan olisi pitänyt ne hänelle kuuluvassa ennakkotarkastuksessa havaita, kaupan osapuolet jakavat vastuun. Arviointi aloitetaan siis siitä, mitä asunnossa asuneen myyjän olisi tullut asumisensa perusteella tietää ja huomata. Jos myyjä on jättänyt kertomatta tällaisesta seikasta, on hän laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Tämän jälkeen vastuu voidaan jakaa myyjän lisäksi osaksi ostajalle, jos vaurio on sellainen, että tämä olisi voinut sen ennakkotarkastuksessa havaita.³²

Arvioitaessa kaupan kohteen virheellisyyttä on myyjän virhevastuun täyttymisen lisäksi merkitystä myös ostajan tiedoilla kohteen ominaisuuksista. Jos ostaja sopimusta tehtäessä on selvillä kohteessa olevista puutteista, hänen tarkoituksenaan on katsottava olleen hyväksyä kohde näine puutteineen. Kiinteistökaupan tapaista merkityksellistä sopimusta tehtäessä on olennaista, että ostaja tarkastaa kaupan kohteen etukäteen. Jos ostaja laiminlyö ennakkotarkastuksen tekemisen, hän ei voi virheenä vedota seikkaan, joka olisi selvinnyt ennakkotarkastuksessa. Olennainenkaan poikkeama esimerkiksi asunnon normaalista laatutasosta ei voi olla virheen perusteena, jos ostaja on sen tiennyt tai hänen olisi pitänyt se tietää.³³

Käytetyn kiinteistön ostaja tutustuu tavallisesti – tai hänen pitäisi tutustua – kiinteistöön useita kertoja ennen kaupantekoa. Kiinteistön tarkastus koskee edellä mainittujen lainkohtien mukaisesti kiinteistön fyysisten ominaisuuksien selvittämistä. Ostajan ei tarvitse erikseen tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen oikeellisuutta, ellei siihen ole perusteltua syytä esimerkiksi silloin, kun tiedon virheellisyys on ilmeistä. Ostajan täytyisi tällöin erityisesti epäillä tällaista myyjän antamaa tietoa. Ostajan ei myöskään tarvitse yleensä käyttää tarkastuksessa tavanomaisesta, silmämääräisestä tarkistamisesta poikkeavia menetelmiä, kuten esimerkiksi ryhtyä kosteusmittaukseen. Yleensä riittää, että ostaja itse tarkistaa kiinteistön. Jos kiinteistössä on havaittavissa

³² Koskinen 2004, s. 83.

³³ Palo – Linnainmaa 2003, s. 102.

epäilyjä herättäviä seikkoja, kuten esimerkiksi kosteusjälkiä seinissä, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen. Tällöin olosuhteet saattavat edellyttää asiantuntija-apua.³⁴

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on laajempi, jos hänellä on vastapuolenaan ilman kiinteistönvälittäjää toimiva yksityinen myyjä. Jos taas vastapuolina ovat yksityinen ostaja ja kiinteistönvälittäjä, ammattimaisesti kiinteistönkauppaa käyvältä kiinteistönvälittäjältä edellytetään enemmän asiantuntemusta. Jos taas kumpikin osapuoli on yksityinen henkilö, ei yleensä vedota osapuolten yhdenvertaisuuteen ja tasapuolisiin oikeuksien eikä velvollisuuksien tulkintaan, vaan ostajalla on suurempi vastuu toimia huolellisesti asuntokaupassa, kuin jos myytävää asuntoa kaupittelisi kiinteistönvälittäjä.³⁵

Välimäki on pohtinut ostajan tarkastusvelvollisuuden rajoja tilanteessa, jossa jompikumpi kaupan osapuolista käyttää ulkopuolista asiantuntijaa, etenkin kuntotarkastajaa. Ostajan omalle tarkastukselle voitaisiin asettaa tavallista lievempiä vaatimuksia silloin, kun kiinteistössä on tehty kuntotarkastus. Mikäli tarkastuksessa kiinteistö todettaisiin virheettömäksi, olisi ostajalla oikeus luottaa tähän arvioon, koska ostaja voi luottaa ammattilaisen tekemään arvioon. Jos tarkastaja toimii myyjän toimeksiannosta, voidaan hänen antamat tiedot rinnastaa jopa myyjän antamiin tietoihin.³⁶ Tällöin tulkitaan analogisesti maakaaren 2 luvun 22.1 §:ä, jolloin ostajan ei tarvitse erikseen tarkistaa tietojen paikkaansa pitävyyttä.

On kuitenkin muistettava, kuten Hoffrén toteaa, että ulkopuolisen tahon antamia tietoja kiinteistöstä ei ole syytä rinnastaa myyjän antamiin. Riskiä kuntotarkastuksen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta ei ole syytä asettaa myyjän vastuulle, jos ostaja olisi voinut havaita itse huolellisessa tarkastuksessa kuntotarkastusraportissa mainitun virheen. Tällöin ostajan tulee tarkastella virheetöntä kuntotarkastus raporttia kriittisesti ja tarkastaa kiinteistö myös itse voidakseen luottaa raporttiin. Ostajalle ei voida luoda

³⁴ Kasso 2010, s. 281–282.

³⁵ Koskinen-Tammi, Tiina: Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen –hanke, Defensor Legis 2012/5, s. 693.

³⁶ Välimäki Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selontottovelvollisuus. Defensor Legis 2000/5, s. 968.

suojaa puhtaaseen tarkastusraporttiin ilman, että hän itse on huolellisesti tarkastanut kiinteistön.³⁷

Vahinkoa kärsineellä ostajalla on velvollisuus tietyssä määrin ottaa huomioon myyjän edut eli hänen tulee mahdollisuuksiensa mukaan minimoida vahinko ja estää sitä laajenemasta. Ostajan tulee muun muassa ilmoittaa virheestä myyjälle, joka itse voi sen jälkeen ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin isomman vahingon torjumiseksi ja tätä kautta vastuunsa rajoittamiseksi. Näin arvioitaessa ostajan velvollisuuden laajuutta voidaan ottaa huomioon esimerkiksi sopimuksen taloudellinen arvo, osapuolten tosiasialliset mahdollisuudet valvoa omia intressejään sekä se, kuinka nopeasti vaurio saattaa aiheuttaa lisätappioita.³⁸

Niemen mukaan laatuvirheen viiden vuoden määräaika reklamaatiolle ilmaisee ostajan jälkitarkastusvelvollisuuden ja sille varatun enimmäisajan. Ennakkotarkastuksen lisäksi ostajalla on tällainen erityinen, kaupan tekemiseen nähden jälkikäteinen, velvollisuus. Jälkitarkastuksessa ostaja pystyy perusteellisemmin tarkastamaan kiinteistön, koska kiinteistön käyttö ja hallinta ovat siirtyneet hänelle. Tällöin ostaja voi todeta ennakkotarkastuksen piiriin kuulumattomat viat ja puutteet, joita ei ole aiemmin havaittu ja jotka ilmenevät kiinteistön käytön myötä. Varsinkin laatuvirheet ilmenevät juuri kiinteistön käytön myötä.³⁹

Ostajalle määrätty jälkitarkastusvelvollisuus ei ole yksiselitteisesti hyväksytty oikeuskirjallisuudessa. Hoffrénin mukaan ostajalle ei voi asettaa erillistä jälkikäteistä tarkastusvelvollisuutta, koska siitä ei ole nimenomaista säännöstä maakaarella, eikä siihen ole viitattu lainvalmisteluaineistossa. Tätä kantaa tukevat myös asuntokauppalain esityöt, jossa nimenomaisesti todetaan, ettei ostajalla uuden asunnon kaupassa ole erillistä jälkitarkastusvelvollisuutta. Tämän mukaan ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä selvittää kaupan kohteen kuntoa jälkikäteen, vaan hän tulee havaita ne viat, jotka tulevat esiin kiinteistön normaalissa käytössä.⁴⁰

Nykypäivänä keskitytään paljon osapuolten huolellisuuden ja velvoitteiden täytön valvomiseen. Virhesäännökset, jotka korostavat yksittäisten velvollisuuksien - myyjän

³⁷ Hoffrén 2013, s. 178.

³⁸ Koskinen 2004, s. 132–134.

³⁹ Niemi 2002, s. 273.

⁴⁰ Hoffrén 2013, s. 184–185.

selonotto- ja tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuuden - aiheuttavat ongelman tarkasteltaessa osapuolten asemaa. Näiden velvollisuuksien johdonmukaisen suppea tulkinta johtaa siihen, että syyllisiä etsitään vain silloin kun siihen on todella aiheutta. Oman asemansa vankistamiseen osapuolet turvautuvat esittämään vaatimuksia sellaisten vikojen perusteella, joiden merkitys todellisuudessa on kovin pieni. Kuten Hoffrénkin toteaa, osapuolia pitäisi suojata tulkitsemalla maakaaren säännöksiä tavalla, joka edistää virhetilanteiden sovinnollista tai ainakin mahdollisimman sujuvaa ratkaisemista.⁴¹

2.2.2 Reklamaatio

Maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan ostajan täytyy ilmoittaa virheestä ja siihen liittyvistä vaatimuksista myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Ostajan on kuitenkin ilmoitettava laaturvirheestä tai sopimusrikkomuksesta myyjälle viimeistään viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta luovutettiin. Reklamaatioaika on tässä pidempi kuin kuluttajien välisessä käytetyn asunnon kaupassa asuntokauppalain mukaan, jossa sovelletaan kahden vuoden sääntöä. Viiden vuoden reklamaatioaika ei myöskään koske vallintavirhettä eikä oikeudellista virhettä.

Ostajan on toimittava yllämainitulla tavalla sillä uhalla, että muutoin hän menettää oikeutensa esittää vaatimuksia virheen perusteella. Ostajan on virhetilanteessa lain suojaa saadakseen reklamoitava virheestä myyjälle laissa edellytetyllä tavalla. Ostajan on reklamoidessaan syytä varata myyjälle mahdollisuus todeta virhe. Mikäli rakenteet on jo purettu tai virhe jopa korjattu on todennäköistä, että myyjä riitauttaa virhettä.⁴²

Reklamaatiolle ei ole annettu varsinaisia muotovaatimuksia, mutta se on hyvä tehdä todistettavasti. Virheilmoituksesta olisi hyvä käydä ilmi, mitä virheellisyys koskee ja miten se ilmenee. Ostajalta edellytetään myös sen ilmoittamista, mitä korvauksia hän vaatii. Tarkkoja rahamääriä ei tarvitse eikä yleensä pystytty ilmoittamaan. Niiden osalta ilmoitusta voidaan täydentää myöhemmin. Vaatimuksista voidaan tietysti myöhemmin myös luopua joko osittain tai kokonaan.⁴³

⁴¹ Hoffrén 2013, s. 353–354.

⁴² Kasso 2010a, s. 251 ja Koskinen 2004, s. 133–134.

⁴³ Jokela ym. 2010, s. 131.

Turun hovioikeuden ratkaisu 2188 vuodelta 2006 antaa hyvän esimerkin reklamaatioajan pituudesta sekä etenkin reklamaatioilmoituksen sisällöstä. Tapauksessa kiinteistökaupat oli tehty vuonna 1997. Ostaja havaitsi virheen heinäkuussa 1998 ja ilmoitti siitä myyjälle välittömästi sekä puhelimitse että kirjeitse. Myyjä oli mielestään saanut oikeanlaisen reklamaatioilmoituksen vasta vuonna 1999. Tapauksessa on kyse siitä, ettei ostaja ole ensimmäisessä reklamaatiossaan ilmoittanut vaatimuksiaan, jotka maakaaren 2 luvun 25.1 §:n mukaan täytyy ilmoittaa. Kanne hylättiin, koska reklamaatioaika oli liian pitkä. Korkein oikeus ei myöntänyt valituslupaa.

Reklamaatioajan kohtuullisuudelle ei ole annettu tarkkoja rajoja. Yleensä havaitusta virheestä tulee ilmoittaa niin nopeasti kuin mahdollista. Yleisesti sovellettavan tarkan, aikarajan antaminen ei ole mahdollista, vaan se on olosuhteista riippuvainen. Kuluttajansuojalain kuluttajakauppaa koskevissa säännöksissä on kohtuullisen reklamaatioajan rinnalle otettu toinen, kiinteä reklamaatioaika, joka on pituudeltaan kaksi kuukautta. Tämä raja ei sellaisenaan suoraan sovellu kiinteistönkauppaan, koska siitä ei ole säädetty maakaarissa. Asunto ei kuitenkaan kaupan kohteena ole yksinkertaisemmin tutkittava kuin tavallinen kulutushyödyke, eivätkä sen virheet ole helpommin havaittavia kuin tavallisen kulutushyödykkeen virheet. Voitaisiin siis ajatella, että kohtuullinen reklamaatioaika ei kiinteistön kaupassa voi olla ainakaan lyhyempi kuin kaksi kuukautta. Kuluttajariitalautakuntien ja sekä eri oikeusasteiden erilaisten asuntokauppariitojen ratkaisukäytännössä yleensä 3-4 kuukauden reklamaatioaika on katsottu kohtuulliseksi.⁴⁴

Käytetyn kiinteistön kaupassa ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun hän sai kiinteistön hallintaansa. Aikarajan tarkoituksena on suojata asunnon yksityistä myyjää yllättäviltä, usean vuoden kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. Vaikka kiinteistön laatuvirheet voivat tulla ilmi vasta pitkän ajan kuluttua, on kohtuullista, että vastuu jossain vaiheessa siirtyy lopullisesti ostajalle.⁴⁵

Mikäli myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti voidaan virheeseen vedota vielä viiden vuoden jälkeen kaupasta. Aikaraja tällaisessa tapauksessa on pidempi kuin viisi vuotta. Korkeimman oikeuden

⁴⁴ Koskinen 2004, s. 134–135.

⁴⁵ Jokela ym. 2010, s. 138.

ratkaisukäytännössä kunnianvastaisuus ja arvottomuus tai törkeä huolimattomuus eivät aina edellytä suoranaista petollista menettelyä, vaan myös aina erityistä huolimattomuutta osoittava väärin tietojen antaminen voi olla riittävää. Hoffrénin mukaan aikarajaa ei voi kuitenkaan lykätä kuinka kauan tahansa. Yksittäisen säännön tai aikarajan antaminen on vaikeaa, ja tästä syystä reklamaatioajan maksimipituutta tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Ostajan tulee kuitenkin vedota reklamaatiossa virheeseen, eikä hänellä saa olla aihetta viivytellä reklamaation tekemistä.⁴⁶

Virheilmoituksen aikarajaa ei kuitenkaan ole rajoitettu, mikäli myyjänä on ollut kiinteistöjä ammattimaisesti rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja. Tällainen tapaus voi tulla kyseeseen myös silloin, kun myyjää aikaisempi omistaja on ollut kiinteistöjä ammattimaisesti rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja. Tällöin ostaja voi kohdistaa vaatimuksensa suoraan aikaisemmin kiinteistöjä omistaneeseen elinkeinonharjoittajaan.⁴⁷

Ratkaistaessa riitaa, jossa kaupan osapuoli vetoaa virheeseen ja on reklamoinut siitä, arvioidaan ensiksi, onko reklamaatio tehty ajoissa vai ei. Tähän otetaan kantaa, jos vastapuoli vetoaa reklamaation myöhästymiseen. Jos päädytään siihen, että ostaja ei ole reklamoinut ajoissa, ei virheen olemassaoloa arvioida lainkaan. Vasta, jos reklamaation todetaan tapahtuneen ajoissa, pohditaan virheen olemassaoloa ja seuraamuksia.⁴⁸

2.3 Sopimusosapuolten vastuu

Myyjän vastuu kiinteistön kaupassa on ankara. Pääsäännön mukaan myyjä voi kiinteistön kaupassa huolellisuuteensa vedoten vapautua vahingonkorvausvastuustaan. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista maakaaren 2 luvun 10 §:n 3-kohdan mukaan kuluttajien välisissä kaupoissa. Näin ollen kyseinen kohta soveltuu erittäin hyvin juuri salaisen virheen tilanteisiin. Virheellisen tiedon on toisaalta oltava konkreettista.

⁴⁶ Hoffrén 2013, s. 191–193.

⁴⁷ Kinnunen - Kuhanen 1997, s. 124–125.

⁴⁸ Koskinen 2004, s. 137.

Myyjän vastuuta ei poista se, ettei myyjä itsekään tiennyt asian oikeaa tilaa. Ellei myyjä ole varma antamistaan tiedoista, tulisi siitäkin aina erikseen ilmoittaa ostajalle.⁴⁹

Maakaaren 2 luvun 20 §:n mukaan myyjällä on vastuu virheellisen tiedon antamisesta, vaikka tiedon olisi antanut myyjän puolesta välittäjä tai joku muu kaupan ulkopuolinen taho. Myyjällä voi olla puolestaan vahingon aiheuttajaa kohtaan takautumisoikeus, jos vahinko on aiheutettu tuottamuksellisesti. Myyjälle mahdollisesti syntynyt etu olisi kuitenkin otettava takautumisoikeutta arvioidessa huomioon.⁵⁰

Myyjän on itse aktiivisesti kiinnitettävä ostajan huomiota sellaisiin seikkoihin, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon tai käyttöön ja jotka myyjä tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vaikuttavan kaupan tekemiseen kiinteistöstä. Ei ole tarpeellista luetella yksityiskohtaisesti kaikkia kiinteistössä ilmeneviä vähäisiä puutteita tai ominaisuuksia. Kuitenkin sellaiset puutteet ja vauriot, jotka vaikuttavat kaupasta päättämiseen, tulee ilmoittaa, kuten esimerkiksi vesivahingot. Myös kiinteistöllä aikaisemmin olleet merkittävät viat, jotka kuitenkin on jo korjattu, tulisi mainita ennen kaupantekoa. Esimerkkinä voidaan mainita muun muassa vesivahingot tai kattovuodot. Jos myyjä on jättänyt tiedon ilmoittamatta ja tämä on vaikuttanut kauppaan, kyseessä on virhe. Myyjän on toisaalta myös oikaistava havaitsemansa ostajan mahdollinen virheellinen käsitys jostain kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön arvoon tai käyttöön. Ostajan ei näin ollen saa antaa erehtyä, myös kiinteistön käyttötarkoituksella on merkitystä arvioitaessa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta.⁵¹

Maakaaren mukainen kiinteistön kauppa nojaa pitkälti sopimusvapauden periaatteelle. Sopimusvapaudesta säädetään maakaaren 2 luvun 9 §:ssä. Tätä vapautta rajoittavat kuitenkin tietyt vaatimukset, kuten muotovaatimukset tai pätemättömät ehdot. Myyjä voi pyrkiä rajoittamaan omaa vastuutaan kauppasopimukseen kirjattujen ehtojen perusteella. Laaturihettä koskevissa kiinteistön kaupan tilanteissa myyjä voi rajoittaa omaa vastuutaan kirjaamalla tarkasti ja yksilöidysti kiinteistön laaturiheet. Virheiden yksilöinnissä sovelletaan tarkkuutta, eikä yleinen ehto ”kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä” ole pätevä. Osapuolilla tulee olla selkeä kuva kiinteistön kunnosta ja vastuiden jakamisesta, koska virheet vaikuttavat kiinteistön

⁴⁹ Jokela ym. 2010, s. 70.

⁵⁰ Kasso 2011, s. 51.

⁵¹ Kasso 2005, s. 668–670.

arvoon. Myyjä voi myös pyrkiä rajoittamaan vastuutaan virheen seuraamuksista eri tavoin määritellyin rahamäärin vastuunrajoituslausekkeessa. Tällainen vastuunrajoituslauseke on lain edellyttämällä tavalla yksilöitävä riittävällä tarkkuudella sitoakseen ostajaa.⁵²

Kolmas keino, jolla myyjä voi yrittää rajoittaa omaa vastuutaan, on vastuunrajoituslauseke, joka pyrkii lyhentämään myyjän virhevastuun aikaa, jonka kuluessa ostajan on reklamoitava laatuvirheestä myyjälle. Laatuvirheen osalta tämä määräaika on 5 vuotta. Osapuolet voivat yksilöidysti lyhentää viiden vuoden määräaikaa, joka voi joissain tapauksissa olla kohtuuttoman pitkä. Tästä syystä voi olla perusteltuja syitä lyhentää määräaikaa vaarantamatta kuitenkaan liiaksi ostajan oikeutta vedota laatuvirheeseen. Ajallinen vastuunrajoittaminen tulee kuitenkin aina punnita tapauskohtaisesti ottaen huomioon se, millaisesta kohteesta on kyse.⁵³

Osapuolet voivat myös sopia siitä, milloin kaupan purku tulee sovellettavaksi tai milloin ostaja on oikeutettu virheen perusteella vahingonkorvaukseen. Tällöin osapuolet määrittävät sopimusehdoissa yksilöidysti kysymykseen tulevien virheiden tai viivästyksien seuraamusten käyttöedellytysten reunaehdot eli rajaavat pois ostajan oikeuden hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen myyjän purkuoikeuden kustannuksella. Näin pyritään etukäteen määrittämään se taso, jolloin on oikeudenmukaisempaa purkaa kauppa kuin pysyttää se.⁵⁴

Salaisen virheen osalta myyjän vastuunrajoituslausekkeitä tulee tarkastella eri näkökulmasta. Salaisen virheen tapauksissa ei voida suoraan soveltaa muita laatuvirheitä koskevia vastuunrajoituksia erityisen virheen laadun vuoksi. Myyjä ei voi tehokkaasti vapautua vastuusta koskien salaista virhettä, koska virheestä ei vielä tiedetty kiinteistön kauppaa tehdessä. Näin kauppakirjaan ei voida riittävän tarkasti yksilöidä salaista virhettä ja näin ollen vastuunrajoitusehto ehto jää pätemättömäksi. Muiden laatuvirheiden osalta myyjä on tiennyt tai olisi pitänyt tietää virheestä kauppaa tehdessä.⁵⁵

⁵² Tepora ym. 2010, s. 349–351.

⁵³ Niemi 2002, s. 307.

⁵⁴ Tepora ym. 2010, s. 349–359.

⁵⁵ Tepora ym. 2010, s. 349–359.

