

**Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu asunto- ja asuinkiinteistökaupan  
osapuolia kohtaan**

Marko Vasankari 0276562

Pro gradu -tutkielma

Esineoikeus

Syksy 2014

Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta

## Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu asunto- ja asuinkiinteistökaupan osapuolia kohtaan

Tekijä: Marko Vasankari

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

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

Sivumäärä: x+73

Vuosi: 2014

Tiivistelmä:

Myydystä asunnosta tai asuinkiinteistöstä voi paljastua laatuvirhe silloin, kun ostaja on tehnyt kaupan puutteellisten tietojen varassa. Myös myyjä on voinut olla tietämätön kaikista kohteen puutteista. Kauppaa varten onkin suositeltavaa teettää kuntotarkastus, jotta merkitykselliset tiedot kaupan kohteesta tulisivat ilmi ennen kauppaa. Jos kuntotarkastetusta kohteesta kuitenkin kaupan jälkeen paljastuu vikoja tai puutteita, herää kysymys, kuka on vastuussa.

Tutkielmassa lähdetään siitä, mitä erilaiset asuinrakennuksen kuntoa määrittävät toimeksiannot ovat. Kokonaiskuvan saamiseksi kaikkiin selvitystyyppeihin tutustutaan, mutta pääroolissa tutkielmassa on kuntotarkastus asuntokauppaa varten. Myös muilla selvityksillä saatuja tietoja saatetaan käyttää kaupan yhteydessä. Koska asunnon ja kiinteistön kaupassa ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjällä tiedonantovelvollisuus, tutustutaan aluksi siihen, miten kuntotarkastuksen teettäminen vaikuttaa näihin velvollisuuksiin ja miten nämä velvollisuudet vaikuttavat kuntotarkastajan vastuuseen. Tutkimus rajoittuu yksityishenkilöiden väliseen asunnon ja asuinkiinteistön kauppaan.

Kuntotarkastajan toimeksiantajana on yleensä myyjä tai myyjä ja ostaja yhdessä. Kuntotarkastajan huolimattomasta suorituksesta voi kärsiä vahinkoa sekä ostaja että myyjä, mutta vastuu ostajaa ja myyjää kohtaan määräytyy eri säännösten nojalla. Tutkielmassa päädytään siihen, että kuntotarkastajan vastuu toimeksiantajaa kohtaan määräytyy kuluttajansuojalain mukaan. Toimeksiantajan vastapuolta kohtaan vastuun tulisi määräytyä sopimusvastuun yleisten periaatteiden mukaisesti, vaikka myös vahingonkorvauslain mukainen vastuu vaikuttaa nykyisen oikeustilan mukaan mahdolliselta. Vastuun tulisi olla samanlainen siitä riippumatta, kumpi on toimeksiantajana. Kuntotarkastaja vastaa huolimattomuudellaan aiheuttamasta vahingosta. Tutkimuksessa selvitetään, mikä on korvausvastuuseen velvoittava tuottamus kuntotarkastajan toiminnassa, minkälaiset vahingot ovat korvauskelpoisia ja onko kuntotarkastajalla mahdollisuutta rajoittaa vastuutaan kaupan osapuolia kohtaan.

Lopuksi luodaan silmäys Ruotsin, Norjan ja Tanskan kuntotarkastukseen, katsotaan tulevaisuuden näkymiä ja kerrataan tiivistetysti tutkielmassa opittu.

Avainsanat: kiinteistökauppa, laatuvirhe, kuntotarkastus, vahingonkorvausvastuu

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön\_\_

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi \_X\_

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi\_\_

(vain Lappia koskevat)

<b>Sisällys</b>	
Sisällys	III
Lähteet	V
Lyhenteet	XI
<b>1 Johdanto</b>	1
<b>2 Lähtökohtia asiantuntijapalveluksista</b>	5
2.1 Toimeksiantosopimus	5
2.2 Tarkastustoimeksiannot	6
2.2.1 Kuntotarkastus asuntokauppaa varten	7
2.2.2 Kuntoarvio ja muut tutkimukset	9
2.3 Kiinteistönvälitys	10
2.4 Kuntotarkastus ja kiinteistönvälitys asiantuntijapalveluksina	12
<b>3 Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän ja ostajan velvollisuuksiin</b>	13
3.1 Kuntotarkastuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen	13
3.2 Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuuteen	18
3.3 Vastuun jakautuminen myyjän ja kuntotarkastajan kesken	21
3.4 Kuntotarkastus ja salainen virhe	23
<b>4 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajaa kohtaan</b>	24
4.1 Sovellettava normisto	24
4.2 Palveluksen virhe vastuuperusteena	25
4.3 Virheen seuraamukset	27
4.4 Myötävaikutus korvausmäärää alentavana tekijänä	30
<b>5 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan</b>	31
5.1 Vastuumuodon valinnasta	31
5.2 Vastuu vahingonkorvauslain mukaan	32
5.2.1 Tuottamus vastuuperusteena	32
5.2.2 Muut korvausvastuun edellytykset	37

5.3 Vastuu sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan	39
5.3.1 Suora kanneoikeus	39
5.3.2 Vastuuperuste lailla sääntelemättömässä sopimussuhteessa	43
5.3.3 Muut korvausvastuun edellytykset	44
5.4 Vastuuperusteen merkitys toimeksiantajan vastapuolen oikeusasemaan	46
<b>6 Korvauskelpoinen vahinko vastuun edellytyksenä</b>	<b>47</b>
6.1 Kuntotarkastajan huolimattomuudesta aiheutuvat vahingot	47
6.2 Hinnanalennuksen korvauskelpoisuus	50
<b>7 Kuntotarkastajan vastuun rajoittaminen</b>	<b>53</b>
7.1 Vastuunrajoitusehdoista	53
7.2 Vastuunrajoitusehdon sitovuus toimeksiantajaa kohtaan	54
7.3 Vastuunrajoitusehdon sitovuus toimeksiantajan vastapuolta kohtaan	56
<b>8 Kuntoarvion ja muun tutkimuksen suorittajan vastuu</b>	<b>58</b>
<b>9 Kuntotarkastus Pohjoismaissa</b>	<b>64</b>
9.1 Ruotsi ja Norja	64
9.2 Tanska	65
<b>10 Tulevaisuuden näkymiä</b>	<b>67</b>
<b>11 Yhteenveto ja johtopäätökset</b>	<b>69</b>

## **Lähteet**

### **Kirjallisuuslähteet**

Aurejärvi, Erkki - Hemmo, Mika: Velvoiteoikeuden oppikirja. Toinen painos. Cindictio. Jyväskylä 1998.

Beyleveld, Deryck – Brownsword, Roger : Privity, Transitivity and Rationality. Mod. L. Rev. 1991, s. 49- 71.

Collins, Hugh: The law of Contract. Fourth edition. LexisNexis, cop. London 2003.

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

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

Halila, Heikki – Hemmo, Mika: Sopimustyyppit. Talentum. Helsinki 2008.

Halila, Jouko: Todistustaakan jaosta. Silmällä pitäen erityisesti varallisuus oikeudellisia oikeussuhteita. WSOY. Porvoo 1955.

Hellner, Jan: Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt, 1 häftet. 2, Kontraktsrätt. 1 häftet. Särskilda avtal / Jan Hellner, Richard Hager, Annina H. Persson. Norstedts Juridik. Stockholm 2005.

Hemmo, Mika: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteessa. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 1994.

Hemmo, Mika: Vastuunrajoitusehdoista asianajotoimeksiannossa. Defensor Legis 1995, s. 566-586.

Hemmo, Mika: Sopimus ja Delikti. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1998.

Hemmo, Mika: Vahinkojen korvaaminen. Teoksessa Varallisuus oikeus. Toim. Ari Saarnilehto – Mika Hemmo – Leena Kartio. WSOY Lakitieto 2001, s. 459-611.

Hemmo, Mika: Vahingonkorvausoikeuden oppikirja. WSOY Lakitieto. Helsinki 2002.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Talentum. Helsinki 2003.

Hemmo, Mika: Vahingonkorvausoikeus. WSOYpro. Helsinki 2005.

Hemmo, Mika – Hoppu, Kari: Sopimusoikeus. Jatkuvatäydenteinen.

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

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

Hoffrén, Mia: Osapuoliroolit korkeimman oikeuden kiinteistöjen ja asuntojen kauppaa koskevis-  
sa ratkaisuisa. Lakimies 5/2013, s. 862-885. (Hoffrén 2013a)

Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Talentum. Helsinki 2013.  
(Hoffrén 2013b)

Howarth, David: Economic Loss in England: the Search for Coherence. Teoksessa Civil Liability for Pure Economic Loss. (Banakas, Efsthios K. ed.). Cornwall 1996, s. 27-53.

Häyhä, Juha: Vakuutusopimus ja kolmas, teoksessa Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005, s. 134- 147. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2005.

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

Kaivola, Juhani – Nybergh, Frey – Ståhlberg, Pauli: Kaksi täysistuntoratkaisua sopimuskumppanin työntekijän vahingonkorvausvastuusta. Defensor Legis 1993, s. 383- 421.

Kasso, Matti: Näin teet asuntokaupan. Edita Prima Oy. Helsinki 2006.

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

Kasso, Matti: Kiinteistönvälitys ja –arviointi. Talentum. Helsinki 2011.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Edita. Helsinki 2012.

Kiiha, Jarkko: Yritystoiminnan ulkoistaminen ja sopimusvastuu. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2002.

Kinnunen, Helena – Kuhanen Petteri: Hometalo – kuka vastuussa? Suomen Kiinteistöliitto. Joutsa 1997.

Kivivuori, Antti: Vahingonkorvauslain soveltamisala. Defensor Legis 1975, s. 266-276.

Kleineman, Jan: Om den befogade tillitens skadeståndsrättsliga relevans. Juridisk Tidskrift. 2001–02, s. 625–635.

Koskinen: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki 2004, s.161

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

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

Kyllästinen, Esa: Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa – Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden jakautuminen myyjän ja ostajan kesken yksityishenkilöiden välisessä kosteus-, home- tai lahovaurioituneen asuinkiinteistön kaupassa. Kauppakaari Oyj. Helsinki 1998.

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaarella. Edita. Helsinki 2010.

Kyllästinen Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 1/2013.

Mainio, Tapio: Harvalla kuntotarkastajalla on pätevän paperit - Perhe luotti kuntotarkastukseen ja osti tietämättään homepesän - Suomessa riitautetaan vuosittain noin 1 200 asuntokauppaa. [www.hs.fi](http://www.hs.fi) > Kotimaa (1.10.2014). (Helsingin Sanomat, 2014)

Mielityinen, Sampo: Vahingonkorvausoikeuden periaatteet. Edita. Helsinki 2006.

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

Norros Olli: Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan. Defensor Legis N:o 5/2007. (Norros 2007a)

Norros, Olli: Vastuu sopimusketjussa. WSOYpro. Helsinki 2007. (Norros 2007b)

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Suomen Kiinteistöliitto. Helsinki 2002.

Rakennustieto RTS: Kiinteistön kuntoarvio. Rakennustieto. Helsinki 2014.

Rosenmeier, H.P.: Mangler ved fast ejendom. Karnov Group. København 2013.

Routamo, Eero – Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. Talentum. Helsinki 2006.

Saarikoski, Michael: Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona asunnon ja kiinteistön kaupassa. Business Law Forum 5.2.2008.

Saarnilehto, Ari: Ehdon sovittelusta, todistelusta, vahingonkorvauksesta – Velvoiteoikeudellisia kirjoituksia I. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja, Yksityisoikeuden sarja A:126. Turun yliopisto. Turku 2010.

Samuelsson, Morten – Sogaard, Kjeld: Rådgiveransvaret. Erstatningsansvar og forsikring for professionelle rådgivere. Skjern 1993.

Saxen, Hans: Skadeståndsrätt. Åbo akademi. Åbo 1975.

Saxen, Hans: Skadestånd vid avtalsbrott – HD praxis i Finland. Juristförlaget. Stockholm 1995.

Sisula-Tulokas, Lena: Hinnanalennus; suomentanut Jan Vapaavuori. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1992.

Ståhlberg, Pauli: Kuluttajapalveluksiin sovellettavista oikeusohjeista. Kuluttajansuoja 1/2000, s.19- 20.

Ståhlberg, Pauli: Asunnon kuntokartoitusten oltava erityisen luotettavia. Artikkelit Helsingin Sanomissa 16.10.2001. (Ståhlberg: Kuntokartoitus)

Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. Talentum. Helsinki 2013.

Tanskanen, Leila: Kuntotarkastuksessa ongelmat esiin. [www.meidantalo.fi](http://www.meidantalo.fi) > jutut (10.12.2014). (Tanskanen, 2009)

Taxell, Lars Erik: Avtal och rättskydd. Åbo akademi. Åbo 1972.

Taxell, Lars Erik: Skadestånd vid avtalsbrott. Åbo Akademis förlag. Åbo 1993.

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

Tiilikka, Päivi: Sananvapaus ja yksilön suoja. Lehtiartikkelin aiheuttaman kärsimyksen korvaaminen. WSOYpro. Helsinki 2007.

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

Wilhelmsson, Thomas: Vakiosopimus: sopimussidonnaisuudesta ja kohtuuttomista sopimusehdoista. Toinen, uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Tampere 1995.

Wilhelmsson, Thomas: Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot. Talentum. Helsinki 2008.

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

### **Virallislähteet**

HE 187/1973: Hallituksen esitys eduskunnalle vahingonkorvauslaiksi (VahL).

HE 247/1981: Hallituksen esitys eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 179/1987: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.

HE 360/1992: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 14/1994: Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi

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

HE 58/2000: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

LaVM 1/2004 - HE 167/2003 vp, s. 3: Lakivaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä laiksi vahingonkorvauslain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

### **Muut**

Asuinkiinteistön kuntoarvio, tilaajan ohje (KH 90-00534). Rakennustieto 2013.



Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige. Ministeriet for by, bolig og landdistrikter 2012.

Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013 (RT 13-11143). RAKLI ry – SKOL ry – ATL ry 2014.

Kuntotarkastus asuntokauppaa varten, tilaajan ohje (KH 90–00393). Rakennustieto 2007.

Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa. Ympäristöministeriö 2011.

Turvallisempaan talokauppaan. Asuntokaupan turvan parantaminen- hankkeen loppuraportti, joulukuu 2012.

### **Oikeuskäytäntö**

KKO 1982 II 195

KKO 1983 II 91

KKO 1983 II 92

KKO 1991:79

KKO:1992:165

KKO 1993:82

KKO 1999:19

KKO 1999:27

KKO 1999:124

KKO 2001:70

KKO 2001:128

KKO 2003:61

KKO 2004:78

KKO 2005:14

KKO 2007:27

KKO 2008:31

KKO 2009:31

KKO 2009:92

KKO 2013:33

Turun HO 5.6.1997, S 97/104

Turun HO 16.10.2000, S 99/1117

Helsingin HO 6.6.2001, S 00 /1780  
Itä-Suomen HO 29.5.2012, S 11/712  
KVL TI 25.3.1999 (98/37/21)  
KVL TI 25.3.1999 (98/37/698)  
KVL J 27.2.2001 (99/81/2542)  
KVL TI 2.4.2001 (99/37/2151)  
KVL J 30.8.2001 (00/37/419)  
KVL J 27.09.2001 (00/37/856)  
KVL J 27.09.2001 (00/37/899)  
KVL J 27.09.2001 (00/37/900 )  
KVL TI 3.12.2001 (01/72/1769)  
KVL 26.10.2004 (02/81/3243)  
KRL 13.11.2002 (01/36/1847)  
VKL 752/04 (23.8.2005)

## Lyhenteet

AKK	Asuntokaupan kuntotarkastaja. Nimikkeen käyttöoikeus myönnetään Kiinteistöalan koulutuskeskuksen järjestämän Asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinnon suorittaneille.
AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KH-ohjetiedosto	Rakennustietosäätiön julkaisema kiinteistön huoltoa käsittelevä ohjetiedosto
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki (27.3.1987/355)
KRL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	Kuluttajansuojalaki (20.1.1978/38)
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
LFFE	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
Oikeustoimilaki/OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228)
OK	Oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4)
VahL	Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412)
VKL	Vakuutuslautakunta
Välityslaki	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074)
YTM	Asuntokaupan kuntotarkastuksen Yhteinen toimintamalli. Ympäristöministeriön, Kuluttajaviraston, Suomen Kiinteistövälittäjäliitto ry:n, Suomen kiinteistöliitto ry:n, Rakennustietosäätiön, Teknillisen korkeakoulun, Tekesin ja Insinööritoimisto Raksystems Oy:n yhdessä kehittämä toimintamalli asuntokaupan kuntotarkastuksia varten. KH- ohjetiedostoissa esitetyt ohjeet asuntokaupan kuntotarkastusta varten ovat Asuntokaupan Kuntotarkastuksen Yhteisen Toimintamallin mukaiset.

## 1 Johdanto

Asunnon kunnan tarkastuttaminen ulkopuolisella asiantuntijalla on suosittu ja viime vuosina yleistynyt käytäntö asunto- ja kiinteistökauppojen yhteydessä.<sup>1</sup> Myyjä, ostaja myyjän luvalla, molemmat yhdessä tai esimerkiksi kiinteistönvälittäjä voivat kauppaa varten tilata asiantuntija-palveluksen, jossa kaupan kohteen kuntoa tarkastetaan sopimuksessa tarkemmin sovitulla tavalla. Tutkimuksessa on tyyppitilanteena asetelma, jossa myyjä on yksin tilannut kuntotarkastuksen. Jos yksin ostaja tai kiinteistönvälittäjä taikka useampi osapuoli on toimeksiantajana, tästä mainitaan erikseen. Kuntotarkastajan tulisi laatia tarkastushavainnoistaan kirjallinen raportti, jota sitten voidaan hyödyntää kaupan kohteesta saatuina tietoina<sup>2</sup>. Kun kaupan osapuolet saavat raportista tiedon, katsotaan sekä myyjän että ostajan tulleen tietoiseksi raportissa mainituista seikoista<sup>3</sup>. Kuntotarkastuksen on tarkoitus tuottaa puolueetonta lisätietoa kaupan osapuolille kaupan kohteesta<sup>4</sup>.

Kaupan jälkeisiltä riidoilta välttyään, jos kohteen viat ja puutteet paljastuvat jo ennen kauppaa. Jos ne paljastuvat vasta kaupan jälkeen ja tarkoittavat laatuvirhettä, voi ostaja virheen olennaisuudesta riippuen vetäytyä kaupasta tai vaatia sopivaa hinnanalennusta ja virheen takia kärsimästään vahingosta korvausta. Kohteen virheettömäksi osoittava tarkastusraportti nostaa kohteen arvoa<sup>5</sup>. Ongelmat alkavat siinä vaiheessa, kun rakennuksesta kaupan jälkeen paljastuu sellaisia vikoja, joista ostaja tai kumpikaan kaupan osapuolista ei ole ollut tietoinen ja joita ei kuntotarkastusraportista ilmene. Viat voivat olla siinä määrin merkittäviä, ettei ostaja niistä tietoisena olisi kauppaa solminut ainakaan samaan hintaan. Kuntotarkastus ei sinänsä poista virheellisen rakennuksen myyjälle mahdollisesti syntyvää vastuuta<sup>6</sup>. Lähtökohtaisesti myyjä vastaa laatuvirheistä, mutta myös kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen omalla huolimattomuudellaan aiheuttamastaan vahingosta.<sup>7</sup>

Kuntotarkastuksesta ei ole säädetty lakia, mutta sitä varten on laadittu alemman tasoisia ohjeita. On kuitenkin useampi laki, joka voi tulla sovellettavaksi kuntotarkastajan vastuukysymyksiin. Lisäksi vahingonkorvausoikeuden yleisiä periaatteita sovelletaan sekä sopimusperusteiseen että

---

<sup>1</sup> Ks. Kasso 2010, s. 173.

<sup>2</sup> Ks. Kuntotarkastus asuntokauppaa varten, tilaajan ohje, s. 7.

<sup>3</sup> Esim. Koskinen 2004, s. 171 ja s. 180, Hoffrén 2011 s. 259, MK 2:22.2, ja Koskinen-Tammi 2012, s. 692.

<sup>4</sup> Kuntotarkastus asuntokauppaa varten, tilaajan ohje, s. 2.

<sup>5</sup> Koskinen 2004, s. 161.

<sup>6</sup> Kasso 2006, s. 62.

<sup>7</sup> Ks. Kasso 2010, s. 176. Kuntotarkastus ei sinänsä poista virheellisen rakennuksen myyjälle mahdollisesti syntyvää vastuuta.

sopimuksen ulkoiseen vahingonkorvausvastuuseen. Kuntotarkastajan vastuusta ei ole paljon tuomioistuinkäytäntöä. Tutkimuksessa käsitellyt hovioikeusratkaisut ovat kokonaisuudessaan oikeuskirjallisuudesta kerättyä<sup>8</sup>. Turun hovioikeuden tuomiossa 5.6.1997, S 97/104 myyjä ja kuntotarkastaja velvoitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan summa, joka kuntotarkastajan osalta oli vahingonkorvausta. Kuntotarkastaja tuomittiin vahingonkorvausvastuuseen myös Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisulla 29.5.2012, S 11/712. Hovioikeus korotti kuntotarkastajan vastuuta siitä, mitä kesällä 2011 Pohjois-Savon käräjäoikeus oli tuominnut kuntotarkastajan maksamaan korvauksena kosteusvaurioituneen talon ostaneelle perheelle. Helsingin hovioikeuden tapauksessa 6.6.2001, S 00/1780 oli kyse insinööritoimiston laatimasta korjaussuunnitelmasta.

Lisäksi korkein oikeus ja hovioikeus ovat antaneet ratkaisuja ennen kauppaa suoritettun kuntotarkastuksen vaikutuksesta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Korkein oikeus on arvioinut myös muiden alojen asiantuntijoiden vastuusta, joista saadaan tulkinta-apua myös kuntotarkastajan vastuukysymyksiin. Ratkaisut koskevat asiantuntijan vastuuta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan sopimusvastuun henkilöllistä ulottuvuutta laajentaen sekä myyjän maksaman hinnanalennuksen korvauskelpoisuutta.

Kuluttajariitalautakunta on antanut tuomioistuinta enemmän ratkaisuja kuntotarkastajan vastuusta. Kuntotarkastuksista tulee valituksia kuluttajariitalautakunnalle noin 10 vuodessa<sup>9</sup>. Kuluttajariitalautakunta on suosituksia antava lautakunta. Sen antamilla ratkaisuilla ei ole oikeudellista sitovuutta, mutta tosiasiasa suosituksia noudatetaan. Kuluttajapalvelusta koskevat erimielisyydet kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä voidaan saattaa kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi. Lautakunta on käsitellyt asunto- ja kiinteistökaupan virheisiin liittyviä asioita, joissa ostaja on vaatinut kuntotarkastajalta muun ohella vahingonkorvausta. Osassa ratkaisuja on suositeltu hinnanalennusta, sen sijaan harvemmin lautakunta on katsonut olevan perusteita suositella koko palkkion palauttamista tai vahingonkorvausta. Kuluttajariitalautakunnan kuntotarkastajaa koskevaa ratkaisukäytäntöä on käsitelty laajasti teoksessa Palo – Linnainmaa 2002. Vaikka oikeuskäytäntöä on vähän, saadaan niistä tulkinta-apua määrittämään kuntotarkastajan vastuun edellytyksiä.

Tutkimuksen kohteena ovat asuinhuoneiston ja -kiinteistön kuntoa määrittävät toimeksiannot ja toimeksisaajan vastuu huolimattomuudella aiheuttamastaan vahingosta. Pääpaino on kuntotarkastuksessa asuntokauppaa varten. Aluksi luodaan katsaus siihen, minkälaisia sisällöltään erilaisia

---

<sup>8</sup> Ratkaisut HO 5.6.1997, S 97/104 ja HO 6.6.2001, S 00 /1780 on esitelty teoksessa Palo – Linnainmaa 2002 ja ratkaisu HO 29.5.2012, S 11/712 artikkelissa Hoffrén, Oikeustieto 2012/4.

<sup>9</sup> Tanskanen 2009.

selvitystyyppiä on kuluttajille tarjolla ja minkälaisia toimeksiantoja kuntotarkastus ja muut selvitystyytit oikeudellisesti arvioituna ovat. Kiinteistönvälityksen tarkoitusta ja luonnetta tarkastellaan pääpiirteittäin. Kiinteistönvälittäjän osalta on nimittäin lailla säädetty siitä, miten tämä vastaa toimeksiantajan vastapuolta kohtaan aiheuttamastaan vahingosta. Näitä kahta asiantuntijapalveluksen tyyppiä vertaillaan keskenään pitäen silmällä sitä, olisiko kiinteistönvälitystä koskevia vahingonkorvaussäännöksiä perusteltua soveltaa analogisesti kuntotarkastajaan.

Ennen varsinaista kuntotarkastajan vastuun käsittelemistä tutustutaan siihen, miten kuntotarkastus vaikuttaa asunnon ja asuinkiinteistön kaupan osapuolten velvollisuuksiin, lähinnä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ja myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja virhevastuuseen. Samalla selviää, onko kaupan osapuolten omilla laiminlyönneillä vaikutusta kuntotarkastajan vastuuseen. Lisäksi selvitetään, kuka on vastuussa kuntotarkastetun kiinteistön piilevästä virheestä.

Kuntotarkastajan korvattavaksi osoittautuva vahinko johtuu yleensä kuntotarkastajan moitittavasta huolimattomuudesta toimeksiantoa suorittaessa. Vastuu kuntotarkastajan toimeksiantajaa kohtaan ei sisällä suuria tulkinnanvaraisuuksia. Sopimussuhteessa kuntotarkastajan huolimattomuus voi tarkoittaa sopimusrikkomusta, joka avaa vahingonkärsijän oikeussuojatiet. Kuluttajansuojalakea sovellettaessa vastuuperusteena on tällöin lailla säädellyn kuluttajapalveluksen virhe.

Mielenkiintoisempi kysymys on se, vastaako kuntotarkastaja toimeksiantajansa vastapuolta kohtaan tälle aiheuttamastaan vahingosta sopimusoikeudellisten periaatteiden vai vahingonkorvauslain perusteella. Käräjäoikeuden, hovioikeuden ja kuluttajariitalautakunnan antamien, nimenomaan kuntotarkastajan vastuuta koskevien ratkaisujen mukaan kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen aiheuttamastaan vahingosta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan vain vahingonkorvauslain perusteella, jolloin vastuuperusteena on tuottamus sopimussuhteen ulkopuolella. Kuntotarkastajan huolimattomuus voi osoittautua korvausvastuun edellyttämäksi tuottamukseksi. Myös kuntotarkastuksesta asuntokauppaa varten annetun ohjekortin (KH 90–00393) mukaan vastuu kuntotarkastuksesta suhteessa kolmanteen osapuoleen määräytyy vahingonkorvauslain perusteella. Vastuuta olisi kuitenkin perustellumpaa arvioida sopimusperusteisena<sup>10</sup>. Kyseessä on tällöin sopimusperusteinen tuottamusvastuu sopimusrikkomuksella kolmannelle aiheutetusta vahingosta sopimussuhdetta lähellä olevassa tilanteessa. Tilanteen tulkinnanvaraisuudesta johtuen käydään läpi, miten kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu muodostuu toimeksiantajan vastapuolta koh-

---

<sup>10</sup> Ks. muun muassa Hoffrén 2012 ja Palo – Linnanmaa 2002.

taan vahingonkorvauslain ja sopimusvastuun perusteella ja vertaillaan sitä, miten toimeksiantajan vastapuolen oikeudellinen asema eroaa vastuumuodon valinnasta riippuen.

Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää vastuuperusteen lisäksi osoitettavissa olevaa vahinkoa, näiden välistä syy-yhteyttä ja vahingon tietynlaista ennalta-arvattavuutta. Vastuuperusteiden yhteydessä käsitellään vahingon tyyppiä ja määrää koskien edellytykset puhtaan varallisuusvahingon korvaamiselle juuri kuntotarkastustoimintaan liittyen sekä vahingonkärsijän omaa myötävaikutusta korvausmäärää alentavana tekijänä.

Olennaista tutkimuksessa on se, minkälaisia vahinkoja kuntotarkastuksen puutteellisuuksista yleensä aiheutuu ja minkälaiset vahingot ovat korvauskelpoisia. Kuntotarkastuksesta aiheutuvat vahingot ovat pääasiassa varallisuusvahinkoja, jotka eivät ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon. Tarkastuksessa voi olla sellainen virhe, jonka perusteella toimeksiantaja voi vaatia kuntotarkastuksen hinnanalennusta tai koko palkkion palauttamista. Välttämättä kaupan osapuolille ei kuntotarkastuksen virheestä kuitenkaan aiheudu mitään kuntotarkastajan korvattavaa vahinkoa.

Vastuukysymysten yhteydessä tutkitaan, minkälaiset mahdollisuudet kuntotarkastajalla on rajoittaa vastuutaan myyjää ja ostajaa kohtaan sopimusehdoilla. Huomioon on otettava kuluttajapalveluksista ja oikeustoimen kohtuullisuudesta säädetty sekä tutkimukset siitä, miten asiantuntija voi rajata vastuutaan suhteessa sivullisiin.

Muista asuinrakennuksen kuntoa määrittävistä selvitystyypeistä tarkastellaan lähemmin kuntoarviota, joka tehdään tavallisesti rivi- ja kerrostaloihin ja niissä pääosin asunto-osakeyhtiön vastuulla oleviin osiin. Asuintiloista tarkastetaan vain osa. Arvioon sisältyy pitkän aikavälin kunnossapitoehdotus.<sup>11</sup> Osiossa selvitetään, onko kuntoarvioitsijaa koskevissa vastuusetelmissä eroa kiinteistön kauppaa varten toimivaan kuntotarkastajaan nähden.

Koska oikeustila kuntotarkastajan vastuukysymyksiin sovellettavien normien osalta on sekava, tulisi asiasta säätää laissa tai saada korkeimman oikeuden linjaus. Ympäristöministeriön toimittamasta Kosteus- ja hometalkoot -hankkeesta toimitetussa loppuraportissa on ehdotettu uudistuksia kuntotarkastusta koskevaan terminologiaan ja ohjeisiin sekä muita toimenpiteitä kuntotarkastustoiminnan kehittämiseksi. Raportissa ehdotetaan säädettäväksi laki, jossa määrätään kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuusta myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Näihin mahdollisesti tulevaisuudessa voimaan tuleviin uudistuksiin tutustutaan tutkimuksen loppupuolella.

---

<sup>11</sup> Falkenbach 2006, s. 14 ja KH 90-00534.

Aiheeseen liittyen tutkimuksessa luodaan katsaus myös muiden Pohjoismaiden kuntotarkastustoimintaan. Raksystems Oy on vuonna 2011 tehnyt selvityksen Ruotsin, Norjan ja Tanskan asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä. Selvityksessä käydään läpi myös kuntotarkastusta osana asuntokauppaa. Vertailuarvon ja tutkielman rajatun laajuuden takia Ruotsin ja Norjan kuntotarkastusta silmäilläään vain lyhyesti Raksystemsien selvityksen pohjalta ja Tanskan kuntotarkastukseen tutustutaan hieman lähemmin.

Tutkielman päätteeksi kerrataan vielä tiivistetysti kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuun nykytila.

## 2 Lähtökohtia asiantuntijapalveluksista

### 2.1 Toimeksiantosopimus

Sopimusveloitteet voidaan sisältönsä perusteella jakaa tulosvelvoitteisiin ja toiminta- tai huolellisuusvelvoitteisiin. Kun veloitteen sisältö on huolellisuusvelvoitteinen, virheettömän suorituksen edellytyksenä on velallisen huolellinen toiminta velkojan eduksi sopimuksen määrittämällä tavalla. Toivottu lopputulos voi tällöin myös riippua sellaisista tekijöistä, joihin osapuolet eivät voi vaikuttaa. Tuloksen hyvyys kuuluu monesti velkojan riskin piiriin.<sup>12</sup> Toimeksiantosopimus voidaan tehdä vapaamuotoisesti ja sopimuksen tekemiseen sovelletaan oikeustoimilakia<sup>13</sup>. Toimeksiantosopimuksia koskevat oikeudelliset säännöt perustuvat vuoden 1734 kauppakaaren (31.12.1734/3) ”Toimitsijoista eli asiamiehistä” -otsikoituun 18 lukuun. Sen 1 §:n mukaan toimeksianto on toimintaa, jolla ”joku hänen pyynnöstään suostuu asioitsemaan ja toimittamaan jotain hänen puolestansa”. Erityisistä toimeksiantosopimuksista on myös erikseen laissa säädetty ja sopimukseen voivat vaikuttaa vakiosopimukset ja kauppatapa. Erityistä toimeksiantosopimukselle on, että toimeksisaaja saa toimia tehtävän suorittaakseen itsenäisesti ja valitsemallaan tavalla, ilman toisen henkilön johtoa ja valvontaa.<sup>14</sup>

Asiantuntijapalvelu on yksi toimeksiantosopimuksen laji. Sitä on oikeuskirjallisuudessa kuvattu aineettomaksi palvelusuoritukseksi, jonka sisältönä on jokin fyysisistä kohteista riippumaton toiminta, kuten tietojen antaminen, neuvonnan tarjoaminen tai transaktion toteuttaminen. Tavallista on, että asiakas pyrkii tiettyyn tulokseen, jota varten asiantuntija tarjoaa erityisosaamiseensa pe-

---

<sup>12</sup> Hemmo 1998, s. 46- 47.

