

Reklamaatio kiinteistönkaupan virheeseen vetoamisen edellytyksenä

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Esineoikeus

Pro gradu -tutkielma

Tanja Hänninen

(0160720)

2015

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Reklamaatio kiinteistökaupan virheeseen vetoamisen edellytyksenä

Tekijä: Tanja Hänninen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma x Laudaturtyö__ Lisensiaatintyö__ Kirjallinen työ__

Sivumäärä: X+70

Vuosi: 2015

Tiivistelmä:

Virheilmoitus on yksipuolinen ilmoitus kiinteistössä havaitusta virheestä. Reklamointi on ostajan keino saattaa myyjä tietoiseksi kaupan kohteen virheellisyydestä. Mikäli ostaja haluaa vedota virheeseen ja vaatii virheenseuraamuksia edellyttää se oikein tehtyä reklamaatiota. Tutkielma käsittelee reklamaatioilmoitukselta vaadittavaa sisältöä kiinteistökaupan virhetilanteessa. Ostajan on muun muassa yksilöitävä tarkempi hinnanalennus- tai vahingonkorvausvaatimus, kun sen peruste ja määrä on selvillä. Tutkielmassa käydään läpi reklamaation tavoitteita ja tehtäviä ja tarkastellaan reklamaatiovelvollisuutta sekä reklamaation laiminlyönnistä aiheutuvia seuraamuksia. Lisäksi tutkielmassa pohditaan kohtuullista reklamaatioaikaa.

Ostajan on reklamoitava kohtuullisen ajan kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun hänen olisi tullut havaita virhe. Kohtuullisen reklamaatioajan pituus vaihtelee tilanteesta ja eri tekijöistä riippuen. Jokaisessa reklamaatioilanteessa on otettava huomioon tapauskohtaiset olosuhteet. Tästä syystä yleisesti sovellettavaa, tarkkaa aikarajaa ei ole mahdollista antaa. Kuitenkin joitakin johtopäätöksiä kohtuulliseksi katsottavan vetoamisajan pituudesta voidaan tehdä oikeuskäytännön nojalla. Tutkielmassa nojaututaan oikeuskäytännössä ilmi tulleisiin tilanteisiin sekä selvitetään tapauksen pohjalta kohtuullisen ajan pituuteen pidentävästi ja/tai lyhentävästi vaikuttavia tekijöitä. Pohdittaessa ajan kohtuullisuuteen vaikuttavia tekijöitä virheen laadullisille ominaisuuksille, tapauksen olosuhteille ja osapuolten asiantuntevuudelle on annettu merkitystä, joten niiden tarkastelua ei voida sivuuttaa.

Tutkielmassa selvitetään ostajan passiivisuuden vaikutusta hänen oikeuteensa reklamoida virheestä, sekä toisaalta myyjän menettelyssä mahdollisesti tapahtuneita syitä, joiden vuoksi ostaja passiivisuudestaan huolimatta voi vielä vedota virheeseen. Myyjän tietoisuus virheestä vaikuttaa reklamaation oikea-aikaisuuden arvioimiseen. Taustalla on ajatus siitä, ettei reklamaation tekemistä katsota tarpeelliseksi sellaista tahoja kohtaan, joka tietää jo virheestä. Punninnassa huomioidaan eri tekijöitä muun muassa osapuolten lojaliteettivelvollisuutta, tiedonanto- ja tarkastusvelvollisuuden laajuutta sekä virheen merkittävyyttä. Reklamaatio ei käy suoraan merkityksettömäksi kaikissa tapauksissa, joissa myyjä tietää virheestä, sillä reklamaatioilmoituksen funktiona on myös myyjän tiedottaminen sen osalta, että kyseessä on relevantti virhe.

Asiasanat: Reklamaatio, Virheilmoitus, Kohtuullinen aika, Kiinteistökaupan virhe, Reklamaatiovelvollisuus

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön x

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi x

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi x

(vain Lappia koskevat)

Sisällys

Sisällys	I
Lähdeluettelo.....	III
Oikeustapaussuettelo	VII
Lyhenteet.....	VIII
1. Johdanto	1
1.1. Tutkimuskohde.....	1
1.2. Metodi	2
1.3. Tutkielman rakenne ja rajaus.....	3
2. Kiinteistönkaupan virhe ja reklamointivaatimus.....	6
2.1. Omistuksen luovutuksen pääpiirteet.....	6
2.2. Reklamaation sisältö ja tarkoitus	7
2.3. Reklamaatiosääntöjen tavoitteet ja tehtävät.....	11
2.3.1. Yleisiä näkökohtia reklamaation tarkoitukselta.....	12
2.3.2. Lojaliteettivelvollisuus kiinteistönkaupassa	13
2.4. Reklamaatioilmoitus	15
2.4.1. Neutraali reklamaatio vai eritelty reklamaatio?.....	15
2.4.2. Vaatimusten yksilöinti.....	17
2.5. Velvollisuudesta reklamoida.....	21
2.5.1 Virheet ja niiden seuraukset.....	21
2.5.2. Reklamaatiovelvollisuudesta sopiminen maakaaren 2:25§:stä poikkeavalla tavalla ja tällaisen sopimuksen sovittelu.....	25

3. Reklamaation oikea-aikaisuus	31
3.1. Kohtuullinen reklamaatioaika	31
3.1.1. Virheen laadun ja laajuuden merkitys	37
3.1.2. Asiantuntemuksen vaikutus arviointiin sekä henkilön kyky toimia tietyssä ajassa.....	39
3.2. Toissijainen ehdoton määräaika.....	42
3.2.1. Viiden vuoden takaraja	42
3.2.2. Myyjänä elinkeinonharjoittaja	43
3.3. Myöhästynyt vai oikea-aikainen virheilmoitus?.....	45
3.3.1 Kaupan kohteen muuttaminen ennen reklamaation tekemistä (KKO 2008:8).	46
3.3.2. Pinta-alavirheestä reklamointi neljä vuotta kaupanteon jälkeen (Turun HO 4.11.2005 S04/2647).....	48
3.3.3 Ruotsin virhesääntely: Lisätutkimusten teettämisen merkityksestä kohtuulliseen reklamaatioaikaan (NJA 2008:105).....	49
4. Reklamaation laiminlyönnin seuraukset.....	51
4.1. Ostajan vaadeoikeuden menetys	51
4.2. Poikkeukset virheilmoituksen laiminlyönnin vaikutuksista	52
4.2.1. Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely sekä törkeä huolimattomuus	52
4.2.2. Ostajan passiivisuuden merkitys.....	58
5. Reklamaatio ja vanhentuminen.....	60
5.1. Yleinen vanhentumisaika.....	61
5.2. Vanhentumisajan alkaminen.....	62
5.3. Vanhentumisen katkaiseminen	63
6. Loppukommentit.....	65

Lähdeluettelo

Kirjallisuuslähteet:

Aarnio, Aulis: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Helsinki 2011.

Bärlund, Johan: Reklamation i konsumentavtal, En kontraktsrättslig studie av konsumentens reklamation som en förutsättning för att konsumenten skall kunna åberopa näringsidkarens avtalsbrott. Kauppakaari Juristförbundets Förlag Helsingfors 2002.

Grauers, Folke: Fastighetsköp. Tjugonde upplagan. Juristförlaget i Lund 2012.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum, Helsinki 2006. Toim. Könkkölä, Justus ja Norros, Olli.

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

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. Talentum, Helsinki 2003. 2., uudistettu painos. (Hemmo II)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus III, Talentum, Helsinki 2005.

Hoffrén, Mia: Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. s.1–47. Julkaistu teoksessa: Oikeustiede, jurisprudentia XLII 2009. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja. toim. Halila, Leena

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

Hoffrén, Mia: Myöhästynyt reklamaatio ja myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely kiinteistökaupassa. Oikeustieto 2010/3.

Hoffrén, Mia: Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? s. 239- 278. Julkaistu teoksessa Oikeustiede, Jurisprudentia XLIV 2011. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja. toim. Lohi, Tapani.

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

Hoppu, Esko; Hoppu, Kari: Kauppa- ja varallisuusosoikeuden pääpiirteet. WSOY Lakitieto 2003.

Hultmark, Christina: Reklamation vid kontraktsbrott. Juristförlaget, Stockholm 1996.

Husa, Jaakko; Mutanen, Anu; Pohjolainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum Helsinki 2008. 2., uudistettu painos.

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

Karhu, Juha: Lojaliteettiperiaate sopimusoikeudessa – oikeudellista peruskartoitusta. s. 101-116. Teoksessa Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938-30/8-2008. Suomalainen lakimiesyhdistys. Jyväskylä 2008.

Kaisto, Janne; Tepora, Jarno: Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa, Esineoikeuden oppikirja oikeustoimiopillisin ja prosessioikeudellisin lisäyksin. Lakimiesliiton kustannus, Hämeenlinna 2012

Kaisto, Janne; Lohi, Tapani: Johdatus varallisuusoikeuteen. Talentum, Helsinki 2013. 2., uudistettu painos.

Kartio, Leena: Kiinteistön myyjän virhevastuun rajoituksista hovioikeuskäytännössä. Oikeustieto 4/2004.

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

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistökauppa. Talentum, Helsinki 2005. 4., uudistettu painos.

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

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

Keskitalo, Petri: Uuden asunnon kauppa. Edita Publishing Oy, Helsinki 2005.

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

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

Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen. Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2001.

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaassa, Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta, Edita Prima Oy, Helsinki 2010

Kyllästinen, Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. s. 49-69. Defensor legis 1/2013.

Kyllästinen, Esa: Ostajan jälkitarkastusvelvollisuus ja reklamaatio asuinkiinteistön kaupassa. s.338-353. Defensor legis 3/2013.

Lohi, Tapani: Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu. s. 43-59. Lakimies 1/1999.

Nevala, Tapio: Asuntokauppalaki. Talentum, Helsinki 2011.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä 1, kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. WSOY Lakitieto 2002.

Norros, Olli: Johdatus velvoiteoikeuteen. Helsinki 2010, yliopistopaino.

Palo, Marianne; Linnainmaa, Leena: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Suomen kiinteistöliitto. Jyväskylä 2002.

Routamo, Eero; Ramberg, Jan: Kauppalaian kommentaari. Kauppakaari oy, Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1997.

Rudanko, Matti: Reklamaatio, palsta 692-693. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica I, Varallisuus- ja yritysoikeus. Suomalainen lakimiesyhdistys. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 1994.

Saarnilehto, Ari: Reklamaatio ja vanhentuminen. Edilex 2010/2. Julkaistu 19.1.2010.

Saarnilehto, Ari: Kohtuullinen reklamaatioaika. s.148-156. Defensor legis 2/2010.

Saarnilehto, Ari: Sopimusoikeuden perusteet. Talentum, Helsinki 2005. Juridica-kirjasarjan 9. teos. 6., uudistettu painos.

Saarnilehto, Ari (toim.): Vanhentumislaki, pääpiirteet, laki, HE ja oikeuskäytäntö. WSOY Lakitieto, Helsinki 2004.

Simonen, Irja: Asuntokauppariidat, kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoinen 1/1998-6/2000. Kauppakaari Oyj, Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2000.

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

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge –lausekkeiden sivullisittovuudesta. Jyväskylä 2001.

Tammi-Salminen, Eva: Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja kokoavia näkökohtia. s. 159-180. Julkaistu teoksessa: Omistus, sopimus, vaihdanta – Juhlakirja Leena Kartiolle. Toim. Tammi-Salminen, Eva. Turun yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta 2004.

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

Tepora, Jarno; Kartio, Leena; Koulu, Risto; Wirilander, Juhani: Kiinteistön käyttö ja luovutus. Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2002. 4., uudistettu painos.

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

Välimäki Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. s.959-973. Defensor legis 6/2000.

Ämmälä, Tuula: Sopimuksen pätemättömyyden korjaantumisesta. Oikeustoimilain pätemättömyysperusteita koskeva tutkimus. Lakimiesliitos kustannus, Helsinki 1993.

Ämmälä, Tuula: Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. WSOY Lakitieto 2002.

Ämmälä, Tuula: Kauppaa koskevista reklamaatioista. s. 261-280. Julkaistu teoksessa: Omistus, sopimus, vaihdanta – Juhlakirja Leena Kartiolle. Toim. Tammi-Salminen, Eva. Turun yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta 2004.

Virallislähteet:

HE 247/1981 vp.	Hallituksen esitys eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi
HE 14/1994 vp.	Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi
HE 120/1994 vp.	Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi
HE 187/2002 vp.	Hallituksen esitys eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta
HE 21/2005 vp.	Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Komiteanmietintö 1989:47. Ehdotus asuntokauppalainsäädännöksi. Asuntokauppatoimikunnan mietintö. Oikeusministeriö. (KM 1989:47)

Maakaarityöryhmä. Maakaarityöryhmän mietintö 16.6.1993. Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto. (Maakaarityöryhmä 1993)

Suosituksset, ohjeet ja tilastot:

Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014, Maanmittauslaitos. Helsinki 2015. osoitteesta: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2014.pdf, viitattu 28.4.2015

Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2013, Maanmittauslaitos. Helsinki 2014. osoitteesta: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2013.pdf, viitattu 29.8.2014.

Oikeustapausluettelo

Helsingin käräjäoikeus 29.5.2015, L 13/21731

Helsingin hovioikeus 10.11.1993, S 92/934

Helsingin hovioikeus 29.6.2011, S 09/2738

Helsingin hovioikeus 25.8.2014, S 13/2099

Itä-Suomen hovioikeus 13.5.2014, S 13/270

Turun hovioikeus 22.6.2005, S 04/978

Turun hovioikeus 4.11.2005 S 04/2647

Turun hovioikeus 10.10.2006, S 05/2661

Vaasan hovioikeus 5.9.2000, S 00/138

KKO 2005:127

KKO 2007:91

KKO 2008:8

KKO:2012:72

KKO 2014:70

KRL 10.7.2007 dnro 1191/81/06

KRL 14.1.2008 dnro 1108/82/07

KRL 10.06.2009 dnro 2262/82/08

KVL 23.11.1999, dnro 98/81/2819

KVL 07.09.2001 dnro 00/82/276

Ruotsi

NJA 2008:105, 9.12.2008, Mål nr Ö 4308-07

Lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
DL	Defensor Legis. Suomen Asianajajaliiton julkaisema juridinen aikakauskirja
dnro	diaarinumero
HD	Högsta Domstolen (Ruotsi)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
JB	Jordabalken (1990:994)
KKO	Korkein oikeus
KRL	Kuluttajariitalautakunta
ks.	Katso
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
KöpL	Köplag (1990:931)
LM	Lakimies. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisema juridinen aikakauskirja
NJA	Nytt juridiskt arkiv
ns.	Niin sanottu
OikTL	Oikeustoimilaki, Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
VanhL	Vanhentumislaki, Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728
vp	Valtiopäivät

1. Johdanto

1.1. Tutkimuskohde

Tutkimuskohteena on reklamaatio- eli virheilmoitus kiinteistönkaupan virhetilanteissa. Reklamaatiolla ostaja informoi myyjää kiinteistössä havaitsemastaan virheestä.

Vuonna 2014 tehtiin noin 60 900 kiinteistönkauppaa¹. Kiinteistönkauppojen määrä kasvoi vuodesta 2013 noin 800 kaupalla². Kiinteistön kauppojen lukumäärän vuoksi on selvää, että kaupan kohteista ajaututaan joissakin tapauksissa myös riitoihin. Kiinteistön kaupalla on usein suuri taloudellinen merkitys kaupan molemmille osapuolille, myyjälle ja ostajalle, joten on oltava täsmälliset säännökset, jotka osoittavat kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Laajat säännökset sopimusrikkomusten varalta ovat tarpeellisia, sillä kiinteistöriidat ovat osapuolille raskaita ja voivat kestää pitkään. Määräykset kiinteistön kaupasta ovat maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvussa. Se sisältää muun muassa säännökset kaupan kohteen virheistä ja niiden seuraamuksista.

Kaupan kohteen luovutuksen ja kauppahinnan maksamisen jälkeen myyjälle ja ostajalle jää vielä lojaliteettivelvollisuuksia toisiaan kohtaan. Tällainen lojaliteettivelvollisuus on muun muassa ostajan maakaaren 2:25§:n mukainen velvollisuus vedota virheeseen kohtuullisessa ajassa³. Sen mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Sama on voimassa, jos ostaja haluaa vedota 23 tai 24 §:ssä tarkoitettuihin sopimusrikkomuksiin. Ostajan velvollisuutena on reklamoida oikeassa ajassa myyjälle. Tutkielmassa tuon esille reklamaation tekemisessä huomioon otettavia seikkoja sekä tarkastelen ostajan reklamaatiolle asetettavia vaatimuksia.

Kaupan osapuolilla on sopimusvapautensa nojalla mahdollisuus poiketa lainsäädöksistä tietyin rajoituksin. Teen katsauksen myös reklamaatiovelvollisuudesta sopimiseen maakaaresta poikkeavalla tavalla ja tällaisen sopimuksen sovittelun edellytyksiin. Mikäli

¹ Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014, s. 11. Maanmittauslaitos

² Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2013, s. 11. Maanmittauslaitos

³ Kyllästinen 2010, s. 135.

kaupan osapuolet eivät sovi erikseen reklamaatioajasta, noudatetaan luonnollisesti kohtuullisen ajan vaatimusta.

1.2. Metodi

Tutkimus on lainopillinen eli käyttämäni tutkimusmetodi on oikeusdogmatiikka. Lainopilla on kaksi tärkeää tehtävää: voimassa olevien säädösten tulkinta ja niiden systematisointi⁴. Oikeusdogmatiikka toisin sanoen tutkii voimassa olevan oikeuden sisältöä ja pyrkii jäsentämään sitä. Lainopin olennaisin tehtävä juontuu oikeusjärjestyksen sisältöä koskevasta epätietoisuudesta. Tutkimuskohteen systematisoinnin kautta lainoppi tavoittelee sellaista oikeudellista käsitejärjestelmää, jota käyttämällä oikeutta tulkitaan. Systematisointi helpottaa myös oikeusjärjestyksen kokonaiskuvan ja sen keskinäissuhteiden hahmottamista⁵.

Kiinteistön kauppa on merkittävä sopimus sekä yksilön että yhteiskunnan kannalta⁶. Tutkimuskohde on tärkeä käytännössä ilmenevien epäselvyyksien vuoksi. Oikeusdogmaattiselta kannalta tarkoitus on selventää reklamaatiosäädösten tarkoitusta sekä pyrkiä selvittämään reklamaatioon liittyvien säädösten tulkinnallista sisältöä. Tarkastelen tutkielmassani erityisesti reklamaatioon liittyvää kohtuullisen ajan käsitettä tuomalla esiin sitä koskevaa oikeuskäytäntöä. Ratkaisuista on mahdollista päätellä, mitä asioita huomioidaan selvitetessä kohtuullista reklamaatioaikaa. Kohtuullinen aika on harkinnanvarainen käsite, joka tekee sen tutkimisesta mielenkiintoista. Tarkoitukseni on löytää ne kriteerit, jotka määräävät, milloin kohtuullinen aika reklamaation tekemiselle ei vielä ole kulunut umpeen. Eräs ydinkysymykseni, johon tutkielmassa etsin ratkaisua kuuluu: Mikä kuuluu kohtuulliseen reklamaatio aikaan?

Tutkielmassa lähdeaineistona on pääosin kotimaisia säädöksiä, oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä. Käsittelen tutkimuksessa valitsemiani kuluttajariitalautakunnan, hovioikeuksien ja korkeimman oikeuden ratkaisuja, joiden kautta tulkinnat voimassa olevasta oikeustilasta tulevat esille. Edellä mainituista oikeuslähteistä korkeimman oikeuden ennakkoratkaisut ovat heikosti velvoittavia ja muut oikeuslähteet luokitellaan sallituiksi oikeuslähteiksi. Näiden analysoiminen tutkielmassani antaa arvokasta näkökulmaa reklamaatiojärjestelmän ymmärtämiseen. Tapauskeskeinen lainoppi näkyy tutkielmassani

⁴ Aarnio 2011, s. 1.

⁵ Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008, s. 20–21.

⁶ Keskitalo 2012, s. 3

erityisesti ylimpien oikeuksien ratkaisujen käsittelyssä ja tapausten kommentoinnissa. Tuomioistuinten päätösten merkitys korostuu käsiteltäessä kohtuullista reklamaatio-aikaa koskevaa osa-aluetta. Esittelen myös yhden uuden käräjäoikeuden ratkaisun, josta käy selkeästi ilmi asiantuntevuuden vaikutus tuomion lopputulokseen. Osittain olen käyttänyt hyväkseni myös ruotsalaista lainsäädäntöä ja kirjallisuutta. Suomen maakaarella ja Ruotsin jordabalkenilla (JB) on havaittavissa sisällöllisiä yhdenmukaisuuksia, joten koen tarkastelun tarpeellisenä ja siitä saatavan tiedon hyödyllisenä. Esittelen myös kohtuullista reklamaatioaikaa käsittelevän ruotsalaisen oikeustapauksen vertailuaineistoksi maan ratkaisukäytännöstä. Vertailu ei ole tarkoitettu kattavaksi, vaan pyrkimykseni on esitellä Ruotsin lainsäädännöstä vain pintapuolinen katsaus.

1.3. Tutkielman rakenne ja rajaus

Tutkielma koostuu kuudesta luvusta. Tutkimukseni varsinaisena kohteena on reklamaatio eli virheilmoitus kiinteistönkaupan virheeseen vetoamisen edellytyksenä. Tutkielmassa tarkastelen pääasiallisesti reklamaatiovelvollisuutta kiinteistönkaupassa, mutta tuon esille myös sen eroavaisuuksia irtaimen kaupan vastaaviin säännöksiin. Lainsäädännössä on perinteisesti eroteltu kiinteä ja irtain omaisuus⁷. Vertailu esimerkiksi asuntokauppalakiin (23.9.1994/843) kuitenkin osoittaa, että erot ovat häilyviä ja melko pieniä. Asuntokauppalain esityöt ovat pohjana myös maakaaren vastaavia säännöksiä arvioitaessa, jonka vuoksi olenkin käyttänyt myös asuntokauppalakia koskevaa hallituksen esitystä työni eri osissa. Virhetilanteissa ostajan asema on samankaltainen siitä riippumatta, kumpaa lakia sovelletaan. Asiallisesti tavoitellaan sitä, ettei säännösten kesken synny aiheettomia eroja⁸. Onhan vain tarkoituksenmukaista, että vastaavanlaisia säännöksiä tulkitaan samalla tavoin. ASKL:n säännöksiä olen tarkastellut vain siltä osin kuin tarkastelusta on hyötyä arvioitaessa maakaaren mukaista menettelyä virhetilanteissa. Mahdollisimman yhdenmukainen tulkinta virhetilanteissa on tärkeää etenkin siksi, että osapuolten mahdollisuudet ennakoida toimiensa seurauksia paranevat.

Toisessa luvussa keskityn reklamaatioilmoitukseen tarkemmin. Luvun aluksi käyn lävitse lyhyesti omistuksen luovutuksen perusteita. Selvennän reklamaation tarkoitusta ja sitä, mitä reklamaatioilmoitus pitää sisällään. Käsitelen reklamaatiovelvollisuuteen läheisesti liittyvää lojaliteetin käsitettä. Lisäksi luon lyhyen katsauksen virheen seura-

⁷ KM 1989:47, s. 95.

⁸ KM 1989:47, s. 96.

muksiin, sillä on tärkeää tässä yhteydessä ottaa esille, mitä ostaja voi virheen perusteella vaatia. Tarkoitukseni on lyhyesti esitellä, millaisia laissa säänneltyjä seuraamuksia ostaja voi vaatimuksillaan saavuttaa. Virheen seuraamusten esille tuominen selkeyttää reklamaatioilmoituksella tavoiteltavia muutoksia sopimussuhteen osapuolten välien korjaamiseksi. Ylipäätään virhetyyppien lyhyt esittely on mielestäni paikallaan, jotta virhetilanteista, joissa reklamaatio voi tulla kyseeseen, saa konkreettisemmän kuvan. Virhetyyppien keskeinen sisältö ja niiden väliset erot reklamaatioaikojen suhteen tulevat jaksossa ilmi. Luvun lopussa käsittelen vielä reklamaatiovelvollisuudesta sopimista maakaaresta poikkeavalla tavalla. Täydellistä sopimusvapautta ei kuitenkaan ole pidetty kiinteistönkaupassa perusteltuna⁹. Tarkastelun kohteena on lisäksi OikTL 36 §, koska sen merkitystä kiinteistön kauppaan ja osapuolten riskinjakoon ei voi sivuuttaa.

Kolmas luku sisältää reklamaatioajan tarkastelua. Ostajan on tehtävä reklamaatio ajoissa, jos hän haluaa vedota virheeseen. Passiivisuus tai viivyttely voi johtaa oikeudenmenetykseen. Tutkimuksen kohteena on muun muassa maakaaren 2:25§:n mukainen kohtuullinen reklamaatioaika sekä viiden vuoden virheilmoituksen tekemiselle varattu aika. Mistä reklamaatioaika alkaa kulua? Mitä määräaikoja reklamaatiolle on asetettu? Mikä on kohtuullinen reklamaatioaika? Tarkastelen myös reklamoijalle asetettavia vaatimuksia. Tuon kohtuullisen ajan selvittämiseksi esiin valitsemiani oikeustapauksia, joiden tuovan selkeyttä reklamaatioajalle. Tapausten olosuhteet ja erityispiirteet vaikuttavat kohtuusarviointiin. Tarpeellinen on lisäksi katsaus virheen laadun ja laajuuden sekä osapuolten asiantuntevuuden merkitykseen.

Neljäs jakso selventää reklamaatioilmoituksen laiminlyönnistä aiheutuvia seuraamuksia. Kartoitan ne oikeudelliset seuraamukset, jotka ostajan passiivisuus voi aiheuttaa. Toisaalta esittelen, mikä vaikutus on myyjän kunnianvastaisella ja arvottomalla menettelyllä tai törkeällä huolimattomuudella ostajan velvollisuudelle reklamoida virheestä. Kun myyjä jo on tietoinen kiinteistön virheestä tai hänen olisi pitänyt se tietää, on selvää, että ostajalla on tällöin oltava oikeus vedota virheeseen reklamaatiota koskevista säännöksistä välittämättä. Jaksossa selvennän kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn käsitettä tuomalla esiin sitä koskevia tapauksia oikeuskäytännöstä. Kun harkitaan virheilmoituksen tekemiseen kulunutta aikaa ja erityisesti sen kohtuullista kestoa, huomioidaan olosuhteet, kuten virheen vakavuus ja myyjän menettely, sekä toisaalta pohditaan sitä, mikä merkitys on annettava ostajan passiivisuudelle.

⁹ Maakaarityöryhmä 1993, s. 51.

Viidennessä luvussa käsittelen reklamaation suhdetta vanhentumiseen. Mikä on kohtuulliseksi katsottavan reklamaatioajan suhde saatavan vanhentumista koskevaan vanhentumissäännöstöön? Mikä on yleinen vanhentumisaika ja mistä vanhentuminen alkaa? Onko vanhentuminen mahdollista katkaista? Yleisesti kohtuullisen reklamaatioajan on katsottu olevan lyhyempi kuin yleisen vanhentumisajan. Vanhentumissäännökset suojaavat vakiintunutta oikeustilaa. Myyjän on voitava luottaa tietyn ajan jälkeen siihen, ettei yllättäviä vaatimuksia ole tulossa.

