

# Kaksiasianosaissuhteen ylittävästä sopimusvastuusta asuntokaupassa

Nina Åkerblom

32133

Esineoikeus

Oikeustieteiden

tiedekunta

Lapin yliopisto

Syksy 2012

## Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Kaksiasianosaissuhteen ylittävistä sopimusvastuusta asuntokaupassa

Tekijä: Nina Åkerblom

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma\_X\_Laudaturtyö\_\_ Lisensiaatintyö\_\_ Kirjallinen työ\_\_

Sivumäärä: 73

Vuosi: 2012

### Tiivistelmä:

Tutkielman tarkoitus on selvittää missä tilanteissa kaksiasianosaissuhteen ylittäminen on asuntokaupassa mahdollista. Erityisesti tarkastelukohteena on asunnon ensimmäisen myyjän vastuu asunnossa ilmenevästä virheestä suhteessa myöhempään ostajaan. Lisäksi tutkielmassa selvitetään miten uuden ja käytetyn virhesääntely eroavat toisistaan.

Sopimusosoikeudessa vahvana pääsääntönä on, että sopimus sitoo vain sopimuksen solmineita. Tämä sopijapuolten kaksiasianosaissuhteen ylittäminen on poikkeuksellista. Kaksiasianosaissuhteen ylittäminen on sallittu muun muassa asuntokauppalaissa ja kuluttajansuojalaissa. Kaksiasianosaissuhteen ylittämisen taustalla on pyrkimys heikomman suojeluun. Kuluttajaostajaa pidetään heikompana osapuolena suhteessa ammattimaisesti asuntoja rakentavaan elinkeinonharjoittajaan. Asuntokauppalaissa myöhemmällä ostajalla on tietyin edellytyksin mahdollista vedota asunnosta ilmenevän virheen johdosta asunnon ensimmäiseen myyjään, oman sopimuskumppaninsa käytetyn asunnon myyjän sijasta.

Uuden ja käytetyn asunnon virhesääntelyn tarkastelu on olennaista myöhemmän ostajan aseman kannalta. Ensimmäisen asunnon myyjänä voi olla perustajaurakoitsija tai –rakennuttaja eli grynderi, jonka tehtäviin ja asemaan tutkielmassa perehdytään. Asunnossa ilmenevän virheen johdosta myöhemmällä ostajalla on mahdollisuus valita vetoaako hän asunnossa ilmenevän virheen johdosta ensimmäiseen myyjään tai oman sopimuskumppaniinsa eli käytetyn asunnon myyjään. Aihepiiriin tutustutaan oikeuskirjallisuuden, lainsäädännön, hallitusten esitysten ja oikeustapausten kautta.

Johtopäätös tutkielmassa on, että on perusteltua pitää ensimmäisen myyjän vastuuta laajempana kuin käytetyn asunnon myyjän vastuuta. Ensimmäinen myyjä on ammattimaisesti asuntoja valmistava elinkeinonharjoittaja kun taas käytetyn asunnon myyjä tavallisesti yksityishenkilö. Ensimmäisellä myyjällä on paremmat taloudelliset mahdollisuudet korjata asunnossa ilmenevä virhe vielä vuosia asunnon rakentamisen jälkeen. Toisaalta käytetyn asunnon myyjän vastuulle asetettu määräaika voi ostajan kannalta tuntua liiankin lyhyeltä, etenkin reklamaatiolle varatun ajan suhteen. Ensimmäisen myyjän vastuuta on asuntokauppalaissa kuitenkin rajoitettu eli läheskään aina myöhemmällä ostajalla ei ole mahdollisuutta vedota virheen johdosta ensimmäiseen myyjään.

Avainsanat:

Kaksiasianosaissuhde, asuntokauppa, sopimus.

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön\_X\_

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi\_X\_

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi\_X\_

# SISÄLLYS

LÄHTEET	vi
1 Johdanto	1
1.1 Johdatus aiheeseen	1
1.2 Tutkimustehtävä	3
2 Kaksiasianosaissuhde sopimusoikeudessa	5
2.1 Sopimus kahdenvälisenä oikeustoimena	5
2.2 Kaksiasianosaissuhteen ylittäminen	6
2.2.1 Heikomman suojasta	8
3 Asuntokaupan solmiminen	11
3.1 Osapuolet asuntokaupassa	11
3.1.1 Asunnon ensimmäinen myyjä	12
3.1.2 Perustajaosakas	12
3.1.3 Perustajaurakointi	13
3.1.4 Perustajarakennuttaminen	13
3.1.5 Asunnon ostaja- välittävä lenkki ja myöhempi ostaja	14
3.2 Ostajan ja myyjän asuntokauppaa koskeva sopimus	15
4 Kaksiasianosaissuhteen ylittyminen asuntokaupassa	17
4.1 Ennen asuntokauppalain voimaantuloa vallinnut tilanne	17
4.1.1 Perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan vastuusta ennen asuntokauppalakia	19

4.1.2 Ostajan oikeus vaatia korvausta suoraan urakoitsijalta	21
4.2 Nykytilanne - asuntokauppalain sallimat poikkeukset kaksiasianosaisuudesta	26
4.2.1 Myöhemmän ostajan oikeus vedota ensimmäiseen myyjään asunnosta ilmenevän virheen vuoksi	26
4.2.2 Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu	28
5 Vastuu asunnon virheestä	31
5.1 Virheet, joista ensimmäinen myyjä on vastuussa	31
5.2 Virheet, joista myöhempi ostaja voi vedota omaan sopimuskumppaniinsa	36
5.3 Piilevä virhe	37
5.4 Ensimmäinen myyjän vastuu virheestä	40
5.4.1 Ensimmäisenä myyjänä toimivan perustajaurakoitsijan – ja rakennuttaja vastuu virheestä	40
5.4.2 Perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan vastuun sisältö	41
5.4.3 Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuun rajoitukset	45
5.4.4 Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen	48
5.5 Rakennuttajan ja urakoitsijan välinen urakkasopimus	49
5.6 Asiavaltuuden jakautuminen ensimmäisen myyjän ja asuntoyhteisön välillä	52
6 Ostajan velvollisuuksista asuntokaupassa	56
6.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	56
6.2 Ostajan velvollisuus reklamoida virheestä	58
6.2.1 Reklamointivelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa	58
6.2.2 Reklamointivelvollisuus uuden asunnon kaupassa	60
7 Myyjän korvausvelvollisuus	64

	v
7.1 Myyjän asettama vakuus	64
7.2 Virheen korjaaminen	64
7.2.1 Virheen oikaiseminen	66
7.2.2 Hinnanalennus	67
7.2.3 Vahingonkorvaus	69
8 Lopuksi	71

## LÄHTEET

*Annola Vesa Antero: Sopimuksen dynaamisuus: talousoikeudellinen rakennetutkimus sopimuksen täydentymisestä ja täydentymisen ohjaamisesta. Turun yliopisto 2003.*

*Collins Hugh: The Law of Contract. Weidenfeld and Nicolson 1986.*

*Erma Reino: YSE 1983 Rakennusurakka käytännön käsikirja. Rakennuskirja 1991.*

*Halila Heikki: Oikeuskäytännön merkitys rakennusurakkaan liittyvissä kysymyksissä. Juhlakirja Esko Hoppu 1935-15/1-2005, s. 63-79. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C-sarja nro 36.*

*Halila Heikki ja Hemmo Mika: Sopimustyytit. Talentum Media Oy 2008.*

*Hallituksen esitys eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi (HE 247/1981).*

*Hallituksen esitys eduskunnalle kauppalaiksi (HE 93/1986).*

*Hallituksen esitys eduskunnalle kuluttajasuojalain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 360/1992).*

*Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi (HE 14/1994).*

*Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120/1994).*

*Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja joidenkin siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 21/2005).*

*Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 98/101).*

*Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009)*

*Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti: tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuunudoista. Lakimiesliiton kustannus 1998.*

*Hemmo Mika: Sopimusoikeus 1. Lakimiesliiton kustannus 2003.*

*Hemmo, Mika: Sopimusoikeus 2. Lakimiesliiton kustannus 2003.*

*Hemmo, Mika: Velvoiteoikeuden perusteet. Forum Iuris 2004.*

*Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum 2008.*

*Hoffrén Mia: KKO 2007:91- Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely asuntokaupassa. Lakimies 2008/2, s.310–315.*

*Hoffrén Mia: Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Oikeustiede jurisprudentia XLII 2009. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja. S.5-47.*

*Hoffrén Mia: Kauppaa edeltänyt kuntotarkastus ja kiinteistön virhearviointi. Oikeustieto 2008/5, kommentoituja oikeustapauksia. S. 7-12.*

*Hoffrén Mia, Vahtera Veikko: Kunnossapitovastuun jakautuminen asunto-osakeyhtiössä ja sen vaikutus asunto-osakkeiden myyjän virhevastuuseen. Defensor Legis 3/2012. S.279–302.*

*Hoffrén Mia: Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe- voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Edilex asiantuntijakirjoitus 5.9.2012.(www.edilex.fi 13.9.2012) s.235-278.*

*Hollander Anna: Civil socialrätt och social civilrätt. Utvecklingslinjer inom avtalsrätten. Norstedts Juridik 1993. S. 73-88.*

*Hultmark Christina: Obligations, Contracts and Sales. Swedish Law in the New Millennium. Norstedts Juridik 2006.S.273-298.*

*Håstad Torngt: Den nya köprätten. Iustus Förlag Ab 2006.*

*Kalliala Jussi: Asunto-osakeyhtiörakentamisen vastuukysymyksiä.. Rakennus-Insinööri - ja arkkitehti 2/2010.([http://www.digipaper.fi/live\\_ria/43642/index.php?pgnumb=4](http://www.digipaper.fi/live_ria/43642/index.php?pgnumb=4) 27.8.2012). S. 4-5.*

*Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistökauppa. Talentum 2005.*

*Kasso Matti: Asunto – ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum 2010.*

*Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Edita Publishing Oy 2007.*

*Keskitalo Petri: Uuden asunnon kauppa. Edita Publishing Oy 2009.*

*Kinnunen, Helena ja Kuhanen, Petteri: Hometalo kuka vastuussa? Kiinteistöalan kustannus Oy 1997.*

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

*Kuhanen, Petteri ja Hännikäinen Jari: Uudistalon vastaanotto- Taloyhtiön ja osakkaan opas. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2009.*

*Liuksiala Aaro: Rakennussopimukset- käytännön käsikirja. Rakennustieto Oy 2004.*

*Lohi Tapani: Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnan alennuksen sovittelu. Lakimies 1999/1. S. 43–59.*

*Mäkelä Sauli: Sopimuksia ja sivullissuhteita - aitoja vai vääriä? Edilex 2007/16 13.4.2007 artikkeli, versio 1.0.(www.edilex.fi 19.9.2012) S.1-30.*

*Nevala Tapio: Asuntokauppalaki. Talentum Media Oy 2011.*

*Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I:Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. WSOY Lakitieto 2002.*

*Norri, Matti: Johdatus Siviilioikeuteen. Lakimiesliiton kustannus 2009.*

*Norros, Olli: KKO 2008:31-Voiko urakoitsija joutua vastuuseen yli välittömän sopimussuhteen? Lakimies 4/2008. S 644–671.*

*Norros Olli: Vastuu sopimusketjussa. WSOYpro 2007.*

*Norros Olli: Kuluttajasuojalain mukainen aiemman suoritusportaan vastuu esimerkkinä välittömän sopimussuhteen ylittävästä vastuusta. Teoksessa Kolehmainen Esa (toim.). Business Law Forum 2006.Edita Publishing Oy 2006. S.309-336.*



*Oksanen Antero, Laine Ville ja Kaskiaro Kim: Urakkasopimukset. CC Lakimiesliiton kustannus 2010.*

*Palo, Marianne ja Linnainmaa Leena: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan kustannus 2002.*

*Palo Marianne, Linnainmaa Leena ja Alppi-Takkinen Kirsi: Asuntokauppalaian kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Kiinteistöalan kustannus 2006.*

*Pistemaa Jouko: Grynderivastuu. Oikeustieto 1/2003. S.15–16.*

*Pöyhönen Juha: Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Suomalainen Lakimiesyhdistys, 1988.*

*Rudanko Matti: Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa. Suomalaisen lakimiesyhdistys 1989.*

*Rudanko Matti: Vastuusta grynderirakentamisessa. Econlaw 1982.*

*Ramberg Christina ja Ramberg Jan: Avtalsrätten. En introduktion. Nordstedts Juridik AB 2007.*

*Saarnilehto Ari: Sopimusoikeuden perusteet. Talentum 2009.*

*Saarnilehto Ari: KKO 2008:31 ja eri korvausjärjestelmät. Defensor Legis 3/2009.S. 351-363.*

*Saarnilehto Ari: Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet. Werner Söderström Lakitieto Oy 2000.*

*Sillanpää Matti J. ja Vahtera Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. WSOYpro 2011.*

*Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupassa (835/2005)*

*Välimäki Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Defensor Legis 6/2000. S.959-973.*

*Wilhelmsson Thomas: Social Civilrätt. Om behovsorienterade element i kontraktsträtens allmänna läror. Lakimiesliiton kustannus 1987.*

*Wilhelmsson Thomas: Suomen kuluttajansuojajärjestelmä. Lakimiesliiton kustannus1991.*

*Ämmälä, Tuula: Suomen kuluttajaoikeus. Talentum 2006.*

*Ämmälä Tuula: Virhe- erityisesti kuluttajan kaupassa ja asuntokaupassa. Jyväskylä 2002.*

*Ämmälä Tuula: Kauppaa koskevista reklamaatioista.Teoksessa Tammi-Salminen Eva (toim.). Omistus, sopimus, vaihdanta – juhlijulkaisu Leena Kartiolle. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2004. S.260-280.*

## **Oikeustapaukset**

### **Korkein oikeus:**

KKO 1982-II-35

KKO 1981-II-99

KKO 1986- II-118

KKO 1997:209

KKO 2007:91

KKO 2008:31

KKO 2009:49

**Hovioikeudet:**

Turun HO nro 1157 26.5.2000

Kouvolan HO nro 220 8.3.2012

**Kuluttajariitalautakunta:**

Kuluttajariitakunnan ratkaisu 7.5.2012 nro 2887/81/10

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 18.6.2004 nro 02/82/2067

# 1 Johdanto

## 1.1 Johdatus aiheeseen

Tässä tutkielmassa perehdytään kaksiasianosaisuuteen ylittävään sopimusvastuuseen erityisesti asuntokaupassa. Kaksiasianosaisuuteella tarkoitetaan oikeusjärjestelmässämme vallitsevaa periaatetta, jonka mukaan sopimusta pidetään kahdenvälisenä oikeustoimena. Pääsääntönä sopimusoikeudessa edelleen on, että sopimus sitoo vain sopimuksen solmineita osapuolia. Usein poikkeukset tästä pääsäännöstä liittyvät tilanteeseen, joissa osapuolina ovat elinkeinonharjoittaja ja kuluttaja.<sup>1</sup>

Asuntokauppa perustuu ostajan ja myyjän sopimukseen. Asuntokauppalaille (843/1994) ja kuluttajansuojalaille (38/1978) on yhteistä se, että niiden säännöksillä pyritään suojaamaan sopimuksen toista osapuolta, kuluttajaostajaa. Ostajan suojaaminen on asuntokauppalaisissa toteutettu suojaamalla heikompaa osapuolta muun muassa tekemällä poikkeus kaksiasianosaisuuteen. Heikomman suojaaminen lainsäädännön kautta voidaan katsoa olleen yhteiskunnan tavoite, jonka tarkoituksena on ollut tasavertaistaa kansalaisten asemaa ja parantaa palveluja<sup>2</sup>. Kaksiasianosaisuudesta poikkeaminen asuntokaupassa tekee mahdolliseksi sen, että sopimusketjun myöhempi osapuoli voi esittää vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle. Asunnon ostaja ja myyjä voivat joutua asuntokaupan toteuduttua riitatilanteeseen, jossa ostaja toteaa, ettei asunto vastaa sitä, mitä hänellä oli kaupantekohetkellä perusteltua syytä olettaa. Asunnossa olevat virheet voivat paljastua niin perustuvanlaatuisiksi, että ostajalla on oikeus kohdistaa vaatimuksensa oman sopimuskumppaninsa tai hänen sijastaan asunnon ensimmäisenä myyjänä toimineeseen elinkeinonharjoittajaan. Ostajalla on tähän oikeus vaikka hän ei ole ollut sopimussuhteessa ensimmäisen myyjän kanssa.<sup>3</sup> Tässä tutkielmassa keskitytään ensimmäisen myyjän vastuun selvittämiseen suhteessa myöhempään

---

<sup>1</sup> Norros 2007, s. 1, 62, 69–70.

<sup>2</sup> Wilhelmsson 1987, s. 46, Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 90.

<sup>3</sup> Hemmo 2004, s. 53.

ostajaan.

Kaksiasianosaisuudesta poikkeaminen on mahdollistettu edellä mainitun myöhemmän asunnon ostajan eduksi myös asuntoyhteisölle. Asuntoyhteisöllä tarkoitetaan asuntokauppalaissa asunto-osakeyhtiötä tai muuta osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan huoneistoa, sekä asunto-osuuskuntaa. Asuntoyhteisölle on oikeus vedota urakkasopimukseen, vaikkei se olisi sopimuksen osapuoli. Tämän lisäksi myös myöhemmällä ostajalla on oikeus vedota laitetoimittajaan, jos asunnossa olevassa laitteessa ilmenee virhe.

Kaksiasianosaisuuden ylittymisen vaikutukset kohdistuvat asunnon ensimmäisen myyjään. Asunnon ensimmäinen myyjä on perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja, joka myy asunnon ensimmäisen kerran. Asuntotuotanto toteutetaan Suomessa pääasiassa kahdella eri organisaatiomuodolla: perustajarakennuttamisena tai perustajaurakointina. Perustajaurakoitsijana tai -rakennuttajana on yleensä perustajaosakas.<sup>4</sup>

Asuntokauppalaissa sääntely eroaa hieman uuden ja käytetyn asunnon välillä. Uuden asunnon kauppaa koskevia asuntokauppalain 4 lukua sovelletaan, kun perustajaosakas myy huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet joko rakennusaikana tai rakennuksen valmistumisen jälkeen ensimmäistä kertaa. Samaa lukua sovelletaan, kun elinkeinonharjoittaja myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöönotettavaksi. Valmiin uuden asunnon kaupasta ei kuitenkaan ole kyse, jos perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja myy asunnon sen jälkeen kun se on ollut muussa käytössä, kuten vuokra-asuntona. Asuntokauppalain uudistuksella tehtiin lakiin edellä mainittu täsmennys, jottei vuosia perustajaosakkaan omistuksissa ollut, mutta vuokratyössä ollut asunnon myyntiin voitu enää soveltaa asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä.<sup>5</sup>

Käytettyä asuntoa koskevia asuntokauppalain säännöksiä sovelletaan kun asunto myydään käytettynä tai joku muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen<sup>6</sup> Ensimmäisen myyjän myydessä asunnon sen ensimmäiselle ostajalle on kyse uuden asunnon

---

<sup>4</sup> HE 14/1994 vp, s. 4-5.

<sup>5</sup> HE 21/2005 vp, s.39, Keskitalo 2009, s. 116–117.

<sup>6</sup> Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 91 ja 95.

kaupasta. Tässä tutkielmassa keskipisteenä oleva asunnon myöhempi ostaja on ostanut asunnon käytettynä välittävältä lenkiltä, eli aiemmalta ostajalta. Heidän välisessä kaupassa on taas kyse käytetyn asunnon kaupasta. Asuntokauppalain yksityishenkilön suoja korostuu uuden asunnon kauppaa koskevassa toisessa ja neljännessä luvussa, jotka sisältävät pakottavia säännöksiä kuluttajaostajan hyväksi.

## 1.2 Tutkimustehtävä

Tämän tutkielman tarkoituksena on selvittää, missä tilanteissa kaksiasianosaisuuteen ylittäminen on asuntokaupassa mahdollista sekä millaiseen vastuuseen aiempi suoritusporras, eli ensimmäinen myyjä voi joutua suhteessa myöhempään ostajaan. Kaksiasianosaisuus on keskeinen käsite sopimusoikeudessa, koska lähtökohtaisesti sopimus ymmärretään kahdenvälisenä oikeustoimena. Kahdenkeskinen oikeustoimi tarkoittaa, että sopimus voi perustaa oikeuksia ja velvollisuuksia vain sopimuspuolille. Sivullisella ei voi olla kuin erityistilanteissa oikeus vedota sopijapuolten väliseen sopimukseen ja vaatia osapuolia toimimaan sopimuksen mukaisesti. Laissa sivulliselle on turvattu oikeus vedota sopimukseen, esimerkiksi kuluttajansuojalaissa, asuntokauppalaisissa ja maakaarissa (540/1995). Tämä tarkoittaa, että kuluttajaostaja voi itse valita, vetoaako hän kaupan kohteesta olevasta virheestä suoraan välittömään sopimuskumppaniin vai aiempaan suoritusportaaseen. Aiemman suoritusportaan vastuu on asuntokaupassa laajempi kuin ostajan välittömän sopimuskumppanin vastuu<sup>7</sup>

Kaksiasianosaisuuteen ylittymistä tarkastellaan ostajan ja asuntoyhteisön kannalta ja kartoitetaan, mikä on ensimmäisenä myyjänä olevan perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan vastuu etenkin kuluttaja-asemassa olevaan myöhempään ostajaan nähden. Kaksiasianosaisuuteen ylittäminen on asuntokauppalaisissa myös mahdollistettu turvaamalla ostajalle mahdollisuus vedota asunnossa olevan laitteen virheestä suoraan laitetoimittajaan. Asuntokauppalain 5:6 turvaa asunnon ostajalle kuluttajasuolain 5:31 mukaisen oikeuden kohdistaa virheen perusteella vaatimuksia elinkeinonharjoittajaan, joka aikaisemmassa myyntiportaassa on luovuttanut laitteen jälleenmyyntiä tai asuntotuotantoa varten. Kun tässä tutkielmassa on tarkoituksena perehtyä erityisesti asunnon ensimmäisen myyjän vastuuseen, on perusteltua jättää laitetoimittajan vastuun

---

<sup>7</sup>HE 14/1994 vp, s.123, Norros 2007, s 9.

tarkastelu tutkielman ulkopuolelle.

Lisäksi tässä tutkielmassa selvitetään miten uuden – ja käytetyn asunnon virhesääntely eroavat toisistaan. Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa sovelletaan asuntokauppalaain 4 luvun säännöksiä, käytetyn asunnon kaupassa taas asuntokauppalaain 6 luvun säännöksiä. Asunnon ensimmäisenä myyjänä toimiva perustajaosakas voi toimia perustajaurakoitsijana, tai -rakennuttajana, eli ns. grynderinä. Tutkielmassa keskeisessä osassa on grynderin asema ja vastuu suhteessa myöhempään asunnon ostajaan. Grynderirakentamisessa asuntokauppa ja rakennusurakka liittyvät toisiinsa. Asuntotuotantoon nimittäin kuuluu monia sopimuksia, kuten asuntokauppaa koskeva sopimus ja urakkasopimus.<sup>8</sup> On mahdollista, että grynderi on perustajaosakkaana edustanut sekä rakennuttajaa että rakennusliikettä. Rakennusliike voi olla myös grynderistä riippumaton. Asuntotuotantoon liittyvät useat sopimussuhteet herättävät kysymyksen siitä, kuka on vastuussa ja kenelle, kun asunnossa löytyy virhe.

---

<sup>8</sup> Rudanko 1989, s. 16, Halila 2005, s.74.

## 2 Kaksiasianosaisuhde sopimusoikeudessa

### 2.1 Sopimus kahdenvälisenä oikeustoimena

Kaksiasianosaisuhde on pääsääntönä sopimusoikeudessa. Sopimus käsitetään nimenomaan kahdenvälisenä oikeustoimena, joka muodostaa ainoastaan sopimuksen osapuolten välille oikeuksia ja velvollisuuksia. Sopimus on keskeinen oikeusperuste varallisuudensiirrossa, sen katsotaan syntyvän tarjouksesta ja tarjouksen hyväksyvistä vastauksesta.<sup>9</sup> Kaksiasianosaisuuteeseen liittyvät läheisesti myös sopimusvapaus ja sopimuksen sitovuus, jotka ovat keskeisiä periaatteita sopimusoikeudessa. Sopimusvapaus merkitsee oikeustoimikelpoiselle mahdollisuutta päättää solmiiko ylipäätään sopimuksen, vapauden valita sopimuskumppani ja osapuolten mahdollisuutta päättää keskinäisen sopimuksensa sisällöstä haluamallaan tavallaan. Sopimuksen sitovuuden perusteella toinen osapuoli voi vaatia sopimuksen mukaista suoritusta ja toisen osapuolen rikkoessa sopimusta vaatia siitä korvausta oikeudessa.<sup>10</sup>

Pääsääntö sopimusoikeudessa on ollut vastuun rajoittuminen välittömään sopimussuhteeseen. Sopimusvaikutusten rajoittuminen kaksiasianosaisuuteeseen kuuluu sekä mannereurooppalaiseen että common law -alueen sopimusoikeuteen. Common law -maissa asia tunnetaan termillä *privity of contract*. Tämä pääsääntö lähtee ensinnäkin siitä, että ainoastaan sopimuksen osapuolet voivat vedota sopimukseen. Eri oikeusjärjestysten välillä on kuitenkin eroavaisuuksia suhtautumisessa kaksiasianosaisuuteeseen.<sup>11</sup>

Ruotsissa pääsääntö on, että sopimuksen oikeusvaikutukset koskevat vain sopimusosapuolia, eikä sopimusta koskevia vaatimuksia voida esittää kuin omalle sopimuskumppanille. Kuitenkin myös Ruotsissa on mahdollistettu kaksiasianosaisuudesta poikkeaminen tietyissä tilanteissa. Poikkeukset koskevat muun muassa kuluttajaostajia, jotka voivat tietyissä tilanteissa kohdistaa vaatimuksensa

---

<sup>9</sup> Hemmo 2008, s. 23-26.