<sup>13</sup> Halila-Hemmo 2008, s. 138.

<sup>14</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 132- 133, Hellner 2005, s. 211- 214.



rustuvaa neuvontaa tai muuta palvelua.<sup>15</sup> Kuluttajapalveluksiin sovelletaan kuluttajansuojalain 8 lukua. Kuntotarkastuksen tilaajan ollessa kuluttaja kuntotarkastajan vastuuseen tilaajaa kohtaan voitaneen soveltaa kuluttajansuojalain kuluttajapalveluksia koskevia sääntöjä<sup>16</sup>.

Toimeksisaajalla on huolellisuusvelvollisuus, jonka rikkomisesta on sanktiona tuottamusperusteinen vahingonkorvausvastuu. Korvausvastuusta on annettu useita korkeimman oikeuden ratkaisuja. Niistä ilmenee, että palveluja tarjoavalla asiantuntijalla on aktiivinen toimimisvelvollisuus ja siihen liittyvä selonottovelvollisuus. Ratkaisun KKO 1993:82:n mukaan toimeksisaajalla on sellaisia lojaalisuus- ja muita yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin perustuvia velvoitteita, joiden rikkomisesta voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus, vaikka näistä velvoitteista ei olisi erikseen sovittu. Tätä näkemystä tukevia ratkaisuja on annettu myöhemminkin (KKO 1999:19, KKO 2001:128 ja KKO 2007:27).<sup>17</sup>

Kuntotarkastus on aineeton asiantuntijapalvelus. Nähdäkseni kuntotarkastustoimeksiannon sisältö on huolellisuusvelvoitteinen. Huolellisuuden mittapuuna on kuntotarkastusta varten laaditut ohjeet, toimeksiantosopimuksen sisältö ja se, mitä rakennusalan ammattilaiselta voidaan odottaa.

## 2.2 Tarkastustoimeksiannot

Rakennustietosäätiön julkaisemissa KH-ohjetiedoistoissa määritellään erilaiset kiinteistön ja asunnon kuntoa selvittävät palvelut, joita ovat kuntotarkastus ja kuntoarvio sekä rakennusosakohtaiset tutkimukset ja kartoitukset.

Tarkastuksen tekijöille ei ole virallista koulutusvaatimusta. Mahdollista on suorittaa Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämiä tutkintoja, joita ovat päteväitynyt kuntoarvioija, asuntokaupan kuntotarkastaja ja päteväitynyt kosteudenmittaaja. Tutkinnon voi suorittaa, jos omaa rakennusalan koulutuksen ja työskentelee alalla.<sup>18</sup> Kasson mukaan Kauppakamarin hyväksymän, riippumattoman tavarantarkastajan tekemät tarkastukset ovat virallisempia toimituksia, ja niillä voi olla esimerkiksi oikeudenkäynnissä suurempi painoarvo.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 135- 136 ja Hemmo – Hoppu 2007, k. 16.

<sup>16</sup> Falkenbach 2006, s. 31. Näin myös KH 90–00393.

<sup>17</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 143- 147.

<sup>18</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 824.

<sup>19</sup> Kasso 2010, s. 176.

## 2.2.1 Kuntotarkastus asuntokaupaa varten

Kuntotarkastus on asunto- ja kiinteistökaupan yhteydessä aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta tehtävä tarkastus, jonka tarkoituksena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, vaurioriskeistä ja korjaustarpeista. Kohteesta tarkastetaan rakenteet, tilat ja rakennusosat. Talotekniikkaa arvioidaan päällisin puolin sekä asunnon iän että käyttäjän antaman tiedon perusteella. Tarkastuksesta laaditaan aina raportti, mutta siihen ei sisälly pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa.<sup>20</sup> Asuntokaupaa varten tehtävää kuntotarkastusta varten on laadittu Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteinen toimintamalli ja sitä koskevat KH-ohjetiedostot, joiden noudattamista pidetään hyvän tarkastustavan mukaisena. Ohjetiedostoissa määritellään kuntotarkastuksen tavoitteet, laajuus ja sisältö sekä kuntotarkastuksessa käytettävät menetelmät.<sup>21</sup>

Lähtökohtana on, että kuntotarkastuksesta laaditussa raportissa kerrotaan selkeästi havaitut puutteet, virheet ja riskit. Raportissa voidaan tehdä varaumia tarkastuksen luotettavuudesta ja kehottaa lisäselvityksen tekemiseen. Nämä merkinnät vaikuttavat kuntotarkastajan vastuuseen. Raportissa on syytä mainita puutteellisiksi tai viallisiksi merkittyjen seikkojen osalta vastaako rakennus näiltä osin rakentamisajankohdan yleistä tasoa.<sup>22</sup>

Kuntotarkastusta asuntokaupan yhteydessä käsittelevät ohjekortit ovat KH 90-00393, LVI 01-10413, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaajan ohje ja KH 90-00394, LVI 01-10414, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohje. Nämä ohjekortit ja AKK-tutkintolautakunnan asettama yleiset, eettiset säännöt luovat yhdessä hyvän kuntotarkastustavan kuvauksen asuntokaupan yhteydessä tehtävää kuntotarkastusta varten. Niiden tarkoitus on yhtenäistää ja selkeyttää kuntotarkastustoimintaa sekä lisätä kuntotarkastusten luotettavuutta. Kuntotarkastus tulee suorittaa puolueettomasti ja näiden ohjekorttien mukaisesti. Kuntotarkastaja vastaa kohteesta tekemiensä havaintojen riittävydestä ja oikeellisuudesta ja niistä päätelmistä, tutkimuksista ja suosituksista jotka hän näiden havaintojen pohjalta tekee. Kuntotarkastus tulee tehdä ammattitaitoisesti. Tarkastaja vastaa siitä vahingosta, joka tarkastuksessa olevan virheen takia aiheutuu. Kuntotarkastaja ei ole vastuussa asunnon vauriosta tai puutteesta, vaan niistä vahingoista, joita vaurion tai puutteen havaitsematta jättäminen tai ilman perusteltua syytä tehty vääräksi osoittautuva toimenpidekehoitus on tilaajalle aiheuttanut. Jatkotoimenpidesuositukset tulee perus-

---

<sup>20</sup> Falkenbach 2006, s. 15.

<sup>21</sup> Falkenbach 2006, s. 18.

<sup>22</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 832- 833.

tella. Kuntotarkastajalla on velvollisuus tarkastaa saamiensa tietojen oikeellisuus vain, jos on syytä epäillä niiden paikkansa pitävyyttä. Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastuksessa tehty virhe. Jos tilaaja laiminlyö kuntotarkastajan suosittelemat jatkotoimenpiteet, ei tarkastajalla ole vastuuta piilevistä vaurioista jotka jäävät havaitsematta.<sup>23</sup>

AKK-tutkintolautakunta on laatinut periaatteet joita kuntotarkastuksessa tulee noudattaa. Periaatteiden mukaan kuntotarkastus on suoritettava rehellisesti ja tunnollisesti. Tilaajan kanssa tehtyä sopimusta on noudatettava, ja ellei se ole mahdollista, on neuvoteltava tarvittavista muutoksista. Kuntotarkastus on suoritettava itsenäisesti, riippumattomasti ja puolueettomasti vain saatujen tietojen ja havaintojen pohjalta mitään vähättelemättä tai liioittelematta. Tarkastuksessa ilmenevät toimeksiantajan tiedot ovat luottamuksellisia. Tarkastuksesta laadittua raporttia tai siihen sisältyviä tietoja ei saa luovuttaa muille kuin tilaajalle, jos ei muuta ole sovittu tai laista muuta johdu. Luottamuksellisuudesta huolimatta kuntotarkastaja saa puolustautua häntä vastaan käytävässä prosessissa tai toimia tällaisessa prosessissa todistajana tai lausunnonantajana. Tällöin kuntotarkastaja saa luovuttaa tarvittavat tiedot. Kuntotarkastajan ei tule ottaa tarkastettavakseen kohdetta, jonka suhteen on jäävi. Jos kohteena kuitenkin on esimerkiksi lähisukulaisen tai työnantajan kohde, tulee raportissa tästä ilmoittaa.<sup>24</sup>

Tulkitsen itse tätä jääviyttä koskevaa ohjetta niin, että sellaisen kohteen tarkastamista ei suositella, joka objektiivisesti tarkastellen luo puolueettomuutta vaarantavan vaikutelman. Jos tällainen kohde kuitenkin tarkastetaan, tulee suhde toimeksiantajaan mainita raportissa, jotta myös muut raporttia hyödyntävät osaavat varautua mahdolliseen puolueellisuuteen.

Kuntotarkastus tulee suorittaa sellaisella ammattitaidolla, jota AKK-pätevyys edellyttää. Kuntotarkastajan on pyrittävä tarjoamaan vain sellaista palvelua, johon omaa riittävän pätevyyden. Tarkastuksia on tehtävä vähintään 20 vuosittain ja osoitettava toimintansa tällaisissa tehtävissä, esimerkiksi raportoimalla tarkastuksista AKK-tutkintolautakunnalle. Ammattitaitoa on ylläpidettävä ja kehitettävä osallistumalla koulutuksiin ja seuraamalla tarvittavien viranomaismääräysten ja ohjeiden muutoksia. Kollegoihin tulee suhtautua asiallisesti eikä heidän toimintaa tule arvostella. Muiden kuntotarkastajien mainetta tai toimintaa ei saa vahingoittaa. Palveluiden mainonnassa tulee noudattaa hyvää liiketapaa. Yhteisen toimintamallin mukainen ohjeistus on vähimmäisvaatimuksena kuntotarkastukselle. Tarkastuksesta on tehtävä aina kirjallinen sopimus, ja tarkastuk-

---

<sup>23</sup> Kuntotarkastus asuntokauppaa varten, tilaajan ohje, s. 2 ja 8.

<sup>24</sup> Kuntotarkastus asuntokauppaa varten, tilaajan ohje, s. 9.

sen teettäminen edellyttää asunnon omistajan tai haltijan suostumuksen. Kuntotarkastus on suoritettava sovituksessa ajassa ja asianmukaisilla välineillä. Pakollinen, tarkastuksesta laadittu kirjallinen raportti on tehtävä YTM-ohjeen mukaisesti ja säilytettävä 10 vuotta. AKK-tarkastajan on tiedostettava vastuunsa tilaajaa kohtaan.<sup>25</sup>

Vaikka KH-ohjekorttien ohjeistus ei ole oikeudellisesti velvoittava, on sitä noudatettava jos kuntotarkastuksen on sovittu olevan ohjeistuksen mukainen tai sitä on velvoittavana markkinoitu. Ohjeistus voidaan mahdollisesti katsoa myös alalla yleisesti noudatetuksi tavaksi, jolloin se vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tulkintaan, vaikka siihen ei olisi viitattu tarkastuksesta sovittaessa tai sitä markkinoitaessa. Alan yleinen käytäntö vaikuttaa siihen, mitä kuluttajalla on palvelulta aiheetta odottaa (KSL 8:12:2).<sup>26</sup> Mahdollista on, että ohjeiden vastaisuus tulkitaan vahingonkorvausvastuuseen velvoittavaksi tuottamukseksi. Tähän palataan myöhemmin.

### 2.2.2 Kuntoarvio ja muut tutkimukset

Kuntoarviossa on kyse kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan aistinvaraisesta selvittämisestä ja korjaustarpeiden arvioinnista sekä niiden raportoinnista. Tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta ja arviointiraporttiin sisällytetään pitkän aikavälin kunnossapitoehdotus. Kuntoarvio tehdään tyypillisesti rivi- ja kerrostaloihin ja tavallisesti vain niistä alueista, jotka ovat yhtiön kunnossapitovastuulla. Asuintiloista tarkastetaan 10- 20 %.<sup>27</sup> Kuntoarviosta julkaistut ohjetiedostot on päivitetty vuonna 2013.

Kuntotutkimuksilla ja muilla erityistutkimuksilla tarkoitetaan yksittäisen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen tarkempaa tutkimista. Tutkimusmenetelminä käytetään myös rakenteita rikkovia tutkimusmenetelmiä. Tavoitteena on löytää mahdollinen ongelma, sen laajuus ja aiheuttaja sekä antaa tarvittavat toimenpide-ehdotukset suunnittelun ja korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi. KH-ohjetiedostojen lisäksi eri osa-alueiden kuntotutkimuksia on ohjeistettu alan järjestöjen hyväksymissä ohjeissa. Kartoituksella tarkoitetaan yksittäisen vaurion tai ongelman olemassaolon ja laajuuden selvittämistä, esimerkiksi kosteuskartoitusta ja asbestikartoitusta.<sup>28</sup> Kosteuskartoitus ei ilmaise mahdollisten mikrobivaurioiden olemassaoloa.<sup>29</sup> Kosteusmittaus ei laa-

---

<sup>25</sup> Kuntotarkastus asuntokauppaa varten, tilaajan ohje, s. 9.

<sup>26</sup> Hoffrén 2013b, s. 339. Palo – Linnainmaa 2002, s. 823 todetaan, että kuntotarkastuksen on vastattava sitä, mitä tilaajalla on yleensä aiheetta olettaa eli normaalia kuntotarkastuskäytäntöä.

<sup>27</sup> Falkenbach 2006, s. 14.

<sup>28</sup> Falkenbach 2006, s. 15.

<sup>29</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 823.

juudessaan vastaa kuntotarkastusta, ja se soveltuukin parhaiten esimerkiksi kerrostaloasuntojen tutkimiseen. Kosteusmittauksissa käytettävät pintakosteusmittarit ovat usein epätarkkoja.<sup>30</sup>

### 2.3 Kiinteistönvälitys

Kiinteistönvälityksen tarkoitus on saattaa kaupan osapuolet yhteen ja saada näiden välillä aikaan kauppasopimus, omistusoikeuden siirtyminen. Välitysliike ei siis ole kaupan osapuoli. Välitystoiminta on tarkkaan lailla säädeltyä toimintaa. Toimintaa koskevat lait ovat laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokranhuoneiston välitysliikkeistä (15.12.2000/1075) eli välitysliikelaki sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074) eli välityslaki. Välitysliikelain 1 §:n mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan sellaista elinkeinotoimintaa, jossa välitysliike tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa kaupan osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa. Osapuolten yhteen saattamiseksi kiinteistönvälittäjä toimii, kun luovutetaan kiinteistö tai sen osa, rakennus tai osake tai osuus, joka tuottaa hallintaoikeuden kiinteistöön, sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon. Välittäjä voi toimia myös huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi. Välityslakia sovellataan vain kuluttajasuhteisiin.<sup>31</sup> Välitystoimintaa koskevat myös ohje hyvästä välitystavasta ja ohje hyvästä vuokravälitystavasta.<sup>32</sup>

Kiinteistön- tai vuokravälittäjällä tarkoitetaan oikeussubjektia, joka harjoittaa edellä mainittua toimintaa. Kiinteistönvälityksen tavallisin muoto on myyntitoimeksianto, jossa myyjä antaa kohteen välittäjän välitettäväksi. Välittäjällä ei ole oikeutta myynti- tai ostosopimuksen tekemiseen ilman erillistä valtuutusta, mutta palveluun voi kuulua hinta-arvioiden antaminen kiinteistöistä ja asunnoista.<sup>33</sup> Välityslain 6 §:n mukaan välittäjän on otettava huomioon myös toimeksiantajan vastapuolen etu. Täyttä puolueettomuutta ei vaadita, mutta välittäjän huolellisuusvelvollisuuteen kuuluu esimerkiksi se, ettei kumpikaan sopijapuoli joudu kärsimään kohtuuttomista sopimusehdoista. Lisäksi välittäjällä on tiedonantovelvollisuus myös ostajaa kohtaan. Muista välittäjän tehtävistä voi vielä mainita, että välittäjä tavallisesti avustaa kaupan osapuolia kauppasopimuksen laatimisessa ja päättämisessä.<sup>34</sup>

Välityslain 13 §:n mukaan välitysliikkeen suoritus on virheellinen, jos se ei vastaa tässä laissa säädettyä tai mitä voidaan katsoa sovitun. Suoritushäiriön seuraamuksiksi voivat tulla sopimuk-

---

<sup>30</sup> Kasso 2010, s. 176.

<sup>31</sup> Kasso 2011, s. 1- 5.

<sup>32</sup> Kasso 2011, s. 54- 56.

<sup>33</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 150- 151. Hinta-arvion antamisesta HE 179/1987, s. 20.

<sup>34</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 158- 159.

sen purkaminen, hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Sopimuksen purkamisen ja palkkion alennuksen edellytyksenä ei ole, että välittäjä olisi menetellyt tuottamuksellisesti<sup>35</sup>. Korvausvelvollisuudesta toimeksiantajaa kohtaan on säädelty suppeasti. Lain mukaan toimeksiantajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Toimeksiantajan on osoitettava, että välittäjän menettelyn ja vahingon välillä on syy-yhteys, ja välittäjän tulee korvausvelvollisuuden välttääkseen osoittaa toimineensa häneltä edellyttävän ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksen mukaisesti. Kun liikkeen palveluksessa toimiva on virheellään aiheuttanut toimeksiantajalle vahinkoa, voidaan korvausvaatimus säännönmukaisesti kohdistaa vain välitysliikkeeseen. Vastaavasti myös toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada korvaus vahingosta, jonka välittäjä on suorituksensa virheellä tälle aiheuttanut. Puhdas varallisuusvahinko tulee korvattavaksi ilman erityisen painavien syiden vaatimusta, samaan tapaan kuin sopimussuhteessa. Hallituksen esityksen mukaan taloudellisen vahingon määrästä ei tulisi asettaa ostajalla kovin ankaraa näyttövelvollisuutta. Välitysliikettä voi vahingonkorvausvelvollisuus kohdata esimerkiksi tiedonantovelvollisuuden tai tietojen tarkistamisvelvollisuuden puutteellisesta täyttämisestä.<sup>36</sup>

Välityslain 15 §:ssä on säädetty välitysliikkeen ja toimeksiantajan takautumisoikeudesta. Jos välitysliike joutuu maksamaan välityslain mukaista korvausta toimeksiantajan vastapuolelle, on tällä takautumisoikeus toimeksiantajaa kohtaan, jos toimeksiantaja on ilmoittanut välittäjälle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolen kannalta. Takautumisoikeuteen kuuluu määrä, joka harkitaan kohtuulliseksi kun otetaan huomioon toimeksiantajan ja välittäjän huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu. Kun toimeksiantaja on joutunut välittäjän virheen takia maksamaan omalle vastapuolelleen korvausta, on toimeksiantajalla oikeus vaatia korvausta välittäjältä siltä osin, kuin välittäjä olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välittäjältä.<sup>37</sup> Välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla voi olla itsenäinen korvausvastuu välitysliikkeen toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> HE 179/1987, s. 24- 25 ja HE 58/2000, s. 19.

<sup>36</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 174- 175 ja HE 179/1987, s.11 ja 27. Ks. KKO 1999:27 välittäjän tiedonantovelvollisuudesta ja tietojen tarkistamisvelvollisuudesta.

<sup>37</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 176.

<sup>38</sup> Kasso 2011, s. 94.

## 2.4 Kuntotarkastus ja kiinteistönvälitys asiantuntijapalveluksina

Kuntotarkastus ja kiinteistönvälitys ovat molemmat toimeksiannosta tehtäviä asiantuntijapalveluksia, joiden tarkoituksena on edesauttaa asuinkiinteistöjen virheetöntä vaihdantaa. Kuntotarkastuksen on tarkoitus tuottaa puolueetonta tietoa kaupan kohteesta kaupan osapuolille, kun taas kiinteistönvälityksen on tarkoitus löytää kaupan kohteelle ostaja tai myyjä, saattaa kaupan osapuolet yhteen. Kiinteistönvälittäjän tulee ottaa huomioon myös toimeksiantajan vastapuolen etu ja antaa hänelle oikeat tiedot kaupan kohteesta. Kuntotarkastus on vielä puolueettomampi toimenpide. Jos kuntotarkastaja tietää, että tarkastus tapahtuu kauppaa varten, tulee hänen silloin myös käsittää, mikä merkitys tarkastuksessa saaduilla tiedoilla on ostajalle. Molemman asiantuntijan palvelu voi vaikuttaa ostajan tahdonmuodostukseen ja siihen, millainen kauppahinta kohteesta saadaan. Palveluksille yhteistä on, että niillä on suuri merkitys myös toimeksiantajan vastapuolelle.

Kiinteistönvälityksestä on säädetty tarkasti lailla, kun taas kuntotarkastuksesta ei omaa lakiaan ole. Toimeksisaajan velvollisuuksiin ja vastuisiin suhteessa toimeksiantajaan joudutaan soveltamaan kuluttajansuojalakia, kun taas suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen vahingonkorvauslakia tai sopimus- ja vahingonkorvausoikeuden yleisiä periaatteita. Näistä lähteistä ei kuitenkaan löydy suoraa vastausta siihen, millä perusteella kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajansa vastapuolta kohtaan muodostuu. Vaihtoehtona on vahingonkorvauslain mukainen vastuu tai sopimusvastuun henkilöllisen ulottuvuuden laajentaminen.

Hoffrén on artikkelissaan ”Kiinteistönvälittäjän toimeksiannosta toimineen kuntotarkastajan vastuu ostajalle” esittänyt tulkintasuosituksen, että sopimusoikeudellisten periaatteiden soveltaminen olisi perusteltua, ja analogiatukea saadaan siitä, miten asia on kiinteistönvälittäjän osalta säädetty. Analogiatuen hyväksyminen vaikuttaisikin perustellulta ottaen huomioon molemman asiantuntijapalveluksen luonne ja merkitys ostajalle. Lisätukea näkemykselle saadaan vielä kahdesta korkeimman oikeuden ratkaisusta (KKO:1992:165 ja KKO:1999:19), joissa asiantuntijan vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan on perustettu sopimusoikeudellisiin periaatteisiin. Voidaan ajatella, että riittävän samanlaisia tilanteita tulisi arvioida oikeudellisesti samalla tavalla. Myös Olli Norros artikkelissaan ”Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan” puoltaa sitä, että kuntotarkastajan vastuuta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan tulisi arvioida sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Ympäristöministeriön hometalkoot -hankkeen ehdotuksessa laiksi kuntoarvioijis-

ta esitetään, että vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan tulisi säätää samaan tapaan kuin kiinteistönvälittäjän kohdalla<sup>39</sup>.

Kuluttajavalituslautakunta on käräjäoikeudessa vireillä olevan kuntotarkastajan vastuuta koskevan riita-asian yhteydessä antanut sellaisen lausunnon, ettei kuntotarkastajan vastuu ole samanlainen kuin kiinteistönvälittäjän vastuu. Välittäjän vastuusta on erityissäännökset ja kuntotarkastajan vastuu määräytyy KSL 8 luvun mukaan. Toimeksiantajana olevalla ostajalla on oikeus korvaukseen huolimattoman kuntotarkastuksen aiheuttamasta vahingosta, jota voi olla esimerkiksi ostajan asunnosta maksama ylihinta. Kuitenkin, jos virhe on sellainen josta myyjä vastaa, ei kuntotarkastaja ole vastuussa asunnon virheestä. Jotta kuntotarkastaja joutuisi vastaamaan ostajan menetyksestä, edellytetään kuluttajavalituslautakunnan mukaan, ettei ostaja saa korvausta myyjältä. Näin voi olla, jos myyjä on varaton tai hinnanalennuksen edellytykset eivät täyty. Tällöin kuntotarkastaja voi joutua vastaamaan ostajan maksamasta ylihinnasta.<sup>40</sup> Lausunnossa vaikutetaan otettavan kantaa lähinnä siihen, voiko kuntotarkastaja joutua vastuuseen ostajan maksamasta ylihinnasta. Voidaan kuitenkin tehdä se johtopäätös, ettei lautakunta ole puoltanut välityslain vastuusäännösten analogista soveltamista kuntotarkastajan vastuuseen, eikä näin ollen toimeksiantajan vastapuolena olevan ostajan suoraa kanneoikeutta kuntotarkastajaa kohtaan.

Kun otetaan huomioon korkeimman oikeuden asiantuntijan vastuuta koskevat ratkaisut, oikeuskirjallisuudessa esitetyt tulkintasuositukset asiantuntijan vastuusta suhteessa toimeksiantajansa vastapuoleen sekä ostajan aseman samankaltaisuus kiinteistönvälityksen ja kuntotarkastuksen kohdalla, näen analogiatuen perustelluksi.

### 3. Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän ja ostajan velvollisuuksiin

#### 3.1 Kuntotarkastuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen

MK 2:22:n mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta käytetyn asunnon kaupan osalta säädetään AsKL 6:12:ssä. Lainkohdan mukaan lähtökohta on, että jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.

---

<sup>39</sup> Turvallisempaan talokauppaan 2012, s. 7- 8.

<sup>40</sup> Esim. ratkaisu KVL TI 3.12.2001, 01/72/1769. Selostettu teoksessa Palo – Linnainmaa 2002, s. 843- 844.



Nähdäkseni maakaarta ja asuntokauppalakia ei kuitenkaan suoraan voida soveltaa ostajan ja kuntotarkastajan väliseen suhteeseen, eikä kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu näiden lakien nojalla välttämättä sulkeutuisi pois, vaikka ostaja olisi syyllistynyt mainittujen lainkohtien mukaisen ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyöntiin tai huolimattomuuteen tarkastusta tehdessään. Tällöin ostajan laiminlyönti voisi vaikuttaa niin, että tiedon puutteesta aiheutuneen vahingon ei voida katsoa johtuvan kuntotarkastajan virheestä tai että ostajan katsotaan myötävaikuttaneen vahingon syntymiseen ja kuntotarkastajan vastuu poistuu osittain tai kokonaan. Hoffrén on kuitenkin katsonut, ettei kiinteistön tai asunnon merkittävästä viasta tai riskitekijästä raportoimatta jättänyt kuntotarkastaja voi vastuusta vapautuakseen vedota siihen, että ostajan tai myyjän olisi pitänyt havaita seikka itse. Kuntotarkastus on nimittäin tilattu juuri siitä syystä, että halutaan varmistua, ettei kaupan kohteesta jää merkittäviä puutteita huomaamatta.<sup>41</sup>

Myöskään kuntotarkastusraportissa oleva maininta riskirakenteesta ei sellaisenaan aiheuta ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta eli laajenna niiden seikkojen alaa, jotka ostajan tulisi ennen kauppaa tarkastaa.<sup>42</sup> Koskinen – Tammi – Laurila ovat katsoneet tutkimansa oikeuskäytännön perusteella, että kuntotarkastusraportteihin sisältyvä maininta riskirakenteesta ei ole esteenä sille, että ostaja voisi vedota virheeseen eikä se myöskään synnytä ostajalle erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta, ellei raportissa ole suositettu lisätutkimuksia tältä osin tai todettu tai epäilty rakenteen vauriota.<sup>43</sup>

Ratkaisussa KKO 2009:31 on otettu kantaa kysymykseen ennen kauppaa suoritettun kuntotarkastuksen vaikutuksesta ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Tapauksessa kaupan kohteena oli kiinteistön vuokraoikeus sillä olevine rakennuksineen. Kauppahinta oli 127 500 euroa. Ostaja vaati kustausvaurion johdosta hinnanalennusta 28 500 euroa. Korkein oikeus on todennut ostajan selontotovelvollisuudesta: ”Kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjatilaa ei ole voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Yläpohjatilan tarkastaminen olisi siten edellyttänyt rakenteiden purkamista eli sellaista tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä, johon ostajalla ei ole ollut velvollisuutta ryhtyä ilman erityistä syytä. Kuntotarkastuksessa on todettu vesikatossa sellaisia riskitekijöitä, jotka ovat heikentäneet sen kestävyyttä. Myös savuhormin juurihuovan tiiviys on ollut puutteellinen. Katon vuotamista ei ole kuitenkaan havaittu tai epäilty. Kuntotarkastusraportista ilmenevien tietojen perusteella ei ole siten ollut syytä epäillä, että rakennuksen yläpohjassa oli

---

<sup>41</sup> Hoffrén 2013b, s. 339- 340.

<sup>42</sup> Kyllästinen 2013, s. 62.

<sup>43</sup> Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 360 ja s. 375- 376.

kosteusvaurio.” Korkeimman oikeuden mukaan ostajalla ei ollut kuntotarkastuksen havaintojen perusteella myöskään erityistä syytä ryhtyä sanottuihin poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi. Näin ollen ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan. Korkein oikeus määräsi myyjän suorittamaan ostajalle hinnanalennusta 15 000 euroa.

Keskitalon mukaan tämä korkeimman oikeuden ratkaisu asettaa kuluttajan asemassa olevalle yksityishenkilölle, joka toimii myyjänä, niin suuret vaatimukset tiedonannossa ja kauppakirjan ja sen liitteiden muotoilussa, että harvalla myyjällä on tähän riittävää asiantuntemusta. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntö on jossain määrin epäyhtenäistä tämän korkeimman oikeuden ratkaisun kanssa. Valtaosassa lautakunnan ratkaisuja erityinen tarkastusvelvollisuus on syntynyt kevyemmin perustein tai vaihtoehtoisesti lautakunta on katsonut, että ostajan on tapauksen seikat huomioon ottaen täytynyt olla viasta tai puutteesta tietoinen.<sup>44</sup>

Maakaaren esitöiden mukaan ennakkotarkastus on ostajan suoritettava sellaisella huolellisuudella, jota voidaan olettaa, kun hankitaan arvokasta omaisuutta. Ostajalta voidaan edellyttää tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä tai asiantuntija-avun käyttämistä, jos hän havaitsee sellaisia epäilyttäviä seikkoja, joiden merkityksen arvioimiseen hänen oma tietämyksensä ei riitä.<sup>45</sup> Kyllästinen on esittänyt, että ostajan velvollisuuteen kuuluu suorittaa ennakkotarkastus siinä laajuudessa kuin se on mahdollista tavaroita siirtämättä.<sup>46</sup> Saxenin mukaan rakennukset ja rakennelmat tulee tarkastaa niiltä osin kuin tiloihin on esteetön pääsy.<sup>47</sup> Ostajan tulee havaita ennakkotarkastuksessaan muun muassa lattialaattojen irti oleminen ja parkettilattian vioittuminen. Päällisin puolin lattiarakenteissa havaitut kosteusvauriot voivat asettaa ostajalle erityisen tarkastusvelvollisuuden, mikäli on esimerkiksi epäiltävissä, että kosteus on tullut lattiarakenteisiin alapuolelta.<sup>48</sup>

Jos myyjä on käyttänyt kiinteistöä asumiseen, voi ostajakin luottaa kiinteistön soveltuvan asumiseen. Tämänkään takia ei ostajalta voida vaatia kovin perusteellista kiinteistön ominaisuuksien tutkimista, jos jotkin seikat eivät sitten anna selvästi aihetta epäillä muuta. Maakaaressa ei säädetä, miten ostajan oma asiantuntemuksen taso tai asiantuntijan käyttäminen vaikuttaa tarkastusvel-

---

<sup>44</sup> Keskitalo 2012, s. 105- 109.

<sup>45</sup> HE 120/1994, s. 56.

<sup>46</sup> Kyllästinen 1998, s. 80.

<sup>47</sup> Saxen 1995, s. 117. Näin myös hallituksen esityksessä HE 120/1994 vp, s. 56. Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 87 mukaan ostajan selonottovelvollisuuteen kuuluu aistein tehtävä tarkastus kohteessa. Kasso 2010, s. 172 mukaan rakenteiden purkamista edellyttävä tutkiminen ei kuulu ostajan selonottovelvollisuuden piiriin.

