

**OSAPUOLTEN SELONOTTO- JA TIEDONANTOVEL-
VOLLISUUS ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA**

Iiris Ylinampa, 0247193
Pro Gradu -tutkielma
Esineoikeus
Lapin yliopiston oikeustieteiden
tiedekunta
Kevät 2015

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Osapuolten selonotto- ja tiedonantovelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa

Tekijä: Iris Ylinampa

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma_x_Laudaturtyö__Lisensiaatintyö__Kirjallinen työ__

Sivumäärä: VIII + 76

Vuosi: kevät 2015

Tiivistelmä:

Tutkielmassani olen perehtynyt ostajan ja myyjän tiedonantovelvollisuuteen asuinkiinteistön kaupassa yksityishenkilöiden välillä. Myyjälle on asetettu maakaaren 2 luvussa tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, jonka laiminlyönti voi johtaa virhevastuuseen kaikissa maakaaren tuntemissa virhetyypeissä. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden sisältö ja myyjän virhevastuuseen vetoamisen edellytykset kuitenkin vaihtelevat eri virhetyyppien välillä. Erityisesti laatu- ja oikeudellisen virheen välillä on havaittavissa selkeitä eroja.

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin vetoaminen laatuvirheenä edellyttää, että antamatta jätetty tieto on vaikutuksellinen siten, että sen perusteella olisi voitu saada tieto jostakin olemassa olevasta fyysisestä virheestä kaupankohteessa. Näin ollen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti edellyttää virheperusteena sitä, että kaupankohde poikkeaa siitä, mitä osapuolten voidaan katsoa kaupankohteen laadusta sopineen. Tämän vuoksi tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on merkityksellinen laatuvirheen osalta ennen kaikkea myyjän tuottamuksen arvioinnissa eikä niinkään itsenäisenä virheperusteena. Oikeudellisen virheen osalta taas myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden arviointi on hyvin ankaraa. Ostaja voi vedota oikeudellisenä virheenä jo kolmannen tekemään väitteeseen tämän oikeudesta kiinteistöön silloin, kun väitteen tueksi on todennäköisiä perusteita. Näin ollen virheeseen vetoaminen ei edellytä laatuvirheen tapaan virheen tosiasiallista ja lopullista vaikuttavuutta.

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta rajaa ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuus. Ostaja ei voi maakaaren mukaan vedota virheeseen, jonka hän olisi voinut havaita ennakkotarkastuksessa, tai josta hän on muuten saanut tiedon. Ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuuden laiminlyönnin merkityksen arviointiin vaikuttaa myös ne tiedot, joita hän antaa myyjälle. Antamalla myyjälle tietoja hänen erityi-

sistä vaatimuksistaan taikka muista kaupanteon ehdottomista edellytyksistä, ostaja voi laajentaa myyjän tiedonantovelvollisuutta myös sellaisiin seikkoihin, jotka eivät normaalisti kuulu myyjän tiedonantovelvollisuuden alaan. Tämän vaikutuksen vuoksi voidaan puhua myös ostajan tiedonanto-oikeudesta. Ostajalle voi lisäksi syntyä sopimusoidellisen lojaliteettivelvollisuuden perusteella tiedonantovelvoitteita myyjää kohtaan. Jos ostaja jättää kertomatta jostakin kaupanteon kannalta olennaisesta seikasta, joka on vaikuttanut myyjän päätökseen kaupanteosta, voi laiminlyönti tulla arvioitavaksi oikeustoimilain 33 §:n mukaan.

Avainsanat: Kiinteistönkauppa, virhevastuu, tiedonantovelvollisuus, selonottovelvollisuus

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi

(vain Lappia koskevat)

SISÄLLYS

SISÄLLYS	IV
LÄHTEET	VI
1 JOHDANTO	1
2 VIRHE KIINTEISTÖNKAUPASSA	4
2.1 Laatuvirhe	4
2.2 Oikeudellinen ja vallintavirhe	5
2.3 Kiinteistön virheen seuraukset	8
3 MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNTI KIINTEISTÖN LAATUVIRHEENÄ	13
3.1 Tiedonantovelvollisuudesta yleisesti	13
3.2 Tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttavia seikkoja	14
3.2.1 Myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet	14
3.2.2 Myyjän erityinen tuntemus kaupan kohteesta	15
3.3 Kaupan kohteelta edellytetyt ominaisuudet	17
3.4 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti kiinteistön laatuvirheenä	19
3.4.1 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin arvioinnista virheperusteena	19
3.4.2 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin merkitys kiinteistön kaupan virheenä	21
4 MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNTI OIKEUDELLISENA VIRHEENÄ	24
4.1 Tiedonantovelvollisuudesta omistajalle kuuluvista oikeuksista yleisesti	24
4.2 Erilaiset oikeudelliset virheet ja myyjän tiedonantovelvollisuus	25
4.2.1 Panttioikeus	25
4.2.2 Erityinen oikeus	26
4.2.3 Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto	27
4.2.4 Lainhuudon saamisen este	30
4.3 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti oikeudellisena virheenä	31
4.3.1 Virheen syntyminen	31
4.3.2 Virheperusteen arviointi	33
5 TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNTI VALLINTAVIRHEENÄ	36
5.1 Tiedonantovelvollisuudesta kiinteistön vallinnasta yleisesti	36
5.2 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden sisältö	36
5.3 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti vallintavirheenä	39
6 OSTAJAN SELONOTTOVELVOLLISUUS	43

6.1	Selonottovelvollisuudesta yleisesti	43
6.2	Ennakkotarkastus	44
6.2.1	Ennakkotarkastusvelvollisuus	44
6.2.2	Tarkastusvelvollisuuden sisältö	45
6.2.3	Asuinrakennuksen tarkastus kiinteistön kaupassa	47
6.2.4	Kuntotarkastuksen vaikutus ostajan selonottovelvollisuuteen.....	50
6.2.5	Ostajan subjektiivisten ominaisuuksien vaikutuksellisuus	52
6.2.6	Erityinen selonottovelvollisuus.....	54
6.3	Ostajan selonottovelvollisuus ja tietoisuus muista kuin laaturvirheistä	56
6.3.1	Ennakkotarkastus	56
6.3.2	Velvollisuus tutustua myyjältä saatuun tietoon.....	57
6.3.3	Ostajan tunnettava kiinteistöä koskeva lainsäädäntö	58
6.4	Myyjän antamien tietojen vaikutus ostajan selonottovelvollisuuteen.....	60
6.5	Ostajan ja myyjän selonottovelvollisuuksien suhde oikeuskäytännössä.....	61
6.5.1	Ostajan ja myyjän selonottovelvollisuuden jakautuminen.....	61
6.5.2	Ostajan erityisvaatimukset	64
7	OSTAJAN TIEDOT JA NIIHIN LIITTYVÄT VELVOLLISUUDET MYYJÄÄ KOHTAAN	69
7.1	Ostajan antamien tai antamatta jättämien tietojen merkitys maakaassa	69
7.2	Ostajan antamien tai antamatta jättämien tietojen merkitys sopimusoikeudellisesta näkökulmasta	70
8	LOPUKSI.....	75

LÄHTEET

Kirjallisuus:

Grauers, Folke: Fastighetsköp, 20. painos, Lund 2012.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I, 2. uudistettu painos, Helsinki 2003.

Hemmo, Mika – Hoppu, Kari: Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. 11. painos, Helsinki 2007.

Hoffren, Mia: Ostajan virheellinen käsitys kiinteistölle rakentamisen edellytyksistä kiinteistökaupan vallintavirheenä, Oikeustieto 6/2006, s. 17-19.

Hoffrén, Mia: Ostajan yksilöllisten vaatimusten merkitys kiinteistön kaupan virhearvioinnissa, Oikeustieto 3/2008, s. 17-19.

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

Hoffrén, Mia: Millainen virhe vaikuttaa kauppaan?, Oikeustieto 3/2009, s.2-4 (Hoffrén 2009b).

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

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

Hoffrén, Mia: Osapuoliroolit korkeimman oikeuden kiinteistöjen ja asuntojen kauppaa koskevissa ratkaisuisa, Lakimies 5/2014, s. 862-885.

Hoffrén, Mia – Vuorenpää, Matti: Vahingonkorvaus, hinnanalennus ja vaatimistaakka, Lakimies 5/2009, s. 779-798.

Hyvönen, Veikko: Kaavoituksellisesta osittamisrajoituksesta kiinteistön muodostamisessa, Lakimies 3/1998, s. 389-409.

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

Kartio, Mia: Rakennuksen omistajan oikeusasemasta, Helsinki 1972.

Kartio, Mia: Esineoikeuden perusteet, 2. uudistettu painos, Helsinki 2001.

Kartio, Mia: Vallintavirhe kiinteistön kaupassa, Oikeustieto 1/2006, s. 14-17 (Kartio 2006a).

Kartio, Mia: Myyjä vastuu kaupankohteen korjauskustannuksista esittämistään arviosta kiinteistön kaupassa, Oikeustieto 3/2006, s. 17-18 (Kartio 2006b).

Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen, 2. uudistettu painos, Helsinki 2014.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa, uudistettu laitos, Helsinki 2012.

- Koskinen-Tammi, Tiina: Kuntotarkastuksen merkitys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen –hanke, Defensor Legis 5/2012, s. 691-704.
- Koskinen-Tammi, Tiina – Laurila, Leena: Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä, Helsinki 2010.
- Kurkela, Matti: Globalisoitunut sopimuskäytäntö ja sopimusoikeudelliset periaatteet, Helsinki 2003.
- Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaassa, Helsinki 2010.
- Kyllästinen, Esa: Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa, Defensor Legis 6/2012, s. 762-785.
- Kyllästinen, Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa, Defensor Legis 1/2013, s. 49-69.
- Mikkola, Tuulikki: Aviopuolisot yhteisomistajina, Defensor Legis 3/2005, s. 505-526.
- Mikkola, Tuulikki: Avio- ja avopuolisoiden yhteisomistukseen liittyvistä kysymyksistä, Edilex 2010/44.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I, 2. uudistettu painos, Helsinki 2002.
- Niemi, Matti Ilmari: Rakennus väliinputoajana esineoikeuden järjestelmässä, Ilkka Saraviidan juhla-kirja, Helsinki 2008, s. 499-523.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä III, Helsinki 2010.
- Saarnilehto, Ari - Annola, Vesa - Hemmo, Mika - Karhu, Juha - Kartio, Leena - Tammi-Salminen, Eva - Tolonen, Juha - Tuomisto, Jarmo - Viljanen, Mika: Varallisuus-oikeus, Helsinki 2012.
- Tepora, Jarno: Kiinteistöjen vaihdanta, Helsinki 1991.
- Tepora, Jarno: Kiinteistön käyttö ja luovutus, Helsinki 2002.
- Tepora, Jarno: Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa, Sopimus, vastuu velvoite: Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947-21/11-2007, Turku 2007, s. 393-410.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, 6. uudistettu painos, Helsinki 2010.
- Välimäki, Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa, Defensor Legis 6/2000, s. 959-973.
- Ämmälä, Tuula: Lojaliteettiperiaatteesta eräiden sopimustyyppien yhteydessä, Lojaliteettiperiaatteesta: Vastapuolen edun huomioon ottamisesta eri oikeuden aloilla, Turku 1994, s. 3-50.
- Ämmälä, Tuula: Oikeustoimi, oikeustoimen pätemättömyys, kiinteistön kauppa, Oikeustieto 1/2000, s. 2-4.

Virallislähteet:

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

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

Komiteanmietintö 1989/53. Maakaaritoimikunnan mietintö. Kiinteistön kauppa, lainhuudatus ja panttaus ym. Oikeusministeriö, Helsinki 1989 (KM 1989/53).

Oikeuskäytäntö:

KKO 1963 II 97
KKO 1980 II 69
KKO 1982 II 78
KKO 1983 II 96
KKO 1985 II:184
KKO 1987:20
KKO 1992:51
KKO 1992:168
KKO 2000:121
KKO 2001:74
KKO 2003:82
KKO 2004:78
KKO 2009:31
KKO 2009:39

Helsingin hovioikeus 9.5.1995 S 93/935
Helsingin hovioikeus 15.5.1997 S 96/348
Helsingin hovioikeus 31.7.2008 S 04/2135

Kouvolan hovioikeus 20.11.1996 S 96/1
Kouvolan hovioikeus 25.10.2007 S 07/817
Kouvolan hovioikeus 20.2.2008 S 07/390

Rovaniemen hovioikeus 13.6.1995 S 93/417

Turun hovioikeus 16.6.1989 S 88/17 Pir 1
Turun hovioikeus 19.2.1991 S 89/1269
Turun hovioikeus 17.5.1994 S 93/151
Turun hovioikeus 11.1.1996 S 95/750
Turun hovioikeus 8.12.2005, S 05/740
Turun hovioikeus 14.10.2005 S 04/1837
Turun hovioikeus 28.11.2008/2710, S 07/1826

1 JOHDANTO

Tässä tutkielmassa perehdytään osapuolten tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen asuinkiinteistön kaupassa. Tutkielman lähtökohdaksi olen ottanut maakaaren 2 luvun myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin perustuvan virhevastuun sekä ostajan selonottovelvollisuuden perustavan sääntelyn. Osapuolten väliseen suhteeseen vaikuttaa varsinaisen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin ohella myös muita tapauskohtaisista olosuhteista riippuvia tietoon liittyviä harkintaperusteita eikä aina ole selvää, onko kysymyksessä pelkkä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti vai jokin muu tietoon liittyvä virheperuste. Tämän vuoksi pidän myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin lähtökohtana myyjän velvollisuuksien ja virhevastuun arvioinnissa, mutta tuon myös esille muiden maakaaren 2 luvussa säädettyjen tietoon liittyvien velvoitteiden merkityksen kokonaisharkinnassa.

Yksi kiinteistönkauppaa koskevassa riidassa tyypillisesti esiintyvä kysymys on, onko kiinteistössä ilmennyt laatuvirhe ollut myyjän tiedossa tai olisiko hänen pitänyt se tietää, vai onko kysymyksessä ollut salainen virhe. Tämän kysymyksen ratkaisemiseksi on pohdittava, mitä seikkoja myyjän on kiinteistöstään tiedettävä. Arvion myyjältä edellytettyä tietoisuutta ja selonottovelvollisuutta kunkin virheperusteen kohdalla erikseen ja pyrin tuomaan esille myös selonottovelvollisuuden sisältöön liittyviä eroja kunkin virheperusteen osalta. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on säädetty maakaaren mukaan itsenäiseksi virheperusteeksi, mutta monesti sen rinnalla voidaan vedota myös johonkin muuhun virheperusteeseen. Pohdin myös kuhunkin virhetyyppiin liittyen erikseen sitä, millainen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin merkitys on myyjän virhevastuun arvioinnissa.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden ohella toinen keskeinen kiinteistön kauppaa koskevassa riidassa usein esille tuleva kysymys on se, miten ostajan on reagoitava myyjän antamiin tietoihin, ja mitä seikkoja ostajan tulee ennakkotarkastuksessa havaita ja selvittää. Ostajan selonottovelvoitteen ja tietoisuuden merkitys arvioidaan myös kunkin virheperusteen osalta hieman eri lähtökohdista, minkä pyrin myös tuomaan tutkielmassani erille. Ostajan tekemät havainnot ja johtopäätökset kiinteistöstä saamistaan tiedoista vaikuttavat osaltaan myös myyjän tiedonantovelvollisuuteen, minkä vuoksi kaupan osapuolten selonottovelvollisuuden täyttämistä ei voida arvioida toisistaan erillisinä seikkoina, vaan kysymys on kokonaisharkinnasta.

Koska kaupan osapuolten tiedoilla on keskeinen asema kiinteistön virhettä koskevassa riidassa, tulee asia usein tutkittavaksi tuomioistuimissa. Osapuolten huolellisuuden arviointiin liittyy monia tapauskohtaisista olosuhteista riippuvia osapuolten vastuuseen vaikuttavia seikkoja, minkä vuoksi ostajan ja myyjän selonottovelvollisuuden laajuus voi vaihdella tapauskohtaisesti. Pyrin tuomaan oikeuskäytännön kautta esille sellaisia olosuhteita, joiden perusteella selonottovelvollisuus on tapauskohtaisesti jaettu osapuolten kesken. Koska oikeuskäytäntö on arviointiin vaikuttavien tapauskohtaisten olosuhteiden vuoksi hyvin moninainen, pyrin oikeustapausten analysoinnissa tuomaan esille osapuolten tietoisuuteen liittyvien seikkojen arvioinnin perusteita eri virheperusteiden näkökulmista. Tutkielmassani esittelemät korkeimman oikeuden tapaukset antavat suuntaviivoja virhevastuun perustavien säännösten tulkinnalle. Koska oikeuskäytäntö kiinteistökaupan riidoissa on hyvin runsasta ja virheperusteiden arviointi tapauskohtaisista olosuhteista riippuvaista, tuon esille myös alempien oikeusasteiden ratkaisuja.

Tutkielmassani pyrin selvittämään kaupan osapuolten suhdetta kiinteistöstä olemassa olevaan tietoon ja sen asettamaan toimimisvelvollisuuteen. Koska tietojenannon tai selonottovelvollisuuden laiminlyönti tulee yleisimmin esille silloin, kun kiinteistössä on jo ilmennyt jokin sen käyttöön tai arvoon vaikuttava laatu- tai muu virhe, esittelen tutkielmani alussa lyhyesti maakaarella määriteltäviä eri virhetyyppejä koskevan sääntelyn pääpiirteet myös siltä osin, kuin ne eivät koske varsinaista tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä. Tämän jälkeen käyn läpi myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin sisältöä ja merkitystä eri virhetyyppien arvioinnissa.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden jälkeen paneudumme puolestaan ostajan selonottovelvollisuuden sisältöön. Koska kaupan osapuolten velvollisuuksien arvioinnissa tulee usein varsinaisen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin ohella esille myös ostajan virheellinen käsitys tai erehdys, pidän myös näiden seikkojen perusteella syntyvien virheiden arvioinnin mukana pohdinnoissani. Pyrin ostajan selonottovelvollisuutta koskevassa kappaleessa syventämään myös myyjän ja ostajan välisen vastuunjaon määräytymistä ja osapuolille toisiaan kohtaan syntyviä velvoitteita.

Tutkielmani edetessä tuon osapuolten velvollisuuksien arvioinnin esille ennen kaikkea kuhunkin esittelemääni tapaukseen liittyvän kokonaisharkinnan ja erilaisten oikeudellisesti vaikuttavien seikkojen kautta. Lähestyn osapuolten välisen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden suhdetta kokonaisuutena, johon voidaan tapauksen olosuhteista ja kuhunkin tapaukseen sovellettavasta säännöksestä riippuen löytää useita eri ratkaisuvaiht

toehtoja. Koska ostajan tietoon liittyviä velvoitteita säännellään maakaassa ainoastaan myyjän virhevastuuta rajoittavana seikkana, tuon lopuksi esille myös sopimusoikeudellisen lojaliteettivelvollisuuden myötä ostajalle syntyvän tiedonantovelvoitteen laiminlyönnin vaikutuksia kiinteistön kaupassa.

2 VIRHE KIINTEISTÖNKAUPASSA

2.1 Laatuvirhe

Laatuvirhettä koskeva sääntely on kirjattu maakaaren 2 luvun 17 §:n. Kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun kiinteistö tai sillä sijaitseva rakennus eivät vastaa kohteen ominaisuuksista annettuja tietoja tai sitä, mistä kaupan osapuolet ovat sopineet. Virheen määrätyksessä tulee näin ottaa huomioon osapuolten laatima kauppakirja sekä ne seikat, joista on sovittu kauppakirjan ulkopuolella.¹ Ostaja ei kuitenkaan voi vedota sellaiseen kauppakirjan ulkopuoliseen sopimukseen, joka koskee maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan vahvistettavaan kauppakirjaan kirjattavaksi määrättyä kaupan ehtoa.²

Ostajan on otettava huomioon kiinteistölle esimerkiksi sen iän ja rakentamisajankohdan perusteella tyypillisesti kuuluvat ominaisuudet, joihin ei voida vedota virheenä. Vanhoja rakennuksia ei voida arvioida uusille rakennuksille asetetuin kriteerein, vaan arvioinnissa on otettava huomioon rakentamisajankohtana voimassa olleet määräykset sekä rakennuksissa normaalisti iän myötä näkyvä kuluminen.³

Monesti kiinteistön laatuvirheisiin liittyvät oikeudenkäynnit koskevat vanhempia omakotitaloja, joihin on tehty peruskorjaus. Riittäisyyksien välttämiseksi kauppaneuvotteiluissa olisi tärkeää käydä läpi, millainen peruskorjaus talossa on suoritettu ja asiat tulisi kirjata mahdollisimman tarkasti kauppakirjaan. Mikäli myyjä ja ostaja toteavat vain yleisesti, että kaupan kohteena on osittain peruskorjattu omakotitalo, on rakennukselta kaupassa edellytettyä laatutasoa sen ikä ja tehdyt korjaukset kokonaisuutena arvioiden hankala arvioida.⁴

Kiinteistössä ilmennyt virhe on myyjän vastuulla vain silloin, kun se on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. Toisaalta myyjä vastaa tietyin edellytyksin kaupantekohetkellä olleesta virheestä, vaikka virhe ilmenisi vasta myöhemmin. Periaate vastaa vaaranvastuun siirtymistä koskevaa sääntelyä.⁵ Kaupanteon jälkeen ilmennyt virhe on salainen virhe, jota koskevasta virhevastuusta on erityinen säännös maakareen 2 luvun 17 §:n 5 momentissa.

¹ Tepora ym. 2002, s. 131.

² KM 1989/53.

³ Kasso 2014, s. 249.

⁴ Kyllästinen 2013, s. 54.

⁵ Kasso 2014, s. 249-250.

Kiinteistössä on myös virhe, jos myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kaupankohteen laadusta, ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virheellisen tai harhaanjohtavan seikan vaikutuksista kauppaan ei siis tarvita täyttä näyttöä, vaan riittää, että tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.⁶

Virheellisen tiedon antaminen on maakaareissa tarkoitettu virhe siitä riippumatta, onko tiedon antanut myyjä itse vai hänen edustajansa, esimerkiksi kiinteistövälittäjä. Tästä on säädetty erikseen maakaaren 2 luvun 20§:ssä.⁷ Myyjällä on toki regressioikeus tiedon antajaa kohtaan hänelle väärän tiedon johdosta aiheutuneesta vahingosta.⁸ Myyjän vastuuta ei myöskään poista se, että myyjä on itsekin erehtynyt asian oikeasta laidasta, ja jos myyjä on epävarma jonkin antamansa tiedon paikkaansa pitävyydestä, tulee myyjän informoida tästä ostajaa.⁹

Viimeinen maakaaren laaturvirheen perustava seikka on myyjän laiminlyönti antaa tieto kiinteistön käyttöön tai arvoon tyypillisesti vaikuttavasta ominaisuudesta ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Esimerkkeinä tyypillisesti vaikutuksellisista seikoista mainittakoon tiedot kiinteistöön kuuluvan vesi- tai maa-alueen puhtaudesta, rakennuksen iästä, koosta, rakennustavasta, käytetyistä materiaaleista tai niiden kunnosta. Myyjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluu myös antaa tieto kaikista kiinteistön käyttöä haittaavista vioista esimerkiksi putkissa tai lämmöneristyksessä. Myyjän on lisäksi annettava tieto myös sellaisista havaitsemistaan seikoista, joiden perusteella voidaan epäillä kiinteistössä olevaa vikaa.¹⁰ Tähän myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden sisältöön palataan tarkemmin jäljempänä.

2.2 Oikeudellinen ja vallintavirhe

Vallintavirheestä säädetään maakaaren 2 luvun 18 §:ssä. Vallinnalla tarkoitetaan kiinteistön tosiasiallista käyttöä ja omistajan oikeudellista määräämisvaltaa kiinteistöstä. Kiinteistössä on vallintavirhe silloin, kun viranomaisen päätös rajoittaa kiinteistön vallintaa tavalla, jota ostaja ei ole perustellusti voinut kauppaa tehtäessä olettaa. Ostajalla

⁶ Kasso 2014, s. 252-253.

⁷ Jokela ym. 2010, s. 130.

⁸ Kasso 2014, s. 253.

⁹ Niemi 2002, s. 309.

¹⁰ Kasso 2014, s. 253.

on lähtökohtaisesti oikeus olettaa, että kiinteistön käyttöä rajoitetaan ainoastaan lain nojalla.¹¹

Kiinteistössä on siis vallintavirhe silloin, kun ostaja ei voi viranomaispäätöksen tai muun siihen rinnastettavan seikan vuoksi käyttää kiinteistöä siten kuin hän saattoi kiinteistöä ostaessaan perustellusti olettaa. Suoraan lakiin perustuvat rajoitukset katsotaan olevan jokaisen, eli myös ostajan, selonottovelvollisuuden piirissä, jolloin vallintavirheen voi synnyttää ainoastaan viranomaispäätöksestä tai muusta lakia alemmanasteisesta määräyksestä seuraava rajoitus.¹² Myyjän ei myöskään tarvitse selvittää ostajalle, millaisia lupia ostaja lain mukaan tarvitsee kiinteistön hankintaan taikka hänen aikomaansa käyttötarkoitukseen.¹³

Maakaaren vallintavirhettä koskevassa pykälässä tuodaan esille kuusi erilaista virheperustetta, joista osa liittyy laatuvirhettä koskevan sääntelyn tavoin suoraan myyjän antamaan tietoon. Ensiksikin kiinteistössä on virhe, jos myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistöä koskevasta viranomaisen päätöksestä, ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kiinteistössä on myös virhe, jos myyjä on antanut edellä mainitulla tavalla harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöön vaikuttavasta viranomaisen luvasta.¹⁴

Kolmas kiinteistöä koskeva vallintavirhe liittyy suoraan tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Kiinteistössä on vallintavirhe, jos myyjä on jättänyt kertomatta ostajalle edellä kuvatusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaispäätöksestä taikka naapurikiinteistön käyttöä koskevasta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.¹⁵

Edellä mainittu säännös asettaa myyjälle selonottovelvollisuuden kiinteistöä koskevista viranomaispäätöksistä, esimerkiksi voimassa olevista kaavoista, ja selonottovelvollisuuden laiminlyönti sekä tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvan tiedon kertomatta jättäminen muodostavat edellä mainituilla perusteilla kiinteistön vallintavirheen. Myy-

¹¹ Hyvönen 1998, s. 406.

¹² Tepora ym. 2010, s. 312.

¹³ Jokela ym. 2010, s. 151.

¹⁴ Tepora ym. 2010, s. 313-314.

¹⁵ Tepora ym. 2010, s. 315.

jän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden sisältöön palataan vallintavirheen osalta tarkemmin jäljempänä luvussa 5.