<sup>10</sup> Saarnilehto 2000, s. 70, Ramberg & Ramberg 2007, s. 18.

<sup>11</sup> Collins 1986, s. 104, Norros 2007, s. 2,



aikaisempaan myyntiportaaseen. Kuluttajakaupoissa ostajan oikeus vedota ensimmäiseen myyjään on kuitenkin toissijainen. Elinkeinonharjoittajaan ostaja voi pääsääntöisesti vedota vain silloin, jos välittävä linkki eli tavaran myöhemmälle ostajalle myynyt taho, on maksukyvytön tai, jos tämän toiminta on lakannut tai ostaja ei ole tavoittanut myyjää. Tavarassa ilmenneen virheen on täytynyt olla lisäksi jo olemassa silloin, kun aikaisempi myyntiporras on luovuttanut tavaran.<sup>12</sup>

## 2.2 Kaksiasianosaissuhteen ylittäminen

Miksi sitten kaksiasianosaissuhteesta poikkeamiseen suhtaudutaan myös jyrkästi? Vain poikkeustilanteissa voidaan sivullisella katsoa olevan oikeus vaatia sopimuspuolia toimimaan sopimuksensa mukaisesti. Tämä sääntö voidaan johtaa sopimusvapauden periaatteesta ja sen keskeisestä elementistä, jonka mukaan osapuolet voivat keskenään päättää suoritusvirheiden seurauksista. Tähän vapauteen kuuluu osapuolen päätäntävalta siitä, haluaako hän vedota sopijapuolen sopimusrikkomukseen. Sopimusvapaus sopimussidonnaisuuden ohella on yksi tärkeimmistä sopimusoikeuden periaatteista. Sopimusosapuolet ovat sidottuja sopimukseen, mutta voivat halutessaan sopia sopimuksen sitovuuden päättymisestä.<sup>13</sup> Sopimusta voidaan luonnehtia oikeusseuraamuksia luovaksi tosiasiaksi. Sopimuksessa keskeistä on, että sen oikeusvaikutukset koskevat sopijapuolia. Sopimusvastuu rajoittuu myös tähän kaksiasianosaissuhteeseen.<sup>14</sup> Sopimusvapaus ja sopimuksen sitovuus ovat niin keskeisiä ja tärkeitä periaatteita, että niiden murentaminen perusteetta aiheuttaisi todennäköisesti ongelmia yhteiskunnassa. Sopimusosapuolet eivät voisi luottaa sopimuksen sitovuuteen, jolloin sopimusten solmiminen ja kaupankäynti olisi riskialtista. Kaupankäynnin toteutuminen ja osapuolten tyytyväisyys on asuntokaupankin tavoitteena. Osapuolille on asetettu siksi velvollisuuksia sopimuskumppaniaan kohtaan.<sup>15</sup>

Sopimuksen korostetaan olevan kahdenvälinen ja kaikkien muiden paitsi sopimuksen

---

<sup>12</sup> *Håstad* 2006, s. 261, *Konsumentköplagen* 46§, *Hultmark* 2006, s. 289, *Ramberg & Ramberg* 2007, s.133.

<sup>13</sup> *Annola* 2003, s.73, *Norros* 2008, s. 652, *Saarnilehto* 2009, s. 163.

<sup>14</sup> *Saarnilehto* 2000, s. 55–56

<sup>15</sup> *Koskinen* 2004, s. 246–247.

osapuolten katsotaan olevan sopimuksen nähden ulkopuolisia. Kuitenkin sopimuksella on voitu vaikuttaa kolmanteen henkilöön. Sopimuksen tarkoituksena voi olla esimerkiksi kolmannen tahon hyötyminen tai kolmas taho on saattanut vaikuttaa sopimusrikkomukseen. Sopimuksen tarkoituksena voi olla myös kolmannen tahon vahingoittaminen, esimerkiksi kun velallinen pyrkii siirtämään omaisuutta velkojiensa ulottumattomiin valeoikeustoimin. Mitään estettä ei ole sille, että osapuolet solmivat sopimuksen kolmannen hyväksi. Ongelmaksi voi kuitenkin muodostua se, minkälainen edellytys kolmannella on saada sellainen oikeusasema, että hän voi vaatia sopimuksessa olevia velvoitteita noudatettavaksi oikeusteitse.<sup>16</sup>

Sopimus kolmannen hyväksi voi merkitä poikkeamista kaksiasianosaissuhteesta, koska tällaisella sopimuksella on voitu oikeuttaa kolmas taho vetoamaan kyseiseen sopimukseen. Tämä kuitenkin usein edellyttää, että sopimuksen nimenomaisena tarkoituksena on ollut perustaa kolmannelle itsenäinen ja kannekelpoinen saamisoikeus. Kolmannen hyväksi tehdyn sopimuksen tarkastelu jää kuitenkin tämän tutkielman ulkopuolelle, koska on kyseenlaista voiko tällaista sopimusta soveltaa kaksiasianosaissuhteen ylittävissä sopimussuhteissa ja se soveltuu huonosti asuntokauppaan. Asunnon myöhemmän ostajan ja asunnon hänelle myyvän osapuolen eli välittävän lenkin välillä on myös sopimus, jolla on merkitystä. Asunnon ensimmäinen myyjä myy asunnon sen ostavalle ilman, että myynnissä huomioitaisiin myöhemmän ostajan asema.<sup>17</sup>

Tilanne, jossa kaksiasianosaissuhde ylitetään, voidaan kutsua sopimusketjuksi, jota oikeuskirjallisuudessa on havainnollistettu esimerkiksi seuraavan kaavion avulla:




---

<sup>16</sup> Hemmo 2008, s. 533.

<sup>17</sup> Norros 2007, s. 32.

Tämän tutkielman tarkastelukohteena on A-C:n välinen vastuusuhde. A on tällöin usein ensimmäinen myyjä ja C myöhempi ostaja. Sopimusketjussa osapuolella on rooli toisessakin sopimuksessa. Sopimusperusteinen vastuunormisto vaikuttaa ainoastaan niiden välillä, jotka ovat alun perin tehneet sopimuksen. Lähtökohtaisesti muut eivät voisi vedota sopimusperusteeseen, koska heidän ja suoritusvelvollisten välillä ei ole varsinaista sopimusta, joten korvausvaatimuksia olisi mahdollista esittää näissä suhteissa vain sopimuksen ulkoisella perusteella. Pidetään tärkeänä, että sopijapuoli voi jo ennakolta arvioida, keihin kaikkiin hänen sopimusvastuunsa ulottuu.<sup>18</sup> Tällaisessa kolmikanta-asetelmassa on tärkeää selvittää vahingonkärsijälle oikea vastuuvelvollinen. Asuntokaupassa ostaja voi ajaa kannetta omaa myyjäänsä ja asunnon ensimmäistä myyjää vastaan ilman, että ensimmäinen myyjä voi estää kannetta sillä perusteella, että ostajan tulisi kohdistaa vaatimuksensa välittömään sopimuskumppaniinsa.<sup>19</sup>

### 2.2.1 Heikomman suojusta

Sopimusoikeuden normien laadinnassa on painopisteenä ollut sopimussuhteen heikomman osapuolen suojaaminen. Taustalla heikomman suojelussa on sosiaalinen siviilioikeus, joka toisin kuin perinteinen siviilioikeus katsoo ihmisten olevan eriarvoisessa asemassa suhteessa toisiinsa, minkä takia heikommassa asemassa olevat tarvitsevat tukea oikeuksiensa toteuttamiseen.<sup>20</sup> Heikomman suoja on merkittävä siviilioikeudellinen periaate. Se on avoin käsite, eikä sillä ole tarkasti määriteltyä sisältöä. Heikomman suoja merkitsee usein muodollisen sopimusvapauden rajoittamista. Kuluttajansuojalaki ja asuntokauppalaki ovat esimerkkejä siitä, miten virhevastuun rajoittumisesta välittömään sopimussuhteeseen on poikettu. Nämä poikkeukset ovatkin herättäneet kysymyksen siitä, merkitsevätkö poikkeukset vanhan pääsäännön hylkäämistä ja onko vastaavaa kehitystä tapahtumassa myös muissa sopimustyypeissä. Näitä poikkeuksia on pidetty myös heikomman suojan ilmentäjinä. Kuluttajaostajan asemaa on haluttu parantaa turvaamalla hänelle oikeus vedota kaupan kohteen virheeseen ensimmäistä myyjää kohtaan. Lakien antamat mahdollisuudet poiketa

---

<sup>18</sup> Norros 2008, s. 652.

<sup>19</sup> Hemmo 2003 osa 2, s. 416–423 ja Norros 2007, s. 7, 69.

<sup>20</sup> Wilhelmsson 1987, s. 57, Hollander 1993, s. 73.

kaksiasianosaissuhteesta eivät kuitenkaan merkitse pääsäännön syrjäytymistä.<sup>21</sup>

Asuntokauppalakiin sisällytettiin aiemman suoritusporrasta koskeva virhevastuu vain hieman sen jälkeen, kun vastaava muutos oli tehty kuluttajasuojalakiin. Tätä ennen kauppalaissa ja kuluttajasuojalaissa myyjä on ollut vastuussa ostajalle myös valmistajan virheistä. Kuitenkaan ostajalla ei käytännössä ollut mahdollista saada hyvitystä tuotteen virheestä aikaisemmalta myyntiportaalta. Jos ostaja on halunnut kohdistaa vaatimukset aikaisempaan myyntiportaaseen, on hänen täytynyt tehdä sen vahingonkorvauslain nojalla. Vastuu edellyttää lisäksi huolimattomuutta, jonka todistamisesta kantajalla on todistustaakka. Myyjän joutuessa korjaamaan aiemman suoritusportaan aiheuttaman virheen ostajalle, voi myyjällä olla kuitenkin mahdollisuus saada hyvitystä aikaisemmalta myyntiportaalta. Ilman lainsäädännön tukea on kuluttajalla kuitenkin heikot mahdollisuudet vaatia korvausta aikaisemmalta myyntiportaalta, kun ei ole tähän sopimussuhteessa. Tästä poikkeuksena on tavarantoimittajan tuotteelle mahdollisesti asettama takuu.<sup>22</sup>

Kun heikompa osapuolta suojataan epätasapainoisessa sopimussuhteessa, saavuttaa hän paremman juridisen aseman kuin hänellä olisi normaalina sopimuskumppanina. Taustalla on ajatus, että sopimussuhteisiin puutumalla voidaan puuttua yhteiskunnallisen hyvän jakamiseen.<sup>23</sup> On katsottu tarpeelliseksi suojata kuluttajan asemaa suhteessa elinkeinonharjoittajaan, jonka tarkoituksena kaupassa mahdollisimman suuren taloudellisen hyödyn saavuttaminen. Tasapuolisten sopimusten laatiminen osapuolten välille voi olla mahdotonta silloin kun osapuolet ovat juridisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti erilaisessa asemassa. Merkitystä on sillä minkälaisessa asemassa vastapuoli on sopijapuoleensa nähden. Heikomman suojalla pyritään osapuolten eriarvoista asemaa muuttamaan niin, että sopimussuhde osapuolten välillä toimii mahdollisimman tasavertaisena, eikä alistus- ja pakkosuhteena.<sup>24</sup>

Heikomman suoja sisältyy sopimusoikeudessa keskeiseen lojaliteettiperiaatteeseen.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Hemmo 2003 osa 2, s. 416–423, 429–430, Norros 2007, s. 1–2.

<sup>22</sup> HE 360/1992 vp, s. 34–35.

<sup>23</sup> Pöyhönen 1988, s. 273.

<sup>24</sup> Saarnilehto 2000, s. 97–100.

<sup>25</sup> Annola 2003, s. 74.

Heikomman suoja on toteutettu aikaisemmin kieltonormein, myöhemmin lisäksi vahvemmalle osapuolelle on asetettu erilaisia velvollisuuksia. Ominaista kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisille sopimuksille eli kuluttajasopimuksille on niitä koskevan lainsäädännön pakottavuus. Pakottavuus on kuitenkin yksipuolista, kuluttajan eduksi. Tämä tarkoittaa, etteivät osapuolet voi sopia kuluttajan kannalta huonommista sopimusehdoista kuin mitä laki edellyttää. Pakottavien säännösten lisäksi sopimuksenepätasapainoon voidaan puuttua myös sopimuksen kohtuullistamisella. Sopimusvapaus osapuolten välillä voi johtaa myös siihen, että osapuolet eivät käytä vapautta oikein. Kauppalaissakin lähdetään siitä, että kohtuutonta sopimusta voidaan sovitella irtaimen kaupassa varallissuoikeudellisista oikeustoimista annetun lain, eli oikeustoimilain (956/82) nojalla.<sup>26</sup>

Säännösten määrääminen pakottaviksi kuluttajaostajan eduksi ja kohtuuttoman sopimuksen kohtuullistamisen lisäksi kuluttajaostajan asemaa voidaan parantaa käytettävien ehtojen etukäteisellä kontrollilla. Ennalta ehkäisevät keinot ovat joko välillisiä tai välittömiä. Välittömällä keinolla pyritään lainsäädännön avulla parantamaan heikommassa olevan asemaa niin, ettei toinen osapuoli pysty hyödyntämään parempaa asemaansa. Välillisillä keinoilla pyritään parantamaan heikomman osapuolen asemaa sopimusosapuolena, esimerkiksi vapaaehtoisin normein. Jälkikäteisiä suojan keinoja ovat muun muassa sopimuksen tulkinta, vahingonkorvaus ja sovittelusäännökset. Ilman näitä suojakeinoja olisi olemassa riski, että vahvempi osapuoli käyttää hyväkseen toisen osapuolen turvattomampaa asemaa. Heikomman suoja on viime aikoina pyritty lisäämään elinkeinonharjoittajalle asetulla tiedonantovelvollisuudella, jonka rikkominen tarkoittaa yleensä suorituksessa olevaa virhettä.

Tiedonantovelvollisuuden voidaan myös katsoa liittyvän lojaliteettiperiaatteeseen. Lojaliteettiperiaate velvoittaa osapuolia huomioimaan vastapuolen odotukset. Myös kuluttajan tiedon lisääminen on keskeinen keinon kuluttajan aseman parantamisessa. Oikea tieto auttaa ostajaa muun muassa valitsemaan eri vaihtoehtojen välillä. Sopimusosapuolten välillä on usein intressiristiriitoja, koska kumpikin osapuoli pyrkii ajamaan omaa etuaan sopimusta solmittaessa. Asunnon myyjälle intressissä on saada

---

<sup>26</sup> HE 247/81 vp, s. 3, Pöyhönen 1988, s. 274, HE 14/1994 vp, s.14, Halila & Hemmo 2008, s. 5-7.

asunto mahdollisimman nopeasti myydyksi hyvään hintaan ja ostajalla on löytää itselleen hinnalta ja muilta ominaisuuksiltaan mahdollisimman sopiva asunto. Oman edun tavoitteluun on sopimusoikeudessa osapuolilla oikeus, eikä lojaliteettivelvollisuudella ja tiedonantovelvollisuudella ole tarkoitus vaarantaa tätä oikeutta.<sup>27</sup>

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä oli kyse kuluttajariitakunnan lautakunnan ratkaistavana olevassa tapauksessa numero 2887/81/10, jossa ostaja oli ostanut rakentamisvaiheessa olevan huoneiston, jonka parketissa ilmeni virhe. Myyjä oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, jonka johdosta, ostaja ei ennen asunto-osakkeiden ostoa ollut tietoinen siitä, että parketti edellyttää häneltä ilmankosteuden jatkuvaa tarkkailua ja, että ilmankostutuksen lisääminen huoneistossa jää ostajan hoidettavaksi. Parketti oli talven aikana vahingoittunut, koska ilmankosteus oli huoneistossa ollut liian alhainen. Parketti oli tämän seurauksena kutistunut ja siihen oli tullut rakoja ja halkeama. Kuluttajariitalautakunta suositteli, että myyjä omalla kustannuksellaan teettää huoneistossa parketin hionnan ja pintalakkaamisen. Jos parketin viat uusiutuvat, tulisi myyjän vaihtaa huoneistoon kokonaan uusi parketti. Uuden asunnon ostaja kun on lautakunnankin mukaan voinut olettaa, että rakennuksen ilmanvaihdossa on huomioitu parketin vaatimat olosuhteet. Ostaja oli ensisijaisesti vaatinut parketin korjaamista, mutta edellä mainitut seikat huomioon ottaen, ostaja olisi voinut perustellusti voinut vaatia kaupan purkuakin.

### **3 Asuntokaupan solmiminen**

#### **3.1 Osapuolet asuntokaupassa**

Seuraavaksi esitellään asuntokaupan osapuolet, joilla on merkitystä tarkastellessa sopimusketjua, jossa myöhempi ostaja kohdistaa vaatimuksia ensimmäiseen myyjään.

---

<sup>27</sup> Saarnilehto 2000, s. 88, 97–103, Hemmo 2004, s.8, Ämmälä 2006, s. 4-6.

### 3.1.1 Asunnon ensimmäinen myyjä

Asunnon ensimmäisellä myyjällä tarkoitetaan asuntokauppalain 4:1:n tarkoittamaa perustajaosakasta tai muuta elinkeinonharjoittajaa, joka myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. Elinkeinonharjoittaja on asuntokauppalain mukaan luonnollinen henkilö, yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, joka myy ammattimaisesti asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittaviksi. Ensimmäisellä myyjällä tarkoitetaan sitä tahoa, joka on myynyt asunnon ensimmäisen kerran. Myyjän tärkein tehtävä on huolehtia asunnon valmistumisesta ja sen hallinnan luovuttamisesta ostajalle. Suhteessa elinkeinonharjoittajana olevaa myyjää kohtaan yksityishenkilönä olevaa ostajaa pidetään ns. heikompana osapuolena. Uuden asunnon kauppaa koskeva asuntokauppalain 4 luku tulee sovellettavaksi aina kun myyjä on perustajaosakas. Lain 4 luvun vastuusäännökset ovat ankarampia myyjän kannalta verrattuna käytetyn asunnon kauppaa koskevan lain 6 luvun säännöksiin. Perustajaosakas ei vapaudu 4 luvun mukaisista vastuusäännöksistä suhteessa myöhempiin ostajiin.<sup>28</sup>

### 3.1.2 Perustajaosakas

Asuntokauppalain esitöiden mukaan perustajaosakkaana pidetään lähtökohtaisesti jokaista, joka omistaa yhden tai useamman asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Perustajaosakas huolehtii yleensä yhtiön perustamisesta, alkuvaiheen hallinnosta, rakentamista koskevien sopimusten tekemisestä, rahoituksen järjestämisestä sekä asuntojen markkinoinnin ja myynnin järjestämisestä siltä osin kun asunnot eivät jää perustajaosakkaan omistukseen. Perustajaosakas toimii yleensä perustajaurakoitsijana tai perustajarakennuttajana. Asuntojen tuotannossa käytetään pääsääntöisesti kahta eri organisaatiojärjestelmää, perustajaurakointia ja perustajarakennuttamista. Perustajaosakkaana pidetään kaikkia, jotka käyttävät asunto-osakeyhtiössä päätösvaltaa rakentamisvaiheen aikana. Myös yksityishenkilö, joka on ollut perustamassa asunto-osakeyhtiötä ja omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, on perustajaosakas. Yksityishenkilö ei kuitenkaan ole perustajaosakas, jos osake on perustamisen jälkeen

---

<sup>28</sup> HE 14/1994 vp, s 80.

myyty, ennen kuin sitä on tarjottu kuluttajille ostettavaksi.<sup>29</sup>

### 3.1.3 Perustajaurakointi

Perustajaurakointitapauksessa perustajaosakas on rakennusliike, joka vastaa asunto-osakeyhtiön talon rakentamisesta ja merkitsee perustettavan yhtiön osakkeita. Tyypillistä tässä järjestelmässä on, että rakennusliike eli asunto-osakeyhtiö ja urakoitsija ovat saman tahon määräysvallassa. Perustajaurakoinnissa rakennusliikkeen ja urakoitsijan välille ei synny näin sopimussuhteille tyypillistä vastakkainasettelua, koska tosiasiallisesti perustajaosakas solmii urakkasopimuksen itsensä kanssa. Ilman vastakkainasettelua tilanne muistuttaa itsekontrahoinniksi kutsuttavaa tilannetta, kun oikeustoimen osapuolina on sama taho. Itsekontrahointi liittyy edustusta ja valtuutusta koskeviin oppeihin. Edustaja toimii samanaikaisesti kahden osapuolen valtuutettuna ja solmii sopimuksen näiden osapuolten kesken. Edustaja toimii sopimuksen solmiessaan kummankin osapuolen puolesta.<sup>30</sup> Itsekontrahointi ilmenee perustajaurakoinnissa siten, että grynderi toimii määräysvallassaan olevan asunto-osakeyhtiön kautta osakkeenostajien lukuun, samalla kun hän myös toteuttaa hanketta rakennusliikkeellään. Tyypillinen vastakkainasettelu on sen sijaan asunnon perustajaosakkaan ja osakkeenostajien välillä. Perustajaurakoinnissa rakennusliike käyttää perustamassaan yhteisössä määräysvaltaa koko rakentamisvaiheen ajan, koska osakkeet myydään rakentamisvaiheen aikana osakkeenostajille omistuspäätösehdoin.<sup>31</sup>

### 3.1.4 Perustajarakennuttaminen

Perustajarakennuttaminen eroaa perustajaurakoinnista siinä, että asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana ei perustajarakennuttamisessa ole rakennusliikkeen omistaja vaan yleensä muu ulkopuolinen rakennusliike. Perustajarakennuttaja solmii urakkasopimuksen ja erilliset urakkasopimukset ulkopuolisen rakennusliikkeen tai

---

<sup>29</sup> HE 14/1994 vp, s. 4-5, Palo & Linnainmaa 2002, s. 336–337.

<sup>30</sup> Rudanko 1982, s.7-8, HE 14/1994 vp, s. 4-5, Hemmo 2003 osa 1, s. 460, Liuksiala 2004, s. 238, Mäkelä 2007 s.11.

<sup>31</sup> HE 14/1994 vp, s. 4-5 ja 51, Liuksiala 2004, s. 238, Keskitalo 2009, s. 24–25.



rakennusliikkeiden kanssa. Perustajarakennuttaja vastaa asunto-osakeyhtiön perustamisesta ja kohteen markkinoinnista sekä käyttää määräysvaltaa rakentamisvaiheen aikana. Asunto-osakeyhtiö ja rakennusliike eivät ole perustajaosakaan toimiessa perustajarakennuttajana saman tahon määräysvallassa, joten osapuolten välillä on selvempi vastakkainasettelu verrattuna perustajaurakointiin. Oikeuskäytännössä on kuitenkin todettu, että suhteessa osakkeenostajiin ja yhtiöön perustajaurakoitsijan tai rakennuttajan vastuussa ei ole eroa.<sup>32</sup> Rakennushankkeeseen ryhtynyt rakennuttaja, siis taho, jonka lukuun työtä tehdään, on vastuussa rakennushankkeesta, johon ryhtyy.<sup>33</sup>

### 3.1.5 Asunnon ostaja- välittävä lenkki ja myöhempi ostaja

Asuntokauppalain 1:2:n mukaan kuluttajana asuntokaupassa pidetään ostajaa, kun kaupan päätarkoituksena on ollut asunnon hankkiminen. Uuden asunnon kauppaa koskeva lain 4 luvun säännökset ovat pakottavia vain silloin, kun ostajana on kuluttaja. Pakottavuus tarjoaa kuluttajalle vähimmäissuojan. Pakottavuus ilmenee siten, että myyjä ei voi vedota sellaiseen sopimuksen ehtoon, joka on ostajan kannalta huonompi kuin mitä laki mahdollistaa. Ostaja voi tosiasiallisesti olla muun muassa tiedoiltaan ja taidoiltaan heikommassa asemassa kuin myyjä. On epätodennäköistä, että kuluttajan suojaksi tarkoitettu kaksiasianosaissuhteen ylittävä vastuu voisi tulla sovellettavaksi elinkeinonharjoittajien välillä. Näin ollen kuluttajia koskeva ja yleinen sopimusoikeudellinen vastuunormisto näyttää eriytyneen ainakin tältä osin toisistaan<sup>34</sup>

Myöhempi ostaja on ostanut välittävältä lenkiltä asunnon käytettynä ja heidän keskinäiseen sopimussuhteeseensa sovelletaan asuntokauppalain käytetyn asunnon kauppaa koskevaa 6:tta lukua. Välittävä lenkki on voinut ostaa asunnon ensimmäiseltä myyjältä, jolloin asunto on mahdollisesti ostettu uutena heti sen valmistuttua tai rakentamisvaiheessa tai jo asunnon ennakkomarkkinoinnin aikana. Toki on mahdollista, että myöhempiä ostajia edeltäviä asunnon ostajia eli välittäviä lenkkejä on ollut

---

<sup>32</sup> *KKO 1981 II 99, KKO 1982 II 3, HE 14/1994 vp*, s. 4-5, *Keskitalo 2009*, s. 25

<sup>33</sup> *Oksanen & Laine & Kaskiaro 2010*, s. 17-18.

<sup>34</sup> *Ämmälä 2002*, s. 227-228, *Norros 2007*, s. 69-70, *Kasso 2010*, s. 235, *HE 14/1994 vp*, s. 80-81.

useampia, ennen kuin asunnossa esimerkiksi paljastuu merkittävä rakennusvirhe.