<sup>48</sup> Kyllästinen 2010, s. 320- 321.

vollisuuden laajuuteen, eikä tähän oteta suoraan kantaa myöskään lain esitöissä. Tarkastusvelvollisuuden laajuuden mittapuuna esitetään normaali, huolellinen ostaja.<sup>49</sup>

Oikeuskirjallisuuden mukaan tarkastusvelvollisuudelle asetetut vaatimukset voivat nousta, jos ostaja kuuluu johonkin sellaiseen ryhmään, jolta voidaan erityisasiantuntemusta odottaa.<sup>50</sup> Ostajan rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemus voi tiukentaa hänen tarkastusvelvollisuuttaan laajemmaksi.<sup>51</sup> Asiantuntemus voi vaikuttaa tarkastusvelvollisuuden laajuuteen ainoastaan silloin, jos virhe on ollut havaittavissa normaalissa ennakkotarkastuksessa.<sup>52</sup> Hoffrén esittää, että jos ostaja voi havaita tiettyjä seikkoja juuri asiantuntemuksensa perusteella, ei hänen tule voida vedota niihin sitten virheenä. Kun asiantuntevan ostajan ennakkotarkastukselta voidaan odottaa enemmän, voidaanko sitten vaatia enemmän myös ostajalta, joka käyttää asiantuntijaa apuna?<sup>53</sup> Kyllästisen mukaan asiantuntijan käyttämisellä on samankaltainen vaikutus tarkastusvelvollisuuden laajuuteen kuin ostajan omalla ammattitaidolla.<sup>54</sup>

Voiko ostaja enää vedota virheenä seikkoihin, jotka asiantuntijan olisi pitänyt havaita? Jos ei voisi, ostaja saattaisi kärsiä rangaistuksen asiantuntijan käyttämisestä. Näin ei siis tilannetta ole perusteltua arvioida. Myös se, että asiantuntijan käyttäminen lieventäisi ostajan tarkastusvelvollisuutta, on ongelmallista. Ei ole perusteltua, että myyjä kantaisi riskin toimeksiannostaan toimineen kuntotarkastajan laatiman raportin virheellisyydestä tai puutteellisuudesta, jos ostaja olisi saanut häneltä vaadittavalla tarkastuksella saanut tiedon puutteesta. Näin ollen ostajan luottamusta kuntotarkastusraporttiin ei ole syytä suojata siinä tapauksessa, että puute olisi ostajan tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa voitu havaita.<sup>55</sup>

Kuntotarkastuksessa tehtävällä kosteusmittauksella saatetaan saada selville tietoja rakenteiden kosteudesta, jota ainakaan maallikko-ostaja ei voi päällisin puolin rakenteita tarkastelemalla havaita. Tällaisia ammattitaitoisen kuntotarkastajan tuottamia tarkastustuloksia tulee arvioida tietoina, jotka ostaja on kaupan kohteesta saanut. Niillä saattaa olla merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutensa laajuuteen, nimittäin ostajalla saattaa olla velvollisuus tarkastaa kiinteistö

---

<sup>49</sup> Hoffrén 2011, s. 258 ja asuntokauppalain esitöiden (HE 14/1994) s. 102, jonka mukaan ostajalta edellytetään yleistä elämäkokemusta ja tavanomaista yleistietämystä mutta ei asiantuntemusta rakennusosalta.

<sup>50</sup> Hoffrén 2011, s. 258 ja esim. Välimäki 2000, s. 967 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147.

<sup>51</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147.

<sup>52</sup> Kyllästinen 2010, s. 340.

<sup>53</sup> Hoffrén 2011, s.257- 258.

<sup>54</sup> Kyllästinen 2010, s. 341. Kantaa Kyllästinen perustelee Sisula-Tulokas 1992 s. 82, s. 192, s. 196 ja s. 199 kuvatulla hovioikeuskäytännöllä, jonka perusteella huolelliselle ja tarkalle ostajalle asetetaan suurempi vastuu kuin vähemmän huolelliselle. Tähän Sisula-Tulokas suhtautuu kriittisesti.

<sup>55</sup> Hoffrén 2011, s. 259- 260.

mittaustulosten tarkoittamilta osin perusteellisemmin ja yleensä rakenteita rikkovilla toimenpiteillä.<sup>56</sup> Jos kuntotarkastuksessa havaitaan kohteessa epäkohtia, voidaan sellaiset katsoa maakaaren 2:22.1:n erityisiksi syiksi ”ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä”.<sup>57</sup>

Ratkaisuissa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 on suhtauduttu torjuvasti siihen, että kuntotarkastuksessa havaitut riskit laajentaisivat ostajan tarkastusvelvollisuutta. Ensin mainitussa ratkaisussa kiinteistöön oli ennen kauppaa tehty kosteuskartoitus. Kosteutta oli havaittu, mutta osapuolet olivat sopineet, ettei syytä selvitetä, ja ostaja vastaa jo havaittujen vaurioiden ja niihin mahdollisesti liittyvien muiden vahinkojen korjaamisesta. Kaupan jälkeen oli paljastunut, että rakennuksessa on mittavia rakennusvirheitä, joiden korjaaminen tulee paljon odotettua kalliimmaksi. Korkein oikeus totesi ratkaisussaan 2004:78: ”Kosteuskartoituksesta ei kuitenkaan ilmene, mistä kosteusvauriot ovat johtuneet eikä niiden syy ole muutoinkaan ollut kauppaa tehtäessä selvillä. Kosteusvauriot aiheutuvat usein talossa olevista rakennusvirheistä. Sen vuoksi tällaisten vaurioiden havaitseminen asettaa ostajalle tavanomaista laajemman selonottovelvollisuuden. Nyt puheena olevien rakennusteknisten virheiden havaitseminen olisi kuitenkin edellyttänyt muun ohella reikien poraamista alakerran lattiaan sekä rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä. Virheiden toteaminen olisi siten ollut mahdollista vain sellaisilla tavanomaisesta poikkeavilla ja myyjän kiinteistöön kajoavilla toimenpiteillä, joihin ostaja ei olisi omin toimin edes saanut ryhtyä sopimatta asiasta myyjän kanssa. Korkein oikeus katsoo, ettei P:n kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden laajuus ja laatukaan huomioon ottaen voida katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan sillä perusteella, että he eivät ole edellyttäneet mainitunlaisia tarkastustoimia suoritettavan ennen kuin kaupasta päätettiin.”

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatua koskevista ominaisuuksista, koska myyjällä on paremmat edellytykset niistä tietää. On myös tarkoituksenmukaisempaa että myyjä hankkii tarvittavat tiedot kaikkien ostajaehdokkaiden sijaan.<sup>58</sup> Hoffrénin mielestä vahva lähtökohta pitäisi olla, että myyjä päättää rakenteita rikkovista toimenpiteistä ja riski niiden tekemättä jättämisestä kuuluu myös myyjälle. Myyjällä on mahdollisuus nämä toimenpiteet tehdä ja arvioida niiden tarpeellisuus. Kuitenkin, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän

---

<sup>56</sup> Koskinen-Tammi 2012, s. 694.

<sup>57</sup> Niemi 2002, s. 293, Välimäki DL 2000, s. 969 ja Koskinen-Tammi – Laurila, 2010 s. 351, 363- 364 ja 376, Hoffrén 2011, s. 260.

<sup>58</sup> HE 120/1994 s. 26. Ks. myös Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 86, jonka mukaan myyjällä on päävastuu kaupan kohdetta koskevien tietojen hankkimisesta ja toimittamisesta vastapuolelle.

huolimattomasti, voi ostaja vedota virheeseen, vaikka olisi laiminlyönyt ennakkotarkastuksen.<sup>59</sup> Esitöiden mukaan kunnianvastaista ja arvotonta on tahallinen virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antaminen.<sup>60</sup> Sellainen toiminta on kyseessä, jos myyjä teettää kuntotarkastuksen, mutta salaa siinä ilmenneet puutteet ostajalta.<sup>61</sup>

Hovioikeuskäytännössä kuntotarkastus on huomioitu tietona, joka ostajalla on rakennuksesta ollut ennen kaupantekoa. Kuntotarkastuksella on ollut vaikutusta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden silloin, kun kuntotarkastuksessa on havaittu vaurio tai vauriojälki taikka tarkastaja on tehnyt konkreettisen vaurioepäilyn jonkin tarkastuksessa havaitun seikan perusteella. Jos kuntotarkastuksessa on pelkästään suositeltu tutkimaan jokin rakennuksen osa tai rakenne, ilman vaurioiden havaitsemista tai vaurioepäilyä, se ei ole vaikuttanut ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.<sup>62</sup>

Turun hovioikeus on ratkaisussa S 99/1117 katsonut, että ostaja on lisätutkimusten laiminlyönnillä menettänyt oikeutensa vedota virheeseen. Ennen asuinkiinteistön kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa suositettiin kylpyhuoneen seinien tarkastamista muutamia laattoja poistamalla. Lisätutkimuksia ei tehty. Koska ostajat eivät tällaista lisätutkimusta tehneet, ostajat eivät voineet vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka lisätutkimuksessa olisi havaittu.

Tietyt seikat ostaja havaitsee parhaiten itse, joten kaikkea tiedon hankkimista ei voida ulkoistaa asiantuntijalle. Tällaisia seikkoja ovat päällepäin näkyvät puutteet, jotka ostaja voi itse havaita ja arvioida niiden perusteella, sopiiko kiinteistö hänen omiin tarkoituksiinsa. Jos osapuoli jättää koko selonottovelvollisuutensa ulkopuolisen kannettavaksi ja sokeasti luottaa häneltä saatuun tietoon, on perusteltua asettaa riskiä tämän osapuolen kannettavaksi. Jättäessään ennakkotarkastuksen asiantuntijan tehtäväksi ostaja kantaa riskin siitä, että tarkastuksessa jää havaitsematta jokin sellainen seikka, joka kuuluu ostajan tarkastusvelvollisuuden piiriin.<sup>63</sup>

### 3.2 Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän tiedonantovelvollisuuteen

Myyjän tiedonantovelvollisuudesta säädetään MK 2:17:ssä ja AsKL 6:11:ssä. Myyjä voi osaltaan olla syyllinen siihen, että ostaja on saanut puutteellisen tiedon kaupan kohteesta. Myyjä on joko

---

<sup>59</sup> Hoffrén 2011, s. 261. Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 369 mukaan ostajalla on vastuu siitä, että tarvittaessa jo ennen kauppaa rakenteita avataan vaurioiden laajuuden selvittämiseksi.

<sup>60</sup> HE 120/1994 s. 57.

<sup>61</sup> Kyllästinen 2010, s. 345.

<sup>62</sup> Koskinen-Tammi 2012 s. 704.

<sup>63</sup> Hoffrén 2011, s. 257.

tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää viasta tai puutteesta, jota kuntotarkastuksessa ei ole havaittu. Kun myyjä käyttää kaupan kohdetta asumiseen, tulevat tietyt puutteet parhaiten hänen tietoonsa<sup>64</sup>. Lisäksi myyjän tiedonantovelvollisuuteen sisältyy selonottovelvollisuus niistä tiedoista, joista myyjän asemassa olevan henkilön pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä.<sup>65</sup> Myyjä on saattanut kuitenkin vilpittömästi luottaa kuntotarkastusraporttiin ja liittää sen osaksi kauppasopimusta. Kyllästisen mukaan kuntotarkastuslausunnon tulemiseksi osaksi kauppasopimusta riittää esimerkiksi se, että kauppakirjassa todetaan, että kohteesta on laadittu kuntotarkastuslausunto, johon myyjä ja ostaja ovat tutustuneet<sup>66</sup>. Ostaja raporttiin tutustumisen jälkeen ja kaupan kohteeseen tutustuttuaan solmii kaupan saamiensa tietojen perusteella. Myyty huoneisto tai kiinteistö voi kuitenkin kaupan jälkeen osoittautua siitä annettujen tietojen vastaiseksi, jolloin kaupan kohteessa voidaan todeta laatuvirhe.

MK 2:17:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe muun muassa silloin, jos kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu, tai jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen ja olennaisen virheen perusteella oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi tällaisen virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan. Saman luvun 32 §:n mukaan myyjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta korvata vahinkoa, jos myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe johdu hänen huolimattomuudestaan. Vaikka laatuvirhe ei johtuisi myyjän huolimattomuudesta, voi ostajalla silti olla oikeus saada myyjältä hinnanalennusta laatuvirheen perusteella. Myyjän voitaneen katsoa menetelleen huolellisesti silloin, jos hänen ostajalle antamat virheelliset tiedot ovat peräisin kuntotarkastajalta<sup>67</sup>.

MK 2:20:ssä säädetään muun kuin myyjän antamista tiedoista. Jos myyjän puolesta on toiminut kiinteistönvälittäjä tai joku muu edustaja, myyjä vastaa myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Vastaava sääntö löytyy myös AsKL 6:27:stä. Lainkohdissa ilmeisesti viitataan sellaisiin henkilöihin, jotka antavat tietoa kaupan kohteesta ostajalle

---

<sup>64</sup> Hoffrén 2011, s. 257.

<sup>65</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 141. Näin myös Kyllästinen 2010, s. 254 ja Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 86- 87.

<sup>66</sup> Kyllästinen 2010, s. 233.

<sup>67</sup> HE 120/1994, s. 64 ja HE 14/1994, s. 136. Ks. myös Hoffrén 2013b, s. 364- 365 ja 243- 244.

myyjän puolesta<sup>68</sup>. Tekniset asiantuntijat, kuten kuntotarkastaja, ovat eri asemassa tietojenantamisen suhteen kuin kiinteistönvälittäjä, joka huolehtii myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä. Välittäjää koskevaa säännöstä ei siis voida soveltaa asiantuntijoihin.<sup>69</sup> Vaikka kuntotarkastaja olisi toiminut pelkästään myyjän toimeksiannosta, ei myyjää voida asettaa samanlaiseen vastuuseen kuntotarkastajan antamista tiedoista kuten kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista.<sup>70</sup>

Sopimusoikeudellisen periaatteen mukaan sopimuskumppani vastaa käyttämistään itsenäisistä apulaisista<sup>71</sup>. Tätä ei kuitenkaan välttämättä tarvitse soveltaa apulaisiin, joita käytetään ennen sopimuksen tekemistä. Myyjä ei vastanne ulkopuolisen asiantuntijan antamista tiedoista, jos asiantuntija-apua käytetään molemman sopimusosapuolen tietäen ennen sopimuksen tekemistä eikä asiantuntijan antamat tiedot kata kaikkea myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvaa tietoa vaan niillä on vain täydentävä merkitys.<sup>72</sup> Jos myyjä ei henkilökohtaisesti anna ostajalle mitään tietoa kaupan kohteesta, voidaan soveltaa maakaaren pykälää, jonka mukaan myyjä vastaa edustajansa antamista tiedoista.<sup>73</sup>

Myyjän ja kuntotarkastajan ostajalle antamia tietoja koskien voidaan olettaa, että kaikentyyppinen kuntotarkastus on pidemmälle menevä toimenpide kuin myyjän havainto asunnon kunnosta. Näin ollen kuntotarkastuksella saaduilla tiedoilla on suurempi luotettavuus kuin myyjän antamilla tiedoilla. Kuntotarkastajan ja myyjän antamat tiedot saattavat poiketa toisistaan esimerkiksi silloin, jos myyjä antaa väriä tietoja asunnon kunnosta. Tällöin ostajan on selonottovelvollisuutensa takia vertailtava tietoja rinnakkain. Ammattimaisen tarkastajan lausunnolla on kuitenkin yleensä suurempi luotettavuus, eikä myyjän antamilla väärillä tiedoilla tulisi olla enää merkitystä ostajalle. Myyjän virhe ikään kuin korjaantuu. Koska ostajalle kuitenkin välittyy oikeat tiedot, ei virhevastuuta myyjälle voi syntyä. Jos myyjä on varma, että kuntotarkastuksen tiedot ovat väärät, joutuu hän silti vastuuseen ostajalle annetuista tiedoista, jos hyväksyy virheellisen tarkastuslausunnon. Tällöin tarkastuksen tilaajalla on kuitenkin mahdollisuus vaatia tarkastajaa vastuuseen virheellisestä tarkastuksesta. Jos myyjä on itsekin menetellyt vilpillisesti, ei hän voi siirtää ostajaan kohdistuvaa vastuutaan kuntotarkastajan kannettavaksi. Kuntotarkastaja vastaa kuitenkin

---

<sup>68</sup> Hoffrén 2011, s. 254. Maakaaren esitöiden mukaan säännös soveltuu, kun joku muu on toiminut kauppaneuvotte-  
luissa myyjän lukuun.

<sup>69</sup> Hoffrén 2011, s. 254. Katso myös Koskinen 2004, s. 162 ja 174, jonka mukaan kuntotarkastuslausunto on kaupan-  
tekoon vaikuttavaa tietoaineistoa, eikä kuntotarkastaja toimi kaupan osapuolten välikätenä.

<sup>70</sup> Hoffrén 2013b, s. 355- 356.

<sup>71</sup> esim. Taxell 1972, s. 330- 335.

<sup>72</sup> Hoffrén 2011, s. 254.

<sup>73</sup> Hoffrén 2011, s. 257.

suoritusvirheestään myyjälle, joten virheen seuraamukset kuten hinnanalennus ovat myyjän käytettävissä.<sup>74</sup>

Hoffrén on esittänyt, että asiantuntijan lausunto ei korjaa myyjän tiedonannossa ollutta virhettä, jos tieto koskee seikkaa, josta ostaja voi olettaa myyjän tietävän paremmin kuin asiantuntija. Jotta asiantuntijalausunto voisi vaikuttaa myyjän vastuuseen, tulee sen olla niin selvä, että ostajan täytyy käsittää sen mukaisen tiedon kumoavan sen mitä myyjä on esittänyt.<sup>75</sup> Se, miten kaupan osapuolet voivat luottaa asiantuntijan antamiin tietoihin, ei riipu siitä, onko toimeksiantajana toinen vai molemmat yhdessä. Sen, kumpi kaupan osapuolista on toimeksiantaja, ei tulisi myöskään vaikuttaa siihen, mikä merkitys asiantuntijalle virhearvioinnissa annetaan.<sup>76</sup>

### 3.3 Vastuun jakautuminen myyjän ja kuntotarkastajan kesken

Jos rakennuksen vika tai puute on jäänyt havaitsematta myyjän tilaaman kuntotarkastajan huolimattomuuden takia, onko myyjä kuitenkin laaturvirheestä vastuussa ostajaa kohtaan? Ostajan kärsimä vahinko voi olla seurausta sekä myyjän että kuntotarkastajan moitittavasta menettelystä. Mahdollista on, että kaikki vahingon aiheuttajiksi katsotut vastaavat koko vahingosta vahingonkärsijään nähden, mutta heidän keskinäisessä suhteessaan vastuu ositetaan<sup>77</sup>.

Vastuunjakamisen sääntöjen pohjalla on tarkoitus, että korvausvastuu jakautuu oikeudenmukaisesti osapuolten syyllisyyden mukaisessa suhteessa. Kiinteistönvälitysliikkeen ja myyjän välisestä vastuunjaosta ja keskinäisestä takautumisoikeudesta on säädetty välitysL 13-15 §:ssä. Myyjän ja välitysliikkeen vastuuta ostajaa kohtaan arvioidaan omien säännöstensä pohjalta. Jos molemmat ovat vastuussa ostajaa kohtaan, on kyseessä yhteisvastuu. Ostaja voi tällöin valita, kohdistaa ko hän vaatimuksensa jompaankumpaan vai molempiin, ja vastuunjako heidän kesken määräytyy välitysL 14 §:ssä säädetyllä tavalla.<sup>78</sup>

Tässä suhteessa on perusteltua kohdella samalla tavalla kuntotarkastajaa ja kiinteistönvälittäjää, koska kuntotarkastajan asema kaupan osapuolille tietoa antavana asiantuntijana muistuttaa paljon kiinteistönvälittäjän asemaa.<sup>79</sup> Kun myyjän ja kuntotarkastajan vastuun edellytykset suhteessa ostajaan täyttyvät, voi ostaja valita keneen vaatimuksensa kohdistaa. Vastuutahojen keskinäinen

---

<sup>74</sup> Koskinen 2004, s. 174- 178

<sup>75</sup> Hoffrén 2011, s. 266.

<sup>76</sup> Hoffrén 2011, s. 257.

<sup>77</sup> Hemmo 2002, s. 94.

<sup>78</sup> Hoffrén 2013b, s. 335.

<sup>79</sup> Hoffrén 2013b, s. 347.



vastuunjako määräytyy yleisten, vahingonkorvauslaista ilmenevien periaatteiden nojalla, jolloin merkitystä on muun muassa eri vastuutahojen huolimattomuudella ja virhetilanteesta saamalla edulla.<sup>80</sup>

Turun hovioikeuden tuomiossa 5.6.1997, S 97/104 myyjä oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa ja kuntoarvioitsija oli menetellyt huolimattomasti. Myyjän olisi pitänyt tietää asunnossa olleesta viasta, ja kuntoarvioitsijan olisi tämä vika pitänyt huomata tarkastuksessaan. Myyjä ja kuntoarvion tehnyt insinööritoimisto velvoitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan summa, myyjän osalta hinnanalennuksena ja insinööritoimiston osalta vahingonkorvauksena

Kuntotarkastajan vastuuta ei siis ole syytä pitää toissijaisena myyjän vastuuseen nähden. Jos myyjän virhevastuun edellytykset täyttyvät, voi kuntotarkastaja, jolle korvausvaatimukset on esitetty, kohdistaa regressivaatimuksen myyjään. Tällöin vastuunjako myyjän ja kuntotarkastajan kesken tapahtuu VahL 6:3:n mukaan, joten esimerkiksi myyjän kuntotarkastajan virheen vuoksi saama liian korkea kauppahinta voidaan siten huomioida korvausmäärän jakamisessa myyjän ja kuntotarkastajan kesken.<sup>81</sup>

Ståhbergin mukaan on katsottu, että ostajan on vaadittava hyvitystä myyjältä ennen kuin hän voi esittää menestyksekkään korvausvaatimuksen kuntotarkastajalle. Kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen ostajan maksamasta virheen aiheuttamasta ylihinnasta, jos myyjä osoittautuu varattomaksi tai hinnanalennuksen perusteet eivät täyty.<sup>82</sup> Näin voi käydä esimerkiksi silloin, kun kohteesta paljastuva salainen virhe ei ole niin merkittävä että myyjä joutuisi virhevastuuseen. Jos myyjän vastuulla oleva virhe määrättäisiin suoraan kuntotarkastajan korvattavaksi, voisi myyjä saada perusteetonta etua. Kun myyjä haastetaan ensisijaisesti riidan osapuoleksi, on tällä mahdollisuus näyttää ostajan olleen tietoinen puutteesta, jota ei kuntotarkastusraportissa ilmene. Tilanne voi olla ostajan kannalta hankala, jos pelkästään myyjältä on vaadittu korvausta ja pitkän oikeudenkäynnin jälkeen myyjä osoittautuu varattomaksi. Kun sitten vaatimukset kohdistetaan kuntotarkastusyriyteen, voi olla, ettei yritys ole enää toiminnassa tai se on varaton.<sup>83</sup>

Kuntotarkastajan vastuun toissijaisuus vaikuttaisikin olevan perusteltua ehkä silloin, kun ostajalle aiheutunut vahinko on sellaista, joka tulee hyvitettyksi myyjän maksamalla hinnanalennuksella. Kaupan jälkeen paljastuneen ja kuntotarkastuksessa huomaamatta jääneen vian takia myyjän os-

---

<sup>80</sup> Hoffrén 2013b, s. 360- 361.

<sup>81</sup> Hoffrén 2013b, s. 342- 343.

<sup>82</sup> Ståhlberg: Kuntokartoitus.

<sup>83</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 840.

tajalle maksama hinnanalennus jäisi myyjän ja kuntotarkastajan välisessä suhteessa myyjän vastattavaksi. Korvauksen kierrättäminen kuntotarkastajan kautta ei siis vaikuttaisi järkevältä.<sup>84</sup> Korvauskanteen esittämistä suoraan lopulliselle vastuunkantajalle puoltaa argumentti takautumiskysymyksiin liittyvien transaktiokustannusten välttämiseksi.<sup>85</sup> Käytännössä olisi kuitenkin hankalaa, jos kuntotarkastajalta korvausta vaadittaessa jouduttaisiin aina pohtimaan, onko kyse sellaisesta virheestä, josta myyjä vastaa. Lisäksi pitäisi olla määritelty se, milloin on kyse tilanteesta, että myyjä on siinä määrin estynyt korvauksen suorittamiseen, että kuntotarkastajan vastuu aktualisoituisi. Perusteltua vaikuttaisi siis olevan seurata pääsääntöä, jonka mukaan kahdella vastuovelvollisella on solidaarinen yhteisvastuu.<sup>86</sup>

### 3.4 Kuntotarkastus ja salainen virhe

Salainen eli piilevä virhe on sellainen kaupan kohteessa oleva vika tai puute, josta ostaja ja myyjä eivät ole tiedneet ennen kaupantekoa ja josta heidän ei pitänytkaan tietää. Tällöin myyjä on täyttänyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja tarkastusvelvollisuutensa asianmukaisesti. Piilevä virhe tulee ilmi ostajan kaupan jälkeen suorittamassa jälkitarkastuksessa.<sup>87</sup> Kuntotarkastus ei voi vaikuttaa piilevän virheen arviointiin. Jos kyseessä olevasta viasta tai puutteesta olisi maininta kuntotarkastusraportissa, katsottaisiin sen tulleen ainakin kuntotarkastuksen tilaajan tietoon. Voi olla, että vaurio jää kaupan osapuolille piileväksi, koska se ei paljastu virheellisessä tai puutteellisessa kuntotarkastuksessa. Tällöin tarkastuksen tilaaja voi vaatia tarkastajan virheestään vastuuseen. Tulkinnanvaraista tosin on, milloin vaurion katsotaan ilmoitetun tarkastusraportissa. Lausunnossa voidaan mainita jokin olosuhde, mikä viittaa siihen, että vaurioita saattaa olla olemassa. Kyseessä ei ole enää piilevä virhe, mikäli tämän jälkeen ilmenee kosteusvaurio, joka on tavanomaisessa ja tunnetussa syy-yhteydessä mainittuun olosuhteeseen.<sup>88</sup>

MK 2:17.2:n mukaan salaisen virheen perusteella ostaja voi vaatia hinnanalennusta tai kaupan purkua, mutta ei vahingonkorvausta. Kuntotarkastusraportti vaikuttaa kuitenkin siihen, minkälaisessa kunnossa ostaja voi odottaa kiinteistön olevan. Raportin perusteella ostaja voi varautua siihen, että joutuu mahdollisesti tekemään korjauksia kiinteistöön. Tällä on merkitystä siihen, pidetäänkö vasta kaupan jälkeen ilmeneviä puutteita merkittävinä. Salainen virhe on MK 2:17:n mu-

---

<sup>84</sup> Hoffrén 2013b, s. 346- 347.

<sup>85</sup> Hemmo 1998, s. 284- 285.

<sup>86</sup> Hoffrén 2013b, s. 347.

<sup>87</sup> HE 120/1994 vp, s. 51. Niemi 2002, s. 314- 315, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 128 ja s. 146 ja Kylläinen 2010, s. 291.

<sup>88</sup> Koskinen 2004, s. 179- 181.

kaan kyseessä vain, jos kiinteistö poikkeaa merkittävästi siitä, mitä voidaan perustellusti edellyttää.<sup>89</sup> MK 2:17.1:n mukaan kiinteistön tulee olla ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu tai muutoin siinä on laatuvirhe. Sovittua maakaaren esitöiden mukaan on kauppakirjaan merkityt ja vapaamuotoisesti sovitut seikat. Sovituksi pitää tulkita vain nimenomaisesti sovitut seikat. Kuntotarkastusraportti ei vaikuta siihen mitä on sovittu, jos raportin merkityksestä ei ole nimenomaisesti sovittu. Vaikka kauppakirjassa olisi viittaus raporttiin tai raportti olisi liitetty kauppakirjaan, ei sen koko sisältöä voida ilman nimenomaista sopimusehtoa pitää osana sopimusta sillä tavalla, että kaikki puutteet, joita siinä ei ole mainittu, tulkittaisiin sopimuksenvastaisuudeksi. Ostaja ja myyjä voivat sopia, että kaupan kohteessa on vain kuntotarkastusraportissa ilmenevät puutteet. Tällöin myös virhe, joka muuten arvioitaisiin salaisena, arvioidaan nyt sopimuksenvastaisuutena. Näin ollen ostajalla on oikeus myös vahingonkorvaukseen myyjältä.<sup>90</sup>

Jos kiinteistössä todetaan salainen virhe, eikä kuntotarkastaja ole vahingonkorvausvastuussa, voidaan virheestä aiheutuvat kustannukset jakaa myyjän ja ostajan kesken. Vahingonkorvaus myyjältä ei ole mahdollista piilevän virheen perusteella, joten ostajan kannettavaksi jäävät ne kustannukset, joita ei hinnanalennukseksi huomioida.<sup>91</sup> Jos piilevä virhe on jäänyt havaitsematta kuntotarkastajan huolimattomuuden takia, lienee kuntotarkastajalla vahingonkorvausvelvollisuus myös näiden kustannusten osalta.

#### 4 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajaa kohtaan

##### 4.1 Sovellettava normisto

Lainsäädännössä on eri sopimustyyppisiä koskevaa pakottavaa sääntelyä, jonka tarkoituksena on usein suojata sopimussuhteen heikompa osapuolta. Kuluttajan katsotaan olevan heikommassa asemassa elinkeinonharjoittajana toimivaan sopimuskumppaniinsa, joten kuluttajan asemaa kuluttajasopimuksen osapuolena suojataan lailla.<sup>92</sup> Kuntotarkastusta ei ole erikseen säädelty laissa, joten siihen voitaneen soveltaa KSL 8 luvun kuluttajapalveluksia koskevia sääntöjä. Laki koskee lähinnä korjaus- ja valmistuspalveluksia, ja lain esitöistä ilmenee, ettei luvun säännöksiä ole selvästikään muotoiltu tarkastustoimintaa silmällä pitäen. Säännökset toimeksisaajan korvausvastuusta sopivat kuitenkin hyvin myös kuntotarkastuksiin, ja vaikka katsottaisiin, ettei KSL 8 lukua voida suoraan soveltaa kuntotarkastuksiin, voidaan sitä Hoffrénin mukaan kuitenkin soveltaa pit-

---

<sup>89</sup> Hoffrén 2011, s. 268- 269.

<sup>90</sup> Hoffrén 2011, s. 264- 265.

<sup>91</sup> Hoffrén 2011, s. 273.

<sup>92</sup> Wilhelmsson 1995, s. 7.

kähti analogisesti. Yleensä ne kuntotarkastajan kohdalla johtaisivat samanlaiseen lopputulokseen kuin yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, jotka tulevat sovellettavaksi silloin, kun soveltuvaa lainsäädäntöä sopimustyyppille ei löydy.<sup>93</sup> Ståhlbergin mukaan palveluksiin, joita KSL 8 luku ei koske, voidaan soveltaa eräitä yleisiä periaatteita.<sup>94</sup> Vaikka Hoffrén pitää kuluttajansuojalain soveltumista mahdollisena, toteaa hän, että kuntotarkastajan vastuu suhteessa toimeksiantajaansa on tavanomaista sopimusvastuuta, joka määräytyy yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.<sup>95</sup>

Kuluttajansuojalain soveltuminen kuntotarkastajan vastuuseen toimeksiantajaansa kohtaan vaikuttaa kuitenkin varsin yleisesti oikeuskirjallisuudessa ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä hyväksytyltä<sup>96</sup>. Lisäksi KH-ohjeessa kerrotaan kuntotarkastajan vastuun määräytyvän kuluttajansuojalain mukaan. Näin ollen tässä tarkastellaan vastuun muodostumista kuluttajansuojalain mukaisesti. Kuluttajansuojaan sovelletaan myös muita lakeja, esimerkiksi oikeustoimilakia erityisesti sopimuksen syntymisen ja pätemättömyyden osalta<sup>97</sup>. Kuluttajansuojalain säännökset eivät KSL 12:1b:n mukaan ole esteenä sille, että vahingon kärsinyt vaatii korvausta vahingonkorvauslain, tuotevastuulain tai muun lain nojalla.<sup>98</sup>

#### 4.2 Palveluksen virhe vastuuperusteena

KSL 8:12:n mukaan kuntotarkastuksessa on virhe, jos se ei sisällöltään, suoritustavaltaan ja tulokseltaan vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Kuntotarkastus on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti, tilaajan edut huomioon ottaen ja palveluksen tulee vastata laissa, asetuksessa ja viranomaisen päätöksessä asetettuja vaatimuksia. Todistustaakka siitä, että palvelus on suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti on toimeksisaajalla. Palveluksessa on KSL 8:13:n mukaan myös virhe, jos se ei vastaa niitä tietoja, jotka kuntotarkastaja on antanut palveluksen sisällöstä tai suorituksesta tai muista palveluksen laatua tai hyväksikäyttöä koskevista seikoista palvelusta markkinoitaessa tai muuten ennen sopimuksentekoa ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen tilaajan päätöksentekoon. Sama koskee tietoja, jotka on annettu palvelusta suoritettaessa. KSL 8:14:n mukaan toimeksisaajan tulee ilmoittaa tilaajalle, mikäli selviää, ettei palvelus ole tilaajalle

---

<sup>93</sup> Hoffrén 2013b, s. 336- 337. KSL 8 luvun soveltamisalasta myös Ämmälä 2006, s. 7.

