

# **KUNTOTARKASTUSTEN VAIKUTUS REKLAMOINTIIN ASUNTOJEN JA ASUINKIINTEISTÖJEN VIRHEISTÄ**

**Niklas Himberg**

**0197007**

**Pro Gradu -tutkielma**

**Lapin Yliopisto**

**Oikeustieteiden tiedekunta**

**Esineoikeus**

**Kevät 2017**

## Sisällysluettelo

<b>LÄHTEET, OIKEUSTAPAUKSET JA LYHENTEET .....</b>	<b>II</b>
<b>1. JOHDANTO .....</b>	<b>1</b>
1.1. TUTKIMUSKOHDE .....	1
1.2. TUTKIELMAN RAKENNE JA RAJAUS .....	5
1.3. TERMINOLOGIA.....	7
<b>2. SÄÄNNÖKSET KAUPANTEOSSA.....</b>	<b>9</b>
2.1. LÄHTÖKOHTIA .....	9
2.2. MENETTELYTAVAT ASUNTOKAUPOISSA .....	12
2.2.1. <i>Asunnon myyminen, ostaminen ja osapuolten velvollisuudet kaupanteossa.....</i>	<i>12</i>
2.3. MENETTELYTAVAT KIINTEISTÖKAUPOISSA .....	16
2.3.1. <i>Asuinkiinteistön myyminen ja ostaminen .....</i>	<i>16</i>
2.3.2. <i>Osapuolten velvollisuudet kaupanteossa.....</i>	<i>19</i>
<b>3. VIRHEET JA NIIDEN ILMENEMINEN SEKÄ VIRHEISTÄ REKLAMOIMINEN .....</b>	<b>24</b>
3.1. VIRHEET ASUINHUONEISTOISSA .....	24
3.1.1. <i>Lyhyesti uusien asuntojen virheistä.....</i>	<i>24</i>
3.1.2. <i>Käytetyn asunnon virheet – Yleinen virhesäännös ja neutraali reklamaatio.....</i>	<i>25</i>
3.1.2. <i>Virheet kiinteistöissä - Laatuvirhe .....</i>	<i>28</i>
3.2. REKLAMOINTI .....	34
3.2.1. <i>Reklamointi asunnon virheistä .....</i>	<i>34</i>
3.2.2. <i>Reklamointi kiinteistön virheistä.....</i>	<i>37</i>
<b>4. KUNTOTARKASTUKSET .....</b>	<b>41</b>
4.1. MISTÄ KUNTOTARKASTUKSISSA ON KYSYMYKSIÄ? .....	41
4.2. KUNTOTARKASTUSTEN ONGELMAT .....	45
4.3. HUOLELLISESTA KUNTOTARKASTUKSESTA VARMISTUMINEN.....	51
<b>5. KUNTOTARKASTUSTEN JA REKLAMOINNIN SUHDE - ONGELMAKÄSITTELY .....</b>	<b>55</b>
5.1. REKLAMOINTIIN RYHTYMINEN VIRHE-EPÄILYN JOHDOSTA.....	55
5.2. TUTKIMUKSET KOHTEELLA .....	57
5.3. SUPPEAN JA PUUTTEELLISEN REKLAMOINNIN ONGELMA.....	60
5.4. KENEN VASTUUN KUNTA ON VASTUUNSA?.....	61
<b>6. KEHITYSEHDOTUKSIA.....</b>	<b>64</b>
6.1. REKLAMAATIOSÄÄNNÖKSET JA RIIDANRATKAISUTAVAT .....	64
6.1.1. <i>Haastehakemus ilman erillistä reklamointia ja reklamoinnin määrämuodot.....</i>	<i>65</i>
6.1.2. <i>Kiinteistöasioiden erikoistuomioistuimien.....</i>	<i>66</i>
6.2. KUNTOTARKASTUSTOIMINTA.....	67
6.2.1. <i>Lainsäädäntö.....</i>	<i>67</i>
6.2.2. <i>Yhdistys ja edunvalvonta.....</i>	<i>68</i>
6.3. MUUT TOIMENPITEET .....	70
6.3.1. <i>Talon huoltokirja.....</i>	<i>70</i>
6.3.2. <i>Vakuutus kaupanteossa .....</i>	<i>71</i>
<b>7. YHTEENVETO.....</b>	<b>73</b>

# Lähteet, oikeustapaukset ja lyhenteet

## VIRALLISAINEISTO

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 120/1994 vp.

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi, HE 14/1994 vp.

## KIRJALLISUUS

Frände, Dan et al., 2012: Prosessioikeus. WSOY Pro Helsinki 2012

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

Hemmo, Mika, 2003: Sopimusoikeus I. Talentum Oyj Helsinki 2003

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

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

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

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, 2010: Maakaari. Talentum Oyj Helsinki 2010

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

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

Nevala, Tapio, 2011: Asuntokauppalaki, Talentum Oyj Helsinki 2011

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

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena, 2002: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, 2002. Gummerus Kirjapaino Oy Jyväskylä 2002

Putus, Tuula, 2014: Home ja terveys – Kosteusvauriohomeiden, hiivojen ja sädesienten esiintyminen sekä terveyshaitat. Suomen Ympäristö- ja Terveysalan Kustannus Oy 2014

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

Vuorenpää, Mikko, 2009: Prosessioikeus perusteet. Talentum Oyj Helsinki 2009

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

## **OIKEUSTAPAUKSET**

Korkein oikeus, KKO 1982 II 78

Korkein oikeus, KKO 2008:8

Korkein oikeus, KKO 2009:39

Korkein oikeus, KKO 2015:58

Korkein oikeus, KKO 2016:69

Helsingin hovioikeus, 1.12.2016, diaarinumero S 15/3161

Itä-Suomen hovioikeus, 26.1.2016, diaarinumero S 14/1474

Itä-Suomen hovioikeus, 25.8.2016, diaarinumero S 15/1557

Kuluttajariitalautakunta, 10.6.2009, KRIL 2262/82/2008

## **MUU KIRJALLISUUS, ARTIKKELIT JA INTERNET-LINKIT**

AKK-tutkinnon tietosivusto (8.11.2016):

<http://fise.fi/patevyyspalvelu/hae-patevyytta/energia-ja-kuntoasiantuntijat/asuntokaupan-kuntotarkastaja-akk/>

American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning Engineers (ASHRAE) – yhdistys, tietosivusto (8.11.2016): <https://www.ashrae.org>

Hometalkoot –hanke (18.10.2016): <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot.html>

Hometalkoot –hankkeen tutkimustulos alan pohjoismaisesta käytännöstä (9.11.2016): <http://uutiset.hometalkoot.fi/component/content/520/1125.html>

HTT-tutkinnon tietosivusto (5.10.2016): <http://kauppakamari.fi/tavarantarkastus/>

Kilpailu- ja kuluttajaviraston artikkeli *Kuntotarkastus* (5.10.2016):  
<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>

Kuopion aluetyöterveyslaitoksen laboratorion tietosivusto (17.11.2016):  
<http://www.ttl.fi/fi/palvelut/turvallisempi-tyoymparisto/mikrobiologiset-analysit/sivut/default.aspx>

Maanmittauslaitos – Kiinteistörekisteri (5.10.2016):  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/ammattilaisille/kiinteistotiedot/kiinteistotietojarjestelma-ktj/kiinteistorekisteri>

Maanmittauslaitos – Lainhuuto (5.10.2016):  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>

Maanmittauslaitos – Sähköinen kiinteistökauppa 7.10.2016):  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/sahkoinen-kiinteistokauppa-tehdaan-ilman-kaupanvahvistajaa>

Mycometer-tutkimus (17.11.2016): <https://vita.fi/?page=157&c=3&parent=134/> sekä  
<http://www.mycometer.com>

Ohjekortti, KH 90-00393, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä – Tilaaajan ohje

Ohjekortti, KH 90-00394, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä – Suoritusohje

Ohjekortti, RT 12-11055, Rakennuksen pinta-alat

Rakennuslehti, nro 30, 30.9.2016, artikkeli: *Homeongelma ei ole vain suomalainen ilmiö*

Raksystems Oy:n Kauppaturva, tietosivusto (13.10.2016):  
<https://www.raksystems.fi/fi/palvelut/asuntokauppa/raksystems-kauppaturva>

RATEKOn koulutus lämpökuvaajille, tietosivusto (13.10.2016):  
<http://www.rakennusteollisuus.fi/RATEKO/Koulutusohjelmat/Henkilösertifiointi/Rakennusten-lampokuvaajan-henkilösertifiointiin-valmentava-koulutus/>

Rämö, Hannele: *Kuntotarkastus on asuntokaupan sudenkuoppa*. Artikkelit AsTe ry:n internetsivuilla (3.10.2016): <http://asumisterveysliitto.fi/pages/home--ja-kosteusvaurio/artikkelit/kuntotarkastus-on-asuntokaupan-sudenkuoppa.php>

Rämö, Hannele: *Kuntotarkastuslaki tarvitaan kiireesti*. Mielipidekirjoitus Helsingin Sanomissa 8.10.2014 (Helsingin Sanomien sivuilla kirjoituksen lukeminen edellyttää kirjautumista palveluun. Kirjoitus on luettavissa kokonaisuudessaan myös osoitteessa: <http://asumisterveysliitto.fi/pages/home--ja-kosteusvaurio/artikkelit/kuntotarkastus.php>)

Suomen homekoirayhdistys, tietosivusto (24.11.2016): <http://www.suomenhomekoirayhdistys.fi>

VTT Oy:n sertifikaatti lämpökuvaajille, tietosivusto (14.10.2016):  
[http://www.vttexpertservices.fi/palvelut/sertifiointi-ja-tuotehyväksyntä/sertifiointi\\_henkilot/henkilösertifikaatti\\_raportointi\\_taydennyskoulutus/raportointi-ja-taydennyskoulutus-rakennusten-lampokuvaaja](http://www.vttexpertservices.fi/palvelut/sertifiointi-ja-tuotehyväksyntä/sertifiointi_henkilot/henkilösertifikaatti_raportointi_taydennyskoulutus/raportointi-ja-taydennyskoulutus-rakennusten-lampokuvaaja)

VTT Oy:n henkilösertifikaattitietokanta (5.10.2016):  
[http://www.vttexpertservices.fi/Pages/sertifiointi\\_henkilot.aspx](http://www.vttexpertservices.fi/Pages/sertifiointi_henkilot.aspx)

YLE – Kuningaskuluttaja: *Piilovirhevakuutuksesta niukasti apua - hometalon 200 000 euron kulut piti maksaa osaksi itse*, artikkeli 17.11.2016 (25.11.2016):  
<http://yle.fi/aihe/artikkeli/2016/11/17/piilovirhevakuutuksesta-niukasti-apua-hometalon-200-000-euron-kulut-piti-maksaa>

YLE – Kuningaskuluttaja: *Kuntotarkastus ei pelastanut homepommilta*, artikkeli 17.11.2016 (25.11.2016):  
<http://yle.fi/aihe/artikkeli/2016/11/17/kuntotarkastus-ei-pelastanut-homepommilta>

## LYHENNELUETTELO

AsKL	Asuntokauppalaki, 23.9.1994/843
AsTA	Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130
KiintRekL	Kiinteistörekisterilaki, 16.5.1985/392
KL	Kauppalaki, 27.3.1987/355
KorkoL	Korkolaki, 20.8.1982/633
KVL	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, 15.12.2000/1074
MK	Maakaari, 12.5.1995/540
OTL	Oikeustoimilaki, 13.6.1929/228
TSL	Terveysturvallisuuslaki, 19.8.1994/763

# 1. JOHDANTO

## 1.1. Tutkimuskohde

Kahden tahon ryhtyessä keskenään tiettyä esinettä koskevaan vaihdantaan, jossa objektin omistaa yksi, ja toinen haluaa sen hankkia itselleen, syntyy oikeustoimien sarja, jotka muodostavat osapuolten välille lopulta sopimuksen vaihdannasta. Tällaisia toimia voi olla lukuisia eri laajuisia, ja niiden rahallinen arvo vaihtelee senteistä miljooniin euroihin. Abstraktilla tasolla tällaisessa *kaupanteossa* lähtökohta ja sen ydin on kuitenkin aina sama: sopimuksen osapuolina ovat *A* ja *B*, eli *myyjä* ja *ostaja*, taikka muut sopimuskumppanit, joiden identiteetistä ei tarvitse oikeudellisessa arvioinnissa tietää enempää kuin nämä niin sanotut formaalit roolinsa vaihdantaprosessissa. Täten osapuolten muilla ominaisuuksilla, kuten sillä, onko kyseessä oikeushenkilö vai luonnollinen henkilö, tai mitkä ovat osapuolten ammatilliset taustat, iät tai muut vastaavat ominaisuudet, ei ole merkitystä pelkän vaihdantatapahtuman kannalta, vaan niitä tarkastellaan vasta tapauskohtaisessa arvioinnissa. Esineiden vaihdannassa, eli kaupanteossa, ”leikkikenttä” on siten tasainen, että jokainen siellä kilpaileva tai toimiva osapuoli saa vapaasti hyötyä vahvoista puolistaan, mutta joutuu vastaavasti kantamaan myös puutteellisten kykyjensä seuraukset<sup>1</sup>.

Sopimusoikeudellinen lähtökohta pätee asunto- ja kiinteistökauppojen kohdalla. Osapuolten rooleja tarkastellaan oikeudellisessa mielessä tasavertaisina, mutta osapuolten henkilökohtaiset ominaisuudet voivat vaikuttaa etenkin kaupanteon jälkikäteiseen tarkasteluun merkittävälläkin tavalla. Asunto- ja kiinteistökaupoille on kuitenkin tyypillistä, että kaupantekoprosessiin liittyy muitakin kaupan syntymiseen merkittäväällä tavalla vaikuttavia osapuolia kuin vain ostaja ja myyjä. Tämän johdosta joudutaan usein tilanteeseen, jossa ne, joita vastuukysymykset tulevat viime kädessä koskemaan, eli ostajaa ja myyjää, eivät ole osanneet etukäteen aavistaa, että muidenkin tahojen toimet voivat vaikuttaa näihin vastuukysymyksiin.

Asunto- ja kiinteistökauppa on useimmissa tapauksissa *kodin* kauppaa. Kodilla ymmärretään vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakennusta, huoneistoa tai taloa. Myyjä on useimmiten

---

<sup>1</sup> Hemmo, *Sopimusoikeus I*, s. 71

käyttänyt sitä omana asuntonaan ennen sen myyntiä ja myyntitoimenpiteisiin ryhtyessään tarkoittaa sen myös ostajan uudeksi kodiksi. Yksityishenkilöiden välillä käytyä asunnon ja kiinteistön kauppaa voidaan lähestyä kokonaan omanlaisena toimintaympäristönään, koska siihen liittyy tiettyjä piirteitä, jotka erottavat sen sellaisista muista kaupoista, joissa molemmat osapuolet eivät ole omalla kodillaan kauppaa käyviä yksityishenkilöitä. Kodillaan kauppaa käyvät yksityishenkilöt eroavat elinkeinonharjoittajien käymästä kaupasta siinä, että heidän taloudellinen asemansa ja niin sanottu riskinkantokykynsä on yleensä huomattavasti alhaisempi. Elinkeinoharjoittajalla on usein mahdollisuus kompensoida huonoja ja tappiollisia kauppia muusta liiketoiminnasta saaduilla voitoilla, kun taas yksityishenkilöillä ei tällaista mahdollisuutta useinkaan ole. Asunto- ja kiinteistökaupoissa yksityishenkilöillä on useimmissa tapauksissa kiinni pääosa heidän omaisuudestaan, jopa enemmän<sup>2</sup>. Kun kauppia halutaan vielä syntyvän nopealla aikataululla, eikä esimerkiksi kiinteistönvälittäjän painostuksesta ymmärretä keskittyä kaupantekoon sen vaatimalla huolellisuudella, riski sille, että myöhemmin ilmenee joitakin ongelmia kohteessa, kasvaa.

Koti hankitaan yleensä ainakin suurimmalta osin lainarahalla, ja etenkin nuoremman ikäpolven kohdalla huomattava osa tuloista menee asumismenoihin. Tässä piilee yksityishenkilön kannalta suuri riski, sillä asuntokaupan virheestä aiheutuvat kustannukset, joihin sisältyvät myös virheen selvittelykustannukset ja myös mahdolliset oikeudenkäyntikulut myöhemmässä vaiheessa, voivat nousta pahimmassa tapauksessa hyvin korkeiksi, joka voi olla kestänytöntä henkilöiden taloudellisen sietokyvyn kannalta<sup>3</sup>. Yllättävät ja tarpeettomatkin kustannuserät asunnon ja kiinteistön ongelmatapauksissa voivat pahimmassa tapauksessa aiheuttaa syviä ja pitkäkestoisia taloudellisia vaikeuksia osapuolille. Useimmissa tapauksissa ostaja kärsii virheestä eniten, mutta myyjänkin osalta riski on todellinen, sillä ei ole lainkaan tavatonta, että myyjä on ehtinyt jo käyttää kaupoista saamansa varat uuden asunnon hankintaan, eikä myyjällä olekaan enää likvidiä varallisuutta, jolla maksaa yllättävistä, jälkikäteen tulleista vaatimuksista aiheutuneet menot, kuten esimerkiksi hinnanalennussumman. Tämän vuoksi muilla kaupanteossa osallisilla tahoilla, etenkin asiantuntijoilla, on erittäin merkittävä rooli kauppia onnistumiseen.

Tärkeimpinä toimijoina ostajan ja myyjän ohella kaupanteossa voivat olla kiinteistönvälittäjä ja kuntotarkastuksen kaupan kohteessa suorittava asiantuntija. Kiinteistönvälittäjien

---

<sup>2</sup> Hoffrén 2013 s.5-7

<sup>3</sup> Hoffrén 2013 s. 8



vastuukysymyksiä ja vaikutusta kaupanteon syntymiseen ei tässä esityksessä käsitellä tarkemmin. Sen sijaan kuntotarkastajien toimia ja niihin liittyviä ongelmia ja puutteita käsitellään jäljempänä ja lisäksi kuntotarkastusten vaikutusta virheistä reklamoimiseen tutkitaan.

Kuntotarkastusten voidaan sanoa olevan ”paljon vartijoina”, koska useimmissa tapauksissa kaupan osapuolet ovat maallikoita, eivätkä tiedä paljoakaan siitä, millä tavoin asunnon tai kiinteistön tulisi toimia teknisesti, jotta se olisi asumiskelpoinen ja pysyisi sellaisena jatkossakin. Toisaalta kuntotarkastuksen tarkoitus on selvittää ennen kaupantekoa molemmille osapuolille, millaisesta kohteesta on kysymys, ja vaikka se ei varsinaisesti olekaan kuntotarkastajan tehtävä, tarkastus antaa myös jonkinlaisen käsityksen siitä, vastaako pyydetty kauppahinta kohteen todellista kuntoa. Kaupanteon jälkeen tehdyillä tutkimuksilla on puolestaan kaksikin eri tarkoitusta: Ensinnäkin tarkoitus on selvittää se, johtuvatko asukkailla mahdollisesti ilmenevät oireilut kohteessa olevista vaurioista, ja minkä laajuisia nämä vauriot todellisuudessa ovat, sekä mitä niiden korjaaminen tulisi maksamaan, mikäli korjaaminen ylipäättään voi tulla kysymykseen. Toisekseen tutkimus ja siitä saadut tulokset toimivat ostajan vaatimusten tukena. Niiden pohjalta tehdään etenkin asuinkiinteistöjä koskevissa tapauksissa itse reklamaatio, jossa vaatimukset ja niiden tueksi esitetyt seikat on esitettävä yhdellä kertaa. Tätä lainmukaista vaatimusta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Kuntotarkastuksissa piilee kuitenkin ongelma, joka on nyttemmin tiedostettu, mutta jolle ei ole edelleenkään edes suunnitteilla mitään parannusta: Huonosti laaditut kuntotarkastukset vaikuttavat merkittävällä tavalla sekä kaupantekoon, sillä se saattaa muuttaa osapuolten lainsäädännöllisiä velvollisuuksia, että reklamoimiseen, kun välttämättä kaikkia olennaisia seikkoja ei huolimattomasti tehdyissä tarkastuksissa osata huomioida. Ammattitaidottomasti tehty tutkimus voi aiheuttaa osapuolille myös huomattavia taloudellisia menetyksiä, kun tutkimuksia tehdään esimerkiksi tarpeettoman laajasti kohteen kokoon nähden, tai toimenpiteistä laskutetaan ylihintaa, tai jos lisätutkimuksia pitää tehdä lisäksi myös muiden asiantuntijoiden toimesta, kun aikaisempi tutkija ei ole tehnyt riittäviä toimenpiteitä, ja niin edelleen.

Rakennusvirheet ja niiden aiheuttamat ongelmat on tiedostettu nykyisin jo kohtuullisen hyvin sen johdosta, että kosteus- ja homevauriot ovat viime vuosina nousseet julkiseen keskusteluun ennen näkemättömässä laajuudessa. Suomea ja muita pohjoismaita on pidetty tällaisten

vaurioilmiöiden tyyppimaina, mutta se ei suinkaan ole yksinomaan tšekiläinen ilmiö. Vastaavia ongelmia esiintyy myös muualla Euroopassa ja muun muassa Yhdysvalloissa. Pohjoismaissa vaurioiden syntymiselle on kuitenkin eittämättä hyvin otolliset olosuhteet, kun sateiset ja kosteat vuodenaajat ovat pitkiä. Tilanteessa ei ole kuitenkaan välttämättä kysymys rakentamisen laadusta, sillä EU:n vuonna 2007 julkaisema selvitys kosteusongelmien yleisyydestä esitti, että Pohjoismaat Suomi mukaan lukien sekä Saksa ja Itävalta ovat rakennusteknisen osaamisen kärkimaita Euroopassa. Jatkuvasti muuttuvien ja tiukentuvien ympäristövaatimusten vuoksi uusien rakennustekniikoiden soveltuvuus Suomen olosuhteisiin vaatii kuitenkin aina pidempää tarkastelu-aikaa ennen kuin voidaan todeta, toimivatko rakenneratkaisut oloissamme vai eivät. On kuitenkin huomattava myös, että kosteus- ja homevauriot eivät aiheudu vain sääolosuhteista tai rakenteiden rakennusfysikaalisesta toimivuudesta, sillä esimerkiksi putkivuodot, sisäilman kosteuden tiivistyminen vesiputkien ja ilmanvaihtokanavien pintaan ja märkätilojen vuotavat vedeneristeet, sekä muut rakennuksen tekniikkaan liittyvät ilmiöt ovat myös tyypillisiä sisäilmaongelmien ja vaurioiden aiheuttajia<sup>4</sup>.

Tiedonvälityksen kehittymisen ansiosta ihmiset ovat nykyisin entistä enemmän selvillä omista oikeuksistaan, kun esimerkiksi koko voimassa oleva lainsäädäntö ja korkeimpien tuomioistuinten päätökset ovat luettavissa ilmaiseksi ja ajantasaisina internetistä, esimerkiksi Finlex-palvelusta. Tällainen ”informaatiotulva” on kuitenkin johtanut myös siihen, että validia tietoa ei välttämättä osata suodattaa, tai se tehdään liiaksi vain omat edut huomioiden. Oikeudet kyllä useimmissa tapauksissa luetellaan laeissa, mutta velvollisuuksia harvemmin. Niitä ei kuitenkaan tule vähätellä etenkin asunto- ja kiinteistökaupoissa, koska molemmilla kaupanteon osapuolilla on omat, heitä koskevat oikeudet ja velvollisuudet. Myös laintulkinta vaatii ammattilaisten apua, sillä monet säädöksistä ovat sillä tavoin tarkentamattomia, että niistä ei voi suoraan päätellä, soveltuuko kyseinen säännös juuri käsillä olevaan tapaukseen. Tulkinnassa yhtenä tärkeimmistä instrumenteista toimivat hallituksen esitykset, joissa selvennetään monien säännöksiä tarkoitus josta jopa hyvin seikkaperäisesti. Lisäksi tuomioistuinten päätökset antavat viitteitä siitä, millä tavoin vastaavanlaisissa tapauksissa tulisi jatkossa säännöksiä tulkita.

Kuntotarkastukset ja muut tutkimukset voivat muuttaa herkästi osapuolten lainmukaisia vastuuasetelmia, vaikka ne eivät ole välttämättä aina korkeatasoisia informaatioisällöltään

---

<sup>4</sup> *Rakentaja-lehti nro 30, s.4*

taikka edes täydellisen luotettavia. Vailla valvontaa toimivien kuntotarkastuspalveluja tarjoavien tahojen tarjonnan joukosta voi olla vaikeaa löytää ammattitaitoista ja laadukasta tutkimustyötä suorittavia ammattilaisia. Huolimattomastikin tehdyn tutkimustyön ja epäselvän ja puutteellisen tutkimusraportin pohjalta voidaan tulla johtopäätökseen, että ostajan olisi sen perusteella tullut ymmärtää, ettei kohde olekaan niin hyväkuntoinen kuin hän oli kauppoja tehdessään kuvitellut. Tieto kohteen todellisesta kunnosta on voitu sinänsä esittää raportissa, mutta niin epäselvästi tai suppeasti, että ostaja ei ole ymmärtänyt sen merkitystä tai vakavuutta. Tämä ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että tieto on ollut hänen saatavillaan ja kun ostajalta edellytetään vielä lisäksi tutustumis- ja selonottovelvollisuuden täyttämistä, voi hänen katsoa tulleen tietoiseksi kohteen todellisesta kunnosta, tai ainakin hänen olisi pitänyt se tietää.

Tämän tutkielman tarkoituksena on pyrkiä selventämään lainsäädännön lähtökohtien, oikeuskirjallisuudessa tehtyjen tulkintojen sekä alan ammattilaisten näkemysten ja kokemusten avulla sitä, mitä ongelmia asunto- ja kiinteistökaupan kuntotarkastuksiin liittyy, miten huonosti toteutetut kuntotarkastukset vaikuttavat reklamoimiseen ja antaa lopuksi parannusehdotuksia, joiden avulla tilannetta voitaisi selkeyttää. Lisäksi tarkoituksena on esittää nyt jo olemassa olevia instrumentteja ja tunnusmerkkejä, joiden avulla osapuolet voivat joko löytää ammattitaitoisia asiantuntijoita taikka välttää kaupantekoon liittyvät ongelmat.

## **1.2. Tutkielman rakenne ja rajaus**

Tämä tutkielma koostuu seitsemästä luvusta. Työn ydin on sikäli kaksijakoinen, että siinä käsitellään sekä reklamointiin liittyviä kysymyksiä että kuntotarkastustoimintaa ja siihen liittyviä ongelmia. Tarkoitus on löytää näiden välillä tietynlainen syy-seuraus -suhde ja havainnollistaa, millä tavoin huolimattomasti ja ammattitaidottomasti suoritettut kuntotarkastukset vaikuttavat reklamointiin ja siitä käynnistyvään prosessiin virheasian ratkaisemiseksi.

Koska niin sanottua kodin kauppaa voidaan käydä joko asunnoista taikka kokonaisista asuinkiinteistöistä, ja näitä kumpaakin koskee oma lakinsa, AsKL ja MK, käsittelen

tutkielmassa kysymyksiä molempien osalta. Kaupanteko on kuitenkin huomattavasti suoraviivaisempaa ja joustavampaa asuntokauppojen kuin kiinteistöjen osalta, joten tarkempi tutkimus kohdistuu etupäässä kiinteistöihin, joissa kuntotarkastuksilla on muutoinkin suurempi rooli. Tämä johtuu käytännössä siitä, että asuntojen virheellisyydet rajautuvat myyjän osalta asunnon seinien sisäpuolelle taloyhtiön vastatessa muuhun rakennukseen liittyvistä virheellisyyksistä (joissain tapauksissa tosin myös asunnonkin osalta), kun taas kiinteistöihin kuuluu myös koko kohdetta ympäröivä maa-ala, sillä olevat muut rakennukset sekä mahdolliset kiinteistöön kiinteänä osana kuuluvat laitteet ja muut ainesosat.

Kappaleessa kaksi käsitellään selvyyden vuoksi asunto- ja kiinteistökaupan käytäntöä niitä sääntelevien asuntokauppalain ja maakaaren lähtökohdista, sillä kodin kauppa on erikoislaatuinen kauppatyyppi muuhun vaihdantaan nähden juuri siihen liittyvien lukuisten yksityiskohtien ja ehtojen vuoksi.