Reklamaatioaikaa ja purkuoikeutta tai vahingonkorvausoikeutta rajaavien vastuunrajoituslausekkeiden pätevydestä ei ole selvää säännöstöä. Maakaaren 25.2 §:ssä on säädetty salaiselle virheelle viiden vuoden määräaika. Vaikkakin normaalin laatuvirheen reklamaatioaikaa voidaan vastuunrajoituslausekkein lyhentää, salaisen virheen tapauksessa kyseinen lyhentäminen voidaan katsoa pätemättömäksi ehdoksi, koska se vaikuttaa liiaksi ostajan oikeuteen saada korvausta hänestä johtumattomista virheistä. Tämä rajoitus voitaisiin katsoa maakaaren 2 luvun 11.1 § 4 -kohdan perusteella pätemättömäksi.⁵⁶

Yllä olevaan viitaten voidaan todeta, että purkuoikeutta ja vahingonkorvausta rajoittavat tai rajaavat vastuunrajoituslausekkeet eivät ole aivan yksiselitteisiä. Salaisen virheen osalta voimme tarkastella vastuunrajoituslausekkeen voimassaoloa ja mahdollisuutta. Teporan mukaan kauppakirjassa tulee kuitenkin tarkasti yksilöidä käytettävä vastuunrajoitus ja siihen soveltuvat tilanteet. Tosin maakaaren esityöt eivät anna vastausta siihen tarvitseeko myyjän yksilöidä mahdolliset virheet tarkasti vai voiko vastuuta rajoittaa yleisemmällä tasolla.⁵⁷ Tosin vahingonkorvauksen, joka johtuu salaisesta virheestä, antaminen ostajalle on kohtuutonta myyjän oikeusturvan kannalta, koska myyjäkään ei ole voinut tietää puutteesta tai viasta. Tämän vuoksi salaisesta virheestä ei voida määrätä vahingonkorvausta ostajalle.⁵⁸

Seuraava tapaus selventää vastuunrajoituslausekkeiden käyttöä ja tehokkuutta. Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2004:78 oli kyse kiinteistön kaupasta sillä sijaitsevine rakennuksineen. Kauppakirjaan sisältyi maininta rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista ja lisäksi myyjän vastuuta rajoittava lauseke. Myöhemmin rakennuksessa oli havaittu merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena rakennukseen oli tullut kosteusvaurioita. Tapauksessa oli kysymys vastuunrajoituslausekkeen vaikutuksesta ostajan oikeuteen vaatia kauppahinnan alennusta mainittujen rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella. Korkein oikeus totesi ratkaisussaan, ettei ostajan olisi tarvinnut kauppakirjassa olleen vastuunrajoituslausekkeen vuoksi ulottaa ennakkotarkastustaan normaalia pidemmälle. Vastuunrajoituslauseke oli luonteeltaan liian lavea. Ostajalle kuuluvaa oikeutta esittää

⁵⁶ HE 120/1994, s. 51.

⁵⁷ HE 120/1994, s. 52 ja Hoffrén 2013, s. 260.

⁵⁸ Kts. tarkemmin 4.2.3, Vahingonkorvaus.

laaturvirheeseen perustuvia vaatimuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Korkein oikeus puolsi tästä syystä hinnanalennusta.

Ostajan vastuu kiinteistön kaupassa liitetään hänen omien velvolluuksiensa täyttämiseen. Näistä merkittävimmät ovat ehdottomasti kiinteistön selonotto- ja tarkastusvelvollisuus ennen kaupan tekemistä. Siltä osin kuin ostaja on tiennyt, tai hänen olisi pitänyt havaita, ennakkotarkastuksessa tietystä kaupan kohdetta koskevasta seikasta, joka ei kuulu myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin, ei ostaja voi vedota siihen virheenä. Ostaja kantaa toisin sanoen tältä osin virhevastuun, jos hän ei tarkasta kohdetta ennen kaupan tekemistä tai tekee tarkastuksen huolimattomasti.⁵⁹

Tavanomaisessa tarkastuksessa ilmenevien seikkojen osalta sovelletaan caveat emptor -periaatetta⁶⁰, jonka mukaan ostaja joutuu sietämään puutteellisuudet. Ostajalla on myös selonottovelvollisuus tarkastuksessa esiin tuleviin seikkoihin nähden. Hänelle voi lisäksi syntyä erityinen velvollisuus tutkia yksityiskohtia laatuseikoista, jotka ovat tulleet ilmi tarkastuksessa tai jotka muutoin ovat tulleet ostajan tietoon. Ennakkotarkastus on ostajalle asetettu velvollisuus, eikä pelkästään ostajan suorittama tosiasiallinen tarkastustoimenpide. Ostajan tarkastusvelvollisuus rajoittaa tai määrittelee suoraan myyjän virhevastuuta. Ehdoton ennakkotarkastusvelvollisuus johdonmukaisesti tulkittuna merkitsee, sitä että ostaja ei voi vedota laaturvirheenä seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa, ja josta hän ei tosiasiallisesti ole tiennyt ja vaikka myyjä olisi siitä tiennyt tai myyjän olisi pitänyt siitä tietää sekä myyjä on jättänyt seikan ilmoittamatta.⁶¹

⁵⁹ Niemi 2002, s. 286–288.

⁶⁰ Ostaja varokoon -periaate, jonka mukaan ostaja on vastuussa ostamansa tuotteen laadusta.

⁶¹ Niemi 2002, s. 286–288.

2.4 Kolmansien osapuolten vastuu

Kolmannella osapuolella tässä työssä tarkoitan kiinteistönvälittäjää ja kiinteistön kuntotarkastajaa tai kuntotutkijaa. Seuraavassa tarkastelen heidän velvollisuuksiaan ja vastuitaan koskien kiinteistön virhetilannetta ja etenkin salaista virhettä.

Kiinteistönvälittäjä toimii kaupan kohteen välittäjänä kiinteistön kaupan asianosaisten välillä. Yleisesti välittäjän tehtävänä on saattaa kiinteistön kaupan osapuolet yhteen. Kiinteistönvälittäjän vastuuta koskee laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Lain 9.1 §:ssä säädetään, että välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, jotka välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välitysliikkeen suorituksessa voi olla virhe, jos se ei ole tuonut esiin seikkaa, jonka ammattitaitoisen välittäjän olisi pitänyt ymmärtää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Kiinteistönvälittäjä ei saa antaa ostajalle vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tiedossaan olevista asunnon vaurioista. Välittäjä ei välttämättä voi normaalilla kohteeseen perehtymisellä ja asiantuntemuksellaan päästä perille esimerkiksi kaikenlaisista rakenteellisista vioista.⁶²

Välittäjän on tutustuttava myytävään kohteeseen ja sen asiakirjoihin voidakseen täyttää laissa säädetyn tiedonantovelvollisuutensa ostajalle. Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta on säädetty, että jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että sen saamat tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. Ostajan ja välittäjän selonottovelvollisuus on saman laajuinen eli havaittavissa olevat seikat pitäisi huomata. Välittäjän vastuuseen ei voida vedota, jos kyseessä on sellainen seikka, jota ostaja ei itse eikä välittäjä olisi voinut huomata asunnon ennakkotarkastuksessa.⁶³

⁶² Kasso 2005, s. 673–674 ja Koskinen 2004, s. 140–144.

⁶³ Välimäki Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus. Defensor Legis 2000/5, s. 966–967.

Toimeksiantajan eli myyjän yhtenä oikeussuojakeinona välittäjää vastaan on toimeksiantosopimuksen purkaminen. Yleensä salaisten virheiden tapauksessa kauppa on jo päätetty, joten sopimuksen purkaminen ei tällöin tule kysymykseen. Mikäli salainen virhe on sen kaltainen, joka välittäjän olisi pitänyt havaita oman ammattiasemansa puolesta, toimeksiantajalla on tällöin oikeus virheen johdosta vaatia myös välityspalkkion ja muiden maksettavaksi sovittujen kustannusten korvausten alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen.⁶⁴

Kiinteistönvälittäjä ei vastaa kaupan kohteen mahdollisesta salaisesta virheestä kuten omistaja. Välittäjä saattaa kuitenkin joutua vastuuseen selonottovelvollisuuden laiminlyönnin kautta. Kiinteistönvälittäjän on tärkeää kiinnittää huomiota sellaisiin seikkoihin, joiden hän voi katsoa vaativan oman ammattitaitonsa perusteella lisäselvitystä ennen kiinteistön myyntiä. Tällöin voi olla tarpeellista tehdä myytävälle kohteelle kuntotarkastus.⁶⁵

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2003:61 käsittelee kiinteistönvälittäjän vastuun ja myyjän vastuun välistä rajaa. Kiinteistönvälittäjän käyttäminen asunto- ja kiinteistökaupassa tuo mukanaan myös välittäjää koskevat vastuusäännökset. Myyjälle saattaa syntyä vastuu ostajaa kohtaan myös sellaisesta virheellisestä tiedosta, jonka ostaja on saanut kiinteistönvälittäjältä. Korkeimman oikeuden päätöksessä asunto-osakkeiden myyjä ja välitysliike veloitettiin pinta-alavirheen perusteella yhteisvastuullisesti suorittamaan korvausta ostajille, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut.⁶⁶

Oikeuskirjallisuudessa, muun muassa Kasso, on kommentoitu kyseistä ratkaisua, ja sen on katsottu lisäävän selvästi kiinteistönvälitysliikkeiden vastuuta⁶⁷. Kehityksen on katsottu olevan positiivista, jos se samalla lisää välitysliikkeiden huolellisuutta ja

⁶⁴ Koskinen 2004, s. 150.

⁶⁵ Kasso 2005, s. 601.

⁶⁶ kts. tarkemmin korkein oikeus 2003:61. Tapauksessa oli kyse huoneiston ilmoitetusta pinta-alasta, jota ei ollut mitattu SFS 5139 – standardin mukaisesti. Kiinteistönvälittäjä ei tätä huomannut, jolloin hän rikkoi omaa huolellisuusvelvoitettaan.

⁶⁷ Kasso 2005, s. 673–674.

ammattitaitoa. Kasso on myös pohtinut, olisiko kauppahinta tapauksessa ollut alhaisempi, jos kohteen oikea pinta-ala⁶⁸ olisi ollut tiedossa ennen kauppaa. Jos näin olisi, voitaisiin ratkaisun perusteella katsoa, että myyjä on saanut ylimääräistä etua, kun lopullinen vastuu jää välityслиikkeelle ja myyjä saa pitää alkuperäisen kauppahinnan. Välityслиikkeen tuottamuksellisen menettelyn johdosta toimeksiantajalla voi olla oikeus saada korvausta aiheutuneesta vahingosta, kuten oikeudenkäyntikuluista.

Kiinteistönvälittäjän mukanaolo kaupanteossa ei vaikuta virheen arviointiin eikä aiheuta vastuun jakamista myyjän ja välittäjän kesken. Salaisen virheen luonteeseen kuuluu yleensä, että sen olemassaolosta ei tiedä kukaan. Jos kiinteistössä todetaan salainen virhe, myyjä voi joutua siitä vastuuseen silloin, kun virhe on merkittävä. Kiinteistönvälittäjä sen sijaan ei ole lainkaan vastuussa salaisesta virheestä, koska virheet ovat sellaisia, joita hän ei ole voinut havaita. Jos asunnon virhearvioinnissa päädytään siihen, että kiinteistössä todetaan salainen virhe, ei kiinteistönvälittäjä voi yleensä joutua virheestä vastuuseen.⁶⁹

Jos poikkeuksellisesti käy ilmi, että kiinteistönvälittäjä on huomannut ja tiennyt virheen olemassaolon, joka on sinänsä oikein toimineille ostajalle ja myyjälle ollut piilevä, toisin sanoen ostaja ja myyjä eivät ole tienneet siitä, eikä välittäjä ole tätä tietoa kertonut kaupan osapuolille, on kyseessä kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti. Sovellettavaksi tulevat välittäjän vastuuta koskevat säännökset. Välittäjä voi tällöin joutua korvaamaan aiheuttamansa vahingon kummallekin osapuolelle. Tällainen erityistilanne voisi olla kyseessä silloin, kun välittäjä on välittänyt saman asunnon aiemmin tai hänellä on jotain muuta kautta erityistietämystä asunnosta myyjältä edellytettyä enemmän.⁷⁰

Kuntotarkastuksen tekeminen ei vaikuta salaisen virheen arviointiin. Salaisesta virheestä ei ole ollut tietoa kaupan osapuolilla, ei ostajalla, eikä myyjällä, eikä virhettä ole voitu havaita ennen kauppaa tehdyssä kiinteistön kuntotarkastuksessa. Salaisen virheen luonteeseen kuuluu, että sen olemassaolosta ei tiedä kukaan kaupan osapuolista ennen kaupan tekemistä. Näin ollen kuntotarkastusta koskevassa raportissa ei voi olla

⁶⁸ Ilmoitettu pinta-ala oli 58m² ja todellinen 49m². Asunto sijaitsi Helsingin kantakaupungissa. KKO:n määräämä korvaussumma oli yhteensä 70 000 markkaa. Asunnon käväksi arvoksi arvioitiin 760 000 markkaa.

⁶⁹ Koskinen 2004, s. 159.

⁷⁰ Koskinen 2001, s. 92–94.

salaista virhettä koskevaa tietoa. Se, mitä raporttiin on kirjoitettu, katsotaan tulleen ainakin kuntotarkastuksen tilanteen osapuolen tietoon. Jos esimerkiksi kosteusvaurion todetaan olleen kaupan osapuolille salainen, siitä ei voi olla mainintaa myöskään osapuolten teettämässä kuntotarkastuksessa.⁷¹

Kuntotarkastus voi olla puutteellinen tai virheellinen, jolloin siitä ei ilmene kohteen vaurioita. Tällöin vauriot ovat kaupan osapuolille salaisia. Tästä seuraten todetaan, että vauriot olisivat olleet asianmukaisessa ja huolellisessa kuntotarkastuksessa havaittavissa. Virhe pysyy myyjän ja ostajan välisessä suhteessa salaisena ja tarkastuksen tilannut osapuoli voi vaatia tarkastajan virheestä vastuuseen.⁷²

Kuntotarkastajan korvausvastuu voi salaisen virheen osalta toteutua kuntotarkastajan virheellisen tai huolimattoman toiminnan johdosta. Tarkastajan toiminnan virheellisyyttä tulee pohtia kuluttajansuojalain säännösten pohjalta, mikäli tilaajana on yksityinen henkilö. Kuntotarkastaja on sopimussuhteessa työn tilaajan kanssa. Useimmiten tilaaja on myyjä, mutta se voi olla myös ostaja tai molemmat osapuolet yhtäaikaaisesti. Kuntotarkastaja on myös näin ollen vastuussa oman työnsä laadusta työn tilaajaa kohtaan.⁷³

Kuluttajansuojalain 8 luvun 12 §:n säädetään palveluksen yleisestä virhesäännöstä. Pykälän 2 momentissa mainitaan, että palvelus on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon tilaajan edut. Lisäksi palveluksessa on virhe, jos se ei vastaa niitä tietoja, jotka toimeksisaaja on antanut palveluksen sisällöstä tai suorituksestaan taikka muista palveluksen laatua tai hyväksikäyttöä koskevista seikoista palvelusta markkinoitaessa tai muuten ennen päätöksentekoa. Kuntotarkastajan tulee siis suorittaa työnsä sisältämät mittaukset ja arvioinnit huolellisesti ja niin, että niiden tulokset ovat oikeita ja joihin niiden tilaaja voi luottaa. Kuntotarkastaja ei voi myöskään rajata vastuutaan palvelussuoritteesta saatavaan palkkioon, vaan tarkastaja vastaa poikkeuksetta kaikista suorituksensa virheellisyydestä aiheutuneista välittömistä vahingoista sekä niistä välillisistä vahingoista, jotka ovat johtuneet huolimattomuudesta

⁷¹ Koskinen-Tammi Tiina: Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen -hanke. Defensor Legis 2012/5, s. 699.

⁷² Koskinen 2004, s. 181.

⁷³ KSL 5 luku.

hänen puoleltaan.⁷⁴ Kuluttajansuojalain 8 luvun 20 §:n mukaan tilaajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii palveluksessa olevan virheen vuoksi. Korvausvastuu käsittää tilaajalle syntyneet sekä henkilö- että esinevahingot.

Hoffrén on maininnut, että kuluttajansuojalain 8 luku ei yksiselitteisesti soveltuisi kuntotarkastajan ja hänen toimeksiantajansa välisen suhteen arviointiin. 8 luku on esitöidensä perusteella tarkoitettu irtaimiin esineisiin, rakennuksiin, rakennelmiin ja kiinteän omaisuuden korjaus- ja huoltopalveluihin, ei asiantuntijapalveluihin, johon kuntotarkastus voidaan katsoa kuuluvan. Toisaalta, jos sovellettaisiin kuluttajansuojalain 8 luvun säännöksiä, päästäisiin hyvin samanlaisiin lopputuloksiin, kuin yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden soveltamisen kautta, jotka tulisivat siinä tilanteessa kyseeseen, jos vankkaa lainsäädännöllistä soveltamis pohjaa ei olisi. Näin voidaan analogisesti soveltaa kuluttajansuojalain 8 luvun säännöksiä myös kuntotarkastajan ja hänen yksityisen henkilön kanssa tekemiin toimeksiantosopimuksiin.⁷⁵

On tärkeää erottaa kuntotarkastajan suorituksen virhe ja kiinteistössä oleva virhe. Kuntotarkastaja vastaa vain omasta suorituksestaan, ei kiinteistössä olevasta virheestä, vaikka hän ei sitä havaitse, ja joka olisi pitänyt havaita. Kuntotarkastaja on syytyhdessä vain omaan suoritukseensa. Myyjälle kuntotarkastaja joutuu vastuuseen usein silloin, kun myyjä joutuu virhevastuuseen ostajaa kohtaan. Kuitenkaan kaikkia myyjälle virhevastuun perusteella tulevia vahinkoja ei ole tarkoituksenmukaista laittaa kuntotarkastajan vastuulle. Virhevastuun toteutuminen johtuu usein monien yksittäisten tekijöiden summasta, ei yhden yksittäisen tekijän olemassaolosta. Mikäli virhevastuun korjaaminen johtuu selkeästä ja varmasti kuntotarkastajan virheestä johtuvasta laiminlyönnistä, voidaan kokonaisvaltaista korvausta pitää mahdollisena.⁷⁶

Kuntotarkastajan mahdollisen korvausvastuun määrää tulee tarkastella kuluttajansuojalain 8 luvun 20 §:n perusteella. Ensimmäisen momentin perusteluiden suhteen Hoffrén on todennut, että kuntotarkastajan on korvattava välillinen vahinko vain, jos virhe tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. Välillisen ja

⁷⁴ Hoffrén Mia: Kiinteistönvälittäjän toimeksiannosta toimineen kuntotarkastajan vastuu ostajalle, Oikeustieto 4/2012, s. 1.

⁷⁵ Hoffrén 2013, s. 335–336.

⁷⁶ Hoffrén 2013, s. 339–341.

välittömän vahingon erottelulla ei kuntotarkastuksen osalta ole suurempaa merkitystä, koska kuntotarkastuksen virhe näyttäytyy juuri nimenomaan tarkastajan toiminnan huolimattomuutena. Tästä syystä huolimattomasti toiminut tarkastaja joutuu lähtökohtaisesti korvaamaan kokonaan vahingon, joka aiheutuu hänen virheestä tai huolimattomuudesta.⁷⁷ Kuntotarkastajan korvausvastuun sääntely johtaa samaan lopputulokseen, kuin tilanteessa, jossa sovellettaisiin sopimusoikeuden periaatteita, joiden mukaan sopimusvelallinen on velvollinen korvaamaan suorituksensa virheestä johtuvan vahingon.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 00/37/900 vuodelta 2001 antaa selkoa kuntotarkastajan vastuun rajoista. Tapauksessa kuluttajariitalautakunta katsoi kuntotarkastajan toimineen huolellisesti ja ammattitaitoisesti, kun hän oli kuntotarkastuksen raporttiin merkinnyt, että tarkastettavassa kohteessa oli painumia lattiassa, jotka olivat voineet johtua lattian alla olevien tukijuoksujen huonokuntoisuudesta. Tätä huonokuntoisuutta ei ollut mahdollisuutta todeta purkamatta lattiaa. Kuntotarkastaja ja tilaaja olivat sopineet, että tarkastus tehdään rakenteita rikkomatta. Tapauksen pohjalta voidaan todeta, että tarkastajan vastuu rajoittuu vahvasti tarkastuksesta tehdyn sopimuksen pohjalle, eikä tarkastajan voida olettaa ottavan vastuuta muusta kuin mistä on sovittu.

Mikäli ostaja saa korvausta kolmannelta vian tai puutteen perusteella, tämä otetaan huomioon arvioitaessa virheperusteen merkittävyyttä. Samaa vahinkoa tai virhettä ei korvata kahteen kertaan, esimerkiksi ostajan kotivakuutuksesta korvattuja virheen korjauskustannuksia ei voida vaatia enää myyjältä. Periaate koskee myös arvonnousua, josta ostaja hyötyy suoritettujen korjaustöiden johdosta.⁷⁸

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2000:18 ostaja vaati omakotitalon kaupassa myyjiltä hinnanalennusta kaupan kohteen salaisen virheen perusteella. Korkein oikeus katsoi, että vaatimus oli hinnanalennusta koskevien oikeusperiaatteiden mukainen. Korjauskustannukset oli kuitenkin jo korvattu ostajalle hänen kotivakuutuksestaan. Kysymys oli siten vakuutuskorvauksen merkityksestä hinnanalennusasiassa. Yleinen periaate on, ettei sillä, joka on saanut korvauksen vahingostaan vahinkovakuutuksesta,

⁷⁷ Hoffrén 2013, s. 340.

⁷⁸ Keskitalo 2012, s. 127–131.

ole enää oikeutta saada korvausta samasta vahingosta siitä vastuussa olevalta. Korkein oikeus katsoi, että kysymystä vakuutuskorvauksen merkityksestä hinnanalennusasiassa on arvioitava samalla tavalla. Ostajalle maksettu vakuutuskorvaus oli suoritettu kaikkien niiden kustannusten perusteella, joilla ostaja oli vaatinut myyjältä hinnanalennusta. Sen vuoksi ostajalla ei enää ollut oikeutta vaatimaansa korvaukseen.

3 VIRHE KIINTEISTÖN KAUPASSA

Maakaaren 2 luvun 17-19 §:ssä säädetään kolmesta kiinteistönkaupan virhetyypistä: laatuvirheestä, vallintavirheestä ja oikeudellisesta virheestä. Laatuvirhe koskee kiinteistön tosiasiallisia ominaisuuksia, vallintavirhe kiinteistön vallintaa rajoittavia viranomaisten päätöksiä ja oikeudellinen virhe sivullisen kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta.