<sup>94</sup> Ståhlberg 2000, s. 19- 20, tähän viittaa myös Ämmälä 2006, s. 25.

<sup>95</sup> Hoffrén 2013b, s. 360.

<sup>96</sup> muun muassa Koskinen 2004, s. 165, Falkenbach 2006, s. 31 ja Palo – Linnainmaa 2002, s. 847 ja KVL:n ratkaisut 27.09.2001 (00/37/900), 27.09.2001 (00/37/856) ja 26.10.2004 (02/81/3243).

<sup>97</sup> Ämmälä 2006, s. 9.

<sup>98</sup> Ämmälä 2006, s. 343.

tarkoituksenmukainen. Tilaajalle tulee kertoa toimenpiteen epävarmuustekijät, jotta hän voi arvioida kannattaako tällainen tarkastus teettää. Tilaajaa tulee myös opastaa eri menetelmistä ja siitä, miten luotettavia selvityksiä niillä on saatavissa.

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa 27.09.2001, 00/37/899 kiinteistökauppaa varten tehdystä kuntotarkastuksessa oli virhe. Tarkastuksessa ei ilmennyt merkittäviä kosteusvaurioita, mutta kaupan jälkeen talossa huomattiin niin merkittävät vauriot että kauppa purettiin osapuolten toimesta. Vaurioiden perusteella rakenteet olivat olleet alttiina vedelle pitkään, jo tarkastuksen aikaan. Kuntokartoittaja ei ollut voinut käyttämillään tutkimusmenetelmillä havaita tällaisia vaurioita, joten koko tutkimus oli jäänyt tilaajalle hyödyttömäksi. Tutkimuksen katsottiin myös antaneen kohteen kunnosta virheellisen kuvan, jonka perusteella ostajat olivat sitoutuneet kauppaan. Kuluttajavalituslautakunta suositti, että kuntotarkastaja palauttaa tarkastusmaksun ja korvaa kauppakirjan ja kaupan purkusopimuksen laadinnasta ja kaupanvahvistuksesta aiheutuneet kulut.

Helsingin hovioikeuden tapaus 6.6.2001, S 00 /1780 koski korjaussuunnitelman laatimista havaitun vesivuodon takia. Tapaus ei koske varsinaista kuntotarkastusta, mutta tilanne on mielenkiintoinen myös kuntotarkastuksen kannalta<sup>99</sup>. Vuonna 1995 tehdyn toimeksiannon sisältönä oli korjaussuunnitelman laatiminen saunan lattiakaivossa havaitun vesivuodon korjaamista varten. Yhtiön tehtäviin kuului lisäksi korjaustöiden valvonta. Vuonna 1998 havaittiin lattiavaurioita, ja kiinteistön omistajat vaativat käräjäoikeudessa, että insinööritoimisto velvoitetaan korvaamaan korjauskustannukset, suunnitelu- ja valvontakustannukset, asumisen haitan sekä asianosais- ja oikeudenkäyntikuluja. Käräjäoikeuden mukaan kyse oli siitä, olisiko korjaussuunnitelman laatijan tullut havaita, että alkuperäinen lattiarakenne oli sillä tavalla virheellinen, ettei korjaussuunnitelman mukainen korjaus tulisi johtamaan kestäväään lopputulokseen. Näytetyksi tuli, että syy vaurioihin oli alkuperäisessä lattiarakenteessa. Korjaustoimenpiteiden yhteydessä lattiaa ei ollut purettu niin syväälle, että raudoituksen puute olisi tullut ilmi. Käräjäoikeuden mukaan insinööritoimiston ei osoitettu menetelleen sillä tavoin virheellisesti tai huolimattomasti, että se olisi ollut velvollinen korvaamaan vuonna 1998 sattuneiden vaurioiden korjaamisen.

Hovioikeuden mukaan virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt lattian aukaisemista. Insinööritoimisto oli tarkastanut lattian siltä osin kuin se päällisin puolin oli mahdollista, eikä lattian aukaisemiseen tai muuten tarkempiin selvityksiin ollut ilmennyt tarvetta. Ei myöskään ollut näytetty, että toimeksiannon yhteydessä olisi käyty keskustelua lattialaattojen irtoamisesta tai että insi-

---

<sup>99</sup> Ks. Palo – Linnainmaa 2002, s. 829.

nööritoimiston olisi tullut laattojen irtoaminen havaita. Näin ollen myöskään laattojen osalta ei toimistolla katsottu olleen aihetta tarkempiin tutkimuksiin. Käräjäoikeuden tuomiota ei muutettu.

#### 4.3 Virheen seuraamukset

Sopimusperusteista korvausvastuuta tarvitaan tilanteissa, joissa sopimuspuoli ei täytä sopimusvelvoitettaan asianmukaisesti. Suoritusvirhetapauksissa virheen korjaaminen ja hinnanalennus ovat usein ensisijaisia vahingonkorvaukseen nähden. Vahingonkorvaus on kuitenkin usein ainoa keino, jolla voidaan korvata sopimuskumppanille aiheutuneita ylimääräisiä kustannuksia ja välillisiä vahinkoja.<sup>100</sup> Vahingonkorvausta koskeva lisävaatimus voidaan esittää myös hinnanalennuksen yhteydessä. Vahingonkorvauksella tarkoitetaan positiivisen sopimusedun eli täyttämisedun korvausta, jonka seurauksena vahingonkäräjän tulee päästä siihen taloudelliseen asemaan, johon tämä olisi sopimuksen täyttämällä päässyt.<sup>101</sup>

Virhetilanteessa tilaajalla on KSL 8 luvun 7-10 §:n mukaan oikeus pidättäytyä palkkion maksusta, vaatia virheen oikaisua, hinnanalennusta, sopimuksen purkua tai vahingonkorvausta. Maksusta pidättäytyminen rajoittuu virhettä vastaavaan määrään. Tilaajalla on oikeus vaatia, että kuntotarkastaja täydentää raporttia tai antaa uuden raportin mahdollisen lisätarkastuksen jälkeen. Kuntotarkastajalla ei ole tähän velvollisuutta, jos siitä aiheutuisi hänelle kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Vaikka tilaaja ei vaatisi oikaisua, on kuntotarkastajalla siihen oikeus, mikäli hän viipymättä virheilmoituksen saatuaan sen tarjoutuu tekemään. Kuluttajalla on oikeus kieltäytyä oikaisusta, jos hänelle siitä aiheutuisi olennaista haittaa tai vaaraa siitä, että hänelle aiheutuvat kustannukset jäisivät korvaamatta tai hänellä on muu erityinen syy kieltäytyä. Jos kuntotarkastaja ei pysty korjaamaan virhettään tai ei tee sitä kohtuullisessa ajassa reklamaation saatuaan, on tilaajalla oikeus hinnanalennukseen. Sopimuksen purku on mahdollinen, jos muuta ei tilaajan kannalta voida pitää kohtuullisena. Sopimuksen purku voi tulla kyseeseen myös ennakoitun sopimusrikkomuksen kohdalla.

KSL 8:10:ssä ja 8:20:ssä säädetään vahingonkorvauksesta. Välittömistä vahingoista toimeksisääjistä vastaa aina, välillisistä vahingoista vain tuottamuksen perusteella.<sup>102</sup> Vahinkolajien erottamisella on yleensä merkitystä, koska korvausvastuu määräytyy siitä riippuen, onko vahinko välitön

---

<sup>100</sup> Hemmo 2002, s. 185.

<sup>101</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 262. Tästä myös Hemmo 2002, s. 195. Negatiivisen sopimusedun korvaamisella tarkoitetaan sopimuksen valmistelutoimiin tai pätemättömään sopimukseen liittyvää vastuuta, jolla vahingonkäräjä saatetaan siihen asemaan, jossa hän olisi ollut ilman sopimuksen valmistelua.

<sup>102</sup> Halila-Hemmo 2008, s. 116.

vai välillinen. Välilliset vahingot onkin lueteltu KSL 8:10.3:ssä. Välillisen ja välittömän vahingon erottelulla ei kuitenkaan kuntotarkastajan vastuun osalta ole suurta merkitystä, koska kuntotarkastuksen virhe esiintyy juuri tarkastajan huolimattomuutena, jonka vuoksi vaurioita tai puutteita jää havaitsematta. Huolimattomasti toiminut tarkastaja joutuu siis korvaamaan koko tilaajalle tarkastajan virheestä aiheutuneen vahingon. Lopputulos on sama kuin yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan.<sup>103</sup> Jaottelua välittömiin ja välillisiin vahinkoihin voidaan kuitenkin käyttää hyödyksi korvauskelpoisia vahinkoja tunnistettaessa. Laissa luetelluista välillisistä vahingoista kohde-esineen käyttöhyödyn olennaisella menetyksellä tarkoitetaan lain esitöiden mukaan esimerkiksi kodinkoneen tai pesukoneen käytön estymistä. Tarkoitus on korvata sopimusrikkomuksen vuoksi aiheutunutta konkreettista haittaa kuluttajan tavanomaisessa elämässä. Oletettavasti käyttöhyödyn menetyksestä ja haitasta tuomittavat korvaukset jäävät melko pieniksi.<sup>104</sup>

Kuntotarkastuksen virheestä aiheutunee ostajalle helpolla juuri sellaista vahinkoa, joka haittaa tavanomaista elämää. Jos asunnosta kaupan teon jälkeen paljastuu mittavaa remontointia ja asumisjärjestelyjä vaativa puute, voisi tilanteessa ajatella olevan kyse juuri lain tarkoittamasta esineen käyttöhyödyn olennaisesta menetyksestä. Jos kuntotarkastus olisi suoritettu vaadittavalla huolellisuudella, olisi puute siinä tullut ilmi ja ostaja olisi sen osannut ottaa huomioon kauppaa tehdessään ja asumisjärjestelyjä suunnitellessaan. Jos ostaja joutuu paljastuneen vian takia hankkimaan esimerkiksi sijaisasunnon remontin ajaksi, aiheutuu siitä myös konkreettisia kuluja muun muassa sijaisasunnon vuokran ja muuttokulujen merkeissä. Muuta kuntotarkastuksesta johtuvaa välillistä vahinkoa voi olla myös tulon menetys, joka aiheutuu sopimusrikkomuksen tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi tai vahinko, joka johtuu muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta.

Ratkaisussa KVL TI 25.3.1999, 98/37/21, kuluttajavalituslautakunta katsoi, että tilaajalle oli aiheutunut tulon ja käyttöhyödyn menetystä kosteusmittausyrityksen huolimattoman toiminnan johdosta ja suositti kosteusmittausyritystä korvaamaan vahingot. Tapauksessa myyjät olivat saaneet asunnostaan ostotarjouksen, jonka ehtona oli kosteusmittaus, jossa ei ilmene kosteutta. Ostajat vetäytyivät kaupasta, koska saadun lausunnon mukaan yksi seinä oli todennäköisesti laho ja sen koolaukset olivat pudonneet. Seinän purettuaan myyjät totesivat, ettei siinä ollut kosteutta.

---

<sup>103</sup> Hoffrén 2013b, s. 340.

<sup>104</sup> Halila-Hemmo 2008, s. 118- 120. HE 360/1992, s. 11. Ratkaisu KRL 13.11.2002, 01/36/1847 on esimerkki pienestä käyttöhyödyn olennaisen menetyksen korvauksesta.

Asunto saatiin myytyä uusille ostajille, mutta pienempään kauppahintaan. Myyjät vaativat kosteusmittausyritystä korvaamaan tarjousten erotuksen sekä hyvitystä pesutilojen käyttöhyödyn menetyksestä. Lautakunta piti puutteena sitä, että kosteuskartoituksen tulos oli annettu pelkästään suullisena. Korjaustarvetta oli arvioitu, vaikka tosiasiasa rakenteet olivat virheettömässä kunnossa. Johtopäätös oli silläkin perusteella virheellinen, että pintakosteusmittauksella ei voida osoittaa rakenteen sisäistä piilevää mikrobivauriota. Lautakunta katsoi myös jääneen näyttämättä, että tilaajalle olisi kerrottu mittauksen luotettavuutta koskevista varaumista. Suorituksessa oli virhe, joka johtui toimeksisaajan huolimattomuudesta. Yrityksen olisi pitänyt suhtautua mittaustulokseen kriittisesti, koska vähän aikaisemmin tehdyssä mittauksessa ei kosteutta ollut todettu. Yrityksen on myös täytynyt ymmärtää, että mittaustulos voi vaikuttaa asunnosta tehdyn ostotarjouksen sitovuuteen.

Vahingonkorvausta ei voida rajoittaa palveluksesta maksetun korvauksen suuruuteen sopimuksella. KSL 8 luvun säännökset ovat pakottavia, joten niistä ei voida poiketa tilaajan vahingoksi. Näin ollen esimerkiksi tilaussopimuksessa oleva vahingonkorvausvelvollisuutta rajoittava lauseke on pätemätön.

Kuluttaja voi KSL 8:16:n mukaan menettää oikeutensa vedota virheeseen, jos hän ei reklamoi kohtuullisessa ajassa siitä, kun on virheen havainnut tai hänen olisi se tullut havaita. Kohtuullisen ajan vaatimusta ei kuitenkaan ole, jos kuntotarkastaja on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti, tai jos virhe perustuu siihen, että palvelus ei vastaa terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia. Kohtuullisen ajan vaatimusta ei myöskään sovelleta, jos palveluksen tulos on muuten terveydelle tai omaisuudelle vaarallinen. Kuluttajavalituslautakunta on katsonut, että viisi kuukautta virheen havaitsemisen jälkeen tehty reklamaatio on myöhästynyt (KVL TI 25.3.1999, 98/37/698).

Kuntotarkastajan palkkiosta on ollut useita riitatapauksia kuluttajavalituslautakunnassa. Palkkion mitoittamisesta säädetään KSL 8:23:ssä. Ellei kuntotarkastuksen hinnasta ole sovittu, tulee kuluttajan maksaa hinta, joka on kohtuullinen ottaen huomioon palveluksen sisältö, laajuus, laatu, taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa sekä muut olosuhteet.

KSL 8:1:ssä määritellystä soveltamisalasta johtuen vain kuntotarkastuksen tilaajalla on oikeus tämän luvun mukaisiin oikeussuojakeinoihin, joten toimeksiantajan vastapuoli ei voi niitä hyödyntää.



Kun työntekijänä toimiva kuntotarkastaja on aiheuttanut vahingon työtä tehdessään virheellä tai laiminlyönnillä, vahingonkorvauksesta vastaa kuntotarkastusyriitys isännänvastuun nojalla. Toiminimellä toimiva kuntotarkastaja vastaa henkilökohtaisesti vahingonkorvausvelvoitteista, ja avoimen- ja kommandiittiyhtiön vastuunalaiset yhtiömiehet ovat yhtiön ohella vastuussa.<sup>105</sup> Työntekijän korvausvastuu määräytyy VahL 4:1:n perusteella. Kuntotarkastuksen virheen johdosta vahinkoa kärsineen ostajan tai myyjän tulee siis korvausta vaatiessaan kääntyä kuntotarkastusyriityksen puoleen.

#### 4.4 Myötävaikutus korvausmäärää alentavana tekijänä

KSL 8:30:ssä säädetään vahingon rajoittamisesta ja vahingonkorvauksen sovittelusta tilanteessa, jossa kuluttajapalvelukseksi lukeutuvan suorituksen virheestä aiheutuu vahinkoa. Lainkohdan mukaan vahinkoa kärsivän sopijapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi, ja jos hän laiminlyö tämän, saa hän itse kärsiä vastaavan osan vahingosta. Vahingonkorvausta voidaan myös sovittaa, jos se osoittautuu kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon sopimusrikkomuksen syy, vastapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, sopijapuolten varallisuusolot, tavaran hinta, vahingon aiheuttajan mahdollisuudet ennakoida ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.

Jos vahingonkärsijä ei varallisuusasemastaan johtuen voi ryhtyä rajoitustoimiin, joudutaan pohdittamaan, kumpi osapuoli kantaa riskin tästä toimenpiteiden estymisestä. Kyseisen sopimussuhteen erityispiirteet tulee tällöin ottaa huomioon. On myös huomattava, että onnistuneet rajoitustoimenpiteet vähentävät vahingonaiheuttajan korvausvelvollisuutta, joten intressi toimenpiteiden onnistumisesta on paljolti hänen puolellaan. Vahingonkärsijän heikko maksukyky voi myös johtua siitä, että varat on käytetty rikotuksi tulleeseen sopimukseen.<sup>106</sup>

Tapauksessa KVL J 30.8.2001, 00/37/419 todettiin, että vauriot itse omalla huolimattomalla rakennustyöllään aiheuttanut myyjä ei voinut saada sittemmin tehdyistä korjauksista vahingonkorvausta kuntotarkastusyriitykseltä, vaikka sekin oli toiminut huolimattomasti.

---

<sup>105</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 846.

<sup>106</sup> Hemmo 2005, s. 318.

## 5 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan

### 5.1 Vastuumuodon valinnasta

Joitain oikeuselämässä ilmeneviä vahinkotilanteita ei voida selkeästi asettaa kummankaan vastuumuodon alle. Sopimuksella voi olla vaikutuksia sopimussuhteen ulkopuolelle muihin henkilöihin tai ulkopuolisen asema on muutoin sopimuskumppanin kaltainen. Jos ulkopuolinen kärsii sopimusosapuolen aiheuttamaa vahinkoa, tulee pohdittavaksi, sovelletaanko sopimus- vai ulkontrahdillista vastuuta. Sopimussuhteen kaltainen tilanne on esimerkiksi toimeksiantosuhde, jossa virhe toimeksiannon suorittamisessa johtaa vahinkoon toimeksiantajan vastapuolelle, joka ei ole sopimussuhteessa toimeksisaajaan. Jos tällainen tilanne voidaan sijoittaa toiseen vastuumuotoon, voidaan soveltaa sen vastuumuodon sääntöjä. Jos tilanne kuuluu molempiin vastuumuotoihin, voidaan periaatteessa soveltaa molempien sääntöjä. Tällaisella niin sanotulla harmaalla alueella ei ole sääntöjä, joiden perusteella vastuumuodon valinta tapahtuisi. On myös epäselvää, voidaanko jossakin tilanteessa soveltaa osin molempien vastuumuotojen sääntöjä ja miten näiden sääntöjen valinta tapahtuisi.<sup>107</sup>

Jos vahingon korvaamiseen on käsillä useita vastuuperusteita, useimmiten vahingonkärsijä saa valita, mihin perusteeseen haluaa vedota. Vastuun ulottuvuus voi olla eri perusteita käytettäessä erilainen. Tilanne voi olla myös se, että useampi henkilö on velvollinen saman vahingon korvaamiseen eri perusteella. Vastuun sisältö näissä tilanteissa määritellään tarkastelemalla, mikä on vahingonkärsijän asema eri perusteisten vaatimusten kannalta, ja mikä on vastuussa olevien asema suhteessa toisiinsa.<sup>108</sup>

Kuntotarkastajan huolimattomuudesta voi aiheutua vahinkoa myös toimeksiantajan vastapuolelle, johon kuntotarkastaja ei ole sopimussuhteessa. Tällöin joudutaan miettimään, vastaako kuntotarkastaja tätä kolmatta kohtaan vahingonkorvauslain vai sopimusoikeudellisten vastuuperiaatteiden mukaan. Tällä hetkellä on nähdäkseen mahdollista, että kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajansa vastapuolta kohtaan perustetaan joko sopimuksen ulkoiseen normistoon tai sopimusoikeudellisiin vastuuperiaatteisiin. Tästä syystä käydään läpi vastuun muodostuminen molemmin tavoin. Lopuksi tehdään yhteenveto siitä, miten vahingonkärsijän asema muodostuu erilaiseksi siitä riippuen, kumpaan vastuumuotoon tukeutuen korvausta haetaan.

---

<sup>107</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 66- 68.

<sup>108</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 86.

## 5.2 Vastuu vahingonkorvauslain mukaan

### 5.2.1 Tuottamus vastuuperusteena

VahL 1:1:ssä säädetään, että vahingon korvaamiseen sovelletaan tämän lain säännöksiä. Tämä laki ei kuitenkaan koske, ellei tässä tai muussa laissa toisin säädetä, sopimukseen perustuvaa tai muussa laissa säädettyä korvausvastuuta. Kivivuoren mukaan kyseessä on väistymisperiaate<sup>109</sup>. VahL 2:1:n mukaan, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen, jollei siitä, mitä tässä laissa säädetään, muuta johdu. Sopimuksenulkoisen vastuu kohdistuu lähinnä sellaisiin vahingollisia sattumuksia aiheuttaviin tekoihin, jotka vaarantavat vahingonaiheuttajan toiminnasta riippumattomia realisoituneita etuuksia, kun taas sopimusvastuu suojaa lähinnä sopimusperusteisia odotuksia, jotka eivät ole vielä lopullisesti realisoituneet. Sopimuksenulkoisen vastuun kohdalla ei toisen osapuolen aktiivista hyödyttämistä yleensä vaadita, vaan tulee vain pidäytyä aiheuttamasta kielteisiä seuraamuksia.<sup>110</sup> Vahingonkorvauslain perusteella voi siis korvausta hakea henkilö, joka on kärsinyt vahinkoa kuntotarkastajan tahallisesti tai tuottamuksellisesta menettelystä ja joka ei ole kuntotarkastajaan sopimussuhteessa. Tuottamusvastuuta pidetään oikeuskirjallisuudessa vakiintuneesti virheellisesti toimineeseen kohdistuvana korvausvastuuna.<sup>111</sup>

Tuottamusvastuun perustava teko voi olla positiivinen toimenpide tai erityisen oikeudellisen velvollisuuden laiminlyönti<sup>112</sup>. Tuottamus arvioidaan normi- tai riskiperusteisesti. Jos toimintaohje löytyy laista, muusta oikeudellisesta normilähteestä tai yksittäistä elämänaluetta koskevasta sääntelystä, on tuottamuksen arviointi normiperusteista. Tiettyä elämänaluetta koskeva sääntely voi olla toimialan sisäistä ohjeistusta tai yleisesti noudatettua käytäntöä.<sup>113</sup> Normeissa voidaan määrittellä, mikä on kiellettyä tai mitä toiminnalta vaaditaan. Normin noudattaminen luo oletettaman siitä, että toiminta on ollut huolellista. Pääsääntöisesti oikeudellisen normin rikkominen on tuottamuksellista, jos syy-yhteydessä oleva vahinko aiheutuu eikä vastuunrajoitusperustetta ole käsillä. Jos rikottu sääntely ei ole oikeudellista, vaikutus riippuu tuomioistuimen sille antamasta vaikutuksesta ja siitä, katsotaanko sen velvoittavan vahingon aiheuttajaa. Vahingonaiheuttaja ei voi vedota siihen, ettei olisi tiennyt normin asettamasta vaatimuksesta. Normiperusteisen tuottamuk-

---

<sup>109</sup> Kivivuori DL 1975, s. 270- 271.

<sup>110</sup> Hemmo 1998, s. 49.

<sup>111</sup> Mielityinen 2006, s. 308.

<sup>112</sup> HE 187/1973, 13.

<sup>113</sup> Hahto, 2008, s. 16- 17.

sen pohjana voi olla myös ei-oikeudellinen sääntely, kuten toimialan tai ammattikunnan sisäiset ohjeistukset, esimerkiksi tilintarkastajan tai asianajajan ohjeet. Velvoitetun ei aina voida olettaa niistä tietävän, koska ne eivät välttämättä ole yleisesti saatavilla.<sup>114</sup> Vastuun syntymiseksi kuitenkin vaaditaan, että henkilö on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää sääntelyn sisällöstä. Sitovuus tiettyä henkilöä tai yhteisöä kohtaan tulee pystyä perustelemaan esimerkiksi ohjeiden tarkoittamalla alalla toimimisella tai sillä, että henkilö on ohjeistuksen antajan työntekijä tai yhteisön jäsen.<sup>115</sup>

Alakohtaisen sääntelyn rikkomisesta seuraa oletus tuottamuksesta, jos sääntelyssä on käyttäytymisohjeita, jotka on tarkoitettu vahingon välttämiseksi. Jos normistoa ei voida pitää hyväksyttävänä standardina vahinkojen välttämiseksi, voi menettely olla tuottamuksellista, vaikka se täyttäisi normistossa asetetut vaatimukset. Käyttäytymisvaatimus voi perustua myös yleisesti noudatettuun käytäntöön, kuten hyvään kauppatapaan tai hyvään liiketapaan.<sup>116</sup> Alan itsesääntely voi sisältää myös yleistä hyväksyttävyyttä korkeampia kriteerejä, joiden nojalla vahingonkorvausoidellista tuottamusta ei myöskään ole perusteltua arvioida.<sup>117</sup>

Jos normia käyttäytymisohjeeksi ei ole, noudatetaan tuottamuksen riskiperusteista arviointia. Se on yksittäistapauksellista harkintaa, ja vaadittava huolellisuuden taso vaihtelee toimintaympäristöstä ja vahingonaiheuttajasta riippuen. Tuottamusstandardi mukautetaan siis tilanteeseen ja toimijaryhmään. Tilanteen seikat vaikuttavat esimerkiksi siihen, oliko vahinko ennakoitava ja min-kälaiset mahdollisuudet olisi ollut välttää vahinko.<sup>118</sup> Tuottamuksen toteaminen vaati sen pohtimista, millaiseen menettelyyn on syytä liittää korvausvastuu. Riskiperusteisessa tuottamusarvioinnissa otetaan huomioon muun muassa vahinkoriskin todennäköisyys, potentiaalisen vahingon suuruus, toiminnan luonne ja sillä tavoiteltavat hyödyt sekä vahingon välttämisen mahdollisuudet ja siitä aiheutuvat kustannukset.<sup>119</sup> Tuottamusta ei ole, jos etukäteen tarkasteltuna ei toiminnasta olisi voitu arvioida aiheutuvan vahinkoa tai riski aiheutumiseen olisi ollut todella pieni. Myöskään vähäinen riskin kasvattaminen ei ole tuottamuksellista.<sup>120</sup> Asiantuntijoille asetettu standardi alaan liittyvissä asioissa on tiukempi kuin arkielämässä noudatettavaksi edellytetty standardi

---

<sup>114</sup> Hahto 2008, s. 71- 73. Ks. myös Hemmo 2002, s. 25, jonka mukaan toimintavaatimusten määrittely normissa voi toimia myös defenssiperusteena, sillä korvausvaatimuksen kohde voi vedota menettelynsä norminmukaisuuteen.

<sup>115</sup> Hemmo 2001, s. 474.

<sup>116</sup> Hahto 2008, s. 73- 74.

<sup>117</sup> Tiilikka 2007, s. 254.

<sup>118</sup> Hahto 2008, s. 75.

<sup>119</sup> Hahto 2008, s. 69.

<sup>120</sup> Hahto 2008, s. 29.

yleensä. Vaatimustasoon eivät vaikuta arvioitavan ominaisuudet ja luonteenpiirteet, kuten älykyys, harkitsemattomuus, kokemattomuus, huolellisuus tai työntekijän ammattitaidon taso.<sup>121</sup> Asiantuntijoilta edellytettävä huolellisuus mitoitetaan sen perusteella, minkälaiset menettelytavat samoissa tehtävissä toimivilla on ja minkälaisia odotuksia heidän toimintaansa kohdistuu.<sup>122</sup>

Normi- ja riskiperusteisessa arviointitavassa ei yleensä tosiasiallisesti ole selkeää eroa, koska normit ovat usein tulkinnanvaraisia tai oikeudellista harkintaa sisältäviä. Ellei sääntelystä käy ilmi edellytetty toimenpide tai jokin saavutettava raja-arvo, normin rikkomista on arvioitava osin samoin kuin riskiperusteisessa arvioinnissa. Harkinnanvaraisessa tilanteessa on otettava huomioon se, ettei varautumista ennakoimattomaan vahinkoon voida edellyttää.<sup>123</sup> Yleisimmän terminologian mukaan tuottamus sisältää tahallisuuden ja huolimattomuuden. Tuottamuksen asteeseen joudutaan ottamaan kantaa yleensä vain silloin, jos tälle on nimenomaista merkitystä annetta laissa tai vakuutusehdoissa.<sup>124</sup> Tuottamuksen aste voi vaikuttaa esimerkiksi siihen, onko käsillä vahingonkorvauslain vaatimia erityisen painavia syitä, jotta puhdas varallisuusvahinko olisi korvauskelpoinen.<sup>125</sup>

Kuntotarkastajan huolellisuutta joudutaan arvioimaan sekä normi- että riskiperusteisesti. Kuntotarkastusohje ei ole oikeudellisesti velvoittava, joten sitä arviointineen toimialan tai ammattikunnan sisäisenä ohjeistuksena. Tuottamuksellisena eli huolimattomana voidaan siis pitää esimerkiksi yleisesti hyväksytyjen toimintaperiaatteiden vastaista menettelyä. Kuntotarkastuksen huolellisuutta arvioidaan sen perusteella, mitä rakennusalan ammattilaiselta voidaan edellyttää, eli rakennusalan määräysten, ohjeiden ja hyvän rakennustavan tietämyksen hallintaa. Kuntotarkastus on tehtävä KH-ohjekorttien mukaan. Suorituksen asianmukaisuutta verrataan siihen, miten joku muu huolellinen ja ammattitaitoinen tarkastaja olisi menetellyt. Kuntotarkastusraportin sisällöllä on suuri merkitys vastuun syntymisen suhteen. Maallikon on ymmärrettävä raportin perusteella, mitä vikoja, puutteita ja riskejä tarkastuksessa on havaittu. Kuntotarkastuksesta johtuvat vahingot

---

<sup>121</sup> Hahto 2008, s. 76. Käyttäytymisstandardin arvioinnista ks. myös Mielityinen 2006, s. 314- 315.

<sup>122</sup> Hemmo 2002, s. 25.

<sup>123</sup> Hahto 2008, s. 84.

<sup>124</sup> Hemmo 2002, s. 17- 18.

<sup>125</sup> Hahto 2008, s. 99. Ks. myös Saxen 1975, s. 73- 74, 77. Saxenin mielestä taloudellisen vahingon on oltava pääsääntöisesti korvattava silloin, kun se on tahallisesti aiheutettu, tai kun vahinko on ollut todennäköinen ja se on aiheutettu huomattavan epälojaalilla teolla.

eivät yleensä ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon, eli ne ovat VahL 5:1:n mukaisia puhtaita varallisuusvahinkoja.<sup>126</sup>

Ostajan suora vaatimus myydyin tavaran tarkastajaa kohtaan sopimuksenulkoisen vastuun nojalla on Hemmon mukaan ongelmallinen juuri VahL 5:1:n erityisen painavien syiden vaatimuksen takia.<sup>127</sup> Tällaisena erityisen painavana syynä on oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa pidetty hyvän tavan vastaisuutta, joka voi ilmetä esimerkiksi jonkin elinkeinonalan sisäisten tapaohjeiden tai kirjaamattomien menettelymuotojen rikkomisena<sup>128</sup>. Hovioikeus onkin kuntotarkastajan tuottamusta ja erityisen painavien syiden käsillä oloa arvioidessaan ottanut huomioon, ettei tarkastusta oltu suoritettu KH- ohjeiden mukaisesti.

Pohjois-Savon kärjäoikeuden kesällä 2011 antaman ratkaisun mukaan myyty talo ei ollut lainkaan sellainen kuin oli sovittu. Kuntotarkastajan olisi pitänyt havaita selvästi näkyvät puutteet, kuten yläpohjan kosteus- ja homevauriot. Tarkastaja oli myös unohtanut merkitä raporttiin, että viemäriputki päättyy ullakolle. Myyjä ja välittäjä olivat antaneet virheellistä tietoa talosta. Kärjäoikeus tuomitsi myyjän ja välittäjän maksamaan 260 000 euron kauppasumman ostajalle, kuntotarkastajan tuli osallistua korvaukseen 25 000 eurolla.

