

**VASTUUNRAJOITUSLAUSEKKEEN MERKITYS
KIINTEISTÖN KAUPASSA MYYJÄN
VIRHEVASTUUTA RAJOITTAVANA TEKIJÄNÄ**

Jukka Pentikäinen
TUTKIELMA
ESINEOIKEUS
SYKSY 2009

Sisällys

SISÄLLYS	I
-----------------------	----------

LÄHTEET	IV
----------------------	-----------

1 Johdanto.....	1
------------------------	----------

1.1 Tutkimuksen kohde	1
1.2 Tutkimustehtävä ja tutkimuksen tavoitteet	2
1.3 Tutkimismetodi ja – aineisto	3

2 Kiinteistön kauppa sopimusoikeudellisena oikeustoimena	4
---	----------

2.1 Yleistä	4
2.2 Sopimuksen käsitteestä	4
2.3 Sopimusoikeudellisista teorioista	6
2.3.1 Tahto- ja luottamusteoriat	6
2.3.2 Sosiaalista ulottuvuutta painottavat teorit.....	7
2.3.3 Taluspainotteiset teorit	8
2.4 Sopimusoikeudellinen näkökohta kiinteistön kauppaan.....	9

3 Kiinteistön kaupan tekeminen.....	11
--	-----------

3.1 Yleistä	11
3.2 Muotomääräysten rakenne ja merkitys	11
3.3 Kiinteistön kauppakirjan vähimmäisisältö	14
3.4 Muotovaatimuksen syrjäyttämisen seuraamukset	16

3.5	Sopimusvapauden rajoitukset kiinteistön kaupassa.....	17
3.5.1	Sopimusvapauden laajuus	17
3.5.2	Myyjänä elinkeinonharjoittaja	18
3.5.3	Purkava tai lykkäävä ehto.....	21
3.5.4	Pätemättömät ehdot.....	22

4 Kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja

velvollisuudet..... 25

4.1	Yleistä	25
4.2	Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen	25
4.3	Myyjän velvollisuudet	27
4.3.1	Kiinteistön luovutusvelvollisuus	27
4.3.2	Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus.....	29
4.4	Ostajan velvollisuudet.....	31
4.4.1	Myyjän ja ostajan velvollisuuksien punnintaa KKO 2009:49 tapauksen perusteella	33
4.5	Kiinteistönvälittäjän vaikutus vastuuseen.....	34
4.5.1	Yleistä	34
4.5.2	Vastuu virhetilanteessa.....	35

5 Kiinteistön kaupan virhetilanteista 38

5.1	Yleistä	38
5.2	Laatuvirheestä	40
5.3	Vallintavirheestä.....	41
5.4	Oikeudellisesta virheestä.....	42
5.5	Yhteenvetoa virhetyypeistä.....	43

6 Ostajan jälkitarkastusvelvollisuus ja virheilmoitus 44

6.1	Yleistä	44
6.2	Virheilmoituksen tekeminen	44
6.3	Kohtuullinen reklamaatioaika	45
6.4	Viiden vuoden määräaika.....	46

7 Vastuunrajoitusehdoista 47

7.1	Yleistä	47
7.2	Vastuunrajoituslauseke kiinteistön kaupan yhteydessä	48
7.3	Erlaisia vastuunrajoituslausekkeitä kiinteistön kaupassa	50

8 Vastuunrajoituslausekkeen arviointia oikeuskäytännön perusteella 53

8.1	Yleistä	53
8.2	Korkeimman oikeuden ratkaisu 2004:78	54
8.2.1	Tapausselostus	54
8.2.2	Vastuunrajoituslausekkeen muoto	55
8.2.3	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	56
8.2.4	Laatuvirheen täytyminen tapauksessa.....	59
8.2.5	Korkeimman oikeuden ratkaisu ja perustelut	62
8.2.5.1	Myyjän vastuuta rajoittavan lausekkeen merkitys.....	62
8.2.5.2	Riittävän	63
8.3	Korkeimman oikeuden ratkaisu 2009:31	66
8.3.1	Tapausselostus	66
8.3.2	Vastuunrajoituslausekkeen muoto	67
8.3.3	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	68
8.3.4	Korkeimman oikeuden ratkaisu	68
8.4	Aiempaa oikeuskäytäntöä hovioikeustasolla	69
8.4.1	Kouvolaan hovioikeuden ratkaisu 23.11.2000, S 00 / 109, lainvoimainen.....	69
8.4.2	Helsingin hovioikeuden ratkaisu 30.6.1999, S 98 / 1084, KKO: ei valituslupaa	71

9 Korkeimman oikeuden ratkaisuksista 2004:78 ja 2009:31 johdettavat uudet tulkintalinjat 73

9.1	Laatuvirheen täyttymisen arviointi	73
9.2	Ostajan aseman ja selonottovelvollisuuden merkitys	74
9.3	Vastuunrajoituslausekkeen pätevyys ja merkitys.....	76
9.4	Menettelyn rationaalisuus	77

10 Yhteenvedo 79

LÄHTEET**Kirjallisuus:**

Aurejärvi, Erkki; Hemmo, Mika:

Velvoiteoikeuden oppikirja. 2. painos.
Helsinki : Condictio, 1998.

Grauers, Folke:

Fastighetsköp. 18. uppl.
Lund : Juristförlaget 2007

Hahto Vilja:

Tuottamus vahingonkorvausoikeudessa.
Helsinki : WSOYpro, 2008 WS Bookwell.

Hakulinen Y. J:

Velvoiteoikeus. 2. laaj. painos.
Helsinki : Kirjayhtymä, 1965.

Helin, Markku:

Esineoikeus ja sopimusoikeuden luno, teoksessa Juhlajulkaisu Leena
Kartio s. 25-34.
Helsinki : Suomalainen lakimiesyhdistys, 2008 Gummerus Kirjapaino

Hemmo, Mika:

Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa.
Helsinki : Suomalainen lakimiesyhdistys, 1994.

Hemmo, Mika:

Sopimusoikeus I. 2. uud. painos.
Helsinki : Lakimiesliiton kustannus, 2003

Hemmo, Mika:

Sopimusoikeus II. 2. uud. painos.

Helsinki : Lakimiesliiton kustannus, 2003 (Gummerus)

Hemmo, Mika:

Sopimusoikeus III.

Helsinki : Talentum, 2005.

Hemmo, Mika:

Vahingonkorvausoikeus.

Helsinki : WSOYPro, 2005 WS Bookwell

Hemmo, Mika:

Vahingonkorvausoikeuden oppikirja.

Helsinki : WSOY lakitieto, 2002 Dark

Hoffrén, Mia:

Hinnanalennus vuosia kaupan jälkeen – ongelmana kustannustason nousu ja pahentumisvahingot. Oikeustieto 4/2008, s.9-13

Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan tiedotuslehti.

Jokela, Marjut; Kartio, Leena; Ojanen, Ilmari:

Maakaari. 3. uud. Painos.

Helsinki : Talentum Media Oy, 2008.

Jokimäki Antti:

Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet.

Helsinki : Kauppakaari, 2001.

Kaisto, Janne:

Sopimusvapaus, laki ja maksusuoja.
Helsinki : Kauppakaari, 2001.

Kartio, Leena:

Esineoikeuden esine tutkimuspöydällä, teoksessa Minun metodini s. 110-130.
Helsinki : Werner Söderström lakitieto, 1997.

Kartio, Leena:

Sopimus ja kolmas, teoksessa Juhlajulkaisu Aulis Aarnio, s.152-164.
Helsinki : Suomalainen lakimiesyhdistys, 1997

Kartio, Leena:

Kiinteistön myyjän virhevastuun rajoituksista hovioikeuskäytännössä.
Oikeustieto 4/2004. s. 2-5. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan tiedotuslehti.

Kasso, Matti:

Näin teet asuntokaupan.
Helsinki : Edita, 2006 (Edita Prima)

Keskitalo, Petri:

Käytetyn asunnon kauppa.
Helsinki : Edita, 2007 (Edita Prima)

Koskinen, Tiina:

Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana.
Helsinki : Talentum, 2004 (Dark)

Kyllästinen Esa:

Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa.
Helsinki : Lakimiesliiton Kustannus, 1998.

Nevala, Tapio:

Uudistuva kiinteistön kauppa.
Helsinki, Yrityksen tietokirjat, 1997.

Niemi, Matti Ilmari:

Maakaaren järjestelmä I. 2. uud. painos.
Helsinki : WSOY lakitieto, 2002

Palo, Marianne; Linnainmaa, Leena:

Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä.
Helsinki : Kiinteistöalan kustannus, 2002.

Pöyhönen, Juha:

Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu.
Helsinki : Suomalainen lakimiesyhdistys : Akateeminen kirjakauppa,
jakaja, 1988 Vammalan kirjap.

Saarnilehto, Ari:

Vastuunrajoitus ja törkeän tuottamuksen näyttäminen. Oikeustieto
3/2009,s. 16-18. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan
tiedostuslehti.

Tammi-Salminen Eva:

Luovuttajan tahto, vaihdannan intressit ja sopimuserusteisten
luovutuskieltojen oikeusvaikutukset, s. 453-479, teoksessa Kiinteistöjä,
vaihdantaa ja sivullissuhteita. Juhlakirja Jarno Tepora.
Helsinki : Comi : Edita, 2007 (Edita Prima)

Tammi-Salminen, Eva:

Sopimus, kompetenssi ja kolmas.
Helsinki : Suomalainen lakimiesyhdistys, 2001.

Tepora, Jarno:

Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa, s. 393- 410
teoksessa Sopimus, vastuu ja velvoite. Juhlakirja Ari Saarnilehto. Turku :
Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, 2007

Tulokas, Mikko:

Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana s. 396-403 teoksessa
Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30 / 11 – 2005.
Helsinki : Suomalainen Lakimiesyhdistys, Gummerus Kirjapaino 2005.

Tuomisto, Jarmo:

Vastuunrajoituslausekkeen merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden
ulottuvuus ja hinnanalennuksen suuruus kiinteistön kaupassa, s. 88-95
teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein II 2004.
Helsinki : Talentum, 2005.

Ämmälä, Tuula:

Virhe : erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa.
Helsinki : WSOY lakitieto, 2002 Gummerus)

Virallislähteet:

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi
(HE120/1994)

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen kohde

Maakaassa säädetään hyvin tarkasti kiinteistön kaupan tekemisestä. Omistajanvaihdoksen taustalla on yleensä aina sopimus tai jokin muu oikeustoimi, joten on perusteltua tarkastella esineoikeutta ja sopimusoikeutta kiinteässä yhteydessä toisiinsa nähden.¹ Tämän johdosta kiinteistön kauppa ja sopimusoikeus ovat läheisessä suhteessa keskenään. Maakaari säätelee ehdottomat kriteerit kauppakirjaan välttämättä otettaville seikoille, joista myyjä ja ostaja eivät voi poiketa (MK 2:1 §). Maakaari säätelee myös kiinteistössä kaupan tekemisen jälkeen ilmenevistä virheistä ja puutteellisuuksista, sekä vastuun määräytymisestä myyjän ja ostajan kesken. Toisaalta maakaassa annetaan kaupan osapuolille mahdollisuudet sopia toisin esimerkiksi ostajan oikeuksista vedota myyjän suorituksen virheellisyyksiin. Vastuunrajoituslausekkeen käyttäminen kiinteistön kauppakirjassa myyjän virhevastuuta rajaavana seikkana on monin osin ongelmallista. Oikeuskirjallisuuden mukaan yleisluonteisia sopimuslausekkeitä kuten ”sellaisena kuin se on” tai ”kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on” – tyyppisiä ehtoja, eli kauppaa ostajan riskillä, ei kuitenkaan pidetä hyväksyttävänä².

Kiinteistön kaupassa on usein kysymys suurimmasta yksilön koskaan tekemästä oikeustoimesta. Suuri osa kiinteistöjen kaupoista tapahtuu yksityisten ihmisten välillä maallikkotasolla, jolloin riski väärinymmärryksiin ja sopimusriitoihin kasvaa. On ymmärrettävää, että kiinteistön kauppaa suunnittelevat pyrkivät minimoimaan riskitekijät ja tekemään erilaisia

¹ Kartio 1997 s. 123

² Niemi 2002 s. 158

osapuolia velvoittavia ehtoja sopimukseen. Usein kysymys on nimenomaan ”kiinteistö myydään sellaisena kuin se on” – ehdon käyttämisestä, tai esimerkiksi yleinen vapautus laatu-, oikeus- tai vallintaseuraamuksista voi olla tällainen ehto. Maallikon voi olla vaikeaa ymmärtää maakaaren sääntelyä kiinteistön kaupan virhetilanteiden osalta, ja tällaiset ehdot saattavat vaikuttaa päteville.

1.2 Tutkimustehtävä ja tutkimuksen tavoitteet

Kiinteistön kaupan tarkkaa sääntelyä ja myyjän ja ostajan monimutkaisia velvollisuuksia pohtiessa voi tuntua siltä, ettei esimerkiksi vanhaa omakotitaloa uskalla myydä laisinkaan. Ostaja voisi pätevästi vedota kaupan tekemisen jälkeen kiinteistössä ilmeneviin virheellisyyksiin, ja myyjä joutuisi joko purkamaan kaupan tai suorittamaan hinnanalennuksia tai vahingonkorvauksia. Tavoitteeni on tämän tutkimuksen rajallisissa puitteissa pyrkiä selvittämään sitä, onko myyjällä mahdollisuuksia vastuunrajoituslauseketta käyttämällä rajata vastuutaan kiinteistössä ilmenevistä virheellisyyksistä, ja miten tämä sopimusoikeudellisesti ja vahingonkorvausoikeudellisesti on mahdollista. Tämän selvittämiseksi on mielestäni tärkeää paneutua yleiseen vahingonkorvaus- ja sopimusoikeudelliseen kirjallisuuteen ja teoriaan aiheeseen liittyen. Keskityn tutkimuksessani tyypilliseen kiinteistön kauppaan, jossa sekä myyjä että ostaja ovat yksityishenkilöitä, mutta paneudun jonkin verran myös kauppaan kiinteistönvälittäjän avustuksella. Tarkoitukseni on selvittää, millainen vastuunrajoituslauseke on pätevä ja mitä siinä tulee mainita. Käytän tutkimuksessani aineistona oikeuskirjallisuutta ja korkeimman oikeuden suhteellisen tuoreita ennakkopäätöksiä, erityisesti ratkaisua 2004/78 ja ratkaisua 2009/31. Selvitän aluksi yleisiä sopimusoikeudellisia seikkoja kiinteistön kauppaan liittyen ja sen jälkeen maakaaren säännöksiä kiinteistön kaupan tekemisestä, myyjän ja ostajan velvollisuuksia, kiinteistön kaupan virhetilanteita ja reklamointia virheisiin. Toisaalta selvitän sitä, miten

vastuunrajoituslauseke suhtautuu myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Kaiken aikaa pyrin pitämään tutkimuksessani mukana myös vahingonkorvausoikeudellisen näkökulman.

1.3 Tutkimismetodi ja – aineisto

Tutkimuksessa on keskitytty selvittämään kiinteistön kauppaa sopimusoikeudellisena oikeustoimena ja vastuunrajoituslausekkeen käyttökelpoisuutta erityisesti vahingonkorvausvelvollisuuden määräytymisen kannalta kiinteistön kaupassa. Vastuunrajoituslausekkeessa mainittavat seikat ja sen tulkinta ovat myös tutkimuksen kohteena. Korkeimman oikeuden ratkaisuisa 2004:78 ja 2009:31 on otettu kantaa vastuunrajoituslausekkeen merkitykseen ja ratkaisujen perusteluissa on pohdittu melko kattavasti sen käyttökelpoisuutta ja tulkintaa kiinteistön kaupan yhteydessä. Näiden korkeimman oikeuden ratkaisujen ainutkertaisuuden ja ennakkotapausluonteen vuoksi pohdin vastuunrajoituslausekkeen menestymisen edellytyksiä oikeuskirjallisuuden ja erityisesti kyseisten tapausten avulla. Olen perehtynyt sopimusoikeudelliseen, vahingonkorvausoikeudelliseen ja esineoikeudelliseen oikeuskirjallisuuteen yleisesti, ja selvittänyt FOKI – tietokannasta KKO 2004:78 - tapaukseen viittaavat oikeuskirjallisuuden teokset pyrkien hyödyntämään niitä tutkimuksessani.

2 Kiinteistön kauppa sopimusoikeudellisena oikeustoimena

2.1 Yleistä

Kiinteistön kauppa on osapuolten eli myyjän ja ostajan välinen sopimus. Lähtökohtaisesti siihen voidaan soveltaa kaikkia sopimusoikeudellisia periaatteita ja sääntöjä, ellei voida osoittaa poikkeavaa erityissääntelyä.³

Vastuunrajoitusehtojen käyttäminen on keskeistä sopimusoikeuden menettelyä, jossa myyjä pyrkii vastuunrajoitusehtoa käyttämällä rajaamaan vastuutaan tietyistä kaupan kohteessa ilmenevistä seikoista. Kiinteistön kauppakirja tulee tehdä muotomääräysten mukaisesti ja mahdollinen vastuunrajoituslauseke olisi syytä mainita siinä. Tutkimukseni keskeisimmän käsitteen, vastuunrajoituslausekkeen, avaamiseksi ja ymmärtämiseksi selvitän tässä jaksossa kiinteistön kaupan sopimusoikeudellista luonnetta ja pääpiirteissään erilaisia sopimusoikeudellisia teorioita.

2.2 Sopimuksen käsitteestä

Sopimusoikeudellisessa kirjallisuudessa käsitellään varsin runsaasti kysymystä siitä, mikä on sopimus. Sopimusten syntyvät ja niiden perustamat veloitteet ovat niin moninaisia, että on hyvin vaikeaa esittää mitään yleistä sopimuksen määritelmää. Oikeuskirjallisuudessa sopimus- käsitettä on lähestytty joidenkin harhakäsitysten kautta muun muassa siten, että on kritisoitu sopimuksen

³ Niemi 2002 s. 13

samastamista johonkin tiettyyn asiakirjaan. Toinen kritisoitu harhakäsitys liittyy sopimusoikeudessa vallinneeseen sopimuksetekotahdon ja sopimisen nimenomaisuuden korostamiseen. Tämän perusteella sopimusosapuolilta saatetaan edellyttää selkeää sitoutumistarkoitusta ja sen ilmaisemista pätevän sopimuksen syntymiseksi. Selvää kuitenkin on, että kaikki sopimuksen syntyvät eivät edellytä osapuolilta varsinaista sitoutumistahtoa⁴. Mika Hemmo huomauttaa kuitenkin joistakin yhteisistä ja yleisistä piirteistä, vaikka varsinaista sopimuksen positiivista määritelmää ei pyrittäisikään esittämään: Hänen mukaansa ``sopimus on yhteisnimitys joukolle kahden osapuolen välillä vaikuttavia yksityisoikeudellisin määräämistöimin perustettuja velvoitteita ja niitä vastaavia oikeuksia``⁵

Sopimusoikeuden normeja voidaan tarkastella monesta eri näkökulmasta. Sopimusmallin voidaan ajatella olevan näkökulma, jonka puitteissa sopimusoikeudellista normistoa tarkastellaan. Sopimusmallilla tarkoitetaan sitä tausta-ajatusta tai esitietoa, joka sopimusoikeusnormiston tarkastelijalla aina on sopimuksesta. Tässä mielessä sopimusmalli on nimenomaan oikeusjärjestyksen tarkastelutapaa kuvaava ja siihen kuuluva käsite⁶.

Juha Pöyhösen mukaan sopimusmalli on kokonaisuus, jossa on kolmenlaisia tyypillisiä elementtejä, (1) peruskäsitteitä, (2) dogmeja ja (3) konstruktioita. Peruskäsitteistä muodostuu kehikko, jonka keskelle sopimuksen käsite sijoittuu. Peruskäsitteitä ovat esimerkiksi tahdon, toiminnan, luottamuksen, oikeustoimen ja tahdonilmaisun käsitteet. Näiden termien joukkoon kuuluu keskeisesti myös vastuunrajoituslauseke. ``Peruskäsitteitä käytetään toisaalta normiston systematisoinnin apuvälineinä, toisaalta ratkaistavien juridisten ongelmien sijoittamisessa normiympäristöön. Ongelmanratkaisun kannalta joudutaan peruskäsitteitä määriteltäessä usein tekemään kompromisseja, joissa otetaan huomioon molemmat tehtävät. Systemaattiselta kannalta parhaimman käsitteen avulla ei aina pystytä ratkaisemaan ongelmia ja päinvastoin``⁷

⁴ Hemmo 2003 s. 13

⁵ Hemmo 2003 s. 13

⁶ Pöyhönen 1988 s. 79-80

⁷ Pöyhönen 1988 s.80-81

2.3 Sopimusoikeudellisista teorioista

Näkemykset erilaisista sopimusoikeudellisista relevanteista seikoista ovat vaihdelleet vuosikymmenten myötä runsaasti. Tämän johdosta erilaisia sopimusoikeudellisia teorioita on ollut esillä vuosien myötä. Tämän tutkielman puitteissa en käsittele sopimusoikeudellisia teorioita kovin runsaasti. Esittelen kuitenkin lyhyesti pääpiirteet erilaisista teorioista.