Virhe kaupan kohteessa tarkoittaa sitä, ettei suoritus vastaa myyjän ja ostajan välistä sopimusta. Virhe on olemassa, jollei kiinteistö joltain määrin ole sellainen kuin on sovittu tai olosuhteet huomioon ottaen voitu olettaa. Kiinteistön virhe ei automaattisesti tarkoita kaupan kohteen viallisuutta tai puutteellisuutta. Jos kaupan kohteena on ollut, esimerkiksi laho autiotalo ei siinä ole virhettä, vaikka lattia hajoaa. Tämä johtuu siitä, että kaupan kohde vastaa kuitenkin sitä, mitä kaupan osapuolten välillä on sovittu.⁷⁹

Kiinteistön kaupan virhettä tarkastellessa tulee ottaa huomioon virheen vaikutuksellisuus. Kuten Hoffrén mainitsee, ostaja voi vedota virheenä vain seikkoihin, jotka ovat kaupan kannalta vaikutuksellisia. Kiinteistön kaupassa ilmenevä virhe tulee vaikuttaa kaupasta päättämiseen, aivan vähäiset virheet eivät oikeuta ostajaa vaatimaan kompensatiota kiinteistön kaupasta. Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa voidaan pienten virheiden perusteella annetut väitteet torjua siksi, että niistä riitely aiheuttaa enemmän haittaa ja harmia kuin ostajalle aiheutuisi virheen korjaamisesta.⁸⁰ Vaikuttavuusedellytyksen täyttymisen kannalta ratkaisevaa on, voidaanko olettaa, että virhe on vaikuttanut kaupasta päättämiseen. Mikäli voidaan todeta, että virhe olisi voinut estää kaupan tai muuttaa kaupanehtoja, niin vaikuttavuusedellytys täyttyy ja virheen olemassaolo voidaan vahvistaa. Tapauksia tulee tutkia yksittäistapauksina ja myös virheet voivat vaikuttaa joko yksittäisinä tai yhdessä.⁸¹

Tutkielmassani keskityn juuri maakaaren 2 luvun 17 §:ssä säädettyyn laatuvirheeseen, koska salainen virhe on yksi laatuvirheen tyyppi. Seuraavassa esittelen lyhyesti muut maakaaren virhetyypit.

⁷⁹ Jokela ym. 2010, s. 122–123.

⁸⁰ Kts. asiasta tarkemmin 2.3 Osapuolten vastuu.

⁸¹ HE 120/1994, s. 52 ja Hoffrén 2013, s. 87–88.

3.1 Vallintavirhe

Maakaaren 2 luvun 18 §:ssä on säädetty kiinteistön kaupan vallintavirheestä. Vallinnalla tarkoitetaan kiinteistön tosiasiallista käyttöä ja valtaa määrätä kiinteistöstä oikeudellisesti. Kiinteistössä on vallintavirhe myös, jos viranomaisen päätös rajoittaa kiinteistön vallintaa tavalla, jota ostaja ei ole kauppaa tehtäessä voinut perustellusti olettaa. Kiinteistöä ostettaessa ostajalla on oikeus olettaa, etteivät kiinteistön käyttöä koske muut kuin suoraan lakiin perustuvat rajoitukset.⁸²

Maakaaren 18 § 1 momentti on kuusiosainen, jossa systematisoidaan kuusi erilaista vallintavirhetyyppejä:

Ensimmäisen kohdan mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä. Ennen kaikkea annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.⁸³

Toisen kohdan säännös täydentää ensimmäisen kohdan sääntelyä ja kohdistaa vallintavirheen naapurikiinteistöstä annettuun tietoon. Kohdan mukaan ostaja voi vedota vallintavirheeseen, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut naapurikiinteistöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon. Tämän tiedon kohdalla noudatetaan objektiivista standardia eli tiedon tulee olla niin merkittävä, että sen voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan. Tässä kohdassa tärkeimmät rajoitukset liittyvät juuri kaavoitusta koskeviin tai siihen liittyviin viranomaisen päätöksiin.⁸⁴

Kolmannesta kohdasta ilmenee, että myyjän tiedonantovelvollisuuteen liittyy selonottovelvollisuus myytävän kiinteistön vallintaa rajoittavista viranomaispäätöksistä. Myyjä ei voi pätevästi vedota siihen, ettei tiennyt voimassa olevasta kaavasta tai muusta omistamaansa kiinteistöä koskevasta viranomaisen päätöksestä. Jos myyjä jättää

⁸² Tepora ym. 2010, s. 312.

⁸³ Jokela ym. 2010, s. 152.

⁸⁴ Tepora ym. 2010, s. 314-315.

tällaisen tiedon ilmoittamatta, kysymyksessä on lähtökohtaisesti vallintavirhe. Toisaalta myyjä on täyttänyt oman tiedonantovelvollisuutensa antaessaan tiedon niistä seikoista, jotka tyypillisesti vaikuttavat myydyn kaltaisen kiinteistön arvoon tai käyttöön.⁸⁵

Neljännän kohdan mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos myyjä on jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen koskien ensimmäisen tai toisen kohdan mukaisia asioita. Tämä kohta realisoituu varsinkin niissä tapauksissa, joissa virheellinen käsitys viranomaisen päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta estää ostajaa vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla. Virhesääntelyn yleisenä edellytyksenä on maakaaren 2 luvun 21 §:n mukaan se, että myyjän virhevastuu ulottuu vain siihen, millainen kiinteistö on kaupantekohetkellä. Arviossa tulee ottaa huomioon vain kaupantekohetki. Tulevaisuudessa tapahtuvien muutosten suunnittelu on varsinkin maankäytön suunnittelussa haastavaa jatkuvan ympäristönkäytön uudistumisen vuoksi. Toisaalta myyjä on velvollinen kertomaan ostajalle tiedossaan olevat kaavoitussuunnitelmat tai muut hankkeet, mikäli hän huomaa, että ostaja ei ole niistä tietoinen.⁸⁶

Viidennen kohdan mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa. Ostajalla on oikeus edellyttää, että kiinteistöä voidaan käyttää tarkoitukseensa normaaliin tapaan niin, että sen käyttöä rajoittavat vain lainsäädännöstä johtuvat yleiset rajoitukset. Kiinteistössä on vallintavirhe välittömästi myös sillä perusteella, että siltä puuttuvat tarvittavat luvat. Kyseessä ei ole vallintavirhe, jos ostaja on tiennyt, että kiinteistöltä puuttuu tarvittavat luvat ja myyjä on antanut niistä yksilöidyn tiedon ostajalle.⁸⁷

Kiinteistön määräalan tai määräosan muodostuminen itsenäiseksi kiinteistöksi voi estyä kiinteistönmuodostuslain 4 lukuun sisältyvien osittamisrajoitusta koskevien säännösten vuoksi. Maakaaren 2 luvun 18.1 §:n 6 -kohdan mukaan kiinteistöä rasittaa vallintavirhe myös silloin, kun myytyä määräalaa tai määräosaa ei tällaisten rajoitusten vuoksi voida muodostaa kiinteistöksi, tai milloin kaupan kohde on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi. Ratkaisevassa asemassa on luovutuksen tarkoitus. Jos tarkoituksena on ollut lisäalueen hankkiminen tai muuten myydyn alueen

⁸⁵ Jokela ym. 2010, s. 155.

⁸⁶ Niemi 2002, s. 337.

⁸⁷ Jokela ym. 2010, s. 159.

siirtäminen ostajan ennestään omistamaan kiinteistöön tai yhdistäminen toiseen määräalaan eli yhteislohkominen, myyjä ei ole vastuussa siitä, että ostaja ei saa alueesta muodostettua uutta kiinteistöä tai rakentamiselle rakennuslupaa. Toisaalta myyjä vastaa siitä, että rakennuspaikaksi tai -alaksi tarkoitettu muodostettava osa saadaan lupien osalta muodostettua.⁸⁸

Korkeimman oikeuden tapaus 1989:30 on esimerkkitapaus vallintavirheestä kiinteistön kaupassa. Tapauksessa määräalan kauppaa tehtäessä myyjä oli vakuuttanut, että määräalalle saisi rakennusluvan ostajan aikomalle lomarakennukselle. Kaupan päättämisen jälkeen oli kuitenkin ilmennyt, että määräalalle sai rakentaa vain poikkeusluvalla. Ostajan poikkeuslupahakemus oli kuitenkin hylätty. Rakennusluvan saamista koskeneen vakuutuksen vuoksi ostajan ei ollut tarpeellista ennen kaupan päättämistä ottaa rakennusvalvontaviranomaisilta selville, että saisiko hän rakentaa määräalalle lomarakennuksen. Vallintavirheen perusteella ostajalla oli oikeus saada kauppa puretuksi.

3.2 Oikeudellinen virhe

Maakaaren 2 luvun 19 §:ssä on säädetty kiinteistön kaupan oikeudellisesta virheestä. Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, mikäli ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa kolmannelle taikka jos kiinteistöön kohdistuu panttioikeus tai muu toiselle kuuluva oikeus, josta ostaja ei kauppaa tehdessään tiennyt.⁸⁹

Lain 19 §:n 1 momentti on jaettu neljään kohtaan, joissa jokaisessa on säädetty tilanne, jonka perusteella oikeudellinen virhe voi toteutua. Ensimmäisen kohdan perusteella kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle, taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta. Tässä kohdassa on kyse niin sanotusta totaalisesta oikeudellisesta virheestä eli myyjä ei ole ollut kelpoinen luovuttamaan kiinteistön omistusoikeutta ostajalle. Pätevä luovuttaminen on myyjän vastuulla.

⁸⁸ Niemi 2002, s. 342–343.

⁸⁹ HE 120/1994, s. 54.

Kyseisen kohdan virhe ilmenee jo silloin, kun ostajan omistusoikeuden menettäminen on pätemättömyysperusteen olemassaolon vuoksi mahdollista. Oikean omistajan vaatimuksia ei tarvitse odottaa.⁹⁰

Toisen kohdan mukaan oikeudellinen virhe esiintyy myös silloin, kun myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuodon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Kysymyksessä on tältä osin myyjän vastuu antamistaan tiedoista eli tiedonantovelvollisuudesta. Lainkohdassa velvoitetaan ensinnäkin osoittamaan ostajalle se, että kenellä on viimeisin lainhuuto kiinteistöön. Mikäli lainhuuto on myyjällä, välttyy ostaja selvittämästä sitä, että kenellä on lainhuuto ja samalla hän varmistuu kaupan laillisuudesta. Samalla myyjälle myös asetetaan tiedonantovelvollisuus kaikista kiinteistöön kohdistuvista toisen oikeuksista, kuten rasiteoikeuksista. Tämä koskee niin kirjattuja kuin myös kirjaamattomia oikeuksia. Mikäli kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu kolmannen osapuolen oikeuksia, tulee näiden sisällöstä kertoa oikea tieto. Virheellinen tieto saattaa aiheuttaa oikeudellisen virheen. Virhevastuun perustava väärä tieto voi koskea esimerkiksi metsänhakkuuoikeuden laajuutta tai vuokrasopimuksen kestoja.⁹¹

Kiinteistön kauppa on kahden osapuolen välinen sopimus, jonka sisällön osapuolet voivat tietyin poikkeuksin sopia vapaasti. Mikäli kaupan osapuolet eivät ole erikseen toisin sopineet, kaupan kohteena on kiinteistö kaikkineen siihen kuuluvine osineen. Ostaja voi siten edellyttää, että kauppaa seuraavat kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvat rakennukset ja laitteet. Jos kiinteistöllä on toisen, kuten kiinteistön vuokramiehen, omistamia rakennuksia tai laitteita ja ne eivät ole koskaan kuuluneet myyjälle, säilyy näiden rakennusten tai laitteiden omistusoikeus vuokramiehellä. Myyjän on ilmoitettava

⁹⁰ Jokela ym. 2010, s. 162.

⁹¹ Niemi 2002, s. 355–356.

yllämainituista sivullisen omistusoikeuksista, muutoin kiinteistön kauppaan kohdistuu oikeudellinen virhe.⁹²

Kolmas kohta sisällöltään täydentää toisen kohdan säännöstä. Kolmannen kohdan mukaan kiinteistön kaupassa on oikeudellinen virhe myös, jos myyjä laiminlyö saman lainkohdan toisessa kohdassa tarkoitettujen seikkojen tiedonantovelvollisuutensa. Tämä velvoittaa myyjän oma-aloitteisesti kertomaan ostajalle kaikista edellä mainituista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Sama koskee myös kiinteistöön kohdistuvia julkisoikeudellisia maksuja ja niihin rinnastettavia saamisia.⁹³

Neljännän kohdan mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe silloin, kun ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheelliset tai puutteelliset taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys. Säännöksen lähtökohtana on, että myyjän suorituksessa on virhe, jos ostajan lainhuudatus viivästyy myyjästä johtuvasta syystä. Ostajan on voitava edellyttää, että hän saa normaalisti lainhuudon ostamaansa kiinteistöön oman omistaja-asemansa vahvistamiseksi. Lainhuudon voi estää muun muassa se, että myyjällä ei ole lainhuutoa myytävään kiinteistöön. Toisaalta, jos ostaja on ostanut kiinteistön ja tietänyt, että myyjällä ei ole lainhuutoa, ei ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen. Sopimusvapauden laajuus on tässäkin kohdassa voimakas kiinteistön kaupassa.⁹⁴

Maakaaren 2 luvun 19 §:n 2 momentti antaa ostajalle merkittävän lisäsuojan oikeudellista virhettä tarkasteltaessa. Momentin tarkoitus on, ettei ostajan tarvitse kärsiä sivullisen oikeudesta johtuvasta oikeusasemansa epäselvyydestä. Tästä syystä ostajalle riittää oikeudelliseen virheeseen vedotakseen se, että sivullinen on esittänyt todennäköisiä perusteita sille, että kiinteistöön kohdistuu hänelle ensimmäisessä momentissa tarkoitettu oikeus. Ostajan ei tarvitse ensiksi ruveta toimiin kolmatta kohtaan, vaan hän voi toimia suoraan myyjää kohtaan. Ostajan ei tarvitse myöskään odottaa, että kolmannen oikeus olisi vahvistettu oikeusteitse, eikä ostajan tarvitse

⁹² Jokela ym. 2010, s. 165–166.

⁹³ Jokela ym. 2010, s. 166.

⁹⁴ Niemi 2002, s. 364–367.

nojautua kolmatta kohtaan vilpittömän mielen suojaansa. Oikean omistajan selvittelystä aiheutuvista kustannuksista vastaa viimekädessä kiinteistön myyjä.⁹⁵

Kolmannen momentin perusteella ostajalla on oikeudellisen virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, kaupan purkuun. Ostajalla on oikeus myös saada vahingonkorvausta hänelle aiheutuneista vahingoista.

Hyvänä esimerkkinä oikeudellisesta virheestä, kauppasumman turvaamisesta ja vahingonkorvauksen perusteena olevasta vahingosta toimii korkeimman oikeuden ratkaisu 1963 II 23. Tapauksessa kiinteistönmyyjä oli kauppakirjassa ottanut vastatakseen siitä, ettei myydylä tilalla ollut rasituksia. Kun tilaa kuitenkin rasittivat eräät kantatilaan kiinnitetyt velat, vahvistettiin ostajan kanteesta, ettei tämä ollut velvollinen maksamaan velaksi jäänyttä kauppahinnan osaa ja korkoja ennen kuin myyjä oli osoittanut, etteivät tilaa rasittaneet mitkään ennen kysymyksessä olevaa kauppaa vahvistetut kiinnitykset. Tässä tapauksessa kauppahinnan maksusta pidättäytyminen toimi ostajaa turvaavana oikeusturvakeinona

3.3 Laatuvirhe

Maakaaren 2 luvun 17 §:ssä on säädetty kiinteistön kaupan laatuvirheestä. Pykälän mukaan kyseessä on virhe kiinteistön tosiasiallisissa ominaisuuksissa. Tyypillisiä laatuvirheitä ovat kiinteistöön kuuluvien rakennusten rakenteita ja kuntoa koskevat viat, kuten vialliset vesi- ja viemärijohdot, perustusten puutteet tai lämmitysjärjestelmän viat. Myös viimeaikoina julkisuudessa paljon olleet homevauriot ja -ongelmat monesti ovat laatuvirheitä, kuten myös kiinteistöjen pinta-alavirheet.

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin ensimmäisen kohdan mukaisesti on säädetty, että kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä on sovittu. Sopimus on tässä kohden ymmärrettävissä laajasti. Kiinteistön tai rakennuksen ominaisuuksista voidaan nimenomaisesti mainita kauppakirjassa. Vastaisten riitojen varalle tiedot kiinteistön tärkeimmistä ominaisuuksista kirjataan kauppakirjaan, tosin

⁹⁵ Tepora ym. 2010, s. 346–348.

asiat voidaan myös sopia suullisesti molempia osapuolia sitovasti. Toisaalta myyjän virhevastuu ei edellytä, että kauppakirjaan sisältyisi nimenomaan lausuma kiinteistön ominaisuuksista. Myöskään ei vaadita, että myyjä olisi antanut takuun kiinteistön ominaisuuksista.⁹⁶

Toisen kohdan mukaisesti kiinteistössä on laatuvirhe myös, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta vaikutuksellisesta ominaisuudesta. Virheestä on kysymys myös silloin, kun virheellinen tai harhaanjohtava ilmoitus perustuu myyjän virheelliseen käsitykseen tai tietämättömyyteen asian luonteesta. Kiinteistön yleisluontoinen kehuminen ei perusta myyjälle virhevastuuta, toisaalta kuitenkin myyjä vastaa antamistaan yksilöidyistä tiedoista, vaikka hän ei ole varma tiedon paikkansapitävyydestä.⁹⁷

Kolmannen kohdan mukaan myyjä vastaa myös siitä, ettei hän ole antanut ostajalle riittäviä tietoja kiinteistön ominaisuuksista, ja ostajalle on tämän vuoksi syntynyt virheellinen käsitys kiinteistöstä. Ostajan kannalta ostopäätöksen tekemistä varten on tärkeää saada kaikki keskeiset tiedot kaupan kohteesta. Ilmoittamatta jättäminen rinnastetaan toisen kohdan virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen antamiseen. Kolmannessa kohdassa on merkille pantavaa myös olennaisuusvaikutus, kyseessä on virhe, jos tieto, jota ei ole kerrottu, katsotaan olennaisesti vaikuttaneen kaupasta päättämiseen.⁹⁸

Lähtökohtana on, että myyjä rehellisesti antaa ostajalle kaikki ne tiedot kiinteistöstä, jotka tyypillisesti vaikuttavat myytävän kiinteistön arvoon tai käyttöön. Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus rajaa toisaalta ostajan selonottovelvollisuutta. Ostaja ei voi kuitenkaan esittää vaatimuksia sellaisen kiinteistön vian perusteella, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa.⁹⁹

Arviointi siitä, mistä kaikista tiedoista myyjän on annettava ostajalle tieto, joka voi vaikuttaa kaupasta päättämiseen, määräytyy objektiivisen mittapuun mukaan. Lähtökohtaisesti myyjällä on ilmoitusvelvollisuus vain seikoista, jotka vaikuttavat

⁹⁶ Tepora ym. 2010, s. 290–291.

⁹⁷ Jokela ym. 2004, s. 140.

⁹⁸ Tepora ym. 2010, s. 292–293.

⁹⁹ Niemi 2002, s. 304.

kiinteistön soveltumiseen vain entiseen tarkoitukseensa. Poikkeuksena ovat tietysti tapaukset, joissa kiinteistöä markkinoidaan ja myydään johonkin muuhun kuin alkuperäiseen tai entiseen käyttötarkoitukseensa. Normaalisti ostajan vastuulla on selvittää se, että täyttyvätkö hänen asettamansa vaatimukset kiinteistön tulevalle käytölle tai muutoin tietyt erityisvaatimukset. Jos kiinteistön ominaisuuksista ei ole sovittu, ostajalla on oikeus edellyttää kaupan kohteelta samankaltaisille kiinteistöille tyypillistä tasoa ja käyttötarkoitusta.¹⁰⁰

Neljännän kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe myös, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen ostajan aiottuun käyttöön. Kuten edellisessä kohdassa mainitaan, yleinen laatuvirhettä koskeva lähtökohta maakaarella on, ettei myyjä vastaa siitä, että täyttävätkö kiinteistön ostajan yksilölliset mieltymykset tai soveltuuko kiinteistö ostajan aikomaan erityiseen käyttöön. Tilanne on neljännän kohdan mukainen silloin, kun myyjä havaitsee ostajan erehtyneen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka voi vaikuttaa kiinteistön soveltuvuuteen ostajan aikomaan käyttöön. Tässä tapauksessa myyjän on virhevastuun uhalla oikaistava ostajan virheellinen käsitys.¹⁰¹

Yllämainitun kohdan mukainen myyjän virhevastuu on arvioitava tapauskohtaisesti. Myyjä vapauttaa itsensä virhevastuusta ilmoittamalla epävarmuutensa tai tiedossaan olevat seikat, joilla on merkitystä ostajan esittämän uuden käyttötarkoituksen kannalta. Hyväksyttävänä ei voida pitää sitä, että myyjä tietoisesti käyttää hyväkseen ostajan vääriä tietoja tai erehdystä, vaikka ostaja olisikin saanut väärät tiedot muualta kuin myyjältä.¹⁰²

Laatuvirheen virhekynnyksen rajaa täsmentää seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu 1996:83, jossa myyjän, joka oli ilmoittanut myyvänsä talviasuttavan merenrantahuvilan vapaa-ajan asunnoksi, ei katsottu olevan virhevastuussa ostajille, jotka olivat ostaneet kiinteistön ympärivuotiseksi asunnokseen. Tässä tapauksessa jo ennen kaupan tekemistä suoritettussa tarkastuksessa oli ollut todettavissa, ettei rakentamistaso vastannut ympärivuotisen asumisen vaatimuksia. Tosin ratkaisusta ei käy ilmi, että ostajat olisivat

¹⁰⁰ Jokela ym. 2010, s. 143.

¹⁰¹ Tepora ym. 2010, s. 294.

¹⁰² Niemi 2002, s. 314.

ilmoittaneet myyjälle, mihin tarkoitukseen he halusivat kiinteistön ostaa. Yllä olevien perusteluiden mukaan myyjällä ei ollut velvollisuutta ottaa selkoa ostajan aikomuksista.

4 SALAINEN VIRHE

Maakaaren 2 luvun 17 §:n viidennen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Mikä tahansa vika tai puute asunnossa ei kuitenkaan ole virhe. Vian tai puutteen pitää olla merkittävä ennen kuin sen perusteella voi vaatia hyvitystä.

