

TERVEYSHAITAN MERKITYS KIINTEISTÖN LAATUVIRHEEN  
ARVIOINNISSA

Riikka Heinonen  
0304803  
Pro Gradu -tutkielma  
Velvoiteoikeus  
Lapin yliopisto  
Syksy 2016

## **Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**

Työn nimi: Terveyshaitan merkitys kiinteistön laatuvirheen arvioinnissa

Tekijä: Riikka Heinonen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Velvoiteoikeus

Työn laji: Tutkielma  Laudaturtyö  Lisensiaatintyö  Kirjallinen työ

Sivumäärä: VIII + 69

Vuosi: 2016

### Tiivistelmä:

Tutkielma koostuu maakaaren 2 luvun laatuvirhekynnysten arvioinnista. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, millä tavoin terveyshaitta vaikuttaa salaisen virheen edellyttämän merkittävyyskynnyksen ylittymiseen ja arvioida sitä, onko terveyshaitalla ollut merkitystä virheen olennaisuusarvioinnissa kaupan purun edellytyksenä. Niin virheen merkittävyyden kuin olennaisuudenkin arvioinnille on toistaiseksi asetettu vain karkeita suuntaviivoja, joita tutkimuksessa terveyshaittaan keskittyen pyritään selvittämään. Kysymykset syy-yhteydestä ovat tyypillisiä terveyshaittaan liitettyjä ongelmia, joihin on tutkielmassa myös pyritty saamaan vastauksia.

Salaiseen virheeseen vetoaminen edellyttää, että kaupan kohde on merkittävästi huonompi, mitä ostaja on perustellusti voinut siltä edellyttää. Kyse on merkittävyyskynnyksen arvioinnista eli siitä, milloin asunnossa olevan poikkeaman voidaan katsoa olevan sillä tavoin merkittävä, että se oikeuttaa ostajaa esittämään vaatimuksia virheen johdosta. Koska mainituille virhekynnyksille ei ole maakaarissa, asuntokauppalaisissa tai lakien esitöissä määritelty sisältöä, on oikeuskirjallisuudella ja tuomioistuinten luomalla ratkaisukäytännöllä merkittävä rooli niiden arvioinnissa. Koska kaupan purkamisesta kiinteistön laatuvirhettä koskien on vain yksi korkeimman oikeuden ratkaisu, 2015:58, on tutkimuksessa sen ohella hyödynnetty laajasti hovioikeuksien ja kuluttajariitalautakunnan luomaa käytäntöä.

Olellisuudelle ja merkittävyydelle ei ole kiinteistön kaltaisessa, korostetun yksilöllisessä kaupassa tarkoituksenmukaista asettaa kiinteitä arviointi- tai prosentuaalisia kriteerejä. Korkeimman oikeuden ratkaisun 2015:58 myötä purkukynnyksen voidaan arvioida madaltuneen ja virheen kokonaisarvioinnin aseman vahvistuneen. Kohteen käyttötarkoitukseen tulee kiinnittää huomiota, johon terveyshaitalla on olennainen vaikutus. Terveyshaittaan liittyvän tietoisuuden karttuminen, ja sen myötä syy-yhteyso Ongelmien selkiytyminen, on omiaan kasvattamaan terveyshaitan merkitystä arvioinnin osana.

Avainsanat: velvoiteoikeus, kiinteistökauppa, maakaari, virhevastuu, terveyshaitta.

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi  (vain Lappia koskevat)

## SISÄLLYS

LÄHTEET .....	IV
OIKEUSTAPAUKSET .....	VII
LYHENTEET .....	VIII
1 Johdanto .....	1
1.1 Lähtökohtia tutkimukselle.....	1
1.2 Rakenne ja rajaus .....	3
1.3 Tutkimusaineisto ja tutkimusmenetelmä.....	5
1.4 Lainsäädäntö .....	6
1.4.1 Maakaari, asuntokauppalaki ja niiden keskinäisestä soveltamisesta .....	6
1.4.2 Terveydensuojelulaki ja terveydensuojeluasetus .....	8
2 Kiinteistö- ja asuntokaupan laatuvirheet.....	10
2.1 Yleistä laatuvirheistä .....	10
2.2 Sopimuksenvastaisuus.....	12
2.3 Salainen virhe .....	18
3 Terveyshaitta.....	25
3.1 Mitä tarkoitetaan terveyshaitalla? .....	25
3.2 Syy-yhteys.....	28
3.2.1 Syy-yhteys vahingonkorvauksen edellytyksenä ja näytön arviointi.....	28
3.2.2 Oireilu syy-yhteyden osoittamisessa .....	33
3.2.3 Sisäilmanäytteet ja niiden merkityksestä .....	35
4 Terveyshaitta virheperusteiden arvioinnissa .....	40
4.1 Milloin virhe on vähäinen? .....	40
4.2 Vaikutuksellinen virhe .....	45
4.3 Merkittävyyskynnys .....	47
4.3.1 Merkittävyys salaisen virheen edellytyksenä .....	47
4.3.2 Haitta asumiselle ja terveydelle .....	49
4.4 Olennainen virhe .....	55
4.4.1 Yleistä olennaisuudesta ja kaupan purun edellytyksistä.....	55
4.4.2 Korjauskustannukset ja asumiskelpoisuus.....	57
4.4.3 Terveyshaitta kaupan purkamisen edellytyksenä .....	61
5 Loppupäätelmiä .....	66

## LÄHTEET

### Kirjallisuus

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

*Hemmo, Mika*: Vahingonkorvausoikeus. WSOYpro. Helsinki 2005.

*Hemmo, Mika*: Sopimusoikeus II. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2003.

*Hiltunen, Erkki; Linko, Linnéa; Hemminki Sari; Hägg, Margareta; Järvenpää Eila; Saarinen Pertti; Simonen, Seppo; Kärhä, Petri*: Laadukkaan mittaamisen perusteet. MIKES julkaisuja 4/2011. Espoo 2011.

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

*Hoffrén, Mia*: Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen, s. 31–48. Teoksessa Martti Kairinen, Leena Kartio, Heikki Kulla ja Eva Tammi-Salminen (toim.): Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. A, Juhlajulkaisut N:o 24. Porvoo 2012.

*Hoffrén, Mia*: Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Teoksessa Oikeustiede Jurisprudentia XLII. S. 239–277. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2011.

*Hoffrén, Mia; Anderssen, Harald Benestad*: Asuntokaupan suojaroolien yksipuolisuus – suomalaisten ja norjalaisten virhesäännösten vertailua ja kritiikkiä. S. 41–63. Lakimies 1/2011.

*Hoffrén, Mia*: Kiinteistökaupan virheen olennaisuus. Oikeustieto 6/2009. S. 10–13. (Hoffrén 2009a)

*Hoffrén, Mia*: Millainen virhe vaikuttaa kauppaan? Oikeustieto 3/2009. S. 2–4. (Hoffrén 2009b)

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

*Häyhä, Juha*: Ankara vastuu ja vahingonkorvausoikeuden järjestelmä. Teoksessa Oikeustiede Jurisprudentia XXXII. S. 85–149. Jyväskylä 1999.

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

*Kasso, Matti:* Kiinteisön kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

*Klami, Hannu Tapani:* Todistusratkaisu. Kauppakaari Oyj. Helsinki 2000.

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

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

*Koskinen, Tiina:* Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen. Licensiaatintutkimus. Lapin yliopisto 2000.

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

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

*Kyllästinen, Esa:* Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 6/2012. S. 763–785.

*Kyllästinen, Esa:* Riskinjako maakaareissa – varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Publishing Oy. Helsinki 2010.

*Niemi, Matti:* Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2016.

*Niemi, Matti:* Maakaaren järjestelmä: vuoden 1995 maakaari systematisoituna. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Lainhuudatus. Erityisen oikeuden kirjaaminen. Panttioikeus. Osa I, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. WSOY Lakitieto. Helsinki 2002.

*Mäkelä, Juha:* Sopimus ja erehdys. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 2010.

*Palo, Marianne; Linnainmaa, Leena; Alppi-Takkinen, Kirsi:* Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Gummerus kirjapaino Oy. Jyväskylä 2006.

*Palo, Marianne; Linnainmaa, Leena:* Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki 2002.

*Pekkanen, Juha; Lampi, Jussi:* Rakennusten kosteus- ja homevauriot ja terveys. Duodecim 19/2015. S. 1749–1755.

*Pirinen, Juhani:* Pientalojen mikrobivauriot. Lähtökohtana asukkaiden kokemat terveyshaitat. Tampereen teknillinen yliopisto. Tampere 2006.

*Saarnilehto, Ari:* Sopimusoikeuden perusteet. 7., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2009.

*Simonen, Irja:* Asuntokauppariidat. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2000.

*Sisula-Tulokas, Lena:* Hinnanalennus. Lakimiesliiton kustannus. Jyväskylä 1992.

*Ståhlberg, Pauli; Karhu, Juha:* Suomen vahingonkorvausoikeus. 6., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2013.

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

*Taxell, Lars:* Avtall och rättskydd. 1., painos. Åbo Akademi. Åbo 1972.

*Wilhelmsson, Thomas; Sevón, Leif; Koskelo, Pauline:* Kauppalain pääkohdat. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2006.

### **Virallislähteet**

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

Hallituksen esitys Eduskunnalle terveydensuojelulaiksi ja laiksi ympäristölupamenettelylain 2 §:n muuttamisesta 42/1994. (HE 42/1994).

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

### **Internet-lähteet**

[http://stm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia](http://stm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia) (5.4.2016).

Kuluttajariitalautakunnan kotisivut

<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakunta.html> (22.9.2016).

Sosiaali- ja terveysministeriön kotisivut

[http://stm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia](http://stm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia) (23.9.2016).

### **Muut lähteet**

Asumisterveysasetuksen (545/2015) soveltamisohje dnro 2731/06.10.01/2016.

Asumisterveysohje. Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1.

Asumisterveysopas 2009, 3. korjattu painos. Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysohjeen soveltamisopas.

Tilastokeskus: Kotitalouksien varallisuus 2013. Helsinki 2015.

### **OIKEUSTAPAUKSET**

#### **Korkein oikeus**

KKO 1982 II 78

KKO 2008:20

KKO 2009:39

KKO 2015:58

KKO 2016:47

#### **Hovioikeudet**

Helsingin HO 14.10.2004 dnro S 03/181

Rovaniemen HO nro 407 15.5.2006 dnro S 05/846

Rovaniemen HO nro 132 16.2.2007 S 06/147

Rovaniemen HO nro 612 27.6.2008 dnro S 07/724

Rovaniemen HO nro 949 7.11.2008 dnro S 08/8

Vaasan HO nro 1258 8.10.2009 S 07/1152

Itä-Suomen HO nro 327 4.6.2015 dnro S 14/648

Helsingin HO nro 897 17.6.2015 dnro S 14/111

Vaasan HO nro 93 23.2.2016 dnro S 15/575

Itä-Suomen HO nro 458 7.7.2016 dnro S 15/1096

Itä-Suomen HO nro 492 11.8.2016 dnro S 16/117

Helsingin HO nro 1278 7.9.2016 dnro S 15/2309

#### **Kuluttajariitalautakunta / Kuluttajavalituslautakunta**

KVL dnro 96/81/1822

KVL dnro 97/81/951

KVL dnro 97/81/1205

KVL dnro 99/82/1023

KVL dnro 00/82/1288

KVL dnro 04/82/1782

KRL dnro 2620/82/2010

KRL dnro 1535/82/2013

## **LYHENTEET**

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
Dnro	Diaarinumero
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
KRL	Kuluttajariitalautakunta
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
MK	Maakaari 12.4.1995/540
TervSL	Terveysturvallisuuslaki 19.8.1994/763



# 1 JOHDANTO

## 1.1 Lähtökohtia tutkimukselle

Asunnon ostaminen on rahalliselta arvoltaan keskimäärin suurin yksityishenkilön elämänsä aikana tekemä sijoitus. Tuoreimmasta tilastokeskuksen teettämästä varallisuustutkimuksesta ilmenee, että kotitalouksien keskeisin varallisuuserä vuonna 2013 oli oma asunto, keskimääräisten velkasummien kasvaessa samanaikaisesti nopeaan tahtiin.<sup>1</sup> Taloudellisista, mutta myös terveydellisistä intresseistä johtuen asuntokaupan onnistumisella on yksilötasolla varsin suuri vaikutus; sen epäonnistumisesta saattaa pahimmassa tapauksessa seurata vuosikausia kestävä oikeusprosessi. Kiinteistökaupan osapuolet ovat tyypillisimmillään maallikoita, joiden tietoisuus kiinteistökauppaa koskevasta lainsäädännöstä ja sen asettamista velvoitteista, oikeuskäytännöstä ja -kirjallisuudesta puhumattakaan, on usein varsin puutteellista. Se, että ostaja on pettynyt kohteeseen, tai ettei kohde vastaa ostajan toiveita ja odotuksia, ei tee kohteesta vielä virheellistä. Virhe on oikeudellinen käsite, jossa on kyse siitä, etteivät ostajan *oikeudellisesti* suojatut odotukset ole täyttyneet.<sup>2</sup>

Terveyshaitta ja tutkimukseen olennaisesti liittyvät kosteus- ja homevauriot ovat tutkimusaiheina varsin monitieteellisiä. Rakennustekniikan avulla on pyritty selvittämään rakenteiden alttiutta vaurioitua ja korjaustarpeiden laajuutta, vaurioiden aiheuttamat haitat terveydelle kuuluvat lääketieteen tutkimusalaan, ja mikrobiologinen tutkimus on kiinnostunut rakennuksissa terveyshaittaa aiheuttavista mikrobeista, niiden aineenvaihduntatuotteista ja haittaa aiheuttavista mekanismeista.<sup>3</sup> Vaikka terveyshaittaa aiheuttaviin tekijöihin saadaan parhaiten vastauksia muiden tieteenalojen tutkimuksen keinoin, terveyshaitan juridisella arvioinnilla onkin usein luonnontieteellinen perusta, on oikeustieteelliselläkin tutkimuksella merkittävä asema terveyshaittaan liitettyjen kysymysten selvittämisessä. Oikeustieteellistä näkemystä voidaan erityisesti kiinteistökaupan osapuolten kannalta pitää ensiarvoisen tärkeänä kauppoihin liittyvien taloudellisten intressien johdosta. Oikeustieteen keinoja tarvitaan tutkimaan vaurioihin

---

<sup>1</sup> Tilastokeskus 2015, s. 8, 15.

<sup>2</sup> Ks. *Hoffrén* 2013, s. 1.

<sup>3</sup> Ks. *Koskinen* 2000, s. 1.

liittyviä vastuusuhteita, ja toisaalta tämän tutkimuksen kannalta olennaisia, kosteus- ja homevaurioriiidoissa keskeisiä maakaaren (540/1995; MK) mukaisia laatuvirheitä.

Tutkimusmetodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Oikeusdogmatiikka rakentuu voimassa olevien oikeuslähteiden varaan tarkoituksenaan selvittää voimassa olevan oikeuden sisältöä.<sup>4</sup> Tämän tutkimuksen tavoitteena on pyrkiä selvittämään MK:n laatuvirhesääntöksiin sisältyvien virhekynnysten sisältöä, keskittyen erityisesti terveyshaittaan. Tarkoituksena on oikeuskäytäntöön nojautuen kartoittaa, millä tavoin terveyshaitta on vaikuttanut salaisen virheen edellyttämän merkittävyyskynnyksen ylittymiseen, ja mitä sen toteennäyttäminen on edellyttänyt. Olen katsonut tarpeelliseksi käsitellä myös terveyshaitan vaikutusta virheen olennaisuusarviointiin kaupan purun edellytyksenä. Tutkimusaiheen kannalta on ollut tärkeää pohtia syy-yhteyden liittyvää problematiikkaa erityisesti näyttökysymyksiin liittyen; yksi juridista syy-yhteyttä koskevan keskustelun lähtökohdista on perinteisesti ollut faktisen ja oikeudellisen kausaliteetin suhde.<sup>5</sup> Terveyshaittaan liittyy epätietoisuutta, jota oikeusdogmatiikan keinoin pyritään tässä tutkimuksessa selventämään. Lainoppi metodina on oikeusjärjestykseen kuuluvien sääntöjen tutkimusta, ja eritoten niiden sisällön selvittämiseen tähtävää toimintaa, joka on tämänkin tutkimuksen pääasiallinen tavoite ja tarkoitus.<sup>6</sup>

Koen terveyshaitan näyttöön liittyvien seikkojen tarkastelun tässä yhteydessä tärkeäksi, suorastaan välttämättömäksi, sillä terveyshaittoja koskeva tieteellisen tiedon puute on ristiriitatilanteessa ostajan taakkana, jolla on usein ratkaiseva merkitys asian lopputuloksen kannalta. Tilannetta ei lainkaan helpota se, ettei tuomioistuimilla näytä olevan yhtenäistä linjaa sen suhteen, mitä terveyshaitan toteennäyttäminen on edellyttänyt ja mitä on pidetty luotettavana selvityksenä terveyshaitasta. Näyttöongelmien voisi oikeuskäytännön perusteella sanoa olevan yleisempiä MK:n laatuvirhetapausten yhteydessä kuin varsinaisten oikeudellisten ongelmien.<sup>7</sup> *Klami* onkin varsin kuvaavasti todennut oikeussäännösten toimivuuden riippuvan pikemminkin niiden

---

<sup>4</sup> *Husa – Mutanen – Pohjolainen* 2008, s. 20.

<sup>5</sup> Ks. *Hemmo* 2005, s. 109.

<sup>6</sup> Ks. *Husa – Mutanen – Pohjolainen* 2008, s. 20.

<sup>7</sup> Ks. *Kyllästinen* 2010, s. 5.

asettamista näyttöongelmista ja niihin omaksutuista vastauksista, kuin säännösten varsinaisesta tulkinnasta.<sup>8</sup>

Laatuvirheellä tarkoitetaan puutteellisuutta kaupan kohteen fyysisissä<sup>9</sup> ominaisuuksissa. Laatuvirheistä säännellään MK 2:17 §:ssä ja asuntokauppalain (843/1994; AsKL) 6:11 §:ssä. Koska laatuvirheinä ja samalla terveystahaitaan liittyvinä virheinä kenties tyypillisimpiä ovat asuinrakennuksista löytyneet kosteus- ja homevauriot, keskitytään tässä tutkimuksessa niitä koskevien ratkaisujen käsittelemiseen.<sup>10</sup> Tutkimuksen kohteena ovat ensisijaisesti MK:n mukaiset asuinkiinteistöjen kaupat, mutta MK:n ja AsKL:n sisällöllisen samankaltaisuuden vuoksi, erityisesti virhesäännösten osalta, käytetään AsKL:n säännöksiä ja esitöitä tulkinta-apuna niiltä osin, kun tarkastelu hyödyttää MK:n mukaista virhetarkastelua.<sup>11</sup>

Tutkimuksen ytimen muodostaa sen arviointi, millä tavoin terveystahaitta vaikuttaa virheen merkittävyyskynnyksen ylittymiseen ja toisaalta se, onko terveystahaitalla ollut merkitystä virheen olennaisuusarvioinnissa kaupan purun edellytyksenä. Koska termit merkittävät ja olennainen eivät kuitenkaan kerro paljoakaan siitä mihin kynnyksessä asettuu, eivätkä lakien esityötkään tarjoa tulkinta-apua, on manituille virhekyynnyksille pyritty löytämään arviointikriteerejä, erityisesti terveystahaitan vaikutukseen keskittyen. Vaikka kynnyksen ylittymiselle ei ole mahdollista asettaa kiinteitä edellytyksiä, jokainen kiinteistökauppa on korostetun yksilöllinen oikeustoimi, on arvioinnin pohjaksi voitava asettaa suuntaa-antavia kriteerejä, joita vasten tapauksia ryhdytään arvioimaan. Sitä voidaan pitää ehdottomana edellytyksenä niin oikeusvarmuuden, ennakoitavuuden kuin prosessiekonomiankin kannalta.

## 1.2 Rakenne ja rajaus

Tutkimuksessa tarkastellaan yksityishenkilöiden välillä tapahtuvia kiinteistökauppoja. Ostajalla tarkoitetaan henkilöä, joka hankkii kiinteistön asunnokseen tai vapaa-ajan

---

<sup>8</sup> Klami 2000, s. 118.

<sup>9</sup> Esimerkiksi Niemi on käyttänyt synonyyminä termiä *havaittavissa* ominaisuuksissa, jota tässä tutkimuksessa ei käytetä. Se on omiaan aiheuttamaan sekaannusta, sillä virheet voivat rakennuksen silmin havaittavien ominaisuuksien ohella sijaita myös maanalaisissa rakenteissa, jotka eivät ole havaittavissa sen sananmukaisessa merkityksessä.

<sup>10</sup> Ks. Niemi 2016, s. 436.

<sup>11</sup> Esimerkiksi merkittävyyskriteerissä ei lakien säännösten välillä ole asiallisia eroja.

asunnokseen itseään, tai perhettään varten. Myyjällä tarkoitetaan kiinteistöä myyvää henkilöä, jota hän, tai hänen perheensä on käyttänyt asuntonaan, tai vapaa-ajan asuntonaan. Kuluttajakaupat, eli kaupat elinkeinonharjoittajien ja yksityishenkilöiden välillä, on rajattu pääosin tutkimuksen ulkopuolelle. Kuluttajakaupassa myyjänä on ammattimaisesti toimiva elinkeinonharjoittaja, jolloin sovellettavaksi tulevat osin eri säännökset kuin yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa. Ammattimaisesti toimivalla myyjällä on ankarampi virhevastuu, ja ostajan turvana puolestaan enemmän pakottavia säännöksiä, joihin ei ole tutkimuksen puitteissa mahdollista paneutua. Kiinteistökauppaan liittyy kaupan varsinaisten osapuolten lisäksi tyypillisesti myös joukko muita tahoja, niin sanotut kolmannet osapuolet, kuten kiinteistönvälittäjä, kuntotutkija ja asunto-osakeyhtiö, joiden vastuu jää tässä tarkastelun ulkopuolelle.

Tutkimus muodostuu viidestä luvusta. Ensimmäisessä luvussa tutkimukselle asetetaan lähtökohdat ja rajaukset, selvitetään tutkimuksessa käytettyä aineistoa ja käydään läpi relevanttia lainsäädäntöä ja sitä, mikä on niiden suhde toisiinsa. Toinen luku koostuu laatuvirheiden tarkastelusta. Luku aloitetaan selvittämällä oikeuskirjallisuudessa luotua ajattelutapaa, jaottelua objektiiviseen ja subjektiiviseen standardiin, ja standardien vaikutusta juridiseen päättelyyn. Lisäksi luvussa käydään läpi sopimuksenvastaisuutta ja salaista virhettä laatuvirheperusteina yleisellä tasolla.

MK 2:17.1,2-4 kohtien ja AsKL 6:11.1,2-3 kohtien mukainen tietovirhe on myös laatuvirheperuste, mutta tutkimuksen puitteissa tietovirheeseen paneutuminen ei ollut tarkoituksenmukaista. Tutkimuksessa keskitytään salaisen virheen mukaisiin tapauksiin joissa on nimenomaisesti kyse siitä, ettei myyjä tiennyt, eikä olisi pitänytkaan tietää virheestä – kyse ei ole virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisesta tai tietojen antamatta jättämisestä, eikä myöskään ostajan virheellisen käsityksen korjaamatta jättämisestä. Salaisen virheen ollessa kyseessä myyjä on täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja tarkastanut kohteen häneltä edellytetyn ennakkotarkastusvelvollisuuden mukaisesti, kumpikaan osapuolista ei siten ole toiminut huolimattomasti. Jos virhe olisi ollut tiedossa, ei salaisen virheen tunnusmerkistö täyty. Salainen virhe poikkeaa syyllisyyteen perustuvasta vastuusta, joka puolestaan erottaa sen olennaisella tavalla tietovirheen tunnusmerkistöstä.

Kolmannessa luvussa tarkastellaan terveyshaitan käsitettä ja erityispiirteitä oikeudellisen näkökulman ohella myös yleisemmällä tasolla. Terveyshaittaan liittyy oikeudellisten seikkojen ohella runsaasti tieteellistä materiaalia, jonka läpikäyminen on välttämätöntä niiden ongelmien ymmärtämiseksi, mitä terveyshaitan toteennäyttäminen on edellyttänyt. Syy-yhteysproblematiikka on luvussa keskeisessä roolissa. Tämän jälkeen selitetään, mitä tarkoitetaan toleranssirajalla ja käydään läpi eri virhekynnyksiä, eli vaikutuksellista virhettä, salaisen virheen vaatimaa merkittävää virhettä sekä kaupan purkamisen edellyttämää olennaista virhettä. Merkittävän virheen yhteydessä selvitän oireilun ja terveyshaitan merkitystä arvioinnin osana, olennaisen virheen yhteyteen ole sisällyttänyt niin ikään terveyshaitan vaikutuksen arvioinnin, ja sen ohella myös sivunnut korjauskustannusten ja asumiskelpoisuuden merkitystä; terveyshaitta liittyy olennaisella tavalla kohtuullisen asumistason yleisiin vaatimuksiin. Viimeinen luku on lopetusjakso, joka sisältää yhteenvedon tutkimuksessa havaitsemistani asioista, sisältäen katsauksen myös tulevaisuuden näkymiin.

### 1.3 Tutkimusaineisto ja tutkimusmenetelmä

Tutkimuksen lähteinä on hyödynnetty oikeustieteellistä kirjallisuutta. Laadukkaita terveyshaittaa koskevia oikeustieteellisiä teoksia onkin tämän vuosituhanen puolella julkaistu useita. Tämän ohella rakennusten terveydellisiä olosuhteita, sekä kosteus- ja homevaurioita käsitteleviä teoksia ja oppaita on hyödynnetty lähteinä. Kosteus- ja homevauriot terveyshaittoineen liikkuvat usean eri tieteenalan rajapinnalla, jonka vuoksi laadukkaan tutkimuksen tekeminen on edellyttänyt tutustumista muihin tieteesiin, sekä niiden huomioimista johtopäätösten teossa. *Hemmo* on todennut juridisen päätöksenteon rakentuvan luonnontieteelliselle perustalle esimerkiksi aiheutumissuhteiden osalta. On syytä kuitenkin tiedostaa, ettei asia ei ole aina näin suoraviivainen. Oikeudellinen syy-yhteysvaatimus ja luonnontieteelliset kausaliiteettikäsitykset eivät seuraa poikkeuksettomasti toisiaan; luonnontieteellistä aiheutumissuhdetta koskevan näytön epävarmuustekijöistä huolimatta voidaan syy-seuraussuhdetta pitää juridisesti riittävällä tavalla selvitettyinä.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Ks. *Hemmo* 2005, s. 109–110.