Lopuksi esittelen tutkielmani johtopäätökset ja tuon ilmi tärkeimmät seikat, joihin tutkielman eri vaiheissa olen törmännyt. Esittelen löydökset ja kokoan tutkielmani mielenkiintoisimmat näkökohdat. Esittelen myös oman näkemykseni kohtuullisen reklamaatioajan pituudesta ja perustelen, mihin mielipiteeni perustuu.

2. Kiinteistönkaupan virhe ja reklamointivaatimus

2.1. Omistuksen luovutuksen pääpiirteet

Omistusoikeus on keskeinen esineoikeus¹⁰. Omistusoikeuden voi saada erilaisin tavoin. Omistusoikeus merkitsee sitä, että omistajalla on viimeisin saanto kyseiseen esineeseen. Merkittävimpana omistusoikeuden saamisen keinona voidaan pitää omistusoikeuden luovuttamista toiselle. Kyse on toisin sanoen luovutuksesta *inter vivos*, esimerkiksi A myy omistamansa esineen B:lle. Luovutukseen liittyy yleensä toisen osapuolen tahdonilmaisu niin, että voidaan puhua sopimuksesta¹¹.

Keskeinen kiinteistön kauppaa koskeva säädös on maakaari. Maakaari koskee kiinteistön omistusoikeuden luovutusta kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Nykyistä maakaarta on sovellettu 1.1.1997 lähtien tehtyihin kiinteistön luovutuksiin. Kiinteistön kauppaan vaikuttavia säännöksiä sisältää myös esimerkiksi oikeustoimilaki (13.6.1929/228) ja korkolaki (20.8.1982/633). 1.11.2013 tuli voimaan sähköinen asiointi- ja kaupantekojärjestelmä (96/2011), jonka tarkoitus on helpottaa kiinteistökaupan perinteistä muotojärjestelmää. Järjestelmä mahdollistaa kiinteistöluovutusten ja niihin liittyvien asiakirjojen tekemisen sähköisenä, sekä myös edistää sähköistä asiointia kirjaamisasioissa. Sähköisessä järjestelmässä ei käytetä kaupanvahvistajaa. Järjestelmä rakentuu käyttäjän sähköiseen luotettavaan tunnistamiseen. Säännökset sähköisestä järjestelmästä löytyvät maakaaren 9 a luvusta. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä kauppa edellyttää, että kauppakirja täyttää maakaaren määräykset¹².

Maakaari 2:1 edellyttää luovutukselta määrämuotoa. Kiinteistön luovutukseen perustuva omistajanvaihdos vaatii tietyin tavoin toteutettua luovutuskirjaa. Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Muotovaatimuksen asettaminen luovutukselle ehkäisee vilppi-mahdollisuuksia. Erityisen merkittävänä voidaan pitää kaupanvahvistajainstituuttia¹³. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Sähköinen kiinteistökauppa ei vaaranna velkojien intressiä, vaikka silloin kauppa on mahdollista tehdä ilman kaupanvahvistajaa. Kauppa voidaan tehdä vain erityisessä kaupankäyntijärjestelmässä, josta on mahdollista todeta kaupan syntymisen

¹⁰ Hoppu – Hoppu 2003, s. 81.

¹¹ Kaisto – Tepora 2012, s. 581.

¹² Kasso 2014, s. 201.

¹³ Kaisto – Tepora 2012, s. 363.

ajankohta¹⁴. Kiinteistökaupan määrämuotoisuus on tärkein erottava tekijä osake- ja kiinteistökaupan välillä¹⁵. Kiinteistökaupan kauppakirjasta on maakaaren mukaisesti käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Mikäli kauppaa ei tehdä maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyin tavoin, ei kauppa ole sitova.

Ruotsissa kiinteistön kaupasta säädetään jordabalkenissa (1970:994). Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Kiinteistön kauppa eroaa suomalaisesta esimerkiksi siten, että Ruotsissa kiinteistön kaupasta tehdään kaksi erillistä kauppakirjaa *köpekontrakt* ja *köpebrev*, joiden on täytettävä säädettyt muotovaatimukset. Köpekontrakt vastaa pitkälti suomalaista kauppakirjaa, kun taas köpebrev toimii lähinnä kauppahinnan maksun kuittauksena. Köpebrev:llä on siltäkin tärkeä merkitys, sillä se on edellytys lainhuudon saamiselle kiinteistöön¹⁶.

Tutkielmassa käytetään termiä kiinteistö viitaten maakaaren 1 osaan, jossa säädetään kiinteistön saannosta, tarkemmin kiinteistön luovutuksesta. Kiinteistö merkitsee varsinaisesti kiinteää esinettä. Esineet, jotka eivät ole kiinteitä ovat irtaimia¹⁷. Maakaaren säännöksiä ei noudateta silloin, kun luovutuksen eli kaupan kohteena on irtainta omaisuutta, kuten huoneiston hallintaan oikeuttavia asunto-osakeyhtiön osakkeita¹⁸. Kiinteäksi omaisuudeksi käsitetään muun muassa omistusoikeus kiinteistöön sekä tietyt omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai muuhun maa- ja vesialueeseen¹⁹.

2.2. Reklamaation sisältö ja tarkoitus

Reklamaatiolla velkoja eli ostaja ilmoittaa velalliselle siitä, että tämä ei ole tehnyt sopimuksenmukaista suoritusta²⁰. Toisin sanoen ostaja ilmaisee myyjälle, että kaupankohteessa on virhe. Reklamaatiolla annetaan velalliselle tieto hänen sopimusrikkomuksestaan ja odotettavissa olevista vaatimuksista, jolloin tarkoituksena on estää velkojan keinoittelumahdollisuus virheen vuoksi. Näin reklamaatiosäännöstö on samalla lojaliteetti-

¹⁴ Kaisto – Tepora 2012, s. 364.

¹⁵ Kasso 2014, s. 199.

¹⁶ Grauers 2012, s.38-39.

¹⁷ Hoppu – Hoppu 2003, s. 81.

¹⁸ HE 120/1994 vp, s. 43.

¹⁹ Kaisto – Tepora 2012, s. 177.

²⁰ Rudanko 1994, palsta 692.

periaatteen ilmentymä sopimusoikeudessa. Reklamaatio on myös osa passiviteettisääntelyä²¹. Reklamaatiolta ei edellytetä tietynlaista määrämuotoa²².

Reklamaatio tehdään myyjälle. Mikäli myyjä on useampia, reklamoidaan kaikille myyjille joutuisasti virheen havaitsemisesta. Reklamoinnin merkitystä ei tule vähätellä, vaan se on tehtävä oikealla tavalla. Seuraavaksi esittelen reklamaatioilmoitukselta vaadittavaa sisältöä tarkemmin.

Reklamaatio on yksipuolinen toimi, joka ei vaadi velallisen hyväksyntää. Edes velallisen vastustus ei vaikuta sen pätevytyteen²³. Ostaja saa tehdä virheilmoituksen haluamallaan tavalla²⁴, mutta hänellä on kuitenkin todistustaakka suoritetusta reklamaatiosta²⁵. Tästä johtuen reklamaatio kannattaa tehdä kirjallisesti tai muutoin siten, että se on mahdollista myöhemmin todistaa²⁶. Kirjallisesti tehty ilmoitus virheestä varmistaa sen, että reklamoinnista voidaan tarvittaessa esittää näyttöä²⁷. Näyttö reklamaation oikea-aikaisuudesta voi mahdollisessa oikeudenkäynnissä olla ratkaiseva tekijä lopputuloksen kannalta²⁸. Riittäväksi on kuitenkin katsottu, että reklamaatio on lähetetty asianmukaisesti. Riski reklamaation perilletulosta nimittäin on myyjällä²⁹.

Reklamaatiossa on hyvä myös käyttää selkeitä termejä ”reklamaatio” tai ”virheilmoitus”³⁰. Siitä huolimatta, että virheilmoitus on vapaamuotoinen, edellyttää käytäntö virheilmoitukselta usein kirjallista muotoa. Todistelu voi edellyttää myös todistajien läsnäoloa³¹. Vaikka näyttötaakka tehdystä reklamaatiosta on siihen vetoavalla, voi ostaja oikeustoimilain (13.6.1929/228) 4 luvun 40 §:n mukaan luottaa postitse tai sähköitse lähetettyjen viestien perille menoon. Pelkästään se seikka, että ilmoitus tulee perille myöhässä tai häviää, ei automaattisesti merkitse sitä, ettei ostajan katsota täyttäneen ilmoitusvelvollisuuttaan³². Jos ostaja on todistettavasti jättänyt virheilmoituksen tarkoituksenmukaisella tavalla toimitettavaksi, hän on täyttänyt reklamaatiovelvollisuutensa,

²¹ Rudanko 1994, palsta 692.

²² Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 377 sekä HE 120/1994 vp, s. 64.

²³ Rudanko 1994, palsta 692, ks. myös Taxell 1972, s. 471.

²⁴ HE 120/1994 vp, s. 64.

²⁵ Rudanko 1994, palsta 692.

²⁶ HE 120/1994 vp, s. 64.

²⁷ Kasso 2014, s. 270.

²⁸ Nevala 2011, s. 329.

²⁹ Rudanko 1994, palsta 692.

³⁰ Hemmo II 2003, s. 171.

³¹ Niemi 2002, s. 270.

³² Samoin Ruotsissa. ks. JB 4:19 a § 3 kohta: Har köparen avsant ett meddelande som anges i första stycket på ett ändamålsenligt sätt, får meddelandet återopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram.

vaikka ilmoitus katoaisi³³. Suullisestikin tehtyä virheilmoitusta on pidettävä riittävä³⁴, vaikka siihen liittyy jo edellä mainittuja näyttöongelmia. Tukea suoritettulle reklamaatiolle voidaan toisinaan saada esimerkiksi osapuolten myöhemmästä käyttäytymisestä. Todistelun kannalta varmin keino toteuttaa reklamaatio on kuitenkin haastetiedoksiannon käyttäminen³⁵.

Helsingin hovioikeuden tapauksessa HO 10.11.1993, S 92/934(KKO: ei valituslupaa) oli kysymys puhelimitse tehdystä reklamaatiosta. Ostaja ilmoitti reklamoineensa useita kertoja puhelimitse heti havaittuaan lahovian. Ostaja ei pystynyt näyttämään toteen väitettään tehdystä reklamaatiosta.

Reklamaatiossaan ostaja tuo ilmi, mitä virheellisyys koskee ja kuinka se ilmenee. Hän myös ilmaisee, minkälaisia vaatimuksia hän tulee virheen perusteella esittämään. Ostajan ei tarvitse kuitenkaan vielä yksilöidä vaatimuksiaan. Se onkin perusteltua, sillä vaatimusten suuruutta voi olla tässä vaiheessa vaikea ennakoida. Virheilmoitusta on mahdollista täydentää³⁶, joten rahamääräisesti vaatimukset voidaan ilmoittaa myöhemmin³⁷. Aluksi riittää, että reklamaatio sisällöltään on sellainen, että myyjä pystyy arvioimaan mahdollisen virhevastuunsa perusteen. Vaatimusta voi myöhemmin täsmentää. Virheilmoitukseksi ei kuitenkaan katsota riittävän ainoastaan sellainen myyjälle osoitettu viesti, jossa ostaja kertoo havainnoistaan. Ostajan on selkeästi ilmoitettava havaitsemastaan virheestä tai epäilevänsä virhettä ja samalla esittää virhettä koskevan alustavan vaatimuksensa, jotta virheilmoitus on oikeanlainen³⁸. Tapauksissa, joissa myyjä tiedustelee ostajalta, aikooko tämä mahdollisesti vedota virheeseen, on ostajan vastattava vaatitukseen virheen seuraamuksia. Tällaista ostajan vastausta myyjän kyselyyn pidetään myös virheilmoituksena³⁹.

Ostajan on reklamoitava virheestä myyjälle laissa edellytetyllä tavalla. Reklamaatio säännökset helpottavat virheen toteennäyttämistä⁴⁰. Ostajan velvollisuutena on ottaa huomioon myös vastapuolen edut, joten tarkoituksena on, että ostaja nopealla reklamaatiollaan estää vahingon laajentumisen. Nopea reklamaatio mahdollistaa myyjän ryhty-

³³ Taxell 1972, s. 475

³⁴ Myös Ruotsissa reklamaation voi tehdä yhtä hyvin suullisestikin. Todistelunäkökulmasta katsottuna kirjallista reklamaatiota on syytä suosia. ks. Grauers 2012, s. 112.

³⁵ Hemmo II 2003, s. 170.

³⁶ HE 120/1994 vp, s. 64.

³⁷ Nevala 2011, s. 329.

³⁸ Kasso 2014, s. 271.

³⁹ Taxell 1972, s. 473.

⁴⁰ Sisula-Tulokas 1992, s. 212.

misen tarvittaviin toimiin vahingon minimoimiseksi ja vastuunsa rajoittamiseksi⁴¹. Jotta ostaja voi vedota virheeseen ja vaatia sen johdosta seuraamuksia, edellyttää laki ajoissa tehtyä virheilmoitusta. Passiivisuudesta voi seurata ostajalle oikeudenmenetys⁴².

Reklamaatiovelvollisuuden oikeanlainen täyttäminen on tärkeää etenkin myyjän oikeus- suojan kannalta. Myyjän tiedonsaannin turvaamiseksi reklamaatiota ei saa viivyttää. Nopea reklamaatio estää virheellisen suorituksen saaneen ostajan mahdollisuudet keino- tella sopimuksen syntymisessä tai täyttämisessä esiintyvällä epäselvyydellä⁴³. Kun rek- lamaatiovelvollisuus tähtää näin myös vastapuolen edun huomioimiseen, voidaan sen katsoa ilmentävän lojaliteettiperiaatteen mukaista näkökantaa⁴⁴. Lojaliteettivelvollisuus ilmenee etenkin ostajan reklamointivelvollisuutena⁴⁵. Reklamaatio samalla turvaa to- distelua, sillä ilman myyjän tiedonsaantia virheestä ostaja voisi odottaa vaatimuksensa esittämistä niin kauan, että myyjällä ei olisi mahdollisuutta esittää vastatodistelua. Vaa- timukset, jotka tehdään myyjälle pitkän ajan kuluttua, on nimittäin vaikea näyttää to- teen⁴⁶. Reklamaatio turvaa myyjää myös siten, ettei hän jää siihen uskoon, että suoritus on virheetön. Kun lyhyt reklamaatioaika on perusteltu ja siihen on hyvät syyt, vaikuttaa se kohtuullisuusarviointiin⁴⁷.

Reklamaatioilmoituksen tekemisen kynnystä ei tule asettaa turhan korkeaksi. Ostajalle ei voi yleensä syntyä vastuuta, vaikka hän tekisikin reklamaation, joka myöhemmin osoittautuisi aiheettomaksi. Voidaan ajatella, että perusteettomasta reklamaatiosta voisi korkeintaan syntyä velvollisuus hyvittää myyjälle kustannukset, joita aiheutuu väitetyn virheen selvittelystä, mutta tällaisia vaatimuksia ei käytännössä ole juuri esitetty⁴⁸.

Maakaaren mukaan erillistä reklamaatiota ei vaadita ennen kanteen vireillepanoa, sillä reklamaation voi sisällyttää haasteeseen⁴⁹. Vaatimusten informoinnin ja viivyttelyn es- tämisen lisäksi erillisen virheilmoituksen avulla varattaisiin kuitenkin mahdollisuus neuvotteluihin ja sopimusratkaisuun esitettyjen virheiden johdosta. Kaikkien osapuolten kannalta olisi järkevää ratkaista asia sovintoteitse. Tämän vuoksi erillistä reklamointia ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa olisi syytä puoltaa. Vasta jos sopimusneuvottelut

⁴¹ Koskinen 2004, s. 133.

⁴² Niemi 2002, s. 270.

⁴³ Saarnilehto DL 2010, s. 148.

⁴⁴ Ämmälä 1993, s. 181.

⁴⁵ Ämmälä 1993, s. 179.

⁴⁶ Routamo – Ramberg 1997, s. 250.

⁴⁷ Sisula-Tulokas 1992, s. 212.

⁴⁸ Hemmo 2005, s.213.

⁴⁹ Niemi 2002, s. 271.

eivät johtaisi tulokseen, seuraava vaihe voi olla kanteen nostaminen⁵⁰. Asian ratkaiseminen sovintoteitse karsisi ylimääräisiä kuluja, joita oikeudenkäynnistä aiheutuu. Neuvotteluratkaisu voi vaikuttaa positiivisesti myös osapuolten myöhempisiin väleihin.

Taulukko 1. Reklamaatioilmoituksen sisältö:

- ❖ Reklamaatio/Virheilmoitus –termin käyttäminen
- ❖ Tulisi ilmetä, mitä kiinteistön kauppaa reklamaatio koskee
- ❖ Reklamaation kohteena oleva virhe ja kuvaus virheestä
- ❖ Oikeudelliset vaatimukset virheen johdosta

Mikäli reklamaatio ensin tehdään suullisesti, on suositeltavaa, että lähetetään sama virheilmoitus myös kirjallisena todistelun helpottamiseksi.

- ❖ Reklamoit oikealle taholle, yleensä myyjälle tai jos myyjiä useita kaikille myyjille.

2.3. Reklamaatiosääntöjen tavoitteet ja tehtävät

Reklamaatiosäännöksillä katsotaan oleva useita tavoitteita ja tehtäviä: heikomman osapuolen suoja, pacta sunt servanda –periaate, konfliktinrajoittamisenperiaate, lojaliteettiperiaate, oikeudenmukaisuuden periaate ja kaupankäynnin suojaamisen intressi. Niillä kaikilla on merkitystä arvioitaessa oikea-aikaisesti tehtyä reklamaatiota⁵¹. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että omistussuhteiden selvyyden ja vakauden vaatimusta voidaan luonnehtia yhdeksi keskeisimmistä maakaaren taustalla olevista ajatuksista⁵². Usein myös korostetaan kaupankäynnin suojaamisen intressiä ja sen merkitystä perusteluna reklamaatiovelvollisuuden olemassaololle. Jotta markkinat toimivat tehokkaasti, on välttämätöntä, että häiriöt sopimussuhteissa pysyvät hyväksyttävällä tasolla⁵³.

⁵⁰ Niemi 2002, s. 271.

⁵¹ Bärlund 2002, s. 475. Ks. periaatteista tarkemmin s.476 -501.

⁵² Tammi-Salminen 2004, s. 159.

⁵³ Bärlund 2002, s. 477.

2.3.1. Yleisiä näkökohtia reklamaation tarkoituksista

Yhtenä tärkeimpänä syynä reklamaation tekemiselle voidaan pitää myyjän eli vastapuolen tiedottamista kaupan kohteen virheellisyydestä. Tällöin hänellä on tarvittaessa mahdollisuus vähentää sopimusrikkomuksensa vahinkoseuraamuksia. Myyjä ei näin myöskään jää siihen uskoon, että hänen suorituksensa on ollut virheetön. Reklamaatio siis edistää yhteiskunnassa ilmenevää pyrkimystä suojata luottamusta vallitsevan olotilan säilymiseen.

Reklamaation tekeminen palvelee myyjän ja ostajan etua. Reklamaatiolla nimittäin myös turvataan vastaista todistelua, sillä muuten riskinä on, että myyjä menettää mahdollisuutensa esittää vastatodisteita. Myyjällä tulee olla mahdollisuus tutustua havaittuun virheeseen sekä tehdä siitä omat johtopäätöksensä ja tutkimuksensa niin halutesaan. Merkittävä on myös reklamaation vaikutus ostajan oikeussuojakeinojen valinnassa. Ostaja ei voi keinotella sillä, että hän taktikoisi virheen seuraamuksen valinnassa hänelle otollisimpaan aikaan. Kiinteistöjen hintojen noustessa vaatisi hän hinnanalennusta sen sijaan, että niiden laskiessa olisi vaatinut kaupan purkua. Yleiseltä kannalta on näin ollen merkitystä sillä, että kiinteistön ostaja virheen havaittuaan ei viivyttelisi liian kauan reagoimisessaan. Lähtökohtana on aktiivinen ja huolellinen toiminta, jossa virhetilanteet ratkaistaan mahdollisimman joutuisasti⁵⁴.

Kaiken kaikkeaan reklamaatiosääntelyn tehtävinä voidaan nähdä virheen korjaamisen lisäksi muun muassa vahinkojen minimoiminen, todistelun turvaaminen, keinottelun estäminen, epäselvien olosuhteiden välttäminen, tarkastusvelvollisuuden ja konfliktinratkaisun korostuminen sekä lojaliteettivelvollisuuden edistäminen. Myöhäinen tai puuttuva reklamaatio on osoitus myyjälle suorituksen virheettömyydestä. Reklamaatio on nähty myös vastapainona ankaralle vastuulle. Huomiota on kiinnitetty myös kuluttajansuojaoikeudellisiin näkökulmiin, oikeustaloustieteelliseen puoleen ja nähty sen yhteys rajoituksiin. Yksikään tavoitteista ei ole yksinään ratkaiseva vaan kaikkia arvioidaan vuorovaikutteisesti⁵⁵.

Seuraavaksi tarkastelen yksityiskohtaisemmin lojaliteettiperiaatetta ja sen vaikutusta osapuolten velvollisuuksiin.

⁵⁴ ks. Vaasan hovioikeuden ratkaisu 5.9.2000, S 00/138

⁵⁵ Hultmark 1996, s. 27-50.

2.3.2. Lojaliteettivelvollisuus kiinteistönkaupassa

Maakaaren säännökset osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista kiinteistön kaupassa on laadittu silmällä pitäen molempien sopimusosapuolten etua⁵⁶. Osapuolilla on nimitäin lojaliteettivelvollisuuksia toisiaan kohtaan. Karhu on todennut lojaliteetilla tarkoitettavan erilaisia ja erivahvuisia velvollisuuksia omassa toiminnassaan huomioida toisten intressejä. Hän on korostanut, että pitää luonnehdintaansa lojaliteetista alustavana ja väljänä ja on tietoisesti halunnut tehdä eron sen luonnehdinnan ja määritelmän välillä⁵⁷.

Lojaliteettiperiaatteen alle on mahdollista systematisoida erilaisia myyjän ja ostajan velvollisuuksia⁵⁸. Kiinteistön kaupassa lojaliteetti voidaan jakaa sopimuksen syntymistä edeltävään lojaliteettivelvollisuuteen ja sopimuksen syntymisen jälkeiseen lojaliteettivelvollisuuteen. Lojaliteettivelvollisuuteen luetaan kuuluviksi esimerkiksi myyjän tiedonantovelvollisuudet kaupan kohteesta sekä ostajan velvollisuus tarkastaa kiinteistö sekä velvollisuus reklamoida myyjälle virhetilanteessa kohtuullisen ajan kuluessa virheen havaitsemisesta⁵⁹. Myyjän tiedonantovelvollisuus voidaan nähdä usein ilmentävän lojaliteettia, sillä myyjän on ostajan etu huomioiden annettava ostajalle riittävät ja tarpeelliset tiedot sopimuksen tarkoituksen toteutumista varten⁶⁰. Ostajan 22§:ssä säädetty tarkastusvelvollisuus rajoittaa myyjän tiedonantovelvollisuutta ja vastuuta virhetilanteessa⁶¹. Osapuolten velvollisuudet voivat olla pitkään voimassa, esimerkkinä siitä ostajan maakaaren 2:25:n mukainen reklamaatiovelvollisuus. Lojaliteetti toimii reklamaatio-säännösten tulkintaa ohjaavana periaatteena. Se myös osaltaan lisää ratkaisujen ennalta arvattavuutta riskinjakoon liittyvissä tilanteissa, erityisesti ajateltaessa, että maakaaren säädösten lisäksi osapuolilla on lojaliteettivelvollisuuksia toisiaan kohtaan⁶². Ennakoitavuus paranee, kun osapuolten välillä vallitsee molemminpuolinen luottamus siitä, että myös vastapuolen edut otetaan sopimussuhteessa huomioon.

Lojaliteetti edellyttää, että osapuolet pidättäytyvät yksipuolisesti ajamasta vain omaa etuaan sopimussuhteessa. Lojaliteettivelvollisuus korostaa osapuolten luottamussuhdetta. Osapuolten tulee ottaa huomioon myös vastapuolen intressi, joten lähtökohtaisesti lojaliteettiperiaatteen merkitys korostuu silloin, kun sopimus koetaan osapuolten välise-

⁵⁶ Maakaarityöryhmä 1993, s. 51

⁵⁷ Karhu 2008, s. 101.

⁵⁸ Kyllästinen 2010, s. 178.

⁵⁹ Kyllästinen 2010, s.135

⁶⁰ Kyllästinen 2010, s. 168 ja Taxell 1972, s.81.

⁶¹ HE 120/1994 vp, s. 29 ja s. 57.

⁶² Kyllästinen 2010, s. 178.

nä yhteistyönä. Osapuolten etuja ei tulisikaan nähdä vastakkaisina ja kilpailevina⁶³. Tammi-Salmisen mukaan lojaliteettivelvollisuuden asettamiseen liittyykin edellytys siitä, että osapuolet ovat tietoisia vastapuolen intresseistä riittävällä tavalla, sillä muutoin vaatimus niiden huomioimisesta on mahdotonta. Useimmiten sopimuksen osapuolet tietävät ainakin sen, millaisia intressejä vastapuolen rooliin liittyy⁶⁴.

Karhu on tarkastellut maakaaren 2 luvun 25§:n mukaisen reklamoinnin ja lojaliteetin suhdetta. Tärkeänä Karhu pitää sitä, että reklamaatiovelvollisuuden säätämisen tausta ja tarkoitus huomioidaan. Maakaaren 2:25§:n taustatekijänä voidaan pitää oikeudellista ideaa lojaliteetista eli yleisemmästä velvollisuudesta ottaa omassa toiminnassaan huomioon myös toisten intressejä. Maakaaren mukainen reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja on havainnut virheen. Ajan kohtuullisuus - kriteeriin sisältyy molempien osapuolten intressejä. Nopealla reklamaatiolla myyjä saisi nopeasti tietoonsa virheet, ja siten tilaisuuden hyvissä ajoin varautua virheiden korjaamiseen. Toisaalta ostaja tarvitsee virheen havaittuaan aikaa selvittää vian laatua ja oikeusasemaansa. Tämän takia ostajan ei edellytetä tekevän reklamaatiota välittömästi virheen havaittuaan. Tieto maakaaren 2:25§:n mukaisen reklamaation taustalla vaikuttavasta lojaliteetista mahdollistaa antamaan sisältöä kohtuullisen ajan vaatimukselle⁶⁵. Kohtuullista aikaa arvioitaessa tulee siis nähdäkseni huomioida se, miten hyvin osapuolet ovat täyttäneet lojaliteettivelvollisuuden toisiaan kohtaan.