Käytännössä salainen virhe ilmenee kiinteistössä useimmiten juuri sen rakennuksissa ja rakenteissa. Salainen virhe on nimensä mukaisesti salassa, näkymättömissä, eikä sitä voida päältäpäin havaita. Salaiset virheet ovat tyypillisiä sellaisille kaupan kohteille, jotka ovat yleisesti ottaen monimutkaisia, eli joiden kaikki ominaisuudet eivät tule näkyville kohdetta katseltaessa ja tarkastettaessa. Virhe on vaikeasti havaittavissa, jos se on ikään kuin kohteessa sisällä. Kun kaupan kohteena on yksinkertainen, kauttaaltaan havainnoitavissa oleva tavara tai esine, ei siinä niin usein esiinny nimenomaan salaisia virheitä, koska myyjän oletetaan tietävän virheestä tai ostajan tulisi kyetä havaitsemaan virhe oman tarkastuksensa aikana. Rakennuksen ollessa kaupan kohteena tulevat rakentamisaikaiset ja silmiltä piiloon jäävät virheet usein arvioitaviksi salaisina virheinä silloin, kun myyjä ei ole itse rakentanut kiinteistöä eikä ole muutenkaan ollut tietoinen virheestä.¹⁰³

Salaisen virheen osalta oikeuskäytännössä on keskitytty sen ratkaisemiseen, milloin kiinteistön tai sillä olevan rakennuksen virhe on salainen eikä muunlainen virhe. Oikeuskäytännössä on keskitytty myös siihen, onko salaiseksi todettu virhe ollut oikeusseuraamuksiin, lähinnä hinnanalennukseen, oikeuttavalla tavalla merkittävä. Jonkin tietyn virheen, esimerkiksi kosteusvaurion, toteaminen salaiseksi virheeksi perustuu oleellisimmin siihen, että myyjä ei ole siitä tiennyt eikä hänen olisi pitänytäkään siitä tietää. Tämä voi olla jossain tapauksessa kiinni myyjän tietoisuudesta saatavilla olevasta näytöstä. Virhe on todellisuudessa voinut olla myyjän tiedossa, mutta ostaja ei kykene esittämään tästä näyttöä. Tällöin virheen on todettu muun näytön puuttuessa olleen salainen. Yleensä salainen virhe on piilossa kiinteistön rakenteissa ja

¹⁰³ Niemi 2002, s. 314–317.

normaaliolosuhteissa myyjänkään ei edellytetä tietävän tällaisesta vauriosta. Erityistilanteissa myyjää voi kuitenkin velvoittaa tietämisvelvollisuus rakenteellisistakin vaurioista.¹⁰⁴

Virheperusteelta edellytetään merkittävyttä salaisen virheen tapauksissa. Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että ostajan on siedettävä tietyt vähäiset poikkeamat kaupan kohteessa myös silloin, kun kohde ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Tällaisia voivat olla esimerkiksi pienet pinta-alavirheet. Virheeseen vetoavan on kyettävä näyttämään toteen kärsimänsä vahinko. Salaisten virheiden ollessa kyseessä, kiinteistössä ilmenevältä vialta tai puutteelta on edellytetty merkittävää poikkeamaa. Siten ei riitä, että asunnossa ilmenevä vika tai puute on ollut vaikutuksellinen, vaan vian tai puutteen on lisäksi aiheutettava se, että kaupan kohteen voidaan sanoa olevan merkittävästi huonompi kuin, mitä ostajalla on ollut aihetta edellyttää kauppaa tehtäessä. Maakaaren mukaan myyjä ei ole tiennyt virheestä eikä hänen olisi siitä pitänytkään tietää. Tämän vuoksi on ollut perusteltua säätää virheeseen vetoamisen kynnys korkeammalle.¹⁰⁵

Korkeimman oikeuden ratkaisu 1990:166 on tyypillinen esimerkki rakennuksen rakenteissa olevasta salaisesta virheestä. Samalla ratkaisu antaa suuntaa hinnanalennuksen perusteisiin. Tapauksessa oli kyse omakotitalokiinteistöstä, joka oli ostettu vuonna 1981. Talo, joka oli rakennettu vuonna 1967, oli vuoden 1983 jälkeen selvästi ja epätasaisesti painunut, minkä oli tutkimuksissa todettu aiheutuneen talon perustusten tekemisestä rakennuspaikan maaperäolosuhteet nähden väärällä tavalla. Rakennuksen perustukset oli tehty humuspitoisen maa-aineksen päälle, joka aiheutti rakennuksen epätasaisen vajoamisen. Ostajilla katsottiin olevan oikeus hinnanalennukseen kaupan kohteessa olevan salaisen virheen vuoksi. Hinnanalennusta määrättäessä otettiin huomioon, ettei talon rakentamisaikana ollut tapana tehdä pientalojen rakentamisaikalla maaperän pohjatutkimusta, ja että perustukset oli tehty tavanomaisesti sen ajan rakennusmääräysten ja -tavan mukaisesti sekä että rakennuksen painuminen oli ilmennyt poikkeuksellisen pitkän ajan kuluttua rakennuksen valmistumisesta. Ratkaisu oli äänestystulos äänin 3-2. Osin samoin perusteisiin nojautuen vähemmistö katsoi, että kiinteistössä ei ole virhettä lainkaan, jonka

¹⁰⁴ Koskinen 2004, s. 110–112.

¹⁰⁵ Keskitalo 2012, s. 117–120.

perusteella ostajat olisivat olleet oikeutettuja hinnanalennukseen. Oikeuden enemmistö katsoi, että noin vakava rakennuksen rakenteissa oleva laatuvirhe on korvaukseen oikeuttava virhe. Tässä tapauksessa, koska kumpikaan osapuoli ei tiennyt, eikä heidän olisi pitänyt tietää virheestä, kyseessä olevassa kiinteistön kaupassa todettiin olevan korvattava salainen virhe.

4.1 Virhearviointi

Maakaaren 2 luvun 21.1 §:ssä on yksityiskohtaiset säännökset virhevastuusta. Virheellisuuden määräävänä ajankohtana pidetään kaupantekohetkeä, vaikka virhe tulisi ilmi vasta myöhemmin. Periaate vastaa maakaaren vaaranvastuun siirtymistä koskevaa sääntöä, jonka mukaan vaaranvastuu siirtyy kaupanteossa ostajalle.

Myyjä on vastuussa salaisesta virheestä, jos se on niin olennainen, että se olisi todennäköisesti vaikuttanut kaupan tekemiseen, jos ostaja olisi tiennyt siitä. Kuluttajariitalautakunta ja tuomioistuimet ovat salaisen virheen arvioinnissa ottaneet kantaa siihen, millaisia seikkoja salaisen virheen arvioinnissa on otettava huomioon sekä siihen, milloin nämä seikat ylittävät salaisen virheen korvattavuudelle asetetun merkittävyysskriteerin. Salaisen virheen virhekynnys on oleellisesti korkeampi kuin muiden virhetyyppien.¹⁰⁶

4.1.1 Virhearviointiin vaikuttavat seikat

Laatuvirheen perustetta arvioitaessa huomio kiinnittyy kiinteistön kaupan osapuolten velvollisuuksien ja vastuiden täyttymiseen. Salaisen virheen osalta tulee ottaa huomioon myös objektiivinen näkökanta siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan olettaa perustellusti edellyttää. Salaisen virheen arviointi on kokonaisuus osapuolten velvollisuuksia sekä kiinteistön kunnan arviointia verrattuna muihin vastaaviin kohteisiin.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Kasso 2005, s. 666.

¹⁰⁷ Hoffrén 2013, s. 100.

Kun kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä on sovittu, on kyseessä laatuvirhe. Ratkaisun perusteena on tällöin kaupan osapuolten sopimus. Jos kiinteistöä markkinoidaan ja myydään huonokuntoisena, ei ostaja voi odottaa, että se on uutta vastaavassa kunnossa. Huomiota on kiinnitettävä myös rakennuksen ikään ja sen rakentamisaikana voimassa olleisiin määräyksiin. Vanhempaa rakennusta ei voida arvioida samojen perusteiden mukaan kuin uudempaa rakennusta. Kiinteistö on virheellinen, jos myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon laatuosastoista ja tieto on vaikuttanut kauppaan. Pelkkä oletus vaikutuksesta riittää, täyttää näyttöä ei vaadita, esimerkkinä voidaan mainita laho- ja homevauriot nuorissa omakotitaloissa, joissa vastaavia vaurioita ei tavallisesti esiinny. Kyseessä on tällöin salaiseksi virheeksi nimetty laatuvirhe. Tässäkin tapauksessa riskiä voitaneen ainakin osittain siirtää ostajalle ottamalla huomioon salaisen virheen olemassaolon mahdollisuus huomioon kauppahinnassa ja muissa kaupanehdoissa.¹⁰⁸

Asuntokauppalain 6 luvun 11.4 §:n mukaan asunnossa on virhe, jos se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi, kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää, ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Maakaaren vastaava säännös on 2 luvun 17.1 §:n 5-kohta. Sen mukaan kiinteistössä on virhe, kun se poikkeaa merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Asuntokauppalain mukaisella piilevällä virheellä ja maakaaren salaisella virheellä tarkoitetaan samaa. Asuntokauppalaissa luetellaan tarkemmin piilevän virheen arviointiin vaikuttavat seikat, kun taas maakaareissa mainitaan huomioon otettavina seikkoina kauppahinnan lisäksi muut olosuhteet. Kyllästäisen¹⁰⁹ mukaan pykälää voidaan kuitenkin tulkita samalla tavalla. Näin ollen maakaaren mukaisen salaisen virheen pykälän tulkintaan voidaan käyttää apuna tarvittaessa asuntokauppalain piilevän virheen pykälän tulkintaa.

Kiinteistössä voidaan siis katsoa olevan virhe ilman, että kysymyksessä on seikka, josta on sovittu tai josta myyjä on antanut tietoja tai josta hänen olisi pitänyt ostajalle kertoa.

¹⁰⁸ Kasso 2005, s. 666–669.

¹⁰⁹ Kyllästinen Esa: Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2012/6, s. 781. Samoin Hoffrén 2013, s. 135.

Säännökset salaisesta virheestä kuuluvat myös abstraktin virhearvioinnin piiriin. Todellista tilannetta ei verrata mihinkään konkreettiseen sopimukseen vaan siihen, mitä kyseisenlaisessa kiinteistön kaupassa normaalisti tai tavallisesti voidaan edellyttää. Salaisen virheen kohdalla tarkoitetun poikkeaman ostajan perustelluista odotuksista tulee kuitenkin olla merkittävä, jotta se oikeuttaisi esittämään myyjälle vaatimuksia virheen johdosta. Virheelle on asetettu näin tietty sieto- eli toleranssiraja, eikä ostaja voi siten vedota merkitykseltään vähäisiin vikoihin ja puutteisiin. Vain merkittävä poikkeama tyypillisestä laatutasosta täyttää salaisen virheen tunnusmerkistön ja oikeuttaa ostajan vetoamaan virheeseen. Virheensietokynnys salaisen virheen johdosta on asetettu korkeammalle kuin muissa laatuvirheissä.¹¹⁰

Poikkeaman ostajan perustelluista on oltava merkittävä, jotta se katsottaisiin virheeksi. Kuten Hoffrén toteaa, salaisten virheiden tulee olla sellaisia, että niiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan ja niiden tulee olla merkittäviä.¹¹¹ Koskinen ja Niemi ovat pitäneet virheen korkeaa sietokynnystä tärkeänä myyjää suojaavana oikeussuojakeinona. Tällöin suojataan myyjää ostajan kiusantekomielessä ilman todellista oikeussuojan tarvetta tekemiltä vaatimuksilta.¹¹² Salaisen virheen tapauksissa on perusteltua suojata myös myyjäosapuolta, jota korkea virheen sietokynnys tarkoittaa. Ostaja ei voi tietää kaikista myytävään kiinteistöön liittyvistä seikoista ja vastuuta tulee jakaa osapuolten kesken.

Merkittävyyskynnyksen asettaminen tiettyyn tasoon on mahdotonta. Merkittävyyskynnys tuotiin lainsäädäntöön vasta uusimman maakaaren ja asuntokauppalain myötä, eikä korkein oikeus ole ottanut kantaa näiden lakien voimaantulon jälkeen merkittävyyskynnyksen korkeuteen. Aiemmin asuntokauppaan sovellettiin kauppalaain säännöksiä. Lain 19 §:n mukaan ratkaisevaa oli virheen olennaisuus, ja myös kiinteistön kaupassa arvioitiin virheen olennaisuutta. Hoffrénin mukaan merkittävyyskynnyksen tulkinnassa on lähdettävä siitä, että salaiselta virheeltä edellytetään jotain enemmän kuin muilta virhetyypeiltä. Tätä tukee salaisen virheen luonne kummaltakin osapuolelta piilossa olevana virheenä. Salaisen virheen merkittävyyskynnyksen tulee olla korkeampi kuin aikaisempi olennaisuusvaikutus sekä

¹¹⁰ Koskinen 2004, s. 84–86.

¹¹¹ Hoffrén 2013, s. 122.

¹¹² Koskinen 2004, s. 87 ja Niemi 2002, s. 295.

korkeampi kuin muiden kiinteistön kaupan virheiden kynnys. Tarkan ylärajan ja myös alarajan asettaminen on mahdotonta nykyisessä tilanteessa, jossa ei ole oikeuskäytäntöä merkittävyyskynnyksen rajoista. Hoffrén onkin luonnehtinut merkittävyyskynnyksen rajoista, että merkittävyyskynnys tarkoittaisi muutakin kuin käytännön mahdottomuutta tunnistaa pieniä poikkeamia epämääräisestä standardista, merkittävyysedellytyksen perusteella virhevastuun ulkopuolelle on jätävä joitain sellaisia seikkoja, jotka kiistatta ovat poikkeamia ostajan perustelluista edellytyksistä.¹¹³

Kiinteistön kauppa on kahden osapuolen välinen sopimus ja kuten yllä mainitaan, jos kiinteistö ei vastaa sitä, mitä on sovittu, on siinä laatuvirhe. Virheperusteen muodostaa osapuolten välisen sopimuksen ja kiinteistön todellisen tilan vastaavuus. Maakaaren esitöiden ja Hoffrénin mukaan salaisen virheen virheperustetta tulee tarkastella toisin. Vastuu salaisesta virheestä ei kokonaisuudessaan kytkeydy myyjän velvollisuuksien ja vastuiden täyttöön, vaan siihen millainen kiinteistö on verrattuna muihin vastaaviin kohteisiin. Tämä näkökanta on perusteltu, koska virheen osalta myyjä ei ole tiennyt eikä ole voinut sitä tietää.¹¹⁴

4.1.2 Merkittävyyskriteeri

Kiinteistön virheiden osalta ainoastaan salaisen virheen sääntelyssä on selvä virhekynnys. Maakaaren 2 luvun 17.1 §:n 5-kohdassa asia on ilmaistu näin: ”*poikkeaa merkittävästi...*”. Virheen merkittävyyden arvioinnissa otetaan huomioon asunnon ikä, kauppahinta, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset ja muut seikat. Maakaarella säädetään merkittävyysarvioinnissa huomioon otettavaksi kauppahinnan lisäksi muut olosuhteet. Huomioon on otettava olosuhteet kokonaisuudessaan sekä asunnon iän, kauppahinnan ja vaurion korjauskustannusten lisäksi myös se seikka, että asunto ei saa olla salaisenkaan virheen johdosta terveydelle haitallinen.¹¹⁵

Hallituksen esityksen mukaan virheperusteita arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota kaupan olosuhteisiin kokonaisuudessaan. Salaisen virheen merkittävyysarvioinnissa on kaiken kaikkiaan otettu huomioon runsaasti erilaisia seikkoja. Joissain salaista virhettä

¹¹³ Hoffrén 2013, s. 123–124.

¹¹⁴ HE 120/1994 ja Hoffrén 2013, s. 118.

¹¹⁵ HE 120/1994, s. 56.

koskevilla ratkaisuissa on viitattu vain yhteen tai kahteen kriteeriin, joiden suhteen merkittävyyttä on arvioitu. Yleensä näin on tehty selkeissä virhetapauksissa. Tällaisia selkeitä virheen merkittävyyden puolesta puhuvia kriteereitä ovat erityisesti vaurion aiheuttama terveyshaitta, asunnon hyvin nuori ikä tai asunnosta maksettu ylihintaa.¹¹⁶

Virheen merkittävyyssarvioinnissa on kaupan olosuhteet yleensä otettu huomioon kokonaisuudessaan, mikä ei välttämättä anna kuvaa yksittäisen arviointikriteerin, esimerkiksi ikä tai hinta, käytöstä tai rajauksista. Tämä on omiaan korostamaan salaisten virheiden yksittäistapauksellisuutta ja niihin liittyviä erikoispiirteitä. Mitä useampi arviointikriteeri kuitenkin täyttyy tai voidaan ottaa huomioon, sitä todennäköisemmin kiinteistön salainen virhe tulee hyvitetäväksi. Osassa ratkaisuista on kuitenkin viitattu ainoastaan yhteen tai kahteen arviointikriteeriin, joiden perusteella salaisen virheen on katsottu täyttyneen tai jääneen täyttymättä.¹¹⁷

Selkein salaisen virheen merkittävyyden arviointikriteeri on ollut oikeuskäytännössä asumiskelpoisuus. Kiinteistön on kunnonsa ja varustuksensa puolesta oltava asumiskelpoinen, ellei muuta ole sovittu kauppaa tehdessä. Ostajan ei tarvitse varautua siihen, että asunnossa on sen käyttöön olennaisesti vaikuttavia puutteita. Vaikka jokin muu salaisen virheen merkittävyyden arviointikriteeri sellaisenaan näyttäisi johtavan virheen sietokyvyn alittamiseen, tulee salaisesta virheestä merkittävä jo sillä perusteella, että salaisesta virheestä on haittaa terveydelle, esimerkiksi salaisesta virheestä johtuvat kosteusvauriot sekä niistä aiheutuvat vaikutukset, kuten homeongelmat. Terveyshaittaa ei asunnon kaltaisessa, elämiselle välttämättömässä kaupan kohteessa tarvitse sietää missään olosuhteissa.¹¹⁸

Terveyshaitan olemassaolo johtaa yleensä siihen, että kiinteistö on asumiskelvoton joko siihen saakka, kunnes vauriot on korjattu tai vakavimmissa tapauksissa jopa pysyvämmiin. Jos vaurio on niin laaja, ettei sitä saada helposti korjattua, saattaa terveydensuojeluviranomainen jopa kieltää kiinteistön käyttämisen. Terveyshaitan poistamistoimet voivat aiheuttaa myös asumiskelvottomuutta lievempää asumishaittaa,

¹¹⁶ HE 14/1994, s. 146 & Koskinen 2004, s. 112.

¹¹⁷ Koskinen 2004, s. 88.

¹¹⁸ Koskinen 2004, s. 89–91

esimerkiksi asunnon jonkin osan käyttö estyy. Asumishaitta on jossain tapauksissa mainittu virhearviointiin vaikuttavana seikkana, terveydellisen haitan ohella.¹¹⁹

Arvioitaessa salaisen virheen olemassaoloa on maakaaren perusteluiden mukaan erityistä huomiota kiinnitettävä kiinteistöllä olevien rakennusten ikään ja niihin tehtyihin peruskorjauksiin. Mitä uudemmassa rakennuksesta on kysymys, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennusteknistä tasoa ostaja voi edellyttää ja päinvastoin. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen perusteluissa käytetään fraasia ”*asunnon ikä huomioon ottaen*”. Mitä iäkkäämmästä asunnosta on kyse, sitä suuremmalla syyllä ostajan on varauduttava tuleviin asunnon kunnossapitämisestä koituviin kustannuksiin ja uudemman asunnon ollessa kyseessä päinvastoin.¹²⁰

Vanhojen omakotirakennusten oleminen kylmillään ja asumattomina vaikuttaa ennen kaupan tekoa siihen, mitä ostaja voi asunnolta edellyttää. Mitä pidempään asunnon kerrotaan olleen kylmillään, sitä vähemmän ostaja voi sen kunnolta odottaa. Tilannetta hyvin kuvaa Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisu 97/81/1700 vuodelta 1997. Ratkaisussa on kyse omakotitalokiinteistön kaupasta. Kiinteistöllä sijaitseva 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus, joka oli ollut vuoden tyhjillään. Talossa havaittiin kosteus- ja homeaurio, jonka korjauskulut olivat 16 806 euroa. Lautakunnan mukaan kaupan liittyvät olosuhteet olivat sellaiset, joiden perusteella kohteessa on voinut olettaa olevan asumattomana pidetyille rakennukselle tyypillisiä korjaustarpeita. Olennainenkaan poikkeama iän perusteella arvioidusta normaalitasosta ei ole virheen perusta, jos ostaja on sen tiennyt tai jos poikkeama on otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa kaupan ehtoissa. Tässä tapauksessa lautakunta katsoi näin tapahtuneen.

Asunnon iän lisäksi myös suoritettavat peruskorjaukset vaikuttavat perusteluihin odotuksiin käytetyn asunnon kunnosta. Vaikka asunto olisikin vanha, nostavat siihen tehdyt peruskorjaukset vaatimustasoa. Ostajalla voi olla perusteltuja odotuksia asunnon hyvän kunnon suhteen kuitenkin vain, jos asunto on äskettäin peruskorjattu. Mitä enemmän aikaa on kulunut peruskorjauksesta, sitä todennäköisemmin korjatuissa osissa

¹¹⁹ Koskinen 2004, s. 89–91.

¹²⁰ HE 120/1994, s. 56.

voi ilmetä vikoja tai puutteita. Myös korjauksen laatu voi merkittävästi vaikuttaa arvioon.¹²¹

Rakennuksen ikää ei itsessään voi pitää selvänä virheen arviointikriteerinä. Ostajalla voi olla oletama, että uudemmassa rakennuksessa voidaan vaatia parempaa laatua ja rakennustapaa kuin vanhassa ja käytetyssä kiinteistössä. Koskinen on kuitenkin todennut, että eri vuosikymmeninä kohteet on rakennettu eri tavoin, ja vanhemmat kohteet saattavat jossain suhteissa olla laadultaan jopa parempia kuin uudemmat.¹²² Tästä syystä rakennusvuosi tai rakennuksen ikä itsessään eivät ole kovin merkittäviä kriteerejä. Mikäli ostajalla ei ole muista havainnoista perustuvalle käsitykselle, voi hän olettaa rakennuksen vastaavan rakennusaikansa tyypillistä laatutasoa. Käytetyn kiinteistön kaupassa ostajan tulee myös muistaa, että ennen tavanomaiseen tapaan rakennettu rakennus ei välttämättä vastaa enää nykyisiä kohtuulliselle asumiselle asetettavia vaatimuksia. Hoffrén kuitenkin muistuttaa, että ostaja voi vedota salaisen virheenä ilmenevään virheeseen, vaikka rakennus olisi rakennettu rakentamisajankohdan säännösten mukaisesti, mutta jälkikäteen on todettu, että kyseinen rakentamistapa on osoittautunut toimimattomaksi.¹²³ Tällöin myyjälle aiheutuu vahva vastuu myydystä kiinteistöstä. Myyjän tulee tietää hyvin oman kiinteistönsä kunto sekä kuinka se vastaa kiinteistön rakentamisajan määräyksiä, sekä osaltaan rakentamismääräysten muutokset. Tämä voi tuottaa ikäviä yllätyksiä yksityiselle kiinteistön ostajalle, jolta ei voida vaatia kyseisten ammattimaisten tietojen tuntemusta.

Salaisen virheen merkittävyyden arviointiin saattaa vaikuttaa myös kohteen kauppahinta. Kauppahinnan käyttöä sen arvioimiseen, mitä ostajalla on ollut oikeus odottaa, ei tule kuitenkaan yliarvioida. Kauppa on kahden osapuolen välinen sopimus. Erityisesti käytetyn kiinteistön kaupassa sen arviointi, mitä ostajalla on ollut perusteltua aihetta olettaa saavansa, tulee perustua myös muihin seikkoihin. Kiinteistön hintaa enemmän virheperusteen vaikutuksellisuutta arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota myyjän antamiin tietoihin ja siihen, mitä ostajalla on niiden perusteella ollut oikeus olettaa ostavansa. Viime kädessä ostaja tekee päätöksen siitä, millä hinnalla hän on

¹²¹ Kyllästinen Esa: Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2012/6, s. 763.