2.3.1 Tahto- ja luottamusteoriat

Tahto- ja luottamusteoriat olivat sopimusoikeuden keskeisiä teorioita vuosisadan alkupuolella. Sopimuksen syntymistä, sisältöä ja velvoittavuutta tarkasteltiin joko tahdonilmaisun antajan tai vastaanottajan saaman perustellun käsityksen kannalta.⁸

Tahtoteoria oli hallitsevassa asemassa 1800-luvun saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa muun muassa Friedrich von Savignyn teoksessa ``System des heutigen römischen Rechts``. Teoria perustui ajatukselle, että tahto sitoutua ja sitoutumistahdon ilmaisu toiselle saivat aikaan sopimusveloitteen. Tahdon korostamisella sopimuksen aikaansaajana haluttiin estää tarkoituksettomien velvoitteiden syntyminen.

Tahtoteorian ongelmana on kuitenkin toisen osapuolen jääminen huomiotta. Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli sopimus jää sitomattomaksi aina kun tahdon ja ilmaisuuden ei voida katsoa vastaavan toisiaan, ei tahdonilmaisun kohde voi luottaa sopimuksesta saamaansa käsitykseen. Tahto- ja luottamusteorioiden ongelma on toisaalta myös se, että velvoitteiden täydellinen sitominen osapuolten tahtoon ja oikeudellisiin ilmaisiin on asioita vääristävää ja jättää paljon tulkinnanvaraa. Jos tahtoteorian käyttämistä nykyisin sopimusoikeuden keskeisenä arviointimetodina käytettäisiin, huomattaisiin hyvin nopeasti sen

⁸ Hemmo 2003 s.16

soveltumattomuus eri tilanteisiin.⁹ Esimerkiksi vastuunrajoituslausekkeen arvioiminen kiinteistön kaupan yhteydessä tahtoteorian avulla muodostaisi melkoisen sekasotkun, koska taloudellisesti merkittävässä riidoissa osapuolten yhtenäisen tahdon löytyminen olisi todella vaikeaa.

2.3.2 Sosiaalista ulottuvuutta painottavat teoriat

Sosiaalisen ulottuvuuden painottamisella sopimusoikeudessa tarkoitetaan erilaisten sosiaalisten seikkojen korostamista sopimuksen tulkinnassa. Tällaiset seikat voivat ilmetä esimerkiksi tilanteessa, jossa muutoin hyväksyttävää sopimusta tai sopimusehtoa kohtuullistetaan erilaisten pätemättömyysperusteiden ja sovittelu-säännösten perusteella. Sosiaalisuuden painottamiseen kuuluu myös se, että sopimuksen osapuolten yksilöllisiin piirteisiin kiinnitetään enenevässä määrin huomiota. Tämä voi johtaa sopimuksen heikomman osapuolen suojaamiseen.

Sosiaalisilla ulottuvuuksilla sopimusoikeuden tulkinnassa on haluttu lisätä yhteiskunnallista tasa-arvoa ja korostettu muun muassa erilaisten tietopohjien ja ymmärryskyvyn vaikutusta vastuuseen joka sopimuksesta aiheutuu. Tämä ilmenee olennaisesti esimerkiksi kuluttajiin ja muihin heikossa oikeusasemassa oleviin kohdistuvien tietämysvaatimusten lieventämisellä.

Tällä hetkellä esineoikeus elää tietynlaista murrosaikaa ja etsii uusia tutkimussuuntauksia. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty viime aikoina ratkaisun hakemista sopimusoikeudesta.¹⁰ Sopimusoikeus voisi tuoda erilaisia sosiaalista ulottuvuutta painottavia seikkoja esimerkiksi esineoikeudellisiin

⁹ Hemmo 2003 s. 16-17

¹⁰ Ks. Helin 2008 s. 25-34, Kartio 1997 s.110-131 ja Kartio 1997 s. 152-163. Kartio on painottanut jo tuolloin kunnian ja rehellisen vaihdannan mukaista kantaa.

kollisionratkaisuperusteisiin.¹¹ Sosiaalisen ulottuvuuden painottaminen voisi tuoda myös vastuunrajoituslausekkeen käyttämiseen liittyvissä tilanteissa mahdollisuuksia harkita lausekkeen kohtuuttomuutta.

2.3.3 Talouspainotteiset teoriat

Talouspainotteisuus on tullut sopimusoikeudelliseen tulkintaan vahvemmin 1990- luvulla. Keskeisenä lähtökohtana on tarkastella sopimusten taloudellisia vaikutuksia ja erityiskysymyksiä. Talouspainotteisen teorian mukaan selitys sopimuksen tekemiselle on se, että sopimuksen tekevä osapuoli katsoo hyötyvänsä sopimuksesta.

Hyötynäkökohtaa tarkasteltaessa on huomioitava sopimuksesta aiheutuvat hyödyt ja haitat ja punnittava näiden välillä omaa asemaa. Tämän johdosta osapuolten on perehdyttävä ennen sopimuksen tekemistä toisen osapuolen asemaan ja tehtävä sen pohjalta omat päätelmänsä oikeustoimen kannattavuudesta.¹²

¹¹ Tammi-Salminen 2001 s.239-252. Esineoikeudellista suojaa täydentävinä oikeussuojakeinoina hyvän tavan vastaisuus ja oikeuden väärinkäytön kieltö.

¹² Hemmo 2003 s. 17-20

2.4 Sopimusoikeudellinen näkökohta kiinteistön kauppaan

Sopimusoikeuden klassinen perusta on sopimusten sitovuus (*pacta sunt servanda*). Tämän mukaisesti eri toimijat voivat sopimuksen tekemällä velvoittautua toisiaan kohtaan siten, että sopimuksen tekemisellä syntyneet velvoitteet voidaan panna täytäntöön tuomioistuinelaitoksen ja ulosottokoneiston avulla¹³.

Lähtökohtana Suomen oikeudessa on, että sopimukset ovat vapaamuotoisia, ellei sopimuksen tekemisestä jossakin erityisessä tapauksessa ole toisin säädetty. Sopimusten sitovuuden periaatteen mukaisesti suullinen kahden kesken päätetty sopimus on yhtä sitova kuin kirjallisessa muodossa tehty ja todistettu. Käytännössä on kuitenkin huomattu, että kirjallinen sopimus on myöhemmin ilmenevien riitaisuuksien ja epäselvyyksien takia suositeltava. Kirjallisen sopimuksen avulla toteennäyttäminen on helpompaa.¹⁴

Kiinteistön kauppa on kaupan osapuolten eli ostajan ja myyjän välinen yksityisoikeudellinen sopimus. Kiinteistön kauppaan soveltuvat näin ollen lähtökohtaisesti kaikki sopimusoikeudelliset periaatteet ja säännöt. Maakaaren 2 luvun 9 momentin 1-kohdan mukaan maakaaren lähtökohtana on sopimusvapaus. Sopimusvapaus tarkoittaa sitä, että osapuolilla on valta tehdä tai olla tekemättä sopimus valitsemillaan ehdoilla ja valitsemansa henkilön kanssa. Kiinteän omaisuuden osalta on tästä sopimusvapauden lähtökohdasta kuitenkin poikettu merkittäväällä tavalla erityisesti muotovapauden osalta, ja maakaarella on lisäksi pakottavia säännöksiä kaupan ehdoista¹⁵. Heikommansuojanäkökohta ei yleensä tule esille kiinteistön kaupassa samalla tavalla kuin esimerkiksi maanvuokrassa tai tyypillisissä kuluttajakaupoissa.

¹³ Hemmo 2003 s. 49

¹⁴ Hemmo 2003 s. 50

¹⁵ Niemi 2002 s.13

Hallituksen esityksessä eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi on myös lähdetty siitä, että ennakolta ei voida sanoa kumpi osapuoli, myyjä vai ostaja, on heikompi ja kumpi vahvempi. Myös kiinteistön kaupassa osapuolten on syytä huomioida myös erilaisten vastuiden siirtyminen myyjältä ostajalle. Kiinteistön omistajan on vastattava muun muassa siitä, että kiinteistöstä ei aiheudu vahinkoriskiä, eli siinä ei esimerkiksi turvallisuutta vaarantavaa vikaa¹⁶

Kiinteistön kaupassa on aina mukana julkinen etu, jonka täyttämiseksi pohjan Suomessa antaa kiinteistörekisterilaitos. Julkinen etu kiinteistön kaupassa tarkoittaa sitä, että maahan kohdistuvien oikeussuhteiden tulee olla mahdollisimman selkeitä ja julkisia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoille annetaan julkinen luotettavuus.¹⁷

Julkisen edun vaatimukset, pyrkimys kolmannen suojaamiseen sekä tietyissä tapauksissa tarve suojata heikomman osapuolen asemaa ovat johtaneet sopimusvapauden rajoituksiin maakaareissa. Nämä seikat yhdessä edellyttävät kiinteistön kaupan tekemisessä sitä, että muotosäännökset ovat pakottavia ja niiden syrjäyttämistä seuraa sopimuksen pätemättömyys. Heikommansuojanäkökohta ja sosiaaliset syyt ovat aiheuttaneet joitakin sopimusvapauden rajoituksia. Tämä seikka koskee vain niin sanottuja kuluttajakauppoja, joissa myyjänä on ammattimaisesti kiinteistöjä rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja ja ostajana henkilö, joka hankkii kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten¹⁸. Sopimusvapauden rajoituksista lisää jaksossa 3.4.

¹⁶ Hahto 2008 s.189

¹⁷ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s.231-232

¹⁸ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s.39

3 Kiinteistön kaupan tekeminen

3.1 Yleistä

Muotomääräyksillä on kiinteistöön kaupassa tärkeä merkitys ja ne ovatkin usein ehdottomia. Kauppa on tehtävä muotomääräysten mukaisesti ollakseen pätevä, joten mikäli muotomääräyksistä on poikettu, aiheuttaa se kaupan pätemättömyyden.¹⁹

Vastuunrajoituslauseke on maakaaren mukaan laadittava riittävän yksilöidysti, joten käytännössä sen olisi hyvä olla mainittuna kauppakirjassa saavuttaakseen pätevyuden.

3.2 Muotomääräysten rakenne ja merkitys

Muotovaatimuksilla tarkoitetaan sopimusoikeudessa sellaisia sopimuksen ulkoisia seikkoja, joita edellytetään sopimuksen syntymiseksi osapuolten sitoutumisen ohella. Suomessa muotosäännösten ankaruus on vanhan maakaaren aikana ilmennyt tavasta, jolla korkein oikeus on tulkinnut niitä. Nykyinen maakaari antaa mahdollisuudet uudenlaiseen, vapaamielisempään tulkintaan muotosäännösten suhteen ja korkein oikeus onkin omaksunut aiempaa joustavamman ja erittelevämmän suhtautumisen muotosäännöksiin²⁰. Aiemmin noudatetusta kaavamaisesta lakipykäliin vetoamisesta on luovuttu ja siirrytty monipuoliseen argumentointiin, jossa painoarvoa annetaan muotovaatimusten tarkoitukselle ja merkitykselle sekä aineellisen oikeuden

¹⁹ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s. 47

²⁰ Niemi 2002 s.13

toteutumiselle. Maakaaren kiinteän omaisuuden luovutusta koskevissa muotosäännöksissä voidaan erottaa neljä ulottuvuutta. Samalla voidaan puhua neljäntyyppisistä muotomääräyksistä²¹.

Ensimmäisenä muotomääräyksenä on maakaaren 2:1.1:n mukaan vaatimus siitä, että kiinteistön luovutuksesta on laadittava luovutuskirja, eli luovutus on tehtävä kirjallisesti. Kirjalliseen tekemiseen liittyy myös vaatimus osapuolten tai heidän asiamiestensä suorittamasta allekirjoituksesta.

Toinen muotomääräys on velvollisuus merkitä määrämuotoiset ehdot luovutuskirjaan. Tällaisia ehtoja ovat esimerkiksi luovutuksen välttämättömät vähimmäisehdot, jotka yhdessä kirjallisen muodon kanssa muodostavat kiinteistön kaupan olennaiset ainesosat. Nämä ovat ehtoja joiden on aina oltava luovutuksessa, ja niiden puuttuminen voi merkitä sitä, ettei kyseistä luovutusoikeustointa katsota tapahtuneen. Maakaaren ensimmäisessä osassa on lisäksi mainittu erikseen sellaiset ehdot, jotka on merkittävä luovutuskirjaan jotta ne olisivat sitovia. Tällaisia ehtoja ovat esimerkiksi purkava ja lykkäävä ehto ja sallittu ostajan määräämisvallan rajoitus.

Kolmas muotomääräys on luovutuksen oikeaksi todistaminen.²² Kiinteistön luovutuksen ollessa kyseessä luovutuksen voi todistaa oikeaksi ainoastaan toimivaltainen julkinen kaupanvahvistaja. Julkisen kaupanvahvistajan on todistettava luovutus, merkittävä todistuslausumansa luovutuskirjaan ja allekirjoitettava luovutuskirja. Vaikka luovutuskirja olisikin muutoin laadittu virheettömästi, aiheuttaa julkisen kaupanvahvistajan todistuksen puuttuminen oikeustoimen pätemättömyyden. Julkisen kaupanvahvistajan todistus on yksinään riittävä, eli maakaarissa ei vaadita enää toista esteetöntä todistajaa.

Neljäs seikka joka muotomääräyksiin liittyy, on eräiden sivumääräysten täyttäminen luovutuskirjaa laadittaessa. Tällaisia sivumääräyksiä ovat esimerkiksi määräys kauppakirjan allekirjoittajien yhtäaikaisesta läsnäolosta ja

²¹ Niemi 2002 s. 53

²² Niemi 2002 s. 54

määräys myyntivaltakirjasta. Yhtäaikaisuusvaatimus tarkoittaa maakaaren mukaan sitä, että mikäli osapuolet eivät ole yhtä aikaa läsnä luovutuskirjaa allekirjoitettaessa, seuraa siitä luovutuksen pätemättömyys. Yhtäaikaisuusvaatimusta voidaan pitää ankarana. Määräystä on perusteltu lähinnä siten, että sen avulla vältetään tilanne jossa toinen osapuoli on allekirjoittanut kaupan, mutta ei ole vielä varmuutta toisen osapuolen sitoutumisesta kauppaan²³.

²³ Niemi 2002 s. 55

3.3 *Kiinteistön kauppakirjan vähimmäisisältö*

Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetään kauppakirjan muodosta kiinteistön kaupassa. Pykälän mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja myyjän ja ostajan on allekirjoitettava se kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kauppa ei ole sitova, jollei sitä ole tehty lainkohdassa säädettyssä muodossa. Kauppakirjasta on käytävä ilmi (MK 2:1 §):

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;
- 3) myyjä ja ostaja; sekä
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Nämä ehdot muodostavat kaupan vähimmäisisällön ja mikäli niistä ei ole sovittu, katsotaan, ettei kauppaa ole lainkaan syntynyt²⁴. Jos nämä muotovaatimukset on syrjäytetty, kauppa ei ole sitova ja molemmat osapuolet ovat oikeutettuja vetoamaan sopimuksen pätemättömyyteen. Samansisältöiset vaatimukset kuin maakaarella on myös Ruotsin Jordabalken: ssa. Myös sen minimivaatimukset edellyttävät näiden seikkojen mainitsemista kauppakirjassa.²⁵ Kauppakirjan muotovaatimuksilla on perusteena sen varmistaminen, että sopimusosapuolet tulevat varmasti tietoisiksi oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Hallituksen esityksen mukaan kauppakirjaan otettava luovutustarkoitus merkitsee sitä, että myyjän tarkoituksena on luovuttaa kiinteistön omistusoikeus ostajalle²⁶. Kauppakirjaan on mahdollista sisällyttää

²⁴ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s.39

²⁵ Grauers 2007 s. 45

²⁶ Kaisto 2001 s. 297

vähimmäissisällön lisäksi monia muita sopimusosapuolia velvoittavia ehtoja. Välttämättömien edellytysten lisäksi eräiden muidenkin ehtojen sitovuuden edellytyksenä on niiden merkitseminen luovutuskirjaan²⁷. Tällaisia ehtoja ovat luovutuksen purkavat ja lykkäävät ehdot ja tämän tutkimuksen kannalta keskeinen vastuunrajoituslausekekin on syytä merkitä luovutuskirjaan.

Mikäli jokin edellä mainituista vähimmäistiedoista puuttuu kauppakirjasta kokonaan, on kauppa muotovirheen vuoksi pätemätön.²⁸ Nämä vähimmäisvaatimukset on maakaassa haluttu ulottaa vain ehtoihin, jotka vaikuttavat omistusoikeuden siirtymiseen. Tämän johdosta kaupan osapuolet voivat sisällyttää kauppakirjaan haluamiaan muita ehtoja. Kauppakirjassa on mainittava tiedot sekä kiinteistöstä että kaupan osapuolista niin tarkasti, että kaupan kohde ja osapuolten henkilöllisyys voidaan selvittää luotettavasti pelkästään näiden tietojen perusteella. Kiinteistön kauppahinnan yksilöimiseksi parasta olisi ilmoittaa kiinteä kauppahinta, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista on ilmoitettava peruste, jonka mukaan kauppakirjaan merkitty hinta on laskettavissa. Vastike voi olla myös muuta kuin rahaa, esimerkiksi osakkeita tai myyjälle pidätetty syytinki. Varainsiirtoveron suuruuden ja ostajan maksuvelvollisuuden kannalta on hyvin tärkeää, että vastike ilmoitetaan kauppakirjassa oikean suuruisena.²⁹

Mikäli suullisesti on sovittu korkeammasta kauppahinnasta kuin mitä kauppakirjaan on merkitty, puhutaan mustasta kauppahinnasta. Mustasta kauppahinnasta sopiminen ei aiheuta kaupan pätemättömyyttä, mutta maakaaren 2:1.3:n mukaan myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty. Musta kauppahintaan sovelletaan Suomessa puuttumattomuusperiaatetta eli mustan kauppahinnan vaatimus ei saa oikeussuojaa, eikä sitä koskeva velkomuskanne oikeudessa menesty.

²⁷ Niemi 2002 s.132

²⁸ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s.47

²⁹ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s. 391-394

3.4 Muotovaatimuksen syrjäyttämisen seuraamukset

Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetään siis kiinteistön kaupan vähimmäisedellytyksistä. Mikäli kiinteistön kauppaa ei ole tehty laissa säädetyin tavoin, se ei ole osapuolia sitova ja kauppa on tällöin pätemätön. Molemmat osapuolet ovat oikeutettuja vetoamaan kaupan pätemättömyyteen. Muotovaatimusten noudattamisen vaatimus on ankara. Sitä korostaa se, ettei sillä kumman osapuolen syystä virheen voidaan katsoa aiheutuneen, tai sillä kumman etua muotovaatimuksella turvataan, ole asiassa merkitystä³⁰.

Muotovirheitä arvioitaessa on erotettava toisistaan oikeustoimen aineellinen ja muodollinen puoli. Vaikka sopimuksessa olisikin muotovirhe, se voi olla aineellisesti virheetön, mikäli se perustuu osapuolten vapaasti tekemiin ja heidän tahtoansa vastaaviin sitoutumispäätöksiin. Toisaalta muodollisesti laadittu sopimus on voitu saada aikaan jollakin oikeustoimilain mukaisella pätemättömyysperusteella, kuten petollisella viettelyllä tai pakottamalla.³¹

Jos toinen kaupan osapuolista haluaa vedota muotovirheeseen, voi tämä nostaa kanteen kaupan julistamiseksi pätemättömäksi. Mikäli muotovirhe on kuitenkin niin selkeä ja riidaton, ettei kaupan perusteella voitaisi missään tapauksessa myöntää lainhuutoa, ei osapuolen tarvitse välttämättä ryhtyä toimenpiteisiin kaupan pätemättömyyden toteamiseksi. Pätemättömyys korjautuu välittömästi, mikäli muotovirheisen saantokirjan perusteella myönnetään lainhuuto. Asiasta säädetään maakaaren 13 luvun 1 §:ssä. Kyseisen lainkohdan mukaan saantokirjan muotovirheeseen ei saa vedota sen jälkeen, kun saantokirjan perusteella on myönnetty lainhuuto tai lainhuutohakemus on jätetty lepäämään.

³⁰ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s. 47

³¹ Hemmo 2003 s. 193

Sopimusvapauden lähtökohdan mukaisesti kaupan osapuolet voivat sopia toisia velvoittavasti erilaisista oikeuksista ja velvollisuuksista. Hallituksen esityksen mukaan maakaaren säännökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista kiinteistön kaupassa on pyritty laatimaan siten, että niiden soveltaminen johtaisi molempien osapuolten edut huomioon ottaen kohtuulliseen lopputulokseen³². Maakaarella perussäännös joka sääntelee sopimusvapautta, on 2 luvun 9 §:n 2 momentti. Sen mukaan sopimuksella saadaan poiketa tämän lain mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Kuitenkin ostajan maakaaren 17-34 §:n mukaisia oikeuksia, joissa säädellään virhetilanteista, voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.