Lojaliteettiperiaatteen sisältö ja sen vahvuus vaihtelevat oikeussuhteissa. Maakaaren reklamaatiosäännösten soveltamisessa annetaan merkitystä sille, onko kiinteistökaupan osapuolilla erityistietämystä tai muuta ammattitaitoa. Sen vuoksi myös lojaliteetti saa erilaisen painoarvon tilanteen tunnusmerkeistä riippuen⁶⁶. Vaihdannan intressillä perustellaan pyrkimystä rehelliseen vaihdantaan ja toimintaan osallistuvien luottamusta yhteistoiminnan toteutumiseen⁶⁷. Kyllästinen on sitä mieltä, ettei oikeudellisia ilmiöitä ole tarpeen aina selittää lojaliteettiperiaatteen avulla. Monissa tapauksissa niistä periaatteista, jotka sisältyvät osana lojaliteettiin, on nimittäin mahdollista käyttää myös omaa ni-

⁶³ Taxell 1972, s.81.

⁶⁴ Tammi-Salminen 2001, s. 264.

⁶⁵ Karhu 2008, s. 102.

⁶⁶ Karhu 2008, s. 103.

⁶⁷ Karhu 2008, s. 104.

mitystään. Usein tiedonantovelvollisuus tai myötävaikutusvelvollisuus termien käyttäminen saattaa Kyllästäisen mukaan kuvata paremmin tilannetta⁶⁸.

2.4. Reklamaatioilmoitus

2.4.1. Neutraali reklamaatio vai eritelty reklamaatio?

Maakaareissa edellytetään reklamaatiota, jossa ostaja esittää virheen lisäksi vaatimuksensa. Virheestä ilmoittamisesta säädellään maakaaren 2 luvun 25 §:ssä seuraavasti:

”Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Sama on voimassa, jos ostaja haluaa vedota 23 tai 24 §:ssä tarkoitettuihin sopimusrikkomuksiin.”

Reklamaatiota kutsutaan neutraaliksi, kun velkoja ei yksilöi siinä vaatimuksiaan⁶⁹. Neutraali reklamaatio antaa vain informaation siitä, että kaupan kohde ei ole sopimukseenmukainen⁷⁰. Perusmuodossaan reklamaatio on siis velkojan neutraali ilmoitus sopimusrikkomuksen tapahtumisesta⁷¹. Tällainen virheilmoitus on suppea⁷². Neutraalistakin virheilmoituksesta on kuitenkin selvittävä, mihin asunnon vikaan tai puutteeseen ostaja vetoaa virheenä. Pelkkä tyytymättömyyden ilmoittaminen kaupan kohdetta kohtaan ei täytä reklamaatiolle asettuja vaatimuksia. On katsottu, ettei ostajan tarvitse täsmentää virhettä liiaksi, vaan riittävänä pidetään ilmoitusta siitä, millä tavoin virhe ilmenee⁷³. Sisältövaatimuksena voidaan lähtökohtaisesti pitää sopimusrikkomuksen riittävää yksilöintiä⁷⁴.

Maakaaren mukaan pelkkä virheestä ilmoittaminen ei kuitenkaan riitä. Virheilmoituksessa on lisäksi kerrottava, mistä virheestä on kyse ja millaisia vaatimuksia ostaja virheen vuoksi tulee esittämään. Maakaari vaatii täten ostajan tekemään myyjälle ns. eritelty virheilmoituksen. Maakaaren mukainen reklamaatio edellyttää siten laajaa, yksilöivää reklamaatiota⁷⁵. Siitä on tultava ilmi virheperuste.

⁶⁸ Kyllästäinen 2010, s. 169 -170.

⁶⁹ Rudanko 1994, palsta 692.

⁷⁰ Ämmälä 2002, s.110.

⁷¹ Norros 2010, s. 218.

⁷² Niemi 2002, s. 270.

⁷³ Keskitalo 2007, s. 67.

⁷⁴ Norros 2010, s.218.

⁷⁵ Niemi 2002, s. 270.

Maakaaren 2 luvun 25 § vaatii ostajan ilmoittamaan vaatimuksensa virheen johdosta. Vaatimuksena voi olla kaupan purkamista koskeva vaatimus tai, mikäli ostaja haluaa pysyä kaupassa, hinnanalennus- ja/tai vahingonkorvausvaatimus⁷⁶. Myyjälle on näin ollen ilmoitettava, mitä seuraamuksia ostaja vaatii. Riittävää on, että seuraamustyyppi ilmoitetaan, joten ostajan ei tarvitse yksilöidä vaatimustaan tarkemmin⁷⁷. Usein esimerkiksi hinnanalennuksen täsmällisen määrän selvittely voi viedä aikaa ja vaatia tarkempia tutkimuksia, joten seuraamuksen tarkempi yksilöinti vasta myöhemmässä vaiheessa on perusteltua. Vahingonkorvaus- tai hinnanalennusvaatimuksen suuruus selviää tavallisesti myöhemmässä vaiheessa esimerkiksi korjaustöiden valmistuttua. Reklamaation yhteydessä alustavasti tehtyä vaatimusta on mahdollisuus myöhemmin täsmentää⁷⁸.

Vaatimusten esittämisvelvollisuus lisättiin myös asuntokauppalakiin ja sitä on sovellettu 1.1.2006 alkaen. Ennen lainmuutosta neutraali reklamaatio riitti varmistamaan, ettei ostaja menetä oikeuttaan vedota virheeseen⁷⁹. Riittävänä pidettiin, että ostaja ilmoitti kohtuullisen ajan puitteissa, mihin asunnossa olevaan vikaan hän halusi vedota virheensä⁸⁰. Aiemmin maakaari asetti siten ostajan reklamaatiolle irtaimen kauppaa ankarammat vaatimukset⁸¹. Kun nykyisin asuntokauppalaki edellyttää maakaaren mukaista reklamaatioilmoitusta, on ostajan ilmoitettava myös irtaimen kaupassa virheeseen perustuvat vaatimuksensa. Asuntokauppalain voimaantulosäännöksen (7.10.2005/795) mukaan neutraalia reklamaatiota koskevia säännöksiä sovelletaan kuitenkin ennen lainmuutosta tehtyihin kauppoihin. Uudistuksella on pyritty yhdenmukaistamaan säännökset maakaaren reklamaatiota koskevien säännösten kanssa sekä poistamaan mahdollisuus pitkään jatkuvaan ostajan passiivisuuteen⁸².

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta sisältää huomionarvoisen yksityiskohdan. Perusteluissa todetaan, että kohtuullinen aika reklamaation tekemiselle ei yleensä ole pidempi kuin kolme tai neljä kuukautta ostajan päästyä selville virheen merkityksestä. Samojen perustelujen mukaan vastaisuudessa kohtuullisena pidettävä reklamaatioaika voi olla pidempi kuin aikaisemmin, sillä ostajan velvollisuutena on ilmoittaa paitsi virheestä myös siihen pe-

⁷⁶ HE 120/1994 vp, s. 1.

⁷⁷ Niemi 2002, s. 271.

⁷⁸ Kasso 2014, s. 271.

⁷⁹ HE 21/2005 vp, s. 16.

⁸⁰ Keskitalo 2007, s. 67.

⁸¹ Niemi 2002, s. 270.

⁸² HE 21/2005 vp, s. 16 sekä Keskitalo 2005, s. 172

rustuvista vaatimuksista⁸³. Kohtuullisen reklamaatioajan mahdollinen pidentyminen perustellaan siten ostajalle uudistuksen myötä lisääntyvillä reklamaatioilmoitukseen liitettävillä vaatimuksilla. Kun kuitenkin otetaan huomioon se, millä tavoin vaatimuksista on ilmoitettava, ja se, että vaatimuksia on mahdollista myöhemmin täydentää, ei reklamaatioajan huomattavalle pidentymiselle löydy selkeitä ja käytännön näkökulmasta kestäviä perusteita. Samoin kun huomioidaan tavoite yhdenmukaistaa reklamaatiosäännökset maakaaren kanssa, jossa kohtuullinen reklamaatioaika käsittää yleensä vain muutamman kuukauden virheen havaitsemisesta, ei ainakaan huomattavaa pidentymistä reklamaation tekemiselle voida mielestäni puoltaa.

Myös Keskitalo pitää selvänä, että asuinkiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa reklamaatioaikojen yhdenmukaisuus on toivottavaa⁸⁴. Maakaaren mukainen käytäntö ohjaa kohtuullisen ajan käsitteen muovautumista myös asuntokauppalakia sovellettaessa.

2.4.2. Vaatimusten yksilöinti

Ostaja on reklamoinnin yhteydessä voinut alustavasti ilmoittaa vaativansa virheen seuraamuksena hinnanalennusta tai vahingonkorvausta ilman sen tarkempaa yksilöintiä. Ostajan on yksilöitävä vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa siitä, kun niiden perusteet ja määrä ovat selvinneet. Vaatimuksen yksilöinti tarkoittaa muun muassa, että ostaja tuo ilmi, mistä vaatimus johtuu ja mihin se perustuu sekä ennen kaikkea, minkä määräinen tai laatuinen vaatimus on kyseessä.

Keskitalo on pitänyt selvänä, että huolimatta siitä, ettei maakaarella, asuntokauppalaisissa tai niiden esitöissä ole otettu kantaa siihen, missä ajassa ostajan on ryhdyttävä tarkempiin selvityksiin virheen perusteista vaatimuksensa yksilöimiseksi, on lojaliteettivelvollisuuden nojalla siihen ryhdyttävä kohtuullisessa ajassa⁸⁵. Keskitalon kanssa samaa mieltä on myös Kyllästinen⁸⁶. Yksilöidyt vaatimukset on esitettävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun vaatimukset on esitettävissä. Etenkin reklamaatiosäännösten myyjää turvaava funktio puoltaa ajatusta⁸⁷. Lisäksi vastaavanlainen argumentointi sisältyy kor-

⁸³ HE 21/2005 vp, s. 43.

⁸⁴ Keskitalo 2012, s. 65.

⁸⁵ Keskitalo 2007, s. 73.

⁸⁶ Kyllästinen 2010, s. 353-354.

⁸⁷ Keskitalo 2007, s. 73.

keimman oikeuden ratkaisuun KKO 2005:127 sekä Turun hovioikeuden ratkaisuun 10.10.2006, S 05/2661.

Yksilöinnillä ilmoitetaan tarkempi vahingon määrä. Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2005:127 on arvioitu yksilöllisten vaatimusten esittämiseen kulunutta aikaa irtaimen kaupassa. Asiassa on pohdittu yhtäältä, milloin ostaja T:n velvollisuus ilmoittaa myyjälle yksityiskohtaiset vaatimuksensa on alkanut, ja toisaalta, milloin hän on vaatimuksensa tosiasiallisesti esittänyt. Lisäksi on otettu kantaa siihen, onko T esittänyt vaatimuksensa ajoissa vai onko hän menettänyt oikeutensa hinnanalennukseen passiivisuutensa vuoksi.

Tapauksessa KKO 2005:127 ajankohdaksi, jolloin velvollisuus esittää myyjälle tarkemmat vaatimukset aikaisintaan on alkanut, katsottiin hetki, jolloin virheen laatu ja laajuus ovat tulleet T:n tietoon. Tavarantarkastajan lausunnon antaminen on synnyttänyt T:lle velvollisuuden kohtuullisessa ajassa esittää reklamaatio, jonka hän on tehnytkin. Tuolloin on kuitenkin vielä ollut epäselvää muun muassa, onko T:n asunnon arvo alentunut kosteusvaurion johdosta, ja jos on, mikä on ollut arvonalennuksen määrä, sekä se, onko T:lle aiheutunut kosteusvaurion johdosta korvattavaa vahinkoa. Lopuksi tuolloin on vielä ollut epäselvää, kuka lopulta on vastuussa hinnanalennuksesta ja vahingonkorvauksesta.

Vastuusuhteiden selvittäminen on alkanut vasta tavarantarkastajan lausunnon antamisesta, joten KKO piti selvänä, ettei täsmällisten vaatimusten esittämistä voitu vielä tässä vaiheessa vaatia. T on siten toiminut oikein ilmoittaessaan myyjälle kaupan kohteessa olevasta mahdollisesta virheestä ja varatessaan itselleen oikeuden sen perusteella esittää vaatimuksia. Velvollisuus täsmentää vaatimuksia on tämän jälkeen arvioitava reklamaation sisällön perusteella.

Oikeudenkäynti urakoitsijaa vastaan vaikutti ratkaisevasti siihen, millaisia vaatimuksia T:llä oli J:tä kohtaan. Korkein oikeus katsoi, että vaikka mahdollisesta virheellisyydestä johtunut T:n menetys olisi osakkeiden myynnillä tullut lopulliseksi, vasta silloin meneillään olevan oikeudenkäynnin päätyttyä varmistui se, että J:n ja T:n välisen kaupan kohteessa oli T:n väittämä virhe. Arvioitavaksi jäi, onko T menettänyt oikeutensa vedota virheeseen, kun hän nosti kanteen J:tä vastaan vasta 30.1.2000, vaikka hovioikeuden tuomio, jonka perusteella vaatimukset voitiin yksilöidä, oli tullut lainvoimaiseksi jo 26.11.1997.

Ajan kohtuullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon sekä ostajan että myyjän edut kulloinkin kysymyksessä olevassa tilanteessa. Arviossa voidaan ottaa huomioon myös se, mitä virheestä seuraavan vaatimuksen täyttäminen vaatisi ostajalta ja myyjältä. Huolimatta siitä, että myyjä jo reklamaation perusteella varautunut myös asian viivästykseen, on T:lle syntynyt velvollisuus esittää yksilöidyt vaatimuksensa viipymättä sen jälkeen, kun niiden perusteet olivat selvinneet. Kaupan osapuolten velvollisuutena

on toimia vahinkojen rajoittamiseksi ja toisen osapuolen edut huomioiden myös kaupasta johtuvassa jälkiselvittelyssä. Edes T:n asiantuntemattomuus ei anna aihetta pidentää ostajan kohtuulliseksi katsottavaa aikaa esittää vaatimuksia myyjää vastaan. Korkein oikeus katsoi, että T esittämällä hinnanalennusta koskevat vaatimuksensa J:tä kohtaan vasta yli kaksi vuotta sen jälkeen, kun hovioikeuden tuomio rakennusurakoitsijaa vastaan ajatussa jutussa oli saanut lainvoiman, eli hänen käytettävissä olleen kohtuullisen ajan kuluttua umpeen, on menettänyt oikeutensa vedota kaupan kohdessa mahdollisesti olleeseen virheeseen.

Ratkaisusta voidaan päätellä, että vaatimuksen yksilöinti on tehtävä kohtuullisessa ajassa, vaikka ostaja olisi jo aikaisemmin reklamaatioilmoituksessaan varannut oikeuden vaatia korvauksia. Ratkaisusta ilmenevää oikeusohjetta voidaan tältä osin soveltaa kiinteistön kauppaan, vaikka tapauksessa oli kyseessä asunto-osakkeen kauppa ja kauppalain soveltaminen⁸⁸. Pelkkä vaatimusten esittämisioikeuden varaaminen myöhempänä ajankohtana ei poista velvollisuutta niiden esittämiseen sen jälkeen, kun täsmällisten vaatimusten tekeminen on mahdollista. Ostajalta vaaditaan aktiivisuutta. Ostaja on menettänyt oikeutensa vedota virheeseen, kun kanne olisi voitu nostaa jo kaksi vuotta aikaisemmin. Vaatimusten yksilöinti tehtiin liian myöhään.

Kiinteistöä koskevassa riidassa Turun HO 10.10.2006, S 05/2661 oli kysymys siitä, olivatko kantajat asianmukaisesti reklamoineet kohtuullisessa ajassa havaittuaan virheet. Käräjäoikeus hylkäsi kanteen, sillä se katsoi reklamaation myöhästyneeksi. Hovioikeus päätyi sen sijaan toisenlaiseen ratkaisuun. Perusteluissaan hovioikeus katsoi, ettei ostajalla tavallisesti ole mahdollisuutta ilmoittaa myyjälle virheeseen perustuvia yksilöityjä vaatimuksiaan vielä silloin, kun hän ilmoittaa tälle itse virheestä. Vahingonkorvaus- tai hinnanalennusvaatimuksen määrä selviää useimmissa tapauksissa vasta myöhemmin. Virhetilanteiden nopean selvittämisen tavoite edellyttää kuitenkin, että ostaja ilmoittaa myös yksilöidyt vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsee virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Turun hovioikeus tulkitsi maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 momenttia niin, että tilanteissa, joissa ostajalta ei voida kohtuudella edellyttää yksilöidyn vaatimuksen esittämistä jo virheestä ilmoittamisen yhteydessä, säännöksessä tarkoitettu kohtuullinen aika vaatimusten ilmoittamiseen voi päättyä myöhemmin kuin aika virheestä ilmoittamiselle. Kun arvioidaan kohtuullista aikaa vaatimusten ilmoittamiseen, on tärkeää antaa merkitystä sille, että ostajalla on riittävästi aikaa vaatimusten perusteen ja määrän selvittelyyn.

⁸⁸ Kyllästinen 2010, s. 353 -354.

Lisäksi myyjän edun mukainen tavoite selvittää virhetilanne nopeasti on otettava huomioon.

Hovioikeus päätteli, että A ja B olivat viipymättä virheet havaittuaan ryhtyneet niitä korjaamaan ja työt saatettiin loppuun niitä aiheuttomasti viivyttämättä. A ja B olivat lisäksi ilmoittaneet yhtiö C:lle korjauskustannuksiin perustuvat vaatimuksensa mahdollisimman pian sen jälkeen, kun he saivat tiedon mainituista kustannuksista. Yhtiö C oli joiltain osin ollut tietoinen korjaustöiden tekemisestä ja sille varattiin tilaisuus tutustua havaittuihin virheisiin tai niiden korjauksiin. Yhtiö C oli myös A:n ja B:n yhteydenottojen perusteella päätellyt, että virheiden perusteella tullaan esittämään vaatimuksia. Selostetuissa olosuhteissa niin A:n ja B:n kuin yhtiö C:nkin olisi ollut epätarkoituksenmukaista ryhtyä virhetilanteen selvittämiseen ennen korjauskustannusten lopullista selvittämistä. Kerrotut seikat huomioiden ja olosuhteita kokonaisuutena arvioiden hovioikeus katsoi, että A ja B ilmoittivat virheisiin perustuvat vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa siitä, kun he olivat virheet havainneet. Asia palautettiin käräjäoikeuteen. Käräjäoikeuden välituomio kumottiin.

Kiinteistön ostajan tulee ryhtyä kohtuullisessa ajassa selvittämään virheen syytä ja laajuutta, jotta hän voi yksilöidä vaatimuksensa. Tapauksen ratkaisun mukaan oikeus vaatimuksen määrän ilmoittamiseen voi säilyä melko pitkään esimerkiksi tilanteessa, jossa korjausten suorittaminen kestää kauan niiden laajuuden vuoksi. Seuraavassa Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa virheen selvittäminen edellytti myös rakenteiden purkamista, mutta ei samanlaisia laajoja korjaustöitä kuin edellä käsitellyssä Turun hovioikeuden ratkaisussa.

Itä-Suomen hovioikeuden tuomio 13.5.2014, S 13/270 koski kiinteistön virhettä. Ostajat esittivät selvityksen korjaustarpeesta ja vaatimuksen korjauskustannusten korvaamisesta välittömästi virheen havaittuaan. Virheen selvittäminen edellytti rakenteiden purkamista. Hovioikeus katsoi, ettei yksin korjausten laajuus oikeuttanut ostajia esittämään vaatimuksiaan yli vuoden kuluttua virheen havaitsemisesta. Sen sijaan raskaus ja lapsen syntymä, sekä pienellä paikkakunnalla myös korjauksen tehneen yrityksen aikataulut, hovioikeus katsoi sellaisiksi seikoiksi, joilla voi olla merkitystä arvioitaessa sitä, onko vaatimusten tarkka määrä ilmoitettu tarpeeksi aikaisin. Hovioikeus päätyi siihen, ettei myyjä näistä esteistä tietämättömänä ole ollut kuitenkaan velvollinen varautumaan siihen, että häneltä voitiin vaatia hinnanalennusta tai vahingonkorvausta yli vuoden kuluttua virheen havaitsemisesta. Myyjän ei näytetty menetelleen kunnianvastaisesti tai arvottomasti kauppaa tehtäessä. Sen vuoksi hovioikeus katsoi ostajien menettäneen oikeutensa vedota virheeseen.

2.5. Velvollisuudesta reklamoida

Kun ostaja haluaa esittää vaatimuksia havaitsemansa virheen johdosta, on hänen ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista myyjälle. Jos myyjä vetoaa reklamaation viivästymiseen, tutkitaan, onko virheestä ilmoitettu ajoissa. Reklamaatioaika alkaa maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan kulua siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai hänen olisi tullut se havaita. Reklamaatiovelvollisuus koskee kaikkia virhetapauksia, mutta käytännössä suurin merkitys sillä on laatuvirhetapauksissa⁸⁹.

Ostaja voi vedota maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan vain sellaiseen laatuvirheeseen, jota hän ei ole voinut havaita kiinteistöä tarkastaessaan. Tarkastus on toimitettava tavanomaisella huolellisuudella⁹⁰, joten ostajan ei maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan tarvitse ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen vaatii teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostaja vastaa huolimattomuudestaan, jos kaikkia merkittäviä ominaisuuksia ei ole selvitetty esimerkiksi liian nopean tarkastuksen vuoksi⁹¹. Virheet, joita ei tavallisessa tarkastuksessa voi olla havaitsematta, jäävät nimittäin ostajan vahingoksi⁹². Käytännössä ostaja pystyy kuitenkin tarkastamaan kiinteistön perusteellisesti vasta saatuaan sen hallintaansa, sillä yleensä rakennuksen viat tulevan ilmi vasta siihen tehtävien muutos- tai korjaustöiden aikana. Ostajan on lähtökohtaisesti toimittava aktiivisesti ja huolellisesti. Kohtuulliseen reklamaatioaikaan kuuluu kuitenkin se, että ostajalla on tosiasiallinen mahdollisuus perehtyä havaitsemaansa virheeseen⁹³.

Reklamaatiota ei kuitenkaan maakaaren mukaan edellytetä, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Tähän tulen kuitenkin palaamaan myöhemmin jaksossa 4.2, jossa tarkastelen asiaa tarkemmin.

2.5.1 Virheet ja niiden seuraamukset

Maakaari tuntee kolmenlaisia virhetyyppejä. Niitä ovat maakaaren 2 luvun 17–19 §:en mukaan laatuvirhe, vallintavirhe ja oikeudellinen virhe. Merkityksellisiä kaupan kannal-

⁸⁹ HE 120/1994 vp, s. 64.

⁹⁰ HE 120/1994 vp, s. 62.

⁹¹ HE 120/1994 vp, s. 62.

⁹² Sisula-Tulokas 1992, s. 192.

⁹³ HE 120/1994 vp, s. 64.

ta ovat kiinteistön laadullisten ominaisuuksien ohella sen käyttömahdollisuuksia rajoittavat viranomaisten päätökset ja kolmansien kiinteistöön kohdistuvat käyttö- ja pantti-oikeudet⁹⁴. Laatuvirhe koskee kiinteistön tosiasiallisia ominaisuuksia, vallintavirhe kiinteistön vallintaa rajoittavaa viranomaisen päätöstä ja oikeudellinen virhe sivullisen kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta⁹⁵. Ostajalla on pääsääntöisesti oikeus esittää myyjälle vaatimuksia, jos kiinteistössä on virhe. Maakaaren 2 luvun 25 § vaatii ostajan ilmoittamaan reklamaatiossaan, minkälaisia vaatimuksia hän tulee virheen vuoksi esittämään. Vaatimuksia voivat olla hinnanalennus- ja/ tai vahingonkorvausvaatimus sekä kaupan purkamista koskeva vaatimus⁹⁶.

Ensisijainen seuraamus virheestä on virhettä vastaava kauppahinnan alentaminen⁹⁷. Hinnanalennusta voidaanakin pitää virheen peruseuraamuksena⁹⁸. Hinnanalennuksella (*actio quanti minoris*) tarkoitetaan suoritusta, jolla kaupan kohteen kauppahinta korjataan myyjän ja ostajan välillä niin, että se vastaa kaupan sopimuksenmukaisen hinnan ja sen todellisen arvon välistä suhdetta⁹⁹. Hinnanalennuksen tarkoituksena on siis poistaa ostajan ja myyjän suoritusten välillä vallitseva epäsuhta siten, että sopimussuhdetta ei kuitenkaan lakkauteta. Kauppahintaa alennetaan myyjän virhettä vastaavalla summalla sovitusta kauppahinnasta¹⁰⁰. Myyjän suoritusvelvollisuus riippuu siitä, missä määrin kaupan kohde poikkeaa sovitusta¹⁰¹.

Hinnanalennuksen edellytykset täyttyvät muita virheen seuraamuksia helpommin¹⁰². Ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta, kun kaupan kohteena oleva kiinteistö ei ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä ostajalla on oikeus edellyttää¹⁰³. Hinnanalennus tulee kysymykseen silloin, kun osapuolen tekemä sopimus pysyy voimassa ja hyvitetävänä on suorituksessa todettu virhe. Suorituksen virhe kompensoidaan ostajalle kauppahinnan alentamisella, ja muilta osin kauppasopimus jää muuttumattomana voimaan¹⁰⁴. Hinnanalennukseen virheen oikeuseuraamuksena ei liity olennaisuusvaatimusta, toisin

⁹⁴ HE 120/1994 vp, s. 24.

⁹⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 124.

⁹⁶ HE 120/1994 vp, s. 1.

⁹⁷ Niemi 2002, s. 217.

⁹⁸ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 169.

⁹⁹ Saarikoski 2006, s. 279.

¹⁰⁰ Niemi 2002, s. 233.

¹⁰¹ Lohi 1999, s. 43.

¹⁰² Hoffrén 2009, s. 9.

¹⁰³ HE 120/1994 vp, s. 69.

¹⁰⁴ Hemmo II 2003, s. 323.

kuin kaupan purkamisen kohdalla¹⁰⁵. Kuitenkaan mikä tahansa poikkeama tasosta, jota ostaja on voinut odottaa, ei ole virhe. Virheeltä edellytetään tietynlaista vaikutuksellisuutta eli sitä, että kauppaa ei todennäköisesti olisi tehty tai sen ehdot olisivat olleet toisenlaiset, jos ostajalla olisi ollut oikeat tiedot kaupan kohteesta.

Hinnanalennus tulee kysymykseen silloin, kun tietynsuuruinen kaupankohteen arvonalennus on osoitettavissa¹⁰⁶. Ostaja on tämän mukaisesti oikeutettu saamaan hinnanalennusta vain jos kaupan kohde on arvoltaan objektiivisesti arvioituna pienempi kuin sopimuksessa on ilmoitettu¹⁰⁷. Lisäksi arvonalennusta aiheuttaneen virheen on oltava niin merkityksellinen, ettei ostaja olisi siitä tietoisena tehnyt kauppaa ainakaan samaan hintaan tai samoilla ehdoilla¹⁰⁸. Velvoitteenmukaisen ja toteutuneen suorituksen poikkeamalla on siis oltava taloudellista arvoa¹⁰⁹. Suorituksen virheellisyydellä on siis olemassa tietty alaraja. Virheellisyyden tulee ylittää tämä merkityksellisyyden kynnykset, jotta kysymyksessä voisi olla sellainen virhe, joka voisi johtaa oikeusseuraamuksiin. Mikäli tämä kynnykset ei ylity, tarkoittaa se sitä, että virheperuste on vähäinen. Puutteellisuuden on yleensä oltava sellainen, jonka voi olettaa vaikuttaneen kauppaan¹¹⁰. Ostajalla on siten ns. toleranssikynnykset eli sietämisvelvollisuus vähäisiin vikoihin, jolloin myyjän vastuuseen ei voida vedota, eikä myöskään seuraamuksia määrätä¹¹¹.