Oikeuskäytännön osalta tutkimus rakentuu pitkälti hovioikeuksien, ja osin myös kuluttajariitalautakunnan (KRL)<sup>13</sup> luoman ratkaisukäytännön varaan, sillä tutkimuksen kannalta relevantteja KKO:n ratkaisuja etenkin uuden, 1.1.1997 voimaan tulleen MK:n ajalta on vähänlaisesti; esimerkiksi kiinteistökaupan purusta on vain yksi ratkaisu, KKO 2015:58. Vanhassa, vuodelta 1734 peräisin olleessa MK:ssa kaupan sopijapuolten oikeuksista ei ollut lainkaan säännöksiä, jonka vuoksi KKO:n ennakkopäätökset ja niistä muotoutuneet oikeusnormit olivat merkittävässä asemassa kaupan kohteen virheitä ja virheiden seuraamuksia koskevien kysymysten ratkaisemisessa. Tutkimuksessa on hyödynnetty KKO:n ratkaisuja niin vanhan, kuin uudenkin MK:n ajalta. Vanhan MK:n aikaisista KKO:n ratkaisuista johdettavissa olevat periaatteet ovat edelleenkin relevantteja, sillä laatuvirheiden osalta uuden MK:n säännökset jatkavat pitkälti KKO:n jo aikaisemmin omaksumaa linjaa. KRL:n päätöksistä mainittakoon, että ne ovat luonteeltaan suosituksia, eivätkä siten täytöntöönpanokelpoisia. Tosiasiassa päätösten noudattamisaste on ollut hyvä, ollen noin 80 prosenttia<sup>14</sup>. Koska lautakunnan ratkaisut ovat olleet pitkälti yhdenmukaisia tuomioistuinratkaisujen kanssa, luo se päätöksille niin luotettavuutta, kuin tosiasiallista merkitystä oikeuslähteenä.<sup>15</sup>

HO:n ja KRL:n ratkaisuja ei käsitellä ennakkotapausluonteisesti, vaan oikeuskäytännön hyödyntämisellä on pyritty havainnollistamaan virhesäännösten soveltamista käytännössä. Lisäksi tuomioiden perusteluja tutkimalla on pyritty löytämään vastauksia, sekä yhteneviä tulkintalinjoja tässä tutkimuksessa asetettujen kysymysten osalta. Tutkimuksessa hyödynnetyt vanhemmat, KVL:n ajalta olevat ratkaisut ovat peräisin oikeuskirjallisuudesta ja *Simosen* asuntokauppariidat-teoksesta. Uudempiin KVL:n, ja sittemmin KRL:n ratkaisuihin, olen tutustunut lautakunnan Internet-sivuilla. KKO:n ja HO:n päätökset ovat peräisin Edilex-tietokannoista niiltä osin, kun ratkaisuja ei ole tilattu kokonaisuudessaan ratkaisun tehneistä tuomioistuimista.

## **1.4 Lainsäädäntö**

### **1.4.1 Maakaari, asuntokauppalaki ja niiden keskinäisestä soveltamisesta**

---

<sup>13</sup> Entinen kuluttajavalituslautakunta (KVL).

<sup>14</sup> <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakunta.html> (22.9.2016).

<sup>15</sup> *Keskitalo* 2012, s. 162 ja *Koskinen* 2004, s. 24.

MK:n ja AsKL:n säätämällä pyrittiin parantamaan kiinteistön ja asunnon ostajan asemaa kohteen ollessa virheellinen. Kiinteistön virheistä ei entuudestaan ollut lainsäädäntöä, ja asunnon kaupassa virhetilanteissa sovellettiin kauppalakia. Ennen lakien säätämistä ostajan oli vaikeaa saada oikeuksistaan tietoa virhetilanteissa, joka oli omiaan nostamaan kynnystä vedota virheeseen.<sup>16</sup> MK:ta säädettäessä lainsäätäjän pyrkimyksenä oli asettaa kaupan osapuolet samaan asemaan riippumatta siitä, oliko kyse asunto-osakkeiden- vai kiinteistön kaupasta. Tämä ilmenee MK:n esitöistä, jonka mukaan asunnon ostajan asemaan ei tule vaikuttaa se, onko kaupan kohde luonteeltaan kiinteää vai irtainta omaisuutta.<sup>17</sup> AsKL:n perusteluissa puolestaan on yksiselitteisesti todettu, vaikka asunto-omaisuuden kauppaa koskevat säännökset laadusta riippuen ovat eri laeissa, tulee niiden soveltamisessa pyrkiä asialliseen yhdenmukaisuuteen.<sup>18</sup> MK:n ja AsKL:n säännökset sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista eivät myöskään sisällöltään juurikaan eroa toisistaan.

KRL on pyrkinyt asuntokauppaa koskevien lakien yhdenmukaiseen tulkintaan niin pitkälle kuin mahdollista. Lautakunta on tulkinnut lakien virhesäännöksiä yhdenmukaisesti siitäkin huolimatta, että sanamuodot ovat jossain määrin toisistaan poikkeavia.<sup>19</sup> Linja on perusteltu, jotta välttyään oudoilta ratkaisuilta tilanteissa, joissa kaupan kohteena on omakotitalo. Se voi olla kiinteistö, johon sovelletaan MK:n säännöksiä tai asunto-osakeyhtiömuotoinen, jolloin soveltuva laki on AsKL.<sup>20</sup> Lautakunta on noudattanut omaksumaansa linjaa myös virheen seuraamuksia koskevassa arvioinnissa tulkiten lakien sanamuodoltaan poikkeavia säännöksiä yhdenmukaisesti, kuten esimerkiksi seuraavasta ratkaisusta ilmenee.<sup>21</sup>

KVL oli ratkaisussaan dnro 99/82/1023 katsonut AsKL:n mukaisen periaatteen olosuhteisiin nähden kohtuullisen hinnanalennuksen arvioinnista soveltuvan myös tilanteessa, jossa oli kyse MK:n soveltamisalaan kuuluvan omakotikiinteistön kaupasta.

---

<sup>16</sup> Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994, s. 19–20 ja Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi 14/1994, s. 35.

<sup>17</sup> HE 120/1994, s. 21.

<sup>18</sup> HE 14/1994, s. 38.

<sup>19</sup> *Simonen* 2000, s. 13.

<sup>20</sup> Ks. KVL dnro 97/81/2584 ja Helsingin hovioikeuden ratkaisu nro 1278 7.9.2016 dnro S 15/2309.

<sup>21</sup> *Simonen* 2000, s. 14.

Sen sijaan MK:ssa sen enempää kuin AsKL:ssa ei ole nimenomaista säännöstä terveysthaittaa koskien. Ainoastaan uuden asunnon kauppa koskevassa AsKL 4:14 §:n 3 kohdassa säädetään asunnossa olevan virhe, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan terveydelle haittaa. AsKL, eivätkä sen säätämiseen johtaneet esityöt kuitenkaan määrittele uudessa asunnossa virheeksi katsottavaa terveysthaitan käsitettä.<sup>22</sup> Siitä johtuen oikeuskäytäntö ja kirjallisuus ovatkin tärkeitä lähteitä tulkittaessa sitä, onko kaupan kohteessa terveysthaitta ja kohde virheellinen laissa tarkoitetulla tavalla.

#### **1.4.2 Terveystensuojelulaki ja terveystensuojeluasetus**

Tutkimuksen kannalta keskeinen on myös terveystensuojelulaki (763/1994; TervSL), ja sen nojalla annettu Sosiaali- ja terveystministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveystdellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden päteystvaatimuksista (545/2015; asumisterveystasetus)<sup>23</sup>. TervSL:n 1 §:n mukaan lain tarkoituksena on väestön ja yksilön terveystdellisen ylläpitäminen ja edistäminen sekä ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveysthaittaa. Lailla asetetaan terveystdellisiä vaatimuksia asunnoille, yleisille oleskelutiloille ja rakennuksille, ja toimii normilähteenä rakennusten kunnossapidon, hoidon ja käytön terveystdellisyyttä koskeville yleisille periaatteille.<sup>24</sup>

Asumisterveystasetus tuli voimaan 15.5.2015. Se korvaa aikaisemmin voimassa olleen asumisterveystohjeen (2003:1). Uudella asumisterveystasetuksella säädetään asunnon ja muun oleskelutilan terveystdellisistä olosuhteista sekä terveystensuojeluviranomaisten ja ulkopuolisten asiantuntijoiden päteystvaatimuksista. Sisällöllisesti uusi asumisterveystasetus perustuu pitkälti sitä edeltäneeseen asumisterveystohjeeseen ja siinä vallitseviin käytäntöihin rakennusten terveysthaittojen selvittämisessä, joskin asunnon ja muun oleskelutilan terveystdellisiin ohje- ja viitearvoja on reagoitu tarpeellisilta osin tutkimus- ja kokemustiedon lisääntyneeseen, ja sen myötä havaittujen muutostarpeiden vuoksi. Asumisterveystasetuksen voimaantulon myötä tärkeimpänä, ja erittäin

---

<sup>22</sup> *Kyllästinen* katsoo kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen voivan olla virheellinen vastaavien edellytysten täytyessä (*Kyllästinen* 2010, s. 205). Tulkintakysymykseen palataan jaksossa 3.1.

<sup>23</sup> Valvira on laatinut asumisterveystasetuksen soveltamisohjeen, johon tutkimuksessakin jäljempänä viitataan.

<sup>24</sup> Ks. *HE 42/1994*, s. 14–15.



tervetulleena, uudistuksena voidaan pitää terveydensuojeluviranomaisten apuna käytettävien ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksia. Uudistuksen tarkoituksena on asiantuntijoiden kouluttamisen ja pätevyiden arvioimisen yhdenmukaistaminen ja sen varmistaminen, että heillä on riittävä pätevyys arvioida kosteus- ja homevaurioista, sekä muista sisäilmaongelmista johtuvia tekijöitä.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ks. [http://stm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia](http://stm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia) (23.9.2016).

## 2 KIINTEISTÖ- JA ASUNTOKAUPAN LAATUVIRHEET

### 2.1 Yleistä laatuvirheistä

Laatuvirhe on kiinteistön- ja käytetyn asunnon kaupassa kyseessä, kun puute on kohteen fyysisissä ominaisuuksissa kuten kunnossa, rakenteissa, varusteissa, tai muualla rakennuksessa. Tällaiset puutteet ilmenevät tyypillisesti kosteus- ja homevaurioina. MK:n perustelujen mukaan kiinteistö myydään lähtökohtaisesti siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on huomioiden myös sen, mitä ostaja on perustellusti voinut kaupan kohteelta edellyttää. Mainittuja seikkoja voidaan pitää virhearvioinnin lähtökohtana.<sup>26</sup>

Kiinteistötyypit ja niiden käyttötarkoitukset poikkeavat olennaisesti toisistaan, jolloin määräävät laatusuhteetkin vaihtelevat kiinteistön tyypistä riippuen. Omakotitalon kaupassa rakennuksen kunnolla ja asumiskelpoisuudella on keskeinen merkitys, kun kesämökkikiinteistöllä kauppahinnan määräytymiseen vaikuttavat erityisesti maisemalliset ja maastolliset seikat. Maatilan kaupassa rakennukset ovat usein vain osa suurempaa kokonaisuutta, eikä niiden terveydellisillä seikoilla ole vastaavaa merkitystä kuin asumiseen tarkoitettujen omakotitalokiinteistön kaupassa. Kullakin kiinteistötyypillä on keskeiset ominaisuutensa, joille virhettä koskevassa kokonaisarvioinnissa annetaan muita ominaisuuksia suurempi merkitys. Kohteen laadulla ja käyttötarkoituksella on merkittävä rooli virheen arvioinnissa; rakennuksen huono kunto voidaan katsoa merkittäväksi virheeksi omakotitalokiinteistön kaupassa, mutta arvioida esimerkiksi maatilan kaupassa täysin toissijaiseksi ominaisuudeksi.<sup>27</sup>

Kiinteistökauppa on korostetusti erityisesineen kauppa, kaupan kohteet ovat yksilöllisiä eikä kaikille kiinteistöille yhteisten laatuvaatimusten esittäminen sen vuoksi ole mahdollista. Koska identtisiä kohteita ei käytännössä ole, joka korostuu erityisesti käytettyjen omakotitalokiinteistöjen kohdalla, on myyjän tosiasiallisen suorituksen vertaaminen niin sanottuun normaalitasoon haasteellista. Tapauskohtaisella harkinnalla onkin merkittävä rooli virheen arvioinnissa. Siihen vaikuttavat niin kaupan ehdot, sopimusneuvotteluissa ilmi tulleet seikat, myyjän antamat tiedot kuin ostajan ennakkotarkastuksensa perusteella havaitsemat seikat.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> HE 120/1994, s. 49–50.

<sup>27</sup> Ks. Niemi 2002, s. 316.

<sup>28</sup> Niemi 2016, s. 437.

Laatuvirheiden arvioinnissa virheet on varsin vakiintuneesti jaoteltu objektiivisen ja subjektiivisen standardin mukaisesti, tai niin kutsuttuihin abstrakteihin ja konkreettisiin virheisiin.<sup>29</sup> Subjektiivinen standardi määrää ne laadulliset ominaisuudet, joita ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus vaatia yksittäiseltä kaupan kohteelta. Subjektiivisella standardi kuvastaa osapuolten välistä sopimusta sen laajassa merkityksessä, sisältäen nimenomaisesti kirjallisesti ja suullisesti sovitun ohella myös kaiken sen, mitä on muilla tavoin saatettu ostajan tietoon. Luovutusten korostetusta yksilöllisyydestä huolimatta myös kiinteistön kaupassa on toisinaan turvauduttava objektiivisen standardin mukaiseen tulkintaan, eli vertaamaan kohdetta niin sanottuun normaalitasoon.<sup>30</sup> Objektiivinen standardi kuvastaa sitä keskimääräistä laatutasoa, mitä rakennukselta voidaan laissa määritellyn mukaisesti vaatia.

Objektiivisen standardin asteikko on laaja ja vaihtelee sen mukaan, millaisesta rakennuksesta on kysymys. Jos kiinteistön fyysisistä ominaisuuksista ei ole nimenomaisesti sovittu, mikä tilanne useimmiten on, eikä myyjä tiedonantovelvollisuutensa puutteissa ole antanut kohteen ominaisuuksista yksityiskohtaista tietoa, on laatuvirheen arvioinnissa objektiivinen standardi otettava lähtökohdaksi.<sup>31</sup> Lähtökohtaisesti objektiivinen standardi on kuitenkin toissijainen subjektiiviseen nähden.<sup>32</sup> Subjektiivinen standardi osoittaa yksittäistapauksessa sovitusta kovemmissa, lievemmissä, tai muutoin normaalista poikkeavista laatuvaatimuksista. Objektiivinen tulee kyseeseen vain niiltä osin, kun kaupan olosuhteiden ja sopimuksen perusteella ei voida osoittaa subjektiivisiä kriteerejä.<sup>33</sup> Käytännössä objektiivinen ja subjektiivinen standardi vaikuttavat usein toisiinsa, ja kyse on niin sanotusta sekatyypisestä arvioinnista.<sup>34</sup> Huomioon tulee ottaa nimenomainen sopimus ja olosuhteet muutoinkin, arvioiden niitä yleisempää taustaa vasten. Molemmissa on kyse siitä, mitä ostajalla voi perustellusti edellyttää myyjän suorituksesta ja kaupan kohteelta,

---

<sup>29</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 187.

<sup>30</sup> *Niemi* 2016, s. 438.

<sup>31</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 187–188.

<sup>32</sup> *Kyllästinen* 2012, s. 781 ja *Niemi* 2016, s. 457. Toisin on salaisen virheen kohdalla, missä myyjän vastuu virheistä ilmentää hänen suoritusvelvollisuutensa ja virhevastuunsa objektiivisuutta. Virhearviointi on välttämätöntä suorittaa objektiivisen standardin mukaisena, normaalitasoon nähden. Koska kukin kiinteistö on yksilöllinen, on normaalitason määrittely vaikeaa ja vertailu jääkin aina arvionvaraiseksi.

<sup>33</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 188.

<sup>34</sup> *Grauers* 2012, s. 138.

kauppaan yksilöllisesti liittyvien- tai oikeussääntöihin perustuvien yleisten odotusten perusteella.<sup>35</sup>

Jaottelun tarpeellisuutta on toisaalta kommentoitu tarpeettomaksi ja jopa harhaanjohtavaksi MK:n virhesäännösten osalta, sillä konkreettisen tilanteen kannalta tällaisella teknisluontoisella erottelulla ei ole merkitystä. Se, millä tavoin myyjä on täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa sen sijaan vaikuttaa sen arviointiin, mitä kohteesta voidaan katsoa sovitun ja mitä ostaja voi perustellusti kaupan kohteelta edellyttää. Oli kiinteistön ominaisuuksista erityisesti sovittu tai ei, on virhearvioinnin lähtökohtana kuitenkin aina osapuolten välinen sopimus.<sup>36</sup> Juridinen pohdinta on osapuolten välisen vuoropuhelun ja normin tunnusmerkistön välistä punnintaa, jonka perusteella arvioidaan millainen, ja minkä laajuinen sopimus osapuolten välille on muodostunut. Käsiteparilla ei lopputuloksen kannalta ole merkitystä.<sup>37</sup> Sitä voidaan kuitenkin pitää tarpeellisena niiltä osin, kun pyritään kuvailemaan virheen arvioinnissa huomioon otettavia seikkoja.

## 2.2 Sopimuksenvastaisuus

Kiinteistön kauppa on yksityisoikeudellinen sopimus, jonka mukaisesti osapuolten on täytettävä velvoitteensa. Yksityisoikeudellisesta luonteestaan johtuen MK:ssa lähtökohtana on sopimusvapaus, jota kuitenkin tietyissä suhteissa rajoitetaan. Sopimusvapauden rajoitukset MK:ssa ovat seurausta toisaalta julkisen- ja vaihdannan etujen vaatimuksista, pyrkimyksistä kolmannen suojaamiseen ja toisaalta tarpeesta turvata heikomman osapuolen, käytännössä ostajan, asemaa. Julkinen etu ja kolmannen suoja edellyttävät, että kiinteistökauppaa koskevat muutosäännökset ovat pakottavia<sup>38</sup>. Niiden syrjäyttäminen johtaa sopimuksen pätemättömyyteen.<sup>39</sup>

AsKL 6:11.1,1 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä mitä voidaan katsoa sovitun. Vastaavasti MK 2:17.1,1 kohdassa, jonka mukaan kiinteistössä on laaturvirhe, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. Vaikka sanamuodon mukaisesti AsKL:n määritelmä antaa laajemmat tulkintamahdollisuudet

---

<sup>35</sup> Niemi 2016, s. 439.

<sup>36</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 129–130.

<sup>37</sup> Keskitalo 2012, s. 175–176.

<sup>38</sup> Kiinteistön kauppa tulee tehdä MK 2:1 §:n muotovaatimuksia noudattaen.

<sup>39</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 72–73.

sopimuksenmukaisuuden arviointiin, sovelletaan säännöksiä tosiasiallisesti kuitenkin yhdenmukaisesti.<sup>40</sup> MK:n perustelujen mukaan myös suullisesti annetut tiedot asunnon ominaisuuksista ovat yhtäläillä osapuolia sitovia – myyjän virhevastuu ei edellytä kauppakirjaan otettua nimenomaista mainintaa asunnon ominaisuuksista.<sup>41</sup>

Osapuolten välistä sopimusta voidaan pitää keskeisenä virheen arviointiperusteena. Jos kohde ei ole sopimuksenmukainen, siinä on virhe.<sup>42</sup> Osapuolten välisen sopimuksen sisällön määrittäminen on sopimusehtojen tulkinnassa tyypillisesti haastavin osuus. MK:n esitöiden mukaan sovittu pitää sisällään niin kirjallisesti kauppakirjaan merkityt sopimusehdot kuin osapuolten keskenään vapaamuotoisestikin sopimat seikat.<sup>43</sup> Käytännössä vapaamuotoinen sopiminen voi tapahtua myös konkludenttisesti eli hiljaisesti, jolloin tahdonilmaisu päätellään osapuolten käyttäytymisestä.<sup>44</sup> Joskin *Hemmo* kehottaa suhtautumaan tähän varautuneesti, jottei kukaan tule sidotuksi oikeustoimeen vastoin tahtoaan.<sup>45</sup> Hiljaisen sopimuksen syntymisen lähtökohtana pitäisikin olla se, että sopimukseen sitoutuva osapuoli ymmärtää toimintansa merkityksen, ollen siten tietoinen myös sopimuksen keskeisistä ehdoista.<sup>46</sup>

Epäselvää on ollut, mikä merkitys kuntotarkastusraportilla on sopimuksenmukaisuuden arvioinnissa. Välillä se on liitettyä kauppakirjaan, toisinaan ei. Onko näillä sopimuksenmukaisuuden tulkinnan kannalta eroa? *Kyllästinen* toteaa, että riittävää on kauppakirjassa oleva viittaus kuntotarkastusraporttiin ja siihen, että osapuolet ovat tietoisia tuloksista.<sup>47</sup> Yleisessä sopimusoikeudessa vallitsevan laajan sopimuskäsitteen perusteella katsoisin viittauksenkin tarpeettomaksi; kuntotarkastusraportti otetaan joka tapauksessa huomioon sopimuksen sisältöä tulkittaessa, vaikkei siitä olisikaan mainintaa määrämuotoisessa kauppakirjassa. Eri asia on, mitä keskiverto-ostajan tulisi kuntotarkastusraportin perusteella kiinteistöstä ymmärtää. Jos raportissa todetaan yksiselitteisesti, että kohteessa on kosteusvaurio, on tilanne sopimuksenmukaisuuttakin

---

<sup>40</sup> Lakien perusteluissa on nimenomaisesti todettu pyrkimyksestä niiden yhdenmukaiseen tulkintaan (*HE 14/1994*, s. 38 ja *HE 120/1994*, s. 21).

<sup>41</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 139.

<sup>42</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 225.

<sup>43</sup> *HE 120/1994*, s. 50.

<sup>44</sup> *Saarnilehto* 2009, s. 16–17.

<sup>45</sup> *Hemmo* 2003, s. 133–134.

<sup>46</sup> Ks. KKO 2010:23 eri mieltä olleen jäsenen lausunto.

<sup>47</sup> Oikeuskäytännön perusteella tämä on varsin tavanomainen käytäntö, kuten Turun HO:n tuomiossa nro 2850 15.12.2008 S 07/2368. Samoin *Kyllästinen* 2010, s. 233.

arvioitaessa varsin selvä, ostaja on tehnyt kaupan kosteusvauriosta tietoisena jolloin kohdetta voidaan lähtökohtaisesti arvioida sopimuksenmukaisena.<sup>48</sup>

Mutta mitä tarkoitetaan, kun raportissa varsinaisen vaurion olemassaolon sijasta todetaan esimerkiksi, että rakennuksessa on käytetty *ongelmalliseksi havaittua rakentamistapaa*, rakenne on *kosteusvaurioille riskialtis*, tai miksi raportissa kehoitetaan *seuraamaan maanpintoja*. Maallikon ei tulisi edellyttää ymmärtävän, miten *kosteusvaurioille riskialtis* rakenne vaikuttaa mahdollisten vaurioiden ilmenemiseen, kuntotarkastusraportissa tulisi ottaa kantaa niiden vaikutuksesta kosteusvaurion muodostumiseen. Ostajan ei tulisi kantaa vastuuta siitä, ettei hän maallikkona ymmärrä kuntotarkastusraportin epämääräisen sanailun merkitystä.<sup>49</sup> Koska kuntotarkastuksen perimmäinen tarkoitus on tarkastaa rakennusten soveltuminen asumiskäyttöön, tulisi kuntotarkastusraporteissa ottaa laajemmin kantaa syy-seuraussuhteisiin. Kosteus- ja homevauriot ovat merkittäviä asumisterveyttä heikentäviä tekijöitä, joiden havainnoinnissa ja ehkäisemisessä asiantuntijoiden rooli on keskeinen.

Sopimuksenvastaisuus voi olla sovellettava virheperuste silloinkin, kun ostajat ovat edellyttäneet kohteelta tiettyjä ominaisuuksia tai kuntoa, vaikkei tästä erikseen olisikaan sovittu kauppakirjassa. Tällaisessa tilanteessa ostajin määrittämät edellytykset ovat tulleet esille osapuolten välisissä neuvotteluissa siten, että niiden voidaan tulkita muodostuneen osaksi sopimusta.<sup>50</sup> Helsingin HO:n ratkaisussa 14.10.2004 dnro S 03/181 oli kyse ostajan kaupan kohteelle asettamista erityisistä edellytyksistä.

Tapauksessa kaupan kohteena olleessa asunnossa oli kaupan teon jälkeen ilmennyt kosteusvaurio. Kauppakirjaan ei ollut merkitty ostajan asunnolle asettamia erityisiä vaatimuksia. Ostaja oli kuitenkin asuntoon tutustuessaan ja kauppaneuvottelujen aikana kertonut myyjälle hänen sairautensa asettamista rajoitteista ja edellyttämistään asunnon laatuvaatimuksista. HO katsoi, että ostaja oli asettanut asuntokaupan erityisedellytykseksi

---

<sup>48</sup> Tilanne voi olla kuitenkin eri, jos kosteusvaurio osoittautuukin oletettua laajemmaksi, joka valitettavan usein on tilanne, esimerkkinä KVL dnro 98/81/21. Jos myyjä on tiennyt tai hänen voidaan olettaa tienneen sovittua laajemmasta vauriosta, on asunto virheellinen sopimuksenvastaisuuden perusteella.

<sup>49</sup> Vrt. Koskinen 2004, s. 171.

<sup>50</sup> Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 7.

sen, ettei ostettavassa asunnossa saanut olla minkään asteista kosteus- ja homevauriota, ja että kyseinen ehto oli sittemmin tullut osaksi asuntokauppasopimusta.<sup>51</sup>

Erityisten ehtojen kirjaamista kauppasopimukseen ei voi riittävästi korostaa. Muutoin on tuomioistuimen harkittavissa, onko ostaja tuonut erityiset laatuvaatimuksensa myyjän tietoon, jolloin niitä voidaan tulkita kuten kauppakirjaan kirjoitettua sopimuslauseketta. Kun kyse on sairauden asettamista rajoitteista, on tietysti vaikeaa kuvitella että ostaja jättäisi tällaisesta kertomatta, mutta kuten todettua, ilman nimenomaista lauseketta on kyse lopulta tuomioistuimen suorittamasta harkinnasta. Myyjän tehtävänä ei ole kuitenkaan kyetä päättämään, että ostaja on kosteusvaurioita koskevilla tiedusteluillaan tarkoittanut asettaa sen kaupan syntymistä koskevaksi erityisedellytykseksi, vaan ostajan on tuotava ilmi, että asunnon on täytettävä tietyt laatuvaatimukset kaupan syntymisen edellytyksenä. Edellä kuvatussa tapauksessa asunto ei ollut asumiskelpoinen ostajalle edes asianmukaisesti korjattuna hänen poikkeuksellisen vaikeasta homealtistukseen liittyvästä sairaudestaan johtuen. Lähtökohtaisesti asumiskäyttöön ostetun asunnon on tietysti oltava asumiskelpoinen, mutta tässä tapauksessa asumiskelpoisuus asettuu nähdäkseni eri tasolle normaaliin asunnon ostajaan nähden.

Irtaimen kaupassa sopimuksenmukaisuuden arvioinnissa voidaan käyttää apuna vastaavuusteoriaa. Ajattelutapa tarjoaa tulkinta-apua myös MK:n virhesäännösten tarkastelussa.<sup>52</sup> Vastaavuusteorian mukainen ajattelutapa perustuu sen arviointiin, miten veloitteet ja niiden täyttämistoimet vastaavat toisiaan.<sup>53</sup> Kohde saattaa objektiivisesti tarkasteltuna vaikuttaa virheelliseltä, vaikkei se sitä todellisuudessa ole. Lähtökohtana voidaan pitää osapuolten välistä sopimusta. Esimerkkinä asumiskelvoton omakotitalokiinteistö. Jos kaupan osapuolilla on yhteisymmärrys siitä, että rakennus oli tarkoituskin myydä purettavaksi, ei kohdetta tule arvioida virheellisenä. Se vastaa sitä, mitä osapuolet ovat sopineet.<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Ks. Vaasan HO:n ratkaisut nro 1188 6.9.2006 dnro S 05/1464 ja nro 1545 27.11.2003 dnro S 02/283. Tapauksissa ei varsinaisesti otettu kantaa sopimuksenvastaisuuteen, mutta virheen olennaisuuden arvioinnissa otettiin huomioon ostajien sairauden vuoksi asettamat erityiset edellytykset kiinteistölle, vaikkei niitä erikseen ollutkaan merkitty kauppakirjaan.