¹²² Koskinen 2004, s. 95.

¹²³ Hoffrén 2013, s. 120–121.

valmis kohteen ostamaan. Vertaamalla kauppahintaa muihin saman alueen hintoihin saadaan viitettä siitä, millaisessa kunnossa ostaja on voinut olettaa asunnon olevan. Jos kiinteistöstä on maksettu selvästi kaupantekoaikana normaalia korkeampi hinta, on ostajalla oikeus edellyttää sen virheettömyyttä. Jos taas kauppahinta on ollut muihin alueen asuntoihin verrattuna huokea, ei ostaja voi odottaa saavansa sillä välttämättä täysin virheetöntä kohdetta.¹²⁴

Pelkästään hinnan perusteella on vaikea määritellä salaisen virheen olemassaoloa. Oikeuskirjallisuudessa on käyty keskustelua hinnan merkityksestä virheperusteena. Kyllästinen¹²⁵ on katsonut, että kauppahinnan on katsottu viittaavan siihen, että ostaja on ollut tietoinen kaupan kohteen puutteista. Taasen Hoffrén ja Keskitalo¹²⁶ ovat muistattaneet, että pelkästään hinnan merkitykseen virheperusteena tulee suhtautua varauksellisesti. Kannatan jäljempää kantaa, koska hinnan muodostukseen vaikuttaa useampi seikka, kuin pelkästään oletamus virheen olemassaolosta tai suuruudesta. Kuten yllä on mainittu, hinta on aina osapuolten välisten neuvottelujen tulos, johon vaikuttavat monet tekijät. Myös pelkästään neuvottelutaidoilla ja -taktiikalla pystytään vaikuttamaan neuvottelujen lopputuloksena syntyvän sopimuksen ehtoihin, kuten kauppahintaan.

Yhtenä tekijänä arvioitaessa sitä, onko myydyssä kiinteistössä oleva vika tai puute ollut vaikutuksellinen, ovat virheperusteina aiheutuneet korjauskustannukset suhteessa kauppahintaan. Jos korjauskustannukset ovat nousseet kauppahintaan nähden poikkeuksellisen korkeiksi, katsotaan salainen virhe helpommin korvaukseen oikeuttavalla tavalla merkittäväksi, kuin korjauskustannusten ollessa tavanomaiset. Jos taas kulut jäävät alhaisiksi, ei virhettä ole yleensä pidetty merkittävänä. Hinta ja korjauskulut on otettu huomioon monessa virhearvioinnissa. Tämä onkin yksi tärkeimmistä arviointiin vaikuttavista seikoista. Korjauskustannuksia voi vaatia korvattavaksi vain siltä osin kuin ne ovat välttämättömiä havaitun vian ja puutteen korjaamiseksi. Korjauskustannusten vaikutusta arvioitaessa huomioon on otettava muun

¹²⁴ Keskitalo 2012, s. 121.

¹²⁵ Kyllästinen 2010, s. 292.

¹²⁶ Hoffrén 2013, s. 119 ja Keskitalo 2012, s. 213.

muassa mahdollinen arvonnousu, kolmannen vastuulla olevat viat ja puutteet sekä havaitun vian ja puutteen ennalta-arvaamattomuus.¹²⁷

Korkeat korjauskulut voivat sellaisenaankin johtaa siihen, että asunnossa katsotaan olleen salainen virhe. Tällöin on yleensä kyse siitä, että korjauskulujen ollessa korkeat, koko virhe on arvioitu merkittäväksi. Toisaalta korjauskulujen ollessa alhaiset tai kohtuulliset ei salaisen virheen kynnyks ole välttämättä ylittynyt.¹²⁸

Kiinteistön iän, hinnan ja korjauskustannusten sekä asunnon asumiskelpoisuuden lisäksi piilevän virheen arvioinnissa on otettu huomioon muitakin olosuhteita. Tyypillinen virhearviointi on yhdistelmä kaikista tai useimmista virheperusteista. Monissa ratkaisuisissa on otettu huomioon myös se seikka, että vaurio on ulottunut asunnon rakenteisiin asti. Tätä on usein pidetty merkittävänä salaisen virheen kriteerinä. Salaisen virheen merkittävyysarvioinnissa käytetyt kriteerit liittyvät usein läheisesti toisiinsa. Esimerkiksi se, että kosteusvaurio ulottuu kiinteistön rakenteisiin saakka, johtaa yleensä myös suuriin vaurion korjauskuluihin.¹²⁹

Toisinaan taas salaisesta virheestä annetuissa ratkaisuisissa on lueteltu lukuisia merkittävyysarvioinnissa huomioon otettavia seikkoja. Ilmeisesti tällöin yksi kriteeri sellaisenaan ei johtaisi virheen katsomiseen merkittäväksi, mutta useat kriteerit yhdessä kylläkin. Salaisesta virheestä muodostetussa oikeuskäytännössä on merkittävyyskriteeriä perusteltu viittaamalla useisiin kriteereihin silloin, kun yksi yksittäinen kriteeri sellaisenaan ei ole ollut kovin selvä peruste virheen katsomiselle merkittäväksi tai silloin, kun eri kriteerit ovat johtaneet merkittävyysarvioinnissa eri suuntiin. Erilaisina yhdistelminä on otettu huomioon esimerkiksi korjauskustannusten määrä, asumishaitta ja asunnon ikä. Useiden kriteerien mainitseminen ratkaisuisissa on kuitenkin omiaan vaikeuttamaan niiden yksilöllisen merkityksen arviointia.¹³⁰

Kuten Hoffrén on todennut, kiinteistöt ovat aina yksilöllisiä, eikä yksittäisen virheen perusteella voida aina olettaa salaisen virheen merkittävyyskriteerin täyttymistä.

¹²⁷ Keskitalo 2012, s. 121–123.

¹²⁸ Koskinen 2004, s. 102–103.

¹²⁹ Koskinen 2004, s. 107–109.

¹³⁰ Koskinen 2004, s. 125.

Virheen alaisia kiinteistöjä tulee tutkia yksittäistapauksina ja niiden sisältämät virheet tulee tutkia kokonaisuutena.¹³¹

4.2 Seuraamukset

Vanhassa vuoden 1734 maakaassa ei juuri ollut säännöksiä kiinteistön kaupan virheen seuraamuksista. Vastuuperiaatteet ovat kehittyneet oikeuskäytännön myötä. Voimassa olevan maakaaren virhevastuusäännökset löytyvät lain 2 luvun 30-33 §:stä ja vastaavat sisällöltään pitkälti jo vanhan maakaaren aikana kehittyneitä vastuuperiaatteita. Maakaaren 2 luvun 9.1 §:n mukaan ostajan vahingoksi virhevastuusäännöksistä voidaan poiketa vain yksilöidysti. Maakaaren 2 luvun 10 §:n mukaan, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, joka ostaa kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi, ei ostajan asemaa saa sopimuksin heikentää.

Salaisten virheiden sääntelyssä on tärkeää mieltää säännökset nimenomaan riskinjaoksi ostajan ja myyjän välillä. Jos tarkastelee tilannetta pelkästään ostajan kannalta, voisi ajatella, että hänen tulee saada virheetön kaupan kohde riippumatta siitä, mikä virheen syy on. Myyjän puolelta tarkasteltuna voisi ajatella päinvastoin, että myyjä taas ei tietenkään voi joutua vastuuseen sellaisesta, mistä hän ei ole ollut tietoinen. Jos kuitenkin yhdistetään nämä näkökulmat, saadaan lopputulokseksi vastuunjako, jonka mukaan myyjä on vastuussa merkityksellisistä, tavallista korkeamman virhekyynnyksen ylittävistä salaisista virheistä. Jos myyjä ei olisi myynyt kohdettaan ostajalle ja se olisi edelleen myyjän omistuksessa, joutuisi hän kuitenkin kärsimään vahingon, vaikka ei olisikaan ollut siitä aiemmin tietoinen. Pelkästään se seikka, että myyjä on sattumalta myynyt tällaisen virheettömäksi tietämänsä tai luulemansa kiinteistön, ei voi kokonaan siirtää vastuuta ostajalle. Virhekyynnys kuitenkin suojelee myyjää tavanomaisimpiin ja pieniin virheisiin perustuvilta vaatimuksilta. Ostajalle siirtyy kaupassa riski pienistä virheistä. Ostajan virhevastuuta korostaa myös hänen selonottovelvollisuutensa.

¹³¹ Hoffrén 2013, s. 117–121.

Kauppaa tehdessä on myös aina muistettava, että se on kahden osapuolen välinen sopimus, jonka ehdot myös vaikuttavat kaupassa muodostavan virhevastuun jakoon.¹³²

4.2.1 Ostajan oikeus pidättäytyä suorituksesta

Maakaaren 2 luvun 30.1 §:ssä säädetään ostajan oikeudesta pidättäytyä omasta suorituksesta, jos kaupan kohteena olevassa kiinteistössä on virhe tai kaupan toinen osapuoli rikkoo kauppasopimusta. Pykälä säättää seuraavasti: ”*jos ostajalla on myyjän sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus, ostaja saa pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta vaatimustaan vastaavalta osalta*”. Oikeuskäytännössä yllä oleva säännös on jaettu kahteen osaan puhuttaessa ostajan oikeusturvakeinosta. Ensiksi säännöksen mukaan ostajan on sallittu omasta suorituksesta pidättäytyminen silloin, kun toinen osapuoli ei ole täyttänyt sopimusvelvoitettaan. Yleisemmin ostajan suorituksesta pidättäytyminen tulee kysymykseen silloin, kun myyjä on viivästynyt omassa suorituksessaan, kuten kiinteistön hallinnan luovutuksessa tai kun kiinteistöä rasittaa sellainen kiinnitykseen perustuva panttioikeus, jota siihen ei ole kauppaa tehtäessä edellytetty enää kaupan jälkeen kohdistuvan, eli kyseessä on silloin etenkin oikeudellisen virheen myötä syntyvä oikeus pidättäytyä hinnanmaksusta.¹³³

Toiseksi, koska säädöstä voidaan soveltaa kaikkiin niihin tapauksiin, joissa ostaja voi esittää myyjälle vaatimuksen kiinteistössä olevan virheen perusteella, voidaan säännöstä soveltaa myös laatuvirheisiin ja siihen kuuluvaan salaiseen virheeseen. Ostajan tulee tarkoin harkita havaitsemansa virheen laajuutta ja kustannuksia, koska hän voi pidättää vain kyseisen virheen suuruisen määrän kauppahinnasta. Salaisen virheen tapauksissa ostajan tulee arvioida korjauskustannukset ja suhteuttaa oma vaatimuksensa sen mukaisesti. Erityispiirteen tässä tapauksessa antaa myös se, että salaisen virheen reklamaatioaika on muuta laatuvirhettä pitempi, jopa viisi vuotta. Salaisen virheen korvaaminen on mahdollista myös maksusta pidättäytymisenä, mikäli virheen havaitseminen on tapahtunut ennen koko kauppahinnan maksamista. Virheperuste itsessään ei estä kyseisen hyvitysmenetelmän käyttöä. Ongelman luo normaalia

¹³² Niemi 2002, s. 274–275.

¹³³ Tepora ym. 2010, s. 252–253.

laatuvirhettä pidempi takuu-aika, sekä sen suhteutuminen kauppahinnan maksun ajankohtaan.¹³⁴

Edellytyksenä kauppasumman maksamisesta pidättäytymiselle on, että ainakin osa kauppahinnasta on maksamatta. Tällöin ainakin osa kauppahinnasta tulee erääntyä vasta kaupanteon jälkeen. Jos ostaja esimerkiksi vaatii myyjältä hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, hän voi pidättäytyä maksamasta kauppahinnasta niiden määrää vastaavan osan. Maksamatonta kauppahintaa voidaan näin kuitata. Jos taas ostaja vaatii kaupan purkua, voi hän jättää koko kauppahinnan maksamatta. Ostajan on kuitenkin muistettava, että pidättäytyminen suorituksesta tapahtuu aina pidättyvän osapuolen vastuulla. Siltä osin kuin ostajan vaatimukset virheen vuoksi eivät ole oikeutettuja, joutuu hän viivästyksen jättäessään kauppahintaa maksamatta. Ostajan on siten tarkkaan arvioitava oikein se määrä, jonka hän voi jättää maksamatta ilman, että hän syyllistyisi sopimusrikkomukseen.¹³⁵

4.2.2 Hinnanalennus

Maakaaren 2 luvun 31.1 §:n mukaan hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Jos kauppahinta on sopimuksen mukaisen kiinteistön käypää arvoa suurempi tai pienempi tämä otetaan huomioon hinnanalennusta määrättäessä. Myyjän on maksettava kauppahinnalle myös korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti kauppahinnan. Hinnanalennus voi tulla kysymykseen kaikissa kiinteistön kaupan virhetyypeissä. Koska hinnanalennus ei edellytä myyjän toiminnalta moitittavuutta, se tulee kysymykseen myös kiinteistön salaisen virheen osalta.¹³⁶

Hinnanalennuksen edellytykset ovat kevyemmät kuin kaupan purun, koska hinnanalennus ei edellytä kaupan virheen olennaisuutta. Virhekynnyksen mataluuden seurauksena hinnanalennus on kiinteistön kaupassa yleisin virheen seuraamus. Hinnanalennus katsotaan sopimusosapuolten välillä keinona kompensoida sopimuksen

¹³⁴ HE 120/1994, s. 68.

¹³⁵ Jokela ym. 2010, s. 168–169.

¹³⁶ Jokela ym. 2010, s. 172.

ja todellisen tilanteen välinen epätasapaino. Hinnanalennuksen avulla ostaja pääsee todellisen tilanteen mukaiselle tasalle.¹³⁷

Hinnanalennus vastaa pääsääntöisesti virheen arvoa, joka lasketaan vähentämällä kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo. Virheen arvo voidaan toisaalta määrittellä myös siitä aiheutuvien kustannusten mukaan. Kustannusten arvioiminen on usein erittäin vaikeaa ja vanhan rakennuksen korjaaminen virheen johdosta saattaa kiinteistön usein parempaan kuntoon kuin ostaja on odottanut. Tällaisten seikkojen tulisi vaikuttaa hinnanalennuksen määrään. Toisaalta on selvää, ettei ostajalla ole oikeutta hinnanalennukseen, jos vahinko on jo korvattu. Palautettavalle kauppahinnalle maksetaan tuottokorkoa korkolain mukaisesti.¹³⁸

Hoffrén muistuttaa myös, että keskeisintä hinnanalennuksen ymmärtämisessä on sen ja vahingonkorvauksen välisen eron hahmottaminen. Hinnanalennuksen arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota siihen, että hinnanalennuksen suuruutta määritettäessä, ei käytetä keinoja, jotka johtaisivat hinnanalennuksen suuruuden nousevan vahingonkorvauksen tasolle tai sen yli. Hinnanalennus tulee aina erottaa vahingonkorvauksesta, koska hinnanalennus ei vaadi myyjän huolimattomuutta.¹³⁹

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2009:31 rajaa hinnanalennukseen oikeutettujen kulujen laatua. Tapauksessa oli kyse siitä, voidaanko vahingon korjaamisen ajalta aiheutuneita ylimääräisiä vuokratukustannuksia laskea mukaan hinnanalennukseen. Korkein oikeus totesi, että maakaaren yhtenä tapana laskea hinnanalennuksen suuruutta on käytetty korjauskustannuksia. Samalla korkein oikeus totesi, etteivät vuokratukustannukset ole kuitenkaan sellainen korjauskustannuksiin liittyvä välitön kustannus, joka voitaisiin ottaa huomioon hinnanalennusta laskettaessa, vaan kysymys on lähinnä ostajalle virheen korjaamisen vuoksi aiheutuneesta vahingosta. Maakaaren 2 luvun 17.2 §:n mukaan ostajalla ei ole kuitenkaan salaisen virheen perusteella oikeutta saada korvausta vahingostaan. Näin ollen korkein oikeus totesi, ettei vuokratukustannuksia ole otettava huomioon hinnanalennuksen määrää laskettaessa.

¹³⁷ Hoffrén 2013, s. 200.

¹³⁸ Kasso 2005, s. 670–671.

¹³⁹ Hoffrén 2013, s. 199–200.

Hyvän kuvan hinnanalennuksen todellisesta määrästä kiinteistön kaupan laaturvirheen johdosta antaa korkeimman oikeuden ratkaisu 2009:39. Tapauksessa A osti vuonna 2004 B:ltä omakotitalokiinteistön, joka oli rakennettu vuonna 1997, 395 000 euron kauppahintaan. Kaupanteon jälkeen selvisi, että kiinteistössä oli laaturvirhe, koska rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Asunnossa oli käytössä neljä suihkua ja poreamme, eikä näitä voitu todellisuudessa käyttää kuin yhtä kerrallaan. Öljykattilan lämmitysteho oli asiantuntijan mukaan noin puolet sen todellisesta tarpeesta. Oikeus totesi hinnanalennuksen määrästä, että A oli korjaustoimenpitein, jossa oli kysymys öljykattilan vaihtamisesta tehokkaampaan, saattanut rakennuksen siihen kuntoon, jossa hän oli voinut olettaa sen kaupantekohetkellä olleen. Oikeus katsoi, että A:lla oli oikeus saada hinnanalennuksena uuden kattilan vaihtokustannuksista määrä, joka vastasi vaihdetun kattilan jäljellä ollutta keskimääräistä käyttöikä. Uuden öljylämmityskattilan käyttöikä oli keskimäärin 20-25 vuotta ja hankintahinta 4 078,25 euroa. Tapauksessa A:lle korvattava määrä muodostui 2 700 euron suuruiseksi, lisäksi kattilan vaihtamisesta oli aiheutunut muita hinnanalennukseen oikeuttavia kustannuksia 1 300 euroa. Oikeuden mukaan A:lla oli oikeus saada hinnanalennusta yhteensä 4 000 euroa. Tapauksesta on hyvin pääteltävissä se, että hinnanalennuksen vaatiminen tulee perustua todellisiin kustannuksiin. Kyseisessä tapauksessa on kyse merkittävän hintaisesta omakotitalokiinteistön kaupasta ja virhe on sen luonteinen, että sen voidaan kuvitella haittaavan merkittävästi kiinteistön käyttöä sen tarkoitukseen. Oikeus määräsi A:lle hinnanalennuksen lisäksi 500 euron vahingonkorvauksen aiheutuneesta ajanhukasta ja matkakuluista. Hinnanalennus tulee aina pohjautua todellisiin kustannuksiin ja näin noudatetaan täyden korvauksen periaatetta, eikä vahingolla rikastumista sallita.¹⁴⁰

Yllä mainittu tapaus antaa osviittaa hinnanalennuksen määrän perusteisiin. Pääsääntöisesti hinnanalennus lasketaan vähentämällä kauppahinnasta virheellisen kiinteistön todellinen arvo. Laskutapa on sama kuin kauppalain 38 §:n mukainen hinnanalennus virheellisen tuotteen korvauksena. Tätä tapaa voidaan käyttää, mikäli kiinteistö on myyty käyvästä hinnasta. Jos kauppahinta ei ole vastannut käypää hintaa kaupantekohetkellä, tulee ottaa huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen

¹⁴⁰ Hemmo 2005, s. 204. Kts. lisää esinevahingon korvaamisesta vahingonkorvausoikeudessa vahingonkorvauslain (1974/412) 5 luvun 5 §:stä.

kohteen arvon suhde. Tällöin kauppahintaa pitää verrata alennettuun hintaan ja virheettömän kohteen arvoa virheellisen kohteen arvoon. Osapuolen, joka vetoaa kaupan toteutuneen muutoin kuin käyvästä hinnasta, on näytettävä väitteensä toteen. Hinnanalennuksen arvoajankohta on aina kaupan tekemisen ajankohta. Tämä käy selvästi ilmi maakaaren 2 luvun 31:stä. Vaikka hinnanalennusta vaadittaisiin pitkän ajan kuluttua kaupasta, silti käytetään kaupantekohetkeä alennuksen arvoajankohtana.¹⁴¹

Maakaarella ei ole erikseen säädetty hinnanalennuksen sovittelusta. Hallituksen esityksen mukaan, koska vahingonkorvauksen sovittelusta on erikseen säädetty, voidaan tulkita, että hinnanalennusta ei voida sovittaa. Hoffrén toteaa, että oikein määritettynä hinnanalennus ei voi olla kohtuuton, koska siinä vain oikaistaan kauppahinta vastaamaan kiinteistön todellista arvoa.¹⁴² Tosin Lohin puoltaa kantaa, että hinnanalennusta voidaan sovittaa, mikäli tavanomaiseen tapaan laskettu hinnanalennus muodostuu kohtuuttomaksi. Lohen mukaan tämä voi tapahtua nimenomaan salaisen virheen tapauksissa, koska tällöin myyjä on sopeuttanut taloutensa kaupantekohetken mukaan ja hänellä ei ole enää mahdollisuuksia vastata hinnanalennusväitteisiin, joissa voi olla kyseessä jopa koko kauppahinnan palautus.¹⁴³

4.2.3 Vahingonkorvaus

Maakaaren 2 luvun 32 §:n mukaan vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Jos myyjä kuitenkin osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa. Vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuuden ehkäistä vahinko ja toisen sopijaosapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet.¹⁴⁴

Vahingonkorvaus vastaa sopimuksen rikkomisesta syntynyttä vahinkoa. Myyjä vastaa vahingosta kuitenkin vain, jos hän on toiminut huolimattomasti. Korvausvastuu edellyttää siten myyjän tuottamusta. Myyjällä on näyttövelvollisuus siitä, ettei vahinko

¹⁴¹ Hoffrén 2013, s. 202–203.

¹⁴² HE 120/1994, s. 63 ja Hoffrén 2013, s. 230–231.

¹⁴³ Lohi, Tapani: Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu, Lakimies 1/1999, s. 43–44.

¹⁴⁴ Hahto 2008, s. 16–17.

johdu hänen tuottamuksestaan. Maakaareissa noudatetaan siten käännetyn todistustaakan periaatetta.¹⁴⁵

Maakaaren hallituksen esityksessä on nimenomaisesti todettu, ettei vahingonkorvaus tule lainkaan kyseeseen, jos vaatimuksen perusteena on salainen virhe.¹⁴⁶ Kuvaavana esimerkkinä kyseisestä säännöstä toimii Helsingin hovioikeuden ratkaisu 2002-D-1682, jossa hajuhaitta oli johtunut talon alle vuotavasta viemäristä. Kyseisessä tapauksessa kärjäoikeus katsoi selvitetyn, että viemäriputki oli ollut katkenneena jo kauppaa tehdessä tai ainakin niin huonossa kunnossa, että katkeaminen oli tapahtunut putkessa kaupanteon aikaan olleen vian vuoksi. Kärjäoikeus kuitenkin katsoi, että viemäriputken vikaa oli pidettävä salaisena virheenä eikä se sitten johtunut myyjien tuottamuksesta. Kiinteistön myyjän vahingonkorvausvastuu on tuottamusperusteista. Kiinteistön myyjällä ei ole velvollisuutta korvata aiheutunutta vahinkoa, mikäli vahinko ei johdu hänen tuottamuksestaan. Hovioikeus hylkäsi nimenomaisesti tällä perusteella ostajien hajuhaittaa koskevan vahingonkorvausvaatimuksen.