3.5 Sopimusvapauden rajoitukset kiinteistön kaupassa

3.5.1 Sopimusvapauden laajuus

Kuten kohdassa 2.3. mainitsin, lähtökohta kiinteistön kaupassa on maakaaren 2:9 §:n mukaan sopimusvapaus. Lainkohdan mukaan myyjän ja ostajan velvollisuuksista voidaan sopimuksella poiketa, osapuolten tulee kuitenkin huomioida pykälän viimeinen virke. Sen mukaan maakaaren 2 luvun 17-34 §:n mukaisia ostajan oikeuksia virhe- ja viivästystapauksissa voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä.

Tällä maakaarella omaksutulla yksityiskohtaisella sääntelyllä on haluttu torjua se, ettei kauppakirjaan sisällytetä erityyppisiä epämääräisiä myyjän vastuunrajoituslausekkeita. Aikaisemmin on käytännössä esiintynyt esimerkiksi

³² HE 120/1994 s. 45

ehto, jonka mukaan ``kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on``.³³ Tällainen yleinen vastuunrajoituslauseke ei maakaaren mukaan ole sitova. Lähtökohtana on, että myyjä voi kuitenkin tehdä vastuunrajoituslausekkeen, mikäli ehdot on riittävän tarkasti yksilöity eivätkä ne muodosta ostajalle liian yllättäviä ja kohtuuttomia seikkoja.

3.5.2 Myyjänä elinkeinonharjoittaja

Pääsääntöisesti kiinteistön kaupat ovat yksityisten henkilöiden välisiä oikeustoimia. Tilanteesta jossa kiinteistö hankitaan elinkeinonharjoittajalta, säädetään maakaaren 2:10 §:ssä. Ammattimaisena kiinteistön myyjänä pidetään maakaaren esitöisen mukaan rakennusliikettä. Kiinteistöjä myyvänä elinkeinonharjoittajana voi kuitenkin tulla kyseeseen mikä tahansa ansiotoimintaa harjoittava kiinteistöjä myyvä yritys, eikä kyseessä siis tarvitse välttämättä olla juuri rakennusliike. Pääsäännön mukaan julkisyhteisöjä, kuten kuntaa ja valtiota, ei voida pitää elinkeinonharjoittajana kiinteistöluovutustoimessa.³⁴ Silloin kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kyseessä on kuluttajakauppa ja ostajaa suojataan tällöin eri tavalla kuin yksityisten välisessä kaupassa. Mikäli kaupassa on mukana kiinteistönvälittäjä, ei tämä toimi kaupan osapuolena. Kiinteistönvälittäjä on yleensä myyjän toimeksiannon osapuolena ja myyjän edustajana, sekä myös sopimussuhteeseen verrattavassa suhteessa ostajaan³⁵. Tärkeä edellytys maakaaren mukaan on myös se, että kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi ostajan tai hänen perheenjäsentensä vakituksena asuntona tai vapaa-ajan asuntona.

Asuntokauppalaisissa ilmenevin perustein tavoitteena on suojata ostajaa lähinnä silloin, kun myyjänä on rakennusliike joka suorittaa asuntorakentamista myyntiä varten. Kuitenkin myös kiinteistön ostajan oikeussuojan tarve, silloin

³³ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s.64

³⁴ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s. 67

³⁵ Niemi 2002 s.207

kun myyjänä on ammattimaista rakennusmyyntiä suorittava rakennusliike, on samankaltainen kuin asunto-osakkeenkin ostajalla. Tämän perusteella voidaan todeta, että asuntokauppalaain säätämisedellä on ollut välillistä vaikutusta myös maakaaren kiinteistön kauppaa koskevaan säätelyyn. Voidaankin ajatella, että maakaaren 2:10 §:n tarkoituksena on säätelyn ja myyjän sekä ostajan oikeusasemien kannalta rinnastaa ammattimainen kiinteistön myynti ammattimaiseen asuntojen myyntiin. Tällä säätelyllä pyritään tilanteeseen, jossa ostajan ja myyjän asemat olisivat yhdenmukaiset asuntokauppalaain vastaavien sääntöjen kanssa.³⁶

Maakaaren 2:10 §:ssä mainitaan erikseen neljä kohtaa, joissa säännellyissä tapauksissa ostajan oikeuksia myyjää vastaan on suojattu pakottavin erityissäännöksin.

- 1) Maakaaren 2:17-34 §: ien säännöksistä ei voida sopimuksin poiketa ostajan vahingoksi. Tässä viitataan siis samoihin lainkohtiin, joiden säännöksistä ei yksityistenkään välisissä kiinteistön kaupoissa voida poiketa ostajan vahingoksi kuin tarkoin yksilöidyn ehdoin. Ostajan hyväksi pakottavia säännöksiä ovat siten kaikki kiinteistön virhettä ja sen seuraamuksia, kiinteistön vahingoittamista ja oikeudetonta käyttöä, viivästystä, myyjän suoritusvelvollisuuden täyttämistä sekä sopimusrikkomusten oikeusseuraamuksia koskevat säännökset. Tämän mukaan elinkeinonharjoittajana toimiva myyjä ei siis voi sisällyttää kauppakirjaan vastuunrajoituslauseketta.
- 2) Säännöksen toisen kohdan mukaan ostajan virheilmoitus ei ole sidottu laatuvirhetapauksissa maakaaren 2:25 §:ssä säädettyyn, kiinteistön hallinnan luovutuksesta luettavaan viiden vuoden määräaikaan. Myyjä ei siis voi vedota siihen, että ostaja ei ole reklamoinut laatuvirheestä säädettyssä ajassa. Ostaja on kuluttajakaupassa vapautettu tästä

³⁶ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s.66

reklamaatioajasta ja samalla laatuvirheen osalta jälkitarkastusta koskevasta viiden vuoden määräajasta.³⁷

- 3) Säännöksen kolmas kohta koskee myyjän virhevastuusta vapautumista. Maakaaren mukaan myyjä on objektiivisessa virhevastuussa. Mikäli kyseessä on kuitenkin ollut salainen virhe, josta myyjäkään ei ole ollut tietoinen ennen kaupan tekemistä, myyjä on normaalisti vapautettu vahingonkorvausvelvollisuudesta tuottamuksen puuttumisen perusteella. Kuluttajakaupassa tästä on säädetty osin toisin, lainkohdan mukaan myyjä on velvollinen korvaamaan sopimusrikkomuksesta aiheutuvat korjaus- ja muut tarpeelliset ja välittömät kustannukset, vaikka kyseessä olisi salainen virhe tai vaikka myyjä voisi osoittaa toimineensa huolellisesti. Myyjän vastuu kuluttajakaupoissa on siis ankara.
- 4) Säännöksen 4 kohdassa säädetään niin sanotusta sovittelunormista. Sovittelunormin mukaan ostajan vahingonkorvausvelvollisuutta voidaan sovittaa, mikäli maksun viivästyminen on johtunut maksuvaikeuksista, joihin ostaja sairauden, työttömyyden tai muun erityisen sosiaalisen suoritusesteen tapauksissa on pääasiassa omatta syyttään joutunut. Lainkohdassa ei ole kuitenkaan lueteltu tyhjentävästi niitä tapauksia, joissa sovittelu voi tulla kyseeseen. Näin ollen tällaisen sosiaalisen suoritusesteen vaikuttavuus korvausvastuuseen jää tapauskohtaisesti tulkittavaksi.³⁸

³⁷ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s.70

³⁸ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s.71

3.5.3 Purkava tai lykkäävä ehto

Maakaaren 2:2.1:n mukaan kauppakirjassa voidaan sopia, että kauppa saadaan purkaa jollakin muulla kuin laissa tarkoitettulla perusteella, taikka että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu tai muu ehto on toteutunut. Purkavat ja lykkäävät ehdot kiinteistön kaupassa ovat sallittuja ja niitä käytetäänkin melko paljon. Luovutuksen yhteydessä laadittua ja yhteisesti sovittua purkavaa tai lykkäävää ehtoa voidaan pitää vaihdannan intressien kannalta perusteltuina ja hyväksyttävänä vakuuskeinoina. Ne mahdollistavat omaisuuden siirtymisen ostajalle tämän kompetenssirajoitusta vastaan aikaisemmin kuin se olisi ollut mahdollista ilman kompetenssirajoitusta.³⁹

Maakaaren 2:2.2 §:n mukaan edellytyksenä purkava ja lykkäävän ehdon sitovuudelle on, että ehto on otettu kauppakirjaan. Suullisesti tehty sopimus tällaisesta ehdosta ei ole kumpaakaan osapuolta velvoittava. Ehtoa ei myöskään saa sopia olemaan voimassa kauempaa kuin viisi vuotta kaupantekopäivästä. Mikäli ehdon voimassaoloaikaa ei ole merkitty kauppakirjaan, sen katsotaan olevan voimassa viisi vuotta. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle purkavan tai lykkäävän ehdon perusteella on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. Mikäli purkamiseen oikeutettu osapuoli ei tässä määräajassa vetoa ehdon laukeamiseen eli siihen, että kaupan lopullinen ehto on jäänyt täyttymättä, kauppa tulee lopulliseksi.

Nykyään purkavan ehdon käyttäminen on yleistä esimerkiksi kaupungin tai kunnan myydessä kiinteistöjä uudisrakentamiseen yksityisille. Ehtona on usein se, että ostajan on rakennettava kiinteistölle tietyn ajan kuluessa asuinrakennus uhall, että kauppa muuten purkautuu. Tavallinen on myös kauppakirjan ehto, jonka mukaan myyjä pidättää itselleen omistusoikeuden kiinteistöön siihen

³⁹ Tammi-Salminen 2001 s.121

saakka, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu.⁴⁰ Osapuolet voivat vapaasti sopia kauppakirjaan laitettavan ehdon sisällöstä ja muotoilla sen järkevimmäksi katsomallaan tavalla. Tällaisella menettelyllä päästään lähimmäksi sitä tarkoitusta, mihin osapuolet ovat pyrkineet kauppaa tehdessään. Purkavien ja lykkäävien ehtojen osalta on kuitenkin huomioitava myös se, että niitä voidaan kohtuuttomina sovittaa oikeustoimilain 36 §:n nojalla.

3.5.4 Pätemättömät ehdot

Pätemättömillä ehdoilla on vanhastaan tarkoitettu sellaisia ehtoja, joiden käyttäminen on omiaan lisäämään epävarmuutta omistussuhteissa, ja joilla on kielteisiä vaikutuksia kiinteistön käyttöön sekä kiinteistöön tehtäviin investointeihin. Niiden on siis katsottu vaikuttavan haitallisesti maankäyttöön ja kiinteistöjen vaihdantaan.⁴¹ Esimerkkinä tällaisista ehdoista mainitsen jo 1800-luvulla suoritettua menettelyä, jossa kiinteistön kauppooja tehtiin runsaasti avioliittoehdolla. Nämä ehdot vaikuttivat kolmannen henkilön asemaan kyseenalaisella tavalla. Samoin kauppakirjoihin otettiin ehtoja, joiden mukaan myyjä pidätti itselleen oikeuden palauttaa kiinteistön omistus takaisin itselleen. Nykyisessä maakaareissa 2:11 §:ssä säädetään kielletyistä ehdoista kiinteistön kaupassa.

Maakaaren 2:11 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistön kaupassa ei ole sitova *ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle.*

Tässä kohdassa kysymys on lunastus- ja etuostoehdoista, joilla rajoitettaisiin ostajan oikeutta disponoida kiinteistöstä tietyssä tilanteessa kaupanteon jälkeen. Tällaisella sopimuksella kiinteistön entinen omistaja pyrkii saamaan

⁴⁰ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s.73

⁴¹ Niemi 2002 s.147

kiinteistöön positiivisen määräysvallan eli saamaan hyväkseen kiinteistön omistajanvaihdoksen. Tämä aiheuttaisi myös ostajalle vastaavanlaisen sitovuusaseman.

Maakaaren 2:11 §:n 2 kohdan mukaan pätevä ei ole myöskään *ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä.*

Tällaisilla ehdoilla pyritään ostajan määräämisvallan rajoittamiseen negatiivisella tavalla, eli riistetään ostajalta hänelle normaalisti kuuluvia oikeuksia. Tällä lainkohdalla pyritään vahvasti toteuttamaan ja varmistamaan omistusoikeuden luovutuskelpoisuus ja omistajalle kuuluva määräämisvapaus.⁴²

Maakaaren 2:11 §:n 2 kohta sisältää myös poikkeuksen, jonka mukaan päteviä ovat ehdot, joiden mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tällaisen ehdon sitovuuden edellytyksenä on, että se on otettu kauppakirjaan. Ehdon voimassaoloaika on korkeintaan viisi vuotta kaupanteosta. Tällaisten ehtojen sallittavuuden puolesta puhuu tarve suojata julkisyhteisöjen, kuten kaupunkien ja kuntien, maa- ja asuntopolitiikan intressejä. Esimerkiksi kunnat myyvät usein tonttimaata käypää hintaa halvemmalla tarkoituksenaan, että ostaja rakentaa kiinteistölle ja kunta saa uusia asukkaita. Mikäli tällaisissa tapauksissa ei sallittaisi mainittuja määräämisvallan rajoituksia, mahdollistaisi se erilaisen keplottelun julkisyhteisöjen maa-alueilla.⁴³

Määräämisvallan rajoittamisesta on erotettava omistajan käyttövapauden rajoittaminen. Käyttövapauden sallitulla rajoittamisella tarkoitetaan sitä, että kauppakirjaan otettavalla ehdolla voidaan rajoittaa esimerkiksi ostajan oikeutta rakentaa kiinteistölle tai oikeutta käyttää hyväkseen kiinteistön metsää. Kovin jyrkistä käyttövapauden rajoituksista ei voida kuitenkaan pätevästi sopia.

⁴² Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s. 80

⁴³ Jokela, Kartio, Ojanen 2008 s. 80-82

Maakaaren 2:11 §: 3 kohdan mukaan sitomaton on *ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta.*

Tässä on kysymyksessä myyjän tai hänen edeltäjänsä varsinaisen kaupanvastuun rajoittaminen. Kaupanvastuulla tarkoitetaan myyjän vastuuta ostajalle tilanteessa, jossa kiinteistössä on oikeudellinen virhe, eli ostaja voi saannonmoitekanteen johdosta menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle. Ostajalla on tällaisessa tilanteessa yleensä oikeus vaatia kaupan purkua ja vahingonkorvauksia laissa säädetyin edellytyksin.

Maakaaren 2:11 §:n viimeisen eli 4 kohdan mukaan sitomaton on *ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.*

Sopimattomalla ja lainvastaiselle ehdolla tarkoitetaan ehtoa, joka velvoittaisi kaupan osapuolen toimimaan jollakin tavalla lainvastaisesti.⁴⁴ Ostajan henkilökohtaista vapautta rajoittavia ehtoja on huomattu ilmenevän erityisesti läheisten ihmisten tai sukulaisten välisissä kaupoissa. Tällä säännöksellä on läheinen yhteys yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin, koska lainkohdassa mainitut ehdot ovat niin perustavaa laatua olevia yleisessä sopimusoikeudessa, että ne voisivat olla pätemättömiä ilman nimenomaista säännöstäkin.

⁴⁴ Niemi 2002 s.155

4 Kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

4.1 Yleistä

Kaupan osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien pohtiminen on hyvin keskeistä kiinteistön kaupan yhteydessä. Osapuolten suorittamat tai suorittamatta jättämät toimet muodostavat usein keskeisen arvioinnin lähteen kiinteistön kaupan virhetilanteissa.⁴⁵

Vastuunrajoituslausekkeen käyttämisen osalta on keskeistä arvioida varsinkin myyjän suorittamia toimia, ja tarkastella vastuunrajoituslausekkeen merkitystä sekä pätevyyttä niiden perusteella. Myyjä voi rajoittaa vastuutaan vain tarkasti yksilöidystä seikasta, joten tämä edellyttää myyjältä tiedonantovelvollisuuden huolellista täyttämistä ja vastuunrajoituslausekkeen kohteena olevien seikkojen tuomista ostajan tietoisuuteen.

4.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kiinteistön kaupan tarkoituksena on omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen. Omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta ei ole varsinaisia säännöksiä, joten lähtökohtana on aikaisemman tavan mukaisesti kaupan tekemisen hetki, elleivät osapuolet ole toisin sopineet. Osapuolet voivat sopia kiinteistön hallinnan luovutusajankohdasta vapaasti. Mikäli hallinnan luovutuksesta ei ole toisin sovittu, katsotaan hallinnan siirtyneen ostajalle heti kaupan tekemisen hetkellä. On syytä huomata, että myyjä voi pidättää kiinteistön hallinnan itselleen

⁴⁵ HE 120/1994, s. 26-27

kaupan tekemisen jälkeenkin vaikka omistusoikeus on siirtynyt ostajalle.⁴⁶ Omistusoikeuden siirtymisestä säädetään maakaaren 2:12 §:ssä. Myyjän velvollisuuksista tärkein on kiinteistön luovutusvelvollisuus. Ostajalla puolestaan on maksuvelvollisuus kiinteistön kauppahinnasta.

Maakaaren 2:12 §:n mukaan myyjän on annettava ostajalle ne hallussaan olevat kiinteistön saantokirjat, jotka ovat tarpeen lainhuudon saamiseksi. Saantokirjojen luovuttamisella omistuksen ja hallinnan voidaan katsoa siirtyneen ostajalle. Myyjän on luovutettava ostajalle myös kaikki muut saantokirjoihin verrattavat asiakirjat, kuten panttikirjat.

Maakaarella säädetään luovutus- ja maksuvelvollisuuden rikkomisen erilaisista seuraamuksista, mutta niihin paneutuminen ei ole tämän tutkielman rajallisuuden takia mahdollista.

⁴⁶ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s.91

4.3 Myyjän velvollisuudet

4.3.1 Kiinteistön luovutusvelvollisuus

Ellei hallinnan siirtymishetkestä ole muuta sovittu, myyjän on maakaaren 2:12 §:n mukaan luovutettava kiinteistö heti hallinnan siirtymisen jälkeen. Luovutusvelvollisuus voidaan katsoa täytetyksi, mikäli kiinteistö on ostajan käytettävissä vapaasti sinä ajankohtana, jolloin luovutusvelvollisuus tulisi täyttää. Kiinteistön hallinnan tulee tällöin olla yksinomaan ostajalla myyjän häiritsemättä.

Kiinteistön luovutuksen jälkeen myös myyjän suorituksen virheellisyys voi olla käsillä. Ostajalla on luovutuksen jälkeen oikeus vaatia myyjältä korvausta, mikäli hän havaitsee myyjän suorituksissa virheellisyyksiä. Kiinteistön on siten oltava luovutusajankohtana virheetön, jotta myyjä välttyisi virhevastuulta. Virheettömyyden tulee kattaa myös saantokirjat, jotka myyjä luovuttaa ostajalle ja joiden perusteella ostajalle myönnetään lainhuuto kiinteistöön.⁴⁷

Maakaaren 2:27 §:ssä säädetään myyjän viivästyksestä. Pykälän mukaan myyjä on viivästynyt suorituksessaan, mikäli hän ei luovuta kiinteistön hallintaa sovittuna ajankohtana. Ostajalla on myös, myyjän viivästyksen ollessa olennainen, oikeus kaupan purkuun. Ostajan tulee saada korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta. Samat seuraamukset ovat myös, mikäli myyjä ei luovuta saantokirjoja ostajalle sovittuna ajankohtana. Ostaja menettää purkuoikeutensa myyjän viivästyksen tapauksessa, jos hän ottaa kiinteistön vastaan viivästyksestä huolimatta.

⁴⁷ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s.92

Ennen uutta maakaarta myyjä saattoi liittää kiinteistön kaupan ehdoksi luovutusrajoituksen. Laki ei silloin tehnyt luovutuskieltojen sitovuuden osalta juurikaan eroa irtaimen ja kiinteän omaisuuden välillä⁴⁸. Uuden maakaaren 2 luvun 11 §:ssä säädetään kiinteistön kaupassa kielletyistä ehdoista. Maakaaren tuli myös säädös 4 luvun 2 §, jonka mukaan sääntely kiinteistön kaupan kielletyistä ehdoista koskee myös kiinteistön lahjaa. Uudella sääntelyllä on haluttu turvata ostajan oikeutta disponoida kiinteistöstä, ja rajoittaa siten myyjän oikeutta liittää kaupan ehtoihin sitä ehkäiseviä ehtoja. Myyjä voi kuitenkin edelleen liittää kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan ostaja ei saa luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen.