<sup>52</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 225.

<sup>53</sup> *Hemmo* 2003, s. 112.

<sup>54</sup> *Keskitalo* 2010, s. 225.

Vastaavuusteorian mukaisessa virhetarkastelussa sopimus on tyypillisesti ymmärretty laajasti, joka on lähtökohtana myös yleisen sopimusoikeuden mukaisessa tulkinnassa. Tällöin sopimuksen katsotaan sisältävän myös osapuolten tarkoitukset ja edellytykset.<sup>55</sup> Sopimuksen lopullinen sisältö on aina tulkintakysymys, jossa apuna käytetään osapuolten laatimia asiakirjoja, lausumia sekä käyttäytymistä.<sup>56</sup> Käytetyn asunnon tai asuinkiinteistön kaupassa sovitaan harvoin erikseen mitään kohteen ominaisuuksista tai laadusta. Jos ominaisuuksista on yksilöidysti sovittu kauppakirjassa, on sopimuksenvastaisuuteen vetoaminen varsin yksinkertaista. Tulkintaa ohjaa abstrakti virhearviointi tilanteissa, joissa sopimuksessa ei ole varsinaista vertailukohtaa. Tällöin sopimusta on arvioitava sen mukaan, mitä osapuolten voidaan katsoa sopineen.<sup>57</sup> Tulkinnan laajuudesta on esitetty useita näkökantoja, toisinaan on irtauduttu kokonaan osapuolten toimintaan liittyvistä vaatimuksista ja todettu sopimuksenvastaisuuden käsittävän kaiken sen, mitä kyseisen tyyppisessä kaupassa kaupan kohteelta yleensä perustellusti voidaan odottaa.<sup>58</sup>

*Hoffrén* on kritisoinut näkökantaa toteamalla, ettei sovittua tulisi ymmärtää näin laajasti. Hänen mukaansa sovittua tulisi tulkita suppeasti siten, että sopimus koostuisi vain seikoista, joista on osapuolten välillä nimenomaisesti sovittu. Sopimuksen suppea tulkinta on hänen mukaansa perusteltua, jotta MK 2:17.1 momentin 2–5 kohtien mukaisten tilanteiden merkitys virheperusteenä säilyisi.<sup>59</sup> Vieläkin suppeammin sopimusta tulkittiin Vaasan HO:n ratkaisussa nro 93 23.2.2016 dnro S 15/575. Tapauksessa todettiin, että säännöstä sopimuksenvastaisuudesta tulee tulkita suppeasti ja vain, kun kiinteistö on selkeästi yksilöidyn sopimusehdon vastainen. Omakotitalokiinteistöä ei siten ollut katsottu sopimuksenvastaiseksi asumiskelvottomuuden perusteella. Sopimuksen määrittelemisen edellä selostetulla tavalla ei ole perusteltua, se poikkeaa merkittävästi sopimusoikeudessa yleisesti hyväksytyistä tulkintasäännöistä. Virheperusteiden erot ovat varsin suhteellisia, ja muodostavat pikemminkin toisiaan täydentävän kokonaisuuden sen sijaan, että niiden katsottaisi olevan toisensa poissulkevia.<sup>60</sup>

---

<sup>55</sup> *Hemmo* 2003, s. 10.

<sup>56</sup> *Niemi* 2016, s. 444.

<sup>57</sup> *Koskinen* 2004, s. 61.

<sup>58</sup> *Hoffrén* 2011, s. 262–263 ja *Koskinen* 2004, s. 61.

<sup>59</sup> *Hoffrén* 2013, s. 101 ja *Hoffrén* 2011, s. 264.

<sup>60</sup> Ks. *Niemi* 2016, s. 444.



Sopimuksenvastaisuudelle ei ole erikseen säädetty toleranssirajaa, eikä virheeltä erikseen edellytetä esimerkiksi merkittävyyttä. Kuitenkaan merkityksettömät poikkeamiset sovitusta eivät oikeuta ostajaa vetoamaan virheeseen sopimuksenvastaisuuden perusteella, vaan virheen tulee tällöinkin ylittää tietty kynnyks, ennen kuin ostaja voi tehokkaasti käyttää virheeseen liittyviä oikeussuojakeinoja.<sup>61</sup> KKO on ratkaisussaan 2009:39 arvioinut kiinteistöllä sijainneen omakotitalon vesi- ja lämmitysjärjestelmän alitehoisuuden merkitystä. Tapauksessa kiinteistökaupalla myydyssä omakotitalossa todettiin laatuvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen, eikä rakennus tästä johtuen ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Harkitessaan ostajan oikeutta hinnanalennukseen KKO otti korjauskustannusten lisäksi huomioon sen, että puutteet lämpimän veden saannissa ja lämmön riittämättömyys olivat haitanneet rakennuksen käytettävyyttä sen varsinaiseen tarkoitukseen, asumiseen. Tällaisilla asumiseen tarkoitettujen rakennuksen käyttöön liittyvillä puutteilla voitiin arvioida olleen vaikutusta myös kaupan ehtoihin, ja ostajalla katsottiin olleen virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen.

Tapauksessa HO katsoi, että kyseessä oli vaikutukseton virhe kauppahinta ja korjauskustannukset huomioiden. Kuitenkin, ilman erityistä kauppakirjaan otettua lausekettakin ostajan on lähtökohtaisesti voitava luottaa siihen, että kohde on rakennettu rakentamisajankohtansa mukaisten rakentamismääräysten sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti. Jos tästä poiketaan eikä ostajalle ole siitä asianmukaisesti annettu tietoa, kyse on sopimuksenvastaisuudesta.<sup>62</sup> Toisaalta ostaja ei voi vedota sopimuksenvastaisuuteen virheperusteena, mikäli hän on tehnyt kaupan puutteista tietoisena. Ostaja ei esimerkiksi voi esittää vaatimuksia myyjälle vetoamalla siihen, ettei asuinrakennus täytä yleisiä terveellisyysmääräyksiä, jos kauppa on tehty näistä puutteista tietoisena.<sup>63</sup>

Kaiken kaikkiaan myyjän vastuu ei ole niin yksiselitteinen kuin vain MK 2:17.1,1 kohdasta voisi päätellä. Ostajalla on kiinteistön tarkastusvelvollisuus MK 2:22 §:n

---

<sup>61</sup> Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 3. Samoin Koskinen 2004, s. 117.

<sup>62</sup> Keskitalo 2012, s. 177. Koska ratkaisusta ei ilmene, että osapuolet olisivat sopineet vesi- ja lämmitysjärjestelmästä nimenomaisesti mitään, olisi tapauksessa Hoffrénin näkemyksen mukaan pikemminkin ollut kyse myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, käräjäoikeudenkin perustelut huomioiden (Hoffrén 2013, s. 103).

<sup>63</sup> HE 120/1994, s. 50 ja Kyllästinen 2010, s. 229.

mukaisesti, eli hän ei voi virheenä vedota seikkoihin jotka hänellä olisi ollut mahdollisuus havaita itse ennen kaupan tekoa teettämässään tarkastuksessa.<sup>64</sup> Asunnon virheellisyyttä sopimuksenvastaisuuden perusteella tulee muutoinkin arvioida tapauskohtaisesti. Ei voida vain yksinkertaisesti todeta, että asunto olisi kosteus- ja mikrobivaurion ja siitä seuranneen terveyshaitan perusteella aina sopimuksenvastainen ja siksi virheellinen. Virheellisyyttä tulee arvioida niistä lähtökohdista, mitä osapuolten välillä voidaan katsoa sovitun.<sup>65</sup>

### 2.3 Salainen virhe

AsKL:n 6:11.1,4 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.<sup>66</sup> Vastaavasti MK:n 2:17.1,5 kohdan mukaisesti kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.<sup>67</sup> AsKL:ssa piilevän virheen arviointiin vaikuttavat seikat on lueteltu yksityiskohtaisemmin kuin MK:ssa, jossa mainitaan hinnan ohessa huomioon otettavina vain *muut olosuhteet*. Pykälää tulee tulkita kuitenkin yhdenmukaisesti.<sup>68</sup>

Salaisen virheen täsmällinen ymmärtäminen edellyttää sen vertailemista muihin MK 2:17 §:n laatuvirheisiin. Aluksi punnitaan sopimuksenvastaisuuden ja tietovirheen mahdollisuus; salaisen virheen olemassaoloa arvioidaan vasta, kun virhevastuun ei ole niiden perusteella katsottu muodostuneen. Menettely on seurausta siitä, että salaisen virheen virhekynnys on olennaisella tavalla korkeampi suhteessa muihin laatuvirheperusteisiin.<sup>69</sup> Raja tietovirheen ja salaisen virheen välillä arvioidaan siten, mitä myyjän voidaan edellyttää tienneen asunnosta. Toisinaan ratkaisuista käy ilmi, ettei ostaja

---

<sup>64</sup> Hoffrén 2013, s. 100.

<sup>65</sup> Koskinen 2004, s. 67.

<sup>66</sup> Säännöksellä tarkoitetaan piilevää virhettä, vaikkei se sanamuodosta nimenomaisesti käykään ilmi. Tämä käy ilmi lain perusteluista, jossa todetaan että *myyjä on säännöksestä ilmenevin edellytyksin vastuussa myös asunnossa ilmenevistä piilevistä virheistä (HE 14/1994, s. 132)*.

<sup>67</sup> Ståhlberg 1999, s. 1049. Sanamuodon eroista huolimatta AsKL:n piilevällä virheellä ja MK:n salaisella virheellä tarkoitetaan samaa.

<sup>68</sup> Koskinen 2004, s. 84.

<sup>69</sup> Koskinen 2004, s. 116.

ole kyennyt osoittamaan myyjän tietoisuutta virheestä. Tällöin vaihtoehdoksi jää arvioida, täyttyykö salaisen virheen edellyttämä merkittävyyden kynnyks.<sup>70</sup> Matalamman virhekyynnyksen johdosta ostajat pyrkivät ensisijaisesti vetoamaan sopimusevastaisuuteen ja tietovirheeseen, salaisessa virheessä ostaja joutuu ikään kuin sietämään virheeltä enemmän. Sopimusevastaisuuden ja tietovirheen johdosta myös vahingonkorvaus on mahdollinen ja varsin tyyppillinenkin seuraus virheestä. Salaisen virheen kohdalla vahingonkorvaus ei tule kyseeseen.

Salaista virhettä arvioitaessa huomiota kiinnitetään kaupan olosuhteisiin kokonaisuudessaan. Lainkohtien luettelot arviointikriteereistä eivät ole tyhjentäviä, eivätkä esityötkään sen koommin anna lainkäyttäjälle tarkempia soveltamisohjeita salaisen virheen arviointiin. Tämä luonnollisesti vaikeuttaa yleispätevien suuntaviivojen löytämistä ja kasvattaa riskiä epäyhtymukaisiin ratkaisuihin. Suhteellisen avoimiksi jätettyjen arviointikriteerien vuoksi oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden merkitys korostuu, kun arvioidaan salaisen virheen olemassaoloa. Tiivistäen voisi kuitenkin sanoa, että kokonaisharkinnassa huomiota tulee kiinnittää erityisesti asunnon ikään ja suoritettuihin korjauksiin, asunnon hintaan, asunnossa havaitun vian tai puutteen korjauskustannuksiin ja mahdolliseen korjauksesta seuranneeseen arvonnousuun, ostajalle aiheutuneeseen asumis- ja terveyshaittaan, sekä poikkeaman ennalta-arvaamattomuuteen.<sup>71</sup> Ennalta-arvaamattomuudella tarkoitetaan sitä, onko ostaja kohteesta saamiensa tietojen perusteella voinut kohtuudella varautua ylipäänsä vaurioihin, tai niiden odottamattomaan laajuuteen. Oikeuskäytännössä ratkaisua on usein perusteltu useamman virheperusteen yhdistelmänä, kuten KVL:n ratkaisussa dnro 00/82/1288

Tapauksessa kaupan kohteena ollut rivitaloasunto sijaitsi vuonna 1980 rakennetussa taloyhtiössä. Kauppahinta oli 201.681 euroa. Kaupan teon jälkeisessä kuntotarkastuksessa havaittiin, että asunnon ulkoseinien puurakenteet olivat alkaneet homehtua ja lahota. Vaurion katsottiin johtuvan rakenneratkaisusta, joka oli tuulettumaton – rakennuksessa oli valesokkeli. Ostajat vaativat myyjältä korvausta virheen korjauskustannuksista 4.323 euroa. Lautakunta lausui vaurioiden olleen asunnon iästä huolimatta sellaisia, ettei ostajien voinut olettaa varautuvan niihin kauppaa

---

<sup>70</sup> Koskinen 2004, s 123.

<sup>71</sup> Keskitalo 2012, s. 210–212. Samoin Ståhlberg 1999, s. 1054.

tehtäessä. Merkittävyyssarvioinnissaan lautakunta kiinnitti erityisesti huomiota siihen, että vauriot ulottuivat asunnon rakenteisiin. Lisäksi lautakunta huomioi kauppahinnan, virheen korjauskustannukset sekä korjauksen laajuuden ja katsoi näillä perusteilla tulleen näytetyksi, että asunto oli kunnoltaan merkittävästi huonompi, mitä ostajat olivat perustellusti voineet edellyttää. Lautakunta suositti hinnanalennusta.

Vaurioiden ulottuminen rakenteisiin on tyypillisesti ollut merkittävyyden puolesta puhuva seikka, kun kyse on virheestä joista kumpikaan osapuoli ei tiennyt eikä olisi pitänytkaan tietää. Kosteus- ja homevaurioiden ulottuvuus on ammatikseenkin kuntotutkimuksia- ja tarkastuksia tekeväälle ammattilaiselle haastavaa, maallikosta puhumattakaan. Johtopäätöksiä voidaan tehdä rakenneratkaisuista, kuten selostetussa tapauksessa valesokkelirakenteesta, mutta sen perusteella ostajien ei kohtuudella voida odottaa varautuvan laajuudeltaan merkittäviin vikoihin tai kuten tapauksessa ilmeni, rakenteisiin ulottuneisiin vaurioihin. Lautakunta on aiheellisesti jättänyt asunnon iän sinänsä vähemmälle huomiolle merkittävyyssarvioinnissaan, yksinään iän merkitys asunnon kunnolle on usein varsin vähäinen.<sup>72</sup>

*Hoffrén* esittää, ettei virheen merkittävyyden arvioinnissa tulisi niinkään kiinnittää huomiota kohteen ikään, kuntoon tai kauppahintaan.<sup>73</sup> Näkemystä voi pitää perusteltuna, rakennuksen fyysinen ikä tai kauppahinta eivät sellaisenaan ole valideja virheen merkittävyyden arvioinnissa. Rakennuksen ikä ja laatu eivät muutoinkaan ole suoraan verrannollisia, eri vuosikymmenten rakennustavat ovat erilaisia, jonka vuoksi ikävuosissa vanhempi kohde saattaa laadullisesti olla uudempaa parempi. Iän sijasta huomiota tulisi kiinnittää esimerkiksi rakentamisen aikaisiin määräyksiin ja käytettyihin materiaaleihin. Ostaja ei myöskään voi odottaa kohteelta tietynlaista kuntoa vain maksamansa hinnan perusteella. Kauppahinta on neuvottelujen lopputulos, johon on vaikuttanut rakennuksen kunnan ohella lukuisat muutkin seikat osapuolten neuvottelukyvyyistä lähtien.<sup>74</sup> Kauppahinnan käyttämistä salaisen virheen arviointikriteerinä on kritisoitu laajasti. Argumenttien mukaan ostaja vastaa kohteesta tekemistään arvoistaan itse, eikä hän

---

<sup>72</sup> *Ståhlberg* toteaa, että asunnon iälle voi antaa enemmän merkitystä kun se on erityisen uusi, keskimäärin viisi vuotta tai alle, tai erityisen vanha eli yli 50 vuotta (*Ståhlberg* 1999, s. 1052). Rakennuksessa suoritettujen peruskorjaukset voivat kuitenkin vaikuttaa siihen, mitä asunnon kunnolta voidaan aiheellisesti odottaa. Niin ikään, mitä kauemmin peruskorjauksista on, sitä todennäköisemmin osapuolten tulee varautua rakennuksessa ilmeneviin vikoihin ja puutteisiin näiltäkin osin.

<sup>73</sup> *Hoffrén* 2013, s. 124.

<sup>74</sup> Ks. *Hoffrén* 2013, s. 119.

hintapyynnön perusteella voi tehdä johtopäätöksiä kiinteistön laadusta. Tämä lienee perusteltua, hintaneuvottelujen lopputulokseen vaikuttaa niin markkinatilanne, ostajien tarpeet kuin myyjienkin tarve saada kohde myydyksi; näin ollen korkea hinta ei ole laadun tae ja päinvastoin. Siksi kauppahinnan käyttämiseen salaisen virheen arviointikriteerinä tulee suhtautua varauksella.<sup>75</sup>

Terveys- ja asumishaitan merkitystä on sen sijaan korostettu kuluttajariitalautakunnan ja hovioikeuksien ratkaisukäytännössä, merkittävyyskynnyksen alittumista on toisinaan jopa perusteltu sillä, ettei kosteus- tai homevaurion ollut esitetty aiheuttavan terveydellisiä haittavaikutuksia, kuten tapauksessa KVL dnro 97/81/1205.

Tapauksessa oli kyse 24.370 kauppahinnalla tehdystä osakeasunnon kaupasta. Kaupantekohetkellä asunto oli vuokrattuna. Asunnossa todettiin kosteusvaurio, jonka asunto-osakeyhtiö oli korjannut. Vakuutuksesta saadun korvauksen jälkeen vaurion korjauskustannuksiksi jäi 220 euroa, josta ostaja vaati hyvitystä. Ratkaisussaan lautakunta huomioi sen, ettei kosteus- ja homevaurion osalta ollut esitetty selvitystä, että siitä aiheutuisi terveydellisiä haittavaikutuksia, tai että kosteus olisi päässyt rakenteisiin. Lautakunta ei pitänyt asuntoa laissa tarkoitetulla tavalla virheellisenä huomioiden asunnon kauppahinta, ikä ja korjauskustannukset, eikä suosittanut hyvitystä.

Sopimusoikeudessa vakiintuneen näkemyksen mukaan myyjä on vastuussa salaisista virheistä eli virheistä, joista ei se koommin ostaja kuin myyjäkään ollut tietoinen, ja joista heidän ei olisi pitänytkaan tietää.<sup>76</sup> Salainen virhe eroaa olennaisella tavalla muista laaturihetyypeistä, se on moitteetta toimineen myyjän vastuuta kaupan kohteessa ilmenneestä yllättävästä viasta tai puutteesta.<sup>77</sup> Vian tai puutteen on täytynyt olla kohteessa jo kaupantekohetkellä virhevastuun muodostumiseksi, mutta sitä ei huolellisesti toimineen myyjän tai ostajan oleteta havainneen. Myyjän vastuu ei siten perustu niinkään hänen menettelyynsä vaan siihen, mitä kyseisenlaisen kiinteistön tai asunnon kaupassa voidaan kohteelta tavallisesti edellyttää.<sup>78</sup> On perusteltua, että ostaja on tällaisissa yllättävissä tilanteissa oikeutettu virheestä aiheutuviin seuraamuksiin;

---

<sup>75</sup> Ks. *Hoffrén* 2013, s. 119, *Ståhlberg* 1999, s. 1055 ja *Keskitalo* 2012, s. 213. Vrt. *Kyllästinen* 2012, s. 292. *Kyllästinen* esittää, että alhainen kauppahinta kerto osaltaan siitä, että ostaja on tehnyt kaupan tietoisena kohteen puutteista.

<sup>76</sup> Ks. KKO 1984 II 193.

<sup>77</sup> *Hoffrén* 2013, s. 118.

<sup>78</sup> Jos vastuu perustuisi myyjän menettelyyn, kyse olisi pikemminkin sopimus- tai tiedonantovirheestä.

kohtuutonta olisi, jos myyjä saisi sovitun kauppahinnan sittemmin vialliseksi osoittautuneesta kaupan kohteesta, vaikkei myyjän tosiasiallinen suoritus vastaa siitä maksettua kompensatiota.

Salaisen virheen arvioinnissa virhevastuu on tärkeää mieltää riskinjaoksi ostajan ja myyjän välillä. Kumman kaupan osapuolista tulisi kantaa haitalliset seuraamukset sen johdosta, että kohteessa sittemmin ilmenee kaupantekohetkellä vielä tuntemattomaksi jääneitä vikoja tai puutteita? Jos salaiset viat tai puutteet eivät tulisi kyseeseen virheen perusteena, olisi riski kokonaan ostajalla. Jos ne voisivat olla virheen perusteena ilman sietokynnystä, olisi riski myyjällä. Kun myös tuntemattomat viat ja puutteet hyväksytään virheen perusteeksi siten, että niille on säädetty erityiset vaatimukset, riski tasataan myyjän ja ostajan kesken.<sup>79</sup> Edellä selostetusta riskinjaosta huolimatta myyjän vastuu salaisista virheistä näyttäytyy kansainväliseen vertailuun suhteutettuna ankarana,<sup>80</sup> sillä myyjän katsotaan lopulta olevan vastuussa merkittävistä, korkeamman virhekynnyksen ylittävistä salaisista virheistä kantaen viimekätisen riskin kaupan kohteen laadullisista puutteista.<sup>81</sup>

Salaisen virheen on siis ylitettävä merkittävyyden kynnys jotta ostaja tämän perusteella olisi oikeutettu oikeudellisiin seuraamuksiin. Kynnys on siten asetettu korkeammalle muihin laatuvirheperusteisiin nähden, joissa virheeltä edellytetään vain *merkityksellisyyttä*.<sup>82</sup> Merkittävyyden kynnyksestä on pidetty tärkeänä keinona suojata myyjää ja torjua ostajan kiusantekomielessä, ilman oikeussuojan tarvetta esittämiä vaatimuksia.<sup>83</sup> Salaisen virheen kohdalla ostajan on hyväksyttävä merkittävämpiä laadullisia puutteita suhteessa muihin laatuvirheperusteisiin; korkeampi sietokynnys on perusteltu keino jakaa riskiä ostajan ja myyjän välillä, kyse kun ei ole tuottamuksesta sen enempää myyjän kuin ostajankaan puolelta.

KRL:n tapauksessa dnro 1535/82/2013 lautakunta ei katsonut salaisen virheen edellyttämän merkittävyydskynnyksen ylittyneen, eikä suosittanut hinnanalennusta.

---

<sup>79</sup> *Ståhlberg* 1999, s. 1050.

<sup>80</sup> *Hoffrén* 2012, s. 41. Myyjän vastuulla salaisista virheistä on yhtymäkohtia ankaraan, tuottamuksesta riippumattomaan vastuuseen (*Häyhä* 1999, s. 89–93).

<sup>81</sup> *Niemi* 2016, s. 456.

<sup>82</sup> *Niemi* 2016, s. 459.

<sup>83</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 146.

Kauppan kohteena oli kiinteistö, jolla sijaitsi vuonna 1975 rakennettu, 140.000 euron kauppahinnalla myyty omakotitalo. Asiassa oli riidatonta, että kaupanteon jälkeen talon ulkoseinä rakenteissa oli havaittu kosteusvaurio. Ostajat olivat ennen kaupantekoa tehdyn kuntotarkastusraportin myötä tulleet tietoisiksi siitä, että rakennuksessa on riskirakenteeksi luokiteltava valesokkelirakenne, jonka kunnan varmistaminen edellyttää aina lisätutkimuksia. Lisätutkimuksia ei tässä tapauksessa teetetty. Lisäksi perustuksissa oli havaittu pintakäsittelyn hilseilyä ja raportissa oli todettu, että kattovesien johtaminen pois rakennuksen vierustoilta on puutteellisesti toteutettu. Ostajat esittivät vaurion korjauskustannusten olevan 32.784,40 euroa.

Lautakunta totesi, että ostaessaan tämän ikäluokan talon, jossa rakennusratkaisut eivät vastaa nykyisiä suosituksia, ostajien tulee varautua perusparannustarpeeseen sekä siihen, että kohteessa saattaa ilmetä merkittäviäkin korjaustarpeita. Kokonaisarviossa huomioitiin myös vaurion korjaamisen myötä saavutettava tasonparannus. Näillä perusteilla lautakunta katsoi, ettei kiinteistö poikennut merkittävästi siitä, mitä ostajat olivat voineet edellyttää, eikä kyse ollut MK:n mukaisesta salaisesta virheestä.

Kuntotarkastuksessa todetut havainnot vaikuttavat olennaisesti siihen, mitä ostaja voi kiinteistön kunnolta odottaa. Tarkastuksessa tunnistettujen puutteiden seurauksena ostajan tulisi ymmärtää, että kohteessa voi ilmetä korjaustarpeita. Ne puolestaan vaikuttavat sen arviointiin, voidaanko kaupan teon jälkeen ilmenneitä puutteita pitää merkittävinä.<sup>84</sup> Tapauksessa ennen kaupan tekoa suoritetussa kuntotarkastuksessa oli muun ohella todettu, että talon ympäriltä puuttuu salaojitus. Jo tämän perusteella ostajien olisi täytynyt ymmärtää riskit, joita liittyy salaojittamattoman kiinteistön ostamiseen. *Pirisen* tutkimuksessa todetun mukaisesti puuttuva salaojitus on selvässä syy-seuraussuhteessa rakenteisiin muodostuneisiin mikrobivaurioihin.<sup>85</sup>

Lisäksi ostajat kantavat riskin siitä, että he solmivat kaupat teettämättä tarkempia tutkimuksia valesokkelirakenteesta, vaikka kuntotarkastusraportissa oli tästä nimenomainen maininta. Koska ostajat edelleen olivat tietoisia siitä, että kattovesien johtaminen pois rakennuksen vierustoilta oli toteutettu puutteellisesti, on tämä yhdistettynä tietoon valesokkelista seikka, jonka perusteella ostajan vähintäänkin tulisi

---

<sup>84</sup> Hoffrén 2011, s. 269.

<sup>85</sup> Pirinen 2006, s. 49.

ymmärtää merkittävien korjaustarpeiden riski. Ollessaan tietoinen kohteessa olevista puutteista myös taso, jota ostajaa voi kohteelta odottaa, on alhaisempi. Ottaen huomioon ostajan tiedossa olleet rakenneratkaisut ja rakennustekniset ongelmat, sittemmin ilmenneitä kosteusvaurioita ja niistä koituneita kustannuksia ei voida pitää ennalta-arvaamattomina siten, että kiinteistö olisi salaisen virheen perusteella poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voitiin edellyttää.<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> Ks. KVL dnro 97/81/1025.