### 3.2 Ostajan ja myyjän asuntokauppaa koskeva sopimus

Asuntokauppa voi Suomessa olla arvopaperin kauppaa, kun ostettava asunto siirtyy ostajan hallintaan luovutettaessa asunto-osakeyhtiön osakkeet, tai kiinteistönkauppaa, kun kaupan kohteena on omalla maalla sijaitseva rakennus tai vuokramaalla sijaitsevan talon käyttöoikeuden luovutus. Asunto-osakekauppa on kuitenkin arvopaperin ja irtaimen omaisuuden kauppaa. Asunto-osakekauppaan sovelletaan yleistä sopimuslainsäädäntöä ja erillistä asuntokauppalakia. Asuntokauppalain soveltamisalan ulkopuolelle jää muun muassa kiinteistönkauppa, myös silloin kun kiinteistöllä on vakituiseen asumiskäyttöön oleva omakotitalo. Asuntokauppalakia ei myöskään sovelleta toisen maalla olevan rakennuksen kauppaan.<sup>35</sup>

Asunto-osakkeen kaupassa keskeisintä on myyjän ja ostajan välinen sopimus. Kaupalla tarkoitetaan vastikkeellista omaisuuden luovutusta, jossa vastikkeena käytetään rahaa tai muuta maksuvälinettä.<sup>36</sup> Sopimus voidaan määritellä kahden tai useamman toisiansa edellyttävän oikeustoimen yhdistelmäksi, yhteensulaumaksi. Sopimus sisältää kaksi oikeustointia; tarjouksen sopimuksen tekemisestä ja tarjoukseen annetun vastauksen. Oikeustoimi on tahdonilmaus, jolla voidaan perustaa oikeuksia ja tehdä niihin muutoksia.<sup>37</sup> Oikeustoimilain säännökset eivät anna tyhjentäviä määräyksiä sopimuksen syntytaivoista, esimerkiksi sopimuksen synty ei edellytä, että ostaja on antanut oikeustoimilain 1 luvun mukaista nimenomaista tarjousta ja myyjä antanut siihen hyväksyvän vastauksen. Sopimus kuitenkin edellyttää, että osapuolet ovat yksimielisiä sopimuksen sisällöstä ja sen sitovuudesta.<sup>38</sup> Osapuolten päästyä yhteisymmärrykseen kaupan ehdoista solmivat osapuolet asunto-osakkeista kauppasopimuksen.

Kun myöhempi ostaja ostaa asunnon välittävältä lenkiltä, on kysymys käytetyn asunnon kaupasta. Sopimuksesta käyvät ilmi muun muassa kauppahinta, maksuaikataulu ja

---

<sup>35</sup> HE 14/1994 vp, s. 48, Niemi 2002, s.392, Kasso 2005, s. 362 ja Palo & Linnainmaa 2003, s. 329, Sillanpää & Vahtera 2010, s.13.

<sup>36</sup> Kasso 2005, s. 365.

<sup>37</sup> Norri 2009, s. 75, Saarnilehto 2009, s. 3 ja 13.

<sup>38</sup> Saarnilehto 2005, s.37, Hemmo 2008, s. 73–74, Kasso 2010, s.191.

omistusoikeuden siirtymisen ja hallinnan luovutuksen ajankohta. Sopimuksessa on yksilöity asunto, eli asunto-osakkeet, joiden perusteella ostajilla on oikeus hallita asuntoa. Yleensä kauppasopimuksessa on myös lausuma, että ostaja on nähnyt asunnon ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Lauseke pitää usein sisällään sen, että ostaja on tutustunut tiettyihin asuntoa koskeviin asiakirjoihin, kuten isännöitsijätodistukseen, yhtiöjärjestykseen, viimeisimpään tilinpäätökseen ja mahdollisesti seuraavan tilikauden talousarvioon. Sellainen lausuma sopimuksessa, jossa todetaan, että asunto myydään siinä kunnossa kuin se on, ei kuitenkaan vapauta myyjää esimerkiksi antamasta asunnosta tietoja, jotka voivat vaikuttaa kauppaan. Oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista, kuten muutos- ja kunnossapitotyöilmoituksista on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7:28.2:n mukaan osakkeenomistajalla ja välityслиikkeellä, jolla on voimassaoleva osakkeiden välitystä koskeva myynti- tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.<sup>39</sup>

Asuntokaupassa suullinenkin sopimus sitoo osapuolia. Jos sopimus on epäselvä, lähdetään ensisijaisesti siitä, mitä osapuolet ovat tarkoittaneet. Tulkintatilanteessa esimerkiksi myyjän ennakkomarkkinoinnissa ja myyntineuvotteluissa annetuilla tiedoilla voi olla suuri merkitys. Epäselvien tilanteiden ja riitojen välttämiseksi on suositeltavaa laatia sopimus kirjallisesti. Rakentamisvaiheen asunnon kaupassa on tehtävä kuitenkin aina kirjallinen sopimus. On yleistä, että ostotarjouksen annettuaan ostajat maksavat myyjälle käsirahan, jolla varmentavat ostoaikomuksensa. Käsiraha maksetaan ennen molempien osapuolten sitovan kauppasopimuksen allekirjoittamista. Jos kauppaa ei ostajasta johtuvasta syystä saada aikaiseksi, menettää ostaja käsirahan, siltä osin kuin summa on kohtuullinen. Asuntokauppalain 3:3.3:n mukaan, jos kauppaa jää syntymättä muusta kuin ostajasta riippuvasta syystä, on myyjän viipymättä palautettava kauppasumma. Korkeimman oikeuden tapauksessa 2009:49 oli kyse asuinhuoneiston kaupasta, jossa ostotarjouksen tekemisen ja käsirahan maksamisen jälkeen ennen kaupantekohetkeä asuinhuoneistossa oli löydetty kosteusvaurio. Korkein oikeus katsoi, että ostajalla oli oikeus saada maksettu käsiraha takaisin, koska kauppa ei peruuntunut ostajan puolella olevasta syystä, vaan asuinhuoneiston kunnan puutteellisuuden takia.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> HE 14/1994 s. 22–23, Hemmo I 2003, s. 261, Keskitalo 2007, s. 31, Saarnilehto 2009, s. 3, Sillanpää & Vahtera 2011, s. 239.

<sup>40</sup> HE 21/2005 vp, s. 4, Keskitalo 2007, s.31, Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 90.

Sopimusvapaus kuuluu oikeusjärjestyksemme periaatteisiin. Sopimusvapautta on kuitenkin rajoitettu kuluttajasuhteissa. Asuntokauppalaissa osapuolten mahdollisuus poiketa lain säännöksistä ja sopia sopimuksen sisällöstä haluamallaan tavalla, voi riippua siitä, ketkä ovat sopimuksen osapuolia. Kahden elinkeinonharjoittajan välisessä käytetyn asunnon kaupassa luvun säännökset ovat tahdonvaltaisia. Elinkeinonharjoittajan ja yksityishenkilön välisessä kaupassa kuluttajan asemassa olevaa ostajaa suojataan pakottavilla säännöksillä.<sup>41</sup>Sopimusvapaudella voidaan tarkoittaa monia eri asioita. Siihen voidaan katsoa liittyvän muun muassa valintavapaus, eli jokaisen vapaus valita sopimuskumppaninsa ja sisältövapaus, eli vapaus määrätä itse sopimuksen sisällöstä.<sup>42</sup>

## **4 Kaksiasianosaissuhteen ylittyminen asuntokaupassa**

### **4.1 Ennen asuntokauppalain voimaantuloa vallinnut tilanne**

Asunto-osakkaiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppaa koskeva asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995. Ennen lain voimaantuloa asunto-osakkeiden kauppaan sovellettiin muun muassa kauppalakia (355/1987) soveltuvin osin. Asuntokauppalain soveltamisala on rajattu ajallisesti koskemaan lain voimaantulon jälkeen tehtyjä kauppoja. Näin ollen ostajan oikeus vedota asunnon ensimmäiseen myyjään on rajattu asuntokauppalain voimaantulon jälkeiseen ajankohtaan. Asuntokauppalaki koskee myös ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> HE 14/1994, s. 53, 80 & 126

<sup>42</sup> Saarnilehto 2005, s.37, Hemmo 2008, s. 73–74, Kasso 2010, s.191.

<sup>43</sup> Keskitalo 2009, s. 3, Norros 2007, s. 1-7 ja HE 14/1994 vp, s. 48.

Asuntokauppalain säätäminen oli tarpeellista, koska asuntotuotanto oli maassa kasvanut koko ajan, minkä johdosta asuntojen uustuotannolla, korjausrakentamisella ja koko asuntokaupalla on huomattava kansantaloudellinen merkitys. Asunnon hankinta on lisäksi yksittäiselle asunnonostajalle hyvin suuri investointi. Kauppalaki ei soveltunut hyvin asuntokaupan erityiskysymyksiin ja puutteita oli myös kuluttajaostajan suojaamisessa.<sup>44</sup> Asuntokauppalakia aikaisemmin säädetyllä kuluttajasuojalaille oli onnistuttu poistamaan kuluttajaostajia koskevia epäkohtia<sup>45</sup>. Asuntokauppalakiin on tehty sen voimaantulon jälkeen muutoksia, esimerkiksi vuonna 2006, jolloin tulivat voimaan muutokset, jotka koskivat erityisesti uuden asunnon kauppaa.<sup>46</sup>

Ennen kauppalain voimaantuloa 1.1.1998 asti asunto-osakkeiden kauppaan sovellettiin kauppakaarta. Ensimmäisen myyjän vastuusta myöhemmälle ostajalle koskevaan ongelmaan ei löytynyt kauppalaista suoraa sovellettavaa lainkohtaa. Kauppalain mukaan laki koskee vain ostajan ja myyjän välistä oikeussuhdetta ja koskee lähinnä elinkeinonharjoittajien välistä kauppaa. Kauppalaki on yleislaki, joka koskee hyvin erilaisia kauppia, joten on selvää, ettei se pystynyt huomioimaan tarpeeksi hyvin asuntokaupan erityispiirteitä.<sup>47</sup> Asuntokauppalain yksi säätämisen peruste oli ostajan taloudellisen ja oikeudellisen aseman suojaaminen asunnon rakentamisvaiheessa. Ennen asuntokauppalain voimaantuloa oli grynderirakentamisessa tapahtunut paljon väärinkäytöksiä, minkä johdosta asunnon ostajien suojaksi perustettiin pankkien taholta RS-järjestelmä. Nimi tulee sanoista rahoituslaitosten neuvottelukunnan suosittelu. Vastaavanlaisen suojan tarjoavat nykyisin myös asuntokauppalain 2 luvun säännökset, jotka pohjautuvat pitkälti RS-järjestelmälle.<sup>48</sup> RS-järjestelmän noudattaminen perustui osapuolten sopimukseen, kun nykyään suoja perustuu asuntokauppalakiin.<sup>49</sup> Rakentamisvaiheessa olevan asunnon ostaja tarvitsee erityistä suojaa, kun päätösvalta asunto-osakeyhtiöstä on perustajaurakoitsijalla tai -rakennuttajalla. Riski on esimerkiksi siinä, että perustajaosakas joutuu kesken rakentamisvaiheen taloudellisiin vaikeuksiin ja uudiskohde jää tämän takia rakentamatta. Rakentamisvaiheessa olevaa uudiskohdetta on mahdollista markkinoida ja myydä kuluttajille ennen kuin

---

<sup>44</sup> Nevala 2011, s.1.

<sup>45</sup> Wilhelmsson 1991, s.379.

<sup>46</sup> HE 14/1994 vp, s. 4 ja Kasso 2005, s. 365.

<sup>47</sup> HE 93/1986 vp, s.14, Keskitalo 2009, s. 3, 252.

<sup>48</sup> HE 14/1994 vp, s. 52, Kuhanen & Hännikäinen 2009, s. 19–20.

<sup>49</sup> Palo, Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 47, Kuhanen & Hännikäinen 2009, s. 19–20

rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöönottettavaksi.<sup>50</sup>

#### 4.1.1 Perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan vastuusta ennen asuntokauppalakia

Myöhemmän ostajan ja hänen sopimuskumppaninsa kaupassa on kyse käytetyn asunnon kaupasta, johon sovellettiin myös ennen asuntokauppalain voimaantuloa kauppalakia. Kauppalaissa ei ole säännöksiä ensimmäisen myyjän vastuusta myöhemmälle ostajalle. Myöhemmän ostajan oli perusteltua kohdistaa tällöin vaatimukset omaan sopimuskumppaniinsa, koska laissa ei turvattu myöhemmän ostajan kanneoikeutta ensimmäistä myyjää kohtaan. Kun käytetyn asunnon ostajan oli kohdistettava vaatimukset omaan sopimuskumppaniinsa, kohdisti hän taas takautumisvaatimuksensa aiempaan myyjään. Takautumisketju voi jatkua aina perustajaosakkaaseen ja urakoitsijaan asti. Kuitenkaan takautumisketju ei ole taloudellisesti toimiva vaihtoehto ja aiheuttaa turhaan oikeusriitoja, kun ostaja ei ole voinut kohdistaa vaatimuksensa siihen tahoon, joka virheen oli aiheuttanutkin. Kun myöhempi ostaja on halunnut kohdistaa vaatimuksensa ensimmäiseen myyjään, on hänen täytynyt tukeutua kanteessaan yleisiin vahingonkorvausnormeihin. Kuluttajasuojalakiinkin lisättiin säännös aiemman myyntiportaan virhevastuusta vasta vähän ennen asuntokauppalain voimaantuloa.<sup>51</sup>

Ensimmäinen myyjä on kuitenkin ennen asuntokauppalakia ollut perustajaosakas, joka on toiminut rakennuskohteessa perustajaurakoitsijan tai -rakennuttajana, eli grynderinä. Grynderin vastuuta oli ennen asuntokauppalakia annettu ratkaisuja, joilla on ollut myöhemmin merkitystä asuntokauppalakia säädettäessä. RS-järjestelmä oli tarkoitettu sovellettavaksi rakentamisvaiheessa olevan kohteen kauppaan. Asuntokauppalain vielä puuttuessa ensimmäisen myyjän vastuu omalle sopimuskumppanilleen määriteltiin kauppalain ja RS-järjestelmän lisäksi oikeustapausten kautta. Rakentamisvaiheessa olevien asunto-osakkaiden kaupat solmittiin erityiselle RS-kauppakirjalle, jossa määriteltiin kaupassa noudatettavat ehdot. RS-järjestelmän soveltaminen perustui kuitenkin osapuolten vapaaehtoisuuteen, mutta pankit olivat keskenään sopineet, etteivät ne luotota rakennuskohdetta, joka ei kuulu RS-järjestelmän piiriin. Seuraavaksi käsiteltävät kor-

---

<sup>50</sup> HE 14/1994 vp, s.5-6, 52, *Kuhanen & Hännikäinen 2009, s. 19–20.*

<sup>51</sup> HE 360/1992 vp, s.34, HE 14/1994 vp, s.43, *Norros 2007, s. 92.*

keimman oikeuden oikeustapaukset 1981-II-99 ja 1982-II-35 rajasivat grynderin vastuuta.<sup>52</sup>

Perustajaurakointia koskevassa korkeimman oikeuden tapauksessa 1981-II-99 oli kyse rakennustoimistosta, joka oli grynderinä rakentanut perustamalleen asunto-osakeyhtiölle uudisrakennuksen. Rakennuksen vesieristystyössä oli tapahtunut laiminlyöntejä, mikä oli ilmennyt vasta viikkoja vuositakuutarkastuksen jälkeen. Tapauksessa grynderin vastuuta ei poistanut se, että virhe oli havaittu vasta takuutarkastuksen jälkeen. Grynderi oli lisäksi vedonnut rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaiseen vastuunrajoittamista koskevaan ehtoon. Korkein oikeus katsoi, ettei tällä kuitenkaan ollut merkitystä, koska vahingot olivat seurausta rakennustyössä tapahtuneesta laiminlyönnistä ja työ oli toteutettu vastoin hyvää rakennustapaa. Rakennustoimisto määrättiin tuottamusasteesta riippumatta korvaamaan takuuajan jälkeiset korjauskustannukset.<sup>53</sup>

Edellä olevan tapauksessa asunnossa ilmenneet virheet ilmenivät ennen kuin asuntotuotannossa oli yleisesti ryhdytty noudattamaan RS-järjestelmää. Tapauksen perusteella grynderi ei voi vedota rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaiseen vastuunrajoitusehtoon kun asunto-osakeyhtiö on siirtynyt osakkeenomistajien määräysvaltaan. Ostajataho on urakkasopimukseen nähden ulkopuolinen ja asunto-osakeyhtiö siirtyy vasta rakennusvaiheen jälkeen osakkeenostajien määräysvaltaan. Myöhemmin RS-kauppakirjassakaan ei ollut määräyksiä siitä, kuinka vastuu määräytyy takuuajan jälkeen.<sup>54</sup>

Perustajaurakoitsija tai -rakennuttaja ei välttämättä ole sama taho kuin asunto-osakeyhtiön perustajaosakas, joka osakkeet rakennusvaiheen jälkeen myy ostajille. Perustajarakennuttamista koskevassa korkeimman oikeuden tapauksessa 1982-II-35 asunto-osakeyhtiön perustajat olivat antaneet rakennustyön tehtäväksi asunto-osakeyhtiöstä erilliselle perustajarakennuttajalle, joka oli jakanut rakentamisen suorittamisen eri urakoitsijoille. Asunto-osakeyhtiö oli rakennustyön valmistuttua myynyt osakkeet kuiten-

---

<sup>52</sup> HE 14/1994 vp, s. 5-6, *Kuhanen & Hännikäinen 2009, s. 12.*

<sup>53</sup> HE 14/1994 vp, s.14.

<sup>54</sup> HE 14/1994 vp, s.9.

kin rakennuttajan lukuun. Vaatimuksessaan asunto-osakeyhtiö vaati korvausta vahingoista rakennuttajalta, joka oli kohteessa toiminut grynderinä ja osakkeiden myyjänä.

Grynderi todettiin vastuulliseksi asunto-osakeyhtiölle vahingoista, jotka olivat aiheutuneet hyvän rakennustavan noudattamatta jättämisestä. Viat voitiin havaita kymmenen vuoden kuluessa rakennusten vastaanottamisesta. Viat ja puutteellisuudet eivät johtuneet työn suunnittelussa ja suorittamisessa tapahtuneista törkeistä laiminlyönneistä. Grynderin vastuuta rakennusvirheistä ei ollut rajoitettu, minkä takia grynderi ei voinut asunto-osakeyhtiötä vastaan vedota rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sisältyvään vastuunrajoituslausekkeeseen. Tämän tapauksen perusteella myös rakennuttaja on vastuussa asunto-osakeyhtiölle siitä, että työ on suoritettu asianmukaisesti, eikä rakennuttaja voi välttää vastuuta vetoamalla vastuunrajoituslausekkeeseen.<sup>55</sup>

Näiden oikeustapausten perusteella grynderin vastuuta voidaan pitää ankarana, koska grynderi on katsottu vastuussa virheestä tuottamusasteesta riippumatta. Korkeimman oikeuden 1970- ja 1980 luvuilla ratkaisemien tapausten pohjalta muodostui niin sanottu grynderi vastuu, joka poikkeaa tavallisen urakoitsijan vastuusta.<sup>56</sup>

#### **4.1.2 Ostajan oikeus vaatia korvausta suoraan urakoitsijalta**

Edellä käsitellyt tapaukset linjasivat grynderin vastuuta asunto-osakeyhtiölle. Seuraavassa perustajarakennuttamista koskevassa tapauksessa on kyse kaksiasianosaisuuden ylittymisestä, kun ratkaistavaksi tuli ostajien oikeus vaatia korvausta urakoitsijalta, johon ostajat eivät olleet sopimussuhteessa. Korkeimman oikeuden tapauksessa 2008:31 otettiin kantaa siihen, voiko sopijapuoli joutua vastuuseen virheestä muulle henkilölle kuin välittömälle sopimuskumppanilleen ja onko kyse silloin sopimusperusteisesta vai sopimuksen ulkoisesta vastuusta.

---

<sup>55</sup> HE 14/1994 vp, s.14

<sup>56</sup> Halila 2005, s. 74-75.



Tapauksessa oli kyseessä urakoitsijasta D, joka oli sopinut rakentavansa asunto-osakeyhtiön kanssa vuonna 1984 omakotitalon. Rakennus valmistui vuonna 1985, jolloin se luovutettiin asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön perustajaosakas T myi asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet A:lle, joka myi ne edelleen B:lle. Viimeksi mainitun kaupan tultua puretuksi rakennuksessa ilmenneiden virheiden perusteella ja A:n jouduttua palauttamaan kauppahinnan B:lle A vaati vahingostaan korvausta urakoitsija D:ltä. Kyse ei ollut asuntotuotannossa paljon käytetystä perustajaurakoinnista eli gryndauksesta, vaan perustajarakennuttamisesta. Perustajaosakas T oli perustanut asunto-osakeyhtiön ja solminut kohteen rakentamisesta itsestään riippumattoman urakoitsijan kanssa. Kyseessä oli siis sopimusketjua muistuttava tilanne, koska ongelmana oli asunto-osakeyhtiön ja urakoitsijan välinen lenkki ketjussa, jonka takia varsinaista sopimusketjua urakoitsijasta A:han ei voitu ulottaa<sup>57</sup>. Ostaja B:n asuessa asunnossa ilmeni siinä kosteus- ja homevaurioita, joiden johdosta ostaja B vaati B:n ja A:n välillä tehtyä kauppaa puretuksi ja kauppahinnan palautusta, johon Helsingin hovioikeus myyjät velvoitti lainvoimaisella tuomiollaan 31.12.2001. Myyjä A myi palautetut osakkeet edelleen, mutta puretuksi tulleesta kaupasta oli aiheutunut myyjä A:lle 600 000 euron tappio.

A vaati korvausta rakennusvirheet aiheuttaneelta urakoitsija D:ltä. A perusti vaatimuksensa vahingonkorvauslain tuottamukseen perustuvaan vastuuseen, koska A:n ja urakoitsijan välillä ei ollut sopimussuhdetta. A myös vetosi siihen, että syy-yhteys A:n ja urakoitsija D:n välillä oli olemassa, koska A oli joutunut purkamaan kaupan B:n kanssa urakoitsijan aiheuttamien rakennusvirheiden takia. Toissijaisesti A perusti vahingonkorvausvaatimuksensa sopimusrikkomukseen. Urakoitsija D ja perustajaosakas T olivat yhdessä ostaneet kiinteistön yhdessä perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Urakoitsija oli myöhemmin luopunut oikeuksistaan kiinteistöön. Urakoitsija oli sitoutunut kokonaisvaltaisesti rakennusurakkaan, vaikka kyse ei ollutkaan grynderirakentamisesta. Laskutustyösopimukseen ei ollut sovellettu rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja, eikä urakoitsijan vastuuta näin rajoitettu YSE 1983 14 §:n mukaiseen takuuajan jälkeiseen vastuuseen. Urakoitsija vetosi vastauksessaan siihen, ettei A voi vedota kuin sopimusvastuuseen, koska yhtiön mahdollisesti aiheuttama vahinko oli aiheutunut sopimussuhteessa. Osapuolet olivat erimielisiä myös vaatimusten vanhentumisesta. Käräjäoikeus

---

<sup>57</sup> Saarnilehto 2009, s. 351–352.

katsoi, että kyseessä oli kantajalle tuottamuksella aiheuttama esinevahinko ja arvioi vahingon määräksi 300 000 euroa ja velvoitti urakoitsijan korvaamaan vahingon. Hovioikeus ei myöhemmin muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Korkein oikeus myönsi urakoitsijalle valitusluvan rajoitettuna. Valituslupa rajoitettiin koskemaan kysymystä, voiko urakoitsija olla vastuussa A:ta kohtaan kanteessa tarkoitetussa vahingosta vahingonkorvauslain nojalla tai sopimussuhteissa noudatettavien periaatteiden mukaan. Jos vastaus edellä mainittuun on myönteinen, on myös pohdittava, onko korvausvelka mahdollisesti vanhentunut.

Korkein oikeus päätyi toisenlaiseen ratkaisuun kuin käräjäoikeus ja hovioikeus. Se toteasi ratkaisussaan, ettei vahingonkorvauslaki koske sopimukseen perustuvaa vastuuta, kuten lain 1:1:stä ilmenee. A:n korvausvaatimus on perustunut siihen, että urakoitsija oli sen ja asunto-osakeyhtiön välisessä sopimuksessa täyttänyt rakentamisveloitteensa virheellisesti. Korkein oikeus katsoi näin urakoitsijan tavoin vastuuperusteen sopimusperusteiseksi. Kuitenkaan A ei ollut osapuolena asunto-osakeyhtiön ja urakoitsijan välisessä laskutyösopimuksessa, eikä urakoitsija A:n ja B:n välisessä kauppasopimuksessa. Kun osapuolten välillä ei ole sopimusta, ei korvausvastuuta voi perustaa sopimusoikeudellisiin perusteisiin.

Korkein oikeus katsoi siten ratkaisussaan, ettei urakoitsijan vastuu A:ta kohtaan voinut perustua vahingonkorvauslakiin eikä sopimusoikeudellisiin periaatteisiin. Korkein oikeus katsoi, ettei kantajan esittämille korvausvaatimuksille ole lain mukaisia perusteita. Hovioikeuden tuomio ja käräjäoikeuden välituomio ja tuomio määrättiin kumottavaksi ja A:n kanne hylättäväksi.<sup>58</sup> Korkein oikeus perusteli ratkaisua sillä, että sopimusoikeudellisen korvausvastuun lähtökohtana ovat sopimuksen osapuolten väliset sopimusveloitteet. On hyvä huomioida, että tärkeä ero sopimusoikeudellisen vastuun ja sopimuksenulkoisen vastuun välillä on se, että sopimusvastuun tehtävänä on turvata niitä odotuksia, jotka perustuvat osapuolten väliseen sopimukseen. Sopimuksenulkoisen vastuun suojaa muuta varallisuuspiiriä<sup>59</sup>.

---

<sup>58</sup> Saarnilehto 2009, s. 351.

<sup>59</sup> Norros 2007, s. 111.