Kolmannessa kappaleessa puolestaan käsitellään virheiden ilmenemistä kohteessa ja esitellään eri virhetyyppejä. Lisäksi kappaleessa käsitellään sitä, millä tavoin virheet yleensä havaitaan, ja miten virhe-epäily eroaa virheen varsinaisesta toteamisesta. Lisäksi kappaleessa käsitellään virheistä reklamoimisen lähtökohtia, eli lähinnä lainsäädännöllisiä lähtökohtia sitä koskien, millä tavoin laki edellyttää osapuolten toimivan virhetapauksissa.

Neljännessä kappaleessa puolestaan käsitellään asunto- ja kiinteistökaupan kuntotarkastuksia, niiden suorittamistapoja, sekä ennen kaikkea niitä ongelmia, joita kuntotarkastustoimintaan liittyy. Vaikka kuntotarkastukset ovat nykyisin yleisiä, ja niistä puhutaan paljon, ala on silti edelleen sääntelemätön, mikä on kuluttajan kannalta pahimmassa tapauksessa hyvinkin vahingollista, kun tarkastusten luotettavuudessa on epäselvyyksiä. Lisäksi kappaleessa esitetään seikkoja, joiden perusteella kuntotarkastajien ammattitaidosta on mahdollista varmistua, ja mitä riskejä keskittyminen pelkästään kuntotarkastuspalvelun halpaan hintaan voi pitää sisällään.

Viidennessä kappaleessa tarkastellaan sitä, millä tavoin huolimaton ja sääntelemätön kuntotarkastustoiminta vaikuttaa asunto- ja kiinteistökaupan vastuukysymyksiin sekä etenkin reklamointiin. Reklamaation tarkoituksena on kuitenkin viime kädessä saattaa myyjän tietoisuuteen se, että kohteessa on havaittu virheitä ja niiden perusteella tullaan esittämään vaatimuksia. Jos kohteen todellinen kunto ja sen myötä kaikki olemassa olevat virheet jäävät

havaitsematta, reklamaatio saatetaan tehdä sillä tavoin puutteellisena, että vaikka reklamaation nojalla saataisiinkin jonkinlainen hyvitys esimerkiksi kauppahinnan alennuksena, hyvitys saattaa jäädä puutteelliseksi siihen verrattuna, kuinka paljon kohteen arvo todellisuudessa olisi ollut kaikki virheet huomioiden. Toisin sanoen saavutettu hinnanalennus ei riitä kattamaan kohteen kaikkia puutteita, ja jos asia on jo saatettu lainvoimaisen ratkaisun nojalla päätökseen, ei asiaa voi enää uudestaan ottaa käsiteltäväksi.

Kuudennessa kappaleessa esitetään kehitysehdotuksia, joilla kuntotarkastuksiin ja sen myötä myös reklamointiin liittyviä ongelmia voisi tulevaisuudessa vähentää. Tärkeimmässä roolissa tässä suhteessa on nimenomaan kuntotarkastustoiminta, joka vaikuttaa monella tapaa onnistuneeseen (tai epäonnistuneeseen) kaupantekoon. Esittelen myös muutaman nyt jo käytössä olevan toimenpiteen, joiden avulla osapuolilla on mahdollisuus helpottaa kaupantekoon liittyviä epävarmuustekijöitä. Viime kädessä kaupanteossa on kuitenkin kysymys siitä, että myyjä tietää, mitä hän myy, ja ostaja tietää, mitä hän ostaa. Kun tietoisuus kohteesta ja sen ominaisuuksista sekä historiasta saavuttaa riittävän tason ja kumpikin osapuoli hyväksyy sen jälkeen kaupan ehdot, on epätodennäköistä, että osapuolten välille syntyy enää riitaa, taikka että jokin seikka tulisi jälkikäteen heille yllätyksenä. Toki salaiset virheet voivat muuttaa tilannetta, mutta niidenkin osalta huolellisilla kuntotarkastuksilla on merkittävä rooli.

Seitsemännessä kappaleessa tehdään yhteenveto muissa kappaleissa esitetyistä asioista ja havainnollistetaan näiden ongelmien ilmenemistä reaali maailmassa erään oikeustapauksen puitteissa. Tapauksessa toteutui pitkälti kaikki ne virheet, joita tutkielmassa käsitellään.

### **1.3. Terminologia**

Koska asumismuotoja on montaa erilaista, on syytä täsmentää, mitä niistä tässä tutkielmassa tarkastellaan. Ensinnäkin asuntokaupoista puhuttaessa tarkoitetaan nimenomaan osakehuoneistoja koskevaa kaupantekoa ja sellaisia asuntoja, jotka hankitaan ostamalla kohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet, tyypillisesti kerrostalohuoneistoja. Osakehuoneistoja vuokrataan runsaasti, mutta koska huoneiston vuokraaminen asumiskäyttöön on suhteellisen yksinkertainen asia, eikä kohteen virheellisyydestä tarvitse käytännössä vuokrasuhteen

purkamista tai irtisanomista enempää riidellä, rajataan nämä tilanteet tämän esityksen ulkopuolelle.

Kiinteistökauppojakin tehdään monenlaisia, koska kiinteistöjä ovat kaikki tiettyihin määriteltyihin rajoihin rajoittuvat maa-alat ja niillä olevat muut ominaisuudet luetaan tilanteesta riippuen joko kiinteästi kiinteistöön kuuluviksi taikka irrallisiksi. Kiinteistöihin voi sisältyä myös kiinteistön rajojen ulkopuolella olevia oikeuksia, kuten venepaikat läheisen järven rannalla. Tässä esityksessä kiinteistöllä tarkoitetaan kuitenkin asuinkiinteistöjä, eli sellaisia kokonaisuuksia, joissa kaupantekoon ryhdytään asumiskäyttöön tarkoitettavan ja sitä palvelevien talusrakennusten vuoksi. Kesäasunnot ovat periaatteessa oma kiinteistötyypinsä, koska niiltä ei edellytetä esimerkiksi sellaista lämmöneristyskykyä kuin ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitetuilta kohteilta, mutta käytännössä samat (laatu)virhesäännökset koskevat myös niitä.

Kuntotarkastuksien osalta erotetaan kuntotarkastus ja kuntotutkimus. Vaikka näiden välinen ero ei olekaan täysin yksiselitteinen, tarkoitetaan tässä esityksessä kuntotarkastuksella ennen kauppaa tai kaupanteon yhteydessä tehtävää tutkimusta kohteella, jonka tarkoituksena on selvittää kohteen todellinen kunto kaupan osapuolille. Kuntotutkimuksilla puolestaan tarkoitetaan kaupanteon jälkeen tehtävää, laajamittaisempaa tutkimusta, joka yleensä tilataan virhe-epäilyn johdosta ja kun ostajan tarkoituksena on reklamoida kohteen virheistä ja sen vuoksi halutaan selvittää, mitä virheitä kohteessa on ja miten ne ilmenevät, sekä mikä niiden merkitys on kohteen käytön kannalta. Kuntotutkimuksissa tutkimustyö ulottuu tyypillisesti myös rakenteiden sisäpuolisiin osiin, eli esimerkiksi eristeisiin, joka edellyttää rakenteiden rikkomista. Rakenteita siis yleensä avataan ja niistä otetaan näytteitä, jotka riippumaton laboratorio tutkii terveyshaittoja aiheuttavien mikrobien varalta. Kaupanteon jälkeen tehty tarkastus pyrkii selvittämään sen, mitä virheitä kohteessa on, kuinka paljon niitä on ja millä tavalla ne vaikuttavat kohteen käyttöön ja rakennusfysikaaliseen toimintaan.

## 2. SÄÄNNÖKSET KAUPANTEOSSA

### 2.1. Lähtökohtia

Vaikka kiinteistö- ja asuntokauppa ovat pohjimmiltaan sopimusoikeudellisessa mielessä samankaltainen oikeustoimien sarja, jotka muodostavat sopimussuhteen ja lopulta itse vaihdannan, eli kaupan, liittyy siihen tiettyjä ominaispiirteitä, jotka tekevät siitä poikkeuksellisen. Jotta ymmärtäisi kiinteistö- ja asuntokauppaan liittyvät tunnusmerkit, on niiden menettelyä tarkasteltava tarkemmin, etenkin lain lähtökohdista. Yksinään lainsäädäntö ei kerro vielä välttämättä paljoakaan, koska säännöksiin sisältyy huomattava määrä seikkoja, joiden tarkempi sisältö ei selviä pelkästään lakia lukemalla, vaan se tarvitsee lisäksi oikeuskirjallisuuden ja myös oikeuskäytännön tarkastelua, jossa selvennetään sitä, millä tavoin lain säännöksiä tulkitaan reaali maailman tilanteissa.

Koska asuntokauppa ja kiinteistökauppa eroavat vaihdannan kohteiltaan toisistaan merkittävästikin, koskee niitä eri lait: Asuntokauppalaki (1994/843) asuinhuoneistojen kauppaa ja maakaari (540/1995) kiinteistökauppaa. Asuntokauppoja säänneltiin ennen AsKL:n voimaantuloa pelkästään osana kauppalakia (1987/355), koska se on irtaimen, eli asunto-osakkeiden kauppaa. KL ei kuitenkaan riittänyt vastaamaan asuntokaupan erityiskysymyksiin etenkin kohteissa ilmenevien virheiden osalta, joten tämän johdosta päädyttiin säätämään tilanteen korjaamiseksi oma lakinsa<sup>5</sup>. Kiinteistöjen osalta paine uuden lain säätämiseksi oli kenties vieläkin suurempi, koska nykyiseen MK:een sisältyvät säännökset yhdisti ja kumosi useampia vanhoja säännöksiä, joista vanhin oli vuoden 1734 lain maakaari-osa. Kiinteistölainsäädännön historia on siten hyvin pitkä, ja siihen on ajan saatossa vaikuttaneet myös Ruotsin ja Venäjän vallan alaisuus sekä Suomen itsenäistymisen vaiheet<sup>6</sup>.

Asunto- ja kiinteistökaupan sääntelyn erottaminen omiksi laeikseen on sikäli perusteltua, että asuntokauppa on hyvin paljon suoraviivaisempaa ja myös pienimuotoisempaa kuin kiinteistökauppa, sillä siinä ei yleensä osteta tai myydä muuta kuin tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. AsKL sääntelee myös asuntokaupan osapuolten välisiä oikeussuhteita. Tämä ilmenee yksiselitteisesti lain 1:1 §:stä:

---

<sup>5</sup> Nevala 2011, s. 1

<sup>6</sup> Kiinteistölainsäädännön kehitysvaiheista ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 1-8

*Tämä laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisösuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.*

AsKL:ssa erotellaan omiksi kappaleikseen säännökset, jotka koskevat uutta ja jotka koskevat käytettyä asuntoa. Tämä johtuu siitä, että uuden asunnon kauppaan sisältyy mahdollisuus, että kauppaan ryhdytään jo ennen kuin asunto on edes valmistunut. Etenkin sellaisilla alueilla, joissa asunnoista on jatkuvasti korkea kysyntä, kuten pääkaupunkiseudulla, on aina riskinä, että valmistuvasta uudesta asunnosta on voitu tehdä jo kaupat, mutta myyjäosapuoli tai urakoitsija ei pystykään täyttämään omaa osaansa suorituksesta sovitulla tavalla tai sovitussa aikataulussa. Tällöin tulee sovellettavaksi lain 4 luvun säännökset uuden asunnon kaupasta. Käytetyn asunnon kaupassa, josta säännellään AsKL:n 6 luvussa, ei tällaista riskiä enää luonnollisestikaan ole. Tässä esityksessä keskitytään näiden osalta pääasiallisesti vain käytetyn asunnon kaupan tarkasteluun.

Käytetty asunto on sinänsä siis vaivattomampi vaihdantakohte, mutta sen osalta puolestaan tulee huomioitavaksi asunnon kuntoon, myyjän tai edellisen asukkaan asumisen aikana suorittamiin toimenpiteisiin ja muut kaupan kohteeseen kokonaisuutena liittyvät seikat. Asuntokaupassa ei muutoinkaan ole yleensä tarvetta tarkastella asunnon seinien ulkopuolisia seikkoja, koska niiden osalta nojaututaan lähinnä taloyhtiön toimintaan, jota puolestaan säännellään erillisessä asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1559). On kuitenkin huomattava, että terminä *käytetty asunto* on hieman ongelmallinen, koska AsKL ei tee eroa siinä, miten käytetty asunto tunnistetaan nimenomaan käytetyksi, vaan joskus se voi olla myös tosiasiasa käyttämätön asunto<sup>7</sup>, vaikka puhutaankin käytetystä asunnosta ja sovelletaan lain 6 luvun käytettyä asuntoa koskevia säännöksiä.

Useimmat asuntoon liittyvät seikat, kuten esimerkiksi perustason remontit, tulevat hoidetuiksi yhtiökokousten päätöksillä ja hallituksen toimin, ja niissä syntyvät erimielisyydet ratkaistaan eri menettelyperustein kuin varsinaiset asunnon kuntoon liittyvät seikat. Taloyhtiön vastuuta korjaustöistä ei tule kuitenkaan kokonaan sivuuttaa, vaan se voi joutua vastaamaan esimerkiksi kylpyhuoneen viallisten laattapintojen korjauskuluista – ainakin tiettyyn tasoon

---

<sup>7</sup> Nevala 2011, s. 183



saakka – vaikka myyjä ja ostaja kävisivätkin keskenään keskustelua siitä, pitäisikö ostajan saada virheen perusteella hinnanalennusta tai muuta kompensatiota.

Kiinteistökaupassa puolestaan on kysymys laajemmasta kokonaisuudesta, jossa ei välttämättä ole kysymys lainkaan asumistarkoitukseen soveltuvan rakennuksen hankkimisesta. Kiinteistön kaupalle on ominaista myytävien kohteiden yksilöllisyys<sup>8</sup>; kahta täysin samanlaista kiinteistöä tuskin koskaan löytyy. Tässä esityksessä kuitenkin kiinteistökaupalla tarkoitetaan nimenomaan sellaisia kiinteistöjä, joissa kohteena ovat lähinnä omakotitalot ja niiden tontit tai rakennuspaikat ja jotka hankitaan asumistarkoituksessa.

Kiinteistöjen osalta kaupanteko on huomattavan paljon monisäikeisempää kuin asuinhuoneistojen osalta, sillä kiinteistöihin sisältyy monia muitakin kaupanteolle merkittäviä seikkoja kuin vain varsinainen asuinrakennus ja sen ominaisuudet. Kiinteistöön kuuluvan maan nimittäin oletetaan olevan tietynlainen ja tietyn suuruinen, sille saattaa kuulua kiinteästi asennettuina tiettyjä laitteita tai ominaisuuksia, joilta oletetaan tiettyä toimivuutta. Maan omistuskin voi kuulua kolmannelle taholle, mikäli kysymyksessä on esimerkiksi kaupungin omistama vuokratontti. Kaikki nämä seikat vaikuttavat yhdessä siihen, tekevätkö osapuolet molempia tyydyttävän kaupan. Kun kiinteistökaupoissa siirtyvät rahamäärät ovat vielä etenkin yksilöiden kannalta katsottuna huomattavan suuria, ei kovinkaan merkittävästä epäkohdasta tarvitse olla kysymys, kun aluksi onnistuneelta tuntuva kauppa osoittautuikin jollain tapaa ongelmalliseksi.

Kiinteistökauppaan liittyy myös muitakin toimenpiteitä, kuin pelkkä yksiselitteinen ostomyynti –toimenpide. Kiinteistö määritellään tiettyjen rajojen mukaisesti, ja jos kiinteistöä ei myydä kokonaisena, tulee se lohkoa sovitun mukaiseen määräälaan, joka puolestaan vaatii sekä maanmittaustoimenpiteet että muutokset kiinteistörekisteriin<sup>9</sup>. Kiinteistöt tulee myös kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (eli lainhuudattaa), jotta kohteen uusi, todellinen omistaja on nähtävissä julkisesti, eikä kukaan ulkopuolinen voi siten esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistöön. Kiinteistörekisterin tarkoituksena on myös osoittaa verovelvollisuus kiinteistön rekisteriin merkityille omistajille<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 21

<sup>9</sup> Lohkomisesta ja muista kiinteistöihin liittyvistä toimenpiteistä, mm. rajankäynnistä, lisätietoa Maanmittauslaitoksen internetsivuilla <http://www.maanmittauslaitos.fi>

<sup>10</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 235. Lisätietoa lainhuudosta esim. Maanmittauslaitoksen internet-sivuilta: <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>

Vaikka MK onkin hyvin kattava lainsäädäntö, siihenkin sisältyy säännöksiä, joiden merkityssisältö ei selviä ilman tarkempaa tutkimista. Jonkin verran säännöksiä tavoitteita selvennetään hallituksen esityksessä maakaareksi (120/1994). Lisäksi etenkin kiinteistöjen virhevastuuasioden merkityssisältöä on haettava oikeuskäytännöstä ja oikeuskirjallisuudesta.

## **2.2. Menettelytavat asuntokaupoissa**

### **2.2.1. Asunnon myyminen, ostaminen ja osapuolten velvollisuudet kaupanteossa**

Suurin osa asuntokaupoista koskee käytettyjä asuntoja ja etenkin käytetyn asunto-osakkeen kauppia. Niitä tehdään vuosittain noin 70.000 kappaletta<sup>11</sup>. Kysymyksessä on siten hyvin merkittävä kauppatyyppe sekä kansantaloudellisesti että yksityishenkilöiden oman talouden kannalta tarkasteltuna.

Asuntokauppa on pitkälti sopimuksenvaraista. Ennen kuin kauppaan ryhdytään, (sopija)osapuolten, eli myyjän ja ostajan, on varmistauduttava siitä, kuka omistaa myytävät osakkeet. Tämän osalta keskeistä on osakekirjan hallinta ja osakeluettelomerkintä. Vastaavasti tulee selvittää myös se, onko myyjäosapuoli oikeutettu osakekirjojen luovuttamiseen yksin, vai edellyttääkö se jonkun muun tahon, esimerkiksi aviopuolison, suostumusta. Jos osakkeiden omistussuhde myyjän osalta käy ilmi isännöitsijäntodistuksesta ja myyjällä on hallussaan osakekirja, ostajan ei tarvitse erikseen tutkia sitä, ovatko osakkeiden aikaisemmat luovutukset olleet päteviä, ellei siihen ole muuta erityistä syytä<sup>12</sup>.

Asuntokauppoihin ryhdyttäessä tyypillisesti myyjä tai tämän valitsema välittäjä laatii kohteesta myynti-ilmoituksen. AsKL ei sääntele tarkemmin ilmoituksen sisällöstä, joten jos myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja, on ilmoittaminen muodoltaan vapaata, mutta tällöinkin tietojen tulee luonnollisesti olla oikein<sup>13</sup>.

Jos kohdetta myy elinkeinonharjoittaja tai kiinteistönvälitysliike, koskee ilmoitusta tietyt edellytykset, jotka on ilmaistu AsTA 2-4 §:ssä. Ilmoituksessa tulee ilmoittaa perustietoina kaikki kohteen tiedossa olevat ominaisuudet, joista suurin osa tulee myyjän antamien tietojen

---

<sup>11</sup> Nevala 2011, s. 183

<sup>12</sup> Nevala 2011, s. 186

<sup>13</sup> Nevala 2011, s. 54

lisäksi selville myös isännöitsijäntodistuksesta. Myyjän vastuulla on siten antaa kaikki merkitykselliset tiedot, jotka hänellä voi katsoa kohteesta ja sen ominaisuuksista olevan<sup>14</sup>. Tiedonantovelvollisuus kattaa myös myyjällä olevat tiedot asunto-osakeyhtiöstä, ei pelkästään itse asuinhuoneistosta<sup>15</sup>. Tiedonantovelvollisuus on kuitenkin hallituksen esityksen mukaan sillä tavoin rajoitettu, että myyjän ei tarvitse antaa erikseen tietoja sellaisista seikoista, jotka ostaja olisi voinut helposti itse havaita asunnon tarkastuksessa<sup>16</sup>.

Myyjän tiedonantovelvollisuus voidaan jakaa kolmeen vaiheeseen: ilmoitteluun, esittelyyn ja ostoneuvotteluun. Ilmoittelu ja esittely on yleisluontoista markkinointia, kun taas ostoneuvotteluvaiheessa tulee esittää kaikki olennaiset tiedot kohteesta. Tässä vaiheessa ei yleensä ole enää kerrottavana mitään uutta tietoa, mutta jos joitain tietoja ei ole yleismarkkinoinnin yhteydessä vielä annettu, on ne annettava viimeistään ostoneuvottelussa. Ostoneuvottelut päättyvät yleensä siihen, että ostajaehdokka jättää kohteesta tarjouksen. Siihen mennessä hänellä on oltava kaikki kohdetta koskevat tiedot<sup>17</sup>.

Toisin kuin kiinteistökaupoissa, asuntokaupoissa vallitsee muotovapaus, sekä sen ohella sisältövapaus<sup>18</sup>. Toisin sanoen osapuolet voivat tehdä kaupat parhaaksi katsomallaan tavalla ja parhaaksi katsomillaan ehdoilla. Vapautta on kuitenkin rajoitettu silloin, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Yksinkertaisimmillaan kauppakirjassa ilmaistaan osapuolet, kaupan kohde, kauppahinta, maksutapa sekä omistuksen ja hallinnan siirtymiseen liittyvät seikat<sup>19</sup>.

AsKL 6:11 § 1 momentissa säännellään yleisestä virhesäännöksestä. Sen 3 kohdassa säännellään myyjän tiedonantovelvollisuudesta:

*[Asunnossa on virhe jos...]*

*3) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan*

---

<sup>14</sup> Tarkemmin myyjän tiedonantovelvollisuuden ulottuvuudesta käytettyä asuntoa myydessä Nevala 2011, s. 50-51

<sup>15</sup> Luettelo ilmoittelun yhteydessä annettavista perustiedoista Nevala 2011, s. 55

<sup>16</sup> HE 14/1994 vp., s. 25

<sup>17</sup> Nevala 2011, s. 50

<sup>18</sup> Asuntokauppa on mahdollista tehdä esimerkiksi vaihtona toiseen asuntoon, ks. Nevala 2011, s. 195

<sup>19</sup> Nevala 2011, s. 193. Pakottavuudesta, kun elinkeinonharjoittaja on myyjänä s. 184-185

Vaikka asuntoon ei yleensä liitykään asunnon ulkopuolisia seikkoja, 11 §:n 2 momentissa myyjän tiedonantovelvollisuus laajennetaan koskemaan myös asunnon läheistä ympäristöä ja tarjolla olevia palveluita, joiden nojalla kohdetta on markkinoitu. Tämän voidaan katsoa perustuvan siihen, että asuntojen hintojen tärkeimpinä määrittävinä seikkoina ovat sen pinta-ala, valmistumisvuosi ja sijainti:

*Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetyin edellytyksin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyönyt antaa tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.*

Myyjän vastuu ei kuitenkaan ole yksipuolista. Ostaja ei voi nojautua täysin maallikkona yksinomaan myyjän antamiin ja kohteen markkinoinnissa annettuihin tietoihin. Tämän voidaan katsoa johtuvan muun ohella siitä, että myyjäkin voi olla täysin maallikko, eikä hänellä välttämättä ole sen enempää tietoa kohteen teknisistä ominaisuuksista tai niiden merkityksestä ostajaan verrattuna huolimatta hänen asumiskokemuksestaan tai -historiastaan. Näin ollen AsKL 6:12 §:ssä säännellään ostajan niin sanotusta selonottovelvollisuudesta, joka sulkee pois mahdollisuuden vedota virheenä seikkoihin, jotka ostajan olisi tullut itse havaita täyttäessään selonottovelvollisuutensa:

*Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.*

*Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.*

Säännös koskee sekä asuntoa itseään että sen ympäristöä ja siihen liittyviä seikkoja<sup>20</sup>. Tämä selonottovelvollisuutta koskeva säännös ei ole kuitenkaan asuntojen osalta erityisen tiukka, koska siinä esitetään poikkeuksia myyjän käyttäytymisen puolesta. Myöskään sitä, mitä tarkoitetaan sillä, että jotakin ”olisi pitänyt havaita”, ei tarkemmin selosteta. Hallituksen esityksessä asuntokauppalaiksi ei myöskään asiaa täsmennetä enempää, kuin että sen tarkastelemiseen käytetään kohtuutta, ja että se, mitkä seikat ostajan tulisi tarkastuksessa

---

<sup>20</sup> Nevala 2011, s. 61

havaita, on ratkaistava tapauskohtaisesti erikseen<sup>21</sup>. Ostaja kuitenkin menettää oikeutensa vedota virheenä seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita, mutta on laiminlyönyt ilman hyväksyttävää syytä tarkastusvelvollisuutensa. Hyväksyttävä syy kohteen tarkastamatta jättämiselle on arvioitava tapauskohtaisesti erikseen. Esimerkkinä tällaisesta hyväksyttävästä syystä on tilanne, jossa ostajaa on kohdannut este sellaisessa tilanteessa, että kauppa ei ole voinut enää siirtää myöhemmäksi jotta este lakkaisi<sup>22</sup>.

Selvempänä vastuun siirtävänä seikkana AsKL:n ennakkotarkastusta koskevassa kohdassa on kuitenkin säädetty, että vastuu tietyistä seikoista voisi siirtyä ostajalle, mikäli myyjä kehottaa häntä erikseen tarkistamaan jonkin seikan, jota myyjä itse epäilee sillä tavoin virheeksi, että sillä voisi olla vaikutusta ostajan päätöksentekoon kaupanteon osalta. Tämä rajoittuu kuitenkin vain sellaisiin virheisiin, joista myyjällä ei ole *varmaa* tietoa, vaan ainoastaan epäily<sup>23</sup>.

Jos myyjän menettely on törkeän huolimaton, kunnianvastaista tai arvotonta, ei ostajan tarkastusvelvollisuudelle anneta painoarvoa. Vaikka myyjä tiedon antaisikin, ei se yksinään riitä, vaan jos ostajan ei voida katsoa ymmärtäneen seikan merkitystä, ei ostajan vastuuta katsota myöskään syntyvän. Näin ollen asuntokaupassa erityisen tärkeitä ovat myyjän antamat tiedot ja siitä huolehtiminen, että ostaja ymmärtää, mikä vaikutus tietyillä kohteen ominaisuuksilla on.

Koska asuntokaupoissa tehdään tosiasiasa kaupat vain osakkeista, jotka oikeuttavat kyseisen asunnon hallintaan, ei niinkään fyysisesti itse asunnosta, asuntokaupoissa ei käytetä erillistä kaupanvahvistajaa, vaan riittää, että kohteesta laaditaan kauppakirja, josta ilmenee kaupan ehdot ja jonka osapuolet allekirjoituksin saattavat voimaan. Samassa yhteydessä osakkeet luovutetaan siten kuin asiasta on sovittu. Asunnon hallinnan ja osakekirjojen luovutuksesta säännellään lain 6:4 §:ssä. Lähtökohta on, että hallinta luovutetaan siinä vaiheessa, kun kauppahinta on maksettu kokonaan, ellei toisin kauppakirjan ehdoissa ole sovittu:

*Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä osakekirja tai muut asunnon omistustai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat sovittuna ajankohtana. Jollei toisin ole sovittu, edellä tarkoitetut asiakirjat on luovutettava samana ajankohtana kuin asunnon hallinta.*

---

<sup>21</sup> HE 14/1994 vp., s. 98

<sup>22</sup> Nevala 2011, 62

<sup>23</sup> Nevala 2011, s. 62-63

*Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa eikä 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä erääntyy maksettavaksi vasta myöhemmin.*

Asuntokauppaa voi näin ollen tehdä kohtuullisen nopeastikin, jos molemmat osapuolet täyttävät lainmukaiset velvollisuutensa ja ovat niiden pohjalta valmiit kaupantekoon. Kun asunnot ovat useimmissa tapauksissa kerros- tai rivitaloasuntoja, ei ostajan tarvitse huolehtia oikeastaan muusta kuin siitä, että asunto kaikkienensa tyydyttää sen tarpeen, jonka hän on asunnonhankintaan ryhtyessään asettanut. Myyjän puolestaan on lähinnä huolehdittava ja varmistuttava siitä, että hän kaupanteon yhteydessä on antanut kaikki tarpeelliset tiedot ostajalle kohteen kunnosta, siinä tehdyistä remonteista tai muista parannustoimista ja pyrkii varmistumaan, että ostaja on ymmärtänyt kaikkien esitettyjen seikkojen merkityksen. Asunnon ja taloyhtiön (tekniset) tiedot ja yksityiskohtaisemman selostuksen yhtiövästikkeistä, suunnitelluista yhteishankkeista ja muista taloyhtiöön liittyvistä asioista ostaja saa tiedon isännöitsijältä ja isännöitsijätodistuksesta sekä taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Isännöitsijätodistuksen tietojen oikeellisuudesta vastaa todistuksen antaja siten, että jos myyjä joutuu vastuuseen tällaiseen asiakirjaan perustuvien tietojen virheellisyydestä, on hänellä oikeus saada korvausta tiedot antaneelta taholta tai henkilöltä AsKL 7:1 §:n mukaisesti.