### 3 TERVEYSHAITTA

#### 3.1 Mitä tarkoitetaan terveyshaitalla?

MK:ssa ei ole säännöstä terveyshaitasta virheperusteena. Terveyshaitta ei ole nimenomainen virheperuste myöskään AsKL:n käytetyn asunnon kauppaa koskevissa säännöksissä. Sen sijaan AsKL:n 4:14 §:n 3 kohdassa on uuden asunnon kaupan osalta todettu asunnon olevan virheellinen, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle. AsKL:n perusteluissa todetaan, että lähtökohtana terveydelle aiheutuvan vaaran arvioinnissa on objektiivinen haitallisuus. Tällöin asunnon virheenä voitaisi vedota esimerkiksi siihen, että maali tai pintakäsittelyaine osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi. Asunnossa on virhe myös silloin, jos käytetyt rakenteet osoittautuvat jälkikäteen vaarallisen heikoiksi tai rakennusmateriaalista haihtuvien höyryjen todettaisiin tai niiden perustellusti epäiltäisiin aiheuttavan vaaraa ihmisten terveydelle yleisesti. Jos haitta aiheutuu esimerkiksi kemikaaleille poikkeuksellisen yliherkälle henkilölle, asuntoa ei voida pitää AsKL:ssä määritellyin tavoin virheellisenä vain tästä yksilöstä johtuvasta poikkeuksellisesta syystä.<sup>87</sup> Helsingin HO:n uuden asunnon kauppaa koskevassa ratkaisussa nro 897 17.6.2015 S 14/111 oli osin kyse mainitun kaltaisesta tilanteesta. Perusteluissaan HO arvioi ostajien terveydelle aiheutunutta vaaraa todeten, että ostajien sairasteluhistoria ja asuntoon muuton jälkeinen oireilu huomioiden ei voitu sulkea pois sen mahdollisuutta, että ostajilla oli erityinen herkkyys sairastua hengitystieoireita aiheuttaviin sairauksiin. Ostajien vaatimus kaupan purusta hylättiin.<sup>88</sup>

Apua terveyshaitan tulkintaan saadaan TervSL:n 1 §:stä. Siinä terveyshaitta määritellään ihmisessä todettavaksi sairaudeksi, muuksi terveyden häiriöksi tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymiseksi, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveyttä. Lisäksi lain 26 §:ssä on asetettu asunnolle ja muulle oleskelutilalle terveydellisiä vaatimuksia. Sen mukaan asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

---

<sup>87</sup> HE 14/1994, s. 91.

<sup>88</sup>Toisaalta lähtökohta on eri, jos myyjä tietoisena ostajan erityisolosuhteista on laiminlyönyt asunnon olosuhteisiin liittyvän tiedonantovelvollisuutensa antamalla tiedon puutteellisena, tai jättänyt sen kokonaan antamatta. Tällöin myyjälle voi syntyä virhevastuu ja toimintaa arvioidaan tiedonantovirheenä AsKL 4:15 §:n mukaisesti.

Asunnossa ja muussa oleskelutilassa ei myöskään saa olla eläimiä eikä mikrobeja siinä määrin, että niistä aiheutuu terveyshaittaa. TervSL:n esitöissä tarkennetaan terveyshaitalla tarkoitettavan elinympäristössä olevasta tekijästä tai olosuhteesta aiheutuvaa ihmisessä todettua terveyden häiriötä, kuten sairauden oiretta. Perusteluissa todetaan terveyshaitan tarkoittavan toisaalta myös pitkäaikaista tai lyhytaikaista altistumista terveydelle vaaralliselle kemialliselle aineelle siinä määrin, että sairauden tai muun terveyshaitan syntyminen on mahdollista.<sup>89</sup> TervSL:ssä lähtökohtana on siis se, että konkreettisen sairastumisen ohessa jo pelkkä altistuminen terveydelle haitalliselle aineelle olisi riittävä täyttämään terveyshaitan tunnusmerkistön.

*Kyllästinen* on esittänyt, että uuden asunnon virhettä koskevia terveyshaitan perusteluja voisi hyödyntää tulkinta-apuna tilanteissa, jotka koskevat kiinteistön- tai käytetyn asunnon kauppaa. Tällöin rakennuksessa voisi olla virhe, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle. Kyseeseen voisi tulla lähinnä salainen virhe.<sup>90</sup> Vastaavasti on todennut myös *Keskitalo* mikrobivaurioiden osalta, jolloin virhearviointiin tulisi vaikuttaa sellaiset mikrobiologiset olosuhteet, jossa riski terveyshaitalle on objektiivisesti arvioiden ollut olemassa.<sup>91</sup> Asiantuntijoiden näkemykset asiasta vaihtelevat, sillä vastakohtaisen kannan mukaan niin kiinteistön kun käytetynkin asunnon kaupassa virhekynnyksen ylittyminen edellyttäisi uuden asunnon kaupasta poiketen konkreettista terveyshaittaa, eikä objektiivinen riski terveydelle olisi riittävä.<sup>92</sup> Ensin mainittuja näkemyksiä puoltaa se tosiasia, että terveydelle haitallisen rakennusmateriaalin, maalin tai pintakäsittelyaineen käytön riskit terveydelle ovat rakennustyyppistä tai iästä riippumattomia, kun kohde on ostettu asumiskäyttöön. Näin ollen ei ole perusteltua asettaa virhekynnystä käytetyn asunnon- sen enempää kuin kiinteistönkään kaupassa näiltä osin uuden asunnon kauppaa korkeammalle. Ero rakennusmateriaalin, maalin tai pintakäsittelyaineen, sekä kosteus- ja mikrobivaurioiden aiheuttamien terveyshaittojen kohdalla on kuitenkin siinä, että ensin mainituista aiheutuvat haitat ovat yleisesti tiedossa, niistä ei pääosin ole epäselvyyttä. Kosteus- ja mikrobivaurioiden kohdalla asia on toisin, eikä niiden aiheuttamia haittoja ole

---

<sup>89</sup> HE 42/1994, s. 18.

<sup>90</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 205. Käytetyn asunnon osalta puhuttaisi AsKL 6:11.1,4 kohdan piilevästä virheestä.

<sup>91</sup> *Keskitalo* 2007, s. 116.

<sup>92</sup> *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 376.

tieteellisesti kyetty vielä selvittämään. Se asettaa haasteita objektiivisen arvion tekemiselle.

Sosiaali- ja terveysministeriö on antanut TervSL:n nojalla asetuksen asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015).<sup>93</sup> Asetus korvasi edeltäjänsä, asumisterveysohjeen (2003:1). Sisällöllisesti asetusta perustuu pitkälti asumisterveysohjeeseen ja siinä vallitseviin käytänteisiin terveyshaittojen selvittämisen suhteen,<sup>94</sup> tuoden kuitenkin joitakin merkittäviä uudistuksia koskien muun muassa asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksia. Käytännössä havaittujen muutostarpeiden myötä on asetuksessa myös tarkennettu mikrobivaurioiden- sekä kemiallisten tekijöiden pitoisuuksien toimenpiderajoja. Uudistus on tervetullut, sillä toimenpiderajojen asiamukainen soveltaminen edellyttää mittausosaamisen ohella myös osaamista haitan kokonais- ja riskiarvioinnin suhteen.<sup>95</sup> Terveyshaittaa aiheuttavien tekijöiden selvittäminen ja poistaminen rakenteista edellyttää monialaista ymmärrystä rakennevaurioiden aiheuttamista terveysvaikutuksista ja -riskeistä, sekä rakennusteknisestä osaamista niiden löytämiseksi. Koska mittaustulosten tulkintaan liittyy usein epävarmuustekijöitä ihmisen toiminnan seurauksena,<sup>96</sup> on syytä uskoa asetettujen pätevyysvaatimusten vähentävän tämän kaltaisia inhimillisiä, tai suoranaisesti ammattitaidottomuuteen liittyviä puutteellisuuksia.<sup>97</sup>

Mikrobien aiheuttaman terveyshaitan arvioinnissa on oikeuskäytännössä useimmiten viitattu TervSL:n ja Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetukseen<sup>98</sup>. Ne toimivat lähtökohtana terveyshaitan selvittämiseksi ja mikrobiologisten olosuhteiden arvioinnille. Asumisterveysasetusta noudatettu normina mikrobipitoisuuksille ja

---

<sup>93</sup> Asetus tuli voimaan 15.5.2015. Voimaan tultuaan se korvasi edeltäjänsä, 1.5.2003 voimaan tulleen Asumisterveysohjeen.

<sup>94</sup> Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 8/2016, s. 3.

<sup>95</sup> [http://stm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia](http://stm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/asumisterveysasetus-selkeyttaa-asumisolosuhteiden-arviointia) (5.4.2016).

<sup>96</sup> Ks. *Hiltunen – Linko – Hemminki – Hägg – Järvenpää – Saarinen – Simonen – Kärhä* 2011, s. 42.

<sup>97</sup> Asiantuntijoiden kannanotoilla on oikeuskäytännössä merkittävä vaikutus lopputuloksen suhteen. Kosteus- ja mikrobivauriot ovat rakennusteknisesti verraten monimutkaisia, ja tuomioistuimet joutuvat luottamaan asiantuntijoiden lausuntoihin vaurioiden muodostumisesta ja vaikutuksesta esimerkiksi rakennusten käytettävyyteen.

<sup>98</sup> Asumisterveysasetus tuli voimaan 15.4.2015. Oikeuskäytännössä on viitattu asumisterveysasetusta edeltäneeseen Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysohjeeseen ratkaisuisissa ennen asetuksen voimaantuloa.

mittaustuloksille asetettujen toimenpiderajojen osalta; toimenpiderajojen ylittymisen on pääsääntöisesti katsottu olleen viite terveyshaittaa aiheuttavasta mikrobikasvustosta. Lisäksi tuomioistuimet ovat tyypillisesti viitanneet asumisterveysasetukseen ja sen soveltamisoppaaseen ottaessaan kantaa näytteiden ottamiseen ja niiden tutkimustapoihin, sekä mikrobikasvuston sijaintiin rakennuksessa. Rovaniemen HO on ratkaisussaan nro 612 27.6.2008 dnro S 07/724 todennut havainnollistavasti, miten asumisterveysohjeessa ja oppaassa selostetut mikrobimittausmenetelmät ja tulosten tulkinnat perustuvat esisijaisesti rakennuksen asumisolosuhteiden selvittämiseen. Mittaustulokset kuvastavat rakennuksen mikrobiologista tilaa joiden avulla voidaan arvioida sitä, ovatko olosuhteet voineet olla terveydelle haitallisia laissa tarkoitetulla tavalla. Ilmeistä on, että rakennuksen mikrobiologisen tilan selvittäminen on olennaista terveyshaitan selvittämisessä, mutta vieläkin olennaisempaa on syy-yhteyden osoittaminen. Väite terveyshaitasta ei ole menestynyt, vaikka rakennuksen mikrobiologinen tila olisi sinänsä ylittänyt toimenpiderajat, jos mikrobeilla tai niiden aineenvaihduntatuotteilla ei ole osoitettu olleen yhteyttä sisäilmaan.

Kun kyse on kosteus- ja mikrobivaurion aiheuttamasta terveyshaitasta asuinrakennuksessa on selvää, että sen poistamiseksi tulee ryhtyä välittömiin toimenpiteisiin, kuten TervSL 27 §:ssä todetaan. Terveysturvallisiin toimenpiteisiin ryhtyminen on kuitenkin eri asia kuin virheen toteaminen juridisesta näkökulmasta. Asunnon- ja kiinteistön kauppaan liittyvissä riidoissa tavanomainen ongelmana onkin virheen määrittäminen terveyshaittaväitteiden kohdalla. Pelkkä mikrobikasvuston löytyminen ei ole luokiteltavissa terveyshaitaksi. Merkittävin ongelma terveyshaittaan liittyen onkin sen todentaminen nykytietämyksen valossa. Sisäilman mikrobipitoisuuksien luotettavaan mittaamiseen liittyy lukuisia epävarmuustekijöitä, eivätkä sisäilmanäytteet ilman muuta näyttöä kerro rakennuksen mikrobiologisista olosuhteista oikeastaan mitään.<sup>99</sup>

## **3.2 Syy-yhteys**

### **3.2.1 Syy-yhteys vahingonkorvauksen edellytyksenä ja näytön arviointi**

---

<sup>99</sup> Ks. Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 8/2016 s. 9,13.

Kaupan kohteen virheellisyyden arvioiminen vahingonkorvausoikeudellisesta näkökulmasta edellyttää syy-yhteyden, ja siihen liittyvän problematiikan arviointia. Korvausvastuun yleisiin edellytyksiin niin tuottamus- kuin ankarassakin vastuussa kuuluu se, että vahingon on oltava syy-yhteydessä korvausvastuuseen johtavaan tekoon tai toimintaan; esimerkiksi oireilun on oltava seurausta jostakin asunnossa olevasta ominaisuudesta.<sup>100</sup> Juridinen syy-yhteyсарviointi pohjautuu väistämättä jossain määrin luonnontieteelliselle perustalle. Kemiallisen altistuksen ja sairauden välisen syy-yhteyden asettaminen oikeudellisen päätöksenteon lähtökohdaksi edellyttää, että aiheutumissuhdetta pidetään lääketieteellisesti, jos ei selvitettyä, niin ainakin riittävän todennäköisenä.<sup>101</sup> Kun pyrkimyksenä on selvittää terveyshaitan olemassaolo, on syy-yhteyden osoittamisessa luonnon- ja lääketieteisiin pohjautuvan tiedon ohella merkittävässä asemassa myös rakennustekninen tietämys.

Todisteluun liittyvät vaikeudet ovat terveyshaittaa koskevan syy-yhteysproblematiikan ydinongelma vahingonkärsijälle. Terveysongelmien, joista ostajat terveyshaittaan vedotessaan tyypillisesti kärsivät, ja mikrobien välisestä aiheutumissuhteesta ei toistaiseksi ole olemassa kiistatonta tieteellistä tietoa.<sup>102</sup> Oireilun tosiasiallisten syiden tunnistaminen niin yleisellä tasolla kuin yksittäistapauksellisestikin on haasteellista. Sisäilmaan liittyy useita muitakin fysikaalisia ja kemiallisia ilmiöitä kosteus- ja mikrobilähtöisten sisäilmaongelmien ohella, jotka voivat olla oireilun aiheuttajina. Niistä aiheutuvien haittojen erottaminen toisistaan on haasteellista, ja usein oireet saattavatkin olla seurausta niiden yhteisvaikutuksesta.<sup>103</sup>

Vaikka luonnon- ja lääketieteellisen tutkimuksen avulla on saavutettu aikaisempaa enemmän tietoa terveydellistä haittaa aiheuttavista mikrobeista ja niiden aineenvaihduntatuotteista, ei edelleenkään ole mahdollista tehdä suoria päätelmiä mikrobien aiheuttamista haitallisista seuraamuksista ja siitä, miten yksittäiset teot, tai vastaavasti laiminlyönnit, vaikuttavat seurauksien syntymiseen. Siitä johtuen kosteus- ja mikrobivaurioista aiheutuneiden vahinkojen aiheuttamat haitat terveydelle ovat äärimmäisen vaikeita toteennäytettäviä, eikä niitä käytännössä korvatakaan

---

<sup>100</sup> *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 337.

<sup>101</sup> *Hemmo* 2005, s. 109.

<sup>102</sup> *Hemmo* 2005, s. 123.

<sup>103</sup> Ks. *Pirinen*, s. 21.

henkilövahinkona. Tilastollisen kausaliteetin merkitys oikeudelliselle vastuunharkinnalle onkin olennaista tiedostaa. Tällöin vahinkotapahtuma sijoitetaan asiantuntijoilta saatuun taustatietoon ja ilmi tulleet tosiseikat laajempaan tapahtumaketjuun, ja yleisen differenssiopin mukaisesti muodostetaan johtopäätöksiä eri näkökulmista.<sup>104</sup>

Etenkin terveystahittoa koskevissa tapauksissa oikeudellisesti riittävä syy-yhteys jää kiinni vakuuttavuudesta, joka on kytköksissä tapauskohtaisiin piirteisiin ja siihen, miten tilastollinen tieto tukee väitettä. Oikeudellisesti tehokas vaatimus vahingonkorvauksesta edellyttää syy-seuraussuhteiden tarkastelua eri näkökulmista; tarkastelun kohteeksi on edellä kuvattua mukailten otettava se, ovatko rakennuksen kosteusvauriot olleet syy-yhteydessä oireiluun tai sairastumiseen, onko niistä aiheutunut korvattavaa vahinkoa ja toisaalta, onko oireilu tai sairastuminen syy-yhteydessä myyjän vastuulla oleviin seikkoihin.<sup>105</sup>

Edellä selostetut terveydensuojelulain säännökset antavat viitteitä siitä, mitkä seikat ovat olennaisia kun arvioidaan rakennuksen terveydellisiä olosuhteita, mutta eivät sellaisenaan kuitenkaan sovellu lähtökohdaksi myyjän vastuuta arvioitaessa. Terveydensuojelulain mukainen terveystahitan käsite on olennaisella tavalla laajempi kuin vahingonkorvauslain viidennen luvun henkilövahinkona korvattava haitta. Vahingonkorvausoikeudellinen vahinkokäsite perustuu toteutuneeseen vahinkoon, ei hypoteesiin tapahtumien kulusta. Yksinkertaistettuna vahinko on ulkoisen seikan aiheuttama odottamaton, vahingonkärsijän kannalta epäedullinen muutos.<sup>106</sup> Peruste vahingon korvaamiselle edellyttää vahingon ilmenemistä esimerkiksi henkilön terveydentilassa. Terveydensuojelulaissa todettu altistuminen ei näin vahingonkorvauslain viidennen luvun periaatteiden valossa ole riittävä edellytys korvattavaksi vahingoksi, vaikka tässä yhteydessä puhuttaisiinkin terveystahitasta.<sup>107</sup>

Tuottamuvastuun edellytyksenä tyypillisesti on, että vahingonkärsijä osoittaa syy-yhteyden vastapuolen toiminnan ja siitä aiheutuneen vahingon välillä. Kuten todettu, syy-yhteyden tosiasiallisuus selvitetään tieteen keinoin. Syy-yhteyden todistaminen voi

---

<sup>104</sup> Ks. *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 343.

<sup>105</sup> Ks. KKO 2008:20, jossa syy-seuraussuhteita on käsitelty varsin perusteellisesti.

<sup>106</sup> *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 9.

<sup>107</sup> *Koskinen* 2004, s. 48–49.

kantajalle olla kuitenkin kohtuuttoman vaikeaa, ellei mahdotonta, jos tieteellistä tietoa ei ole saatavilla.<sup>108</sup> Tämä on tilanne esimerkiksi mikrobivaurioiden kohdalla. Mikrobivaurioiden aiheuttamien terveyshaittojen mekanismeja ei vielä tunneta kunnolla, harvinaista IgE-välitteistä allergiaa lukuun ottamatta, ja yksilötason tutkimusmenetelmät ovat puutteellisia. Pitäviä syy-seuraussuhteita mikrobeille altistumisen ja oireiden välillä on nykyisillä menetelmillä vaikea todistaa, koska vielä ei ole pystytty selvittämään, mikä kosteusvauriomikrobeissa aiheuttaa oireita ja minkälaisella mekanismilla.<sup>109</sup> Jopa nykyään tunnettujen, haitallisina pidettävien mikrobien tunnistamista pidetään haasteellisena, ja luotettavimmat tulokset on mahdollista saada vain alan suurimmista erikoislaboratorioista.<sup>110</sup>

Syy-yhteyden näyttäminen toteen ei kuitenkaan aina edellytä niin sanottua täyttä varmuutta. Näyttövaatimus on alentunut silloin, kun korkea-asteisen näytön esittäminen koituisi vahingonkärsijälle kohtuuttoman vaikeaksi, ja syy-yhteyden todennäköisyyden on tällöin katsottu olleen riittävä korvausvastuun syntymiselle.<sup>111</sup> Tutkimustiedon puutteesta johtuen lääketieteellisessä syy-yhteyden arvioinnissa ei yksiselitteisesti lausuta altistumisen tai varsinaisen oireilun ja mikrobien yhteyttä, vaan yhteys osoitetaan todennäköisyyden eri tasoina. Tapauksessa KKO 2008:20 kantajilla oli esittää terveydenhuollon oikeusturvakeskuksen lausunnon ohella todisteena myös lääkärinlausunnot samansuuntaisine johtopäätöksineen. Niissä lausuttiin olevan *erittäin todennäköistä*, että kantajien IgE-vasta-aineiden osoittama herkistyminen on seurausta kuvatonlaisista asunnon kosteusvaurioista. Lausuttu merkitsee korkeinta todennäköisyyttä, mitä lääketieteellisissä lausunnoissa on tyyppillisesti käytetty.<sup>112</sup>

Vaikka tieteellisen tiedon merkitystä ei ole syytä väheksyä juridisen harkinnan osatekijänä, on kysymys syy-yhteydestä viime kädessä luonteeltaan oikeudellinen. Ainoastaan tieteelliseen tietoon nojautumalla ei voida tehdä juridisesti relevantteja johtopäätöksiä, vaikka esimerkiksi lääketieteessä selvitettyillä faktoilla voidaankin katsoa olevan merkittävä rooli syy-yhteyden arvioinnissa.<sup>113</sup> Oikeudellinen syy-yhteysvaatimus,

---

<sup>108</sup> Ståhlberg – Karhu 2013, s. 353.

<sup>109</sup> Pirinen 2006, s. 20–21.

<sup>110</sup> KKO 2008:20, perustelujen 18. kohta. Kyseisen perusteluihin sisältyneen lausunnon antoi kliinisen mikrobiologian erikoislääkäri, bakteriologian dosentti Martti Vaara.

<sup>111</sup> Hemmo 2005, s. 125.

<sup>112</sup> KKO 2008:20, perustelujen 22. kohta.

<sup>113</sup> Ståhlberg – Karhu 2013, s. 338–339.

ja muita kuin oikeudellisia tarpeita varten muodostetut kausaliteettikäsitteet eivät seuraa poikkeuksettomasti toisiaan. Syy-seuraussuhde voidaan katsoa juridisesti riittävällä varmuudella selvitettyksi, vaikka luonnon- ja lääketieteellinen näkökanta tulkitseisi asian saatavilla olevan tiedon perusteella epävarmaksi.<sup>114</sup>

Laatuvirhetapauksissa tyypillisimmin vahingonkorvauksena korvattaviksi koituvia menoja ovat vikojen ja puutteiden korjauskustannukset siltä osin, kun niitä ei ole katettu hinnanalennuksella. Myös väliaikaisesta asunnosta aiheutuneet kustannukset voivat koitua vahingonkorvauksena korvattaviksi kustannuksiksi. Sopimussuhteita koskevassa lainsäädännössä sopimusvelvoitteiden rikkomiseen perustuvan vahingonkorvausvelvollisuuden ulottaminen henkilövahinkoihin on harvinaista.<sup>115</sup> Toisin kuin puhtaasti varallisuusvahinkojen kohdalla, henkilövahinkoihin liittyy varsin vaikeasti todettavissa olevia näyttöongelmia. On ensinnäkin todennettava, onko korvattavissa oleva henkilövahinko muodostunut. Muiden vahingonkorvausvelvollisuuden edellytysten täytyessä haitan tulee aiheuttaa sellaista elämän rajoittumista, jonka ei voida katsoa kuuluvan tavanomaisen sietovelvollisuuden piiriin. Vaikka haitta sinänsä pystyttäisiinkin osoittamaan, on kosteus- ja mikrobivauriosta johtuvan oireilun kohdentaminen ajan ja paikan suhteen on haastavaa näyttää toteen, ei vain lääketieteellisesti mutta myös oikeudellisesti sen suhteen, missä vaiheessa korvattavissa oleva haitan voidaan katsoa muodostuneen.

Laatuvirheissä eri virhetyyppien erityispiirteillä on vaikutusta myyjän korvausvelvollisuuden sisältöön. Salaisen virheen kohdalla, kun kumpikaan kaupan osapuolista ei tiennyt eikä olisi pitänytkaan tietää virheestä, vahingonkorvaus ei kuitenkaan tule kysymykseen. Salaisessa virheessä vahingonkorvausvastuun edellyttämä tuottamus on poissuljettu. Sen sijaan sopimusrikkomus sekä virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antaminen voivat olla perusteena korvausvastuulle; myyjällä on selonotto- ja tiedonantovelvollisuus omistamastaan kohteesta, joiden laiminlyönti katsotaan tuottamukselliseksi toiminnaksi. Selvänä korvausvastuun perusteena pidetään myös MK 2:17.1,4 kohdan mukaista ostajan erehdyksen korjaamatta jättämistä.<sup>116</sup>

---

<sup>114</sup> Hemmo 2005, s. 109–110.

<sup>115</sup> KKO 2008:20, perustelujen 38. kohta.

<sup>116</sup> Niemi 2016, s. 357.



### 3.2.2 Oireilu syy-yhteyden osoittamisessa

Asukkaiden oireilulle on oikeuskäytännössä annettu vaihtelevaa merkitystä, koska kausaalisen yhteyden osoittaminen rakenteissa piilevän kosteusvaurion, sisäilmaston laadun sekä oireilun välillä on haasteellista; terveyshaittojen aiheuttajaa ei ole tieteellisellä tasolla onnistuttu aukottomasti selvittämään.<sup>117</sup> Jossain määrin on kuitenkin kyetty osoittamaan, että rakennuksen kosteusvauriot ovat ajallisessa yhteydessä astman syntyyn ja pahenemiseen, hengitystieinfektioihin ja hengitystieoireiluun. Koska vastaavia oireita voivat aiheuttaa myös puutteet ilmanvaihdossa, pöly, lika, kuiva ilma sekä tavanmaiset virusperäiset flunssat, on oireilun juridinen arviointi haastavaa. Yksittäisiä tekijöitä oireilulle ei lääketieteelliselläkään tasolla ole toistaiseksi onnistuttu tunnistamaan.<sup>118</sup>

Syy-yhteyden päättelemisen onkin tutkimustiedon puutteesta johtuen pikemminkin arviointi- eikä mittaamiskysymys. Toistaiseksi ei ole olemassa minkäänlaista mittaria tai spesifisiä potilastutkimuksia, joilla voitaisiin yksiselitteisesti tai edes kohtalaisella varmuudella yhdistää kosteus- tai mikrobivaurio tiettyyn sairauteen tai oireisiin.<sup>119</sup> Koska ihmisillä esiintyvät oireet eivät ole tyypillisiä ainoastaan mikrobialtistumiselle, ei varmuudella ei toistaiseksi kyetä tekemään eroa myöskään kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamien, sekä muiden sisäilmassa esiintyvien altisteiden välillä.<sup>120</sup>

Uuden asunnon kauppaa koskevilla säännöksillä terveyshaitan arvioinnin lähtökohtana on objektiivinen haitallisuus tarkoittaen sitä, ettei poikkeuksellisen yliherkkä henkilö voi virheenä vedota seikkaan, joka ei tavallisesti aiheuta terveydellisiä ongelmia.<sup>121</sup> Tämän ei mielestäni voida kuitenkaan katsoa tarkoittavan sitä, etteikö minkäänlaisilla yksilöllisillä alttiuksilla voisi olla vaikutusta tuomiossa, päinvastoin. Kiinteistö- ja asuntokaupat ovat korostetun yksilöllisiä toimia. Ei ole olemassa kahta samanlaista kiinteistöä, eikä sen koommin identtisiä ostajiakaan. Vaasan HO onkin ratkaisussaan nro 1258 8.10.2009 S 07/1152 todennut, että kosteusvaurioista aiheutuneet terveyshaitat puhkeavat ihmisillä yksilöllisesti, jonka vuoksi kosteusvaurion olemassaolon

---

<sup>117</sup> Ks. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 92.