Myöhemmin hovioikeus korotti kuntotarkastajan korvauksia ratkaisussa Itä-Suomen HO 29.5.2012, S 11/712. Tuomion mukaan kuntotarkastaja on yhteisvastuussa myyjän ja kiinteistönvälittäjän kanssa 260 000 euron summasta. Hovioikeuden jäsenistä yksi oli erimieltä eikä olisi halunnut korottaa kärjäoikeuden kuntotarkastajalle tuomitsemää 25 000 euron maksukattoa. Myyjä, välittäjä ja kuntotarkastaja velvoitettiin myös korvaamaan ostajalle 18 000 euroa muutto-, lisäasumis- ja muita kuluja. Hovioikeuden mukaan kuntotarkastajan olisi tullut havaita rakennusvirheet ilman rakenteiden purkamista, tehtäviensä edellyttämällä ammattitaidolla. Tarkastaja ei myöskään ollut toiminut KH-ohjekortin mukaisesti eikä noudattanut hyvää kuntotarkastustapaa. Vastuu asetettiin vahingonkorvauslain perusteella ja katsottiin, että puhtaan varallisuusvahingon korvaamiselle on erityisen painavat syyt. Tähän vaikutti kuntotarkastajan menettelyn moitittavuus ja kuntotarkastuksen tarkastajan tiedossa oleva merkitys ostajille. Kuntotarkastaja oli toiminut virheellisesti tavalla, jonka seurauksena ostaja oli tehnyt kaupan puutteellisen informaation varassa.

---

<sup>126</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s.855- 856.

<sup>127</sup> Hemmo 1998, s. 300.

<sup>128</sup> Hemmo 1998, s.72- 73, Kaivola – Nybergh – Ståhlberg 1993, s. 421 ja esim. KKO 1991:79.

Hovioikeus arvioi vastuuta suhteessa ostajiin asiantuntijan vastuuna suhteessa sivulliseen, jossa sopimuksenulkoisen vastuu voi syntyä, jos asiantuntija välittömästi loukkaa sivullisen varallisuusasemaa. Korvausvastuun syntyminen edellyttää vähintään, että asiantuntija voi melko selvästi havaita sivullisen intressin toimeksiantoon ja sen vahinkoriskin, joka sivulliselle syntyy toimeksiannon suorittamisessa tapahtuneesta virheestä. Kuntotarkastaja oli tiennyt, että hänen lausuntoa käytetään kaupassa, niinpä hänen on täytynyt ymmärtää, että lausunnon sisällöllä voi olla ratkaiseva merkitys kaupan syntymiselle. Hänen menettelynsä oli vaikuttanut siihen, että ostajat olivat erehtyneet kaupan kohteen kunnosta.

Ratkaisussa KVL 27.2.2001, 99/81/2542 (J) on vastuuta myös arvioitu vahingonkorvauslain perusteella. Kiinteistön myyjät olivat tilanneet kuntotarkastuksen. Kuntotarkastuksen perusteella ostajat eivät voineet varautua niin mittaviin korjauksiin, joita rakennuksesta kaupan jälkeen paljastuneet kosteus- ja lahovauriot vaativat. Ostajat vaativat korvauksia yhteisvastuullisesti myyjältä ja kuntotarkastajalta. Myyjän olisi pitänyt ennen kauppaa rakennukseen korjauksia tehdessään havaita kosteusvauriot ja tehdä korjaus perusteellisemmin. Kaupan kohteessa oli siis laatuvirhe, jonka perusteella ostajalla oli oikeus hinnanalennukseen. Lautakunta totesi, että koska ostajan ja kuntotarkastajan välillä ei ollut sopimussuhdetta, voisi tarkastaja olla vahingonkorvausvastuussa ostajalle vain vahingonkorvauslain mukaan tuottamuksen perusteella. Lautakunta ei katsonut, että kuntotarkastaja olisi aiheuttanut vahinkoa tuottamuksella. Myyjien maksettavaksi suositeltu hinnanalennus kattoi myös mahdolliset kuntotarkastuksen puutteet.

VahL 5:1:n edellyttämien erityisen painavien syiden perusteena voisi lisäksi olla oikeussuhteen sopimuksenkaltaisuus. Kyseessä voi olla esimerkiksi liittymä vahingonaiheuttajan ja kolmannen väliseen sopimukseen.<sup>129</sup> Toinen vaihtoehto sopimuksenkaltaisessa tilanteessa olisikin, että oikeussuhdetta arvioitaisiin sopimusperusteisen vastuunormiston tuella sen sijaan, että sovellettaisiin vahingonkorvauslakia ja punnittaisiin erityisen painavien syiden käsillä oloa.<sup>130</sup>

Korvausvastuun jakautumisesta ja vahingonkärsijän myötävaikutuksesta säädetään VahL 6 luvussa. Vahingonkärsijä voi siis joutua vastaamaan itse osasta vahinkoa. Ratkaisun KKO 1999:124 enemmistön perustelujen mukaan tuottamusperusteisen vahingonkorvausvelvollisuuden sovittelu vahingonkärsijän myötävaikutuksen perusteella sisältää ajatuksen korvausvastuun ta-

---

<sup>129</sup> Hemmo 1998, s. 77- 78, Saxen 1975, s. 75.

<sup>130</sup> Hemmo 1998, s. 82. Vaihtoehtojen punninta on ominaista brittiläiselle sopimusoikeudelliselle keskustelulle, esim. Howarth 1996, s. 33- 34.

saamisesta vahingon tuottamuksellisesti aiheuttaneiden kesken<sup>131</sup>. Korvausvastuun supistumiseen vaikuttavat etenkin vahingonkärsijän tuottamuksellinen menettely tai tietoinen riskinotto. Vahingonaiheuttajan korvausvastuu kaventuu, jos vahingonkärsijä laiminlyö normaalin ja huolellisen omien etuuksien suojaamisen.<sup>132</sup>

## 5.2.2 Muut korvausvastuun edellytykset

Korvausvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on lisäksi se, että vahingon aiheuttaneella teolla, toiminnalla tai laiminlyönnillä on syy-yhteys vahinkoon.<sup>133</sup> Differenssiopin mukaan vahinko ilmenee siinä, ettei henkilö pääse sellaiseen taloudelliseen tilaan, johon hän ilman aiheuttamistekoa olisi päässyt.<sup>134</sup> Vahingonkorvaussäännöksissä säännönmukaisesti viitataan syyn ja seurauksen väliseen suhteeseen. Vahinko on seuraus ja syynä siihen on jokin teko, laiminlyönti tai toiminta.<sup>135</sup> Voidaan kysyä, olisiko vahinko aiheutunut ilman tuottamuksellista tekoa tai laiminlyöntiä. Syy-yhteys puuttuu, jos vahinko olisi muutenkin tapahtunut. Puhutaan välttämättömän syyn opista. Syy-yhteyden tulee olla riittävä. Jos huolimattomuus olisi johtanut vahinkoon yksinäänkin ilman muita tekijöitä ja olisi tällöin ollut toisaalta välttämätön seurauksen sattumisen kannalta, syy-yhteys löytyy. Jos monta tuottamuksellista toimijaa on yhdellä toiminnalla aiheuttanut vahingon, eikä voida selvittää, kenen osallisuus on vahingon aiheuttanut, korvausvelvolliseksi saatetaan katsoa kaikki toimintaan osallistujat.<sup>136</sup>

Jotta tuottamusvastuu syntyisi, vahingonkärsijän on osoitettava, että vahingon ja moitittavaa syyllisyyttä sisältävän teon tai laiminlyönnin välillä on syy-yhteys.<sup>137</sup> Vahingonkorvauslaissa eikä sen esitöissä oteta kantaa tuottamusta koskevan todistustaakan jakautumiseen. Oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden vallitseva kanta on, että vahingonkärsijällä on todistustaakka korvausvastuun edellytyksistä, kuten tuottamuksesta, aiheutuneesta vahingosta ja vahingon ja tuottamuksellisen teon syy-yhteydestä.<sup>138</sup> Myös sopimuksenulkoisen vastuun kohdalla sovelletaan ennakoitavuusperiaatetta, jolloin korvauksen laajuus määritellään sen mukaan, mitä vahingonaiheuttajan on

---

<sup>131</sup> Mielityinen 2006, s. 334.

<sup>132</sup> Hemmo 2002, s. 142.

<sup>133</sup> Ståhlberg – Karhu 2013, s. 335.

<sup>134</sup> Hemmo 1998, s. 150.

<sup>135</sup> Ståhlberg – Karhu 2013, s. 339- 340. Vahingonkorvauslaissa käytetään sanaa ”aiheuttaa” ja ilmaisuja ”sen vuoksi, että”, ”myötävaikutettu” ja ”ollut syynä”.

<sup>136</sup> Hahto 2008, s. 17.

<sup>137</sup> Ståhlberg – Karhu 2013, s. 352.

<sup>138</sup> Hemmo 1998, s. 49- 50, Saxen 1975, s. 47.



täytynyt vahinkoteon tapahtumisajankohtana ymmärtää teostaan tai laiminlyönnistään voivan aiheutua.<sup>139</sup>

Kuntotarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus toimeksiantajan vastapuolta kohtaan vahingonkorvauslain perusteella siis edellyttää, että vastapuoli näyttää kuntotarkastajan menetelleen huolimattomasti ja osoittaa, miten juuri se huolimaton teko tai laiminlyönti on aiheuttanut tietynlaisen vahingon. Vahingonkärsijän, joka useimmiten lienee asunnon tai kiinteistön ostaja, voi olla haastavaa näyttää kuntotarkastajan tuottamus. Koska vahinko syntyy siitä, että huolimattomassa kuntotarkastuksessa jää jokin asunnon kuntoa koskeva seikka huomaamatta, on ostajan näytettävä, että huolellisessa tarkastuksessa tämä seikka olisi tullut huomata. Tällaisen seikan näyttäminen vaatinee ainakin maallikolle asiantuntija-apua.

Lakivaliokunnan mukaan ”jo yleisistä vahingonkorvausoikeudellisista periaatteistakin johtuu, että korvausvelvollisuus ei saa ulottua sellaisiin teon seurauksiin, jotka vahingon aiheuttajan kannalta ovat ennalta arvaamattomia”.<sup>140</sup> Vahingonaiheuttajan erityistiedot tulee ottaa huomioon arvioitaessa ennalta arvattavuutta.<sup>141</sup> Korvausvastuun syntymiseksi riittää, että vahingon tyyppi ja suuruusluokka ovat ennakoitavissa.<sup>142</sup> Vahingonvaaraa koskeva tietoisuus määrää korvausvastuun laajuuden. Vahingonvaaran ennakoimattomuus saattaa tarkoittaa sitä, että tuottamusmoitetta ei ole. Näin ollen odottamaton seurausvahinko tai määrältään poikkeuksellisen suuri välitönkin vahinko voi jäädä vastuun ulkopuolelle. Aiheutumissuhde voi olla yleisesti tunnettu tai vahingonaiheuttajalla on erityistietoja vahingonkärsijän olosuhteista, ja näin ollen vahinko on ennakoitava. Vastuu on myös niistä vahingoista, joiden riskistä vahingonaiheuttajan on täytynyt olla tietoinen. Jos vahinko on aiheutettu tahallisesti tai erityisen moitittavalla menettelyllä, saattaa vastuu syntyä myös etäisemmistä ja vaikeammin ennakoitavista vahingoista kuin siinä tapauksessa, että kyseessä on vain lievä tuottamus.<sup>143</sup>

Jos Kuntotarkastaja tietää, että kuntotarkastus tehdään kauppaa varten, ei voine olla ennalta arvaamatonta, että ostaja kärsii vahingon virheellisen tai puutteellisen raportin takia. Lienee kuitenkin mahdollista, että aiheutunut vahinko on osaksi tyypiltään sellaista, mitä kuntotarkastajan ei voida vaatia pystyvän ennakoimaan. Asunto- ja kiinteistökaupoissa aiheutuvat vahingot ovat

---

<sup>139</sup> Hemmo 1998, s. 157- 158.

<sup>140</sup> LaVM 1/2004, s. 3.

<sup>141</sup> Hemmo 2005, s. 136.

<sup>142</sup> Saxen 1975, s. 134- 135.

<sup>143</sup> Hemmo 2002, s. 105- 108.

usein määrältään suuria, joten määrän suhteen vahinko tuskin kovin helpolla on odottamattoman suuri.

### 5.3 Vastuu sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan

#### 5.3.1 Suora kanneoikeus

Sopimus ymmärretään kahdenkeskeisenä oikeustoimena, jolloin sopimus perustaa oikeuksia ja velvollisuuksia vain välittömille sopimuspuolille.<sup>144</sup> Sopimusvaikutusten rajoittuminen kaksiasiansuhteeseen on olennainen osa mannereurooppalaista ja common law- alueen sopimusoikeutta.<sup>145</sup> Common law- maissa asiaa kuvataan privity of contract – termillä.<sup>146</sup> Sopimusperusteinen oikeussuhde tarkoittaa laajempaa vastuuta ja velvoittautuvan osapuolen suurempia riskejä kuin sopimuksenulkoisen tila. Tämän vuoksi on aihetta pystyä vaikuttamaan siihen, keitä kohtaan velallinen on sopimusperusteisten vastuuperiaatteiden nojalla vastuussa. Kolmannen ja velallisen oikeussuhde olisi helposti epätasapainoinen, jos kolmas ei ole velvollinen tekemään velalliselle mitään vastasuoritusta ja silti voisi vedota deliktinormistoa ankarampiin vastuusäännöksiin. Rajoitus välittömään sopimussuhteeseen parantaisi vastuusuhteiden selkeyttä ja yksinkertaistaisi riskienhallintaa. Vahingonkärsijän tulee selvittää oikea vastuuvollinen. Velkoja voi ajaa kannahtaa yhtä tai useampaa vastaan, mutta usein vain yksi on oikea vastuuvollinen. Jos muihin kohdistetut vaatimukset ovat perusteettomia, joutuu velkoja normaalisti korvaamaan näiden vastaajien oikeudenkäyntikulut.<sup>147</sup>

Sopimusperusteisen vastuun rajoittuminen sopimusosapuolten väliseen suhteeseen on lähtökohta, joka ei kuitenkaan ole poikkeukseton. Myös sopimussuhteen ulkopuoliselle voi tietyissä tilanteissa olla tarpeen antaa sopimusoikeudellista suojaa.<sup>148</sup> Kysymys sopimusvastuun henkilöllisestä ulottuvuudesta voi tulla esiin sivullisintressenti- ja sopimusketjutapauksissa. Sopimusrikkomus A:n ja B:n välisessä suhteessa voi olla seurausta siitä, että B:n ja C:n välisessä sopimussuhteessa on tapahtunut myös A:n ja B:n sopimukseen vaikuttava häiriö. Voiko vahingonkärsijä tällöin kohdistaa vaatimuksen myös muuhun kuin välittömään sopimuskumppaniinsa? Pohjoismaisessa kirjallisuudessa puhutaan vastuusta sopimuskumppanin sopimuskumppanille.<sup>149</sup>

---

<sup>144</sup> Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 163.

<sup>145</sup> Norros 2007b, s. 1.

<sup>146</sup> Collins 2003, s. 302. Myös Hemmo käyttää termiä teoksessa Hemmo 2003, s. 416.

<sup>147</sup> Hemmo 2003, s. 417- 420.

<sup>148</sup> Hemmo 2005, s. 326.

<sup>149</sup> Hemmo 1998, s. 255- 256.

Esimerkkinä tilanteesta, jossa sopimusoikeudellista suojaa on tarpeen antaa, on testamentin laatimista koskeva toimeksianto, joka on testamentin tekijän ja hänen lakimiehensä välinen sopimus. Testamentinsaaja on sopimussuhteen ulkopuolella, mutta testamentin pätemättömyys koituu juuri hänen vahingokseen. Tämän vuoksi testamentinsaajalla on oikeus esittää korvausvaatimuksensa testamentinlaatijaa kohtaan samoin kuin jos hän olisi sopimuksen osapuoli. Asiakirjojen laatimisesta koskevissa toimeksiannoissa toimeksiannon osapuolena voi olla vain toinen laadittavan sopimuksen osapuolista, mutta laadintavirheisiin liittyvä vahinkoriski kohdistuu molempiin ja tämä on yleensä laatijan tiedossa. Kun pohditaan, voidaanko toimeksisaajan sopimusperusteinen vastuu ulottaa toimeksiantajan sopimuskumppaniin, on huomiota kiinnitettävä siihen, toimiiko toimeksisaaja molempia sopimusosapuolia hyödyttävästi vai selvästi toisen avustajana. Osapuolten välillä voi olla selvä intressiristiriita. Merkitystä voi olla myös sillä, mikä on toimeksisaajan palkkioperuste ja palkkion määrä.<sup>150</sup> Toimeksiantosuhteisen asiantuntijan vastuu voi syntyä suhteellisen herkästi myös sellaista muuta henkilöä kohtaan, jolla on helposti havaittava intressi toimeksiannon asianmukaisesta täyttämisestä.<sup>151</sup>

Suoraa kanneoikeutta on perusteltu myös läpimurtoargumentilla ja subsumptioargumentilla. Läpimurtoargumentissa tarkastellaan sitä, miksi suoraa kanneoikeutta halutaan. Syy siihen, että korvausvaatimus halutaan kohdistaa muuhun kuin välittömään sopimuskumppaniin johtuu yleensä siitä, että varsinainen sopimuskumppani on maksukyvytön, lopettanut toimintansa tai hänen vastuuta on sopimuksella rajoitettu. Privity-opista poikkeamisen hyväksymiseen tulee siis olla erityinen syy. Edellytykset ovat käsillä, kun velallinen on maksukyvytön tai häntä ei muusta syystä tavoiteta. Tätä on perusteltu sillä, että tosiasiasa vahingon aiheuttaneen kolmannen sopimusperusteisen vastuu toteutuu. Kun vahingon on aiheuttanut sopimusketjun aiempi lenkki ja oma sopimuskumppani on maksukyvytön, ei vahingonkärsijä kuitenkaan menetä mahdollisuuttaan saada korvausta. Lisäksi vahingonaiheuttaja ei näin ollen saa etua siitä, ettei hänen oma sopimuskumppaninsa esitä vaatimuksia. Sopimusehtoja tällä opilla ei tulisi kiertää, ja privity-opista poikkeaminen merkitseekin sitä, että vahingonaiheuttaja voi kaksiasianosaissuhteen ylittäen vedota myös vastuunrajoitusehtoihin suhteessa vahingonkärsijään.<sup>152</sup>

---

<sup>150</sup> Hemmo 2005, s. 327.

<sup>151</sup> Norros 2007b, s. 90.

<sup>152</sup> Hemmo 1998, s. 271- 273. Teoriat ovat Deryck Beyleveldin ja Roger Brownswordin esittämiä, ks. Beyleveld – Brownsword, *Mod. L. Rev.* 1991, s. 66. Privity- opin ylittävän korvausvaatimuksen salliminen edellyttää heidän mukaansa lisäksi, että vahingonkärsijällä on ollut välitön sopimussuhde johonkin velallisista.

Sopimussuhteen rajat ylittävää sopimusperusteista vastuuta on perusteltu myös maakaaren esitöissä sillä, että se turvaisi vahingonkäräjän mahdollisuuden saada korvauksen silloinkin, kun sitä ei voi saada omalta välittömältä sopimuskumppanilta<sup>153</sup>. Toisinaan sopimusvastuun ulottumista sopimukseen nähden ulkopuoliseen onkin puolluttu vain niissä tapauksissa, joissa korvauksen saaminen on vaikeaa tai mahdotonta.<sup>154</sup> Tapauksessa KKO 2013:33 korvausvastuuta vastaan puhuvana perusteluna on esitetty, ettei ollut ilmennyt seikkoja, joiden perusteella korvauksen saaminen välittömältä sopimuskumppanilta olisi estynyt.<sup>155</sup> Norroksen mukaan välittömän sopimussuhteen ylittävään vastuuseen ei yleensä edes liity edellytystä välittömän sopimuskumppanin vastuun estymisestä, kunhan kaksiasianosaissuhteen ylitys voidaan muuten perustella. Vahingonkäräjä saa siis valita, kummalle vaatimuksen esittää.<sup>156</sup>

Subsumptioargumentissa on kyse sopimusten keskinäisestä suhteesta. Argumentin soveltaminen liittyy tilanteeseen, jossa rakennustyön tilaaja esittää vaatimuksia aliurakoitsijaa kohtaan. Pääurakkasopimus ja aliurakkasopimus ovat orgaanisessa yhteydessä keskenään. Aliurakoitsijan suoritusta voidaan tarkastella osana pääurakkasopimuksen täyttämistä. Nämä seikat puoltavat sitä, että sopimusperusteisia vaatimuksia voidaan esittää kaksiasianosaissuhde ylittäen.<sup>157</sup>

Ratkaisussa KKO 2001:70 sopimussuhteen kaltaista tilannetta ei sijoitettu kummankaan vastuumuodon piiriin, vaan tilanteen katsottiin kuuluvan uuden, erityistyyppisen vastuun piiriin. Sovellettuja normeja ei ilmaistu mutta todettiin, että ei ollut perusteltua soveltaa VahL 5:1:n rajoituksia puhtaan varallisuusvahingon korvaamisesta. Ratkaisussa KKO 2005:14 ei vahingonkorvauslakia sovellettu, koska välimiehen ja asianosaisen asema rinnastui sopimussuhteeseen. Lisäksi perusteluissa todettiin, että vahingonkorvauslain rajoitusta ei voida soveltaa, koska välimies ei voi aiheuttaa kuin puhtaita varallisuusvahinkoja.<sup>158</sup> KKO:n ratkaisujen perusteella vallitsevalta näyttää kanta, että vahingonkorvauslaki väistyy sopimusoikeudellisissa tai sopimussuhteen kaltaisissa tilanteissa, mutta analogisesti sitä voidaan soveltaa muilta osin kuin VahL 5:1:n osalta.<sup>159</sup>

---

<sup>153</sup> Hemmo 1998, s. 271- 272 ja HE 120/1994 s.59.

<sup>154</sup> Hemmo 1998, s. 341- 343, Kiiha 2002, s. 144 ja Norros 2007b, s. 275- 277.

<sup>155</sup> Hoffrén 2013b, s. 346.

<sup>156</sup> Norros 2007b, s. 90- 91.

<sup>157</sup> Beyleveld – Brownsword 1991, s. 66- 69.

<sup>158</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 70- 72.

<sup>159</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 84.

Vastuuta vastaan puhuvina seikkoina voidaan mainita osapuolten intressiristiriita ja se, jos myös toisella osapuolella on oma asiantuntija hänen etuja valvomassa.<sup>160</sup> Toinen vastaan puhuva seikka on floodgate- ilmiö, jolla tarkoitetaan korvausvastuun hallitsematonta laajentumista. Argumenttia sovellettaessa ovat vahingonaiheuttajan ja vahingonkärsijän edut vastakkain. On ongelmallista suojata vahingonaiheuttajaa korvausvastuulta, kun myös vahingonkärsijä tarvitsee suojaa. Argumenttia sovellettaessa voidaan lisäksi päätyä siihen, että moneen vahingonkärsijään kohdistuva massavahinko voi johtaa suppeampaan vastuuseen kuin moni yksittäinen vahinko.<sup>161</sup> Jotta korvausvastuun hallitsematon laajentuminen vältettäisiin, voidaankin kaksiasiansuhteiden ylittämiseksi asettaa vaatimus, että vahingonkärsijällä tulee olla jokin erityissuhde osapuoliin tai toiseen heistä.<sup>162</sup>

Asiantuntija vastaa siis lähtökohtaisesti toimeksiantonsa asianmukaisesta hoitamisesta vain toimeksiantajansa kohtaan. Asiantuntijan neuvot ja toimenpiteet voivat kuitenkin vaikuttaa myös sivullisiin. Asiantuntijan vastuusta sivullista kohtaan on eräiden toimeksiantotyyppien osalta säädetty suoraan laissa. Muutamassa ennakkoratkaisussa korkein oikeus on tuominnut asiantuntijan vastuuseen sivullista kohtaan myös ilman lainsäädännön tukea.<sup>163</sup> Kuntotarkastaja asuntokauppaa varten toimii ikäänkuin molempien kaupan osapuolien intressissä, vaikka vain toinen olisi varsinainen toimeksiantaja. Kuntotarkastuksesta annetussa KH-ohjekortissa kerrotaan, että kuntotarkastuksen tarkoitus on tuottaa puolueetonta tietoa asuinrakennuksen kunnosta kaupan osapuolille.<sup>164</sup> Kuntotarkastajan tulee siis ottaa huomioon, että hänen suorituksensa vaikuttaa myös toimeksiantajansa vastapuolen tietoihin kaupan kohteesta ja siihen minkälaisen tietojen pohjalta tämä sitoutuu kauppaan.<sup>165</sup>

Molemmilla kaupan osapuolilla on vahinkoriski kuntotarkastajan virheestä, varsinkin juuri ostajalla. Jos asiantuntija tietää, että hänen laatimaansa todistukseen, tässä tapauksessa kuntotarkastajan laatimaan kuntotarkastusraporttiin tullaan vetomaan kaupan yhteydessä, hän osallistuu sopimuskentekoprosessiin laajassa mielessä<sup>166</sup>. Tällöin suoritusvirheestä muulle kuin omalle sopi-

---

<sup>160</sup> Norros 2007b, s. 90.

<sup>161</sup> Hemmo 1998, s. 276- 277.

<sup>162</sup> Hemmo 1998, s. 281. Näin myös Norros 2007b, s. 168.

<sup>163</sup> Norros 2007a, s. 1.

<sup>164</sup> Kuntotarkastus asuntokauppaa varten tilaajan ohje (KH 90–00393) s. 2.

<sup>165</sup> Ks. Hoffrén 2013b, s.10- 11.

<sup>166</sup> Hemmo 1998. s. 300.

muskumppanille aiheutuva vahinko ei ole odottamaton<sup>167</sup>. Kaupan kohteesta lausunnon antanut asiantuntija toimii tietoisesti osana sitä kokonaisjärjestelyä, jonka tavoitteena on kauppasopimuksen syntyminen, ja onkin perusteltua, että kuntotarkastajan vastuu toimeksiantajan vastapuoleen määräytyy sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Korkein oikeus on myös ratkaisuisaan KKO 2008:31 ja KKO 2009:92 linjannut, että sopimukseen nähden sivullinen ei voi vahingonkorvauslain perusteella vaatia korvausta sellaisesta vahingosta, joka on aiheutunut vain sopimusvelvoitteiden rikkomisesta.<sup>168</sup> Myöskään Norroksen mukaan Sopimusvelvoitteen loukkaamisesta ei tulisi seurata vastuuta sopimuksenulkoisen normiston nojalla.<sup>169</sup> Hänen mielestään välittömän sopimussuhteen ylittävässä vastuussa ei sisällöllisesti ole juuri ollenkaan deliktivastuun piirteitä, vaan vastuuta voidaan luonnehtia sopimusvastuun erityistapaukseksi.<sup>170</sup> Kuntotarkastuksesta aiheutuneet vahingot ovat tyypillisesti puhtaita varallisuusvahinkoja, joten vahingonkorvauslain vaatimus, että korvaamiseen tulisi olla erityisen painava syy, tuntuu erikoiselta.

### 5.3.2 Vastuuperuste lailla sääntelemättömässä sopimussuhteessa

Suomessa ei ole lainsäädäntöä, joka koskisi yleisesti sopimusvastuuta.<sup>171</sup> Jos sopimustyyppiä ei ole säännelty lailla, vaihtoehtona ovat tukeutuminen oikeudenalan yleisiin periaatteisiin ja toista sopimustyyppiä koskevan lain analoginen soveltaminen. Edellytyksenä analogian käytölle on, että tarkasteltavalla sopimuksella ja erityislain sääntelemällä sopimustyyppillä on riittävästi yhtäläisyyksiä.<sup>172</sup> Aineettomien asiantuntijapalveluiden kohdalla ekskulpatiovastuu tulee yleensä sovellettavaksi.<sup>173</sup> Sopimusvastuun alalla tämä vastuumuoto on yleensäkin perinteinen pääsääntö. Joidenkin erityisalojen ammattilaisten vastuussa ilmenee tuottamusvastuun ankaroitumista. Huolellisuutta arvioidaan tällöin sen perusteella, mitä tietoja ja minkälaista riskinarviointikykyä erityisasiantuntijalta vaaditaan. Vaatimukset ovat tällöin korkeammat kuin ”tavallisen” ihmisryhmän kohdalla. Tämä pätee sekä sopimuksenulkoiseen että sopimusperusteiseen vastuuseen. Huolellisuusarvioinnin mitoittamiseen voi kuitenkin vaikuttaa asiantuntijapalveluksen vastikkeellisuus sopimussuhteessa.<sup>174</sup>

---

<sup>167</sup> Hemmo 1998, s. 275.

<sup>168</sup> Hoffrén 2013b, s. 345. Asiantuntijasta osana kokonaisjärjestelyä myös Hemmo 1998, s. 302- 305.

<sup>169</sup> Norros 2007b, s. 119.

<sup>170</sup> Norros 2007b, s. 348- 349.

<sup>171</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 62.

<sup>172</sup> Halila – Hemmo 2008, s. 26- 27.

<sup>173</sup> Hemmo 2005, s. 304.

<sup>174</sup> Hemmo 1998, s. 41- 43. Ankaroitettujen tuottamusarvioinnin oikeuspoliittiset perustelut pätevät kummankin vastuumuodon osalta, tästä esim. Samuelsson – Sogaard 1993, s. 13- 16.

Ekskulpaatiovastuun soveltuessa on toimeksiantajan siis näytettävä, että sopimuksen mukainen suoritus on jäänyt täyttymättä, ja vastuusta vapautuakseen toimeksisaajan on näytettävä toimineensa huolellisesti. Huolellisuus osoitetaan normaalista näyttämällä, miksei sopimuksen mukaisista suorituksista ole saatu aikaan. Todistustaakan osalta siviiliprosessissa riittävää on, että tosiseikan olemassaolo osoitetaan riittävässä määrin olevan todennäköisempää kuin se, ettei sitä olisi.<sup>175</sup> Näyttötaakka on järkevintä asettaa sille, joka voi parhaiten esittää näyttöä huolellisuudestaan.<sup>176</sup> Kuntotarkastajan on huomattavasti helpompi esittää näyttöä huolellisuudestaan kuin toimeksiantajan vastapuolen näyttöä kuntotarkastajan huolimattomuuden puolesta. Kuntotarkastajan tulee näyttää toimineensa riittävän huolellisesti.

Sopimusvastuu kattaa lähtökohtaisesti kaikki aineelliset vahinkolajit, mutta aineettomien vahinkojen korvaamiseen liittyy epäselvyyttä<sup>177</sup>. Kuten todettiin, voidaan kuluttajan tilaamaan kuntotarkastukseen soveltaa kuluttajansuojalakea vähintäänkin analogisesti. Vaikka kuluttajansuojalaki soveltuu vain kuntotarkastajan ja toimeksiantajan väliseen suhteeseen, ei kuntotarkastajan ja toimeksiantosopimuksen ulkopuolisen ostajan välinen suhde välttämättä juuri poikkea siitä, että myös ostaja olisi myyjän ohella toimeksiantajana. Jos kuluttajansuojalain sijasta korvausvastuu perustetaan yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin, ei ostajan oikeusasema korvauksen saamiseksi liene sen huonompi. Kiinteistönvälityslain analogista soveltamista on tarkasteltu jaksossa 2.5.

### 5.3.3 Muut korvausvastuun edellytykset

Myös sopimusperusteinen korvausvastuu edellyttää vahingon ennakoitavuutta ja syy-yhteyttä sopimusrikkomuksen ja vahingon välillä. Sopimusvastuussa syy-yhteyttä arvioitaessa otetaan huomioon sopimukseen yleensä liittyvät velkojan intressit ja velallisen käytössä olevat erityistiedot sopimuskumppanin tarkoituksista.<sup>178</sup> Huomioon tulee ottaa se, mitä sopimuskumppani tiesi ja mitä hänen olisi pitänyt tietää<sup>179</sup>. Korvausvastuun syntyminen edellyttää teon tai tekemättä jättämisen ja vahingon välistä syy-yhteyttä. Eräiden tutkijoiden mukaan syy-yhteyden kriteeriksi voidaan asettaa se, että vaaraa aiheuttava teko on ollut ainakin jossain määrin omiaan aiheuttamaan juuri kyseessä olevan vahingon<sup>180</sup>. Voidaan myös soveltaa ennakoitavuusperiaatetta, joka ilmenee

---

<sup>175</sup> Hemmo 1998, s. 50- 52.