## **2.3. Menettelytavat kiinteistökaupoissa**

### **2.3.1. Asuinkiinteistön myyminen ja ostaminen**

Kiinteistökauppa on huomattavasti monimutkaisempi ja pidempi prosessi kuin asuntokauppa. Tämä johtuu siitä, että kiinteistökaupassa kohteena on asuinrakennuksen lisäksi myös sitä ympäröivä maa-ala sekä kaikki niin maa-alaan kuin itse rakennukseen (tai rakennuksiin) liittyvät ominaisuudet, joilta odotetaan tiettyä, ennalta määriteltyä tasoa ja toimivuutta. Kiinteistöistä pidetään yllä rekisteriä, josta on nähtävissä se, kenellä on virallisesti hallintaoikeus kyseiseen kohteeseen. Tämä ehkäisee väärinkäsitysten syntymistä ja kertoo lisäksi yksiselitteisesti kohteen perustiedot. Kiinteistörekisteri auttaa turvaamaan kiinteistökaupan julkista etua, sillä maahan kohdistuvien oikeussuhteiden tulee olla julkisia ja selkeästi luettavissa. Kiinteistörekisteriin kirjataan kiinteistöistä muun muassa

kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala, rakennuskiellot, rasitteet sekä käyttöoikeudet ja –rajoitukset, eli kattavalla tavalla tietoa kiinteistöjaotuksesta ja rekisteriyksiköiden ulottuvuudesta<sup>24</sup>. Kiinteistörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos ja suurimpien kuntien ja kaupunkien asemakaava-alueilla kuntien kiinteistöinsinöörit<sup>25</sup>.

Kiinteistöistä säännellään siis MK:ssa (540/1995). Siihen sisältyvät säännökset kiinteistön saantotavoista ja –menettelyistä, kirjaamisasioista ja sähköisestä asiointimenettelystä, kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaamisesta ja kiinteistön panttauksesta. MK:n säännökset koskevat kaikkea kiinteistön kauppaa, eikä siinä tehdä eroa osapuolten henkilöiden osalta taikka siinä, mikä kaupan kohteen käyttötarkoitus on<sup>26</sup>. MK on siten varsin laaja laki, mutta toisaalta kiinteistöihin liittyy lukuisa määrä erilaisia muuttujia, jotka edellyttävät, että niitä säännellään laintasoisesti<sup>27</sup>. On huomattava, että MK:ssa ei kuitenkaan määritellä *kiinteistön* käsitettä, mutta sen esitöistä on luettavissa sillä tarkoitettavan ”itsenäistä maanomistusyksikköä” samassa tarkoituksessa kuin kiinteistölainsäädännössä. Kiinteistökauppojen, eli vaihdannan osalta tärkeimmät rekisteriyksiköt ovat *tila* ja *tontti*<sup>28</sup>.

Kiinteistökauppaa koskee tietyt ehdottomat menettelysäännökset. Niistä on yksiselitteinen säännös MK 2:1 §:ssä ja niistä poikkeaminen estää kaupan syntymisen:

*Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.*

Koska kiinteistökaupassakin on kysymys viime kädessä sopimuksesta, käydään siinäkin aluksi sopimusneuvotteluja. Niissä on tarkoitus selvittää kohteen ominaisuudet ja arvo, jotta osapuolet, lähinnä ostaja, voi arvioida sitä, onko edellytykset kaupan tekemiselle olemassa. Myyjä antaa ostajalle jo tässä neuvotteluvaiheessa tietoja kohteesta, ja tavallista on, että ostaja itsekin tutustuu tällöin henkilökohtaisesti kohteeseen. Näiden neuvottelujen johdosta tehdyt

---

<sup>24</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 19 ja 27. Kiinteistörekisteristä säännellään *KiintRekL:ssa* (16.5.1985/392).

<sup>25</sup> Lisätietoa kiinteistörekisteristä Maanmittauslaitoksen internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/ammattilaisille/kiinteistotiedot/kiinteistotietojarjestelma-ktj/kiinteistorekisteri>

<sup>26</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 19

<sup>27</sup> Tarkkaan ottaen kiinteistökauppoihin liittyviä yleissäännöksiä sisältyy myös mm. *KorkoL:iin* (20.8.1982/633) ja *OTL:iin* (13.6.1929/228)

<sup>28</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 25

tarjoukset ja vastaukset muodostavat perustan sopimuksen lopulliselle sisällölle.<sup>29</sup>

Kauppakirjassa on puolestaan käytävä ilmi itse luovutustarkoitus, siinä on yksilöitävä luovutettava kiinteistö, ilmaistava, kuka on myyjä (kenellä on oikeus myydä kohde) ja kuka on ostaja sekä kauppahinta taikka muu sovittu vastike. Nämä ovat vähimmäisehtoja, jotka kauppakirjasta on käytävä joka tapauksessa ilmi. Muista tarkentavista ehdoista osapuolet voivat sopia, ja MK:ssa on säännelty joistakin erityisehdoista, joita on mahdollista halutessa käyttää. MK 2:11 §:ssä puolestaan mainitaan sellaisista ehdoista, joiden käyttäminen kaupanteossa on kiellettyä, ellei muualla toisin säädetä<sup>30</sup>. Kiinteistökauppa onkin yksityisoikeudellinen sopimus, jolloin myös siinä on lähtökohtana osapuolten välinen sopimusvapaus, jota rajoitetaan vain tietyissä suhteissa. Osapuoliin ei sovelleta myöskään suoraan heikomman suojanäkökohtaa samalla tavoin kuin yleensä kuluttajakaupoissa, koska ennakkolta ei voida yleensä sanoa, kumpi osapuolista on toiseen nähden vahvempi<sup>31</sup>.

Vuonna 2011 tuli voimaan uudistus, joka mahdollisti kiinteistökauppojen tekemisen myös sähköisesti (MK 2:2 §:n 2 mom.) Sähköisestä kiinteistökaupasta säännellään tarkemmin MK 5:3 §:ssä. Palvelu avattiin Maanmittauslaitoksen toimesta 1.11.2013. Aluksi sähköiseen kiinteistökauppaan suhtauduttiin varauksella, koska kiinteistökaupat ovat perinteisesti perustuneet hyvin pitkälti kohteen fyysiseen tarkasteluun ja siihen, että kaupat tehdään osallistumalla tarkkaa järjestystä noudattavaan kaupantekotilaisuuteen, jossa kaupan osapuolet kohtaavat kaupanteon merkeissä yleensä pankin toimitiloissa, ja jossa on läsnä virallinen kaupanvahvistaja<sup>32</sup>. Perinteisessä kiinteistökaupassa myyjä ja ostaja taikka heidän valtuuttamansa asiamies allekirjoittaa kauppakirjan ja kaupanvahvistaja vahvistaa sen kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa<sup>33</sup>. Sähköisen kiinteistökaupan etuna on se, että saannon erikseen hoidettavat kirjaamisasiat hoituvat samalla kuin itse kauppakin, ja se nopeuttaa itse kaupantekoa, kun se ei edellytä samalla tavoin esimerkiksi aikataulujen

---

<sup>29</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 30

<sup>30</sup> *Suomalainen kiinteistökauppakäytäntö vastaa pitkälti Ruotsin Jordbalkenin (1970:994) säännöksiä. Sikäläinenkin kauppa on tehtävä kirjallisesti, mutta selkeimpänä erona suomalaiseen käytäntöön on kaksiosaisen kauppakirjan käyttäminen (köpebrev ja köpekontrakt), joiden on molempien täytettävä säädetyt muotovaatimukset. Köpekontrakt vastaa suomalaista kauppakirjaa, ja köpebrev puolestaan on lähinnä kauppahinnan maksun kuittauksen osoittava asiakirja. Köpebrev on kuitenkin se instrumentti, jonka avulla haetaan lainhuuto ostettuun kiinteistöön (ks. Grauers 2012, s.38-39)*

<sup>31</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 19

<sup>32</sup> *Kaupanvahvistajaa ei käytetä sähköisessä kiinteistökaupassa. Tästä esimerkiksi Maanmittauslaitos: <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/sahkoinen-kiinteistokauppa-tehdään-ilman-kaupanvahvistajaa>*

<sup>33</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 33



yhteensovittamista kuin perinteinen kaupantekotapa. Sähköisestä kiinteistökaupasta ei ainakaan toistaiseksi ole koitunut suurempia ongelmia, mutta toisaalta sen suosio ei ole ollut myöskään erityisen suurta.

MK:n lähtökohta kaupanteon kirjallisesta muotovaatimuksesta on siis ehdoton. Kauppaa ei yksiselitteisesti pidetä sitovana, jos sitä ei ole tehty laissa säädetyllä tavalla. Säännös sitoo myös koko kaupantekoprosessin yksinkertaisesti siihen, mitä kauppakirjassa on sovittu. Muutosäännöksillä on pyritty toteuttamaan omistussuhteiden selkeyttä ja julkisuutta. Sen lisäksi, että määrämuoto pyrkii turvaamaan muun ohella luovutuksen pätevyuden ja selkeyden, on määrämuodon tarkoituksena myös erityisesti taata se, että kaupantekoon ryhtyminen perustuu osapuolten vakaaseen harkintaan<sup>34</sup>. Ristiriitatilanteessa ei huomioida mitään kauppakirjan ulkopuolisia seikkoja, jos sellaisiin vedotaan (MK 2:1 §:n 4 mom.):

*Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.*

### 2.3.2 Osapuolten velvollisuudet kaupanteossa

Samalla tavalla kuin asuntokaupassa, on myös kiinteistökaupassa molemmilla osapuolilla tietyt laissa säännellyt vastuut ja velvollisuudet. Tärkeimpinä näistä koko kaupan kannalta voidaan pitää myyjän tiedonantovelvollisuutta ja ostajan selonottovelvollisuutta. Näistä ei käytetä mainittuja nimityksiä MK:ssa, mutta sen esitöissä tämä ilmaistaan<sup>35</sup>. Hallituksen esitys lähtee siitä olettamasta, että ostajan päätös kiinteistön hankkimisesta perustuu etupäässä myyjän antamiin tietoihin kohteesta. Esitöiden mukaan myyjällä on kiinteistön hallinnan perusteella ostajaa paremmat tiedot kiinteistön ja sillä olevien rakennusten ja laitteiden merkityksellisistä vioista ja puutteista<sup>36</sup>.

Huolellisen toimimisen velvollisuus tiedonannon suhteen on asetettu myyjän kannalta huomattavan korkeaksi. Myyjän on kyettävä osoittamaan tarvittaessa, että kiinteistön

---

<sup>34</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 32. Oikeustointen muutosäännösten jaottelusta varsinaisiin, epävarsinaisiin ja ohjeellisiin ks. Hemmo 2003 I, s. 185

<sup>35</sup> HE 120/1994 vp., s. 26

<sup>36</sup> HE 120/1994 vp. s. 26

laaturvirhe ei ole johtunut hänen huolimattomuudestaan. Toisin sanoen myyjällä on MK 2:32 §:n mukaan todistustaakka omasta huolellisuudesta, joten todistustaakka on tämän osalta käännetty: myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin katsotaan lukeutuvan huolimattomuuden piiriin. Lisäksi myyjän tahallista ja törkeän huolimattontta menettelyä on pidettävä aina olennaisena virheenä ja siten ostajalla on tällaisissa tapauksissa oikeus vaatia jopa kaupan purkamista, jos myyjän voidaan katsoa syyllistyneen tällaiseen menettelyyn. Kokonaan oma kysymyksensä on kuitenkin se, millä tavoin voidaan osoittaa, että myyjä olisi todella toiminut tahallisesti. Vaikka todistustaakka onkin siis käännetty ja tiedonantovelvollisuuden taso on myyjän kannalta kohtuullisen korkea, ei häneltäkään voida vaatia mahdottomuuksia. Myyjän huolimattomuuteen tai tahallisuuteen vetoaminen edellyttää siten vahvoja viitteitä siitä, että myyjän olisi pitänyt tietää seikasta ja osata siitä myös kertoa.

Myyjän tiedonantovelvollisuus voidaan jakaa kolmeen kategoriaan: 1) kiinteistön *fyysiseen laatuun*, eli kuntoon, rakenteisiin ja pinta-aloihin, 2) kiinteistön *vallintaan*, eli esimerkiksi kaavoitukseen rakennuskieltoon, rasitteisiin ja kiinteistön käyttöön liittyviin muihin lupasioihin, sekä 3) kiinteistön *ostajan oikeudelliseen asemaan*, eli lainhuutoon, pantti- ja vuokraoikeuksiin taikka jonkin kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai laitteen omistussuhteisiin<sup>37</sup>. Myyjän tiedonantovelvollisuus perustuu siis tavanomaisille tiedoille, jotka hän tietää, tai jotka hänen olisi pitänyt tietää sillä perusteella, että hän on ja on ollut kiinteistön omistaja. On siten huomattava, että se, ettei myyjä ole itse asunut kohteella vapauta häntä mainituista tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksista. Samoin myyjää ei vapauta vastuusta myöskään vetoaminen tietämättömyyteen taikka hänen ikäänsä<sup>38</sup>.

Ei ole lainkaan harvinaista, että myyjällä ei itsellään ole joko taitoa, aikaa tai mielenkiintoa ryhtyä myymään kohdetta omin neuvoin. Tällöin turvaudutaan kiinteistönvälittäjän apuun. MK:n 2:20 §:n mukaan myyjä on vastuussa myös niistä tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyömisistä, jotka kiinteistönvälittäjä tai muu edustaja ostajalle antaa tai jotka hän tekee. Tämä johtuu siitä, että välittäjän tehtävä ei ole lähtökohtaisesti ottaa kohteesta enempää selvää kuin mitä tietoja myyjä hänelle antaa tiedoksi välitystoimeksiannon yhteydessä. Välittäjä pyrkii siis vain markkinoimaan kohdetta ja saattamaan myyjän ja kiinnostuneen ostajan yhteen kauppohen tekemiseksi. Välittäjä on siis periaatteessa samassa asemassa kuin

<sup>37</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 102

<sup>38</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 102 (seikan on esittänyt Juha Heininen vuonna 1998 julkaistussa tutkielmassaan *Myyjän tiedonantovelvollisuudesta kiinteistön laadullisista ominaisuuksista yksityishenkilöiden välisessä kaupassa*. Ks. Heininen, Juha 1998 s. 76)

ostajakin kiinteistön ominaisuuksien suhteen. Välittäjien toiminnasta säädetään KVL:ssa (1074/2000).

Ostaja ei voi kuitenkaan myöskään kiinteistökaupoissa pysytellä täysin passiivisena ja näin jättää kaikkea vastuuta kaupanteosta myyjälle. Kiinteistökauppa on osapuolten yhteinen hanke, ja on molempien edun mukaista, että he kumpikin toimivat aktiivisesti kaupanteossa kaikin käytettävissään olevin tavoin. MK 2:22 §:ssä säännellään ostajan selonottovelvollisuudesta:

*Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.*

*Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.*

*Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.*

Säännöksen perusteet on esitetty hallituksen esityksessä. Sen mukaan kiinteistön kaupassa voidaan lähteä siitä, että ostaja aina tarkastaa kiinteistön laadun ennen kaupantekoa. Hän ei voi vedota laatuvirheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa<sup>39</sup>. Tästä on johdettavissa niin sanottu ”tiesi tai olisi pitänyt tietää” –säännös. Se tarkoittaa, että ostajan tulee kohteeseen tutustuessaan noudattaa tavanomaista huolellisuutta ja havaita seikat, joiden voidaan selkeästi katsoa vaikuttavan kohteen aiottuun käyttötarkoitukseen merkittäväällä tavalla. Ostajan tulee siis tarkastella kohdetta siitä lähtökohdasta, että se soveltuu siihen käyttöön, johon hän on kohdetta hankkimassa. Se, mitä voidaan pitää ”selkeästi vaikuttavana” seikkana, tulee ratkaistavaksi tapauskohtaisesti.

Ostajalla ei ole muussa tapauksessa syytä tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä, vaan ilman erillistä kehotusta siihen, hän saa luottaa myyjän antamiin tietoihin. Tätä poikkeavaa säännöstä kutsutaan ostajan *erityiseksi tarkastusvelvollisuudeksi*, ja se tulee kysymykseen erityisistä syistä<sup>40</sup>. Erityisiä syitä voivat olla myyjän

---

<sup>39</sup> HE 120/1994 vp., s. 7

<sup>40</sup> Erityisestä tarkastusvelvollisuudesta on ollut kysymys esimerkiksi tapauksessa I-SHO:2016:9 25.8.2016, jossa ostajien selonottovelvollisuus oli korostunut kaupanteon olosuhteiden perusteella.

tarkastuskehotuksen ohella esimerkiksi jokin havaittu epäilyttävä seikka<sup>41</sup>. Myös vuodenajalla on vaikutusta ostajan erityiseen tarkastusvelvollisuuteen. Jos esimerkiksi lumikerros peittää kiinteistön maanpinnan muodot, ei ostajalle synny erityistä tarkastusvelvollisuutta. Vallitsevat olosuhteet arvioidaan kokonaisuutena ja tapauskohtaisesti tarkastuksen suorittamisajankohdan osalta<sup>42</sup>. Myyjän tarkastuskehotus ei kuitenkaan vapauta häntä vastuusta muutoin kuin sellaisten virheiden osalta, joista hänellä itsellään ei ole varmaa tietoa<sup>43</sup>.

Ostajan on suoritettava kohteeseen tutustuminen, eli sen tarkastus *tavanomaisessa laajuudessa*, mutta mitään yleisiä säännöksiä siitä, mitkä seikat ostajan tulisi tarkastaa ja/tai tutkia, ei ole<sup>44</sup>. Tarkastettavia ominaisuuksia on kuitenkin mahdollista johtaa muualta kuin suoraan lainsäädännöstä. Tällaisia ominaisuuksia ovat esimerkiksi kaikki selkeästi näkyvät yksityiskohdat, yleinen kuluneisuus, käyttötilojen kunto päällisin puolin sekä se, millainen edellisen omistajan käytäntö on ollut kohteen huonetiloissa niiden lämmittämisen ja aktiivikäytön osalta<sup>45</sup>. Yhtenä pääsääntönä voidaan pitää lisäksi sitä, että kohde on tarkastettava sitä perusteellisemmin, mitä vanhemmasta rakennuksesta on kyse. Hallituksen esityksen mukaan myös vähäiset poikkeamat ”*tavanomaisesta laatusosta*”<sup>46</sup> jäävät ostajan havainnoitavaksi.

Ajatuksen tasolla näissä vastuusäännöksissä ei ole mitään suurempaa tulkinnanvaraa, mutta todellisuudessa niistä kiistellään käytännössä kaikissa kiinteistökauppaan liittyvissä riita-asioissa, jotka ovat edenneet oikeusprosessin asteelle. Lainsäädäntöä ei voida laatia tai muuttaa enempää yksilöivemmäksi näiden säännösten osalta, koska harva kiinteistökauppa on samanlainen jonkin toisen kanssa. Myös sen osoittaminen, mitä yksilöt tietävät ja ymmärtävät tai mitä heiltä voidaan olettaa, taikka mitä on niin sanottu *tavanomainen huolellisuus*, on mahdotonta tyhjentävästi esittää lainsäädännön muodossa. Tämä ei ole lain tarkoituskaan, vaan MK:n vastuusäännöksillä asetetaan ne raamit, joissa kiinteistökaupat tulee tehdä. Kauppojen onnistuminen on siten riippuvainen enemmän kaupantekoon osallistuvien henkilöiden ammattitaidosta, toimista ja hyvästä ennakkovalmistautumisesta kuin pelkästään

---

*Ostajat eivät olleet suorittaneet tarkastusvelvollisuuttaan riittävällä huolellisuudella ja varmistuneet siitä, että kohde soveltuu heidän aikomaansa tarkoitukseen.*

<sup>41</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 121

<sup>42</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s.130

<sup>43</sup> HE 14/1994 vp., s. 98

<sup>44</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s.114

<sup>45</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 114. Ks. myös Niemi s. 240-241

<sup>46</sup> HE 120/1994 vp., s. 7. *Tavanomainen laatuso perustuu yleiseen elämäkokemukseen.*

lainsäädännöstä.

Kiinteistökauppoihin liittyy usein myös erinäisiä sopimuksia siitä, koska ja millä ehdoin kohteen hallintaoikeus siirtyy myyjältä ostajalle. Omistusoikeuden siirtyessä ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, ei hallintaoikeus kuitenkaan vielä välttämättä siirry. Toisin sanoen ostajat saattavat maksaa kauppahinnan ja omistaa kohteen, mutta eivät heti pääsekään käyttämään sitä itse. MK 2:27 §:ssä säädetään myyjän viivästyksestä kohteen hallinnan luovutuksessa ja sen seuraamuksista. Tämän lisäksi on täysin mahdollinen, mutta harvoin käytetty tapa, että myyjät asuisivat kaupanteon ja hallinnan siirtymisen välisen ajan vuokralla kohteessa. Ostajat antavat usein myyjien asua niin sanotusti ilmaiseksi heidän jo omistamassaan kohteessa. Tällä ei periaatteessa ole kuitenkaan suurempaa merkitystä, koska MK 2:23 § asettaa vastuun kiinteistön huolenpidosta myyjälle hallinnan luovutukseen asti, mutta vuokraaminen olisi tehokas keino turvata se, etteivät myyjät jää kohteeseen liian pitkäksi ajaksi.

Lisäksi jos myyjä vahingoittaa kohdetta tai käyttää sitä oikeudettomasti, se voi johtaa jopa kaupanpurkuun ja vahingonkorvaukseen. Toisaalta on kuitenkin huomattava, että MK 2:16 §:n mukaan kaupanteon jälkeen ennen hallinnan siirtymistä on ostaja kuitenkin omistajana vastuussa kiinteistölle aiheutuneista vahingoista, jotka ovat johtuneet tulipalosta, myrskystä, ulkopuolisen vahingonteosta tai muusta myyjästä johtumattomasta syystä. Siten mitä pidempään kohde ei ole ostajan hallussa, sitä suurempi riski on, että kohteelle aiheutuu vahinkoja eikä ostaja saa siitä kompensatiota.

### **3. VIRHEET JA NIIDEN ILMENEMINEN SEKÄ VIRHEISTÄ REKLAMOIMINEN**

#### **3.1. Virheet asuinhuoneistoissa**

##### **3.1.1 Lyhyesti uusien asuntojen virheistä**

Käytetyn asunnon kaupassa virhesäännöksiä tarkasteltaessa korostuvat hallituksen esityksen mukaan uusia asuntoja enemmän ostajan tarkastusvastuu. Tämä johtuu siitä, että uusia asuntoja kohtaan ostajan odotukset ovat korkeammat kuin käytetyissä asunnoissa ja lisäksi kun on tiedossa, että kohde on käytetty, voidaan ostajalta odottaa myös toisenlaista asennoitumista kohdetta ja sen ominaisuuksia kohtaan. Lisäksi uusista asunnoista poiketen useimmissa tapauksissa asunnon myyjä on myös yksityishenkilö, joten on katsottu, ettei ole kohtuullista asettaa hänelle yhtä laajaa virhevastuuta kuin elinkeinonharjoittajalle (eli asunnontuottajalle)<sup>47</sup>.

On huomattava, että rajanveto uuden ja käytetyn asunnon välillä ei välttämättä ole aina täysin yksiselitteinen. Asunto saatetaan nimittäin myydä edelleen vain lyhyen käytön jälkeen, jolloin ei voida puhua käytetystä asunnosta samassa mielessä kuin pidempään toisen käytössä olleesta. Tällöin kohdetta pidetään ”uuden veroisena”, jolloin ostajalla on mahdollisuus vedota AsKL:n 4 luvun mukaisiin virhesäännöksiin suhteessa asunnon ensimmäiseen myyjään, eikä yksinomaan 6 luvun mukaisiin käytettyä asuntoa koskeviin virhesäännöksiin. Itse huoneiston lisäksi uusien asuntojen virhearvioinnissa voi olla merkitystä myös seikoilla, jotka koskevat talon asuntoihin liittyviä yleisiä tiloja<sup>48</sup>. On huomattava, että vaikka MK:een tai AsKL:n 6 luvun säännöksiin ei sisälly mainintaa kohteen aiheuttamasta terveydellisestä haitasta, sellainen kuitenkin mainitaan AsKL 4:14 §:n 3-kohdassa<sup>49</sup>.

Uusien asuntojen osalta noudatetaan AsKL:n 4:18 §:n säännöstä vuositarkastuksesta. Sen mukaan kohteessa on järjestettävä myyjän toimesta vuositarkastus aikaisintaan 12 ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksymisestä. Vuositarkastuksessa laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan kaikki

---

<sup>47</sup> HE 14/1994 vp., s. 1

<sup>48</sup> Nevala 2011, s. 255

<sup>49</sup> Terveydelle aiheutuvaa haittaa täsmennetään jossain määrin hallituksen esityksessä, ks. HE 14/1994 vp. s. 92

ostajan ja asuntoyhteisön kohteessa havaitsemansa virheet ja puutteet ja jotka myyjän tulee korjata vastaamaan sitä, mitä kauppasopimuksissa on sovittu kohteen kunnosta ja ominaisuuksista<sup>50</sup>. Uusissa asunnoissa on siis käytäntönä lukea virheet ja puutteet ikään kuin takuun alaiseksi pitkälti vastaavalla tavalla kuin monissa irtaimenkin tavaran kaupoissa. Vuositarkastuksen jälkeen uusi asunto ei siirry suoraan AsKL:n 6 luvun tarkoittamaksi käytetyksi asunnoksi. On mahdollista, että virheitä ei havaita vielä käyttöönottopäätöksen ja vuositarkastuksen välisenä aikana, vaan vasta sen jälkeen. Lähtökohta AsKL:n 4:19 §:n mukaan on, että ostaja menettää oikeutensa vedota vuositarkastusajankohdan jälkeen havaitsemaansa virheeseen vuositarkastuksen suorittamisen jälkeen. Poikkeuksena tästä on kuitenkin lainkohdassa mainittu, että kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta on sallittua siitä ilmoittaa, mikäli ostajan ei voida edellyttää vuositarkastuksessa tai sitä ennen kyseistä virhettä havainneen. Virheen havaitsemisessa tai siinä, koska se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana ajankohtana pidetään sitä hetkeä, jolloin ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Kohtuullisen ajan kulumisen ratkaistaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti, eikä siihen ole laissa yksiselitteistä määräaikaa. Näin ollen uusien asuntojen osalta virheestä ilmoittaminen katkeaa mainittua poikkeusta lukuun ottamatta vuositarkastukseen ja siihen siirrytään soveltamaan AsKL:n 6 luvun säännöksiä vasta seuraavan kaupanteon jälkeen.

### **3.1.2. Käytetyn asunnon virheet – Yleinen virhesäännös ja neutraali reklamaatio**

Asuntokauppaan liittyy AsKL:n mukaisesti kolme erityyppistä virhettä: Yleinen virhe, taloudellinen virhe ja oikeudellinen virhe. Taloudellinen virhe esiintyy vain asuntokaupoissa, ja se liittyy asunto-osakeyhtiön taloudelliseen tilaan ja taloussuunnitelmaan, ja sen ilmetessä virheestä aiheutuu vahinkoja osakkeenomistajalle. Oikeudellisesta virheestä on puolestaan kysymys silloin, kun vaihdannassa ilmenee sellainen virhe, joka estää kaupan tekemisen ”oikeellisuuden”, eli toisin sanoen myyjällä ei ole syystä taikka toisesta todellisuudessa oikeutta myydä kohdetta.