Vahingonkorvausta salaisen virheen tapauksessa pohdittaessa voi tulla kysymykseen elinkeinonharjoittajan vastuu asuinkiinteistön myyjän seuraajaa kohtaan. Vaatimuksen kohdistamisesta elinkeinonharjoittajaan on säädetty maakaaren 2 luvun 26 §:ssä. Tämä säännös laajentaa virhevastuun elinkeinonharjoittajaan, joka on rakentanut tai kunnostanut kiinteistöllä olevan rakennuksen tai ollut urakoitsijana tai taloelementtien toimittajana. Näin vastuu voidaan vierittää suoraan virheen aiheuttajalle. Tämän säännöksen vuoksi ostaja voi vaatia vahingonkorvausta myös salaisen virheen perusteella. Elinkeinonharjoittaja ei myöskään vapaudu vastuusta viiden vuoden määräajan kuluttua.¹⁴⁷

Maakaaren 2 luvun 26 §:n säännöksellä pyritään ohjaamaan korvausvaateet suoraan sen aiheuttajaan välttämättä turhat vaateet myyjää kohtaan. Tämä on tarkoitettu suojaamaan myyjää sekä helpottamaan ostajan mahdollisuuksia saada hyvitystä virheestä. Kyseinen kanavointi suoraan elinkeinonharjoittajalle on tarkoitettu myös suojaamaan ostajan

¹⁴⁵ Kasso 2005, s. 670.

¹⁴⁶ HE 120/1994, s. 70.

¹⁴⁷ Jokela ym. 2010, s. 182–188.

kuluttaja-asemaa. Mikäli hän on suorassa yhteydessä elinkeinonharjoittajaan, hän voi soveltaa heidän väliseen suhteeseensa kuluttajansuojalain säännöksiä.¹⁴⁸

4.2.4 Kaupan purku

Maakaaren 2 luvun 33.1 §:n mukaan ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle, jos kauppa puretaan. Edellä mainitun säännöksen toisen momentin perusteella ostajan saadessa kiinteistöstä merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on maksettava siitä korvaus myyjälle. Myyjän on myös suoritettava kohtuullinen korvaus ostajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. Myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti kauppahinnan.

Kaupan purku on ostajan oikeuskeinoista pitkälle menevin ja järein. Sen käyttöä on haluttu yleisesti rajoittaa asettamalla vaatimus virheen olennaisuudesta. Virheen olennaisuutta on arvioitava objektiivisesti ja etenkin sen kokonaismerkityksen perusteella. Jollei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata, virheen katsotaan olevan olennainen. Laatuvirheen osalta olennaisuuskriteeri täyttyy, jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata.¹⁴⁹

Keskitalon mukaan kiinteistön kaupassa kaupan purkuun oikeuttavana olennaisena virheenä on pidetty korjauskustannuksia, jotka ovat olleet vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta. Tähän arvioon on suhtauduttava kriittisesti, sillä huomioon on otettava muun muassa arvonnousu, kolmannen vastuulla olevat viat ja puutteet sekä esimerkiksi terveyshaittojen vaikutus.¹⁵⁰ Toisaalta Hoffrén muistuttaa, että oikeuskirjallisuudessa ei ole esitetty yhtenevää näkökantaa korjauskustannusten suuruudelle. Kiinteiden arviointikriteerien asettamiseen on suhtauduttava varauksellisesti, ja

¹⁴⁸ Hoffrén 2013, s. 286.

¹⁴⁹ Tepora ym. 2010, s. 307.

¹⁵⁰ Keskitalo 2012, s. 123.

korjauskustannusten suhdetta kauppahintaan vain yhtenä olennaisuusharkintaan vaikuttavana seikkana.¹⁵¹

Korkeimman oikeuden ratkaisu 1985 II 184 ilmentää kiinteistön kaupan purun edellytyksiä. Vaikka tapaus on vanhan vuoden 1734 maakaaren mukaan ratkaistu, voidaan samaa olennaisuusvaatimusta käyttää myös nykyisen maakaaren kanssa. Tapauksessa kiinteistön myyjä oli asunut kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa 16 vuoden ajan ja oli tietoinen, että rakennuksen eräiden osien kylmyys aiheutui jostain rakennuksessa olevasta viasta. Tässä kyseisessä tapauksessa myydyn kiinteistön rakennus oli lattiasienen vahingoittama. Vaikka myyjä olisi laiminlyönyt ottaa tarkemman selon viasta, hän olisi ollut velvollinen ennen kiinteistön myymistä ilmoittamaan ostajalle mahdollisesta viasta, jotta tällä olisi ollut tilaisuus perehtyä vian laatuun. Ostaja oli katsonut, että sienivaurio oli kaupan syntymiseen olennaisesti vaikuttava seikka. Jos hän olisi ollut siitä tietoinen, tai edes sitä epäillyt, ei hän olisi kauppaa tehnyt. Kauppa purettiin ostajan vaatimuksesta ja myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajille vahingonkorvausta. Ratkaisu oli äänestystulos 3-2 perusteluiden osalta. Enemmistö katsoi myyjän syyllistyneen tuottamukseen jättäessään asiantilan ilmoittamatta, kun taas vähemmistöön jääneet jäsenet pitivät tapausta salaisena virheenä.

Kiinteistön salainen virhe voi oikeuttaa kaupan purkuun, mikäli virhe on olennainen. Tällöin virheen olennaisuutta arvioidaan objektiivisesti, jolloin kaupan osapuolten käsityksillä ei ole merkitystä. Virhettä pidetään olennaisena, jollei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida poistaa kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin.¹⁵²

Olennaisuuskriteeriä määritettäessä tulee ottaa huomioon myös ostajan mahdollisuus virheen korjaamiseen. Tällöin on mahdollista pienentää virheen merkitystä, ettei se olisi enää olennainen, eikä se enää oikeuttaisi kiinteistön kaupan purkuun vaan virheen korjaavana seuraamuksena käytettäisiin hinnanalennusta.¹⁵³

¹⁵¹ Hoffrén 2013, s. 234.

¹⁵² Jokela ym. 2010, s. 163–164.

¹⁵³ Hoffrén 2013, s. 235.

Terveyshaitat on tuotu oikeuskirjallisuudessa esille yksittäisenä kiinteistön kaupan purun kriteerinä. Koskinen on tutkimuksensa pohjalta todennut, että terveydelle haittaa aiheuttava virhe olisi aina itsessään olennainen ja oikeuttaisi kaupan purkuun¹⁵⁴ Tosin Hoffrén torjuu näin jyrkän yksittäisen kriteerin käytön ja toteaa, että merkitystä on annettava myös ostajan mahdollisuudelle poistaa terveyttä haittaava virhe. Terveyshaitta on kuitenkin merkittävä virhe ja haitta kiinteistön kaupassa, eikä sen merkitystä ostajalle tule aliarvioida.¹⁵⁵

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2005:123 selventää kaupan purkuun vaadittavaa olennaisuusvaatimusta ja sen rajoja. Tapauksessa A oli ostanut B:ltä asunnon.¹⁵⁶ Asunnossa oli havaittu myynnin jälkeen pesuhuoneen lattiarakenteissa vettä, mikä oli aiheuttanut vaurioita seinien puurakenteisiin ja lattialaattaan. Kosteus oli vaurioittanut pesuhuoneen lisäksi myös kodinhoitohuonetta, vaatehuonetta ja WC:tä. Vaikka tapauksessa kosteusvaurioiden korjaaminen itsessään ei olisi ollut rakennusteknillisesti vaikeaa, olisi virheiden laajuuden vuoksi korjaukset olleet merkittäviä. Oikeuden mukaan myytävässä kohteessa oli ollut kaupantekohetkellä olennainen virhe.

Ostaja voi vaatia kaupan purkua vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. Jos kiinteistön arvo on ostajan toimenpiteistä olennaisesti alentunut, saa ostaja purkaa kaupan vain, jos hän korvaa arvon alentumisen myyjälle. Tällöin vältetään sellainen, joskus kohtuutonkin tilanne, jossa ostaja tutkiakseen virheen laajuuden purkaa kiinteistön sellaiseen kuntoon, ettei sitä voida enää palauttaa myyjälle kaupantekohetkeä vastaavassa kunnossa. Myös mahdolliset ostajan panttaukset kiinteistöön on otettava huomioon.¹⁵⁷

Kun kauppa puretaan, on ostajan palautettava kiinteistön hallinta myyjälle ja myyjän on palautettava ostajalle saamansa kauppahinta tuottokorkoineen. Ostajan on myös maakaaren 2 luvun 33.2 §: n mukaan korvattava myyjälle kiinteistön käytöstä mahdollisesti saamansa merkittävä hyöty. Tällä hyötykorvauksella ei kuitenkaan tarkoiteta tavanomaista ja lyhytaikaista asumishyötyä. Myyjän on puolestaan korvattava

¹⁵⁴ Koskinen 2004, s. 216.

¹⁵⁵ Hoffrén 2013, s. 236.

¹⁵⁶ Tapausselostuksessa ei mainita, onko kysymyksessä kiinteistöllä oleva asuinrakennus vai asunto-osakeyhtiön osake, joka on tarkoitettu asumiskäyttöön. Tällä ei kuitenkaan ole merkitystä olennaisuuskriteerin tarkastelun kannalta, koska asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukainen kaupan purku ja siihen liittyvä olennaisuuskriteeri on verrannollinen maakaaren vastaavan sääntelyn kannalta.

¹⁵⁷ Jokela ym. 2010, s. 176–177.

ostajalle tämän tekemät parannukset kiinteistöön. Ostajalla on toisaalta oikeus myös poistaa kiinteistölle asentamansa laitteet, elleivät ne ole välttämättömiä kiinteistön käytön kannalta eikä niiden poistamisesta aiheudu huomattavaa vahinkoa kiinteistölle.¹⁵⁸

Maakaaren 2 luvun 33.3 §:n mukaisesti ostajalla on kaupan purkaantuessa oikeus kohtuullisessa ajassa viedä pois kiinteistöltä rakentamansa rakennukset ja sellaiset hankkimansa laitteet, jotka eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä. Näiden irrottamisesta ei kuitenkaan saa aiheutua huomattavaa haittaa tai vahinkoa kiinteistölle. Ostaja ei myöskään saa irrottaa lämmitys- ja sähkölaitteistoa tai muuta sellaista, jonka puuttuminen estää kiinteistön käyttöä. Vastapuoli saa pidättyä omasta suorituksestaan eli kiinteistön palautuksesta, pykälän neljännen momentin mukaan, kunnes toinen sopijapuoli täyttää oman velvollisuutensa sekä maksaa korvauksen ja koron, jotka tämä on velvollinen suorittamaan, tai asettaa hyväksyttävän vakuuden niiden suorittamiseksi. Myyjä voi ostajalle palautettavasta kauppahinnasta kuitata ostajan maksettavaksi kuuluvat korvaukset.¹⁵⁹

Maakaaren 2 luvun 34.3 §:n mukaan kanne kaupan purkamiseksi on pantava vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu ostajalle. Saman säännöksen mukaan ostaja voi kuitenkin vedota oikeuksiinsa myöhemmin, jos hänen saantonsa on julistettu tehottomaksi. Laatuvirheiden tapauksissa ostajan on ilmoitettava havaitsemastaan virheestä viimeistään viiden vuoden kuluessa hallinnan luovutuksesta, kymmenen vuoden määräajalla ei ole suurta käytännön merkitystä. Sen sijaan sillä on periaatteellista merkitystä virheeseen perustuvien rahavaatimusten vanhentumissäännösten täydentäjänä. Hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimukset ovat näet myös yleisten vanhentumissäännösten alaisia. Vanhentuminen on aina katkaistavissa, mutta maakaaressa tarkoitettua purkuoikeutta ei voida osapuolten toimenpitein keskeyttää. Ostajan purkuoikeus pysyy pääsäännöstä poiketen voimassa tässä tapauksessa, jos ostaja on menettänyt kiinteistön saannonmoitteen vuoksi, taikka hänen saantonsa on muutoin julistettu tehottomaksi.

¹⁵⁸ Halijoki, Juha – Hartikainen-Halijoki, Irja: Kiinteistökaupan purku, kauppahinnan palautus ja ostajan suoja. Defensor Legis 2002/3, s. 479–480.

¹⁵⁹ HE 120/1994, s. 71.

5 PIILOVIRHEVAKUUTUS

Tässä luvussa esittelen piilovirhevakuutuksen ja vertailen vakuutusta muihin asuinkiinteistöille tarjottaviin vakuutuksiin. Piilovirhevakuutuksen tarjoajia on Suomessa tällä hetkellä todella vähän, ainoastaan Anticimex Försäkringar AB filial i Finland. Kyseisen vakuutusentajan vakuutusasiamiehenä toimii Suomessa Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy. Myös kiinteistönvälitysliike Huoneistokeskus LKV Oy tarjoaa Aini -kiinteistönvälityspalvelussaan piilovirhevakuutusta kiinteistön myyjälle. Tämän palvelun piilovirhevakuutus on Raksystems Anticimex Oy:n tarjoama.¹⁶⁰

Tässä osiossa käsittelen piilovirhevakuutukseen liittyviä ehtoja. Ehdot ovat Raksystems:n tarjoamasta piilovirhevakuutuksesta, koska se on ainoa tällä hetkellä Suomessa markkinoilla oleva piilovirhevakuutus.¹⁶¹ Tarjoajia on aikaisemmin ollut enemmänkin, ainakin Pohjola Vakuutus Oy ja If Vahinkovakuutusyhtiö Oy ovat tarjonneet vastaavan tyyppistä vahinkovakuutusta, mutta ovat luopuneet sen tarjoamisesta. Kummankin yhtiön vakuutukset ovat olleet pääkohdiltaan Raksystems:n vakuutusta vastaavia. Pohjola Vakuutus Oy:n tarkastusinsinööri Ari Fischerin mukaan vakuutuksesta luovuttiin, koska kysyntä ja tarjonta eivät kohdanneet. Fischerin mukaan vakuutuskohteita, joissa oli laatuvirheitä, ei kannattanut vakuuttaa, koska riski olisi ollut liian suuri. Toisaalta kiinteistöjen myyjät, joiden myytävissä kohteissa ei ilmennyt virheitä, ottivat vakuutuksen turhaan.¹⁶²

Piilovirhevakuutuksen tarkoituksena on korvata asuinkiinteistön kauppaan liittyen kiinteistöllä sijaitsevasta, vakuutuskohteesta hallinnan luovutushetkellä olleesta, salaisesta virheestä aiheutuvat vahingot. Vakuutuksella pyritään välttämään hankalat ja aikaa vievät selvittelyt kiinteistön kaupan eri osapuolten välillä. Vakuutuksenottaja on aina kohteen myyjä, jonka on oltava luonnollinen henkilö tai jakamaton kuolinpesä.

¹⁶⁰ Haastattelu Kiinteistönvälitysliike Huoneistokeskus Oy Oulu, Myyntijohtaja Hannu Hietala, 4.11.2013.

¹⁶¹ Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy, Piilovirhevakuutus RS 10, Vakuutusehdot, ersio 1.2.2013. Saatavilla osoitteesta: <URL: http://raksystems-anticimex.fi/files/upload_pdf/1925/Ehdot%20RS10%20v2.pdf>, luettu 4.11.2013.

¹⁶² Haastattelu Pohjola Vakuutus Oy, Tarkastusinsinööri Ari Fischer, 4.11.2013.

Vakuutus on kuitenkin voimassa kohteen ostajan hyväksi, ellei hän ole toisin kirjallisesti ilmoittanut. Ostajan myydessä asunnon edelleen, vakuutus pysyy voimassa hänen hyväkseen niiden virheiden osalta, jotka ovat olleet olemassa edellisen hallinnan luovutushetkellä.

Otettujen piilovirhevakuutuksien määrät ovat Suomessa vähäiset, ainoastaan kaksi prosenttia kiinteistöjen myyjistä ottavat vakuutuksen myydessään kiinteistöään. Vastaavan tyyppistä vakuutusmuotoa on tarjolla muissa pohjoismaissa, joissa myös vakuutuksen suosio on huomattavasti suurempi Suomeen verrattuna, Tanskassa jopa 90 prosenttia kiinteistöjen myyjistä hankkii piilovirhevakuutuksen. Norjassa jopa 70 prosenttia myyjistä hankkii piilovirhevakuutuksen ja Ruotsissa vakuutus koskee noin 30 prosenttia myydyistä kiinteistöistä.¹⁶³

5.1 Piilovirhevakuutus muiden asuinkiinteistöille tarkoitettujen vakuutusten kentässä

Kiinteistövakuutukset itsessään ovat täysarvomutoisina tarkoitettu lähinnä asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden sekä yritysten asuin-, liike-, toimisto-, ja muille rakennuksille, joissa ei harjoiteta teollista toimintaa. Kiinteistövakuutuksilla ei yleensä vakuuteta kotitalouksille tarkoitettuja asuinkiinteistöjä, vaan kyseisille kohteille on tarjolla eritasoisia kotivakuutuksia. Koska tarkastelen työssäni yksityishenkilöiden välistä kiinteistön kauppaa ja niissä esiintyviä salaisen virheen tapauksia, en keskity tutkielmassani liike- tai teollisuuskiinteistöille tarkoitettuihin kiinteistövakuutuksiin, vaan juuri yksityishenkilöille tarjottaviin kotivakuutuksiin.¹⁶⁴

Tässä jaksossa esittelen vakuutus sopimusten elinkaaret ja yleiset ehdot. Tuon esille sekä kotivakuutuksen yleiset ehdot että piilovirhevakuutuksen vastaavat ehdot. Pyrin pohtimaan myös näiden eri vakuutusmuotojen eroja.

¹⁶³ Törmänen 2011, s. 1.

¹⁶⁴ Pellikka ym. 2011, s. 338.

5.1.1 Vakuutusopimuksen synty

Kotivakuutuksille on kertynyt vuosikymmenien perinteet yksityistalouksien riskien hallinnassa. Aluksi kotivakuutuksilla vakuutettiin erikseen eri riskien varalta, mutta nykyään kuluttajille tarjotaan yhdistelmiä eri vakuutuksista eräänlaisena pakettina. Näitä paketteja kutsutaan yhdistelmävakuutuksiksi. Ne ovat yleensä muodostettu omistajan kokonaisvaltaista oikeusturvaa silmällä pitäen. Yhdistelmävakuutus sisältää yleensä esine-, vastuu- ja oikeusturvavakuutuksen. Näihin paketteihin voidaan myös yhdistää tarpeen mukaan muita eri vakuutuselementtejä, kuten matka- tai yksityistapaturmavakuutus.¹⁶⁵

Kotivakuutus ja piilovirhevakuutus ovat vapaaehtoisia vakuutuksia, joissa sovelletaan sopimusvapauden periaatetta. Vakuutuksenantaja voi oman harkintansa ja hyvän tavan mukaisesti päättää myöntääkö vakuutus. Vakuutuksenantajan voi myös laatia oman harkintansa mukaisesti, kuitenkin noudattaen vakuutusopimuslakia ja hyvää vakuutustapaa, vakuutusehtonsa ja vakuutustarjouksensa. Vakuutusopimus syntyy sopimusoikeuden periaatteita noudattaen. Tällöin sovelletaan tarjous-hyväksymisen periaatetta. Sopimus voi syntyä kahdessa eri vaiheessa. Ensimmäinen vakuutusopimus voi syntyä vakuutuksenottajan lähetettyä vakuutushakemuksensa, tässä tapauksessa tarjouksensa, vakuutuksenantajalle, joka voi joko hyväksyä tai hylätä tarjouksen. Tarjouksen hyväksyminen johtaa vakuutusopimuksen tekemiseen. Toinen vaihtoehto on, että vakuutuksen tarjoaja tarjoaa julkisesti vakuutusehtojaan ja vastapuoli, yleisesti kuluttaja, hyväksyy annetut ehdot. Tällöin on syntynyt tarjous, joka on hyväksytty ja seurauksena on voimassaoleva vakuutusopimus. Piilovirhevakuutus ei eroa vakuutusopimuksen syntymisen osalta muista kotivakuutuksista. Myös näissä tapauksissa vakuutuksenantaja hyväksyy vakuutuksenhakijan hakemuksen ja vakuutusopimus syntyy.¹⁶⁶

Vakuutusopimuksen syntymisen problematiikasta tulee erottaa vakuutusyhtiön myöntämän vakuutuksen vastuun alkaminen. Vastuu voi alkaa ennen sopimuksen tekemistä tai samalla hetkellä, kun sopimus solmitaan, tai sopimuksen solmimisen jälkeen. Vastuun alkamisesta voidaan sopimuksen eri osapuolten kesken sopia. Mikäli

¹⁶⁵ Hoppu – Hemmo 2006, s. 421–423.

¹⁶⁶ Norio-Timonen 2010, s. 27–28.

vakuutuksen osapuolet eivät ole sopineet vastuun alkamisesta, sovelletaan siihen vakuutuslainsäädännön 11 §:ä. Pykälän 1 momentissa määritellään vastuun alkamisen pääsääntö: ”Vakuutuksenantajan vastuu alkaa, jollei muusta ajankohdasta ole yksilöllisesti sovittu vakuutuksenottajan kanssa, kun vakuutuksenantaja tai vakuutuksenottaja antaa tai lähettää hyväksyvän vastauksen toisen sopijapuolen tarjoukseen”. Tällöin vastuu alkaa samalla hetkellä kuin sopimus syntyy. Näin noudatetaan oikeustoimilain mukaista sopimuksen syntymisen säännöstä.¹⁶⁷

Toisen momentin mukaan vakuutuksenantajan vastuu alkaa jo vakuutushakemuksen antamisesta tai lähettämisestä, siis ennen kuin vakuutuksenantajalla on ollut mahdollisuus ottaa yksilöllisesti kantaa hakemukseen. Tämän tavoitteena on ollut turvata vakuutuksenhakijan asema vakuutuksenantajista riippuvista käsittelyviiveiltä ja yllättäviltä myöntöehdoilta tilanteessa, joissa hänellä on perusteltua aihetta luottaa siihen, että haetunlainen vakuutus myönnetään.¹⁶⁸

Kolmannessa momentissa sopijapuolten vapautta saada vastuun alkaminen riippumaan vakuutusmaksun suorittamisesta on myös rajoitettu. Momentin mukainen niin sanottu maksuehto voi tulla kysymykseen vain, jos siihen on aihetta vakuutuksen laadun tai muun erityisen seikan vuoksi. Ehdon mukaan vakuutuksenantaja voi määrätä, että vastuun alkamisen ehtona on vakuutusmaksun suorittaminen. Maksuehtoon voidaan vedota vain, jos se perustuu vakuutusehtoihin ja siitä on merkintä vakuutuksen maksuvaatimuksessa.¹⁶⁹

Vakuutuslainsäädännön 11 §:ssä säädetään lisäksi, että vakuutushakemus tai hyväksyvä vastaus, jonka vakuutuksenottaja on antanut tai lähettänyt vakuutuksenantajan edustajalle, katsotaan annetuksi tai lähetetyksi vakuutuksenantajalle. Tämän neljännen momentin säännöksen mukaan, jos edustaja laiminlyö hakemuksen tai vastauksen toimittamisen edelleen vakuutuksenantajalle, se tapahtuu vakuutuksenantajan riskillä.¹⁷⁰

Piilovirhevakuutuksen myöntäminen vaatii vakuutuksenottajalta kuntotarkastuksen tekemisen sekä täydellisen vakuutushakemuksen lähettämisen liitteineen ennen kiinteistön kauppaa. Vakuutuksenantaja on myös ennen sopimuksen alkamista varannut

¹⁶⁷ Lehtipuro ym. 2004, s. 144.