Myöskään tuottamus ei ole hinnanalennuksen vaatimuksena, joten täysin huolellisesti toiminut myyjä, joka ei ole tiennyt, eikä ole voinutkaan tietää kaupan kohteen virheestä, voi joutua maksamaan hinnanalennusta¹¹². Hinnanalennus ei siten edellytä, että myyjä olisi menetellyt moitittavasti, joten se on seuraamuksena käytettävissä myös silloin, kun kiinteistössä on salainen laatuvirhe¹¹³. Ostaja voi vaatia hinnanalennusta silloinkin, kun virhe mahdollistaisi kaupan purkamisen. Mikäli ostaja kuitenkin haluaa pysyä kaupassa, hänellä on mahdollisuus turvautua hinnanalennukseen¹¹⁴.

¹⁰⁵ HE 120/1994 vp, s. 57.

¹⁰⁶ Niemi 2002, s. 233.

¹⁰⁷ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 256.

¹⁰⁸ HE 120/1994 vp, s. 59.

¹⁰⁹ Hemmo II 2003, s. 325.

¹¹⁰ Niemi 2002, s. 216.

¹¹¹ Niemi 2002, s. 293.

¹¹² Hoffrén – Vuorenpää LM 2009, s. 780.

¹¹³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 178.

¹¹⁴ HE 120/1994 vp, s. 57.

Ostaja voi saada hinnanalennuksen lisäksi korvausta vahingostaan. Maakaaren 2 luvun 32 §:n mukaan vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Jos myyjä kuitenkin pystyy osoittamaan, ettei kiinteistön virhe tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa. Myyjä vastaa siten vahingosta vain silloin, kun hän on toiminut huolimattomasti, joten korvausvastuun syntyminen edellyttää myyjän tuottamusta. Maakaaressa noudatetaan käännetyn todistustaakan periaatetta¹¹⁵.

Maakaaren 2 luvun 32 §:n mukaan vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko ja toisen sopijapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet. Määrältään vahingonkorvaus vastaa sopimuksen rikkomisesta syntynyttä vahinkoa¹¹⁶. Käytännössä vahingonkorvausta tuomitaan hinnanalennusta harvemmissä tapauksissa, sillä se edellyttää myyjän tuottamusta. Myyjän tuottamus onkin vahingonkorvauksen vaikein täytettävissä oleva edellytys. Usein käykin niin, että vahingonkorvauksena esitetyt korvausvaatimukset muuttuvat lopullisessa tuomiossa hinnanalennukseksi, sillä myyjän tuottamusta ei ole pystytty näyttämään toteen¹¹⁷.

Kaupan purku on ostajan oikeussuojakeinoista vaikutukseltaan järein virheenseuraamus¹¹⁸. Jos kiinteistön virhe on olennainen, ostaja saa maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaisesti valita, haluaako hän hinnanalennuksen sijasta purkaa kaupan. Vaatimus virheen olennaisuudesta rajoittaa kaupan purkamisen käyttömahdollisuutta¹¹⁹. Virheen olennaisuutta arvioidaan sen kokonaismerkityksen perusteella. Jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata, voidaan virhettä pitää olennaisena. Arvioinnilla on oltava objektiiviset perusteet, joten yksin ostajan oma käsitys ei tule ratkaisevaksi¹²⁰.

Ostaja menettää oikeutensa vaatia kaupan purkamista viimeistään kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Tämän jälkeen kauppa ei saa maakaaren 2 luvun 34.3§:n mukaan enää purkaa. Kaupan purku estyy lisäksi silloinkin, kun ostaja ei voi palauttaa kiinteistöä takaisin myyjälle, esimerkiksi siitä syystä, että hän on

¹¹⁵ Kasso 2005, s. 670.

¹¹⁶ Kasso 2005, s. 670.

¹¹⁷ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 170.

¹¹⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 258.

¹¹⁹ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 258.

¹²⁰ HE 120/1994 vp, s. 58.

myynyt sen edelleen. Ostajan velvollisuutena maakaaren 2 luvun 34§:n mukaan on nimittäin palauttaa kiinteistö takaisin myyjälle, mikäli kauppa puretaan. Mikäli ostaja on menettänyt kiinteistön sellaiselle, jolla on ollut siihen parempi oikeus, ei kuitenkaan ole este kaupan purkamiselle¹²¹.

Jos ostaja on toimenpiteillään olennaisesti alentanut kiinteistön arvoa, on hänellä oikeus purkaa kauppa maakaaren 2 luvun 34 §:n mukaan vain, mikäli hän korvaa arvonalentumisen myyjälle. Näin pyritään välttämään sellaisen tilanteen syntyminen, jossa ostaja tutkiakseen virheen laajuuden esimerkiksi purkaa kiinteistön sellaiseen kuntoon, ettei sitä voida palauttaa myyjälle kaupantekoa vastaavassa kunnossa. Myös ostajan panttaukset kiinteistöön huomioidaan¹²².

Kauppan purkaminen merkitsee näin ollen sitä, että sekä myyjän että ostajan velvollisuudet lakkaavat ja että jo tehdyt suoritukset on palautettava¹²³. Jos kauppa puretaan, ostajan on palautettava kiinteistön hallinta myyjälle ja myyjän palautettava kauppahinta tuottokorkoineen. Lisäksi ostajan on korvattava myyjälle kiinteistön käytöstä saamansa merkittävä hyöty. Myyjän on puolestaan hyvitetävä ostajalle tämän tekemät parannukset kiinteistöön¹²⁴.

2.5.2 Reklamaatiovelvollisuudesta sopiminen maakaaren 2:25§:stä poikkeavalla tavalla ja tällaisen sopimuksen sovittelu

Maakaaren 2 luvun 9.1§:n mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei toisin säädetä. Edelleen säädetään, että sopimuksella on mahdollista poiketa myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Maakaaren sopimussuhdetta koskevat säännökset ovat siten lähtökohtaisesti tahdonvaltaisia. Ottamalla vastuunrajoitusehdon sopimukseensa voivat osapuolet varautua ennakolta virhetilanteisiin. Ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.

¹²¹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 299.

¹²² Kasso 2005, s. 671.

¹²³ HE 120/1994 vp, s. 58.

¹²⁴ Kasso 2005, s. 671.

Asianosaiset saavat pääsääntöisesti vapaasti solmia kaupan ehdoista. Myyjällä ja ostajalla on sopimusvapautensa puitteissa mahdollisuus poiketa maakaaren mukaisesta reklaatiovelvollisuudesta. Poikkeaminen tapahtuu maakaaren 2:9.2:n nojalla. Maakaaren 2 luvun 9§:n mukaan asianosaiset voivat sopimuksella poiketa myyjälle ja ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Sopimuksella voidaan vaikuttaa maakaaren säännöksistä poikkeavalla tavalla riskinjakoon. Maakaaren 2:9§:n mukaisella sopimuksella voidaan osapuolten yhteisymmärryksessä rajoittaa tai esimerkiksi tarkentaa vastuuta reklaatiosta. Rajoituksista on sovittavatta yksilöidysti. Tällainen yksilöity sopimus saattaa olla kummankin osapuolen edun mukaista. Kiinteistön kaupan yhteydessä osapuolet voivat sopia sopimusrikkomusten seuraamuksista lain säännöksistä poikkeavalla tavalla esimerkiksi korvaamalla hinnanalennus ja vahingonkorvaus kiinteämääräisellä sopimussakolla¹²⁵.

Myyjän ja ostajan velvoitteet määräytyvät ensisijaisesti heidän tekemänsä sopimuksen perusteella¹²⁶. Reklamaatioon liittyvien oikeuksien rajoitusten tulee olla yksilöityjä. Ostajalle lain mukaan kuuluvia oikeuksia on mahdollista rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti, missä kohdin ja millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Näin selvennetään ostajan tietoisuutta siitä, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen, jolloin ostaja voi arvioida sen merkityksen myös sovittaessa kauppahinnasta¹²⁷. Kun ehdon tulee olla niin täsmällinen, että sen merkitys voidaan huomioida kiinteistön kauppahinnassa, voi ostaja suunnilleen ennakoita ne taloudelliset seuraamukset, joita sovituista rajoituksista saattaa seurata¹²⁸. Sopiminen voi muutoin tapahtua vapaamuotoisesti, kunhan vain kyseessä on yksilöity sopimus. Puutteellisesti yksilöity ehto ei luonnollisesti rajoita myyjän vastuuta¹²⁹.

Sopimukseen voidaan sisällyttää määräyksiä reklamaatiosta, kuten esimerkiksi, milloin ja miten reklamaatio on tehtävä¹³⁰. Osapuolet voivat tehdä sopimuksen, jossa saatetaan täsmentää yksilöity enimmäisaika, jonka kuluessa sopimuksenvastaisesta toiminnasta on ilmoitettava. Eräs reklamaatioehdon muotoilun avainkohdista on, luetaanko määräaika suorituksen tekemisestä vai siitä, kun virhe on tullut ostajan tietoon. Ehto on usein

¹²⁵ HE 120/1994 vp, s. 51.

¹²⁶ HE 120/1994 vp, s. 50.

¹²⁷ HE 120/1994 vp, s. 51.

¹²⁸ Kartio, oikeustieto 4/2004, s. 2.

¹²⁹ Hoffrén 2011, s. 270.

¹³⁰ Taxell 1972, s. 471.

edullinen myyjälle etenkin silloin, kun reklamaatiolle varattava aika kytetään suorituksen tekemiseen. Silloin mahdollinen virheen havaitsemista hidastava syy on lähtökohteisesti ostajan vastuulla. Ehto myös rajaa tehokkaasti mahdollisuuksiin tehdä jälkikäteisiä vaatimuksia ja takaa nopean tiedon mahdollisesta suoritusvirheestä. Tiedolla voi olla merkitystä myös virheen korjaamiskustannusten rajoittamiseksi¹³¹.

Reklamaatioajasta sovitaan harvoin maakaaren 2:25§:n säännöksistä poikkeavalla tavalla. Kyllästinen on katsonut, että yksittäistapauksissa reklamaatioajaksi on mahdollista sopia hyvinkin paljon maakaaren 2:25:n mukaista viiden vuoden reklamaatioaikaa lyhyempi aika. Näin voitaisiin tehdä esimerkiksi tilanteessa, jossa konkurssipesä myy kiinteistön, jolla ei ole rakennuksia tai rakennukset myydään purkukuntoisina. Osapuolten edun mukaista on, että mahdollisten virhetilanteiden selvittäminen nopeasti. Muussa tapauksessa voi olla, että konkurssimenettely loppuu, eikä ostaja voi käytännössä esittää mitään tahoja vastaan virheeseen liittyviä vaatimuksia¹³².

Käytännössä sopimuksia erilaisesta riskinjaosta tehdään harvoin¹³³. Seuraavaksi tarkastelen tapausta KKO 2014:70, jossa korkeimman oikeuden ratkaistavana oli kysymys siitä, onko asianosaisten tekemää sopimusta pidettävä kiinteistön kauppakirjan täydennyksenä vai itsenäisenä kiinteistön virheiden korvaamista koskevana sopimuksena, sekä siitä, ovatko ostajat sopimuksella sitovasti luopuneet oikeudestaan esittää kiinteistön kauppaan liittyviä vaatimuksia. Mikäli sopimus katsottaisiin kauppakirjan täydennykseksi, tulisi vielä arvioitavaksi kysymys siitä, onko sopimuksen sisältämä vastuunrajoitus ollut maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla yksilöity.

Pariskunta osti kiinteistön, jossa havaittiin virheitä pian kaupan jälkeen. Kolme kuukautta kaupanteon jälkeen osapuolet tekivät sopimuksen rakennusvirheiden korvaamisesta. Sopimuksen mukaan myyjät maksoivat virheistä kertakaikkisena korvauksena ostajille 15 000 euroa. Samalla sovittiin, että tämän jälkeen osapuolilla ei ollut mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan kiinteistön kaupan osalta.

Ostajat vaativat kanteessaan noin kaksi vuotta kiinteistön kaupan jälkeen ilmenneiden virheiden perusteella hinnanalennusta. Myyjät kiistivät kanteen vedoten osapuolten väliseen sopimukseen. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla katsottiin, että kysymys oli kauppakirjaan nähden itsenäisestä sopimuksesta, jonka sitovuutta ei tullut arvioida välittömästi maakaaren kiinteistön kauppaa koskevien säännösten vaan

¹³¹ Hemmo 2005, s. 212 -213.

¹³² Kyllästinen 2010, s. 142 -143.

¹³³ Kyllästinen 2010, s.366.

yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla, ja että ostajat olivat luopuneet sitovasti oikeudestaan esittää uusia vaatimuksia.

Ratkaisussa KKO:2014:70 katsottiin tehty sopimus päteväksi. Ratkaisun mukaan kaupan jälkeen kaikki vastuut on rajattavissa pois, mutta kaupan yhteydessä se ei ole mahdollista, sillä maakaari edellyttää yksilöintiä. Vastuunrajoitusehto on kirjoitettava niin selkeästi, että molemmat osapuolet sen ymmärtävät. Sopimuksessa on sitouduttu kerta-kaikkiseen korvaukseen ja luovuttu korvausta vastaan oikeudesta esittää muita vaatimuksia kiinteistön kaupan osalta. Korkein oikeus katsoi, että vaikka sopimuksen otsikointi ja virheiden yksilöinti sinänsä tukevat ostajien tulkintaa, on sopimuksessa nimenomaisesti sovittu, ettei korvauksen suorittamisen jälkeen osapuolilla ole vaatimuksia toisiaan kohtaan kaupan osalta. Ostajat ovat näin sitovasti luopuneet oikeudestaan vaatia kanteella korvausta kiinteistössä ilmenneiden uusien virheiden perusteella.

Pätevästi tehty sopimus on lähtökohtaisesti pysyvä eli lopullinen (*pacta sunt servanda*). Sopijapuoli on yleensä velvollinen täyttämään sitoumuksensa¹³⁴. Sopimusten sidonnaisuuden periaatetta voidaan pitää sopimusoikeuden kulmakivenä. Sopimusten sidonnaisuuden periaatetta ei voida kuitenkaan käsittää sellaiseksi, että osapuolten tulisi aina toimia täsmälleen sopimusten edellyttämällä tavalla riippumatta tapahtumien myöhemmästä kehityksestä. Sopimusten sitovuuden periaate väistyy tietyin edellytyksin¹³⁵. Kohtuuttomiin lopputuloksiin voidaan puuttua sovittelun avulla. Kohtuullistamisen tarve voi syntyä OikTL 36§¹³⁶:n nojalla sillä perusteella, että ehto on kohtuuton tai että sen soveltaminen yksittäisessä tapauksessa johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvioitaessa huomioidaan sopimuksen sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet ja muut seikat.

Yksilöity sopimus voi tulla OikTL 36§:n nojalla sovittelun kohteeksi. Tarkasteltavana on tällöin sopimus kokonaisuudessaan¹³⁷. Yksittäisen ehdon sovittelu voi johtaa koko sopimusjärjestelyn kohtuullisuuden tarkistamiseen¹³⁸. Reklamaatiolauseketta on mahdollista sovitella, mikäli se on laadittu niin, että sen noudattaminen on vaikeaa ja johtaa

¹³⁴ HE 247/1981 vp, s.12.

¹³⁵ HE 247/1981 vp, s. 3.

¹³⁶ Ruotsissa vastaava säädös:Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 36§.

¹³⁷ HE 120/1994 vp, s. 53.

¹³⁸ Kaisto – Lohi 2013, s. 146.

oikeudenmenetykseen. Sovitteluun voi johtaa muun muassa hyvin lyhyeksi sovittu reklamaatioaika sekä reklamaatioon liittyvät muut muodollisuudet. Lisäksi sellaiset reklamaatiolausekkeet, joissa asetetaan reklamaatiovelvollisen tiedolliset ja taidolliset edellytykset huomioiden aivan liian ankaria tarkastusvelvollisuuksia on pidettävä kohtuuttomina¹³⁹. Kohtuuttomaksi saattaa sopimuksen tehdä se, että toiselle osapuolelle syntyy sen nojalla velvollisuus tehdä suhteettomia taloudellisia uhrauksia¹⁴⁰.

Ratkaisussaan KKO:2012:72 korkein oikeus otti kantaa vastuunrajoitusehdon sitovuuteen kiinteistönkaupassa, jonka molemmat osapuolet olivat oikeushenkilöitä. Vastuunrajoituslausekkeen mukaan ostaja otti "vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa, ja olivatko ne olleet kaupantekohetkellä mahdollisesti piileviä tai oliko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia". Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan vastuunrajoitusehto oli riittävästi yksilöity ja ostaja oli ottanut harkitun liiketaloudellisen riskin kauppakirjan allekirjoittaessaan. Merkitystä on lisäksi annettu sille, että ostaja oli ollut pitkän ajan vuokralaisena käsillä olevassa kiinteistössä ja tuntenut sen hyvin.

Maakaaren säännökset koskevat kaikkia kiinteistön kauppvoja. Säännökset ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista on mahdollista usein syrjäyttää sopimuksella. Ostajan oikeuksia heikentävä ehto on yksilöitävä edellä kuvatulla tavalla. Asuinkiinteistön kaupassa säännökset ovat ostajan eduksi pakottavia silloin, kun myyjänä on kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja¹⁴¹. Maakaaren 2 luvun 10§:n 1 kohdan mukaan sopimusehto, joka poikkeaa 17–34§:n säännöksistä ostajan vahingoksi, ei ole sitova, mikäli kiinteistö on hankittu elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä. Kohdan mukaisesti pakottavia ovat siten esimerkiksi kiinteistön virhettä, virheen arvioinnin ajankohtaa, reklamointia, viivästystä ja sopimusrikkomuksen oikeusseuraamuksia koskevat säännökset¹⁴². Maakaaren 2:10.2 mukaisesti myyjä ei saa tällöin myöskään vedota 25§ 2 momentissa säädettyyn 5 vuoden määräaikaan, jonka kuluessa ilmoitus virheestä on tehtävä. Ostajalla on oikeus korvaukseen myöhemminkin ilmenevästä virheestä¹⁴³.

¹³⁹ HE 247/1981 vp, s.12. ks. myös HE 120/1994 vp, s. 53.

¹⁴⁰ Kaisto – Lohi 2013, s. 147.

¹⁴¹ HE 120/1994 vp, s. 1.

¹⁴² Maakaarityöryhmä 1993, s. 96.

¹⁴³ Maakaarityöryhmä 1993, s. 96.

Pääsääntöisestä kiinteistön kaupassa vallitsevasta sopimusvapaudesta huolimatta, tietyt ehdot ovat lisäksi säädetty kielletyiksi 2 luvun 11§:n mukaisesti. Kiinteistönkaupassa ei sallita ehtoja, jotka rajoittavat kiinteistön omistajalle säännönmukaisesti kuuluvia oikeuksia. Tällaiset rajoitukset voisivat nimittäin olla haitallisia kiinteistön vaihdannalle¹⁴⁴.

¹⁴⁴ Maakaarityöryhmä 1993, s. 97.

3. Reklamaation oikea-aikaisuus

Virheilmoitus on maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Reklamaatio on siten tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun velkoja on saanut tietää reklamaation perusteesta¹⁴⁵. Laatuvirheestä tai sopimusrikkomuksesta on reklamoitava viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta luovutettiin.

Reklamaatiosäännös sisältää joustavan aikäsitteen reklamaatioilmoituksen tekemiselle. Reklamaatioaika ei ole tarkasti määritelty kalenterin tai kellon mukaan¹⁴⁶, silti reklamaatio on aina sidottu aikaan¹⁴⁷. Kohtuullisen ajan pituus antaa tilaisuuden erilaisille tulkinnoille, joten reklamaation tekijän ei koskaan pidä aiheettomasti lykätä virheilmoituksen laatimista¹⁴⁸. Hyvä sopimuskäytäntö edellyttää toimijoilta aktiivisuutta reklamaatiotapauksissa¹⁴⁹.

Reklamoinnin oikea-aikaisuuden arviointi tiivistyy lopulta kahteen kysymykseen:

1. Milloin ostaja on havainnut virheen tai milloin hänen olisi pitänyt se havaita?
2. Onko 1. kohdassa olevan ajankohdan ja reklamaation välinen aika ollut kohtuullinen?¹⁵⁰

3.1. Kohtuullinen reklamaatioaika

Reklamaation on maakaaren mukaan tapahduttava kohtuullisessa ajassa. Reklamaatioaika virheestä alkaa kulua siitä, kun ostaja havaitsi tai hänen olisi pitänyt havaita virhe. Sama on voimassa, jos ostaja haluaa vedota maakaaren 2 luvun 23 tai 24 §:ssä tarkoitettuihin sopimusrikkomuksiin. Ostajan on ilmoitettava myös vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa myyjälle. Reklamaatioajan pituus vaihtelee tapauksittain¹⁵¹. Se, mistä virhetypistä yksittäistapauksessa on kyse, vaikuttaa myös reklamaatioajan alkamiseen. Tästä syystä yleisellä tasolla on vaikea arvioida kohtuullisen reklamaatioajan pituutta. Rek-

¹⁴⁵ Rudanko 1994, palsta 692.

¹⁴⁶ Bärlund 2002, s. 163.

¹⁴⁷ Taxell 1972, s. 474.

¹⁴⁸ Hemmo 2005, s.213.

¹⁴⁹ Hemmo 2005, s. 211.

¹⁵⁰ Hoffrén 2013, s. 183.

¹⁵¹ Taxell 1972, s. 474.

laimaatioajan pituuteen vaikuttavat paitsi virhetyyppi myös kaupan kohde sekä tapauksen muut olosuhteet¹⁵².

Reklamaatiosäännöksen tavoitteena on selvittää virhetilanteet nopeasti¹⁵³. Siitä huolimatta, että tarkkaa aikarajaa ilmoituksen tekemiselle ei ole laissa asetettu, kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy se, että ostajalla on tarpeeksi aikaa tutkia havaitsemaansa seikkaa. Ostajalle on annettava riittävästi aikaa pohtia ja miettiä miten aikoo tilanteessa toimia. Ostajalle on varattava mietintäaikaa¹⁵⁴. Samoin ostajan tulee voida tarvittaessa neuvotella asiantuntijan kanssa siitä, oikeuttaako virhe vaatimukseen myyjää kohtaan¹⁵⁵. Kohtuulliseen aikaan katsotaan siis kuuluvan ainakin asiassa tarvittavan materiaalin hankintaan ja keräämiseen kuluvan ajan lisäksi neuvottelut esimerkiksi asianajajan kanssa.

Virheen havaitsemisen ajankohta käynnistää reklamaatiovelvollisuuden. Tällöin sillä ajankohdalla, milloin ostajan on katsottava havainneen virheen tai milloin hänen olisi pitänyt se havaita, on merkitystä ratkaistaessa, onko ostaja ilmoittanut virheestä kohtuullisessa ajassa. Tarkemmin sanoen aika, jolloin virheen vaikutukset tulevat ostajan tietoisuuteen, ratkaisee reklamaatiovelvollisuuden alkamisen. Tavallisesti ostajan edellytetään havainneen virheen merkityksen, kun on käynyt ilmeiseksi, että virheen vaikutusten esilletulon syynä voi olla rakennusvirhe¹⁵⁶. Arvioinnissa otetaan huomioon ostajan edellytykset havaita seikka virheeksi kiinnittämällä huomiota ostajan yleiseen elämäkokemukseen ja tavanomaiseen tietämykseen. Myös yksittäistapauksessa ilmitulevat seikat otetaan huomioon, kuten esimerkiksi se erityinen asiantuntemus, joka ostajalla mahdollisesti on kiinteistöalalta¹⁵⁷. Arviointi on kuitenkin pohjimmiltaan objektiivista. Pelkästään se seikka, että rakennusvirheestä johtuvan liiallisen kosteuden ulospäin näkyvänä oireena voi ilmestyä läikkiä seinäpinnoitteeseen, ei tarkoita sitä, että rakentamiseen perehtymättömän ostajan pitäisi tämän perusteella ymmärtää kyseessä olevan rakennusvirheen. Ostajan on ensin päästävä tai hänen olisi pitänyt päästä selville myös virheen merkityksestä¹⁵⁸. Näin ollen ostaja ei voi vedota siihen, että hän on päässyt selville virheen merkityksestä vasta myöhempänä ajankohtana, jos ostajan olisi tullut tietää

¹⁵² Sisula-Tulokas 1992, s. 211.

¹⁵³ HE 120/1994 vp, s. 64.

¹⁵⁴ Hultmark 1996, s.59.

¹⁵⁵ HE 120/1994 vp, s. 64.

¹⁵⁶ HE 14/1994 vp, s. 116.

¹⁵⁷ HE 120/1994 vp, s. 64.

¹⁵⁸ HE 14/1994 vp, s. 117.

vian merkityksestä¹⁵⁹. Kohtuullista aikaa arvioitaessa on täten kiinnitettävä huomiota sen alkamisajankohtaan liittyviin näkökohtiin¹⁶⁰.

Kiinteistön virheet tulevat esille usein vasta pidempiaikaisen asumisen jälkeen tai korjaus- tai muutostöiden aikana¹⁶¹. Ostajalle ei lähtökohtaisesti aseteta velvollisuutta tutkia kaupan kohteen kuntoa, vaan riittää, että ostaja havaitsee viat, jotka tulevat esille kiinteistön normaalissa käytössä. Epäilyttäviä seikkoja havainneelle ostajalle sen sijaan syntyy velvollisuus ottaa niistä selvää, joten erityisestä syystä ostajalle voi syntyä se- lonottovelvollisuus kohteen kunnosta¹⁶². Ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen josta- kin seikasta silloin, kun hänellä samalla on käsitys sen merkityksestä. Ostaja ei siis menetä oikeuttaan reklamoida virheestä, jos myyjä on esimerkiksi vain lyhyesti maininnut seikasta, mutta ostajan ei kohtuudella voida olettaa ymmärtäneen sen vaikutuksia¹⁶³.

Milloin kohtuullinen reklamaatioaika on sitten kulunut umpeen? Ja mitä kohtuullinen reklamaatioaika käytännössä tarkoittaa? Käsitteen ongelmana voidaan pitää sen epä- määräisyyttä, joten viimekädessä kohtuullinen reklamaatioaika ratkaistaan tuomiois- tuimessa kokonaisarviointina. Kohtuullisen reklamaatioajan pituus tilanteesta ja eri teki- jöistä riippuen vaihtelee¹⁶⁴. Tästä syystä yleisesti sovellettavaa, tarkkaa aikarajaa ei ole mahdollista antaa¹⁶⁵. Kuitenkin joitakin johtopäätöksiä kohtuulliseksi katsottavan ve- toamisajan pituudesta voidaan tehdä oikeuskäytännön nojalla¹⁶⁶. Käytännössä kohtuulli- sena reklamaatioaikana ei voida pitää kovinkaan pitkää harkinta-aikaa, ja usein ostajan tulisikin reagoida virheeseen muutaman kuukauden kuluessa virheen havaittuaan. On myös tärkeää, että myyjälle jää mahdollisuus itse tutustua virheeseen. Myyjälle tulisi varata mahdollisuus todeta tilanne ja tarkastaa kiinteistön virhe¹⁶⁷.