<sup>118</sup> Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 96.

<sup>119</sup> Ks. *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 376, 210.

<sup>120</sup> Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 116.

<sup>121</sup> *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 209.

arvioinnissa ei sinänsä merkitystä ollut sillä, etteivät myyjät olleet oireilleet asumisaikanaan. Vaasan HO:n linjaa on pidettävä perusteltuna. Ihmisten herkkyyys ja kyky reagoida mikrobialtistumiselle on erilainen, jonka vuoksi johtopäätöksiä asunnon terveyshaittaa aiheuttavista ominaisuuksista ei voida tehdä sillä perusteella, etteivät myyjät olleet oireilleet.

Myös Rovaniemen HO:n ratkaisussa nro 132 16.2.2007 S 06/147 HO arvioitiin asukkaiden oireilua. HO arvioi näytön käräjäoikeuden tavoin eikä muuttanut tuomiota. Tapauksessa toisella ostajista oli todettu korkeita vasta-ainetasoja sekä mikrobialtistukseen viittaavia oireita. Lisäksi ostajilla oli esiintynyt mikrobialtistukseen viittaavia oireita, kuten jatkuvaa nuhaa, yskää ja silmien kirvelyä, joista heillä oli todisteena lääkärinlausunnot. Oireet olivat alkaneet taloon muuton jälkeen. Sen sijaan myyjät eivät kertomansa mukaan oireilleet asumisaikanaan, eivätkä vasta-ainetutkimusten tulokset osoittaneet altistumista mikrobeille heidän osalta. Vaikka tapauksessa todettiin, ettei ostajien subjektiivisten oireiden todenperäisyyttä ollut syytä epäillä, tuomioistuin lausui niiden syyn jääneen kuitenkin selvittämättä. Tässä on tyypillinen oireiluun ja sen näyttöön liittyvä ongelma. Toistaiseksi ei ole tiedossa tekijöitä, jotka kosteusvaurioituneissa rakennuksissa aiheuttavat oireita. Tämän vuoksi myös kausaalisen yhteyden toteaminen rakennuksen vaurioiden ja terveysvaikutusten välillä on käytännössä hyvin haasteellista. Lisäksi kyky soveltaa yleistä tutkimustietoa yksittäiseen rakennukseen tai henkilöön on puutteellista.<sup>122</sup> Tieteellisen tiedon puutteesta johtuen sisäilman mikrobipitoisuuksille ja muille sisäilman altisteille asetetut raja-arvotkaan eivät ole terveysperusteisia. Tämä tosiasia horjuttaa oireiden ja sairauksien hoitotoimenpiteiden ohella myös niiden asemaa juridisen päätöksenteon osatekijänä.

TervSL:n mukainen terveyshaitta ei kuitenkaan edellytä oireilua; terveyshaitan toteaminen perustuu oireilun mahdollistavien olosuhteiden olemassaololle. Terveyshaitan toteamisessa olennaista on se, että rakenteissa olevilla haitallisilla mikrobeilla on yhteys sisäilmaan. Jos yhteyttä sisäilmaan ei kyetä osoittamaan, jää syy-yhteys uupumaan vaikka oireilua olisikin, kuten tavallista, ilmennyt. Se, ettei oireilun ja mikrobivaurion välisen syy-yhteyden osoittaminen sinänsä ole edes tarpeen myyjän vastuun syntymiseksi ei tässä yhteydessä kuitenkaan tarkoita sitä, että oireilun

---

<sup>122</sup> Pekkanen – Lampi 2015, s. 1749.

osoittaminen olisi merkityksetöntä. Sitä ei ole yksittäisenä virheperusteena otettu oikeuskäytännössä huomioon, mutta sillä on ollut merkitystä kokonaisuuden kannalta esimerkiksi silloin, kun arvioidaan virheen olennaisuutta tai merkittävyyttä.

### 3.2.3 Sisäilmanäytteet ja niiden merkityksestä

Kosteus- ja mikrobivauriot ovat merkittävimpiä sisäilmaongelmien aiheuttajia rakennuksissa. Epäilyt mahdollisista vaurioista ilmenevät tyypillisesti asukkaiden oireiluna, jolloin syntyy tarve tunnistaa tekijät oireilun taustalla.<sup>123</sup> Sisäilman laatua kosteus- ja mikrobivaurioituneissa rakennuksissa arvioidaan mikrobimittauksista saatavan informaation perusteella. Mikrobipitoisuudet- ja mikrobilajisto kuvaavat osaltaan sisäilman laatua, joka puolestaan mahdollistaa vaurioituneiden rakennusten tunnistamisen.<sup>124</sup> Asumisterveysasetuksen soveltamisoppaassa on kuitenkin todettu, ettei sisäilman mikrobinäytettä suositella ilmayhteyden tai rakennuksen terveellisyyden osoittamiseen siihen liittyvän epävarmuuden vuoksi;<sup>125</sup> sisäilman mikrobipitoisuuksia voivat tilapäisesti kohottaa sekä mikrobilajistoon vaikuttaa esimerkiksi normaaliin asumiseen liittyvät toiminnot, jotka luonnollisesti vaikuttavat ilmanäytteistä saatujen tulosten luotettavuuteen ja soveltamiskelpoisuuteen. Lisäksi esimerkiksi vanhoissa puurakennuksissa eristeenä käytetyt luonnonmateriaalit sisältävät luonnostaan runsaasti mikrobeja, jotka sisäilmaan vapautuessaan nostavat niin sanottua taustapitoisuutta.<sup>126</sup>

Sisäilmamittausten rooli onkin varsin vakiintumaton juridisen päätöksenteon osana. Tuomioistuinten soveltamiskäytäntö on tutkimustulosten suhteen ollut varsin vaihtelevaa, ääripäästä toiseen. On ratkaisuja, joissa tuomioistuin ei ole katsonut terveyshaittaa osoitetun, kun tutkimuksia sisäilman laadusta ei ole tehty, ja toisinaan syy-yhteys sisäilman ja vaurion välillä on katsottu riittävällä varmuudella toteennäytetyksi ainoastaan asukkaiden oireilun perusteella.

---

<sup>123</sup> Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 116.

<sup>124</sup> Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 107. Sisäilmasta otetuista näytteistä on mikrobien kokonaispitoisuuksien sijasta syytä kiinnittää huomiota mikrobilajistoon, joka on tärkeämmässä asemassa vaurioon viittaavien mikrobilähteiden osoittajana (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 81).

<sup>125</sup> Vastaavaa kehotusta ei ollut asumisterveysasetusta ja sen soveltamisohjetta edeltäneessä asumisterveysohjeessa tai sen soveltamisoppaassa. Selvää tällöinkin kuitenkin oli, että ilmanäytteitä tulee ottaa harkiten, ja niiden merkitystä arvioinnin osana tulee arvioida tapauskohtaisesti.

<sup>126</sup> Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 8/2016, s. 3, 9.

Helsingin HO:n uuden asunnon kauppaa koskeva ratkaisu nro 897 17.6.2015 dnro S 14/111 on havainnollinen esimerkki siitä, miten ongelmallisia asuntoja koskevat terveydelliset kysymykset ovat ja miten eriäviä ovat asiantuntijoiden näkemykset mikrobimittauksista saatujen tulosten tulkinnasta. Vaikka tapaus on asetelmansa puolesta, yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan välisenä kauppana, sinänsä rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle, on tapauksessa käsitelty syy-yhteyden ja asukkaiden oireilun merkitystä tavalla, joka soveltuu myös tutkimuksessa käsiteltäviin asunto- ja kiinteistökauppariitoin.

Tapauksessa oli kyse siitä, oliko perusteltua aihetta olettaa ostajien sairastelun olleen seurausta jostakin kaupan kohteessa ilmenneestä ominaisuudesta. Ostajat ovat yksilöineet tällaisiksi ominaisuuksiksi ne asunnossa todetut rakennusvirheet, jotka oli sinänsä korjattu, mutta joista oli saattanut jäädä terveydellistä haittaa aiheuttava sisäilmaongelma, jonka päästölähde oli jäänyt tunnistamatta. Vaikka ostajat olivat sinänsä uskottavasti selvittäneet sairastelleen normaalia enemmän, HO katsoi, ettei lääkärinlausunnoilla ja asiassa kuullulla henkilötodistelulla ollut näytetty toteen ostajien sairastelun johtuneen nimenomaisesti kaupan kohteena olleesta asunnosta. HO totesi, ettei asunnon rakenteista löytynyt kosteusvauriota eikä riskirakenteita laajoissakaan tutkimuksissa. Suurin osa HO:ssa kuulluista asiantuntijoista on myös pitänyt sisäilmamittausten tuloksia kokonaisuutena arvioiden normaaleina ja kosteusvauriomikrobien todennäköisimpänä lähteenä ulkoilmaa. HO totesi, ettei asunnossa ollut osoitettu olevan terveyshaittaa aiheuttavia ominaisuuksia, ja hylkäsi käräjäoikeuden tuomion kaupan purusta.

Ratkaisusta ilmenevin tavoin syy-yhteyden osoittaminen on hyvin haastavaa. Kuten tyypillistä, tässäkin tapauksessa tutkimustulokset asunnon sisäilman mikrobipitoisuuksista olivat jossain määrin ristiriitaisia, kuten myös asiantuntijoiden mielipiteet tulosten merkityksestä ja niiden luotettavuudesta. Tapauksessa käräjäoikeus oli päätenyt kaupan purkamiseen kokonaisarvion perusteella, terveyshaitan ollessa yksi osatekijä arvioinnissa, jonka HO oli kuitenkin hylännyt. HO:n tuomioon vaikutti epäilemättä merkittäväällä tavalla se, ettei sisäilmatutkimuksissa löytyneiden kosteusvauriomikrobien lähdeä rakennuksessa tai syy-yhteyttä ostajien sairasteluun ollut luotettavasti kyetty osoittamaan. Jos terveydelle haitallisten mikrobien lähdeä ei pystytä paikantamaan rakennukseen, ovat lähtökohdat terveyshaitan todentamiselle oikeuskäytännön perusteella heikot siitakin huolimatta, että uuden asunnon kaupassa pelkän riskin katsotaankin täyttävän AsKL 4:14 §:n 3 kohdan edellytykset terveyshaitalle.

Edellä selostetussa tapauksessa asunnosta oli otettu laajalti sisäilmanäytteitä, vaikkei yksinomaan niiden perusteella voidakaan tehdä päätelmiä tutkittavan rakennuksen mikrobiologisten olosuhteiden suhteen. Sisäilmasta saatujen tavanomaisten tulosten perusteella ei voida sulkea pois rakennuksen mikrobivaurion mahdollisuutta, eivätkä toisaalta epätavanomaiset mikrobipitoisuudet välttämättä kuvasta rakennuksen mikrobiologisia olosuhteita – kosteus- ja homevaurioituneissa rakennuksissa sisäilman mikrobipitoisuudet voivat olla samalla tasolla niin sanottuihin terveisiin rakennuksiin nähden, eikä tavanomaisten tulosten perusteella siten voida poissulkea mikrobivaurion mahdollisuutta rakenteissa.<sup>127</sup> Jos ilmanäytteiden analyysissä havaitaan mikrobipitoisuuksien ja mikrobilajiston viittaavan tavallisesta poikkeavaan lähteeseen, edellyttää toimenpiderajan ylittyminen myös muuta näyttöä, kuten homeen hajua, vauriojälkiä, kosteusvaurioita rakenteissa, tai rakennusmateriaaleista tai pinnoilta otetuista mikrobinäytteistä todettua mikrobikasvustoa.<sup>128</sup> Edellä selostetussa Helsingin HO:n tapauksessa johtopäätös mikrobilöydösten suhteen oli perusteltu, luotettavana selvityksenä eikä näin edes kokonaisarviointin osatekijänä käräjäoikeuden tavoin voida pitää sitä, että *asunnon sisäilmassa on havaittu ainakin joitakin haitallisia mikrobeja tai jossakin määrin poikkeavia mikrobipitoisuuksia*, kun poikkeavien mikrobipitoisuuksien lähteestä oli kyetty esittämään ainoastaan arvailuja.

Rovaniemen HO oli ratkaisussa nro 949 7.11.2008 dnro S 08/8 katsonut terveyshaitan toteennäytetyksi, vaikka mikrobien tai niiden aineenvaihduntatuotteiden kulkeutumista sisäilmaan ei ollut luotettavasti osoitettu.

Tapauksessa oli kyse vuonna 1980 rakennetusta omakotitalosta, jossa ostajat olivat vaatineet kaupan purkua rakennuksen alapohjan kosteus- ja mikrobivaurioiden sekä niistä aiheutuneen terveyshaitan perusteella. Kiinteistön alapohjan rakenne oli todettu kosteudelle alttiiksi. Lukuisissa rakenteista otetuissa materiaalinäytteissä löydettiin asumisterveysohjeen raja-arvot merkittävästi ylittäviä sieni-itiöpitoisuuksia, sekä bakteeri- ja sädesienipitoisuuksia. Todistajan kertomuksesta ilmeni, että mikrobeja oli ylipaineisen<sup>129</sup> ilmaston yhteydessä saattanut päästä sisäilmaan ilmanvuotopaikoista. Lisäksi ostajat kertoivat oireina kärsineensä päänsärystä, silmien kirvelystä ja

---

<sup>127</sup> Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 81.

<sup>128</sup> Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 8/2016, s. 9. Samoin sisäilmaohje 2003:1, s. 76–77.

<sup>129</sup> Tuomiossa lienee tarkoitettu alipaineista.

ihottumasta, jotka olivat ihottumaa lukuun ottamatta loppuneet asunnosta poisuuton jälkeen. Mikrobikasvuston laajuus, mikrobipitoisuuksien raja-arvojen merkittävä ylittyminen sekä ostajien kertomukset huomioiden HO totesi, että rakennuksessa oli jo kaupantekohetkellä ollut mikrobikasvuston aiheuttama terveyshaitta.<sup>130</sup>

Asumisterveysoppaassa on nimenomaisesti todettu, etteivät materiaalien mikrobipitoisuudet aina ole viite kosteusvaurion aiheuttamasta mikrobikasvustosta ja siihen liittyvästä terveyshaitasta, koska rakennuksen sisäilmassa voi olla myös ulkoilmasta ja maaperästä peräisin olevia itiöitä. Jos alapohjan ja ulkoseinän materiaaleissa on tavattu suuria pitoisuuksia mikrobeja, voidaan sitä oppaan mukaan pitää terveyshaittana vain silloin, kun mikrobit ja niiden aineenvaihduntatuotteet kulkeutuvat sisätiloihin.<sup>131</sup> Rakenteissa olevasta mikrobivauriosta ei jäänyt epäilystä. Sen sijaan asiantuntijoiden arviot siitä, missä määrin mikrobien aineenvaihduntatuotteiden kulkeutuminen sisäilmaan ja sisäilman saastuminen oli mahdollista, vaihtelivat *todennäköisestä* siihen, ettei kulkeutuminen olisi lainkaan todennäköistä. Mikrobien osalta oli talossa suoritettussa peruskuntoarviossa todettu, että mikrobit *voivat* ylipaineisen<sup>132</sup> ilmastonin yhteydessä päästä rakennuksen alapohjasta sisäilmaan ilmanvuotopaikoista, joita ovat ainakin venttiilien ja putkien juuret.

Ottaen huomioon tapauksessa vallinneet olosuhteet ja asiantuntijoiden ristiriitaiset arviot, mikrobien vaikutusta sisäilmaan ei katsoakseni ollut riittävällä varmuudella näytetty toteen. Ostajat eivät olleet myöskään esittäneet lääkärintodistusta oireilustaan, jota voidaan pitää puutteena siitakin huolimatta, ettei terveyshaitan lukeminen juridisesti virheeksi sinänsä edellytäkään lääketieteellistä näyttöä. Kuitenkin tapauksessa, jossa HO on tehnyt johtopäätöksensä mikrobien kulkeutumisesta sisäilmaan pitkälti ostajien oireilun perusteella, ei ostajien lausumaa ilman lääketieteellistä näyttöä tulisi pitää riittävänä etenkin, kun ostajien kuvailemat oireet kuten päänsärky, silmien kirvely, ihottuma, voivat niin sanottuina yleisoireina viitata muuhunkin kuin mikrobikasvuston aiheuttamaan terveyshaittaan. Arvioinnilla tulee olla objektiiviset perusteet, eikä ostajien

---

<sup>130</sup> Tapauksessa ei esitetty toissijaisia vaatimuksia. Vaikka HO totesi kiinteistössä havaitun virheen olleen merkittävä täyttäen myös salaisen virheen edellytykset, ei se ollut niin olennainen että kaupan purkuedellytykset olisivat täyttyneet. Kanne hylättiin kokonaan.

<sup>131</sup> Asumisterveysopas 2009, s. 168.

<sup>132</sup> Lienee tarkoitettu alipaineista.

omiin kokemuksiin perustuvaa, näkökannaltaan subjektiivista kertomusta voida pitää riittävänä selvityksenä.

Se, millä tavoin rakenteissa olevien mikrobin sisäilmayhteys, ja yhteys siitä seuranneen sisäilman saastumisen välillä on katsottu riittävällä varmuudella toteennäytetyksi, vaihtelee tapauksesta riippuen suuresti. Haasteita luonnollisesti asettaa tieteellisen tiedon ja varmuuden puute, varsin monesta eri näkökulmasta arvioituna. Sen vuoksi, ja toki muutoinkin, tuomioistuimilla on haastava tehtävä näytön luotettavuuden arvioinnissa. Tieteellisellä tasolla haitallisina pidettävien mikrobeja, eikä niiden haittaa aiheuttavia mekanismeja tunneta. Sisäilmamittauksilla, siitäkin huolimatta etteivät sisäilmanäytteessä havaitut mikrobipitoisuudet yksinään välttämättä kerro mitään pitoisuuden haitallisuudesta, voidaan kuitenkin suuremmalla varmuudella osoittaa syy-yhteys saastuneen sisäilman ja rakenteiden välillä, kuin esimerkiksi oireilun perusteella. Vaikka sisäilmamittauksiin liittyykin lukuisia epävarmuustekijöitä, joiden vuoksi asumisterveysasetuksen soveltamisoppaassa niitä ei ole suositeltu ensisijaisena keinona osoittamaan sisäilmayhteyttä, ovat sisäilman mikrobipitoisuutta osoittavat mittaukset tärkeä osa kokonaisuutta, kun ostajat pyrkivät näyttämään syy-yhteyden, ja sitä kautta terveyshaitan toteen.

## 4 TERVEYSHAITTA VIRHEPERUSTEIDEN ARVIOINNISSA

### 4.1 Milloin virhe on vähäinen?

Sopimusoikeudessa on jo vanhastaan kohtuuden nimissä katsottu, ettei ostaja voi vedota kaupan kohteessa ilmenneisiin vähäisiin vikoihin ja puutteisiin<sup>133</sup>. Käytännössä mikä tahansa poikkeama ostajan perusteltujen odotusten ja todellisuuden välillä ei johda myyjän osalta virhevastuuseen, vaan poikkeamalta edellytetään vaikutuksellisuutta. Ostaja ei voi esittää tehokkaita vaatimuksia kohteessa ilmenneiden vähäisten vikojen tai puutteiden perusteella, vaikka virheen tunnusmerkistö sinänsä täytyisikin. Tällaiset oikeudellisesti vaikutuksettomat virheperusteet jäävät ostajan vastuulle.<sup>134</sup> Sopimusoikeudellisesti se merkitsee, että suoritusta pidetään oikeana vähäisestä velvoitteesta poikkeamisesta huolimatta. Puhutaan myös toleranssirajasta, tai vaikutuksettomien poikkeamien irrelevanssista.<sup>135</sup> Myyjän vastuuseen vetoaminen vähäisten poikkeamien osalta ei johda oikeusseuraamuksiin, tai kuten KKO on ratkaisun 2009:39 perusteluissaan todennut:

Yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaan myyjän suorituksen merkityksetön, kauppaan tai sen ehtoihin vaikuttamaton poikkeaminen sovitusta ei kuitenkaan oikeuta ostajaa käyttämään kaupan kohteen virheellisyyteen liittyviä oikeussuojakeinoja.<sup>136</sup>

Merkityksettömien ja vähäisten poikkeamien vaikutuksettomuuden tarkoituksena on torjua keinotteluluonteiset vaatimukset.<sup>137</sup> Lisäksi vaikuttavuusedellytystä voidaan etenkin kiinteistön kaltaisessa kaupassa pitää perusteltuna edellytyksenä virheeseen vetoamiselle – pyrkimys absoluuttiseen virheettömyyteen on usein varsin toteuttamiskelvoton, tai ainakin taloudellisesti kannattamaton tavoite.<sup>138</sup>

---

<sup>133</sup> Lienee aiheellista erottaa kohteessa ilmennyt *vika* tai *puute* kohteen *virheellisyydestä*; *virhe* on oikeudellinen käsite *vian* ja *puutteen* ollessa tosiseikastoon kuuluvia ilmiöitä. Oikeuskäytännössä ilmaisuja on käytetty epätäsmällisesti, puhutaan virheestä kun todellisuudessa on tarkoitettu vikaa tai puutetta tosiseikastoon kuuluvana seikkana (*Ståhlberg* 1999, s. 1049).

<sup>134</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 189. Uudelta asunnolta edellytetään lähtökohtaisesti parempaa kuntoa kuin käytetyltä asunnolta, jonka vuoksi uuden asunnon ostaja voi oikeudellisesti tehokkaasti vedota vähäisempiin virheisiin kuin käytetyn asunnon kaupassa (*Simonen* 2000, s. 61).

<sup>135</sup> *Hemmo* 2003, s. 114–115.

<sup>136</sup> KKO 2009:39, perustelujen 4. kohta.

<sup>137</sup> *Keskitalo* 2012, s. 117.

<sup>138</sup> Ks. *Hoffrén* 2013, s. 88.



MK:n osalta lainsäätäjällä on ilmaissut vaikuttavuusedellytyksen laatuvirhettä koskevassa 2:17 §:ssä lausumalla *voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan*. Vastaava ilmaisu löytyy myös AsKL:n uuden- sekä käytetyn asunnon kauppaa koskevista säännöksistä. Kaupan kohteen virheellisyyden on oltava siinä määrin *vaikuttava*<sup>139</sup>, että virheen voidaan objektiivisesti arvioiden olettaa vaikuttaneen koko kaupan syntymiseen, tai vähintäänkin kaupan olennaisiin ehtoihin.<sup>140</sup> Jos ostaja olisi tehnyt kaupan viasta tai puutteesta tietoisena vastaavin kustannuksin, on virhe luokiteltavissa vähäiseksi. Jo vanhemmassa, ennen nykyisen MK:n säätämistä edeltäneessä oikeuskäytännössä virheeltä edellytettiin vaikutuksellisuutta ollakseen seuraamuksiin oikeuttava, kuten tapauksesta KKO 1982 II 78 (ään.) ilmenee. Ratkaisussa oli päädytty siihen, etteivät ostajan vetoamat virheet olleet kauppahintaan tai kaupan kohteeseen nähden sillä tavoin merkityksellisiä, että niiden olisi voinut olettaa vaikuttaneen kaupan lopputulokseen.<sup>141</sup>

Tapauksessa oli kyse vuonna 1978 myydyistä tontista rakennuksineen. Ostajat olivat kaupanteon jälkeen havainneet, että saunan pukuhuoneessa oleva takka oli ns. koristetakka, jota ei ollut kytketty savuhormistoon, ja että talon sähköliesi oli kytketty pistokkeeseen sähköturvallisuusmääräysten vastaisesti. Sähkölaitteiden korjauskustannukset olivat 717,28 markkaa, ja takan yhdistäminen savuhormiin maksoi 500 markkaa. Ostajat olivat vaatineet vahingonkorvausta yhteensä 1.217,28 markkaa, hinnanalennusta ei ollut vaadittu. Kun nämä seikat eivät olleet kaupan kohteeseen ja kauppahintaan nähden niin olennaisia, että ne olisivat vaikuttaneet kaupan lopputulokseen jos ostajat olisivat niistä kauppaa tehtäessä tienneet, ostajien vaatimus saada korvausta niiden johdosta hylättiin. Eri mieltä ollut jäsen olisi sähkölieden osalta katsonut, että sen turvallisuusmääräysten vastainen kytkentä häittäisi olennaisesti talon käyttöä asuntona eli siihen tarkoitukseen, johon se oli myyty.

Ratkaisussa ei mainittu tilan myyntihintaa, mutta tapausta kommentoineen *Sisula-Tulokkaan* mukaan korjauskustannusten johdosta vaadittu vahingonkorvaus suhteessa kauppahintaan oli 0,6 prosenttia.<sup>142</sup> Virheen merkitystä olisi tullut arvioida pikemminkin siitä lähtökohdasta, mikä on virheen merkitys kohteen normaalin käyttötarkoituksen

---

<sup>139</sup> Samassa yhteydessä käytetään myös käsitettä *merkityksellinen* (Niemi 2016, s. 422).

<sup>140</sup> Simonen 2000, s. 62.

<sup>141</sup> Vrt. jäljempänä jaksossa 4.2 käsitellyt asunto-osakkeen kauppaa koskevat KVL:n ratkaisut, joissa hengenvaaraa pidettiin vaikutuksellisuuden puolesta puhuvana seikkana korjauskustannusten suhteellisesta vähäisyydestä huolimatta.

<sup>142</sup> Ks. *Sisula-Tulokas*, s. 142.

kannalta. Kun talo on ostettu asumiseen, on selvää, ettei se ole käyttökelpoinen tarkoitukseensa ilman toimivaa liettä. Lisäksi asunnossa oli sähköturvallisuusmääräysten vastaisesta kytkennästä johtuen ilmeinen palovaara. Tällaisella hengenvaaraa aiheuttavalla vialla on uudemman oikeuskäytännön nojalla katsottu olleen vaikutusta kaupan lopputulokseen. Korjauskustannusten vähäisyydestä johtuen ostajien vaatimus hylättiin, näinkin vähäisten kustannusten johdosta vaadittu vahingonkorvaus oikeusteitse vaikuttaisi olevan jopa hieman epätarkoituksenmukaista.

Ratkaisevaa vaikuttavuuden arvioinnissa on se, millainen vaikutus ostajan virheellisillä tai puutteellisilla tiedoilla on kyseisen kaupan kannalta. Olisiko kauppaa lainkaan syntynyt tai olisiko se tehty toisinlaisin ehdoin, jos ostajalla olisi ollut oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteesta?<sup>143</sup> Käytännössä sinänsä vähäistäkin poikkeamaa voidaan pitää vaikutuksellisenä, jos jokin kohteen ominaisuus on kaupan tekoa edeltävien neuvottelujen yhteydessä nostettu nimenomaisesti esiin.<sup>144</sup> Tosin tällöinkin virheellä katsotaan olevan tietty toleranssiraja, jonka puitteissa vaikutuksellisuuden arviointi tapahtuu.<sup>145</sup> Vaikuttavuuskynnyksen osalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että kynnyksen olisi sopimuksenvastaisuuden osalta alhaisempi kuin tiedonanto- tai salaisessa virheessä.<sup>146</sup> Salaisen virheen osalta asia lienee selvä; siltä edellytetyn merkittävyyden johdosta virhekynnyksen on olennaisesti korkeammalla suhteessa muihin virhetyyppeihin, virheen vaikuttavuudella ei saavuteta salaiselta virheeltä edellytettyä tasoa. Sen sijaan tiedonantovirheen ja sopimuksenvastaisuuden osalta tällaista kategoista erottelua ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, lähtökohtaisesti jo siitä johtuen, että tiedonantovirheen ja sopimuksenvastaisuuden välinen rajanveto on haasteellista.<sup>147</sup>

Virheen korjauskustannusten ja kauppahinnan välisen suhteen merkityksestä ei oikeuskirjallisuudessa vallitse yksimielisyyttä. Toisinaan on pyritty esittämään prosentuaalisia rajoja siitä, milloin virhe olisi katsottavissa vaikutukselliseksi, mutta tällaisten nyrkkisääntöjen asettaminen on osaltaan kohdannut myös kritiikkiä. Korjauskustannusten suhteellisen osuuden korostaminen voisi johtaa kohtuuttomiin

---

<sup>143</sup> Hoffrén 2013, s. 88. Ks. HE 120/1994, s. 52 ja HE 14/1994, s. 94.