Kiinteistössä on edellä mainitun lisäksi vallintavirhe, kun myyjä on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen kiinteistön käyttöä rajoittavasta viranomaispäätöksestä. Vallintavirheen muodostaa myös se, jos kiinteistölle ei ole hankittu ennen kaupantehtäviä sen käytöltä edellytetyjä lupia. Vallintavirheestä on kysymys myös silloin, kun ostettua määräalaa tai -osaa ei voida muodostaa lainkaan kiinteistöksi, taikka rakennuspaikaksi ostettua aluetta ei voida muodostaa rakennuspaikaksi soveltuvaksi tilaksi.¹⁶

Oikeudellisesta virheestä säännellään maakaaren 2 luvun 19 §:ssä. Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, kun kiinteistöä rasittaa kolmannen oikeus, josta ostaja ei ole kauppaan tehtäessä tiennyt. Tällöin ostajan mahdollisuudet disponoida kiinteistöstä ovat omistajalle normaalisti kuuluvia oikeuksia rajallisemmat tai puuttuvat kokonaan. Tällaisina oikeudellisina virheinä voidaan mainita se, että myyjä ei ole ollut lainkaan kiinteistön oikea omistaja tai kiinteistöä rasittaa kolmannen pantti-, käyttö- tai muu erityinen oikeus tai irroittamisoikeus. Myös myyjän konkurssi tai muu insolvenssimenettely voi tehdä kiinteistön kaupan myyjän velkojia sitomattomaksi.¹⁷

Ostajalla on kauppaan tehdessään oikeus olettaa, ettei kiinteistöön kohdistu sivullisten oikeuksia, ja että hän saa kaupankohteeseen lainhuudon normaaliin tapaan.¹⁸ Kiinteistössä on edellä mainitulla tavalla oikeudellinen virhe silloin, kun ostaja voi menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle tai kiinteistöä tai siihen kuuluvaa rakennusta, konetta, laitetta tai muuta kiinteistöön tavanomaisesti kuuluva esinettä rasittaa kolmannen oikeus, josta myyjä on antanut virheellisen tiedon, minkä voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.¹⁹

Oikeudellisen virheen voi muodostaa myös myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti, jossa myyjä on jättänyt kertomatta kolmannen edellä mainitusta oikeudesta kiinteistöön tai siihen kuuluvaan esineeseen.²⁰ Edellä mainittujen lisäksi kiinteistössä on virhe, kun ostaja ei myyjän saannossa olevan epäselvyyden vuoksi voi saada lainhuutoa kaupan kohteeseen.²¹ Oikeudellinen virhe syntyy siitä huolimatta, jääkö kolmannen

¹⁶ Tepora ym. 2010, s. 316.

¹⁷ Tepora ym 2010, s. 323.

¹⁸ Niemi 2002, s. 345.

¹⁹ Tepora ym. 2010, s. 325-330.

²⁰ Tepora ym. 2010, s. 330-332.

²¹ Tepora ym. 2010, s. 345.

oikeus lopullisessa arvioinnissa pysyväksi, sillä ostaja voi vedota virheenä jos kolmannen tekemään perusteltuun väitteeseen tämän paremmasta oikeudesta kiinteistöön.²²

Virheen luokittelu edellä mainittuihin virhetyyppeihin ei kuitenkaan ole aina yksiselitteistä, koska virheperuste voi olla epäselvä tai kahden eri virheperusteen rajatapaus. Tällöin virheperusteen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon useamman eri virhetyypin asettamat kriteerit, jottei luokittelupäselvyys aiheuta oikeudenmenetyksiä. Esimerkiksi seuraavassa maakaarta edeltäneessä tapauksessa virhettä voidaan arvioida sekä vallintavirheenä että laatuvirheenä:

KKO 1983 II 96. Kiinteistö oli myyty kaupunginviemäriverkostoon liitettynä. Liityntää ei kuitenkaan ollut tehty kaupungin edellyttämällä tavalla, kaupantekohetkellä määräaika kaupungin asettamien liityntäehtojen täyttämiseksi oli vielä kulumassa. Kun myyjä ei ollut näyttänyt ilmoittaneensa ostajalle siitä, ettei viemäri ollut kaupungin hyväksymässä kunnossa, veloitettiin myyjä suorittamaan ostajalle korvausta viemäriiliitynnän korjauksesta, koska hän ei ollut voinut kauppaa tehdessään havaita viemäriin virheellistä rakentamista.

Tapauksessa virhettä voidaan arvioida laatuvirheenä, koska ostajalla on oikeus edellyttää, että rakennus siihen kiinteästi kuuluvine muine rakenteineen on rakennettu voimassa olevien määräysten mukaisesti. Toisaalta kysymys on myös myyjän tiedonantovelvollisuudesta kiinteistöä koskevista viranomaispäätöksistä, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon, eli virheen arvioinnista vallintavirheenä. Tässä tapauksessa ei voida määrittää virheen tyyppiä yksiselitteisesti, vaan virheellä on sekä laatu- että vallintavirheen piirteitä, jotka tulee ottaa huomioon virheen merkityksellisyyttä koskevassa kokonaisarvioinnissa.

2.3 Kiinteistön virheen seuraukset

Ostajalla on maakaaren 2 luvun 31 §:n mukaan oikeus hinnan alennukseen kiinteistössä ilmenneen virheen perusteella. Kauppahinnan alennus lasketaan pääsääntöisesti vähentämällä ostajan maksamasta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Hinnanalennus voidaan kuitenkin laskea myös virheestä aiheutuvien korjaus-

²² HE 1994/14, s. 122.

kustannusten perusteella.²³ Hinnanalennuksen määrän laskemiseen ja määrittämiseen liittyy monia hankalia arvostamis- ja näyttökysymyksiä, joihin ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista perehtyä tarkemmin tässä yhteydessä. Keskeistä on kuitenkin, että virheen on oltava vaikutuksellinen, mikä tarkoittaa *Kasson* mukaan, että sen arvon on oltava vähintään muutama prosentti kauppahinnasta.²⁴

Tarkkoja prosenttilukuja voi kuitenkin olla hankalaa määrittää virheen vaikutuksellisuuden rajaksi eikä pelkillä taloudellisilla vaikutuksilla ole yksistään ratkaisevaa merkitystä virheen vaikutuksellisuutta arvioitaessa. Prosentuaalisen määritelmän mukaan laskettu vaikuttavuus johtaisi myös siihen, että samanlainen virhe voisi olla edullisen kiinteistön kohdalla selvästi vaikutuksellinen mutta jäädä kalliimman kiinteistön kohdalla merkitykseltään vähäiseksi. Prosentuaalisesti korjauskustannusten tai kauppahinnan perusteella määritellyllä vähäisellä virheellä voi olla lisäksi huomattava merkitys kiinteistön soveltumiseen sen käyttötarkoitukseen. Oikeuskäytännössä merkitystä on annettu myös taloudellisesti vähämerkitykselliselle virheelle silloin, kun se vaikuttaa merkittävästi asuinmukavuuteen.²⁵ Virheen merkityksellisyyttä on arvioitu sekä taloudelliselta että käyttötarkoitukseen vaikuttavuuden kannalta esimerkiksi seuraavassa tapauksessa, jossa virheiden korjauskustannukset eivät ole yksistään ratkaisseet ostajan oikeutta hinnanalennukseen:

KKO 2009:39. Kiinteistönkaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe häyttasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen.

Virheiden merkityksellisyys arvioidaan aina tapauskohtaiset olosuhteet sekä virheiden laatu huomioiden. Arviointiin voi vaikuttaa myös esimerkiksi rakennuksen ikä. Eri virheperusteiden merkityksellisyyden arviointi voi vaihdella myös eri virheperusteiden välillä.²⁶ Virheestä voi olla kysymys silloin, kun kaupankohde ei täytä vastaavalta kiin-

²³ Kasso 2014, s. 264.

²⁴ Kasso 2014, s. 265.

²⁵ Hoffrén 2009b, s. 4.

²⁶ Niemi 2002, s. 293.

teistöltä normaalisti edellytettäviä ominaisuuksia eli kaupankohde ei ole objektiivisesti arvioiden virheetön. Virheen voi saada aikaan kuitenkin myös se, mitä kaupan osapuolten voidaan katsoa yksittäistapauksessa tarkoittaneen, jolloin esimerkiksi sopimuksen osaksi tulleet ostajan subjektiiviset vaatimukset tai myyjän ilmoittamat tiedot voivat muuttaa objektiivisen mittapuun mukaista virhevastuuta.²⁷ Se, onko näillä perusteilla syntynyt virhe riittävän merkityksellinen, ratkaistaan vastaavasti niiden vaikutusten perusteella, joita virheellä voidaan olettaa juuri kyseisessä kaupassa olleen. Tässä arvioinnissa lähtökohdana on myös se, minkälaista virhettä voidaan tyypillisesti (objektiivisesti arvioiden) pitää merkityksellisenä. Lähtökohdasta voidaan kuitenkin poiketa silloin, kun tyypillisesti merkityksettömän seikan näytetään olleen merkityksellinen juuri kyseisessä kaupassa.²⁸

Virhe on vaikutuksellinen silloin, kun se olisi vaikuttanut kauppaan esimerkiksi siten, ettei ostaja olisi tehnyt kauppaa samoilla kauppaehdoilla tai erityisesti samalla hinnalla. Vähäisenä pidettävät virheperusteet jäävät siis ostajan vastuulle ja kuuluvat hänen riskiinsä kiinteistön kaupan osapuolena. Niihin ei voida pääsääntöisesti vedota kiinteistön virheenä taikka määrätä niihin perustuvia seuraamuksia myyjän mahdollisesta tietoisuudesta huolimatta. Kuten sanottu kaupan tapauskohtaiset olosuhteet vaikuttavat kuitenkin miltei aina virhekynnyksen ylittymisen arviointiin. Jos osapuolten välillä on esimerkiksi sovittu tai korostettu jonkin tietyn seikan merkitystä, voi virhekynnys ylittyä tavanomaisesti vaikutuksettomankin virheen osalta.²⁹ Ostajan jälkikäteinen ilmoitus jonkin yleensä vähämerkityksellisen seikan erityisestä merkityksestä ei voi kuitenkaan saada enää myyjän objektiivisesti arvioitua virhevastuuta laajentavaa vaikutusta.³⁰ Seuraavassa tapauksessa kiinteistössä ilmenneet virheet eivät olleet sellaisia, joiden olisi voitu olettaa vaikuttaneet kauppaan:

KKO 1982 II 78. Omakotitalonostajat olivat kaupanteon jälkeen havainneet, että saunan pesuhuoneessa oli ns. koristetakka, jota ei ollut liittynässä rakennuksen savuhormistoon. Lisäksi keittiön sähköliesi oli kytketty pistokeeseen sähköturvallisuusmääräysten vastaisesti. Koska seikat eivät olleet niin olennaisia (nykyisin merkityksellisiä/vaikuttavia), että ne olisivat vaikuttaneet kaupan lopputulokseen, jos ostajat olisivat niistä tienneet, hylättiin ostajien vaatimus saada virheiden perusteella korvausta.

²⁷ Grauers 2012, s. 160-161.

²⁸ Hoffrén 2013, s. 88-89.

²⁹ Niemi 2002, s. 293.

³⁰ Hoffrén 2013, s. 89.

Sopimussuhteessa ankarin sopimusrikkomuksen seuraamus on osapuolten välisen sopimuksen purkaminen, jonka yleisenä edellytyksenä on olennainen sopimusrikkomus.³¹ Myös maakaaren 2 luvun 17 §:ssä laatuvirheeltä edellytetään olennaisuutta, jotta se voisi olla peruste kaupan purkamiselle. Tämän oleellisuuden arvioinnissa huomioidaan ainakin virheen merkitys suhteessa kauppahintaan ja siihen tarkoitukseen, johon kiinteistöä on aiottu käyttää. Virheen olennaisuus on huomattavasti hinnanalennuksen perusteena olevaa virheen vaikutuksellisuutta suurempi. *Kasson* mukaan virheen vaikutus kiinteistön arvoon tulee tällöin olla ainakin 30-40 prosenttia kauppahinnan määrästä.³²

Olennaisuus on kuitenkin hinnanalennukselta edellytetyn vaikuttavuuden tapaan tapauskohtaisesti arvioitava kriteeri, jonka edellytysten arvioinnille ei voida esittää yleispätevää mittapuuta. Selvänä purkuperusteena voidaan kuitenkin pitää sitä, että asuinkäyttöön ostetun kiinteistön käyttö asuintarkoitukseen estyy virheen vuoksi pysyvästi. Vaikeammaksi rajanveto purun ja hinnanalennuksen välillä muuttuu silloin, kun purkuperusteen arvioinnin kohteena on asuinkelvottoman kiinteistön korjaaminen asuinkelpoiseksi. Purukynnys on pidetty kiinteistön kaupassa perinteisesti korkeana.³³

Maakaaren 2 luvun 32 §:ssä on säännelty lisäksi myyjän vahingonkorvausvelvollisuudesta hinnanalennuksen tai kaupan purun yhteydessä. Korvaus käsittää kaiken vahingonkorvausperusteeseen syy-yhteydessä olevan vahingon jakamatta vahinkoa välillisiin ja välittömiin vahinkoihin. Vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää kuitenkin myyjän tuottamusta, eli hänen on tullut menetellä huolimattomasti. Koska vahingonkorvausvelvollisuus edellyttää tuottamusta, ei salaisen virheen perusteella voi luonnollisestikaan joutua vahingonkorvausvastuuseen. Vahingonkorvausvelvollisuuden synnyttävän tuottamuksen arvioinnissa noudatetaan käännettyä todistustaakkaa, jolloin myyjän on näytettävä, että hän on toiminut huolellisesti.³⁴

Maakaaren esitöissä korostetaan pääsääntöä, jonka mukaan myyjä on siis lähtökohtaisesti vahingonkorvausvastuussa kiinteistön virheen aiheuttamasta vahingosta. Erityisesti pääsäännön merkitys on voimakas vallinta- ja oikeudellisen virheen osalta, joiden osalta myyjä on toiminut aina huolimattomasti, kun hän on jättänyt kertomatta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevistä rasituksista. Myyjän voidaan kuitenkin poikkeukselli-

³¹ Saarnilehto ym. 2012, s. 403-404.

³² Kasso 2014, s. 266.

³³ Hoffrén 2013, s. 232-234.

³⁴ Kasso 2014, s. 269.

sesti katsoa toimineen huolellisesti, jos kiinteistön aikaisempi omistaja on myyjän tietämättä perustanut kiinteistöön käyttö- tai rasiteoikeuden, jota ei ole kirjattu.³⁵

Tässä tutkielmassa ei ole tarpeen syventyä tarkemmin virheiden seurausten arviointiin. Virheiden merkityksellisyyskynnyksen arviointi on kuitenkin kysymys, joka vaikuttaa lähes aina myös yksittäisen virheperusteen olemassaolon arviointiin. Pyrin jäljempänä myyjän tiedonantovelvollisuutta koskevissa kappaleissa tuomaan esille virheperusteit-
tain myös virhekynnyksen ylittymisen vaikutuksen kunkin virheperusteen arvioinnissa.

³⁵ Hoffrén – Vuorenpää, 2009 s. 782.

3 MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNTI KIINTEISTÖN LAATUVIRHEENÄ

3.1 Tiedonantovelvollisuudesta yleisesti

Kaupan kohdetta koskeva selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on jaettu ostajan ja myyjän kesken. Myyjään selonottovelvollisuus ja velvollisuus tietojen antoon on kuitenkin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta laajempi. Päävastuu tietojen hankkimisesta ja jakamisesta on annettu myyjälle, koska myyjällä on kaupan kohteen omistajana lähtökohtaisesti ostajaa paremmat tiedot kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä. Myyjällä on myös yleensä paremmat edellytykset tietojen hankkimiseksi niistä seikoista, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttöön ja arvoon.³⁶ Selonottovelvollisuuden asettaminen myyjälle on myös taloudellisesti tehokasta, koska tällöin jokaisen ostajaehdokkaan ei tarvitse erikseen hankkia kaupanteon kannalta merkityksellisiä tietoja.³⁷

Maakaaren mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, ”jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta - - ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”.

Koska maakaareissa asetettu tiedonantovelvollisuus on myös osana kiinteistön laatuvirhettä koskevaa säännöstä, on myyjän sanktion uhalla annettava ostajalle kaikki kaupanteeseen vaikuttavasti tiedot. Toisaalta tietojen antoon kannustaa se, että saattamalla ostajan tietoisesti mahdollisen virheen perustavasta seikasta, vapautuu myyjä tämän osalta maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaisesti virhevastuusta. Tämä edellyttää kuitenkin, että annetut tiedot ovat riittävän selviä siten, että ostaja on voinut annetun tiedon perusteella saada oikean käsityksen tiedon merkityksellisyydestä. Näin ollen myyjällä on suuri intressi tiedonantovelvollisuutensa täyttämiseen.³⁸

Kuten edellä jo totesin, myyjän tiedonantovelvollisuus ei rajoitu ainoastaan niihin seikoihin, joista hän on tosiasiallisesti tietoinen, vaan hänellä on myös selonottovelvollisuus tietystä kaupankohdeeseen liittyvistä seikoista. Myyjän huolellisuusvelvollisuuden arviointi tehdään sillä perusteella, mitä myyjän olisi kiinteistön omistajana pitänyt kaupan

³⁶ HE 120/1994, s. 26.

³⁷ Niemi 2002, s. 275.

³⁸ Tepora ym. 2010, s. 86-87.

kohteesta tietää. Myyjän on annettava tieto myös sellaisesta seikasta jonka perusteella hänellä oli tai olisi tullut olla perusteltu syy epäillä virhettä kaupan kohteessa.³⁹

KKO 1985 II:184. Myyjän, joka oli asunut kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa 16 vuoden ajan, oli tietoinen, että rakennuksen eräiden osien kylmyys aiheutui jostakin rakennuksessa olevasta viasta. Vaikka myyjä olisi laiminlyönyt ottaa tarkemman selon viasta, hän olisi ollut velvollinen ennen kiinteistön myymistä ilmoittamaan ostajalle mahdollisesta viasta, jotta ostajalla olisi ollut tilaisuus ottaa selko vian laadusta.

Tämä perustavaa laatua oleva tulkinta tekee myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden tulkinnan varsin laajaksi. Myyjän olisi korkeimman oikeuden tulkinnan mukaan täytynyt osata epäillä rakennuksen lattian kylmyyden perusteella, että rakennuksen rakenteissa voi olla virhe.

Rakennuksessa oli kaupan jälkeen paljastunut laaja alapohjan kosteus- ja homevaurio, josta ostajat olisivat korkeimman oikeuden tulkinnan mukaan voineet ottaa selon, mikäli myyjä olisi kertonut lattian kylmyydestä. Näin ollen voidaan korkeimman oikeuden perusteluista tehdä päätelmä, että jos myyjä olisi kertonut lattian kylmyydestä, mutta ostaja ei olisi ryhtynyt ottamaan asiasta selkoa, ei myyjän puolella olisi välttämättä ollut tuottamusta. Toisaalta voidaan perustellusti väittää, että myyjällä olisi tiedonantovelvollisuuden ohella ollut myös selonottovelvollisuus kylmyyden syistä. Tapaus on konkreettinen esimerkki myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden välisestä yhteydestä. Palaamme tapaukseen vielä jäljempänä.

3.2 Tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttavia seikkoja

3.2.1 Myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet

Myyjän tiedonantovelvollisuuden sisältöön ja laajuuteen vaikuttavat seikat arvioidaan objektiivisesti. Tiedonantovelvollisuuteen sisältyy tietyntasoinen selonottovelvollisuus, koska arvioinnin perusteena on se, mitä myyjän pitäisi kiinteistöstään tietää. Myyjän on kerrottava kiinteistöstä ne tyypillisesti kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavat seikat, jotka omistajan tulisi tavanomaisesti kiinteistöstään tietää.

³⁹ Tepora ym. 2010, s. 86-87.

Selonottovelvollisuutta ei supista esimerkiksi se, että myyjä on omistanut kiinteistön vasta vähän aikaa, eikä siksi tunne sen ominaisuuksia kovin hyvin.⁴⁰ Myöskään myyjän fyysinen rajoittuneisuus, kuten liikuntarajoite tai näkövamma, eivät vaikuta sen arviointiin, mitä myyjän voidaan olettaa kiinteistöstään tietävän, vaan rajoittuneeltakin henkilöltä edellytetään normaalia tietämystä.⁴¹ Tältä osin maakaaren mukainen myyjän tiedonantovelvollisuus poikkeaa asuntokauppalain mukaisesta tiedonantovelvollisuudesta, sillä asunnon kaupassa myyjän tiedonhankkimismahdollisuuksia heikentäville henkilökohtaisille ominaisuuksille on annettu merkitystä.⁴²

3.2.2 Myyjän erityinen tuntemus kaupan kohteesta

Oikeuskäytännössä on kuitenkin esitetty, että arvioinnissa voidaan ottaa huomioon joidakin myyjän erityispiirteitä selonottovelvollisuutta laajentavina seikkoina. Jos myyjä on esimerkiksi itse rakentanut tai korjannut kiinteistöllä olevaa rakennusta, voidaan hänellä katsoa olevan tavanomaista myyjää paremmat tiedot tietyistä rakennukseen liittyvistä seikoista. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1980 II 69 katsottiin, että myyjän oli talon rakentajana täytynyt tietää, millaista puutavaraa rakentamiseen oli käytetty.

Toisaalta myyjältä ei voida ratkaisusta KKO 1987:20 ilmenevällä tavalla edellyttää tietoa kaikista rakentamiseen liittyvistä virheistä, vaikka hän olisi ollut mukana rakennustyössä. Myyjä voi saada tietoa rakennustöiden suorittamistavasta esimerkiksi ammattimaista rakentajaa avustaessaan. Arviointi hänen tietoonsa tulleiden virheiden osalta täytyy kuitenkin tehdä ottaen huomioon myyjän tekemän työn määrä ja laatu. Jos hän on esimerkiksi avustanut muuraria kantamalla tiiliä, ei häneltä voida edellyttää tietämystä varsinaisessa muurauksessa tehdystä virheestä. Myyjällä on myös oikeus luottaa siihen, että urakoitsija noudattaa työssään rakennusmääräyksiä ja hyvää rakennustapaa.⁴³

Myyjän voidaan myös edellyttää kertovan ostajalle, jos rakennus ei ole ammattilaisen rakentama tai merkittäviä korjaustöitä on tehnyt muu kuin rakennusalan ammattilainen. Tällä on merkitystä sille, minkälaista laatua ostaja voi kaupankohteelta odottaa. Ostajal-

⁴⁰ HE 120/1994, s.24.

⁴¹ Hoffrén 2013, s. 111.

⁴² Hoffrén 2013, s. 133.

⁴³ Hoffrén 2013, s. 112-113.

la on kuitenkin aina oikeus olettaa, että rakennus täyttää rakennusmääräysten ja hyvän rakennustavan asettamat edellytykset.⁴⁴

Jos myyjä on teettänyt kaupan kohteessa kuntotarkastuksen, voi hänellä olla sellaisia tietoja kiinteistön vioista tai puutteista, joita hän ei muuten olisi saanut tietoonsa. Myyjällä on tällöin velvollisuus antaa ostajalle mahdollisuus tutustua kuntotarkastusraporttiin tai muutoin antaa ostajalle tieto raportin sisällöstä, jotta ostaja saa tiedon kuntotarkastuksessa ilmi tulleista vioista ja puutteista. Myyjän on lisäksi annettava tieto sellaisista hänen hallussaan olevista asiakirjoista, jotka ovat tulleet hänen tietoonsa, vaikkei hän olisi itse niihin perehtynytäkään. Sen sijaan myyjällä on oikeus luottaa siihen, että aiempi omistaja on täyttänyt oman tiedonantovelvollisuutensa, vaikka aiempi omistaja olisikin kertonut jostakin kaupankohteesta teettämästään selvityksestä antamatta kuitenkaan asiakirjaa myyjälle.⁴⁵

Turun HO 28.11.2008/2710, S 07/1826. Ratkaisussa oli kysymys omakotitalokiinteistön kaupasta. Kiinteistön asuinrakennuksessa oli tehty ennen kauppaa ostajien läsnä ollessa kuntotarkastus, jonka perusteella tehty kuntoarvio sekä kohteessa kolme vuotta aikaisemmin tehdyn kuntotarkastuksen perusteella tehty arvio olivat ostajien käytössä ennen kaupantekoa.

Asuinrakennuksessa ilmeni kaupanteon jälkeen useita laatuvirheitä. Nämä virheet olisivat olleet havaittavissa rakennuksessa kolme vuotta aikaisemmin tehdyn kuntotarkastuksen tarkastusraportista, jota myyjät eivät kuitenkaan olleet antaneet ostajille tiedoksi. Myyjien katsottiin näin ollen laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa.

Jos myyjä on tietoinen kiinteistössä olevasta korjausta edellyttävästä virheestä, on hänellä luonnollisesti tiedonantovelvollisuus kyseisestä seikasta. Myyjällä voi olla tällöin myös tarjoukseen perustuva taikka muu asiantuntijan antama arvio virheen korjauskustannuksista. Oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, ettei myyjän virhevastuu ulotu korjauskustannuksista annetun arvion virheellisyyteen, vaan koskee ainoastaan kohteen fyysisiä ominaisuuksia (Turun HO 8.12.2005, S 05/740). Tulkinta on perusteltu, koska ostajalla on mahdollisuus selvittää tietoonsa tulleen kiinteistön virheen korjauskustannuksista lähtökohtaisesti samanlaisin edellytyksin kuin myyjäkin. Jos myyjä sen sijaan

⁴⁴ Hoffrén 2013, s. 113.

⁴⁵ Hoffrén 2013, s. 113.

tarkoituksellisesti antaa väärää tietoa korjauskustannuksista, tulee tilanne arvioitavaksi toisin.⁴⁶

3.3 Kaupan kohteelta edellytetyt ominaisuudet

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä koskevassa pykälässä velvollisuus tiedonantoon on asetettu niistä tiedoista, jotka voivat tyypillisesti vaikuttaa vastaavanlaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon. Tällaisten ominaisuuksien arviointiin vaikuttaa erityisesti se, missä käytössä kiinteistö on aikaisemmin ollut, ja mihin käyttöön sitä on myynissä markkinoitu. Esimerkiksi omakotitalokiinteistön arvoon vaikuttaa tyypillisesti erilaiset seikat kuin maatalouteen käytetyn kiinteistön arvoon.⁴⁷

Maakaaren esitöiden mukaan myyjän on ilmoitettava sekä kiinteistön käyttöä haittaavista ominaisuuksista että tarpeistoon kuuluvien koneiden ja laitteiden ominaisuuksista.⁴⁸ Koneilta voidaan edellyttää sitä parempaa kuntoa, mitä uudemmasta rakennuksesta on kyse. Täysin uuden rakennuksen ollessa kyseessä, koneilta ja laitteilta voidaan edellyttää jopa samaa virheettömyyttä, kuin niitä kulutustavarana ostettaessa. Käytännössä niissä ilmenneet pienet virheellisyydet eivät kuitenkaan saa merkityksellistä vaikutusta kiinteistön kaupan virheinä, koska niiden osuus kiinteistön kaupassa luovutetusta omaisuudesta on hyvin pieni verrattuna siihen, jos kone tai laite olisi ostettu erikseen kulutustavarana, minkä vuoksi virheen merkityksellisyyskynnys ylittyy harvoin.⁴⁹

Koska kiinteistössä on kuitenkin virhe, ellei se vastaa sitä, mitä on sovittu, voidaan pohdita olisiko myyjän annettava myös ne tiedot, joilla voi olla merkitystä juuri kyseisen ostajan kiinteistöltä edellyttämillä ominaisuuksilla, vaikka ominaisuus ei tyypillisesti olisikaan merkityksellinen vastaavanlaisten kiinteistöjen kaupassa. Tällaiseen tiedonantovelvollisuutta laajentavaan tulkintaan on kuitenkin suhtauduttu oikeuskirjallisuudessa ja lain esitöissä kielteisesti. Myyjän ei pääsääntöisesti tiedonantovelvollisuutensa vuoksi tarvitse selvittää täyttääkö kiinteistö juuri kyseisen ostajan asuinkiinteistöilleen asettamat

⁴⁶ Kartio 2006b, s. 1-2.

⁴⁷ Kasso 2014, s. 249-250.

⁴⁸ He 120/1994, s. 50.