¹⁶⁸ Norio-Timonen 2010, s. 30.

¹⁶⁹ Lehtipuro ym. 2004, s. 144–145.

¹⁷⁰ Hoppu – Hemmo 2006, s. 127.

mahdollisuuden tiedustella lisätietoja vakuutuskohteesta ennen vakuutus sopimuksen tekemistä. Mikäli vakuutuksenantaja myöntää piilovirhevakuutuksen, vakuutus sopimus astuu voimaan ja vakuutuksenantajan vastuu alkaa, kun vakuutettu kohde vaihtaa hallintaa myyjältä ostajalle. Piilovirhevakuutuksen vakuutus sopimuksen syntyminen poikkeaa muista asuinkiinteistöille tarkoitetuista vakuutuksista. Piilovirhevakuutus vaatii vakuutuksenottajalta enemmän kuin muut vakuutukset, vakuutuksenottaja on velvollinen suorittamaan muun muassa kuntotarkastuksen. Samoin merkittävä ero on vakuutus sopimuksen voimaantulossa sekä vastuiden alkamisessa. Näihin perustan luo sopimusvapaus. Kuten piilovirhevakuutuksen ehtoissa on mainittu, vakuutus sopimus ja vakuutuksenantajan vastuu alkavat vasta, kun vakuutetun kohteen hallinta siirtyy. Näin sopimuksen sopimishetken ja itse sopimuksen alkamisen sekä vastuiden alkamisen välinen hetki voi olla pitkä. Yleisesti kotivakuutukset alkavat sopimuksen allekirjoitushetkellä.

5.1.2 Vakuutus sopimuksen päätyminen

Vakuutus sopimukset päättyvät niiden luonteen mukaisesti, ne voivat olla joko määräaikaista tai jatkuvia. Määräaikainen sopimus päättyy määräajan eli vakuutuskauden päättyessä ilman erillistä irtisanomista. Jatkuvan sopimuksen päättymiselle täytyy aina olla jokin muu peruste, ja määräaikaiseksi sovittu vakuutus voi päättyä myös muusta syystä kuin vakuutuskauden päättymisen vuoksi. Vakuutus tapahtuman sattuminen ei automaattisesti pääty vakuutus sopimusta, eikä se myöskään oikeuta vakuutuksenantajaa irtisanoamaan vakuutusta. Vakuutus voi kuitenkin päättyä vakuutus tapahtuman sattumisen vuoksi, kuten piilovirhevakuutuksen tapauksessa, jos vakuutuksesta on jo maksettu koko vakuutus korvauksen määrä, joka vakuutus sopimuksen mukaan voi tulla maksettavaksi. Piilovirhevakuutuksen perusteella maksettava maksimimäärä on 75 000 euroa. Muutoin piilovirhevakuutus on määräaikaista voimassa viisi vuotta kiinteistön hallinnan luovutuksesta.¹⁷¹

Vakuutuksenottajalla on myös oikeus irtisanoa vakuutus sopimus. Vakuutus sopimuslain 12 §:n mukaan vakuutuksenottajalla on oikeus milloin tahansa irtisanoa vakuutus päättyään vakuutuskauden aikana. Irtisanomisoikeutta on rajoitettu, mikäli

¹⁷¹ Norio-Timonen 2010, s. 40–41.

vakuutus sopimuksen kesto on alle 30 päivää. Tällöin irtisanomisoikeutta ei ole. Vakuutuksenottaja voi irtisanoa yllä olevien ehtojen mukaisesti myös määräaikaisen vakuutus sopimuksen. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Muutoin tehty irtisanominen ei ole pätevä. Vakuutuksenottajan ei myöskään tarvitse erikseen perustella irtisanomista tai ilmoittaa sille syytä. Vakuutuksenottaja voi itse määrätä vakuutuksen päättymisajan, ellei hän ole ilmoittanut tällaista aikaa, vakuutus päättyy, kun irtisanomista koskeva ilmoitus on annettu tai lähetetty vakuutuksenantajalle. Mikäli vakuutuksenottaja kuolee, siirtyy hänen vakuutuksensa ilman eri ilmoitusta suoraan hänen kuolinpesänsä turvaksi.¹⁷²

Jos vakuutus sopimus päättyy sovittua aikaisemmin ja jos vakuutusmaksuista ei ole kertynyt säästöä, vakuutuksenottajalla on vakuutus sopimuslain 45 §:n mukaan oikeus saada takaisin se osa maksetuista vakuutusmaksuista, jotka kohdistuvat sopimuksen päättymisen jälkeiseen aikaan. Vakuutusehdoissa määrätään, miten palautettava maksu määräytyy. Kuitenkin vakuutuksenottajan tai vakuutetun annettua vilpillisesti väärää tietoa ennen vakuutuksen myöntämistä, vakuutusyhtiöllä on oikeus pitää suoritettua maksut.¹⁷³

Piilovirhevakuutuksen osalta vakuutuksenottajalla on myös oikeus irtisanoa vakuutus. Piilovirhevakuutuksen erikoispiirteenä on, että vakuutusmaksu maksetaan yhdessä erässä, ennen kuin vakuutuskausi alkaa ja jopa ennen kuin tiedetään, milloin vakuutus astuu voimaan. Mikäli vakuutus irtisanoaan, vaikka se ei olisi vielä voimassa, ennen sen vakuutuskauden normaalia päättymistä, vakuutusmaksusta palautetaan se osa, mitä vakuutuskaudesta on jäljellä. Palautettava maksu lasketaan täysien kuukausien mukaan. Palautettavasta maksusta vähennetään mahdollisesti jo maksetut korvaukset. Mikäli maksettujen vakuutuskorvausten määrä on suurempi kuin vakuutuksen hinta, ei jäljellä olevaa vakuutuskauden maksua palauteta. Lisäksi vakuutuksenantajalla on oikeus periä kohtuulliset hoitokulut, hoitokuluina peritään 10 prosenttia koko vakuutuskauden maksusta.¹⁷⁴

¹⁷² Norio-Timonen 2010, s. 41–42.

¹⁷³ Pellikka ym. 2011, s. 119–120.

¹⁷⁴ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 10.1.

5.2 Vakuutusopimuksen osapuolten velvollisuudet

Vakuutuskohteeksi yksilöidään vakuutuskirjassa. Siihen kuuluu vain kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus, ei maaperä tai muut rakennukset. Vakuutuksen tärkeimpänä edellytyksenä on vakuutuskohteessa suoritettu kuntotarkastus ennen kaupantekoa. Kuntotarkastus saa olla enintään kuusi kuukautta vanha. Kuntotarkastuksen hinta ja samalla koko piilovirhevakuutuksen kokonaishinta riippuu myytävän kohteen sijainnista, pinta-alasta sekä rakennusvuodesta. Vakuutuksen edellytyksenä on myös se, että vakuutuksenottaja on toimittanut vakuutushakemuksen liitteinen vakuutuksenantajalle, erityisesti koskien peruskorjauksia ja muita korjauksia. Vakuutus astuu voimaan hallinnan luovutushetkellä ja on voimassa siitä eteenpäin viisi vuotta. Itse vakuutuksen hinta määräytyy rakennuksen rakennusvuoden perusteella.¹⁷⁵

Vakuutetussa kiinteistössä huomattava virheestä tai vahingosta on ilmoitettava viipymättä vakuutuksenantajalle ja korvauksen hakijan on kykyjensä mukaan huolehdittava vahingon torjumisesta ja sen rajoittamisesta. Korvauksen hakijan täytyy yksilöidä vaatimuksensa ja toimittaa kaikki tarpeelliset asiakirjat ja tiedot vakuutuksenantajalle. Mikäli korvauksen hakija on tapahtuman jälkeen vilpillisesti antanut vääriä tai puutteellisia tietoja vakuutuksenantajalle, voidaan korvausta alentaa tai evätä se kokonaan.¹⁷⁶

Ilmoitus virheestä tai vahingosta on tehtävä kirjallisesti korvausoikeuden menettämisen uhalla vuoden kuluessa siitä, kun korvauksen hakemiseen oikeutettu on saanut tietää mahdollisuudestaan saada korvausta ja joka tapauksessa viimeistään kymmenen vuoden kuluttua vakuutustapahtumasta.¹⁷⁷

¹⁷⁵ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 1.1–2.1.

¹⁷⁶ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 7.1–7.3.

¹⁷⁷ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 7.1.

5.3 Korvattavat vahingot

Vakuutuksesta korvataan kohteessa hallinnan luovutushetkellä olleet virheet ja niistä aiheutuneet vahingot. Virhe korvataan vain, jos se on aiheutunut vahinkoa. Vakuutuksesta korvataan ne tarpeelliset ja kohtuulliset välittömät kustannukset, joita aiheutuu virheen tai sen aiheuttaman vahingon korjaamisesta tai virheellisen rakennuksen osan uusimisesta, ottaen huomioon omavastuun sekä ikävähennykset. Vakuutuksesta korvataan myös sellaiset välttämättömät välilliset kustannukset, jotka aiheutuvat virheen korjaamisesta. Tällaisia kustannuksia voivat olla esimerkiksi tilapäinen majoitus tai irtaimiston siirtämisestä koituvat kustannukset.¹⁷⁸

Vakuutusenantaja on listannut myös vakuutukseen tiettyjä rajoitteita. Mikäli jokin näistä kriteereistä täyttyy, ei vakuutusnottajalle makseta korvausta vahinkotapahtumasta. Kriteerit rajaavat vakuutusenantajan oikeutta varautua tuleviin vahinkotapahtumiin ja sitä kautta omaan mahdollisuuteen suoriutua vahingoista aiheutuvista maksuista.¹⁷⁹

Vakuutusenantajan korvauspäätökseen tyytymätön voi panna vireille kanteen vakuutusenantajaa vastaan käräjäoikeudessa. Vakuutus päätökseen tyytymätön voi saada neuvoja Kuluttajien vakuustoitimestosta tai ratkaisusuositusta voi pyytää Vakuutuslautakunnalta tai Kuluttajariitalautakunnalta. Kanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut kirjallisesti tiedon vakuutusenantajan päätöksestä.¹⁸⁰

5.4 Korvauksen määrä

Piilovirhevakuutus korvaa kiinteistön ostajalle salaisen virheen korjaamisesta koituneet kustannukset. Vakuutusnottaja voi saada maksimissaan 75 000 euron korvauksen

¹⁷⁸ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 3.1–3.3.

¹⁷⁹ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 4. Vakuutuksen rajoitukset.

¹⁸⁰ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 11.1 ja 12. Vakuutusenantaja ja valvonta.

salaisen virheen perusteella. Mikäli vakuutuskohteen kaupantekohetken arvo on alle korvauksen maksimimäärän, on korvattava määrä juuri tämä kaupantekohetken arvo. Vakuutus korvaa myös välillisiä vahinkoja. Näiden vahinkojen kohdalla vakuutusehtojen pääperiaatteen mukaan korvataan kaikki välilliset vahingot. Korvattava maksimimäärä on tässä tapauksessa 5 000 euroa. Mikäli korvattavia vahinkoja ilmenee monessa eri vaiheessa, on maksimikorvaus edelleen 75 000 euroa.¹⁸¹

Kiinteistön kaupan purkautuessa ostajalla ei ole lainkaan oikeutta korvaukseen. Myyjänkin oikeutta korvaukseen kaupan purkautuessa on rajattu. Myyjällä on oikeus korvaukseen ainoastaan silloin, kun myyjän on suoritettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. Kyseisen korvauksen enimmäiskorvausmäärä on 5 000 euroa. Jokaisen yksittäisen vahingon perusteella maksettavasta korvausmäärästä vähennetään 3 000 euron omavastuuosuus. Omavastuu koskee itse salaisesta virheestä johtuvia korvauksia ja kaupan purkautuessa myyjän ostajalle maksettavaksi tulevia kustannuksia, jotka johtuvat kiinteistön hoidosta tai kiinteistön arvoa nostavista hyödyllisistä parannuksista. Omavastuu ei koske muita välillisiä kustannuksia.¹⁸²

Korvausta määritettäessä vakuutuskorvaukseen tehdään rakennekohtaiset ikävähennykset, jotka vakuutusenantaja on taulukoinut. Vähennykset edellyttävät kuitenkin, että rakenteita on käytetty ja hoidettu asianmukaisesti sekä huolellisesti. Rakenteiden tulee olla käyttökelpoisia ennen havaittua salaista virhettä. Ikävähennys voi olla maksimissaan 80 prosenttia korvaussummasta. Ikävähennykset lasketaan kunkin rakenteen osalta erikseen. Ainoastaan salaojajärjestelmien osalta ikävähennys voi nousta 100 prosenttiin. Kun ikävähennykset tulevat täyteen, ei korvauksia kyseisen rakenteen osalta enää makseta. Ikävähennykset kattavat koko korjauskustannukset, sisältäen materiaalit sekä työn.¹⁸³

Virheen korjaamiseksi suoritettujen kaivaustöiden kiinteistölle aiheuttamat seurannaisvahingot korvataan ainoastaan sellaisten istutusten uudelleen istuttamiseksi,

¹⁸¹ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 5.1–5.2.

¹⁸² Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 5.2.

¹⁸³ Piilovirhevakuutus RS 10, vakuutusehdot 6.1.

jotka tehdään vuoden kuluessa kaivausten lopettamisesta. Myöhemmin tehtyjen istutusten osalta käytetään 20 prosentin ikävähennystä jokaiselta alkavalta vuodelta.

6 PILOVIRHEVAKUUTUKSEN VAKUUTUSPÄÄTÖKSIÄ JA VAKUUTUSEHTOJEN ARVIOINTIA

Tässä luvussa esittelen kuusi tapausta, jotka kaikki koskevat salaista virhettä. Kaikissa tapauksissa myyjä on suojannut kaupan piilovirhevakuutuksella. Kolme tapauksista on saanut positiivisen korvauspäätöksen ja kolme negatiivisen. Esittelen tapausten tunnusmerkit sekä korvauspäätöksiin vaikuttavat seikat. Tapaukset ovat Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n Piilovirhevakuutus RS10:n korvauspäätöksiä vuosilta 2012 ja 2013.¹⁸⁴ Näillä tapauksilla ei saada kattavaa yleiskuvaa korvauskäytännöistä, mutta ne kuitenkin antavat kuvan, minkälaisia korvaushakemuksia vakuutusenantajaa kohtaan kohdistuu.

6.1 Positiiviset korvauspäätökset

Ensimmäisessä tapauksessa on kyse vuonna 1975 rakennetusta omakotitalosta. Kiinteistön ostaja oli aloittanut kohteessa välittömästi hallinnan luovutuksen jälkeen sisätilaremontin. Remontin yhteydessä, kun sisäseiniä oli purettu, löytyi sisäseinistä laajoja kosteusvaurioita, jotka olivat edenneet homevaurion asteelle. Ennen kiinteistön kauppaa tehdyn kiinteistön kuntotarkastuksen yhteydessä ei havaittu kyseisiä kosteusvaurioita. Vakuutusenantaja kehotti omistajaa jatkamaan purkutöitä, koska samalla selviäisi vaurioiden laajuus. Vakuutusyhtiö korvasi kiinteistön ostajalle aiheutuneet materiaalivahingot ja remontista aiheutuneet työt. Vakuutuskorvauksesta vähennettiin materiaalien ikävähennykset ja omavastuu. Saman remontin yhteydessä korvattiin myös seinien purusta ja korjauksesta aiheutuneita sivukuluja, kuten sähkötöitä.

Toisessa kohteessa on kyse vuonna 1984 rakennetusta omakotitalosta. Talon vintiltä oli villojen alta löytynyt kosteusvahinko, jonka seurauksena homekasvusto oli syntynyt.

¹⁸⁴ Tapaukset olen saanut sähköpostitse Raksystems Anticimex Oy:ltä 4.11.2013.

Vahinkotarkastuksessa havaittiin, että vesikatteen kiinnitysnaulat olivat koholla. Lisäksi havaittiin, että naulojen kantoja ja savupiipun saumoja oli korjailtu saumakitillä. Myös alapuolen kosteussulussa oli vaurioita. Kuntotarkastaja ei ollut kyseisiä vaurioita havainnut, eivätkä vauriot myöskään ole rakenteellisia virheitä. Tästä syystä vakuutusenantaja korvasi aiheutuneet materiaalivahingot sekä niiden korjaamisesta aiheutuneet työt.

Kolmannessa tapauksessa kohteena oli vuonna 1967 rakennettu omakotitalokiinteistö. Kohteessa oli ollut käynnissä sisätilojen remontti ja lattian aukaisun yhteydessä oli sekä lattiassa että ulkoseinien alaosissa havaittu kosteusvaurio. Kohteessa tehdyn tarkastuksen mukaan vahingon katsottiin aiheutuneen rakennuksen ulkopuolelta sisälle päässeestä kosteudesta. Kyseisessä päätöksessä korvattiin ikävähennysten ja omavastuun jälkeen jäävä osuus lattia- ja seinäremontista.

6.2 Negatiiviset korvauspäätökset

Ensimmäinen tapaus koskee vuonna 1970 rakennettua omakotitalokiinteistöä. Vahinkoilmoitus oli tehty sen vuoksi, että saunan alla oleva perustus oli tehty väärin ja tästä syystä lahonnut. Kohteeseen tehdyn kuntotarkastuksen yhteydessä oli suositeltu lisätutkimuksia lattian alapohjarakenteeseen. Kiinteistön silloinen omistaja eli myyjä ei suostunut kuntotarkastuksen yhteydessä suorittamaan alapohjan tarkempia tutkimuksia. Kuntotarkastusraporttiin oli kirjattu, että lattian alapohjarakennetta ei voitu tarkastaa ja esitettiin jatkotoimenpiteitä asian selvittämiseksi. Raportissa ilmenevän lisäselvittämistarpeen perusteella vakuutusenantaja ei suostunut korvaamaan alapohjan homevaurioista johtuvia kustannuksia.

Toisessa tapauksessa oli kohteena vuonna 1970 rakennettu omakotitalokiinteistö. Nykyinen omistaja oli irrottanut lattiamaton aikeinaan vaihtaa se, jolloin hän oli havainnut väliseinän levytyksen turvonneen. Väliseinän levytykset oli avattu, jolloin oli havaittu seinän puurungossa kosteutta. Rakennusmestarin tarkistuksessa havaittiin näiden vaurioiden aiheutuneen rakennuksen väliseinässä kulkevan käyttövesiputken

vuodosta. Vakuutusenantaja hylkäsi korvaushakemuksen, koska vakuutus ei kata vesiputkista aiheutuvia vahinkoja.

Positiivisia korvauspäätöksiä esittelevän 6.1 luvun kolmannessa kohteessa havaittiin ensimmäisen vakuutus päätöksen antamisesta muutamaa kuukautta myöhemmin uusi ongelma, kun omistaja oli avannut ulkoseinärakennetta lisätäkseen lämmöneristeitä. Ulkoseinien rakenne oli ollut liian tiivis eikä kosteus päässyt tuulettumaan pois rakenteista. Tarkastajan mukaan talon rakentamisaikana kyseinen rakentamistapa on ollut normaali eikä tuolloin ollut määräyksiä paremmasta tuuleduksesta. Vakuutusenantajan mukaan, koska rakennus oli rakennettu tuon ajan rakennusmääräysten mukaisesti, ei rakennuksessa ollut virhettä. Tämän perusteella vahinkoa ei korvattu.

6.3 Päätösten vertailua ja vakuutusehtojen arviointia

Vaikka vakuutusosoikeus on osa sopimusoikeutta, jonka yhtenä merkittävimmistä kantavista periaatteista on sopimusvapaus, tulee vakuutusten eri ehtojen arvioinnissa noudattaa myös kuluttajansuojalain 3 luvun säännöksiä. Kuluttajansuojalain 3 luku käsittelee elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välistä sopimussääntelyä. Sen 1.1 §:ssä kielletään elinkeinonharjoittajaa käyttämästä kulutushyödykkeitä tarjotessaan sopimusehtoa, joka voidaan katsoa kuluttajan kannalta olevan kohtuuton. Myös kuluttajansuojalain 4 luvun 1 §:n kohtuullistamissäännös suojaa kuluttajaa kohtuuttoman ehdon tapauksessa.¹⁸⁵

Yksittäisen vahingon määrittely on erittäin merkittävässä asemassa piilovirhevakuutuksessa. Vakuutusehdot eivät määrittele yksittäistä vahinkoa. Ehdoissa määritellään kuitenkin vakuutuskohte, joka on vakuutus kirjassa yksilöity kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus. Yksittäisen vahingon määrittelemättömyys jättää avoimeksi vakuutuksen avulla saatavien korvausten maksun suuruuden. Vakuutusehtojen mukaan yksittäisen vahingon perusteella saadusta korvaussummasta vähennetään omavastuu,

¹⁸⁵ Norio-Timonen 1997, s. 218.

joka on 3 000 euroa. Avoimeksi jää, koskeeko yksittäinen vahinko koko rakennuksesta samaan aikaan ja samasta syystä, mutta eri paikassa, johtuvaa vahinkoa vai jokaista vahinkokohdetta erikseen. Tämä on merkittävää, koska omavastuun osuus voi muodostua isoksi verrattuna sen kohteen korjauskustannuksiin.

Piilovirhevakuutuksesta saatavan korvauksen määrään vaikuttavat myös rakennekohtaiset ikävähennykset, jotka määritetään jokaisen virheellisen, yksittäisen vahinkokohteen mukaan. Nämä ikävähennykset vähentävät ostajalle tulevaa korvausta ja samalla heikentävät vakuutusnottajan ja vakuutuskorvauksen saajan asemaa. Ikävähennykset myös heikentävät vakuutuskorvausta saavan mahdollisuuksia ennakoita korvauksena saatava summa, koska jokaisen virheen kohdalla tulee laskea ikävähennykset erikseen. Laajoissa vahinkotapauksissa tämä on sangen työlästä ja samalla se lisää tulkinnanvaraisuuksien mahdollisuutta.