Jos asuntokauppalaki olisi tullut sovellettavaksi, olisi tilanteeseen soveltunut lain 7:2.1, jonka mukaan myyjällä on oikeus saada vahingostaan korvaus elinkeinonharjoittajalta riippumatta siitä, onko myyjä sopimussuhteessa häneen, jos asunnon myyjä on asuntokauppalain nojalla joutunut vastuuseen sellaisesta asunnon virheestä, joka johtuu rakentamisen tai korjausrakentamisen suorittaneen taikka työhön tai sen suunnitteluun osallistuneen urakoitsijan tai muun elinkeinonharjoittajan virheestä. Lainkohdalla halutaan kanavoida virhevastuu sille taholle, joka virheen on aiheuttanutkin.<sup>60</sup> Lainkohta ei kuitenkaan voinut tulla sovellettavaksi tapaukseen, koska asuntokauppalain 8:2.5:n mukaan lain 7 luvun säännöksiä ei sovelleta vaatimukseen, jonka peruste on syntynyt ennen tämän lain voimaantuloa. Näiden perustelujen pohjalta korkein oikeus päätyi siihen, ettei A:n esittämälle korvausvaatimukselle ollut lain mukaista perustetta.

Mielenkiintoista on, että A ei kohdistanut vaatimuksia omaan sopimuskumppaniinsa ja osakkeet A:lle myyneeseen T:hen. Kuten edellä todettiin, kyseessä oli sopimusketjua muistuttava tilanne, koska myyjä A vaati korvausta urakoitsija D:ltä, vaikkei ollut tähän sopimussuhteessa. Kyseessä ei kuitenkaan ollut puhdas sopimusketju, koska perustajaosakkaan T:n asema ei perustunut mihinkään sopimukseen, vaan hänen asemaansa asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana. Vahingonkorvausoikeuden näkökulmasta asetelma perustui kuitenkin sopimusketjuun, koska urakoitsija suoritus perustui sopimukseen ja myyjä A:n oikeus osakkeisiin perustui kauppasopimukseen. A:lle aiheutunut vahinko johtui sopimuksen suoritusvirheestä. Tilanne oli epäselvä, koska ongelman ratkaisemiseksi ei ollut olemassa riittävän selkeää normipohjaa.<sup>61</sup> Ongelmaksi muodostui myös, se että yleisesti on katsottu, etteivät vastuuvaikutukset voi ulottua muihin kuin sopimuksen osapuoliin, eikä sivullinen voi yleensä vedota suoritettuun virheeseen, vaikka hänelle olisi siitä aiheutunut vahinkoa. Korvauksen määrääminen sopimuksen ulkoisilla perusteilla osoittautuu hankalaksi, koska niitä ei sovelleta sopimusperusteisten tahojen suojaamiseen. Sopimusperusteisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta ei ole oikeudessamme olemassa yleissäännöstä, vaan lähteenä ovat lakiin kirjaamattomat periaatteet ja

---

<sup>60</sup> HE 14/1994 vp. s. 141.

<sup>61</sup> Norros 2008, s. 644-671

säännöt. Vahingonkorvausvastuu voi kuitenkin syntyä sekä sopimuksen että sopimuksen ulkoisella perusteella<sup>62</sup>.

Korkeimman oikeuden ratkaisu on mielenkiintoinen sikäli, että siinä pidetään mahdollisena, että vahingonkorvauslaki voisi tulla tapauksessa kysymykseen. A oli vaatinut korvausta siitä, että urakoitsijan oli sopimuksenmukaisen rakentamisvelvollisuutensa virheellisesti. Kyseessä oli sopimukseen perustuva korvausvastuu ja vahingonkorvauslaki ei koske sopimuksen perustuvaa korvausvastuuta<sup>63</sup>. Lähtökohtana sopimusvastuun muodostumiselle on pidetty osapuolten välillä olevaa sopimussuhdetta. Toisaalta taas ratkaisussa korkein oikeus katsoi, ettei myöskään sopimusperusteinen vastuu voi tulla tapauksessa kysymykseen, koska myyjä A:n ja urakoitsija D:n välillä ei ollut sopimusta, eikä ollut olemassa erityissääntelyä mikä sallisi poikkeuksen tästä. Sopimusperusteisen korvausvastuu on ratkaisussa katsottu suppeaksi ja rajoittuvan vain kaksiasianosaisuuhteeseen. Sopimuksenulkoisen vahingonkorvausvelvollisuus eli deliktivastuu voi tulla kyseeseen vain silloin, kun osapuolten välillä ei ole sopimusta tai muuta yhteistoimintaa. Osapuolten veloitteet perustuvat tällöin lakiin, eikä sopimukseen.<sup>64</sup>

Korkeimman oikeuden ratkaisun lopputulos olisi voinut olla täysin eri, jos asuntokauppalain 7 luvun säännökset olisivat tulleet tapauksessa sovellettavaksi. Lain 7:2 mahdollistaa myyjän saamaan korvausta virheen aiheuttajalta, vaikka ei olisi tähän sopimussuhteessa. A:lla olisi näin suoraan asuntokauppalain nojalla oikeus saada korvaus urakoitsijalta, siitä huolimatta, ettei heidän välillään ollut sopimusta. Vaikka asuntokauppalaki olisi tullut sovellettavaksi, ei lopputulos olisi välttämättä ollut eri. Lainkohta ei nimittäin ole pakottava, vaan osapuolille on mahdollisuus sopia vastuusuhteensa haluamallaan tavalla.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> *Norros* 2006, s. 318.

<sup>63</sup> *Norros* 2007, s. 94.

<sup>64</sup> *Hemmo* 1998, s. 1-3 ja *Norros* 2007, s.93.

<sup>65</sup> *HE 14/1994 vp*, s.141.

## **4.2 Nykytilanne - asuntokauppalain sallimat poikkeukset kaksiasianosaissuhteesta**

### **4.2.1 Myöhemmän ostajan oikeus vedota ensimmäiseen myyjään asunnosta ilmenevän virheen vuoksi**

Asuntokauppalaisissa välittömien sopimussuhteen ylittävien sopimusperusteisten vaatimusten mahdollisuus on tunnustettu lain 5:3:ssä, jossa säädetään asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuusta ja saman luvun 6:ssa, joka koskee laitetoimittajan vastuusta asunnon ostajalle. Lain kohdan mukaan asunnon ostajalla on oikeus vedota asunnon virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa 4:1:ssä tarkoitettuun asunnon myyjään, eli asunnon ensimmäiseen myyjään vaikka hän olisi ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä. Rajoitukset ostajan oikeuteen vedota ensimmäisen myyjän virhevastuuseen säädetään lainkohdan 2 momentissa ja niitä käsitellään tässä tutkielmassa jäljempänä. Asuntokauppalain 5 luvun säännökset ovat pakottavia asuntokauppalain 5:7:n mukaan, eli luvun säännöksistä ei ole mahdollista poiketa sopimusehdoin asuntoyhteisön tai kuluttajan vahingoksi.<sup>66</sup>

Jos kaksiasianosaissuhteen ylittyminen ei olisi mahdollista, johtaisi asuntokauppa ostajan kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin, koska korvausvaatimusta ei voitaisi kohdistaa siihen tahoon, joka virheen on aiheuttanutkin. Ensimmäinen myyjä voi joutua vastuuseen omalle sopimuskumppanilleen ja tämän lisäksi asunnon myöhemmin ostaneelle.<sup>67</sup>

Asunnoissa voi ilmetä erilaisia virheitä ja sen selvittäminen kuka on virheestä vastuussa, ei ole aina niin yksiselitteistä. Vaikka asunnosta paljastuisikin selkeä rakennusvirhe, ei ole aivan selvää, että virheen aiheuttaja joutuisi virheestä vastuuseen. Tähän voivat vaikuttaa muun muassa se, onko asunnon ostaja havaittuaan virheen reklamoinut siitä tarpeeksi nopeasti myyjälle. Esimerkiksi asunnossa ilmennyt kosteus –

---

<sup>66</sup> HE 14/1994 vp, s.126.

<sup>67</sup> Palo & Linnainmaa & Alppi-Takkinen 2006, s. 335, 337

ja homevaurio on voinut olla seurausta rakennusvirheestä tai sitten ei. Vastuutaho ei kuitenkaan ole aina sama, koska asuntoihin ja rakennuksiin liittyy paljon vastuutahoja. Sen selvittäminen kuka on vastuussa ja kenelle riippuu tapauksesta, osapuolista ja miten nämä tekijät ovat vaikuttaneet toisiinsa. Keskeistä on mitä osapuolet ovat asiasta sopineet ja mitä lainsäädäntö asiasta sanoo.<sup>68</sup>

Vastuu pitää sisällään velvollisuuden toimia tietyllä tavalla. Suoritushäiriöksi voidaan kuvata tilannetta, jossa ei ole menetelty sopimusvelvoitteen edellyttämällä tavalla. Kahden sopimussuhteessa olevien kesken tämä merkitsee, että toinen osapuoli ei ole toiminut sopimuksen edellyttämällä tavalla eikä lopputulos vastaa sitä mitä on sovittu. Ensimmäisen myyjän vastuussa on kyse sopimusketjutilanteesta, koska asunnon myöhemmän ostajan ja hänelle asunnon myyneen tahon välillä on sopimushäiriö asunnon ilmenneen virheen takia. Sopimushäiriö on kuitenkin seurausta ensimmäisen myyjän suoritusvirheestä, joka on mahdollisesti tullut ilmi vasta myöhemmän ostajan muutettua asuntoon.

Kiinteistönkaupassa on myös turvattu ostajalle mahdollisuus vaatia korvausta kiinteistössä ilmenneestä laaturvirheestä. Maakaaren 2:26 §:n mukaan ostaja voi vaatia laaturvirheen korjaamista myyjän sijasta elinkeinonharjoittajalta, joka on rakentanut tai kunnostanut kiinteistöllä olevan rakennuksen tai toiminut urakoitsijana. Maakaarella, kuten asuntokauppalaissa vastuu virheestä on haluttu kanavoida siihen tahoon, joka virheen on aiheuttanutkin. Kiinteistöalalla toimivan elinkeinonharjoittajan on muita kiinteistön myyjiä ankarampi, koska myyjä ei voi salaisen virheen perusteella vapautua korjauskustannusten suorittamisesta eikä vedota virheilmoitukselle asetettuun viiden vuoden vanhenemisaikaan. Vaatimukset kiinteistönkaupassa on tehtävä kymmenen vuoden kuluessa, siitä kuin elinkeinonharjoittaja myi kiinteistön.<sup>69</sup> Ensimmäinen myyjä voi siis joutua vastuuseen asuntokauppalain 5:3 §:n mukaisten edellytysten täytyessä omalle sopimuskumppanilleen myös henkilölle, jolle asunto on myyty myöhemmin. Tämä edellyttää, että ensimmäinen myyjä on myynyt asunnon asuntokauppalain tultua voimaan 1.9.1995 tai sen jälkeen.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Koskinen 2001, s. 13

<sup>69</sup> HE 120/1994 vp, s.59.

<sup>70</sup> Kinnunen & Kuhanen 1997, s.104

Myöhemmän ostajan suhde omaan sopimuskumppaniinsa määräytyy käytetyn asunnon kauppaa koskevan 6 luvun säännösten mukaan: sekä virhekäsité että virheen seuraamukset poikkeavat toisistaan. Virhevastuu jakautuu näin kahteen osaan siten, että 6 luvun mukaisesta virheestä vastaa ostajan oma sopimuspuoli ja 4 luvun mukaisesta virheestä asunnon ensimmäinen myyjä. Siltä osin kun vastuu on päällekkäinen, ostaja saa valita, keneen hän kohdistaa vaatimuksensa. Käytännössä ostajan lienee kuitenkin useimmiten tarkoituksenmukaisinta kääntyä ensimmäisen myyjän puoleen aina, kun edellytykset ovat siihen olemassa, ja oman sopimuskumppaninsa puoleen vain sellaisten virheiden osalta, joista ensimmäinen myyjä esillä olevan pykälän mukaan ei ole vastuussa.<sup>71</sup> Perustajaosakkaalla voidaan asuntokauppalaisissa katsoa olevan poikkeuksellinen asema, joka ulottuu paitsi perustajan sopimuskumppaniin myös asunnon myöhempiin omistajiin. Perustajaosakkaalla on useita velvollisuuksia ja hänellä katsotaan olevan ns. grynderivastuu.<sup>72</sup>

#### 4.2.2 Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu

Välittömän sopimussuhteen ylittävä sopimusoikeudellinen vastuu voidaan katsoa olevan myös rakentamisvaiheessa myytävän asunnon kauppaan liittyvällä turva-asiakirjojen säilyttäjällä, jonka velvoitteiden suojafunktio tähtää nimenomaan asunnon ostajan etujen turvaamiseen. Turva-asiakirjan säilyttäjä on asuntokaupan osapuoliin nähden ulkopuolinen, mutta hänen velvollisuutensa liittyy ostajan suojaamiseen rakentamisvaiheessa olevana asunnon kaupassa. Asuntokauppalain 2:16:n mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut 2 luvun mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei turva-asiakirjojen säilyttäjä näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. Valtioneuvoston turva-asiakirjoja koskevan asetuksen (835/2005) mukaan turva-asiakirjoihin kuuluu muun muassa taloussuunnitelma, yhtiön perustamisasiakirjat, lainhuutotodistus, rasiustodistus, rakennuslupa, rakennustapaselostus, urakkasopimukset ja vakuuksia koskevat asiakirjat. Perustajaosakas on velvollinen toimittamaan turva-asiakirjat rahalaitokselle, eli pankille ja ilmoittamaan niistä tehdyistä muutoksista välittömästi. Taloussuunnitelmaa saa tehdä vain lain sallimia muutoksia ilman osakkeenostajien suostumusta. Pankilla on

---

<sup>71</sup> HE 14/1994 vp, s. 122–123.

<sup>72</sup> Kasso 2005, s. 639.

velvollisuus valvoa muun muassa taloussuunnitelmaan tehtäviä muutoksia. Pankin vastuulla on osakkeenostajien etujen valvominen. Pankin velvollisuuteen valvoa ostajien etua on otettu kantaa jo ennen asuntokauppalakia oikeuskäytännössä. Korkeimman oikeuden tapauksessa 1986-II-118 pankki katsottiin laiminlyöneen osakkeiden ostajien etujen valvomisen myöntäessään grynderille taloussuunnitelmasta poikkeavia lainajärjestelyjä. Jos taloussuunnitelmaan tehdään muutoksia lain vastaisesti, voivat tällaiset oikeustoimet olla pätemättömiä, eivätkä ne sido silloin asunto-osakeyhtiötä.<sup>73</sup>

Pankille oli siis jo ennen asuntokauppalain voimaantuloa asetettu velvoite valvoa osakkeenomistajan etua perustajaosakkaan väärinkäytösten varalta. Pankki ei turva-asiakirjojen säilyttäjänä ole osakkeenomistajien kanssa sopimussuhteessa, mutta on luotonantajana perustajaosakkaan rakennushankkeessa. Kyseessä ei siis ole sopimusketju, kuten ensimmäisen myyjän vastuussa myöhemmälle ostajalle. Pankille on myös muun muassa velvollisuus valvoa, ettei osakkeenomistajien maksamaa kauppahintaa käytetä asuntokauppalain vastaisesti vieraisiin tarkoituksiin. Korkeimman oikeuden tapauksessa 2006:18 oli kyseessä turva-asiakirjojen säilyttämisestä vastanneesta pankista, jonka katsottiin olevan osakkeiden ostajille vastuussa vahingosta, joka oli aiheutunut siitä, että ostajien maksama kauppahinta osakkeista oli käytetty asuntokauppalain 2:12.2 vastaisesti vieraaseen tarkoitukseen. Lainkohdan mukaan perustajaosakkaan on avattava jokaista rakentamishanketta varten erillinen tili, siihen pankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Säännöksen mukaan tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää vieraisiin tarkoituksiin. Tapauksessa kauppahinta katsottiin käytetyksi vieraaseen tarkoitukseen, kun perustajaosakas oli nostanut kyseisen kauppahinnan ja siirtänyt varat omalle tililleen. Kyseistä tiliä käytettiin pankin rakentamisvaiheen vakuudeksi antaman pankkitakauksen vastavakuudeksi. Korkein oikeus katsoi, ettei kauppahintaa voitu käyttää vastavakuutena, koska vakuudet tulee asettaa osakkeenostajien suoritus- turvaamiseksi. Korkein oikeus katsoi, ettei pankilla ole velvollisuutta tarkkailla mihin tarkoitukseen perustajaosakas varoja nostaa, kuitenkin tässä tapauksessa pankki oli tiennyt mitä tarkoitusta varten varat oli nostettu, sillä varat oli nostettu pankin antaman pankkitakauksen vastavakuudeksi. Pankki oli tästä huolimatta sallinut varojen

---

73 *Kuhanen, Hännikäinen 2009, s. 20.*



käyttämisen rakennushankkeen kannalta vieraaseen tarkoitukseen. Pankin laiminlyönti johdosta aiheutui ostajille vahinkoa, koska perustajaosakas ajautui myöhemmin konkurssiin, eikä rakennuksen valmiusaste vastannut osakkeenostajien suorituksia.

## 5 Vastuu asunnon virheestä

### 5.1 Virheet, joista ensimmäinen myyjä on vastuussa

Asunnon myöhempi ostaja voi vedota ensimmäisen myyjään asuntokauppalain 4:14 mukaisen virheen johdosta. Tämä tarkoittaa, että myöhempi ostaja voi vedota ensimmäiseen myyjään, jos asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun tai, jos se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönnettäväksi. Virhe asunnossa on myös silloin, jos se aiheuttaa tai oletettavasti aiheuttaa terveystaitta tai kun rakentamista tai korjausrakentamista ei ole toimitettu hyvän rakennustavan mukaisesti tai ammattitaitoisesti tai huolellisesti tai asunnossa käytetty materiaali ei vastaa tavanomaista hyvää laatua. Asunnossa on myös virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä asunnon ostajalla on ollut perusteltua aihetta olettaa.

Sopimuspuolten välille voi tulla erimielisyyttä sopimuksen sisällöstä. Ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus sopimuksenmukaiseen suoritukseen. Myöhemmän ostajan ja ensimmäisen myyjän välillä ei kuitenkaan ole sopimusta, johon ensimmäinen myyjä voi perustaa vaatimuksensa, joten käytännössä ostaja ei voi tehokkaasti vaatia sopimukseen perustuen ensimmäiseltä myyjältä korvausta, vaikka laissa tällainen peruste onkin.<sup>74</sup>

Asunnon on lain 14:4:n 2 kohdan mukaan vastattava säännöksiä ja määräyksiä, eli lakeja ja niitä alemmanasteisten säädösten ja viranomaisten päätöksissä asetettuja vaatimuksia, jotka ovat voimassa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä asunnon käyttöönnettäväksi. Asunnon on muun muassa vastattava rakentamista koskevia määräyksiä, joita on muun muassa rakennusasetuksessa ja kuntien rakennusjärjestyksessä. Alkuperäisessä asuntokauppalaisissa ajankohta liitettiin kaupantekoaajankohtaan. Lainkohdalla halutaan turvata etenkin ensimmäisen ostajan odotusta siitä, että uutena ostetun asunnon on vastattava esimerkiksi rakentamiselle asetettuja senhetkisiä vaatimuksia. Virheet,

---

<sup>74</sup> HE 14/1994 vp, s. 91, 123.

jotka myöhempi ostaja huomaa asunnossa ilmenevät usein vasta vuosien kuluttua. Usein ensimmäisen myyjän vastuulle tulevat virheet ovat rakennus- tai laitevirheitä.<sup>75</sup>

Ensimmäisen myyjän vastuuta on kuitenkin asuntokauppalaisissa rajoitettu. Myöhemmällä ostajalla ei muun muassa ole mahdollista vedota asunnon virheeseen, jos aikaisempi omistaja on laiminlyönyt antamasta virheilmoitusta myyjälle, vaikka on ollut virheestä tietoinen. Näin voidaan olettaa, että selkeästi havaittavat virheet eivät voi jäädä aikaisemman ostajan huomaamatta ja näistä ostaja saanut mahdollisen korvauksenkin myyjältä. Piilevä virhe, josta käytetään myös nimitystä salainen virhe, ei ole päällepäin havaittavissa ja voi näin sijaita esimerkiksi talon rakenteissa. On luonnollista, että rakennusvirheet piilevänä virheenä jäävät sellaisen ostajan, joka ei ole rakentanut asuntoa, huomaamatta.<sup>76</sup>

Kuten edellä käsitellyssä tapauksessa KKO 2008:31 merkittäviä rakennusvirheet kohteessa voivat aiheuttaa myös terveyshaittaa. Asuntokauppalain 4:14:n 3 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti epäillä aiheutuvan haittaa terveydelle. Terveyshaittaa koskevana virheenä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanteet kun käytetyt rakenteet osoittautuvat vaarallisen heikoiksi tai asunnossa käytetty rakennusmateriaali, esimerkiksi maali tai pintakäsittelyaine osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi. Terveyshaittaa aiheutuva virhe voi olla esimerkiksi sellainen, jossa maalista aiheutuvien höyryjen todettaisiin tai epäiltiin aiheuttavan vaaraa ihmisten terveydelle yleensä. Terveydelle aiheutuvan vaaran arvioinnissa on lähtökohtana pidettävä objektiivista haitallisuutta. Asuntoa ei kuitenkaan pidetä virheellisenä, jos se aiheuttaa reaktiota vain herkästi reagoivalle ihmisryhmälle, ellei myyjä ollut tietoinen ostajan olosuhteista tai jättänyt tarpeellisen tiedon kokonaan antamatta.<sup>77</sup>

Kun rakentamisessa on laiminlyöty vaadittuja huolellisuus - ja laatuvaatimuksia, ovat laiminlyönnit voineet aiheuttaa kosteus- ja homevaurioita asunnossa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen alemman asteisilla säädöksillä asetetaan rakentamiselle laatuvaatimuksia, joiden tarkoituksena on muun muassa taata terveellisyden

---

<sup>75</sup> HE 14/1994 vp, s.91–92, Palo & Linnainmaa 2002, s. 443.

<sup>76</sup> HE 14/1994 vp, s.123, Koskinen 2004, s. 85.

<sup>77</sup> HE 14/1994 vp, s. 92.

vähimmäistaso.<sup>78</sup> Edellä käsitellyssä korkeimman oikeuden tapauksessa 2008:31 ostajat havaitsivat asunnossa kosteusvaurioita, jotka vasta paljastivat ostajille yhtiön tekemistä lukuisista rakennusvirheistä. Ostajat katsoivat urakoitsijaa vastaan nostamassaan kanteessaan, että rakentamisessa oli poikettu muun muassa hyvästä rakentamistavasta ja rakennusvirheistä, joiden johdosta taloon oli tullut vakavia homevaurioita.

Rakennuslainsäädännöllä asetetaan rakentamiselle tiettyjä laatuvaatimuksia. Muun muassa kosteusvaurioita voidaan ehkäistä rakentamista koskevilla säännöksillä. Asunnoille asetetaan myös terveystuojelulainsäädännöllä terveydellisiä vaatimuksia. Terveystuojelulaki (763/1994) sääntelee muun muassa sitä milloin vaurioitunutta asuntoa ei enää saa käyttää asumiseen. Asunnon ja sisäilman puhtauden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätiloissa oleskelevalle terveyshaittaa.<sup>79</sup>

Asuntokauppalain 4:14:n 4 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Hyvää rakennustapaa tulee arvioida suhteessa rakennusolosuhteisiin ja rakentamisajankohtaan. Laissa ei kuitenkaan ole määritelty hyvää rakennustapaa, vaan se on määritelty muun muassa oikeuskirjallisuudessa. Suomen rakennusmääräyskokoelmassa olevat määräykset toimivat myös pohjana hyvälle rakennustavalle. Rakennuksen urakoitsijalle täytyy olla selvää, että laiminlyömyllä esimerkiksi rakennustyön laatuvaatimukset voi laiminlyönnistä seurata esimerkiksi kosteus- ja homevaurioita, jotka saattavat ilmetä vasta vuosien kuluttua asunnon valmistumisesta ja joiden korjaaminen voi tulla erittäin kalliiksi<sup>80</sup>. Kunnan rakennusvalvonnan tehtävänä on huolehtia, että rakentaminen on lainmukaista ja asianmukaista.<sup>81</sup>

Hallituksen esityksen mukaan arvioitaessa sitä täyttääkö rakentaminen hyvän rakentamistavan vaatimukset tulisi ottaa huomioon muun muassa rakennuksen rakenneratkaisut, rakennusmateriaalit ja rakentamismenetelmät. Kirjallisuudessa hyvällä rakennustavalla on tarkoitettu hyvää ja kunnollista rakennustyön tulosta. Useat eri

---

<sup>78</sup> Koskinen 2004, s. 4.

<sup>79</sup> Koskinen 2004, 4-5.

<sup>80</sup> Norros 2008, s.652.