⁴⁹ Hoffrén 2013, s. 109-110.

vaatimukset tai antaa tällaista tietoa.⁵⁰ Ostajan on itse selvitettävä täyttääkö kiinteistö hänen erityiset vaatimuksensa.⁵¹

Myös tämän osalta tiedonantovelvollisuus on asuntokauppalain mukaista tiedonantovelvollisuutta suppeampi, sillä asunnon kaupassa myös ostajan erityisille vaatimuksille voidaan antaa merkitystä tiedonantovelvollisuuden sisältöä arvioitaessa.⁵² Myyjällä voi silti olla maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 4 kohdan perusteella velvollisuus oikeasta ostajan virheellinen käsitys kiinteistön soveltumisesta ostajan aikomaan erityiseen tarkoitukseen.⁵³

Myyjälle asetettu tiedonantovelvollisuus koskee erityisesti niitä seikkoja, joiden suhteen kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kiinteistöistä. Nimenomaisesti lain esitöissä tällaisina ominaisuuksina on mainittu rakennuksen ikä, koko, kunto ja rakennusmateriaalit.⁵⁴ Rakennuksen iän ja koon kertomatta jättämisestä ei kuitenkaan *Hoffrénin* mukaan voida pitää tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntinä, koska ostajalla ei voi olla niistä perusteltuja odotuksia silloin, kun myyjä ei ole niistä mitään kertonut. Sen sijaan hänen mukaansa rakennusmateriaalin osalta ostajalla voi olla perusteltuja odotuksia ulospäin näkyvien rakenteiden perusteella.⁵⁵

Hoffrénin tulkinta on kuitenkin mielestäni hieman ristiriitainen, koska käsitykseni mukaan ostaja voi, samalla tavoin kuin rakennusmateriaaleja, arvioida myös rakennuksen ikää ja kokoa rakennuksen ulkoisesti havaittavien seikkojen perusteella. Esimerkiksi käytettyjen rakennusmateriaalien ja niiden kunnan perusteella voidaan jopa tehdä arvioita rakennuksen iästä. Myös rakennuksen ulkonäkö ja rakennustapa antavat viitteitä rakennuksen iästä. Siksi ostajalla voi käsitykseni mukaan olla perusteltuja odotuksia ainakin rakennuksen iästä jo pelkästään kohteen ulkoisten piirteiden perusteella.

Tavallisesti tällä pohdinnalla on kuitenkin vähän merkitystä, koska rakennuksen ikä ja koko ovat vakiintuneesti tapana kertoa ostajalle, ja kirjata kauppakirjaan, jolloin ostajalle ulkoisten seikkojen perusteella syntyville odotuksille ei jää sijaa virhearvioinnissa.⁵⁶ Toisaalta silloin, kun kysymyksessä on todella vanha rakennus, jonka arvo perustuu esimerkiksi siihen, että rakennus on juuri tietyllä aikakaudella rakennettu, voi rakennuk-

⁵⁰ Hoffrén 2013, s. 108.

⁵¹ HE 1994/120, s. 51.

⁵² Hoffrén 2013, s. 132-133.

⁵³ HE 120/1994, s. 51.

⁵⁴ HE 120/1994, s. 50-51.

⁵⁵ Hoffrén 2013, s. 109.

⁵⁶ Hoffrén 2013, s. 109.

sen iällä olla huomattavaakin merkitystä. Tällöin ostaja voi ulkoisten seikkojen perusteella olettaa, että kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat alkuperäisiä, vaikka tosiasias-
assa osa rakennuksista tai rakenteista olisikin myöhemmin rakennettuja. Tällöin voidaan
pohtia olisiko myyjän syytä huomauttaa, etteivät kaikki rakennukset tai rakennusten
osat ole alkuperäisiä.

3.4 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti kiinteistön laatuvirheenä

3.4.1 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin arvioinnista virheperusteena

Kuten olen edellä tuonut esille, myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti muodos-
taa maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaan kiinteistön laatuvirheen. Säännöksen mukaan
myyjän on annettava tieto ”tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai ar-
voon vaikuttavasta” ominaisuudesta. Eri asia on kuitenkin se, miten se ominaisuus, josta
myyjä ei antanut tietoa, tosiasias-
sa vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon.

Toisinaan jollakin tavanomaisesti merkityksettömällä seikalla voi olla huomattavaa
merkitystä juuri kyseisen ostajan aikomaan käyttötarkoitukseen. Myyjän tiedonantovel-
vollisuus arvioidaan kuitenkin lähtökohtaisesti objektiivisin perustein⁵⁷. Tällöin myyjän
on täytettävä pääsääntöisesti vastaavien kiinteistöjen omistajilta normaalisti edellytettä-
vä tiedonantovelvollisuus. Myyjällä ei ole lähtökohtaisesti tiedonantovelvollisuutta sel-
laisista seikoista, joilla ei ole objektiivisin perustein arvioituna merkitystä kiinteistön
käytölle, vaikka tiedolla olisikin ollut tosiasias-
sa poikkeuksellisesti merkitystä juuri nyt
kysymyksessä olevassa tapauksessa.

Lain sanamuodon mukaan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on virhe silloin, kun
”laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”. Koska sanamuodon mukainen
olettama tiedon vaikutuksellisuudesta riittää, ei täyttä näyttöä edellytetä.⁵⁸ Toisaalta
virhevastuulle asetetun merkityksellisyyskynnyksen ylittymisen kannalta tulee sillä
ominaisuudella, jonka myyjä on jättänyt mainitsematta, olla myös tosiasias-
sa riittävästi
merkitystä kiinteistön arvoon tai käyttöön.⁵⁹

⁵⁷ Kyllästinen 2010, s. 269.

⁵⁸ Kasso 2014, s. 252.

⁵⁹ Kasso 2014, s. 253.

Virheen merkityksellisyys ei perustu mihinkään oletamaan, vaan tulee arvioitavaksi kiinteistön tosiasiallisten korjauskustannusten tai arvon alenemisen mukaan. Näin ollen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti virheperusteena edellyttää, että ilmoittamatta jätetty seikka koskee sellaista kiinteistön ominaisuutta, jonka vaikutus kiinteistön käyttöön tai arvoon ylittää myös tosiasiasa hinnanalennukselle taikka kaupan purulle asetetut edellytykset. Käytännössä tämä tarkoittaa mielestäni sitä, että antamatta jätetyn tiedon tulee koskea sellaista virhettä, johon voidaan vedota myös maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan, eli kiinteistön tulee poiketa laadultaan sovitusta.

Objektiivisin perustein asetettu tiedonantovelvollisuus, virheen oletettu vaikutuksellisuus sekä virhekyynnyksen ylittymisen asettava kiinteistössä ilmenneen laatuvirheen merkityksellisyys kulkevat useimmissa kuviteltavissa olevissa tapauksissa käsi kädessä. Ristiriitaa voisi silti syntyä ainakin silloin, kun kysymys on myyjän velvollisuudesta kertoa ostajalle sellaisesta kiinteistön ominaisuudesta, jonka perusteella kiinteistössä voidaan perustellusti epäillä olevan virhe. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi edellä mainitussa tapauksessa (KKO 1985 II:184) voinut syntyä silloin, jos rakennuksen alapohjassa ei olisikaan ollut laajoja kosteus- ja homevaurioita, vaikka lattia oli havaittu kylmäksi.

Leikitelläänpä ajatuksella, että kylmyyden syyksi olisikin selvinnyt home- ja kosteusvaurioiden sijaan esimerkiksi vähäinen eristyksen tiivistämistarve. Tällöin voidaan kaikei yhä edellyttää, että myyjän olisi tullut kertoa lattian kylmyydestä, koska sen perusteella voidaan ratkaisussa mainitulla tavalla epäillä mahdollista virhettä rakennuksen rakenteissa, eli lattian kylmyys on sellainen ominaisuus, joka kuuluu korkeimman oikeuden tulkinnan mukaan objektiivisesti arvioiden myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluviin seikkoihin.

Nyt esittämässäni muunnellussa tapauksessa jouduttaisiin kuitenkin punnitsemaan sitä, olisiko lattian kylmyys rakennuksen vähäistä eristeiden tiivistämistä vaativana virheenä riittävän merkityksellinen, jotta sen perusteella voitaisiin vaatia edes hinnan alennusta. Näin ollen voidaan tehdä perusteltu johtopäätös siitä, että vaikka myyjä olisikin laiminlyönyt objektiivisilla perusteilla hänelle asetetun tiedonantovelvollisuuden, ratkaisee kuitenkin kertomatta jääneen ominaisuuden vaikutuksellisuus tosiasiasa virheeseen vetoamisen edellytykset.

Tällöin virheen vaikutuksellisuuden arviointi olisi tehtävä esittämässäni ajatusleikissä sen perusteella, onko lattian kylmyys itsessään sellainen virhe, joka on esimerkiksi ter-

veydensuojelulaissa tarkoitettu terveyshaitta ja vaikuttaa näin merkittävästi kiinteistön soveltumiseen asuinkäyttöön. Jos voidaan näyttää, että asunnossa on terveyshaitta, pitäisi se yleensä katsoa lähtökohtaisesti vaikutukselliseksi virheeksi⁶⁰. Hinnanalennusvaatimuksen määrä perustuu tällöin korjauksista aiheutuviin kustannuksiin. Jos taas kylmyys ei itsessään aiheuta sellaista virhettä, joka vaikuttaisi merkittävästi asunnon soveltumiseen asuinkäyttöön, on hinnanalennusarvioinnin perusteena arvioitava kylmyyden ja eristyksen tiivistämistarpeen vaikuttavuutta asunnon arvoon.

Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta voidaan mainita Kouvolan hovioikeuden 20.2.2008 antama ratkaisu nro 226 asiassa S 07/390. Tässä tapauksessa oli myös kysymys rakennuksen lisäosan kylmyydestä, joka oli aiheuttanut lisäksi wc-säiliön ja talon putkiston jäätyminen talvella. Tuomioistuin katsoi, että koska myyjät olivat asuneet rakennuksessa, oli heidän täytynyt tietää kylmyydestä ja sen aiheuttamasta putkiston jäätymisestä. Tapauksessa kylmyys oli kuitenkin korjattavissa melko vähäisillä toimenpiteillä, minkä vuoksi ostajat olivat oikeutetut saamaan myyjiltä korvauksena heille aiheutuneina selvittely- ja korjauskustannuksina vaaditut 5 173 euroa.⁶¹

3.4.2 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin merkitys kiinteistön kaupan virheenä

Edellä esittämäni perusteella herää kysymys siitä, millainen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin merkitys kiinteistön virheenä oikeastaan on. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä kiinteistön laatuvirheenä voidaan mielestäni todeta, ettei pelkästään tiedon antamisen laiminlyönti voi pääsääntöisesti yksistään muodostaa niin vaikutuksellista laatuvirhettä, että laiminlyönnin perusteella voitaisiin tehdä virhevastuuseen perustuvia vaatimuksia. Koska objektiivisesti arvioitava tiedonantovelvollisuus käsittää velvollisuuden informoida ostajaa sellaisistakin kiinteistön ominaisuuksista, jotka eivät välttämättä suoraan muodosta kiinteistön virhettä, tulee tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti arvioitavaksi sen perusteella, onko tiedonantamisen laiminlyönti oletettavasti vaikuttanut kauppaan.

Oletettu vaikutus on arvioitu oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa tarkoittavan sitä, olisiko ostaja tehnyt virheestä huolimatta kaupan vastaavin ehdoin, jolloin virheen tulee olla myös tosiasiallisesti merkityksellinen.⁶² Jos myyjän tiedonantovelvollisuuden laimin-

⁶⁰ Kyllästinen 2010, s. 208.

⁶¹ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 27.

⁶² Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 21 sekä HE 120/1994, s. 50.

lyönti koskee sellaista ominaisuutta, joka ei itsessään vielä tarkoita kiinteistön laatuvirhettä, tulee tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti arvioitavaksi sen perusteella, onko ostaja havainnut kaupanteon jälkeen kiinteistössä sellaisen virheen, joka ylittää virhekynnyksen ja olisi todennäköisesti käynyt ilmi ennen kaupantekoa, jos myyjä olisi ilmoittanut tiedossaan olevasta kiinteistön ominaisuudesta.

Käytännössä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin merkitys virheenä on näin ollen aina kiinteässä yhteydessä kertomatta jätetyn ominaisuuden tosiasiallisen vaikuttavuuden arviointiin eli siihen, onko kiinteistö laadultaan sellainen kuin on sovittu tai millaista laatutasoa vastaavalta kiinteistöltä voidaan yleensä edellyttää. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on siis merkityksellinen vain, jos antamatta jätetyn tiedon perusteella olisi voitu havaita sellainen virhe tai puute, joka ylittää virhekynnyksen. Jollei kertomatta jätetty ominaisuus tai sen perusteella havaittavissa oleva seikka muodosta myös riittävän vaikutuksellista virhettä hinnanalennuksen taikka kaupan purun edellytysten ylitymiselle, ei tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnille jää virhearvioinnissa lopulta juurikaan merkitystä. Laiminlyönnin tulee olla myös sellainen, että kiinteistössä kaupanteon jälkeen havaittu virhe olisi tullut ostajan tietoon, jos myyjä olisi täyttänyt tiedonantovelvoitteensa.

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin merkitys virheperusteen arvioinnissa liittyykin ennen kaikkea myyjän tuottamuksen arviointiin kuin siihen, että laiminlyöntiin vedotaisiin itsenäisenä virheperusteena. Kiinteistössä havaittu laatuvirhe tulee siis tiedonantovelvollisuuden täyttämistä riippuen arvioitavaksi joko tavanomaisena laatuvirheenä, salaisena virheenä tai osin molempina sen mukaan, miltä osin virhe olisi käynyt ilmi myyjän tiedossa olleiden ja kertomatta jätettyjen seikkojen perusteella.⁶³

Hoffrén on virhesäännösten tulkinnasta eri linjalla ja hänen mukaansa sopimuksen mukaisuutta tulisi tulkita suppeasti siten, että sopimuksen sisältö määrittäisi vain niiden seikkojen perusteella, joista on nimenomaisesti sovittu osapuolten välillä. Hänen mukaansa tulkinta on perusteltu, jotta kaikkien maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentissa lueteltujen kohtien merkitys virheperusteina säilyisi.⁶⁴ Mielestäni tällainen sopimuksen suppea määrittely ei ole kestävä, koska se poikkeaa merkityksellisesti sopimusoikeudellisista tulkintasäännöistä ja yleisesti tunnetusta virheen käsitteestä. Lisäksi tulkinta ei saa juurikaan tukea kiinteistöjä koskevasta oikeuskäytännöstä. En myöskään näe eri

⁶³ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 29.

⁶⁴ Hoffrén 2013, s. 100-104.

virheperusteiden välistä suhdetta ongelmallisena, vaan mielestäni ne täydentävät toisi-
aan ja muodostavat kokonaisuuden, jonka puitteissa virheen olemassaoloa ja myyjän
tuottamusta on kussakin yksittäistapauksessa arvioitava.

4 MYYJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNTI OIKEUDELLISENA VIRHEENÄ

4.1 Tiedonantovelvollisuudesta omistajalle kuuluvista oikeuksista yleisesti

Vaikka myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti tulee useimmin esille laatuvirheen arvioinnissa, voi tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin perusteena oleva kertomatta jätetty seikka liittyä myös muihin kuin laatuvirheisiin. Maakaassa on erikseen säädetty myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä sekä oikeudellisena että valintavirheenä kuten olen edellä kappaleessa 2.2 tuonut esille. Seuraavassa tuon esille myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin vaikutuksista kiinteistön oikeudellisen virheen syntymiselle.

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti oikeudellisena merkitsee sitä, että kiinteistöön kohdistuu kolmannen oikeus, josta myyjä ei ole ennen kaupantekoa ostajalle kertonut. Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan samalla tavoin kuin laatuvirheenkin arvioinnissa, eli merkityksellistä ei pääsääntöisesti ole se, mitä myyjä on tosiasiasa tiennyt, vaan se mitä hänen olisi pitänyt tietää. Myyjällä on näin ollen laaja selonotto- ja ilmoitusvelvollisuus kiinteistöä rasittavista kolmannen oikeuksista.⁶⁵

Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on ollut oikeudellisen virheen osalta perinteisesti varsin täydellistä ja virheperusteen arviointi ankaraa.⁶⁶ Selonotto- ja ilmoitusvelvollisuutensa täyttääkseen on myyjän hankittava kiinteistöä koskevat asiakirjat, joista mahdolliset kolmannen oikeudet ovat todettavissa. Tällaisia asiakirjoja ovat lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote. Koska lainhuutotodistuksesta ilmenee myyjän omistusoikeus kiinteistöön, voidaan olla käytännössä hyvin varmoja siitä, ettei mahdollinen kiinteistön oikea omistaja voi enää saada ostajaa parempaa oikeutta kiinteistöön.⁶⁷ Rasiustodistuksesta käyvät puolestaan ilmi kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, joiden perusteella kiinteistö voi olla pantattu.⁶⁸

Vaikka virheperusteen arviointi onkin ankaraa, ei ostaja voi vedota myöskään oikeudelliseen virheeseen silloin, kun hän on ollut tosiasiasa virheestä tietoinen. Arvioinnin ankaruudesta johtuen ostajalla on kuitenkin lupa olettaa, ettei kiinteistöön kohdistu mui-

⁶⁵ Tepora ym. 2010, s. 332.

⁶⁶ Niemi 2002, s. 345.

⁶⁷ Tepora ym. 2010, s. 328.

⁶⁸ Tepora ym. 2010, s. 332.

ta oikeuksia kuin ne, joista hänelle on ilmoitettu. Ostaja voi myös olettaa, että kaupan kohteeseen kuuluvat kaikki hänen ennakkotarkastuksessa havaitsemat ainesosat ja tarpeisto.⁶⁹

4.2 Erilaiset oikeudelliset virheet ja myyjän tiedonantovelvollisuus

4.2.1 Panttioikeus

Yksi kiinteistöön kohdistuva kolmannen oikeus voi olla panttioikeus. Ostajalla on tavallisesti oikeus edellyttää, ettei kiinteistöön kohdistu panttioikeuksia. Mikäli kaupan kohdetta koskeva panttioikeus on tarkoitus jättää voimaan luovutuksesta huolimatta, on tästä syytä ottaa maininta kauppakirjaan. Ostaja voi tällöin ottaa (velkojan suostumuksin) vastatakseen kiinteistöön kohdistuvasta velasta. Myyjä voi myös sitoutua lakkauttamaan kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden ja palauttamaan kiinteistön kiinnitykseen kohdistuvan panttikirjan ostajalle.⁷⁰ Seuraavassa tapauksessa oli kysymys myyjän sopimuksessa antamasta vakuutuksesta, jonka mukaan kaupankohteeseen ei kohdistunut kiinnityksiä:

KKO 1963 II 97. Määräalan myyjät olivat kauppakirjassa ottaneet vastatakseen, ettei myytyä määrääalaa rasittanut mikään kiinnitys. Kun kantatilaa, josta määräala oli vielä erottamatta, kuitenkin rasitti eräs velkakiinnitys, ei ostaja ollut velvollinen suorittamaan kiinnitettyä velkaa vastaavaa kauppahinnan osaa ennen kun myyjät olivat esittäneet selvityksen siitä, että määräala oli vapautunut kiinnitysvastuusta. Ostajien ei myöskään tarvinnut maksaa korkoa pidätetylle kauppahinnan osalle selvityksen esittämistä edeltävältä ajalta. (Ään.)

Panttioikeus voi olla joko sopimusperusteinen panttioikeus tai lakiin perustuva, eli legaalinen panttioikeus. Legalisella panttioikeudella turvataan julkisoikeudellisiin maksuihin ja viranomaispäätöksiin perustuvia saamisia. Myyjän on selvitettävä ostajalle molempien panttioikeuksien olemassaolo.⁷¹ Ensinnä mainittu kiinteistön kiinnitykseen kohdistuva sopimusperusteinen panttioikeus saa sivullisittomuuden panttikirjan luovu-

⁶⁹ Niemi 2002, s. 345.

⁷⁰ Tepora ym. 2010, s. 330-331.

⁷¹ Tepora ym. 2010, s. 333-335.

tuksella. Legaalinen panttioikeus puolestaan edellyttää kirjausta, joka on raukeamisen uhalla tehtävä vuoden sisällä panttioikeuden syntymisestä.⁷²

Suoraan lakiin perustuvat kiinteää omaisuuteen kohdistuvat maksut kuuluvat ostajan selonottovelvollisuuden piiriin siltä osin, kun ne syntyvät kaupanteon jälkeen. Sen sijaan kiinteistön kauppaa edeltävät myyjältä suorittamatta jääneet verot ja muut maksut, joista ostaja voi joutua vastuuseen, voivat muodostaa myyjän virhevastuun.⁷³ Kauppakirjoihin onkin käsitykseni mukaan usein tapana ottaa ehtoja, joissa vastuu kiinteistöön liittyvistä maksuista jaetaan ostajan ja myyjän kesken tietyn ajankohdan perusteella. Kauppakirjaan kirjataan myös usein myyjän vakuutus siitä, ettei kiinteistöön kohdistu maksamattomia julkisoikeudellisia maksuja. Tällaisten kaupan osapuolten välisten ehtojen sitovuus velkojaa kohtaan on luonnollisesti kyseenalainen, mutta ehdoilla on selkeä merkitys mahdollisen virheen syntymisen arvioinnissa.

4.2.2 Erityinen oikeus

Kolmannen kiinteistöön kohdistuvaa muuta rajoitettua esineoikeutta kuin panttioikeutta kutsutaan erityiseksi oikeudeksi. Erityisiä oikeuksia ovat esimerkiksi vuokraoikeus, käyttöoikeudet, metsänhakkuuoikeus, irrottamisoikeus sekä eläkeoikeus. Maakaaren 14 luvun 1 §:ssä kirjaamiskelpoisiksi luetellut erityiset oikeudet sitovat ostajaa, vaikkei oikeutta olisikaan merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ne ovat näin ollen samanarvoisia omistusoikeuden kanssa. Ostaja voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa erityisen oikeuden haltijaa vastaan, jos hän ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää kolmannen oikeudesta kiinteistöön. Sen sijaan kirjaamiskelvottomat ja tietyt kirjaamiskelpoisetkin erityiset oikeudet vaativat sitoakseen ostajaa sen, että ostajan on täytynyt kauppaa tehdessään tietää kolmannen oikeudesta kiinteistöön.⁷⁴

Erityisesti kirjaamattoman erityisen oikeuden osalta myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämällä voi olla huomattavaa merkitystä erityisen oikeuden pysyvyyden sekä myyjän kaupanvastuun kannalta. Myyjällä on selonotto- ja ilmoitusvelvollisuus kaikista kiinteistöön kohdistuvista erityisistä oikeuksista, koskien siis myös kirjaamattomia oikeuksia. Hänen on hankittava kauppaa varten kiinteistöä koskeva rasiustodistus ja annettava muulla tavalla ostajalle tieto myös mahdollisista kirjaamattomista erityisistä

⁷² Niemi 2010, s. 478-480.

⁷³ Niemi 2002, s. 360-361.

⁷⁴ Tepora ym. 2010, s.336-337.

oikeuksista.⁷⁵ Myyjällä on lisäksi tiedonantovelvollisuus kolmannen oikeuksien sisällön mahdollisista muutoksista. Myyjän velvollisuus ilmoittaa muutoksesta on erityisen tärkeä etenkin silloin, kun sillä on poikettu kirjatun oikeuden sisällöstä.⁷⁶

4.2.3 Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto

Kiinteistönkaupassa lähtökohtana on se, että kaikki, mikä kuuluu lain mukaan kiinteistöön, siirtyy kiinteistön kaupassa ostajalle. Mikäli tästä halutaan poiketa, on asiasta määrättävä kauppakirjan ehdoissa. Kiinteistön mukana luovutetaan siihen ainesosana ja tarpeistona kuuluva irtain omaisuus. Irtaimen ainesosa- tai tarpeistosuhteen muodostumisen pääsäännöt ovat muodostuneet oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa, eikä niistä löydy erityistä säännöstä maakaaresta.

Pääesineen ja sivuesineen ainesosasuhteen olemassaolo edellyttää mekaanista ja/tai käyttötarkoituksen yhteyttä eli faktista liitossuhdetta. Esimerkiksi rakennuksen osalta tämä edellytys täyttyy useimmissa tapauksissa. Ainesosasuhteen voi kuitenkin katkaista omistuksen erillisyyttä.⁷⁷ Rakennusten ohella muita kiinteistöön ainesosana kuuluvia esineitä ovat tyypillisesti vesi-, puhelin- ja sähköjohdot sekä kaivot ja kellarit. Tarpeistosuhteen synty edellyttää puolestaan sitä, että esine on sekä paikallisessa että taloudellisessa yhteydessä pääesineeseen. Asuinkiinteistön tai rakennuksen tarpeistoksi kuuluvat esimerkiksi avaimet, tikapuut ja palokalusto.⁷⁸

Ainesosana asuinkäyttöön myytävään kiinteistöön kuuluvat oletettavasti rakennukset. Mikäli myyjä ei omista kiinteistöllä olevia rakennuksia, on myyjän kerrottava asiasta ostajalle. Ostaja ei voi saada tietoa rakennuksen ulkopuolisesta omistajasta kiinteistöä koskevista rekisteritiedoista, koska rakennuksen omistusoikeus ei ole sellaisenaan kirjaamiskelpoinen oikeus, kuten edellisessä kappaleessa esitetyt erityiset oikeudet. Tarpeistona kiinteistöön puolestaan kuuluu sen käyttöä palvelevat koneet ja laitteet. Laitteet ovat tyypillisesti kiinteitä ja kiinteistön käytölle välttämättömiä. Kiinteistössä on näin ollen virhe myös silloin, kun myyjä on jättänyt kertomatta sellaisesta kolmannen oikeudesta, joka rajoittaa ostajan oikeutta kiinteistöön kuuluvaan tarpeistoon.⁷⁹

⁷⁵ Tepora ym. 2010, s.337-339.

⁷⁶ Jokela ym. 2002, s. 165.

⁷⁷ Kartio 1972, s.168.

⁷⁸ Kartio 2001, s. 98-99.

⁷⁹ Tepora ym. 2010, s. 340-344.

Asuinkiinteistöön kuuluvaa tarpeistoa on mahdoton luetteloida tyhjentävästi, mutta alla olevista esimerkkitapauksista käy ilmi, minkälaiset esineet tyyppillisesti kuuluvat asuinkiinteistöjen tarpeistoon.

Turun HO 16.6.1989/1988 S 17 Pir 1. Televisioantenni johtoineen, pyykuivausteline ja verhotangon etulauta kuuluivat myytyyn kiinteistöön sen tarpeistona, samoin myyjän kiinteistöltä pois viemät, hänen kiinteistöön kuuluviksi myöntämänsä jätessäkkeline ja postilaatikko. Televisioantenni oli käsittänyt asuinrakennukseen kiinteästi asennetun antennijalustan ja siihen ruuveilla kiinnitetyn antennimaston antennineen sekä antennijohdon, joka oli johdettu kulkemaan rakennuksen seinän läpi televisiovastaanottiin ilman kiinteästi asennettua antennirasiaa. Antennilaitteisto oli rakennukseen kiinteästi liitettynä tarkoitettu palvelemaan rakennuksen asumiskäyttöä. Pyykinkuivausteline oli kiinnitetty maahan upotettuun alustaan. Koska teline oli palvellut asuinrakennuksen asumiskäyttöä, sitä oli pidettävä käyttötarkoituksensa perusteella kiinteistön tarpeistoesineenä ja siten kiinteistönkauppaan kuuluvana. Verholauta kuului asuinrakennuksen sisustukseen asumistarkoitusta palvelevana esineenä, joten sitä oli pidettävä tarpeistoesineenä.

Turun HO 19.2.1991/S 89/1269. (lainvoimainen) Myytyjen kiinteistöjen rakennuksiin asennetut seuraavat esineet katsottiin sen laatuiseksi, että ne olivat kuuluneet kiinteistöön sen tarpeistona: rakennusten viisi lisäikkunaa, kolme säteilylämmittintä, keittiönkalusteet, jääkaappi-pakastin, sähköliesi, liesituuletin, pistorasiat, termostaattinen suihkuhana, yksitehohana, ovikello, ulkovalaisin ja kaksi sähköpatteria.