Myyjän vahingonkorvausvastuu maakaaren 2:27 §:n perusteella on ankara. Ankara vastuu on tuottamuksesta riippumatonta vastuuta erotuksena tuottamusvastuusta.⁴⁹ Lainsäädännössä on nykyään huomattavan paljon vahingonkorvaussäännöksiä, joiden mukainen vastuu on tuottamuksesta riippumatonta⁵⁰. Näin on tässä tapauksessa myös maakaaren osalta. Maakaaren kyseisen pykälän mukaan myyjän vastuu ei ole riippuvainen tuottamuksesta, joten vastuu on ankaraa ja myyjä joutuu vastaamaan aiheuttamistaan vahingoista. Myyjä ei siis voi vedota siihen, että viivästyksen olisi aiheuttanut jokin hänestä riippumaton syy. Ankanan vastuun perustana tässä voidaan katsoa olevan sen, ettei kiinteistön luovutuksen viivästyminen käytännössä voi johtua myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei olisi kaupantekohetkellä voitu ottaa huomioon. Maakaaren 2:32 §:n mukaan lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, mutta 2 momentissa säädetään kuitenkin mahdollisuudesta sovittelaa vahingonkorvausvastuuta, mikäli se esimerkiksi on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy ja vahingonaiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko. Varsinaisia vastuusta vapautumisen perusteita ankanan vastuun ollessa kyseessä voisivat olla

⁴⁸ Tammi-Salminen 2007 Teoksessa Juhlajulkaisu Jarno Tepora s.465

⁴⁹ Hemmo 2005 s.91

⁵⁰ Hemmo (2002) s.72

esimerkiksi ylivoimaiset tapahtumat, vahingonkärsijän myötävaikutus ja vahingon kohteen erityinen vahinkoalttius.⁵¹

4.3.2 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Suoritusvirheellä tarkoitetaan myyjän ja ostajan sopimusrikkomusta kauppasopimuksen täyttämisenä. Suoritusvirhe merkitsee puutteellisuutta myyjän tai ostajan toiminnassa, kun toimintaa verrataan siihen suoritukseen, mistä voidaan katsoa sovitun⁵². Myyjän virhe on kysymyksessä, mikäli ostaja ei saa sellaista asemaa, kuin sopimuksessa on sovittu⁵³. Tällainen tilanne voi olla käsillä, jos myyjä luovuttaa ostajalle kaupan kohteena olleen kiinteistön, mutta se ei olekaan sellaisessa kunnossa kuin ostajalla oli perusteltu aihe edellyttää kaupantekohetken perusteella.

Keskeiseksi suoritusvirheen kannalta muodostuvat osapuolten tietoisuutta koskevat seikat. Tällä tarkoitetaan sitä, mitä osapuolet ovat tienneet, tai mitä heidän olisi pitänyt tietää ja monesti myös sitä, mistä seikoista osapuolen olisi pitänyt ottaa selkoa ja toimittaa tieto vastapuolelle⁵⁴. Tämä seikka vaikuttaa myös vastuunrajoituslausekkeen arviointiin, koska myyjä ei voi rajoittaa vastuutaan sellaisista seikoista, joista ostaja ei ole tietoinen. Myyjän tulee siis selvittää ostajalle vastuunrajoituksen kohteena olevat kohteet ja sopia yksilöidysti siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Käytännössä tämä edellyttää myös vastuunrajoituslausekkeen ottamista kauppakirjaan.

Selonottovelvollisuus on jaettu myyjän ja ostajan kesken. Ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä, mutta muuten selonottovelvollisuus on pääosin myyjällä. Oikeuskäytännön

⁵¹ Hemmo 2005 s.105

⁵² Hakulinen 1965 s.15-16

⁵³ Niemi 2002 s.212

⁵⁴ Niemi 2002 s.274

ratkaisuissa jotka ovat koskeneet kiinteistön virhettä, keskeisinä arviointiperusteina ovat olleet myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden täyttäminen.⁵⁵ Kiinteistön laatua koskevien seikkojen osalta puhutaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta selonottovelvollisuuden sijaan.⁵⁶ Myyjän oma tietämys jonkin asian olemassaolosta ei vapauta häntä vastuusta. Myyjän on mainittava ostajalle, jos hän on epävarma joidenkin omien tietojensa paikkansapitävyydestä. Ainoastaan tällaisella mahdollisen virheellisuuden ostajan tietoisuuteen tuomalla myyjä voi vapautua virhevastuusta.⁵⁷ Ostajan päätös kiinteistön hankkimisesta perustuu paljolti myyjän antamiin tietoihin. Hallituksen esityksessä maakaareksi todetaan, että myyjällä, jolla on yleensä kiinteistö hallinnassaan, on ostajaa paremmat edellytykset tietää kiinteistön sekä sillä olevien rakennusten ja laitteiden viat tai puutteet.⁵⁸ Tämän perusteella myyjällä on päävastuu kaupan kohdetta koskevien tietojen hankkimisessa ja toimittamisessa ostajalle ja riski on siten asetettu suurimmalta osaltaan myyjän kannettavaksi.

Oikeuskäytännössä keskustelua on herättänyt se, millaisia asioita myyjän voidaan edellyttää tietävän kiinteistöstä. Tällöin päästään pohtimaan myyjän perusteltua vilpittömyyttä näiden seikkojen suhteen. Myyjän voidaan perustellusti olettaa tietävän asioista, jotka ilmenevät asunnossa normaalisti asuttaessa, joten myyjän pitää ilmoittaa ostajalle ainakin tällaisista seikoista. Samalla voidaan arvioida sitä, miten myyjä on rajoittanut vastuutaan kaupan kohteesta. Myyjä voi rajoittaa vastuutaan vain niistä seikoista, joista hän on tietoinen ja jotka ovat yksilöidysti mainittu vastuunrajoituslausekkeessa. Tämän perusteella myyjän voidaan selonottovelvollisuutta käyttäessään valvovan hyvin vahvasti myös omia etujaan. Vaikka myyjä olisi asunut kiinteistöllä vain vähän aikaa, on hänen otettava selkoa siinä ilmenevistä virheistä ja puutteellisuuksista. Olisi ostajaa kohtaan kohtuutonta, mikäli myyjä vapautettaisiin vastuusta sillä perusteella, että tämä on asunut kiinteistöllä vain

⁵⁵ HE 120/1994, s. 26

⁵⁶ Tepora 2007 s.397

⁵⁷ Koskinen 2004 s.72

⁵⁸ HE 120/1994, s. 26

vähän aikaa. Myyjän tulee siis selvittää kiinteistön viat ja virheet myös lyhyen asumisen ollessa kyseessä.

Varsinkin yksityishenkilöiden kesken tehdään usein kiinteistön kauppoja puutteellisilla tiedoilla. Päävastuu on tällaisissa tilanteissa ensisijaisesti myyjällä, jos kaupan kohteessa ilmenee haitallisia seuraamuksia. Toisaalta on myös huomioitava ostajan mahdollinen riskinotto, mikäli ostaja on ottanut tietoisien riskien seikoista, jotka muutoin olisivat virheperusteita.⁵⁹ Maakaaren 2:22 §:ssä säädetään ostajan tietoisuudesta virheestä. Lainkohdan mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Siten pääsääntönä voidaan pitää sitä, että myyjä vapautuu virhevastuusta kertomalla ostajalle seikoista, jotka muutoin voisivat muodostaa virheen myyjän suorituksessa.⁶⁰

Maakaaren 2 luvussa säädetään erilaisista virhetyypeistä kiinteistöissä. Yksityisten välisissä kiinteistön kaupoissa yleisimpänä voidaan pitää MK 2:17 §:n mukaista laatuvirhettä. Myös 18 §:n mukaisia vallintavirheitä ja 19 §:n mukaisia oikeudellisia virheitä ilmenee. Maakaaren sääntelyn mukaan ostajalla on virheen perusteella kaikissa näissä virhetyypeissä oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

4.4 Ostajan velvollisuudet

Ostajan tärkein velvollisuus kiinteistön kaupassa on kauppahinnan maksaminen.⁶¹ Yleinen käytäntö on, että kauppahinta tai ainakin osa siitä maksetaan kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisen hetkellä. Mikäli tästä kauppahinnan maksutavasta halutaan poiketa, siitä otetaan kauppakirjaan täsmälliset määräykset. Lähtökohtana on, että ostaja on ankarassa vastuussa

⁵⁹ Niemi 2002 s.274-276

⁶⁰ Niemi 2002 s. 275

⁶¹ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s.96

kauppahinnan suorittamisesta. Kysymys kauppahinnan suorittamisesta on tavallaan velallisen ja velkojan välisestä oikeussuhteesta.

Tärkeä osa onnistunutta kiinteistön kauppaa on myös ostajan suorittama ennakkotarkastus. Myyjän virhevastuun täyttymisen ohella merkitystä on ostajan tietoisuudella kiinteistön ominaisuuksista, kun arvioidaan kaupan kohteen virheellisyyttä. Jos ostaja on sopimusta tehtäessä ollut tietoinen ja selvillä kaupan kohteessa olevista puutteista, hänen tarkoituksenaan katsotaan olleen hyväksyä kaupan kohde näine puutteineen.⁶² Ostajan velvollisuutena on näiden puutteiden havaitsemiseksi suorittaa kiinteistön ennakkotarkastus. Selvää onkin, että jos ostaja ei suorita kohteessa ennakkotarkastusta, hän ei voi virheenä vedota seikkaan joka olisi selvinnyt ennakkotarkastuksessa. Maakaaren 2:22 §:ssä säädetään ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta; lainkohdan mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Ostaja ei saa myöskään vedota virheenä seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Maakaaren sääntelyn kanssa rinnasteinen säädös tällaisessa tilanteessa on asunto-osakkeen kauppa koskeva asuntokauppalain 6:12 §.

Tärkein ostajan suorituksen virhe on kauppahinnan viivästys. Kauppahinnan viivästys voi ilmetä monella tavoin: ostaja ei suorita kauppahintaa lainkaan, kauppahinnasta maksetaan sovittua pienempi osa tai kauppahinnan suoritus on myöhässä.⁶³ Koska yleinen käytäntö on, että kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ostajan viivästys tulee yleensä kysymykseen vain, kun myyjä on myöntänyt ostajalle maksuaikaa. Mikäli ostaja viivästyy kauppahinnan maksussa, on myyjällä oikeus korkolain mukaiseen viivästyskoron saamiseen. Viivästyskoron suorittamisvelvollisuus ei edellytä ostajan tuottamusta ja on yleensä riippumaton viivästyksen syystä. Poikkeustapauksissa, kuten ylivoimaisen esteen ollessa kyseessä, ei ostajalla ole velvollisuutta suorittaa viivästyskorkoa.⁶⁴

⁶² Koskinen 2004 s.126

⁶³ Niemi 2002 s.263

⁶⁴ Niemi 2002 s. 264-265

4.4.1 Myyjän ja ostajan velvollisuuksien punnintaa KKO 2009:49 tapauksen perusteella

Tuoreessa korkeimman oikeuden tapauksessa on kysymys tilanteesta, jossa asuinhuoneistossa oli ostotarjouksen tekemisen ja sovitun kaupantekopäivän välillä havaittu kosteusvaurio. Tarjouksen tekijä oli vetäytynyt kaupasta ja riitaa oli jo maksetun käsirahan palauttamisesta. Oleellista tapauksessa on sen arvioiminen, olisiko ostajien pitänyt havaitessaan ennakkotarkastuksen yhteydessä asunnon seinissä tummumia, vaatia kosteustarkastusta ja harkita kaupasta vetäytymistä jo tuolloin. Myyjä ei ollut rajoittanut vastuutaan kohteessa mahdollisesti ilmenevistä virheistä. Asiassa on kysymys myös siitä, onko kauppa jäänyt syntymättä tarjouksen tekijöiden eli ostajien puolella olevasta syystä, ja onko myyjällä sen vuoksi oikeus pitää käsiraha.

Ostajat olivat vaatineet kosteusmittauksen tekemistä aiemmin, mutta kiinteistönvälittäjä oli ilmoittanut tummumien johtuvan myyjän ilmoituksen mukaan pesualtaan roiskeista, eivätkä niiden siten täyttävän kosteusvaurion kriteereitä. Tämän johdosta ostajat olivat tehneet uuden ostotarjouksen ilman mainittua vaatimusta kosteusmittauksen tekemisestä. Ostajat olivat siis huomanneet ennakkotarkastuksen yhteydessä asunnossa virheitä ja reagoineet niihin, mutta luopuneet kosteusmittauksen vaatimisesta myyjän ja kiinteistönvälittäjän ilmoituksen jälkeen. Myöhemmin kun kosteusvaurioiden olemassaolo varmistui, myyjä kertoi samaan paikkaan kolme vuotta sitten tehdystä kosteusvaurio-korjauksesta, mikä mitä ilmeisimmin oli epäonnistunut. Myyjä ei ollut siis kertonut kaikkia tietojaan asunnosta ja mainituista tummumista ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä.

Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan, että tarjouksen tekemisen jälkeen havaittu, objektiivisesti arvioituna merkityksellinen asunnon kunnon puutteellisuus on

tyypillisesti sellainen seikka, jonka johdosta tarjouksen tekijä voi vetäytyä kaupasta ilman, että kaupan syntymättä jäämisen voitaisiin katsoa johtuvan hänen puoleltaan olevasta syystä. Ostajien ei voida katsoa ostotarjouksen tekemällä hyväksyneen sitä, että asunnossa on kosteusvaurioita, vaikka he ovatkin luopuneet vaatimasta kosteusmittausta. Kosteusvaurioiden johdosta asunnon kunto on ollut huonompi, kuin mitä he ovat ostotarjousta tehdessään edellyttäneet. Tärkeää on arvioida myyjän tiedonantovelvollisuuden merkitystä, ja sen suhdetta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen, sekä ostotarjouksen tekemistä tilanteessa, jossa ostaja ei ollut saanut myyjältä tietoa kaikista huoneistoon liittyvistä seikoista.

Vaikka kyseisessä korkeimman oikeuden ratkaisussa onkin kyse asuinhuoneiston kaupasta ja siihen sovelletaan asuntokauppalakia, soveltuvat ratkaisusta ilmenevät tulkintalinjat hyvin myös kiinteistön kauppaan. Asuntokauppalain ja maakaaren säännökset ovat monin osin yhteneväiset mainitunkaltaisissa tapauksissa.

4.5 Kiinteistönvälittäjän vaikutus vastuuseen

4.5.1 Yleistä

Suurin osa kiinteistö- ja asuntokaupoista Suomessa tehdään kiinteistönvälittäjien avulla⁶⁵. Vaikka pääpaino tutkielmassani onkin yksityisten välisissä kaupoissa, joissa ei käytetä kiinteistönvälittäjää, on mielestäni syytä paneutua asian yleisyyden vuoksi hieman myös kiinteistönvälittäjän vaikutukseen kaupan vastuutilanteisiin. Lailla kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä halutaan varmistaa, että välitystoimintaa

⁶⁵ Kasso 2006 s.107

harjoitetaan ammattitaitoisesti ja luotettavasti, eikä välitystoiminnassa käytetä epäasiainmukaisia menettelytapoja⁶⁶. Lähtökohtaisesti voidaan arvioida, että kiinteistönvälittäjän mukanaolon pitäisi rauhoittaa kauppatilannetta ja tehdä osapuolille selviksi heidän oikeutensa ja velvollisuutensa. Kiinteistönvälittäjä on kuitenkin se taho, joka hoitaa kohteen markkinoinnin ja antaa tietoja mahdollisille ostajille.

Kiinteistönvälittäjä ei voi rajoittaa vastuutaan samalla tavalla kuin yksityinen kaupan osapuoli. Kiinteistönvälittäjä ei siten ole kaupan osapuoli samalla tavalla kuin myyjä ja ostaja. Kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu joko siihen, toimiiko välittäjä sopimuksen mukaisesti vai ei, tai toimiiko välittäjä sellaisella huolellisuudella jota häneltä voidaan edellyttää. Kiinteistönvälittäjän on valvottava kaupassa molempien osapuolten etua, ja hänen on valvottava, että maksu- ja velkajärjestelyt toteutuvat suunnitellulla tavalla, ja että ostaja saa kohteen haltuunsa vapaana velkavastuista sopimuksen mukaisesti. Jos myyjän puolesta on toiminut kiinteistönvälittäjä tai muu edustaja, vastaa myyjä maakaaren 2:20 §:n mukaan myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyömisestä. Myyjän ja ostajan asema suhteessa kiinteistönvälittäjään on hyvin usein verrattavissa kuluttajan asemaan.⁶⁷

4.5.2 Vastuu virhetilanteessa

Kiinteistönvälitystoiminnassa esiintyy erilaisia henkilösuhteita, joita on tarkasteltava kutakin toisistaan erillään niiden erilaisesta luonteesta johtuen. Nämä henkilösuhteet ovat ensinnäkin myyjän ja ostajan välinen suhde, joka on keskeisin suhde ja riippumaton kiinteistönvälittäjän olemassaolosta. Heillä on aina toisiaan kohtaan tietyt perusvelvollisuudet, joihin kiinteistönvälittäjän olemassaolo ei vaikuta, ja joiden rikkominen on huomioitava erilaisissa

⁶⁶ Jokimäki 2001 s.17

⁶⁷ Niemi 2002 s.207-208

vastuukysymyksissä. Toinen keskeinen henkilösuhde on välittäjän ja myyjän suhde, joka perustuu välityssopimukseen ja on siten sopimussuhde. Myyjät turvautuvat usein kiinteistönvälittäjään tämän asiantuntemuksen vuoksi ja varmistaakseen kaupan suorittamisen asianmukaisesti. Kolmas henkilösuhde on välittäjän ja ostajan suhde, joka ilmenee usein virhetilanteissa välittäjän korvausvastuuna. Tämä oikeussuhde on olemassa, vaikka välittäjä ja ostaja eivät olekaan sopimussuhteessa keskenään. Välitysliikkeen on osoitettava korvausvastuusta vapautuakseen, ettei vahinko johdu sen tekemästä virheestä.⁶⁸

Myyjä ja kiinteistönvälittäjä ovat siis maakaaren mukaan vastuussa ostajaa kohtaan, mikäli välittäjä on toiminut virheellisesti tai jättänyt mainitsematta jonkin olennaisen tiedon. Joissakin tapauksissa heidän vastuunsa on yhteisvastuullista siten, että myyjä joutuu alentamaan kauppahintaa, purkamaan kaupan tai suorittamaan vahingonkorvauksia, ja kiinteistönvälittäjä on vahingonkorvausvastuussa. Tällainen tilanne on ollut kyseessä vanhan maakaaren aikana annetussa ratkaisussa (KKO: 1993:38):

Kiinteistönvälitysyhtiön työntekijä oli ennen määräalan kaupan päättämistä esittänyt ostajalle kiinteistörekisteriotteen josta oli ilmennyt uittajan käyttöoikeus kantatilan maa-alueeseen. Kaupan tekemisen jälkeen oli kuitenkin ilmennyt, että naapurikiinteistölle tuli tukkien pudotuspaikka ja että uittaja käytti määräalan läpi kulkevaa tietä tukkien kuljetukseen pudotuspaikalle.

Kun kiinteistörekisteriotteesta ei ilmennyt uittajan käyttöoikeuden sisältö, kiinteistönvälitysyhtiön olisi tullut varmistua käyttöoikeuden sisällöstä. Kun kiinteistönvälitysyhtiön työntekijä oli laiminlyönyt antaa ostajalle kaupan päättämisen kannalta riittävät tiedot, yhtiö veloitettiin suorittamaan ostajalle vahingonkorvausta. Yhtiön työntekijä ei ollut ostajalle vastuussa yhtiön toimeksiannon virheellisestä täyttämisestä aiheutuneesta

⁶⁸ Jokimäki 2001 s.45

vahingosta. Koska työntekijän virhe oli tapahtunut vain yhtiölle annetun toimeksiannon suorittamisessa, hän ei ollut korvausvastuussa ostajalle myöskään vahingonkorvauslain nojalla.

Ratkaisussa myyjä ja kiinteistövälitysyhtiö määrättiin yhteisvastuullisesti suorittamaan hyvitys ostajalle. Myyjän piti suorittaa hyvitys kauppahinnan alennuksena ja kiinteistövälitysyhtiön vahingonkorvauksena.

5 Kiinteistön kaupan virhetilanteista

5.1 Yleistä

Kiinteistön kaupan virhetilanteiden käsittely on hyvin olennaista tarkasteltaessa vastuunrajoituslausekkeen merkitystä erilaisissa tilanteissa. Vastuunrajoituslausekkeella myyjä pyrkii rajaamaan vastuutaan tietyistä kaupan kohteessa nähtävissä olevista, tai mahdollisesti myöhemmin ilmenevistä virheistä. Yleisimmin nämä virheet ovat laatuvirheitä. On kuitenkin tärkeää sisäistää eri virhetyypit ja niiden vaikutukset, jotta vastuunrajoituslausekkeen käsittely kaupan yhteydessä olisi ymmärrettävämpää.

Maakaaren 2 luvussa säädetään kiinteistöön liittyvistä virhetilanteista. Maakaaren sääntely virhetyypeistä pohjautuu pitkälti Ruotsin Jordabalken:n vastaaviin säännöksiin. Ruotsin Jordabalken:n mukaan kiinteistöissä on virhe, jos se poikkeaa sovitusta, myyjän ilmoittamasta taikka muutoin siitä, mitä ostaja on voinut kaupassa perustellusti olettaa. Lisäksi Jordabalken:ssa säädetään erikseen erilaisista oikeudellisista ja vallintavirheistä.⁶⁹ Ennen uuden maakaaren voimaantuloa Suomen lainsäädännöstä puuttuivat kokonaan säännökset kaupan kohteena olevan kiinteistön virheestä. Kiinteistön kaupan virhenormit ovat muokkautuneet aikojen saatossa oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden pohjalta.⁷⁰ Sanomattakin on selvää, että virhenormeilla on tavattoman suuri merkitys niiden yleisen esiintyvyyden takia. Useissa vanhoissa kiinteistöissä on erityyppisiä virheitä, ja niiden johdonmukainen sääntely laissa helpottaa huomattavasti virhetilanteiden oikeudellista arviointia.