Tuomioistuimen on arvioitava ajan kulumisen merkitys kussakin tilanteessa¹⁶⁸. Virhee- seen vetoamisajan sääntelemättömyyden taustalla voidaan nähdä käytännön tilanteiden moninaisuus. Tapauskohtainen harkinta edellyttää joustavuutta, johon sääntelemättö-

¹⁵⁹ Keskitalo 2005, s. 173.

¹⁶⁰ Ämmälä 1993, s. 178.

¹⁶¹ HE 120/1994 vp, s. 66.

¹⁶² Hoffrén 2013, s. 184.

¹⁶³ HE 120/1994 vp., s. 64.

¹⁶⁴ Ämmälä 1993, s. 178.

¹⁶⁵ Koskinen 2004, s. 135.

¹⁶⁶ Ämmälä 1993, s. 185.

¹⁶⁷ Kasso 2014, s. 270.

¹⁶⁸ Ämmälä 1993, s. 178.

myys antaa mahdollisuuden¹⁶⁹. Yleisimpinä kohtuullisen ajan pituuteen vaikuttavina seikkoina voidaan pitää osapuolten asemaa, reklamaatioon oikeutetun henkilökohtaisia ominaisuuksia muutoinkin, virheen laatua ja muita tapauskohtaisia olosuhteita. Tilanne ratkaisee, mitä seikkaa harkinnassa korostetaan¹⁷⁰. Kuitenkaan ostajan itsensä aiheuttama este tehdä reklamaatio kohtuullisessa ajassa ei voi pidentää reklamaatioaikaa¹⁷¹.

Oikeuskirjallisuudessa on pohdittu kohtuullisen ajan käsitettä. Keskitalo on pitänyt joissakin käräjä- ja hovioikeusratkaisuissa hyväksytyä viiden tai jopa kuuden kuukauden ylittävää reklamaatioaikaa aivan liian pitkänä. Hän perustelee kantaansa reklamaatio säännöksen tarkoituksella suojata myyjää kohtuuttoman pitkän ajan jälkeen esitettäviltä vaatimuksilta. Keskitalo korostaa, että erityisesti asuntonsa myyneen yksityishenkilön on voitava selvittää taloudelliseen asemaansa vaikuttavat seikat nopeasti, sillä usein hän ostaa vanhan asunnon tilalle uuden. Näin ollen hänellä on erityisen tärkeää selvittää tilanne. Lisäksi Keskitalo painottaa sitä, ettei ostajan edellytetä heti kykenevän yksilöimään vaatimuksiaan, vaan riittävänä on pidetty alustavien vaatimusten esittämistä reklamaatioilmoituksessa, jolloin tarkempia tutkimuksia ei heti vaadita. Riittävänä on pidetty sitä, että ostaja ilmoittaa tuleeko vaatimaan kaupan purkua tai hinnanalennusta¹⁷². Keskitalo esittää kohtuulliseksi reklamaatioajaksi 3-4 kuukauden aikaa¹⁷³. Joka tapauksessa yli 6 kuukauden aikaa reklamaatiolle on hänen mielestään jo hyvin vaikea perustella¹⁷⁴. Myös Kyllästinen pitää viiden kuukauden reklamaatioaikaa pääsääntöisesti kohtuullisen reklamaatioajan enimmäisaikana. Kyllästinen perustelee näkökohtaansa juuri myyjän suojaamisella. Ostajalta on vaadittava virhetilanteissa aktiivisuutta¹⁷⁵.

Koskinen on puolestaan tarkastellut, että kuluttajavalituslautakunnan ja hovioikeuksien asuntokauppariitojen ratkaisukäytännössä on yleensä hyväksytty 3-4 kuukauden reklamaatioaika¹⁷⁶. Myöhemmin tehty reklamaatio on useissa tapauksissa katsottu myöhästyneeksi. Kohtuulliselle reklamaatioajalle ei ole kuitenkaan asetettu kiinteitä rajoja, vaan hyvinkin pitkä reklamaatioaika, on voitu katsoa kohtuulliseksi. Ratkaisussa KVL dnro 00/82/276 (TI) kymmenen kuukauden reklamaatioaikaa pidettiin kohtuullisena, sillä kosteusvauriot selvisivät vasta asiantuntijan tekemässä tarkastuksessa. Reklamaatio

¹⁶⁹ Ämmälä 1993, s. 174.

¹⁷⁰ Ämmälä 1993, s. 189.

¹⁷¹ Saarnilehto DL 2010, s. 155.

¹⁷² Keskitalo 2012, s. 65.

¹⁷³ Keskitalo 2007, s. 63.

¹⁷⁴ Keskitalo 2012, s. 66.

¹⁷⁵ Kyllästinen DL 2013, s. 351.

¹⁷⁶ Koskinen 2004, s. 135.

koskien huoneiston kylmyyttä, pesuhuoneen kohonneita kosteusarvoja ja saunottaessa rakenteisiin pääsevää kosteutta tehtiin ajoissa, koska ostajat eivät voineet havaita huoneiston kylmyyttä ennen ilmojen kylmenemistä. Ostajien ei voitu olettaa päässeen selville pesuhuoneen kosteusvaurioista tai ilmanvaihtokanavien ja viemäriputkien läpivientien tiivistyksen puutteista ennen asiantuntijan tekemää tarkastusta. Lisäksi asiassa vaikutti se, että lautakunta katsoi myyjien tienneen huoneiston kylmyydestä ja vetoisuudesta¹⁷⁷.

Kuluttajariitalautakunta on uudemmassa ratkaisukäytännössään Keskitalon tarkastelun mukaan avannut kohtuullisen ajan käsitteen ja asettanut reklamaation tekemiselle takarajaksi 6 kuukautta. Ratkaisu on perusteltavissa muun muassa sillä, että näin 3-4 kuukautta ylittävät käräjä- ja hovioikeuksissa hyväksytyt reklamaatioajat ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntö yhtenevät. Keskitalo onkin korostanut osapuolten oikeusaseman kannalta oleellisena käsitystä yleisesti hyväksytystä kohtuullisesta ajasta. Hän uskoo tuomioistuinten ja kuluttajariitalautakunnan yhteisen linjan olevan keino vähentää riitoja, jota voidaan pitää jo arvona sinänsä¹⁷⁸. Ratkaisussa KRL dnro 2262/82/08 lautakunta totesi, että reklamaatio, joka tehtiin viiden kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta, on tehty varsin myöhään virheen havaitsemisen jälkeen. Kuitenkin, koska myyjien mahdollisuudet muodostaa käsitys virheestä ja vaadituista seuraamuksista, eivät olleet reklamaation viivästymisen johdosta merkittävästi heikentyneet, lautakunta katsoi, että reklamaatio tehtiin kohtuullisen ajan kuluessa¹⁷⁹. Tulkitseen lautakunnan päätyneen ratkaisunsa siitä syystä, ettei myyjien katsottu tarvitsevan suojaa.

Kohtuullisen reklamaatioajan pituus harkitaan kussakin yksittäisessä tilanteessa erikseen. Ostajalle annetaan kuitenkin riittävästi aikaa selvittää virheellisyys ja sen merkitys kaupan kannalta. Kun virheen vaikutukset ovat selvillä, voi ostaja vasta sen jälkeen ymmärtää, mitä vaatimuksia hän niiden perusteella voi esittää¹⁸⁰. On siis selvää, että kohtuulliseen aikaan on sisällytettävä vähintään tähän kuluva aika. Kohtuullista aikaa arvioitaessa on otettava huomioon lisäksi se, että ostajalle välttämättömien lausuntojen ja raporttien saaminen voi kestää. Reklamaatio on voitu tehdä oikea-aikaisesti vielä

¹⁷⁷ KVL 07.09.2001 dnro 00/82/276 sekä Koskinen 2004, s. 136.

¹⁷⁸ Keskitalo 2012, s. 66-67.

¹⁷⁹ KRL 10.06.2009 dnro 2262/82/08

¹⁸⁰ Niemi 2002, s. 271-272.

vuodenkin päästä ensimmäisistä virrehavainnoista, kun virheen selvittely on vienyt aikaa¹⁸¹.

Säännös kohtuullisesta reklamaatioajasta on säädetty molempien kaupan osapuolten suojaksi. Toisaalta on huomioitava myyjän halukkuus päästä selville ostajan mahdollisista vaatimuksista mahdollisimman pian kaupan teosta, ja toisaalta taas ostajan etu. Ostajan ei tule kuitenkaan liiaksi kiirehtiä vaatimusten tekemistä, vaan virhettä on ensin tarkasteltava, jotta sen vaikutukset ovat selvillä. Kohtuullinen reklamaatioaika antaa ostajalle aikaa tutkia virhettä, joten virheestä ei täydy ilmoittaa samana päivänä sen havaitsemisesta.

Pitäisikö kohtuullisen ajan vaatimukselle pyrkiä osoittamaan yleisellä tasolla tarkempi sisältö esimerkiksi kiinteiden aikamäärien muodossa? Oikeuskirjallisuudessa Niemi on muun muassa katsonut, että kiinteitä aikoja ei tarvita. Hän perustelee kantaansa sillä, että säännös on tarkoituksellisesti muotoiltu joustavaksi ja avoimeksi siitä syystä, että yksittäistapausten olosuhteet ohjaavat kohtuullisen ajan harkintaa¹⁸². Vallitsevien olosuhteiden mukaan on näin ollen harkittava, onko ostaja reklamoinut virheeseen oikeassa ajassa. Harkinnassa otetaan huomioon myös myyjän oikeussuojan tarve¹⁸³. Toisaalta on esitetty, että asetettaisiin edes jonkinlainen peukalosääntö, joka auttaisi ennakoimaan tuomioistuinten ratkaisuja. Kyllästinen pitää tällaisen ohjaavan säännön asettamista toivottavana muun muassa siksi, että se omalta osaltaan vähentäisi asioiden saattamista tuomioistuinten ja kuluttajariitalautakunnan ratkaistaviksi¹⁸⁴. Kuitenkaan hänkään ei kannata ehdotonta määräaika¹⁸⁵. Ehdottoman määräajan asettamista en puolla itsekään, mutta Kyllästisen ajatus ohjaavasta säännöstä voisi tuoda selkeyttä nyt melko epäselvään ja epämääräiseen kohtuullisen ajan käsitteeseen. Itse kannattaisin oikeuskirjallisuudessa usein esitettyä noin kolmen kuukauden pituista kohtuullista reklamaatioaika. Oikeuskirjallisuuden tasolla kolmen kuukauden ohjeellista aikaa voitaisiin tyypillisissä tapauksissa pitää kohtuullisena, jättäen kuitenkin tilaa myös tapauskohtaiselle harkinnalle.

¹⁸¹ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 379.

¹⁸² Niemi 2002, s. 272.

¹⁸³ Niemi 2002, s. 273.

¹⁸⁴ ks. Kyllästinen DL 2013, s. 351.

¹⁸⁵ Kyllästinen 2010, s. 358.

Kohtuulliseksi katsottu reklamaatioaika käsittää yleisesti vain muutaman kuukauden siitä, kun virheen merkitys on selvinnyt¹⁸⁶. Vaurioiden laajuuden toteamisen jälkeen ostajalla on mahdollisuus käyttää vielä jonkin verran aikaa virheen merkityksen selvittämiseksi¹⁸⁷. Kohtuullista reklamaatioaikaa arvioidessa huomioon on otettava paitsi ajan kulumisen myös se, onko reklamaatiolle asetettujen tavoitteiden toteutuminen vaikeutunut virheen havaitsemisen ja reklamaation tekemisen välisenä ajankohtana¹⁸⁸. Yksittäistapauksellisiin seikkoihin sidoksissa olevan kohtuullisen reklamaatioajan käytännön vaihtelevuus on toisaalta hyvin ymmärrettävää eikä liiallinen sitoutuminen kaavamaisiin sääntöihin ole siksi suotavaa¹⁸⁹.

3.1.1. Virheen laadun ja laajuuden merkitys

Reklamaatioaika voi vaihdella esimerkiksi virheen laadun mukaan. Virheen laadulla on vaikutusta etenkin silloin, kun virheen korjausmahdollisuuden selvittely vie aikaa. Myös virheen korjauskustannusarvion saaminen voi kestää. Kohtuullinen aika reklamoida virheestä on tällöin pidempi kuin niissä tapauksissa, joissa virhe ei edellytä selvittelyä. On mahdollista, että reklamaatiolle varattu kohtuullinen aika vaihtelee myös saman kiinteistön eri virheiden osalta¹⁹⁰.

Laadultaan ja laajuudeltaan hankalimpien virheiden osalta reklamaatioaika on pidempi kuin selkeiden virheiden osalta. Turun hovioikeuden tapauksessa 22.6.2005, S 04/978 pätevä reklamaatio on tapahtunut noin vuosi sen jälkeen, kun vika varmuudella on havaittu. Käräjäoikeuden ratkaisun perusteluista ilmenee, että vuoden pituista reklamaatioaikaa siitä, kun ostajat ovat havainneet vian, on pidettävä melko pitkänä. Käräjäoikeus on arvioidessaan reklamaation tekemiseen kulunutta aikaa huomionut 1) ettei kohteessa teetetty kuntotarkastusta 2) myyjä on ostajien yhteydenottoyrityksistä huolimatta ollut passiivinen 3) ongelman laajuus ja kustannukset ovat selvinneet ostajille vasta tarvantarkastuksen jälkeen. Näillä perusteilla käräjäoikeus katsoi, ettei kohtuullinen reklamaatioaika ole ehtinyt ylittyä. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion. Hovioikeus totesi, että laadultaan ja laajuudeltaan hankalimpien virheiden osalta kohtuullinen

¹⁸⁶ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 379.

¹⁸⁷ Koskinen 2004, s. 136.

¹⁸⁸ Hoffrén 2013, s. 189.

¹⁸⁹ Hoffrén 2013, s. 188, sekä Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 134–135.

¹⁹⁰ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 379.

reklamaatioaika on pitempi kuin selvien virheiden osalta. Tässä tapauksessa hovioikeus ymmärsi ostajan tarpeen neuvotella asiantuntijan kanssa vian laajuudesta ja korjaustarpeesta, mutta katsoi, etteivät ostajat olleet edes väittäneet ryhtyneensä tällaisiin toimenpiteisiin virheen havaitsemisen ja reklamaation välisenä noin vuoden kestäneenä aikana. Hovioikeus totesi, ettei sillä seikalla, että talossa ei ennen kauppaa ollut tehty kuntotarkastusta tai myyjän suhtautumisella muita asioita koskeviin reklamaatioihin, ole kohtuullista reklamaatioaikaa pidentävää vaikutusta. Hovioikeus katsoi, etteivät ostajat olleet ilmoittaneet virheestä kohtuullisessa ajassa. Kun myyjä ei myöskään ollut toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, ovat ostajat menettäneet oikeuden vedota virheeseen.

Virheperusteen tarkemmalle laadulle on annettu myös merkitystä. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa SJ 23.11.1999, dnro 98/81/2819 puhelinlinjan puuttumista ei pidetty yllättävänä varustetason puutteena kiinteistön aikaisempi käyttö huomioiden. Puhelinlinjan puuttuminen on varmuudella ollut todennettavissa vasta silloin, kun kiinteistöä on yritetty kytkeä puhelinverkkoon, mikä tapahtui ostajan muutettua kohteeseen. Tässä tapauksessa ostaja reklamoi virheestä kohtuullisen ajan puitteissa, mutta ostajalla olisi saamiensa tietojen perusteella ollut erityinen syy selvittää puhelinlinjojen olemassaolo jo ennen kauppaa. Lautakunta piti uskottavana, että puhelinlinjan olemassaolosta oli keskusteltu ennen kaupan tekoa, joten ostajan olisi pitänyt ymmärtää, ettei myyjän edustaja ollut varmasti tietoinen siitä, ettei toimivaa puhelinlinjaa ollut. Ostajalle annetut sähköpiirrustukset eivät nekään osoittaneet, että puhelinlinja olisi olemassa¹⁹¹.

Monet laadulliset puutteet voidaan havaita hyvinkin pian kaupanteon jälkeen. Esimerkiksi saastuneen maaperän osalta reklamaatioaika saattaa joissakin tapauksissa olla melko lyhyt¹⁹². Näin etenkin sellaisissa tapauksissa, joissa saastuminen on helposti havaittavissa eikä sen todentamiseksi vaadita lisätutkimuksia.

¹⁹¹ Simonen 2000, s. 144.

¹⁹² Niemi 2002, s. 273.

3.1.2. Asiantuntemuksen vaikutus arviointiin sekä henkilön kyky toimia tietyssä ajassa

Kohtuulliseen aikaan vaikuttaa, kuinka pian ostajalla on edellytykset ratkaista, onko reklamaatioilmoituksen tekemiselle aihetta. Tällöin nousee arvioinnin kohteeksi asianosaisten asiantuntemus ja asema.

Asianosaisten asiantuntemuksella voi olla vaikutusta arvioitaessa reklamaation tekemiselle varattua aikaa. Esimerkiksi arvioidessa sitä, milloin ostaja on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita virhe, merkitystä on muun muassa ostajan asemalla ja koulutuksella. Ostajalta voidaan edellyttää enemmän erityisesti ammattitaitonsa vuoksi. Mikäli ostajan ammattitaito on tavallista tietämystä korkeammalla, hänen voidaan edellyttää havaitsevan mahdollinen vika aikaisemmin kuin sellaisen ostajan, jolla ei tällaista asiantuntemusta ole¹⁹³. Toisin sanoen kohtuullista reklamaatioaikaa pidentää se, ettei asiantuntemattoman ostajan oleteta pystyvän havaitsemaan virhettä niin nopeasti kuin elinkeinonharjoittajan, sillä yksityishenkilö voi tarvita asiantuntija-apua virheen arvioinnissa¹⁹⁴. Osapuolen tiedollinen tai taidollinen yliveraisuus vaikuttaa vastaavasti lyhentävästi vetoamisaikaan¹⁹⁵. Rakennusalan ammattihenkilöltä voidaan edellyttää nopeampaa reklamaatiota kuin rakentamisesta täysin tietämättömältä kuluttajalta. Näin ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet saavat merkitystä huomioitaessa reklamaatioajan pituutta¹⁹⁶. Jos myyjä katsoo, että ostajan olisi tullut havaita virhe ostajan erityisen asiantuntemuksen perusteella, myyjällä on väittämistäakka tällaisesta seikasta¹⁹⁷.

Bärlund on kiinnittänyt huomiota myös reklamoivan henkilön kykyyn toimia tietyssä ajassa. Hän haluaisi laajentaa arviointia myös niihin merkittäviin eroihin, joita yksilöiden välillä on. Harkittaessa sitä, onko reklamaatio tehty kohtuullisessa ajassa, ei tulisi tyytyä vain reklamaation kohteen luonteen ja reklamoivan henkilön objektiivisten esteiden arvioimiseen (esim. henkilöltä puuttuu puhelin), vaan myös tämän subjektiiviset käsitykset kohtuullisesta ajasta tulisi vaikuttaa. Käsitykset ajasta sekä kyky toimia tietyn ajan kuluessa vaihtelevat eri henkilöiden välillä¹⁹⁸. Ennen kaikkea ihminen voi kärsiä välittömistä patologisista poikkeavuuksista, kun kysymys on kyvystä hahmottaa aikaa.

¹⁹³ Keskitalo 2005, s. 174.

¹⁹⁴ Ämmälä 1993, s. 191.

¹⁹⁵ Ämmälä 1993, s. 195.

¹⁹⁶ Palo – Linnainmaa 2002, s. 144.

¹⁹⁷ Kyllästinen 2010, s. 344.

¹⁹⁸ Bärlund 2002, s. 444

Muita tekijöitä, jotka voivat heikentää yksilön kykyä toimia tietyssä aikataulussa, ovat muun muassa korkea ikä ja työttömyys. Henkilöön liittyviä muita olosuhteita, jotka vaikeuttavat tämän kykyä reagoida tietyssä ajassa, ei ole mahdollista tyhjentävästi eritellä.¹⁹⁹ Kyky toimia tietyn joustavan reklamaatioajan kuluessa tulisi näin olla sallittu argumentti arvioitaessa sitä, onko yksilö reklamoinut oikeassa ajassa²⁰⁰.

Vetoamisajan pituuteen vaikuttavia syitä ovat ikä, sairaus ja muut vetoamaan oikeutetun henkisiä kykyjä määrittävät tekijät, kuten ymmärtämättömyys. Lisäksi vetoamisaikaa arvioitaessa huomiota tulisi antaa myös sosiaalisen suoritussteen vaikutukselle, kuten jo aiemmin mainitulle työttömyydelle. Pitkään jatkunut työttömyys voi esimerkiksi siinä määrin heikentää ihmisen toimintakykyä, että sillä voisi mielestäni joissain olosuhteissa olla vaikutusta reklamaatioajan pituuteen. Muita suoritussteitä voivat aiheuttaa henkilön asunto- ja perheoloissa tapahtuneet muutokset ja muut sellaiset syyt. Esteen on oltava syy-yhteydessä vetoamisen laiminlyöntiin, jotta reklamaatioaikaa voidaan pidentää²⁰¹. Lasten ja vanhempien välisessä suhteessa saattaa riippuvaisuus vastapuolesta vaikuttaa vetoamisaikaan pidentävästi. Ylivertaisuus toisen osapuolen tiedon, taidon tai henkisen ominaisuuden taikka iän vuoksi tai taloudellisen syyn takia vaikuttaa sen sijaan kyseisen osapuolen vetoamisaikaan lyhentävästi²⁰².

Pohdittaessa kohtuullista reklamaatioaikaa, on kiinnitetty huomiota ostajan käytännön mahdollisuuksille ilmoittaa virheestä. Onko olemassa sellaisia hyväksyttäviä ja anteeksiannettavia syitä ja esteitä, jotka estivät virheeseen vetoamisen kohtuullisessa ajassa? Nykyisin on olemassa monenlaisia tapoja ottaa yhteyttä. Puhelin, faksi ja sähköposti, mahdollistavat reklamaatioilmoituksen tekemisen jopa samana päivänä. Reklamaatio-aika olisi hyvin lyhyt, jos vain tähän kiinnitettäisiin huomiota. Lisäksi voi olla, että reklamoija on sairas tai puhelin on rikki. Edelleen voi olla, että virhe havaitaan lomaaikana, jonka vuoksi reklamaatio viivästyy²⁰³. Erilaisia olosuhteita on lukuisia.

Oikeusvarmuuden näkökulmasta ei liene mahdollista huomattavasti poiketa oikeuskäytännössä vakiintuneesta kohtuullisesta ajasta. Kohtuullista aikaa harkittaessa ainoastaan sille ostajan ominaisuudelle, onko hän yksityishenkilön vai elinkeinonharjoittajan asemassa, tulisi Keskitalon näkemyksen mukaan antaa suurempaa painoarvoa. Keskitalon

¹⁹⁹ Bärnlund 2002, s. 445.

²⁰⁰ Bärnlund 2002, s. 446.

²⁰¹ Ämmälä 1993, s. 193.

²⁰² Ämmälä 1993, s. 195.

²⁰³ Hultmark 1996, s. 58.

mukaan muiden henkilön subjektiivisiin ominaisuuksiin liittyvien perusteiden käyttämisen tulisi olla kohtuullista reklamaatioaikaa harkittaessa harvinaista²⁰⁴.

Kevään aikana mediahuomiotakin saanut ja keskustelua aiheuttanut Helsingin käräjäoikeuden tuomio 29.5.2015, L 13/21731, jossa irtaimen kauppa purettiin ja myyjät veloitettiin maksamaan vahingonkorvausta ostajille, on esimerkki asiantuntevuuden merkityksestä kaupan virhetilanteessa. Tapaus on poikkeuksellisen ankara myyjille. Myyjät olivat rakennusalan ammattilaisia: mies rakennusinsinööri ja vaimo tekniikan tohtori, joka työskenteli kosteusvaurioiden toteamiseen erikoistuneessa yhtiössä. Alan asiantuntevuus molempien myyjien osalta oli siis ilmiselvää ja heidän rakennusalan erityisosaamista, heidän asiantuntemustaan ja kokemustaan myös ostajille korostettiin. Myyjillä oli ollut erityistä asiantuntemusta rakenteissa olevien virheiden havaitsemiseen. Vakavien kosteusvaurioiden löytyminen eri puolilta rakenteita ja vaimon suhteilla järjestämä kuntotarkastus osaltaan kuvaa myyjien menettelyn moitittavuutta. Käräjäoikeuden tuomion mukaan myyjien täytyi asiantuntemuksensa perusteella olla tietoisia asunnon virheistä ja vaurioista. Tätä tukee myös se, että myyjät ovat asuneet kohteessa pitkään, lähes 13 vuotta, sekä tehneet rakennuksen kosteudenhallinnan parantamiseen tärkeitä korjaustoimia. Myyjät olivat rakennusta hyväkuntoiseksi vakuuttaessaan antaneet ostajille virheellistä tietoa sen kunnosta ja korjaustarpeesta. Lisäksi myyjien on näytetty jättäneen kertomatta ennen kaupantekoa kohteen riskitekijöistä, virheistä ja merkittävää korjaustarpeesta, joista heidän täytyy olettaa tienneen käräjäoikeuden mukaan. Myyjien täytyi asiantuntemuksensa perusteella tietää myös siitä, etteivät kuntotarkastusraportit antaneet kohteen kunnosta oikeaa kuvaa. Asiaa kokonaisuutena arvioituaan käräjäoikeus katsoi, ettei muuta seuraamusta kuin kaupan purkua voitu pitää kohtuullisena. Tuomio ei ole lainvoimainen.

Asunto- ja kiinteistökaupoissa käytetään yhä enemmän ulkopuolisia asiantuntijoita²⁰⁵. Virheiden vaikea havaittavuus ja pelko yllättävän korkeista korjauskustannuksista lisäävät ostajan halukkuutta palkata teknisiä asiantuntijoita²⁰⁶. Ideaalissa tilanteessa asiantuntijan käyttö auttaa ostajaa huomaamaan virheet ennen kaupantekoa ja vaikuttaa kauppahintaa laskevasti eikä virhetilanteita synny. Kääntöpuolena tulee pohdittavaksi asiantuntijan käyttämisen merkitys ostajan selonottovelvollisuuden laajuuteen. Asian-

²⁰⁴ Keskitalo 2007, s. 77.

²⁰⁵ ks. Välimäki DL 2000, s. 950. Asuntojen virheiden lukuisuuden tultua yhä enemmän julkisiksi on yhä harvempi asunnon ostaja tarpeeksi uskalias luottaakseen pelkkään omaan asiantuntemukseensa.

²⁰⁶ Välimäki DL 2000, s. 950.

tuntijan käyttäminen Välimäen mielestä saattaa laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta niiden seikkojen osalta, joihin asiantuntijaa on todella käytetty²⁰⁷. Hoffrén toteaa, että ostajan ja myyjän velvollisuuksia arvioidaan sen mukaisesti, mitä ostajan olisi pitänyt havaita tarkastuksessa eikä sen mukaan, mitä ostajan käyttämän asiantuntijan olisi pitänyt mahdollisesti pystyä havaitsemaan²⁰⁸.