<sup>176</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 63- 64.

<sup>177</sup> Hemmo 1998, s. 56.

<sup>178</sup> Hemmo 2002, s. 200- 202.

<sup>179</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 347.

<sup>180</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 335.

sopimusvastuussa siinä, että korvauksen laajuutta rajoitetaan sen mukaan, mitä vahinkoja velallisen piti sopimusta tehdessä ymmärtää sopimusrikkomuksesta voivan aiheutua.<sup>181</sup> Kuntotarkastajan aiheuttama vahinko aiheutuu usein siitä, että huolimattomasti toimiessa jokin sellainen rakennuksen puute tai vika, joka asianmukaisessa ja sovitun kaltaisessa tarkastuksessa tulisi havaita, jää havaitsematta ja merkitsemättä kuntotarkastusraporttiin. Tällöin voidaan katsoa, että kuntotarkastajan sopimusrikkomuksesta johtuen ostaja tekee kaupan puutteellisten tietojen varassa.

Vahingonkärsijän myötävaikutus on myös sopimussuhteessa korvausvastuuta rajoittava tekijä.<sup>182</sup> Korvausvastuun kohdentumista ja jakautumista pohdittaessa otetaan huomioon se, jääkö osa vahinkoseuraamuksesta vahingonkärsijän itsensä vastattavaksi. Myötävaikutus, joka rajoittaa vahingonkorvausta, voi johtua vahingonkärsijän toimien vaikutuksesta vahingon aiheutumiseen tai laiminlyöntiin vahingon vaikutusten rajoittamisessa. Laiminlyönti voi koskea esimerkiksi sellaisen sivuvelvoitteiden laiminlyöntiä, joilla on tarkoitus luoda edellytyksiä vahingonaiheuttajan suoritukselle. On mahdollista, että tällöin kyse ei ole laisinkaan vahingonaiheuttajan sopimusrikkomuksesta. Yleisen periaatteen mukaan sopimusosapuolella on velvollisuus rajoittaa vahinkoiaan sopimusrikkomustilanteessa. Tämä sääntö ilmenee myös KL 70.2 §:stä. Jos laiminlyönti rajoittaa vahinkoa havaitaan, tulee seuraavaksi arvioida, mikä osa vahingosta olisi voitu ehkäistä vahingonkärsijän kohtuullisilla toimenpiteillä. Tämä osa vahingosta jää sitten vahingonkärsijän vastattavaksi.<sup>183</sup>

Tarkan selvityksen puuttuessa tukeudutaan kohtuusarviointiin samaan tapaan kuin vahingon määrää selvittäessä. Usein velkojalta edellytetään saamatta jääneen suorituksen hankkimista muualta. Vahingonkärsijän asiantuntemattomuus ja niukat taloudelliset mahdollisuudet voivat haitata rajoittamisvelvollisuuden tunnistamista ja täyttämistä. Kuluttajasuhteissa kuluttajan tietotasoa joudutaan usein arvioimaan maallikolle asetettavien vaatimusten perusteella. Tällöin edellytetään vahingonkärsijän ryhtyvän asemansa edellyttämiin toimenpiteisiin, eikä rajoittamisvelvollisuus kokonaan poistu.<sup>184</sup> Kun nyt kyseessä on kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan, voinee myötävaikutus ilmetä vain siinä, että ostaja laiminlyö vahingon vaikutusten rajoittamisen. On mahdollista, että kuntotarkastajan huolimattomuuden aiheuttaman

---

<sup>181</sup> Hemmo 1998, s. 157.

<sup>182</sup> Hemmo 2002, s. 200- 202.

<sup>183</sup> Hemmo 2005, s. 317.

<sup>184</sup> Hemmo 2005, s. 318.



vahingon paljastuessa ostaja ei reagoi vaadittavalla huolellisuudella, ja vahinko kasvaa suuremmaksi kuin mitä se olisi ollut huolellisten rajoittamistoimenpiteiden jälkeen.

#### 5.4 Vastuuperusteen merkitys toimeksiantajan vastapuolen oikeusasemaan

Nykyisen oikeustilan mukaan on siis mahdollista, että kuntotarkastaja vastaa toimeksiantajan vastapuolelle aiheuttamastaan vahingosta vahingonkorvauslain mukaan tai sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Jos toimeksiantajan vastapuoli on oikeutettu saamaan korvausta suoraan kuntotarkastajalta, onko perusteella enää merkitystä?

Edellä on käsitelty sopimusperusteisen ja sopimussuhteen ulkoisen korvausvastuun muodostumista. Vaikuttaisi siltä, että korvauksen saaminen sopimussuhteessa on varmempaa ja vahingonkäräjälle vaivattomampi vaatia. Korvauksen määrässä ei liene eroa, koska vahingonkorvausoidessa pätee täyden korvauksen periaate siitä riippumatta, korvataanko sopimuksen vai vahingonkorvauslain perusteella. Ostajan oikeusasema on kuitenkin parempi, jos kuntotarkastaja vastaa häntä kohtaan sopimusoikeuden periaatteiden mukaisesti. Tällöin puhtaat varallisuusvahingot korvataan ilman erityisen painavien syiden vaatimusta, eikä sellaista riskiä ole, että tuomioistuin katsoisi tällaisten syiden puuttuvan. Erityisen painavat syyt ovat luultavasti käsillä ainakin silloin, jos kuntotarkastaja ei selvästikään ole noudattanut KH-ohjekorttien mukaista hyvää kuntotarkastustapaa ja huolimaton tai taitamaton toiminta on aiheuttanut vahingon. Kuten todettu, on erityisen painaviksi syiksi katsottu hyvän tavan vastaisuus, jota on esimerkiksi toimintaa varten laadittujen ohjeiden vastainen toiminta.

Toinen vahingonkäräjän asemaa hankaloittava seikka on sopimuksenulkoisessa vastuussa vakiintunut näyttötaakka, jonka mukaan vahingonkäräjän on näytettävä vahingonaiheuttajan tuottamus. Ostaja voi kohdata näyttövaikeuksia yrittäessään todistaa kuntotarkastajan huolimattomuutta. Teoreettisesti voi tietyt kuntotarkastuksen puutteellisuudet olla helppo näyttää, kun esimerkiksi verrataan tiettyä todellista rakenteen vikaa tai puutetta siihen mitä kuntotarkastusraporttiin on merkitty ja tarkistetaan toimeksiantosopimuksesta, minkälaisesta kuntotarkastuksesta on sovittu. Näytön arvioinnissa voi kuitenkin tulla ongelmia, joten tilanne on paljon suotuisampi sovellettaessa tilanteeseen sopimusvastuun periaatteita, jolloin tuottamus presumoidaan ja kuntotarkastaja joutuu näyttämään toimineensa huolellisesti.

Noroksen mukaan vastuunuoerottelun tarvetta vähentää kuitenkin muun muassa se, että myös VahL 5.1 sovellettaessa näyttötaakka voidaan kääntää olosuhteiden niin vaatiessa. Näyttötaakan

kääntämistä kaksiasianosaissuhteen ylittävään vastuuseen voitaisiin perustella samoin kuin sopimussuhteen osalta. Norros on ottanut huomioon Halilan esittämät seikat, jotka vaikuttavat olennaisimmin todistustaakan jakoon varallisuus oikeudellisessa riita-asiassa.<sup>185</sup> Nämä ovat pyrkimys aineellisen oikeuden luotettavaan toteutumiseen, kokemusperäinen käsitys eri tapahtumavaihtoehtojen todennäköisyydestä ja osapuolten todelliset mahdollisuudet näytön esittämiseen.<sup>186</sup> Taxelin mukaan perinteisen ajattelutavan mukaan korvausvastuun perusteena on tuottamuksellinen sopimuksen rikkominen. Toisenlaisesti ajateltuna vastuu syntyy, kun sopimusta rikotaan, jolloin tuottamuksen puuttuminen on vastuusta vapauttava peruste.<sup>187</sup> Saarnilehdon mukaan Taxelin hahmottamistapa johtaa siihen, että todistustaakka on lähtökohtaisesti sekä sopimusvastuussa että tuottamusvastuussa samanlainen. Vahingonkärsijän tulee näyttää korvauksen peruste, vahinko, näiden välinen syy-yhteys ja vahingon määrä. Vastuusta vapauttavat seikat on vahingon aiheuttajan näytettävä, kuten seikka, ettei sopimusrikkomus johtunut tuottamuksesta. Kysymys onkin siitä, mitä pidetään sopimusoikeudellisessa korvausvastuussa vastuun perusteena.<sup>188</sup>

Vastuuperusteen valinnalla vaikuttaisi kuitenkin olevan parhaimmillaan olennainen merkitys ostajalle, koska on olemassa riski, ettei vahingonkorvauslain mukaisten korvausvastuun edellytysten katsota täyttyvän. Jos VahL 5:1 erityisen painavia syitä ei katsota olevan eikä vahingonkärsijä voi vedota myöskään sopimusoikeudellisiin vastuusääntöihin, voi korvaus jäädä saamatta siinäkin tapauksessa, että vahingonaiheuttaja on toiminut tuottamuksellisesti<sup>189</sup>. Joka tapauksessa korvauksen vaatiminen vahingonkorvauslain perusteella on ostajalle työläämpi ja haastavampi prosessi. Jo siinä vaiheessa, kun asuntokauppaa ryhdytään valmistelemaan ja tilataan kuntotarkastus, tulisi kaikilla osapuolilla olla mahdollisuus saada tieto siitä, miten vastuu mahdollisissa virhe- ja vahinkotilanteissa määräytyy.

## 6 Korvauskelpoinen vahinko vastuun edellytyksenä

### 6.1 Kuntotarkastajan huolimattomuudesta aiheutuvat vahingot

Korvausvastuun syntyminen edellyttää lisäksi, että on syntynyt korvattava vahinko. Kuntotarkastajan huolimattoman toiminnan johdosta voi ostajalle sekä myyjälle aiheutua erilaisia kuluja. Huolimattoman kuntotarkastuksen aiheuttamat vahingot ovat lähinnä puhtaita varallisuusvahin-

---

<sup>185</sup> Norros 2007b, s. 122.

<sup>186</sup> Halila 1955, s. 291- 307.

<sup>187</sup> Taxell 1972, s. 270- 271.

<sup>188</sup> Saarnilehto 2010, s. 64- 65.

<sup>189</sup> Hemmo 2002, s. 142.

koja. Varallisuusvahingon korvaamisessa vastuu on rajoitettava vahinkoon, jonka syntyminen vahingon aiheuttamishetkellä mielletään tai pitäisi pystyä mieltämään<sup>190</sup>. Merkitystä on sillä, tiesikö kuntotarkastaja toimineensa kauppaa ja siis myös ostajaa varten. Varallisuusvahinko näytetään rahamäärään kohdistuvalla todistelulla. Vahingon määrä näytetään siis samalla kun näytetään vahingon tapahtuminen. Kuvataan todellinen ja hypoteettinen tapahtumainkulku. Koska vahingon määrästä voi olla näyttövaikeuksia, joudutaan monesti arvioimaan kohtuuden mukaan (OK 17:6).<sup>191</sup> Vaikeammin määrältään arvioitavaa vahinkoa voisi olla esimerkiksi käyttöhyödyn menetys, kun taas esimerkiksi sijaisasunnon vuokran määrä on helposti näytettävissä.

Vahingonkorvausoikeudessa sovelletaan täyden korvauksen periaatetta, jonka tarkoituksena on saattaa vahingon kärsinyt siihen tilaan missä hän oli ennen vahinkotapahtumaa. Tämä on lähtökohta, joka voidaan johtaa VahL 2:1 §:stä<sup>192</sup>. Täysi korvaus tarkoittaa vahingonkärsijälle virheestä aiheutuneiden kulujen täysimääräistä korvaamista. Jos vahingon määrään on vaikuttanut vahingonkärsijän oma myötävaikutus tai jonkun kolmannen kuten kaupan toisen osapuolen toiminta, sovitetaan vahingonkorvaus vastaamaan kunkin syyllisyyden astetta. Täyden korvauksen periaatteesta voidaan johtaa rikastumiskiellon periaate, jonka mukaan vahingonkärsijä ei saa hyötyä vahinkotapahtumasta.<sup>193</sup>

Kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen vain siitä vahingosta, jonka hänen oman suorituksensa virheellisyys on aiheuttanut. Tarkastaja ei siis joudu vastuuseen koko kaupan kohteen vauriosta tai puutteesta eikä yksin kustantamaan sen korvaamista.<sup>194</sup> Tyypillinen virhe kuntotarkastuksessa on, että kuntotarkastajalta jää havaitsematta seikkoja, jotka pitäisi huolellisessa kuntotarkastuksessa havaita, tai näitä seikkoja ei kirjata tarkastusraporttiin ollenkaan tai sellaisessa muodossa että ne olisivat kaupan osapuolten riittävästi ymmärrettävissä. Kuntotarkastaja voi syyllistyä tiedonanto- tai neuvontavelvollisuuden laiminlyöntiin, jos hän ei anna tarjoamastaan palvelusta riittäviä tietoja ja tästä syystä tilaajalle syntyy virheellinen käsitys tarkastuksen sisällöstä ja siitä, millaiset puutteet tarkastuksen perusteella voidaan havaita. Kun tilaaja on epä tietoinen näistä seikoista, hän voi virheellisesti luottaa siihen, että kaikki merkitykselliset puutteet tulevat ilmi

---

<sup>190</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 358.

<sup>191</sup> Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 414- 415.

<sup>192</sup> Täyden korvauksen periaatetta noudatetaan myös sopimusperusteisessa korvausvastuussa, esim. Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 262.

<sup>193</sup> Ks. Hemmo 2002, s. 114.

<sup>194</sup> Koskinen 2004, s. 165.

tarkastuksessa, eikä tällöin ymmärrä tilata sellaista tarkastusta, joka paremmin vastaisi hänen tarpeitaan.<sup>195</sup>

Kuntotarkastuksen virheestä vahinkoa aiheutuu tyypillisesti ostajalle. Ostaja saattaa rakennuksen vaurioista tietämättä maksaa kohteesta liian suuren kauppahinnan ja vaatii sitten myyjältä hinnanalennusta. Tällainen hinnanalennus ei kuitenkaan välttämättä ole kuntotarkastajan korvausvastuulla oleva vahinko, sillä jos virhe olisi havaittu tarkastuksessa, olisi myyjä kuitenkin joutunut laskemaan kauppahintaa virhettä vastaavasti<sup>196</sup>. Se tuleeekin yleensä myyjän korvattavaksi hinnanalennuksena tai vahingonkorvauksena. Kuntotarkastajan vastuun piiriin kuuluu vian pahe-neminen siksi, ettei vikaa havaittu kuntotarkastuksessa. Kaupan purkamisesta aiheutuvat kustan-nukset ja kuntotarkastajan virheestä johtuneen myyjän ja ostajan välisen oikeudenkäynnin kulut ovat myös korvattavia vahinkoja. Myyjälle kuntotarkastajan virheestä aiheutuu vahinkoa lähinnä juuri silloin, jos hän joutuu virhevastuuseen suhteessa ostajaan.<sup>197</sup> Kuntotarkastaja voi raportis-saan ilmoittaa asunnon olevan vaurioitunut, vaikka näin ei todellisuudessa ole. Tällöin myyjällä on mahdollisuus vaatia kuntotarkastajalta korvausta virheen perusteella.

Ratkaisussa KVL TI 25.3.1999, 98/37/21 oli kyse pintakosteusmittauslausunnosta. Ostajat vetäy-tyivät kaupasta kuullessaan, että yksi seinä on todennäköisesti laho. Purettuaan seinän myyjät huomasivat sen olleen kunnossa. Asunto saatiin myytyä toisille ostajille, mutta alempaan hintaan, joten myyjät vaativat kosteusmittausyritykseltä korvauksia. Kuluttajavalituslautakunta totesi, että kosteusmittauksilta ja -kartoituksilta voidaan edellyttää erityistä asiantuntemusta, huolellisuutta ja luotettavuutta. Toimeksisaajan on kerrottava valittuun menetelmään ja tuloksen luotettavuuteen liittyvistä epävarmuustekijöistä. Tutkimustuloksista on annettava kirjallinen raportti. Tapauksessa mittaja oli suullisesti arvioinut pesutilojen rakenteiden vikoja ja korjaustarpeita, vaikka todelli-suudessa rakenteet olivat virheettömässä kunnossa. Kartoituksessa ilmoitettu johtopäätös oli lau-takunnan mielestä senkin takia virheellinen, ettei pintakosteusmittauksella voida näyttää raken-teen olevan sisältä homeessa. Vähän aikaisemmin tehdyssä mittauksessa ei kosteutta ollut todettu, joten toimeksisaajan olisi tullut suhtautua mittaustulokseen kriittisesti. Toimeksisaajan on myös täytynyt ymmärtää, että mittausraportista riippuen ostajat saattavat vetäytyä kaupasta. Kosteus-mittausyritys oli velvollinen korvaamaan myyjille aiheutuneen vahingon.

---

<sup>195</sup> Hoffrén 2013b, s. 338- 339.

<sup>196</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 840.

<sup>197</sup> Hoffrén 2013b, s. 341- 342.

Korvauskelpoista vahinkoa koskien voidaan vielä mainita ratkaisu KKO 2009:31, vaikka se ei kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuuta koskekaan. Ratkaisussa käsiteltiin muun ohella sitä, miten korjausten aikaisesta asumisesta aiheutuneet vuokratustannukset, rakennuskustannusten nousu kaupan jälkeen ja korjauksista aiheutuva kiinteistön arvon nousu tuli ottaa huomioon, kun laskettiin hinnanalennusta virheen korjauskustannusten perusteella. Ratkaisussa viitattiin maakaaren mukaiseen hinnanalennuksen laskutapaan ja katsottiin, että vuokratustannukset ovat ostajalle virheen korjaamisesta aiheutunutta vahinkoa eivätkä hinnanalennusta laskettaessa huomioitava erä. Lisäksi todettiin, että hinnanalennuksen määrää laskettaessa on otettava huomioon myös korjaustoimenpiteistä johtuva kiinteistön arvon nousu ja korjauskustannusten nousu kaupan ja korjausten suorittamisen välisenä aikana.

## 6.2 Hinnanalennuksen korvauskelpoisuus

Kaupan kohdetta voi rasittaa virhe, joka johtuu kolmannen tahon virheellisestä menettelystä. Kiinteistönvälittäjä on voinut antaa virheellisen tiedon kiinteistön pinta-alasta, kuntotarkastuksessa on jäänyt havaitsematta virhe, joka olisi huolellisessa tarkastuksessa tullut havaita, taikka isännöitsijäntodistuksessa on virheellinen tai puutteellinen merkintä. Myyjä voi tällöin virheen perusteella joutua maksamaan hinnanalennusta.<sup>198</sup> Vahingonkorvausoikeudessa korvausta voi saada vain siitä vahingosta, jonka on kärsinyt. Näin ollen korvauskelpoista vahinkoa olisi vain hinnanalennukseen nähden liitännäiset kulut, kuten hinnanalennuksen rahoituskulut ja asianajo- ja asiansaiskulut, eli kulut, joita myyjälle ei olisi aiheutunut ilman kolmannen tuottamusta. Jos itse hinnanalennuksen pääoma katsottaisiin korvattavaksi vahingoksi, pääsisi myyjä parempaan taloudelliseen asemaan kuin siinä tapauksessa, että kaupan kohteessa ei olisi ollut hinnanalennukseen velvoittavaa virhettä.<sup>199</sup> Koska hinnanalennuksen on tarkoitus palauttaa sopimustasapaino, ei myyjä menetä mitään sellaista mitä hänelle olisi alun perin kaupan perusteella kuulunut. Lähtökohta, ettei myyjän maksama hinnanalennus ole korvattava vahinko, vaikuttaa siis perustellulta ja vastaa sekä hinnanalennusta että rikastumiskieltoa koskevaa vuosisataista pohjoismaista doktriinia.<sup>200</sup>

Oikeuskäytännössä on päädytty kuitenkin toisenkinlaiseen lopputulokseen. KKO 1983 II 92 ratkaisussa oli kysymys siitä, että asunto-osakeyhtiön isännöitsijä oli ilmoittanut huolimattomasti isännöitsijäntodistuksessa asunnon pinta-alan todellista suurempana ja kiinteistönvälittäjä oli lai-

---

<sup>198</sup> Saarikoski 2006, s. 277- 278.

<sup>199</sup> Hemmo 2003, s. 435.

<sup>200</sup> Saarikoski 2006, s. 280 ja Hemmo 2003, s. 435.

minlyönyt selvittää asunnon todellisen pinta-alan. Samansisältöinen korvausvelvollisuus asetettiin molemmille, joka käsitti muun ohella sen määrän, jonka myyjä oli joutunut maksamaan hinnanalennuksena ostajalle. Äänestysratkaisussa enemmistö perusteli korvausvelvollisuutta vain toteamalla, että isännöitsijä ja välittäjä olivat menettelleet huolimattomasti, mutta myyjä ei. Toinen eri mieltä ollut oikeusneuvos katsoi, ettei myyjä ollut osoittanut kärsineensä vahinkoa hinnanalennuksen pääoman osalta. Myyjä ei ollut näyttänyt, että asunnosta olisi saatu pinta-ala toudenmukaisesti ilmoittamalla korkeampi hinta kuin hinnanalennuksella korjaamalla.

Kiinteistönvälityslakiin eikä muuhunkaan lakiin sisälly säännöstä, jonka perusteella myyjän ostajalle maksamaa hinnanalennuksen pääomaa voitaisiin pitää myyjälle aiheutuneena taloudellisena vahinkona tai jonka perusteella voitaisiin velvoittaa kiinteistönvälittäjä korvaamaan myyjälle hinnanalennuksen pääoma, jota ei ole pidettävä myyjälle aiheutuneena vahinkona.<sup>201</sup> Ratkaisussa KKO 2003:61 kiinteistönvälittäjä kuitenkin tuomittiin korvausvastuuseen. Myyjän lukuun toiminut kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa kaupan kohteen pinta-alasta. Myyjä ja välittäjä velvoitettiin maksamaan yhteisvastuullisesti korvausta, joka oli myyjän osalta hinnanalennusta ja välittäjän osalta vahingonkorvausta. Viime kädessä vastuun katsottiin kuuluvan kiinteistönvälittäjälle, koska korvausvelvollisuus oli syntynyt tämän laiminlyönnistä. Ratkaisu perustui siihen, että kiinteistönvälitysliike oli toimeksiantosopimuksella sitoutunut myymään kiinteistön tiettyyn hintaan. Myyjä ei saanut kiinteistöstä välityssopimuksen mukaista myyntihintaa, joten myyjän ostajalle maksama hinnanalennus katsottiin vahingoksi, jonka myyjä kärsi kiinteistönvälittäjän laiminlyönnin seurauksena.

Ratkaisua on paljon kritisoitu. Ilman kiinteistönvälittäjän laiminlyöntiä todellinen pinta-ala olisi selvinnyt ennen kauppaa ja kauppahinta olisi määritelty sen mukaan, eikä jälkikäiselle hinnanalennukselle olisi ollut tarvetta. Tuntuu siis erikoiselta, että kauppahinnan korjaaminen vastamaan kohteen todellista pinta-alaa katsottaisiin myyjän kärsimäksi vahingoksi, ja että kiinteistönvälittäjä, joka ei ole kaupan osapuoli, joutuu korvaamaan sen erotuksen, joka syntyy kun sopimustasapaino palautetaan hinnanalennuksella. Korkein oikeus näki, että myyjällä oli oikeus välityssopimuksessa määrättyyn kauppahintaan, joka ei ollut riippuvainen kiinteistön todellisesta arvosta. Kun myyjän voidaan katsoa tässä saavan perusteetonta etua välittäjän kustannuksella

---

<sup>201</sup> Saarikoski, 2006 s. 286.

suhteessa ostajaan ja kaupan kohteeseen, on välittäjälle tuomitulla korvauksella rangaistusluonetta.<sup>202</sup>

Vaikuttaisi siltä, ettei tulkinnanvaraista ratkaisua KKO 2003:61 seurata vakuutuslautakunnan ratkaisukäytännössä. Tapauksessa VKL 752/04 (23.8.2005) oli kyse siitä, onko isännöitsijän maksettava vahingonkorvausta asunnon myyjälle, kun myyjä oli joutunut maksamaan asunnon ostajalle hinnanalennusta isännöitsijäntodistuksessa olleen virheellisen yhtiölainaosuusmerkinnän seurauksena. Lautakunta katsoi, ettei myyjälle ollut aiheutunut korvauskelpoista vahinkoa, näin ollen muita korvausvastuun edellytyksiä ei tarvinnut edes pohtia.<sup>203</sup>

Kuntotarkastuksen osalta ei hinnanalennuksen korvauskelpoisuutta voida perustella samoilla argumenteilla kuin yllä mainituissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa on tehty. Tämä johtuu kiinteistönvälityksen erilaisesta luonteesta. Kiinteistönvälittäjän keskeinen tehtävä on saada välitettävästä kohteesta sellainen kauppahinta, josta on sovittu tai jonka myyjä hyväksyy. Kuntotarkastaja ei välttämättä edes tiedä, mihin hintaan asuntoa tai kiinteistöä ollaan kauppaamassa. Kiinteistönvälittäjän korvauksiin tuomitsevien ratkaisujen perusteluissa on myös annettu ratkaisevaa painoarvoa Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain esitöille. Suhteessa kuntotarkastajaan ei myyjän luottamusta kauppahinnan pysyvyyteen ole perusteltua suojata niin, että kuntotarkastaja tulisi velvoittaa korvaamaan hinnanalennuksen määrä.<sup>204</sup>

Ståhlbergin mukaan kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen ostajan maksamasta, virheen aiheuttamasta ylihinnasta jos myyjä osoittautuu varattomaksi tai hinnanalennuksen perusteet eivät täyty.<sup>205</sup> Ongelmallista olisi, voidaanko kuntotarkastaja velvoittaa maksamaan koko hinnanalennuksen määrä jos myyjä osoittautuu varattomaksi. Vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että vahinko on ennalta-arvattava. Kyseenalaista on, täyttyykö ennalta-arvattavuuden vaatimus tilanteessa, missä kohteesta paljastuu kaupan jälkeen mittavaan hinnanalennukseen oikeuttava vaurio jota ei ole kuntotarkastuksessa havaittu. Palkkiota, joita kuntotarkastajat veloittavat palveluksistaan, ei ole mitoitettu silmällä pitäen sitä, että kuntotarkastaja voisi joutua vastuuseen koko havaitsematta jääneen vaurion arvosta.<sup>206</sup>

---

<sup>202</sup> Saarikoski 2006, s. 302.

<sup>203</sup> Ks. myös Saarikoski 2006.

<sup>204</sup> Hoffrén 2013b, s. 341- 342.

<sup>205</sup> Ståhlberg: Kuntokartoitus.

<sup>206</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 861.

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL TI 2.4.2001, 99/37/2151 kuntotarkastajaa on kuitenkin suositeltu korvaamaan osa myyjän maksamasta hinnanalennuksesta. Perustelujen mukaan oikea tieto rakenteen kunnosta olisi todennäköisesti vaikuttanut sovittuun kauppahintaan, ja myyjälle oli aiheutunut vahinkoa koska he olivat kuntotarkastusyrityksen virheen vuoksi joutuneet maksamaan ostajalle hinnanalennusta. Päätös syntyi 3-3 päättyneen äänestyksen tuloksena.

Saarikoski pitää erittäin todennäköisenä, että tulevissa isännöitsijän, kiinteistönvälittäjän ja kuntotarkastajan vastuuta koskevissa vahingonkorvausasioissa lähdetään siitä, ettei toimeksiantajana olevan myyjän ostajalle maksama hinnanalennus ole korvauskelpoinen taloudellinen vahinko.<sup>207</sup>

## 7 Kuntotarkastajan vastuun rajoittaminen

### 7.1 Vastuunrajoitusehdoista

Vastuunrajoitusehto on tavanomainen tapa rajoittaa sopimusrikkomuksesta seuraavaa korvausvastuuta. Korvausvastuulle voidaan vahvistaa enimmäismäärä tai esimerkiksi välilliset vahingot voidaan rajata korvattavuuden ulkopuolelle.<sup>208</sup> Jos vastuunrajoitusehdot ovat osa vakioehtoja, soveltuu niihin yleinen normisto vakioehtojen liitynnästä sekä ankarien ja yllättävien ehtojen korostamisesta.<sup>209</sup> Vastuunrajoitusehtoihin liittyy suppean tulkinnan periaate, joka tarkoittaa sitä, että epäselvää ehtoa tulkitaan laatijansa vahingoksi. Korvausvastuusta voidaan säätää pakottavasti. Esimerkiksi kuluttajansuojalain 8 luvun mukaan ei kuluttajapalveluksiin liittyvää kuluttajan korvaussuojaa voida heikentää<sup>210</sup>. Jos vastuunrajoitusehtoa koskevaa pakottavaa sääntelyä ole, voidaan ehtoa silti arvioida oikeustoimen kohtuullistamista koskevan Oikeustoimilain 36 §:n mukaan. Kansainvälisesti tunnetun periaatteen mukaan tahalliseen tai törkeän huolimattomaan sopimusrikkomukseen syylistynyt ei voi vedota hyväkseen vastuunrajoitusehtoon.<sup>211</sup>

Periaatetta noudatetaan myös Suomessa. Korkein oikeus on käyttänyt seuraavia perusteita arvioidessaan törkeää tuottamusta: vahingon todennäköisyys, potentiaalisen vahinkoseuraamuksen vakavuus, tietoisuus riskin aiheuttavasta seikasta ja suhtautuminen riskiin, huolellisesta menettelystä poikkeamisen merkittävyys, ammattilaiselle asetettava vaatimustaso, vakiintuneiden menettelytapojen (merkittävä) rikkominen, aiempien kokemusten tuoma tieto riskistä ja siihen perustuva

---

<sup>207</sup> Saarikoski, 2006 s. 305- 306.

<sup>208</sup> Hemmo 2003, s. 282.

<sup>209</sup> Wilhelmsson 2008, s. 167, Vastuunrajoitusehdot ovat tavallisia vakioehdoissa, ja ovatkin usein syynä vakioehtojen käyttöön.

<sup>210</sup> Hemmo 2002, s. 206.

<sup>211</sup> Hemmo 2005, s. 321- 322.



huolehtimisvelvollisuus, sopimuksen tai vastuun perustana olevan toiminnan tarkoitus ja varoimenpiteiden toteuttamismahdollisuus. Kvalifiointiin saatetaan tarvita useampi peruste.<sup>212</sup>

Oikeuskäytännössä on usein puututtu ehtoihin, joilla on vastuun edellytykseksi asetettu kvalifioitu tuottamus.<sup>213</sup> Vaikka nimenomaista lainsäädännöstä vastuunrajoittamiskiellosta ei tulisi oikeussuhteeseen sovellettavaksi, voi ehto silti olla sopimusoikeudellisten näkökohtien mukaan kohtuuton.<sup>214</sup> Vastuunrajoitusehtoihin ei kuitenkaan välttämättä liity kohtuuttomuusongelmaa. Sopimuskumppani saattaa saada suorituksen halvemmalla siinä tapauksessa, että toinen osapuoli rajoittaa vastuutaan.<sup>215</sup> Tällöin sopimustasapaino pysyy kohtuullisena<sup>216</sup>. Jos sopimus sisältää kohtuuttoman vastuunrajoitusehdon, voi olla syytä jättää tämä vastuunrajoitus huomioon ottamatta ja soveltaa niitä vastuusääntöjä, jotka muutoin olisivat voimassa kyseisessä sopimussuhteessa<sup>217</sup>. Sovittelu voi tulla kyseeseen, vaikka osapuoli olisi hyväksynyt sopimuksen tietoisena sen epäedullisista ehdoista, jos olosuhde on ollut sellainen, ettei osapuolella ole ollut muuta mahdollisuutta kuin hyväksyä ehdot.<sup>218</sup>

Kuntotarkastukselle on ominaista sekä vakioehdoin tehtävät sopimukset että välilliset vahingot jotka seuraavat kuntotarkastuksen virheellisyydestä. Niinpä vastuunrajoitusehdot vaikuttaisivat olevan omiaan käytettäväksi kuntotarkastussopimuksissa. Tässä esityksessä käsitellään vain kuluttajan tilaamaa kuntotarkastusta, joten kuluttajansuojalain pakottavuuden vuoksi eivät vastuunrajoitusehdot ole laajasti kuntotarkastajan käytettävissä. Erilaisista vastuusuhdeasetelmista johtuen luodaan kuitenkin silmäys siihen, minkälaiset mahdollisuuden kuntotarkastajalla on vastuunrajoitusehdoilla parantaa asemaansa suhteessa eri henkilötahoihin.