Myytävän kiinteistön ikä otetaan huomioon vakuutuksen hinnassa. Vakuutuksen hinta on porrastettu vakuutuskohteen iän perusteella. Porrastukset ovat maltilliset ottaen huomioon vakuutuskohteen laajan ikäjakauman. Tämä kuitenkin tasapuolistaa vakuutusnottajien asemaa, koska vanhemmissa rakennuksissa voidaan olettaa olevan enemmän sellaisia virheitä, jotka ovat syntyneet ajan vaikutuksesta.

Korvausoikeuden vanhentuminen piilovirhevakuutuksessa on samassa linjassa myös oikeusteitse saadun korvauksen kanssa. Ilmoitus vakuutuskorvaukseen oikeuttavasta virheestä, vakuutustapahtumasta, tulee tehdä kirjallisesti vuoden kuluessa vakuutusnottajalle siitä hetkestä laskettuna, kun korvaukseen oikeutettu on saanut tietää mahdollisuudesta saada korvausta. Tämä on hyvin samantapainen säännös kuin maakaaren 2 luvun 25 §:n mukainen reklamaatiosäännös, jonka mukaan ostajan täytyy ilmoittaa virheestä ja siihen liittyvistä vaatimuksista kohtuullisessa ajassa. Salaisen virheen tapauksessa reklamaatioaika vanhenee viiden vuoden kuluessa. Vakuutuksen kautta tämä vanhenemisaika on kuitenkin kymmenen vuotta eli vakuutuskorvaukseen oikeutetulla on mahdollisuus saada korvaus jopa kymmenen vuoden kuluttua vakuutustapahtumasta.

Vertasin vakuutustapauksia käsittelemiini korkeimman oikeuden ratkaisuihin sekä vakuutusehtoihin. Tapauksista on löydettävissä yhteneväisyyksiä. Korkeimman oikeuden tapauksessa 2000:18 oli kyse hinnanalennuksesta ja siitä, onko hinnanalennus

aiheellinen, kun korjauskustannukset oli jo korvattu ostajan kotivakuutuksesta. Korkein oikeus katsoi, ettei ostajalla ollut enää oikeutta hinnanalennukseen. Samalla tavoin menetellään myös vakuutuksen suhteen. Vakuutusehdoissa sanotaan, ettei sellaista virhettä tai sen aiheuttamaa vahinkoa korvata, joka voidaan korvata kohteen koti- tai kiinteistövuokuksesta.

Toinen yhteneväisyys löytyi korvatusta vakuutustapauksesta ja korkeimman oikeuden ratkaisusta 2009:31. Ratkaisussa oli kyse siitä, että voidaanako vahingon korjaamisen ajalta aiheutuneita ylimääräisiä vuokratustannuksia laskea mukaan hinnanalennukseen. Korkein oikeus oli sitä mieltä, että yleensä hinnanalennuksen suuruus on yhtä kuin korjauskustannusten suuruus. Näin ollen vuokratustannuksia ei voitu laskea mukaan. Sen sijaan korvatussa vakuutustapauksessa vuokratustannuksia korvattiin kahden kuukauden ajalta. Vakuutusehtojen mukaan vakuutuksesta korvataan sellaiset välttämättömät välilliset kulut, jotka johtuvat virheen korjaamisesta.

Viimeisessä negatiivisen korvauspäätöksen saaneessa tapauksessa nousee esille erittäin tärkeä seikka pohdittavaksi, minkä aikakauden rakennusmääräyksiä tulisi soveltaa vakuutus päätöksiä annettaessa. Tapauksessa syntynyt vahinkoa ei korvattu, koska rakennus ei ollut nykyisten rakennusmääräysten mukainen. Kuitenkin tapauksesta selviää, että kohde oli rakennettu sen aikaisten rakennusmääräysten mukaisesti. Rakennustapa ja -määräykset muuttuvat ja kehittyvät ajan kuluessa. Aikoinaan oikein rakennettu rakennus ei aina täytä nykyisiä standardeja. On kohtuutonta, että vanhoihin, sen ajan määräysten mukaisesti rakennettuihin rakennuksiin, sovelletaan nykyisiä määräyksiä. Vanhojen rakennusmääräysten käyttö lisää vakuutuksenantajan työmäärää annettaessa vakuutus päätöksiä ja tietenkin tulkinnanvaraisuudet kasvavat, mutta kyseessä on kuitenkin kuluttajille tarjottava vakuutus, jolloin ehdot tulisi olla mahdollisimman selkeät. Epäselvissä ja tulkinnanvaraisissa tilanteissa päätös tulisi tehdä kuluttajan hyväksi kuluttajansuolain 4 luvun 1 §:n mukaisesti.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kiinteistönkauppa on jokaiselle ihmiselle yksi suurimmista, ellei jopa suurin, taloudellinen päätös elämässä sekä ostajan että myyjän ominaisuudessa. Tästä syystä on hyvä tietää, mitä velvollisuuksia ja vastuita liittyy kiinteistön kauppaan. Tutkielmaani on kerätty hyödyllistä tietoa jokaiselle kiinteistönkauppaa suunnittelevalle. Tarkoitukseni oli löytää vastaus seuraaviin tutkimusongelmiin: minkälaisia velvollisuuksia ja vastuita osapuolilla on käytetyn kiinteistön kaupassa, minkälaista oikeuskäytäntöä on liittyen maakaassa säänneltyyn salaiseen virheeseen ja mitä lisäarvoa piilovirhevakuutus tuo kiinteistönkaupan osapuolille. Tutkielmani toteutin tutkimalla lainsäädäntöä, oikeuskirjallisuutta sekä oikeustapauksia.

Vaikka maakaari sääntelee kiinteistön kauppaa antaen sitä muotoavia säännöksiä, se ei pysty vastaamaan kaikkiin kiinteistön kaupan sopimusoikeudellisiin kysymyksiin. Maakaarta täydentämään otetaan avuksi sopimusoikeuden säännökset ja periaatteet. Sopimusoikeuden eräs merkittävimmistä periaatteista on sopimusvapauden periaate, jonka mukaan sopimuksen osapuolet saavat sopia sopimusosapuolten vapaan tahdon mukaisesti. Tämä luo osapuolille velvollisuuksia ja vastuita. Kiinteistön kaupassa nämä vastuut ilmenevät myyjän kannalta tiedonantovelvollisuutena ja ostajan kannalta selonottovelvollisuutena.

Myyjän tärkeimmät velvollisuudet kiinteistön kaupassa ovat tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus. Tiedonantovelvollisuuden pohjana on totuudessa pysyminen ja selonottovelvollisuuden täyttäminen antaa vankan pohjan tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi. Myyjän tulee tietää, mitä hän on myymässä. Ostajan kuuluu myös täyttää omat velvollisuutensa. Hänen tärkein osansa kiinteistön kaupassa on selonottovelvollisuus, joka jakautuu ennakkotarkastukseen ja jälkikäteiseen tarkastukseen¹⁸⁶. Salaisen virheen olemassaolon perusteita tulee selvittää kiinteistön kaupan osapuolten velvollisuuksien kautta. Salaista virhettä ei voida katsoa olevan olemassa, mikäli jompikumpi osapuolista ei ole täyttänyt velvollisuuksiaan. Ostajan

¹⁸⁶ Kts. toisin Hoffrén 2013, s. 184–185.

tulee myös täyttää maakaaren mukaiset virheestä reklamoimisen säännökset vedotakseen virheeseen.

Salainen virhe kiinteistön kaupassa on nimensä mukainen, kumpikaan osapuolista ei ole tiennyt eikä ole voinut siitä tietää. Salainen virhe kuuluu maakaaren sääntelemään laatuvirheeseen. Salaisen virheen arvioinnissa virheen merkittävyysarviointi on avainasemassa. Salaisen virheen tapauksessa virheeltä odotetaan merkittävää poikkeamaa. Vaikka virhetyyppi on jokaisessa salaisen virheen tapauksessa sama, eli laatuvirhe, tulee tapauksia aina tutkia yksittäin. Virheperusteen arvioinnissa tulee käyttää virheiden kokonaisarviointia. Tämä tietenkin hankaloittaa yksittäisten virheperusteiden keskinäistä arviointia ja samalla yleisten virheperusteiden suuntaviivojen kokoamista. Virheperusteet poikkeavat merkittävästi muiden laatuvirheiden virheperusteista. Salaisen virheen virheperusta muodostuu vertailulle muihin vastaaviin kiinteistöihin, eikä sopimusosapuolten tahdon ja kiinteistön tosiasiallisen kunnon välillä. Koska salaisen virheen tapauksessa vaaditaan virheen normaalia korkeampaa merkittävyyttä, ostaja joutuu sietämään pienet poikkeamat ja ottamaan osaltaan riskin virheestä.

Tutkielmassani esitettyjen perusteiden nojalla, voidaan todeta, että myyjän vastuu salaisesta virheestä on moitteettomasti toimineen myyjän vastuuta yllättävästä virheestä. Tässä tilanteessa myyjä ei ole jättänyt kertomatta eikä selvittämättä kiinteistön ominaisuuksista, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Myyjän vastuu ei näin ollen kytkeydy hänen omaan toimintaansa vaan kiinteistön tosiasialliseen kuntoon verrattuna muihin vastaaviin kohteisiin. Myös Hoffrén on asiasta samaa mieltä.¹⁸⁷

Ostajan vastuu salaisen virheen tapauksessa kohdistuu ostajan perusteltuihin odotuksiin kaupan olevasta kiinteistöstä. Ostajan tulee sietää salaisen virheen tapauksessa tiettyjä virheitä kiinteistössä ja näin jakaa vastuuta myyjän kanssa. Sietokynnys on salaisen virheen osalta suurempi kuin muiden laatuvirheiden osalta. Myös ostajan osalta pääsäännön virheen sietokynnykselle antaa se, että virheen tulee olla vaikuttanut kaupasta päättämiseen.

¹⁸⁷ Hoffrén 2013, s. 118.

Kiinteistön kaupan tilanteessa ostajalla on oikeus saada hyvitys virheen aiheuttamasta taloudellisesta vahingosta. Salaisen virheen tapauksissa hyvitysmahdollisuus poikkeaa muiden maakaaren mukaisten virheiden korvausmuodoista. Salaisen virheen osalta vahingonkorvaus ei ole mahdollinen itsenäisenä tai muun korvauksen ohella. Vahingonkorvaus edellyttää myyjän tuottamuksellisuutta, jota ei voi tapahtua salaisessa virheessä. Myyjä ei täytä tuottamuksellisuuden kriteereitä, koska hän ei ole ollut tai ole voinut olla tietoinen virheestä. Tämän takia salaisen virheen tapauksissa sovelletaan muita maakaaren mukaisia virheen korvausperusteita.

Yleisin maakaaren mukaisesta virheen korjaamisen seuraamuksista on hinnanalennus. Hinnanalennus ei vaadi myyjätaholta huolimattomuutta, jolloin se soveltuu myös salaisen virheen arviointiin. Hinnanalennuksen tarkoitus on saada osapuolet tilanteeseen, joka vastaa todellista kiinteistön arvoa kaupantekohetkellä. Toinen merkittävä korvausmuoto on kaupan purku. Kaupan purussa vaaditaan virheeltä olennaisuutta eli se on ankarampi keino ostajan käytettäväksi kuin hinnanalennus. Vaikka olen jaksoissa 4.2.2 ja 4.2.4 esitellyt muutamia yksittäisiä kriteerejä joiden perusteella ostaja voi vaatia hyvitystä myyjältä, tärkein muistisääntö on ehdottomasti virheen arvioinnin tapauskohtaisuus. Jokaista tapausta tulee tarkastella itsenäisesti, eikä yksittäisten ja itsenäisten kriteerien vetäminen ole tarpeellista.

Vakuutustoiminnan yleisenä tarkoituksena on vahinko- ja haittariskin jakaminen ja tasaaminen. Samalle tai samankaltaiselle vaaralle alttiina olevat henkilöt jakavat vahinko- ja haittariskin keskenään siten, että kukin suorittaa määrätyn maksun ja kertyneillä varoilla maksetaan yhtä tai useampaa heitä kohdannut haitta tai vahinko. Piilovirhevakuutus poikkeaa hieman tästä vakuutusten normaalista toimintatavasta. Kyseinen vakuutus on vapaaehtoinen lisäturva kiinteistön kaupan molemmille osapuolille. Vakuutus antaa myyjälle tietoa myytävästä kiinteistöstä ja ostajalle nopeamman keinon saada korvaus salaisen virheen aiheuttamasta vahingosta.

Otettujen piilovirhevakuutuksien määrät ovat vähäiset Suomessa, joten vakuutus on vakuutuksenantajan liiketoimintariskin varassa, koska pienistä vakuutusmääristä ei synny pohjaa maksaa suuria korvaussummia. Tämä osaltaan on voinut ollut syynä tiukkojen vakuutusehtojen laadintaan. Toinen poikkeava seikka piilovirhevakuutuksessa verrattuna muihin yleisiin vakuutusmuotoihin on vakuutuksenottajan ja

vakuutuskorvauksen saajan eri tahot. Normaalisti vakuutuksenottaja eli vakuutuksen maksaja saa myös vakuutuskorvauksen. Piilovirhevakuutuksessa vakuutuksen ottaa sekä maksaa kiinteistön myyjä ja korvauksen saa kiinteistön ostaja.

Luvussa kuusi piilovirhevakuutuksen vakuutus päätöksiä ja vakuutusehtojen arviointia käsittelemäni vakuutustapaukset ovat rajallinen esimerkki erilaisista salaisen virheen mahdollisuuksista. Kolme tapauksista johti positiiviseen korvauspäätökseen ja kolmessa korvaus evättiin. Tapaukset kuvaavat hyvin sitä, miten vakuutusehtojen mukaisesti korvataan ja miksi korvaus jätetään maksamatta. Tapauksista saamaa informaatiota on kuitenkin tarkasteltava kriittisesti, koska niitä on lukumäärällisesti vähän ja vakuutuksen todellisia tarjoajia on ainoastaan yksi. Kattavamman arvion saavuttamiseksi olisi tarvittu laajempaa korvaustapauspohjaa.

Tutkielmani kuudennessa luvussa mainittujen tietojen ja esimerkkien pohjalta voidaan päätellä, että on tapauskohtaisesti arvioitava piilovirhevakuutuksen lisäarvo asiakkaalle. Toisessa positiivisen korvauspäätöksen saaneessa tapauksessa vakuutus ei tuonut mitään lisäarvoa ostajalle, koska vastaavassa tilanteessa oikeuskäytäntö olisi tuonut saman ratkaisun. Ensimmäinen positiivisen korvauspäätöksen saanut tapaus taas osoittaa, että vakuutuksesta on mahdollista saada korvauksia helpommin ja eri tilanteissa kuin oikeusteitse.

Vakuutus ei kuitenkaan ole kaiken kattava, eräs merkittävä rakennustekninen osa-alue, joka aiheuttaa monen riidan siemenen, on rakennusten LVIS-järjestelmien virheet tai viallisuudet, joiden pohjalta monet kosteus- ja homevauriot syntyvät. LVIS-järjestelmiin kuuluvat virheet on rajattu pois piilovirhevakuutuksen kautta korvausta saavista virheistä, vaikka ne kuuluisivat oikeuskäytännön valossa korvattaviin virheisiin. Toinen mainitsemisen arvoinen rakennustekninen osa-alue, joka on suljettu pois korvauksen piiristä, on rakennusten rakenteet niistä aiheutuvien kylmyyden, vetoisuuden tai ilmantiiveyspuutteiden vuoksi. Nämä virheet ovat usein sisällä rakennuksen rakenteissa ja kummankin osapuolen erittäin vaikeasti havaittavissa. Kyseiset virheet ovat kuitenkin merkittäviä rakennusten käyttöön ja hintaan vaikuttavia virheitä. Rakenteiden rakennustekniset virheet ovat merkittävä osa-alue oikeuskäytännössä, jonka perusteella ostajalle myönnetään korvauksia kiinteistönkaupassa.

Eräs vakuutuksen selkeyttä heikentävä seikka on myös se, että ymmärtävätkö maallikot rakennusteknistä sanastoa, ja jos ymmärtävät, niin kuinka yhteneväisesti. Vaikka vakuutusehtojen alussa onkin kattava luettelo käsitteistä, eivät ne välttämättä avaudu tavalliselle kuluttajalle. On mahdollista miettiä, että ottaako myyjä vakuutuksen ymmärtämättä mitä siinä vakuutetaan ja turvataan, että esimerkiksi vakuutuksen 3 000 euron omavastuu jokaisen vaurion kohdalla erikseen voi olla yllättävää vakuutuskorvausta haettaessa. Jos omavastuun merkitys ymmärrettäisiin, uskoisin myyjien harkitsevan vakuutuksen ottamista tarkemmin.

Hypoteettisesti voidaan ajatella, että talossa, jossa on monta seinää. Voidaan ajatella viidessä niistä olevan erillinen kosteusvaurio. Näin ollen seinän korjauskulut voisivat olla esimerkiksi 2 000 euroa, jolloin korjauskustannukset jäisivät alle omavastuun, eikä vakuutuksesta korvattaisi mitään. Kuitenkin seinien korjauskustannukset nousisivat yhteensä 10 000 euroon, joka on varsin merkittävä summa korjauksiin käytettäväksi.

Vakuutuksen yksi suurimmista eduista on se, että vakuutuspäätökset tulevat nopeasti. Jos riitaisen asian vie oikeuden ratkaistavaksi, voi oikeuden ratkaisua joutua odottamaan pahimmassa tapauksessa vuosia. Vaikka oikeuden ratkaisu olisi positiivinen ostajaa kohtaan eli vaadittu hinnanalennus hyväksyttäisiin, voi maksua vastapuolelta joutua odottamaan pitkään. Mikäli korvaus saadaan vakuutuksen kautta, päätöksenteko voi olla nopeampaa. Vakuutuksentarjoajan mukaan päätös maksettavasta korvauksesta kestää muutamasta päivästä vajaaseen kuukauteen. Korvauksen maksaminen suoritetaan välittömästi päätöksenteon jälkeen, jolloin vahingon korjaaminen voidaan aloittaa nopeasti. Tällä voidaan välttää vahingon mahdollinen laajeneminen. Tulee myös huomioida, että kaikki salaisen virheen tapaukset eivät mene oikeuteen. Salaisesta virheestä johtuvia riitaisuuksia on mahdollisuus myös sopia osapuolten kesken sitovasti.

Piilovirhevakuutuksen vähäistä suosiota selittää osaltaan vakuutustyyppin nuori ikä Suomessa. Vakuutusta on tarjottu kuluttajille vasta 2000-luvun alkuvuosista lähtien. Myös vakuutuksentarjoajien pieni määrä rajoittaa tunnettavuutta ja myös vakuutuksen saatavuutta. Mikäli piilovirhevakuutuksen käyttöä haluttaisiin kehittää ja laajentaa, piilovirhevakuutuksen ottaminen voitaisiin asettaa pakolliseksi kiinteistön myyjille. Tällöin vakuutus toimisi pakollisen liikennevakuutuksen tavoin. Vakuutuksenottajien suuri määrä loisi turvaa vakuutuksen perusteella maksettavien korvausten saamiselle.

Pakollisena vakuutus antaisi hyötyä ja turvaa kiinteistön kaupan molemmille osapuolille. Myyjälle etuna olisi myytävän kohteen kuntotarkastus ennen kiinteistön myyntiä, joka auttaisi kohteen oikeassa myyntihinnan hinnanmuodostuksessa. Ostaja saisi turvan piilovirheiden korjauksista johtuvista kustannuksista, joka nopeuttaisi virheiden korjaamiseen ryhtymistä. Ostajan kannalta olisi myös erittäin merkittävä seikka se, että hän saa ulkopuolisen ammattilaisen arvion ostettavasta kiinteistöstä. Koska nykyisellään erilaisten kuntotarkastusten ja -tutkimusten¹⁸⁸ käyttö on yleistä, niin piilovirhevakuutus olisi helposti toteutettavissa oleva, suojaa antava lisäturva kaupan molempien osapuolten eduksi. Kiinteistön kunnan erityinen tarkastus ja piilovirhevakuutus luovat lisäkustannuksia myyjäosapuolelle, mutta ottaen huomioon kaupan suuruus ja merkittävyys osapuolille, pidän tätä lisäkustannusta perusteltuna. Mikäli vakuutus olisi pakollinen, sen vakuutusehtoja ja korvauserusteita voitaisiin arvioida uudelleen. Tällöin vakuutuksen laajuuden parantaminen olisi mahdollista ja muun muassa LVIS-järjestelmistä johtuvat salaiset virheet voitaisiin ottaa huomioon. Tämä parantaisi vakuutuksen toimintaa ja antaisi uskottavuutta vakuutusehtojen sisällöstä kuluttajien silmissä. Pakollinen vakuutus poistaisi yksityishenkilöiden virheriskin ja siirtäisi sen elinkeinonharjoittajille, joilla on parempi riskin sietokyky. Kyseinen malli olisi lähellä Tanskan nykyistä mallia, jossa myyjä vapautuu laatuvirheen mukaisesta virhevastuusta esittämällä ostajalle kiinteistöstä tehdyn kuntotarkastusraportin, kertoo mahdollisuudesta piilovirhevakuutukseen ja osallistuu osaltaan vakuutuksen kustannuksiin. Tällöin, yhdessä tarkastettujen piilovirhevakuutuksen ehtojen kanssa, kiinteistön kaupan yksityiset osapuolet voisivat välttää salaisesta virheestä aiheutuvat kustannukset.¹⁸⁹

Piilovirhevakuutus nykyisessä muodossaan ei poista tai vähennä osapuolten velvollisuuksia kiinteistön kaupassa. Nykymuotoisena se antaa kiinteistöä myytäessä sen markkinointiin vahvuutta ja nopeuttaa ostajan mahdollisesti saamia korvauksia piilovirheen ilmetessä. Mielestäni kuitenkin tärkein etu, jonka kummatkin osapuolet vakuutuksesta liitännäisineen saavat, on ulkopuolisen ja puolueettoman osapuolen

¹⁸⁸ Kuntotarkastusta ja kuntotutkimusta tekevien tahojen ammattitaitoon ja sertifiointiin tulisi kiinnittää erityistä huomiota, kuten Hoffrén on todennut Ympäristöministeriön rahoittamassa Kosteus- ja hometalkoot –projektin Asuntokaupan turvan kehittämisen väliraporttiin antamissa kommentteissa, s. 1-2. 2011.

¹⁸⁹ Myös Hoffrén tukee tätä kantaa. Kts. tarkemmin Hoffrén 2013, s. 363–364.

laatima raportti myytävän kohteen kunnosta. Kuntotarkastuksesta ilmenee tärkeimmät kiinteistön ominaisuudet ja kuntotarkastuksen seurauksena monilta yllättäviltä, muutoin huomaamatta jääviltä, laatuvirheiltä voidaan välttyä.