⁶⁹ Grauers 2007, s.144-160

⁷⁰ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s.120

Maakaaren mukaan virhe kaupan kohteessa tarkoittaa sitä, että suoritus ei vastaa myyjän sopimusvelvoitetta. Virhe kiinteistössä on siis olemassa, mikäli kiinteistö ei ole sellainen kuin myyjä ja ostaja ovat sopineet, tai ostaja on olosuhteet huomioiden voinut perustellusti edellyttää. Maakaarella virhetyypit jaetaan 2:17-19 §:ssä kolmeen erilaiseen: laatuvirheeseen, vallintavirheeseen ja oikeudelliseen virheeseen.

5.2 *Laatuvirheestä*

Oikeustieteessä laatuvirheellä tarkoitetaan yleisesti sitä, että tavara on laadultaan, lajiltaan ja määrältään tai muilta ominaisuuksiltaan erilainen kuin voidaan katsoa sovitun⁷¹. Useimmiten myyjän vastuunrajoituslauseke kohdistuu nimenomaan laatuvirheeseen. Laatuvirheen täyttymistä selvitetessä on olennaista huomioida, että kiinteän omaisuuden vaihdannalle on ominaista kaupan kohteen korostettu yksilöllisyys. Yksilöllisyys korostuu varsinkin tilanteessa, jossa osapuolet ovat yksityishenkilön asemassa. Myyjän tosiasiallista suoritusta voi olla vaikeaa tämän johdosta verrata mihinkään tavanomaiseen tapaan tai normaalitasoon. Kiinteistön kaupassa ei käytännössä ole kahta samanlaista esinettä. Kaikki kiinteistöt poikkeavat toisistaan esimerkiksi maaperältään, tai niillä olevien rakennusten osalta. Myyjän suorituksen asianmukaisuutta arvioitaessa ovat tämän vuoksi keskeisessä asemassa osapuolten sopimat kaupan ehdot, sopimusneuvotteluissa esille tulleet seikat, myyjän antamat tiedot sekä ostajan suorittama ennakkotarkastus⁷².

Vaikka luovutukset ovat yksilöllisiä ja kaupan kohteena olevan kiinteistön erityisominaisuudet huomioivia, myytyä kiinteistöä tai sillä olevaa rakennusta joudutaan usein vertaamaan normaalitasoon objektiivisen standardin mukaan. Tällöin lähtökohtana voidaan pitää kauppahintaa ja sen osoittamaa laatuluokkaa. Objektiivinen standardi määrittää siten normaalitason, johon yksilöllistä tapausta voidaan verrata. Vertaaminen tapahtuu subjektiivisen standardin mukaan, subjektiivinen standardi käsittää osapuolten välisen sopimuksen ja siihen liittyvät neuvottelut ja tiedonannot. Subjektiivinen standardi määrittää siis sen laatutason, jota ostajalla on oikeus vaatia.

⁷¹ Keskitalo 2007 s.152

⁷² Niemi 2002 s.303

Laatuvirheessä on maakaaren 2:17 §:n mukaan kysymys puutteesta kaupan konkreettisen kohteen eli luovutettavan alueen havaittavissa eli fyysisissä ominaisuuksissa. Fyysisillä ominaisuuksilla tarkoitetaan esimerkiksi kiinteistön rajoja, pinta-alaa tai maaperän ominaisuuksia. Laatuvirheen virheperusteista lisää kohdassa 7.4.

5.3 Vallintavirheestä

Vallintavirheellä tarkoitetaan maakaaren 2:18 §:n mukaan viranomaisten antamia, kaupan kohteeseen kohdistuvia päätöksiä tai päätöksiin rinnastettavia seikkoja, jotka rajoittavat jollakin tavalla kiinteistön omistajan vallintaoikeuksia. Vallintaoikeuksilla tarkoitetaan kiinteistön omistajan oikeutta käyttää tai määrätä kiinteistöstä oikeudellisesti tavanomaisesta poikkeavalla tavalla.⁷³

Samalla tavoin kuin laatuvirheen ollessa kyseessä, on vallintavirheenkin olemassaoloa verrattava objektiivisen standardin mukaiseen tilanteeseen. Objektiivisen standardin mukaan ostaja voi olettaa, ettei päätöksiä jotka rajoittaisivat hänen vallintaoikeuksiensa käyttöä, ole olemassa. Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden tarkoituksena on estää tällaisten päätösten olemassaolo ja ilmaantuminen ostajalle yllätyksenä. Myyjällä on siis velvollisuus tuoda ostajan tietoon rajoitukset, joilla voidaan katsoa olevan merkitystä kiinteistön arvon tai käytön kannalta ja jotka olisivat todennäköisesti vaikuttaneet kaupan tekemiseen tai sen ehtoihin, jos ostaja olisi niistä tiennyt.

Ostajan selonottovelvollisuus ja ennakkotarkastusvelvollisuus eivät ole vallintavirhettä arvioitaessa kovin suuressa merkityksessä, vaan vastuu näistä seikoista on pääosin myyjällä. Arvioitaessa sitä rajaa, mihin ostajan selonottovelvollisuus vallintavirheen tapauksissa rajoittuu, on pääsääntönä se,

⁷³ Niemi 2002 s. 320

että myyjällä on selonotto- ja tiedonantovelvollisuus vain kaupan kohdetta koskevien päätösten osalta. Ostajan tulee taas selvittää lain sisällöstä johtuvat yleiset kiinteistön käyttämisen ja määräämisvallan rajoitukset täyttääkseen oman selonottovelvollisuutensa. Pääsäännön mukaan myyjä vastaa siis vain päätöksistä, joilla poiketaan edellä mainitun objektiivisen standardin mukaisista tilanteista.

5.4 Oikeudellisesta virheestä

Maakaaren 2:19 §:n mukaan oikeudellinen virhe tarkoittaa tilannetta, jossa kiinteistöön kohdistuu kolmannen henkilön oikeus josta ostaja ei ole ollut tietoinen ennen kaupan tekemistä. Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan myös sellaisia seikkoja, jotka johtuvat myyjästä ja joiden johdosta ostajalle ei myönnetä lainhuutoa kiinteistöön, tai lainhuudon myöntäminen viivästyy.⁷⁴

Oikeudellisen virheen ollessa kyseessä ostajan kompetenssi kiinteistön suhteen on rajoittunut jollakin tavalla hänestä riippumattomasta syystä. Myös oikeudellisen virheen olemassaoloa arvioitaessa on lähtökohdaksi otettava laatu- ja vallintavirheen tavoin objektiivinen standardi. Sen mukaan ostajalla on oikeus olettaa, ettei kiinteistöön kohdistu sivullisten oikeuksia ja että hän saa lainhuudon kiinteistöön tavanomaisella tavalla.

Erona vallintavirheeseen, myyjällä katsotaan olevan oikeudellisen virheen tapauksissa ankara virhevastuu ja täydellinen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. Ostajan asema oikeudellisten virheiden tapauksessa on hyvin vahva, ja hän voi perustellusti luottaa myyjän ilmoitukseen siitä, ettei sellaisia sivullisia jotka voisivat esittää väitteen paremmasta oikeudesta kiinteistöön, ole olemassa.⁷⁵

⁷⁴ Niemi 2002 s.344

⁷⁵ Niemi 2002 s.345

5.5 Yhteenvetoa virhetyypeistä

Maakaaren 2:17-19 §:ssä säädetään erikseen, milloin kiinteistössä on virhe. Virheen käsite on maakaaren sääntelyn mukaan hyvin läheisessä yhteydessä myyjän tiedonantovelvollisuuteen.⁷⁶ Maakaaren säännösten mukaan kiinteistössä on virhe muun muassa, jos

- kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu;
- myyjä on antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa vaikutuksellisista seikoista;
- myyjä on jättänyt ilmoittamatta jonkin vaikutuksellisen tiedon, tai
- myyjä ei ole oikaissut havaitsemaansa ostajan virheellistä käsitystä jostakin vaikutuksellisesta seikasta.

Näiden seikkojen perusteella voidaan todeta, että virheeseen vetoaminen ei edellytä, että virheelliseksi osoittautuneesta ominaisuudesta olisi otettu nimenomainen lausuma kauppakirjaan. Myyjä siis vastaa joka tapauksessa antamistaan tiedoista ja myyjän on tietoja antaessaan syytä varautua siihen, että mikäli hän antaa virheellisiä tietoja joutuu hän vastuuseen. Samoin myyjää ei vapauta vastuusta sellaisen seikan esittäminen, jonka hän on jättänyt tarkoituksellisesti ilmoittamatta ja jonka hänen täytyi olettaa vaikuttavan ostajan kaupantekopäätökseen. Samoin myyjä ei voi vastuunrajoituslauseketta käyttämällä ajatella olevansa vastuusta vapaa tietämästään virheestä, mikäli vastuunrajoituslauseke ei käsitä koko tätä virhettä sellaisella tarkkuudella, että ostaja kykenee ymmärtämään virheen vakavuuden.

⁷⁶ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s. 124

6 Ostajan jälkitarkastusvelvollisuus ja virheilmoitus

6.1 Yleistä

Ostajan jälkikäteen suorittamalla sopimuksen kohteen tarkastuksella on hyvin ratkaiseva merkitys virheen havaitsemisen ja sen seurausten kannalta⁷⁷. Maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Saman lainkohdan 2 momentin mukaan ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu myyjältä ostajalle.

Ostajan vetoaminen virheeseen ja seuraamusten vaatiminen edellyttävät siis ostajan taholta ajoissa tehtyä virheilmoitusta. Mikäli ostaja viivyttelee, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Maakaaren 2: 25.1 §:n tarkoittama kohtuullinen aika ja 2: 25.2 §:n viiden vuoden määräaika ilmaisevat ostajan jälkitarkastusvelvollisuuden ja sille käytettävissä olevan ajan⁷⁸.

6.2 Virheilmoituksen tekeminen

Maakaareissa ei säädetä virheilmoitukselle mitään tiettyä muotoa, joten sen voi tehdä vapaamuotoisesti ja haluamallaan tavalla. Suositeltavaa on kuitenkin tehdä se kirjallisesti tai todistajien läsnä ollessa. Tällä tavoin tehty virheilmoitus

⁷⁷ Ämmälä 2002 s.105

⁷⁸ Kyllästinen 1998 s.98

on ymmärrettävästi helpompi näyttää toteen. Toteennäyttämällä voi olla myyjän kiistäessä virheilmoituksen tekemisen suuri merkitys, koska näyttötaakka on ostajalla itsellään.

Ostajan on virheilmoituksessa ilmoitettava havaitsemistaan virheellisyyksistä ja niiden vaikutuksista kiinteistöön. Tämän lisäksi ostajan on ilmoitettava, millaisia vaatimuksia hän tulee virheellisyyksien vuoksi vaatimaan ostajalta. Kyseeseen voivat tulla kaupan purku-, hinnanalennus- tai vahingonkorvausvaatimuksia. Virheilmoituksen tekovaiheessa ostajan ei tarvitse vielä esittää yksilöityjä vaatimuksia, riittävä on seuraamustyyppin, esimerkiksi hinnanalennuksen, ilmoittaminen.

6.3 Kohtuullinen reklamaatioaika

Maakaaren mukaan ostajan on tehtävä virheilmoitus kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Tavoitteena tällä sääntelyllä on erilaisten virhetilanteiden nopea selvittäminen. Kohtuullisen ajan määrittäminen on vaikeaa, koska kaikki tapaukset ovat yksilöllisiä ja virheet, olosuhteet sekä kaupan osapuolet voivat suhtautua eri tavoilla eri tilanteissa. Esimerkiksi Helsingin hovioikeus on katsonut tapauksessa S 93/2813, että ostajat olivat havainneet lahovaurion kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen katossa vuonna 1990, ja tehneet myyjälle virheilmoituksen vasta vuonna 1992. Hovioikeus katsoi kuitenkin, että ostaja oli tehnyt reklamaation olosuhteisiin nähden kohtuullisessa ajassa. Toisessa tapauksessa S 92/934 Helsingin hovioikeus katsoi, että ostaja oli menettänyt oikeutensa reklamoida myyjälle kun ostaja oli havainnut omakotitalon lattiassa lahovaurion, mutta tehnyt reklamaation myyjälle vasta yli kahden vuoden kuluttua.

Kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy se, että ostaja ehtii tutustua virheeseen ja kysyä esimerkiksi asiantuntijalta ohjeita siihen, oikeuttaako virhe kaupan purku-, hinnanalennus- tai vahingonkorvausvaatimukseen⁷⁹. Hovioikeuksien ratkaisujen perusteella voidaan kuitenkin tehdä havainto, että kohtuullinen reklamaatioaika on kulunut umpeen jo ennen maakaaren säätlemää viiden vuoden määräaika.⁸⁰

6.4 Viiden vuoden määräaika

Maakaaren 2 luvun 25.2 §:n mukaan ostaja ei voi enää viiden vuoden kuluttua kiinteistön hallinnan luovutuksesta vedota laatuvirheeseen. Tämän sääntelyn taustalla on yksityisen kiinteistön myyjän suojeleminen. Olisi kohtuutonta yksityistä myyjää kohtaan, jos vielä pitkän ajan kuluttua esitettäisiin yllättäviä vaatimuksia. Viiden vuoden määräajan soveltamisen ongelmana ovat näyttövaikeudet siitä, millainen kiinteistö on ollut hallinnan luovuttamisen hetkellä viisi vuotta sitten. Ongelmallista on usein myös näyttää se, mitä myyjä ja ostaja ovat laadusta sopineet.

⁷⁹ Kyllästinen 1998 s.104

⁸⁰ Niemi 2002 s. 269-272

7 Vastuunrajoitusehdoista

7.1 Yleistä

Olen käynyt aiemmissa jaksoissa yleisellä tasolla läpi esimerkiksi kiinteistön kauppaa sopimusoikeudellisesti, myyjän ja ostajan velvollisuuksia ja erilaisia virhetilanteita. Näiden tietojen pohjalta on hyvä siirtyä arvioimaan vastuunrajoitusehtojen käyttämistä kiinteistön kaupan yhteydessä.

Vastuunrajoitusehdot ovat sopimusehtoja, jotka kohdistuvat vahingonkorvausvastuuseen. Tällaiset sopimusehdot voivat kohdistua sekä korvausvastuun syntyedellytyksiin että korvattavan vahingon sisältöön.⁸¹ Suoritusvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuvaa vastuuta rajoittavat ehdot kuuluvat yleisimpiin sopimusehtoihin.⁸² Usein kysymyksessä ovat vastuunrajoitusehdot, joilla rajoitetaan nimenomaan velallisen vahingonkorvausvastuuta.⁸³ Myös tavanomainen tapa rajoittaa sopimusrikkomuksesta seuraavaa vahingonkorvausvastuuta on käyttää vastuunrajoitusehtoja. Sopijapuolilla on oikeus sopimusta tehdessään sopia siitä, miten riskit mahdollisesta vahingosta heidän keskinäisessä suhteessa jaetaan. Vastuunrajoitusehto voi kuitenkin helposti johtaa kohtuuttomuuteen esimerkiksi siten, että vahingon joutuu kärsimään sopijapuoli joka ei ole vahinkoa aiheuttanut, vaikka yleisten sääntöjen mukaan hänellä olisi oikeus korvaukseen.⁸⁴

⁸¹ Hemmo 1994 s.274

⁸² Hemmo 2005 s.321

⁸³ Aurejärvi, Hemmo 1998) s.170

⁸⁴ Saarnilehto (2009): Oikeustieto 3/2009

Sopimusoikeudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna vastuunrajoitusehtoihin voi liittyä kohtuuttomuusongelmia. Esimerkiksi sopimusosapuoli, joka on vahvemmassa asemassa, saattaa sanella sopimukseen omaa vastuutaan hyvin voimakkaasti rajoittavia ehtoja. Toisaalta voi olla mahdollista, ettei toinen sopimusosapuoli ole kiinnittänyt lainkaan huomiota sopimukseen otettaviin vastuunrajoitusehtoihin, koska ei ole pitänyt sopimusrikkomusta vartenotettavana vaihtoehtona. Oikeustoimilain 36 §:n mukaiset kohtuullistamisperusteet voivat myös tulla sovellettaviksi. Kohtuuserviointia suoritettaessa on otettava huomioon sopimuksen alkuperäinen tasapainoisuus osapuolten välillä ja oleellisina sopimusrikkomukseen johtaneet syyt ja velallisen menettelyn tuottamuksellisuus.

Vastuunrajoittaminen ei ole lainkaan mahdollista, mikäli korvausvastuusta on säädetty pakottavin säännöksin. Esimerkkinä tällaisista on kuluttajansuojalain normisto, jonka mukaan kuluttajan korvaussuojan heikentämistä ei sallita. Jos pakottavaa vastuusääntelyä ei ole olemassa tietyn oikeustoimen ollessa kyseessä, vastuunrajoitusehdot sitovat osapuolia ellei edellä mainituista kohtuullistamissäännöksistä muuta johdu. Kansainvälisellä tasolla on hyväksytty periaate, jonka mukaan tahalliseen tai törkeään huolimattomaan sopimusrikkomukseen syyllistynyt ei voi vedota vastuutaan rajoittaviin ehtoihin. Tätä periaatetta ei ole vahvistettu laissa, mutta sen soveltamisesta on vallinnut kansainvälisellä tasolla laaja yksimielisyys.

7.2 Vastuunrajoituslauseke kiinteistön kaupan yhteydessä

Pohdittaessa vastuunrajoituslausekkeen soveltumista kiinteistön kauppaan on lähtökohdaksi otettava maakaaren 2:9 §. Pykälän mukaan myyjälle tai ostajalle sovitusta velvoitteista voidaan sopimuksella poiketa. On kuitenkin huomioitava, että sopimuksella ei saada huonontaa ostajalle maakaaren 2:17-34 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia. Maakaaren 2:9 § oikeuttaa myyjän siis

rajoittamaan vastuutaan tietyin yksilöiduin sopimusehdoin⁸⁵. Tyypillinen vastuunrajoitusehto kiinteistön kaupassa on sellainen, että myyjä ei korvaa tiettyä, mahdollisesti myöhemmin ilmenevää vahinkoa lainkaan. Tällöin vastuunrajoitusehto kohdistuu kiinteistössä ilmenevään laatuvirheeseen.

Yleisen sopimusoikeuden tyypillinen rajoitusehto on sellainen, jossa suljetaan vastuun ulkopuolelle välilliset vahingot. Tällaisen rajoitusehdon käyttäminen kiinteistön kaupan yhteydessä on erittäin haastavaa, koska myyjän vastuu on maakaareissa säädetty jo melko tiukaksi. Yleensä kun myyjä joutuu vastuuseen, vastuu johtuu suoraan ostajalle aiheutuneista välittömistä vahingoista, ja niiden luonnollisena seurauksena välillisistä vahingoista. Kiinteistön kaupan yhteydessä välillisiä vahinkoja voivat olla esimerkiksi uuden asunnon hankkimiskulut tai asunnon arvon muutos, joista myyjä usein on vastuussa virheen perusteella.

Toinen yleisessä sopimusoikeudessa käytetty rajoitusehtotekniikka perustuu vastuun enimmäismäärän vahvistamiseen. Kiinteistön kaupan virhetilanteen yhteydessä myyjä vastaa maakaaren mukaan ostajalle aiheutuneesta vahingosta antamalla hinnanalennusta, tai mahdollisesti purkamalla kaupan. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan. Vastuun enimmäismäärä rajoittuu siis kiinteistön arvon lisäksi ostajalle aiheutuneeseen vahinkoon, ja vahingon arvioiminen tapahtuu tapauskohtaisesti arvioiden. Tämän takia vastuun rajoittaminen enimmäismäärään ei sovellu kiinteistön kauppaan kovinkaan hyvin.

Kuten maakaareissa säädetään, tulee vastuunrajoittamisesta kiinteistön kaupan yhteydessä sopia yksilöidysti. Lähtökohtaisesti voidaan katsoa, että yksilöity maininta asunnon puutteellisuudesta poistaa myyjän vastuun tästä nimenomaisesta puutteesta.⁸⁶ Siinä tapauksessa, että asunnon virheellisyys tulee kaupan tekemisen jälkeen arvioitavaksi ja kauppakirjaan on tehty vastuunrajoitusehto, suoritetaan konkreettinen vertailu asunnon ja sopimuksen

⁸⁵ Jokela, Kartio, Ojanen 2004 s.134

⁸⁶ Koskinen 2004 s.63

välillä. Vertailun tarkoituksena on lähinnä selvittää se, vastaako kauppakirjaan laadittu vastuunrajoitusehto kiinteistössä ilmeneviä virheitä, eli koskeeko vastuunrajoitus juuri näitä virheitä. Ostajilla on oikeus luottaa siihen, että kiinteistöllä olevat rakennukset on rakennettu sen ajan rakennusmääräysten mukaisesti, joten jos poikkeuksia rakentamistavassa on, myyjän tulisi ilmoittaa näistä ostajalle.