3.2 Toissijainen ehdoton määräaika

3.2.1. Viiden vuoden takaraja

Laatuvirheiden osalta sovelletaan maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukaista viiden vuoden takarajaa virheilmoitukselle. Kyse on toissijaisesta ehdottomasta määräajasta²⁰⁹. Kiinteä aikaraja turvaa kiinteistön myyjää yllättäviltä usean vuoden kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. On kohtuullista, että myyjän vastuu lakkaa ja siirtyy ostajalle tietyn ajan kuluessa, sillä osa laatuvirheistä voi ilmetä vasta pitkänkin ajan päästä. Ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen, jollei hän ilmoita siitä myyjälle viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovuttamisesta²¹⁰. Aika koskee myös sellaisia salaisia virheitä, joista osapuolet eivät ole tienneet kaupantekohetkellä. Myyjän vastuu rajoittuu siten laatuvirheen osalta viiden vuoden ajaksi²¹¹. Vastaava viiden vuoden sääntö soveltuu myös maakaaren 2 luvun 23.1§ ja 24§:n mukaisiin sopimusrikkomustilanteisiin. Sääntö soveltuu esimerkiksi silloin, jos myyjä on kaupan tekemisen jälkeen laiminlyönyt kiinteistön asianmukaisen huolenpidon, oikeudettomasti käyttänyt tai vahingoittanut kiinteistöä tai jos myyjä ei täytä kiinteistön kauppaan liittyvää rakentamisvelvollisuutta tai muuta suoritusvelvollisuutta.

Toisaalta reklamaatioaika voidaan menettää vaikka edellä mainittua viiden vuoden aikaa olisi vielä jäljellä, jollei ostaja reagoi havaitsemaansa virheeseen. Virheilmoitus on nimittäin aina tehtävä mahdollisimman pian virheen havaitsemisesta, käytännössä muutamana kuukauden kuluessa. Oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheisiin on mahdollista vedota mainitun ajan jälkeenkin, sillä viiden vuoden takaraja ei niitä koske²¹². Mikäli esimerkiksi ilmaantuu kiinteistöä rasittava oikeus, joka perustuu ennen kaupantekoa

²⁰⁷ Välimäki DL 2000, s. 964.

²⁰⁸ Hoffrén 2011, s. 272.

²⁰⁹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 298.

²¹⁰ HE 120/1994 vp, s. 64.

²¹¹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 298.

²¹² Kasso 2014, s. 270.

tehtyyn toimeen ja josta ostaja ei ole kaupantekohetkellä ollut tietoinen, viiden vuoden kulumisen ei estä virheeseen vetoamista.²¹³

Ostajan on näin ollen viiden vuoden määräajan puitteissa vedottava virheeseen kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun hänen olisi pitänyt se havaita. Useimmissa tapauksissa virheet ovat havaittavissa melko pian kaupan jälkeen, joten virheeseen vetoamisen on yleensä tapahduttava jo huomattavasti ennen kuin takaraja on kulunut umpeen²¹⁴. Kiinteän aikarajan asettamisen käytännön merkitystä vähentävät näyttöongelmat. Vuosien jälkeen on usein mahdotonta esittää näyttöä siitä, millainen kiinteistö on sopimusta tehtäessä ollut²¹⁵.

Reklamaatioaika on siten pitempi kuin kuluttajien välisessä käytetyn asunnon kaupassa asuntokauppalain mukaan, jossa sovelletaan kahden vuoden määräaika. Asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n mukaan ostajan on ilmoitettava virheestä ja esitettävä siihen perustuvat vaatimuksensa myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle. Mikäli asunto on kaupantekohetkellä ostajan hallinnassa, esimerkiksi vuokrasopimuksen perusteella²¹⁶, alkaa määräaika kulua kaupantekoajankohdasta. Ellei ostaja ole tehnyt virheilmoitusta tässä ajassa, ei ostajalla ole pääsääntöisesti enää oikeutta esittää vaatimuksia virheen suhteen. Määräaika koskee sellaisiakin tapauksia, joissa virhe on voitu havaita vasta kahden vuoden määräajan kuluttua umpeen²¹⁷. Kuten maakaassa, myös asuntokauppalain mukaan, takaraja virheilmoituksen tekemiselle voi päättyä aiemminkin²¹⁸.

3.2.2. Myyjänä elinkeinonharjoittaja

Kuluttajansuoja-ajattelu on ulotettu koskemaan myös kiinteistön kauppaa. Maakaassa säännellään nimittäin elinkeinonharjoittajan ja yksityisen asuinkiinteistön ostajan väliset kauppatilanteet omana osa-alueena. Säännöksellä pyritään asunnonostajan oikeusturvan parantamiseen. Tarve turvata asunnonostajan asemaa on erityisesti kaupoissa, joissa

²¹³ Palo – Linnainmaa 2002, s. 145.

²¹⁴ Palo – Linnainmaa 2002, s. 145.

²¹⁵ Maakaarityöryhmä 1993, s. 124.

²¹⁶ Nevala 2011, s. 332.

²¹⁷ Nevala 2011, s. 331.

²¹⁸ Nevala 2011, s. 332.

hänen katsotaan olevan heikompi osapuoli²¹⁹. Tiedetyt säädökset ovat pakottavia ostajan eduksi. Pakottavia ovat muun muassa kiinteistön virheellisyyttä, virheen arvioinnin ajankohtaa, reklamaatiota, viivästystä ja sopimusrikkomuksen oikeusseuraamuksia koskevat säännökset²²⁰. Asuinkiinteistön hankkimisesta elinkeinonharjoittajalta säädetään 2 luvun 10§:ssä seuraavasti:

”Jos ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä:

1) sopimusehto, joka poikkeaa 17–34 §:n säännöksistä ostajan vahingoksi, ei ole sitova;

2) myyjä ei voi vedota 25 §:n 2 momentissa säädettyyn määräaikaan, jonka kuluessa ilmoitus virheestä on viimeistään tehtävä;

3) myyjä on velvollinen korvamaan sopimusrikkomuksesta johtuvat korjauskustannukset ja muut tarpeelliset kustannukset sekä hyödyttömiksi käyneistä toimenpiteistä aiheutuneet kulut, vaikka kyseessä on 17 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu salainen virhe tai vaikka myyjä voi osoittaa toimineensa huolellisesti; sekä

4) ostajan vahingonkorvausvelvollisuutta voidaan sovitella, jos maksun viivästyminen on johtunut maksuvaikeuksista, joihin ostaja sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiallisesti omatta syyttään on joutunut.”

Reklamaation kannalta kiinnostava on säädöksen 2.kohta. Siihen sisältyy poikkeus 25 §:n 2 momentissa säädetystä virheilmoituksen tekemisen määräajasta. Viiden vuoden määräaika ei sovelleta, jos ostaja on hankkinut kiinteistön elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti myy tai rakentaa kiinteistöjä. Myyjälle on kuluttajankaupassakin ilmoitettava virheestä ja niihin perustuvista vaatimuksista kohtuullisessa ajassa. Mikäli myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ajallisena takarajana virheeseen vetoamiselle on kymmenen vuotta kiinteistön kaupasta²²¹. Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä käydyissä kaupoissa kohtuulliseksi katsottava reklamaatioaika voi kuitenkin olla pidempi kuin muissa kaupoissa²²².

Elinkeinonharjoittajalla on kiinteistön kaupassa erityisvastuu. Elinkeinonharjoittajana toimiva myyjä on velvollinen korvaamaan sopimusrikkomuksen aiheuttamat kaupan kohteen korjauskustannukset ja muut tarpeelliset kustannukset ostajalle myös salaisen

²¹⁹ HE 120/1994 vp, s. 51.

²²⁰ HE 120/1994 vp, s. 52.

²²¹ HE 120/1994 vp., s. 52.

²²² Hoffrén 2013, s. 24.

virheen tapauksessa, ja vaikka myyjä pystyy osoittamaan toimineensa huolellisesti. Myyjän vahingonkorvausvastuu näin ollen on kattavampi²²³. Myyjän vastuu on ankaraa ja tuottamuksesta riippumatonta²²⁴. Myyjän ankara korvausvelvollisuus käsittää kuitenkin ainoastaan korjauskustannuksia tai muita sopimusrikkomuksesta välittömästi aiheutuneita kustannuksia²²⁵. Elinkeinonharjoittajana toimivan myyjän erityisen ankara kohtelu merkitsee, että muita myyjiä koskevat vaatimukset ovat lievempiä²²⁶. Maakaaren mukaan elinkeinonharjoittajia kohdellaan tavallista ankarammin ainoastaan suhteessa kuluttajiin²²⁷.

Ostajan vahingonkorvausvelvollisuuden sovittamista koskeva pykälän viimeinen kohta koskee ns. sosiaalista suoritusestettä. Ostajan sairastuminen tai työttömäksi joutuminen voi mahdollistaa sovittelun silloin, kun ostaja niiden vuoksi joutuu maksuvaikeuksiin. Muutkin yllätykselliset, ostajan maksukykyyn vaikuttavat tapahtumat voivat tulla kyseeseen²²⁸.

Pykälää sovelletaan vain silloin, kun kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi ostajan tai hänen perheenjäsentensä vakituksena asuntona tai vapaa-ajan asuntona. Edellytykseksi ei vaadita sitä, että kiinteistöllä luovutushetkellä olisi asuinkelpoinen rakennus. Toiseksi vaaditaan, että kauppa on luonteeltaan ns. kuluttajakauppa. Kuluttajankaupalla tarkoitetaan kauppaa, jossa myyjänä toimii sellainen elinkeinonharjoittaja, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä, ja ostajana henkilö, joka hankkii kiinteistön yksityiseen käyttöönsä²²⁹.

3.3. Myöhästynyt vai oikea-aikainen virheilmoitus?

Kriittiseksi seikaksi, ja siten merkittävään rooliin, reklamaatiokäytännöissä on muodostunut aika²³⁰. Myöhästynyt tai puutteellinen reklamaatio voi johtaa siihen, että ostaja menettää oikeutensa vedota kiinteistönkaupan virheeseen²³¹. Reklamaatioajan kuluminen ei kuitenkaan vapauta myyjää vastuusta kaikissa tilanteissa. Myyjän puolella tapah-

²²³ Hoffrén 2013, s. 24.

²²⁴ Kasso 2014, s. 272.

²²⁵ HE 120/1994 vp, s. 52.

²²⁶ Hoffrén 2013, s. 24.

²²⁷ Hoffrén 2013, s. 26. Vrt. Asuntokauppalaissa asetetaan myyjälle erityisiä vaatimuksia pelkästään elinkeinonharjoittaja-aseman perusteella.

²²⁸ HE 120/1994 vp, s.52.

²²⁹ HE 120/1994 vp., s. 51.

²³⁰ Hemmo 2005, s. 212.

²³¹ Sisula-Tulokas 1992, s. 210.

tuva moitittavuus voi nimittäin joissakin tapauksissa oikeuttaa ostajan vetoamaan virheeseen reklamaation myöhästymisestä huolimatta. Mitä enemmän reklamaation myöhästyminen vaikeuttaa reklamaatiosääntelyn tavoitteiden toteutumista, sitä moitittavammin myyjän on toimittava, jotta reklamaation laiminlyönnistä huolimatta ostajalla säilyisi oikeus vedota virheeseen²³².

Reklamaation oikea-aikaisuuteen vaikuttaa monet tekijät, kuten kaupan kohde ja tapaus-ten olosuhteet, joten kohtuullista aikaa reklamaatiolle ei ole mahdollista asettaa yleisellä tasolla²³³. Reklamaatio arvioidaankin in casu²³⁴. Tarkastelen kohtuullista aikaa ja reklamaation oikea-aikaisuutta tästä syystä korkeimman oikeuden sekä hovioikeuksien ratkaisujen avulla.

3.3.1 Kaupan kohteen muuttaminen ennen reklamaation tekemistä (KKO 2008:8)

Tapauksessa KKO 2008:8 kiinteistön ostaja purki kiinteistöllä olleen rakennuksen ja ilmoitti vasta sen jälkeen rakenteissa havaituista virheistä myyjälle. Tapauksessa oli kysymys siitä, mikä merkitys rakennuksen purkamisella on ostajan oikeuteen vedota virheisiin. Myyjällä tulee olla mahdollisuus muodostaa käsitys väitetyistä virheistä, joka edellyttää, ettei ostaja ennen reklamaatiota muuta kaupan kohdetta. Korkein oikeus katsoi, että ostajan olisi pitänyt ilmoittaa väitetyistä virheistä kohtuullisessa ajassa niiden havaitsemisesta ja joka tapauksessa ennen rakenteiden purkamista. Virheiden merkitys hinnanalennusvaatimuksen mahdollisena perusteena on ollut tai sen on pitänyt olla jo ennen purkamispäätöksen tekoa ostajan tiedossa. Ostaja on korkeimman oikeuden päätöksen mukaisesti laiminlyönyt oikea-aikaisen virheilmoituksen ja menettänyt oikeutensa vedota kanteessa väitettyihin kaupan kohteen virheisiin.

Kiinteistön virheistä ilmoitettiin tapauksessa myyjille vasta sen jälkeen, kun rakennus oli purettu ja uusi talopaketti pystytysvaiheessa. Näin myyjällä ei ollut mahdollisuutta tutustua virheeseen. Kanne perustui siihen, että virheiden korjaamiseksi oli ollut välttämätöntä remontoida tai purkaa rakennus. Lisäksi virheet ilmenivät sitä mukaan kuin korjaustyöt olivat edenneet ja asiantuntijoita oli kuultu.

Reklamaation oikea-aikaisuutta ja asianmukaisuutta arvioitaessa tulee huomioida korkeimman oikeuden perustelujen mukaan sopimusrikkomuksen laatu, tapaus olosuhteineen sekä myyjän tietoisuus virheestä. Rekla-

²³² Hoffrén, oikeustieto 2010/3, s.4.

²³³ Sisula-Tulokas 1992, s. 211.

²³⁴ Ämmälä 2002, s. 122.

maation tekeminen oikein on tärkeää myyjän oikeussuojan kannalta. Myyjälle on varattava mahdollisuus perehtyä väitettyihin virheisiin, jotta hän voi ottaa kantaa ostajan vaatimuksiin ja mahdollisesti tehdä sovintotarjouksen ostajalle. Mikäli ostaja ennen reklamaatiotaan muuttaa kohdetta tavalla, joka estää tai vaarantaa myyjän mahdollisuuden muodostaa käsitys virheestä, tavoite mahdollisuudesta esittää vastatodistelua ei toteudu. Ostaja on näin menettelemällä tehnyt tyhjäksi reklamaation tarkoituksen.

Alioikeutena toiminut kärjäoikeus tapauksessa katsoi lisäksi, että ostaja ei ollut toiminut velvollisuuksiensa mukaan. Ostajallahan on hallituksen esityksen mukaan velvollisuus toimia aktiivisesti ja huolellisesti suhteessa myyjään²³⁵. Kärjäoikeus arvioidessaan ostajan kykyä ymmärtää virheen merkityksen, otti huomioon paitsi todistajien kertomukset myös ostajan ja hänen puolisonsa korkean koulutustason sekä ostajan puolison aiemman kokemuksen rakentamisesta.

Mielestäni korkeimman oikeuden ratkaisu on oikea juuri siksi, että ostaja on toiminut siten, ettei reklamaation tarkoitus toteudu. Yksi tärkeimmistä reklamaation tarkoituksesta on myyjän tiedottaminen kohteen virheellisyydestä. Reklamaatiolla turvataan vastaista todistelua. Tapauksessa myyjä on menettänyt mahdollisuutensa esittää vastatodisteita ja mahdollisuuden tutustua virheeseen. Myyjän mahdollisuudet itse todeta tai käyttää asiantuntijoita virheen olemassaolon selvittämiseksi on tehty mahdottomaksi purkamalla kiinteistö. Näin ollen virheiden olemassaolon toteaminen ja niiden merkitys mahdolliselle hinnanalenukselle, vahingonkorvaukselle tai kaupan purulle jää puutteelliseksi ja epäselviksi. Ostaja kärsii passiivisuutensa seuraukset.

Ratkaisu on osoitus siitä, että ostaja saattaa menettää oikeutensa reklamoida varsin lyhyessäkin ajassa virheen ilmenemisestä. Näin voi käydä silloin, jos ostaja toimii sillä tavoin, että virheen selvittely vaikeutuu²³⁶. Tässä kyseisessä tapauksessa virhettä ei voitu todeta ja selvittää lainkaan. Rakennuksen purkamisen jälkeen on liian myöhäistä reklamoida sitä koskevista virheistä.

²³⁵ HE 120/1994 vp, s. 64.

²³⁶ Hoffrén 2013, s. 188.

3.3.2. Pinta-alavirheestä reklamointi neljä vuotta kaupanteon jälkeen (Turun HO 4.11.2005 S04/2647)

Turun hovioikeuden tuomiossa 4.11.2005, S04/2647 oli kysymys siitä, onko ostaja ilmoittanut rakennuksen pinta-alaa koskevasta virheestä oikea-aikaisesti, kun reklamaatio tehtiin neljä vuotta kaupanteon jälkeen. Maa-kaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukaan ostajan on ilmoitettava laatu-
virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu tai muutoin hän voi menettää oikeutensa vedota siihen. Mainittu viiden vuoden yläraja ei ollut vielä kulunut umpeen ja ostaja on tehnyt reklamaation kohtuullisessa ajassa virheen havaittuaan, joten hovioikeus katsoi ostajan tehneen oikea-aikaisen virheilmoituksen.

Kiinteistön myyntiesitteessä pinta-alaksi oli ilmoitettu 260m² ja kauppa tehtiin näillä tiedoilla. Ostaja ei ole havainnut virhettä ennen kuin vasta tilattuaan rakennusvalvonnasta asiakirjoja kiinteistön myyntiä varten. Tällöin pinta-alavirhe on havaittu. Ostaja on tämän jälkeen teettänyt asuinhuoneistoalan mittaukset, jonka mukaisesti pinta-ala on ollut huomattavasti ilmoitettua pienempi.

Hovioikeus arvioi hinnanalennuksen määräksi viisi prosenttia kauppahinnasta. Rakennuksesta esitetyn selvityksen perusteella ei ostajilla ollut ai-
hetta epäillä ilmoitettua pinta-alaa eikä kaupantekohetkellä heillä ollut ai-
hetta ryhtyä pinta-alaa myöskään selvittämään. Huomiota hovioikeus kiin-
nitti siihen, että kiinteistö oli sokkeloinen eikä silmä määräisesti pinta-
alasta pystytty tekemään arviota ilman mittauksia. Rakennuksesta sai
myös siitä otettujen valokuvien perusteella sellaisen vaikutelman, että se
oli pinta-alaltaan ilmoitetun kokoinen. Samoin arvioitiin, ettei noin 20 %:n
virhe asuinpinta-alassa voi olla merkityksellisen. Hovioikeus katsoi uskotta-
vaksi, että ostaja on saanut tiedon virheestä vasta rakennusvalvontaviras-
tossa käydessään ja näin ollen reklamoinut vastaajille kohtuullisen ajan
kuluessa virheen havaitsemisesta. Näin ollen hovioikeus hylkäsi väitteet
reklamaation myöhästymisestä.

Arvioidessaan hinnanalennuksen määrää hovioikeus huomioi myös muita
seikkoja kuin pelkän asumiskäytössä olevan pinta-alan. Huomiota kiinni-
tettiin myös kiinteistön sijaintiin, tontin pinta-alaan ja ulkonäköön sekä ra-
kennuksen ulkonäköön, tekniseen toteuttamiseen ja siinä käytettyihin ma-
teriaaleihin. Pelkkään rakennuksen pinta-alasta saatavaan neliöhintaan pe-
rustuva virheen seuraamuksen arviointi ei omakotitalokiinteistön osalta
johda oikeanlaiseen tulokseen. Näin ollen kiinteistö on huomioitu koko-
naisuutena virheen seuraamuksia arvioitaessa.

Korkein oikeus ei myöntänyt valituslupaa asiassa.

Tapauksessa ostaja on selvittänyt virhettä ulkopuolisen avustuksella. Seuraavaksi esitellen tapauksen Ruotsista, jossa lisäselvittelyyn kulunutta aikaa pohditaan kohtuullisen reklamaatioajan kannalta.

3.3.3. Ruotsin virhesääntely: Lisätutkimusten teettämisen merkityksestä kohtuulliseen reklamaatioaikaan (NJA 2008:105)

Sopimusrikkomuksista on laajat säännökset, sillä niille on tarvetta, jos osapuolten välille syntyy riitaa²³⁷. Sopimusrikkomuksen seurauksena myös Ruotsissa voi tulla kyseeseen kaupan purkaminen, hinnanalennus tai vahingonkorvaus²³⁸. Ostajan on reklamoi-tava ajoissa tai muutoin hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Reklamaatio on tehtävä *inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet*²³⁹. Myös Ruot-sissa reklamaatio on näin ollen tehtävä kohtuullisessa ajassa. Kuitenkin mikäli myyjä on menetellyt hyvän tavan vastaisesti voi ostaja reklamaation myöhästymisestä huolimatta vedota virheeseen²⁴⁰. Suomen ja Ruotsin reklamaatiosäännökset vastaavat pitkälti toisi-aan.

NJA 2008:105: Tapaus koski kiinteistön virhettä. Tapauksessa oli kysy-mys siitä, onko kiinteistön ostaja reklamoinut kiinteistön virheestä koh-tuullisessa ajassa siitä, kun hän huomasi tai hänen olisi pitänyt huomata virhe. Ostaja teki reklamaation virheestä 12. lokakuuta 2004, vaikka huoma-si virheen 26.5.2004. HD päätyi siihen, ettei reklamaatiota oltu tehty liian myöhään. Ostaja oli teettänyt lisätutkimuksia virheestä. Ostaja oli toiminut viipymättä, koska yrityksen loma-aikana ostaja ei voinut saada tarvitsemaansa tietoa nopeammin. Tapauksen olosuhteet huomioon ottaen reklamaatio, joka tehtiin noin 4,5kk kuluessa virheen havaitsemisesta, teh-tiin kohtuullisessa ajassa.

Kohtuullista reklamaatioaikaa harkittaessa yksittäiset olosuhteet, edellä loma-aika, voi-vat näin ollen vaikuttaa reklamaatioaikaa pidentävästi. Kun kyse on tilanteesta, jossa reklamoija ei voi toimia toisin kolmannelta johtuvasta syystä, on tarkoituksenmukaista toimia kuten tapauksessa NJA 2008:105 on toimittu.

²³⁷ Grauers 2012, s.107.

²³⁸ Grauers 2012, s.110.

²³⁹ ks. JB 19a§

²⁴⁰ Grauers 2012, s.111 sekä JB 19a§

HD perusteluissaan toteaa, että arvio siitä, milloin virheeseen on vedottu kohtuullisessa ajassa, tehdään yksittäistapauksen olosuhteiden pohjalta. Pääsääntöisesti arvioinnissa tulisi lisäksi olla tiukempia silloin, kun ostaja on elinkeinonharjoittaja eikä yksityishenkilö. Myös ostajan asiantuntemus on sellainen tekijä, joka on HD:n mukaan huomioitava. Huomioitava on myös se, että ostaja voi tarvita asiantuntijan avukseen arvioimaan virhettä. Myös sairaus ja muut henkilökohtaiset olosuhteet ostajan puolella on otettava huomioon. Tapauksessa kiinteistön ostajana oli yksityishenkilö ilman erityisosaamista rakennusteknisistä kysymyksistä, näin ollen voidaan pitää hyväksyttävänä palkata asiantuntija tutkimaan virhettä. Ostaja oli lisäksi tilannut tarkastuksen ennen ostohetkeä, mutta loma-aikana kesti kauemmin saada vastauksia tarkastuksen toimittaneelta yritykseltä. Ostaja toimi aktiivisesti ilman kohtuutonta viivettä. Tilanne kokonaisuudessaan huomioon ottaen HD piti reklamaatiota oikea-aikaisena.

4. Reklamaation laiminlyönnin seuraukset

4.1. Ostajan vaadeoikeuden menetys

Reklamaatiovelvoitetta voidaan pitää yleisenä sopimusoikeudellisena sääntönä kaupan kohteessa havaitussa virhetilanteessa²⁴¹. Maakaaren 2 luvun 25§:ssä on säännös reklamaatiosta ilmoittamiselle. Sen mukaisesti ostaja menettää pääsääntöisesti oikeutensa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Ostaja laiminlyömällä oikea-aikaisen reklamaation voi menettää näin oikeutensa esittää vaatimuksia virheen perusteella. Mikäli ostaja ei toimi velvollisuuksiensa mukaan, häntä uhkaa oikeudenmenetys²⁴². Ylivoimainenkaan este ei yleensä vapauta ostajaa reklamaation laiminlyönnin seuraamuksilta²⁴³.

Jos reklamaatiota ei tehdä määräajan puitteissa, ostaja menettää oikeutensa vaatia sopimusrikkomuksen seuraamuksia. Myös seuraamusvaatimus on esitettävä kohtuullisessa ajassa²⁴⁴. Mikäli ostaja on pitkään passiivinen, hänen katsotaan luopuneen vaateestaan taikka hyväksyneen virheen hiljaisesti²⁴⁵. Hiljainen tahdonilmaisu päätellään henkilön käyttäytymisestä²⁴⁶. Virheilmoitus onkin tehtävä mahdollisimman nopeasti virheen havaitsemisesta, eikä kohtuullisena reklamaatioaikana yleensä pidetä kovin pitkää harkinta-aikaa²⁴⁷.

Myyjällä on oikeus saada tietää, aikooko ostaja vedota virheeseen ja esittää vaatimuksia sen vuoksi. Myyjän kuuluu myös vapautua sellaisista ostajan vaatimuksista, jotka ostaja tekee vasta pidemmän ajan jälkeen. Ostajan ja myyjän vastakkaisia etuja on näin punnittava. Myyjän oikeus sivuuttaa ostajan oikeuden saada vedota virheeseen, kun kohtuullinen aika reklamaation tekemiselle on kulunut umpeen²⁴⁸. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 10.7.2007 dnro 1191/81/06 koski reklamointiin kulunutta aikaa asuinrakennuksen pinta-alavirheestä.

²⁴¹ HE 187/2002 vp., s. 45.

²⁴² Koskinen 2004, s. 133.

²⁴³ Rudanko 1994, palsta 692.

²⁴⁴ Rudanko 1994, palsta 692.

²⁴⁵ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 227.

²⁴⁶ Saarnilehto 2005, s. 17.

²⁴⁷ Kasso 2014, s. 270.

²⁴⁸ Routamo – Ramberg 1997, s. 250.

Kuluttajat ostivat 27.3.2003 XX:iltä kiinteistön, jolla on vuonna 1983 valmistunut asuinrakennus. Ostajat kertoivat havainneensa virheen maaliskuussa 2005 ja tekivät virheilmoituksen välittäjälle 20.2.2006. Virheilmoitus välityssuorituksen virheestä on näin ollen tehty lähes vuoden kuluttua väitetyn virheen havaitsemisesta. Lautakunta totesi, että lähes vuoden pituinen aika ei ole kohtuullinen virheilmoitusaika. Koska ostajat eivät ole ilmoittaneet välittäjän mahdollisesta virheestä kohtuullisessa ajassa välityслиikkeelle, he ovat menettäneet oikeutensa vedota välityssuorituksen virheeseen. Kuluttajavalituslautakunta ei suosittanut hyvitystä.