Myös kiinteistön ainesosiin voi liittyä ns. salaisen omistajan ongelma. Tyyppitapauksena voidaan mainita puolisojen yhteisenä kotina käyttämän asuinkiinteistön kauppa. On varsin tavallista, että asuinkiinteistö on yksin toisen puolison nimissä, mutta kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen ostoa on rahoitettu molempien puolisojen varoin. Tällöin puolisoit voivat omistaa kiinteistön rakennuksineen tosiasiallisesti yhdessä.⁸⁰ Tämän puolisojen yhteisomistuksen määrittämisessä keskeisessä asemassa on näyttö osapuolten yhteisestä hankinta-aikaisesta tarkoituksesta.⁸¹ Tällaisessa tilanteessa toisen puoli-

⁸⁰ Niemi 2008, s. 508-509.

⁸¹ Mikkola 2010, s. 3.

son salainen omistusoikeus ei kuitenkaan pääsääntöisesti saa samanlaista suojaa kuin tavanomaisesti aikaisempaan luovutusperusteeseen vetoavan oikeus, vaan salainen omistusoikeus ei sido julkioimistajapuolison myöhempiä seuraajia tai velkojia.⁸²

KKO 1992:168. Kiinteistö oli ostettu miehen nimiin ja mies oli yksin saanut lainhuudon siihen. Kiinteistön tultua ulosmitatuksi miehen veloista vaimo oli kanteessaan väittänyt, että kiinteistö oli tosiasiallisesti ostettu heidän yhteiseen lukuunsa ja vaatinut omistusoikeutensa vahvistamista puoleen kiinteistöstä. Vaimo ei voinut tehokkaasti vedota väittämäänsä omistusoikeuteen miehen ulosmittausvelkojia vastaan. Kanne hylättiin.

Kiinteistön omistusoikeus ratkaistaan kiinteistöä koskevaan kauppakirjaan merkityn omistajan sekä kauppakirjan merkintöihin perustuvan omistusoikeutta koskevan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjauksen perusteella. Oikeuskäytännössä merkitystä ei ole saanut kiinteistön osalta myöskään se, onko salainen omistaja pystynyt esittämään riittävää näyttöä tosiasiallisesta omistuksestaan. Salainen kiinteistön omistusoikeus voi kuitenkin saada suojaa sillä perusteella, että se on ollut ulkopuolisten havaittavissa.⁸³ Tilanne voi kuitenkin tulla arvioitavaksi toisin kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten osalta, josta esimerkkinä seuraava tapaus:

KKO 2003:82. Kiinteistö oli ostettu A:n nimiin ja hän oli yksin saanut lainhuudon siihen. A:n vaimo B oli yhdessä A:n kanssa rahoittanut kiinteistön oston sekä kiinteistölle myöhemmin rakennetut rakennukset ja avioparin kesken kiinteistö rakennuksineen oli ymmärretty yhteisesti omistetuksi. Tämän jälkeen A asetettiin konkurssiin. Kiinteistö kuului A:n konkurssipesään lukuun ottamatta vaimon omistamaa osuutta eli puolta kiinteistön rakennuksista.

Tapauksessa KKO 2003:82 tulee esille se seikka, että kiinteistön maapohjan ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistussuhteet voivat tulla ratkaistavaksi erikseen, sillä rakennukseen voi kohdistua myös kiinteistön omistuksesta erillinen omistusoikeus, jolloin se ei kuulu kiinteistöön ainesosana ja sen omistusoikeus arvioidaan siksi kiinteistön omistuksesta erillisenä asiana. Koska rakennukseen kohdistuva omistusoikeus ei ole kirjaa-miskelpoinen oikeus eikä sen omistusoikeutta voitu tapauksessa perustaa myöskään kirjallisiin lain muotovaatimukset täyttävään kauppakirjaan, on rakennuksen omistusoi-

⁸² Niemi 2008, s. 509-510.

⁸³ Mikkola 2008, s. 509- 510.

keus ratkaistu oikeuskäytännössä sen perusteella, mitä osapuolet ovat rakennuksen omistusoikeuden osalta tarkoittaneet. Tapauksessa kiinteistö oli ostettu rakennuspaikaksi puolisoiden yhteiselle kodille. He olivat myös yhdessä rahoittaneet rakennushankeen. Näin ollen puolisoiden katsottiin tosiasiallisesti omistaneet kiinteistöllä sijainneet rakennukset yhdessä.⁸⁴

Kiinteistön kaupan osalta *Niemi* on kuitenkin perustellusti huomauttanut, että ostaja voi usein ennakkotarkastuksessa havaita, että joku kolmas pitää vuokra- tai muuhun oikeuteen perustuen osaa kiinteistöstä tai sen rakennuksista näkyvästi hallussaan.⁸⁵ Tämä on todennäköistä myös silloin, kun kyseessä on puolisoiden yhteisenä kotina käyttämä asuinkiinteistö. Tällöin ostaja tulee tosiasiallisesti tietoiseksi myös toisen puolison salaisesta omistusoikeudesta ainakin rakennusten osalta. Aviopuolison oikeutta puolisoiden yhteisenä kotina käytettyyn kiinteistöön suojataan myös avioliittolaisissa, minkä vuoksi ostajan olisi hyvä vaatia aina myös kaupan ulkopuolisen puolison suostumus kiinteistön kauppaan⁸⁶. Koska tiedonanto- ja selonottovelvollisuus asiasta kuuluvat kuitenkin myyjälle, vastaa hän virhevästään uhalla tarvittavan suostumuksen hankkimisesta.

4.2.4 Lainhuudon saamisen este

Ostaja voi kiinteistönkaupassa olettaa, että hän voi saada kiinteistöön lainhuudon. Kiinteistössä on virhe, jos ostaja ei myyjästä johtuvasta syystä voi saada kiinteistöön lainhuutoa. Tällainen tilanne voi johtua siitä, että myyjän saannossa on lainhuudon saamisen estävä virhe, kiinteistö on ulosmitattuna myyjän velasta tai muutoin määräämiskielossa turvaamistoimen johdosta. Tällainen määräämiskielto kirjataan ulosottomiehen toimesta ja se sitoo kirjaamisen jälkeen ostajaa. Myyjän on ilmoitettava ostajalle tällaisesta kiinteistöä koskevasta määräämiskielosta, jolloin kauppa voidaan tehdä ehdollisena siten, että kauppa jää voimaan vain, jos ulosmittaus tai muu määräämiskielto raukeaa.⁸⁷ Luovutus voidaan toteuttaa määräämiskiellosta huolimatta myös esimerkiksi ulosottomiehen suostumuksin.⁸⁸

Jotta ostaja voi vedota lainhuudon saamisen esteeseen oikeudellisena virheenä, on hänen täytynyt olla vilpittömässä mielessä asian suhteen. Tällöin hän ei tiennyt, eikä hä-

⁸⁴ Niemi 2008, s. 509-510.

⁸⁵ Niemi 2002, s. 357.

⁸⁶ Keskitalo 2007, s. 207.

⁸⁷ Tepora ym 2010, s. 345-348.

⁸⁸ Niemi 2002, s. 286.

nen pitänytään tietää kiinteistöä koskevasta lainhuudon saamisen esteestä. Ostajan ei toisaalta tarvitse ottaa itse asiasta selkoa, koska myyjällä on tiedonantovelvollisuus asiasta. Riittää, että ostaja tarkastaa ne asiakirjat, jotka myyjä on hänelle esittänyt. Esimerkiksi ulosmittauksesta löytyy merkintä kiinteistöä koskevasta rasiustodistuksesta.⁸⁹

4.3 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti oikeudellisena virheenä

4.3.1 Virheen syntyminen

Jos myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tiedon edellä mainituista seikoista ja ostaja ei voi kolmannen oikeuden vuoksi saada jotakin omistusoikeuteen tavanomaisesti kuuluvaa oikeutta itselleen, voi kiinteistössä olla oikeudellinen virhe. Maakaaren 2 luvun 19 §:n 2 mukaan ostaja voi vedota 1 momentin mukaiseen virheeseen pelkästään sivullisen tekemän väitteen perusteella silloin, kun väitteelle on esitetty todennäköisiä perusteita. Tämä siis riittää siihen, että ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen. Todennäköisille perusteille ei myöskään ole asetettu kovin korkeaa näyttövelvollisuutta, koska tarkoituksena on se, että ostaja voi halutessaan välttää pitkät ja hankalat tuomioistuinprosessit⁹⁰. Tämän vuoksi myyjän on myös ensiarvoisen tärkeää antaa kaupankohdetta koskevat tiedot ja asiakirjat, sillä tällöin hän rajaa omaa riskiään kolmannen mahdollisia perusteettomia väitteitä vastaan.

Asuntokauppalaissa (6 luvun 12 §:n 4 momentissa) virhevastuun perusteista on säännelty maakaaresta poikkeavasti, sillä asunnon myynnissä ostaja voi vedota oikeudellisena virheenä myös sellaiseen seikkaan, josta hän on ollut tietoinen. Ostaja voi tämän sääntelyn mukaan esimerkiksi perustellusti odottaa, että myyjä huolehtii kolmannen oikeuden lakkaamisesta ennen kaupan syntymistä, elleivät osapuolet ole nimenomaan sopineet, että ostaja ottaa kaupankohdetta vastaan sivullisen oikeuden rasittamana.⁹¹ Tämän tulokinnan puolesta on argumentoitu oikeuskirjallisuudessa myös asuinkiinteistön osalta.⁹²

Vaikka maakaareissa pääsääntönä on, ettei ostaja voi virheenä vedota seikkaan, josta hän on tietoinen, voi ostajalle tietoisuudesta huolimatta syntyä perusteltuja odotuksia siitä, että myyjän on tarkoitus lakkauttaa kolmannen oikeus ennen kaupantekoa tai hallinnan

⁸⁹ Tepora ym 2010, s. 345-348.

⁹⁰ HE 1994/14, s. 122.

⁹¹ Hoffrén 2013, s. 148-149.

⁹² Kyllästinen 2010, s. 248.

luovutusta. *Hoffren* onkin katsonut, että myös kiinteistön kaupassa voitaisiin tehdä asunnon kaupan sääntelyn kanssa samankaltaisia tulkintoja siitä, onko ostajalle kyseisessä tapauksessa voinut syntyä sellaisia perusteltuja odotuksia, joita tulisi kyseisessä sopimussuhteessa suojata.⁹³

Ostajan odotusten suojaamisen tarve on arvioitava tapauskohtaisesti ottaen huomioon ne seikat, joista osapuolten välisessä sopimuksessa on sovittu. Arviointi tehdään sopimus-oikeudellisen tulkinnan avulla ja arviointi perustetaan sille, mitä osapuolet ovat sopimuksessa tarkoittaneet, eli onko kiinteistö ollut tarkoitus myydä rasitteista vapaana vai siten, että tietty kolmannen oikeus jää rasittamaan kaupankohdetta myös luovutuksen jälkeen.⁹⁴

Osapuolten tarkoitusta ja siitä huolellisen henkilön saamaa käsitystä on tulkittava ottaen huomioon kaikki tapaukseen liittyvät merkitykselliset asianhaarat, kuten sopimusneuvottelut ja sopimuspuolten myöhempi käyttäytyminen.⁹⁵ Osapuolet ovat toimineet huolimattomasti, ellei sivullisten oikeuksien pysyvyydestä ole keskusteltu ennen kaupante-koa. Tästä päävastuu on myyjällä, koska hänellä on tiedonantovelvollisuus kiinteistöä koskevista rasituksista. Myyjän voidaan katsoa toimineen huolimattomasti, jos ostajalle on vielä kaupanteon jälkeen epäselvää, mitä kolmannen oikeuksille on ollut tarkoitus tapahtua. Toisaalta huolellisen ostajan olisi myös otettava myyjän kanssa puheeksi tieto-nsa tulleet kolmannen oikeudet kaupankohteeseen, mikäli hän odottaa, että kyseinen oikeus lakkaa kaupanteon yhteydessä.⁹⁶

Epäselvyyksien välttämiseksi asiasta olisi aina otettava ehto kauppakirjaan. Mikäli täl- laista ehtoa ei kuitenkaan ole, on tulkinta tehtävä osapuolten välisen muun sopimisen sekä olosuhteiden perusteella. Tässä arvioinnissa on otettava erityisesti huomioon mil- laisia kaupankohde ja sivullisen oikeus ovat. Lähtökohtana arvioinnissa voidaan pitää sitä, että ostajan on syytä olettaa, että hänen tiedossaan oleva sivullisen oikeus on pysy- vä, ellei osapuolten välillä ole muuta sovittu. Tämän tulkinnan puolesta puhuu erityises- ti se, jos kolmannen oikeus on määräaikainen. Silloin ostaja on tuskin voinut olettaa, että määräaikaisuus lakkaisi ennen määräajan loppuun kulumista. Kuten edellä toin esil- le, ostajan myös voidaan edellyttää ottavan kolmannen oikeuden pysyvyyteen liittyvä epäselvyys puheeksi myyjän kanssa. Jos ostajalla on kuitenkin yksittäistapauksessa ollut

⁹³ Hoffrén 2013, s. 148.

⁹⁴ Hoffrén 2013, s. 149.

⁹⁵ Hemmo 2003, s. 626.

⁹⁶ Hoffrén 2013, s. 148.

esimerkiksi myyjän käyttäytymisen perusteella aihetta olettaa, että myyjän on tarkoitus huolehtia oikeuden lakkaamisesta, voidaan myyjän katsoa laiminlyöneen riittävän tiedonannon jättäessään kertomatta, että oikeuden on tarkoitus jäädä voimaan. Kysymykseen voi tulla myös myyjä laiminlyönti korjata ostajan virheellinen käsitys kaupan kohteesta.⁹⁷

Erityisesti panttioikeuden kohdalla voidaan *Hoffrenin* mukaan perustellusti poiketa maakaaren asettamasta lähtökohdasta ostajan tietoisuuden esteestä virhevastuun syntymiselle. Hänen mukaan myyjän käyttäytymisen ja muiden olosuhteiden perusteella voidaan tehdä perusteltu tulkinta siitä, että osapuolten tarkoitus on ollut menetellä kiinteistön kaupalle tavanomaisella tavalla. Asuinkiinteistön kaupassa kiinteistö on usein panttina myyjän asuntolainalle, mutta yleensä ei ole tapana, että kiinteistö jäisi pantiksi myyjän velasta enää kaupanteon jälkeen. Jos on tarkoitus, että kiinteistö jää kaupan jälkeen edelleen myyjän velan vakuudeksi, voidaan myyjän edellyttää neuvottelevan tästä ostajan kanssa ennen kauppaa.⁹⁸

Hoffrénin tulkinta on sopimusoikeudelliselta kannalta perusteltu. Koska ostaja voi kiinteistön kaupassa olettaa, ettei kiinteistöön kohdistu rasitteita, ellei siitä ole erikseen sovittu, voidaan tätä lähtökohtaa pitää mielestäni myös yleisenä kauppatapana. Vallitsevaa kauppatapaa ja vastaavien sopimusten sisältöä voidaan siksi pitää yhtenä tarkoitusperusteiseen tulkintaan vaikuttavana argumenttina⁹⁹. Kaupan ehtoihin liittyvissä epäselvyyksissä voidaan poikkeavaan ehtoon vetoavalle myyjälle asettaa myös kaupanteossa se lonottovelvollisuus ostajan käsityksestä poikkeuksellisen ehdon merkityksestä¹⁰⁰. Myyjän laatimaa ehtoa taikka muuta kauppakirjan ulkopuolista seikkaa on myös tulkittava epäselvyyssäännön mukaan myyjän vahingoksi, jos ehdosta seuraisi ostajalle ylimääräisiä velvoitteita¹⁰¹.

4.3.2 Virheperusteen arviointi

Myyjän tiedonantovelvollisuuden sisältö arvioidaan lähtökohtaisesti objektiivisesti eli myyjä voi joutua vastuuseen myös sellaisen oikeudellisen virheen vuoksi, jonka suhteen

⁹⁷ Hoffrén 2013, s. 149.

⁹⁸ Hoffrén 2013, s. 149-150.

⁹⁹ Hemmo 2003, s. 592-593.

¹⁰⁰ Hemmo 2003, s. 630-631.

¹⁰¹ Hemmo 2003, s. 642-643.

hän oli itse vilpittömässä mielessä¹⁰². Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin arviointi tehdään ”mitä pitäisi tietää” –arvioinnin perusteella, kuten edellä laatuvirhettä koskevassa kappaleessa on käyty läpi. Näin ollen myyjän tulee kiinteistön omistajana tuntea kiinteistöään koskevat kolmannen oikeudet. Edellä selostetulla tavalla oikeudellinen virhe voi syntyä myyjän laiminlyönnistä antaa tieto kiinteistön lainhuudosta, panttioikeuksista, kolmannen muusta oikeudesta kiinteistöön tai kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoon. Virheen syntymisen edellytys on, että tiedon antamatta jättämisen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.¹⁰³

Toisaalta myyjän edellytetään tuntevan suoraan lain nojalla syntyvät oikeudelliset virheet. Myyjältä voi puuttua luovutuskompetenssi esimerkiksi silloin, kun toinen puolisoista myy yksin omistamansa puolisoiden yhteisenä kotina käyttämän asunnon ilman avioliittolain 38 §:n tarkoittamaa puolison lupaa. Tällöin puolisoilla on mahdollisuus vedota kolmen kuukauden kuluessa siitä kun hän on saanut tiedon kaupasta oikeuteensa saada kauppa julistetuksi pätemättömäksi.¹⁰⁴ Tältä osin oikeudellinen virhe poikkeaa vallintavirheestä, jota käymme läpi seuraavassa luvussa.

Edellä kappaleessa 3.4 olen tuonut esille seikkoja, joiden perusteella tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin vaikutuksellisuus ja merkityksellisyys virheperusteena arvioidaan laatuvirheen osalta. Esitin, että laatuvirhettä koskeva tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on riittävän merkityksellinen virheperusteena vain, jos myös antamatta jätetyn tiedon kohteena oleva ominaisuus, esimerkiksi kylmä lattia, tai ominaisuuden perusteella paljastunut muu virhe, esimerkiksi kosteus- ja homevaurio, täyttää hinnan alennukselle tai kaupan purulle asetetut edellytykset.

Oikeudellisen virheen vaikutuksellisuus ja merkityksellisyys virheperusteena perustuu hieman erilaiselle arvioinnille. Kuten edellä totesin, ostaja voi vedota oikeudellisena virheenä jo kolmannen esittämään perusteltuun väitteeseen tämän paremmasta oikeudesta kiinteistöön, eikä myyjän virhevastuuta poista se, että ostaja voisi saada esimerkiksi vilpittömän mielen suoja saannolleen.¹⁰⁵ Toisin sanoen oikeudellinen virhe syntyy jo pelkästään perustellun väitteen oletetusta todennäköisestä vaikutuksesta, eikä virheen lopullisella vaikuttavuudella ole samanlaista merkitystä virhekynnyksen ylitykselle kuin tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin arvioinnissa laatuvirheenä.

¹⁰² Tepora ym. 2010, s. 339.

¹⁰³ Tepora ym. 2010, s. 259.

¹⁰⁴ Keskitalo 2007, s. 207.

¹⁰⁵ HE 120/1994, s. 55 ja Hoffrén 2013, s. 147.

Laatuvirhettä koskeva tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin vaikutuksellisuus virheperusteena ratkeaa sen arvioinnilla, paljastuuko kertomatta jääneen ominaisuuden perusteella sellainen virhe, joka vaikuttaa merkityksellisesti kiinteistön käyttöön tai arvoon. Oikeudellista virhettä koskeva tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on taas virheperusteena merkityksellinen heti sen tultua ostajan tietoon, vaikka sen lopulliset tosiasialliset vaikutukset ostajan omistusoikeudelle eivät olisi vielä selvillä. Ostaja voi esimerkiksi vaatia kaupanpurkua, jos sivullinen on tehnyt perustellun väitteen tämän paremmasta oikeudesta kiinteistön omistusoikeuteen. Ostajan ei tarvitse selvittää oikeusteitse sitä, kummalla tosiasiassa on parempi oikeus kiinteistöön, vaan ostaja voi vaatia kaupanpurkua kolmannen tekemän perustellun väitteen perusteella suoraan kiinteistön myyjältä.

Oikeudellisen virheen osalta on kuitenkin arvioitava, samalla tavoin kuin laatuvirheessä se, täyttääkö tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin oletettu vaikutus hinnanalennuksen tai kaupanpurun edellytykset. Jos kolmannen oikeudessa on kysymys esimerkiksi tämän kiinteistöön kohdistuvasta määräaikaisesta vuokraoikeudesta, ei ostajalla ole oikeutta kaupan purkuun, vaan arvioitavaksi tulee kolmannen oikeuden vaikutus kiinteistön käyttöön tai arvoon hinnanalennuksen edellytysten ja määrän arvioinnissa. Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin merkityksellisyys oikeudellisen virheen seurausten arvioinnissa punnitaan siis tältä osin samalla tavoin kuin laatuvirheen merkityksellisyyskin. Arviointi voidaan tehdä kuitenkin jo sen todennäköisen, eikä lopullisen vaikutuksen perusteella.

Vahingonkorvausvelvollisuuden osalta oikeudellinen virhe kuitenkin jälleen poikkeaa laatuvirheestä. Vahingonkorvausvelvollisuus on oikeudellisen virheen osalta ankaraa. Myyjä on vastuussa oikeudellisen virheen aiheuttamasta vahingosta tuottamuksestaan riippumatta, kun taas laatuvirhettä koskeva vahingonkorvausvelvollisuus edellyttää aina tuottamusta. Korvausvelvollisuus on vipittömässä mielessä ollutta ostajaa kohtaan positiivisen sopimusedun mukainen, eli myyjän on saatettava ostaja siihen taloudelliseen asemaan, johon hän olisi päässyt, jos kauppa olisi toteutunut. Muutoin vahingonkorvausvelvollisuus on negatiivisen sopimusedun mukainen, eli korvattavaksi tulee vain sopimuksen neuvotteluista ja muista valmisteluista aiheutuneet kustannukset.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Tepora ym. 2010, s.339-340.

5 TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNTI VALLINTAVIRHEENÄ

5.1 Tiedonantovelvollisuudesta kiinteistön vallinnasta yleisesti

Kiinteistössä on vallintavirhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa laiminlyönyt kertoa sellaisesta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä tai naapurikiinteistöä koskevasta luvasta taikka viranomaispäätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Selonottovelvollisuus kiinteistöä koskevista viranomaisten luvista ja päätöksistä on siis myyjällä, jonka on hankittava kiinteistöä koskevat tiedot.¹⁰⁷ Myyjän on hankittava kiinteistöstä ajantasainen kiinteistörekisteriote, josta käyvät ilmi kiinteistöä koskevat rasitteet.¹⁰⁸

Ostaja voi edellyttää, ettei kiinteistöä koske muut, kuin suoraan lain nojalla syntyvät kiinteistön käytön rajoitukset. Toisaalta ostajan voidaan olettaa tuntevan lakiin perustuvat vallinnanrajoitukset, eikä myyjän tiedonantovelvollisuus koske niitä.¹⁰⁹ Selonottovelvollisuus suoraan laista johtuvista yleisistä kiinteistön käyttämisen ja määräämisvallan rajoituksista on siis ostajalla ja myyjällä on tiedonantovelvollisuus niistä viranomaispäätöksistä, joilla poiketaan normaalista lain mukaisesta kiinteistön omistajan käyttö- tai määräämisvallasta. On huomattava, että kunnan rakennusjärjestys rinnastuu lähtökohtaisesti lainsäädäntöön, koska sen määräykset eivät kohdistu yksittäiseen kiinteistöön tai alueeseen, vaan rakentamisen yleisiin edellytyksiin kunnan alueella. Selonottovelvollisuus siitä on tämän vuoksi ostajalla. Myyjä vastaa tästä huolimatta niistä tiedoista, joita hän ostajalle rakennusmääräyksestä antaa.¹¹⁰

5.2 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden sisältö

Kiinteistön käyttöä tyypillisesti rajoittava viranomaispäätös on kaava. Esimerkiksi asemakaava tai yleiskaava voi sisältää määräyksiä tai käyttörajoituksia, jotka voivat vaikuttaa kaupan kohteena olevan kiinteistön käyttöön tai arvoon. Korkeimman oikeuden tulkinnan (KKO 2001:74) mukaan tällaisen päätöksen on suoraan ja välittömästi rajoitet-

¹⁰⁷ Tepora ym. 2010, s. 315.

¹⁰⁸ Niemi. 2002, s. 332.

¹⁰⁹ Tepora ym. 2010, s. 312.

¹¹⁰ Niemi 2002, s. 321- 322.

tava kiinteistön käyttöä tai arvoa.¹¹¹ Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti edellyttää siis sitä, että kiinteistöä koskeva kertomatta jätetty päätös myös tosiasiasa vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon. Palaamme tulkintaan tarkemmin jäljempänä kappaleessa 5.3.

Rajoituksen vaikutukset kiinteistön käyttöön ratkaistaan pääsääntöisesti kiinteistön kaupantekohetkellä olleen käyttötarkoituksen mukaan. Kiinteistössä ei lain esitöiden mukaan ole virhettä, jos kiinteistö vastaa rakennuksiltaan ja käyttötarkoitukseltaan voimassa olevan kaavan edellytyksiä, vaikka myyjä ei olisikaan selostanut ostajalle kaavan sisältöä¹¹². Esitöissä asetettu myyjän tiedonantovelvollisuuden rajaus on sinänsä merkityksellinen, koska myyjällä on lähtökohtaisesti tiedonantovelvollisuus kiinteistöä koskevasta kaavasta.¹¹³

Kaavan vaikutukset käyvät ilmi usein rakennusmaata myytäessä, jolloin kaavoitustiedoilla ja rakennusoikeuden määrällä on keskeinen vaikutus kiinteistön käyttöön, ja ostajan on saatava tarkat tiedot mahdollisuuksistaan rakentaa kiinteistölle. Jos kiinteistö ei sijaitse kaavoitetulla alueella, vaan ostaja ostaa kiinteistön ns. raakamaana, ei myyjän kuitenkaan tarvitse lähtökohtaisesti selvittää kiinteistön soveltuvuutta rakennuskohteeksi, koska kiinteistö ei ole ennen kauppaa ollut tällaisessa käytössä. Kuten laatuvirhettä koskevassa kappaleessa toin esille, myyjä ei siis vastaa kiinteistön soveltumisesta aiemmasta poikkeavaan käyttötarkoitukseen. Tiedonantovelvollisuus voi koskea kuitenkin myös tällaisia seikkoja, jos kiinteistöä on markkinoitu muuhun käyttötarkoitukseen.¹¹⁴

Myyjä ei myöskään pääsääntöisesti vastaa kiinteistönkaupan jälkeen annetuista määräyksistä. Myyjä on kuitenkin yleensä tietoinen kiinteistöään koskevista vireillä olevista kaavamuutoksista, koska maanomistajille tiedotetaan heidän omistamiaan kiinteistöjä koskevista viranomaispäätöksistä ja he ovat prosessissa mukana kuultavina. Näin ollen myyjällä voi olla velvollisuus korjata asiantilasta erehtyneen ostajan käsitys kiinteistöä koskevista määräyksistä. Myyjän ei kuitenkaan tarvitse erityisesti selvittää mahdollisesti tulevia kaavamuutoksia, vaan myyjä täyttää tiedonantovelvollisuutensa pääsääntöisesti antamalla kaupantekohetkellä voimassa olevat kaavoitusta koskevat tiedot. Ostajan on

¹¹¹ Niemi 2002, s. 328.

¹¹² HE 1994:120, s. 53.