<sup>144</sup> Niemi 2002, s. 307.

<sup>145</sup> Kyllästinen 2012, s. 766.

<sup>146</sup> Ks. Keskitalo 2012, s. 177 ja Kyllästinen 2012, s. 766.

<sup>147</sup> Ks. Hoffrén 2013, s. 89. Tarkemmin tiedonantovirheen ja sopimuksenvastaisuuden erotteluun liittyvistä ongelmista Hoffrén 2013, s. 101–103.

ratkaisuihin sikäli, että samaisella virheellä olisi oletettavasti olennaisesti suurempi merkitys halvemmassa, kuin arvokkaammassa asunnossa.<sup>148</sup> Samanhintainen korjaus, kuten kosteusvaurioituneiden seinien ja lattian uusiminen, voi näyttäytyä merkittävänä vanhassa ja huonokuntoisessa, alihintaan myydyssä rakennuksessa ja vähäisenä, jos vastaava remontti olisi suoritettu uudemmassa, kauppahinnaltaan tavanomaista korkeammassa rakennuksessa. Ensin mainitussa ostajan tulisi osata varautua rakennuksen korjaustarpeisiin, toisin kuin jälkimmäisessä.<sup>149</sup>

Lisäksi se, olisiko virheperusteen ilmeneminen ennen kaupan solmimista vaikuttanut kaupan tekoon tai koko kaupan syntymiseen on riippuvainen esimerkiksi virheen laadusta, osapuolista, kiinteistön käyttötarkoituksesta ja rakennuksen iästä, eli yksittäisen kaupan olosuhteista kokonaisuudessaan. Vähäisyyttä tulee arvioida koko kaupan puitteissa, jolloin korjauskustannusten ja kauppahinnan suhteen perusteella muodostettu vähäisyysarvio voisi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen.<sup>150</sup> Käsitystä puoltaa ratkaisu KKO 2009:39, jossa virheen katsottiin olleen vaikutuksellinen siitäkkin huolimatta, että virheestä aiheutuneet korjauskustannukset olivat verrattain vähäiset, voisi luonnehtia jopa kauppaan vaikuttamattomiksi, ollen vain runsaan prosentin kauppahinnasta.<sup>151</sup> Tapauksessa KKO otti kantaa erityisesti asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin seikkoihin.

Tapauksessa kiinteistökaupalla myydyssä omakotitalossa oli laatuvirhe, kun kaupan teon jälkeen oli ilmennyt, että rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi reilua prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. HO olisi katsonut virheen olleen vaikutukseton huomioiden korjauskustannusten vähäisyyden suhteessa kauppahintaan. KKO sen sijaan totesi, etteivät korjauskustannukset suhteessa kauppahintaan olleet merkityksettömiä niiden vähäisyydestä huolimatta. KKO:n mukaan virheen vaikuttavuutta ei arvioitaessa ei huomiota tullut kiinnittää ainoastaan korjauskustannuksiin, vaan tarkastella virheen merkitystä muutoinkin. Tapauksessa puutteet olivat haitanneet rakennuksen käyttöä sen varsinaiseen käyttötarkoitukseen, ja puutteet lämpimän veden saannissa lämmön riittämättömyyden ohella olivat sellaisia asumiskelpoisuutta heikentäviä puutteita joilla

---

<sup>148</sup> Hoffrén 2009b, s. 4.

<sup>149</sup> Niemi 2016, s. 423. Vanhan rakennuksen ostajan on siedettävä tietty määrä virheitä voimatta tehokkaasti vaatia oikeusseuraamuksia, kuten hinnanalennusta (*Sisula-Tulokas* 1992, s. 148).

<sup>150</sup> Niemi 2016, s. 423.

<sup>151</sup> Ks. *Kasso* 2010, s. 246.

voitiin arvioida olevan vaikutusta myös kaupan ehtoihin. Ostaja oli oikeutettu hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen.

Kuten ratkaisusta ilmenee, virheestä aiheutuvien suhteellisten kustannusten sijaan vaikutuksellisuuden arvioinnissa tulisi kiinnittää huomiota virheestä ostajalle aiheutuvaan haittaan laajemmin. Virhearviointia ei tule tehdä ainoastaan itse virheeseen nojautuen, vaan sitä on tarkasteltava tapauksen muodostaman kokonaisuuden suhteen. Kun virhe on kohteen fyysisissä ominaisuuksissa, on olennaista tarkastella virheen vaikutusta kohteen varsinaiseen käyttötarkoitukseen, asumiseen. Ostajalla on oikeus edellyttää, ettei asunnossa ole sen käyttöön liittyviä olennaisia puutteita. Poikkeama, jonka korjaamisesta aiheutuneet kustannukset suhteessa kauppahintaan sinänsä olisivatkin vähäiset, on vaikutuksellinen, kun siitä on haittaa rakennuksen asumistarkoitukseen.<sup>152</sup>

*Simonen* on esittänyt kaupan kohteen iän olevan määräävä tekijä sen suhteen, kuinka paljon vikoja ja puutteellisuuksia ostaja joutuu sietämään, ennen kuin niistä muodostuu oikeudellisesti vaikutuksellisia virheitä.<sup>153</sup> Ikä on toki mainittu jo esimerkiksi AsKL:n perusteluissa yhtenä arviointiin vaikuttavana tekijänä,<sup>154</sup> mutta tästä ei suoraan voida päätellä sitä, missä määrin kaupan kohde voi poiketa sovitusta tasosta. Asunnon iän kaavamainen arviointi ei mahdollista eri vuosikymmenille tyypillisten rakentamistapojen huomioimista, jolloin asunnon rakennusaikaisen rakentamisen yleinen taso ja sen vaikutus jää vaille merkitystä.<sup>155</sup> KVL on ratkaisussaan 97/81/1025 ottanut kantaa asunnon iän ohella sen rakentamisajankohtaan ja ajankohdalle tyypillisen rakentamistapaan.

Tapauksessa kerrostaloasuntoon oli alkanut vuotamaan vettä katosta ja seinää pitkin. Tämän jälkeen kävi ilmi, että koko rakennus oli niin huonossa kunnossa, että sen ulkoseinäelementtejä oli tuettava, jotta ne eivät olisi irronneet. KVL totesi julkisivujen korjaustarpeen osalta, että asunto sijaitsee 1970-luvun alkupuolella rakennetussa betonielementtikerrostalossa. Lautakunnan näkemyksen mukaan tällaisessa kohteessa ilmenevää julkisivujen korjaustarvetta ei voida pitää yllättävänä, kun erityisesti

---

<sup>152</sup> Ks. *Hoffrén* 2009, s. 4.

<sup>153</sup> *Simonen* 2000, s. 61. Samoin *Niemi* 2002, s. 294.

<sup>154</sup> Ks. *HE 14/1994*, s. 133 ja *HE 120/1994*, s. 51.

<sup>155</sup> *Koskinen* 2004, s. 95.

huomioidaan kohteen ikä ja rakentamisajankohta, sekä tällaisten kohteiden yleisestikin tiedossa olevat rakennustekniset ongelmat. Lautakunta katsoi, ettei ostajalla ollut oikeutta saada myyjältä hyvitystä ulkoseinän korjauksesta aiheutuneista kuluista.

län itsenäinen merkitys voi arvioinnissa lopulta olla varsin vähäinen. Ikää enemmän asunnon kuntoon vaikuttavat käytetyt materiaalit ja rakentamisaikaiset määräykset, kuten edellä selostetusta lautakunnan ratkaisusta ilmenee. Ostajan olisi täytynyt ymmärtää, että 1970-luvulle tyypillisissä betonielementtiseisissä esiintyy niille ominaisia, tapauksessa havaittuja vaurioita lisäkustannuksia aiheuttaen.

#### 4.2 Vaikutuksellinen virhe

Kuten todettu, vähäiset poikkeamat jäävät ilman varsinaista toleranssirajaakin korvaamatta, sillä niiden ei voida olettaa vaikuttaneen kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin. Kun annetun tiedon ei voida olettaa vaikuttaneen kauppaan, ei asunnossa voida tällöin katsoa olevan oikeusseuraamuksiin oikeuttavaa virhettä. Asia on helposti ymmärrettävissä poikkeamien koskiessa esimerkiksi värisävyjä, materiaaleja tai vaikkapa myyjän antamaa pinta-ala tietoa, tai muita suhteellisen helposti määriteltävissä olevia ominaisuuksia. Sen sijaan kosteus- ja mikrobivaurioiden sekä niiden aiheuttamien terveyshaittojen osalta tulkinta ei ole näin yksinkertaista. Niiden osalta ei voida yksiselitteisesti todeta että virhe joko on olemassa, tai sitä ei ole lainkaan. Kosteus- ja mikrobivaurioita on hyvin erilaatuisia- ja laajuisia. Ääripäiden väliin, paikallisen kosteuden ja rakenteisiin ulottuneen mikrobivaurion, jää lukemattomia vaihtoehtoja, joiden osalta ei vaikeuksitta voida todeta sitä, olisiko tietoisuus vauriosta vaikuttanut kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin.<sup>156</sup>

*Koskinen* on rakennuksissa esiintyvien terveydelle haitallisten vaurioiden osalta todennut, että ostaja voi tosiasiaassa olla tehokkaan oikeussuojan tarpeessa, vaikka poikkeama sovitusta olisikin vähäinen. Hän esittää, että poikkeaman vaikuttavuutta tulisikin arvioida lähtökohtaisesti siten, ovatko ostajan sopimukseen liittämät odotukset toteutuneet, jolloin suoritushäiriöön voisi vedota poikkeaman häiritessä ostajan intressejä.<sup>157</sup> Sanottu puoltaa näkemystä, jonka mukaan virheen vaikutuksellisuuden arvioinnissa taloudelliset intressit

---

<sup>156</sup> *Koskinen* 2004, s. 118.

<sup>157</sup> *Koskinen* 2004, s. 119.

eivät olisi lähtökohtaisia arviointiperusteita, vaan huomiota tulisi asumiseen ostetussa rakennuksessa kiinnittää pikemminkin kohteen asumiskelpoisuuteen ja aiheutuneeseen terveyshaittaan. Asumiskäyttöön myydyn kiinteistön tulee olla asuttavassa kunnossa eikä asunto, jossa on todettu terveyshaitta, ole luokiteltavissa tällaiseksi.<sup>158</sup> Varauksella sen sijaan tulisi suhtautua lausumaan, jonka mukaan virhe tulisi jo terveyshaitan perusteella lähtökohtaisesti katsoa vaikutukselliseksi.<sup>159</sup> Kyse on aina lopulta tapauskohtaisesta kokonaisuarkinnasta, jolloin ei voida yksiselitteisesti todeta terveyshaitan olevan lähtökohtaisesti vaikutuksellinen virhe, vaikka se toki riittävällä varmuudella toteennäytettynä virheen vaikutuksellisuudesta osaltaan indikoi.

Edellä käsitellyssä ratkaisussa KKO 1982 II 78 virheen ei katsottu vaikuttaneen kaupan vian korjaamisesta aiheutuneiden vähäisten korjauskustannusten myötä, vaikka sähköturvallisuusmääräysten vastaiset kytkennät katsoakseni aiheuttavat suoranaista hengenvaaraa. Vikaa tai puutetta, josta objektiivisen arvioin mukaan aiheutuu haittaa terveydelle, on sittemmin esimerkiksi KVL:n ratkaisukäytännössä pidetty vahvana indisiona virheperusteen vaikutuksellisuudesta.<sup>160</sup> Tapauksessa KVL dnro 04/82/1782 lautakunta kiinnitti arvioinnissaan erityistä huomiota virheellisistä asennuksista aiheutuneeseen palovaaraan.

Tapauksessa asunto-osakkeen myyjä oli asentanut halogeenivalaisimet paloturvallisuutta vaarantavalla tavalla. Ostaja vaati myyjää korjaamaan valaisimen korjaustöistä aiheutuneet kustannukset. Lautakunta totesi, että virheen vaikutuksellisuutta arvioitaessa huomioon on otettava erityisesti valaisimesta aiheutuva palovaara, ja katsoi asunnon olleen virheellinen AsKL:ssä tarkoitetulla tavalla. Lautakunta suositti hinnanalennusta.<sup>161</sup>

Salaista virhettä koskevassa ratkaisussa KVL dnro 97/81/951 virheen toleranssirajan katsottiin ylittyneen, kun kosteusvaurio oli rakenteissa ja se oli omiaan aiheuttamaan terveyshaittaa siitäkin huolimatta, että ostajien taloudellinen menetys virheen johdosta oli melko vähäinen, vain noin 3,6 prosenttia kauppahinnasta.

---

<sup>158</sup> Ks. *Kyllästinen* 2010, s. 201.

<sup>159</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 208.

<sup>160</sup> Ks. *Keskitalo* 2012, s. 135–136.

<sup>161</sup> Ks. KRL dnro 2620/82/2010. Tapauksessa ostaja oli havainnut suihkutiloissa sähköasennuksia, jotka eivät täyttäneet niille asetettuja vaatimuksia. Lautakunta katsoi huolimattomasti tehtyjen asennustöiden aiheuttaneen ilmeistä palovaaraa ja vaarantaneen asumisturvallisuuden. Lautakunta suositti niin ikään hinnanalennusta.

Tapauksessa kaupan kohteena oli vuonna 1975 valmistunut osakehuoneisto. Kauppahinta oli 330.000 markkaa. Kaupan teon jälkeen asunnon kylpyhuoneessa oli todettu kosteus- ja homevaurio. Kunnan terveystarkastajan tekemän tarkastuksen mukaan kylpyhuoneen betoni- ja muovilattiasta otetuissa näytteissä oli runsaasti hiiva- ja homekasvustoa, josta saattaa aiheutua terveydelle haittaa, ja esitetyn selvityksen mukaan kosteus oli ulottunut rakenteisiin saakka. Ostajat olivat vaatineet myyjältä 12.000 markan korvausta. Saadun selvityksen perusteella lautakunta katsoi asunnon pesutilojen rakenteissa ilmenneiden kosteus- ja homevaurioiden olleen omiaan aiheuttaman terveyshaittaa. Vaikka ostajat eivät voineet edellyttää pesutilojen olevan uutta vastaavassa kunnossa, ei heidän ole tullut varautua siihen, että asunnon rakenteissa on terveyshaittaa aiheuttavia kosteus- ja homevaurioita. Näistä syistä lautakunta piti asuntoa merkittävästi huonompana kuin ostajalla oli ollut perusteltua aihetta edellyttää. Hinnanalennusta harkitessaan lautakunta otti huomioon sen, että osa vaurioista kuului asunto-osakeyhtiön vastuulle ja sen, että asunto oli tullut parempaan kuntoon kuin missä sen olisi pitänyt kaupantekohetkellä olla.

KRL:ssa omaksuttua näkemystä on kritisoitu toteamalla, ettei mikrobien löytäminen saisi olla perustana korvauksille, koska kaikista rakenteista löytyy enemmän tai vähemmän mikrobeja.<sup>162</sup> Kritiikki on perusteltua, sillä materiaalien mikrobipitoisuudet eivät välttämättä ole viite kosteusvaurion aiheuttamasta mikrobikasvustosta ja sen aiheuttamasta terveyshaitasta. Mikrobeja on kaikkialla luonnossa ja ulkoilmassa sekä samoja, ulkoilmasta ja maaperästä kulkeutuneita mikrobeja esiintyy myös rakenteissa ja rakennusten sisätiloissa ilman, että voidaan puhua varsinaisesta mikrobivauriosta. Tästä johtuen rakennusten ja niiden sisäilman olosuhteita ei ole tarkoituksenmukaista määritellä yksinään esimerkiksi mikrobipitoisuuksien perusteella. Tiedossa on tosin joitakin mikrobilajistoja jotka ovat tyypillisiä kosteusvaurioituneille rakennuksille, niin sanotut kosteusvaurioindikaattorilajit, joiden perusteella voidaan tehdä kohtalaisen pitäviä tulkintoja mahdollisen mikrobivaurionkin suhteen.<sup>163</sup>

### **4.3 Merkittävyyskynnys**

#### **4.3.1 Merkittävyys salaisen virheen edellytyksenä**

---

<sup>162</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 536.

<sup>163</sup> Pirinen 2006, s. 18.

Salainen virhe on laatuvirheistä ainoa, jossa on selkeä virhekynnys. Kynnys on ilmaistu AsKL 6:11.1,4 kohdassa toteamalla, että asunnon on oltava varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan *merkittävästi* huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Kiinteistöjen osalta salainen virhe on määritelty MK 2:17.1,5 kohdassa, jonka mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan *merkittävästi* siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Salaista virhettä arvioitaessa huomiota kiinnitetään ensinnäkin myyjän tietoisuuteen asunnon virheistä ja puutteista, mitä myyjä tiesi tai olisi vähintäänkin pitänyt tietää myymästään kohteesta.<sup>164</sup> Tuomioistuimen ratkaistavana on tyypillisimmin näyttöön liittyvä ongelma, kuten seuraava ratkaisu osoittaa.

Itä-Suomen HO:n tuomiossa nro 327 4.6.2015 dnro S 14/648 oli kyse siitä, tiesikö myyjä myymänsä kiinteistön lattiarakenteen kosteus- ja lahovaurioista. Ensin käräjäoikeus totesi kyseessä olleen salainen virhe todeten, etteivät virheet olleet myyjien tiedossa, eikä heidän olisi niistä pitänyt tietääkään, ja tuomitsi hinnanalennusta. HO päätyi päinvastaiseen lopputulokseen. Se katsoi ostajan uusina todisteina esittämän asiantuntijalausannon, valokuvien sekä todistajakertomuksen perusteella tulleen näytetyksi, että kohteessa aiemmin tehdyn lattiarakenteen korjaustyön perusteella myyjä tiesi, tai olisi vähintäänkin pitänyt tietää alapohjan kosteus- ja lahovaurioista. HO katsoi kiinteistön laatuvirheiden olleen olennaisia ja päätyi purkamaan kaupan.

Toisekseen, salaiseen virheeseen vetoaminen edellyttää sitä, että kohde on merkittävästi huonompi mitä ostaja on perustellusti voinut kohteelta edellyttää. Kyse on merkittävyyskynnyksen arvioinnista – milloin asunnossa olevan poikkeaman voidaan katsoa olevan sillä tavoin merkittävä, että se oikeuttaa ostajaa esittämään vaatimuksia virheen johdosta.<sup>165</sup> Virheelle on asetettu tietty toleranssiraja, jonka johdosta ostaja ei voi oikeudellisesti menestyksekkäästi virheenä vedota merkitykseltään vähäisiin

---

<sup>164</sup> *Keskitalo* 2012, s. 210.

<sup>165</sup> *Keskitalo* 2012, s. 211.



poikkeamiin.<sup>166</sup> Tosin asunnossa voi olla sinänsä vaikutuksellisia vikoja ja puutteita, jotka olisivat vaikuttaneet kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin, mutta eivät ole kuitenkaan riittäviä täyttämään salaisen virheen korotettua sietokynnystä. Salaisen virheen niin sanottujen yleisten edellytysten täyttyminen ei siten ole tae säännöksen soveltamiseksi.<sup>167</sup> Vähäisistä virheistä puhuminen salaisen virheen yhteydessä on jokseenkin harhaanjohtavaa, kun virheet eivät useinkaan ole vähäisiä laatuvirheissä tyypillisesti ymmärretyllä tavalla; ne eivät vain ole salaisessa virheessä edellytetyllä tavalla merkittäviä. *Ståhlberg* onkin osuvasti kuvaillut salaisen virheen arviointia toteamalla että *se, kuinka suuri poikkeaman tulee olla, on salaisen virheen ydinkysymys*.<sup>168</sup>

Koska merkittävyyden arviointi perustuu kokonaisharkintaan, ei ole tarkoituksenmukaista tarkastella yksittäisiä vikoja ja puutteita toisistaan irrallisina. Näin ollen sinänsä vähäisetkin poikkeamat voivat johtaa merkittävyyskynnyksen ylittymiseen, mikäli niitä on riittävästi.<sup>169</sup> Näkemys on perusteltu. Ostajan vastattavaksi voisi muutoin koitua runsaasti lisäkustannuksia virheiden johdosta, joiden osalta hän ei voisi vaatia myyjältä hyvitystä. Kun vähäisten vikojen kumuloitumista on tarkasteltu vaikutuksellisen virheen näkökulmasta, on kumuloinnin katsottu edellyttävän poikkeuksellisen suuren määrän vähäisiä virheitä.<sup>170</sup> Katsoisin saman periaatteen pätevän myös silloin, kun kumulointia arvioidaan salaisen virheen näkökulmasta.

### 4.3.2 Haitta asumiselle ja terveydelle

Asumiskelpoisuus on ollut selkein kriteeri salaisen virheen arvioinnissa. Asunnon on kuntosaa ja varustuksensa puolesta oltava asumiskelpoinen, ellei muusta ole osapuolten välillä sovittu. Ostajan ei tarvitse varautua asunnon käytettävyyteen olennaisesti vaikuttaviin puutteisiin.<sup>171</sup> Jos asunto on salaisesta viasta tai puutteesta johtuen asumiskelvoton, on se lähtökohtaisesti jo tällä perusteella merkittävästi huonompi mitä ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää.<sup>172</sup> Esimerkiksi kosteusvauriosta aiheutunut

---

<sup>166</sup> *Koskinen* 2004, s. 86. *Simonen* toteaa, että salainenkin virhe voi olla vähäinen, eikä siten oikeusseuraamuksia aiheuttava (*Simonen* 2000, s. 61).

<sup>167</sup> *Ståhlberg* 1999, s. 1050–1051.

<sup>168</sup> *Ståhlberg* 1999, s. 1049.

<sup>169</sup> *Kyllästinen* 2012, s. 779 ja *Ståhlberg* 1999, s. 1051.

<sup>170</sup> Ks. *Palo – Linnainmaa* 2002, s. 135. Samoin *Niemi* 2002, s. 293.

<sup>171</sup> *Koskinen* 2004, s. 89.

<sup>172</sup> *Ståhlberg* 1999, s. 1052.

terveyshaitta on jo sellaisenaan johtanut salaisen virheen toleranssirajan ylittymiseen; *Koskisen* mukaan terveyshaittaa ei tarvitse asumiskäyttöön tarkoitettussa asunnossa sietää missään olosuhteissa.<sup>173</sup>

Sen sijaan *Hoffrén* pitää esitettyä näkemystä ongelmallisena. Salainen virhe määritellään merkittäväksi poikkeamaksi siitä tasosta, mitä ostaja on kohteelta perustellusti voinut edellyttää. Poikkeaman merkittävyyttä ei kuitenkaan voida arvioida irrallisena siitä tasosta, millainen ostaja on kohteen voinut otaksua olevan saamiensa tietojen ja omien havaintojensa perusteella. Ostaja on esimerkiksi voinut tehdä kaupan sinänsä kosteus- tai homevauriosta tietoisena, mutta kaupan teon jälkeen vaurio osoittautuukin oletettua suuremmaksi.<sup>174</sup> Voiko virhettä tällöin pitää merkittävänä? Vaikka vaurioista aiheutuisikin terveyshaittaa, ei tällaista poikkeamaa välttämättä voida pitää merkittävänä. Vaikka kohde olisi erittäin huonossa kunnossa, ei poikkeama ole merkittävä, jos kohde poikkeaa siltä edellytetystä tasosta vain vähäisesti. Vaikka terveyshaitta myöhemmin todettaisiinkin, on ostajan haasteellista näyttään toteen, että kohde olisi sen perusteella merkittävästi poikennut ostajan perustelluista odotuksista, kun sen ilmeneminen oli jossain määrin ennustettavissa. KVL dnro 96/81/1822 kuvastaa mainitun kaltaista tilannetta.

Tapauksessa oli kyse rivitaloasunnon kaupasta. Kauppakirjan ehdon mukaan ostaja teetti omalla kustannuksellaan hometutkimuksen ja jos homevaurioita esiintyi, ostaja sitoutui olemaan vaatimatta myyjältä korvauksia. Ostaja kuitenkin vaati ilmenneen vaurion perusteella korvausta korjaus- ja uusimiskustannuksista vajaat 6.387 euroa. Koska ostaja oli sitoutunut vastaamaan homevaurioista ja koska niistä riippumattomat korjauskustannukset jäivät ilmeisen vähäisiksi, lautakunta ei katsonut asunnon olleen merkittävästi huonompi kuin ostaja oli perustellusti voinut edellyttää. Näyttämättä oli jäänyt, että myyjä olisi tiennyt sovittua laajemmasta vauriosta, jolloin kyseessä oli sovittua laajemmalta osalta piilevä virhe.

Tapauksessa ei käsitelty terveyshaittaa, mutta vastaava tilanne voisi tällöinkin olla kyseessä. Huomiota tapauksessa tulee kiinnittää myös sopimuksenvastaisuuden ja salaisen virheen rajanvetoon. Ostaja on voinut tehdä kaupan terveyshaitasta tietoisena tai

---

<sup>173</sup> *Koskinen* 2004, s. 94.

<sup>174</sup> *Hoffrén* 2013, s. 125.

kuten tapauksessa, tietoisena homevauriosta. Virhe voi olla salainen vain niin sanotun sovitun vaurion ylittävältä osalta, jolloin niitä tulee arvioida itsenäisesti.<sup>175</sup>

*Hoffrénin* toteamusta siitä, ettei terveyshaitta sellaisenaan ole riittävä ylittämään merkittävyyskynnystä koska terveyshaitat puhkeavat ihmisillä yksilöllisesti, ja salaisen virheen tunnusmerkistöä tulisi arvioida objektiivisin perustein, on syytä kommentoida.<sup>176</sup> Terveyshaitan arvioinnissa ei lähtökohtana ole ostajien oireilu tai muutoinkaan henkilökohtaiset olosuhteet, vaan olennaista on rakennuksesta löydyntynyt mikrobikasvusto ja mikrobien ja niiden aineenvaihduntatuotteiden pääsy sisäilmaan. Rakennuksessa voi olla terveyshaitta, vaikka asukkaiden ei olisi osoitettu kärsivän minkäänlaatuisista oireista. Tällöin ylipäänsä ihmisten subjektiivisen alttiuden arviointi toissijaista. Selvää kuitenkin on, että oireilulla on sijansa virheen merkittävyyden arvioinnissa ja kun näin on, oireilu on ollut osa kokonaisarviointia; yksinään sen perusteella ei merkittävyyskynnys missään käsitellyistä tapauksista ole ylittynyt.<sup>177</sup>

Seuraavassa Vaasan HO:n kiinteistökauppaa koskevassa ratkaisussa nro 93 23.2.2016 dnro S 15/575 oli kyseessä salainen virhe. Hovioikeuskäytännössä salaisen virheen perusteluissa on useasti viitattu asumis- tai terveyshaittaan, eikä tämä poikkea linjasta. Tapauksessa virhe oli poikkeuksellisesti jo mikrobivaurion, ja siitä aiheutuneen terveyshaitan perusteella katsottu merkittäväksi.