Reklamaation laiminlyönti ei aina lakkauta oikeuksia. Tietyissä tilanteissa ostaja voi ns. vapautua reklamaatiovelvollisuudesta²⁴⁹. Reklamaation laiminlyönnistä huolimatta ostajalla on maakaaren 2 luvun 25.3§:n mukaan oikeus vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Näin ollen törkeän huolimaton tai kunnianvastainen ja arvoton menettely estää myyjää vetoamasta reklamaation laiminlyöntiin. Reklamaatiovaatimuksen velallista suojaava vaikutus on näin ollen sidottu velalliseen kohdistuvan moitteen vakavuuteen²⁵⁰.

Reklamaation laiminlyönnin aiheuttama oikeudenmenetys ei ilmennä varsinaista vanhentumista. Samankaltaisuus vanhentumisnormistoon pätee siltä osin, että molemmissa tapauksissa oikeudet lakkaavat velkojan passiivisuuden vuoksi²⁵¹.

4.2. Poikkeukset virheilmoituksen laiminlyönnin vaikutuksista

4.2.1. Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely sekä törkeä huolimattomuus

Myyjän vilpillinen menettely voi poistaa ostajan velvollisuuden reklamoida virheestä²⁵². Myyjä ei nimittäin maakaaren 2 luvun 25 §:n 3 momentin mukaan vapaudu vastuusta, vaikka ostaja laiminlöisi reklamoinnin kohtuullisessa ajassa tai ilmoittaisi virheestä vasta edellä mainitun viiden vuoden jälkeen, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Ostaja voi tällöin vedota virheeseen reklamaatiota koskevista säännöksistä välittämättä. Todistustaakka myyjän moitittavasta menet-

²⁴⁹ Bärnlund 2002, s. 252.

²⁵⁰ Hemmo II 2003, s. 443.

²⁵¹ Hemmo II 2003, s. 443.

²⁵² Rudanko 1994, palsta 693.

telystä on siihen vetoavalla ostajalla²⁵³. Tässäkin tilanteessa on kuitenkin huomioitava vanhentumislain mukainen yleinen vanhentumisaika²⁵⁴.

Reklamaatiota koskevan maakaaren 2 luvun 25.3§:n taustalla on ajatus siitä, ettei reklamaation tekeminen ole tarpeen sellaista tahoja kohtaan, joka tietää muutenkin velvoitteidensa jääneen asianmukaisesti täyttämättä. Törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaaisesti ja arvottomasti menetellyt myyjä ei voi vedota reklamaation puutteeseen. Yksittäistapauksittain poikkeama velvoitteen sisällöstä voi kuitenkin olla niin vähäinen, että myyjä saattaa perustellusti olettaa ostajan sen hyväksyvän. Reklamaatio ei näin ollen käy suoraan merkityksettömäksi kaikissa tapauksissa, joissa myyjä tietää virheestä, vaan reklamaatio palvelee myös tiedottamista sen osalta, että virhe on ostajan kannalta relevantti²⁵⁵.

Oikeustoimilain 33 § kiinnittää huomiota luottamuksen ja kunnian vaatimukseen²⁵⁶. Ensinnäkin sen soveltaminen edellyttää, että oikeustoimi on tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisena olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen. Toiseksi sen osapuolen, johon oikeustoimi kohdistuu, täytyy olettaa tietäneen näistä olosuhteista. Oikeustoimen tekoajan olosuhteita arvioidaan objektiivisen mittapuun mukaisesti. Kuitenkin viimekädessä tuomioistuimen on ratkaistava, ovatko olosuhteet olleet sellaiset, että niistä tietoisena olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota toimeen²⁵⁷. Sopimus voidaan julistaa OikTL 33 §:n nojalla pätemättömäksi, mitä reklamaatioaika ei voi rajoittaa. Säännös soveltuu muun muassa tapauksiin, joissa myyjä on kaupan jälkeen lisännyt kiinteistön velkavastuuta, salannut tietämänsä kiinteistön vian tai toiminut muulla tavoin petollisesti²⁵⁸.

Sopimuksen pätemättömyys voi aktualisoitua esimerkiksi olennaisten tiedonantovirheiden kohdalla. Tällöin arvioinnissa käytetään tiedonsaantiin oikeutetun ostajan näkökulmaa, erityisesti sitä, olisiko kauppa syntynyt, jos käytettävissä olisi ollut oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteesta. Virheen salaaminen voi esimerkiksi täyttää petollisen viettelyn tunnusmerkistön. Kunnianvastaista ja arvotonta voi puolestaan olla vetoaminen sellaiseen sitoumukseen, jossa on annettu puutteellisia tietoja kaupan kannalta keskei-

²⁵³ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 393.

²⁵⁴ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 298.

²⁵⁵ Hemmo II 2003, s. 164.

²⁵⁶ Saarnilehto 2005, s. 125.

²⁵⁷ Saarnilehto 2005, s. 126.

²⁵⁸ Niemi 2002, s. 273.

sistä seikoista²⁵⁹. Kaupan kohteesta annetut markkinointitiedot vaikuttavat sopimuksen sisältöön myös ilman niiden nimenomaista toistamista. Oletuksena on, että sopimus saa markkinointi-informaatiota vastaavan sisällön, ellei muuta sovita. Edellytyksenä kuitenkin on, että markkinointitiedot sisältävät konkreettisia informaatiota kaupan kohteesta²⁶⁰.

Myyjän törkeä huolimattomuus ja kunnianvastainen ja arvoton menettely mitätöivät täten puuttuvan reklamaation haitallisen vaikutuksen. Puuttuva reklamaatio ei siten yksiselitteisesti saa aina aikaan samanlaista lopputulosta ja merkitystä²⁶¹. Niinpä ostaja voi passiivisuudestaan huolimatta vedota virheeseen, jos myyjä on esimerkiksi kaupan tekemisen jälkeen lisännyt kiinteistön vastuuta veloistaan²⁶².

Millaista myyjän menettelyn on oltava, jotta sitä voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana? Esimerkkeinä kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä voidaan mainita tilanteet, joissa myyjä on tiennyt virheestä, mutta kuitenkin päättänyt salata sen ostajalta. Ostaja voikin vedota kiinteistön laaturvirheeseen myös viiden vuoden ylärajan jälkeen, mikäli myyjä on menetellyt moitittavasti salaamalla tiedossaan olevan vian²⁶³. Myös myyjän muunlaista petollista toimintaa voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana²⁶⁴.

Tarkastelen myyjän menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta seuraavan korkeimman oikeuden tapauksen avulla. Tapausta voidaan pitää oikeusohjeena myös kiinteistökaupassa, sillä maakaaresta ja asuntokauppalaista löytyvät vastaavanlaiset säännökset, jotka oikeuttavat ostajan poikkeamaan muutoin noudatettavasta reklamaatioajasta myyjän kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn perusteella.

Tapauksessa KKO 2007:91 oli kysymys siitä, saavatko ostajat vedota asuntokaupan virheeseen virheilmoitukselle säädetyn määräajan jälkeen. Tapauksessa arvioitiin sitä, oliko myyjä menetellyt asuntokaupassa kunnianvastaisesti ja arvottomasti, kun myyjä oli vakuuttanut ostajat siitä, että kosteiden tilojen vedeneristys oli oikein suoritettu.

Asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n 2 momentin mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota kaupan kohteen virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu

²⁵⁹ Hemmo I 2003, s. 293.

²⁶⁰ Hemmo I 2003, s. 298-299.

²⁶¹ Sisula-Tulokas 1992, s. 213.

²⁶² HE 120/1994 vp, s. 64.

²⁶³ HE 120/1994 vp, s. 65.

²⁶⁴ Niemi 2002, s. 273.

ostajalle. Pykälän 3 momentin mukaan ostaja saa kuitenkin vedota virheeseen mainitun ajan jälkeenkin, mikäli myyjä on menettänyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

Korkein oikeus perusteluissaan totesi, että myyjän menettelyn on poikettava selvästi siitä, mitä voidaan kyseisessä sopimuksentekotilanteessa yleisesti hyväksyä, jotta menettelyä voidaan pitää säännöksen tarkoittamalla tavalla kunnianvastaisena ja arvottomana. Pelkkä tavanomainen kaupallinen kehuminen ei voi täyttää sen soveltamisedellytyksiä, jolleivät annetut tiedot anna virheellistä kuvaa kaupan kannalta merkittävistä seikoista. Tapauskohtaisesti on siten korkeimman oikeuden mukaan arvioitava, voidaanko myyjän menettelyyn kohdistuvaa moitetta pitää niin painavana, että se syrjäyttää reklamaatiosääntelyn taustalla olevan tarpeen selvittää osapuolten välit joutuisasti.

Tapauksessa myyjä on selvittäessään kosteiden tilojen vedeneristyksen asianmukaisuutta saanut ostajat ryhtymään kauppaan. Vedeneristyksen asianmukaisuudella on ollut näin kaupan kannalta ratkaiseva merkitys. Vaikka myyjän toimintaa ei esitetyn näytön perusteella voida pitää tahallisenä, on myyjä korkeimman oikeuden mukaan antanut toiminnallaan ostajille sellaisen kuvan, että hän tosiasiaa tiesi vedeneristyksen asennetuksi, vaikkei näin ollut. Tällaisen virheellisen käsityksen antamista ei voida pitää kaupan kohteen ominaisuuksien tavanomaisena kaupallisena kehumisena. Myyjä on perustellut vedeneristyksen olemassaoloa omilla näköhavainnoillaan ja viittauksilla remonttimiesten ammattitaitoon saadakseen ostajat vakuuttuneiksi vedeneristyksen asianmukaisuudesta. Kun huomioidaan asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n 3 momentin tarkoitus, voidaan säännöstä soveltaa korkeimman oikeuden mukaan myös muissa kuin säännöksen perusteluissa mainituissa vastaavissa tilanteissa, joissa myyjä sopimattomasti johtaa ostajan harhaan kaupan kannalta olennaisista seikoista. Korkein oikeus toteaa myyjän menettelyn olleen kunnianvastaista ja arvotonta, kun myyjä on saanut ostajat ryhtymään kauppaan antamalla ymmärtää olevansa tietoinen kaupan syntymisen kannalta ratkaisevasta seikasta, vaikkei hän tosiasiaa ollut.

Myyjän toiminta on useimmissa tilanteissa kunnianvastaista ja arvotonta silloin, kun ostajalle ei kerrota tutkimustuloksista tai raporteista, jotka osoittavat kiinteistön vikoja tai viitteitä niistä²⁶⁵. Oheisen korkeimman oikeuden tapauksen perustella kunnianvastaista ja arvotonta voi olla myös myyjän toiminta tilanteessa, jossa myyjä vakuuttaa ostajan ryhtymään kauppaan väittämällä käsitystään tiedoksi. Mielestäni tapauksen lopputulos on oikea. Tapaus vahvistaa ostajan oikeuden saada oikeat tiedot kaupan kohteesta. Myyjän velvollisuutena on maakaaren 2 luvun 17.1 §:n 4 kohdan nojalla lisäksi oikaista ostajaa, jos hän on havainnut ostajan erehtyneen jostakin kiinteistön ominai-

²⁶⁵ Kyllästinen, DL 2013, s. 65.

suudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. Ostajan erehdyksen hyväksikäyttäminen on yleensä kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä tai törkeää huolimattomuutta²⁶⁶

Kunnianvastaisuus ja arvottomuus voi aiheutua monista muistakin tilanteista. Tilanteet poikkeavat toisistaan niin huomattavassa määrin, ettei niitä kaikkia voida yksityiskohdaisesti esittää²⁶⁷. Kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta on Hemmon mukaan pidettävä vahvasti arvosidonnaisena määreenä. Sen tarkentamisessa ei kuitenkaan nojauduta yksinomaan vain ratkaisijan subjektiivisiin käsityksiin, vaan tukea otetaan myös säännöksen normatiivisista, empiirisistä ja moraalisisista täsmennysperusteista²⁶⁸. Myös OikTL 33 §:n soveltamiskäytännössä on muodostunut perustilanteita, joissa sopimukseen vetoamista on pidetty kunnianvastaisena ja arvottomana²⁶⁹. Laajimpana tapausryhmänä on sopimuspuolen erehdyttäminen hänen sitoutumispäätöksensä kannalta olennaisista seikoista²⁷⁰. Tästä mielestäni myös edellä esittelemässäni tapauksessa pohjimmiltaan oli kyse.

Kunnianvastaisuutta ja arvotonta menettelyä arvioitaessa voidaan huomioida säädettyjen pätemättömyysperusteiden lisäksi siten myös vallitseva sopimuskäytäntö ja yleiset moraalikäsitteet. Viimeinen sananvalta kuitenkin on tuomioistuimella. Tuomioistuin nimittäin ratkaisee, ovatko olosuhteet tilanteessa olleet sellaiset, että niistä tietoisesti olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen²⁷¹.

Asuntokauppalaian esitöistä ilmenee, että kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi on katsottu tilanteet, joissa myyjä on tietäen virheestä pyrkinyt salaamaan sen ostajalta tai myyjä on järjestänyt vuositarkastuksen siten, ettei ostajalla ole ollut kohtuullista mahdollisuutta osallistua tilaisuuteen²⁷². Myyjän katsotaan pyrkineen salaamaan virheen ostajalta esimerkiksi silloin, kun hän on yrittänyt peittää virheen. Kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi menettelyksi on katsottu myös tilanteet, joissa asunnossa tehdyt muutostyöt ovat olleet luvattomia tai mikäli myyjä itse tehnyt asunnon muutostöitä ilman työssä tarvittavaa ammattitaitoa²⁷³. Törkeänä huolimattomuutena voidaan sen sijaan pitää muun mu-

²⁶⁶ Kyllästinen, DL 2013, s. 66.

²⁶⁷ Ämmälä 1993, s. 65.

²⁶⁸ Hemmo I 2003, s. 369.

²⁶⁹ Hemmo I 2003, s. 373.

²⁷⁰ Hemmo I 2003, s. 374.

²⁷¹ Saarnilehto 2005, s. 126.

²⁷² HE 14/1994 vp, s. 117-118.

²⁷³ Ämmälä 2002, s. 123.

assa sitä, että rakentamisessa on käytetty sellaista materiaalia, jonka rakennuttajan olisi täytynyt ammattitaitonsa perusteella käsittää heikkolaatuiseksi tai terveydelle vaaralliseksi²⁷⁴. Asunnon pinnoitteissa käytetty terveydelle vaarallinen materiaali voi aiheuttaa esimerkiksi allergiaoireita²⁷⁵.

Seuraavaksi tarkastelen kuluttajariitalautakunnan ratkaisua 14.1.2008 dnro 1108/82/07, joka koski virheilmoitusaikaa käytetyn kiinteistön kaupassa. Asiassa oli kiistaa kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen laadusta ja siitä, oliko ostajien virheilmoitus tehty oikeassa ajassa. Myyjät katsoivat olevansa vastuista vapaita sen perusteella, että virheilmoitusta ei tehty maakaaren mukaisessa viiden vuoden ajassa.

Kiinteistöllä on myyjien toimesta 1990-luvulla rakennettu omakotitalo. Siitä on paljastunut merkittäviä korjaustarpeita. Kohteen itse rakentaneina ja tietoisina kaikista rakennusvirheistä myyjät antoivat kohteesta virheellistä tietoa ja jättivät kertomatta tosiasiallisesta tilanteesta. Maakaaren mukainen virheilmoitus on saapunut myyjille vasta 29.6.2006 eli lain mukaisen virheilmoitusajan jo umpeuduttua. Tämä on todettu heille jo ennen valituksen vireille saattamista. Tätä ennen he olivat laatineet myyjille vain yhden päiväämättömän kirjeen, jonka he ilmoittivat lähettäneensä myyjille syyskuussa 2005. Siinä he viittaavat olohuoneen katon taipumaan ja pyytävät myyjäiä ainoastaan pohtimaan, kuka vastaa kustannuksista.

Valitukseen liitetty päiväämätön virheilmoituskirje, jonka ostajat ilmoittivat lähettäneensä myyjille syyskuussa 2005, ei sellaisenaan täytä lain vaatimuksia virheilmoituksesta, koska siinä ei ole esitetty myyjäiä vastaan vaatimuksia edes summittaisena euromääränä. Koska lautakunta ei voi käyttää henkilötodistelun keinoja, se ei voinut selvittää, onko virheestä tehty suullisesti säännönmukaisen virheilmoitusajan puitteissa lainmukainen virheilmoitus myyjille. Siten ensimmäinen lain asettamat vaatimukset täytävä virheilmoitus, josta lautakunnalla on näyttöä, on tapahtunut AA:n 29.6.2006 päivätyllä kirjeellä. Vaikka virheilmoitus olisi mahdollisesti tapahtunut ensimmäisen kerran vasta näin myöhäisessä vaiheessa, myyjien vastuu tulee edelleen kysymykseen, jos he ovat menettelleet kunnianvastaavasti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Lautakunta pitää valituksen liiteaineistolla todennettuja rakennusvirheitä keskeisiltä osin ja kokonaisuutena arvioiden olennaisina. Lautakunta toteaa, että talon runkorakennetta on epäasianmukaisesti heikennetty ja rakennusvirheet ovat olennaisesti lisänneet rakennuksen kosteudelle alttiina oleviin riskikohtiin kohdistuvaa kosteusrasitusta. Näin toteutettuna kohteen laatua on pidettävä merkittävästi huonompana kuin mitä ostajilla on ollut oikeus kohteesta kaupan yhteydessä saamiensa tietojen perusteella olettaa.

²⁷⁴ HE 14/1994 vp, s. 118.

²⁷⁵ Ämmälä 2002, s. 123.

Kohteen rakentaneiden ja sen toteutuksesta vastaavien myyjien on katsottava tienneen tai pitäneen tietää näistä olennaisista vioista. Kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä voidaan pitää sitä, jos myyjä salaa ostajilta tai pyrkii peittämään tiedossaan olevia olennaisia virheitä. Nyt myyjät eivät ole kaupan teon yhteydessä kertoneet edellä käsitellyistä vioista ostajille, jotka ovat siten saaneet harhaanjohtavan kuvan kohteen laadusta. Lautakunta katsoo myyjien menettelyn poikenneen selkeästi siitä, mitä voidaan pitää hyväksyttävänä. Lautakunta pitää oikeansisältöisten tietojen antamatta jättämistä nyt käsiteltävässä tapauksessa maakaaren 2 luvun 25 §:n 3 momentissa tarkoitettuna kunnianvastaisena ja arvottomana menettelynä. Näin ollen ostajilla on ajan kulumisesta huolimatta edelleen oikeus vedota kohteen laatuvirheeseen.

Kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana menettelynä pidetään lähtökohtaisesti tilannetta, jossa myyjä on salannut ostajalta tiedossaan olevan olennaisen vian. Myyjien menettelyä hyväksyttävyyttä on pohdittu myös seuraavassa kiinteistön virhettä koskevassa tapauksessa.

Helsingin hovioikeuden tuomio 25.8.2014, S 13/2099 koski myöhästynyttä reklamaatiota. Hovioikeus katsoi, että myyjä menetteli kiinteistönkaupassa törkeän huolimattomasti, kun hän salasi ostajalta sähkönkulutusta ja siihen liittyvää asumislämpötilaa koskevan todellisen tiedon. Asunnon todellinen sähkönkulutus oli viisinkertainen kiinteistön myyntihetkellä annettuun kulutusarvioon verrattuna. Hovioikeus totesi, että myyjä asui kiinteistöllä talvisin poikkeuksellisen kylmissä olosuhteissa. Kiinteistön alhainen sähkönkulutus johtui riidattomasti siitä, että asunnossa pidettiin talviaikaan ainoastaan peruslämpöä. Ottaen huomioon asiassa esitetyt olosuhteet ja erityisesti ilmoittamatta jätetyn tiedon merkittävyys, hovioikeus katsoi, ettei ostajan voitu katsoa menettäneen oikeuttaan vedota kiinteistön virheeseen siitäkään huolimatta, ettei reklamaatiota esitetty kohtuullisessa ajassa. Reklamaatio tehtiin yli kolmen ja puolen vuoden kuluttua asuntoon muuttamisesta. Hovioikeus piti selvänä, ettei kaupan solmimisen yhteydessä selvästi moitittavasti toiminutta myyjää ole perusteltua suojata virhevastuulta pelkästään ajan kulumisen perusteella. Käräjäoikeuden ei olisi tullut hylätä kannetta tällä perusteella.

4.2.2. Ostajan passiivisuuden merkitys

Vaikka myyjä olisi toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, ei ostajalla ole oikeutta viivyttellä virheilmoituksen tekemistä. Ostajan on näissäkin tilanteissa reagoitava virheeseen kohtuullisessa ajassa siitä tiedon saatuaan. Muutoin hänen voidaan katsoa passiivisuudellaan myös tässä tilanteessa hyväksyneen myyjän

menettelyn²⁷⁶. Arvioitaessa virheilmoituksen tekemiseen kulunutta aikaa ja erityisesti sen kohtuullista kestoa, huomioon otetaan olosuhteet, kuten virheen vakavuus ja myyjän menettely, sekä toisaalta ostajan passiivisuus. Punninta ratkaisee, onko tilanne sellainen, että ostaja saa viivyttelystään huolimatta oikeuden vedota virheeseen²⁷⁷.

Laaja-alainen ja käytännössä merkittävä passiivisuusseuraamus on sopimusrikkomuksesta johtuvan vaadeoikeuden menettäminen siitä syystä, ettei sopimusrikkomuksesta ole huomautettu vastapuolta²⁷⁸. Passiivisuudella tarkoitetaan muun muassa henkilön toimimattomuutta²⁷⁹. Passiivisuusvaikutuksen katsotaan syntyvän vastapuolen edun vuoksi²⁸⁰. Reklamaatiosäännöksiä voidaankin toissijaisesti pitää passiivisuussäännöksiinä. Kun reklamaatiovelvollinen ei ryhdy aktiiviseen toimintaan, hän menettää oikeutensa passiivisuuden seurauksena²⁸¹. Passiivisuuden seuraukset voidaan poistaa tekemällä reklamaatioilmoitus²⁸².

Perusajatuksena passiivisuusseuraamuksen taustalla voidaan nähdä status quo`on kohdistuvan luottamuksen suojaamista. Mitä kauemmin jokin velvoitesuhteen yksityiskohta on pysynyt muuttumattomana, sitä suuremmalla syyllä vastapuoli voi odottaa saman tilan jatkuvan myöhemminkin²⁸³. Passiivisuusseuraamus kannustaa aktiivisuuteen ja asioiden viivytyksettömään selvittämiseen²⁸⁴.

²⁷⁶ Niemi 2002, s. 273-274.

²⁷⁷ HE 14/1994 vp, s. 118 sekä KM 1989:47, s. 265.

²⁷⁸ Norros 2010, s. 217-218.

²⁷⁹ Ämmälä 1993, s. 282.

²⁸⁰ Ämmälä 1993, s. 293.

²⁸¹ Ämmälä 1993, s.299.

²⁸² Ämmälä 1993, s. 297.

²⁸³ Norros 2010, s. 216.

²⁸⁴ Norros 2010, s. 217.

5. Reklamaatio ja vanhentuminen

Käsitteellisesti on tärkeä erottaa toisistaan reklamaatio-oikeuden menettäminen ajan kulumisen vuoksi yleisen vanhentumissäännöstön mukaisesta saatavan vanhentumisesta. Velkoja, joka jostain syystä viivyyttää saamisoikeutensa toteuttamista, voi lain nojalla menettää oikeutensa suoritukseen määrätyn ajan kulumisen vuoksi. Tällaista saamisoikeuden ja velan lakkaamista kutsutaan vanhentumiseksi²⁸⁵. Saamisoikeuden vanhentumisen vaikutukset ovat samat kuin reklamaation laiminlyönnistä johtuvat vaikutukset siltä osin, että niissä molemmissa menetetään jokin oikeus. Reklamaation vanhentuminen tarkoittaa, että osapuoli menettää oikeuden vedota sopimusrikkomukseen. Saamisen vanhentuminen kohdistuu kuitenkin sekä sopimuksenmukaiseen velvoitteeseen että rikkomusvelvoitteeseen²⁸⁶. Saamisoikeuden vanhentumisen oikeusvaikutuksena seuraa, että velallinen vapautuu suoritusvelvollisuudestaan. Tässä mielessä saamisen vanhentumisessa on kysymys velallisen suojasta²⁸⁷.

Vanhentumissäännöksille on osoitettavissa helposti ymmärrettäviä funktioita. Vanhentumismormiston tarkoituksena on suojata vakiintunutta oikeustilaa. Jos veloitteen syntymisestä on jo kulunut aikaa, eikä sitä koskevia vaatimuksia ole esitetty, velalliselle voi syntyä luottamus siihen, että asia on unohdettu. Velkojen vanhentumattomuus lisää epävarmuutta. Näin ollen on perusteltua puoltaa vallitsevan olotilan säilyttämistä. Pitkän ajan jälkeen esitetty vaatimus voisi muutoin horjuttaa velallisen talouden perusteita²⁸⁸. Myös todistelunäkökohdat tukevat vanhentumisjärjestelmää, sillä todisteiden hankkiminen vaikeutuu ajan kuluessa²⁸⁹. Vanhentumisen tärkeimpänä oikeusvaikutuksena voidaan pitää velallisen suoritusvelvollisuuden lakkaamista²⁹⁰. Vanhentuminen tapahtuu suoraan lain perusteella, joten velalliselta ei vaadita minkäänlaisia toimia²⁹¹.

Vanhentumisaika ja reklamaatiolle varattu kohtuullinen aika alkavat usein kulua samana hetkenä. Jos velkoja jättäytyy tällaisessa tilanteessa passiiviseksi virheen havaittuaan, menettää hän oikeutensa vedota sopimuksen virheeseen yleensä jo reklamaatiovelvollisuutensa laiminlyönnin johdosta eikä saatavan vanhentumisen perusteella. Reklamaati-

²⁸⁵ Kaisto – Lohi 2013, s. 236.

²⁸⁶ Saarnilehto 2010, s. 2.

²⁸⁷ HE 187/2002 vp, s.36.

²⁸⁸ Kaisto – Lohi 2013, s. 237.

²⁸⁹ Hemmo II 2003, s. 440.

²⁹⁰ HE 187/2002 vp., s.65.

²⁹¹ HE 187/2002 vp, s.36.

olle varattu kohtuullinen aika on nimittäin yleensä huomattavasti yleistä kolmen vuoden vanhentumisaikaa lyhyempi²⁹².

5.1. Yleinen vanhentumisaika

Yleistä vanhentumisaikaa koskeva yleislaki on laki velan vanhentumisesta (15.8.2003/728). Vanhentumislain 4 §:n mukaan yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta. Kun kysymys on kaupan kohteesta havaitusta virheestä, tämä vanhentumisaika alkaa VanhL 7§:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kulua siitä, kun ostaja on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita virhe.

Vanhentumislain 7 §:n 2 momentin mukaan vanhentumisen takaraja on kymmenen vuotta sopimusrikkomuksesta, jonka jälkeen ostaja ei voi enää vedota virheeseen. Kymmenen vuoden vanhentumisaikaa kutsutaan toissijaiseksi vanhentumisajaksi. Sen laskentaperuste on erilainen kuin samaa tilannetta koskeva kolmen vuoden vanhentumisaika²⁹³. Se alkaa kulua jo vastuun perustana olevan tapahtuman hetkellä²⁹⁴. Kymmenen vuoden enimmäisaika on vanhentumisaika, jonka kuluminen voidaan katkaista. Katkaisemisesta lähtien alkaa kulua uusi kolmen vuoden pituinen vanhentumisaika, sillä kymmenen vuoden määräaika on ainoastaan vaatimuksen tekemiselle asetettu enimmäisaika²⁹⁵.