¹¹³ Niemi 2002, s. 328.

¹¹⁴ Niemi 2002, s. 329.

näiden tietojen perusteella itse arvioitava, voiko esimerkiksi tämän suunnittelemaa rakennusprojektia toteuttaa kaavassa annettujen määräysten edellyttämässä rajoissa.¹¹⁵

Myyjällä voi kuitenkin olla joissakin yksittäistapauksissa tiedonantovelvollisuus myös sellaisista kiinteistöä koskevista viranomaismääräyksistä, jotka eivät ole vielä astuneet lopullisesti voimaan. Edellä luvussa 2.2 esitellyssä ratkaisussa KKO 1983 II 96 oli kysymys tilanteesta, jossa kiinteistön viemäröntiliittymä ei täyttänyt kaupungin viemäri-liittymöille asettamia vaatimuksia ja kaupantekohetkellä oli vielä kulumassa määräaika liittymäehtojen täyttämiseksi. Koska ostaja voi kuitenkin edellyttää, että kiinteistöön kuuluvat rakennukset täyttävät rakentamiselle asetetut viranomaismääräykset olisi myyjän tullut antaa ostajalle tieto viemäröinnin liittymien korjaustarpeesta.

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden piiriin kuuluvat kaavojen lisäksi myös kiinteistöä koskevat rasitteet, jotka vaikuttavat merkityksellisesti kiinteistön käyttöön tai arvoon. Myyjän on tätä varten hankittava ajantasainen kiinteistörekisteriote, josta rasitteet käyvät ilmi. Myyjän on erityisesti annettava tieto sellaisista rasitteista, joita ostaja ei voi havaita ennakkotarkastusta tehdessään. Tiedonantovelvollisuus koskee esimerkiksi naapurikiinteistön hyväksi perustettua tieoikeutta silloin, kun tietä ei ole vielä rakennettu, eikä rasite ole tällöin vielä ainakaan täysimääräisessä käytössä.¹¹⁶

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus kiinteistöä rasittavasta tieoikeudesta myös silloin, kun tieoikeutta ei ole perustettu rasitteeksi, vaan kysymys on sopimusperusteisesta rasitteen tyypisistä oikeudesta, joka perustetaan viranomaistoimituksessa. Tämä on perusteltua, koska tieoikeus perustetaan viran puolesta esimerkiksi määräalaa koskevassa toimituksessa. Usein kulkuyhteydestä sovitaan kaupan yhteydessä, mutta koska ostajalla on aina oikeus saada kulkuyhteys kiinteistölle, ei ostajalla ole normaalisti tarvetta käännyä asiassa myyjän puoleen. Ostajalla ei ole myöskään oikeutta edellyttää, että tieoikeus voidaan toteuttaa juuri hänen haluamallaan tavalla.¹¹⁷

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus myös naapurikiinteistön hyväksi annetusta luvasta tai päätöksestä silloin, kun lupa tai päätös vaikuttaa kaupankohteen käyttöön tai arvoon. Myyjällä ei kuitenkaan ole selonottovelvollisuutta naapurikiinteistöä koskevasta viranomaispäätöksestä, vaan hänen on annettava tieto ainoastaan sellaisesta päätöksestä, josta hän on ollut tosiasiasissa tietoinen, eli tämän osalta kyseessä ei siis ole selonottovellli-

¹¹⁵ Niemi 2002, s. 330.

¹¹⁶ Niemi 2002, s. 332.

¹¹⁷ Niemi 2002, s. 333-335.

suudesta. Myyjän tietoon katsotaan tulleen sellaiset naapurikiinteistöä koskevat viranomaispäätökset, joista häntä on naapurina kuultu pois lukien ne päätökset, jotka liittyvät naapurikiinteistön tavanomaiseen käyttöön.¹¹⁸ Tiedonantovelvollisuuden piiriin ei tavallisena toimintana kuulu esimerkiksi rakennusluvanvarainen toiminta, koska tällainen toiminta ei pelkästään rakennusluvan perusteella vaikuta naapurikiinteistöihin.¹¹⁹

Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee pääsääntöisesti vain kaupantekohetkellä voimassa olevia viranomaispäätöksiä. Tiedonantovelvollisuus voi kuitenkin koskea edellä kuvatulla (KKO1983 II 96) tavalla myös vireillä olevia lupa- tai päätösmenettelyjä. Lain perustelujen mukaan myyjän on ilmoitettava vireillä olevasta hankkeesta ostajalle silloin, kun hanke tulee vaikuttamaan kaupankohteena olevan kiinteistön käyttöön.¹²⁰ Myyjällä voi olla myös tietyissä tilanteissa velvollisuus antaa tieto kiinteistöä koskevasta suunnitelmasta, vaikka varsinaista viranomaispäätöstä ei olisikaan vireillä.¹²¹

On kuitenkin huomattava, että myyjällä ei ole selonottovelvollisuutta kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavista hankkeista, vaan tiedonantovelvollisuus koskee vain sellaisia vireillä olevia hankkeita, joista myyjä on tosiasiassa tiennyt. Tämä tarkoittaa sitä, että hankkeen on tullut edetä vaiheeseen, jossa asiasta on annettu naapureille tieto. Hankkeen ja sen merkityksen on täytynyt tulla myyjän tietoon viimeistään silloin, kun kiinteistön omistajaa on kuultu asiassa. Kiinteistön vallinnan kannalta merkityksellisten suunnitelmien osalta voidaan niin ikään edellyttää myyjän tietoisuutta suunnitelmasta ja sen todennäköisistä vaikutuksista kaupankohteena olevaan kiinteistöön.¹²²

5.3 Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti vallintavirheenä

Kiinteistössä on vallintavirhe silloin, kun myyjä on laiminlyönyt velvollisuutensa antaa ostajalle tieto sellaisesta kaupankohdetta tai naapurikiinteistöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.¹²³ Vallintavirhe asettaa myyjälle laajan selonottovelvollisuuden kiinteistöään koskevista viranomaispäätöksistä, eikä hän voi vapautua virhevastuusta vilpittömän mielensä perusteella.

¹¹⁸ Niemi 2002, s. 336-337.

¹¹⁹ HE 1994/120, s. 53.

¹²⁰ HE 1994/120, s. 53.

¹²¹ Niemi 2002, s. 338.

¹²² Niemi 2002, s. 337-338.

¹²³ Tepora ym. 2010, s.315.

Myyjän on virhevastuun uhalla otettava selvää kiinteistöään koskevista viranomaispäätöksistä. Tiedonantovelvollisuus koskee silti vain kiinteistön käytön tai arvon kannalta tyypillisesti vaikutuksellisia päätöksiä.¹²⁴

Tilanne selonottovelvollisuuden osalta muuttuu silloin, kun kysymys on naapurikiinteistöä koskevasta viranomaispäätöksestä. Tällöin myyjä on vastuussa ainoastaan niistä naapurikiinteistöä koskevista päätöksistä, jotka ovat tulleet hänen tietoonsa.¹²⁵ Edellytyksenä naapurikiinteistöä koskevan lupaan tai päätökseen vetoamiselle vallintavirheenä on siis myyjän tosiasiallinen tietoisuus naapurikiinteistöä koskevasta päätöksestä eikä myyjälle ole asetettu naapurikiinteistöä koskevista viranomaispäätöksistä vastaavaa selonottovelvollisuutta kuin omistamaansa kiinteistöön kohdistuvista päätöksistä. Myyjän tiedonantovelvollisuus rajoittuu naapurikiinteistöjen osalta vain niihin päätöksiin, jotka poikkeavat alueen kiinteistöjen tavanomaisesta käytöstä.¹²⁶

Ostajan mahdollisuudet vedota tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin vallintavirheenä ratkeavat kuitenkin päätöksen tosiasiallisen merkityksellisyyden perusteella. Virheen täytyy olla vaikutuksellinen, jotta ostaja voi vedota siihen kaupanvastuun perusteena. Käytännössä tämä tarkoittaa, että viranomaisen päätös estää ostajaa käyttämästä kiinteistöä aikomallaan tavalla.¹²⁷ Tyypillisesti vaikutuksellisesta vallintavirheestä on kysymys tilanteissa, jolloin ostaja ei voi saada kiinteistölle rakennuslupaa tai jo olemassa olevalle rakennukselle ei ole siltä edellytettyä lupaa.

Virhevastuu koskee pääsääntöisesti vain kaupantekohetkellä voimassa olleita päätöksiä, mutta myyjällä voi olla tietyn edellytyksin tiedonantovelvollisuus myös tiedossaan olleesta hankkeesta tai suunnitelmasta, joka toteutuessaan vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon.¹²⁸

KKO 2001:74. Myyjä ei ollut antanut ostajalle tietoa siitä, että kaupankohdeena ollut kiinteistö kuului kaupantekohetkellä vireillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa ja sittemmin hyväksytyssä ensimmäisen asteen yleiskaavassa rautatiesuunnitelman viheralueeseen. Kiinteistössä ei ollut maakaaren 2 luvun 18 §:ssä tarkoitettua vallintavirhettä.

¹²⁴ Hoffrén 2013, s. 156 ja HE 120/1994, s. 52.

¹²⁵ Niemi 2002, s. 336.

¹²⁶ Hoffrén 2013, s.156-157.

¹²⁷ Hoffrén 2013, s. 157.

¹²⁸ Niemi 2002, s. 337-338.

Ratkaisussa KKO 2001:74 kysymys oli vasta vireillä olleesta yleiskaavaehdotuksesta. Kaupantekohetkellä voimassa olleen rakennuslain mukaan kunnan yleiskaavan laatimista koskevasta päätöksestä ja sen jälkeen valmistetuista kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta ei johtunut varsinaisia lakiin perustuvia oikeusvaikutuksia. Näin ollen korkein oikeus tulkitsi, ettei ehdotuksesta johtunut kiinteistönomistajan käyttöä tai vallintaa rajoittavaa rakentamis-, osittamis- tai toimenpidekieltoa taikka -rajoitusta. Kaavaluonnos tai -ehdotus ei siis välittömästi rajoittanut kiinteistönomistajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöään eikä edes hyväksytyllä ensimmäisen asteen yleiskaavalla olisi rakennuslain mukaan ollut tällaisia oikeusvaikutuksia.

Toisaalta korkein oikeus otti huomioon myös sen seikan, että käsillä olevalla ensimmäisen asteen yleiskaavalla oli kuitenkin niin sanottu itseään toteuttava vaikutus, jolla tarkoitetaan sitä, että viranomaiset ottivat kaavan tosiasiallisesti huomioon esimerkiksi poikkeuslupia myöntäessään, yksityiskohtaisia kaavoja vahvistaessaan tai ryhtyessään maankäyttöä koskeviin toimenpiteisiin. Myös kaavaluonnoksiin ja -ehdotuksiin saattoi liittyä tällainen maanomistajan kannalta välillinen vaikutus. Kysymys oli siis lopulta siitä, onko kiinteistössä maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 3 tai 4 kohdassa tarkoitettu vallintavirhe tällaisen välillisen vaikutuksen takia.¹²⁹

Korkeimman oikeuden tulkinta asiassa oli kielteinen. Maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 3 kohdassa viranomaisen päätöksellä tarkoitetaan vain sellaista päätöstä, joka suoraan ja välittömästi rajoittaa kiinteistön käyttöä ja vallintaa eikä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen itseään toteuttavaa vaikutusta voida korkeimman oikeuden mukaan pitää tällaisena rajoituksena.

Korkein oikeus otti tapauksessa myös huomioon sen, että rautatiesuunnitelman toteuttaminen oli varsin epätodennäköistä ja ostajat olivat myös saaneet kiinteistölle rakennusluvan. Kaavaehdotus ei siis välittömästi rajoittanut ostajan mahdollisuuksia vallita kiinteistöä, eikä korkein oikeus pitänyt olosuhteiden perusteella riittävän todennäköisenä, että kaavaehdotus vaikuttaisi merkittävästi ostajan vallintamahdollisuuksiin.¹³⁰

Tiedonantovelvollisuuden merkityksestä vallintavirheenä voidaan todeta, että sen arviointi ei ole mielestäni yhtä ankaraa kuin oikeudellisen virheen osalta. Oikeudellisen virheen osalta virheenä voidaan vedota jo siihen, että kolmannella voi olla perustellun väitteensä perusteella ostajan omistusoikeutta rajoittava oikeus kiinteistöön. Vallinta-

¹²⁹ Niemi 2002, s. 338.

¹³⁰ Niemi 2002, s. 338.

virheeseen vetoaminen edellyttää taas, että kiinteistöön kohdistuu sellainen päätös, joka suoraan ja välittömästi rajoittaa kiinteistön vallintaa. Vaikka ratkaisussa KKO 2001:74 oli otettu huomioon päätöksen todennäköisiä vaikutuksia myös tulevaisuudessa, ei vallintavirheen olemassa oloa voida mielestäni perustaa oikeudellisen virheen tapaan pelkäämään väitetyn virheperusteen todennäköisille vaikutuksille, vaan arviointi perustuu ennemmin laatuvirheen tapaan siihen, miten päätös on tosiasiallisesti vaikuttanut ostajan mahdollisuuksiin vallita kiinteistöstään. Toisin sanoen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti on virheperuste vallintavirheenä vain silloin, kun myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta virranomaisen päätöksestä, jolla on ollut myös tosiasiallisesti vaikutusta ostajan mahdollisuuksiin käyttää kiinteistöä.

6 OSTAJAN SELONOTTOVELVOLLISUUS

6.1 Selonottovelvollisuudesta yleisesti

Selonottovelvollisuus on jaettu ostajan ja myyjän kesken. Ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus, mutta varsinainen selonottovelvollisuus on asetettu pääosin myyjälle, jonka on hankittava kiinteistöä koskevat tiedot ja annettava ne ostajalle.¹³¹ Ostajalle voi syntyä kuitenkin selonottovelvollisuus sellaisista hänen ennakkotarkastuksessa havaitsemistaan seikoista, joiden perusteella hänen tulisi perustellusti epäillä mahdollista virhettä tai puutetta.¹³²

Ostajan selonottovelvollisuuden keskeisin edellytys on kaupankohteen ennakkotarkastus, josta on säädetty maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentissa. Ennakkotarkastusvelvollisuus koskee ainoastaan laatuvirhettä, mutta pykälän 2 ja 3 momentit koskevat myös vallinta- ja oikeudellista virhettä. Pykälän 2 momentin mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Säännöksen 3 momentin mukaan myyjä ei kuitenkaan vapaudu vastuusta 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.¹³³

Ostajan edellytetään selonottovelvollisuuden piiriin kuuluvien seikkojen lisäksi olevan selvillä kiinteistöä koskevasta lainsäädännöstä. Lainsäädäntö voi koskea esimerkiksi kiinteistöön liittyviä julkisoikeudellisia maksuja tai muita velvollisuuksia.¹³⁴ Samalla tavoin ostajan edellytetään olevan selvillä yleisesti tiedossa olevista kiinteistön käyttöön liittyvistä seikoista¹³⁵ ja vallinnan rajoituksista¹³⁶.

Ostajan on ennakkotarkastuksessa tutustuttava kiinteistöön ennen kaupantekoa ja selvitettävä, täyttääkö kiinteistö ostajan kiinteistöltä edellyttämät vaatimukset. Ostaja menettää oikeutensa vedota sellaiseen virheeseen, jonka hän olisi voinut havaita ennakkotarkastuksessa. Ostaja siis pääsääntöisesti menettää oikeutensa vedota virheeseen, mikäli

¹³¹ Niemi 2002, s. 274.

¹³² Niemi 2002, s. 287.

¹³³ Kyllästinen 2013, s. 50.

¹³⁴ Kasso 2014, s. 262-263.

¹³⁵ Kasso 2014, s. 262.

¹³⁶ Tepora ym. 2010, s. 87.

hän on laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Ostajan selonottovelvollisuus rajoittaa näin myyjän virhevastuuta.¹³⁷

6.2 Ennakkotarkastus

6.2.1 Ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostajan selonottovelvollisuuteen kuuluu ensinnäkin velvollisuus suorittaa ennakkotarkastus laatuvirheiden selvittämiseksi. Ostaja täyttää ennakkotarkastusvelvollisuutensa tavanomaisella ennakkotarkastuksella, jolla tarkoitetaan aistinvaraista tarkastusta. Tavanomaiseen tarkastukseen ei kuulu rakenteiden avaaminen, kuten reikien poraaminen tai maan kaivaminen. Tällaiset toimet edellyttävät aina myyjän lupaa.¹³⁸ Yleensä tällaisten toimenpiteiden tarve tulee esille silloin, kun on jotain syytä epäillä rakennuksen rakenteissa mahdollisesti piilevää virhettä.

Jos kaupankohteessa ilmenee virhe, jota ostaja ei ollut ennen kaupantekoa havainnut, mutta joka olisi selvinnyt tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa, on ostaja laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa tai suorittanut sen huolimattomasti. Hän ei voi tällöin vedota seikkaan virheenä, vaikkei hän olisikaan virheestä tosiasiasa tietoinen. Näin ollen tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa havaittavien virheiden osalta pätee caveat emptor –periaate, jolloin ostaja joutuu sietämään tällaiset virheet vahinkonaan. Ennakkotarkastusvelvollisuus on siis kiinteistönkaupassa ehdoton.¹³⁹

Tämän riskinjaon johdonmukainen tulkinta merkitsee sitä, ettei ostaja voi vedota virheenä seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita ennakkotarkastuksessa, mutta jota hän ei ole tosiasiallisesti kaupantekohetkellä tiennyt. Tällöin ostajan riskiä ei poista myöskään se, että myyjä on ollut seikasta tietoinen, mutta ei ole informoinut ostajaa asiasta. Toisaalta ostajan riskiä pienentää se, että myyjän on kerrottava ostajalle kaikki sellaiset puutteet, joiden vuoksi kaupankohde poikkeaa tavanomaisesta. Tämän riskinjaon yhteensovittaminen aiheuttaa hankalia tulkintatilanteita, jotka jäävät viimekädessä tuomioistuimen olosuhteiden perusteella ratkaistavaksi.¹⁴⁰

¹³⁷ Kasso 2014, s. 260.

¹³⁸ Tepora ym. 2010, s. 87-88.

¹³⁹ Niemi 2002, s. 286.

¹⁴⁰ Niemi 2002, s. 288.

Ostajan riskiä rajaa myyjän tiedonantovelvollisuuden lisäksi se, ettei myyjä saa käyttää ostajan erehdystä hyväkseen, vaikka ostaja olisikin voinut havaita ennakkotarkastuksessa seikan, jota erehdys koskee. Myyjän on tällöin virhevastuun uhalla korjattava ostajan erehdys, vaikkei hänellä olisikaan seikasta varsinaista tiedonantovelvollisuutta.¹⁴¹ Myyjä ei vapaudu virhevastuusta ostajan ennakkotarkastuksen laiminlyönnistä huolimatta myöskään silloin, kun hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.¹⁴² Jos myyjä ei esimerkiksi oikaise havaitsemaansa ostajan erehdystä, on myyjän menettely yleensä kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä tai törkeää huolimattomuutta. Tällainen myyjän menettely poistaa ostajan ennakkotarkastuksen ja tietoisuuden merkityksen myyjän virhevastuun rajoittajana.¹⁴³

6.2.2 Tarkastusvelvollisuuden sisältö

Ostajan on suoritettava ennakkotarkastus sellaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä olettaa noudatetun arvokasta omaisuutta ostettaessa¹⁴⁴. Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa ennakkotarkastusvelvollisuus on suoritettava sellaisella huolellisuudella, jota noudatetaan tavanomaisesti yksityishenkilöiden välisessä kaupassa. Tämän lähtökohdan mukaan ostaja suorittaa ennakkotarkastusvelvollisuutensa riittävällä tavalla, kun hän itse tutustuu huolellisesti kiinteistöön. Hänen ei siis tarvitse normaalitilanteessa turvautua asiantuntija-apuun.¹⁴⁵

Tilanne kuitenkin muuttuu silloin, kun hän havaitsee epäilyttäviä seikkoja, joiden merkitystä hän ei itse pysty arvioimaan. Tällainen epäily voi liittyä esimerkiksi rakennuksessa mahdollisesti olevaan kosteusvaurioon.¹⁴⁶ Tällöin ostajan voidaan edellyttää tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä tai asiantuntija-avun käyttämistä.¹⁴⁷ Ostajalle tulee siis ennakkotarkastuksessa havaitsemansa epäilyttävän seikan perusteella selonottovelvollisuus mahdollisen virheen olemassaolosta. Tällöin lisäselvityksen ja asiantuntija-avun käyttämisestä on yleensä tarve sopia myyjän kanssa, koska ostajalla ei ole oikeutta toimia vapaasti myyjän omistamalla kiinteistöllä. Jos myyjä kuitenkin ilmoittaa, ettei ostajan tekemään havaintoon liity virhettä, vapautuu ostaja selonottovelvollisuu-

¹⁴¹ Niemi 2002, s. 288.

¹⁴² Kyllästinen 2013, s. 50.

¹⁴³ Kyllästinen 2013, s. 52.

¹⁴⁴ HE 120/1994, s. 56.

¹⁴⁵ Hoffrén 2013, s. 175

¹⁴⁶ Hoffrén 2013, s. 172, 175.

¹⁴⁷ HE 120/1994, s. 56.

desta kyseisen virheen osalta, sillä ostajalla on oikeus luottaa myyjän antamaan tietoon.¹⁴⁸

Tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa ostajan on havaittava esimerkiksi rakennusten käyttötarkoitukset, niiden ulkoisesti havaittava ikääntyminen ja kunto sekä rakennusten tilat. Ostajalta vaadittavaan ennakkotarkastuksen perusteellisuuteen vaikuttaa muun muassa asunnon ikä. Mitä uudempi rakennus on kaupan kohteena, sitä parempaa kuntoa ja laatutasoa ostaja voi siltä odottaa. Ostajalla on myös lisäksi oikeus olettaa, että rakennus täyttää sille rakentamisaikana asetetut vaatimukset ja normit. Myös rakennuksessa mahdollisesti tehty peruskorjaus vaikuttaa siihen, millaista laatutasoa ostaja voi rakennukselta edellyttää.¹⁴⁹

Ostajan on myös havaittava pidetäänkö rakennuksia talvisin lämpiminä vai kylminä, mikäli tämä on ulkoisista seikoista pääteltävissä. Omakotitalojen osalta ostaja voi kuitenkin olettaa, että kaikki asuinhuoneina käytettävät tilat ovat lämmitettäviä, ympäri-vuotisessa käytössä ja talvikäyttöön soveltuvalla tavalla rakennettu. Kesämökkien osalta oletama on taas, etteivät ne ole talviasuttavia. Ennakkotarkastuksessa ostajan on kokonaisuudessaan arvioitava kaupankohteen laatutaso ja ikä sekä harkittava kauppahinta näiden havaintojen perusteella, elleivät myyjän antamat tiedot anna muunlaisia perusteita.¹⁵⁰

Jos kaupankohteena on rakennuspaikaksi ostettava kiinteistö, on ostajan ennakkotarkastuksessa kiinnitettävä huomiota kiinteistön rakentamiskelpoisuuteen. Tähän vaikuttavat esimerkiksi maaston korkeuserot sekä maapohjan kallioisuus tai vetisyys. Nämä seikat voivat estää kiinteistölle rakentamisen tai ainakin tehdä sen tavanomaista kalliimmaksi. Tällaiset seikat voivat kuitenkin olla hankalia havaita päältäpäin.¹⁵¹ Ostajan voikin olla tarpeen tehdä myyjän luvalla lisätutkimuksia maaperästä, mikäli on aihetta epäillä maaperän soveltumista rakennuspaikaksi. Tämä on perusteltua, koska myyjä ei vastaa esimerkiksi ns. raakamaan soveltumisesta rakennuspaikaksi¹⁵². Asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen kohdalla tilanne on kuitenkin toinen, sillä ostaja voi tällöin luottaa

¹⁴⁸ Kasso 2014, s. 260.

¹⁴⁹ Niemi 2002, s. 289-290.

¹⁵⁰ Niemi 2002, s. 289.

¹⁵¹ Niemi 2002, s. 290.

¹⁵² Niemi 2002, s. 329.

maapohjan tavanomaiseen ulkoisesti ilmenevään rakentamiskelpoisuuteen, ellei hänelle ole muusta ilmoitettu.¹⁵³

Ostajan suorittaman ennakkotarkastuksen tavanomaisen huolellisuudentaso arvioidaan objektiivisten kriteerien perusteella. Ostajan velvollisuutena ei ole tavanomaisessa tarkastuksessa siirrellä huonekaluja tai muita raskaampia tavaroita, jotta mahdolliset virheet paljastuisivat.¹⁵⁴

KKO 1992:51. 17.5.1988 tehdyllä kauppakirjalla oli myyty kiinteistö, jolla sijaitsi vuonna 1979 valmistunut omakotitalo. Ostajilla on ollut tilaisuus ennen kaupan päättämistä tarkastaa rakennus. Rakennus oli kuitenkin tuolloin ollut asuttu ja kalustettu eikä lattian kaltevuuden havaitseminen nämä tarkastusolosuhteet huomioon ottaen ollut tavanomaista huolellisuutta noudattaen mahdollista.

Ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan ennakkotarkastuksen suorittamisessa, jos esimerkiksi kaikkia merkittäviä ominaisuuksia ei ole liian nopeasti tai puutteellisesti suoritettuna ennakkotarkastuksessa saatu selville. Huolimattomuus ei kuitenkaan välttämättä koidu ostajan vahingoksi, mikäli kyse on sellaisesta seikasta, jota ei olisi voitu normaalissa tarkastuksessa havaita.¹⁵⁵ Ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämisen arviointi tehdään siis sen perusteella, miten ostaja on ennakkotarkastuksensa tehnyt, mutta laiminlyönnin lopullinen merkityksellisyys ratkaistaan sen perusteella olisiko virhettä voitu huolellisessakaan ennakkotarkastuksessa havaita.

6.2.3 Asuinrakennuksen tarkastus kiinteistön kaupassa

Yleisiä sääntöjä siitä, mitkä seikat ostajan tulisi kiinteistöä ostaessaan aina tutkia, ei voida antaa. Ostajan voidaan kuitenkin edellyttää kiinnittävän huomiota tiettyihin tyypillisesti ulkoisesti havaittaviin seikkoihin. Rakennuksen kunnosta suoritettavaan ennakkotarkastukseen kuuluu muun muassa lattia-, seinä- ja kattorakenteiden tarkastus. Tarkastus voidaan suorittaa siinä laajuudessa kuin se on mahdollista raskaampia tavaroita siirtämättä. Ostajan tulee ennakkotarkastuksen yhteydessä havaita mahdolliset lattiaauriot, kuten esimerkiksi irti olevat lattialaatat tai vioittunut parkettilattia.¹⁵⁶

¹⁵³ Niemi 2002, s. 290.

¹⁵⁴ Kyllästinen 2013, s. 51.

¹⁵⁵ Kyllästinen 2013, s. 51.

¹⁵⁶ Kyllästinen 2013, s. 54-55 .

Turun hovioikeus 17.5.1994 S 93/151. Omakotitalossa ilmeni pesuhuoneessa kosteusvaurioita ja muun muassa seuraavanlaisia vikoja ja puutteellisuksia: Eteisessä ja keittiössä oli lattialaattoja irti alustastaan, olohuoneen kaakeliuunin kaakeleita oli irti alustastaan ja uunin viereisen seinän kaikki laatat olivat irti alustastaan. Takkahuoneessa mosaiikkiruutuparketti oli osittain irti alustastaan.

Hovioikeus, joka ei muuttanut kihlakunnanoikeuden päätöksen lopputulosta, katsoi, että pesuhuoneen kosteusvaurioiden osalta ostajat ovat oikeutettuja hinnanalennukseen. Muutoin hovioikeus katsoi, että ilmenneet viat ja puutteellisuudet ovat olleet sellaisia, että ostajan ovat havainneet ne tai ainakin voineet havaita tavanomaisessa tarkastuksessa. Korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa.