7.3 Erilaisia vastuunrajoituslausekkeita kiinteistön kaupassa

Vastuunrajoituslausekkeen tulee olla laadittu riittävän yksilöidysti ollakseen pätevä. Sopimusoikeudellisesti tarkastellen joudutaan pohtimaan sitä, mitä vaaditaan vastuunrajoituslausekkeelta, jotta se olisi riittävän yksilöity ja sitoisi ostajaa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty olevan viidenlaisia vastuunrajoituslausekkeita:⁸⁷

1. Myyjä voi pyrkiä sulkemaan pois vastuunsa kokonaan erityisesti käytetyn rakennuksen, joka sijaitsee kiinteistöllä, osalta. Tällainen ehto on kuitenkin sitova vain, jos kohteen virheet on yksilöity sillä tavoin, että osapuolilla on selkeä käsitys siitä, mistä virheestä myyjä ei vastaa ostajalle. Ostajalla on silloin mahdollisuus arvioida vastuunrajoituslausekkeen merkitys kauppahintaan ja muodostaa ostopäätöksensä tämän pohjalta. Vaikeinta vastuunrajoituslausekkeen yksilöity laatiminen on usein silloin, kun rakennuksessa on havaittu esimerkiksi kosteusvaurio tai hajuhaitta, mutta näiden vaurioiden laajuutta tai syytä ei ole selvitetty ennen kaupan tekemistä. Tällainen tilanne esiintyy korkeimman oikeuden tapauksessa 2004: 78, jota käsittelemme myöhemmin.
2. Myyjä voi pyrkiä rajoittamaan vastuutaan virheen seuraamuksista rahamääräisillä rajoilla. Myös tällaisen vastuunrajoituslausekkeen on oltava

⁸⁷ Tepora 2007 s.401-410

yksilöity sitoakseen ostajaa. Kysymykseen voi kuitenkin tulla myös yleisessä muodossa oleva vastuun määrän rajoittaminen, esimerkiksi: ``Myyjä vastaa rakennuksessa olevan virheen aiheuttamista vahingoista ainoastaan siltä osin, kuin vahinkojen yhteismäärä ylittää 20 000 euroa. Myyjä on velvollinen korvaamaan ainoastaan rajan ylittävän vahingon kuitenkin siten, että myyjän vastuun enimmäismäärä on 60 000 euroa.``

3. Myyjä voi korvata ostajan oikeuden hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen kiinteämääräisellä sopimussakolla. Tällaisessa vastuunrajoitusehdossa myyjän vastuu koskee myös virheen seuraamuksia. Esimerkiksi on voitu laatia vastuunrajoituslauseke, jossa on kerrottu kiinteistöllä sijainneen aikaisemmin autohajottamo. Mikäli autohajottamon toiminnan seuraamuksena maaperään on imeytynyt öljyä tai muita haitallisia kemikaaleja, on ostajalla oikeus vaatia myyjältä 20 000 euron sopimussakon suorittamista vahingonkorvauksen sijasta.
4. On myös mahdollista rajata myyjän vastuu-aikaa kiinteistön kaupassa. Maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan ostajan on vedottava virheeseen kohtuullisen ajan, tai viimeistään viiden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä. Osapuolet voivat kuitenkin vastuunrajoituslausekkeella sopia siitä, mitä he tarkoittavat kohtuullisella ajalla ja pyrkiä siten lyhentämään viiden vuoden määräaikaa, joka useassa tapauksessa on tarpeettoman pitkä. Myyjä voi esimerkiksi rajata vastuutaan siten, että kauppakirjaan otetaan vastuunrajoituslauseke, jonka mukaan ostajan on esitettävä laatuvirheeseen perustuvat vaatimuksensa 2 vuoden kuluessa. Tällainen ehto ei kuitenkaan välttämättä ole sitova, koska on arvioitava tapauskohtaisesti käytetyn aikamäärään kohtuullisuutta.
5. Myyjä voi myös rajoittaa ostajan oikeutta hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen mikäli ne ylittävät tietyn summan. Niiden sijasta kyseeseen tulee kaupan purku. Maakaaren mukaan virheen tulee olla olennainen oikeuttaakseen kaupan purun. Osapuolet voivat kuitenkin vastuunrajoituslauseketta käyttäen sopia yksilöidysti siitä, milloin kaupan purkaminen on tarkoituksenmukaisin keino. Myyjä ja ostaja voivat siten

sopia jonkinlaisesta kipukynnyksestä, jonka ylittyessä on järkevämpää purkaa kauppa.

Vastuunrajoitusehdot ovat tietysti kiinteistöstä ja asunnosta riippuen hyvin yksilöllisiä. Oman lisänsä vastuunrajoitusehtojen moninaisuudelle antavat myös lukuisat eri vastuunrajoituslausekkeiden mahdolliset muodot. Esimerkiksi sopimukseen voidaan ottaa maininta siitä, että rakennuksen kattorakenteissa on ollut vesivahinko, jonka seurauksena katon rakenteet ovat kastuneet ja edellyttävät korjaamista. Tällaisessa tapauksessa virheellisyyttä arvioidaan vertaamalla sopimukseen kirjattua todelliseen tilanteeseen. Ostajalla on kuitenkin tieto ennen kaupan tekemistä rakennuksessa olevista virheistä ja hän voi arvioida virheen korjauskustannusten vaikutuksen ennen kuin tekee kauppasopimuksen. Esimerkkinä tämäntyyllisestä tapauksesta on kuluttajavalituslautakunnan ratkaisu vuodelta 1998 (KVL 98/81/21): Tapauksessa oli kyse sovitun kunnan ja puutteellisuuksien merkityksestä, kun rivitalohuoneiston kaupan jälkeen keittiössä oli havaittu kosteusvaurio ja hometta. Kuluttajavalituslautakunnan mukaan ostajat olivat tutustuneet ennen kaupan tekemistä tehtyyn kosteusmittauslausuntoon ja ottaneet vastatakseen ennen kauppaa tehdyn lausunnon mukaiset virheet ja niiden korjauksen. Ostajat olivat näin ollen sitoutuneet vastaamaan vain lausunnossa ehdotetuista toimenpiteistä, minkä vuoksi heillä oli oikeus vaatia korvausta vioista, jotka eivät olleet kaupantekohetkellä heidän tiedossaan.

8 Vastuunrajoituslausekkeen arviointia oikeuskäytännön perusteella

8.1 Yleistä

Vastuunrajoituslausekkeen käyttäminen kiinteistön kauppakirjassa myyjän virhevastuuta alentavana tekijänä on hyvin haastavaa. Ongelmia aiheuttaa esimerkiksi ostajan vahva asema Suomen oikeudessa ja maakaaren sääntelyn tulkinnalle jättämät aukot. Aikaisemmin on kiinteistöjen kaupoissa esiintynyt paljon vastuunrajoituslausekkeitä, joilla myyjän vastuu on pyritty rajaamaan kokonaan pois. Usein on käytetty muotoa: ``kiinteistö myydään sellaisena kuin se on``, ja pyritty siten kiertämään maakaaren sääntelemää myyjän virhevastuuta. Tällaisten ehtojen käyttäminen on kuitenkin kiellettyä ja mikäli sellaisia kauppakirjoissa esiintyy, ne on jätettävä vaille merkitystä pätemättöminä. Maakaaren mukaan myyjä voi rajoittaa vastuutaan virhetilanteessa ainoastaan rajaamalla tarkasti sen, mitä virheitä kyseinen vastuunrajoituslauseke kattaa.

Kiinteistöissä ilmenevistä virheistä riitelemisen ostajan ja myyjän välillä on hyvin työlästä. Prosessi on usein pitkäkestoinen ja vaatii kärsivällisyyttä sekä päättäväisyyttä. Koska usein kiinteistön kaupassa on kyseessä ihmisen elämän suurin kauppa, se vaikuttaa omaan elämään suuresti ja herättää paljon tunteita, joten ihmiset ovat usein valmiita tällaiseen, monesti kalliiseen prosessiin. Riitelemisen oikeusteitse on osapuolille työlästä, joten suositeltavaa olisi kyetä aina ratkaisemaan tällaiset kiistat sopimalla. Tämä ei kuitenkaan ole aina mahdollista.

Suurin osa kiinteistöriidoista ratkeaa joko sopimalla, tai niiden käsittely ei etene korkeimpaan oikeuteen asti. Korkeimman oikeuden asema Suomessa

ennakkotapauksia antavana ja tulkintalinjoja muokkaavana tuomioistuimena on hyvin merkittävä. Tämän takia korkeimman oikeuden ratkaisuille on annettava hyvin suuri merkitys, ja pohdittava myös vastuunrajoituslausekkeen tulkintaa ja merkitystä sen luomien tulkintalinjojen mukaan. Ongelmana on kuitenkin se, että korkeimmasta oikeudesta ei ole uuden maakaaren aikana annettu kovinkaan montaa ratkaisua, jossa olisi pohdittu myyjän vastuuta tilanteessa, jossa tämä on rajoittanut vastuutaan vastuunrajoituslausekkeella. Tästä seikasta johtuen ne ratkaisut, jotka korkein oikeus on aiheeseen liittyen antanut, ovat erityisen merkityksellisiä ja käsittelenkin seuraavaksi niitä ja niiden merkitystä tulevalle kehitykselle.

8.2 Korkeimman oikeuden ratkaisu 2004:78

8.2.1 Tapauselostus

Korkeimman oikeuden ratkaisu 2004:78 on perustavaa laatua oleva ennakkotapaus. Tapauksessa riitaista oli vastuunrajoituslausekkeen vaikutus ostajan oikeuteen vaatia kauppahinnan alennusta rakennusvirheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden perusteella. Riitaista oli lisäksi se, oliko rakennuksen arvo korjaustöiden suorittamisen johdosta noussut siten, että se tuli ottaa huomioon kauppahinnan alennusta määrättäessä⁸⁸. Keskityn tutkimuksessani selvittämään vastuunrajoituslausekkeen merkitystä ostajan oikeuteen vaatia korvausta, ja jätän vähemmälle huomiolle rakennuksen arvonnousun arvioimisen.

Tapauksessa on kysymys tilanteesta, jossa A ja B olivat ostaneet C:ltä kiinteistön sillä sijaitsevina rakennuksineen. Kaupparajaan sisältyi maininta

⁸⁸ Tuomisto 2005 s.88

rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista ja myyjän vastuuta rajoittava lauseke. Myöhemmin rakennuksessa oli havaittu merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena rakennukseen oli tullut kosteusvaurioita. Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan siihen, etteivät ostajat olleet ostajan selonottovelvollisuuden tai edes vastuunrajoituslausekkeen perusteella velvollisia tutkimaan talon perustuksia ja salaojitusta, joiden oli osoitettu olevan virheellisiä.

8.2.2 Vastuunrajoituslausekkeen muoto

Myyjällä on maakaaren mukaan tiedonantovelvollisuus kiinteistön ominaisuuksista ja mahdollisista virheistä. Myyjällä on päävastuu kaupan kohdetta koskevien tietojen hankkimisessa ja toimittamisessa vastapuolelle, joten suurimmalta osin riski on asetettu hänen kannettavakseen⁸⁹. Toisaalta oikeuskirjallisuuden mukaan myyjä ei ole korvausvelvollinen seikoista, joista ostajan voidaan katsoa olleen tietoinen kaupan tekemisen hetkellä. Tapauksessa kauppakirjassa ollut vastuunrajoituslauseke oli muotoiltu seuraavasti (Rauman käräjäoikeuden tuomio 4.1.2001):

” Ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksessa laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa

⁸⁹ Niemi 2002 s.275

yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset.”

Myyjä C on pyrkinyt täyttämään tiedonantovelvollisuutensa teettämällä kiinteistöllä kunto- ja kosteustarkastuksen. Ostajat A ja B ovat kauppakirjassa myöntäneet tutustuneensa tähän tarkastuksesta laadittuun raporttiin ja vahvistaneet tietävänsä siitä, että vaurioiden laajuutta ja mahdollisesti muita aiheutuneita vahinkoja ei ollut selvitetty. Huomionarvoista on myös se, että vastuunrajoituslausekkeessa on nimenomaisesti suljettu myyjän vastuu pois jo tiedossa olevista virheistä ja vahingoista sekä niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Raportissa oli mainittu muun muassa alakerran lattiasta löytyneestä kosteudesta ja eteisen takan halkeamasta. Mainittujen seikkojen perusteella voisi ajatella ostajan olleen tietoinen kiinteistön virheistä, ja tämän ostajan tietoisuuden perusteella myyjä vapautuisi virhevastuusta.

8.2.3 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus. Pykälän mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Pykälän viimeisen momentin mukaan myyjä ei kuitenkaan vapaudu edellä mainituissa tapauksissa vastuusta, mikäli hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Maakaaresta ei ilmene, että kiinteistön kaupan tekeminen edellyttäisi välttämättä ostajan ennakkotarkastuksen suorittamisen. Itse tarkastusvelvollisuus on maakaaren mukaan ehdoton, mutta tämä ei kuitenkaan tarkoita tosiasiallista tarkastusta.⁹⁰ Ostajan tarkastusvelvollisuus rajoittaa myyjän virhevastuuta. Jos myyjä on kuitenkin törkeän huolimattomasti tai tahallisesti salannut jonkin vaikutuksellisen seikan kiinteistöstä, myyjä ei välttä virhevastuutaan, vaikka ostaja olisi laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa. Kauppa voidaan tehdä pätevästi, vaikka ostaja ei lainkaan tutustu kiinteistöön. Tästä ennakkotarkastuksen laiminlyömisestä seuraa kuitenkin se, että ostaja menettää oikeutensa jälkeenpäin vedota virheeseen, joka olisi tullut tavanomaisessa tarkastuksessa ilmi⁹¹. Ennakkotarkastus on suoritettava tavanomaisella huolellisuudella. Tämä tarkoittaa sitä, että ostajan on meneteltävä sillä tavalla kuin voidaan olettaa huolellisen ihmisen toimivan vastaavaa oikeustointa tehdessään. Sitä, onko ostaja suorittanut ennakkotarkastuksen riittävän huolellisesti, arvioidaan objektiivisten kriteerien pohjalta.

Kysymyksiä herättävää on esimerkiksi se, minkälaisia toimia ostajan voidaan objektiivisten kriteerien mukaan edellyttää tekevän. Melko vanhassa korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO: 1992:51), ei ollut edellytetty ostajien havaitsevan lattian olevan vinossa, koska rakennus oli kalustettu ja kaltevuuden havaitseminen tämän takia vaikeaa. Voidaan siis ajatella siten, että ostajalla ei ole velvollisuutta tavanomaisessa tarkastuksessa virheiden paljastamiseksi siirrellä huonekaluja tai muita tavaroita. Ostaja on kuitenkin vastuussa omasta huolimattomuudestaan, jos hän ei esimerkiksi havaitse ennakkotarkastuksessa kaikkia kiinteistön merkittäviä ominaisuuksia. Toisaalta näyttäisi myös olevan niin, että ennakkotarkastusvelvollisuuden suorittaminen ei edellytä ulkopuolisen asiantuntijan käyttämistä. Ostaja voi siis suorittaa ennakkotarkastuksen pätevästi omatoinisesti ilman asiantuntijaa.

⁹⁰ Kyllästinen 1998 s.76

⁹¹ Tulokas 2005: Juhlajulkaisu Juhani Wirilander s. 397

Ostajan tulee havaita ennakkotarkastuksessa rakennusten osalta kaikki oleelliset seikat. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi rakennusten päällisin puolin havaittavissa oleva ikääntyminen, niiden käyttötarkoitus ja kuluminen sekä kunto. Ostajalla on oikeus olettaa, että rakennusten sisäiset rakenteet ovat pääpiirteissään vastaavassa kunnossa ja vastaavalla huolellisuudella viimeistellyt kuin päällisin puolin voidaan havaita⁹². Objektivisen standardin mukaan ostajalla on oikeus olettaa sitä parempaa laatutasoa ja kuntoa, mitä uudemmassa kohteesta on kysymys. Jos kiinteistön myyjä ei ole ennen kaupan tekemistä ilmoittanut ostajalle muuta, voidaan lähtökohtana pitää sitä, että rakennusten rakennustapa vastaa rakennusajan vaatimuksia ja normeja. Kiinteistöjen ja niillä sijaitsevien rakennusten yksilöllisyydestä johtuen on vaikea antaa yleisiä määräyksiä tai ohjeita siitä, mitä seikkoja ostajan tulisi tarkastaa.

Tapauksessa 2004:78 esiintyvässä vastuunrajoituslausekkeessa on nimenomaisesti mainittu ostajan olevan tietoinen siitä, ettei kunto- ja kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden laajuutta tai niiden aiheuttamia muita vahinkoja ole tutkittu. Mainittujen vaurioiden havaitseminen ja niiden laajuuden tutkiminen edellyttäisi ulkopuolisen asiantuntijan käyttämistä, joten niiden seikkojen selvittämisen ei voida katsoa kuuluvan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin. Toisaalta ostajat ovat tiedneet että kiinteistössä on havaittu mainittuja vaurioita, joten on syytä pohtia olisiko ostajien ulotettava tämän johdosta eräänlainen laajennettu ennakkotarkastusvelvollisuus myös näiden vaurioiden tutkimiseen. Eli ovatko ostajat ottaneet harkitun riskin, kun eivät ole tutkineet kunto- ja kosteuskartoituksessa havaittuja vaurioita tarkemmin?

Käytännössä kosteusongelmat olivat tiedossa jo kauppaa tehtäessä, mutta niiden alkusyy ja vaurioiden vakavuus oli täysin selvittämättä. Tällaisessa tilanteessa olisi varmasti rationaalista tehdä asianmukaiset jatkoselvitykset ja harkita kaupantekoa vasta tämän jälkeen. Kyseisessä tapauksessa osapuolet

⁹² Kyllästinen 1998 s.79

kuitenkin päätyivät kaupantekoon epävarmassa tilanteessa, ja pyrkivät ilmeisesti vastuunrajoituslauseketta käyttämällä jakamaan riskin mahdollisesti myöhemmin ilmenevistä virheistä. Jatkotutkimukset ennen kaupantekoa olisivat varmasti palvelleet kummankin osapuolen etua.

8.2.4 Laatuvirheen täytyminen tapauksessa

Tapauksessa kiinteistössä katsottiin olevan laatuvirhe. Laatuvirheen seuraamuksia ovat hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Hallituksen esityksen mukaan ostajalla on nykyään katsottu olevan oikeus vaatia hinnanalennusta myyjän tuottamuksesta riippumatta. Jos virhe on olennainen tai myyjä on menetellyt petollisesti, ostaja voi purkaa kaupan. Myyjän vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on, että myyjä on menetellyt tuottamuksellisesti. Laatuvirheestä kiinteistössä säädetään maakaaren 2 luvun 17 §: ssä. Lainkohdan mukaan kiinteistössä katsotaan olevan laatuvirhe, jos

- 1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
- 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai

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

Ostajat A ja B olivat siis tietoisia niistä kiinteistön virheistä, jotka ilmenivät myyjän teettämästä tarkastuksesta. Lisäksi he olivat hyväksyneet kauppakirjaan myyjän vastuuta rajoittavan lausekkeen. Myyjän vastuuta rajoittavaan lausekkeeseen voidaan rinnastaa lauseke, jossa ostaja ottaa vastatakseen tietystä virheestä. Mikäli ostaja tähän suostuu, niin myyjälle ei jää vastuuta tällaisesta virheestä⁹³. MK 2:17 §:n mukaan laatuvirhe on kyseessä jos kiinteistö ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Tässä on syytä pohtia niitä seikkoja, joiden nojalla ostajat ovat kaupan tehneet ja verrata niitä kaupan jälkeen ilmenneisiin virheisiin.

Tapauksesta käy ilmi, että kiinteistössä kaupan tekemisen jälkeen ilmenevät vahingot ovat aiheutuneet kiinteistöllä aiemmin tapahtuneista rakennusvirheistä. Kunto- ja kosteustarkastuksessa havaitut vauriot aiheutuvat rakennusvirheestä, mutta korkein oikeus ei ole kuitenkaan tulkinnut vastuunrajoituslauseketta kovinkaan laajentavasti. Laajentavan tulkinnan mukaan ostajan vastuun ottaminen vaurioista voisi olla ymmärrettävissä myös vastuun ottamiseksi vaurioiden välittömien syiden korjaamisesta⁹⁴. Korkein oikeus ei ole kuitenkaan ryhtynyt näin laajaan tulkintaan, vaan korosti ennen kauppaa havaittujen vaurioiden ja niiden taustalla olevien rakennusvirheiden eroa.