Kauppan kohteena oli 220.000 euron kauppahinnalla ostettu kiinteistö asuinrakennuksineen. Kiinteistöllä sijaitsi 1970 rakennettu omakotitalo. Rakennuksessa oli ennen kaupan tekoa tehty kuntotarkastus. Kiinteistö myytiin asumiskäyttöön ja sitä oli markkinoitu hyväkuntoisena. Tapauksessa HO katsoi käräjäoikeuden tavoin, että kiinteistössä sittemmin todettua mikrobivauriota oli pidettävä virheenä, ja että sen nojalla oli tullut näytetyksi, että kiinteistö oli poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voitiin kauppahinta ja muut olosuhteet huomioiden perustellusti edellyttää. HO totesi, että kyse oli salaisesta virheestä, ja totesi virheen olleen myös MK 2:17.2 momentissa tarkoitettulla tavalla olennainen. HO pysytti käräjäoikeuden tuomion perusteluineen, ja kauppa purettiin ostajien vaatimuksesta.

---

<sup>175</sup> Koskinen 2004, s. 115.

<sup>176</sup> Hoffrén 2013, s. 125.

<sup>177</sup> Samoin esim. Rovaniemen HO nro 612 27.6.2008 S 07/724. Oireiluun liittyvästä näyttö- ja syyteyhteysproblematiikasta edellä jaksoissa 3.2.1 ja 3.2.2.

Ratkaisussa keskeisessä asemassa todistelun kannalta oli tavarantarkastuskertomus, jota käytettiin terveyshaitan perustelemisessa varsin seikkaperäisesti. Tapauksessa eri puolilta alapohjaa ja ulkoseinärakenteen alaosaan otetuista lukuisista materiaalinäytteistä oli työterveyslaitoksen laboratoriotutkimuksissa tunnistettu kosteusvaurioindikaattorimikrobeja, jotka analyysivastauksen perusteella viittasivat suurimmalta osin vahvasti kosteus- ja mikrobivaurioon. Analyysivastauksen johtopäätöstä tukivat myös alapohjasta mitatut kosteusolosuhteet. Käräjäoikeus, eikä sittemmin hovioikeuskaan, nähnyt syytä epäillä tuloksia. Tapauksessa ei todisteena ollut terveysviranomaisen kannanottoa rakennuksessa asumiseen liittyvistä terveydellisistä riskeistä, jota on etenkin uuden asumisterveysasetuksen ja ennakkoratkaisun 2015:58 myötä pidetty merkityksellisenä seikkana asumishaitan arvioinnissa. Tosin tapauksessa sillä ei olisi ollut vaikutusta lopputulokseen, kun asumis- ja terveyshaitasta ei muutoinkaan jäänyt varteenotettavaa epäilyä.

Ratkaisun perusteluista ilmenee, ettei olennaista terveyshaitan toteennäyttämiseksi ole vain kosteusvaurioindikaattorien löytyminen asunnon rakenteista, vaan ratkaisevaa on nimenomaisesti mikrobien ja niiden aineenvaihduntatuotteiden pääsy sisäilmaan.<sup>178</sup> HO katsoi toteennäytetyksi tavarantarkastuskertomuksesta ilmenevin tavoin sen, että vaurioituneista rakenteista on ilmayhteys sisätiloihin. Lattian ja seinän liitoskohdat eivät olleet tiiviitä, joista mikrobien aineenvaihduntatuotteet olivat päässeet sisäilmaan. Tapauksessa ei ollut suoritettu sisäilmatutkimusta. Merkittävyysarvioinnissaan HO otti huomioon myös sen, miten ostajat olivat oireilleen asumisaikanaan. Puutteen voidaan näiltä osin tosin pitää sitä, ettei terveysongelmista ollut esitetty lääkärintodistusta. Vaikka tieteellisellä tasolla mikrobivaurioiden aiheuttamat terveydelliset haitat ovatkin vielä selvittämättä, ei ratkaisua voi mielestäni perustaa ainoastaan ostajien kertomuksiin tapauksessa, jossa edes sisäilmatutkimusta ei ollut suoritettu.

Vastaavasti myös Rovaniemen HO:n ratkaisussa nro 407 15.5.2006 dnro S 05/846, jossa toteennäytetty terveyshaitta yksinään riitti täyttämään merkittävän poikkeaman tunnusmerkistön. Tapauksessa oli kyse vuonna 1954 rakennetusta ja vuonna 1981 peruskorjatusta omakotitalokiinteistön kaupasta. Talossa oli kaupan teon jälkeen

---

<sup>178</sup> Ks. *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 376.

ilmennyt laajoja lahovaurioita, ja terveystarkastaja oli lausunnossaan todennut asunnon olevan selvästi terveydelle haitallinen. HO totesi salaisen virheen tunnusmerkistön täyttymisen edellyttävän sitä, että kaupan kohde poikkeaa merkittävästi rakennuksen tyypillisestä laatutasosta, ja jatkoi terveystarkastajan olevan tällainen tunnusmerkistön täyttävä poikkeama. Laatuvirheestä aiheutuva terveystarve sekä korjauskustannukset huomioiden HO lausui rakennuksen poikenneen kunnoltaan merkittävästi siitä laatutasosta, jota samankaltaisilta kiinteistöiltä voidaan perustellusti odottaa. HO totesi kaupan kohteessa olleen salainen virhe kaupantekohetkellä.

Itä-Suomen HO:n ratkaisussa nro 492 11.8.2016 dnro S 16/117 kiinteistö ei ollut asumiskelpoinen kaupan teon jälkeen ilmenneiden mikrobivaurioiden vuoksi. Tällä perusteella HO, toisin kuin käräjäoikeus, katsoi kiinteistön poikenneen salaisen virheen vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä ostajat olivat perustellusti voineet myydyn kaltaiselta kiinteistöltä kauppahinta ja muut olosuhteet huomioiden edellyttää. HO hylkäsi käräjäoikeuden tuomion ja tuomitsi hinnanalennusta lähes puolet kauppahinnan suuruudesta.

Kaupan kohteena oli tontti, jolla sijaitti vuonna 1946 rakennettu päärakennus ja vuonna 1978 rakennettu lisärakennus. Kauppahinta oli 154.000 euroa. Ennen kaupan tekoa kiinteistössä oli suoritettu kuntotarkastus/homekoiratutkimus. Kun ostajien ei tapauksessa katsottu laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan ja siten menettäneen oikeuttaan vedota väitettyihin virheisiin, arvioitavaksi tuli, oliko kiinteistössä laatuvirhe. Kuntotarkastuksessa/homekoiratutkimuksessa oli silikonisauman osalta havaittu selvä rako rakenteeseen, jonka myös homekoira oli merkinnyt. Tarkastuksessa ei ollut kuitenkaan todettu tai yksilöity kosteus- tai muitakaan vaurioita, joiden perusteella ostajalla olisi ollut syytä epäillä rakennuksen asumiskelpoisuutta. Tapauksessa alapohjan ja kellarin päällä olevan välipohjan purueristeestä otetuista mikrobinäytteistä oli löydetty lukuisia, asumisterveysoppaassa kosteusvaurioon viittaaviksi indikaattorimikrobeiksi luokiteltavia mikrobilajeja. Sen sijaan yläpohjan lahovaurioiden osalta kiinteistössä ei katsottu olleen salaista virhettä, kun HO katsoi jääneen näyttämättä, että niistä aiheutuisi terveystarve.

Ottaen huomio kiinteistön kunnosta ennen kaupan tekoa saadut tiedot ja kuntotarkastuksen/homekoiratutkimuksen havainnot, oli ostajilla oikeus olettaa kohteen soveltuvan asumiskäyttöön. Mikrobivaurioista aiheutuneen terveystarkastajan vuoksi

rakennusta ei voinut käyttää asumistarkoitukseen ennen virheiden korjaamista. Koska kiinteistöä ei voitu käyttää siihen tarkoitukseen mihin se oli ostettu, poikkesi se salaisen virheen vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä oli voitu kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Ostajalla oli oikeus hinnanalennukseen salaisen virheen perusteella.

Katsoakseni tapauksessa terveyshaitta olisi jo yksinään ollut sellainen virhe, jonka perusteella kiinteistö poikkesi laadultaan merkittävästi siitä, mitä ostajat olivat perustellusti voineet edellyttää. Kuten tyypillisesti mikrobivaurioituneissa rakennuksissa, terveyshaitan toteaminen perustuu pitkälti asumisterveysohjeen, nytemmin asumisterveysasetuksen, mukaisista mikrobitutkimuksista saatujen tulosten tulkintaan. Tällöin joko toimenpiderajat ovat ylittyneet tai tulokset osoittavat, että rakennuksesta on löytynyt kosteusvauriosta indikoivia mikrobilajeja. Kuten tapauksessa, vaurion toteennäyttämässä ja arvioinnissa eivät mikrobipitoisuudet sinänsä ole ratkaisevassa asemassa. Tulokset voivat viitata vaurioon silloinkin, kun mikrobeja on niukasti, mutta lajistossa esiintyy kosteusvaurioindikaattoreina pidettäviä mikrobeja.<sup>179</sup>

Syy-yhteyden, ja siten myös terveyshaitan osalta käräjäoikeus olisi hylännyt kanteen; se katsoi jääneen näyttämättä, että mikrobivauriolla oli yhteys sisäilmaan, ja että siitä olisi aiheutunut terveyshaittaa. HO päätyi päinvastaiseen kantaan, perustellusti. Tapauksessa ei ollut suoritettu sisäilman mikrobimittauksia. Sitä on toisinaan pidetty puutteena, etenkin jos syy-yhteyttä ei ole pyritty näyttämään toteen muilla tavoin. Kuitenkin tapauksessa, jossa asiantuntijat olivat yhtä mieltä siitä, että mikrobit voivat kulkeutua rakenteiden läpi huoneilmaan asuintiloissa vallitsevan alipaineen seurauksena, ei puuttuvia sisäilman mikrobimittauksia, niihin liitetyt epävarmuustekijät huomioiden, ollut pidettävä puutteena. Kuten terveystarkastajakin oli raporttiinsa kirjannut, tapauksessa alapohjan purueristeen mikrobivauriolla katsottiin olleen ilmayhteys sisätiloihin, ja siten kyse oli terveyshaitasta. Lisäksi tapauksessa suoritettu merkkisavukoe kertoi osaltaan siitä, että kellarista oli ilmayhteys sisätiloihin.

Tapauksessa on syytä kiinnittää huomiota mikrobivaurion sijainnin vaikutusta siihen, katsotaanko virhettä alkujaankaan merkittäväksi sekä sen arviointiin, voisiko kyseessä olla terveyshaitta. Tapauksessa yläpohjan lahovaurio oli sinänsä riidaton seikka.

---

<sup>179</sup> Ks. Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 8/2016, s. 8–9.

Rakennuksessa olleen painovoimaisen ilmanvaihdon seurauksena mikrobin pääsyä huoneilmaan ei pidetty todennäköisenä vaihtoehtona. Yläpohjan vaurioiden osalta HO katsoi salaisen virheen edellytysten jääneen täyttymättä, koska niillä ei HO:n näkemyksen mukaan ollut vaikutusta asumiseen tai kiinteistön käyttöön muutoinkaan. Tähän on todettava, että vaikka kyseessä eivät olleetkaan varsinaiset asuintilat, ostajat olivat perustellusti voineet edellyttää, että niitä voitiin hyödyntää tilalta edellytetyllä tavalla. Ullakkotiloja ei tyypillisesti hyödynnetä asumiskäyttöön, mutta ostajan on halutessaan voitava käyttää ullakkoa esimerkiksi tavaroiden säilömiseen taikka varastointiin ilman terveysriskiä.<sup>180</sup> Kuten ratkaisun perusteluista ilmenee, tällä seikalla ei kuitenkaan ollut lopputuloksen kannalta mainittavaa merkitystä.

#### **4.4 Olennainen virhe**

##### **4.4.1 Yleistä olennaisuudesta ja kaupan purun edellytyksistä**

MK 2:17 §:n 2 momentista ilmenevin tavoin ostajalla on olennaisen virheen perusteella oikeus purkaa kauppa. Vastaavasti AsKL 6:16 §:n 3 momentissa, jonka mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. MK:n perustelujen mukaan virheen olennaisuutta on arvioitava sen kokonaismerkityksen perusteella. Jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä toisaalta voida korjata kohtuullisessa ajassa kohtuullisin kustannuksin, virhettä on pidettävä olennaisena.<sup>181</sup> AsKL:n esitöissä lisäksi todetaan, että muun seurauksen kohtuullisuutta arvioitaessa tulee erityisesti ottaa huomioon mahdollisuus virheen korjaamiseen, ja korvata siitä ostajalle aiheutuneet kustannukset. Käytännössä kaupan purkaminen tulee ajankohtaiseksi, jos virhettä ei voida oikaista ilman olennaista haittaa, eikä hinnanalennusta voida virheen merkityksen vuoksi pitää riittävänä seurauksena.<sup>182</sup> Kaupan purkaminen tulee kyseeseen vasta viimesijaisena vaihtoehtona, kun hinnanalennus ei vaikuta enää kohtuulliselta seuraamukselta. Tällöin kaupan kohde poikkeaa virheen johdosta niin olennaisesti, ettei ostajaa voida velvoittaa pysymään kaupassa.<sup>183</sup>

---

<sup>180</sup> Ks. Helsingin HO nro 1352 15.5.2008 dnro S 06/955.

<sup>181</sup> HE 120/1994, s. 51.

<sup>182</sup> HE 14/1994, s. 136.

<sup>183</sup> Koskinen 2004, s. 215.

Olennaisuuden arviointiin on liitetty myös sen tarkastelu, miten tieto sopimusrikkomuksesta olisi vaikuttanut sopimuksentekohetkellä. Välttämättömänä edellytyksenä sopimuksen purkamiselle on pidetty sitä, ettei ostaja virheestä tietoisena olisi ryhtynyt kauppaan edes alennettuun hintaan.<sup>184</sup> Tämän oikeuskirjallisuudessa esitetyn kannan on KKO ratkaisussaan 2015:58 vahvistanut toteamalla sen olevan lähtökohta arvioitaessa purkamisen edellytyksiä.

Olennaisuuskynnys on huomattavasti korkeampi kuin merkityksellisyys- tai merkittävyyskynnys. Kynnys on kiinteistön kaupassa korkeammalla kuin irtaimen, eli esimerkiksi käytetyn asunnon kaupassa.<sup>185</sup> Vasta kun merkittävyyskynnys on ylitetty ja kohteessa on todettu virhe, voidaan ryhtyä arvioimaan virheen olennaisuutta. Olennaisuuden arvioinnissa ei siis asiallisesti ole kyse enää siitä, onko kohteessa virhettä; sen olemassaolo on todettu jo silloin, kun virhe on todettu merkittäväksi.<sup>186</sup> Virheen olennaisuus on riippuvainen yksittäisen kaupan olosuhteista, osapuolista ja edellytyksistä. Tällöin seikkaperäisiä kriteerejä siihen, milloin virheen on olennainen, on varsin hankala esittää. Olennaisuusarvioinnissa tulee huomioida kiinteistön laatu ja käyttötarkoitus. Epäilemättä virhettä mitä suuremmalla todennäköisyydellä tulisi pitää olennaisena, kun asumistarkoitukseen ostetun rakennuksen käyttö ei ole mahdollista ilman mittavia korjaustoimia.<sup>187</sup> *Hoffrén* on esittänyt virheen olevan aina olennainen, kun asumistarkoitukseen ostetun rakennuksen käyttö asumisen estyy pysyvästi.<sup>188</sup>

Vaikka kaupan purkamisessa onkin ensisijaisesti kyse ostajan oikeussuojasta – virheen arvioinnissa on lähtökohtana virheen merkitys ostajalle – ei se tarkoita sitä, etteikö myyjän intressejä otettaisi arvioinnissa lainkaan huomioon. MK:n perusteluissa on todettu, ettei arviointia tule tehdä vain ostajan käsityksen mukaan, vaan objektiivisin perustein.<sup>189</sup> Purkamiskynnystä on syystäkin pidetty korkeana, se on varsin raskas seuraamus myyjälle vaikuttaen koko asunnonvaihtoketjuun.<sup>190</sup> Erityisesti kiinteistön kaupassa tulee huomioida kaupan purun vaikutukset myyjän talouteen, ja olosuhteet

---

<sup>184</sup> *Hoffrén* 2013, s. 234.

<sup>185</sup> *Niemi* 2016, s. 307. Kiinteän omaisuuden luovutusten osalta tavanomaista korkeammalle asetettua olennaisuuskynnystä on perusteltu eduilla, joihin luovutuksen purkautuminen vaikuttaa (*Taxell* 1972, s. 217 ja *HE* 1994/120, s. 61).

<sup>186</sup> *Hoffrén* 2013, s. 123.

<sup>187</sup> *Niemi* 2016, s. 308.

<sup>188</sup> *Hoffrén* 2013, s. 233.

<sup>189</sup> *HE* 120/1994, s. 51.

<sup>190</sup> Ks. *HE* 14/1994, s. 42.



muutoinkin. *Niemi* on perustellusti todennut, että purkamisen aiheuttama kohtuuttomuus myyjälle voidaan ottaa olennaisuusarvioinnissa huomioon.<sup>191</sup> Myyjää suojatessa ei kuitenkaan saisi unohtaa ostajaa, kenen oikeussuojasta kaupan purussa lähtökohtaisesti on kyse. Purun edellytysten arvioinnissa onkin ennen kaikkea kyse tasapainon löytämisestä ostajan ja myyjän suojaamisen välillä.

Tuoreessa ratkaisussa KKO 2016:47 oli aineellisesti kyse kiinteistön kaupan purusta, asiallisesti väittämistaakasta. Kanne oli HO:ssa perustunut siihen, että rakennuksen alapohjassa oli ollut laajoina kosteus- ja homevaurioina ilmennyt laatuvirhe, joka oli kanteen mukaan aiheutunut siitä, että maakosteus oli päässyt liian hienon perustushiekan vuoksi kapillaarisesti nousemaan betonilaatan läpi lattiapinnoitteeseen. HO olisi hyväksynyt purkuvaatimuksen sillä perusteella, että laatuvirhe oli keittiön lattiaan puhkaistu maaperään ulottuva aukko, josta aiheutui terveyshaittana pidettävää mikrobirasitusta huoneilmaan, 2-1 äänestyksen jälkeen. Tuomio oli asiallisesti oikea, mutta väittämistaakkaa koskevien säännösten vuoksi KKO kumosi HO:n päätöksen kaupan purkamisesta ja hylkäsi kanteen, kun kantaja ei ollut vedonnut aukkoon kanteensa perusteena.

Kanne on osattava muotoilla, ja ennen kaikkea perustella oikein. Väittämistaakkaa pidetään siviiliprosessin kulmakivenä ja sen laiminlyönti johtaa siihen, ettei sinänsä selvästä virheestä voi seurata olla kaupan purkua tai muutakaan seuraamusta. Laiminlyönti poistaa virheeltä sen vaikutukset, kuten tapauksessa kävi; ostajat eivät olleet vedonneet lattiassa olleeseen aukkoon tai sen merkitykseen mikrobivaurioiden aiheuttajana kanteensa perusteena, ja kärsivät vahinkonaan laiminlyönnistä aiheutuneet seuraukset.<sup>192</sup>

#### **4.4.2 Korjauskustannukset ja asumiskelpoisuus**

KKO on tuoreessa ratkaisussaan KKO 2015:58 linjannut kiinteistökaupan purkuun liittyviä seikkoja. Ratkaisu on merkittävä, koska uuden MK:n, sen enempää kuin

---

<sup>191</sup> *Niemi* 2016, s. 309.

<sup>192</sup> Ks. ratkaisun perustelujen kohdat 20., 22. ja 25. Vaikka väittämistaakkaa on pidettävä yhtenä siviiliprosessuaalisista peruspilareista, ei siihen ole tämän tutkimuksen puitteissa mahdollista syventyä perusteellisemmin.

asuntokauppalainkaan voimassaoloajalta ei ennen kyseistä tuomiota ole ennakkoratkaisua, jossa KKO olisi arvioinut kiinteistökaupan purun edellytyksiä. Tämä osaltaan myös kuvastaa sitä, kuinka poikkeuksellinen toimenpide kaupan purkamisen on.<sup>193</sup> Kaupan purkamiseen liittyvä oikeuskäytäntö on muutoinkin varsin vakiintumatonta, hyvinkin samankaltaisissa tapauksissa yhdessä tuomioistuimessa on katsottu purun edellytysten täyttyvän ja toisessa jääneen täyttymättä.<sup>194</sup> Se toisaalta kuvastaa myös siitä, kuinka tapauskohtaista arviointi on, ja miten haasteellista on asettaa yleispäteviä mittapuita olennaisuuden täyttymisen arviointiin.<sup>195</sup>

Tapauksessa oli kyse vuonna 2011 tehdyllä kauppakirjalla ostetusta kiinteistöstä, jolla sijaitti vuonna 1955 rakennettu asuinrakennus. Kohteen kauppahinta oli 68.000 euroa. KKO katsoi, että alapohjan ja pesutilojen kosteusvauriot olivat laadultaan sellaisia, että kiinteistön käyttö asumistarkoitukseen ja rakennuksen vaurioitumisen jatkumisen estäminen edellyttivät virheiden korjaamista ilman aiheetonta viivytystä. Virheiden korjauskustannukset olivat suuruusluokaltaan merkittävät ja olennaisesti suuremmat verrattuna siihen, mitä ostaja oli voinut kauppaa tehtäessä otaksua joutuvansa maksamaan rakennuksen korjauskuluina. Alapohjan vaurioiden osalta korjauskustannusten määrästä vallitsi osin epävarmuus, mikä ei kuitenkaan korjausten välttämättömyys ja kustannusten vaikea arvioitavuus huomioiden voinut rajoittaa ostajan oikeutta kaupan purkamiseen. Tämän vuoksi, ja ottaen huomioon myös suuriin korjauskustannuksiin liittyvät epävarmuustekijät KKO katsoi, että kaupan kohteen virhettä on pidettävä maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla olennaisena. Kauppa purettiin A:n vaatimuksesta.

Ratkaisussaan KKO on tukeutunut terveysviranomaisen kannanottoon rakennuksessa asumiseen liittyvistä terveydellisistä riskeistä. Tätä on pidettävä jokseenkin erikoisena, kun terveystarkastaja ei ollut vierailut kiinteistöllä, eikä siten tehnyt mittauksia terveydelle haitallisten mikrobien varalta. Lausunnon luotettavuutta on pidettävä vähintäänkin kyseenalaisena. Tapauksessa ei ollut muutoinkaan esitetty näyttöä rakennuksen terveyshaitoista tai siellä esiintyneistä sisäilmaongelmista.

---

<sup>193</sup> Korkeaa purkamiskynnystä on perusteltu muun ohella kiinteistön omistussuhteiden selkeyden ja varmuuden turvaamisella (*Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 169).

<sup>194</sup> Ks. Rovaniemen HO nro 612 27.6.2008 S 07/724 vrt. Turun HO nro 1536 8.7.2008 S 07/1280.

<sup>195</sup> *Hoffrén* 2009a, s. 10.

Pääsääntöisesti ei muutoinkaan ole perusteita tuomita korvauksia vain sillä perusteella, että kunnan terveystarkastajan lausunnon mukaan asunnossa on asumisterveysasetuksen mukainen terveyshaitta, vaikka se osaltaan voi indikoida terveyshaitan olemassaolosta.<sup>196</sup> Terveystarkastaja perustaa lausuntonsa TervSL:n 1 §:n, jolloin jo pelkkä riski terveyshaitasta täyttää tunnusmerkistön. Rakenteissa havaittu mikrobikasvusto ei kuitenkaan kerro vielä mitään syy-seuraussuhteista kasvuston ja sisäilman, sekä sisäilman ja oireilun välillä. Riittävänä selvityksenä terveyshaitasta ei näin ollen voida pitää terveystarkastajan lausuntoa, etenkin ajalta ennen uuden asumisterveysasetuksen voimaantuloa. Tällöin kunnan terveydensuojeluviranomaisten apuna käytettävillä, niin kutsutuille ulkopuolisille asiantuntijoille, kuten kuntotutkijoille ja sisäilma-asiantuntijoille, ei ollut asetettu pätevyysvaatimuksia. Tämän johdosta heidän kykynsä arvioida kosteus- ja homevaurioista johtuvia tekijöitä ja rakennuksen mikrobiologisia olosuhteita voitiin kyseenalaistaa, asunnossa epäiltyä terveyshaittaa saattoi käytännössä tutkia kuka tahansa. Sosiaali- ja terveysministeriön uuden asumisterveysasetuksen kenties tärkein uudistus olikin pätevyysvaatimusten täsmentäminen.<sup>197</sup> Sen myötä ulkopuoliselta asiantuntijalta edellytetään asetuksessa määritellyä pätevyyttä terveyshaittaa aiheuttavien kemiallisten, fysikaalisten ja biologisten tekijöiden selvittämiseksi. Vaatimusten täsmentämisen ja ennakkoratkaisun KKO 2015:58 myötä terveystarkastajan lausunnoille voidaan antaa entistä suurempaa painoarvoa, joka etenkin hovioikeuskäytännössä on ollut vakiintumatonta.

Kauppan purkuun liittyvissä kiinteistökauppariidoissa on kyse siitä, voidaanko kyseessä oleva virhettä pitää *olennaisena* MK:ssa tarkoitetun mukaisesti. Korjauskustannusten ja kauppahinnan välisen suhteen merkityksestä on annettu hyvin vaihtelevia kannanottoja. Toisaalta on esitetty, että virhe voidaan katsoa olennaiseksi ja kaupan purkaminen mahdolliseksi vain, kun korjauskustannukset ovat suuruudeltaan yli 40 prosenttia kauppahinnasta.<sup>198</sup> Kaupan purkuun päätyneissä HO:n ratkaisuihin ovat suuret korjauskustannukset suhteessa kauppahintaan olleet merkittävin virheen olennaisuuden puolesta puhuva perustelu, ja purkaminen on pääsääntöisesti edellyttänyt

---

<sup>196</sup> Ks. Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 378. Samoin Ståhlberg 1999, s. 1055.

<sup>197</sup> Ks. asumisterveysasetus 21 §.

<sup>198</sup> Ks. Palo – Linnanmaa 2002, s. 290.

korjauskustannusten suuruusluokan olevan vähintään 30–40 prosenttia kauppahinnasta.<sup>199</sup>

Kiinteiden arviointikriteerien asettaminen on saanut osakseen myös kritiikkiä ja onkin esitetty, että korjauskustannusten suhde kauppahintaan tulisi olla vain yksi arviointiin vaikuttava tekijä, eikä yksin sen perusteella voisi arvioida virheen olennaisuutta.<sup>200</sup> Vastaavasti totesi KKO tapauksessa 2015:58. Kiinteistökaupan purkamisen edellytyksiä ei voida arvioida yksinomaan tarkastelemalla virheen korjauskustannuksia suhteessa kauppahintaan ja kiinteiden prosenttirajojen asettaminen, kuten HO:n noudattama vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta, voisi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen. Vastaavasti ratkaisussa KKO 2009:39. Tapauksessa tosin oli kyse virheen vaikutuksellisuuden arvioinnista, mutta KKO:n kanta korjauskustannusten suhteen on verrannollinen käsiteltävänä olevaan tapaukseen. Siinä KKO totesi, ettei korjauskustannusten suhde kauppahintaan ole ratkaisevassa asemassa virheen merkityksen arvioinnissa. Tämän sijaan huomiota tulisi kiinnittää virheen merkitykseen kiinteistön käyttämisen kannalta.