Käytännössä rakennuksen kosteus-, home- ja lahovauriot saavat monesti alkunsa rakennuksen kosteista tiloista. Jotta ostaja saisi tiedon mahdollisista vaurioista, tulee hänen suorittaa kosteiden tilojen tarkastus mahdollisimman hyvin. Usein on ostajan edun mukaista, että kosteissa tiloissa suoritetaan erilaisia teknisiä mittauksia, kuntotutkimuksia tai kuntotarkastuksia. Ostajalta ei kuitenkaan tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa edellytetä tällaisiin toimenpiteisiin ryhtymistä ilman erityistä epäilyä virheestä.¹⁵⁷

Rakennukset ja rakennelmat on tarkastettava vain niiltä osin kuin tiloihin, kuten esimerkiksi ullakko- ja kellaritiloihin, on esteetön pääsy. Tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa ostajan kuuluu tarkastaa esimerkiksi rakennusten ikkunoiden ja ovien kunto. Omakotitalojen alapohjan vauriot ovat usein sellaisia, että niitä ei voida havaita normaalissa ennakkotarkastuksessa, koska alapohjan tarkastaminen on vain harvoin mahdollista ilman rakenteiden purkamista.¹⁵⁸

Rovaniemen hovioikeus 13.6.1995 S 93/417. Kantajat olivat 11.6.1991 ostaneet määräalan ja sillä olevat talouskeskuksen rakennukset 120 000 markan kauppahinnalla. Asuinrakennus oli rakennettu 1950-luvulla, mutta peruskorjattu 1980-luvun alussa. Kaupan tekemisen jälkeen ilmeni, että asuinrakennuksen alapohjassa oli lahovaurioita. HO totesi ostajan tarkastusvelvollisuuden osalta, että ostajat ovat kertoneet asuneensa rakennuksessa noin kolme viikkoa koetarkoituksessa ennen kaupantekoa. Heillä on siten ollut

¹⁵⁷ Kyllästinen 2013, s. 55-56.

¹⁵⁸ Kyllästinen 2013, s. 56.

mahdollisuus tarkastaa kaupan kohde, minkä he ovat myös oman ilmoituksensa mukaan tehneet. Koska rakennuksen kivijalka on ollut kaupantekohetkellä täysin vuorattuina levyillä, ei rakennuksen alapohjaa ole pystynyt tarkastamaan. Rakennuksen tavanomaiseen tarkastukseen ei näissä olosuhteissa voida katsoa sisältyvän kyseisenlaisen vuorauksen purkamista.

Omakotitalon kattorakenteiden luokse on sen sijaan yleensä esteetön pääsy. Tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa ei kuitenkaan normaalisti edellytetä, että ostajan tulisi tavanomaista huolellisemmin tarkastaa esimerkiksi talon katto tai savupiippu.¹⁵⁹ Tämä on perusteltua myös sen vuoksi, että rakenteellisten puutteiden tai virheiden havaitseminen vaatii tyypillisesti sellaista asiantuntemusta, jota ei yksityishenkilöltä voida normaalisti edellyttää.

Turun hovioikeus 11.1.1996 S 95/750. Hovioikeus katsoi, että vaikka höyrysulun katkeamisen pystyy näkemään, kun kannatushirren kohdalle osoittaa valoa taskulampulla, ei tällainen toimenpide ole ostajan normaaliin tarkastusvelvollisuuteen kuuluva, ja katto on niin korkealla, ettei kyseistä seikkaa voi havaita normaalilla tarkastuksella. Hovioikeus katsoi, etteivät ostajat ole laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan.

Maanpinnan virheellinen kaltevuus voi saada aikaan asuinrakennuksiin kosteusvaurioita. Maanpinnan muodon pitäisi olla rakennuksesta poispäin kalteva, jotta maanpinnalle kertyvä sade- ja sulamisvesi johtuu poispäin rakennuksesta. Ostajan tulee tavanomaista tarkastusta suorittaessaan todeta, onko maanpinta virheellisesti kalteva, onko rakennus sijoitettu muutoin virheellisesti tai onko rakennuksen sokkeli vaurioitunut.¹⁶⁰ Ostaja voi samalla tavoin tehdä havaintoja esimerkiksi katolta tulevan sadeveden johtamisesta. Virheellisesti johdettu tai kokonaan johtamaton vesi voi myös kostuttaa rakennuksen perustuksia, vaikka perustusten maapohjan kaltevuus olisikin virheetön.

Tarkastusajankohdalla voi olla merkitystä ainakin maapohjan kaltevuuden havaitsemiseen, mikä voi olla paksun lumipeitteen aikana vaikeaa. Riskinjako myyjän ja ostajan välillä voi tulla jaettavaksi eri tavoin siitä riippuen, mihin vuodenaikaan ja millaisissa olosuhteissa ennakkotarkastus on suoritettu. Jos kauppa tehdään sellaiseen vuodenaikaan, jolloin sokkeli ja maanpinnan kaltevuus on nähtävissä, on ostajalla näistä seikoista tarkastusvelvollisuus. Mikäli ostaja ei taas voi esimerkiksi lumipeitteen vuoksi havaita

¹⁵⁹ Kyllästinen 2013, s. 57.

¹⁶⁰ Kyllästinen 2013, s. 58.

sokkelin tai maan kaltevuuden virheitä, on myyjän tiedonantovelvollisuus laajempi kuin ostajan tarkastusvelvollisuus.¹⁶¹

Kouvolan hovioikeus 20.11.1996 S 96/1. Hovioikeus totesi tuomion perusteluissa, että maanpinta on rakennuksen ympärillä ainakin osittain kallistunut virheellisesti kohti sokkeliä. Virheellinen kaltevuus on mahdollistanut pintavesien valumisen kohti rakennusta, mikä on ollut omiaan tuomaan kosteutta kellarikerroksen tiloihin. Maanpinnan virheellinen kaltevuus on ollut ostajan havaittavissa jo kaupantekohetkellä. Ostaja ei voi tältä osin vedota virheeseen kaupan kohteessa.

Vaikka ostajalla on edellä kuvatulla tavalla mahdollisuus havaita maan virheellinen kaltevuus ja sen mahdollisesti aiheuttamat sokkelin vauriot, ei mielestäni ostajan selontotovelvollisuutta rakennusteknisistä seikoista pitäisi asettaa liian korkeaksi. Ostajalla on kuitenkin oikeus olettaa, että rakennus täyttää sille rakentamisaikana asetetut normit ja vaatimukset, minkä vuoksi etenkin vasta rakennetun asunnon kaupassa ostajalla on mielestäni oikeus luottaa rakennuksen olevan rakennettu siten, että rakennuksen maapohja ja sokkeli on virheetön. Ostajan ollessa yksityishenkilö on hänen ymmärryksensä rakennusteknisistä seikoista varsin rajallinen, eikä hänen voida mielestäni edellyttää ottavan selkoa kovinkaan laajasti rakennuksen perustamiseen liittyvistä vaatimuksista.

6.2.4 Kuntotarkastuksen vaikutus ostajan selontotovelvollisuuteen

Asunnoissa ilmenneiden virheiden yleisyys on saanut ostajat käyttämään yhä enenevässä määrin asiantuntija-apua asuntokauppoja tehdessään. Ostajat ovat tietoisia rakennuksissa ilmenneiden virheiden moninaisuudesta ja usein vaikeasta havaittavuudesta, minkä vuoksi moni ostaja haluaa asiantuntijan mielipiteen asunnon kunnosta.¹⁶² Nykyisin on myös tavanomaista, että myyjä tai kaupan osapuolet yhdessä teettävät kohteella kuntotarkastuksen.¹⁶³

Myyjän teettämää kuntotarkastusta ja siitä ilmeneviä seikkoja ei rinnasteta suoraan myyjän antamiksi tiedoiksi, vaan niiden merkitys arvioidaan sen mukaan, olisiko ostaja voinut ennakkotarkastuksessa havaita kuntotarkastusraportista poikkeavia seikkoja. Ostaja ei siis vapaudu ennakkotarkastusvelvollisuudestaan, vaikka kohteessa suoritettua

¹⁶¹ Kyllästinen 2013, s. 58.

¹⁶² Välimäki 2000, s. 1.

¹⁶³ Hoffrén 2013, s.178.

kuntotarkastuksessa ei olisikaan havaittu mitään tavanomaisesta poikkeavaa. Tässä arvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon se, ettei ostajan itse suorittamalle ennakkotarkastukselle voida asettaa tavanomaista korkeampia vaatimuksia, elleivät kuntotarkastuksesta ilmenevät tiedot anna aihetta ostajan erityiselle tarkastusvelvollisuudelle.¹⁶⁴

Kuntotarkastukset ovat usein hyvin pintapuolisia ja suurelta osin aistinvaraisia, minkä vuoksi monet kohteen virheet voivat jäädä huomaamatta. Tuomioistuimissa käsiteltävissä kiinteistönkauppaa koskevissa riidoissa onkin monesti kysymys myyjän virhevastuusta sellaisista kiinteistön virheistä, jotka eivät käyneet kuntotarkastuksessa ilmi. Kuntotarkastuksen merkitys ostajan selonottovelvollisuudelle on myös usein yksi virhevastuun arviointiin vaikuttavista seikoista.¹⁶⁵

Ratkaisussa KKO 2004:78 oli kysymys kuntotarkastuksen merkityksestä ostajan selonottovelvollisuudelle ja lisäksi kuntotarkastusta koskevan vastuunrajoituslausekkeen tulkinnasta. Korkein oikeus huomioi vastuunrajoitusta koskevassa tulkinnassaan, ettei rajoituksen sisältöä määrittäneessä kuntotarkastusraportissa käynyt ilmi raporttiin kirjattun kosteusvaurion syy, minkä vuoksi vastuunrajoituksen ei voitu tulkita kattavan myös kosteuden syynä olleita rakennusvirheitä. Koska rakennusvirheitä ei olisi voitu myöskään havaita ilman rakenteiden purkamista, ei ostajan katsottu laiminlyöneen hänelle kuuluvaa selonottovelvollisuutta.¹⁶⁶ Samanlainen tulkinta on tehty myös ratkaisussa KKO 2009:31. Korkeimman oikeuden ratkaisut vaikuttavat vakiinnuttaneen kielteisen suhtautumisen ostajan velvollisuuteen suorittaa rakenteiden purkamista edellyttäviä tarkastustoimenpiteitä. Tämä edellytys olisi ongelmallinen myös sen vuoksi, että tällaiset toimenpiteet edellyttäisivät myyjän myötävaikutusta.¹⁶⁷

Myös Helsingin hovioikeus on 31.7.2008 antamassaan tuomiossa asiassa S 04/2135 tulkinnut ostajan selonottovelvollisuutta yhtenevästi edellä mainituissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa annetun tulkintalinjan kanssa. Tapauksessa oli kysymys useista rakennuksen kylpyhuoneessa havaituista virheistä, joista ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuuden piiriin kuuluivat ne virheet, jotka ostaja olisi voinut havaita rakenteita purkamatta. Ostajalle oli hovioikeuden mukaan syntynyt myös kuntotarkastuksessa havaittujen virheiden perusteella erityinen selonottovelvollisuus kylpyhuoneen kunnosta. Tällöin ostajan olisi tullut havaita esimerkiksi kylpyhuoneen lattian virheelli-

¹⁶⁴ Hoffrén 2013, s. 178.

¹⁶⁵ Hoffrén 2008, s. 7.

¹⁶⁶ Hoffrén 2013, s. 179.

¹⁶⁷ Hoffrén 2009a, s. 1190-1193.

nen kaato. Sen sijaan vesieristeen puuttumista ei olisi voitu havaita rakenteita purkamatta, minkä vuoksi tämä ei ollut ostajan selonottovelvollisuuden piirissä.¹⁶⁸

Edellä kuvattujen tapausten perusteella näyttäisi siis siltä, ettei ostajalle voida kuntotarkastuksessa ilmenneiden kosteusvaurioidenkaan vuoksi asettaa niin korkeaa selonottovelvollisuutta virheiden laadusta, että ostajan olisi tutkittava kosteusvaurioiden syy rakenteiden purkua edellyttävillä toimilla. Ostajan tulee kuitenkin kuntotarkastuksessa ilmenneiden virheiden perusteella kiinnittää ennakkotarkastuksessa erityistä huomiota niihin rakennuksen pintoihin ja ulkoisesti havaittaviin rakennusteknisiin seikkoihin, joilla voi olla yhteys rakennuksen kuntotarkastuksessa havaittuihin virheisiin.

6.2.5 Ostajan subjektiivisten ominaisuuksien vaikutusellisuus

Ostajan selonottovelvollisuus arvioidaan samalla tavalla kuin myyjänkin selonottovelvollisuus, eli objektiivisesti. Lähtökohtana on siis edellä kuvattu tavanomainen huolellisuus, jota yksityishenkilön oletetaan normaalisti noudattavan. Jos ostajalla on kuitenkin kiinteistöihin liittyvää erityisasiantuntemusta, voidaan hänelle asettaa tietyin edellytyksin tavanomaista korkeampi selonottovelvollisuus. Ostajan erityisellä asiantuntemuksella tarkoitetaan yleensä ostajan kuulumista sellaiseen ryhmään, jolta voidaan asemansa perusteella edellyttää tavanomaista parempaa asiantuntemusta. Erityistä asiantuntemusta voidaan lähtökohtaisesti edellyttää esimerkiksi rakennusalan ammattitutkinnon suorittaneilta tai rakennus- ja kiinteistöalalla ammattiaan harjoittavilta henkilöiltä. Sen sijaan ostajan henkilökohtaisilla ominaisuuksilla ei yleensä ole merkitystä selonottovelvollisuuden arvioinnissa.¹⁶⁹

Tavanomaista asiantuntevamman henkilön ei varsinaisesti edellytetä tekevän tavanomaista perusteellisempaa ennakkotarkastusta tai muutoin ryhtyvän sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei normaalistikkaan yksityishenkilönä toimivalta ostajalta edellytetä. Asiantuntemuksen vaikutus tulee kuitenkin esille siten, että ostajan on otettava huomioon myös ne kohteesta havaitsemansa tai muutoin tietoonsa tulleet seikat, joiden merkityksen hän tuntee erityisen asiantuntemuksensa vuoksi. Myös myyjälle voi syntyä oikeus luottaa ostajan tavanomaista asiantuntevampaan tarkastukseen kohteessa.¹⁷⁰

¹⁶⁸ Hoffrén 2008, s. 8.

¹⁶⁹ Hoffrén 2013, s. 173-174.

¹⁷⁰ Hoffrén 2013, s. 174.

Helsingin hovioikeus 15.5.1997 S 96/348 (KKO: ei valituslupaa). Kantajat olivat ostaneet 22.12.1993 kiinteistön ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 400 000 markalla. Rakennus oli otettu asuinkäyttöön vuonna 1955. Kaupan tekemisen jälkeen ilmeni, että asuinrakennuksen seinissä, katossa ja välipohjassa oli kosteusvaurioita, hometta ja lahovaurioita. Käräjäoikeus katsoi, että ostajat olivat tutustuneet perusteellisesti kiinteistöön ja sillä olevaan rakennukseen. Toisella ostajalla oli noin 15 vuoden käytännön kokemus rakennusalalta, koska hän oli kirvesmies. Asuinrakennuksen vauriot ovat kuitenkin olleet sellaisia, ettei niitä olisi voitu havaita ilman rakenteiden avaamista. Kyseessä oli salainen virhe, jonka johdosta myyjät velvoitettiin suorittamaan hinnanalennusta.

Ostajan asiantuntemus kiinteistö- tai rakennusalalta ei ole suora oletettava hänen asiantuntemuksestaan juuri kaupankohteeseen olevassa rakennuksessa mahdollisesti havaittavista virheistä. Jotta ostajan asiantuntemuksella olisi selonottovelvollisuutta korottava vaikutus, on asiantuntemuksen oltava sellaista, että se olisi myös tosiasiasa voinut vaikuttaa virheen havaitsemiseen ennakkotarkastuksessa. Kaikkia rakennus- tai kiinteistöalalla toimivia henkilöitä ei siis voida pitää sellaisina asiantuntijoina, joilla olisi ammatinsa tai koulutuksensa johdosta asuinrakennuksen ostajina tavallista laajempi selonottovelvollisuus kaikkien kiinteistöissä ilmenneiden virheiden osalta.¹⁷¹

Turun hovioikeus 11.1.1996 S 95/750. Myyjät väittivät, että ostajat eivät ole tutustuneet kaupan kohteeseen ja toisella ostajista, joka oli nuohooja, olisi ollut ammattinsa perusteella tavallista tarkempi selonottovelvollisuus. Käräjäoikeus katsoi, että kattorakenteen rakennusvirheet ovat voineet olla havaittavissa jo kaupanteon aikaan siten, että räystäään alla on voinut olla härmittymää ja hirret ovat voineet olla tummia. Mikäli härmittymää on ollut vähän, se on peittänyt hirsien tummuudet, mutta voinut olla sellaista, joka ei välttämättä herätä maallikossa epäilyjä minkään vian olemassaolosta. Nuohoojaa ei voi pitää rakennusalan ammattilaisena, jonka pitäisi ymmärtää vähäisen härmittymän tai vähäisen tummuuden merkitys. Ostajat eivät ole laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan.

Ostajan selonottovelvollisuus voi kuitenkin olla myös hänen henkilökohtaisten ominaisuuksiensa vuoksi rajoittunut esimerkiksi näkö- tai muun fyysisen vamman vuoksi. Ku-

¹⁷¹ Kyllästinen 2013, s. 59.

ten myyjän, myöskään ostajan selonottovelvollisuus ei rajoitu tällaisen ominaisuuden vuoksi, vaan tällöin selonottovelvollisuus tulee arvioitavaksi objektiivisen mittapuun, eikä ostajan todellisen henkilökohtaisen kyvyn, mukaan. Tässä tapauksessa objektiivisesti arvioitava selonottovelvollisuus siis laajentaa ostajan selonottovelvollisuutta siitä, mihin hän on tosiasiallisesti kykenevä.¹⁷² Jotta ostaja tällöin täyttäisi selonottovelvollisuutensa, voidaan häneltä tällöin edellyttää esimerkiksi ulkopuolisen avustajan käyttöä.

Koska myyjällä on kuitenkin velvollisuus korjata havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys, voidaan myös myyjälle perustellusti asettaa normaalia laajempi tiedonantovelvollisuus sellaisista kiinteistön ominaisuuksista, joita ostaja ei ole ilmeisesti voinut havaita. Esimerkiksi näkövammaisen ostajan kohdalla täytyy myyjän mielestäni ymmärtää, ettei ostaja voi havaita kiinteistössä näköaistilla havaittavia virheitä, minkä vuoksi myyjän tulee huomauttaa sellaisista virheistä, joita näkövammaisen henkilö ei muutoin voisi huomata. Myyjä ei voi tehokkaasti vedota ostajan objektiivisen standardin mukaiseen tarkastusvelvollisuuteen ja käyttää vilpillisessä mielessä hyväkseen ostajan heikompa asemaa.

6.2.6 Erityinen selonottovelvollisuus

Ostajalla on siis edellä kuvaamallani tavalla lähtökohtaisesti velvollisuus ainoastaan tavanomaisen ennakkotarkastuksen suorittamiseen kaupankohteena olevalla kiinteistöllä. Ostajalla syntyy kuitenkin erityinen selonottovelvollisuus sellaisista seikoista, joiden perusteella ostaja voi epäillä virhettä.¹⁷³ Ostajan erityinen selonottovelvollisuus voi siis syntyä ostajan tekemien havaintojen perusteella, mutta myös myyjän antamat tiedot epäilyistä virheestä voivat synnyttää ostajalle velvollisuuden tarkistaa epäillyn virheen laatu.¹⁷⁴ Erityinen selonottovelvollisuus voi edellyttää esimerkiksi asiantuntijoiden käyttämistä lisäselvityksen saamiseksi.¹⁷⁵

Helsingin hovioikeus 9.5.1995 S 93/935. Kantaja oli 25.4.1991 ostanut kiinteistön, jolla sijaitsi vuonna 1952 rakennettu omakotitalo. Ostaja väitti, että kellariin on tullut vettä syksystä 1991 alkaen seinien huonon tai puuttuvan kosteuseristyksen vuoksi. Kihlakunnanoikeus perusti kanteen hylkäävän ratkaisunsa siihen, että ostajan poika oli käynyt tutustumassa kaupan koh-

¹⁷² Kyllästinen 2013, s. 59-60.

¹⁷³ Niemi 2002, s. 290.

¹⁷⁴ Kyllästinen 2013, s. 59.

¹⁷⁵ HE 120/1994, s. 56.

teeseen kolme kertaa ennen kauppaa ja myöntänyt havainneensa talon alakerrassa jälkiä veden vuotamisesta kellariin. Ottaen huomioon, että talon ikä ja ostajan ennakkotarkastuksissa havaitsemat veden kuivumisjäljet, katsoi tuomioistuimien, että ostajan olisi tullut perusteellisesti ja jälkeinpäin todettavissa olevalla tavalla selvittää havaittujen veden kuivumisjälkien syy ja se, oliko pelättävissä, että kellariin tulisi edelleen vettä. Tämän laiminlyödessään ostaja ei ollut täyttänyt selonottovelvollisuuttaan.

Ostajan erityistä selonottovelvollisuutta ei voi kuitenkaan perusteettomasti laajentaa koskemaan sellaisia seikkoja, joiden perusteella ei olisi voitu tosiasiallisesti tehdä johtopäätöksiä kiinteistössä ilmenneistä virheistä. Rovaniemen hovioikeuden 8.7.1996 antamasta tuomiosta asiassa S 95/47 on ollut kysymys juuri tällaisesta myyjän perusteettomasta väitteestä, jolla pyrittiin laajentamaan ostajan selonottovelvollisuutta.¹⁷⁶

Rovaniemen hovioikeus 8.7.1996 S 95/47. Kantajat olivat 4.5.1992 ostaneet 360 000 markalla kiinteistön ja sillä sijaitsevan vuonna 1984 myyjien omaan käyttöön rakentaman omakotitalon. Kaupan tekemisen jälkeen rakennuksessa ilmeni muun muassa kosteusvaurioita. Ostajien ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta myyjät totesivat käräjäoikeudessa, että pihalla oli kaupan tekemisen aikaan vesilätäköitä, joista ostajien olisi tullut päätellä virheellisyyksien olemassaolo. Myyjät eivät toisaalta väittäneet, että ostajilla olisi ollut erityisiä edellytyksiä arvioida rakennuksen mahdollisia virheellisyyksiä, tai että vesilätäköt olisivat olleet jotenkin erityisen huomiota herättäviä. Käräjäoikeus perusteli tuomiota siten, että yleisen elämäkokemuksen nojalla vesilätäköiden olemassaolosta ei mainituissa olosuhteissa voida edellyttää virheitä koskevia johtopäätöksiä. Ostajat olivat siten käräjäoikeuden mielestä täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Ostajan selonottovelvollisuuden laajentaminen tällaisilla väitteillä on vaikeaa myös sen takia, että myyjän tulee tiedonantovelvollisuutensa vuoksi kertoa ostajalle sellaisista kiinteistön ominaisuuksista, joiden perusteella virhettä voidaan epäillä. Myyjän on mielestäni yleensä mahdotonta tehdä perusteltuja väitteitä ostajan erityisen selonottovelvollisuuden syntymisestä ilman, että herää kysymys siitä, miksi myyjä ei ole itse tuonut ennakkotarkastuksessa havaitun seikan merkitystä ostajan tietoon.

¹⁷⁶ Kyllästinen 2013, s. 63.

6.3 Ostajan selonottovelvollisuus ja tietoisuus muista kuin laatuvirheistä

6.3.1 Ennakkotarkastus

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus koskee lähtökohtaisesti vain aistinvaraisesti havaittavia seikkoja eli laatuvirheitä. Maakaaren 2 luvun 22 §:n 2 momentti estää ostajaa kuitenkin vetoamasta sellaiseen ”seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppa tehtäessä”. Tosiasiallista selonottovelvollisuutta muista kuin laatuvirheistä on kuitenkin varottava asettamasta lain sanamuodon mukaista olettaa laajentavalla tulkinnalla.¹⁷⁷

Ennakkotarkastuksella voi kuitenkin olla merkitystä myös vallinta- ja oikeudellisen virheen arvioinnissa. Ostaja voi esimerkiksi olettaa, että kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvat ainesosat ja tarpeisto siirtyvät kaupassa hänelle. Epäselvissä tapauksissa laitteiden ja varusteiden sisältyminen kauppaan on kuitenkin väärinkäsitysten estämiseksi syytä kirjata erikseen kauppakirjaan. Koska ostajalla on oikeus muun tiedon puuttuessa olettaa, että kiinteistöllä ennakkotarkastuksessa olleet koneet ja laitteet sekä muu irtain, joka kuuluu ainesosana tai tarpeistona kiinteistöön, siirtyvät kaupassa hänelle, voi ennakkotarkastuksessa tehdyillä havainnoilla olla tällöin merkitystä mahdollisen oikeudellisen virheen arvioinnissa.¹⁷⁸

Ostaja voi myös ennakkotarkastuksessa tehdä havaintoja kiinteistöön kohdistuvista rasitteista tai muista kolmannen oikeuksista.¹⁷⁹ Hän voi esimerkiksi havaita, että kiinteistöllä sijaitsee tie, joka johtaa viereiselle kiinteistölle. Tällöin ostaja on voinut havaita kaupankohdetta rasittavan tieoikeuden, vaikkei myyjä olisi häntä siitä erikseen informoinutkaan.¹⁸⁰

Ostajan ennakkotarkastuksessa tekemille havainnoille voidaan siis antaa merkitystä myös muita kuin laatuvirheitä koskevassa arvioinnissa, mutta niiden merkitys ratkaistaan ostajan tosiasiallisen tietoisuuden perusteella, koska ostajalla ei ole ennakkotarkastus- tai selonottovelvollisuutta muista, kuin laatuvirheistä. Ostajan tulee erityisesti ymmärtää, mitä hänen havaitsemansa seikka merkitsee, ja millä tavoin se rajoittaa hänen oikeuttaan kiinteistön omistajana.¹⁸¹

¹⁷⁷ Jokela ym. 2010, s. 131-132.

¹⁷⁸ Niemi 2002, s. 290.

¹⁷⁹ HE 1994/120, s. 56.

¹⁸⁰ Niemi 2002, s. 332.

¹⁸¹ Jokela ym. 2010, s. 131-132.

Myyjän ei kuitenkaan tulisi mielestäni luottaa ostajan ennakkotarkastuksessa tekemiin havaintoihin oikeudelliseen tai vallintavirheeseen liittyvistä seikoista. Koska selonotto- ja tiedonantovelvollisuus seikoista on pääsääntöisesti myyjällä, olisi myyjän hyvä varmistaa, että ostaja on myös varmuudella havainnut sellaisen ennakkotarkastuksessa havaittavissa olevan seikan, joihin ostaja voi vedota oikeudellisena tai vallintavirheenä. Myyjän olisi syytä tarkistaa myös ostajan ymmärrys seikan merkityksestä etenkin, jos on syytä epäillä, että seikka on ostajalle vieras, eikä hän välttämättä osaa ottaa huomioon sen tosiasiallisia vaikutuksia kiinteistön käyttöön tai arvoon.