---

<sup>50</sup> *Hallituksen esityksessä annetaan esimerkkinä (uuden asunnon virheenä), että virheen tunnusmerkit voivat täytyä jo niinkin pienien virheiden kohdalla, kuin että kohteessa on kerrottu olevan tammiparketti, vaikka todellisuudessa se on ollut mäntyä, tai että huoneistossa oleva jääkaappi on pienempi kuin on annettu ymmärtää (ks. HE 14/1994 vp. s. 91). Kysymyksessä ei siis tarvitse olla kohteessa ilmenevästä viallisuudesta, vaan riittävää on, että se on sopimuksen vastainen.*

Koska taloudellisella ja oikeudellisella virheellä ei ole kohteiden kunnon ja siihen liittyvien kysymysten osalta juurikaan merkitystä, ei niitä käsitellä tässä tutkielmassa tarkemmin.

Vaikka kumpikin kaupan osapuolista täyttäisi laissa säädetty velvollisuutensa antaa kaikki merkitykselliset tiedot kohteesta ja tutustua siihen sekä huomioida mahdolliset puutteellisuudet, voi kuitenkin kohteen virheellisyys tulla osapuolille yllätyksenä. Asunnossa voi olla myös erilaisia puutteita tai vikoja, mutta ne eivät kuitenkaan kuulu AsKL:n tarkoittamien virheiden piiriin. Virheitä arvioidaan käyttäen käsitteitä *vähäinen, vaikutuksellinen, merkittävä ja olennainen virhe*.<sup>51</sup>

AsKL 6:11 §:ään sisältyy edellä mainittu yleinen virhesäännös, jossa muun ohella säädetään, että kohteessa 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.*

Asuinhuoneistojen osalta ei siten tunneta erillistä laatuvirhesäännöstä, vaan sitä tarkastellaan osana yleistä virheellisyyttä, joihin lukeutuu lisäksi myyjän antamien tietojen paikkansapitämättömyys ja olennaisten tietojen kertomatta jättäminen sekä kohteen poikkeavuus siitä mitä voidaan katsottu sovittun.

Asuntojen ollessa pienimuotoisempia hankintoja kuin kiinteistöt, myös virhesäännösten soveltamisen kynnykskin on alhaisempi. Hallituksen esityksestä ilmenee, että lähtökohta kulloinkin käsillä olevan tapauksen juridiselle arvioinnille on se, mitä osapuolten välillä katsotaan sovittun. Kaupan kohteen tulee vastata näin ollen sovittua<sup>52</sup>. Tarkoituksena asuntokaupoissa on viime kädessä se, että ostajalla on oikeus nimenomaan sopimuksen mukaiseen suoritukseen, eikä virheen olemassaoloon vaikuta se, että sopimuksesta poikkeava suoritus saattaa olla rahalliselta arvoltaan samanveroinen tai jopa kalliimpi kuin sopimuksen mukainen suoritus. Tästä hallituksen esityksessä annetaan esimerkkinä huoneiston

---

<sup>51</sup> Nevala 2011, s. 305

<sup>52</sup> Nevala 2011, s. 306



kokolattiamatto, joka voi olla arvoltaan sovittua kalliimpi, mutta jos ostaja kärsii allergioista eikä voi asua siten asunnossa, on kysymyksessä virhe, vaikka se olisikin puhtaasti rahallisessa mielessä alun perin sovittua muovimattoa arvokkaampi. Yleinen virhesäännös koskee hallituksen esityksen mukaan myös itse huoneiston ominaisuuksien ja siitä annettavien tietojen ohella myös asuntoihin liittyviä yleisiä tiloja, kuten esimerkiksi porraskäytäviä, huolto- ja säilytystiloja sekä varastotiloja<sup>53</sup>. Uusien asuntojen osalta hallituksen esityksen selostukset virheperusteista ovat varsin kattavat. Käytettyjen asuntojen osalta tiedonantovelvollisuutta ja sopimuksen merkitystä käsitellään pitkälti samalla tavoin kuin uusien asuntojen.

AsKL:n reklamaatiosäännös on aikaisemmin hyväksynyt pelkästään neutraalinkin reklamaation, jossa ei eritellä tarkemmin vielä itse virhettä ja sen rahallista merkitystä, mikäli siitä ei tehdä tarkempia tutkimuksia. Aiemmin riitti siis pelkkä virheestä ilmoittaminen<sup>54</sup>. Ostajalta edellytetään kuitenkin sekä asunnon että kiinteistön virheen reklamoimisen osalta aktiivisuutta ja huolellisuutta. Lisäksi neutraalissakin reklamaatiossa tulee selvittää, mihin asunnossa havaittuun vikaan tai puutteeseen ostaja vetoaa virheenä. Tyytymättömyys itsessään ei siten ole riittävä reklamaatio. Riittävää on kuitenkin esittää, millä tavoin virhe on ilmennyt<sup>55</sup>. Neutraali reklamaatio koskee kuitenkin AsKL:n voimaantulosäännösten mukaan vain 1.1.2006 voimaan tullutta lainmuutosta ennen tehtyjä kauppvoja. AsKL:n neutraalia reklamaatiota koskevalla uudistuksella on haluttu yhdenmukaistaa reklamointisäädäntö vastaamaan kiinteistökauppvoja koskevaa MK:n säännöstä.

Virhetilanteet on selvitettävä mahdollisimman nopeasti, koska kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy muun ohella myös se, että ostaja ehtii tutkia havaitsemaansa seikkaa ja tarvittaessa neuvotella asiantuntijan kanssa siitä, oikeuttaako havaittu virhe tai puute vaatimukseen myyjää kohtaan<sup>56</sup>. Virheilmoituksessa esitettyjä vaatimuksia voidaan

---

<sup>53</sup> HE 14/1994 vp., s. 91 Säännös koskee uusia asuntoja, mutta yleisistä tiloista on annettava tietoa myös käytettyjen asuntojen osalta, ks. Nevala 2011, s. 255

<sup>54</sup> Nevala 2011, s. 329

<sup>55</sup> Keskitalo 2007, s. 67

<sup>56</sup> Esimerkiksi ratkaisussa KRIL 2262/82/2008 10.6.2009 oli kysymys siitä, että ostajille tuli yllätyksenä rivitaloyhtiössä aloitettu laaja kattoremontti, josta ei oltu mainittu kaupanteon yhteydessä huolimatta siitä, että ostajat olivat tiedustelleet etukäteen mahdollisista tulevista remonteista. Asiasta oli kuitenkin keskusteltu jo pitkään ja remontista aiheutui ostajille yli 10.000 euron kulut. Päätös remontista tehtiin yhtiökokouksessa tammikuussa 2008. Ostajat reklamoivat asiasta myyjälle vasta saman vuoden toukokuussa, eli noin 5 kuukautta siitä ajankohdasta, jolloin heidän voitiin viimeistään katsoa saaneen tiedon asiasta. KRIL totesi ratkaisussaan, että reklamaatio oli tehty hyvin myöhäisessä

yksilöidä rahamääräisesti myöhemmässä vaiheessa ja ilmoitusta on mahdollista täydentää. Virheilmoitus onkin suositeltavaa tehdä kirjallisesti ja todisteellisesti, koska näyttö siitä, että reklamaatio on tehty oikea-aikaisesti, voi olla tapauksen myöhemmässä vaiheessa sen edettyä tuomioistuimeen saakka ratkaiseva seikka<sup>57</sup>.

### 3.1.2. Virheet kiinteistöissä - Laatuvirhe

Samoin kuin asuinhuoneistoissa, myös kiinteistöjen osalta voi olla kysymys kolmen tyyppisestä virheestä: Laatuvirheestä, vallintavirheestä ja oikeudellisesta virheestä. Myös kiinteistöjen osalta virheen arvioinnin taustalla on se, mitä osapuolet ovat sopineet kohteen kaupasta. Virhe on siten virhetyypistä riippumatta olemassa, jos kohde ei ole jollain tavalla sellainen kuin on sovittu taikka ostaja on voinut olettaa sen perustellusti olevan<sup>58</sup>. Vallintavirhe on vain kiinteistöille ominainen virhetyyppi, ja siitä säännellään MK 2:18 §:ssä. Virhetyypissä on kysymys väärästä tai harhaanjohtavasta tiedosta, joka koskee alueella vallitsevaa kaavoitusta, kiinteistön rakennuskieltoa tai –rajoituksia, rasitteita, viranomaisen kiinteistön käyttöä rajoittavia päätöksiä, kohteen arvoon ja käyttöön vaikuttavia lupia sekä kiinteistöllä olevien rakennusten käyttöä koskevia lupia. MK 2:19 §:n mukainen oikeudellinen virhe vastaa puolestaan hyvin pitkälti AsKL:n mukaista oikeudellista virhettä. Myös MK:n säännöksen mukaan oikeudellinen virhe ilmenee milloin myyjällä ei ole ollut tosiasiallista oikeutta myydä kohdetta ja josta johtuen ostaja voi menettää omistusoikeuden takaisin sen oikealle omistajalle. Selkeimpänä erona AsKL:n mukaiseen oikeudelliseen virheeseen on kuitenkin säännöksen 4-kohta, jonka mukaan ostaja ei saa lainhuutoa kiinteistöön sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia, taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys. Kiinteistöön voi kohdistua myös jonkun ulkopuolisen pantti- tai muu oikeus, josta ostaja ei ole kaupantekohetkellä ollut tietoinen.

Myöskään kiinteistöjen osalta näitä kahta muuta virhetyyppiä ei käsitellä tarkemmin tässä tutkielmassa.

---

*vaiheessa, mutta koska myyjien mahdollisuudet muodostaa käsitys väitetystä virheestä ja vaadituista seuraamuksista ei ollut tästä huolimatta olennaisesti heikentyneet, katsottiin reklamaatio tehdyn kohtuullisen ajan puitteissa.*

<sup>57</sup> Nevala 2011, s 329

<sup>58</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 126

Laatuvirhe on virhetyypeistä käytännössä kaikkein kiistanalaisin, koska siinä on eniten muuttujia, joista osapuolet voivat olla erimielisiä, ja se perustuu pitkälti osapuolten omille toimenpiteille tiedonanto-, selonotto- ja tutustumisvelvollisuuksia täyttäessään. Laatuvirheet ovat tyypillisesti kiinteistöön kuuluvien rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevia vikoja, kuten viallisia vesi- ja viemärijohtoja, lämmitysjärjestelmien vikoja tai puutteita, routa- ja vesivaurioita tai riittämättömiä lämmöneristeitä<sup>59</sup>.

Laatuvirheestä on kohtuullisen selkeästi säännelty MK 2:17 §:ssä:

*Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:*

*1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;*

*2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*

*3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*

*4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai*

*5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.*

*Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettua virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.*

Tästä huolimatta – tai kenties juuri tästä syystä – useimmissa kiinteistöjä koskevissa riidoissa on kysymys laatuvirheistä. Hallituksen esitys ei juurikaan täsmennä laatuvirheen säännöstä, vaan se toistaa hyvin pitkälti samat tunnusmerkit kuin itse lainkohtakin<sup>60</sup>. Se, mikä tekee kiinteistöstä asuntokauppaa herkemmän riitakohteen on kohteen luonne-ero. Kiinteistöllä myyjän vastuulla on asumisaikanaan huomattavan paljon enemmän seikkoja kuin asuinhuoneistoissa, joissa esimerkiksi kaikki itse rakennukseen liittyvät seikat kuuluvat

<sup>59</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 138

<sup>60</sup> HE 120/1994 vp., s. 49-52

taloyhtiön vastuulle. Asuinkiinteistöillä puolestaan myyjä on voinut omatoimisesti ryhtyä mihin tahansa toimenpiteisiin ja huolehtia kohteesta hyvin taikka huonosti. Lisäksi kiinteistöjen kuntoon vaikuttaa erityisen paljon vuodenajat ja sääolosuhteet, joiden haitallisten vaikutusten torjumiseksi myyjän on tullut noudattaa huolellisuutta. Helpoimmillaan tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi sadevesikourujen tyhjentäminen ja niiden toimivuudesta huolehtiminen, salaojien toimivuus, rossialapohjan tuulettumisesta huolehtiminen, ilmanvaihtolaitteiston toimivuudesta huolehtiminen jne. Kaikki nämä ovat tavallisia toimenpiteitä, joita on jatkuvasti tehtävä, jotta kohde pysyisi hyväkuntoisena vuodesta toiseen.

Jos myyjä on laiminlyönyt näitä toimenpiteitä, on niistä saattanut aiheutua merkittäviäkin vahinkoja. Tästä huolimatta myyjä ei välttämättä ole tietoinen vioista, koska hän ei kenties ole osannut ajatella syy-seuraus –suhdetta, taikka vahinko on ollut sellainen, että se ei ole vaikuttanut mitenkään myyjän omaan asumistottumukseen, mutta kohdetta myydessä sitä ei ole myöskään vastaavasti osattu ostajalle kertoa. Kun kiinteistöjen laatuvirheet vielä usein aiheuttavat mm. sisäilmaongelmia, joihin eri henkilöt reagoivat eri tavoin, ei niitä osata ennakoita<sup>61</sup>. Välttämättä kysymys ei siten ole tarkoituksellisesta asioiden piilottelemisesta taikka ostajan tahallisesta harhaan johtamisesta, vaan oikeastikin myyjän tietämättömyydestä. Myyjä ei kuitenkaan vapaudu tiedonantovelvollisuudestaan sillä perusteella, että hän ei tiennyt jostakin viasta tai puutteesta kiinteistössä. Myyjän asemaa arvioidaankin siten sen mukaan, mitä hänen olisi *pitänyt* asuinkokemuksensa perusteella tietää kiinteistöstä. Toisin sanoen jos myyjä ei etukäteen joidenkin muiden seikkojen perusteella ole joistakin kiinteistön vaikutuksellisista ominaisuuksista tietoinen, hänen katsotaan kuitenkin olevan niistä selonottovelvollinen<sup>62</sup>. Erityinen seikka tässä olettamassa on se, että sama vaatimus koskee myyjää siitä riippumatta, kuinka pitkään hän on kohteen omistanut, tai onko hän käyttänyt sitä itse asumistarkoituksiinsa lainkaan. Tämä siksi, että ostajan ei tule kärsiä siitä, että myyjä on omistanut kiinteistön vain lyhyen aikaa eikä välttämättä tunne kauppaan vaikuttavia kiinteistön ominaisuuksia<sup>63</sup>.

Laatuvirheiden tyypit ovat nykyisin jo jokseenkin selvillä. Harvemmin enää ilmenee mitään ennen näkemättömiä tai kokemattomia laatuvirhetyyppejä. Tyypillisinä laatuvirheinä pidetään

---

<sup>61</sup> *MK:een ei sisälly mainintaa kohteen aiheuttamista terveyshaitoista toisin kuin AsKL:ään uusien asuntojen osalta*

<sup>62</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 125*

<sup>63</sup> *HE 120/1994 vp. s. 51*

kiinteistöön kuuluvien rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevia vikoja, kuten vialliset vesitai viemärijohdot, lämmitysjärjestelmän puutteet, routavauriot, vesivauriot, perustusten virheellisestä toteuttamistavasta johtuvat viat sekä puuttuvat ja riittämättömät eristeet taikka niiden vääränlainen asennustapa. Homevaurioista puhutaan nykyisin enenevässä määrin, mutta ne ovat yleensä seurausta jostakin muusta virheestä. Myös pinta-alavirheet ovat yleisiä, mikä puolestaan johtuu siitä, että pinta-alojen ilmoittamisessa ei aina noudateta niin sanotun RT-kortin mukaista SFS-standardia<sup>64</sup>, taikka ostaja ei välttämättä tiedä, mikä ero on asuinpinta-alalla ja huoneistoalalla. Koska kiinteistö on aina yksilöllinen kaupan kohde, kaikille kiinteistöille soveltuvia yhteisiä laatuvaatimuksia ei voida laintasoisesti asettaa. Siksi virhearvioinnin lähtökohtana ja viimesijaisena arviointiperusteena on aina osapuolten sopimus<sup>65</sup>.

Vaikka myyjän tiedonantovelvollisuus kaupan kohteen ominaisuuksista koskeekin lähtökohtaisesti kaikkia keskeisiä tietoja, noudatetaan näiden seikkojen osalta rajanvetona objektiivista mittapuuta. Tällä tarkoitetaan sitä, että myyjän ilmoitus- ja tiedonantovelvollisuus koskee vain niitä seikkoja, jotka vaikuttavat kiinteistön soveltumiseen entiseen tarkoitukseensa, siis siihen mihin myyjä itse sitä on käyttänyt. Poikkeuksena tästä ovat luonnollisesti kohteet, joita on jo markkinoitaessa esitetty soveltuvaksi johonkin muuhun käyttöön. Ostajan vastuulla on siten lähtökohtaisesti selvittää, soveltuuko kiinteistö juuri hänen aikomaansa tarkoitukseen<sup>66</sup>. Toisaalta myyjä ei voi kokonaan tälläkään perusteella vapautua tiedonantovelvollisuudestaan, koska hän on velvollinen oikaisemaan havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kohdetta koskevasta seikasta, joihin käyttötarkoituksenkin voidaan katsoa lukeutuvan. Tämä säännös sisältyy MK 2:17 §:n 4 kohtaan. Vaikka myyjällä ei varmaa tietoa jostakin kohteen ominaisuudesta olisikaan, mutta kuitenkin epäily, on tämä epäilykin saatettava ostajan tietoon. Lisäksi myyjän tiedonantovelvollisuus koskee erityisesti niitä seikkoja, joiden osalta kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kiinteistöistä.

Kohteen virheitä tarkasteltaessa ne on toisinaan jaoteltu abstrakteihin ja konkreettisiin virheisiin, taikka vastaavasti objektiivisiin ja subjektiivisiin virheisiin. Abstraktilla, eli objektiivisella virheellä tarkoitetaan kohteen poikkeamista laissa edellytetyistä

---

<sup>64</sup> RT 12-11055, *Rakennuksen pinta-alat. Ohjekortti perustuu Suomen Standardointiliitto SFS:n standardiin SFS 5139 – Rakennuksen pinta-alat*

<sup>65</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010 s. 138

<sup>66</sup> Jokela – Kartio – Ojanen, 2010 s. 143

normaalitasosta. Suorituksen, eli kohteen poikkeaminen siitä, mitä sen ominaisuuksista on kaupanteon yhteydessä sovittu, synnyttää puolestaan konkreettisen, eli subjektiivisen virheen. Tällä jaottelulla ei ole viime kädessä juurikaan merkitystä virheestä aiheutuvien seuraamusten kannalta. Se, miten myyjä on täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa, vaikuttaa osaltaan siihen, mitä kaupan kohteesta on katsottava sovituksi ja millaista suoritusta ostaja voi siten perustellusti vaatia. Virhearvioinnin pohjana on kuitenkin aina osapuolten välinen sopimus, olivatpa he sopineet erikseen kohteen tarkemmista ominaisuuksista tai eivät<sup>67</sup>.

On huomattava, että ostaja ei voi vedota mielivaltaisesti mihin tahansa virheeseen. Suoritusvirhettä koskevassa kirjallisuudessa on katsottu, että *merkityksetön* poikkeaminen sovituksista (eli virhe) ei oikeuta toista osapuolta käyttämään virheeseen liittyviä oikeuskeinoja. Näin ollen virheen tulee olla *vaikutuksellinen*, jotta siihen voidaan vedota. Tämä vaikutuksellisuuden vaatimus on oikeuskäytännössä katsottu olevan olemassa jo ennen nykyisen MK:n voimaantuloa ja koskeneen siten myös kiinteistöjä<sup>68</sup>. Vaikutuksellisuuden vaatimus on johdettavissa MK:n virhesäännöksistä. Lain mukaan edellytyksenä ostajan oikeussuojakeinojen käytölle on, että virheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että virhe on olennainen, jos ostaja olisi tullut tietoiseksi virheestä ennen kaupantekoa eikä sen johdosta todennäköisesti olisi tehnyt kauppooja lainkaan. Olennaista vähäisempikin virhe voi vaikuttaa joihinkin tiettyihin kaupan ehtoihin, useimmissa tapauksissa lähinnä kauppahintaan ja sitä kautta koko kaupantekoonkin. On kuitenkin huomattava, että *ollakseen vaikutuksellinen, virheen ei tarvitse olla olennainen*. Vain vaikutuksellinen virhe tekee suorituksen sopimuksenvastaiseksi<sup>69</sup>. Sitä, mitä tarkoitetaan *vaikutuksellisella* ja *olennaisella* ei tarkemmin selosteta sen enempää lainsäädännössä kuin lain esitöissäkään. Vaikutuksellisuutta arvioidaan kuitenkin enemmän sitä kautta, että vähäisiä, merkityksettömiä ja siten kaupantekoon vaikuttamattomia virheitä ei pidetä säännösten tarkoittamina virheinä. Laatuvirheen merkityksellisyyttä arvioitaessa huomioidaan kohteen kunto kaupantekohetkellä. Virheen vaikutukset voivat ilmetä luonnollisesti myös jälkikäteen, mutta tällaisissa tapauksissa virheeseen vetoamisen edellytyksenä on, että virheen syntyyn vaikuttaneet syyt tai perusteet ovat olleet olemassa jo kaupantekohetkellä, vaikka virhe siis olisikin syntynyt niiden vaikutuksesta vasta myöhemmin.

---

<sup>67</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 129-130

<sup>68</sup> Ks. KKO 1982 II 78 sekä KKO 2009:39

<sup>69</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.126-127

Kokonaan oma erikoisuutensa kiinteistöjen laatuvirheasioissa on pykälän 5 kohdassa tarkoitettu salainen virhe. Edellä kappaleessa 2 mainittu ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus voi siis vapauttaa myyjän virhevastuusta, mutta myyjän ei ole syytä tukeutua tähän täysipainoisesti. Salainen virhe voi nimittäin olla aidosti yllätys molemmille kaupan osapuolille. Salaisien virheiden kohdalla lähtökohta on, että sekä myyjä että ostaja ovat täyttäneet lain mukaiset selonotto-, tiedonanto- ja tarkastusvelvollisuutensa<sup>70</sup>. Ostajalle on haluttu varata mahdollisuus vedota tällaisiin virheisiin vaatimustensa perustaksi, vaikka virhettä ei voisikaan pitää sen piilevän luonteen johdosta myyjän vikana.

Salainen virhe on siis sellainen virhe, josta sen enempää ostajalla kuin myyjälläkään ei ollut tietoa ja joka ei tavanomaista huolellisuutta noudattaen olisi ollut edes havaittavissa. Lain lähtökohta on, että vastuu salaisesta virheestä syntyy kuitenkin tietämättömyydestä huolimatta myyjälle, mutta edellytyksenä on, että kaupan kohde virheen seurauksena poikkeaa merkittävästi siitä, mitä myydyn kohteen kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioiden perustellusti edellyttää. Salainen virhe on siten muista laatuvirhemuodoista poikkeava virhemuoto, koska sen osalta juuri sen salaisen ominaispiirteen vuoksi virheensietokynnys on muita korkeampi. Tässä suhteessa se on myyjän kannalta edullisempi, vaikka vastuu salaisesta virheestä voikin hänelle syntyä. Salainen virhe voi kuitenkin myös oikeuttaa purkamaan kaupan<sup>71</sup>. Huolellista myyjää ei kuitenkaan ole haluttu ”rangaista” vaan virheen tulee olla merkittävä. Salainen virhe, vaikka se olisi olennainen, ei synnytä kuitenkaan myyjälle virhevastuuta, jos kohde on myyty tavanomaisesta poikkeavaan hintaan ja poikkeuksellisin ehdoin. Ostajan katsotaan tällöin tulleen tietoiseksi kohteen ominaisuuksista kokonaisuutena, eikä salaiseen virheeseen voi siten vedota<sup>72</sup>. Salaisista virhettä koskeville säännöksille on ominaista, että perustellut edellytykset eivät kytkeydy suoraan myyjän toimintaan kaupanteon yhteydessä. Myyjä voi useimmissa tapauksissa nimittäin joutua vastuuseen siitä, että todellisuus ei vastaakaan ostajan kohteelle asettamia odotuksia, vaikka ne olisivatkin pääasiassa myyjän toiminnasta riippumattomia<sup>73</sup>.

---

<sup>70</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 146

<sup>71</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 169

<sup>72</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 146

<sup>73</sup> Hoffrén, Mia 2013, s.2

## 3.2. Reklamointi

### 3.2.1. Reklamointi asunnon virheistä

Kaupanteon jälkeen ostaja tyypillisesti asettuu asumaan hankkimaansa kohteeseen itse ja ryhtyy käyttämään sitä kotinaan. Vaikka laki edellyttääkin ostajaa tutustumaan kohteeseen huolellisesti ennen kaupantekoa, kohteen todelliset ominaisuudet ja toiminnot selviävät lopulta vasta arkielämän ja hieman pidemmän asumiskokemuksen myötä. Ostaja saattaa asua kohteessa yllättävänkin pitkään huomaamatta siinä mitään erikoista, ja vaikka jotakin asioita ilmenisikin, ei niiden merkityksellisyyttä osata välttämättä ajatella. Kun virheiden edellytetään vielä olevan lähtökohtaisesti jossain määrin merkityksellisiä ja selkeitä, on maallikolle usein vaikeaa tehdä johtopäätöksiä siitä, onko jokin erikoisuus oikeasti virhe vai kuitenkin sellainen seikka, joka kohteen ikä ja muut asiat huomioiden on tyypillistä ja joka on helppo ja edullinen huoltaa. Näin ollen ostaja ei välttämättä tiedä, pitäisikö havaitusta poikkeamasta tai ilmiöstä tiedottaa myyjää ja jos pitää, mitä siitä tulee kertoa ja toisaalta voiko sen perusteella vaatia jotakin.

Käytettyjen asuntojen osalta virheilmoituksesta, eli reklamoinnista, säännellään AsKL:n 6:14 §:ssä:

*Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.*

*Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos asunto on jo kauppa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekojankohdasta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.*

*Ostaja saa 1 ja 2 momentin säännösten estämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.*

Lainkohdan 1 momentissa siis todetaan, että virheilmoitus on tehtävä *kohtuullisessa ajassa* virheen havaitsemisesta<sup>74</sup>. Sitä, koska virhe voidaan katsoa havaitun, riippuu luonnollisesti

---

<sup>74</sup> Nevala 2011, s. 329 Kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen perusteella kohtuullinen aika on ollut yleensä 3-4 kuukautta siitä, kun ostajalle on selvinnyt virheen merkitys.



siitä, ymmärtääkö ostaja jonkin seikan olevan virhe. Maallikolle ei useinkaan ole selvää, mikä merkitys esimerkiksi asunnon kylpyhuoneen laattasaumoihin ilmestyvillä homepilkuilla on ja ovatko ne sellainen virhe, joka ensinnäkin haittaa kohteen käyttöä, on epätyypillistä kohteen ikä, kauppahinta ja muut seikat huomioiden ja voivatko ne olla viite jostakin suuremmasta ongelmasta. Moni saattaa jopa päätyä vain pesemään saumat puhtaaksi ja tyytyä siihen, että niitä ilmestyy uudestaan aika ajoin<sup>75</sup>. Tämä on sikäli ongelmallista, että jos ostaja asuu kohteessa esimerkiksi viisi vuotta ja sitten myy sen seuraavalle ostajalle, jolla on parempi tieto tällaisten ilmiöiden osalta, voi myyjälle tulla yllätyksenä, että kohteessa onkin paljon enemmän vikaa kuin mitä hän on itse ajatellut. Kauppahinta saattaakin tämän johdosta jäädä huomattavasti odotettua alhaisemmaksi ja muuttaa täysin myyjän aikaisemmat suunnitelmat uuden asunnon hankkimisesta. Myyjällä ei enää näin myöhäisessä vaiheessa ole mitään tapaa saada hyvitystä aikaisemmalta omistajalta virheen perusteella, koska lain mukainen kahden vuoden absoluuttinen takaraja on jo kulunut umpeen<sup>76</sup>. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan kahden vuoden takaraja on päätetty asettaa sen vuoksi, että kaksi vuotta on valtaosassa kysymykseen tulevista tapauksista ostajan kannalta riittävä aika virheiden havaitsemiseksi ja ilmoittamiseksi<sup>77</sup>. Myyjänä olevan yksityishenkilön kannalta on toisaalta perusteltua, että mahdolliselle virhevastuulle asetetaan tietty ehdoton aikarajoitus, jotta häneen ei enää useiden vuosien kuluttua voida kohdistaa vaatimuksia asunnon virhettä koskevien säännösten nojalla.