## 7.2 Vastuunrajoitusehdon sitovuus toimeksiantajaa kohtaan

Jaksossa 4.1 on käsitelty kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuuta kuluttajaa kohtaan ja todettu, että tähän sopimussuhteeseen voidaan luultavasti soveltaa kuluttajansuojalakia. KSL 3:1 kieltää kohtuuttomien sopimusehtojen käytön. Kuluttajasopimuksissa vastuunrajoitusehdot ovat kuitenkin usein pätemättömiä jo siksi, että ne ovat ristiriidassa kuluttajansuojalain pakottavien säännös-

---

<sup>212</sup> Hahto 2008, s. 110- 111.

<sup>213</sup> Hemmo 1994, s. 292. Esimerkiksi ennen OikTL 36 §:n voimaantuloa ratkaistu tapaus KKO 1982 II 195 ja ratkaisu KKO 1983 II 91.

<sup>214</sup> Routamo – Shåhlberg – Karhu 2006, s. 420.

<sup>215</sup> Hemmo 1995, s. 577- 578.

<sup>216</sup> Wilhelmsson 2008, s. 209, Sopimustasapaino on osa kohtuusperiaatetta.

<sup>217</sup> Wilhelmsson 2008, s. 114.

<sup>218</sup> HE 247/1981, s. 12 ja 17.

ten kanssa<sup>219</sup>. Kuluttajapalveluksista säätävän 8 luvun 2 §:n mukaan sopimusehto, joka poikkeaa tämän luvun säännöksistä tilaajan vahingoksi, on mitätön, jollei jäljempänä toisin säädetä. Saman luvun 20 §:n mukaan tilaajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii palveluksessa olevan virheen vuoksi. Näin ollen ei toimeksiantosopimuksessa voida kuluttajalle korvattavan vahingon määrää tai laatua rajoittaa. Jos kuluttajansuojalakia ei kuitenkaan kuntotarkastajan ja tilaajan väliseen suhteeseen sovelleta, on tilanne lähtökohtaisesti toinen. Mikäli pakottavaa sääntelyä ei ole, sopimuksen vastuunrajoitusehdot sitovat osapuolia, ellei oikeustoimen kohtuullistamisesta muuta johdu<sup>220</sup>.

Sopimusosapuolten tosiasiallinen suhde ei kuitenkaan muutu, sovellettiinpa tähän sopimussuhteeseen kuluttajansuojalakia vai ei. Kuten aiemmin on todettu, voidaan kuluttajansuojalakia soveltaa ainakin pitkälti analogisesti. Joka tapauksessa sopimusehtojen kohtuullisuutta arvioidaan oikeustoimilain 36 §:n nojalla, jolloin huomioon otetaan muun muassa sopimusosapuolten asema suhteessa toisiinsa ja sopimustasapaino näiden osapuolten kesken<sup>221</sup>. Hallituksen esityksen mukaan oikeustoimilain sovittelusäännöstä ei yleensä pidä soveltaa sellaisiin sopimuksiin, joita koskee erityinen sovittelusääntö.<sup>222</sup> Kuluttajansuojalain koskeman sopimuksen sovitteluun tulisi siis soveltaa KSL 4:1:ää.<sup>223</sup>

Wilhelmssonin mukaan sopimusoikeudelliseen lainsäädäntöön sisältyvillä pakottavilla säännöksillä voi olla merkitystä myös silloin, kun sovelletaan sovittelusäännöksiä. Pakottavat säännökset voivat osoittaa, mikä on hyväksyttävää sopimussuhteessa myös soveltamisalansa ulkopuolella. Tästä on apua silloin, kun sopimussuhdetta ei ole säännelty lailla, mutta samankaltaisista sopimuksista on säädetty.<sup>224</sup> Hallituksen esityksen mukaan kuluttajasopimusten sääntelyä koskevaa käytäntöä voidaan käyttää apuna kohtuusharkintaan myös kuluttajansuojalain soveltamisalan ulkopuolella. Erityisesti sellaisissa sopimuksissa, joissa osapuolten välillä on epäsuhta samaan tapaan kuin kuluttajasopimuksissa, on perusteltua ottaa huomioon kuluttajaviranomaisten käytäntö harkittaessa sopimuksen kohtuullisuutta.<sup>225</sup>

---

<sup>219</sup> Wilhelmsson 2008, s. 169 ja 151. Jos ehto on ristiriidassa pakottavan oikeuden kanssa, ei sovittelukysymys tule ajankohtaiseksi vaan ehto on jo tästä syystä tehoton.

<sup>220</sup> Hemmo 2002, s. 206.

<sup>221</sup> Ks. Wilhelmsson 2008, s. 119, jonka mukaan Oiktl 36§:n yleislausekkeen nojalla voidaan sovitella kaikenlaisia varallisuus oikeudellisia sopimuksia.

<sup>222</sup> HE 247/1981 s. 10

<sup>223</sup> Wilhelmsson 2008, s. 120.

<sup>224</sup> Wilhelmsson 2008, s. 151- 152.

<sup>225</sup> HE 247/1981, s. 14.

Tosiasiallisesti voi siis olla, että lopputulos myös vastuunrajoitusehtojen sitovuuden osalta on sama siitä riippumatta, sovelletaanko kuluttajansuojalakia vai yleisiä sopimusoikeuden periaatteita.

### 7.3 Vastuunrajoitusehdon sitovuus toimeksiantajan vastapuolta kohtaan

Toinen kysymys on, voiko kuntotarkastaja rajoittaa vastuutaan toimeksiantajan vastapuolta kohtaan kuntotarkastussopimukseen sisältyvillä vastuunrajoituslausekkeilla. Tähän henkilösuhteeseenhan ei sovelleta kuluttajansuojalakia. Asiantuntija ja toimeksiantaja eivät voi kaventaa lain nimenomaiseen säännökseen perustuvaa sivulliseen kohdistuvaa vastuuta. Esimerkiksi myyjän toimeksiannosta toimiva kiinteistönvälittäjä ei kiinteistönvälityslaisissa säädetyn takia voi välitys-sopimuksessa rajoittaa vastuutaan suhteessa ostajaan. Asiantuntijan ja toimeksiantajan välisellä sopimuksella ei myöskään voida heikentää sivulliselle vahingonkorvauslain nojalla kuuluvaa korvaussuojaa.<sup>226</sup>

Jos vastuuta rajoittava varauma saatetaan sivullisen tietoon, on asiantuntijalla yleensä melko laaja mahdollisuus rajoittaa vastuutaan häntä kohtaan, ainakin jos sivullinen on elinkeinonharjoittajan asemassa. Esimerkiksi kiinteistöarvion laatija voi liittää arvioon maininnan, ettei vastaa sen oikeellisuudesta sivullisia kohtaan. Tällainen yksipuolinen ilmoitus estää vastapuolta saamasta perusteltua käsitystä siitä, että asiantuntija huolehtisi myös hänen eduistaan. Tällaisia varauksia on siis yleensä pidettävä tehokkaina. Etukäteinen varauma ei kuitenkaan ole tehokas, jos asiantuntija tarkoituksellisesti pyrkii johtamaan sivullista harhaan tai menettelee muuten hyvän tavan vastaisesti. Varauman vetoaminen voi estyä myös silloin, jos asiantuntijan edellytetään toimivan korostuneen tasapuolisesti. Esimerkiksi riidan sovittelussa voidaan tällaista tasapuolisuutta edellyttää. Sivullisen oikeuksia rajaa myös sellainen hänen tietoonsa tullut vastuunrajoitusehto, joka koskee asiantuntijan ja toimeksiantajan välistä oikeussuhdetta. Jos sivullisen tiedossa on, että asiantuntija on rajoittanut vastuunsa suhteessa toimeksiantajaan palkkion määrään, ei sivulliselle juuri voi syntyä perusteltua luottamusta siihen, että asiantuntija olisi tarkoittanut rajoittamattoman vastuun suhteessa sivulliseen.<sup>227</sup>

---

<sup>226</sup> Norros 2007a, s. 715. KiintVälL 14 § on esimerkki pakottavasti säädetystä sivulliseen kohdistuvasta vastuusta. Jos vahingonkorvauslain mukainen korvausvastuu sopimuksen ulkopuolista kohtaan voitaisiin sopimuksen ehdoilla välttää, merkitsisi tämä sopimusta kolmannen vahingoksi, jotka ovat vähäisiä poikkeuksia lukuunottamatta oikeudessamme kiellettyjä. Sopimuksista kolmannen vahingoksi esim. Häyhä 2005, s. 135.

<sup>227</sup> Norros 2007a, s. 716- 717. Tulkinnallisena lähtökohtana on oltava, että sopijapuolten oletetaan pyrkineen ehdon mahdollisimman laajaan sivullissitovuuteen. UNIDROIT:n sopimusoikeusperiaatteiden 5.2.4 artiklan mukaan sopi-

Painavat perusteet puoltavat myös sitä, että asiantuntija voisi vedota sellaiseen ehtoon myös vilpittömässä mielessä olevaa sivullista kohtaan, johon hän voisi vedota suhteessa toimeksiantajaan. Ei ole perusteltua, että sivullinen olisi paremmassa asemassa esimerkiksi suhteessa kiinteistöarvion laatijaan kuin toimeksiantaja. Lisäksi jos asiantuntijan tehtävänä on toimia tasapuolisesti kumpaakin osapuolta kohtaan, ei hänen vastuussakaan tulisi olla eroa suhteessa eri osapuoliin.<sup>228</sup>

Asiantuntijan vastuuaseman ei tulisi heikentyä sen seikan perusteella, onko sattumalta sivullisen tietoon tullut toimeksiantosuhteessa sovittu vastuunrajoitus. Vastuunrajoituksen mahdollisuus on joka tapauksessa suuri, vaikkei sivullinen tietäisikään mahdollisen rajoituksen olemassa olosta. Sivullisen ei siis pitäisi kovin helpolla pystyä luottamaan siihen, että asiantuntijan vastuu suhteessa toimeksiantajaan on rajoittamaton. Kohtuuttoman laajoihin vastuunrajoitusehtoihin sivullista kohtaan voidaan puuttua joka tapauksessa varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n sovittelusäännöksellä. Jos rajoitusehto on pätemätön suhteessa toimeksiantajaan, voitaneen sen pätevyys myös sivullista kohtaan riitauttaa.<sup>229</sup> Jos toimeksisaajan vastuuseen suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen sovelletaan sopimusvastuun periaatteita, on Hemmon mukaan tällaiseen kaksiasianosaissuhteen ylittävään vastuuseen ulotettava myös toimeksiantosopimukseen mahdollisesti sisältyvät virhearvioinnin perusteet ja korvausvastuun rajoitukset.<sup>230</sup>

Aiemmin todettiin, että ainakaan mikäli tämän esityksen mukaiseen kuluttajan tilaamaan kuntotarkastukseen sovelletaan kuluttajansuojalakia, ei toimeksisaajan vahingonkorvausvastuusta suhteessa tilaajaan voida rajoittaa. Lopputulos voi olla sama, vaikka sovellettaisiin yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Voidaan kuitenkin esittää kysymys, onko tällaisessa toimeksiantosopimuksessa mahdollista rajoittaa kuntotarkastajan vastuuta suhteessa sivullisiin. Kuntotarkastaja voisi esimerkiksi kuntotarkastuksen suorittamisen yhteydessä tai kuntotarkastusraportilla ilmoittaa toimeksiantajan vastapuolelle, ettei vastaa suorituksensa oikeellisuudesta sivullisia kohtaan. Tällaisen varauman pätevyys vaikuttaisi kuitenkin sopivan huonosti kuntotarkastuksen toimeksiantosopimukseen, joka tehdään yksityishenkilöiden välistä asuntokauppaa varten. Ensinnäkin, kuntotarkastuksen on tarkoitus tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille. Koska kuntotarkastuksen on tarkoitus toimia tasapuolisesti kaupan osapuoliin nähden, ei laajempi korvaus-

---

mus kolmannen hyväksi -tilanteissa velallinen voi vedota kolmatta kohtaan samoihin vastuutaan rajoittaviin perusteisiin kuin mihin hän voi vedota sopimuskumppaniaan kohtaan.

<sup>228</sup> Norros 2007a, s. 717. Sivullisen ja toimeksiantajan korvaussuojasta ks. Kleineman 2001, s. 634- 635.

<sup>229</sup> Norros 2007a, s. 717- 718. Sopimusketjutilanteisiin liittyen Norros 2007b, s. 308- 313, jonka mukaan sovitteluperusteena ei voi olla sopimusehdon väitetty kohtuuttomuus alkuperäisen sopijapuolen ja kolmannen välillä.

<sup>230</sup> Hemmo 1998, s. 304.

vastuu myyjää kuin ostajaa kohtaan vaikuta perustellulta. Ostajan asema ja kuntotarkastajan vastuu häntä kohtaan voisi vaihdella sen mukaan, onko hän myyjän ohella toimeksiantajana vai ei.

Vastuun sisällön määrittely sen perusteella, kumpi kaupan osapuolista on toimeksiantajana, saataisi rangaista sitä osapuolta, joka yrittää varmistaa, että kaupan kohteesta olisi riittävät tiedot kauppaa tehtäessä. Koska kuntotarkastuksella voidaan välttää myöhempiä riitaisuuksia, tulisi osapuolia kannustaa sen teettämiseen.<sup>231</sup>

Lopuksi, vahingonkorvauslain mukaista korvaussuojaa ei kuitenkaan voida evätä ostajalta toimeksiantosopimuksella. Vastuunrajoitusehdon sitovuus ostajaa kohtaan vaikuttaa heikolta siitä riippumatta, tulkintaanko kuntotarkastajan ja ostajan välinen suhde vahingonkorvauslain mukaiseksi sivullisuhteeksi vai sopimussuhdetta lähellä olevaksi suhteeksi, jolloin sovelletaan sopimusoikeudellisia periaatteita. Mikäli kuntotarkastajan ja tilaajan väliseen suhteeseen ei kuluttajansuojalakia sovelleta, lienee periaatteessa mahdollista, että kuntotarkastaja voi sopimusmääräyksin rajoittaa vastuutaan kaupan osapuolia kohtaan, kunhan vastuunrajoitusehdot pysyvät kohdullisina sopimustasapainon kannalta.

Asetelma on erilainen liikesuhteissa, kun elinkeinonharjoittaja tilaa kuntotarkastuksen liiketoimintaan liittyvään tarkoitukseen. Tällainen tilanne lienee kyseessä, kun kiinteistönvälittäjä tilaa kuntotarkastuksen kauppaa varten, jossa hän toimii välittäjänä. Kuluttajansuojalaki ei tällöin sovellu, eivätkä sen suoja säännökset rajoita vastuunrajoitusehtojen käyttöä<sup>232</sup>. Miten siis menetellään silloin, jos toimeksiantosopimuksella on kavennettu kuntotarkastajan korvausvastuuta suhteessa kiinteistönvälittäjään. Onko tilannetta tulkittava niin, että vastuu ostajaa ja myyjää, eli tässä tapauksessa sivullisia kohtaan on enintään niin laaja kuin toimeksiantajaa eli kiinteistönvälittäjää kohtaan. Jos tällainen tilanne katsottaisiin mahdolliseksi, olisi ostajalla ja myyjällä vielä käytössään vahingonkorvauslain mukainen tie suhteessa kuntotarkastajaan, sekä kiinteistönvälittäjän lakisääteinen vahingonkorvausvastuu kaupan osapuolia kohtaan.

## 8 Kuntoarvion ja muun tutkimuksen suorittajan vastuu

Tässä jaksossa luodaan silmäys muiden selvitystyyppien suorittajan vastuuasetelmiin. Jos kuluttaja tilaa kuntotarkastuksen asuntokauppaa varten, kuntotutkimuksen jonkin tietyn riskirakenteen

---

<sup>231</sup> Hoffrén 2011, s. 255.

<sup>232</sup> KH 90–00393 ohjeen mukaan yritykselle suoritettavassa kuntotarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 1995 (LVI 03-10238, KH X4-00201), joiden mukaisesti kuntotarkastajan vastuu voidaan rajata kuntotarkastajan palkkion määrään. Uudet ehdot KSE 2013 ovat tulleet voimaan 14.2.2014.

perusteellisempaa tutkimusta varten tai kosteusmittauksen, sovelletaan tähän sopimussuhteeseen kuluttajansuojalain samoja vastuusäännöksiä, mikäli kuluttajansuojalakia katsotaan voivan soveltaa näiden tyyppiin tarkastustoimeksiantoihin. Muussa tapauksessa sovelletaan yleisiä sopimusoikeuden periaatteita. Nähdäkseni kosteuskartoituksiin tai kuntotutkimuksiin ei asuntokaupan kuntotarkastukseen verrattuna ole vastuukysymysten suhteen sellaista eroa, että niitä olisi tarpeen lähemmin tässä yhteydessä käsitellä. Kosteuskartoitus ja kuntotutkimus voidaan tehdä muuten kuin asuntokauppaa varten, ja miksei myös kaupan yhteydessä. Kuntotutkimus tehtänee usein silloin, jos pintapuolisessa tutkimuksessa paljastuu tarve tarkempiin tutkimuksiin. Vahinkoa toimeksisaajan huolimattomuudesta voi siis kärsiä toimeksiantaja ja jos selvitys tehdään kauppaa varten, myös toimeksiantajan vastapuoli. Huolellisuutta arvioidaan muun muassa KH-ohjekortiston ja selvityksen suorittajalle asetetun huolellisuusstandardin perusteella.

Sen sijaan kuntoarvio, joka tehdään rivi- tai kerrostaloon, voi muodostaa useamman henkilötalon välisiä vastuusuhteita. Asuinkiinteistön kuntoarviota varten on laadittu omat KH-ohjeet, joihin kuuluvat kuntoarvioijan ohje, tilaajan ohje ja ohje kuntoluokan määräytymisestä<sup>233</sup>. Kiinteistön kauppaan verrattuna käytetyn asunnon kaupassa on yksi mahdollinen vastuusubjekti lisää kaupan osapuoliin nähden. Asunto-osakeyhtiöllä on vastuu omistamastaan rakennuksesta, sen kunnossa pysymisestä ja siitä, ettei mahdollinen yhden osakkaan vastuulla oleva vaurio pääse laajenemaan muiden haitaksi.<sup>234</sup>

Kun ostaja on ostanut virheellisen asunnon, voi vastuu virheestä kuulua siis myös taloyhtiölle. Kyseessä oleva virhe voi nimittäin kuulua lain mukaan asunto-osakeyhtiön korjausvelvollisuuden piiriin. Jos tällainen virhe on kyseessä, ei ostaja tavallisesti voi vaatia virheestä aiheutuneiden kustannusten korvaamista myyjältä. Taloyhtiön vastuulla on korjata muun muassa kiinteistön rakenteesta johtuvat viat, esimerkiksi puutteelliset eristeet. Korjauksista aiheutuvat kustannukset jaetaan osakkaille samaan tapaan kuin muut yhtiön perimät vastikkeet. Tämä yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaalle aiheutuva kustannus voi olla myyjän ja ostajan välisessä kaupassa hinnanalennuksen perusteena. Tällä osuudella ei välttämättä ole vaikutusta kauppahintaan, koska se on kokonaiskuluihin nähden usein vain murto-osa. Pienissä yhtiöissä asia voi olla toisinkin. Asunto-osakeyhtiö vastaa vastuupiiriinsä kuuluvista seikoista ja mahdollisista laiminlyönneistään. Vastuu huoneiston sisäpuolisista pinnoitteista kuuluu osakkaalle, mutta yhtiö velvollinen korvaamaan

<sup>233</sup> Kuntoarvioijan ohje on julkaistu nimikkeillä KH 90-00535, LVI 01-10538 ja RT 18-11131, tilaajan ohje nimikkeillä KH 90-00534, LVI 01-10537, RT 18-11130 ja ohje kuntoluokan määräytymisestä nimikkeillä KH 90-00495, LVI 01-10487, ja RT 18-11061.

<sup>234</sup> Koskinen 2004, s. 181.

niiden vaurioitumisen jos se johtuu taloyhtiön laiminlyönnestä vesikaton korjauksesta. Osakkeenomistaja voi joutua vastuuseen taloyhtiötä kohtaan, jos hän rikkoo aiheuttaa vahinkoa rakenteille. Asunto-osakeyhtiö vastaa myös isännöitsijäntodistuksen virheestä.<sup>235</sup>

Kinnunen – Kuhanen on todennut, ettei yhtiön ei tarvitse korvata osakkeenomistajien irtaimistolle tai osakkeenomistajalle itselleen aiheutuneita vahinkoja, vaikka aiheutunut kosteus- tai homevaurio kuuluisikin yhtiön kunnossapitovastuuseen. Ne eivät pelkän kunnossapitovastuun perusteella tule yhtiön vastattaviksi. Osakkaalla voi olla kuitenkin oikeus saada vastike alennetuksi ajalta, jolloin huoneiston käyttö estyy tai vaikeutuu huomattavasti. Voi nimittäin olla osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, jos yksi osakas ei voi käyttää huoneistoaan, mutta joutuu maksamaan saman vastikkeen kuin muut. Yhtiö voi joutua vahingonkorvausvastuuseen esimerkiksi muuttokustannuksista vahingonkorvauslain perusteella.<sup>236</sup>

Asuinkiinteistön kuntoarvion tilaajan ohjeen mukaan kuntoarvion tavoitteena on lähtötietojen hankinta kunnossapitosuunnittelua varten. Arvio tehdään pääosin aistinvaraisesti ja asiakirjojen avulla. Tarvittaessa voidaan tehdä mittauksia, mutta rakenteita ei rikota. Kuntoarvioinnin yhteydessä ei siis piileviä vikoja voida havaita, mutta arvioitsija voi suositella tarkempien tutkimusten tekemistä. Kuntoarvioraportin pohjalta laaditaan kunnossapitosuunnitelma, jossa esitetään korjaustoimenpiteet esimerkiksi 10 vuodelle. Kunnossapitosuunnitelma on syytä hyväksyttävä yhtiökokouksessa.<sup>237</sup>

Kuntoarvion tekee yleensä työryhmä, johon sisältyy rakennus-, LVIA- ja sähkö- sekä tietoteknis-ten järjestelmien asiantuntijat. Kuntoarvioijilta vaaditaan tehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä pätevyys, koulutus, kokemus ja ammattitaito. Sopimus pohjana kuntoarvion tekemistä varten voidaan käyttää Konsulttisopimuksen lomaketta, ja sopimuksessa voidaan viitata konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin. Arvion tekijä sitoutuu noudattamaan kuntoarvio-ohjetta (esimerkiksi KH-90-00535). Jos tilaajana on yksityishenkilö, konsultin vastuu määräytyy kuluttajan-suojalain mukaan.<sup>238</sup>

---

<sup>235</sup> Kasso 2006, s.108- 109.

<sup>236</sup> Kinnunen – Kuhanen 1997, s.41- 42.

<sup>237</sup> Rakennustieto RTS, Kiinteistön kuntoarvio, s. 5.

<sup>238</sup> Rakennustieto RTS – Kiinteistön kuntoarvio, s. 9-10. Uusi sopimuslomake RT 80343 ja uudet sopimusehdot KSE 2013 on julkaistu 14.2.2014.

KSE 2013 -ehtojen mukaan tilaajan ja konsultin välisessä sopimuksessa tulee määritellä ainakin tehtävän kohde, laji, laajuus ja veloituseruste, kohteen käyttötarkoitus sekä konsultin asema suoritusorganisaatiossa. Konsultin vastuulla on se, että häneltä saatu suunnitelma tai hänen suorittama tehtävä on sopimuksen mukainen ja täyttää lain, asetusten ja viranomaismääräysten vaatimukset. Konsultin tulee korjata havaitut virheet ja puutteet, ja jos hän ei näin tee, on tilaajalla oikeus teettää korjaukset konsultin kustannuksella. Konsultti vastaa sopimuksessa tai KSE 2013 -ehdoissa määritellyllä tavalla virheellään tai laiminlyönnillään tilaajalle aiheuttamastaan vahingosta. Vastuun ulkopuolelle on rajattu vaikeasti ennakoitavat ja muut välilliset vahingot, jotka johtuvat esimerkiksi tuotannon tai liikevaihdon vähentymisestä tai keskeytymisestä taikka muusta tulon menetyksestä. Vahingonkorvauksen ylärajasta määrätään sopimuksella tai muussa tapauksessa se on enintään sopijapuolen kokonaispalkkion suuruinen. Jos konsultti havaitsee syntyneen tai syntyneen olevan vahingon, on tästä välittömästi ilmoitettava tilaajalle. Konsultin vastuu päättyy kahden vuoden kuluttua tilaajan ja konsultin välisen toimeksiannon mukaisen aineiston luovuttamisesta. Mikäli suunnitelmaa ei välittömästi toteuteta, vastuu on voimassa enintään 5 vuotta toimeksiannon mukaisen aineiston luovuttamisesta. Konsultin vastuu lakkaa kuitenkin vasta 10 vuoden kuluttua sellaisista vioista ja puutteista, jotka tilaaja näyttää aiheutuneen konsultin tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta tai joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita ennen edellä mainitun vastuuajan päättymistä.<sup>239</sup>

Asuinkiinteistön kuntoarvio on käyttötarkoitukseltaan erilainen toimeksianto kuin kuntotarkastus asuntokauppaa varten. Arvion tarkoituksena on saada asunto-osakeyhtiötä varten pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma, kun taas asuntokaupan yhteydessä tehtävän kuntotarkastuksen on tarkoitus tarjota oikeat tiedot kaupan kohteen kunnosta kaupan osapuolille. Tarkempia kuntotutkimuksia ja mittauksia voidaan käyttää hyväksi molemmissa toimeksiannoissa niiden tavoitteen saavuttamiseksi. Myös kuntoarvioitsija vastaa huolimattomuudellaan aiheuttamasta vahingosta. Tähän lukeutuu ilmeisesti muun muassa kunnossapitosuunnitelmaan kirjattujen perusteettomien toimenpidekehotusten aiheuttamat vahingot että huolimattomuuden takia havaitsematta jääneiden puutteiden aiheuttamat vahingot. Kuntoarvioitsijan toimeksiantajana lienee kuitenkin useimmiten yhtiö, jolloin vastuunrajoituksista voidaan sopia myös toimeksiantajan vahingoksi ja käyttää konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja, joissa vastuukysymysten osalta on myös määrätty. Näin ollen kuntoarvioitsijan vastuu on kenties useimmiten rajoitetumpi kuin asuntokaupan kuntotarkastajalla.

---

<sup>239</sup> Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013, s. 2- 4.



Näkisin, että vahingonkärsijänä kuntoarvioijan huolimattomuudella aiheuttamasta vahingosta on useimmiten asunto-osakeyhtiö. Yhtiö lienee useimmiten arvion tilaajana, ja arvio tehdään pääosin yhtiön vastuulla oleviin tiloihin ja rakenteisiin. Yhtiöllä on tällöin oikeus vahingonkorvaukseen sopimuksen ja konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen mukaan. Yhtiön osakkaat tietenkin käytännössä joutuvat rahoittamaan mahdollisia korjaustöitä. Myös yksityishenkilön asemassa oleva taloyhtiön asukas voi kärsiä vahinkoa kuntoarvion virheestä esimerkiksi silloin, kun hänen huoneistonsa on arvion yhteydessä tarkastettu ja siitä on annettu virheellistä tietoa. On vaikea kuvitella, että asukas voisi tässä tilanteessa kohdistaa korvausvaatimuksensa taloyhtiöön, varsinkin jos virheellisen arvion kohteena on sellainen asunnon seikka, joka ei ole taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Asukas ei ole suoranaisesti kuntoarvion tekvän yrityksen sopimuskumppani, joten sopimusperusteisia vaatimuksia ei asukas voine yritystä kohtaan esittää. Kuntoarvion tekijän sopimusvastuun ulottamista taloyhtiön osakkaaseen, tai jopa osakkaan vuokralaiseen, ei voida täysin perustella samoilla argumenteilla kuin asuntokauppaa varten toimivan kuntotarkastajan vastuuta suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen. Korvausvaatimus vahingonkorvauslain mukaan lienee kuitenkin mahdollinen.

On vielä mahdollista, että taloyhtiön asukas on myymässä asuntoaan, ja esittää kuntoarvion pohjalta asuinkiinteistöstä saamiaan tietoja ostajaehdokkaalle. Tällöin päästään siihen asetelmaan, että virheellisen arvion takia voi ostaja maksaa huoneistosta liian suuren hinnan, taikka huoneisto myydään liian halvalla, jolloin myyjä kärsii vahingon. Lisäksi osapuolet saattavat kärsiä vahinkoa virheen takia tarpeellisten selvittelyiden ja järjestelyiden muodossa. Myyjän on tietenkin mahdollista teettää huoneistossa kosteus- ja hometutkimus juuri kauppaa varten<sup>240</sup>. Myyjä voi joutua virhevastuuseen siksi, että on esittänyt ostajalle asunto-osakeyhtiön edustajalta saamansa väärän tai puutteellisen tiedon, joka voi koskea esimerkiksi tehtyjä kosteus- ja homevauriotutkimuksia. Tällöin myyjällä on oikeus korvaukseen yhtiöltä tai/ja tiedon antaneelta henkilöltä. Korvausvastuun syntyminen edellyttää yhtiön tai sen edustajan huolimattomuutta. Korvattava määrä ei välttämättä vastaa myyjän maksamaa hinnanalennusta. Jos ostaja on asunnon kuntoa koskevan väärän tiedon perusteella maksanut ylihintaa, saisi myyjä perusteetonta etua, jos hän saisi yhtiötä korvauksena hinnanalennuksena maksamansa summan.<sup>241</sup>

Turun hovioikeuden ratkaisussa 5.6.1997, S 97/2014 kiinteistön ostajana oleva yhtiö vaati myyjältä ja kuntoarvion tehneeltä insinööritoimistolta vahingonkorvausta yhteisvastuullisesti katon

<sup>240</sup> Kinnunen – Kuhanen 1997, s. 110.

<sup>241</sup> Kinnunen – Kuhanen 1997 s. 108- 109.

vuotojen perusteella. Myyjä kohtaan vaatimus oli toissijaisesti hinnanalennusta. Ratkaisu on vanhan maakaaren aikainen. Insinööritoimisto vetosi kanteen kiistämisen tueksi siihen, että konsulttitoiminnan yleisissä sopimusehdoissa vastuu rajataan korkeintaan palkkion suuruiseksi. Insinööritoimiston edustajan mukaan kantaja oli toimeksiannon sisällöksi ilmoittanut muun muassa vesikaton kantavien rakenteiden ja perustusten tarkastuksen. Vesikaton tarkastus oli kuitenkin tapahtunut vain ullakolta käsin. Käräjäoikeuden mukaan insinööritoimiston edustaja oli suorittanut tarkastuksen niissä rajoissa, jotka toimeksiantaja oli antanut. Vesikaton tarkastuksen suhteen ei kantaja ollut pyytänyt erityisiä toimia eikä myöskään rajoitetun ajan ja turvavarustusten puutteen vuoksi antanut siihen mahdollisuutta. Kantaja oli myös ollut läsnä koko tarkastuksen ajan. Käräjäoikeus katsoi, ettei insinööritoimiston näytetty toimineen huolimattomasti. Myöskään myyjä ei ollut käräjäoikeuden mukaan vahingonkorvausvastuussa, koska ostajayhtiö oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa vesikaton kunnosta.