6.3.2 Velvollisuus tutustua myyjältä saatuun tietoon

Koska myyjälle on asetettu laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, täytyy ostajalla käsitykseni mukaan olla myös velvollisuus tutustua myyjän hänelle antamaan informaatioon. Usein kauppakirjaan liitetään kiinteistöä koskevat asiakirjat, kuten lainhuuto- ja kiinteistörekisterin otteet sekä rasiustodistus. Ostajan on tutustuttava näihin asiakirjoihin sillä uhalla, ettei hän voi vedota niistä ilmenevin seikkoihin virheineen. Vaikka myyjän on tiedonantovelvollisuutensa täyttääkseen huolehdittava siitä, että ostaja ymmärtää myös hänelle annetun tiedon merkityksen, ei myyjälle voida mielestäni asettaa erityistä selonottovelvollisuutta siitä, että ostaja on myös tosiasiaa ymmärtänyt hänelle annetun informaation.

Tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen riittää, että normaalilla huolellisuudella toimiva ostaja olisi myyjältä saamansa tiedon perusteella vastaanottanut myyjän tiedonantovelvollisuuden alaan kuuluvan tiedon. Jos ostajalle on esimerkiksi annettu mahdollisuus tutustua kauppakirjan liitteenä oleviin asiakirjoihin, mutta hän ei ole ennen kaupantekoa perehtynyt asiakirjojen sisältöön, ei myyjällä voi lähtökohtaisesti olla velvollisuutta huolehtia siitä, että ostaja on myös tutustunut ja ymmärtänyt asiakirjojen sisällön. Myyjä on käsitykseni mukaan täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa antaessaan nämä tiedot, eikä hänen tarvitse erikseen selvittää, että ostaja on perehtynyt asiakirjoihin riittäväällä huolellisuudella. Tilanne voi toki muuttua silloin, kun myyjä huomaa ostajan erehdyksen asiakirjojen sisällöstä tai tarkoituksellisesti vääristelee asiakirjojen sisällön merkitystä.

6.3.3 Ostajan tunnettava kiinteistöä koskeva lainsäädäntö

Ostaja on velvollinen tuntemaan voimassa olevan kiinteistöä koskevan lainsäädännön. Hän on samalla velvollinen ottamaan selkoa siitä, mitä lupia hän mahdollisesti tarvitsee kiinteistölle suunnittelemaansa hankkeita varten, sekä millä edellytyksillä tarvittavia lupia voidaan lain mukaan myöntää¹⁸². Ostaja on velvollinen tuntemaan välittömästi esimerkiksi rakennus-, metsä- ja ympäristölainsäädäntöön sisältyvät kiinteistön käytön ja vallinnan rajoitukset.¹⁸³

Niemen mukaan ostajalla voi olla selonottovelvollisuus myös lakia alemmantasoisten normien sisällöstä silloin, kun ne koskevat kiinteistöjen käyttöä yleisesti. Esimerkiksi kunnan rakennusjärjestys voisi *Niemen* mukaan olla lakiin rinnastettava normi, koska sen määräykset eivät kohdistu yksittäiseen kiinteistöön tai alueeseen, vaan rakentamisen yleisiin edellytyksiin kunnan alueella. Selonottovelvollisuus siitä olisi tämän vuoksi ostajalla.¹⁸⁴ Tähän tulkintaan on kuitenkin suhtauduttava varauksella, koska tiedonantovelvollisuus viranomaisten päätöksistä kuuluu lähtökohtaisesti myyjälle.

Ostajan selonottovelvollisuuden sisältö ei ole lakien ja normienkaan osalta täysin tarkkarajainen, vaan ostajan selonottovelvollisuuden sisältö on myös näiden osalta ollut oikeuskäytännössä tulkinnanvarainen. Oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa on myös suhtauduttu osin kielteisesti *Niemen* tulkintaan siitä, että myös tietyt lakia alemmanasteiset viranomaisten antamat normit voisivat kuulua ostajan selonottovelvollisuuteen.

Turun hovioikeuden 14.10.2005 antamassa ratkaisussa asiassa S 04/1837 oli kysymys juuri ostajan selonottovelvollisuuden laajuudesta kiinteistöä koskevista viranomaispäätöksistä sekä laista.

Ostajat olivat ostaneet myyjältä tilan tarkoituksenaan rakentaa kiinteistölle paritalo. Tila sijaitsi alueella, joka oli kunnan rakennusjärjestyksessä määriteltä suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelutarvealueelle rakentaminen on sallittua vain maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 137 §:ssä mainittujen edellytysten täytyessä. Sekä myyjä että hänen lukuunsa toiminut kiinteistönvälittäjä olivat vakuuttaneet ostajille, että rakennuslupa paritalon rakentamiseen saataisiin viimeistään valitusteitse. Myyjä ja välittäjä olivat kuitenkin kehottaneet ostajaa ottamaan asiassa yhteyttä kuntaan.

¹⁸² HE 120/1994, s. 52-53.

¹⁸³ Hyvönen 1998, s. 407.

¹⁸⁴ Niemi 2002, s. 321-322.

Ostajat olivat saaneet kunnalta vastauksen, jonka mukaan rakennusluvan saaminen ei ollut varmaa ennen kuin lupaa olisi haettu. Kun ostajat kaupan tekemisen jälkeen hakivat rakennuslupaa, hylättiin hakemus sekä kunnassa että hallinto-oikeudessa. Ostajat vaativat myyjältä hinnanalennusta ja vahingonkorvausta vallintavirheen perusteella ja välitysliikkeeltä vahingonkorvausta. Myyjä ja välitysliike kiistivät vaatimuksen, sillä he olivat oman kantansa mukaan täyttäneet tiedonantovelvollisuutensa kehottaessaan ostajia ottamaan yhteyttä kuntaan lisätietojen saamiseksi.

Sekä käräjäoikeus että hovioikeus ratkaisivat asian ostajien hyväksi. Hovioikeus yhtyi käräjäoikeuden perusteluihin, joiden mukaan myyjän ja välittäjän olisi tullut tiedottaa ostajille siitä, että tila sijaitsee suunnittelutarvealueella ja että rakennusluvan saattoi saada vain tietyin edellytyksin. Koska ostajille oli sen sijaan vakuutettu, että rakennuslupa myönnettäisiin kiinteistöä koskevasta rajoitteesta huolimatta, olivat myyjä ja välitysliike vastuussa antamastaan virheellisestä tiedosta.

Myös *Kartio* on pitänyt Turun hovioikeuden kantaa maakaaren säännösten mukaisena siltä osin, että myyjällä on tiedonantovelvollisuus kiinteistön sijaitsemisesta kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti suunnittelutarvealueella. Sen sijaan *Kartio* kritisoi Turun hovioikeuden perusteluista ilmenevää kantaa siitä, että myyjällä olisi ollut tiedonantovelvollisuus myös maankäyttö- ja rakennuslaissa säännellyistä edellytyksistä rakennusluvan myöntämiselle suunnittelutarvealueella. Myyjällä on siis *Kartion* mukaan tiedonantovelvollisuus siitä, että kiinteistö sijaitsee kunnan rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealueella, mutta ostajan on itse otettava selvää, millä edellytyksillä suunnittelutarvealueelle voidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentaa.¹⁸⁵

Kartion kritiikki on perusteltu, koska ostajalla on lähtökohtaisesti velvollisuus tuntea kiinteistöä koskeva lainsäädäntö. Sen sijaan myyjällä on tiedonantovelvollisuus kiinteistön käyttöä rajoittavista viranomaisten päätöksistä. Näyttäisi siis siltä, että myös kunnan rakennusjärjestyksen määräykset voivat kuulua *Niemen* esittämästä tulkinnasta poiketen sellaisiin viranomaisen antamiin päätöksiin, joista myyjän on virhevastuun uhalla annettava ostajalle tieto. *Kartion* tulkinnan mukaan myyjän ei kuitenkaan tarvitse selvittää ostajalle kiinteistön käyttöä rajoittavan päätöksen sisältöä tai merkitystä siltä osin, kun se selviää lainsäädännöstä.

¹⁸⁵ Kartio 2006a, s.14-15.

Myös *Hyvönen* on tulkinnut selonottovelvollisuutta siten, että ostajan on itse otettava selko myyjän ilmoittaman viranomaisen antaman päätöksen sisällöstä silloin, kun sen merkitys on säädetty laissa. *Hyvönen* kuitenkin perustellusti huomauttaa, että ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta jättäminen saattaa muuttaa vastuusuhteet päinvas-
taisiksi.¹⁸⁶ Ostajan ja myyjän selonottovelvollisuuksia ei voida siten tältäkään osin erot-
taa toisistaan, vaan mahdolliset laiminlyönnit on arvioitava tapauskohtaisesti ottaen
huomioon molempien osapuolten toiminta ja muut olosuhteet.

6.4 Myyjän antamien tietojen vaikutus ostajan selonottovelvollisuuteen

Kaupan kohdetta koskeva selonottovelvollisuus on jaettu maakaareissa edellä kuvaamal-
lani tavalla myyjän ja ostajan kesken. Päävastuu selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden
sisällöstä kuuluu myyjälle, mutta myös ostajalle on asetettu lainsäädännössä oma se-
lonottovelvollisuutensa. Oikeuskäytännössä kiinteistön virhettä koskevissa ratkaisuissa
keskeisinä arviointiperusteina ovat olleet yhtäältä myyjän tiedonantovelvollisuuden ja
toisaalta ostajan selonottovelvollisuuden täyttäminen. Kyse on maakaaren mukaisesta
normipohjaisesta osapuolten välisestä riskinjaosta eli kuinka väärän tai puutteellisen
tiedon aiheuttamat taloudelliset menetykset jaetaan osapuolten välillä.¹⁸⁷

Myyjän kiinteistöstä antamat tiedot voivat rajoittaa ostajan selonottovelvollisuutta. Täs-
tä myyjän antamien tietojen rajoittavasta vaikutuksesta on säädetty nimenomaisesti
maakaaren 2 luvun 22 §:n 1momentissa, jonka mukaan ostajalla ei ole velvollisuutta
ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyt-
tä. Ostajalla voi siis luottaa myyjän antamiin tietoihin. Tämä myyjän antamien tietojen
selonottovelvollisuutta rajaava vaikutus koskee myyjän nimenomaisia vakuutteluita
sekä muita ennen kaupan tekemistä ostajalle annettuja yksilöityjä tietoja.¹⁸⁸ Jos myyjä
on epävarma jonkin kaupankohdetta koskevan tiedon paikkaansa pitävyydestä, on myy-
jän myös virhevastuun välttääkseen kerrottava seikasta ostajalle.¹⁸⁹

Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus jakautuu osapuolten kesken eri tavalla eri virhetyy-
peissä.¹⁹⁰ Käytännössä ostajan selonottovelvollisuuden ja myyjän antamien tietojen vä-

¹⁸⁶ *Hyvönen* 1998, s. 408.

¹⁸⁷ *Tepora* 2007, s. 397.

¹⁸⁸ *Kyllästinen* 2013, s. 52.

¹⁸⁹ *Kyllästinen* 2010, s. 250.

¹⁹⁰ *Tepora* 2007, s. 398.

linen suhde on hyvin monitahoinen ja aiheuttaa usein monenlaisia tulkinta- ja näyttöongelmia. Koska kysymys on aina tapauskohtaisesta harkinnasta lähestyn aihetta seuraavaksi oikeustapausten kautta. Pyrin tuomaan esille oikeustapauksiin liittyviä eri näkökulmia, joilla voi olla merkitystä osapuolten välisten velvollisuuksien suhteen arvioinnissa.

6.5 Ostajan ja myyjän selonottovelvollisuuksien suhde oikeuskäytännössä

6.5.1 Ostajan ja myyjän selonottovelvollisuuden jakautuminen

Esimerkkitapauksena voimme palata vielä edellisessä luvussa esittelemääni Turun hovioikeuden 14.10.2005 annettuun ratkaisuun asiassa S 04/1837. Tapauksessa tuomioistuimien katsoi kiinteistössä olleen vallintavirheen, koska sekä myyjä että tämän lukuun toiminut kiinteistövälittäjä olivat vakuuttaneet ostajalle, että suunnittelutarvealueella sijaitsevalle kiinteistölle saataisiin rakennuslupa, jota ostajille ei kuitenkaan kaupanteon jälkeen ollut myönnetty.

Hovioikeuden kanta ei ollut yksimielinen. Eri mieltä oleva jäsen katsoi, että ostajat olivat saaneet tiedon siitä, että alueella rakentaminen edellytti rakennuslupaa. Heidän oli myös oletettava tietneen lupa-asioita käsittelevältä viranomaiselta saamansa tiedon perusteella, ettei luvan saaminen ollut varmaa. Koska kaupan virheestä tietoinen ostaja ei maakaaren 2 luvun 22 §:n 2 momentin mukaan saa vedota virheeseen, ei ostajilla ollut oikeutta vedota rakennusluvan saamisen estymiseen vallintavirheenä.¹⁹¹ Eriävän mielenpiteen antanut jäsen olisi siis antanut ratkaisevan merkityksen sille, että myyjä oli kertonut rakentamisen luvanvaraisuudesta ja kehottanut ostajaa olemaan yhteydessä rakennusluvan myöntävään kunnan viranomaiseen, minkä johdosta ostaja oli myös näin toiminut. Ostaja oli myös saanut kunnasta tiedon, ettei rakennusluvan saaminen ollut varmaa.

Sen sijaan eri mieltä olleen jäsenen mukaan kiinteistönvälitysliike, olisi vastannut ostajille aiheutuneesta vahingosta, koska välittäjän tehtävänä alan ammattilaisena oli selvittää molemmille kaupan osapuolille kauppaan liittyvät riskit. Eri mieltä oleva jäsen olisi siis hylännyt myyjään kohdistuvan kanteen, mutta tuominnut välitysliikkeen mak-

¹⁹¹ Kartio 2006a, s.15.

samaan vahingonkorvausta.¹⁹² Vaikka myyjä vastaakin pääsääntöisesti myös edustajansa antamista tiedoista, katsoi eriävän mielipiteen antanut jäsen ilmeisesti, ettei tämä vastuu ulotu kuitenkaan myyjän henkilökohtaisen selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden ulkopuolelle jääviin tietoihin.

Eriävää kantaa voidaan perustella edellä mainitussa tapauksessa myös sillä, ettei myyjällä ole tiedonantovelvollisuutta kiinteistöä mahdollisesti tulevaisuudessa koskevista päätöksistä, vaan tiedonantovelvollisuus perustuu lähtökohtaisesti ainoastaan kaupante kohetkellä voimassa olleisiin päätöksiin.¹⁹³ Tämän näkökulman mukaan myyjällä ei ole velvollisuutta ottaa selkoa ostajan mahdollisuuksista saada tulevaisuudessa heille edullinen päätös rakennusluvasta.

Vaikka myyjällä ei siis ole edellä mainitulla tavalla tiedonantovelvollisuutta laista tai kiinteistöä mahdollisesti tulevaisuudessa koskevista päätöksistä (tässä tapauksessa rakennusluvasta), voidaan tapausta tarkastella toisaalta taas siitä näkökulmasta, olisiko myyjällä selonottovelvollisuutensa rajallisuudesta huolimatta voinut kuitenkin olla velvollisuus korjata ostajan virheellinen käsitys kiinteistöä koskevasta lainsäädännöstä tai tulevaisuudessa annettavista päätöksistä.¹⁹⁴

Kartio suhtautuu rakennuslupaa koskevan päätöksen osalta myös tähän mahdollisuuteen kielteisesti. Hänen mukaansa rakennusluvan saaminen on merkityksellisesti riippuvainen myös ostajan omasta toiminnasta, minkä vuoksi myyjällä ei voisi olla perusteltua käsitystä ostajan edellytyksistä rakennusluvan saannille. *Kartion* tulkinnan mukaan kysymys ei siis voi olla myyjän maakaaren 2 luvun 18 §:n 4 kohdan mukaisesta velvollisuudesta korjata ostajan virheellinen käsitys viranomaisen päätöksestä tai siihen verrattavasta seikasta.¹⁹⁵

Sen sijaan *Kartio* ei ota kommentaarissaan kantaa siihen olisiko myyjän velvollisuutena korjata ostajan lainsäädäntöä koskeva erehdys, tai onko myyjä voinut jopa tuottamuksellisesti johtaa ostajaa harhaan lainsäädännön tai rakentamisen luvanvaraisuuden merkityksen suhteen. Kysymys on sinänsä hankala, koska myyjällä ja ostajalla on lähtökohtaisesti yhtä hyvät mahdollisuudet hankkia tieto kiinteistöä koskevasta lainsäädännöstä eikä myyjällä ole selonotto- tai tiedonantovelvollisuutta siitä. Tämä pääsääntö koskee

¹⁹² Kartio 2006a, s. 15.

¹⁹³ HE 120/1994, s. 53.

¹⁹⁴ Hoffren 2006, s.18.

¹⁹⁵ Kartio 2006a, s. 16.

myös rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä, joista säännellään myös suunnittelutarvealueen osalta maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Eriävän kannan jättänyt Turun hovioikeuden jäsen oli perustellusti sitä mieltä, että ainakin ostajan lukuun toimineella kiinteistövälittäjällä olisi ollut velvollisuus ottaa selko kiinteistöä koskevasta lainsäädännöstä ja informoida osapuolia sen merkityksestä rakennusluvan myöntämiseksi.¹⁹⁶ Vaikka myyjällä ei olekaan vastaavaa velvollisuutta, ei hän voi ainakaan tietoisesti antaa ostajalle virheellistä tietoa lainsäädännön sisällöstä. Ostajallahan on lähtökohtaisesti oikeus luottaa myyjältä saamiinsa yksilöityihin tietoihin, vaikka ne koskisivatkin sellaista seikkaa, joka kuuluu ostajan selonottovelvollisuuden piiriin. Mielestäni myyjän huolimattomuutta osoittaa myös se, jos hän on vakuuttanut ostajaa sellaisista seikoista, joiden merkityksestä hänellä ei ole tosiasiaa tietoa.

Tuomioistuimen eriävän mielipiteen antanut jäsen katsoi myyjän virhevastuun poistavana seikkana merkityksellisesti erityisesti sen, että ostajat olivat saaneet kunnalta tiedon rakennusluvan myöntämiseen liittyvästä epävarmuudesta. Tapauksen arvioinnissa *Kartio* on tuonut kuitenkin esille myös sen, ettei ostajalla ole varsinaista selonottovelvollisuutta vallintavirheestä, vaan selonottovelvollisuus koskee ainoastaan laatuvirhettä. Siksi ostajan tietoisuutta virheestä ei tulisi arvioida sen mukaan, mitä heidän olisi pitänyt ymmärtää, vaan sen mukaan, mitä heidän voidaan olettaa tienneen.¹⁹⁷

Kappaleessa 6.3.3 olen tuonut esille sen, että ostajalla on selonottovelvollisuus kiinteistöä koskevan viranomaispäätöksen merkityksestä silloin, kun sen sisällöstä on säädetty laissa. Myyjä on kuitenkin toisaalta vastuussa siitä, että ostaja ymmärtää myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvan seikan merkityksen eli tässä tapauksessa sen, mitä kiinteistön sijaitseminen suunnittelutarvealueella merkitsee¹⁹⁸. Näiden kahden seikan välille syntyy hankala ristiriita. Koska ostajan tulee siis saada oikea käsitys viranomaisen päätöksen merkityksestä, on myyjän tuotava esille päätöksestä seuraava valinnanrajoitus, joka voi mahdollisesti rajoittaa kiinteistölle rakentamista. Toisaalta yksityishenkilönä toimivan myyjän ei voida edellyttää selvittävän tarkemmin rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä tai arvioitava ostajan mahdollisuuksia rakennusluvan saamiselle.

Jos annetut tiedot ovat epäselviä tai ristiriitaisia niin, ettei ostaja ole voinut saada oikeaa käsitystä myyjän antamista tiedoista, täytyy ostajalla olla mahdollisuus vedota seikkaan

¹⁹⁶ Kartio 2006a, s. 15.

¹⁹⁷ Kartio 2006a, s. 16.

¹⁹⁸ Niemi 2002, s. 321-322.

virheenä¹⁹⁹. Myyjä toimii siksi käsitykseni mukaan huolimattomasti, jos hän myös vakuuttaa ostajaa päätöksen merkityksestä virheellisesti. Vaikka tapauksessa ostajaa olikin kehoitettu olemaan yhteydessä kunnan viranomaiseen, on ostajalle voinut syntyä myyjän ja tämän edustajan vakuutteluiden perusteella virheellinen kuva lupamenettelyn merkityksestä.

6.5.2 Ostajan erityisvaatimukset

Kouvolan Hovioikeuden 25.10.2007 antama tuomio asiassa S 07/817 koskee myyjän tiedonantovelvollisuuden suhdetta ostajan kiinteistöltä edellyttämiin erityisvaatimuksiin. Kaupankohteena oli vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitettu kiinteistö, jolla sijaitsi 40m² kokoinen asuinrakennus sekä erillinen sauna- ja varastorakennus. Myyjän ja hänen lukuunsa toimineen kiinteistövälittäjän ostajalle antamien tietojen mukaan päärakennus oli hirsirunkoinen. Rakennus oli kaupantekohetkellä laudoitettu ulkoa ja sisäpuolelta verhoiltu paneelilla. Myyjän antamien tietojen mukaan rakennus oli rakennettu noin 30 vuotta sitten toiselta paikalta siirretyistä hirsistä, jotka olivat kaupantekohetkellä noin sata vuotta vanhoja.

Ostaja teki kaupanteon jälkeen päärakennuksessa remontin, jonka tarkoituksena oli saada vanhat hirret näkyviin. Kun panelointi purettiin, paljastui kuitenkin, etteivät seinät olleet kauttaaltaan hirsirunkoisia, vaan noin kolmannes seinistä oli lautarakenteisia. Ostajat vaativat heille myyjän antamista tiedosta poikkeavien seinä rakenteiden perusteella hinnanalennusta heille virheen korjauksesta aiheutuvista kustannuksista. Hinnanalennuksen määrä perustui kustannuksiin, jotka seuraavat lautaseinien korvaamisesta hirsirakenteisilla seinillä.

Myyjät puolestaan kiistivät ostajien vaatimukset. He vetosivat siihen, että rakennusmateriaali oli kuitenkin olennaisilta osiltaan vastannut heidän antamia tietoja, eikä heillä ollut ennen kaupantekoa tietoa siitä, että osa seinistä oli lautarakenteisia, tai että rakenteilla olisi ollut ostajille kaupanteon kannalta olennaista merkitystä. Myyjien mukaan ostajan olisi tullut itse varmistua seinä rakenteiden soveltumisesta heidän erityiseen tarkoitukseensa taikka ainakin tuoda myyjien tietoon, että seinä rakenteiden materiaalilla on ostajalle erityinen merkitys.

¹⁹⁹ Tepora 2007, s. 399.

Käräjäoikeus hylkäsi ostajan kanteen. Käräjäoikeus perusteli tuomionsa sillä, etteivät myyjät vastaa ostajan yksilöllisistä laatuvaatimuksista ja yhtyi myyjien käsitykseen siitä, että ostajan olisi tullut itse varmistaa kaupankohteen soveltuminen ostajan erityisvaatimukseen. Tuomioistuimen kanta johtui siitä, ettei myyjien näytetty tietneen ostajan erityisvaatimuksista. Tämän vuoksi myyjien ei voitu katsoa antaneen ”sellaista virheellistä tietoa, että sen voitaisiin objektiivisesta ajatellen olettaa vaikuttaneen kauppaan”. Myöskään hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden antamaa ratkaisua asiassa.

Hoffrén ei ole pitänyt kanteen hylkäämisen perustetta täysin selvänä. Hänen mukaansa perusteluista ei käy yksiselitteisesti ilmi, minkä säännöksen perusteella käräjäoikeus hylkäsi ostajien kanteen. Hänen mukaansa kysymys voi olla siitä, etteivät maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaiset virheen edellytykset täyty. Vaihtoehtoisesti *Hoffrén* esittää, että perusteluista voitaisiin tehdä päätelmä, jonka mukaan myyjien antamat tiedot olivat kyllä virheellisiä, mutta ostaja olisi laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa.²⁰⁰

Hoffrén esittää myös eri mahdollisuuksia sille, mikä virheperuste kysymyksessä olisi voinut olla. Hänen mukaansa asiassa olisi voinut olla kysymys siitä, että myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon. Tällaisia virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja olisivat voineet olla myyjän käyttämät rakennusta kuvailevat sanat ”hirsimökki” ja ”hirsirunkoinen”. Hänen mukaansa tätä virheperustetta koskevan maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 2 kohdan soveltamisen edellytyksenä ei mainita muuta kuin virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antaminen ja se, että tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Säännöksen soveltamisessa on hänen mukaansa merkityksellistä se, että tiedot ovat vaikuttaneet tosiasiallisesti kauppaan eikä se, mikä merkitys annetuilla tiedoilla on objektiivisesti arvioituna kiinteistön arvoon. Virheellinen tai harhaanjohtava tieto voi siis olla virhe, vaikka annettu tieto koskisi ainoastaan kyseiselle ostajalle merkityksellistä seikkaa.²⁰¹

Käräjäoikeudessa on esitetty kuitenkin näyttöä siitä, että vastaavissa siirretyissä hirsirakennuksissa on tyypillisesti käytetty myös muita kuin hirsirakenteita. Tästä voidaan *Hoffrénin* mukaan tehdä päätelmä, että ”hirsimökki” ja ”hirsirunkoinen” voisivat käräjäoikeuden mukaan tarkoittaa myös osin rungoltaan lautarakenteista rakennusta.²⁰² Mielestäni tulkinnassa olisi näin ollen syytä ottaa huomioon myös se, että jos siirretyistä hirsistä tehdyissä rakennuksissa on tyypillisesti myös muunlaisia puuosia, ei ostaja voi

²⁰⁰ Hoffrén 2008, s. 18.

²⁰¹ Hoffrén 2008, s. 18.

²⁰² Hoffrén 2008, s. 18.

myöskään olettaa sen tyyppiseltä rakennukselta muuta, ellei tästä ole erikseen sovittu. Näin ollen myös edellä mainittuja rakennusta kuvaavia sanoja on tulkittava sen oletta-
man mukaisesti. Mielestäni sanat eivät ole tämä seikka huomioon ottaen riittävän yksi-
löityjä, jotta niiden perusteella voitaisiin olettaa poikettavan samankaltaisten siirretyistä
hirsistä tehtyjen rakennusten ominaisuuksista.

Myyjälle asetettu tiedonantovelvollisuus koskee puolestaan erityisesti niitä seikkoja,
joiden suhteen kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kiinteistöistä. Nimenomaisesti lain
esitöissä tällaisina ominaisuuksina on mainittu rakennuksen ikä, koko, kunto ja raken-
nusmateriaalit²⁰³. Jos virheperusteeksi otettaisiin myyjän maakaaren 2 luvun 17 §:n 1
momentin 3 kohdan mukainen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti, olisi myös myy-
jän tiedonantovelvollisuuden täyttämisen arvioinnissa siis otettava huomioon se, että
siirretyistä hirsistä tehdyissä rakennuksissa voi rakennusmateriaalina tyypillisesti olla
myös muita, kuin hirsirakenteita. Siksikään myyjällä ei ole mielestäni erityistä selonot-
tai tiedonantovelvollisuutta seinien mahdollisesta osittaisista lautarakenteista.

Tulkintani mukaan käräjäoikeus on tarkastellut perusteluissaan ennen kaikkea myyjän
tiedonantovelvollisuuden laajuutta. Arvioinnissa se on ottanut huomioon rakennuksen
kaupantekohetkellä olleen käyttötarkoituksen ja vastaavilta hirsirakennuksilta tyypilli-
sesti edellytetyt ominaisuudet sekä rungon rakenteiden materiaalin merkityksen nämä
seikat huomioon ottaen. Arvioinnin perustaksi on otettava myös se lähtökohta, että kiin-
teistö on myyty siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä ollut²⁰⁴. Jos ostajan ei siis
olisi ollut tarkoitus purkaa rakennuksen verhoilua, vaan ottanut rakennuksen käyttöön
siinä kunnossa, jossa se kaupantekohetkellä oli, ei rungon osittaisella lautarakenteella
olisi kiinteistön käytön tai arvon kannalta juurikaan merkitystä.