Kaikkia maakaareissa säänneltyjä virhetyyppejä koskee yleinen kolmen vuoden vanhentumisaika, mutta suhteessa yleislakiin erityislain asemassa olevassa maakaareissa säädetään, että laaturiheestä taikka maakaaren 23 §:n 1 momentissa tai 24 §:ssä tarkoitettua sopimusrikkomuksesta ostajan on ilmoitettava myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu tai hän menettää oikeutensa vedota siihen.

Oikeudellisen virheen tai vallintavirheen ollessa käsillä, virheeseen voidaan vedota kymmenen vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta, kunhan virheeseen vedotaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun ostaja on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita virhe.

Lisäksi maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentissa säädetään kiinteistön kaupan purun osalta, ettei kauppaa saa purkaa, ellei sitä koskevaa kannetta ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu.

²⁹² Norros 2010, s. 234.

²⁹³ Norros 2010, s. 230.

²⁹⁴ Norros 2010, s. 236.

²⁹⁵ Saarnilehto 2004, s. 26.

5.2. Vanhentumisajan alkaminen

Vanhentuminen kohdistuu osapuolten välisen oikeussuhteen sisältöön²⁹⁶. Yleinen vanhentumisaika alkaa yleensä siitä päivästä, jolloin velkoja olisi voinut vaatia suoritusta velalliselta²⁹⁷. Velka vanhentuu vanhentumislain mukaan kolmen vuoden kuluttua vanhentumisajan alkamisajankohdasta, jollei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu.

Vanhentuminen alkaa, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai muun virheellisuuden toisen sopijapuolen suorituksessa taikka hänen olisi pitänyt se havaita. Säännös on siten pitkälti yhdenmukainen reklamaatiota koskevien säännöksiensä kanssa. Vanhentumis- ja reklamaatioajat alkavat yleensä kulua samanaikaisesti. Reklamaatio on kuitenkin yleisesti tehtävä olennaisesti nopeammin kuin vanhentumiselle varatussa kolmessa vuodessa. Näin ollen passiivinen ostaja ei pääsääntöisesti menetä oikeuksiaan vanhentumisen myötä. Useimmissa tapauksissa ostaja on menettänyt oikeutensa vedota virheeseen jo reklamaation laiminlyönnin johdosta²⁹⁸.

Vanhentumisajan kannalta olennaista on, milloin ostaja on havainnut myyjän suoritusta rasittavan virheen tai puutteen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ratkaisevaa merkitystä ei aina anneta siten sille, milloin ostaja tosiasiaassa on havainnut virheen. Kuten reklamaatioissakin vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun virhe olisi pitänyt havaita. Ostajan edellytetään viivytyksettä tarkastavan kaupan kohteen. Kiinteistön kaupassa mahdollisuus kiinteistön perusteelliseen tarkastukseen on vasta sen jälkeen, kun ostaja on saanut kiinteistön hallintaansa. Rakennuksessa olevat viat tulevat esille usein vasta, kun siihen tehdään muutostöitä tai korjauksia. Osa virheistä voi ilmetä vasta pidemmän asumisen jälkeen. Näin ollen myös suorituksen virheellisyyteen perustuvien saatavien vanhentumisaika saattaa alkaa vasta vuosien kuluttua kiinteistön luovutuksesta²⁹⁹.

Vakiintuneen käsityksen mukaan pelkkä puutteen havaitseminen ei yksin nouse ratkaisevaksi reklamaatioajan alkamisajankohtaa määriteltäessä, vaan lisäksi edellytetään, että havaitsijan olisi tullut ymmärtää kyseessä olevan sellainen virhe, joka aiheuttaa sopijapuolelle korvausvelvollisuuden. Sama pätee myös vanhentumisajan laskemisessa³⁰⁰.

²⁹⁶ HE 187/2002 vp, s.65.

²⁹⁷ Saarnilehto 2004, s. 17.

²⁹⁸ HE 187/2002 vp, s. 45.

²⁹⁹ HE 187/2002 vp, s. 46.

³⁰⁰ HE 187/2002 vp, s.46.

5.3. Vanhentumisen katkaiseminen

Vanhentumisajan kuluminen on useissa tilanteissa mahdollista katkaista vanhentumisajan kestäessä. Tämä vähentää vanhentumissääntelyn ankaruutta. VanhL 13§ 1 momentin mukaan katkaisuhetkestä alkaa uusi ja pääsääntöisesti entisen pituinen vanhentumisaika. Vanhentumisaikaa voidaan lähtökohtaisesti katkaista miten monta kertaa ja miten usein tahansa. Katkaisutoimien lukumäärää ei näin ollen ole rajoitettu ja katkaisutoimi voidaan periaatteessa toimittaa useamman kerran peräkkäin³⁰¹. Tavanomaisesti katkaistavissa olevia vanhentumisaikoja ovat muun muassa yleinen kolmen vuoden sekä kymmenen vuoden toissijainen vanhentumisaika.³⁰²

Miten vanhentumisajan kuluminen voidaan keskeyttää? Vanhentumisaika voidaan katkaista joko vapaamuotoisesti tai oikeudellisesti. Vanhentumisen katkaisutoimista säädetään vanhentumislain 10-11§:ssä. Vapaamuotoinen katkaisutoimi voi olla huomautus tai muu aktiivinen toimi, jolla vastapuolelle ilmoitetaan käsitys velan olemassaolosta³⁰³. Oikeudelliset katkaisutoimet on yksilöity laissa tarkasti, jonka vuoksi luetteloa on syytä pitää lähtökohtaisesti tyhjentävänä³⁰⁴.

Katkaisuhetki, josta alkaa kulua uusi vanhentumisaika, on yleensä ajankohta, jona vastapuoli on saanut vapaamuotoisen katkaisutoimen tiedokseen tai jona 11§ 2 momentissa tarkoitettu asian käsittely päättyy. Katkaisuun on mahdollista ryhtyä milloin tahansa³⁰⁵. Velan vanhentumisen katkaiseminen edellyttää 10 §:n mukaan, että velka yksilöidään katkaisutoimessa. Jos kyseessä on 7 §:ssä tarkoitettu vahingonkorvaus tai hyvitys, velkojan tekemästä muistutuksesta on käytävä ilmi velan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla, jolleivät ne ole velallisen tiedossa.

Ostajan tekemä reklamaatio katkaisee yleensä vanhentumisajan. Vanhentumisaika ei kuitenkaan katkea, jos ostaja ilmoittaa virheestä ilman, että hän samalla saattaa tiedoksi myös vaatimuksensa³⁰⁶. Helsingin hovioikeuden tuomio 29.6.2011, S 09/2738, koski vanhentumisen katkaisemista. Kysymys oli siitä, onko A:n B:lle ja C:lle lähettämässä reklamaatiokirjeissä käynyt hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimusten määrä koh-

³⁰¹ HE 187/2002 vp, s. 63.

³⁰² Norros 2010, s. 237.

³⁰³ Norros 2010, s. 239.

³⁰⁴ Norros 2010, s. 241.

³⁰⁵ HE 187/2002 vp, s.63.

³⁰⁶ HE 187/2002 vp, s. 45 -46.

tuudella vaadittavalla tavalla ilmi, ja onko A näin katkaissut velan vanhentumisen velan vanhentumisesta annetun lain 10 §:n mukaisesti.

A:n reklamaatiokirjeissä oli kysymys velkojan suorittamasta velan vapaa-
muotoisesta katkaisutoimesta. Hovioikeus totesi, että velan yksilöinnin
riittävyys ratkaistaan kussakin tapauksessa erikseen. Tähän vaikuttavia te-
kijöitä ovat esimerkiksi velan selvyys, osapuolten asema ja se, onko osa-
puolten välillä useita velkasuhteita. Lisäksi hovioikeus viittasi Hallituksen
esitykseen 109/1981, jossa on todettu, ettei velkojan selvityksen tarvitse
olla täydellinen. On riittävää, että velkoja esittää sellaisen selvityksen, jota
häneltä kohtuudella voidaan vaatia huomioon ottaen myös velallisen mah-
dollisuudet hankkia selvitys. Tästä johtuen, hovioikeus katsoi, että velan
määrä on B:lle lähetetyssä reklamaatiokirjeessä kohtuudella vaadittavalla
tavalla yksilöity. C:n osalta hovioikeus huomioi, että kiinteistön välittä-
neenä henkilönä hän on kyennyt myös arvioimaan vahingon määrän. C:llä
itsellään on myös ollut mahdollisuus hankkia selvitystä vaatimuksen mää-
rän suhteen. Sen vuoksi hovioikeus katsoi, että velan määrä on myös C:lle
lähetetyssä reklamaatiokirjeessä kohtuudella vaadittavalla tavalla yksilöi-
ty. Hovioikeus katsoi, ettei käräjäoikeuden olisi tullut hylätä kannetta
kummankaan vastaajan osalta vanhentuneena. Sen vuoksi käräjäoikeuden
tuomio oli kumottava ja asia palautettava käräjäoikeuteen uudelleen käsi-
teltäväksi.

6. Loppukommentit

Reklamaatioinstituution perimmäinen tarkoitus voidaan kytkeä niihin samoihin lähtökohtiin ja tavoitteisiin, jotka ovat nähtävissä koko maakaaren sääntelyn ja kiinteistön kaupan verrattain tiukan määrämuotoisuuden taustalla. Reklamaatio on instrumentti, jolla pyritään turvaamaan ostajan ja myyjän asemaa virhetilanteen varalta, edesautta-
maan omistussuhteiden selvyyttä ja vakautta sekä suojaamaan kaupankäynnin intressiä. Jotta markkinat voisivat toimia tehokkaasti, on välttämätöntä, että riskejä pystytään en-
nakoimaan ja riidat selvittämään mahdollisimman tehokkaasti.

Voidaan hyvin sanoa, että reklamaation tekeminen palvelee sekä myyjän että ostajan etua. Ostajan on reklamoitava, jotta hän voi vedota maakaaren virhesäännöksiin. Sama-
aikaisesti reklamaatio on myös hyvitystä haluavan ostajan velvollisuus kaupan vir-
hetilanteessa. Virheilmoituksen tekeminen on siten välttämätön vaihe virheeseen ve-
toamisessa³⁰⁷. Voidaankin sanoa, että oikeanlaisen reklamaation tekeminen on ostajan
tärkein velvollisuus, kun hän on havainnut ostamassaan kiinteistössä virheen. Rekla-
maatio palvelee myyjän tiedonsaantia virhetapauksesta. Aktiivisesti toimimalla ostaja
voi mahdollisesti estää vahingon laajenemisen. Vaihdamman intressillä puolestaan perus-
tellaan pyrkimystä rehelliseen vaihdantaan ja sopimuskumppaneiden luottamusta yhteis-
toiminnan toteutumiseen. On nimittäin kohtuullista, että myyjän vastuu lakkaa ja siirtyy
ostajalle tietyn ajan jälkeen. Myyjän on voitava luottaa siihen, ettei reklamaatiota ole
enää odotettavissa eikä yllättäviä vaatimuksia tule. Ajan kulumisen on omiaan lisää-
mään myyjäpuolen uskoa vallitsevan olotilan säilymiseen sekä suorituksen virheettö-
myyteen.

Ostajalla on velvollisuus reklamoida maakaaren 2:25§:n säätämien määräaikojen kulu-
essa, tai muutoin hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Säännös velvoittaa ostajan
toimimaan aktiivisesti ja huolellisesti. Sopimuskumppaneilla on katsottu olevan lojali-
teettivelvollisuuksia toisiaan kohtaan. Lojaliteetti edellyttää, että osapuolet pidättäytyvät
yksipuolisesti ajamasta vain omaa etuaan sopimussuhteessa. Lojaliteettivelvollisuus
korostaa osapuolten luottamussuhdetta. Osapuolten tulee ottaa huomioon myös vasta-
puolen intressi.

³⁰⁷ Niemi 2002, s. 271.

Virheilmoituksen tulee täyttää laissa säädetyt vaatimukset. Ostajan on selkeästi ilmoitettava havaitsemastaan virheestä tai epäilevänsä virhettä ja samalla esittää virhettä koskevan alustavan vaatimuksensa, jotta virheilmoitus on oikeanlainen. Toteennäyttämiskysymysten vuoksi reklamaatio on syytä tehdä kirjallisena. Virheilmoituksessa on syytä ilmoittaa paitsi havaitusta virheestä myös sitä koskeva vaatimus. Tarvittaessa ilmoitusta voi myöhemmin täydentää. Reklamaation tekemisen kynnystä ei siten ole asetettu liian korkeaksi. Liiasta reklamaatiosta ei ole haittaa. Sitä vastoin reklamaation laiminlyönti ja täydentämättä jättäminen saattaa johtaa oikeudenmenetykseen.

Aika on merkittävässä osassa reklamaatiokäytännöissä. Sen tarkempi määrittely on haastavaa. Reklamaation oikea-aikaisuutta arvioitaessa merkitystä on annettava muun muassa virheen laadulle, tapauksen olosuhteille sekä myyjän tietoisuudelle virheestä. Muun ohessa huomioidaan, kuka on ostajana³⁰⁸ ja etenkin hänen mahdollisuutensa havaita virhe, sekä virheen selvittämiseen kulunut aika. Ajan kulumisen lähtökohtaisesti vaikeuttaa virheiden ja vastuukysymysten selvittelyä. Virheilmoitus kannattaakin tehdä niin pian kuin mahdollista. Toimintaohjeena ostajalle on syytä antaa reklamaatioilmoituksen tekemisen mahdollisimman joutuisasti virheen havaitsemisesta. Kohtuullisen ajan väljyydestä johtuen kiinteistöä koskevissa riitaisissa tapauksissa myyjä esittää usein väitteen reklamaation myöhästymisestä varmuuden vuoksi, joten mitä aktiivisemmin ostaja reklamoi, sitä todennäköisemmin myyjän väitettä reklamaation myöhästymisestä ei hyväksytä. Ajan venyttäminen heikentää myyjän asemaa.

Huomioiden kiinteistön kaupan taloudellinen merkitys sen osapuolille, on ensiarvoisen tärkeää, että lainsäädäntö antaa mahdollisuudet vedota virheeseen ja säännösten selkeyteen panostetaan. Joustava määräaika reklamaation tekemiselle aiheuttaa silloin tällöin tulkintaongelmia. Kohtuullinen aika on harkinnanvarainen käsite, jolle ei ole määritelty tarkkoja rajoja. Viime kädessä tuomioistuin arvioi kohtuullisen ajan pituuden, joten oikeuskäytäntö muodostaa karkeat säännöt siitä, milloin virheilmoitus on tehtävä. Kun yhtä selkeää vastausta ei ole, määrittäyty kohtuullisen ajan pituus yksittäistapauksessa kokonaisarviointina. Jokainen kiinteistö on yksilöllinen, joten myös kiinteistöriidat ovat monitahoisia. Erilaisia tapauksia ja tilanteita silmällä pitäen niinkin epämääräinen käsite kuin kohtuullinen reklamaatioaika on nähty tarpeellisena molempien osapuolien suojaamiseksi. Reklamaatioajan käytännön vaihtelevuus onkin ymmärrettävissä juuri tapausten moninaisuuden vuoksi.

³⁰⁸ Ämmälä 2004, s.267.

Tutkielmassa olen hakenut vastausta muun muassa kysymykseen kohtuullisen ajan kestosta. Kuinka pitkää aikaa on mahdollista pitää kohtuullisena aikana reklamoida virheestä? Vastausta ei voi määrittellä yhdellä säännöllä. Mielestäni kohtuullinen aika ei kuitenkaan ole pitkä aika. Sen on oltava aika, jota paitsi ostaja, myös myyjä voi yleisesti pitää kohtuullisena. On hyväksyttävä se tosiasia, ettei kohtuullisen reklamaatioajan pituutta voi etukäteen määrittää. Jonkinlainen käytännön suositus kohtuullisesta reaktionopeudesta virheilmoituksen laatimiselle voisi kuitenkin olla toimiva keino ohjeistamaan reklamoivaa ostajaa toimimaan toivotussa ajassa. Tällainen ohjeellinen aika voisi olla sellainen, että sen kuluessa tehty virheilmoitus olisi aina tehty kohtuullisessa ajassa. Vain sellainen ostajan toimi, joka estäisi vastapuolta tutustumasta virheeseen tai muutoin tekisi tyhjäksi reklamaation tarkoituksen, voisi evätä ostajan oikeuden vedota virheeseen tämän ajan kuluessa. Olisin itse valmis arvioimaan tällaiseksi ohjeelliseksi kohtuulliseksi reklamaatioajaksi noin 3 kuukautta virheen havaitsemisesta. Silloin, kun reklamaatiolle varattu aika alkaa kulua virheen havaitsemisesta on lyhyehkö reklamaatioaika perusteltu. Lyhyehköä, noin 3 kuukauden aikaa puoltaa mielestäni myös se, että reklamaatiota voi myöhemmin täydentää ja vaatimuksia on mahdollista täsmentää. Näin ollen lähtökohtaisesti noin 3 kuukauden aikaa ei voitane pitää liian ankarana. Reklamaatioaikaa voivat tapauskohtaiset syyt vielä pidentää. Oikeuskäytännössä on laissa tarkoitettuna kohtuullisena virheilmoitusaikana pidetty joidenkin kuukausien mittaista aikaa.

Mielestäni reklamaation tekeminen kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta käsittää aikaa välillä 3kk -1 vuosi. Yhden vuoden reklamaatioaikaa virheen havaitsemisesta ei kuitenkaan useimmiten voida enää pitää kohtuullisena. Sen pitäisikin tulla kyseeseen vain erittäin poikkeuksellisissa tapauksissa. Yli kuuden kuukauden reklamaatioaikaa on jo hyvin vaikea perustella, mutta tapauskohtaiset syyt voivat kuitenkin puoltaa sitä tietyissä tilanteissa. Näinkin pitkää reklamaatioaikaa virheen havaitsemisesta tulisi kuitenkin pitää jo poikkeuksellisena ja harvinaisena.

Nykyinen käytäntö, jossa tarkkojen rajojen asettamista ei ole pidetty tarpeellisena, huomioi yksittäisten tapausten erityispiirteet ja olosuhteet. Erityispiirteet huomioiva käytäntö johtaa usein perustellumpaan tulokseen, mutta se voi vaikeuttaa tuloksen ennakoitavuutta. Nykyisessä tilanteessa ennustettavuutta saattaa heikentää se, että etukäteen ei välttämättä ole mahdollisuutta muodostaa selkeää käsitystä siitä, mille tekijöille reklamaation menestymistä arvioitaessa loppujen lopuksi tullaan antamaan merkitystä. Osapuolten voi olla vaikeaa etukäteen hahmottaa, mihin seikkoihin viime kädessä tuo-

mioistuin ratkaisunsa tulee perustamaan, koska täsmällisen reklamaatioajan puuttumisen vuoksi huomioon otettavia muuttujia on monia.

Kriteerit, jotka vaikuttavat kohtuullisen reklamaatioajan määrittämiseen, vaihtelevat tapausten olosuhteiden mukaan. Kohtuullisen reklamaatioajan määrittämiseen voivat vaikuttaa esimerkiksi se, onko lisätutkimuksille tarvetta ja missä ajassa tällaiset lisätutkimukset voidaan suorittaa. Jos kyseessä on esimerkiksi loma-aika, voi tutkimuksia tekevän paikallisen yrityksen kiireiset aikataulut pidentää reklamaatioaikaa. Samaten laadultaan ja laajuudeltaan hankalampien virheiden osalta reklamaatioaika on pidempi kuin selkeiden virheiden osalta. Asianosaisten asiantuntemuksella voidaan katsoa joissakin tapauksissa olevan vaikutusta arvioitaessa reklamaation tekemisen aikaa. Syitä, jotka voivat vaikuttaa reklamaatioajan pituuteen on lukuisia, eikä niitä kaikkia voida tyhjentävästi luetella.

Nykyistä järjestelmää voidaan kuitenkin mielestäni pitää pääasiassa hyvänä. Riittävää on, että virhe -termi ymmärretään lain tarkoittamalla tavalla ja virhetilanteet ovat selkeitä. Reklamaatio on vain ilmoitus virheestä. Sen sisällölle ei ole asetettu liikaa erilaisia muotovaatimuksia ja tiukennuksia. On oltava riittävää, että sen sisällöstä käy ilmi, mistä reklamoidaan ja mihin reklamaatiolla pyritään. Liian tarkkojen määrämuotojen mukaan säännelty virheilmoitus voisi johtaa siihen, että tavallinen henkilö ei ilman asiantuntijaa voisi tehdä reklamaatioilmoitusta. Se mahdollisesti johtaisi siihen, että asiantuntijoiden, kuten lakimiesten, käyttö lisääntyisi, virhetilanteiden ratkaisu kestäisi entistä kauemmin ja virhetilanteista syntyisi entistä enemmän kustannuksia osapuolille. Nykyinen sääntely edistää sitä, että kynnyks reklamaation tekemiseen on suhteellisen matala. Näin ollen oikeudenmenetyksiä ei pääse liian helposti myöskään tapahtumaan.

Virheen havaitseminen käynnistää reklamaatiovelvollisuuden. Kun alkamisajankohtana on virheen havaitsemisen hetki, on etu ostajan puolella. Arvioitaessa sitä, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on AsKL 6:14§:n mukaan pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Ostaja ja myyjä voivat halutessaan sopia toisinkin. Yhtenä avainkohtana reklamaatioehdon muotoilussa on se, luetaanko reklamaation alkamisen määräaika suorituksen tekemisestä vai siitä, kun virhe on tullut ostajan tietoon eli virheen havaitsemisesta. Ehtoa voidaan pitää edullisena myyjälle varsinkin silloin, kun reklamaatiolle varattava aika kytetään suorituksen tekemiseen. Silloin mahdollinen virheen havaitsemis-

ta hidastava syy on lähtökohtaisesti ostajan vastuulla. Reklamaation alkamisen ajankoh-
ta vaikuttaa siten siihen, onko ostaja ilmoittanut virheestä kohtuullisessa ajassa.

Kiinteistön kauppaan liittyvät normit edistävät riitojen ratkaisua sopimusrikkomuksissa
ja kannustavat osapuolia aktiiviseen toimintaan. Kiinteistön kaupan määrämuotoisuus,
säännökset ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista sekä säännökset reklamaa-
tioajasta pyrkivät osaltaan turvaamaan omistusta ja sen selkeyttä. Riittävän seikkaperäi-
set säännökset kiinteistön luovutukseen liittyvissä virhetilanteissa turvaavat osapuolten
taloudellista ja oikeudellista asemaa. Säännökset ostajan ja myyjän oikeuksista voidaan
monissa tapauksissa kuitenkin syrjäyttää sopimuksella. Ostajan oikeuksia heikentävä
ehto on yksilöitävä. Kohtuuttomana voidaan pitää ehtoa, jolla selvästi pyritään suosi-
maan toista kaupan osapuolta ilman hyväksyttävää perustetta. Ehdon kohtuullisuutta
voidaan pohtia esimerkiksi silloin, kun ostajan virheilmoitukselle varattu aika on hyvin
lyhyt³⁰⁹.

Sopimuksin on mahdollista lyhentää määräaika, jonka kuluessa ostajan on ilmoitettava
myyjälle havaitsemastaan virheestä. Sopimuksessa voidaan myös sopia esimerkiksi sii-
tä, että myyjä vastaa virheestä vain tiettyyn euromäärään saakka. Tällainen yksilöity
vastuunrajoituslauseke ei ole vastoin maakaaren 2:9.2:n säännöstä³¹⁰. Maakaaren lähtö-
kohtana ja pääsääntönä on sopimusvapaus. Sopimuksella saadaan poiketa maakaaren
mukaan myyjälle ja ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Sopimusvapautta
voisikin käyttää hyväksi nykyistä useammin. Vaikka maakaaren sopimussuhdetta kos-
kevat säännökset ovat lähtökohtaisesti tahdonvaltaisia, sopimusvapautta rajoittaa maa-
kaaren lisäksi OikTL 36 §:n sovittelusäännös. Rajoitukset eivät nimittäin saa olla yllät-
täviä ja kohtuuttomia.

Arvioitaessa kiinteistön virheellisyyttä ratkaisevaa on sopimuksen ohella se, onko ostaja
saanut oikeat ja riittävät tiedon kaupan kohteesta, siihen kohdistuvista kolmannen oike-
uksista sekä sellaisista viranomaispäätöksistä, jotka rajoittavat kiinteistön käyttöä. Osta-
jan velvollisuutena on tarkastaa kiinteistö ennen kaupantekoa. Jos ostajalla on kauppaa
tehdessään ollut oikeat ja riittävät tiedot kiinteistöstä ja sen ominaisuuksista, hän ei tar-
vitse virhesäännösten tarjoamaa suojaa. Ostajan oikeutta vedota virheenä seikkaan, josta
hän on tiennyt tai jonka hän olisi voinut havaita ennen kauppaa, on rajoitettu. Sopija-

³⁰⁹ HE 120/1994 vp, s.53.

³¹⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 69.

puolilla voi olla eroja perehtyneisyydessä kiinteistöön sekä muutenkin toinen sopimus-kumppani voi olla asioista valveutuneempi ja tuntea asioita toista osapuolta paremmin, olematta kuitenkaan alan asiantuntija. Ainakaan tällainen asiantuntevuus ei saisi mielestäni tuoda tiukennuksia reklamaatioajalle. Toisenlainen tilanne on silloin, kun asiantuntevuus asiassa on näkyvämpää, eli toinen osapuoli tosiasiallisesti on kyseisessä tilanteessa alan asiantuntija.

Kauppan ehdot eivät saa olennaisesti poiketa sen mukaan, onko kaupan kohteena oleva omaisuus luonteeltaan irtainta vai kiinteää. Maakaaren ja asuntokauppalain säännökset sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista eivät sisällöltään merkittävästi eroa toisistaan. Ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, että myyjän vastuu muun muassa virheistä olisi erilainen riippuen siitä, onko kyseessä irtaimen vai kiinteän omaisuuden kauppa³¹¹.

Se, että virheilmoitus on tehty liian myöhään, ei kaikissa tapauksissa johda ostajan vaadeoikeuden menetykseen. Reklamaatiossa tapahtuneesta virheestä tai viivästyneestä reklamaatiosta huolimatta ostaja voi myyjän menettelyn johdosta vielä vedota tietyissä tapauksissa virheeseen. Jos myyjä on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, on ostajan taloudellisen ja oikeudellisen aseman turvaaminen perusteltua. Vaadeoikeus ei kuitenkaan säily ikuisesti, vaan ostajalta edellytetään aktiivisuutta. Jos ostaja aiheuttaa viivytystä virheilmoituksen tekoa kohtuuttoman kauan virheen ilmenemisestä, arvioinnissa on asetettava vastakkain olosuhteet, kuten virheen vakavuus tai myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus, sekä ostajan toimimattomuus, ja ratkaistava, onko tilanne kokonaisuudessa sellainen, että ostajan on mahdollista viivytystä huolimatta vedota virheeseen.

³¹¹ KM 1989:47, s. 146.