Lainkohdasta on johdettavissa kuitenkin tietty ostajan asemaa hieman helpottava seikka. Ostajan tulee nimittäin *ilmoittaa* virheestä myyjälle. Ilmoitusvelvollisuuden suorittamistavasta ei ole tarkempia säännöksiä. Ostaja kantaa itse todistustaakan siitä, että ilmoitus virheestä on saatettu myyjän tietoon asianmukaisesti, koska niin kauan kun myyjä ei ole tietoinen siitä, että kohteessa on havaittu jotakin vikaa, hän saa luottaa siihen, että kaupanteko on ollut onnistunut ja molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä saamiinsa suorituksiin. Jos ostaja laiminlyö laissa asetetun määräajan taikka ei kykene osoittamaan, että ilmoitus on tehty asianmukaisesti, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, mikäli määräaika ehtii tämän vuoksi kulua umpeen. Tämän vuoksi tyypillinen tapa on tehdä reklamaatio kirjallisesti. Lisäksi sen tulee tapahtua todisteellisesti, jotta voidaan varmistua siitä, että asia todella on tullut myyjänosapuolen tietoon. Tässä on kuitenkin huomattava myös

---

<sup>75</sup> Nevala 2011, s. 330

<sup>76</sup> Nevala 2011, s. 331

<sup>77</sup> HE 14/1994 vp. s. 43

myyjän vastuu: jos ostaja kykenee näyttämään toimittaneensa reklamaation todistettavasti ja tarkoituksenmukaisella tavalla, hän on täyttänyt reklamaatiovelvollisuutensa, vaikka se olisikin esimerkiksi kadonnut eikä todellisuudessa saavuttanut myyjää<sup>78</sup>. Reklamointi tapahtuu siis vastaanottajan riskillä siinä mielessä, että todisteellinen lähettäminen on riittävää. Jos ostaja haluaa varmistua reklamaation perillemenosta, on mahdollista käyttää sen tiedoksi saattamisessa apuna esimerkiksi haastemiestä, joka on todistelun kannalta varmin tapa, tai se voidaan toimittaa myös esimerkiksi kirjattuna kirjeenä<sup>79</sup>.

Virheestä ilmoittaminen voi olla hyvinkin pienimuotoinen ilmoitus, jossa ostaja vain saattaa myyjän tietoon sen, että kohteessa on havaittu jokin tai joitakin virheitä ja että niitä tullaan selvittämään tarkemmin. Tämän toimenpiteen etuna on se, että sillä saatetaan myyjän tietoon kohteen virheellisyys ja se, että ostaja on aikeissa ryhtyä toimenpiteisiin niiden johdosta. Näin ollen myyjällä on mahdollisuus valmistautua tuleviin vaatimuksiin.

Aikaisemmin asuinhuoneistojen osalta oli siis mahdollista tehdä myös pelkkä neutraali reklamaatio, jossa ilmoitettiin vain asunnossa havaitun virheitä, eikä niitä edellytetty eriteltävän vielä samassa yhteydessä. Neutraalilla reklamaatiolla oli mahdollista katkaista reklamaatioajan kulumisen. Se ei kuitenkaan estänyt myyjää tekemästä vastaväitettä, että ilmoitusta ei olisi tehty kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta, mutta toisaalta ostajaakaan ei sinänsä edellyttänyt mikään ilmoittamaan täsmällistä ajankohtaa, koska virhe on havaittu.

Tärkeintä on kuitenkin edelleen viime kädessä se, että virheen olemassaolo saatetaan myyjän tietoon ja että ostaja ilmoittaa ryhtyvänsä toimenpiteisiin sen johdosta. Neutraali reklamaatio ei kuitenkaan ollut pitkäkestoinen toimenpide, vaan ostajan oli ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin ”varsinaisen” reklamaation tekemiseksi jo pelkästään sen vuoksi, että virhe saattaa olla sen luonteinen, että ajan kuluessa se voi nopeastikin pahentua ja siten kasvattaa sen taloudellista merkitystä. Näin ollen asian kanssa viivyttelyminen voi aiheuttaa tarpeettomasti suurempia vahinkoja myyjälle.

Ongelma siten reklamoinnissa on se, tietääkö ostaja, mitä kaikkia virheitä kohteessa todellisuudessa on. Reklamointia ei kuitenkaan voi käytännössä tehdä montaa kertaa, koska

---

<sup>78</sup> *Taxell 1972, s.475*

<sup>79</sup> *Hemmo, Sopimusosoikeus II s. 170*

sitä todennäköisemmäksi tulee, että ostajan olisi pitänyt jokin muukin seikka havaita, mitä enemmän tutkimuksia kohteessa tehdään ensimmäisen havaitun virheen perusteella. Toki reklamaatiota on mahdollista myös jälkikäteen täydentää esimerkiksi tutkimusten myötä virheiden laajuuden osalta, mutta näin ei voida toimia loputtomiin. Virheiden havaitseminen, niiden merkityksen selvittäminen ja asian sovittelu myyjän kanssa on kuitenkin helposti pitkä prosessi ja kahden vuoden määräaika reklamoinnille täyttyy siksi yllättävänkin pian.

### 3.2.2. Reklamointi kiinteistön virheistä

Kiinteistökauppojen osalta reklamoinnista säännellään MK 2:25 §:ssä pitkälti samalla tavoin kuin AsKL:ssä:

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

*Jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä taikka 23 §:n 1 momentissa tai 24 §:ssä tarkoitettua sopimusrikkomuksesta myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen.*

*Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 tai 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.*

Lainkohdassa mainittu viittaus MK 2:23 ja 24 §:ssä tarkoitettuihin vaatimuksiin perustuvat kiinteistön vahingoittamiseen ja oikeudettomaan käyttöön sekä myyjän suoritusvelvollisuuden täyttämättä jättämiseen. Niin asuntojen kuin kiinteistöjenkin osalta yksityiskohtaisemman aikarajan sääntelemättä jättämisen taustalla on se, että aikarajan vakioitumista ei voida pitää tapausten suuren *laajuushajonnan*, eli kohteiden kokoerojen kannalta hyvänä, mutta toisaalta kohtuullisella ajalla on tavoiteltu myöskin sitä, että virhetilanteet saataisiin nopeasti selvitettyiksi, eivätkä ne jäisi tarpeettomasti riippuvaisiksi reklamoinnista<sup>80</sup>. Selvimpänä erona AsKL:n mukaiseen reklamaatiosäännökseen on kuitenkin kiinteistöjen osalta absoluuttinen viiden vuoden takaraja hallinnan luovutuksesta lukien, jonka jälkeen ostaja menettää oikeutensa vedota havaitsemaansa virheelliseen seikkaan. Tärkeä yksityiskohta tässä

---

<sup>80</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 135

säännöksessä on maininta siitä, että määräaika lasketaan nimenomaan hallinnan luovutuksesta, ei kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä lukien. Molempien lakien osalta on kuitenkin huomattava tästä ehdottomasta takarajasta tehtävä poikkeus, jonka mukaan myyjä ei vapaudu vastuusta, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti<sup>81</sup>.

Kiinteistöjen huomattavasti asuinhuoneistoja pidempi reklamointiaika johtuu luonnollisesti kohteiden luonne-eroista. Kiinteistö on laajempi kokonaisuus ja yleensä sillä oleva asuinrakennus on useimpia asuntoja huomattavasti suurempi. Lisäksi kiinteistöön itseensä liittyvät ominaisuudet ovat sen luonteisia, että niiden käyttäytyminen ja mahdollisten epäkohtien havaitseminen vaatii yleensä vaihtelevia luonnonolosuhteita ja eri vuodenaikojen vaikutuksia ilmentyäkseen. Kiinteäksi omaisuudeksi käsitetään asuin- ja talousrakennusten ohella myös omistusoikeus kiinteistöön ja kiinteistöön liittyvät, mahdolliset omistusoikeutta vastaavat oikeudet tiettyihin maa- ja vesialueisiin, sekä jos kysymyksessä on vuokratontti, myös sen vuokraoikeus<sup>82</sup>.

Asuin- ja muissa rakennuksissa viat saattavat olla sillä tavoin piilossa, että niiden aiheuttamat ongelmat ilmenevät vasta ajan kulumisen myötä, vaikka virhe itsessään olisikin ollut olemassa rakennuksen rakenteissa jo kaupantekohetkellä. Viisi vuottakaan ei välttämättä siten ole viime kädessä erityisen pitkä aika, koska mahdollisten virheiden skaala on asuin kiinteistöjen osalta selkeästi asuinhuoneistoja laajempi. Reklamaatioaikaa ei ole kuitenkaan voitu asettaa rajoittamattomaksi, koska myös myyjälle on annettava jonkinlaista suojaa. Myyjä on useimmiten yksityishenkilö kuten ostajakin, ja olisi kohtuutonta, että vielä pitkän ajan kuluttua häneen voitaisiin kohdistaa yllättäviä vaatimuksia. Virheiden näyttövaikeudet lisääntyvät myös sitä mukaa, mitä kauemmin kaupanteosta on kulunut aikaa<sup>83</sup>. On täysin mahdollista, että viidessä vuodessa kohteeseen ehtii syntyä merkittävästi asumiseen vaikuttavia vaurioita ja virheitä, jotka eivät ole mitenkään riippuvaisia myyjän oman asumisen aikaisista toimista. Ostaja on saattanut esimerkiksi laiminlyödä tietyt kohteelle ominaiset vuosittaiset huoltotoimenpiteet, joista on aiheutunut rakenteellisia vaurioita, ja jotka ovat sittemmin aiheuttaneet rakenteiden pilaantumisen.

---

<sup>81</sup> *Asuntojen osalta Nevala 2011, s. 332 ja kiinteistöjen osalta Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.138*

<sup>82</sup> *Kaisto – Tepora 2012, s.177*

<sup>83</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen, s.137*

MK:n mukainen reklamaatio edellyttää ostajalta virheilmoituksen lisäksi myös ilmoitusta ostajan vaatimuksista. Siitä on oikeuskirjallisuudessa käytetty termiä *yksilöivä reklamaatio*<sup>84</sup>. Lähtökohtana voidaan oikeuskäytännön perusteella pitää, että reklamaatio on tehty vielä kohtuullisessa ajassa, jos virheestä on ilmoitettu 4-7 kuukauden kuluttua virhettä koskevasta havainnosta. Joissakin tapauksissa 8-9 kuukauden päästä tehtyä reklamaatiota on pidetty selkeästi viivästyneenä, 3 kuukautta on puolestaan jokseenkin tavanomainen aika. Tässäkin tarkastelussa asiaan on vaikuttanut osapuolten ammatilliset taustat. Esimerkiksi rakennusalan ammattilaisen reklamaatioaikaa on voitu pitää lyhyempänä kuin sellaisen, jolla ei tällaista taustaa ole. Eniten reklamaatioajan kohtuullisuuteen vaikuttaa kuitenkin kohteen ja virheen laatu muiden siihen liittyvien seikkojen ohella<sup>85</sup>.

Mainittuja hyväksyttäviä reklamaatioaikoja ei ole kuitenkaan kirjattu mihinkään, eikä niitä siten tunneta sitovina määräaikoina missään säädöksessä. Täsmentämätön reklamaatioaika on luonnollisesti aiheuttanut runsaasti riitoja oikeuskäytännössä<sup>86</sup>. Se, voidaanko reklamaatioaikaa pitää kohtuullisena, on ratkaistava kuitenkin aina tapauskohtaisesti, koska yksiselitteistä vastausta siihen, mitkä seikat vaikuttavat reklamoinnin laatimisen kestoajaan, ei voida tyhjentävästi määrittellä pelkästään siksi, että asuinkiinteistöissä on niin paljon mahdollisuuksia erilaisten virheiden olemassaololle, ettei sellaisen luettelointi ole käytännössä edes mahdollista. Lisäksi tutkimuksien tekeminen kohteella, niistä saatujen tuloksien analysoiminen, asiantuntijoiden käyttäminen, lopullisen virheselvityksen aikaansaaminen ja arvio niiden korjaamisen aiheuttamista kuluista, jota siis pidetään lähtökohtaisesti hyvitysvaatimusten lähtökohtana, vievät aikaa sen verran kuin ne sitä tarvitsevat.

Reklamaation tekemiseen etenkin kiinteistökauppojen osalta vaaditaan siis useimmissa tapauksissa asiantuntijoiden apua, jotta virhe-epäilyjen tueksi saadaan jonkinlaisia päteviä tutkimustuloksia ja niiden merkitykset konkretisoituvat. Samalla saadaan tietoa siitä, minkä laajuisia virheet ovat, mikä niiden merkitys on ja toisaalta myös se, mitä niiden korjaaminen voi tulla reaalisesti maksamaan. Niiden pohjalta voidaan lopulta laatia itse reklamaatio ja esittää vaatimuksia myyjälle. Ongelma tässä on kuitenkin se, että jos ostajalle ei ole omien ammatti- tai muiden henkilökohtaisten taustojensa perusteella parempaa tietämystä

---

<sup>84</sup> *Esim. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 135*

<sup>85</sup> *Palo – Linnainmaa 2002, s. 144*

<sup>86</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 136*

rakennusteknisistä asioista, hän jättää käytännössä siinä suhteessa kaiken vastuun valitsemansa asiantuntijan kannettavaksi. Jos asiantuntija ei kuitenkaan ole ammattitaitoinen, on vaarana, että reklamaatio tehdään liian suppeana, virheitä ja niiden merkityksiä ei osata arvioida riittävässä laajuudessa, eikä ostaja näin ollen tulekaan vaatineeksi kaikkea, mihin hänellä todellisuudessa olisi ollut mahdollisuus. Reklamaatio saattaa toisaalta olla myös lopulta tarpeeton, mikäli todetaan, että kohteessa ei olekaan sellaista virhettä, joka on sillä tavoin vaikutuksellinen, että sen perusteella voisi tai kannattaisi esittää vaatimuksia myyjälle. Selkeää säännöstä siitä, voiko ”tarpeettomasta” reklamoimisesta aiheutua ostajalle vahingonkorvausvelvollisuus, ei ole. Perusteettomasta reklamoimisesta voi syntyä käytännössä korvausvelvollisuus vain niiden kulujen osalta, joihin myyjä on ryhtynyt reklamoinnin johdosta, joskaan tällaisia vaatimuksia on harvoin käytännössä esiintynyt<sup>87</sup>.

---

<sup>87</sup> Hemmo, *Sopimusoikeus III*, s. 213

## 4. KUNTOTARKASTUKSET

### 4.1. Mistä kuntotarkastuksissa on kysymys?

Kuten edellä on todettu, asuntojen ja kiinteistöjen ostajat ja myyjät ovat usein maallikoita, joilla ei ole tietämystä ja/tai ymmärrystä rakennusteknisistä asioista ja jotka eivät osaa esimerkiksi tutustumisvelvollisuuttaan täyttäessään kiinnittää huomiota kohteessa ilmeneviin epäkohtiin tai riskirakenteisiin. Toisaalta ostajalla voi olla jokin käsitys siitä, mikä ero on esimerkiksi koneellisella ja painovoimaisella ilmanvaihdolla, mutta ei tiedä, miten tämä ero vaikuttaa juuri käsillä olevassa kohteessa, ja toimiiko siinä oleva ilmanvaihtotyyppi sillä tavoin, ettei siitä todennäköisesti jatkossa aiheudu ongelmia. Asuinhuoneistoissa yleisimpiä kohtia, joihin tulisi kaupanteon yhteydessä kiinnittää huomiota, ovat märkätilat sekä jo mainittu ilmanvaihto. Asuinhuoneistoissa on harvoin tehty myyjän tai myyjää edeltäneen omistajan toimesta omatoimisesti remontteja tai muutostöitä ilman, että siitä olisi tietoa taloyhtiöllä. Asunnoissa ei siten ole välttämättä yhtä laajoja virhemahdollisuuksia ja riskejä kuin asuinkiinteistöillä, mutta täysin riskittömiä eivät nekaan ole.

Kuntotarkastuksia tarvitaan näin ollen sen selvittämiseen, millainen kohde on laadultaan todellisuudessa kysymyksessä. Kuntotarkastukset tehdään useimmiten kaupanteon yhteydessä. Kaupanteon jälkeen tehdyistä vastaavista (joskin yleensä laajemmista) tutkimuksista käytetään yleensä nimitystä *kuntotutkimus*. Kuntotarkastuksia on verrattu auton katsastukseen. Samalla tavoin siinäkin selvitetään kohteen tietyt, sen tavanomaisen käytön ja toimivuuden kannalta tärkeät ominaisuudet, jotta myyjä tietää mitä on myymässä ja ostaja tietää mitä on ostamassa. Kuntotarkastus kertoo myös sen, vastaako pyydetty kauppahinta kohteen todellista kuntoa, joka on sen sijainnin ja koon ohella yksi tärkeimpiä kauppahinnan määrittäviä seikkoja. Tarkastuksen voi tilata joko ostaja tai myyjä, taikka molemmat yhdessä. Myyjän tai molempien tilaama tarkastus on yleisin tapa<sup>88</sup>, koska harvemmin ostajaehdokkaan on järkevää maksaa tarkastusta sellaisesta kohteesta, jota hän ei lopulta välttämättä ostakaan.

On huomattava, että vaikka kuntotarkastukset ovat nykyisin Suomessakin hyvin yleisiä (tarkastus suoritetaan noin 50-80 %:ssa kaikista kohteista, joista kauppaa käydään<sup>89</sup>), sen

---

<sup>88</sup> Hoffrén, 2013 s. 335

<sup>89</sup> Hometalkoiden uutinen hankkeen internetsivuilla. Sivuilta voi ladata myös tiedotteen tutkimustuloksista: <http://uutiset.hometalkoot.fi/component/content/520/1125.html>

tilaaminen kaupanteon yhteydessä ei ole pakollista, kuten esimerkiksi Tanskassa, jossa niiden prosentuaalinen määräkin on käytännössä 100. Jos tarkastusta ei tilata, on syytä noudattaa MK:n ja AsKL:n säännöksiä tiedonanto-, selonotto- ja tutustumisvelvollisuuksista. Kohteen myyjän kannattaakin aina tapauskohtaisesti miettiä, kannattaako kuntotarkastus tilata ja maksaa rutiininomaisesti heti, kun laittaa kohteen myyntiin. Monissa tapauksissa voi olla järkevää myydä kohdetta ilman kuntotarkastusta siihen asti, kunnes potentiaalinen ostajaehdokka löytyy. Ehdokka saattaa nimittäin olla jo entuudestaan kokenut omakotitalossa asuja, jolle tietyt myytävän kohteen kaltaisille rakennuksille tyypilliset riskipaikat ja ominaisuudet ovat entuudestaan tuttuja ja joihin hän osaa varautua. Koska myyjä on vastuussa kohteen kunnosta myös siinä tapauksessa jos hän ei ole itse kohteessa koskaan asunut, kannattaa kuntotarkastus teettää heti myyntiprosessin aluksi, jotta myyjä itsekkin pääsee selville kohteen todellisesta kunnosta ja ominaisuuksista. Tämä auttaa myyjää sovittamaan myös kauppahinnan oikeaksi suhteessa kohteen todelliseen kuntoon<sup>90</sup>.

Jos kuntotarkastus päädytään tilaamaan, on myyjän kerrottava kaikki hänellä olevat tiedot kohteesta totuudenmukaisesti. Toisaalta ammattitaitoisen kuntotarkastajan pitää osata myös kysyä kohteen ja tarkastuksen suorittamisen kannalta olennaiset seikat. Tarkastus olisi myös suositeltavaa tehdä myyjän, ostajaehdokkaan sekä mahdollisen välittäjän läsnä ollessa, koska tällöin kaikki kaupan osapuolet saavat tiedot kohteesta yhtä aikaa ja tarkastajalla on mahdollisuus saada välittömästi lisätietoja asioista, jotka ilmenevät tarkastuksen edetessä. Kuntotarkastuksesta laadittava raportti tulisi toimittaa osapuolille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen kaupantekoa, koska tarkastuksen suorittamisen aikana saattaa moni asia jäädä osapuolille epäselväksi. Raporttiin tutustuminen vie kuitenkin jonkin verran aikaa, ja mitä aikaisemmassa vaiheessa osapuolet sen saavat, sitä paremmat mahdollisuudet heillä on pyytää tarkastuksen suorittajalta selvennystä raportissa esitettyihin asioihin. Tämä on tärkeää siksi, että riitatapauksissa osapuolten saamia tietoja kohteesta arvioidaan ensisijaisesti kirjallisen raportin perusteella, ja siksi osapuolten tulee olla selvillä siinä todetuista asioista<sup>91</sup>.

Kuntotarkastusten suorittamiseen ei ole toistaiseksi olemassa laintasoista säädöstä. Useimmissa tapauksissa ne suoritetaan noudattaen Rakennustiedon julkaiseman niin sanotun KH-kortin ohjeiden mukaisesti<sup>92</sup>. Ne ovat kuitenkin nimensä mukaisesti vain ohjeet, joten

---

<sup>90</sup> *Kilpailu- ja kuluttajaviraston artikkeli Kuntotarkastus, s. 2*

<sup>91</sup> *Kilpailu- ja kuluttajaviraston artikkeli Kuntotarkastus, s. 2*

<sup>92</sup> *KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä – Suoritusohje*



niitä ei voida pitää kuntotarkastuksen suorittajia sitovina säännöksinä. Ohjeissa kuitenkin käsitellään asuntokaupan yhteydessä tehtävää kuntotarkastusta kuntotarkastajan näkökulmasta ja määritellään tarkastuksen tavoitteet, sisältö, laajuus, tarkastuksessa tehtävät mittaukset, raportointi ja lisäksi määritellään kuntotarkastajan vastuu. Ohjeissa myös opastetaan tarkastustavan sopimisesta ja selvitetään tarkastukseen liittyviä epävarmuustekijöitä.

Kerrostalo- ja rivitalohuoneistoissa tarkastus rajoittuu huoneiston sisäpuolisiin osiin. Kiinteistöissä puolestaan voidaan tarkistaa sovitussa laajuudessa mikä tahansa kiinteistöllä sijaitseva rakennus, mutta yleensä tarkastukset kohdistuvat asuinrakennukseen. Niiden osalta tarkastaa voidaan sekä sisä- että ulkopuoliset rakenteet ja ominaisuudet. Ohjeistus on toistaiseksi ainoa kuntotarkastuksia sääntelevä instrumentti, mutta se ei ole täysin ongelmaton, sillä se ei aseta tarkastajille minkäänlaisia osaamisvaatimuksia. Ohjeet eivät myöskään edellytä taikka suosittele kuntotarkastajaa käyttämään tiettyä mittauslaitteistoa eikä luettele edes niitä vähimmäistyökaluja, joilla tarkastus tulisi suorittaa. Lisäksi ohjeista puuttuu kohteeseen tutustumiseen liittyvien asiakirjojen sääntely. Toisin sanoen ohjeet eivät kerro, mitä ennakkotietoa kuntotarkastajalla tulisi olla, tai mitä hänen tulisi hankkia tai pyytää toimeksiantajalta ennen tarkastusta.

Kuntotarkastuksen suoritusohjeen lisäksi Rakennustieto on julkaissut myös ohjeistuksen kuntotarkastuksen tilaajalle <sup>93</sup>. Siinä käsitellään asuntokaupan yhteydessä tehtävää kuntotarkastusta tilaajan näkökulmasta ja määritellään tarkastuksen tavoitteet, laajuus, raportointi ja kaupan osapuolten vastuut. Lisäksi opastetaan tarkastuksen sopimisesta ja tilaajan osallistumisesta tarkastukseen sekä selvitetään tarkastukseen liittyviä rajauksia ja epävarmuustekijöitä<sup>94</sup>.

Kuntotarkastukset suoritetaan useimmissa tapauksissa vain aistinvaraisesti ja rakenteita avaamatta. Täten kuntotarkastuksessa ei useinkaan havaita piileviä, eli niin kutsuttuja salaisia virheitä, vaan tarkastuksessa todetaan muutoin havaittavat seikat ja kiinnitetään huomiota sellaisiin kohtiin, joissa todennäköisesti piilee riski rakenteen tai muun ominaisuuden viallisuudesta. Kuntotarkastaja voi antaa siten kehotuksen kiinnittää kyseiseen kohtaan huomiota, seurata sen käyttäytymistä ajan mittaan ja antaa suosituksen sen korjaamiseksi.

---

<sup>93</sup> KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä – Tilaajan ohje

<sup>94</sup> KH-kortteja ei ole saatavissa ilmaiseksi sähköisessä muodossa, mutta ne on mahdollista tilata esimerkiksi suoraan Rakennustiedon internetsivuilta

Kuntotarkastuksen suorittamiseen on kuitenkin olemassa nykyisin monenlaisia teknisiä apuvälineitä, joilla on mahdollista tutkia kohdetta myös ”pintaa syvemmältä” kuitenkin rikkomatta rakenteita. Tällaisia apuvälineitä ovat esimerkiksi tiiveysmittauslaitteisto sekä lämpökamera, rakenteiden vuotokohtien ilmaisimet (esimerkiksi merkkisavut), hiilidioksidimittarit ja muut vastaavat laitteet<sup>95</sup>. Näillä apuvälineillä on mahdollista kerätä oikein käytettyinä runsaasti lisätietoa rakenteista ja niiden toteuttamistavoista. Korkeatasoisen tutkimuslaitteiston omistaminen ei kuitenkaan vielä takaa tutkimuksen luotettavuutta, mikäli kuntotarkastuksen suorittaja ei osaa käyttää niitä ammattitaitoisesti tai ei ole saanut niiden käyttämistä varten riittävää koulutusta. Käyttötaidon osoittamiseksi on tiettyjen laitteiden, esimerkiksi lämpökameran, osalta saatavilla koulutusta ja koulutuksen suorittamisen osoittamiseksi sertifikaatteja<sup>96</sup>.

Olellaisena osana kuntotarkastuksen suorittamisessa pidetään sitä, että tarkastuksen suorittaja perehtyy kohteen suunnitelmiin, piirustuksiin ja lupahakemuksiin. Näin varsinaisessa kuntotarkastustilaisuudessa tarkastajalla on jo jonkinlainen ennakkokäsitys kohteesta, sen rakenteista, niiden toteuttamistavoista, sekä mahdollisista riskikohdista, jos dokumenttien perusteella on nähtävissä, miten paljon ja millä tavoin suunnitelmista on jouduttu toteutusvaiheessa poikkeamaan. Sen vuoksi edellä mainittuihin KH-kortin mukaisiin ohjeisiin olisi aiheellista lisätä myös tietoa kohdetta koskevista vähimmäisasiakirjoista.

Viime kädessä kuntotarkastuksen tarkoitus on siis tuoda ilmi sellaisia kohteen ominaisuuksia, joita kaupan osapuolet eivät pelkästään omin neuvoin osaa huomioida, sekä selvittää osapuolille kohteen todellinen kunto. Kuntotarkastajan tulee myöskin toimia puolueettomasti ja tyytyä tarkastelemaan kohdetta objektiivisesti vailla osapuolten vaikutusta tutkimuksiin. Kuntotarkastuksesta laaditaan tutkimusten perusteella raportti, jossa ilmaistaan tarkastuksessa

---

<sup>95</sup> Uusia tutkimusmenetelmiä, joilla parannetaan tutkimusten luotettavuutta ja toisaalta helpotetaan tutkimusten suorittamista, kehitetään jatkuvasti. Esimerkiksi sisäilmatutkimuksia varten on hiljattain tullut markkinoille niin sanottu Mycometer-tutkimus, jolla voidaan määrittää sisäilman kokonaishomemassaa. Lisätietoja tutkimuksesta mm. VITA-Terveyspalvelut Oy:n internetsivuilla: <https://vita.fi/?page=157&c=3&parent=134/> ja Mycometer-tutkimuksen internetsivuilla <http://www.mycometer.com>

<sup>96</sup> Esimerkiksi Rakennusteollisuuden koulutuskeskus RATEKOn koulutus: <http://www.rakennusteollisuus.fi/RATEKO/Koulutusohjelmat/Henkilosertifiointi/Rakennusten-lampokuvaajan-henkilosertifiointiin-valmentava-koulutus/>  
Ks. myös Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n internetsivu: [http://www.vttexpertservices.fi/palvelut/sertifiointi-ja-tuotehyväksynta/sertifiointi\\_henkilot/henkilosertifikaatti\\_raportointi\\_taydennyskoulutus/raportointi-ja-taydennyskoulutus-rakennusten-lampokuvaaja](http://www.vttexpertservices.fi/palvelut/sertifiointi-ja-tuotehyväksynta/sertifiointi_henkilot/henkilosertifikaatti_raportointi_taydennyskoulutus/raportointi-ja-taydennyskoulutus-rakennusten-lampokuvaaja)

havaitut seikat ja tehdään yhteenveto kohteen kunnosta. Raporttia on näin ollen mahdollista käyttää kohdetta myydessä ostajaehdokkaille lisäselvityksenä kohteen tarkemmista ominaisuuksista. Tämän osalta on huomattava, että raportti luetaan juridisessa tarkastelussa samalla tavoin kohteesta tietoa antavaksi instrumentiksi kuin lain mukainen myyjän tiedonantovelvollisuuskin, joten ostaja ei voi sivuuttaa kuntotarkastusraporttia kohteeseen tutustuessaan, jos sellainen on laadittu ja jos myyjä tämän seikan tuo ilmi ja tarjoaa raporttia luettavaksi.