Rakennuksessa oli kaupan tekemisen jälkeen ilmennyt rakennusvirheitä, joista kunto- ja kosteuskartoituksessa ilmenneet vauriot olivat syntyneet. Rakennusvirheitä oli alakerran maanvaraisen seinän väärä perustamistapa sekä salaojajärjestelmän puuttuminen alakerran tilojen osalta. Samoin rakennusvirheitä oli myös se, että talo oli perustettu liian alas maastoon nähden, ottaen huomioon toimivan sadevesijärjestelmän, ja salaojakaivojen puuttuminen alakerran tilojen osalta. Mainittujen puutteiden seurauksena alakertaan oli päässyt talon ulkopuolelta

⁹³ Koskinen 2004 s.67

⁹⁴ Tuomisto 2005 s.90

lausvettä, joka oli vaurioittanut alakerran sisäpuolisia ja väliseinien rakenteita. Mainittujen seikkojen voidaan katsoa täyttävän laatuvirheelle maakaassa asetettavat kriteerit. Jotta laatuvirheen kriteerit täyttyisivät, kyseessä tulee olla sellainen virhe, jonka olemassaolosta tietäminen ennen kaupan tekemistä olisi vaikuttanut ostajan ostopäätöksen tekemiseen. Virheen vaikutuksellisuutta voidaan arvioida esimerkiksi siitä aiheutuvien korjauskustannusten suhteesta kauppahintaan. Mikäli korjauskustannukset ovat olleet huomattavan pienet suhteutettaessa kauppahintaan, ei virheen katsota yleensä olleen vaikutuksellinen. Tähän tulkintaan korkein oikeus on päätenyt ratkaisussaan 1982 II 78, jossa ostajat olivat havainneet kaupan tekemisen jälkeen, että kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa oleva takka oli savuhormistoon kytkemätön koristetakka, ja sähkölieden kytkentä virtalähteeseen oli sähköturvallisuusmääräysten vastainen. Virheiden korjauskustannukset olivat yhteensä noin 1200 markkaa joka oli vain 0,6 prosenttia kauppahinnasta. Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan siihen, että ostajien vaatimus saada korvausta hylättiin koska virhe ei ollut tarpeeksi vaikutuksellinen.

8.2.5 Korkeimman oikeuden ratkaisu ja perustelut

8.2.5.1 Myyjän vastuuta rajoittavan lausekkeen merkitys

Ostajat A ja B olivat yhdessä myyjä C:n kanssa sopineet kiinteistön kauppakirjaan laitettavasta vastuunrajoituslausekkeesta. Oikeudellinen ongelma koskee sitä, voidaanko ostajien katsoa tämän vastuuvapauslausekkeen johdosta luopuneen oikeudestaan vedota kiinteistöllä olevassa omakotitalossa kaupanteon jälkeen havaittuihin MK 2 luvun 17 §:n mukaisiin laatuvirheen kriteerit täyttäviin rakennusvirheisiin. Maakaaren mukaan ostajalla tulisi olla oikeus hinnanalennukseen laatuvirheen ollessa kysymyksessä. Sopimusosapuolet ovat sopineet vastuunrajoituslausekkeen avulla myyjän vastuusta toisin. Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaan osapuolet voivat sopimalla yksilöidysti poiketa maakaaren säätelemistä myyjälle ja ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvollisuuksista. Olennaista on sen arvioiminen, onko sopiminen tapauksessa vastuunrajoitusta käyttämällä tapahtunut maakaaren tarkoittamassa määrin riittävän yksilöidysti, ja voidaanko sopimuksen katsoa tässä ulottuvan kiinteistössä myöhemmin ilmenneisiin rakennusvirheisiin.

Myyjä ja ostajat ovat sopineet kaupan tekemisen hetkellä tiedossa olevien seikkojen mukaisesti vastuunrajoituslausekkeen muodosta. Tarkoituksena on ollut vapauttaa myyjä vastuusta niiden seikkojen perusteella, mitä virheistä on sillä hetkellä tiedetty. Kiinteistössä olevat kosteusvauriot ovat siten sellaisia seikkoja, mistä ostajan voidaan katsoa olleen tietoinen kaupan tekohetkellä. Ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä⁹⁵. Rakennukset tulee tarkastaa siltä osin kuin eri tiloihin on esteetön pääsy. Oikeuskäytännössä on runsaasti tapauksia joissa ostajan

⁹⁵ Koskinen 2004 s.126

ennakkotarkastusvelvollisuus on rajattu sellaisiin seikkoihin, jotka ovat kiinteistöllä havaittavissa. Esimerkiksi kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa 97/81/977 todettiin, että ostaja ei ollut voinut havaita autotallin vaurioita siellä säilytettyjen tavaroiden ja pihalla olleen lumen vuoksi. Kuitenkin tapauksissa, joissa ostaja on havainnut kosteusvaurioihin viittaavia merkkejä, selonottovelvollisuus on ostajalla. Tällöin ostajan tulisi vaatia lisätutkimuksia asian perinpohjaiseksi selvittämiseksi. Suuri osa ratkaisuista on melko vanhoja, ja lainsäädäntö on muuttunut myyjän vastuuta korostavaan suuntaan. Laaturivhesäännösten peruslähtökohtana on sellainen käsitys, että ostajaa on suojattava myyjää vastaan. Tavallaan ostajalle annetaan yksityistenkin välisessä kiinteistön kaupassa kuluttajan kaltainen asema⁹⁶.

8.2.5.2 Riittävän yksilöidysti – kriteeri

Vastuunrajoituslausekkeisiin voidaan vedota ostajan vahingoksi vain, jos ehto on yksilöity niin, että siitä selvästi käy ilmi miltä osin ja millä tavoin on sovittu poikettavaksi lain säännöksistä (HE 120/1994). Samankaltainen sääntely on otettu hallituksen esityksestä myös maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momenttiin. Käytännössä hankaluuksia on aiheuttanut riittävän yksilöidysti – kriteerin täyttyminen. Kiinteistön kauppaan liittyy monia seikkoja, ja asiaa on aina arvioitava tapauskohtaisesti objektiivisesti tarkastellen. Arviointia vaikeuttaa sekin, että vastuunrajoituslausekkeet ovat usein erilaisia ja niillä on pyritty erilaisiin tavoitteisiin.

Korkein oikeus tarkasteli vastuunrajoituslausekettä lähtien siitä, että ostajat eivät kauppakirjan allekirjoittaessaan olleet tietoisia rakennukseen sisältyvistä ja vasta kaupanteon jälkeen havaituista vakavista rakennusvirheistä. Korkein oikeus viittaa perusteluissaan myös maakaaren 2 luvun 22 §:ään, jonka mukaan ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjältä kiinteistöstä saamiensa tietojen

⁹⁶ Tulokas 2005: Juhlajulkaisu Juhani Wirilander, s. 398

paikkansapitävyyttä. Ostajan ei myöskään tarvitse ulottaa tarkistusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Mielestäni tämä korkeimman oikeuden linjaus täsmentää huomattavasti sitä, minkälaisiin toimiin ostajan voidaan edellyttää ryhtyvän havaitsemiensa epäilyttävien seikkojen johdosta.

Oikeuskirjallisuudessa esiintyvän kannan mukaan ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen, mikäli kiinteistössä on havaittavissa epäilyjä herättäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä. Tällaiset olosuhteet saattavat edellyttää asiantuntija-apua⁹⁷. Korkeimman oikeuden tulkinta antaa suuntaviivat sille, minkälaisiin toimiin ostajalla voidaan katsoa olevan velvollisuus ryhtyä havaitessaan virheellisyyksiä. Hallituksen esityksen mukaan ostajan on ryhdyttävä tarkempiin tutkimuksiin ja käytettävä mahdollisesti asiantuntija-apua mikäli ostaja havaitsee epäilyttäviä seikkoja. On mielenkiintoista havaita korkeimman oikeuden kanta ostajan velvollisuuteen tarkempiin tutkimuksiin ryhtymiseen. Korkein oikeus lausuu perusteluissa ostajalla olevan tavanomaista laajempi selonottovelvollisuus, mikäli talossa on kosteusvaurioita. Kyseisessä rakennuksessa olevien rakennusteknisten virheiden havaitseminen olisi kuitenkin edellyttänyt reikien poraamista alakerran lattiaan ja rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä. Näin ollen virheiden toteaminen olisi ollut mahdollista vain sellaisilla tavanomaisista poikkeavilla ja myyjän kiinteistöön kajoavilla toimenpiteillä, joihin ostajalla ei olisi ollut oikeutta ryhtyä sopimatta asiasta ensin myyjän kanssa. Korkeimman oikeuden kanta asiaan on, ettei ostajien voida katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan sen takia, että he eivät edellyttäneet suoritettavaksi edellä mainittuja tarkastuksia ennen kuin kaupasta päätettiin⁹⁸. Kysymyksiä herättävää on, voidaanko ostajan tarkastusvelvollisuuden rajoja yleisesti arvioida näiden kriteerien pohjalta. Ongelma on nimenomaan siinä, että hyvin usein tarvitaan jonkinlaisia kiinteistöön kajoavia ja myyjän suostumusta edellyttäviä toimia, kun ryhdytään selvittämään jonkin havaittavissa olevan ongelman piileviä syitä⁹⁹.

⁹⁷ Koskinen 2004 s.129

⁹⁸ KKO: n ratkaisu 2004:78

⁹⁹ Tuomisto 2005s.90

Kauppakirjassa olevalla vastuunrajoituslausekkeella ei korkeimman oikeuden mukaan ole riittävässä määrin yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta kysymyksessä olevien rakenteiden asianmukaisuudesta. Riittävän yksilöity vastuunrajoituslauseke olisi ilmeisesti ollut, jos olisi ensin tehty riittävät lisäselvitykset kosteusvaurioiden syiden selvittämiseksi, ja ulotettu tämän jälkeen vastuunrajoituslauseke koskemaan myös näitä perustavaa laatua olevia rakennusvirheitä. Tapauksessa kosteusvaurioiden syitä ei ollut selvitetty, eikä vastuunrajoituslauseketta ollut laadittu niin yksilöidysti, että myyjän vastuu kosteusvaurioiden taustalla olleista rakennusvirheistä olisi poistunut. Tämän johdosta ostajilla on vastuunrajoituslausekkeen estämättä oikeus vaatia kauppahinnan alennusta tällaisista kiinteistöllä olevassa omakotitalossa havaituista rakennusvirheistä ja niiden aiheuttamista vahingoista.

Vertailun vuoksi sekä uudemman ja vanhemman tulkinnan rajojen hahmottamiseksi, esittelen vanhemman ratkaisun jonka on antanut kuluttajavalituslautakunta (KVL 97/81/1469). Ratkaisussa oli kyse omakotikiinteistön kaupasta, jossa oli havaittu kohta kaupan tekemisen jälkeen kosteusvaurioita. Kuluttajavalituslautakunnan mukaan ostajan ja myyjän olisi pitänyt havaita näkyvät kosteusvauriot pesuhuoneen seinässä ennen kaupantekoa. Ostajien olisi pitänyt selvittää asia tarkemmin, vaikka he eivät tieneetkään vian laatua. Erityisesti ostajien olisi tullut epäillä kosteusvaurioita, koska vika oli kosteissa tiloissa ja vaatia tämän johdosta asiasta tarkempaa selvitystä. Tämän johdosta lautakunta päätyi ratkaisuun, jonka mukaan ostajat eivät olleet tarkastaneet taloa riittävän hyvin ennen kauppaa¹⁰⁰. Ratkaisussa on katsottu, että koska ostajat eivät olleet vaatineet lisäselvityksiä kosteusvaurioista, jotka olisi pitänyt havaita jo ennakkotarkastuksessa, he eivät olleet oikeutettuja saamaan korvausta heille aiheutuneesta vahingosta. Korkein oikeus päätyi toisenlaiseen ratkaisuun omassa pohdinnassaan vuonna 2004. Täytyy tietysti huomioida laintulkinnan muutos ja korkeimman oikeuden asema ennakkotuomioistuimena, ja pohtia ratkaisua ennakkotapauksena. Ratkaisusta on kuitenkin selvästi nähtävissä myyjän aseman kiristyminen yksityistenkin välisissä kiinteistön kaupoissa. Myyjän ja ostajan asema voidaan tulkita jo samankaltaiseksi

¹⁰⁰ Koskinen 2004 s.128

kuin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan asema, eli ostajalle ollaan antamassa osin samankaltaista asemaa kuin kuluttajalla.

8.3 Korkeimman oikeuden ratkaisu 2009:31

8.3.1 Tapausselostus

Tuoreessa korkeimman oikeuden ratkaisussa oli kyseessä tilanne, jossa vuokraoikeuden ja sillä olevan omakotitalon kaupassa oli myyjän vastuuta rajoitettu suoritettussa kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Myöhemmin talossa oli havaittu yläpohjan kosteusvaurio, jonka johdosta ostaja vaati hinnanalennusta. Oikeudellisena ongelmana oli kysymys rajoitusehdon merkityksestä myyjän vastuuseen, sekä kuntotarkastuksesta johtuvasta ostajan selonottovelvollisuudesta.

Tapauksessa on hyvin paljon samankaltaisia piirteitä kuin edellä käsittelemässäni korkeimman oikeuden tapauksessa 2004:78. Molemmissa tapauksissa myyjän vastuuta oli rajoitettu tietyin osin ja pohdittavana oli myös ostajan selonottovelvollisuuden merkitys silloin, kun kohteeseen oli tehty kuntotarkastus. Hyvin mielenkiintoista on tutkia korkeimman oikeuden linjan pitävyyttä näissä kahdessa tapauksessa. Molemmat ovat julkaistuja ennakkotapauksia ja tapauksen 2009:31 lyhennelmässä on viitattu suoraan tapaukseen 2004:78, joten korkein oikeus on huomionoinut tapausten samankaltaisuuden.

Tapauksessa 2009:31 Heikki L oli myynyt kiinteistön ostaja Marianna K:lle vuonna 2003. Ostaja oli asunut kiinteistössä kolme vuotta ja myynyt sitten kiinteistön edelleen vuonna 2006 Marko T:lle. Marko T oli sisäremonttia tehdessään havainnut kosteusvaurion rakennuksen yläpohjassa. Vaurio oli sittemmin korjattu ja kaupan kohteen nykyinen omistaja Marko T oli esittänyt virheilmoituksen Marianna K:lle.

Marianna K on myöntänyt laaturvirheen olemassaolon sekä velvollisuutensa maksaa hinnanalennusta. Kohteessa suoritettuna tarkastuksen mukaan kosteusvaurio on ollut olemassa jo Marianna K:n omistuksen aikana. Tapauksessa on riita Marianna K:n ja ensimmäisen myyjän Heikki L:n välillä, joka on kiistänyt laaturvirheen olemassaolon.

8.3.2 Vastuunrajoituslausekkeen muoto

Kauppan kohteessa oli suoritettu kuntotarkastus ennen kaupan tekemistä. Ostajan kerrottiin tutustuneen kosteustarkastuksesta annettuun raporttiin ja olevan tietoinen siinä mainituista puutteista, vioista ja korjausehdotuksista. Kuntotarkastusraportti on noin 15 sivua pitkä, ja siinä käydään kohtalaisen tarkasti läpi kiinteistön ominaisuuksia. Tarkastuksen mukaan kohteessa ei ole kosteusvaurioita tai ulkopuolista kosteusrajoitusta. Raportissa oli todettu rakennuksen yläpohjan osalta, että vesikate oli uusittu vuonna 1992 ja että vesikatteessa oli katteen alustastaan irtoamisesta johtuvia poimuja, joiden taakse sadevedet lammikoituivat. Raportin mukaan syksyllä vesi jäätyessään aiheuttaa katteelle ylimääräisen vaurioitumisriskin`. Vesikatteen uusimista kannatti harkita `muutaman vuoden aikajänteellä` ja sen kuntoa tuli seurata säännöllisesti. Tämän lisäksi raportissa on todettu, että savuhormin juurihuopa ei ollut tiivis hormia vasten. Jatkotoimenpiteenä juurihuovan reuna tuli tiivistää elastisella saumaussmassalla.

Oleellista tarkasteltaessa kuntotarkastusta on se, että siinä ei ole todettu rakennuksen yläpohjan kosteusvaurioita eikä sitä siten ole raportin vioissa ja puutteissa yksilöity. Kosteusvaurioita ilmeni rakennuksessa nimenomaan yläpohjassa, joista ei siis ollut mainintaa. Kaupankirjaan merkityssä vastuunrajoitusehdossa on myyjän vastuu yksilöidysti rajoitettu vain niihin virheisiin tai puutteisiin, jotka mainitaan raportissa. Tämän johdosta kaupankirjassa ei myyjän vastuuta ole rajoitettu maakaaren edellyttämällä tavalla riittävän yksilöidysti yläpohjan kosteusvaurion osalta.

8.3.3 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostajan tulee ennakkotarkastusvelvollisuutta suorittaessaan tutkia ja huomioida rakennuksessa ilmenevät viat ja puutteellisuudet. Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Olennaista tässä tapauksessa on huomioida se, että ostajalla ei ole ilman erityistä syytä ulottaa tarkastusta sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Kaupan kohteena olevassa rakennuksessa kosteusvauriot ilmenivät yläpohjassa. Kuntotarkastusraportin mukaan rakennuksen yläpohjaa ei voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Koska tarkistusluukua ei ollut, yläpohjan tarkistaminen olisi vaatinut tavanomaisista poikkeavia toimenpiteitä, kuten rakenteiden purkamista. Tämän perusteella ostajalla ei voida katsoa olleen velvollisuutta ryhtyä tällaiseen tutkimiseen, koska mitään erityistä syytä tai epäilyä kosteusvaurioista ei ollut vielä siinä vaiheessa. Kuntotarkastusraportista ilmenevien tietojen perusteella ei ole ollut syytä epäillä, että rakennuksen yläpohjassa olisi kosteusvaurio. Raportissa oli mainittu vesikatossa olevista riskitekijöistä ja juurihuovan tiiviyyden puutteellisuudesta, mutta katon vuotamista ei oltu missään vaiheessa epäilty.

8.3.4 Korkeimman oikeuden ratkaisu

Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan siihen, että myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajalle hinnanalennusta. Hinnanalennusta oli suoritettava, koska rakennuksessa ilmeni kaupan tekemisen jälkeen maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaisia laatuvirheitä. Korkein oikeus katsoi kiinteistön yläpohjan kosteusvaurioiden täyttävän laatuvirheelle maakaarella asetetut kriteerit, ja myyjän siten olevan vastuussa vahingoista.

Myyjän vastuuta vahingoista ei poistanut myöskään vastuunrajoituslauseke, koska siinä ei ollut selvitetty vastuukysymyksiä yläpohjan osalta. Korkein oikeus katsoi myös, että ostajalla ei ollut velvollisuutta ennakkotarkastusta suorittaessaan tutkia tarkemmin yläpohjan kuntoa, eikä hän ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

8.4 Aiempaa oikeuskäytäntöä hovioikeustasolla

Suurin osa kiinteistöriidoista sovitaan, tai niiden käsittely päättyy jo alemmissa oikeuksissa. Otan vastapainoksi korkeimman oikeuden suhteellisen tuoreille ratkaisuille joitakin vanhempia hovioikeuden ratkaisuja. Olen valinnut kyseiset hovioikeuden ratkaisut sen perusteella, että niissä käsitellään vastuunrajoituslausekkeen merkitystä kiinteistön kaupassa. Ajatuksenani on pyrkiä näyttämään korkeimman oikeuden uusilla ratkaisuillaan luoneen uusia tulkintalinjoja, tämän osoittamiseksi on syytä kuitenkin paneutua joihinkin vanhempiin hovioikeuden ratkaisuihin.

8.4.1 Kouvolan hovioikeuden ratkaisu 23.11.2000, S 00 / 109, lainvoimainen

Tapauksessa oli kysymys vuokraoikeuden ja rakennusten kaupasta. Kaupan jälkeen ostajat havaitsivat kohteessa kosteus- ja lahovaurioita. Ostajat vaativat hinnanalennusta virheen johdosta.

Kohteeseen oli tehty ennen kaupan tekemistä kuntotarkastus, jossa oli huomioitu useita rakennuksessa ilmeneviä puutteellisuuksia. Pesuhuoneessa ja saunassa oli tarkastuksen mukaan mitattu normaalit rakennekosteuspitoisuusarvot ja näiden tilojen todettiin olevan tässä kunnossa toistaiseksi toimintakykyisiä. Raportissa oli kuitenkin todettu märkätilojen seinärakenteen olevan lastulevyä, joka oli kosteisiin

tiloihin sopimatonta. Lisäksi lattiassa oli muovimatto, joka oli osittain repeytynyt irti lattiakaivon kohdalta, eikä matto ollut vedenpitävä. Raportissa oli suositeltu märkätilojen kokonaisvaltaista saneeraamista. Mikäli rakenteiden kunnosta haluttiin saada varmuus, ne tulisi raportin mukaan avata.

Vastuunrajoituslausekkeen mukaan ostajat olivat tietoisia, ettei raportissa mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ollut selvitetty. Tämän mukaisesti ostajat ottivat yksin vastatakseen raportissa havaituista puutteellisuuksista ja vaurioista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset.

Hovioikeuden mukaan kosteustarkastuksessa ilmenneet vauriot olivat muodostaneet erityisen syyn, jonka perusteella ostajien olisi pitänyt tarkistaa saunaosaston lattioiden ja seinien kunto myös pintamateriaalien alta. Koska ostajat olivat ennen kaupantekoa laiminlyöneet tämän tarkastusvelvollisuutensa, he olivat menettäneet oikeutensa vedota laaturvirheenä kaupan tekemisen jälkeen saunaosastossa ilmenneisiin kosteusvaurioihin.