<sup>81</sup> Koskinen 2004, s. 5.

seikat, kuten työn laatu, olosuhteet rakentamiselle ja rakentamisessa käytetyt rakennustarvikkeet vaikuttavat siihen onko rakennustyön lopputulos kunnollinen. Hyvää rakennustapaa ei myöskään ole aikaan sidottu, vaan se muuttuu ajan myötä.<sup>82</sup> Maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 17:117:n mukaan rakentamisessa tulee noudattaa hyvää rakennustapaa, jolla laissa viitataan lain ulkopuolisiin rakentamista täsmentäviin tietolähteisiin ja alalla vallitsevaan käytäntöön. Lain 17:119:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulisi hankkeen vaativuus huomioon ottaen olla riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Maankäyttö- ja rakennuslain 1:13:n mukaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia. Ohjeet taas eivät ole velvoittavia, vaan ne tarkentavat määräyksiä.<sup>83</sup>

Rakennusalalla käytetään laadunarvioinnissa apuna rakennusalan laatua koskevien julkaisujen laatumäärityksiä. Hyvän rakentamistavan lähteitä ovat RYL-ohjeet, RT-kortiston ohjeet ja RIL-ohjeet. Niiden laatuvaatimukset luovat käsityksen siitä, mitä hyvällä rakennustavalla tarkoitetaan. RYL-ohjeet eli rakennustöiden laatuvaatimuksilla on muun muassa määrittää työn tuloksen tekninen laatu. RT-kortisto eli rakennustieto muodostuu eri ohjekorteista, jotka on laadittu yhteistyössä viranomaisten, rakennusalan eri järjestöjen ja asiantuntijoiden kanssa. RIL eli Suomen rakennusinsinöörien julkaisut muodostavat myös yhden hyvän rakentamistavan tietolähteen.<sup>84</sup>

Rakentamista koskevia laatuvaatimuksia koskevia säännöksiä on muun muassa rakennusasetuksessa, rakentamismääräyskokoelmassa ja kuntien rakennusjärjestyksessä.<sup>85</sup> Rakennusvirhe voidaan katsoa ilmenevän urakan fyysisessä ominaisuudessa, johon sisältyy urakan laatu että laajuus. Rakennusvirhe on urakoitsijan suoritusvirhe, eli urakoitsijan suoritus ei vastaa sitä, mitä urakkasopimuksessa edellytetään. Tällöin urakoitsijan työntulos eroaa rakennuttajalle epäedullisemmalla tavalla siitä, mitä urakkasopimuksessa urakoitsija on velvoitettu. Se, mihin urakoitsija on urakkasopimuksen mukaan velvoitettu, on ratkaisevaa arvioitaessa sitä onko urakoitsijan suorituksessa virhe. Tämä

---

<sup>82</sup> *Laine* 1993, s.93.

<sup>83</sup> *HE 101/1998 vp*, s. *Palo & Linnainmaa* 2002, s. 31–32

<sup>84</sup> *Palo & Linnainmaa* 2002, s. 32–34, *Pistemaa* 2003, s. 16, *Kuhanen & Hännikäinen* 2009, s.63.

<sup>85</sup> *HE 14/1994 vp*, s. 91.

tarkoittaa, että vaikka suoritus ei täyttäisi rakentamisen tavanomaisia laatuvaatimuksia, voi suoritus olla virheetön jos urakoitsija ja rakennuttaja ovat sopineet sopimuksessa tavanomaista alemmasta laatutasosta.<sup>86</sup>

Urakoitsijalta edellytetään urakkasopimuksen normien noudattamista. Rakennusvirhe voidaan määritellä urakoitsijan suoritusvirheen lisäksi työn virheellisyydellä, kun huomataan, että urakoitsija on suorittanut työnsä huonosti. Rakennusvirhettä voidaan kutsua myös suoritushäiriöksi, jolloin ei oteta kantaa onko virhe kuulunut urakoitsijan vai rakennuttajan vastuun piiriin.<sup>87</sup>

Asunnossa on asuntokauppalain 4:14:n 5 kohdan mukaan virhe, jos rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua. Ostaja voi siis edellyttää käytettyjen materiaalien täyttävän kohtuulliset laatuvaatimukset. Ostaja ja myyjä voivat sopia käytetyistä materiaaleista, mutta niiden tulee silti täyttää yleiset laatuvaatimukset. Materiaalien laatua arvioitaessa voidaan ottaa huomioon muun muassa sen turvallisuus, terveellisyys ja hoito-ominaisuudet.

Rakennustarvikkeet ja materiaalit vaikuttavat työn laatuun. Jos rakennustarvikkeet ovat puutteellisia, voi se olla havaittavissa rakennussuorituksessa, eli työn tuloksessa. Urakoitsijan työntulokseen vaikuttavat itse urakoitsijan tekemä työ että hänen työssään käyttämät rakennustarvikkeet. Rakennustarvikkeilla tarkoitetaan materiaaleja, jotka jäävät asuntoon. Urakoitsijan virhe koskee usein jotain työosaa, rakennusosaa, eikä koko urakkaa. Virhe voi ilmetä esimerkiksi asunnon lattiassa.<sup>88</sup> Asunnossa on 6 kohdan mukaan virhe, jos se ei muuten vastaa sitä, mitä ostajalla on yleensä sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa. Uuden asunnon kaupassa ostajalla on oikeus muun muassa olettaa, että asunnon laatu- ja varustelutaso vastaa rakennusajankohdan mukaisia vaatimuksia. Uuden asunnon kaupassa ostajalla on perusteltu syy olettaa, että asunto

---

<sup>86</sup> Laine 1993, s. 67–70

<sup>87</sup> Laine 1993, s. 67.

<sup>88</sup> Laine 1993, s.72-73.

on hyvässä kunnossa, kun taas käytetyn asunnon kaupassa ostajan odotukset asunnossa perustuvat pitkälti myyjän antamiin tietoihin asunnon kunnosta.<sup>89</sup>

## **5.2 Virheet, joista myöhempi ostaja voi vedota omaan sopimuskumppaniinsa**

Käytetyn asunnon kaupassa ostajan on kahden vuoden kuluessa saatuaan asunnon hallintaansa reklamoitava asunnossa olevasta virheestä myyjälle, vaikka käytetyssä asunnossa olisi piilevä virhe. Tätä on perusteltu sillä, että käytetyn asunnon myyjänä on yleensä yksityishenkilö. Jos ostaja ei määräajassa ilmoita virheestä, menettää hän oikeuden vedota virheeseen enää myöhemmin. Kuitenkin myöhemmällä ostajalla on mahdollisuus tästä aikarajoituksesta huolimatta kohdistaa vaatimuksensa ensimmäiseen myyjään.<sup>90</sup> Rakennusvirheet, joista ensimmäinen myyjä voi joutua myöhemmälle ostajalle vastuuseen ilmenevät vasta myöhemmän ostajan hallinta-aikana ja johtuvat ensimmäisen myyjän suorituksesta.<sup>91</sup>

Asuntokauppalain 6 luvun virhesäännökset vastaavat pitkälti samoja periaatteita, kuin 4 luvun sääntely virheistä, joihin myöhempi ostaja voi vedota suhteessa ensimmäiseen myyjään. Asunnossa on 6:11:n 1 kohdan mukaan virhe, jos se poikkeaa siitä, mitä kaupan osapuolet ovat sopineet ja mitä heidän katsotaan sopineen. Myöhempi ostaja voi sopimuksen perusteella vedota omaan sopimuskumppaniinsa, mutta ei ensimmäiseen myyjään, koska heidän välillä ei ole sopimusta. Momentin 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa myyjän ennen kaupantekoa antamia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Vastaava säännös on uuden asunnon kaupan osalta 4:15.1:n 1 kohta, johon myöhempi ostaja voisi vedota, jos ensimmäinen myyjä olisi myöhemmälle ostajalle antanut asuntoa koskevia tietoja. Kuitenkin voidaan olettaa, että myöhempi ostaja harvemmin tiedustelee ensimmäiseltä myyjältä asuntoa koskevia tietoja, kun ostaa sen käytettynä. Jos asunnossa on jo sitä myytäessä tiedossa virhe, kuten kosteusvaurio, jonka korjaamisesta asunnon ensimmäinen myyjänä toiminut

---

<sup>89</sup> HE 14/1994 vp, s.93.

<sup>90</sup> *Ämmälä* 2004, s.263.

<sup>91</sup> HE 14/1994 vp, s. 123–124.

grynderi vastaa, niin voisi hyvinkin olla mahdollista, että grynderi antaa ostajalle asuntoa koskevia tietoja. Myyjä on momentin 3 kohdan mukaan vastuussa siitä, että hän antaa ostajalle kaikki mahdolliset tiedot, joista myyjän voidaan olettaa olleen tietoinen ja joista ostaja olettaa saavansa tiedon. Ostajalla on kuitenkin käytetyn asunnon kaupassa laajempi ennakkotarkastusvelvollisuus kuin uuden asunnon kaupassa. Myöhemmän ostajaa velvoittaa myös 6 luvun ennakkotarkastusvelvollisuus, vaikka ostaja voikin vedota 4 luvun yleisiin virhesäännöksiin.<sup>92</sup>

### 5.3 Piilevä virhe

Asuntokauppalain 6:11.1:n 4 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Uuden asunnon kaupassa vastaava piilevää virhettä koskeva säännös on edellä 4:14:n 2-6 kohdat. Käytetyn asunnon kaupassa myyjän vastuu piilevistä virheistä on rajoitetumpi kuin uuden asunnon kaupassa. Piilevä virhe tulee herkemmin kyseeseen käytetyssä asunnossa, jota myyjä ei ole itse rakentanut, eikä näin ollen ole todennäköisemmin tietoinen rakennusvirheistä kuin asunnon rakentanut taho.<sup>93</sup> Uuden asunnon kaupan osalta laissa ei ole nimenomaisesti säännelty piilevästä virheestä, mutta lain 4 luvun mukaan asunnossa on virhe muun muassa silloin, kun rakentaminen on suoritettu vastoin hyvää rakennustapaa tai rakentamisessa käytetyt materiaalit voivat aiheuttaa terveyshaittaa.

Piilevästä virheestä voi olla kyse, kun asunnosta paljastuu myyjälle tuntemattomia virheitä. Piilevä virheenä voivat olla esimerkiksi asunnossa ilmenneet kosteus- ja homevauriot, jotka voivat ilmetä vasta pitkän ajan kuluttua asunnon myynnistä. Piilevä virhe ei ole helposti huomattavissa ja sitä on osapuolten vaikea havaita. Jos asunnossa epäillään olevan piilevä virhe, vaatii tapaus aina kokonaisvaltaista arviota.<sup>94</sup> Jäljempänä tarkemmin käsiteltävässä Turun hovioikeuden tapauksessa nro 1157 vastaaja väitti asun-

---

<sup>92</sup> HE 14/1994 vp, s. 131–132.

<sup>93</sup> HE 14/1994 vp, s. 132, Koskinen 2004, s. 85–86

<sup>94</sup> Koskinen 2004, s. 85, Keskitalo 2007, s. 181.



noissa olevien virheiden olevan piileviä, kun hänellä ei ollut näistä tietoa kaupantekohetkellä. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että perustajaurakoitsijan vastuu on tuottamuksesta riippumatonta ankaraa vastuuta, joten pelkkä virheen olemassaolo on riittävä edellytys vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiselle. Hovioikeuden perusteluissa myös todetaan, että virheen on tullut olla asunnossa alun perin tai sen täytynyt olla seurausta laiminlyönnistä tai puutteista asunnon rakentamisessa tai suunnittelussa, ainoastaan tällöin voivat asuntokauppalain 4 luvun virhesäännökset tulla kyseeseen. Piilevät virheet ovat ongelmallisia kaupan osapuolille, kun virhe on olennainen, on ostajan ensisijaisena toiveena saada kauppa puretuksi. Myyjälle piilevä virhe tulee myös yllätyksenä. Hän on ollut siinä uskossa, että on täyttänyt kaikki sopimusvelvoitteensa. Ostajan vaatimukset virheen korjaamisesta voivat myyjästä tuntua kohtuuttomilta, etenkin, jos kaupanteosta on kulunut pitkäkin aika.<sup>95</sup>

Kuluttajariitalautakunnan 18.3.2004 antamassa ratkaisussa numero 02/82/2062 oli kyse asuinhuoneiston kaupasta, jossa oli vesivahingon korjaustöiden aikana paljastunut lattiakaivon vuoto, jonka johdosta huoneiston rakenteet olivat käsineet pidemmän aikaa kosteudesta. Myyjä oli vapaaehtoisesti tarjoutunut osallistumaan vahingosta aiheutuviin korjauskustannuksiin. Vian korjaamiseksi seinä – ja lattiaaatoitus poistettiin ja seinät uusittiin. Huoneistossa oli ennen sen myyjien toimesta tehty kuntoarvio, jossa nousseita kosteuspitoisuuksia ei havaittu suihkutiloissa. myyjät vetosivat siihen, ettei heillä kuntoarvioraportin perusteella ollut aihetta epäillä huoneistossa olevan mitään vikaa. Lattiakaivon vuotamisen kävi taloyhtiön putkimies, jolloin huomattiin, että vuoto oli aiheutunut lattiakaivon virheellisestä asennuksesta. Myyjät olivat vuosia ennen huoneiston myyntiä tehneet suihkutiloissa remontin, jossa he olivat muun muassa asentaneet kyseisen lattiakaivon. Taloyhtiö kiisti asiassa korjausvelvollisuutensa ja katsoi, että korvausvelvollinen on asunnon edeltävä myyjä. Taloyhtiö perusteli tätä sillä, ettei kyseisestä remontista oltu aikanaan ilmoitettu taloyhtiölle. Kiistaa osapuolten välille syntyi remontin aiheuttamista korjauskustannuksista. Myyjät paljoksivat ostajien vaatimaa korvaussummaa, vaikka myönsivät osallisuutensa aiheutuneeseen vahinkoon. Ostajat vaativat korvausta lattiakaivon aiheuttaman vahingon lisäksi muun muassa seinämateriaalien vaihtamisesta, koska materiaalina ollut lastulevy ei ostajien mukaan ollut sopiva materiaali kosteisiin tiloihin.

---

<sup>95</sup> *Lohi* 1999, s. 43

Kuluttajariitalautakunta katsoi, etteivät ostajat olleet näyttäneet toteen, että suihkutilan kosteuseritys olisi puutteellinen. Lattiakaivon virheellinen asennus oli näytetty toteen ja se, että kosteutta oli päässyt pienelle sitä ympäröivälle alueelle. Kosteusvauriota ei kuitenkaan havaittu seinissä, joten asunnossa ei siltä osin ollut virhettä. Lautakunta katsoi, ettei asunto ollut merkittävästi huonompi kuin ostajalla oli ostohetkellä perusteltua aihetta edellyttää, joten virhettä asunnossa ei ollut.

## 5.4 Ensimmäinen myyjän vastuu virheestä

### 5.4.1 Ensimmäisenä myyjänä toimivan perustajaurakoitsijan – ja rakennuttaja vastuu virheestä

Perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan tunnusmerkkeihin kuuluu, että he muun muassa vastaavat asunto-osakkeiden myynnistä asunnon rakentamisvaiheessa, eli he toimivat tällöin ensimmäisinä myyjinä. Valtaosa asunto-osakeyhtiöiden rakennuttamisesta tapahtuukin niin sanotusti grynderirakentamisena, eli ammattimainen rakennuttaja tai urakoitsija huolehtii kohteen toteutumisesta.<sup>96</sup> Rakennustyön teettää usein rakennuttaja eli rakennusurakan tilaaja ja työn tekee urakoitsija. Edellä jo tuli ilmi, että rakennusurakan voi tilata ja tehdä sama taho, jolloin kyse perustaja- eli grynderiurakoitsijasta. Perustajaurakoinnissa asunto-osakeyhtiön perustaa rakennusliike, joka solmii rakennusurakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa kohteen rakentamisesta. Rakennusliike säilyttää määräysvallan omistuspäätösehdoin asunto-osakeyhtiössä. Tällaisessa grynderirakentamisessa sama taho voi vastata asuntojen rakentamisesta, toimia rakennuttajana ja vastata asuntojen myynnistä. Perustajaosakkaana oleva rakennusliike vastaa kohteen rakentamisesta, eikä työn suorittamisesta järjestetä urakkakilpailua.<sup>97</sup> Asuntojen rakentamisen grynderi rahoittaa myymällä perustamansa asunto-osakeyhtiön osakkeita. Kun osakkeet myydään omistuspäätösehdoin, siirtyy osakkeiden omistusoikeus ostajille vasta kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja ostajat ovat maksaneet kauppahinnan kokonaisuudessaan.<sup>98</sup>

Grynderirakentamisessa on suurempi riski, että rakennushankkeeseen tehdään muutoksia, jotka eivät välttämättä ole ostajien kannalta edullisia. Kun sopimus tehdään itsekontrahointimenettelyä käyttäen, voi olla syytä rajoittaa urakoitsijan manipulointimahdollisuuksia. Rakentamisessa edellytetty laatutaso voi myös grynderirakentamisessa olla erilainen, kuin asunto-osakeyhtiön ja grynderin välisessä

---

<sup>96</sup> Kinnunen & Kuhanen 1997, s.81.

<sup>97</sup> Liuksiala 2004, s. 238.

<sup>98</sup> Rudanko 1982, s. 4.

kauppakirjassa on edellytetty. Rakentamisvaiheessa olevan asunnon ostajia suojellaan asuntokauppalain 2 luvun säännöksiin.<sup>99</sup>

Asuintalojen rakentamisen voi myös tilata esimerkiksi asunto-osakeyhtiö ja työn tehdä urakoitsija, jolloin asunto-osakeyhtiö toimii perustajarakennuttajana. Perustajarakennuttamista voidaan pitää myös gryndauksena sikäli kun kyse on asunnon ostajien oikeusasemasta.<sup>100</sup> Keskeinen tunnusmerkki grynderijärjestelmälle ei siten ole se, että rakennusurakasta vastaa urakoitsijan määräysvallassa oleva rakennusliike. Urakkasopimus on voitu solmia myös ulkopuolisen rakennusliikkeen kanssa. Rakennusliike voi tästä huolimatta olla esimerkiksi taloudellisesti riippuvainen urakoitsijasta.<sup>101</sup> Yhteistä perustajaurakoitsijalle ja perustajarakennuttajalle on, että kumpikin hankkii tontin ja perustavat osakeyhtiön, jossa käyttävät määräysvaltaa kohteen rakentamisvaiheen ajan. Sekä perustajaurakoitsija että rakennuttaja vastaavat myös kohteen suunnittelusta. Päämääränä molemmille tahoille on saada urakasta taloudellista hyötyä.<sup>102</sup>

#### 5.4.2 Perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan vastuun sisältö

Grynderin vastuuasemassa ei ole eroavaisuuksia suhteessa osakkeenostajiin, oli kyse sitten perustajarakennuttajasta tai perustajaurakoitsijasta. Perustajarakennuttajalle ja -urakoitsijalle on yhteistä pitkälle menevä vastuu asunnon ostajalle.<sup>103</sup> Grynderi ei voi tehdä itse omistamansa asunto-osakeyhtiön kanssa sopimuksia, joista seuraisi osakekauppojen ehtoihin muutoksia. Grynderi ei myöskään voi vedota sopimusten vastuunrajoitusehtoihin, jotka on itse laatinut. Tällä halutaan suojata ostajien luottamusta siihen, että grynderi on sitoutunut kauppakirjan ehtoihin. Grynderi ei myöskään pysty rajoittamaan vastuutaan virheistä suhteessa ostajiin, ellei tällaisista rajoituksista ole sovittu myös ostajien kanssa. Grynderi ei voi esimerkiksi vedota Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen vastuunrajoitusehtoihin. Näiden YSE 1998 ehtojen mukaan urakoitsija on takuuajan jälkeen vapaa vastuusta, ellei rakennuttaja

---

<sup>99</sup> Halila & Hemmo 2008, s.57–58, Pistemaa 2003, s.15.

<sup>100</sup> Liuksiala 2004, s. 246.

<sup>101</sup> Rudanko, 1982, s. 5.

<sup>102</sup> Liuksiala 2004, s. 246–247.

<sup>103</sup> Liuksiala 2004, s. 247.

pysty näyttämään tietyn vian tai puutteen johtuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta. Grynderin vastuun osalta rakennusurakan yleisillä sopimusehdoilla ei kuitenkaan ole merkitystä, koska osakkeenostajalle tai asunto-osakeyhtiölle riittää, että he pystyvät osoittamaan, että rakentamisessa on laiminlyöty noudattamasta hyvää rakennustapaa. Sopimussuhteesta seuraa, että vahingonaiheuttajan on korvattava toiselle osapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttamansa vahingon. Toimiessaan tuottamuksellisesti vahingonaiheuttaja on toiminut huolimattomasti tai laiminlyönyt toimimasta edellytetyllä tavalla.<sup>104</sup>

Grynderin vastuu pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja vastuun yhtiön taloudellisesta asemasta. Vastuu rakennusvirheistä tarkoittaa, että grynderillä on muun muassa velvollisuus korjata rakentamisen aikana tapahtuneet virheet. Grynderillä on ammattilaisen vastuu rakennushankeen onnistumisesta. Grynderin vastuu rakentamansa kohteen virheistä on kymmenen vuotta, siitä lukien, kun hän on luovuttanut asunto-osakeyhtiön hallinnan asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostaneiden hallintaan. Kaksiasiansaissa-suhteen ylittyminen, kuten myöhemmän ostajan oikeus esittää vaateita grynderille vanhenee siten kymmenessä vuodessa. Tämä kymmenvuotis-sääntö on muodostunut oikeuskäytännön kautta.<sup>105</sup> Korkeimman oikeuden tapauksessa 1997:209 otettiin kantaan vahingonkorvausvaatimuksen vanhentumiseen. Kaupunki oli grynderinä rakennuttanut useita rakennuksia. Asunto-osakeyhtiön asunnot oli luovutettu vuonna 1980 asunnon ostajien hallintoon. Vuonna 1987 oli huomattu rakennuksen kylmävesiputkissa vuoto, josta oli reklamoitu asunnon rakennuttajalle vuonna 1980. Korkein oikeus katsoi, ettei vaatimus ollut vanhentunut kun yhtiö oli vaatinut rakennuttajalta korvausta vahingosta ennen kuin 10 vuotta oli kulunut yhtiön hallinnon siirtämisestä. Kaupunki veloitettiin korvaamaan putkiston korjauksista aiheutuneet kustannukset yhtiölle. Myös käytetyn asunnon osalta normaalin kahden vuoden virhevastuusta voidaan poiketa tietyissä tilanteissa ja ostaja voi vedota ensimmäiseen myyjään virheen osalta, jos kyse on rakennusvirheestä.<sup>106</sup>

Grynderillä voidaan lisäksi katsoa olevan sopimusoikeudellinen ja yhtiöoikeudellinen

---

<sup>104</sup> *Liuksiala* 2004, s. 239,242, 244 *Kuhanen & Hännikäinen* 2009, s. 12.

<sup>105</sup> *Liuksiala* 2004, s. 242, 244, *Kuhanen & Hännikäinen* 2009, s. 12–14.

<sup>106</sup> *KKO* 1997:209

vastuu. Sopimusoikeudellinen vastuu ilmenee grynderin ja osakkeenostajan välisessä suhteessa. Grynderin yhtiöoikeudellinen vastuu pitää sisällään sen, että grynderi on vastuussa muun muassa urakkasopimuksen solmimisesta, urakkasuorituksen vastaanottamisesta ja sen hyväksymisestä. Ensimmäisinä tehtävinä urakoitsijan tehtäviin kuuluvat rakennusluvan hankkiminen ja asunto-osakeyhtiön perustaminen. Urakkasopimus solmitaan asunto-osakeyhtiön ja rakennusliikkeen välillä. Grynderi laatii myyntisopimuksia, joilla grynderi myy asunto-osakeyhtiön osakkeita niitä ostaville. Grynderin sopimussuhde ostajiin perustuu etujen vastakkaisuuteen. Vastaava etujen vastakkaisuus vallitsee myös asunto-osakeyhtiön ja rakennusliikkeen välillä paitsi, jos rakennusliike ei ole suhteessa grynderiin riippumaton, vaan on tämän määräysvallassa. Rakentamisen aikana asunto-osakeyhtiön perustamisella syntyneessä yhtiösuhteessa ei myöskään ole vastakkainasettelua niin kauan kuin yhtiö on grynderin määräysvallassa. Eturistiriidat muodostuvat yhtiössä vasta sitten kun ostajista on tullut osakkeenomistajia. Perustajarakennuttamisessa rakennuttajan ja urakoitsijan välille muodostuu eturistiriita vasta silloin, kun urakoitsija on vapautunut rakennuttajan määräämisvallasta.<sup>107</sup>

Turun hovioikeuden 26.5.2000 ratkaisussa numero 1157 oli kyse asunto-osakeyhtiöstä, jonka perustajaosakas oli perustajarakennuttajana teettänyt mittavat uudis – ja muutostyöt, jolla rakennus on muutettu neljän perheen rivitaloasunnoksi. Huoneistojen rakentamisessa käytettiin useita pieniä urakoitsijoita. Rakennushankkeen valmistuttua huoneistot on luovutettu uusille osakkeenomistajille. Asunnoissa todettiin pian niiden valmistumisen jälkeen vuonna 1996 jälkeen useita virheitä. Osan virheistä urakoitsijat korjasivat vuositakuuvelvoitteeseen kuuluvana, mutta suuri osa virheistä jäi korjaamatta. Ostajat vaativat virheistä myyjältä ensisijaisesti vahingonkorvausta ja toissijaisesti hinnanalennusta. Huoneistot perustajaosakas oli myynyt ostajille vuosien 1995–1996 aikana. Ostajat A ja B olivat ostaneet huoneistot ennen asuntokauppalaian voimaantuloa. Ostajat C ja D taas olivat ostaneet huoneistot asuntokauppalaian voimaantulon jälkeen. Ostajien C ja D:n osalta kauppaan oli sovittu sovellettavaksi käytetyn asunnon kauppaa koskevia 6 luvun säännöksiä. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että asuntokauppalaian uuden asunnon kauppaa koskevia säännöksiä sovelletaan, kun asunnon myyjänä on perustajaosakas. Asuntokauppalaian uuden asunnon kauppaa

---

<sup>107</sup> Rudanko 1982, s. 6-7, 17.

koskevistä 4 luvun ehdoista ei voi kuluttajan vahingoksi poiketa sopimuksin. Ostaja D oli ostanut asunnon myyjältä käytettynä. Niiden huoneistojen osalta, joissa kauppa oli toteutunut ennen asuntokauppalaain voimaantuloa, kauppaa oli tarkasteltava kauppalaain perusteella, kun taas osaan huoneistojen kauppaan sovellettiin asuntokauppalaain säännöksiä

Perustajaosakas oli näin vastuussa C:lle asunnon virheestä asuntokauppalaain 4 luvun mukaisesti. Hovioikeus katsoi myös, että D:llä oli 5:3 §:n nojalla oikeus vedota 4 luvun virhesäännöksiin ja esittää niiden nojalla vaatimuksia suoraan perustajaosakkaalle. Hovioikeuden mielestä perustajaosakkaan 4 luvun säännösten mukainen virhevastuu säilyy myöhempiä ostajia kohtaan, jos kysymyksessä on sellainen virhe, joka oli asunnossa alun perin tai joka on seurausta laiminlyönneistä tai puutteista asunnon suunnittelussa tai rakentamisessa. Näin ollen vastaaja oli velvollinen korvaamaan myös D:lle asunnon virheistä johtuvat vahingot. Käräjäoikeus oli aiemmin todennut ratkaisussaan, että D:n osalta oli sovellettava asunto-osakkeiden kauppaan asuntokauppalaain käytetyn asunnon kauppaa koskevaa 6 lukua.