Kuntotarkastusraporteissa kerrotaan usein runsaasti yleistietoa kohteesta, kuten rakennusajankohta, käytetty vesikattomateriaali sekä lämmitystekniikasta ja sen käyttöiästä. Useimmille tällaisille kohdille on asetettu jonkinlainen tekninen käyttöikä, joka esimerkiksi peltikatteella on noin 30 vuotta tai enemmän. Tekniset käyttöiät ovat vain suosituksia ja arvioita, koska käyttöiän pituuteen vaikuttaa myös huoltotoimenpiteet ja sääolosuhteet sekä kohteen yksilölliset ominaisuudet. Usein ammattikielellä laadittu kuntotarkastusraportti voi antaa kuvan, että kohde on todellisuutta huonommassa kunnossa. Kyse saattaa kuitenkin olla siitä, että kohde on vain sen verran ikääntynyt, että siinä on lukuisia kohtia, jotka edellyttävät uusimista tai kohentamista lähitulevaisuudessa, mutta jotka eivät vielä kaupantekohetkellä ole varsinaisesti virheitä. Lisäksi on huomattava, että täysin virheetöntä ja etenkin huoltovapaata kohdetta ei edes ole olemassa. Kuntotarkastusraporttia ei tule myöskään pitää vikalistana, jonka perusteella ostajalla olisi mahdollisuus ryhtyä jo kaupanteossa tinkimään pyyntihinnasta, koska yleensä kohteen ikä ja sen tuoma todennäköisyys useammalle korjausta edellyttävälle kohdalle on jo myyntiin ryhdyttäessä huomioitu hinnassa<sup>97</sup>. Lisäksi kuntotarkastusta ei tule pitää myöskään kohteen myyntiä edistävänä markkinointivälineenä, vaan sen tarkoitus on vain objektiivisesti tarkastella kohdetta ja sen kuntoa.

## **4.2. Kuntotarkastusten ongelmat**

Kuntotarkastusten määrä on kasvanut viime vuosina huomattavasti. Kuntotarkastuksista onkin tullut merkittävä osa kiinteistö- ja asuntokauppoja, ja nykyisin on enemmän sääntö kuin poikkeus, että kohteesta tehdään tällainen tutkimus kaupanteon yhteydessä. Kuntotarkastukset ovat sinänsä hyvä instrumentti selvittää tarkemmin muutoin piileviä seikkoja kaupan

---

<sup>97</sup> *Kilpailu- ja kuluttajaviraston artikkeli Kuntotarkastus, s. 3-4*

kohteesta. Vaikka kuntotarkastusten perimmäinen tarkoitus on siis selvittää kohteen todellinen kunto ennen kaupantekoa, siihen liittyy merkittäviä ongelmia. Kuntotarkastuksia, niiden tekemistä ja kuntotarkastajain ammattikuntaa ei säännellä laintasoisesti, mikä tarkoittaa samalla myös sitä, että toimintaa ei valvota minkään tahon toimesta. Tilanne on sinänsä poikkeuksellinen, että kuntotarkastustoimintaa verrattaessa esimerkiksi isännöintiin, kiinteistönvälitykseen tai jopa asianajo- ja lääkäritoimintaan, on näillä kaikilla ammattikunnilla tiukat koulutus- ja pätevyysvaatimukset joiden tulee täytyä ennen kuin henkilö voi ryhtyä harjoittamaan kyseistä ammattia. Ongelma on nyttemmin hieman aikaisempaa paremmin tiedostettu jo senkin johdosta, että asumisterveysongelmista on alettu puhua julkisesti enemmän, mutta edelleenkin tilanne ei ole lähiaikoina muuttumassa olennaisesti. Mitään lakia asiaan liittyen ei tällä tietoa ole edes valmisteilla.

Kuntotarkastusten sääntelemättömyys on johtanut siihen, että periaatteessa kuka tahansa voi ryhtyä tekemään tarkastuksia ja markkinoimaan palveluitaan ”ammattimaisina”. Tämä on johtanut siihen, että kilpailu markkinoilla on kovaa, eikä kaupan osapuolilla ole käytettävissään mitään selkeitä indikaattoreita, joiden perusteella he voisivat tarkastusta tilatessaan luottaa siihen, että asia tulee hoidetuksi asianmukaisesti ja ammattitaitoisesti sekä tilanteen vaatimalla vakavuudella, ja että tarkastuksesta laadittu raportti lopulta kertoisi todellisuudessa riittävästi kohteesta ja sen kunnosta. Valvovan toimielimen puuttuminen tarkoittaa lisäksi sitä, että kuntotarkastustoiminnassa kuntotarkastuksen suorittajan vastuu tehdystä työstä on viime kädessä hyvin kapeaa, sillä se ei ole suoraan verrannollinen kuluttajansuojalain tarkoittuihin palveluntarjontasäännöksiin. KSL 8 luvun mukaiset palvelut koskevat palveluksia, joita elinkeinonharjoittaja suorittaa kuluttajalle ja joiden sisältönä on irtaimeen esineeseen, rakennukseen, muuhun rakennelmaan tai kiinteään omaisuuteen kohdistuva työ tai muu suoritus (KSL 8:1.1). Kuntotarkastus ei kuitenkaan varsinaisesti kuulu tällaisten lain tarkoittamien palvelusten luokkaan, sillä se ei ole omaisuuteen kohdistuva työ, vaan asiantuntijapalvelu, jonka sisältönä on tietyn omaisuuden kunnan selvittäminen kaupantekoa silmällä pitäen. Kuluttajansuojalain esitöistä on luettavissa, että lainkohta on tarkoitettu koskemaan omaisuuteen kohdistuvia korjaus- ja huoltopalveluksia, joiden tarkoituksena on kohteen muuttaminen jollakin tavalla. Periaatteessa voidaan siis katsoa, että kuluttajansuojalain säännöstä ei ole alun perin muotoiltu siten, että se olisi tarkoitettu koskemaan myös tarkastustoimintaa<sup>98</sup>.

---

<sup>98</sup> Hoffrén 2013, s. 336

Kuntotarkastajan pätevyys olisi aiheellista todentaa vastaavanlaisella sertifiointimenetelmällä, joka on jo käytössä monilla rakentamiseen liittyvillä aloilla. Esimerkiksi sähköpätevyystodistuksien arviointeja ylläpitää Henkilö- ja Yritysarviointi Seti Oy, öljylämmityslaitteistojen asennuspätevyyspuolestaan Turvallisuus- ja Kemikaalivirasto TUKES ja märkätilojen asennuksia tai asuntojen terveyshaittojen tutkimuksia aikaisemmin mainittu VTT Oy<sup>99</sup>. Näistä esimerkiksi sähköasennuksia ei ole edes sallittua tehdä ilman sertifikaatin hankkimista, koska sitä edellytetään alaa koskevassa lainsäädännössä. Onkin siksi erikoista, että kuntotarkastuksia koskevaa vastaavaa lainsäädäntöä ei ole saatu aikaiseksi, vaikka toimintaa on Suomessakin harjoitettu jo pitkään.

Kenties merkittävimpana yksittäisenä toimijana kuntotarkastuksia koskevan lainsäädännöllisen epäkohdan korjaamiseksi on toiminut Asumisterveysliitto AsTe ry. Se on antanut lausuntoja aiheesta lukuisissa yhteyksissä ja ollut mukana myös Hometalkoot – hankkeessa<sup>100</sup>. Liitto on mm. todennut, että asunto- ja kiinteistökauppariidoissa on useimmiten kysymys nimenomaan asumisterveyttä uhkaavista mikrobiongelmissa kohteissa, eikä nykyinen kuntotarkastusmalli sovellu erityisen hyvin selvittämään tällaisia ongelmia. Kuntotarkastajien koulutuksissa ei myöskään heidän mukaan kiinnitetä riittävässä määrin huomiota asumisterveyteen, vaan lähinnä kohteen itsensä ominaisuuksiin. Peräänkuulutetun kuntotarkastuslain ei tulisikaan siten keskittyä pelkästään kuntotarkastajien ja –tutkijoiden osaamis- ja pätevyysvaatimukseen, vaan myöskin sisältää seikkaperäiset säännökset koskien vastuukysymyksiä, vastuuvakuutuksia sekä sanktioita huolimattomasta toiminnasta<sup>101</sup>.

Koska kuntotarkastuslakia ei siis ole olemassa, toistaiseksi vastuukysymykset kuntotarkastusten suorittajien osalta ovat monitulkintaiset. Siinä missä edellä mainitut KSL:n tarkoittamat korjaustyöt aiheuttavat väärin tai huolimattomasti toteutettuina vahinkoja esineille, on kuntotarkastuksien osalta vahinko lähinnä taloudellinen, mutta myös välillisesti

---

<sup>99</sup> Rämö, Hannele: *Kuntotarkastus on asuntokaupan sudenkuoppa*, artikkeli Asumisterveysliitto AsTe ry:n internetsivuilla: <http://asumisterveysliitto.fi/pages/home--ja-kosteusvaurio/artikkelit/kuntotarkastus-on-asuntokaupan-sudenkuoppa.php>

<sup>100</sup> *Hometalkoot oli 7 vuotta kestänyt valtakunnallinen hanke tarkoituksenaan käynnistää suomalaisen rakennuskannan tervehdyttäminen kosteus- ja homevaurioista. Hanke päättyi vuoden 2015 lopussa. Tarkempaa tietoa Hometalkoista hankkeen internetsivuilla:* <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot.html>

<sup>101</sup> Rämö, Hannele, *mielipidekirjoitus Helsingin Sanomissa* 8.10.2014 <http://asumisterveysliitto.fi/pages/home--ja-kosteusvaurio/artikkelit/kuntotarkastus.php>

sosiaalinen ja terveydellinen. Tästä huolimatta KSL:n säännökset soveltuvat kuitenkin jossain määrin kuntotarkastajiin, koska säännöstä voidaan tulkita myös analogisesti, eli lainkohdan tarkoituksen perusteella. Tätä kautta kuntotarkastusten osalta voidaan päästä jonkinlaiseen lopputulokseen puhtaasti sopimusoikeudellisessa mielessä, joten kuntotarkastajan vastuu määräytyy sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Näin ollen tarkastajan ja toimeksiantajan keskinäisessä suhteessa tarkastellaan ensisijaisesti sitä, mikä sopimuksen sisältö on ollut<sup>102</sup>.

Kuntotarkastajan tulisi ammattitaitoonsa pohjautuen kyetä tulkitsemaan tapauskohtaisesti, onko asiakkaan näkemys tarkastuksen suorittamisen laajuudesta riittävä vai ei, ja jos se ei ole, hänen tulisi kyetä esittämään oma näkemyksensä siitä, kuinka ja minkä laajuisena se tulisi suorittaa. Jos asiakas ei tätä hyväksyisi, tulisi kuntotarkastajan kieltäytyä toimeksiannosta. Vastuun pitäisi näin ollen olla enemmässä määrin alan ammattilaisella, jolla on lähtökohtaisesti aina parempi tieto muun ohella tarvittavien asiakirjojen hankkimisesta ja tiettyjen vaaranpaikkojen tutkimisesta. Raportit itsessään nimittäin harvoin antavat mitään selkeitä ohjeita siitä, millä tavoin tiettyihin riskikohtiin tulisi käytännössä ja konkreettisesti suhtautua. Raporteissa puhutaan esimerkiksi siitä, että jokin ”on riskirakenne”, tai että ”maanpintoja pitää seurata”. Tällaiset toteamukset eivät kerro asiasta tietämättömälle mitään, jos riskirakenteen ja maanpintojen käyttäytymisen seuraamista ei selitetä sen enempää<sup>103</sup>.

Koska kuntotarkastajan ja toimeksiantajan välisessä suhteessa on yleensä kyse tilanteesta, jossa toinen osapuoli on elinkeinonharjoittaja ja toinen yksityinen henkilö, on lähtökohtaisesti kuntotarkastajan vastuu kuluttajasuojan piiriin kuuluvaa toimintaa siinä suhteessa, että kuntotarkastajaltakin, kuten keneltä tahansa elinkeinonharjoittajalta, edellytetään, että havainnot, päätelmät ja suositukset ovat oikeita ja kattavia, ja että tarkastus on tehty sovitussa laajuudessa. Elinkeinonharjoittajan on myös neuvottava tilaajaa parhaan ymmärryksensä mukaan ja ammattitaitoonsa perustuen ja selvennettävä tilaajalle, mitä tarkastustoimenpide pitää käytännössä sisällään, ja mitä se nimenomaan *ei* sisällä. Erityisen tärkeää on kertoa tilaajalle tutkimukseen tai tutkimistapaan liittyvistä rajoituksista, eli käytännössä se, mitä valitulla menetelmällä on ylipäätään mahdollista selvittää. Esimerkiksi aistinvaraisesti

---

<sup>102</sup> Hoffrén 2013, s. 337

<sup>103</sup> Rämö, Hannele: Kuntotarkastus on asuntokaupan sudenkuoppa, artikkeli Asumisterveysliitto AsTe ry:n internetsivuilla: <http://asumisterveysliitto.fi/pages/home--ja-kosteusvaurio/artikkelit/kuntotarkastus-on-asuntokaupan-sudenkuoppa.php>

havainnoiden tehdyn tarkastuksen ei siis saa väittää paljastavan kohteen piileviä virheitä. Tarkastuksen suorittajan on myös tarvittaessa kehotettava tekemään kohteessa lisätutkimuksia, jos pienimuotoisempi tarkastus antaa aiheita epäillä laajempaa vikaa, mutta jonka laajuutta ja merkitystä ei ole käytössä olevilla menetelmillä mahdollista selvittää<sup>104</sup>.

Jos kaupanteon jälkeen kohteesta löytyy virhe, vaikka siinä olisikin tehty kuntotarkastus eikä virhettä ole todettu raportissa, on ostajan silti ensiksi vaadittava kompensatiota myyjältä. Virheestä on kuitenkin pidettävä erillään kohteen iän vaatimia peruskorjauksia ja huoltotöitä, joita ei voi saattaa myyjän vastattavaksi. Vasta siinä vaiheessa, kun myyjä osoittautuu esimerkiksi varattomaksi, voi korvausvastuu siirtyä kuntotarkastajalle, mikäli hänen voidaan osoittaa tehneen tarkastuksen huolimattomasti ja että virheen huomaamatta jääminen on johtunut tästä huolimattomuudesta<sup>105</sup>. Asuntojen osalta korvausta kuitenkin vähentää se osuus, joka kuuluu taloyhtiön korjausvastuuseen. Kuntotarkastajan osalta korvausvastuu voi koskea esimerkiksi turhia purku- ja korjauskuluja, mikäli tarkastaja on raportissaan todennut virheen, jota kohteessa ei kuitenkaan ole ilmennyt.

Huolellisen ja huolimattoman kuntotarkastuksen erottaa lähinnä siitä, että huolimattomasti suoritettussa kuntotarkastuksessa jää havaitsematta sellaisia seikkoja, jotka olisi huolellisessa tarkastuksessa pitänyt havaita, taikka että kaikkia merkityksellisiä seikkoja ei kirjata raporttiin riittävän selkeästi, jotta maallikotkin, joita ostaja ja myyjä useimmissa tapauksissa ovat, ymmärtäisivät niiden merkityksen, ja että mitä asia heiltä mahdollisesti edellyttää. Tässä suhteessa merkittävä seikka on se, millainen tarkastus on tilattu. Vaikka edellä mainitulla tavalla on mahdollista tehdä kattavakin kuntotarkastus siihen soveltuvilla työkaluilla, se on luonnollisesti myöskin hitaampaa ja samalla kalliimpaa. Kuntotarkastusten kustannukset ovat usein se kohta, jossa osapuolet pyrkivät herkimmin säästämään. Näin ollen on mahdollista, että edullisemmin, esimerkiksi pelkästään aistinvaraisesti toteutettu kuntotarkastus ei kerrokaan kaikkia olennaisia seikkoja, eikä siltä voida sellaista olettaakaan sen toteuttamistavan vuoksi. Tarkastuksen tilaaja ei siten voi myöskään vedota siihen, että kuntotarkastaja olisi tehnyt tarkastuksessa virheen, jos tilatun muotoinen tarkastus ei olisi erityisen huolellisestikaan suoritettuna voinut tuoda kohteesta virheellisiä seikkoja ilmi. Toisaalta kuntotarkastajallakin voidaan katsoa olevan jossain määrin tiedonanto- tai neuvontavelvollisuus sen suhteen, millaista tarkastusta hän ammattitaitonsa perusteella

---

<sup>104</sup> *Kilpailu- ja kuluttajaviraston artikkeli Kuntotarkastus, s. 1*

<sup>105</sup> *Hoffrén, s. 340-342*

suosittelisi kohteella tehtävän. Joka tapauksessa tarkastuksen tekijän on huolehdittava siitä, että tarkastuksen tilaaja on ymmärtänyt, mitä tilattuun palveluun kuuluu, jotta asiasta ei synny väärinkäsitystä. Ammattitaitoisen kuntotarkastajan tulee täten tietää, mitä hänen tarjoamansa palvelut voivat ylipäättään kertoa, ja mikä merkitys näillä tiedoilla kohteen todellisen kunnan selvittämisessä on. Häneltä voidaan siten edellyttää myöskin asiakkaan opastamista asiassa<sup>106</sup>.

Virheellisesti tai huolimattomasti suoritettu kuntotarkastus on vaadittavien kompensatioiden suhteen ongelmallinen. Lähtökohtana kaikessa palveluntarjonnassa on KSL 8 luvun mukaiset säännökset palvelun ja siitä sovitun vastikkeen suorittamisesta. Virhe palveluksessa oikeuttaa tilaajan vaatimaan virheen oikaisua, hinnanalennusta tai vahingonkorvausta taikka purkamaan tilaus- tai toimeksiantosopimuksen. Ensimmäisenä toimenpiteenä tulisi useimmissa tapauksissa olla pyrkimys toteuttamaan palvelu sopimuksen mukaisena. Kuntotarkastuksissa se ei kuitenkaan ole yleensä mahdollista sen vuoksi, että virhe kuntotarkastuksen suorittamisessa ilmenee käytännössä vasta kaupanteon jälkeen, ja kun kuntotarkastuksen tarkoitus on nimenomaan hankkia tarkempaa tutkimustietoa kohteesta kaupantekoa varten, ei sitä jälkikäteen ole enää mahdollista oikaista<sup>107</sup>.

Kuntotarkastajan työssään tekemä ja toisaalta itse kohteessa havaittu virhe on huomattava pitää erillään. Kuntotarkastaja on vastuussa vain omasta virheestään eikä lainkaan kohteessa mahdollisesti todetusta virheestä. Kohteessa olevan ja kuntotarkastajan virheen voi yhdistää vain silloin, kun niiden välillä on osoitettavissa selkeä syy-yhteys, siis että kohteen virhe on johtunut kuntotarkastajan omasta virheestä. Näin ollen kuntotarkastaja vastaa toimeksiantajalleen vahingosta, joita toimeksiantajalle aiheutuu siitä, että kaupan kohteen puutteet ovat tarkastuksen tai kuntotarkastajan tiedonannon puutteellisuuden vuoksi jääneet havaitsematta<sup>108</sup>. Sen osoittaminen, että kuntotarkastaja on aiheuttanut korvauksiin oikeuttavan virheen tai tehnyt työssään sellaisen virheen, jonka nojalla olisi mahdollista jotakin hyvitystä vaatia, on kuitenkin vaikeaa. Jos tarkastus on tehty suppeana, vain aistinvaraisesti havainnoiden, voi virheen osoittaminen olla jopa mahdotonta. Myös sen osoittaminen, että virhe on ollut olemassa kuntotarkastuksen suorittamisen hetkellä tai että se olisi pitänyt huolellisesti toimittaessa havaita, riippuu lukemattomista eri tekijöistä.

---

<sup>106</sup> Hoffrén 2013, s. 338

<sup>107</sup> Hoffrén 2013, s. 340

<sup>108</sup> Hoffrén 2013, s. 340 - 341



Joidenkin tahojen näkemys on viime aikoina ollut kuitenkin päinvastainen. On jopa ryhdytty keskustelemaan siitä, tulisiko niin sanotusta ”mikrobien metsästämisestä” palata takaisin kuntotarkastustoiminnan alkuaikoihin. Suomessa ja maailmalla alan tutkijoiden yhteisenä tavoitteena on jo pitkään ollut kehittää mittausmenetelmiä, joilla rakennuksen homeauriot ja terveyshaitat voitaisiin todentaa objektiivisesti. Viime aikoina on kuitenkin ilmennyt viitteitä siitä, että tutkimuksia ryhdyttäisiinkin enenevässä määrin tekemään jälleen aistinvaraisesti sisäilmamittausten sijaan. Esimerkiksi Yhdysvalloissa on käsiteltävänä ns. ASHRAE-yhdistyksen suositus<sup>109</sup>, jossa ehdotetaan, että rakennuksen terveysriski ja korjaustarve voidaan todeta pelkän aistinvaraisen ja kosteudenmittauksiin perustuvan kosteus- ja hometarkastelun perusteella, eivätkä mikrobimittaukset tai muut testit altisteen osoittamiseksi sisäilmasta ole tarpeen<sup>110</sup>. Tätä kehityskulkua voidaan pitää vähintäänkin erikoisena, kuluttajan kannalta jopa vaarallisena, sillä pelkkä aistinvarainen havainnointi on aina subjektiivista tarkastelua, eikä perustu siten mihinkään tieteelliseen mittaus- tai tutkimustapaan.

### 4.3. Huolellisesta kuntotarkastuksesta varmistuminen

Kuntotarkastajien ammattikunnan voi sanoa olevan varsin kirjava. Toiminta on muutoinkin vielä verrattain uutta, sillä aktiivisesti kuntotarkastuksia kaupan kohteista on tehty vasta n. 10-15 vuotta<sup>111</sup>. Vaikka kuntotarkastuksia ei koskekaan toistaiseksi mikään laki, on mm. KSL:sta ja sopimusoikeudellisista periaatteista johdettavissa joitakin toimintaan soveltuvia säännöksiä. Näiden lisäksi vuoden 2014 lopulla tuli voimaan TSL 49 a-d §:t, joissa säännellään ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämisestä terveydensuojeluvalvonnassa. Lain 49 §:n mukaan:

*Asunnon ja muun oleskelutilan tutkimuksia ja selvityksiä tämän lain mukaista viranomaisvalvontaa varten tekevällä ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla tarvittava pätevyys terveyshaittaa aiheuttavien kemiallisten, fysikaalisten ja biologisten tekijöiden selvittämiseksi. Mittaukset, tutkimukset ja selvitykset on tehtävä, sekä näytteet otettava luotettavasti ja tarkoituksenmukaisin menetelmin*

---

<sup>109</sup> American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning Engineers, lisätietoa yhdistyksestä <https://www.ashrae.org>

<sup>110</sup> Rakennus-lehti, nro 30, 30.9.2016 s.6

<sup>111</sup> Kilpailu- ja kuluttajaviraston artikkeli Kuntotarkastus, s. 4

Lain 49d §:ssä täsmennetään, mitkä edellytykset koskevat yllä mainitun lainkohdan osalta asiantuntijan pätevyysvaatimuksia. Sen mukaan lain tarkoittaman asiantuntijan on toiminnan harjoittamiseksi suoritettava hyväksytysti Sosiaali- ja terveysministeriön hyväksymä koulutus.

Periaatteessa koulutuksesta ei kuntotarkastajien osalta ole pulaa, sillä ammattitaitoa kehittäviä ja ylläpitäviä tutkintoja ja täydennyskoulutusta on tarjolla muun muassa Itä-Suomen yliopistossa, Rakennusalan koulutuskeskuksessa RATEKOssa, ja ammattikorkeakoulu Metropoliaassa. Mainittu terveydensuojelulaki siis edellyttää tällaisen koulutuksen suorittamista. Rakennusterveysasiantuntija (RTA) on alalla ylin suoritettavissa oleva arvo, mutta muitakin vastaavia tutkintoja on tarjolla, kuten akkreditoitun asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinto (AKK)<sup>112</sup>. AKK-tutkinnon suorittaneilla tarkastajilla on vähintään teknikkotason peruskoulutus sekä laaja alan työkokemus. Tarkastus suoritetaan myös ohjeiden mukaisesti ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö ylläpitää rekisteriä AKK-tarkastajista. Muita pätevyystutkinnon suorittaneita ovat kuntoarvioija (PKA-tutkinto), sekä päteväkosteudenmittaaja (PKM-tutkinto). Näiden lisäksi kuntotarkastuksia tekevät myös esimerkiksi Keskuskauppakamarin tarkastuksiin hyväksytyt tavarantarkastajat<sup>113</sup>. Vain RTA-tutkinnon suorittanut henkilö on oikeutettu käyttämään rakennusterveysasiantuntijan titteliä ja hän voi hakea rakennusterveysasiantuntijan sertifiikaattia, joka on osoitus siitä, että henkilö on suorittanut edellä mainitun koulutuksen<sup>114</sup>.

Toistaiseksi erilaiset sertifiikaatit ovat luotettavin indikaattori kertomaan kuntotarkastajan ammattitaidosta. Tällaisia sertifiikaatteja tarjoaa ja ylläpitää Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. He tarjoavat sertifiikaatteja mm. edellä mainituille rakennusterveysasiantuntijan koulutuksen suorittaneille, rakennusten kosteuden mittaajille, rakennusten tiiveydenmittaajille sekä rakennusten lämpökuvaajille. Lisäksi VTT Oy ylläpitää henkilötietokantaa asiantuntijoista, joille on myönnetty erilaisia sertifiikaatteja<sup>115</sup>. Kaikki sertifiikaatit edellyttävät siihen oikeuttavan koulutuksen suorittamista, ja sertifiikaatteja on ylläpidettävä täydennyskoulutuksilla ja ne on uusittava säännöllisin väliajoin. Sertifiikaatit osoittavatkin

---

<sup>112</sup> Ks. esim. <http://fise.fi/patevyyspalvelu/hae-patevyytta/energia-ja-kuntoasiantuntijat/asuntokaupan-kuntotarkastaja-akk/>

<sup>113</sup> HTT-tutkinto, ks. <http://kauppakamari.fi/tavarantarkastus/>

<sup>114</sup> <https://www.uef.fi/web/aducate/rakennusterveys>

<sup>115</sup> VTT Oy:n henkilösertifiikaateista ja niiden vaatimuksista lisätietoa osoitteessa: [http://www.vttexpertservices.fi/Pages/sertifiointi\\_henkilot.aspx](http://www.vttexpertservices.fi/Pages/sertifiointi_henkilot.aspx)

kohtuullisen luotettavasti henkilön ammattitaidon. Valitettavasti ne eivät kuitenkaan ole pakollisia ja kun vähimmäisvaatimuksia ammatinharjoittajille ei käytännössä ole, on mahdollista, että koulutusta saamattomatkin tahot voivat käyttää itsestään jopa petollisen harhaanjohtavia nimityksiä markkinointitarkoituksessa, jotka eivät kerro kuluttajalle mitään todellisesta osaamisen tasosta taikka siitä, onko kyseisellä henkilöllä todellisuudessa pätevyyttä suorittaa tarkastus luotettavasti. Asiantuntija –nimitystä voi siten käyttää ilman, että on suorittanut edes edellä mainittuja koulutuksia loppuun taikka ollenkaan.