Tässä hovioikeus piti kosteustarkastuksessa mainittua vaurioiden selvittämisen tarvetta riittävän oleellisena perustemaan erityisen syyn, jonka nojalla ostajille oli muodostunut velvollisuus tutkia asia paremmin ja selvittää vaurioiden syyt. Huomionarvoista on hovioikeuden ratkaisun eroavuus tuoreempiin korkeimman oikeuden ratkaisuihin nähden. Korkein oikeus on usein todennut vastaavassa tapauksessa erityisen syyn perusteiden puuttuvan, ja katsonut, ettei ostajille ole syntynyt velvollisuutta ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi rakenteiden purkamista. Hovioikeuden ratkaisemassa tapauksessa oleellista ilmeisesti tämän erityisen syyn täyttymisen kannalta oli kosteustarkastuksessa ollut maininta siitä, että vaurioiden laajuus olisi syytä selvittää. Tapausta on kritisoitu oikeuskirjallisuudessa esimerkkinä siitä, kuinka suuriksi oikeudenkäyntikulut voivat kiinteistöriidoissa nousta¹⁰¹. Tapauksessa ostajat joutuivat maksamaan oikeudenkäyntikuluja yhteensä 37.236 euroa saadakseen 3.952 euron hinnanalennuksen. Ostajat joutuivat maksamaan myyjienkin

¹⁰¹ Palo, Linnainmaa 2002 s.126

oikeudenkäyntikulut, koska ostajien vaatimusten katsottiin olevan ylimitoitettut ja heidän hävinneen pääosin jutun. Ostajat voittivat jutussa saunaosastoa koskevat vaatimukset, mutta hävisivät jutun muilta osin.

8.4.2 Helsingin hovioikeuden ratkaisu 30.6.1999, S 98 / 1084, KKO: ei valituslupaa

Tapauksessa oli myyty kaksi tilaa, joista toisella sijaitisi noin 20 vuotta vanha omakotitalo. Kaupan tekemisen jälkeen selvisi, että talon viemärijärjestelmä oli puutteellinen ja siitä aiheutui hajuhaittaa. Lisäksi wc-tilassa oli havaittu home- ja lahoamisvaurioita. Ostaja vaati myyjältä hinnanalennusta ja vahingonkorvausta.

Kauppakirjassa oli ollut vastuunrajoituslauseke:

``Ostaja on tutustunut myytävään kiinteistöön ja rakennukseen. Tarkastuksessa on havaittu, että keittiön katossa on kosteusvaurioita, keskuslämmitysverkossa on vuotoja ja pesuhuoneen osalta putkisto on rikkoutunut. Ostaja on tietoinen em. vaurioista ja siitä, ettei vuodon rakenteille mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ole selvitystä. Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin se ostajalle viimeksi esiteltäessä oli eikä myyjä ole vastuussa kyseisistä vaurioista tai vaurioiden rakenteille tai muille vastaavalle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.``

Hovioikeus totesi ratkaisussaan, että koska talo on 20 vuotta vanha ja sen viemärijärjestelmä on vastannut rakennusaikana voimassa ollutta käytäntöä.

Kiinteistö on näin ollen täyttänyt ne laatuvaatimukset, mitä 1970- luvulla rakennetulta talolta voidaan edellyttää. Hovioikeuden mukaan myyjä oli asianmukaisella tavalla ilmoittanut ostajalle ne viat, joista hän oli tietoinen. Myyjä ei hovioikeuden mukaan ollut antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistöstä tai jättänyt ilmoittamatta kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Ostaja oli tullut kauppakirjaan otetulla vastuunrajoituslausekkeella tietoisesti siinä mainituista seikoista ja ottanut siten virhevastuun itselleen. Ostajalla ei hovioikeuden mukaan ollut oikeutta maakaaren mukaan hinnanalennukseen. Tapauksen osalta voidaan jälleen pohtia ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden merkitystä ja sen suhdetta vastuunrajoituslausekkeeseen. Ostaja oli ollut passiivinen eikä ollut ryhtynyt minkäänlaisiin toimenpiteisiin, vaikka oli tiennyt rakennuksessa olevista puutteellisuuksista.

9 Korkeimman oikeuden ratkaisuista 2004:78 ja 2009:31 johdettavat uudet tulkintalinjat

9.1 Laatuvirheen täyttymisen arviointi

Korkeimman oikeuden tapauksissa on riidatonta se, että kiinteistössä katsotaan olevan laatuvirhe. Laatuvirheen täyttymisen määrittelee osapuolten välinen sopimus laajassa merkityksessä, sisältäen esimerkiksi neuvottelut ja tiedonannot. Tämä niin sanottu subjektiivinen standardi määrittelee sen, mitä ostaja on oikeutettu sopimuksen perusteella odottamaan, ja mitä ostajalla on oikeus vaatia¹⁰². Kiinteistöjen yksilöllisyys ja osapuolten sopimuksen sisältö on syytä huomioida perusteellisesti arvioitaessa laatuvirheen edellytysten täyttymistä. Kiinteistön tosiasiallinen laatu voi vastata täysin ostajan maksamaa kauppahintaa ja odotuksia. Joka tapauksessa kaupan kohteen on vastattava myyjän antamia tietoja, muuten suoritus voi olla virheellinen.

Kauppaa ja sen kohdetta on arvioitava kokonaisuutena. Kiinteistössä voi ilmetä monia erilaisia puutteita. Huomiota on kiinnitettävä ennen muuta siihen täyttääkö jokin tietty virhe laatuvirheen kriteerit, vai onko se esimerkiksi liian vähäinen suhteessa ostajalle aiheutuneeseen vahinkoon. Tällaisessa arvioinnissa virheen laadulla on keskeinen merkitys, joten terveyshaittoja aiheuttava virhe, kuten homevaurio, ylittää helpommin seuraamus kynnyksen kuin toisenlainen, yhtä suuria kustannuksia aiheuttava puutteellisuus.

Korkeimman oikeuden tapauksissa 2004:78 ja 2009:31 laatuvirheen katsottiin täyttyvän. Molemmissa tapauksissa kiinteistössä kaupanteon jälkeen ilmenneet, kosteusvaurioiden taustalla olleet rakennusvirheet vaikuttivat kiinteistön laatuun siten, ettei se täyttänyt enää niitä kriteereitä joita ostajalla oli kaupan tekemisen

¹⁰²Niemi 2002 s.304

hetkellä aihetta olettaa. Ostaja tiesi myyjän teettämän kunto- ja kosteustarkastuksen perusteella että rakennuksessa on kosteusvaurioita, mutta korkeimman oikeuden mukaan ostajalta ei voitu edellyttää kosteusvaurioiden taustalla olevien syiden selvittämistä.

9.2 Ostajan aseman ja selonottovelvollisuuden merkitys

Yksityisten henkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa on nähtävissä suuntaus, jossa ostajaa suojataan ja hän alkaa saada kuluttajan aseman. Samanaikaisesti tietysti myyjän asemaa kiristetään, ja myyjä joutuu entistä helpommin vastuuseen kiinteistöön kohdistuvista virheistä¹⁰³. Edellä käsittelemissäni hovioikeuden ratkaisuissa vastuunrajoitusehdon käyttäminen oli myyjän kannalta tehokasta, ja hän välttyi korvaamasta siinä mainittuja vahinkoja. Hovioikeuden perustelut eroavat jonkin verran korkeimman oikeuden perusteluista. Mielestäni käsittelemäni korkeimman oikeuden tapaukset ovat keskeisiä esimerkkejä myyjän vastuun korostumisesta. Aiemmin on erityisesti haluttu korostaa ostajan velvollisuutta ottaa asioista selvää ja tarkastaa epäselviä asioita. Vaikka ostajat olivat korkeimman oikeuden tapauksissa tietoisia kiinteistöllä olevista kosteusvaurioista myyjän teettämän kunto- ja kosteuskartoituksen perusteella, ei tämäkään seikka poistanut myyjän vastuuta. Vastuun poistamiseksi osapuolet olivat laatineet vastuunrajoituslausekkeen, jolla myyjä rajasi vastuutaan kosteusvaurioista ja niiden aiheuttamista vahingoista.

Ostajan selonottovelvollisuus on tärkeä ja usein oikeudessa asti riidellyt asia kiinteistön kauppohenkilöiden yhteydessä. Ostajalla on maakaaren 2 luvun 22 §:n mukainen tarkastusvelvollisuus kiinteistöön ennen kaupan tekemistä. Oikeuskirjallisuuden kanta on, että ostaja ei saa vedota kaupan tekemisen jälkeen virheenä seikkoihin, joista hän tiesi ennen kaupan tekemistä. Samoin ostaja ei saa vedota virheenä

¹⁰³ Tulokas 2005: Juhlajulkaisu Juhani Wirilander, s.398

seikkaan, jotka hänen olisi tullut havaita kiinteistön ennakkotarkastuksen yhteydessä. Korkeimman oikeuden tapauksissa ostajat olivat tietoisia rakennuksessa olevista kosteusvaurioista, eivätkä tehneet tai vaatineet asiasta lisäselvitystä ennen kaupan tekemistä. Yleensä kiinteistössä havaittuja epäilyttäviä seikkoja pidetään perusteena edellyttää ostajalta niiden tarkempaa selvittämistä vaikka asiantuntija-apua käyttäen¹⁰⁴. Kuitenkin on syytä suhtautua varauksellisesti ostajan tarkastusvelvollisuuden korottamiseen laaditun kuntotarkastuksen perusteella. Tämä on ehkä nykypäivän suuntaus, ja siinä on selvä ero verrattaessa käsittelemiini hovioikeuden ratkaisuihin. Hovioikeuden ratkaisuissa ostajien olisi pitänyt selvittää tarkemmin kuntotarkastuksessa mainittuja puutteita vaikka rakenteita purkamalla. On selvää, että ostaja ei voi myöhemmin vedota virheellisiin seikkoihin, jotka tarkastuksessa on havaittu ja jotka on hänelle kerrottu. Korkeimman oikeuden ratkaisujen mukaan asiaa on kuitenkin tulkittava siten, että ostajan ei tarvitse ilmi tulleiden vaurioiden vuoksi selvittää tarkemmin myös sellaisten vaurioiden riskiä, joita kuntotarkastuksessa ei ole havaittu. Ilmeisesti tämä tulkinta on laajennettavissa myös kuntotarkastuksessa ilmi tulleiden vaurioiden syiden selvittämiseen. Korkein oikeus ei tapauksissa 2004/78 ja 2009:31 edellyttänyt ostajalta havaittujen vaurioiden syiden selvittämistä, koska tämä olisi vaatinut suuria toimenpiteitä ostajan puolelta.

Ostaja saa siten ilmeisesti luottaa kohteen tutkineen asiantuntijan arvioon siitä, mitä seikkoja olisi syytä selvittää lisää. Varsinkaan maallikko-ostajalle ei voi asettaa vaatimusta lisätutkimusten tekemiseen, mikäli asiantuntija ei ole suositellut niiden tekemistä. Tapauksessa 2004:78 korkein oikeus oli perustanut tulkintansa siihen, että lisätutkimusten tekeminen ja virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt muun muassa reikien poraamista lattiaan. Ostajalla ei olisi ollut edes oikeutta ryhtyä tällaisiin toimiin ilman myyjän lupaa. Jälkiviisuus on helppoa ja kun vaurioita myöhemmin löytyi, voidaan sanoa että lisätutkimuksiin olisi ollut aihetta. Pääsääntöisesti ostajan pitäisi kuitenkin saada luottaa siihen, ettei hänen voida

¹⁰⁴Oikeustieto 5/2008, s.11

edellyttää suorittavan lisätutkimuksia ainakaan silloin, kun niitä ei kuntotarkastusraportissakaan suositella¹⁰⁵.

9.3 Vastuunrajoituslausekkeen pätevyys ja merkitys

Vastuunrajoituslausekkeella tarkoitetaan sellaista kauppakirjaan otettavaa ehtoa, jolla halutaan rajoittaa myyjän vastuuta kaupan kohteessa myöhemmin mahdollisesti ilmenevistä virheistä¹⁰⁶. Myyjän vastuu on maakaaren mukaan pääsääntö, ja hänen vastuutaan voidaan maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla myyjän ja ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Korkeimman oikeuden tapauksessa 2004:78 luotiin suunta sille tulkinnalle, mikä katsotaan sovitun riittävän yksilöidysti. Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluissa katsottiin, että vastuunrajoituslausekkeessa ei ole riittävän yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta kysymyksessä olevien rakenteiden asianmukaisuudesta. Kuitenkin vastuunrajoituslausekkeessa kerrottiin yksityiskohtaisesti rakennuksessa ilmenneet kosteusvauriot ja rajattiin myyjän vastuu niiden osalta pois. Ostaja myös suostui ottamaan vastattavakseen näistä vaurioista aiheutuvat lisävauriot ja niiden korjauskustannukset. Tässä korkein oikeus ilmeisesti katsoi, että vastuunrajoituslausekkeessa olisi pitänyt poistaa myyjän vastuu myös tarkastuksessa ilmenneiden vaurioiden aiheuttaneista rakennusvirheistä. Koska näitä syitä ei ollut edes selvitetty, eikä niistä mainittu vastuunrajoituslausekkeessa mitään, vastuunrajoituslausekkeen ei voitu katsoa poistavan myyjän vastuuta laatuvirheistä. Samankaltainen tulkintalinja minkä korkein oikeus on ottanut ratkaisuun 2004:78, on nähtävissä myös myöhemmässä ratkaisussa 2009:31.

Korkeimman oikeuden ratkaisut asettavat tiukat edellytykset hyväksyttävän vastuunrajoituslausekkeen laatimiselle. On tärkeää kiinnittää erityistä huomiota vastuunrajoituslausekkeen laatimiseen riittävän yksilöidysti. Ilmeisesti ei riitä, että

¹⁰⁵ Oikeustieto 5/2008, s.12

¹⁰⁶ Nevala 1997 s.86

mainitaan vain rakennuksessa ilmenneet kosteusvauriot, vaan olisi syytä ensin tutkia niiden taustalla olevat syyt, ja ulottaa sitten vastuunrajoituslauseke koskemaan myös niitä.

9.4 Menettelyn rationaalisuus

Tapauksia tutkiessani havaitsin, että ratkaisun saaminen riitaan voi kestää todella kauan. Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2004:78 prosessi kesti kaupanteosta lähtien lähes kuusi vuotta. On selvää, että näin kauan kestävä riita syö yksityisten osapuolten voimavaroja kohtuuttoman paljon. Osapuolten oikeudenkäyntikustannuksen ovat varmasti vähintään korjauskustannusten suuruiset. Käsittelyn venyminen kuormittaa paljon myös jo ennestään ruuhkaista tuomioistuinlaitosta. Harvat tapaukset kuitenkin etenevät korkeimpaan oikeuteen asti, koska usein riidat saadaan sovittua osapuolten välillä ilman oikeuskäsittelyä, tai asian käsittely päättyy viimeistään hovioikeustasolle.

Asioiden rationaalisemman selvittämistavan löytäminen palvelisi kaikkien osapuolten etua. Eikö oikeusriitojen ratkaisemisen sijasta olisi järkevämpää keskittyä erimielisyyksien ennalta ehkäisyyn? Useassa tapauksessa osapuolet päätyvät epäselvässä tilanteessa kaupantekoon jatkoselvitysten tekemisen sijaan, ja tämän jälkeen vuosien pituiseen oikeudenkäyntiin. Olisikin syytä selvittää, voitaisiinko lainsäädännöllä pakottaa osapuolet tekemään tällaisissa epäselvissä tilanteissa jatkotutkimuksia ennen kaupantekoa. Linaan vielä lopuksi Mikko Tulokkaan kirjoittamaa (Tulokas 2005: Juhlajulkaisu Juhani Wirilander, s. 399):

”Voidaan hyvällä syyllä kysyä, suojaako ostajaa parhaalla tavalla se, että hänet vapautetaan ”poraamasta reikiä”, vaiko se, että hänet siihen ennen kaupantekoa velvoitettaisiin. Asioiden perinpohjainen selvittäminen ennen kaupantekoa olisi palvelut kummankin osapuolen etua. Elleivät asianosaiset sitä itse tajua, lainsäädännön tulisi heidät siihen pakottaa.”

10 Yhteenveto

Kiinteistön kauppaa koskevassa käytännössä on tärkeäksi ja vaikeaksi kysymykseksi osoittautunut myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden suhde. Erityisen ongelmallista on arvioida näiden suhdetta kaupan kohteessa ilmenneen virheen osalta. On arvioitava sitä, kumman osapuolen vastuulle kuuluu riski ilmenneen virheen perusteen osalta. Toisaalta on arvioitava myös sitä, miten ja millä edellytyksillä osapuolet voivat sopia pätevästi tämän riskin jakamisesta vastuunrajoituslausekkeen avulla.¹⁰⁷ Vastuunrajoituslausekkeen käyttäminen kiinteistön kauppakirjassa myyjän virhevastuuta rajoittavana tekijänä on kuitenkin hyvin ongelmallista. Yleisen sopimusoikeuden mukaan vastuunrajoitusehtojen käyttäminen kaupan yhteydessä on sallittua. Maakaari hyväksyy myös vastuunrajoittamisen kiinteistön kaupan yhteydessä, mutta säätää sen hyväksyttävyydelle tiukat kriteerit.

Aiemmin kiinteistöjen kauppakirjoissa esiintyi ehtoja, joilla myyjän vastuuta rajoitettiin hyvin ylimalkaisesti kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä. Käytettiin esimerkiksi ehtoa ``kiinteistö myydään sellaisena kuin se oli ostajan siihen tutustuessa``, ja rajattiin siten myyjän vastuu kokonaan pois mahdollisesti myöhemmin ilmenevistä vahingoista. Uuden maakaaren sääntelyn myötä tällaisten vastuunrajoitusehtojen käyttämiseen puututtiin lainsäädännöllisellä tasolla. Keskeinen säädös on maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentti, jonka mukaan ostajan maakaaren 17-34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavoin ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä.

Maakaaren sääntelyn johdosta aiemmin käytetyt ``sellaisena kuin se on`` - tyyppiset ehdot ovat kiinteistön kaupan yhteydessä mitättömiä. Maakaarissa ei kuitenkaan suoranaisesti viitata vastuunrajoituslausekkeisiin, mutta kyseisen lainkohdan voidaan katsoa soveltuvan myös niiden arviointiin. Käytännössä vastuunrajoituslausekkeiden

¹⁰⁷ Tepora 2007 s.393

pätevyyden arvioinnissa keskeisimmäksi on noussut sen arvioiminen, voidaanko tietystä tapauksessa katsoa ostajan oikeuksia rajoitetun riittävän yksilöidysti.

Korkein oikeus on julkaissut viime aikoina kaksi ennakkotapausta liittyen vastuunrajoituslausekkeen arviointiin kiinteistön kaupassa. Toinen ratkaisusta on vuodelta 2004 ja toinen 2009. Molemmissa ratkaisuissa on pohdittu vastuunrajoituslausekkeen pätevyyttä tilanteessa, jossa myyjän vastuuta on rajoitettu kauppakirjan ehdolla, ja kiinteistöllä on myöhemmin ilmennyt laaturvirheen kriteerit täyttäviä virheitä. Ongelmallista vastuunrajoituslausekkeen sitovuutta arvioitaessa on ollut sen arvioiminen, onko vastuunrajoitus tehty riittävän yksilöidysti ja voidaanko sen katsoa kattavan kiinteistössä kaupan tekemisen jälkeen ilmenneet virheet. Mikäli kiinteistössä havaitaan kaupan tekemisen jälkeen virhe/virheitä, on pohdittava sitä, soveltuuko laadittu vastuunrajoituslauseke juuri niihin virheisiin joita on havaittu.

Hyvin keskeistä laadittaessa vastuunrajoituslauseketta on varmistaa se, että viitataan riittävän yksilöidysti siihen, mistä vastuuta halutaan rajoittaa. On myös otettava huomioon ostajan suorittaman ennakkotarkastusvelvollisuuden merkitys. Suomen oikeuskäytännössä on menty kiinteistön kauppohen arvioinnissa hyvin pitkälti siihen, että yksityiseen myyjään suhtaudutaan kuten elinkeinonharjoittajaan ja ostajalla annetaan kuluttajan aseman kaltainen asema. Tämä suuntaus ei välttämättä ole ainoa oikea ratkaisu. Mielestäni olisi pohdittava sitä, tulisiko ostajalle ja myyjälle luoda lainsäädännölliset velvoitteet suorittaa kiinteistöllä tarkempia tutkimuksia ennen kaupan tekemistä esimerkiksi silloin, kun kaupan kohteessa havaitaan puutteellisuuksia esimerkiksi ennakkotarkastuksen yhteydessä. Käytännössä tällainen ehto saattaisi vaatia suuriakin tutkimuksia tai rakennukseen kajoavia toimenpiteitä, mutta niiden avulla voitaisiin varmistaa kaupan tekemisen järkevyyttä ja kaupan ehdot. Tällä menettelyllä välttyttäisiin monilta pitkiltä ja kalliilta oikeudenkäynneiltä.