Hovioikeus katsoi, että vastuu mahdollisista virheistä oli ensisijaisesti urakoitsijalla, sen jälkeen asunto-osakeyhtiöllä ja sitten viimesijaisesti vastaajalla osakkeiden myyjänä. Hovioikeus totesi, että pelkästään virheen olemassaolo on riittävä edellytys vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiselle. Vastuu on siten tuottamuksesta riippumatonta ankaraa vastuuta.<sup>108</sup> Vahingonkorvausoikeudessa tunnetaan ennakoitavuusperiaate, jota sovelletaan sopimusperusteisessa ja sopimustenulkoisessa vastuussa.<sup>109</sup> Merkitystä tässäkin tapauksessa on annettu sille, että vahingonaiheuttajalla on ollut mahdollisuus ennakoida ja ehkäistä vahinko.

Asuntokauppalaissa on korostettu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta siten, että ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyöminen käytetyn ja valmiin uuden asunnon kaupassa voi aiheuttaa sen, ettei ostaja saa virheenä vedota seikkaan, jonka olisi voinut havaita tarkastuksessa. Ostajalla on kuitenkin mahdollisuus vedota virheeseen ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyömisestä huolimatta, jos hänellä on hyväksyttävä syy ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyöntiin. Rakentamisvaiheessa

---

<sup>108</sup> Palo & Linnainmaa 2002, s. 431–434, 444.

<sup>109</sup> Norros 2007, s 189.

olevan asunnon kaupassa ostajalla ei ole asetettu yhtä ankaraa ennakkotarkastusvelvollisuutta, koska asunto ostetaan yleensä rakentamisvaiheessa, eikä ostajan edellytetä havaitsevan keskeneräisessä asunnossa olevia virheitä.<sup>110</sup> Ennakkotarkastusvelvollisuuden merkitykseen perehdyn laajemmin jäljempänä.

Hovioikeuden ratkaisussa ei kuitenkaan saanut merkitystä se, että ostajien kauppakirjassa oli maininta, että ostajat saavat nimetä rakennustyötä varten valvojan. Tästä lausumasta ei kuitenkaan hovioikeuden mielestä käynyt ilmi, että valvojalla olisi sitovaa vaikutusta ostajien oikeudelliseen asemaan. Vastaja ei voinut tehokkaasti vedota kauppakirjan ehtoon ja siihen, että ostajat eivät esittäneet huomautuksia rakennustöiden ollessa kesken.<sup>111</sup>

#### **5.4.3 Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuun rajoitukset**

Asuntokauppalain 5:3.2:ssa on rajoitettu asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuuta eräiltä osin. Rajoitusten pääasiallisena sisältönä on, että ensimmäinen myyjä ei joudu vastuuseen asunnon luonnollisesta pidettävästä kulumisesta, myöhempien ostajien hallinta-aikana alkunsa saaneista vioista tai puutteista asunnossa tai jo aikaisemmin hyvitettyistä virheistä ja että asunnon myöhempi ostaja ei voi saada parempaa oikeutta suhteessa ensimmäiseen myyjään kuin asunnon aiemmat ostajat. Asuntokauppalain esitöiden mukaan ostajan mahdollisuudeksi jää turvautua 6 luvun säännöksiin suhteessa omaan sopimuskumppaniinsa, jos asunnon ensimmäinen myyjä ei momentin 1-3 kohdista seuraavien rajoitusten vuoksi joudu virhevastuuseen.<sup>112</sup> Ostajan reklamointivelvollisuutta käsitellään tutkielmassa jäljempänä.

Ostaja ei voi lainkohdan 2 momentin 1 kohdan mukaan vedota ensimmäiseen myyjään sellaisen virheen osalta, joka on syntynyt asunnon ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä sen jälkeen kun hän luovutti asunnon edelleen. Ensimmäisen myyjän vastuu edellyttää, virheen on täytynyt olla olemassa jo ensimmäisen myyjän

---

<sup>110</sup> *Keskitalo* 2007, s.87 ja 2009, s. 158–159.

<sup>111</sup> *Palo & Linnainmaa* 2002, s.434.

<sup>112</sup> *HE 14/1994 vp*, s.122.



luovuttaessa asunnon hallinnan omalle sopimuskumppanilleen. Näin ollen, ensimmäinen myyjä ei ole vastuussa vahingosta, jonka asunnon ostajat ovat itse aiheuttaneet, vaikka se olisi johtanut rakenteiden vaurioitumiseen. Ensimmäisen myyjän vastuun piiriin tulevat kyseeseen usein asunnon rakennus- tai laitevirheet, jotka ilmenevät vasta myöhemmän ostajan hallinta-aikana, mutta joiden syy on peräisin ensimmäisen myyjän suorituksesta.<sup>113</sup>

Vaaranvastuu määrittää sen, kuka kärsii vahingon siitä, että asunto on huonontunut ostajista riippumattomista syistä. Vaaranvastuu siirtyy käytetyn asunnon kaupassa asunnon hallinnan luovutuksella. Jos asunto on jo kaupantekoajankohtana ostajan hallinnassa, siirtyy vaaranvastuu ostajalle kaupantekoajankohtana. Vaaranvastuun siirtymisajankohdalla on merkitystä, koska virhettä arvostellaan sen perusteella millainen asunto on ominaisuuksiltaan ollut vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. Vaikka virhe ilmeni vasta vaaranvastuun siirryttyä ostajalle, vastaa myyjä kuitenkin virheestä, jos virheen perusteena ollut asia on ollut olemassa jo vaaranvastuun siirtyessä. Myöhemmän ostajan on pohdittava vaatimuksen kohdistamisen kannalta, onko virhe peräisin jo ensimmäisen myyjän suorituksesta vai onko virheeseen johtanut seikka ollut olemassa vasta hänen oman sopimuskumppaninsa luovuttaessa asunnon myöhemmälle ostajalle.<sup>114</sup>

Ostaja ei voi myöskään lainkohdan 2 kohdan mukaan vedota virheeseen siltä osin kuin asunnon ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle omistajalle tai asuntoyhteisölle. Tämä tarkoittaa, että myyjän ei tarvitse suorittaa samaa suoritusta useampaan kertaan. Tämä tulee kyseeseen esimerkiksi hinnan alennuksen ja muiden taloudellisten seuraamusten osalta. Jos kuitenkin asunnossa oleva virhe on pahentunut sen jälkeen kun ostaja on edelleen myynyt asunnon, eikä aiempaa ensimmäisen myyjän hyvitystä voida pitää riittävänä, voi lisähyvitys tulla kyseeseen. Kuitenkin vahingonkorvausta voidaan vaatia yleensä vain itselle ja perheenjäsenelle aiheutuneesta vahingosta. Näin ollen, jos virhettä ei ole poistettu ja siitä aiheutuu vahinkoa perättäisille ostajille, voi jokainen vaatia korvausta omalta osaltaan. Tätä lainkohtaa täsmennettiin asuntokauppalain muutoksella vuonna 2006 laajentamalla rajoitus koskemaan myös tilanteita, jossa virhe korvattu asuntoyhteisölle. Muutos oli seuraus 4:18 a:sta, jonka mukaan myös

---

<sup>113</sup> HE 14/1994 vp, s. 123-124.

<sup>114</sup> HE 14/1994 vp, s. 80, 98-99, 128-129, *Ämmälä* 2002, s. 92.

asunto-yhteisöllä on oikeus vaatia tiettyjen virheiden oikaisemista tai vahingonkorvausta.<sup>115</sup>

Lainkohdan 3 kohdan mukaan asunnon ensimmäiselle myyjälle ei synny virhevastuuta, jos asunnon aikaisempi omistaja ei virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi voisi 4:19:n ja 4:20:n mukaan vedota virheeseen. Tämä tarkoittaa, että välittävä lenkki, eli aikaisempi omistaja on laiminlyönyt ilmoittamasta myyjälle virheestä ja jättänyt esittämättä samalla sitä koskevat vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi se pitänyt havaita. Se, mikä on kohtuullinen aika, määritellään kussakin tapauksessa erikseen. Myöhemmällä ostajalla olisi kuitenkin mahdollista vedota virheeseen, jos aikaisempi omistaja ei ole havainnut virhettä, eikä häneltä voida sellaista edellyttää. Kosteusvaurio ja siitä johtuva terveyshaitta eivät välttämättä ilmene esimerkiksi ensimmäisen ostajan aikana ja sellaista virhettä voi silloin olla vaikea havaita. Kuitenkin lain 4:20:n poikkeukset mahdollistavat sen, että ostaja voi edellä mainitusta laiminlyönnistään huolimatta edelleen vedota virheeseen. Niiden mukaan ostaja voi edelleen vedota virheeseen, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti, kunnianvastaisesti tai arvottomasti. Edelleen ostaja voi vedota virheeseen, jos virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä. Ostajalla on myös mahdollista vedota virheeseen, jos se perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. Kun virheet joihin myöhempi ostaja yleensä vetoaa, ovat laite – ja rakennusvirheitä, on oletettavaa, että aikaisemman myyjän reklamointia koskevasta laiminlyönnistä huolimatta, ostajalle avautuu 4:20 sisältämien poikkeusten perusteella mahdollisuus vedota edelleen virheeseen.<sup>116</sup>

Asuntokauppalain 5:3.2:n 4 kohdan mukaan ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen ensimmäistä myyjää kohtaan siltä osin kun vaatimus koskee hinnanalennusta tai kauppahinnan palauttamista ja se ylittää määrältään sen mitä asunnon ensimmäisen myyjän sopijapuoli olisi voinut esittää samalla perusteella.<sup>117</sup> Ensimmäisen myyjän maksettavaksi tulevan hinnanalennuksen tai kauppahinnan palautuksen lähtökohtana olisi se määrä minkä hänen oma sopimuskumppaninsa on maksanut. Tällöin tulee kiinnittää

---

<sup>115</sup> HE 21/2005 vp, s.46.

<sup>116</sup> HE 21/2005 vp, s.43.

<sup>117</sup> HE 14/1994 vp, s. 122–124.

huomiota asunnon ensimmäisen myyjän ja tämän sopimuskumppanin väliseen sopimukseen. Jos ostaja haluaa vaatia hinnanalennusta enemmän kuin mitä ensimmäisen myyjän vastuu edellyttää, on hänen kohdistettava vaatimukset näiltä osin välittävään lenkkiin, eli omaan sopimuskumppaniinsa. Tilanteissa, joissa myöhempi ostaja purkaa kaupan oman sopimuskumppaninsa kanssa sellaisen virheen johdosta, josta ensimmäinen myyjäkin vastuussa myöhemmälle ostajalle, eikä ostaja saa kokonaisuudessaan kauppahintaa takaisin, on hänellä mahdollisuus vaatia puuttuvaa kauppahintaa ensimmäiseltä myyjältä. Tällöinkään korvatta summa ei saa ylittää määrää, jota ensimmäisen myyjän oma sopimuskumppani voisi vaatia samalla perusteella.<sup>118</sup>

#### **5.4.4 Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen**

Asuntokauppalain 5: 1 §:n mukaan asuntoyhteisöllä on oikeus vedota rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön, vaikkei se ole osapuolena tässä sopimuksessa ja vaikka yhteisön hallintoelin on ennen yhteisön hallinnon siirtymistä yhteisöosuuksien ostajille hyväksynyt sopimuksesta poikkeamisen yhteisön vahingoksi. Tämä tarkoittaa myös sitä, ettei urakoitsija voi vedota urakkasopimukseen, vaikka rakentamisvaiheessa asunto-osakeyhtiön hallintoelimet olisivat sopineet, että urakkasopimuksesta voidaan poiketa asunto-osakeyhtiön vahingoksi. Urakoitsija ei voi siten vedota esimerkiksi vastuunrajoitusehtoihin suhteessa asunto-osakeyhtiöön.<sup>119</sup>

Ennen asuntokauppalakia oikeuskäytännössä grynderin mahdollisuutta vedota rakennusurakan yleisten sopimusehtojen vastuunrajoituslausekkeeseen rajoitettiin suhteessa asunto-osakeyhtiöön, tämä käy ilmi edellä käsitellyssä tapauksessa 1982-II-35. Ilman lainsäädännön tai oikeuskäytännön tukea pitäisi ostajan perustaa vaatimuksensa oikeusjärjestyksemme yleiseen vahingonkorvausnormistoon.<sup>120</sup>

Perustajarakennuttamisessa perustajarakennuttaja ja rakennusliike ovat solmivat

---

<sup>118</sup> HE 14/1994 vp, s. 123–125, *Keskitalo* 2009, s. 250.

<sup>119</sup> HE 14/1994 vp, s.122.

<sup>120</sup> *Norros* 2007, s. 92.

keskenään urakkasopimuksen, joka määrää osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Kyse on rakennuttajan ja urakoitsijan nähden urakkamuotoisesta rakentamisesta, eikä se eroa juuri tavallisesta rakennusurakasta. Tällaiseen rakennusurakkaan, jossa osapuolet ovat riippumattomia toisistaan, sovelletaan usein rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja, eli YSE 1998 ehtoja. Nämä rakennusurakan yleiset sopimusehdot on tarkoitettu ammattimaiseen rakentamiseen. Kuluttajien käyttöön on laadittu yksinkertaisemmat pienurakan sopimusehdot RYS-9-1998-ehdot.<sup>121</sup>

Asuntokauppalain 5:1 §:n tarkoituksena on suojata asunnon ostajien hallintoon siirtyvän asuntoyhteisön oikeutta vedota rakennuksen rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön. Asunto-yhteisö ei välttämättä ole sopimuksen ulkopuolella, vaan sopimuksen osapuoli ja on tällä perusteella oikeutettu vetoamaan sen sisältöön. Lainkohdasta kuitenkin ilmenee, että tilanteissa, joissa asuntoyhteisö ei olisi sopimuksen osapuoli, olisi sillä silti oikeus vedota sopimuksen sisältöön. Ostajien oikeussuojan ongelmana on ollut etenkin ennen asuntokauppalakia grynderirakentamisessa, että ostajat eivät ole olleet mukana päättämässä urakkasopimuksen solmimisesta. Ostajat eivät ole myöskään pystyneet vaikuttamaan sopimuksen ehtoihin ja niitä on voitu muuttaa ilman ostajien suostumusta.<sup>122</sup>

## 5.5 Rakennuttajan ja urakoitsijan välinen urakkasopimus

Urakkasopimuksen perusteella määräytyy urakoitsijan vastuu suhteessa ostajaan ja asunto-osakeyhtiöön.<sup>123</sup> Rakennusurakassa urakoitsija velvollisuus on sovittua vastiketta vastaa suorittaa rakennuttajan kanssa sovittu työ ja saada aikaiseksi sovittu lopputulos. Urakoitsija ei ole kuitenkaan työsuhteessa rakennuttajaan eli tilaajaan. Kyse on osapuolten välillä pikemminkin toimeksiantosopimuksesta.<sup>124</sup>

Vastuu rakennusurakassa riippuu oikeussuhteen laadusta. Kun kuluttaja tekee elinkeinonharjoittajan kanssa urakkasopimuksen, sovelletaan siihen

<sup>121</sup> Koskinen 2001, s. 28, Halila & Hemmo 2008, s. 57–58, Laine & Koskinen & Kaskiaro 2010, s. 31.

<sup>122</sup> Hemmo 1998, s. 298.

<sup>123</sup> HE 14/1994 vp, s.10, Kuhanen & Hännikäinen 2009, s. 81.

<sup>124</sup> Halila & Hemmo 2008, s. 49.

kuluttajansuojalakeja. Asuntokauppalain 2 lukua sovelletaan, kun asunnontuottaja myy asuinhuoneiston kohteen rakentamisvaiheessa. Asuntokauppalain 4 luku sääntelee taas millaisia oikeuksia asuinhuoneiston ostajalla on asunnontuottajaan nähden. Kuluttajansuojalain 9 luku sisältää yleiset säännökset taloelementtien kaupasta ja rakennusurakasta. Kuluttajansuojalain 5:31:ssä on turvattu kuluttajalle mahdollisuus käyttää samoja oikeussuojakeinoja suhteessa aikaisempaan suoritusportaaseen kuin välittömämpään sopimuskumppaniinsakin<sup>125</sup>.

Kun sopimuksen osapuolina ovat kaksi elinkeinonharjoittajaa, määrää osapuolten vastuusta urakkasopimus. Asunto-osakeyhtiötä ei pidetä kuluttajana, vaan sen vastuut määräytyvät urakkasopimuksen mukaisesti.<sup>126</sup> Perustajarakennuttaja voi solmia urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön nimiin. Osapuolten asemalla on vaikutusta osapuolten velvollisuuksiin. Kuluttajasopimuksilla on vaikutusta siihen mitä osapuolilta odotetaan. Kuluttajalta ei vaadita osaamista ja kykyä toimia rakennusurakassa yhtä lailla kuin taholta, joka ammatikseen rakennuttaa.<sup>127</sup>

Kuten edellä jo tuli ilmi toisistaan riippumaton rakennuttajan ja urakoitsijan solmiessa keskenään urakkasopimuksen, muodostuu osapuolten välille urakkasuhde ja osapuolten välillä vallitsee ristiriitatilanne.<sup>128</sup> Talon rakentaminen voidaan toteuttaa viittaamalla rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sopimuksessa. Yleiset sopimusehdot eivät ole voimassaolevaa oikeutta vaan ne tulevat sopijapuolten keskenään sovellettavaksi silloin, jos osapuolet ovat hyväksyneet ne sopimuksensa osaksi tai ovat tehneet sopimuksen yleiset rakennusehdot sisältäneelle kaavakkeelle. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, eli YSE 1998 ehdoissa määritellään yksityiskohtaisesti osapuolten velvollisuudet ja vastuu. Urakoitsija sitoutuu urakkasopimuksella toteuttamaan urakan urakkasopimuksen mukaisesti. Yleisiä rakennusurakan sopimusehtoja voidaan liittää sopimuksen osaksi sellaisenaan tai niihin voidaan tehdä vähäisiä poikkeuksia. Yleiset sopimusehdot eivät ole tapaoikeutta, jotka automaattisesti soveltuisivat urakkasopimukseen vaan niiden sisällyttämisestä sopimukseen on osapuolten sovittava.<sup>129</sup>

---

<sup>125</sup> Norros 2006, s. 318.

<sup>126</sup> Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 81.

<sup>127</sup> Halila & Hemmo 2008, s. 48- 50, Kalliala 2010, s.4, Oksanen & Laine & Kaskiaro 2010, s. 32.

<sup>128</sup> Rudanko 1982, s. 58.

<sup>129</sup> Erma 1991, s. 10, Kinnunen & Kuhanen 1997, s.82, Oksanen & Laine & Kaskiaro 2010 s. 32–33.

Asunnossa paljastuva virhe voi rakennuttajalle tulla yllätyksenä. Asunto-osakeyhtiö tai ostaja voi kohdistaa vaatimuksensa perustajaosakkaana olleeseen perustajarakennuttajaan, vaikka todellinen virhe voidaan todeta aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä. Normaalisti rakennuttaja ja urakoitsija sopivat takuuajasta, jonka ajan urakoitsija vastaa asunnossa mahdollisesti ilmenneistä virheistä rakennuttajalle. YSE-ehtojen 29 §:n mukainen urakoitsijan vastuu takuuajana, pitää sisällään sen, että virheet, joita urakoitsija ei voi näyttää hänestä riippumattomasta syystä aiheutuneeksi, on hän velvollinen kustannuksellaan korvaamaan. Takuuajaksi on normaalisti 2 vuotta, mutta osapuolet voivat sopia pidemmästä takuuajasta. Takuuajan ollessa näin lyhyt, on oletettavaa, että asunnon myöhemmät ostajat vetoavat virheisiin vasta takuuajan jälkeen. Takuuajan jälkeen urakoitsija vastaa YSE 30 §:n mukaan vain sellaisista virheistä, joiden rakennuttaja voi näyttää johtuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä. Tästäkin vastusta urakoitsija on vapaa kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta.

Perustajarakennuttaja on suhteessa osakkeenostajaan kauppakirjan perusteella, kun taas perustajarakennuttajan ja urakoitsijan välistä suhdetta sääntelee urakkasopimus. Myöhemmän ostajan ja rakennuttajan välillä ei tosin ole sopimusta, mutta vastuu perustuu asuntokauppalakiin. Suhteessa ostajaan rakennuttajalla on ns. grynderin vastuu. Urakoitsija ja rakennuttaja ovat voineet sopia urakkasopimuksessaan vastuunrajoituksesta, johon urakoitsija voi vedota. Jos urakoitsija ei ole suorituksessaan toiminut törkeän huolimattomasti tai tahallisesti, voi hän välttää vastuun. Rakennuttaja voi kuitenkin joutua vastuuseen grynderiasemansa perusteella. Rakennuttajan grynderiasema on voinut johtaa tilanteisiin, jossa grynderin vastuuta on haluttu rajata ja siirtää sitä ennemminkin urakoitsijalle.<sup>130</sup>

Asuntokauppalaisissa on turvattu elinkeinonharjoittelijoille takautumisoikeus. Takautumisoikeus koskee myös rakennusvirheitä. Myyjä, joka on joutunut ostajalle vastuuseen esimerkiksi urakoitsijan rakennusvirheestä, on lain 7:2:n mukaan oikeus saada urakoitsijalta korvaus, vaikkei olisi tähän sopimussuhteessa. Rakennusvirheistä vastaa urakoitsija tai elinkeinonharjoittaja sopimussuhteesta riippumatta, materiaalivirheistä vastaavat tuotteen valmistaja, maahantuoja ja myyjä. Kyseeseen voi

---

<sup>130</sup> Liuksiala 2004, s. 247, Oksanen, Laine, Kaskiaro 2010, s. 39.

tulla suunnittelu-, työ tai materiaalivirhe.

Rakennushankkeet ovat kuitenkin usein monimutkaisia, eikä asuntokauppalaisissa ole tähdätty tyhjentävään sääntelyyn. Säännös ei kuitenkaan ole elinkeinonharjoittajan välillä pakottava, joten he voivat halutessaan poiketa siitä. Jos osapuolet eivät ole asiasta erikseen sopineet, on vastuu lainkohdan mukaan täysimääräistä. Korvattavaksi tulevat näin kaikki ne vahingot, jotka asunnon myyjä on joutunut korvaamaan omalle sopimuskumppanilleen. Sillä ei ole merkitystä oliko osapuolten välillä sopimusta, koska myyjä voi kohdistaa takautumisvaatimuksensa esimerkiksi virheen aiheuttaneeseen elinkeinonharjoittajaan, vaikka myyjä ei olisi sopimussuhteessa tähän. Sopimukseton tila voi johtaa siihen, että vahingon aiheuttajan vastuu on ankaraa.<sup>131</sup>

## **5.6 Asiavaltuuden jakautuminen ensimmäisen myyjän ja asuntoyhteisön välillä**

Asunto-osakeyhtiön velvollisuutena on vastata asuinhuoneiston kunnosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Kun huoneistossa paljastuu virhe, voi osakkeenomistajan lisäksi asunto-osakeyhtiöllä olla intressi vaatia korvausta vahingosta myyjältä. Ostaja voi myös vaatia virheen korjaamista asunto-osakeyhtiöltä tai myyjältä tai molemmilta. Ostaja voi lisäksi vaatia kaupan purkua tai virheiden taloudellista hyvittämistä myyjältä. Käytetyn asunnon myyjällä ei ole velvollisuutta korjata virhettä, mutta ensimmäisellä myyjällä on. Asunto-osakeyhtiölain 4:2:n ja 4:3:n mukaan asunto-osakeyhtiölle kuuluvat lähinnä huoneiston rakenteiden ja eristeiden kunnossapitovastuu kun taas osakkeenomistajalle kuuluu vastuu huoneiston sisäpinnoista. Yhtiöjärjestyksessä määrätään tarkemmin kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välillä. Ostajan oikeudet vaatia virheen korjaamista asunto-osakeyhtiöltä määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan ja suhteessa myyjään asuntokauppalain mukaan.<sup>132</sup>

<sup>131</sup> HE 14/1994 vp, s. 14, *Liuksiala* 2004, s. 235.

<sup>132</sup> *Hoffrén & Vahtera* 2012, s.279.