Myyjä ei myöskään vastaa siitä, täyttääkö kiinteistö rakennuksineen ostajan erityiset
mieltymykset ja soveltuuko se hänen aikomaansa erityiseen käyttöön. Lähtökohdan
asettama pääsääntö muuttuu kuitenkin, jos myyjä on salannut joitakin merkityksellisiä
seikkoja, joiden hän tiesi vaikuttavan ostajan päätöksentekoon. Kiinteistössä on siis
maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 4 kohdan mukainen virhe, jos myyjä on havain-
nut ostajan erehtyneen jostakin kiinteistön aiottuun käyttöön vaikuttavasta ominaisuu-
desta tai sen merkityksestä ja jättänyt ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta.²⁰⁵

²⁰³ HE 120/1994, s. 50-51.

²⁰⁴ HE 120/1994, s. 50.

²⁰⁵ HE 120/1994, s. 50-51.

Koska rakennus oli myytäessä verhoiltu sekä sisältä että ulkoa siten, että sen runko oli peitossa eikä ostaja ollut ilmoittanut myyjälle aikomustaan tehdä muutostöitä hirsirakenteiden esille saamiseksi, on rakenteiden materiaalin merkitys arvioitava alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaan. Koska ostaja ei kertonut aikomuksestaan tehdä muutostöitä rakennuksessa, ei tälle tarkoitukselle voida näin ollen myöskään antaa merkitystä myyjän virhevastuun arvioinnissa. Käräjäoikeus onkin perustellut kantaansa sillä, ettei myyjä ole vastuussa kiinteistön soveltumisesta ostajan erityisiin tarkoituksiin, ellei hän ole havainnut ostajan virheellistä käsitystä kiinteistön ominaisuudesta ja ollut myös tietoinen käsityksen virheellisyydestä.

Käräjäoikeus on ottanut lähtökohdaksi myös sen, että seinien rakenteiden merkitys on arvioitava objektiivisin perustein. Sen mukaan seinärakenteiden materiaalilla ei ole tapauksessa voinut olla objektiivisesti arvioiden merkitystä, vaan niiden merkitys liittyi ainoastaan ostajan subjektiivisiin mieltymyksiin eikä sitä voida näin ollen pitää virheperusteen muodostavana puutteena. *Hoffrénin* mukaan käräjäoikeuden tulkinta tarkoittaa sitä, että myyjällä on lähtökohtaisesti tiedonantovelvollisuus vain objektiivisesti arvioiden merkityksellisistä seikoista, vaikka myyjä toisaalta vastaa antamiensa tietojen paikkaansa pitävyydestä myös silloin, kun niillä on merkitystä ainoastaan ostajan subjektiivisten mieltymysten vuoksi.²⁰⁶

Hoffrén on pohtinut tapaukseen soveltuvan virheperusteen lisäksi myös mahdollista ostajan selonottovelvollisuuden laiminlyöntiä siinä tapauksessa, että seinien osittainen lautarakenne olisikin muodostanut maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaisen virheperusteen. Hän on tuonut esille sen, että ostajan ei ilman erityistä syytä tarvitse tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkaansa pitävyyttä. Jos siis olisi katsottu, että myyjä olisi antanut virheellisiä tietoja seinien rakennusmateriaaleista, ei myyjän virhevastuu voisi sulkeutua pois ostajan selonottovelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi.²⁰⁷

Koska myyjä ei kuitenkaan tiennyt ostajan erityisistä remonttisuunnitelmista ja seinärakenteiden erityisestä merkityksestä ostajalle, syntyi ostajalle *Hoffrénin* mukaan erityinen selonottovelvollisuus seinien rakennusmateriaalien suhteen. Hänen mukaansa selonottovelvollisuus on asetettava sille osapuolelle, joka tietää seikan merkityksellisyydestä. Selonottovelvollisuuden asettaminen myyjälle olisi kohtuutonta, koska seikkaa ei voida objektiivisesti arvioiden pitää virheenä eikä myyjä ollut tietoinen ominaisuuden

²⁰⁶ Hoffrén 2008, s. 18.

²⁰⁷ Hoffrén 2008, s. 19.

erityisestä merkityksestä ostajalle.²⁰⁸ Käräjäoikeudessa oli myös tuotu esille näyttöä siitä, että ostajan olisi ollut mahdollista havaita seinien lautarakenne ullakolta käsin. Näin ollen selonottovelvollisuuden suorittaminen olisi ollut mahdollista myös rakenteita purkamatta.

Hoffrénin tulkinnan mukaan ostajalle voidaan tällaisessa tapauksessa asettaa tietynlainen tiedonantovelvollisuus myös myyjää kohtaan. Hänen mukaansa ostajan on kerrottava myyjälle ennen kaupantekoa sellaisesta tavanomaisesti merkityksettömästä seikasta, jolla on kuitenkin merkitystä juuri kyseessä olevalle ostajalle. Tällöin myyjällä on mahdollisuus ilmaista epätietoisuutensa kyseisestä kaupankohteen ominaisuudesta. Hän voisi myös varoa käyttämästä epätarkkoja ilmaisuja kuten nyt käräjäoikeuden tulkittavana olleet ”hirsimökki” ja ”hirsirakenteinen”.²⁰⁹ Toisaalta tällöin myyjälle voi syntyä myös tiedonantovelvollisuus kyseiselle ostajalle merkityksellisistä seikoista, mikäli hänellä on tosiasiaassa tietoa ostajalle merkityksellisistä seikoista.

²⁰⁸ Hoffrén 2008, s. 19.

²⁰⁹ Hoffrén 2008, s. 19.

7 OSTAJAN TIEDOT JA NIIHIN LIITTYVÄT VELVOLLISUUDET MYYJÄÄ KOHTAAN

7.1 Ostajan antamien tai antamatta jättämien tietojen merkitys maakaaressa

Maakaaren asettama ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuus rajaa edellä selostetulla tavalla myyjän virhevastuuta kiinteistön kaupassa. Maakaaressa päävastuu tiedonannosta on siis asetettu myyjälle. *Hoffrén* on kuitenkin katsonut Kouvolan Hovi-oikeuden asiassa S 07/817 25.10.2007 antamaan tuomioon liittyen, että ostajalla voisi olla tiedonantovelvollisuus myyjälle niistä ostajan erityisvaatimuksista, jotka eivät ole tyypillisesti merkityksellisiä vastaavanlaisen kiinteistön kaupassa. Tällä tiedonantovelvollisuudella ei ole sinänsä välitöntä merkitystä kiinteistön kaupan virhevastuulle, koska maakaaren sääntely lähtee siitä, ettei ostajan erityisistä vaatimuksista tietämätön myyjä ole virhevastuussa niiden perusteella, vaan selonottovelvollisuus kuuluu tältä osin ostajalle.²¹⁰

Ostajan antamat tiedot tällaisesta seikasta voivat kuitenkin laajentaa myyjän tiedonantovelvollisuutta ulottumaan myös ostajan erityisille vaatimuksille merkityksiin seikkoihin. Tiedonantovelvollisuuden sijaan voitaisiinkin puhua ennemmin ostajan tiedonantouikeudesta, jolla ostaja voi laajentaa myyjän tiedonantovelvollisuutta koskemaan myös sellaisia seikkoja, jotka eivät tyypillisesti kuulu myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden piiriin. Tällöin siis myyjän on annettava tieto niistä tiedossaan olevista seikoista, jotka vaikuttavat ostajan erityisvaatimuksiin sekä myös varottava antamasta virheelliseksi taikka harhaanjohtavaksi tulkittavaa tietoa näistä seikoista.²¹¹

Koska selonottovelvollisuus tällaisesta seikasta kuuluu kuitenkin pääsääntöisesti ostajalle, ei myyjälle voida tämän perusteella asettaa selonottovelvollisuutta seikasta, mikäli hän ei tosiasiallisesti tiedä täyttääkö kaupankohde ostajan erityisvaatimukset taikka soveltuuko se tämän erityiseen käyttötarkoitukseen.²¹² Myyjän voidaan tällöin ainoastaan edellyttää ilmaisevan epävarmuutensa asiasta. Mikäli myyjä tällöin antaa ostajalle virheellistä tietoa taikka jättää ostajan väärään käsitykseen asiasta, voi myyjälle syntyä sekä virhevastuu että vahingonkorvausvastuu, ja ostaja voi vedota myyjän toimintaan

²¹⁰ HE 120/1994, s. 51.

²¹¹ Hoffrén 2008, s. 19.

²¹² HE 1994/120, s. 51 sekä Hoffrén 2013, s. 108.

myös kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä oikeustoimilain 33 §:n perusteella.²¹³

7.2 Ostajan antamien tai antamatta jättämien tietojen merkitys sopimusoikeudellisesta näkökulmasta

Kiinteistön kauppa on osapuolten välinen sopimus, jossa pätee myös sopimuksen osapuolille yleisesti asetettamat velvollisuudet. Yksi keskeisimmistä sopimusoikeudellisista osapuolia sitovista velvoitteista on lojaliteettiperiaate, joka on oikeuskirjallisuudessa hyväksytyin kannan mukaan katsottu sitovan sopimuksen osapuolia sopimustyyppistä riippumatta. Lojaliteettiperiaatteen keskeinen ajatus on se, etteivät sopimuksen osapuolet saa ajaa yksipuolisesti omia etujaan toisen osapuolen haitaksi ja kustannuksella, vaan sopimuspuolten tulee tietyissä määrin ottaa huomioon myös vastapuolen oikeudet ja edut.²¹⁴

Lojaliteettivelvollisuutta voidaan pitää yleisnimityksenä erilaisille sopimuspuolten velvollisuuksille. Lojaliteettivelvollisuus on myös läheinen ja osin päällekkäinen *Trei und Glauben*- eli hyvän tavan vastaiset toimet kieltävän periaatteen kanssa.²¹⁵ Samaan läheiseen suhteeseen kuuluu kaiketi myös hyvin samansisältöinen *Good faith* -periaate.²¹⁶ Myös oikeustoimilain 33 §:n kunnianvastaiset ja arvottomat oikeustoimet kieltävän säädöksen on katsottu oikeuskirjallisuudessa ilmentävän lojaliteettivelvollisuutta oikeudellisena perusedellytyksenä.²¹⁷

Lojaliteettivelvollisuus ilmenee eri sopimustyyppien osalta eri tavalla. Yksi ilmenemistapa on tiedonantovelvollisuus. Tiedonantovelvollisuuden kuulumisesta kaikilta osin lojaliteettivelvollisuuden piiriin on oikeuskirjallisuudessa hieman eriäviä mielipiteitä. *Ämmälän* mukaan osapuolille virhevastuun uhalla asetettu tiedonantovelvollisuus ei ainakaan etupäässä johdu lojaliteettivelvoitteesta. Eikä näin myöskään maakaaren mukainen tiedonantovelvollisuus kuulu varsinaisesti lojaliteettivelvoitteen piiriin.²¹⁸ *Niemi* on toisaalta katsonut, että ainakin ostajan erehdyksen hyväksi käyttäminen kiinteistön kaupassa ilmentää vilpillisyyttä ja epälojalisuutta, joka on hänen mukaansa perustana

²¹³ Niemi 2002, s. 277-278.

²¹⁴ Ämmälä 1994, s. 3-4.

²¹⁵ Ämmälä 1994, s. 8-9.

²¹⁶ Hemmo 2003, s. 372.

²¹⁷ Ämmälä 1994, s. 8.

²¹⁸ Ämmälä 1994, s. 12.

toiminnasta seuraavalle virhe- ja vahingonkorvausvastuulle sekä mahdolliselle oikeustoimilain 33§:n mukaiselle pätemättömyysperusteelle.²¹⁹ Koska ostajalle ei ole maakaaren säädetty vastaavaa virhevastuuta myyjälle antamistaan virheellisistä tiedoista, antamatta jättämistään tiedoista tai myyjän erehdyksen hyväksi käyttämisestä, on myös ostajan vastaavantyyppiset velvollisuudet syytä ottaa esille oikeustoimilain 33 §:n sääntelyn valossa.

Oikeustoimilakia voidaan luonnollisesti soveltaa molempien kaupan osapuolten moitittavaan menettelyyn. Usein kuitenkin myös sen nojalla syntyvään pätemättömyyteen vedotaan myyjää kohtaan maakaaren virhesäännösten perusteella. Oikeustoimilakiin perustuvia vaatimuksia on esitetty myös ostajaa kohtaan, mistä tässä jäljempänä esillä olevassa tapauksessa onkin kysymys. Oikeuskäytännössä on myös muita vastaavia ratkaisuja.²²⁰ Ostajalle voi kiinteistön kaupassa syntyä tapauksessa ilmenevällä tavalla lojaliteettivelvollisuuteen perustuva tiedonantovelvollisuus myyjää kohtaan. Tarkastelemme seuraavana ostajan lojaliteettivelvollisuuteen perustuvaa tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä kiinteistönkaupan pätemättömyysperusteena korkeimman oikeuden asiassa antaman ratkaisun kautta.

KKO 2000:121. Ostajat olivat neuvotellessaan määräalan kaupasta ilmoittaneet myyjälle haluavansa hankkia lisämaata tilaansa, jolla oli kaksi lomasunnon rakennuspaikkaa. Ostajat olivat kuitenkin tavoitelleet määräalan hankinnalla lisäaluetta voidakseen saada luvan kolmannelle rakennuspaikalle. Ennen kuin he olivat ryhtyneet neuvottelemaan kaupasta, he olivat selvittäneet rakennusviranomaiselta, että poikkeuslupa uudelle rakennuspaikalle olisi lisämaan turvin mahdollinen. He tiesivät myös, että uusi rakennuspaikka tulisi vähentämään kantatilan rakennusoikeutta. Myyjä, joka ei kaupan ajankohtana ollut näistä seikoista tietoinen, oli ostajien tietien olennaisesti erehtynyt määräalan käyttötarkoituksesta ja näin ollen sen arvosta sekä määräalan aiotun käytön vaikutuksesta kantatilan rakennusoikeuksiin ja arvoon. Kiinteistönkauppa julistettiin varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 33 §:n nojalla pätemättömäksi.

Tapauksessa kiinteistön myyjä oli kanteensa perusteena vedonnut siihen, että hän oli luullut myyvänsä rakennusoikeudetonta lisämaata, joka ei vähentäisi hänen omistuk-

²¹⁹ Niemi 2002, s. 277-278.

²²⁰ Ämmälä 2001, s. 4.

seensa jääneen kantatilan rakennusoikeutta. Hänen mukaansa ostajat olivat tietoisesti ostaneet määräälan lomarakennuksen rakennuspaikaksi, joka vähentäisi myyjälle jääneen kantatilan rakennusoikeutta. Myyjän kannan mukaan ostajat olivat toimineet vilpillisessä mielessä, koska he olivat kauppaa tehdessään antaneet myyjälle väärän kuvan kaupan edellytyksistä ja salaamiensa tietojen merkityksestä myyjän päätökselle toteuttaa kiinteistön kauppaa heidän kanssaan. Lisäksi myyjä katsoi, että toisella ostajista, joka toimi kaupantekohetkellä kunnan rakennustarkastajana, olisi ollut erityinen velvollisuus selvittää myyjälle kaupankohteen olleen lisämaan rakennusoikeudet ja niiden vaikutukset kantatilan rakennusmahdollisuuksiin. Kauppa oli tehty 1992, mutta myyjä oli saanut tiedon lääninhallituksen lausunnon poikkeusluvasta vasta keväällä 1997.

Käräjäoikeus hylkäsi myyjän kanteen ja perusteli tuomiotaan muun muassa sillä, että lääninhallituksen lausunto oli ennako-ohjausta, eikä sitova päätös taikka ennakkoratkaisu myöhempiin päätöksiin. Käräjäoikeus katsoi myös, että myyjällä olisi ollut yhtäläinen mahdollisuus hankkia samansisältöinen lausunto. Tuomioistuin katsoi, että myyjän täytyi olla tietoinen siitä, että kyseessä olleen rantatontin myynti saattaisi vaikuttaa kantatilan rakennusoikeuteen. Käräjäoikeus katsoi lisäksi, että rakennustarkastajan tehtävissä ollut ostaja oli toiminut yksityishenkilönä, eikä tällä siksi ollut erityistä velvollisuutta selvittää kauppaan liittyviä rakennusoikeuksia tai niiden vaikutuksia myyjälle, joka oli ennen kyseessä olevaa kauppaa myynyt viisi rantatonttia.

Tuomiossa käräjäoikeus siis otti huomioon lääninhallituksen lausunnon luonteen, kummankin osapuolen mahdollisuudet selvittää lausunnon vaikutukset kiinteistöjen rakennusoikeuteen sekä myyjän tietoisuuden kaupan mahdollisista vaikutuksista kantatilan rakennusoikeuteen, minkä perusteella tuomioistuin katsoi, etteivät ostajat olleet jättämällä kertomatta lääninhallitukselta pyytämästään lausunnosta toimineet vilpillisessä mielessä siten, että he olisivat tietoisesti erehdyttäneet myyjää kaupan päättämiseen olennaisesti vaikuttavasta seikasta.

Hovioikeusvaiheessa käräjäoikeuden tuomio kuitenkin kumottiin. Hovioikeus katsoi, että rakennustarkastajan virassa toimineella ostajalla olisi ollut velvollisuus neuvoa ja ohjata toimialaansa kuuluvassa asiassa kuntalaisia, eli myös nyt kyseessä ollutta myyjää. Hänen menettelynsä moitittavuus ilmeni hovioikeuden mukaan myös siinä, että myyjä oli kauppaneuvotteluissa ilmoittanut ostajille, että he ostivat kaupankohteen lisäksi, jonka hinta tulee määräytyä myös tämän perusteella. Kaupankohde oli yksilöity myös kauppakirjassa lisämaaksi.

Korkein oikeus katsoi myös, että ostajat olivat määräalan hankinnalla tavoitelleet kiinteistölleen lisäaluetta, jotta he voisivat saada rakennusluvan kolmannelle rakennukselle. Tähän johtopäätökseen korkein oikeus tuli sen perusteella, että ostajat olivat ennen kauppaneuvotteluihin ryhtymistä selvittäneet kunnan rakennusviranomaiselta mahdollisuutta poikkeusluvan saantiin, mikäli he saisivat kiinteistönsä sittemmin kaupankohteenä olleen lisämaan. Korkein oikeus myös katsoi, että ostajat olivat olleet tietoisia heidän kiinteistölle suunnittelemansa rakennuspaikan vaikutuksista myyjälle jäävän kantatilan rakennusoikeuteen. Näin ollen myyjä oli ostajien tietien olennaisesti erehtynyt luovuttamansa määräalan käyttötarkoituksesta sekä sen myötä kaupankohteen arvosta. Sen sijaan korkein oikeus poikkesi hovioikeuden tulkinnasta siinä, ettei se katsonut rakennustarkastajana toimineella ostajalla olleen virkansa perusteella kaupan pätevyysvaikuttavaa itsenäistä merkitystä, koska hän toimi kaupassa yksityishenkilönä.²²¹

Hovioikeuden ja korkeimman oikeuden tulkinnat siis poikkesivat hieman toisistaan. Hovioikeus otti huomioon, että toinen ostajista oli kiinteistön sijaintikunnan rakennustarkastajana erityisen asiantunteva sopimuskumppani, jolla oli erityistä tietämystä kiinteistön kauppoihin ja rakennuslupa-asioihin liittyvistä seikoista. Ostajalla oli virka-asemansa perusteella hovioikeuden tulkinnan mukaan velvollisuus neuvoa ja ohjata kuntalaisia, siis myös myyjää. Korkein oikeus puolestaan katsoi, ettei ostajan virka-aseamalla ollut merkitystä arvioitaessa kaupan pätevyyttä, koska myyjä toimi kaupassa yksityishenkilönä. Korkein oikeus piti kuitenkin tästä huolimatta kaupan syntyolosuhteita sellaisina, että ostajien oli kunnianvastaista ja arvotonta vedota kauppaan, eikä näin ollen muuttanut hovioikeuden tuomion lopputulosta.²²²

Tapauksessa hovioikeus katsoi, että rakennustarkastajana toimineella ostajalla olisi sellainen tiedollinen ylivalta ja virkaansa perustuva neuvontavelvoite, jonka perusteella tälle olisi voitu asettaa erityinen neuvonta- ja tiedonantovelvollisuus myyjää kohtaan. Kysymyksessä olisi ilmeisesti ollut ns. korostetusta vilpittömästä mielestä johtuva tiedonantovelvollisuus, jolloin osapuolelle olisi erityisen olosuhteen perusteella voitu asettaa tavanomaista korkeampi velvollisuus tiedonantoon²²³. Korkein oikeus ei kuitenkaan antanut ostajan virka-asealle merkitystä, mutta se piti selvänä, että ostajilla oli sopimussuhteessa tosiasiallinen tiedollinen ylivalta eivätkä he olisi saaneet tietoisesti hyötyä myyjän erehdyksestä.

²²¹ Ämmälä 2001, s. 1-2.

²²² Ämmälä 2001, s. 1-2.

²²³ Kurkela 2003, s. 95-96.

Ostajalle voi edellä ilmenevällä tavalla syntyä lojaliteettivelvoitteen ja oikeustoimilain 33 §:n perusteella velvollisuus antaa myyjälle oikeat tiedot kaupanteon edellytyksistä ja korjata tiedossaan oleva myyjän erehdys kaupanteon kannalta olennaisesta seikasta. Tapauksessa ostajat olivat antaneet virheellisen tiedon heidän kiinteistölle aikomastaan käyttötarkoituksesta, joka vaikutti merkittävästi myös kauppahintaan. Lisäksi he eivät olleet antaneet myyjälle tietoa hankkimastaan selvityksestä rakennusluvan saannin edellytyksistä tai mahdollisen uuden rakennuksen vaikutuksista myyjän kantatilan rakennusoikeuteen. Tapauksessa käsillä oleva tilanne vastaa mielestäni hyvin pitkälti myyjän maakaaren 2 luvun 18 §:n 3 ja 4 kohtien mukaisten velvollisuuksien laiminlyöntiä.

Ostajalle lojaliteettivelvollisuuden perusteella asetettava tiedonantovelvollisuus muotoutuu, samalla tavoin kuin myyjän virhevastuu, aina tapauskohtaisten olosuhteiden perusteella, mutta se on rajoittunut ainoastaan niihin seikkoihin, joista ostaja on tosiasias-
assa tietoinen. Ostajalla ei siis ole lojaliteettivelvollisuutensa perusteella myyjän maakaaren mukaiseen virhevastuuseen kuuluvaa selonottovelvollisuutta kiinteistön kaupassa tyypillisesti vaikutuksellisista seikoista. Toisaalta oikeustoimilain 33 §:n mukaan ostajan tietoisuus myyjän erehdyksestä perustuu oletamaan, jolloin ostajan edellytetään ymmärtävän hänellä olevan tiedon merkityksen. Siksi ostajan voidaan perustellusti edellyttää antavan myyjälle oikeat tiedot niistä tiedossaan olevista kaupanteon kannalta poikkeuksellisista seikoista, jotka tyypillisesti vaikuttavat olennaisesti myyjän päätökseen kaupanteosta, eikä myyjän voida olettaa niistä tietneen.

8 LOPUKSI

Olen kuvannut myyjän virhevastuuta koskevissa luvuissa myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin perustuvaa virhevastuuta eri virhetyyppien osalta. Keskeisin havaintoni tietoon liittyvistä virheperusteista on se, että tiedon merkitys virhevastuun perustavana seikkana arvioidaan eri virheperusteiden osalta toisistaan poikkeavalla tavalla, vaikka kaikkia virheperusteita koskevissa säännöksissä puhutaankin yhtenevästi laiminlyönnin oletetusta vaikutuksesta kauppaan. Virhekynnyksen ylittyminen on siis hieman erilainen eri virhetyyppien osalta.

Laatu- ja vallintavirheen arvioinnissa keskeisessä asemassa ovat antamatta jätetyn tiedon konkreettiset vaikutukset, jotka ovat jo tosiasiallisesti ilmenneet kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavina seikkoina. Oikeudellisen virheen syntymiseen taas riittää kolmannen väitteeseen ja sen todennäköiseen vaikutukseen perustuva merkitys, joka perustuu selkeästi oletamaan. Sen osalta antamatta jätetyn tiedon johdosta ei tarvitse olla vielä virheeseen vetoamisen hetkellä syntynyt sellaista merkitystä, jota arvioitaisiin sen jo ilmenneiden vaikutusten perusteella, vaan arviointi perustuu sen todennäköisten vaikutusten perusteella, joiden lopullinen arviointi ei ole virheeseen vetoamisen välttämätön edellytys. Etenkin laatuvirheen osalta tilanne on päinvastainen, sillä käytännössä tiedonannon laiminlyönti virheperusteena edellyttää, että kiinteistö poikkeaa jollakin fyysisellä tavalla siitä, mitä on sovittu tai voitu edellyttää. Tiedonannon oletettu vaikutus perustuu siis kiinteistön ominaisuuksien tosiasialliseen arviointiin, jolloin myyjän tietoisuus ja tiedonannon laiminlyönti ilmentävät ennen kaikkea myyjän tuottamusta.

Kaikkien virheperusteiden arvioinnille on kuitenkin yhteistä se, että myyjä vapautuu virhevastuusta silloin, kun ostaja on ollut tosiasiallisesti tietoinen virheen olemassaolosta ja sen merkityksestä. Laatuvirheen osalta ostajalle on asetettu myös ennakkotarkastusvelvollisuus, jolloin ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, jonka hän olisi voinut ennakkotarkastuksessa havaita. Myös ostajan selonottovelvollisuus on siis tältä osin eri virheperusteiden osalta eri sisältöinen. Ostajalle voi syntyä tietoisuutensa perusteella myös velvollisuus ottaa havaitsemastaan seikasta tarkemmin selkoa taikka informoida myyjää jostakin ostajalle tai myyjälle merkityksellisestä seikasta. Myös ostajalle voi siis syntyä rajallinen tiedonanto- ja selonottovelvoite sekä omien että myyjän perusteltujen odotusten turvaamiseksi, vaikka päävastuu tiedon hankkimisesta ja jakamisesta kuuluukin myyjälle.

Osapuolten tietoisuus ja sen synnyttämät velvoitteet turvaavat ennen kaikkea sitä, että molemmilla kaupan osapuolilla on heidän päätöksenteolle merkitykselliset tiedot. Tällöin heillä on mahdollisuus arvioida onko kauppa kunkin osapuolen kannalta tarkoituksenmukainen. Osapuolet eivät voi toisen osapuolen kustannuksella hyötyä sellaisesta salassa pitämästään tiedosta, joka olisi kaupanteon kannalta vaikutuksellinen. Osapuolten tiedonannon laiminlyöntiin liittyvä vaikutuksellisuus arvioidaan myyjän osalta ensisijaisesti maakaaren virhesääntelyn kautta. Ostajan velvoitteet ratkaistaan myyjän virhevastuuseen vetoamisen edellytysten osalta maakaaren sääntelyn mukaan, mutta ostaja voi itsekin joutua vastuuseen yleisten sopimusoikeudellisten säännösten ja periaatteiden nojalla. Tiedonanto- ja selonottovelvoite on sääntelyn ja osapuolten välillä tyypillisesti olevan tiedollisen epätasapainon perusteella asetettu pääosin myyjälle, mutta myös ostajan sopimusoikeudelliset velvoitteet on syytä ottaa huomioon osapuolten tietoon liittyvää suhdetta arvioitaessa. Siksi tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta ei voida mielestäni puhua pelkästään myyjän virhevastuuta määrittävänä seikkana, vaan myös ostajan on täytettävä omat selonotto- ja tiedonantovelvoitteensa.