Kuntotarkastusalalla on muutamia suurempia toimijoita, joita etenkin kiinteistöväilytysyritykset käyttävät useimmiten. Suurimmilla toimijoilla on luonnollisesti tietynlainen maine, joka hieman parantaa tarkastusten luotettavuutta, koska näillä yrityksillä on mahdollisuuksia ja resursseja ylläpitää myös systemaattista laadunvalvontaa. Kuten edellä on mainittu, kuntotarkastajilta ei toistaiseksi edellytetä mitään tiettyjä tutkintoja ammatinharjoittamiseksi, jolloin suurimpien toimijoidenkaan kuntotarkastajien ammattitaidosta ei voi olla täysin varma. Vaarana palveluissa on niiden liukuhihnamainen suorittaminen, eikä kaupan osapuolille (tai tutkimuksen tilaajalle) anneta välttämättä riittävän selkeitä ohjeita ja riittävästi aikaa tarkastukseen valmistautumiseen. Esimerkiksi märkätilat saatetaan tarkastaa ainoastaan niin kutsutulla pintakosteudenosoittimella, joka todellisuudessa on vain mitattavan pinnan sähköjohtavuutta osoittava laite ja jonka asteikko ei ole sidottu SI-yksiköihin tai niiden johdannaisiin. Jos tarkastuksen tilaajalle ei ole esimerkiksi annettu selkeää ohjeistusta olla käyttämättä märkätiloja tietyn vähimmäisajan verran ennen tarkastusajankohtaa, saattaa pintakosteudenosoitin antaa vääristyneitä näyttämiä. Tutkimukset eivät voi olla täten keskenään aina samanlaisia, tiettyä kaavaa noudattavia suorituksia, vaan kaikki saadut tulokset on suhteutettava vallitseviin olosuhteisiin sekä kohteeseen itseensä.

Kuntotarkastuksen tilaamisen yhteydessä toimeksiantajan olisi suositeltavaa pyrkiä selvittämään itselleen, mitä tarkastuksessa ollaan käytännössä tekemässä ja mitä se voi kertoa kohteesta. Kysymällä käytetyistä menettelyistä tulisi ammattitaitoisen kuntotarkastajan osata kertoa lisää, ja hänen pitäisi pystyä selittämään tarkastukseen liittyvät seikat siten, että maallikko voi ymmärtää niiden todellisen konkreettisen tarkoituksen ja merkityksen. Vaarallisinta tarkastuksien suorittamisessa on, että tilaajalle jää epäselväksi, millaiseen lopputulemaan kohteen kunnosta tarkastuksen perusteella päästään. Osapuolten, etenkin ostajan, voidaan nimittäin katsoa tulleen kuntotarkastusraportin perusteella tietoisiksi sellaisista seikoista, joita tutkimuksien yhteydessä on kohteesta selvinnyt, vaikka niiden

esittämistapa ja merkitys kohteen kunnolle olisikin jäänyt epäselväksi. Kuntotarkastusraportissa ei tulisi siten olla mitään sellaisia kohtia, joita osapuolet eivät täysin ymmärrä, vaan sen tulisi olla sisällöltään ja muodoltaan sellainen, että rakennusalaan tuntematon maallikkokin osaisi tulkita sitä<sup>116</sup>. Raportin ei tule olla kieleltään ja sisällöltään liian tekninen ja monimutkainen, ja sen tulisi esittää tutkimustulokset mahdollisimman havainnollisesti ja selkeästi. Epäselvä raportti ei sinänsä ole mitätön, vaikka voidaankin käydä jälkikäteen keskustelua, olisiko osapuolten pitänyt ymmärtää sen perusteella jotain enemmän, kuin mitä he ovat omia lainmukaisia velvollisuuksia täyttäessään havainneet. On mahdollista, että jokin raportissa epäselvästi esitetty seikka voidaan lukea aikaisemmin mainittuun *olisi pitänyt tietää* –säännökseen, vaikka se ei yksiselitteisesti ainakaan maallikolle mitään kertoisikaan. Näin ollen yhtenä osoituksena ammattitaitoisesta kuntotarkastajasta on raportin laadukkuus, eli sen ymmärrettävyys, teknisen sisällön ammattitaitoinen esittämistapa, luettavuus, johdonmukaisuus ja selkeys<sup>117</sup>. Jos molemmat osapuolet ymmärtävät kaikki siinä esitetyt seikat ja selostukset siitä, miten ja millä menetelmin tiettyihin tuloksiin on päästy, myöhemmin ilmenevät virheet voi todennäköisesti lukea jo salaisiin virheisiin, joita käsitellään eri lähtökohdista kuin tavanomaisempia virheitä ja puutteita.

---

<sup>116</sup> Rämö, Hannele: *Kuntotarkastus on asuntokaupan sudenkuoppa*

<sup>117</sup> Artikkelin eräästä esimerkkitapauksesta, jossa kuntotarkastusraportissa ei ollut ilmaistu riittävän selkeästi ja kattavasti kohteessa ilmenneistä virheistä Kuningaskuluttaja (YLE): *Kuntotarkastus ei pelastanut homepommilta*: <http://yle.fi/aihe/artikkeli/2016/11/17/kuntotarkastus-ei-pelastanut-homepommilta>

## **5. KUNTOTARKASTUSTEN JA REKLAMOINNIN SUHDE - ONGELMAKETJU**

### **5.1. Reklamointiin ryhtyminen virhe-epäilyn johdosta**

Kuten edellä on todettu, virhe-epäilyn syntyessä on ostajan ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin asian selvittämiseksi, mikäli hänellä on aikomus selvittää virheiden määrä ja laajuus ja saada niiden perusteella jonkinlaista hyvitystä kaupanteon jälkeen. Useimmissa tapauksissa epäily syntyy oireiden johdosta, jotka ilmenee asukkailla kenties jo hyvin lyhyenkin asumisajanjakson kuluttua. Vastaavasti virhe voi ilmetä rakenteissa tai rakennuksen laitteistoissa ilmenevinä vikoina. Tällaisia ovat esimerkiksi vedontunne kylmillä ilmoilla lämmittämisestä huolimatta taikka sadeveden ohjausjärjestelmien ylitsevuotaminen kovilla sateilla.

Joka tapauksessa myyjäosapuoli on saatettava tietoiseksi siitä, että kohteessa on havaittu jotakin vikaa ja tämän on tapahduttava myyjän oikeusturvan vuoksi kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta, kuten AsKL:ssa ja MK:ssa säännellään. Kuten edellä mainittiin, asuinhuoneistojen virheiden osalta reklamoinnin tunnusmerkit täytti jo niin sanottu neutraali reklamaatio vuoden 2006 lainmuutokseen asti. Siinä ei siis vielä eritelty virheitä taikka niihin perustuvia vaatimuksia sen tarkemmin, vaan vasta kerrottiin myyjälle, että virheitä on havaittu ja toimenpiteisiin tullaan ryhtymään. Asuinhuoneistojen osalta reklamaatiosäännöstä on muutettu vastaamaan MK:n säännöstä siitä, että pelkkä neutraali reklamaatio ei enää riitä. On kuitenkin sallittua ilmoittaa reklamoinnin yhteydessä, että vaatimuksia tullaan täydentämään tutkimusten edetessä. Periaatteessa tämä antaa mahdollisuuden tehdä kattavampia selvityksiä virheiden todellisesta luonteesta kun reklamaatioajan kulumisen on katkaistu, mutta se on johtanut myös siihen, että reklamoinnin ja varsinaisiin toimenpiteisiin ryhtymisen välinen aika on voinut venyä huomattavan pitkäksi. AsKL:ssa ei ole nimittäin säännelty erikseen siitä, minkä ajan kuluessa ostajan on ryhdyttävä jatkotoimiin sen jälkeen kun reklamaatiovelvollisuus on täytetty. Siten ainoastaan yleinen vanhentumissäännös estää esittämästä vaatimuksia pitkien aikojen kuluttua, mutta jos reklamointi on tehty, ei niitä suoraan voi enää sen jälkeen soveltaa. Asia on ollut esillä muun muassa Helsingin hovioikeuden tapauksessa S 00/417 vuodelta 2001, jossa kanne reklamaation perusteella nostettiin peräti 10 vuotta reklamaation tekemisen jälkeen. On selvää, että tämä on myyjän

kannalta hyvin hankala tilanne ja myös hänen osaltaan olisi tärkeää saada taloudellisesti usein huomattavan suuruinen asia selviämään ilman tarpeetonta viivytystä<sup>118</sup>.

Koska asuinhuoneistojen osalta reklamoinnissa ei siis ole sinänsä käytännössä kiinteistöistä reklamoimisesta eroavia ongelmia, keskitytään tässä kappaleessa vain kiinteistöjä koskeviin kysymyksiin, sillä niitä koskevat ongelmat koskevat jokseenkin samassa laajuudessa myös asuinhuoneistoja.

Kiinteistöjen osalta MK on edellyttänyt sen voimaantulosta lähtien sitä, että reklamaatio tehdään heti laajana, eikä edellä asuinhuoneistojen yhteydessä mainittu neutraali reklamaatio ole koskaan edes tullut kysymykseen kiinteistöjen osalta. ”Laajassa” reklamaatiossa tulee esittää yhdellä kertaa kaikki (sillä hetkellä tiedossa olevat) virheet sekä niiden perusteella myöskin vaatimukset. Koska ostaja on useimmissa tapauksissa maallikko, on nykyisin jo enemmän sääntö kuin poikkeus, että virheitä tutkimaan ja selvittelemään tilataan asiantuntija, eli kuntotarkastaja. Kun kaupanteon jälkeen tutkitaan kohteen virheitä, on kysymyksessä siis *kuntotutkimus*. Sen, ja ennen kaupantekoa tehtävän *kuntotarkastuksen* erottaa se, että kuntotutkimus tehdään aina ”pintaa syvemmältä”, toisin sanoen siinä yleensä rikotaan pintarakenteita ja kerätään näytteitä virheiden vakavuuden ja laajuuden selvittämistä varten.

Virheiden selvittäminen alkaa siis asukkaan omasta epäilystä siitä, että kohteessa on jokin virhe. Seuraavaksi asukas ryhtyy kartoittamaan, mistä löytäisi sopivan tahon suorittamaan kuntotutkimuksen. Edellä kappaleessa 4. on jo esitetty, mitä ongelmia kuntotarkastajan valintaan liittyy. Useimmissa tapauksissa kuntotarkastaja kertoo toimeksiantajalle siitä, mitä kohteella ensinnäkin tullaan tekemään ja antaa mahdollisesti sen ja kohteen muiden ominaisuuksien perusteella suuntaa antavan hinta-arvion tutkimuskuluista. On toki mahdollista, että hinta tutkimuksille on kiinteä, ja siihen sisältyy tietyt ennalta määräytyt vakioimenpiteet. Tässä on kuitenkin riskinä se, että nämä toimenpiteet eivät ole riittäviä selvittämään virheiden todellista luonnetta ja määrää. Toisaalta taas liioittelustikaan suoritettu kuntotarkastus ei ole välttämättä sen parempi, koska tällöin voidaan toki päästä varmemmin selvyteen ongelmasta ja sen laajuudesta, mutta kustannukset nousevat puolestaan herkästi varsin korkeiksi. Kuntotarkastajan tulisikin siten ammattitaitonsa perusteella pystyä

---

<sup>118</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 510

arvioimaan sekä se, mikä on riittävää tutkimustyötä että mitä tutkimus tulee suurin piirtein maksamaan.

Kuntotarkastajan valintaan liittyy myös eräs toinen valitettavan yleinen sivujuonne, jonka vaikutuksia ei osata arvioida pidemmällä ajanjaksolla. Toimeksiantaja tilaa nimittäin usein sen tarkastajan, joka antaa halvimman tarjouksen. Kun kuntotarkastajien ammattitaidosta ei ole ilman valvovaa tahoja ja lainsäädäntöä oikeastaan mitään luotettavaa tapaa varmistua, juuri tutkimusten kustannus on yksi määräävimpiä tekijöitä tarkastajan valinnassa. Tämä kuitenkin kasvattaa riskiä siitä, että työtä ei tehdä huolellisesti, vaan mahdollisimman halvalla, nopeasti ja vain vähäisimmin toimenpitein. Huolimaton tutkimustyö on juuri koko ongelman ydin: Jos tutkimuksia ei tehdä tarkasti ja ammattitaidolla heti ensimmäisestä yhteydenotosta lähtien, sen vaikutukset voivat kumuloitua hyvinkin laajoiksi myöhemmässä vaiheessa koko prosessia. Siksi toimeksiantajan ei tulisi keskittyä yksinomaan tutkimuksen kustannuksiin, vaan myös siihen, vaikuttaako kuntotarkastaja antamiensa arvioiden ja toimenpide-ehdotusten perusteella ammattitaitoiselta. On toki ymmärrettävää, että ostajilla on halu säästää jälkiselvittelykuluissa, kun kohteesta on jo maksettu suuri rahasumma ja koko henkilökohtainen talous saattaa olla virheiden vuoksi vaarassa. Ammattitaitoisesti suoritettun kuntotarkastuksen – vaikka se olisikin hieman kalliimpi – arvo saattaa kuitenkin olla viime kädessä lähes mittaamaton, koska se ei jätä parhaimmassa tapauksessa juurikaan varaa vastapuolelle kyseenalaistaa siinä todettuja havaintoja ja niiden vaikutusta kohteen kunnolle.

## 5.2. Tutkimukset kohteella

Kuntotarkastusta suunniteltaessa on tutustuttava ensiksikin kohdetta koskeviin asiakirjoihin, kuten piirustuksiin ja toteuttamistavasta kertoviin dokumentteihin<sup>119</sup>. Lisäksi kaikki edellisen omistajan antamat tiedot ovat myös kaupanteon jälkeen virheitä selvitettäessä tärkeitä, koska ammattitaitoinen kuntotarkastaja osaa päätellä tärkeitä perusasioita jo kohteen teknisestä toiminta- ja toteuttamistavasta. Tähän liittyy esimerkiksi se, onko kohteessa salaojajärjestelmä, ja jos on, millä tavoin sitä on ylläpidetty ja toisaalta, miten se on toteutettu. Yksistään jo toimimaton salaojitus voi olla viite siitä, että kohteen suurimmat viat ja ongelmat ovat juuri alapohjassa, jota toimimaton salaojitus ei riitä pitämään kunnossa. Tarkemmat syyt

---

<sup>119</sup> KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä - Suoritusohje

selviävät toki tutkimalla asiaa tarkemmin, mutta tieto tällaisesta rajaa jo mahdollisia virheitä siinä määrin, että välttämättä niitä ei tarvitse ryhtyä etsimään muualta.

Toinen hyvin tyypillinen esiselvitystapa ennen varsinaisen kuntotarkastuksen suorittamista on käyttää kohteessa homekoiraa<sup>120</sup>. Homekoirat ovat verrattain luotettava palvelu, mutta niiden käyttäminen on kuitenkin viime kädessä vain nimenomaan mahdollisia virheellisyyksiä rajaava toimenpide. Homekoirien merkinnät ovat koiran hajuaistinsa perusteella merkitsemiä kohtia, joka ei kuitenkaan kerro siitä, mikä virhe merkityssä kohdassa on, ja jos siinä on esimerkiksi homevaurio, mikä homelajike on kysymyksessä. On nimittäin huomattava, että yksin se, että jossain osassa kohdetta on havaittu homekasvustoa, ei vielä yksiselitteisesti kerro sitä, onko se terveydelle haitallinen ja sellainen virhe, jonka perusteella reklamointi on aiheellista. Homelajikkeita on lukuisia ja olemme päivittäin tekemisissä mikrobien kanssa käytännössä kaikkialla. Myös henkilökohtaisilla ominaisuuksilla, kuten iällä, sairaushistorialla, altistumisherkkyydellä ja muilla vastaavilla seikoilla on merkitystä sen kannalta, miten mikrobit vaikuttavat kehenkin,<sup>121</sup> ja voidaanko sitä pitää niin sanotusti vaikutuksellisenä virheenä, jotta hyvitystä voidaan ryhtyä vaatimaan.

Jos kuntotarkastaja suorittaa tutkimuksen huolimattomasti, se voi johtaa siihen, että oikeaan lopputulokseen ei päästäkään. Ennen kauppaa tehtävät kuntotarkastukset suoritetaan usein aistinvaraisesti ja rakenteita avaamatta, korkeintaan perustason mittalaitteistoa, kuten pintakosteudenosoitinta, käyttäen, mutta kaupanteon jälkeisissä tarkastuksissa rakenteita sen sijaan yleensä avataan, jotta esimerkiksi eristeistä tai runkorakenteista saadaan otettua näytteitä. Näytteenotossa on erityisen tärkeää, että tarkastuksen suorittaa ammattitaitoinen tarkastaja. Näytteiden analysoittaminen on varsin kallista, joten ”turhien” näytteiden ottaminen voi nostaa toimeksiantajalle aiheutuvia kustannuksia kohtuuttomasti<sup>122</sup>. Jokainen rakenneavaus aiheuttaa lisäksi jatkuvasti lisää korjaustarpeita, jotka voivat koitua viime kädessä ostajan kannettavaksi, mikäli asia ei ratkeakaan hänen edukseen. Tutkimuksia voidaan joutua lisäksi tekemään useampia, kun epäiltyä virhettä ei löydykään kohteesta eikä toivottuja tuloksia saada. Pahimmassa tapauksessa voidaan joutua vaihtamaan jopa

---

<sup>120</sup> Lisätietoa esim. <http://www.suomenhomekoirayhdistys.fi>

<sup>121</sup> Putus 2014, s. 6 - 15

<sup>122</sup> Esimerkiksi Kuopion Alue työterveyslaitoksen laboratoriossa voi analysoida mikrobinäytteitä. Analyysien hinnat vaihtelevat 30 eurosta yli 340 euroon saakka. Tarkempi hinnasto on nähtävillä laitoksen internetsivuilla: <http://www.ttl.fi/fi/palvelut/turvallisempi-tyoymparisto/mikrobiologiset-analyysit/sivut/default.aspx>



kuntotarkastajaa, jolloin toimeksiantajalle aiheutuu entisestään kuluja ilman, että hän olisi saanut niistä käytännössä mitään varsinaista hyötyä.

On huomattava, että vielä reklamoinnin yhteydessä ei edellä mainitusta virheiden ja vaatimusten yksilöinnistä huolimatta tarvitse esittää tarkkoja rahallisia vaatimuksia, koska ne edellyttävät tarkempia tutkimuksia ja asiantuntijoiden arvioita. Tämä ilmenee yksiselitteisesti hallituksen esityksestä maakaareksi<sup>123</sup>:

*Vaatimusten ei vielä tässä vaiheessa tarvitse olla yksilöityjä. Vahingonkorvaus- tai hinnanalennusvaatimuksen [markka]määräinen suuruus selviää tavallisesti vasta myöhemmin esimerkiksi korjaustöiden valmistuttua. Virheilmoitusta voidaan myöhemmin täydentää.*

Kuntotarkastajat eivät välttämättä anna tutkimusten lisäksi tarkempia korjauskustannusarvioita, mutta kun kohteessa ilmenneistä virheistä päästään selvyteen, kuntotarkastajan tulisi osata antaa ainakin arvio siitä, millä *toimenpiteillä* viat saadaan käytännössä korjattua. Varsinaisissa korjaussuunnitelmissa ja kustannusarvioissa tulee yleensä konsultoida erillistä asiantuntijaa, esimerkiksi korjausrakentamiseen erikoistunutta rakennusinsinööriä. Toki on myös mahdollista, että virheet ovat niin laajoja, ettei korjaaminen edes kannata, vaan ensisijaiseksi vaatimukseksi asetetaan suoraan kaupanpurku. Kaupanpurku on kuitenkin hinnanalennukseen verrattuna kohtuullisen harvinaista, sillä se edellyttää varsin laajoja virheitä ja usein jopa myyjän puolelta tahallista tai törkeää huolimattomuutta kaupanteossa. Eräänlaisena ohjesääntönä on pidetty, että jos arvioidut korjauskustannukset ovat noin 40 % tai enemmän maksetusta kauppahinnasta, kaupanpurku on todennäköinen lopputulos. Tämä perustuu kuitenkin vain oikeuskäytäntöön, eikä se ole siten ehdoton säännös<sup>124</sup>. Joka tapauksessa korjaustapaehdotuskin on tärkeä toimenpide tarkastuksessa, koska jos sitä ei anneta, on käytännössä hyvin vaikea arvioida, mitä ja missä määrin reklamaatioissa todettujen virheiden perusteella vaaditaan vastapuolelta. Vaatimus ei

---

<sup>123</sup> HE 120/1994 vp., s. 58

<sup>124</sup> KKO linjasi 7.9.2015 antamassaan ratkaisussa (KKO 2015:58), että pelkästään korjauskustannusten prosentuaalista määrää kauppahinnasta, taikka korjaustöiden kestoa ei voida pitää kaupanpurkuasian ratkaisun perustana. KKO:n ratkaisun mukaan tärkeämpänä on pidettävä sitä, että korjauskustannukset ovat joka tapauksessa merkittävät. Kyseisessä tapauksessa kaupanpurkuvaatimus oli perusteltu, koska ostaja ei olisi voinut asua kohteessa ennen kuin korjaustyöt olisi suoritettu. Tapauksessa arvioitu korjauskustannusten määrä oli noin 29 % kauppahinnasta.

kuitenkaan voi olla keksitty, vaan sen tulee perustua johonkin konkreettiseen tutkimustulokseen.

### **5.3. Suppean ja puutteellisen reklamoinnin ongelma**

Koska kiinteistöjen osalta lähtökohta siis on reklamoida heti ”täysimääräisesti” esittäen yhdellä kertaa sekä virheet ja puutteet että vaatimukset niiden perusteella, on kuntotarkastuksessa saadut tulokset ja siitä laadittu kuntotarkastusraportti käytännössä ainoat seikat, joihin vaatimukset voidaan perustaa. Kuntotarkastajan tulee olla tässä suhteessa puolueeton ja antaa arvionsa vain objektiivisen tarkastelun perusteella. Vaikka usein tarkastaja onkin ostajan tilaama, ei hän saa suurennella tutkimustuloksia siinä tarkoituksessa, että kohde saataisiin näyttämään huonommalta kuin se todellisuudessa onkaan. Kuntotarkastuksessa todetut seikat voidaan asettaa reklamaation perustaksi sellaisenaan ja raportti liitetäänkin usein reklamaatiokirjelmään liitteeksi. Kuntotarkastus on myös varsin tärkeässä roolissa myöhemmässä vaiheessa, jos reklamaatio ei johda suoraan neuvottelujen kautta toivottuun lopputulokseen, vaan asia etenee riitaisana tuomioistuimeen. Tällöin tarkastuksen suorittanut asiantuntijaa kuullaan yhtenä tärkeimmistä todistajista ja kuntotarkastusraporttia pidetään perustana sille, mistä tapauksessa riidellään.

Jos kuntotarkastusta ja sen myötä reklamaatiota ei ole alunperinkään tehty riittävän kattavana eikä kaikkia kohteen vikoja havaita yhdellä kertaa, on mahdollista, että kohteeseen jää pitkästä prosessista huolimatta edelleen virheitä, jotka aiheuttavat sen, että kohde ei ole ostajan kannalta asumiskelpoinen, taikka saatu hinnanalennus ei riitä kattamaan korjauskustannuksia. On myös mahdollista, että kohteessa havaitaan myöhemmässä vaiheessa (mutta edelleen lain asettaman 5 vuoden määräajan sisällä) virheitä jossain muussa kohdassa, jotka ovat olleet kyllä olemassa jo aikaisemmin, mutta joihin ei ole kuntotarkastuksessa kiinnitetty huomiota, joita ei ole raportoitu, ja joista ei ole reklamoitu.

Koska usein kaupan osapuolet ovat molemmat yksityisiä henkilöitä ja maallikoita kiinteistöjä koskevien teknisten asioiden suhteen, myös myyjän oikeusturva on otettava huomioon, vaikka ostajan voidaankin katsoa olevan sinänsä lähtökohtaisesti hieman myyjää heikompi osapuoli. Tämä ilmenee reklamointimääräraajojen lisäksi etenkin prosessioikeudellisten periaatteiden kautta, koska myös myyjän on saatava luottaa jossain vaiheessa siihen, ettei asia

palaa enää rasittamaan häntä, kun se on kerran saatu päätökseen. Tämä suoja on johdettavissa niin sanotusta *res judicata*- eli oikeusvoimavaikutuksen periaatteesta. Sen mukaan kerran jo lainvoimaisella tuomiolla ratkaistu, samaa riidan kohdetta koskeva, samojen osapuolten välinen asia ei voi tulla enää uudestaan käsiteltäväksi oikeusvoimavaikutuksen vuoksi<sup>125</sup>. Myyjä saa siten tällaisessa kaupan kohdetta koskevassa riitatapauksessa luottaa siihen, että jos asia on jo kertaalleen tuomioistuimen lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu, ostaja ei voi esittää enää uusien virheiden osalta uutta reklamaatiota ja sen myötä saattaa asiaa toistamiseen riitaisena käsiteltäväksi. Voidaan katsoa, että tähän samaan periaatteeseen liittyen reklamoitaessa on ilmoitettava kaikki ne virheet, joihin halutaan vedota sekä mitä vaatimuksia esitetään. Asia on siis käytännössä hoidettava yhdellä kertaa, jottei toistuviin reklamaatioihin tarvitse tukeutua, vaan että asia tulee käsitellyksi ja virhetilanteet selvitettyksi nopeasti<sup>126</sup>.

Tasokas kuntotarkastus vaikuttaa näin ollen käytännössä koko virheprosessiin. Ensimmäkin se siis osoittaa toimeksiantajan epäilykset oikeiksi ja kertoo, mikä virhe kohteessa on. Tarkastaja voi samassa yhteydessä löytää kohteesta myös muita virheitä, joiden olemassaolo ei ollut etukäteen edes tiedossa tai joita ei epäilty. Tämän lisäksi se toimii reklamoinnin perustana, ja käytännössä mitä parempi on kuntotarkastus ja siitä laadittu raportti, sitä parempi ja etenkin kattavampi on virheistä laadittu reklamaatio. Kattava ja hyvin tehty reklamaatio puolestaan antaa jo heti aluksi molemmille osapuolille käsityksen siitä, mikä on riidan laajuus, jolloin osapuolten on helpompi pyrkiä neuvottelemaan asian ratkaisemisesta ilman riidan turhaa pitkittymistä. On jopa mahdollista, että asiaa ei tarvitse lainkaan saattaa tuomioistuimeen käsiteltäväksi, jolloin osapuolilta säästyy myös kalliit oikeudenkäyntikulut. Näin ollen kuntotarkastuksia ei tule tuomita yksiselitteisesti huonoksi asiaksi, mutta on kiistatonta, että se vaatii huomattavaa kehitystä etenkin lainsäädännölliseltä kannalta.

#### **5.4. Kenen vahinko – kuka on vastuussa?**

Lähtökohta on, että kohteen virheistä on vastuussa ensisijassa myyjä, ellei ostaja ole niistä ollut etukäteen tietoinen taikka jos kohdetta ei ole kaupattu muunlaisena kuin millaiseksi virheet sen tekevät ja tämä on jo huomioitu kauppahinnassa. Kuntotarkastaja taas on

---

<sup>125</sup> Ks. *Res Judicata –periaatteesta esim. Vuorenpää 2009, s. 108-109*

<sup>126</sup> *HE 120/1994 vp., s. 58*

lähtökohtaisesti ilman muuta tarkentavaa lainsäädäntöä vastuussa kuluttajasuojalain säännösten perusteella tarjoamastaan palvelusta, jonka osalta toimeksiantajalla on käytännössä mahdollista saada lähinnä virhe oikaistuksi taikka palautusta palvelun maksetusta hinnasta.