Hovioikeus totesi että kaupassa on ollut virhe vesikaton vuotamisen takia. Tieto vuotavasta katosta olisi varsin todennäköisesti vaikuttanut kaupan solmimiseen tai kauppahintaan. Myyjä oli vakuuttanut, ettei katto vuoda. Myyjän on täytynyt tietää vuodosta, koska ullakolta oli myynnin jälkeen löytynyt vesiämpäreitä, joilla on ilmeisesti yritetty estää veden valuminen sisätiloihin. Rakennus oli arvoltaan ja laadultaan kaupaa tehtäessä ollut huonompi kuin sen oli edellytetty olevan, joten myyjällä oli hovioikeuden mukaan oikeus hinnanalennukseen. Kuntoarvion osalta hovioikeus katsoi, ettei insinööritoimisto ollut näyttänyt, että toimeksiannon olisi tarkoitettu olevan suppeampi, kuin ostajan tarkastusvelvollisuuden tällaisessa kaupassa. Huolellisessa tarkastuksessa katon vuoto olisi ollut havaittavissa. Myös ullakkotiloissa olleet ämpärit olisi insinööritoimiston edustajan tullut huolellisessa tarkastuksessa havaita. Insinööritoimisto ei hovioikeuden mukaan voinut vedota konsulttitoiminnan sopimusehtojen vastuunrajoituksiin, koska näiden ehtojen soveltamisesta ei ollut sovittu ostajayhtiön kanssa. Insinööritoimisto oli huolimattomuuttaan laiminlyönyt sopimukseen perustuvan tarkastusvelvollisuutensa katon osalta, ja oli näin ollen velvollinen korvaamaan aiheuttamansa hinnanalennuksen määräisen vahingon yhteisvastuullisesti myyjän kanssa.

## 9 Kuntotarkastus Pohjoismaissa

### 9.1 Ruotsi ja Norja

Ruotsissa ei ole lailla eikä myöskään alemman tasoilla ohjeistuksilla määrätty kuntotarkastuksen suoritustavasta tai sisällöstä, vaan tarkastuksen sisältö pohjautuu muodostuneeseen käytäntöön. Tarkoitus on kerätä tietoa rakennuksen kunnosta ja tarvittaessa suositella lisätutkimuksia. Tarkastajalla vaikuttaisi olevan suuri vastuu, jonka takia neuvontavastuun kattava vakuutus on tarpeellinen. Tällaisen vakuutuksen edellytyksenä on rakennusinsinöörin pätevyys. Joillakin kuntotarkastusyrytyksillä on oma koulutusta ja pätevyyttä koskeva mallinsa. Myyjä tai ostaja voi teettää luovutustarkastuksen pientalon kaupan yhteydessä. Tarkastuksen vastuukysymyksistä säännellään kunkin tarkastusorganisaation laatimissa ehdoissa, jotka perustuvat ruotsalaisten tuomioistuinten kiinteistön vikoja koskevissa riita-asioissa antamiin tuomioihin. Vastuu määräytyy Ruotsin vahingonkorvauslainsäädännön mukaan ja vastuun arviointi perustuu siihen, kuinka suuren taloudellisen haitan ostaja tai myyjä on tarkastuksessa tehdystä virheestä kärsinyt. Vahingonkorvaussumma voidaan arvioida laskemalla, kuinka paljon vika olisi vähentänyt kauppahintaa, mikäli se olisi havaittu ennen kauppasopimuksen tekemistä. Kuntotarkastaja voi vakuuttaa kutakin yksittäistä kuntotarkastusta koskevan vahingonkorvausvastuunsa. Luovutustarkastukset ovat silmämääräisiä, eikä niissä yleensä käytetä kosteusmittareiden kaltaisia apuvälineitä.<sup>242</sup>

Norjassa ei myöskään ole laissa säädetty, että asuntokauppaa varten tulisi laatia kuntotarkastus. Pakollisesti kuntotarkastuksesta on kuitenkin valmisteltu lakiesitystä ja Norjan standardisoimisliitto on valmistellut säännöstöä kuntotarkastuksen sisällöstä ja laajuudesta. Norjan Kuluttajalautakunta (Forbrukerrådet) suosittaa, että asuntokauppaa varten tehtäisiin aina kuntotarkastus.<sup>243</sup> Kuntotarkastuksen sisällöstä on muodostunut vakiintunut käytäntö. Tarkastuksen suorittaa usein alan arviointiliiton jäsen silmämääräisesti. Arviointiliitto asettaa jäsenilleen omat vaatimuksensa. Pätevyydistodistus tarkastuksen suorittajille myönnetään tarvittavan ammatillisen pätevyyden perusteella. Hakijan tulee läpäistä Norges Takseringsforbund- liiton hyväksymä tutkinto.<sup>244</sup> Asunnon luovutustarkastuksesta laadittava asunnonmyyntiraportti laaditaan myyjän toimesta. Erotuksena tavallisesta kuntoarviosta myyntiraportissa kiinnitetään erityistä huomiota seikkoihin, jotka ovat omistajanvaihdosta ajatellen erityisen oleellista. Arvio tehdään silmämääräisesti, ja erikseen sovittaessa tarkastaja voi suorittaa kohteessa lisätutkimuksia. Asunnonmyyntiraportti ei korvaa

<sup>242</sup> Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, s. 40- 43.

<sup>243</sup> Hoffrén 2011, s. 256.

<sup>244</sup> Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, s. 47- 48.

myyjän tiedonantovelvollisuutta eikä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Tarkastaja ei ole vastuussa sellaisesta salatusta tai virheellisestä tiedosta, jonka tarkastaja ei ole voinut pätevyytensä tai ammatillisen kokemuksensa perusteella olettaa olleen virheellinen. Ennen raportin käyttöönottoa omistaja tai muodollinen toimeksiantaja on velvollinen tutustumaan raporttiin ja ilmoittamaan mahdollisista virheistä tai puutteista.<sup>245</sup>

## 9.2 Tanska

Tanskassa kuntotarkastuksen teettämiseen pyritään myyjän virhevastuuta koskevalla lainsäädännöllä. Myyjän asuntonaan käyttämän tai ostajan asunnoksi tarkoitetun asunnon kauppaa koskee erityislaki (lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v). Lain mukaan myyjä vapautuu vastuustaan laatuvirheisiin, jos hän esittää ennen kauppaa ostajalle raportin kohteessa tehdystä kuntotarkastuksesta, antaa tälle tietoa mahdollisuudesta ostaa vakuutus virheiden varalta ja sitoutuu maksamaan osan vakuutusmaksusta. Vastuusta vapautuakseen myyjän on lisäksi kerrottava ostajalle miten nämä seikat vaikuttavat myyjän virhevastuuseen (2 §). Tämän sääntelyn ansiosta kuntotarkastus teetetään käytännössä kaikkien lain soveltamisalaan kuuluvien kauppojen yhteydessä.<sup>246</sup> Tanskassa on lisäksi annettu asetus talon tarkastuksesta BEK nro 1290 14.12.2009. Talon tarkastuksesta laaditaan kuntotarkastusraportti, joka on kirjallinen arvio asunnon näkyvistä vaurioista ja vaurioiden merkeistä. Raportin laativa asiantuntija vertaa asuntoa samantyyppisiin, -ikäisiin ja -kuntoisiin asuntoihin. Kuntotarkastusraportti vaaditaan, jotta ostaja voi hankkia omistajanvaihdosvakuutuksen.<sup>247</sup>

Talon tarkastuksen suorittavasta, nimitetystä rakennusasiantuntijasta on säädetty lailla (Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.). Rakennusasiantuntijalle asetettuja vaatimuksia ovat muun muassa määrätty koulutus (tutkinto tanskan teknillisestä yliopistosta tai teknillisestä korkeakoulusta, taikka arkkitehtikoulutus, teknikon koulutus tai muu vastaava), riittävä työkokemus alalta, kurssin suorittaminen talontarkastusjärjestelmästä (huseftersynsordningens) ja ammatillinen vastuuvakuutus.<sup>248</sup>

Asiantuntijan vastuu ostajaa kohtaan on tuottamusperusteista vastuuta virheistä. Vastuu koskee vikoja, jotka olisi pitänyt mainita raportissa. Tuottamuksen vaikutuksesta säädetään LFFE:ssä. LFFE 3 §:n nojalla ostaja voi esittää vaatimuksia asiantuntijalle, joka ei ole raportissa maininnut

<sup>245</sup> Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, s. 49- 51.

<sup>246</sup> Hoffrén 2011, s. 255- 256.

<sup>247</sup> Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, s. 59.

<sup>248</sup> Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 2012, s. 7- 8.

seikoista joista olisi pitänyt mainita. Ratkaisevaa on se, onko asiantuntija alan ammatillisten vaatimusten mukaan tehnyt virheen. Lainkohdan kommenttien mukaan ostaja voi kohdistaa vaatimuksen asiantuntijaan, vaikka ei ole tähän sopimussuhteessa. Sääntöä voi Rosenmeierin mielestä pitää ilmentymänä yleisestä periaatteesta, että asiantuntija vastaa myös muuta kuin välitöntä sopimuskumppania kohtaan.<sup>249</sup> Periaatetta voidaan Rosenmeierin mukaan soveltaa myös silloin, kun vakuutusyhtiöllä on regressioikeuteen perustuva vaatimus asiantuntijaa kohtaan. Muutoin takautumisoikeutta tulisi arvioida vahingonkorvauslain nojalla.<sup>250</sup>

Asiantuntijan vastuu ostajaa kohtaa rajoittuu yleensä ostajan vakuutuksen omavastuumäärään, jos ostajalla vakuutus on. Korvausta rakennusasiantuntijalta voidaan hakea yleisestä tuomioistuimesta. Ensin pitää kuitenkin valittaa nimitettyjen rakennustarkastajien kurinpito- ja muutoksenhakulautakuntaan (Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige).<sup>251</sup> Lukuunottamatta tapauksia, joissa asiantuntija on antanut takauksen pidemmäksi ajaksi tai on toiminut petollisesti tai törkeästi huolimattomuudesta, ostajan tulee valittaa asiantuntijasta viiden vuoden kuluessa hankintapäivästä tai viimeistään kuuden vuoden kuluessa lähtötilanneraportin päivästä. Muuten ostaja menettää oikeutensa vaatia korvauksia.<sup>252</sup>

LFFE § 3:n mukaan rakennusasiantuntija on velvollinen maksamaan kohtuullisen korvauksen myyjälle, jos myyjän on maksettava hinnanalennus ostajalle sellaisen virheen takia, joka olisi tullut raportissa huomioda. Rakennusasiantuntija voi joutua vastuuseen myyjää kohtaan, jos raportissa ei ole jotain kohteen puutetta mainittu, siinä on mainittu jokin puute jota ei todellisuudessa ole tai jos puute on mainittu vakavampana kuin se todellisuudessa on. Tällainen vastuu on kuitenkin Rosenmeierin mukaan enemmän teoreettinen.<sup>253</sup> Jos myyjä ennen kauppaa antaa ostajalle tarkastusraportin, ei ostaja yleensä voi esittää laatuvirheisiin perustuvia vaatimuksia enää myyjää kohtaan. Vakuutus suojaa piileviltä vioilta. Myyjä vastaa vielä kuitenkin rakennuksen ulkopuolisista osista, kuten viemäreistä, maanalaisista öljysäiliöistä ja saastuneesta maaperästä.<sup>254</sup>

---

<sup>249</sup> Rosenmeier 2013, s. 225- 226.

<sup>250</sup> Rosenmeier 2013, s. 224.

<sup>251</sup> Rosenmeier 2013, s. 219- 220.

<sup>252</sup> Rosenmeier 2013, s. 236.

<sup>253</sup> Rosenmeier 2013, s. 222- 223.

<sup>254</sup> Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige 2012, s. 4.

On mahdollista, että sekä myyjä että asiantuntija ovat ostajaa kohtaan vahingonkorvausvastuussa saman vian tai puutteen takia. Silloin myyjällä ja asiantuntijalla on solidaarinen vastuu vahingon korvaamisesta. Vastuunjaosta säädetään vahingonkorvauslain 25 §:ssä.<sup>255</sup>

Tyypillinen virhe on se, ettei rakennusasiantuntija ole tehnyt talontarkastusta riittävän perusteellisesti, ja sen takia on jäänyt huomiotta sellainen seikka, joka olisi pitänyt todeta talon tarkastuksessa ja mainita tilaraportissa. Voi myös olla, että seikasta mainitaan raportissa, mutta se mainitaan siten, ettei saa oikeaa vaikutelmaa olosuhteesta ja sen luonteesta ja seurauksista. Talon tarkastuksen suorittamisesta määrätään nimitetyn rakennusasiantuntijan käsikirjassa.<sup>256</sup> Asiantuntijan tulee suorittaa talon tarkastus oppaan mukaisesti.<sup>257</sup>

Nimitettyjen rakennusasiantuntijoiden työhön kohdistuu jatkuva laadunvalvonta.<sup>258</sup> Nimitettyjen rakennustarkastajien Kurinpito- ja muutoksenhakulautakunta tutkii kantelut talon tarkastusten raporteista ja käsittelee kurinpitoasiat varmistaakseen, että rakennuksen asiantuntijat täyttävät heiltä edellytetyt vaatimukset. Valitusasioissa lautakunta voi määrätä asiantuntijan maksamaan korvausta menetyksistä, joita valittaja on kärsinyt raportin virheiden tai puutteiden takia. Kurinpitoasioissa voi lautakunta antaa asiantuntijalle varoituksen määrätä sakon tai kieltää käyttämästä nimitetyn rakennusasiantuntijan nimikettä. Lautakunnan päätöksistä voi valittaa tuomioistuihin.<sup>259</sup>

Jos kauppaan käytetään kiinteistönvälittäjää, neuvoo hän myyjää hankkimaan kuntoraportin. Välittäjä ei voi itse valita tiettyä rakennusasiantuntijaa tekemään tarkastusta, koska välittäjän ja asiantuntijan on oltava riippumattomia toisistaan. Välittäjä voi kuitenkin ryhtyä yhteyshenkilöksi sellaisen vakuutusyhtiön kanssa, joka hoitaa rakennusasiantuntijan tai kuntotarkastusraportin hankinnan.<sup>260</sup>

## 10 Tulevaisuuden näkymiä

Hometalkoot-hankeen ohjelmapäällikkö Juhani Pirisen mukaan asuntojen kuntotarkastuksiin on jo viiden vuoden ajan yritetty saada pätevyysvaatimuksia.<sup>261</sup> Ympäristöministeriön Kosteus- ja

<sup>255</sup> Rosenmeier 2013, s. 237- 238.

<sup>256</sup> Rosenmeier 2013, s. 226- 228.

<sup>257</sup> Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 2012, s. 10.

<sup>258</sup> Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 2012, s. 8.

<sup>259</sup> Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 2012, s. 12- 13.

<sup>260</sup> Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa 2011, s. 60- 63.

<sup>261</sup> Helsingin Sanomat, 2014.

hometalkoo -hankkeesta on julkaistu loppuraportti joulukuussa 2012. Hankkeessa on selvitetty, mitä ongelmakohtia asunto- ja kiinteistökauppojen turvaan liittyy ja miten tilannetta voitaisiin parantaa erityisesti ennen kauppaa tehtävillä toimenpiteillä. Hankkeessa esitetään muutoksia muun muassa kuntotarkastuskäytäntöön ja tarkastajien pätevyysvaatimuksiin. Asuinkiinteistön kuntoarvioijista tulisi säätää laki, jossa määriteltäisiin muun muassa pätevyyden edellytykset, valvonta, kuntoarvioijien tehtävät ja kuntoarvion suoritustavat, kuntoarvioijan vastuu ja vastuuvakuutuksen tarve.<sup>262</sup>

Hankkeessa esitetään, että nykyinen pätevyysnimike ”asuntokaupan kuntotarkastaja” muutetaan ”asuinkiinteistön kuntoarvioijaksi” tai ”asuinrakennuksen kuntoarvioijaksi”, ja ”asuntokaupan kuntotarkastus” muutetaan ”asuinkiinteistön kuntoarvioksi”. Jatkossa vain uudenlaisen pätevyyden omaavat ja Fise Oy hyväksynnän saaneet toimijat voisivat toimia kuntoarvioijina. Kuntoarvioijista laadittaisiin julkinen rekisteri, josta pätevyyden voi kuka tahansa selvittää. Arvioijasta tehdyn valituksen johdosta pätevyyden ja hyväksynnän voisi myös menettää. Valvonta tapahtuisi Fise Oy:n tai jonkin viranomaistahon toimesta.<sup>263</sup>

Tärkeää on, että kiinteistön kauppaa varten tehty kuntoarvio laajennetaan riskikohteissa kuntotutkimukseksi. Jatkossa arvioijan tulee järjestää tilaisuus, jossa käydään myyjän ja mahdollisen ostajaehdokkaan kanssa läpi kuntoarvion havainnot. Raportin mukaan kuntoarviosta laadittavan arvioreportin sisällöstä tai mallista tulee antaa määräyksiä asetuksella tai muulla viranomaismääräyksellä. Jos kuntoarviosta ja -tutkimuksesta säätely ei näin ole mahdollista, tulee niistä saada ainakin uusi KH-kortisto. Hankkeessa esitetään pakolliseksi esivaiheeksi kuntoarviolle, että kohteen omistaja täyttää esitietolomakkeen. Kuntoarvioijan tulee toimittaa kaupan osapuolille tilaajan ohje. Hankkeen loppuraportissa esitetään yksityiskohtaisesti sisältö, joka kuntoarvioista laadittavasta arvioreportista tulee löytyä. Säädettäväksi esitetään laki asuinkiinteistöjen kuntoarvioijista. Laki koskee asunto- ja kiinteistökaupan yhteydessä tehtäviä asuinkiinteistöjen kuntoarviointa- ja tutkimuksia ja muita kuluttajan tilaamia asuinkiinteistöjen kuntoarvioita. Kosteusvauriokuntotutkijan ja kosteusvauriokorjauksen suunnittelijan pätevyysvaatimukset pyritään huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisessa ja rakentamismääräyskokoelman A2 -osassa. Kuntoarvioijan vahingonkorvausvastuu tulee säätää kohdistumaan sekä arvioijan toimeksiantajaan että tämän vastapuoleen, samaan tapaan kuin kiinteistönvälittäjän vastuusta on säädetty. Jos kuntoarviota tai raporttia ei tehdä määräysten tai suoritusohjeen mukaisesti, katsottaisiin siinä

---

<sup>262</sup> Asuntokaupan turvan parantaminen- hankkeen loppuraportti, joulukuu 2012, s. 3-4

<sup>263</sup> Asuntokaupan turvan parantaminen- hankkeen loppuraportti, joulukuu 2012, s. 7-8

olevan virhe. Asuinkiinteistön kuntoarvioitsijalla tulisi olla lain mukaan pakollinen vastuuvakuutus.<sup>264</sup>

## 11 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tutkimuksessa on selvitetty, minkälaisen normiston avulla kuntotarkastajan toimintaa ja vastuukysymyksiä tulee Suomessa arvioida. On kuitenkin hieman tulkinnanvaraista, sovelletaanko kuntotarkastajan vastuuseen suhteessa toimeksiantajaan kuluttajansuojalakeja vai yleisiä sopimusvastuun periaatteita, ja ulottuuko kuntotarkastajan sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu myös toimeksiantajan vastapuoleen vai tulisiko tähän henkilösuhteeseen soveltaa vahingonkorvauslakeja. Sovellettava normisto vaikuttaa ainakin periaatteessa toimeksiantajan oikeusasemaan, mutta merkittävän paljon toimeksiantajan vastapuolen oikeusasemaan.

Kuntotarkastajan ja toimeksiantajan välinen oikeussuhde on hyvin samankaltainen kuin osapuolilla kuluttajapalveluksissa. Toimeksiantosuhteen osapuolina ovat yksityishenkilö ja elinkeinonharjoittaja ja kyseessä on toimeksiannosta tehtävä palvelus. Kuluttajansuojalain soveltavuudella lienee vain periaatteellista merkitystä. Vastuu määräytyy yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan samaan tapaan kuin sovellettaessa kuluttajansuojalakeja. Toimeksiantajan on näytettävä sopimusrikkomuksen olemassaolo ja siitä aiheutunut vahinko ja kuntotarkastajan on vastuun välttääkseen näytettävä toimineensa huolellisesti. Kuluttajansuojalain soveltavuus estäisi kuitenkin vastuunrajoitusehtojen käytön toimeksiantosopimuksessa. Mutta vaikka kuluttajansuojalakeja ei sovellettaisi suoraan, voitaisiin sitä pitkälti soveltaa analogisesti ja viime kädessä sopimusehtojen kohtuuttomuuteen voitaisiin puuttua oikeustoimilain 36 §:n avulla. Vastuunrajoitusehtojen käyttäminen olisi siis tällöinkin hankalaa. Myöskään kuluttajansuojalain jaottelulla välittömiin ja välillisiin vahinkoihin ei ole merkitystä, koska kuntotarkastajan sopimusrikkomus ilmenee juuri huolimattomuutena, joka on välillisten vahinkojen korvattavuuden edellytyksenä. Oma kantani on se, että oikeuskirjallisuuden ja kuluttajariitalautakunnan tuen perusteella kuntotarkastusta voidaan pitää kuluttajapalveluksena.

Vahinko kuntotarkastajan sopimusrikkomuksesta voi aiheutua myös toimeksiantajan vastapuolelle, eli yleensä ostajalle. Jos vastuu perustetaan vahingonkorvauslakiin, on vahingonkärsijän näytettävä syntynyt vahinko, kuntotarkastajan huolimattomuus sekä näiden välinen syy-yhteys. Koska kuntotarkastuksen virheestä aiheutuu tyypillisesti juuri niin sanottuja puhtaita varallisuusva-

---

<sup>264</sup> Asuntokaupan turvan parantaminen- hankkeen loppuraportti, joulukuu 2012, s. 13- 14



hinkoja, tulee tällaisen vahingon korvaamiseen vahingonkorvauslain mukaan olla erityisen painava syy. Tällainen syy voi olla hyvän tavan vastaisuus, kuten toimintaa varten laadittujen ohjeiden vastainen menettely. Kuntotarkastajan kohdalla kyseessä on KH-ohjeiden vastainen kuntotarkastus, jonka hovi-oikeus on ratkaisussaan maininnut erityisen painavana syynä. Erityisen painavana syynä voi olla lisäksi vahingonaiheuttajan tuottamuksena aste tai tilanteen sopimuskaltaiset olosuhteet. Hovioikeus on kuntotarkastajaa koskevassa ratkaisussaan perustanut vastuun vahingonkorvauslakiin. Tätä kantaa on esitetty myös oikeuskirjallisuudessa ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuissa.

Perusteita kuntotarkastajan sopimusvastuun ulottamiseksi toimeksiantajan vastapuoleen on myös esitetty. Korkein oikeus on ennakkoratkaisussaan maininnut, ettei korvausta voida vahingonkorvauslain perusteella vaatia vahingosta, joka on aiheutunut yksinomaan sopimusrikkomuksesta. Kahdessa ratkaisussaan on korkein oikeus arvioinut asiantuntijan vastuuta suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen sopimusvastuun pohjalta. Oikeuskirjallisuudessa tällaista ratkaisua on puollettu myös kuntotarkastajan osalta. Sopimusvastuun ulottamista yli kaksiasiansaissa-suhteen puoltaa se, että kuntotarkastaja toimii asuntokauppaa varten tuottamalla puolueetonta tietoa kaupan kohteesta molemmille kaupan osapuolille. Kuntotarkastajan tiedossa tällöin on, että myös toimeksiantajan vastapuoli käyttää kuntoraporttia päättäessään kauppaan sitoutumisesta. Sekä ostajan että myyjän intressi kuntotarkastukseen on samansuuntainen, ja ostajan vahinkoriski on kuntotarkastajan tiedossa. Kuntotarkastajan vastuu suhteessa ostajaan ei tulisi riippua siitä, onko myös ostaja toimeksiantajana, vaan vastuun tulisi olla samansuuntainen suhteessa kumpaankin kaupan osapuoleen.

Analogiatukea tälle tulkinnalle saadaan myös välityslaista, jonka mukaan kiinteistönvälittäjä vastaa aiheuttamastaan vahingosta samaan tapaan asuntokaupan myyjää ja ostajaa kohtaan. Kiinteistönvälittäjä toimii myyjän edustajana ja tähtää saattamaan kaupan osapuolet yhteen. Kiinteistönvälittäjä sitoutuu usein myymään kiinteistön tiettyyn hintaan, tai ainakin sellaiseen hintaan, jonka myyjä hyväksyy. Kuntotarkastaja tuottaa tietoa kaupan kohteen kunnosta, jotta ostaja tietäisi mitä on ostamassa ja että osapuolet osaisivat määritellä kohteelle oikean hinnan. Näiden toimeksiantojen luonteen eroista riippumatta molemmissa on kyseessä ulkopuolisen asiantuntijan toiminta, joka on osana kauppaan tähtäävää kokonaisjärjestelyä. Niinpä asiantuntijan vastuu suhteessa toimeksiantajaan ja tämän vastapuoleen olisi perusteltua olla samansuuntainen molemmissa toimek-

siannoissa. Tutkielmassa esitetyn perusteella päädyn itse sille kannalle, että kuntotarkastajan vastuuta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan tulisi arvioida sopimusperusteisena.

Huolellinen kuntotarkastus määritellään rakennustietosäätiön laatimilla KH-ohjekorteilla. Näissä ohjeissa on kerrottu tarkastuksen suorittamisesta, tarkastusraportin laatimisesta ja vastuun muodostumisesta. Ohjeet eivät ole oikeudellisesti velvoittavia, ja niihin olisikin hyvä viitata toimeksiantosopimusta tehtäessä. Vastoin ohjeita suoritettu kuntotarkastus saatetaan tulkita tarkastajan tuottamukseksi.

Asuntokauppaa säännellään asuntokauppalaiilla ja kiinteistökauppaa maakaarella. Näissä laissa säädetään, milloin kaupassa on virhe. Jotta kuntotarkastusraportti tulisi osaksi kauppasopimusta, on siihen viitattava sopimusta tehtäessä. Kuntotarkastuksella voi olla vaikutusta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ja myyjän tiedonantovelvollisuuteen. Kuntotarkastuksessa havaitut epäkohdat saattavat olla MK 2:22.1:n mukaisia erityisiä syitä ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Kuitenkin, jos kuntotarkastusraporttiin ei sisälly merkintää havaituista vaurioista tai vaurioepäilyistä vaan siinä pelkästään suositellaan tutkimaan jokin rakennuksen osa tai rakenne, se ei ole vaikuttanut oikeuskäytännössä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Voidaan kuitenkin katsoa, että jos ostaja jättää ennakkotarkastuksen täysin asiantuntijan tehtäväksi, kantaa ostaja tällöin riskin siitä, että tarkastuksessa jää havaitsematta ostajan tarkastusvelvollisuuden piiriin kuuluva seikka. Lisätutkimusten laiminlyönti kuntotarkastuksessa havaittujen vaurioiden tai vaurioepäilyjen pohjalta voi siis tarkoittaa sitä, että ostajan katsotaan laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuutensa.

Maakaaren mukaan myyjä vastaa käyttämänsä edustajan antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Lainkohtaa ei kuitenkaan voida soveltaa myyjän vastuuseen kuntotarkastajan antamista tiedoista, paitsi silloin jos myyjä ei henkilökohtaisesti anna ostajalle mitään tietoa kaupan kohteesta. Kuntotarkastajan antamilla tiedoilla on vain täydentävä merkitys. Jos kuntotarkastajan ja myyjän antamat tiedot poikkeavat toisistaan, täytyy ostajan selonottovelvollisuutensa takia vertailla tietoja rinnakkain. Jos myyjä tietää kuntotarkastuksella saadun tiedon vääräksi, voi hän joutua tästä tiedosta vastuuseen sen hyväksyessään. Asiantuntijan totuutta vastaava lausunto ei korjaa myyjän tiedonantovirhettä, jos kyseessä on sellainen seikka, josta ostaja voi olettaa myyjän tietävän paremmin kuin asiantuntija. Asiantuntijalausunto voi vaikuttaa myyjän vastuuseen, jos se on niin selvä, että ostajan täytyy käsittää sen kumoavan myyjältä saadun tiedon.

Vahingonkorvausoikeudessa sovelletaan täyden korvauksen periaatetta riippumatta siitä, perustetaanko vastuu vahingonkorvauslakiin, kuluttajansuojalakiin vai yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin. Tämä tarkoittaa sitä, että vahingonkärsijä tulee hyvittää taloudellisesti siihen asemaan, jossa hän olisi ilman vahingon tapahtumista. Samaten sovellettavasta säännöspohjasta riippumatta vastuun laajuuden määrittelyssä otetaan huomioon osapuolten syyllisyys vahingon tapahtumiseen. Myötävaikutuksesta korvausmäärään vaikuttavana tekijän on omat säännöksensä kuluttajansuojalaissa ja vahingonkorvauslaissa. Jos vahingonkärsijä on myötävaikuttanut vahingon tapahtumiseen, otetaan myötävaikutus huomioon korvausmäärää alentavasti.

Kuntotarkastaja voi aiheuttaa vahinkoa tyypillisesti niin, että huolimattoman tarkastuksen pohjalta ei kaikkia sellaisia kaupan kohteen puutteita tai vikoja havaita, joita rakennusalan asiantuntijan odotetaan huolellisella tarkastuksella havaitsevan. Tämän seurauksena ostaja tekee kaupan puutteellisen tiedon varassa ja maksaa kohteesta liian suuren hinnan sen kuntoon nähden. Rakennuksen vauriot paljastuvat vasta kaupan jälkeen, jolloin ostaja halunnee liikaa maksamansa kauppahinnan osan takaisin ja korvauksen virheen johdosta kärsimästään vahingosta. Ylihinta on myyjän hinnanalennuksella hyvitetty erä. Jos kuntotarkastaja joutuisi sen korvaamaan, saisi myyjä perusteetonta etua. Kauppahinta olisi nimittäin ollut pienempi, mikäli paljastunut puute olisi havaittu ennen kaupan tekemistä.

Hovioikeuden mukaan sekä myyjä että kuntotarkastaja voidaan yhteisvastuullisesti velvoittaa korvaamaan palautettava kauppahinta, jos vahinko on seurausta myös kuntotarkastajan tuottamuksellisesta menettelystä. Ostajan maksaman ylihinnan osalta on myös oikeuskirjallisuudessa katsottu, että kuntotarkastaja voi joutua siitä vastuuseen, mikäli myyjä on varaton tai tältä ei korvausta muuten saada. Kun osapuolet velvoitetaan yhteisvastuuseen, voidaan koko korvattava summa periä keltä vain yhteisvastuulliselta. Korvauksen maksaneella voi sitten olla regressioikeus muita korvausvelvollisia kohtaan.

Kaupan jälkeen paljastuneiden asunnon puutteiden takia voi ostajalle syntyä muitakin vahingonkorvauksella korvattavia kuluja, esimerkiksi remontin aikaisesta vuokra-asumisesta ja virheen takia tehtävästä selvittelystä. Ostajalle voi aiheutua myös käyttöhyödyn menetystä. Kuntotarkastaja voi aiheuttaa ostajalle vahinkoa lisäksi perusteettomilla toimenpidekehotuksilla, jos ostajaa kehoitetaan esimerkiksi purkamaan rakenteita, jotka tosiasiallisesti ovatkin kunnossa. Myyjän kuntotarkastuksen virheestä kärsimä vahinko on tyypillisesti se hinnanalennus, jonka hän joutuu ostajalle maksamaan puutteiden paljastuessa. Tämä ei kuitenkaan ole kuntotarkastajan korvausvas-

tuulla. Toimeksiantajalla voi olla oikeus saada kuntotarkastuksesta hinnanalennusta, mikäli siinä on virhe tai koko tarkastus on osoittautunut tarpeettomaksi kuntotarkastajan laiminlyötyä informointivelvollisuutensa.

Tanskassa kuntotarkastuksen teettämiseen kannustetaan sillä, että kuntotarkastuksella on vaikutus myyjän virhevastuuseen ja että kuntotarkastus on edellytyksenä myyjän ja ostajan kauppaa varten saataville vakuutuksille. Laatuvirheitä koskevasta vastuusta vapautuminen on lakiperusteista. Tarkastuksen suorittavasta rakennusasiantuntijasta on säädetty lailla ja erityinen lautakunta valvoo rakennusasiantuntijoiden toimintaa. Kuntotarkastajalla on tuottamusperusteinen vastuu aiheuttamastaan vahingosta. Myös Tanskassa on tunnustettu periaate, jonka mukaan asiantuntija voi olla sopimusperusteisessa vahingonkorvausvastuussa myös muuta kuin välitöntä sopimus-kumppania kohtaan.

Ympäristöministeriön laatuhanke esittämät uudistukset selkeyttäisivät vastuusuhteita, jolloin tilanne olisi selvempi myös asuntokauppaa tekeville maallikoille ja kuntotarkastajille itselleen. Hometalokauppaan liittyviä kysymyksiä on käsitelty uutisissa ihan hiljattainkin ja luultavaa on, että vastuukysymyksiä tullaan jatkossakin pohtimaan tuomioistuimissa ja oikeuskirjallisuudessa.