Myyjän vastuu virheestä ja asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu aiheuttivat asuntokauppalain voimaantulon jälkeenkin epäselvyyttä, varsinkin kun virhe on ilmennyt asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuupiirin kuuluvissa talon osissa, kuten rakenteissa<sup>133</sup> Kunnossapitovastuun jakautumisella asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välillä on merkitystä, koska se vaikuttaa siihen missä laajuudessa osakkeenomistaja voi vaatia virheen korjaamista asunto-osakeyhtiöltä. Uuden asunnon kaupassa myyjällä on oikeus ja velvollisuus korjata virhe omalla kustannuksellaan. Tämän korvausvastuuta ja puhevallan jakautuminen ostajan ja myyjän kesken koskevaa epäselvyyttä yritettiin poistaa asuntokauppalakiin vuonna 2006 tehdyllä uudistuksella. Asuntokauppalain uudistuksen myötä lisättiin lain 4 lukuun uudet 18 a – ja 18 b pykälät, joidenka mukaan, jos asunnossa ilmenevä virhe kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin, on sillä ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus vaatia ostajan puolesta sellaisen virheen korjaamista, joka ilmenee ostajan kunnossapitovastuun kuuluvassa kiinteistön osassa, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä. Ostajalla on kuitenkin oikeus vedota virheeseen, ennen kuin rakentamisvaiheessa olevalle asunto-osakeyhtiölle on valittu hallitus. Asunto-osakeyhtiön hallinnan siirtymisen jälkeen ostajalla oikeus saada korvaus kuluista, jotka ovat aiheutuneet hänelle virheen johdosta tehdyistä toimenpiteistä. Jos asunto-osakeyhtiö ei vetoa virheeseen, on ostajalla oikeus vedota sellaisiin virheisiin, joilla suoria haitallisia vaikutuksia ostajan asuntoon.<sup>134</sup>

Lisätyistä pykälistä huolimatta puhevallan jakautuminen on aiheuttanut edelleen epäselvyyttä. Kouvolan hovioikeuden 8.3.2012 antama ratkaisu nro 220 on mielenkiintoinen sikäli, että käräjäoikeus ja hovioikeus tulkitsivat edellä mainittua lainkohtaa hieman eri tavoin. Kyseisessä tapauksessa oli kyse ostajista, jotka olivat vaatineet grynderiltä vahingonkorvausta rakennuksessa ilmenneiden rakennusteknisten virheiden perusteella. Rakennusteknisten virheiden, kuten puutteellinen kylmä - ja routaerityksen lisäksi ostajat vaativat korvausta virheiden aiheuttamasta asumishaitasta, asumismukavuuden alentumisesta ja asunnon arvon alenemisesta ja lisääntyneistä asumiskustannuksista.

---

<sup>133</sup> HE 21/2005 vp, s. 8.

<sup>134</sup> HE 21/2005 vp, s. 8.



Kanteen tultua vireille nosti asunto-osakeyhtiö grynderiä vastaan kanteen, jossa se vaati vahingonkorvausta samoja rakennusteknisten virheiden perusteella kuin ostajatkin. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat rakenteiden kunnossapito ja myös sisäpuolisten vikojen korjaaminen, kun viat aiheutuneet viallisista rakenteista.<sup>135</sup>

Ostajat luopuivat kanteesta siltä osin kuin se koski näitä rakennusteknisiä virheitä ja vaativatkin korvausta pelkästään asumishaitasta, asumismukavuuden alenemisesta, asunnon arvon alenemisesta ja lisääntyneistä asumiskustannuksista. Käräjäoikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiöllä on yksinomainen oikeus vedota virheisiin sen kunnossapitovastuun piiriin kuuluvien virheiden perusteella. Kun asunto-osakeyhtiö käytti oikeuttaan vedota virheisiin, ostajilla ei käräjäoikeuden mukaan ole oikeutta vedota virheisiin. Ostajilta puuttui asiavaltuus ja ostajien kanne tuli jättää tutkimatta.

Ostajat valittava käräjäoikeuden päätöksestä ja vaativat käräjäoikeuden päätöksen kumoamista ja, että asia palautetaan käräjäoikeuden uudestaan käsiteltäväksi. Hovioikeuden ratkaistavaksi jäi 4:18 a:n tulkinta, koska kyse oli siitä, voiko ostaja asunto-osakeyhtiön kanteesta huolimatta vaatia myyjältä korvausta muun muassa virheestä seuranneesta asumishaitasta. Lain 4:26:ssä säädetään myyjän vahingonkorvausvelvollisuudesta. Hovioikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiöllä ei ole osapuolena asunto-osakkeiden kaupassa, ei sillä ole oikeutta vaatia hinnanalennusta tai kaupan purkua myyjältä, vaan asunto-osakeyhtiön vaihtoehdoksi jää vahingonkorvauksen vaatiminen. Hovioikeuden mielestä asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien virheiden korvaaminen, ei tulisi rajoittaa kuitenkaan ostajan oikeutta vaatia asiassa kaupan purkua tai hinnanalennusta, ellei virhettä saada kokonaan korjatuksi.

Myöhemmällä ostajallakin on oikeus vaatia vahingonkorvausta ensimmäiseltä myyjältä rakennusvirheiden perusteella. Myyjällä taas on velvollisuus korjata virhe tuottamuksesta riippumatta. Asunto-osakeyhtiön korvausvelvollisuus kunnossapitovelvollisuutensa laiminlyönnistä johtuvasta vahingosta, jos se on johtunut tuottamuksellisesta toiminnasta. Hovioikeus katsoi, että on epäjohdonmukaista, että asunnon ensimmäinen ostaja ei voisi vaatia virheen johdosta korvausta, mutta

---

<sup>135</sup> HE 24/2009 vp, s. 28.

myöhempi ostaja voi. Kun laissa muuten on uuden asunnon ostajaa suojattu kattavammin kuin käytetyn asunnon ostajaa, olisi hovioikeuden mielestä kummallista, jos käytetyn uuden asunnon ostajan asemaa olisi tässä asiassa huonompi kuin käytetyn asunnon ostajan. Hovioikeus puolsi kanneoikeuden perustamista ostajille ja katsoi, ettei 4:18 a:ssa ole rajoitettu ostajan oikeutta saada vahingonkorvausta 4:26:ssa säädetyistä vahingoista. Hovioikeus katsoi, että ostajilla oli oikeus esittää käräjäoikeudessa perustajaosakasta vastaan vaatimukset koskien asumisviihtyvyyden huononemista, asumishaitasta, lisääntyneistä asumiskustannuksista ja asunnon arvon alenemisen johdosta. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden päätöksen ja palautti asian uudestaan käräjäoikeuden käsiteltäväksi.

Hovioikeuden ratkaisu ottaa perusteluissaan kattavammin huomion asuntokauppalaian lähtökohdan suojata ostajaa asuntokaupassa. Huoneiston omistava ja siellä asuva kokee asunnon virheen ja kärsii siitä eri tavalla kuin asunto-osakeyhtiö, jonka intressissä on saada lähinnä oikeus korvaussummaan, jotta se pystyy korjauttamaan huoneistossa olevat virheet ja täyttämään siten kunnossapitovelvollisuutensa. Asunto-osakeyhtiön oikeus vaatia virheestä vahingonkorvausta, ei siten voi estää ostajaa saamasta korvausta esimerkiksi siitä haitasta mitä virhe on aiheuttanut.

## 6 Ostajan velvollisuuksista asuntokaupassa

### 6.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Edellä tässä tutkielmassa on tullut ilmi että ensimmäisen myyjän virhevastuu ei aina tule kyseeseen, vaikka asunnossa olisikin virhe. Vastuun kohdistuminen ensimmäiseen myyjään voi jäädä toteutumatta myös ostajasta riippuvasta syystä. Näin ollen on aiheellista käsitellä ostajan velvollisuuksia asuntokaupassa, erityisesti ostajan velvollisuutta tarkastaa asunto ja ilmoittaa oikea-aikaisesti virheestä myyjälle. Tärkein ostajan velvollisuus asuntokaupassa on maksaa sovittu kauppahinta myyjälle. Ostaja ja myyjä voivat kuitenkin asettaa sopimuksen syntymiselle muitakin ehtoja. Ostajat voivat sitoutua käsirahan maksamisen sijasta myös maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jos kauppa ei synny ostajien puolella olevasta syystä. Sopimusvelvoitteiden lisäksi, ostajan edellytetään ennen käytetyn tai uuden asunnon kauppaa tarkastavan asunnon.<sup>136</sup>

Sopimusten ulkopuolisten tahojen mukanaolo asuntokaupassa on yleistynyt. Ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttö on normaalia, koska asunnossa löytyvät virheet voivat olla ostajan vaikeasti havaittavissa. Asiantuntijoiden antamat lausumat voivat ratkaisevasti vaikuttaa kauppaan. Käytetyn asunnon ennakkotarkastuksessa säädetään asuntokauppalain 6:12:ssä. Sen mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Ostaja ei myöskään voi virheenä voi vedota seikkaan, jonka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa tai, jos hän on ilman hyväksyttävää syytä laiminlyönyt myyjän tarjoaman tilaisuuden tarkastamiseen. Etenkin vanhemman asunnon osalta ostajalta odotetaan huolellisempaa tarkastusta, koska asunnossa on todennäköisemmin joitain vikoja verrattuna uuteen asuntoon.<sup>137</sup>

Asiantuntijan käyttö voi myös vaikuttaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Ostajan käyttäessä asiantuntijaa voidaan hänen helpommin olettaa olevan perillä asunnon kunnosta ja havaitsevan paremmin sellaisen seikan, joka voisi olla maallikon vaikeata yksin havaita. Ostajan ei silti tarvitse käyttää asiantuntijoita täyttääkseen asuntokauppalain mukaisen selonottovelvollisuutensa. Ostajan ei tarvitse asiantuntijan

---

<sup>136</sup> HE 21/2005 vp, s. 5, Koskinen 2001, s. 75, HE 21/2005 vp, s.13, Keskitalo 2007, s.51.

<sup>137</sup> HE 14/1994 vp, s. 133.

avulla tarkistaa esimerkiksi myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Myyjän on kerrottava tietämistään asunnon sellaisista vioista ostajalle, joita myyjä ei voi kohtuudella odottaa ostajan huomaavan. Myyjä voi kuitenkin kehottaa ostajaa tarkastamaan sellaiset asuntoa koskevat tiedot, joista myyjällä ei ole tietoa. Myyjä ei tule olettaa, että ostaja itse osaa huomata esimerkiksi rakennusvirheen asunnossa. Ostajan kykyä ymmärtää tällaisia seikkoja arvioidaan objektiivisesti, ostajalta ei edellytetä rakennusalan erityisasiantuntemusta, mutta ostajalta voidaan olettaa omaavan tavanomaista yleistietämystä. Vaikka ostaja laiminlöisi asunnon tarkastusvelvollisuutensa, voi ostajalla olla mahdollisuus saada myyjältä hyvitystä virheestä, jos myyjä on toiminut moittivasti, esimerkiksi laiminlyömällä tiedonantovelvollisuutensa.<sup>138</sup>

Edellä käsitellyssä Turun hovioikeuden tapauksessa nro 1157 vastaaja vetosi kanteessaan hovioikeudelle siihen, että osa kantajista olivat laiminlyöneet sopimusveloitteensa perustuvan valvontavelvollisuutensa. Rakentamisvaiheessa olevan asunnon ostajilla onkin asuntokauppalain 2:20:n mukaan mahdollista valita rakennustyötä valvomaan tarkkailija, jonka tehtävänä on valvoa, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti.

Tarkkailijan tehtävänä on myös valvoa rakennustyön edistymistä. Tarkkailija ei saa olla riippuvuussuhteessa perustajaosakkaaseen tai rakennustyön suorittajaan. Lain esitöiden mukaan tarkkailijalla ei kuitenkaan voi olla sitovaa oikeudellista vaikutusta osakkeenostajan asemaan. Perustajaosakas ei voi vedota esimerkiksi siihen, että tarkkailija on hyväksynyt jonkin rakentamista koskevan seikan. Lain esitöiden mukaan rakennustyön suorittaja on kuitenkin viime kädessä vastuussa työn sopimuksenmukaisuudesta. Tarkkailijalla ei kuitenkaan ole määräysvaltaa suhteessa rakentajaan. Tarkkailija ei ole sama taho kuin urakkasopimuksissa usein mainittu valvoja.<sup>139</sup>

Keskeistä ensimmäisen myyjään vastuussa ei ole niinkään se milloin asunnossa oleva virhe on huomattu, vaan se, että virheen syy on peräisin ensimmäisen myyjän suorituksesta. Hovioikeus korosti perustajaosakkaan virhevastuun säilymistä myös

---

<sup>138</sup> HE 14/1994 vp, s. 133–134, *Välimäki* 2000, s. 959–964.

<sup>139</sup> HE 14/1994 vp, s. 73

myöhempiä ostajia kohtaan, kun kyseessä on virhe, joka on ollut asunnossa alun perin tai virhe on seurausta laiminlyönnistä tai puutteista asunnon suunnittelussa tai rakentamisessa.<sup>140</sup>

## 6.2 Ostajan velvollisuus reklamoida virheestä

### 6.2.1 Reklamointivelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa

Virhe asunnossa voi ilmetä missä vaiheessa tahansa. Ostajan on seurattava huoneiston kuntoa aktiivisesti. Huoneiston kunnon valvonta kuuluu ostajalle myös asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajana. Ostajan on ilmoitettava havaitsemistaan puutteista myyjälle tai myyjän edustajalle. Samalla hänen on myös muistettava ilmoittaa asunto-osakeyhtiön edustajille, kuten isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille havaitsemistaan puutteista. Käytetyn asunnon kaupan osalta asuntokauppalain 6:14 velvoittaa ostajan ilmoittamaan myyjälle virheestä ja sitä koskevat vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa siitä kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Virhe katsotaan havaituksi silloin, kun ostaja on päässyt perille tai hänen olisi pitänyt päästä perille virheen merkityksestä.<sup>141</sup>

Ostajan on viimeistään kahden vuoden kuluessa ilmoitettava virheestä saatuaan asunnon hallintaansa uhalla, että hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Vuoden 2006 asuntokauppalain uudistuksella muutettiin reklamointia koskevaa lainkohtaa siten, että ostajan oli virheilmoituksen lisäksi ilmoitettava virheeseen perustuvat vaatimuksensa.<sup>142</sup> Tällainen yksilöidympi virheilmoitus voidaan katsoa perustelluksi etenkin käytetyn asunnon kaupassa, kun myyjänä on yksityishenkilö. Kahden vuoden takaraja ilmoittamiselle voidaan katsoa olevan suoja myyjälle, ettei tämän tarvitse varautua ostajan mahdollisesti esittämiä vaatimuksia varten. Yksityishenkilöllä mahdollisuudet korvata asunnossa olevat virheet ovat kuitenkin rajallisemmat kuin elinkeinonharjoittajalla. Sellaiset virheet, jotka ilmenevät vasta kahden vuoden jälkeen,

---

<sup>140</sup> HE 14/1994 vp, s. 124.

<sup>141</sup> HE 14/1994 vp, s.135.

<sup>142</sup> HE 14/1994 vp, s 134-135. HE 21/2005 vp, s. 47.

voivat hyvinkin olla rakennusvirheitä, joiden perusteella ostaja voi vaatia korvausta ensimmäiseltä myyjältä. Ostajan kannalta kahden vuoden määräaika voi kuitenkin tuntua turhan lyhyeltä. Ostajalle voi kohdata taloudellisia vaikeuksia, jos hän havaitsee asunnossa virheen määräajan kulumisen jälkeen. Käytetyn asunnon myyjän taas ei tarvitse pelätä taloudellisia kustannuksia mahdollisista virheistä enää kahden vuoden jälkeen. Ostajalla ei kuitenkaan aina ole mahdollista kohdistaa vaatimuksia ensimmäisenkään myyjään, jos virhe ei ollut peräisin ensimmäisen myyjän suorituksista. Ostaja joutuu tällöin itse vastamaan asunnon korjauskustannuksista ilman minkäänlaista hyvitystä virheestä.<sup>143</sup>

Käytetyn asunnon myyjä ei kuitenkaan voi aina välttyä ajan kulumisen perusteella virhevastuustaan. Asuntokauppalain 6:14.3:n mukaan myyjä saa edellä mainituista aikarajoista huolimatta vedota asunnon virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti tai arvottomasti. Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2007:91 oli kyse myyjästä, joka oli antanut ostajille harhaanjohtavan kuvan siitä, että kylpyhuoneen vedeneristys oli asianmukaisesti tehty, vaikka näin ei ollut. Korkein oikeus katsoi tällaisen harhaanjohtavan tiedon antamisen asuntokauppalain 6:14.3 mukaiseksi kunniaattomaksi ja arvottomaksi menettelyksi. Korkein oikeus katsoi, että myyjän menettelyä voidaan pitää kunnianvastaisena tai arvottomana, vain, jos menettelyn poiketa selvästi siitä, mitä voidaan pitää kyseisessä sopimuksentekotilanteessa yleisesti hyväksyttynä. Esimerkiksi kaupallinen kehuminen ei täyttäisi näitä kriteerejä, elleivät ne anna olennaisesti virheellistä kuvaa kaupan kohteesta tai merkityksellisistä seikoista. Asuntokauppalain esitöissä myyjä on toiminut moitittavalla tavalla muun muassa silloin, kun myyjä on salannut, tai pyrkinyt peittämään tiedossaan olevia olennaisia virheitä ostajalta tai salannut sen, että asunnossa tehdyt muutostyöt ovat luvattomia. Korkeimman oikeuden mukaan yksittäistapauksittain jää punnittavaksi myyjän menettelyn moitittavuus ja reklamaatioajan sääntelyn tarkoitus edesauttaa myyjän ja ostajien välien nopeaa selvittämistä. Myyjä oli tapauksessa menetellyt moitittavasti, koska hän oli antanut virheellistä tietoa kaupan syntymisen kannalta ja myyjä on ollut tästä tietoinen.<sup>144</sup>

Edellä käsiteltiin seikkoja, jotka rajoittavat ensimmäisen myyjän virhevastuuta.

---

<sup>143</sup> HE 14/1994 vp, s.135, Hoffrén 2008, s.311.

<sup>144</sup> HE 14/1994 vp, s. 135, Hoffrén 2008. s.314

Virheiden huomioiminen kohtuullisessa ajassa on tärkeää myös silloin kun vaatimuksia esitetään asunnon ensimmäiselle myyjälle. Asunnon ensimmäiselle myyjälle ostajan on esitettävä asuntokauppalain 5:3:n mukaiset vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa siitä kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.<sup>145</sup> Vuoden 2006 asuntokauppalain uudistuksella muutettiin käytetyn asunnon kaupan lisäksi 4 luvun ja 5 luvun virheilmoitusta koskevia pykäläitä siten, että ostajan on virheilmoituksen lisäksi ilmoitettava virheeseen perustuvat vaatimuksensa. Lainkohdan mukaan ostajan on ilmoitettava virheestä kohtuullisessa ajassa, siitä kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita ja kun hänellä oli käytössä tarvittavat tiedot asunnon ensimmäisestä myyjästä.<sup>146</sup> Myöhempi ostaja voi siis kohdistaa asunnon virhettä koskevat vaatimuksensa ensimmäiseen myyjään, mikäli hän katsoo, että virhe on sellainen, joka kuuluu ensimmäisen myyjän vastuupiiriin.

### **6.2.2 Reklamointivelvollisuus uuden asunnon kaupassa**

Ostajalla ei ole erityistä velvollisuutta tarkastaa rakentamisvaiheessa olevaa asuntoa, ennen kuin se on valmis. Myyjä saattaa kuitenkin tarjota ostajalle mahdollisuuden tutustua asuntoon sen keskeneräisyydestä huolimatta. Silloin kun virheet huomataan jo rakennusvaiheessa, ei myyjän vastuusta virheistä ole yleensä epäselvyyttä. Tällaisella tarkastuksella ei yleensä kuitenkaan ole myyjän virhevastuun kannalta ratkaisevaa merkitystä, sillä käytännössä keskeneräisyys voi tehdä virheiden havaitsemisen mahdottomaksi. Ostaja ei kuitenkaan voi virheenä vedota seikkaan, jonka hänen täytyy olettaa tienneen ennen kaupantekoa.<sup>147</sup>

Uuden asunnon kaupassa ostajalla voi olla mahdollisuus tarkastaa huoneisto ennen kaupantekoa, jos huoneisto on ehtinyt valmistua. Jos ostajalla on mahdollisuus tarkastaa huoneisto ennen kaupantekoa, ei hän voi virheenä vedota seikkaan, jonka hänen olisi pitänyt tietää kauppaa tehtäessä. Kuitenkaan kovinkaan suurta painoarvoa ei ostajaan tarkastusvelvollisuudelle voida asettaa silloin, jos virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt rakennusteknisten seikkojen havaitsemista. Ostajalta edellytetään

---

145 Palo & Linnainmaa, 2002, s.445.

146 HE 21/2005 vp, s. 46–47.

147 Palo & Linnainmaa 2002, s. 360–361, HE 14/1994 vp, s. 97–98.

tarkastuksessa kuitenkin huolellisuutta, vaikka ammattitaidon puute voi muodostua esteeksi virheiden havaitsemiselle. Ostajalla on oikeus olettaa, että myyjä suorittaa rakennustyön loppuun ja, että rakennus asuntoa luovutettaessa on kunnossa.<sup>148</sup>

Uuden asunnon kaupassa ostajan on ilmoitettava havaitsemistaan virheistä viimeistään vuositarkastuksessa. Asuntokauppalain 4: 18:n mukaan asunnon myyjän tehtävänä on järjestää vuositarkastus. Ostajan on kuitenkin syytä ilmoittaa välittömästi mahdollisesti jo ennen vuositarkastusta viasta tai puutteesta, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa haittaa terveydelle. Tällaisena puutteena voidaan pitää esimerkiksi kosteus- ja homevauriota. Ostaja on saattanut saada asunnon hallinnan vasta muutama kuukausi ennen vuositarkastusta. Usein asunnossa ilmenevät virheet, kuten rakenteissa olevat virheet saattavat ilmetä vasta vuosien asumiskäytön jälkeen.<sup>149</sup> Ennen vuositarkastusta koskevaa ajanjaksoa voidaan nimittää takuuajaksi. Urakkasopimuksissa takuuaikaa koskee käännetty todistustaakka. Takuuajana ilmenneistä virheistä urakoitsijan on pystyttävä näyttämään toteen, etteivät virheet johtuneet hänen suorituksestaan. Ostajan ei ole mahdollista vedota virheisiin, jotka on itse aiheuttanut. Asuntokauppalaisissa ei kuitenkaan ole vuositarkastuksen osalta tällaista säännöstä.<sup>150</sup>

Myyjän tehtävänä on laatia vuositarkastuksesta pöytäkirja. Vuositarkastuksessa osapuolet voivat yhdessä todeta ja kirjata ostajien esiintuomat virheet, jotka sitten kirjataan pöytäkirjaan. Vuositarkastuksessa osapuolet voivat myös neuvotella virheistä ja sopia mahdollisista toimenpiteistä. On huomattava, että vuositarkastuksen järjestämisellä myyjä ei vapaudu vuositarkastuksen jälkeen ilmenevien virheiden osalta eikä vastuu virheistä ole lievempi kuin ennen vuositarkastusta.<sup>151</sup>

Ostajan on suoritettava tarkastus kohtuullisella huolellisuudella. Ostajan voidaan normaalisti edellyttää havaitsevan esimerkiksi, että asunnon pintamateriaalit selvästi poikkeavat väritään tai tyyppiltään sovitusta. Tarkastukselle ei kuitenkaan aseteta kovinkaan ankaria vaatimuksia varsinkaan rakennusteknisten seikkojen osalta. Ostaja voi kuitenkin halutessaan pyrkiä ennalta varmistamaan myös asunnon

---

<sup>148</sup> *Liuksiala 2004, s.230–231, Kuhanen & Hännikäinen 2009, s. 58.*

<sup>149</sup> *Ämmälä 2002 s.122.*

<sup>150</sup> *Kuhanen & Hännikäinen 2009, s.58.*

<sup>151</sup> *HE 14/1994 vp, s. 99.*



rakennusteknisestä laadusta.<sup>152</sup> Asuntokauppalaissa ostajan vuositarkastuksen merkitystä on korostettu muun muassa siten, että ostaja ei yleensä voi saada korvausta kosteus- ja homevauriosta, jos se olisi tullut huomata jo vuositarkastukseen mennessä tai sen yhteydessä, mutta joka on jätetty ilmoittamatta myyjälle. Se, milloin ostajan olisi tullut havaita virhe, arvioidaan yleensä sen mukaan, missä ajassa kuluttaja, jolla ei ole rakennusalan tuntemusta, olisi pystynyt virheen havaitsemaan. Jokainen tilanne täytyy kuitenkin arvioida tapauskohtaisesti.<sup>153</sup>

Ostajan tulee huolehtia siitä, että hän ilmoittaa kaikki havaitsemansa tai epäilemänsä puutteet vuositarkastuksessa. Lisäksi ostajan on huolehdittava siitä, että kaikki ilmoitetut virheet korjataan tarkastuksessa laadittavaan pöytäkirjaan. Vuositarkastuksessa on kirjattava pöytäkirjaan myös ne viat, joista on jo kiireellisen korjaustarpeen vuoksi ilmoitettu ennen vuositarkastusta. Tällöin pöytäkirjaan merkitään myös näiden virheiden korjausvaihe tai mahdollinen korjausaikataulu.<sup>154</sup> Pöytäkirja toimitetaan sen laatimisen jälkeen vielä ostajan tarkastettavaksi, jolla on kolme viikkoa aikaa esittää täydennyksiä ja huomautuksia pöytäkirjaan. Ostajan oikeus vedota virheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita vuositarkastuksessa, katkeaa kolmen viikon kuluttua sen jälkeen kun pöytäkirja on toimitettu ostajalle. Ostaja voi tämän jälkeen vedota ainoastaan piileviin virheisiin tai virheeseen, jonka myyjä on salannut ostajalta. Ostaja voi myös edellä mainittujen lisäksi vedota virheeseen, kun asunto ei täytä terveyden ja omaisuuden suojelemiseksi annettuja säännöksiä tai kun asunnon ominaisuuksista aiheutuu terveydelle ja omaisuudelle. Ostaja voi myös vedota virheeseen, kun myyjä tai joku hänen puoleltaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai arvottomasti.<sup>155</sup>

Mikäli kyseessä on virhe, joka ostajan olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa, ostajan on, säilyttääkseen oikeutensa vedota virheeseen ilmoitettava virheestä viimeistään sen ajan kuluessa, jonka myyjä on varannut ostajalle vuositarkastuksen pöytäkirjan täydennysten ja huomautusten tekemiseksi. Jos ostajan ei voida edellyttää havainneen virhettä vuositarkastuksessa tai sitä ennen, ostajan on ilmoitettava virheestä kohtuullisessa ajassa siitä kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi

---

<sup>152</sup> Palo & Linnainmaa 2002, s.360–361.