Tapauksessa 2015:58 kiinteistön vaurioiden korjauskustannuksista vallitsi osin epävarmuus, mutta KKO totesi korjauskustannusten olevan joka tapauksessa merkittävät ollessaan suuruusluokaltaan HO:n arvioimat 20.000 euroa, eli noin 29 prosenttia kauppahinnasta. Ennakkoratkaisu tulee jatkossa vaikuttamaan, ja on osaltaan vaikuttanutkin MK:n soveltamiskäytäntöön kaupan purkamisen osalta.<sup>201</sup> Ratkaisun perustelujen nojalla kiinteistökaupan purkamiskynnys näyttäisi madaltuneen sitä edeltäneeseen oikeuskäytäntöön nähden. Tapauksen arvioinnissa ei voi kuitenkaan olla kiinnittämättä huomiota siihen seikkaan, että ostaja oli toissijaisesti vaatinut hinnanalennusta vasta KKO:ssa, joka jätettiin tutkimatta liian myöhään esitettynä. Siten on mahdollista, että KKO on huomioinut tämän kohtuusnäkökulman ja päätenyt kaupan purkamiseen, kun hinnanalennuksen tuomitseminen ei ollut enää mahdollista.

---

<sup>199</sup> Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 239, 277. Ks. Rovaniemen HO:n ratkaisu nro 407 15.5.2006 S 05/846, jossa linjaa noudattaen perusteli virheen olennaisuutta korjauskustannuksilla, jotka olivat arvioilta 40 prosenttia kauppahinnasta.

<sup>200</sup> Ks. esim. Hoffrén 2009a, s. 12 ja Kyllästinen 2010, s. 220.

<sup>201</sup> Ks. Helsingin HO 7.9.2016 nro 1271 dnro S 15/2309 ja Helsingin HO 20.1.2016 nro 69 dnro S 15/520.

Haastavia rajanveto-ongelmia tulee vastaan tapauksissa, joissa kiinteistöä ei voi virheen vuoksi käyttää asumiseen, mutta asumiskelpoisuus on mahdollista saavuttaa korjaamalla. Millaista korjaamiseen käytettyä aikaa tai millaisia kustannuksia on pidettävä sillä tavoin kohtuullisina, ettei virheen voisi katsoa ylittävän olennaisuuskynnystä?<sup>202</sup> Korjauksiin käytettävän ajan tai siitä aiheutuvan haitan kohtuullisuutta ei ole oikeuskirjallisuudessa juuri arvioitu, ja mittapuiden asettamista on vaikeuttanut se, että KKO on vasta hiljattain antanut uuden MK:n voimassaoloajalta ensimmäisen kaupan purkua koskevan ennakkoratkaisunsa. Ratkaisussa KKO 2015:58 on korjauskustannusten osalta todettu virheen olennaisuutta puoltavana tekijänä se seikka, että korjauskustannuksiin liittyy varteenotettava riski siitä, että ne nousevat kohtuuttomiksi siihen nähden, mihin ostajan voidaan perustellusti arvioida varautuneen.<sup>203</sup> Toisaalta tyyppitilanteessa korjauskustannukset ovat suuruudeltaan joka tapauksessa merkittäviä, jolloin mahdollinen kauppahinnan alennuskin olisi luonnollisesti suuri. Tällöin kaupan purkaminen voi myyjänkin kannalta olla tarkoituksenmukaisempi ratkaisu, ja hänellä on mahdollisuus saada asunto uudelleen myytyä kohtuullisella vaivalla korjattuaan virheen, tai virheestä huolimatta. Käytännössä ostaja ja myyjä voivat keskenään myös sopia kaupan purkamisesta, vaikka edellytykset siihen eivät objektiivisesti arvioituna täytyisivätkään.<sup>204</sup>

#### 4.4.3 Terveyshaitta kaupan purkamisen edellytyksenä

Olennaisuuden arviointiin vaikuttavana seikkana on kiinteistökauppaa käsittelevässä oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä nostettu esiin tekijöitä, joista ei ole mainintaa MK:n tai AsKL:n esitöissä. Olennaisuutta puoltavana tekijänä on oikeuskäytännössä huomioitu virheestä aiheutuva terveyshaitta ja viranomaisen määräämä asumiskielto.<sup>205</sup> Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että terveydelle haitallinen virhe olisi aina olennainen ja oikeuttaisi kaupan purkamiseen. Terveyshaitan myötä asunto ei sovellu asumistarkoitukseensa, ja äärimmäisessä tilanteessa terveydensuojeluviranomaiset ovat asettaneet sen asumiskieltoon.<sup>206</sup>

---

<sup>202</sup> Ks. *Hoffrén* 2013, s. 233.

<sup>203</sup> Tosin tapauksessa korjaustarpeen laajuudesta oli asiantuntijoiden kesken erimielisyyttä. KKO totesi, ettei ostajan voida edellyttää kantavan riskiä korjauskustannusten määrästä ja niiden onnistumisesta.

<sup>204</sup> Ks. *Koskinen* 2004, s. 218.

<sup>205</sup> *Koskinen-Tammi – Laurila* 2010, s. 290.

<sup>206</sup> Ks. *Koskinen* 2004, s. 216.

Vaikka terveyshaitta on, ja tulisikin olla, merkittävä tekijä olennaisuuden arvioinnissa, esitettyä kantaa on kommentoitu jyrkäksi – merkitystä tulisi antaa myös ostajan mahdollisuudelle poistaa terveyshaittaa aiheuttava vika tai puute korjaamalla. Etenkin, jos asunto on korjattavissa kohtuullisin kustannuksin ja kohtuullisessa ajassa, tulisi tällä seikalla olla vaikutusta terveyshaitan merkityksen arviointiin. Ottaen huomioon terveyshaitan poistamisen haasteet ja terveyshaittaan liittyvä tiedon puute muutoinkin, tulisi epävarmuuden siitä, onko terveyshaittaa mahdollista poistaa kokonaisuudessaan korjaamalla, olla kaupan purkamisen puolesta puhuva seikka. Ottaen huomioon mikrobivaurion poistamiseen liitetyt haasteet ei kohtuullisena voida pitää sitä, että ostaja vastaa rakennuksen laajamittaisten korjaustoimenpiteiden järjestämisestä jääden epätietoisuuteen siitä, onko epäkohdat saatu korjattua.<sup>207</sup>

Virhettä ei terveyshaitan perusteella voida katsoa automaattisesti olennaiseksi, koska vaurion sijaintikin vaikuttaa arviointiin. *Koskinen* on esittänyt, että vaurion merkitykseen tulee suhtautua kriittisemmin, jos se sijaitsee tiloissa jotka eivät niinkään vaikuta rakennuksen käyttöön, kuten varasto tai autotalli, verrattuna tilanteeseen, jossa vauriolla on yhteys asuintiloihin.<sup>208</sup> Esitettyyn näkemykseen voidaan todeta, että ostajalla on oikeus edellyttää, että hän voi hyödyntää tiloja niiltä edellytetyllä tavalla ilman terveysriskiä tai ylipäänsä riskiä siitä, että siitä aiheutuu haittaa. Esimerkiksi varastoa ei voi käyttää varastointiin, jos siellä ilmenee mikrobivaurio. Seikalla ei ole vaikutusta asumiseen, mutta se aiheuttaa muunlaista häiriötä kiinteistön otaksuttuun käyttöön. Epäilemättä vaurion sijainnilla on merkitystä virheen merkityksen arvioinnissa, mutta ostajan kannalta *Koskisen* esittämä jyrkkä kahtiajako ilmenee lopputuloksen kohtuuttomuutena.

Terveysviranomaisen kannanotoilla on merkitystä arvioitaessa asumiseen liittyviä terveydellisiä riskejä, kuten KKO 2015:58 ratkaisusta on pääteltävissä. Tapauksessa terveystarkastaja ei ollut asettanut rakennusta asumiskieltoon, jota on tyypillisesti pidetty indisiona siitä, ettei asunto ainakaan sellaisenaan ole käytettävissä asumistarkoitukseen.<sup>209</sup> Terveystarkastaja oli lausunnossaan kuitenkin suositellut

---

<sup>207</sup> Ks. *Hoffrén* 2009a, s. 13.

<sup>208</sup> *Koskinen* 2004, s. 216.

<sup>209</sup> Ks. *Hoffrén* 2009a, s. 13.

kostuneiden ja lahonneiden rakenteiden mahdollisimman pikaista korjaamista todeten, ettei pitkäaikainen oleilu rakennuksessa ollut suositeltavaa ennen asianmukaisten korjaustoimenpiteiden teettämistä. Terveystarkastaja myös katsoi olevan todennäköistä, että rakennuksen huoneilma voi aiheuttaa terveyshaittaa. Epäselväksi jäi, miten vaurion ja sisäilman välinen syy-yhteys oli näytetty toteen sillä se, että terveystarkastaja kertoo perustaneensa lausuntonsa tarkastusraportteihin, valokuviin ja rakennustarkastajan kanssa käymiinsä keskusteluihin, ei varsinaisesti paljasta niiden sisällöstä mitään. Lausuntoon perustuen KKO kuitenkin totesi, että vaurioiden korjaamatta jättäminen oli omiaan altistamaan asukkaat haitallisille terveysvaikutuksille, mutta ei pureutunut terveyshaitan perustelemiseen sen enempää. Ottaen huomioon terveysviranomaisen kannanoton luotettavuutta horjuttavat tekijät, herättää lausunnon annettu painoarvo ihmetystä kohtuuttomuudessaan.

Itä-Suomen HO:n ratkaisussa nro 458 7.7.2016 dnro S 15/1096 HO päätyi kaupan purkamiseen. Tapauksessa HO oli katsonut talon vaurioiden, rakenteista otettujen mikrobitutkimustulosten, sekä ostajan ja hänen perheensä voimakkaan oireilun perusteella riittävällä tavalla toteennäytetyksi, että talon sisäilman mikrobipitoisuus oli ainakin välipohjan vaurioiden johdosta ollut terveydelle haitallisella tasolla. Lopputulokseen oli vaikuttanut merkittäväällä tavalla asukkaiden oireilu ja rakennuksessa todettu terveyshaitta.

Riidan kohteena oli vuonna 1948 rakennettu, 75.000 euron kauppahinnalla myyty omakotitalo. Talon vaurioiden, tutkimustulosten, sekä ostajan ja hänen perheensä voimakkaan oireilun katsottiin osoittaneen riittävällä varmuudella sen, että talon sisäilman mikrobipitoisuus oli välipohjan vaurioiden johdosta terveydelle haitallisella tasolla. Lisäksi kohteessa oli laitton putkiasennus, josta annettiin ostajille virheellistä tietoa. HO totesi, että virheiden selvittämisestä ja korjaamisesta aiheutuvat kustannukset tulisivat olemaan huomattavia suhteessa omakotitalon arvoon. Lisäksi HO katsoi niiden poikkeavan sellaisista kustannuksista, joihin ostajan olisi täytynyt varautua kohteesta saatujen tietojen perusteella.

Vaikka talo oli rakennettu vuonna 1948, ostajilla oli perusteltu syy rakennuksessa suoritettujen remonttien ja kuntotarkastusraportin perusteella edellyttää, ettei rakennuksen asumiskelpoisuus olisi lähivuosina edellyttänyt mittavia korjauksia. Arvioidessa virheen olennaisuutta HO huomioi myös sen, että ostajat olivat ostaneet

kohteen asumistarkoitukseen lapsiperheen kodiksi. Ala- ja välipohjan vaurioiden vuoksi taloa ei voinut käyttää ostettuun tarkoitukseen. Kaupan kohteessa todettuja virheitä oli pidettävä olennaisina, ja ostajilla oli oikeus purkaa kauppa.

Tapauksessa HO:n olennaisuusarviointiin vaikuttivat virheiden johdosta aiheutuvat korjauskustannukset. Asiantuntijoiden eriävistä arvioista huolimatta korjauskustannusten katsottiin joka tapauksessa olleen huomattavia asunnon arvoon nähden. Edeltävään hovioikeuskäytäntöön nähden terveyshaitalla on tässä tapauksessa ollut poikkeuksellisen suuri rooli virheen olennaisuusarvioinnissa. HO on onnistuneesti arvioinut mikrobilöydöksiä, oireilua ja niiden keskinäistä syy-yhteyttä. Kuten ratkaisussakin on todettu, selvää on, että rakennuksen tulee sen iästä ja rakenteista riippumatta täyttää asumiselle ja terveydelle asetetut vaatimukset. Olennaista on huoneilman turvallisuus, sen mikrobipitoisuus ei saa olla terveydelle haitallisella tasolla. Kuten rakennusterveysasiantuntija on ratkaisussa todennut, tämän ikäluokan rakennuksille on tyypillistä, että ala- ja välipohjassa esiintyy hidaskasvuisia mikrobeja. Mikrobin löytyminen sinänsä ei kuitenkaan ole vielä terveyshaitaksi luokiteltava virhe.

Poikkeuksellisesti tapauksessa ei ollut suoritettu sisäilmatutkimuksia, rakennuksen huoneilmasta ei ollut otettu mikrobinäytteitä tai tehty muutakaan asumisterveysasetuksen mukaista selvitystä sisäilman mikrobipitoisuuksista. Yksinään sisäilmanäytteiden perusteella ei voida tehdä perustavia johtopäätöksiä rakennuksen mikrobiologisista olosuhteista sillä mitenkään tavatonta ei ole, että kosteus- ja homevaurioituneen rakennuksen sisäilman mikrobipitoisuudet ovat asumiskelpoisen rakennuksen tasolla. Sisäilmasta tehdyillä tutkimuksilla on kuitenkin paikkansa syy-yhteyden osoittamisessa, kun rakennuksesta on kiistattomasti löytynyt haitallista mikrobikasvustoa. Ostajat ottavat tietoisesti riskin, jos sisäilmatutkimuksia ei ole suoritettu.

Haitallisten mikrobin yhteys rakenteista huoneilmaan on edellytyksenä terveyshaitan toteutumiselle. Ratkaisussa todettiin, että mikrobin ja niiden aineenvaihduntatuotteiden vuotaminen huoneilmaan riippuu siitä, mikä on alapohjan ilmatilan ja huoneilman paineero. Mielenkiintoista sinänsä, että ilmayhteys oli ilmeisesti katsottu riittäväällä tavalla toteennäytetyksi asumisterveysasiantuntijan toteamuksella, että *näin vanhassa puutalossa on aina ilmanvuotokohtia*. Ottaen huomioon, ettei HO edellyttänyt lisätodisteita konkreettisen ilmayhteyden toteennäyttämiseksi sekä se, ettei rakennuksen



sisäilman mikrobipitoisuuksista ollut myöskään tehty tutkimuksia syy-yhteyden osoittamiseksi, on HO laittanut poikkeuksellisen paljon painoarvoa ostajan ja hänen perheensä omille kertomuksille oireilustaan. Oireista ei ollut todisteena esitetty lääkärintodistuksia, joka ei ole mitenkään poikkeuksellista, mutta tapauksessa, jossa oireilun on käytännössä katsottu olleen riittävä syy-yhteyden osoittajana sisäilman haitallisten mikrobipitoisuuksien ja rakenteiden haitallisten mikrobilöydösten välillä, olisi lääkärintodistus- tai lausunto jossain määrin osoittanut ostajien väittämät todeksi. Ostajien voimakas oireilu ja mikrobilöydökset rakenteista olivat riittävällä tavalla todentaneet sen, että kohteessa katsottiin olleen terveyshaitta.

Helsingin HO:n ratkaisussa nro 1278 7.9.2016 dnro S 15/2309 oli kyse 15.8.2011 tehdystä, erillistalon hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupasta. Käräjäoikeuden tavoin HO katsoi, että virhe kaupan kohteessa oli olennainen, eikä muuta seuraamusta kuin kaupan purkamista voinut pitää kohtuullisena. Tapauksessa arvioitujen korjauskustannusten suhde kauppahintaan oli merkittävä, 43 prosenttia, jonka lisäksi olennaisessa asemassa oli rakennuksesta aiheutunut asumis- ja terveyshaitta. Tapauksessa lattiarakenteissa olleet mikrobit olivat päässeet rakenteen aukkojen ja epätiivien kohtien kautta sisäilmaan aiheuttaen terveyshaittaa, jonka myös terveystoimikunta oli todennut. Ratkaisusta ilmenee, ettei riittävänä voida pitää ainoastaan terveyshaitan poistamista korjaamalla kosteusvaurio, vaan vaurioon johtaneihin syihin on kiinnitettävä huomiota ja ryhdyttävä asianmukaisiin toimiin niiden poistamiseksi, kuten TervSL 26 §:ssä edellytetään. Ratkaisussa näkyy KKO 2015:58 ennakkoratkaisu vaikutus; purkukynnyksen ylittymistä tulee arvioida kokonaisuutena, niin arvioitujen korjauskustannusten kuin asianosaisten olosuhteidenkin perusteella, ei kaavamaisesti kiinnittäen huomiota ainoastaan korjauskustannusten määrään.

## 5 LOPPUPÄÄTELMÄ

Edellä on käsitelty MK:n laatuvirhesäännöksiin sisältyvien virhekynnysten sisältöä, terveyshaitan vaikutusta erityisesti tutkien. Pääasiallisena tarkoituksena oli selvittää, mikä on terveyshaitan merkitys salaisen virheen merkittävyyskynnyksen ylittymisen arvioinnissa, ja merkitystä virheen olennaisuusarvioinnissa kaupan purkamisen edellytyksenä. KKO linjasi ratkaisussaan 2015:58 kiinteistökaupan purkuedellytyksiä salaisen virheen perusteella. Ratkaisu on ensimmäinen laatuaan uuden MK:n ajalta, kun KKO tekee ratkaisun kaupan purkua koskevassa asiassa. Se poikkeaa vallinneesta hovioikeuskäytännöstä, jossa ensisijaista huomiota on kiinnitetty korjauskustannusten ja kauppahinnan väliseen suhteeseen ja puoltaa sitä tosiasiaa, ettei virheen purkukynnykselle tule ennalta asettaa kiinteitä prosentuaalisia rajoja. Tässä KKO:n perustelut noudattavat pitkälti MK:n perusteluissa lausuttua linjaa, jonka mukaan virheestä aiheutuvat korjauskustannukset ovat vain yksi olennaisuusarvioinnissa huomioon otettava tekijä. KKO kiinnitti ratkaisun perusteluissaan huomiota ostajien mahdollisuuksiin käyttää asuntoa tarkoitukseensa, asumiseen.

Olennaisuusvaatimuksen perusajatuksena on ollut niin ostajan, kuin myyjänkin oikeussuojan turvaaminen. Sopimusta ei voi purkaa vähäisiin, tai keinotteluluonteisiin suoritusvirheisiin vedoten. Vaikka purkukynnys on syytäkin pitää korkeana, on purkamisen edellyttämä olennaisuuskynnys asetettu toisinaan jopa kohtuuttoman korkealle. Taustalla vaikuttanee ainakin näkemys omistussuhteiden selkeydestä ja pysyvyydestä sekä siitä, että kaupan purkaminen on taloudellisilta vaikutuksiltaan erittäin ankara yksityishenkilönä toimivalle myyjälle. Tämän kaltaisen omistussuhteiden turvaamisen voidaan kuitenkin arvioida jossain määrin toteutuvan ostajan oikeusturvan kustannuksella. KKO:n argumentit antavat aiempaa enemmän mahdollisuuksia kosteusvaurioituneen kiinteistökaupan purkamiselle. Ratkaisu on selkeyttänyt ja järkevöittänyt aiemmin varsin epäselvää kaupan purkuun liittyvää oikeuskäytäntöä. Tuoreesta ennakkoratkaisusta ei kuitenkaan voida johtaa kiinteitä arviointikriteerejä kaupan purkamiseksi; olennaisuuden tyhjentävä tulkinta kiinteistön kaupassa on jokseenkin mahdotonta. Asunto on kaupan kohteena verrattain monimutkainen, ja jokainen kohde on erityinen ominaispiirteinen.

Ratkaisun voidaan arvioida myös madaltaneen olennaisuuskynnystä, mahdollistaen kaupan purkamisen aiempaa useammassa tapauksessa. Varovaisen arvion mukaan kiinteistökauppariitojen määrä tulee lisääntymään, ja kaupan purkuvaatimuksia salaisen virheen osalta tullaan esittämään aiempaa enemmän. Toisaalta, oikeuskäytännön selkiytyminen, ja sen myötä lopputuloksen parempi ennakoitavuus voi osaltaan edesauttaa sovinnon löytymistä osapuolten välillä. Tällöin vältetään oikeudenkäyntiin liittyvästä kuluriskistä ja lopputuloksen epävarmuudesta. Tulevaisuus näyttää, millä tavoin ratkaisu tulee vaikuttamaan oikeuskäytäntöön, ja miten kiinteistökaupan osapuolet tulevat tähän reagoimaan.

Olennaisuuden arvioinnissa virheestä aiheutuva terveyshaitta nousi selkeänä arviointikriteerinä esiin. Lähtökohtana terveyshaitan arvioinnissa on oikeuskäytännössä ollut asumisterveysasetuksen, ja sen soveltamisoheen mukainen terveyshaittakäsite. Tällöin terveyshaitan osoittamisessa olennaista ovat rakennuksen mikrobiologiset olosuhteet ja syy-yhteyden osoittaminen mikrobivaurion ja sisäilman välillä, jolloin asukkaiden altistumisen ja oireilun toteennäyttämistä ei ole edellytetty. Vaikka virheen olennaisuuden arvioinnissa tulee olla objektiiviset perusteet, ei virheen vaikutuksia kyseiselle ostajalle voida arvioinnissa kuitenkaan sivuuttaa. Kiinteistökaupassa kiinteistön luonne erityisesineenä on korostunut; kaupan kohteet ostajineen ovat yksilöitä, jonka vuoksi subjektiivisilla tekijöillä on aina merkitystä. Toistaiseksi oireilun ja mikrobivaurion välisen syy-seuraussuhteen päättelyminen on pikemminkin ollut arviointi, kuin mittaamiskysymys. Tutkimustiedon ja spesifisten potilastutkimusten kehittyessä myös oireilun rooli tulee saamaan korostuneemman aseman myös juridisessa päätöksenteossa.

Salaisen virheen kynnys on asetettu korkeammalle muihin laatuvirheisiin nähden, virheeltä edellytetään merkittävyyttä. Korkeammalle asetettu virhekyynnys on perusteltu, sillä sen luonteeseen kuuluu, ettei kumpikaan kaupan osapuolista tiennyt eikä olisi pitänyt tietää virheestä. Kyse ei ole tuottamuksesta. Virheen merkittävyyden arvioinnissa on oikeuskäytännössä huomioitu lukuisia eri seikkoja; MK:ssa on mainittu kauppahinta ja muut olosuhteet, AsKL:ssa hinnan lisäksi ikä, tavanomainen varustetaso alueella ja kohtuullisen asumistason yleiset vaatimukset. Kuten virheen olennaisuuden arvioinnissa, myös salaisen virheen kohdalla terveyshaitta nousi esiin yhtenä selkeimpänä merkittävyyden puolesta puhuvana kriteerinä. Tapauskohtaisesti terveyshaitta on jopa

yksinään voinut riittää merkittävyyskynnyksen ylittymiseen. Tämän perusteella ei kuitenkaan voida tehdä johtopäätöksiä sen suhteen, että terveyshaitan perusteella merkittävyyskynnys säännönmukaisesti. Arvioinnissa on huomioitava se, mitä ostaja on kohteelta perustellusti voinut edellyttää – terveyshaitan on poikettava merkittäväällä tavalla näistä odotuksista.

Virhekynnyksen arvioinnin ohella tutkimuksessa käsiteltiin rakenteissa piilevien mikrobivaurioiden ja ihmisten kokemien terveydellisten haittojen välisen syy-yhteyden selvittämisen haasteita. Aihe on ajankohtainen, ja niistä johtuvat vastuukysymykset ovat jatkuva kiistojen aihe osapuolten välillä. Riittämätön tieto kosteus- ja mikrobivaurioiden terveydellisestä merkityksestä sekä oireiden syntymekanismeista vaikeuttavat rakennusterveysongelmien tulkintaa ja hoitoa. Väite terveyshaitasta ei ole menestynyt, vaikka rakennuksen mikrobiologinen tila olisi sinänsä ylittänyt asumisterveysasetuksessa määritellyt toimenpiderajat, jos mikrobeilla tai niiden aineenvaihduntatuotteilla ei ole näytetty olleen yhteyttä sisäilmaan. Rakennuksen mikrobiologisen tilan selvittäminen on osa näytön muodostamista, mutta terveyshaitan kannalta ratkaisevana tekijänä voidaan pitää nimenomaan sitä, että ostajat onnistuvat osoittamaan syy-yhteyden vaurion ja sisäilman välillä.

Jotta asukkaiden oireilu voitaisiin kiinteistön laatuvirhetapauksessa ottaa huomioon, edellyttää se tutkimusmenetelmien kehittymistä siten, että niiden avulla kyettäisiin nykyistä luotettavammin varmistamaan mikrobivaurion ja oireilun välinen syy-yhteys. Juridisen päätöksenteon kannalta pidänkin tärkeänä oireiden, sairauksien aiheuttajien ja niiden syntymekanismien selvittämiseksi tapahtuvan tutkimuksen jatkumista. Myös sisäilman laatuun ja rakennusteknisiin ratkaisuihin kohdistuvia tutkimuksia tulee jatkaa ja kehittää; niiden avulla saatavien tulosten tulkinta ja johtopäätökset ovat merkittäviä kiinteistökauppoihin liittyvien näyttökysymysten kannalta. Toistaiseksi oikeuskäytäntö oireilun merkityksen suhteen on tässä yhteydessä vakiintumatonta. Tutkimustiedon karttumisen vaikutukset tulisivat oletettavasti näkymään vahingonkorvausten vaatimisen ja tuomitsemisen määrässä, kun nykyisestä oikeustilasta poiketen terveydellinen haitta voisi tapauskohtaisesti tulla korvattavaksi henkilövahinkona.

Oluennaisuuden ja merkittävyyden kynnyksille ei asuinkiinteistön kaltaisessa kaupassa ole tarkoituksenmukaista asettaa kiinteitä arviointi- saati prosentuaalisia kriteerejä.

Virhekynnysten täyttymistä tulee punnita kokonaisuutena, yksittäisen kaupan olosuhteet huomioiden. Koska kosteus- ja mikrobivaurioiden ei arvioida ainakaan vähentyvän, päinvastoin, tilanteen on katsottu jopa pahenevan tulevaisuudessa,<sup>210</sup> on terveyshaittaan virheperusteena suhtauduttava entistä vakavammin. Terveyshaitalla on tyypillisesti pitkälle ulottuvia haitallisia vaikutuksia niin taloudellisesti, kuin terveydellisestikin. Välttämättömyshyödykkeenä asunto on käytössä jatkuvasti, jonka vuoksi terveyshaitan merkitystä virhearvioinnissa on syytä korostaa entisestään.

---

<sup>210</sup> Ks. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 2012, s. 7.