<sup>153</sup> Kinnunen & Kuhanen, s.98-99.

<sup>154</sup> Kinnunen & Kuhanen 1997, s. 99.

<sup>155</sup> Liuksiala 2004, s.231–232.

pitänyt se havaita. Kohtuullisen ajan määrittäminen jää tuomioistuinten ja kuluttajavalituslautakunnan ratkaistavaksi tapauksittain. Virheilmoitus tehdään myyjälle tai sille, joka on sopimuksen tai muun sitoumuksen nojalla velvollinen vastaamaan virheen korjaamisesta myyjän lukuun. Myyjällä on vaaranvastuu siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu ostajasta riippumattomasta syystä ennen kuin se luovutetaan ostajan hallintaan asuntokauppalain 4 luvun 6 §:n mukaan. Vaaranvastuu siirtyy ostajalle samanaikaisesti kuin asunnon hallinta.<sup>156</sup>

---

<sup>156</sup>Palo & Linnainmaa 2002, s 387- 388, HE 21/2005 vp, s. 43.

## 7 Myyjän korvausvelvollisuus

### 7.1 Myyjän asettama vakuus

Rakentamisvaiheessa perustajaosakkaan on asettava riittävä määrä vakuuksia, joista säädetään asuntokauppalain 2 luvussa. Perustajaosakkaan on asetettava rakennushanketta turvaamaan riittävät vakuudet, mutta myös rakentamisvaiheen jälkeen on asetettava vakuus. Vakuus on voimassa siihen asti kunnes se vapautetaan. Vapauttamisesta päättävät asunto-osakeyhtiön hallitus ja osakkeenomistajat. Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttaminen edellyttää lisäksi, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle on toimitettu selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöönottetuiksi. Perustajaosakkaan vakuudet asetetaan sen varalta, ettei perustajaosakas pystyisikään täyttämään kauppakirjan mukaisia sopimusvelvoitteitaan. Vakuuksien on tarkoitus kattaa myös asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluva virheen korjaaminen. Vakuudet asetetaan myös muiden perustajaosakkaan sopimusrikkomusten varalta. Asuntokauppalain 5:5:n mukaan perustajaosakkaan 2 luvun mukainen vakuus on voimassa vielä myöhempää ostajan hyväksi, jos asunto on ostettu vakuuden voimassaoloaikana. Vakuus on voimassa laissa määrätyn ajan, jonka jälkeen asunto-osakeyhtiö ja osakkeenomistajat päättävät vakuuden vapauttamisesta.<sup>157</sup>

### 7.2 Virheen korjaaminen

Virhe, jonka korvaus- tai korjausvaateen myöhempi ostaja esittää ensimmäiselle myyjälle on täytynyt johtua ensimmäisen myyjän virheellisestä suorituksesta. Sopimusosapuolten välillä katsotaan olevan suoritushäiriö, kun suoritus ei vastaa sitä mitä on sovittu. Ensimmäisen myyjän ja myöhemmän ostajan välillä ei ole sopimusta. Suoritushäiriö on kuitenkin olemassa myöhemmän ostajan ja hänen sopimuskumppaninsa välillä. Asunto poikkeaa siitä, mitä ostajalla ole perusteltu syy

---

<sup>157</sup> HE 14/1994 vp, s.68–69.

olettaa asunnon olevan. Kun virhe voidaan katsoa olevan peräisin ensimmäisen myyjän suorituksesta, voidaan katsoa perustelluksi, että tämä taho sen myös korjaa tai korvaa.<sup>158</sup>

Myöhemmän ostajan on perusteltua kohdistaa vaatimukset ensimmäiseen myyjään jo senkin takia, että myöhempi ostaja voi vaatia ensimmäistä myyjää oikaisemaan virheen. Tätä mahdollisuutta ostajalla ei käytetyn asunnon osalta. Käytetyn asunnon ostajalla ei myöskään ole oikeutta vaatia, että ostaja tarjoaa hänelle mahdollisuuden korjata virhe. Virheen korjaaminen käytetyn asunnon kaupassa tulee mahdolliseksi ainoastaan silloin, jos myyjä on elinkeinonharjoittaja ja asuntoon on ennen kauppaa tehty korjaus- ja parannustöitä. Käytetyn asunnon kaupassa virheen seuraamukset ovat pidättäytyminen kauppahinnan maksusta, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Kun ensimmäisen myyjän vastuulle tulevasta virheestä on todennäköisesti kyse rakennusvirheestä, on perusteltua kohdistaa vaatimukset siihen tahoan, joka virheet on alun perin aiheuttanutkin ja voi ne korjata. Tilanteissa, joissa myöhempi ostaja tietää grynderin olevan maksukyvytön voi ostajan olla aiheellista kohdistaa vaatimuksensa omaan sopimuskumppaniinsa, eli käytetyn asunnon myyjään. Perustajaosakkaalla on kuitenkin asuntokauppalain 4 luvun mukaan perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta velvollisuus asettaa riittävät vakuudet, tämä vakuus ovat tarkoitettu myös myöhemmän ostajan hyväksi.<sup>159</sup>

Jos asunnon myöhempi ostaja kohdistaa vaatimuksia asunnon ensimmäiseen myyjään seuraamusjärjestelmän osalta tulevat kyseeseen asuntokauppalain uuden asunnon kauppaa koskevat 4 luvun säännökset, pois lukien kaupan purkua koskevia säännöksiä. Ostaja voi vaatia virheen oikaisemista, hinnanalennusta ja vahingonkorvausta asuntokauppalain 4 luvun säännösten mukaisesti. Tämä tarkoittaa myös sitä, että asunnon ensimmäisellä myyjällä on oikeus korjata virhe asuntokauppalain 4 luvun säännösten mukaisesti. Asunnon myöhempi ostaja ei kuitenkaan voi vaatia kaupan purkua asunnon ensimmäiseltä myyjältä, koska ei ole tämän sopimuskumppani. Tämä ei kuitenkaan estä sitä, että asunnon myöhempi ostaja voi vedota purkusäännöksiin asunnon ensimmäistä myyjää vastaan, jos virhe on olennainen ja vaatia tältä suorittamaansa kauppahintaa kokonaisuudessaan. Lain esitöiden mukaan tuottokoron maksaminen ostajan suorittavalle määrälle ei voi tulla kyseeseen, koska asunnon

---

<sup>158</sup> HE 14/1994 vp, s.5, Keskitalo 2009, s. 252, Nevala 2011, s. 341.

<sup>159</sup> HE 14/1994 vp, s. 123, 13,5, HE 21/2005 vp, s. 5, Keskitalo 2009, s. 258, Nevala 2011, s. 341.

ensimmäinen myyjä ei ole vastaanottanut maksua ostajalta.<sup>160</sup>

Ostajan on ilmoitettava asunnon virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa. Toisin kuin uuden asunnon kaupassa, käytetyn asunnon kaupassa on kohtuulliselle ajalle asetettu tietty määräaika. Jos myöhempi ilmoittaa virheestä omalle sopimuskumppanilleen, eli käytetyn asunnon myyjälle, on hänen se asuntokauppalain 6:14:n tehtävä kahden vuoden kuluessa siitä kun hän sai asunnon hallintaansa. Mikäli myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, voi ostaja edelleen vedota virheeseen, vaikka kahden vuoden ilmoitusaika on kulunut. Korkeimman oikeuden tapauksessa 2007:91 myyjän katsottiin menetelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti, kun hän oli ostajien epäillessä sitä, oliko kylpyhuoneen vedeneristys asennettu asianmukaisesti, antanut ostajille sellaisen kuvan, että eristys oli asianmukaisesti asennettu. Tosiasiassa myyjä ei kuitenkaan ollut tietoinen siitä, oliko vedeneristys asennettu. Kahden vuoden määräaika ilmoitukselle, koskee kauppvoja, joissa myyjä ja ostaja ovat yksityishenkilöitä. Myyjänä olleeseen elinkeinonharjoittajaan voi asuntokauppalain 6 luvun mukaan kohdistaa vaatimuksia, vaikka virhe olisikin huomattu kahden vuoden ilmoitusajan jälkeen. On perusteltua, että yksityishenkilöiden välisessä kaupassa virheestä ilmoittamiselle on asetettu tietty määräaika. Yksityishenkilöillä ei välttämättä olisi mahdollisuuksia korvata yllättäviä usean vuoden kuluttua ilmenneitä virheitä.<sup>161</sup>

### 7.2.1 Virheen oikaiseminen

Myöhemmällä ostajalla on oikeus vaatia ensimmäistä myyjää oikaisemaan virhe ilman, että siitä aiheutuu mitään kuluja ostajalle. Ensimmäisellä myyjällä on asuntokauppalain 4:22:n mukainen velvollisuus ja 4:23:n mukainen oikeus oikaista virhe. Tämä tarkoittaa sitä, että ostaja voi vaatia myyjää korjaamaan asunnossa ilmenevän virheen tai ryhtymään toimenpiteisiin virheen korjaamiseksi. Virheen oikaisemisella eli korjaamisella on tavoitteena saada asunto vastaamaan sitä mitä osapuolet ovat sopineet.<sup>162</sup>

---

<sup>160</sup> HE 14/1994 vp, s.123

<sup>161</sup> HE 14/1994 vp, s.134–135.

<sup>162</sup> HE 14/1994 vp, s.104.

Asunnon ensimmäisellä myyjällä on myös oikeus korjata asunto asuntokauppalain 4 luvun säännösten mukaisesti, vaikka ostaja ei olisi tätä edes vaatinut ja tästä hänen on ilmoitettava ostajalle hyvissä ajoin saatuaan tietoonsa virheestä. Ostajan on kuitenkin annettava myyjän tarkistaa virhe. Siitä huolimatta, että myyjä tarjoutuukin korjaamaan asunnossa olevan virheen, voi ostaja lisäksi vaatia vahingonkorvausta virheen johdosta kärsimästään vahingosta. Jos kuitenkin myyjä vetoaa virheen oikaisemiseen ajoissa, voi se rajoittaa myös myyjän vahingonkorvausvelvollisuutta ostajalle.<sup>163</sup>

Virheen oikaisemisessa on kuitenkin huomioitava, että myyjällä on oikeus kieltäytyä korjaamista virhettä, jos oikaisemisesta aiheutuva kulut ovat myyjälle kohtuuttoman suuret verrattuna siihen, mitä virheen korjaaminen ostajalle merkitsee. Ostajalle taas virheen oikaisemisella voi olla suurikin merkitys, koska se voi vaikuttaa asunnon arvoon ja virheen korjaamisesta aiheutuviin ylimääräisiin kustannuksiin. Ostajalla on kuitenkin oikeus saada korvausta korvaamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista myyjältä, vaikka myyjä oikaisikin virheen. Lisäkustannuksia ostajalle voi syntyä esimerkiksi silloin, kun hän joutuu vuokramaan tilapäisesti asunnon korjaamisen ajaksi. Jos myyjä kieltäytyy korjaamasta virhettä, on hänellä näyttövelvollisuus siitä, että oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset ovat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Myös ostajalla on oikeus kieltäytyä virheen oikaisemisesta, jos tästä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa. Olennaisuuteen vaikuttavat muun muassa korjaustöiden kesto. Ostaja voi myös kieltäytyä hyväksymästä oikaisua, jos riskinä on, että ostajalle korjauksista aiheutuvat kulut, kuten ylimääräiset asumiskustannukset jäisivät korvaamatta. Jos ostaja aiheuttomasti kieltäytyy hyväksymästä virheen oikaisemisesta, voi tämä johtaa siihen, että myyjä menettää oikeutensa vedota hinnanalennukseen.<sup>164</sup>

## 7.2.2 Hinnanalennus

Hinnanalennuksella on merkittävä asema asunnon kaupassa. Hinnanalennus voi tulla

---

<sup>163</sup> HE 14/1994 vp, s.104, Keskitalo 2009, s. 227

<sup>164</sup> HE 14/1994 vp, s.104, Keskitalo 2009, s.227–230

kyseeseen pääsääntöisesti aina kun kaupan kohteessa on virhe. Uuden asunnon kaupassa virheen oikaiseminen eli sen korjaaminen on kuitenkin ensisijainen keino. Hinnanalennuksen edellytykset täyttyvät helposti, hinnanalennuksen myöntäminen ei edellytä, että myyjä on ollut, eli salaistenkin virheiden perusteella voidaan määrätä hinnanalennusta. Myyjän menettely kaupassa ei edellytä myöskään tuottamusta, eli aina kun asunnossa on virhe voi ostaja vaatia virheseuraamuksena hinnanalennusta.<sup>165</sup>

Piilevästä virheestä käsiteltiin edellä. Virhe on ongelmallinen sikäli, että myyjä ei ole ollut tietoinen virheestä etukäteen, mutta ostajan tulisi kuitenkin saada riittävä hyvitys virheestä. Virheeltä ei myöskään edellytetä olennaisuutta.<sup>166</sup> Ostaja voi vaatia hinnanalennusta joko omalta sopimuskumppaniltaan tai asunnon ensimmäiseltä myyjältä.

Jollei virheen oikaisu voi tulla kysymykseen esimerkiksi siitä syystä, että myyjä ei suorita virheen oikaisua ostajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, voi ostaja vaatia myyjältä oikaisun sijasta hinnanalennusta. Hinnanalennus voi tulla kyseeseen myös oikaisun ohella, jos virheen oikaisulla ei ole saatu virhettä korjatuksi kokonaan. Purkamiskynnys on kuitenkin korkeampi kuin hinnanalennuksen määrääminen, kauppasopimuksen purkaminen edellyttää, että virhe on ollut olennainen.<sup>167</sup>

Hinnanalennuksen määrä perustuu kokonaisharkintaan, johon vaikuttavat muun muassa maksettu kauppahinta. Myyjän suoritusvelvollisuuden määrään vaikuttaa, se kuinka paljon kaupan kohde eroaa sovitusta.<sup>168</sup> Asuntokauppalain 4:25:n mukaan hinnanalennuksen tulee olla virhettä vastaava tai virheeseen nähden määrältään kohtuullinen, lähtökohtana sopivaksi hinnanalennuksen löytämiseksi on maksettu kauppahinta. Pelkästään se, että lähdetään sopivan summan löytämiseksi siitä, että hinnanalennuksen tulee olla ”virhettä vastaava”, ei anna vastausta kaikkiin tilanteisiin. Sopivan hinnanalennuksen määrä vaihtelee tapausittain, parempi perusteena sopivalle hinnanalennukselle onkin, että sen tulee olla virhettä vastaava tai muuten virheeseen nähden kohtuullinen.<sup>169</sup>

---

<sup>165</sup> HE 14/1994 vp, 107, 135, Lohi 1999, s.43.

<sup>166</sup> Lohi 1999, 43.

<sup>167</sup> Keskitalo 2005, s. 234.

<sup>168</sup> Lohi 1999, s.43.

<sup>169</sup> HE 14/1994 vp, s.107.

Ensimmäisen myyjän virhevastuuta on rajoitettu 5:3:n 4 kohdassa siten, ettei myöhemmälle ostajalle maksettava hinnanalennus tai kauppahinnan palautuksena maksettava määrä voi ylittää määrää, jota hänen ensimmäisen myyjän sopimuskumppani olisi voinut vaatia samalla perusteella. Myöhemmän ostajan vaatiessa hinnanalennusta ensimmäiseltä myyjältä, on ostajan aiheellista ensin arvioida, minkälaista summaa ensimmäisen myyjän oma sopimuskumppani olisi voinut vaatia. Hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen määräämisessä on riskinä se, että sama virhe voi tulla useamman kerran hyvitettyksi.<sup>170</sup>

### 7.2.3 Vahingonkorvaus

Hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen erona voidaan nähdä se, että käytetyn asunnon myyjä ei yleensä voi joutua maksamaan ostajalle vahingonkorvausta, jos hän pystyy osoittamaan, että virhe ei johdu hänen huolimattomuudestaan. Myyjän voidaan katsoa toimineen huolimattomasti esimerkiksi silloin, kun hän on antanut kaupan kohteesta virheellisiä tietoja tai jättänyt kertomasta kauppaan vaikuttavista seikoista, jotka hänen olisi tullut tietää. Uuden asunnon kaupassa ensimmäisen myyjän virhevastuu on kuitenkin laajempi. Tämä tarkoittaa myös, että asunnon ensimmäinen myyjä voi joutua korvaamaan välittömät vahingot myöhemmälle ostajalle riippumatta siitä onko hän toiminut tuottamuksellisesti.<sup>171</sup>

Myöhemmän ostajan vaatiessa vahingonkorvausta ensimmäiseltä myyjältä, noudatetaan myös asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä. Vahingonkorvausta voi vaatia kukin ostaja itselleen tai perheenjäsenelleen aiheutuneesta vahingosta. Perättäisillä ostajilla on kullakin itsenäinen oikeus vaatia vahingonkorvausta asunnon ensimmäiseltä myyjältä. Jos ensimmäinen myyjä on suorittanut korvausta virheestä jo aiemmin, mutta ostaja ei silti ole korjannut virhettä, ei myöhemmällä ostajalla ole oikeutta kohdistaa virheestä johtuvia vahingonkorvauksia tältä osin asunnon ensimmäiseen myyjään.

Ostajalla on oikeus vaatia vahingonkorvausta, jos asunnon virhe on aiheuttanut

---

<sup>170</sup> HE 14/1994 vp, s.107.

<sup>171</sup> Hoffrén 2009, s. 9-10.



vahinkoa ostajalle. Teon tai laiminlyönnin on oltava syy-yhteydessä vahinkoon. Tämä on vahingonkorvauksen edellytyksenä sekä sopimussuhteessa, että sopimuksenulkoisissa tilanteissa.<sup>172</sup> Asunnon virheestä voi aiheutua monenlaista vahinkoa. Vahingonkorvauksena voi tulla kyseeseen sekä välilliset, että välittömät vahingot. Välittömät vahingot pitävät sisällään henkilölle koituneet henkilö-, esine- ja varallisuusvahingot. Välillisten vahinkojen osalta korvaus voi tulla kyseeseen vain, jos myyjä on menetellyt huolimattomasti. Huolimattomuudesta voi olla kyse, kun esimerkiksi rakennustyö on suoritettu huolimattomasti. Korvattavina välillisinä vahinkoina voidaan pitää tulon menetystä, jota ostajalle on aiheutunut kun sopimus ei syntyntykään ja haittaa, joka aiheutuu asunnon käyttöhyödyn menetyksestä. Kuitenkin, esimerkiksi rakennusvirhe voi olla piilevä, eikä siis myyjän tiedossa. Tällöin myyjä ei ole menetellyt huolimattomasti.<sup>173</sup> Sopivaan korvauksen määrään ei ole laissa puututtu, vaan se on ratkaistava vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaan. Ostajalla on myös velvollisuus rajoittaa sopimusrikkomuksesta aiheutuvaa vahinkoa<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Hemmo 1994, s. 53–54, Liuksiala 2004, s.219.

<sup>173</sup> HE 14/1994, s. 108, Keskitalo 2009, 239–240.

<sup>174</sup> HE 14/1994 vp, s.108.

## 8 Lopuksi

Tutkielman tarkoitus oli selvittää missä tilanteissa kaksiasianosaisuuden ylittyminen voi asuntokaupassa tulla mahdolliseksi. Erityisesti tutkielman tarkastelussa on perustajaosakkaana eli ensimmäisenä myyjänä toimineen perustajarakennuttajan- ja urakoitsijan vastuut ja velvollisuudet asunnon loppukäyttäjään eli myöhempään ostajaan ja asuntoyhteisöön nähden. Ennen asuntokauppalakia kaksiasianosaisuuden ylittämistä ei ollut mahdollistettu, eli myöhemmälle ostajalla ei ollut oikeutta esittää asunnon virheen johdosta vaatimuksia ensimmäiseen myyjään. Tässä tutkielmassa kartoitin aluksi ensimmäisen myyjän vastuuta ennen asuntokauppalakia ja kiinnitin huomiota oliko kaksiasianosaisuuden ylittyminen silloin ylipäätään mahdollista. Asuntokauppalaain voimaantulon voidaan katsoa selkeyttäneen perustajaosakkaan velvollisuuksia ja vastuista, vaikka oikeuskäytännön ja RS-järjestelmän kautta vallitseva käytäntö oli muuttunut jo asuntokauppalaain kaltaiseksi jo ennen lain voimaantuloa.

Ensimmäisen myyjän vastuu myöhemmälle ostajalle asuntokauppalaissa ilmenevällä tavalla vaikuttaa kattavammalta. Käytännössä kuitenkin lain asettamat rajoitukset ensimmäisen myyjän vastuulle rajoittavat merkittävästi myöhemmän ostajan oikeutta vaatia korvauksia ensimmäiseltä myyjältä. Käytännössä virheen on täytynyt jäädä välittävältä lenkiltä kokonaan huomaamatta, eikä hän ole saanut niistä reklamoida myyjälleen. Tämä käytännössä voisi tulla kyseeseen, jos myöhemmän ostajan edeltäjiä on ollut vain yksi ja tämä mahdollisesti asunut asunnossa lyhytaikaisesti. Terveyshaitta tai rakennusvirhe voi kuitenkin helposti olla piilevä vuosia ja jäädä ostajilta huomaamatta.

Voidaan pitää perusteltuna, että asuntokaupassa on poikettu vallitsevasta kaksiasianosaisuudesta koskevasta periaatteesta. Tätä voidaan perustella muun muassa käytetyn asunnon ostajan ja elinkeinoharjoittajana olevan myyjän välisellä epätasapainolla. Asuntokauppaan ennen lain voimaantuloa sovellettu kauppalaki jätti huomioimatta asuntokaupan ominaispiirteet ja ensimmäisenä myyjänä olevan elinkeinoharjoittajana ja kuluttajaostajan välisen epätasa-arvon. Myöhemmällä ostajalla ei myöskään kauppalaain perusteella ollut lain sallimaa mahdollisuutta vaatia asunnon virheen johdosta korvauksia ensimmäiseltä myyjältä. Vaihtoehdoksi

myöhemmälle ostajalle jäi vaatimusten kohdistaminen omaan sopimuskumppaniinsa tai vaatia vahingonkorvausta sopimuksen ulkoisilla perusteilla.

Asuntokauppalaki on tehnyt ostajalle mahdolliseksi valita kohdistaaako hän virhettä koskevat vaatimuksen ensimmäiseen myyjään vai oman sopimuskumppaniinsa, eli käytetyn asunnon myyjään. Tutkielman pohjalta voidaan katsoa perutelluksi se, että ostaja vetoaa ensimmäisen myyjään aina silloin kun virhe on osoitettavissa olevan peräisin ensimmäisen myyjän suorituksesta. Rakentamisessa tapahtuneet virheet voi ensimmäinen myyjä myös mahdollisesti korjata, minkä lisäksi elinkeinonharjoittajalla on todennäköisesti paremmat taloudelliset mahdollisuudet suoriutua virheen korjaamisesta. Käytetyn asunnon myyjään on perusteltua kohdistaa vaatimukset sellaisten virheiden johdosta, jotka huomataan mahdollisimman pian asunnon kaupantekoaikakohdasta ja jotka johtuvat myyjän virheellisestä menettelystä. Myyjällä on tällöin paremmat edellytykset korvata vahingot.

Elinkeinonharjoittajalla on asunnon myynnissä tavoitteena taloudellisen hyödyn saavuttaminen. Käytetyn asunnon myyjä on usein yksityishenkilö ja asunto, jota hän myy on hänen kotinsa. Ostaja taas ostaa asunnon useimmiten omaksi kodikseen. Kauppahinnan käytetyn asunnon myyjä tarvitsee todennäköisesti uuden asunnon hankintaa varten. Kuluttajaostajilla on asunnontarve, toisin kuin elinkeinonharjoittajalla. Asuntokauppalaisissa ensimmäisen myyjän vastuu koskee vain elinkeinonharjoittajaa ja perustajaosakasta. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen, tuntuisi kohtuuttomalta, mikäli kaksiasiansaissa suhteen ylittäminen olisi mahdollista kuluttajien kesken.<sup>175</sup>

Ensimmäisen myyjän vastuu on kymmenen vuotta, kuten edellä on käynyt ilmi. Siinä ajassa asunto on ehtinyt vaihtaa omistajaansa ja ainakin selkeät asunnossa ilmenevät virheet tulleet ilmi ostajille. Käytetyn asunnon kaupassa taas myyjän kahden vuoden vastuu-aika voi tuntua liian lyhyeltä verrattuna ensimmäisen myyjän vastuuseen. Kahden vuoden aikana virheet, kuten piilevä virhe ei välttämättä ole tullut ostajan tietoon. Ostaja, joka ei voi kohdistaa edellä mainittujen rajoitusten takia vaatimustaan ensimmäiseen myyjään, on hankalassa tilanteessa, jos kahden vuoden määräaika virheen vetoamiselle on jo kulunut sen ilmetessä. Virhe, joka on peräisin käytetyn

---

<sup>175</sup> *Wilhelmsson* 1987, s.166–167, *Hoffrén* 2012, s. 245.

asunnon myyjän suorituksesta voi tulla ostajalle kalliiksi. Käytetyn asunnon ostaja, joka voi kohdistaa virhettä koskevat vaatimuksensa ensimmäiseen myyjään, on tällöin paremmassa asemassa. Ostajan etua ajaa myös asunto-osakeyhtiö, joka voi myös ajaa kannetta ensimmäistä myyjää vastaan virheistä, jotka kuuluvat asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Asunto-osakeyhtiön oikeus vedota virheeseen ei kuitenkaan saisi estää ostajan oikeutta vaatia korvauksia muun muassa asumishaitasta mitä virhe on ostajalle aiheuttanut.