Sen sijaan kuntotarkastajaa ei varsinaisesti voida pitää vastuussa siitä, että kohteesta on jäänyt havaitsematta ja raportoimatta joitakin seikkoja, jotka olisivat voineet olla havaittavissa huolellisemmin tai kattavammin suoritettussa tarkastuksessa. Tämä johtuu siitä, että kyseessä on välillinen vahinko, sillä kuntotarkastaja ei voi juurikaan vaikuttaa siihen, mihin toimiin toimeksiantaja ryhtyy tarkastuksessa havaittujen seikkojen perusteella, eikä toisaalta kuntotarkastajan vastuuta voida näin pitkälti johtaa lainsäädännöstä. Lisäksi kuntotarkastajan ja toimeksiantajan välinen suhde on lähinnä sopimusoikeudellinen, jolloin vahingonkorvausvelvollisuutta tulee tarkastella tätä kautta. Kaupan jälkeisissä tarkastuksissa, eli kuntotutkimuksissa tehdyistä virheistä ja niiden korvausvastuukysymyksistä ei ole juurikaan oikeuskäytäntöä. Ennen kaupantekoa tehtyjä tarkastuksia koskevaa käytäntöä on jonkin verran olemassa<sup>127</sup>.

Vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on aina lähtökohtaisesti syy-yhteys, eli että aiheutunut vahinko on ollut ennakoitavissa toiminnan tai toimimattomuuden seurauksena. Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää siis yhteyttä virheen ja toimeksiantajan tai tämän vastapuolen kärsimän vahingon välillä. Voidaankin pitää vaikeana kysymyksenä sitä, millä tavoin määritellä kärsitty vahinko, jos tarkastuksissa on havaittu joitakin virheitä, mutta osa on jäänyt havaitsematta, ja sen johdosta myyjään kohdistetut vaatimukset eivät ole olleet niin laajoja kuin ne olisivat voineet olla. Tässä tapauksessa syy-yhteyden vaatimus tarkoittaa, että vahingon on täytynyt johtua kuntotarkastusyhtyrityksen *suorituksessa* olleesta virheestä, kun puhutaan ennen kaupantekoa suoritettusta tarkastuksesta. Lisäksi vahingonkorvausvastuun edellytys on, että vahingon ja virheen yhteys on ollut ennakoitavissa. Siksi epätavalliset, arvaamattomat ja etäiset seuraukset eivät kuulu korvausvastuun piiriin. Lisäksi kokonaan oma kysymyksensä on, että onko tällä tavalla ”vajavainen” suoritus varsinaisesti virhe kuntotarkastajan puolelta, etenkin jos palvelua tilattaessa ei ole tarkemmin selvitetty sitä, kuinka laaja tutkimus on tarkoitettu tehdä, millä välinein ja mikä on ollut tutkimustyön kustannus. Ilman erillistä sääntelyä säännöksen on katsottava koskevan myös kaupanteon

---

<sup>127</sup> Esimerkiksi suhteellisen uusi Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisu I-SHO:2016:1

jälkeisiä kuntotutkimuksia, sillä niitä suorittavat käytännössä samat tahot kuin kuntotarkastuksiakin<sup>128</sup>.

---

<sup>128</sup> *Kuntotarkastuksen virheiden ilmenemisestä ja kuntotarkastajan vastuusta työn tilaajalle tarkemmin esim. Hoffrén 2013, s. 338-342*

## 6. KEHITYSEHDOTUKSIA

### 6.1. Reklamaatiosäännökset ja riidanratkaisutavat

Kuten edellä on tullut ilmi, reklamaation tekemiseen asunto- ja kiinteistökaupoissa liittyy tiettyjä tiukkoja säännöksiä, jotka on johdettavissa suoraan laeista. Reklamointi on sinänsä selkeä toimenpide, mutta siihen liittyy seikkoja, jotka kaipaavat täsmennystä jopa laintasoisesti. Edellä todettiin, että virheen havaitsemisesta laskettavaa kohtuullista aikaa reklamointiin ryhtymiselle ei ole säädelty tarkemmin, mutta oikeuskirjallisuudesta ja –tapauksista on johdettavissa ohjeellisia määräaikoja, joiden puitteissa tehtyä reklamaatiota ei ainakaan kovin suurella todennäköisyydellä voida kumota myöhään tai tahallisesti viivytellen tehtynä. Nämä aikarajat ovat siis noin 3 kuukaudesta 7 kuukauteen, riippuen kohteen ominaisuuksista, koosta, epäilyistä tai havaituista virheistä ja niiden merkityksestä sekä siitä, onko kyseessä asuinhuoneisto vai kiinteistö. Kiinteistöistä reklamoimista koskevaa kohtuullista aikaa voi pitää lähtökohtaisesti pidempänä kuin asuntojen osalta, mutta kohtuullista reklamaatioaikaa tarkastellaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti.

KKO on ottanut kantaa reklamaatioaikoihin tätä kirjoittaessa tuoreessa ennakkopäätöksessään<sup>129</sup>. Tapauksessa oli kysymys siitä, että myydyssä kiinteistössä oli havaittu laaturvirheitä, joiden perusteella ostajat olivat pian niiden havaitsemisen jälkeen ilmoittaneet myyjälle asiasta, ja kertoneet esittävänsä yksilöityjä vaatimuksia niiden perusteella myöhemmin. Ostajat olivat kuitenkin ilmoittaneet vaatimustensa sisällöstä vasta lähes vuotta myöhemmin virheiden havaitsemisen jälkeen. KKO katsoi päätöksessään, että ostajat olivat menettäneet oikeutensa vedota virheisiin. Perusteluissaan KKO totesi, että vaikka ilmoitus virheestä olisikin tehty ajoissa, se ei yksinään riitä täyttämään oikea-aikaisen ja asianmukaisen reklamaation edellytyksiä, mikäli virheeseen perustuvista vaatimuksista ei ole ilmoitettu samalla kertaa. KKO:n mukaan tämä ilmoittamisvelvollisuus on tärkeä siksi, että vasta saatuaan tiedon vaatimusten sisällöstä, voi myyjä arvioida niiden aiheellisuutta ja ottaa niihin muutoinkin kantaa, ja niiden pohjalta myyjä saa tietoonsa sen, vaatiiko ostaja

---

<sup>129</sup> KKO 2016:69. Aikaisemmassa tapauksessa KKO 2008:8 on täsmennetty reklamaation oikea-aikaisuuden arvioinnista seuraavalla tavalla: ”Reklamaation oikea-aikaisuutta ja asianmukaisuutta arvioitaessa merkitystä on sopimusrikkomuksen laadulla ja tapauksen olosuhteilla sekä luonnollisesti myyjän tietoisuudella virheestä. Ajan kulumisen vaikeuttaa virheiden ja vastuukysymysten selvittelyä ja todistelua ja voi perustaa myyjälle oikeutetun luottamuksen siihen, että kaupan kohde on ollut sopimuksen mukainen tai että havaitut virheet ovat olleet ostajalle merkityksettömiä.”

kaupanpurkua vai rahamääräistä hyvitystä. Kysymys on siten *myyjän* oikeusaseman turvaamisesta. KKO on katsonut myös, että vaikka reklamoitaessa ei tarvitsekaan ilmoittaa tarkkoja vaatimuksia, voi lain edellyttämän vaatimusten yksilöinnin täyttää jo sillä, että ilmoittaa reklamoinnin yhteydessä vaativansa *joko* kaupanpurkua, hinnanalennusta taikka vahingonkorvausta, ja myöhemmin lisätutkimusten yms. selvitysten myötä tarkentaa vaatimustaan.

Vaikka tapaus ei suoranaisesti annakaan vastausta siihen, mikä on kohtuullinen reklamaatioaika, se kuitenkin sulkee pois sen, että reklamaatioaika ei voi olla kohtuuttoman pitkäkään ja lisäksi ottaa kantaa siihen, mitä reklamaatiossa tai minkä laajuisena se tulisi esittää. Tapauksessa ilmoitusvelvollisuus oli kyllä täytetty, mutta ei riittävässä laajuudessa, joten reklamaatioajankaan ei katsottu katkenneen. Ostajien tulisikin siten reklamoidessaan esittää vaatimukset aina riittävässä laajuudessa, vaikka ne myöhemmin täsmentyisivätkin huomattavasti alemmiksi.

#### **6.1.1. Haastehakemus ilman erillistä reklamointia ja reklamoinnin määrämuodot**

Erikoinen piirre asunto- ja kiinteistökaupan virheistä reklamoimisessa on, että erillinen reklamaatio ei ole edellytys sille, että asiasta voisi nostaa kanteen tuomioistuimessa. Reklamaation voi nimittäin sisällyttää myös suoraan haastehakemukseen<sup>130</sup>. Tämä on sinänsä erikoinen seikka, että se ei jätä sijaa muulle riidanratkaisutavalle kuin tuomioistuinkäsittelylle, jos kantaja, eli käytännössä ostaja, niin haluaa. Etenkin kiinteistöriidat ovat usein hyvin kalliita ja jos osapuolet käyvät läpi kaikki oikeusasteet, ne ovat myös hyvin hitaita prosesseja. Täysimittaisen tuomioistuinkäsittelyn ei periaatteessa tulisi koskaan olla ensisijainen vaihtoehto riidanratkaisussa, vaan kaikkien osapuolten kannalta olisi yleensä järkevää ja kustannustehokkainta löytää sovinnollinen, molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu neuvottelemalla. Tuomioistuinmenettelyyn tulisi turvautua vasta siinä vaiheessa, jos neuvottelut päättyvät tuloksettomina, eivätkä osapuolet näe, että sovinnolliseen ratkaisuun on millään tavoin mahdollista enää päästä. Toki nykyisin on mahdollista käyttää asian selvittämisessä niin sanottua tuomioistuinsovittelua, josta säännellään SovML:ssä (394/2011), mutta se edellyttää lain 2:4 §:n mukaan molempien osapuolten suostumusta. Vaikka yksilöiden perusoikeuksiin kuuluukin saada asiansa niin halutessaan puolueettoman

---

<sup>130</sup> Niemi 2002, s. 271

tuomioistuimen käsiteltäväksi, olisi useimmissa tapauksissa sovittelu huomattavasti parempi vaihtoehto, sillä kustannusten hillitsemiseksi se tukisi myös kohtuullisen reklamaatioajan taustatarkoitusta saada asia mahdollisimman nopeasti käsitellyksi ja pois rasittamasta osapuolia niin taloudellisesti kuin henkisesti. Pakollista, erillistä reklamointia ennen asian saattamista tuomioistuimeen voisikin siten pitää perusteltuna uudistuksena. Lisäksi olisi aiheellista säännellä reklamoinnin määrämuodoista, jotta ei pääsisi syntymään epäselvyyttä siitä, onko reklamaatio tavoittanut vastapuolen ja onko se tehty hyväksyttävässä muodossa tai edes riittävän selkeällä tavalla.

### **6.1.2. Kiinteistöasioiden erikoistuomioistuin**

Koska osapuolet saattavat olla virheestä hyvin pitkälti erimielisiä, ja koska etenkin kiinteistöasiat voivat olla kuitenkin varsin laajoja ja sisältää myös rahallisesti mitattuna hyvin suuria intressejä, riidat tulevat usein kuitenkin käsitellyksi tuomioistuimissa. Suomessa ei ole kiinteistöriita-asioille omaa erikoistuomioistuinta, vaikka sen tarpeellisuudesta on toisinaan keskusteltukin.

Erityistuomioistuinten perustamisen taustalla on jokin erityisasiantuntemuksen tarve, jota ei pystytä aina kohtuudella täyttämään tavallisen tuomioistuimen toimesta, vaan asiatyypit edellyttävät erityisiä asiantuntijakokoonpanoja. Erityistuomioistuinten etu onkin juuri siinä, että niiden asiaa käsittelevissä kokoonpanoissa voidaan hyödyntää erityisasiantuntemusta tehokkaasti, eikä asian taustoja tarvitse selventää erikseen, jos siihen sisältyy kyseiselle alalle tyypillistä ja spesifistä termistöä tai muuta tietoa, jota ei tavallisten tuomioistuinten jäsenistöllä välttämättä ole. Toisaalta erityistuomioistuimet myös hajauttavat tuomioistuinten toimivaltaa muihin lainkäyttöelimiin nähden ja jos niitä on liian monta, oikeussuojajärjestelmän katsotaan muuttuvan vaikeasti hallittavaksi. Luonnollisesti myös kokonaisen erikoistuomioistuimen ylläpitäminen on kallista, eikä niitä siksi ole perustettu enempää, vaan päinvastoin niitä on pyritty vähentämään<sup>131</sup>.

Edellä mainitusta huolimatta kiinteistöasioita käsittelevälle erikoistuomioistuimelle olisi kieltämättä tarvetta. Kuten jo mainittua, kiinteistöriidat ovat usein hyvin laajoja ja intressit niissä suuria. Kun vielä huomioidaan se, että useimmissa tapauksissa molemmat osapuolet

---

<sup>131</sup> Frände et al., *Prosessioikeus*, 2012, s. 253 -254



ovat maallikoita, joille prosessista syntyvät kulut saattavat nousta sietämättömiksi huolimatta mahdollisista oikeusturvavakuutuksista, olisi ehdottoman tärkeää, että asiat saataisiin käsitellyiksi nopeasti, luotettavasti ja asiantuntijoiden toimesta. Vaikka kokonaista erillistä kiinteistöriita-asioiden tuomioistuinta ei perustettaisikaan, ainakin käräjäoikeuksien sisälle sellaiselle olisi tilausta samaan tapaan kuin maoikeuksille, jotka lakkautettiin erillisinä tuomioistuimina vuonna 2000 ja siirrettiin kahdeksan käräjäoikeuden toimialaan<sup>132</sup>. Erikoiskokoonpano olisi kuitenkin verrattain helppo järjestää myös tällä tavoin.

Ruotsissa kiinteistöasioita käsittelevä tuomioistuin (*fastighetsdomstol*) on aikaisemmin ollut käytössä, mutta se on sittemmin yhdistetty toukokuussa 2011 tehdyllä lainmuutoksella yhteen ympäristöasioita käsittelevän tuomioistuimen kanssa, jonka jälkeen perustettiin viisi maa- ja ympäristötuomioistuinta<sup>133</sup>.

## 6.2. Kuntotarkastustoiminta

### 6.2.1. Lainsäädäntö

Kuntotarkastusten osalta selkeimpänä epäkohtana on pidettävä selkeän lainsäädännön puuttumista. Pelkästään yksiselitteisten tutkintovaatimusten säätäminen kuntotarkastajana toimimisen edellytykseksi riittäisi selkeyttämään tilannetta huomattavasti, koska se karsisi välittömästi markkinoilta sellaiset toimijat, joilla ei todellisuudessa ole heidän ammattitaitoaan osoittavaa opintotaustaa. Lainsäädännön puuttuminen on sikäli erikoinen ja jopa kiusallinen tilanne, että asunto- ja kiinteistöalalla liikkuva omaisuusmassa on moninkertainen useimpiin muihin aloihin nähden, ja käytännössä valtaosa tästä suomalaisten omaisuusmassasta on kiinnitettyä tavalla tai toisella rakennuksiin ja kiinteistöihin.

Vastaavasti kuin esimerkiksi laissa asianajajista (496/1958), voisi kuntotarkastajan ammattinimikettäkin käyttää vain tietyt edellytykset täyttävä henkilö. Oma kysymyksensä kokonaan toki on, että pitäisikö kuntotarkastajilta edellyttää kuulumista alan järjestöön arvonimen käyttämiseksi, vai voisiko vastaavasti kuten lakimiehetkin toimia myös liittoon

---

<sup>132</sup> Maa-oikeusasioita käsittelevät Etelä-Savon, Kanta-Hämeen, Lapin, Oulun, Pohjanmaan, Pohjois-Savon, Vantaan ja Varsinais-Suomen käräjäoikeudet

<sup>133</sup> Aikaisempi lainsäädäntö Lag om domstolar i fastighetsmål  
<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19690246.htm>

kuulumattomana, mutta siten, että vähimmäistutkinto olisi kuitenkin suoritettuna ja toiminta luvanvaraista.

Lainsäädäntöön tulisi sisällyttää koulutusvaatimusten lisäksi myös selkeät säännökset siitä, millaisia eettisiä toimintaedellytyksiä ja sääntöjä kuntotarkastajien tulisi työssään noudattaa. Tällaiset hyvän kuntotarkastustavan eettiset säännöt ovat olleet olemassa jo noin 10 vuotta, ja ne on luettavissa muun muassa KH 90-00393 –ohjekortista<sup>134</sup>. Kuten edellä on todettu, KH-kortit ovat vain ohjeistus, eivätkä ne ole sitovia säännöksiä. Koska eettisetkin säännökset ovat kuitenkin jo olemassa, olisi niiden sisällyttäminen lainsäädöstekstiin verrattain helppoa.

Kuntotarkastuksia koskeva lainsäädäntö voisi säännellä siitä, mitä tarkastuksissa pitäisi vähintään tehdä, millä menetelmällä ja millaisilla välineillä tarkastus tulisi suorittaa. KH-kortit eivät ohjeista esimerkiksi tutkimustyöhön soveltuvista työkaluista tai tutkimuslaitteista mitään, eikä myöskään erilaisiin kohteisiin parhaiten soveltuvista tutkimusmetodeista. Kuten edellä on tullut ilmi, tämä on johtanut siihen, että tutkimustyö tehdään usein vain aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta, mikä ei käytännössä kerro mitään kohteen todellisesta kunnosta.

Myös itse kuntotarkastusraporttien laatiminen vaatisi seikkaperäistä sääntelyä. Laintasoisesti edellytystä esimerkiksi tietyn kokoisten värikuvien käyttämisestä ei luonnollisestikaan olisi järkevää säännellä, mutta yleisluontoisemmin raporttien tietystä tasokkuudesta kylläkin. Tämä olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi sen kautta, että kuntotarkastajan tulisi varmistua siitä, että toimeksiantaja, oli se sitten ostaja, myyjä taikka molemmat, ovat ymmärtäneet kaikki raportissa todetut seikat ja niiden merkityksen kohteen kunnan kannalta. Raportin tulisi siten olla kieleltään selkeä ja havaitut epäkohdat tulisi todeta siinä siten, että osapuolet ymmärtävät, mikä vaikutus sillä on ja miten heidän tulee sen suhteen toimia.

### **6.2.2. Yhdistys ja edunvalvonta**

Koska lainsäädäntöä ei ole olemassa, ei ammattikunnalle ole myöskään syntynyt tai perustettu yhdistystä tai liittoa, joka toimisi valvovana elimenä ammatinharjoittajille. Tämän vuoksi

---

<sup>134</sup> KH 90-00939 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, tilaajan ohje, liite 1

kuluttajan asema on sikäli heikko, että huonosta tutkimustyöstä ei ole mahdollista tehdä valitusta oikeastaan mihinkään muualle kuin kuntotarkastajalle itselleen taikka kuluttajan ominaisuudessa kuluttaja-asiamiehelle. Tässä suhteessa kuluttajan suojana on ainoastaan KSL:n säännökset, jotka eivät puutu kuntotarkastusten todelliseen ongelmaan, eli hajalaatuiseen työhön, vaan ainoastaan taloudellisiin seikkoihin, kuten liialliseen laskutukseen. Mikäli kuntotarkastajille perustettaisiin vastaava yhdistys kuten esimerkiksi Asianajajaliitto tai KHT-yhdistys, olisi kuluttajalla mahdollisuus saattaa asia valvovan toimielimen tietoon, mikäli hän ei ole saanut sellaista palvelua, jota voisi kohtuudella ammattitaitoiselta kuntotarkastajalta olettaa saavansa.

Kuntotarkastusten osalta voitaneen pitää selvänä, että jostakin kiinteistössä tai asunnossa olevasta merkittävästä viasta tai riskitekijästä huomauttamatta tai raportoimatta jättänyt kuntotarkastaja ei voi vapautua omasta vastuustaan sillä, että hän vetoaa siihen, ettei toimeksiantaja tai tämän vastapuoli ole itse havainnut seikkaa. Kuntotarkastuksen tarkoitushan on nimenomaan se, että ammattilainen tarkastaa kohteen sellaisten virheiden ja riskikohtien osalta, joihin kaupan osapuolet maallikkoina eivät olisi osanneet itse kiinnittää huomiota. Kuten edellä on todettu, kuntotarkastajan tekemää huolimattonta tutkimustyötä tai muuta tarkastuksessa ilmennyttä huolimattomuutta tarkastellaan toistaiseksi kuluttajansuojalain lähtökohdista. Kuntotarkastaja vastaa siis toimeksiantajalleen siitä vahingosta, joka hänelle aiheutuu kaupan kohteen puutteista, kun ne eivät ole tulleet tarkastuksen tai kuntotarkastajan tutkimisen tai/ja tiedonannon puutteellisuuden vuoksi havaituiksi. Myös vian paheneminen siksi, että sitä ei havaittu kuntotarkastuksessa, kuuluu kuntotarkastajan vastuun piiriin. Ostajan osalta havaitsematta jääneistä virheistä aiheutunut vahinko tulee useimmiten hyvitettyksi myyjän maksamalla hinnanalennuksella tai vahingonkorvauksella<sup>135</sup>. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ostajalla on tosiasiallisesti mahdollisuus vaatia kuntotarkastajalta korvausta vain siltä osin kuin hän ei voi saada hyvitystä myyjältä, koska myyjä voisi saada perusteetonta etua, että kaupan osapuoliin nähden ulkopuolinen taho joutuisi myyjän omistaman kohteen virheellisyydestä vastuuseen myyjän itsensä sijaan<sup>136</sup>.

Yhdistyksen puuttuminen ei ole kuitenkaan yksin kuluttajan vahingoksi koituva asia. Kuntotarkastajien ammattikunnalla itsellään ei nimittäin myöskään ole mitään tahoja, johon

---

<sup>135</sup> Hoffrén 2013 s. 335 -342

<sup>136</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 840

voisi ongelmatilanteissa tukeutua. Ammattikunnalla ei ole siten edunvalvontatahoa, eikä alaa koskevaa tietoa tai lisäkoulutuksia tarjota suoraan minkään tahon puolesta, vaan uudistuksista selville pääseminen ja lisäkoulutuksiin osallistuminen on käytännössä kokonaan kuntotarkastustoimintaa harjoittavan tahon itsensä vastuulla. Edellä mainituissa vahingonkorvaustapauksissa kuntotarkastajan turvana ei välttämättä ole kuin korkeintaan vastuuvakuutus.

### **6.3. Muut toimenpiteet**

Vaikka kuntotarkastuksia ei vielä toistaiseksi säännelläkään lainsäädännössä, eikä niitä valvota mitenkään, on olemassa joukko toimenpiteitä, joilla osapuolet voivat pyrkiä varmistumaan onnistuneista talo- ja asuntokaupoista normaalia paremmin. Toimenpiteet edellyttävät hieman pitkäjänteisyyttä ja etenkin viitseliäisyyttä, mutta pitkällä aikavälillä niistä voi olla puhtaasti taloudellistakin hyötyä. Viime kädessä onnistuneiden asunto- ja kiinteistökauppojen salaisuus on siinä, mitä informaatiota ja kuinka paljon osapuolilla on kaupanteon hetkellä, huomaavatko (tai haluavatko) he tuoda kaikki seikat ilmi, ja ovatko osapuolet, etenkin ostaja, ymmärtänyt kaiken saamansa informaation merkityssisällön. Toisaalta tarkasteltavaksi tulee myös se, onko myyjä esittänyt kaiken olennaisen informaation ostajalle. Lähtökohta kuitenkin on, että myyjän tulee antaa tietoa nimenomaan merkityksellisinä pitämistään seikoista, joten aivan kaikesta ei ole tarpeen ostajalle kertoa. Asian voi kuitenkin nähdä myös siten, että liiastakaan informaatiosta ei ole haittaa.

#### **6.3.1. Talon huoltokirja**

Kenties yksinkertaisin, mutta samalla kattavin käytössä oleva instrumentti on niin sanotun talon huoltokirjan pitäminen. Eräänlaisia talokirjoja tai –kansioita on käytössä usein asuinhuoneistoissa, joissa sen ylläpitäminen tulee jopa luonnostaan sen vuoksi, että osakkeenomistajilla tulee olla tieto taloyhtiön perusasioista ja hallituksen toiminnasta sekä yhtiöjärjestys nähtävillään. Kansiossa on myös helppo pitää järjestyksessä kohteessa tehtyjen huoltotoimenpiteiden asiakirjamateriaalia.

Omakotitaloissa puolestaan talokirja ei ole valitettavasti kovinkaan yleinen, ja sen ylläpitäminen on käytännössä kokonaan omistajan omasta viitseliäisyydestä kiinni. Sellaisen keräämiseen ei kehoteta missään eikä se tule edes mieleen kuin aikaisintaan taloa kenties myyessä. Talon huoltokirjan pitäminen olisi kuitenkin erittäin suositeltavaa, koska siihen voisi kirjata kaikki havainnot, huoltotoimet, remontit, perusparannukset, laajennukset, rakenteelliset muutostyöt ja myöskin havaitut virheet. Selkeästi jäsennelty kohteen historiikki yksissä kansissa auttaisi myyntivaiheessa ostajaa pääsemään paremmin selville kohteen todellisesta kunnosta ja siitä, miten sitä on käytetty, huollettu ja kohdeltu. Samoin jos kohteessa on joskus tehty rakenteita koskevia laajennus- tai remonttitoita, toimenpiteiden mahdollisimman tarkasta kirjaamisesta käy helposti ilmi myös se, kuka nämä työt on suorittanut ja kuka on ollut niistä vastuussa. Jos töiden suorittamisesta ei ole vielä kulunut kovinkaan pitkään, kiinteistö myydään, ja töille on annettu jonkinlainen takuu-aika, ostaja voisi myyjän sijaan kohdistaa virheitä havaitessaan vaatimuksia myös suoraan remontista vastanneelle taholle.

### 6.3.2. Vakuutus kaupanteossa

Hieman samalla tavoin kuin elinkeinonharjoittajilla on usein mahdollista kompensoida yhtä huonompaa useammalla onnistuneella kaupalla, myös yksityishenkilöillä on olemassa keino varautua mahdollisista asunnon tai kiinteistön puutteista ja virheistä aiheutuviin kustannuksiin. Myyjä voi nimittäin vakuuttaa kohteen näiden varalta. Myyjän on mahdollista ostaa vakuutus, joka korvaa myyjän vastuuajana löytyvien virheiden korjauskustannuksia. Suomessa tällaisia vakuutuksia asuntoa tai kiinteistöä myyville yksityishenkilöille tarjoaa toistaiseksi vain yksi yritys<sup>137</sup>.

---

<sup>137</sup> ks. <https://www.raksystems.fi/fi/palvelut/asuntokauppa/raksystems-kauppaturva>  
*On huomattava, että vakuutusta tarjoaa toistaiseksi ainoastaan vakuutusyhtiö Lloydin syndikaatti Canopius, joka puolestaan on hyväksynyt toistaiseksi vakuutettaviksi ainoastaan Raksystems Oy:n tarjoamat kuntotarkastuspalvelut. Eittämättä sitoutuminen vain yhteen tiettyyn ulkomaiseen vakuutusyhtiöön ja yhteen kuntotarkastuksiin tarjoavaan yritykseen rajoittaa osapuolten valinnanvapautta ja heikentää mahdollisuuksia valita itselle sopivin vakuutus. Asiaa on käsitelty myös mm. YLE:n Kuningaskuluttaja –ohjelmassa: <http://yle.fi/aihe/artikkeli/2016/11/17/piilovirhevakuutuksesta-niukasti-apua-hometalon-200-000-euron-kulut-piti-maksaa>*

Ostajalle vastaavanlaista vakuutusta ei toistaiseksi ole tarjolla. Suomen tilanne on muihin pohjoismaihin nähden poikkeuksellinen. Niissä nimittäin tämän kaltaisia vakuutuksia on olemassa molemmille osapuolille ja niiden käyttäminenkin on merkittävästi yleisempää. Esimerkiksi Ruotsissa vakuutetaan arviolta 35 % kaupoista ja Tanskassa peräti 90%. Tanskan huomattava ero muihin maihin johtunee etupäässä siitä, että sikäläinen lainsäädäntö kannustaa osapuolia kuntotarkastuksien teettämiseen ja kohteen vakuuttamiseen. Osaltaan Suomen vähäiseen (n. 2 % tapauksista) vakuutusten suosioon on syynä mainittu yhteen yritykseen sitoutuminen ja vähäinen vakuutustarjonta. Syynä voidaan pitää tosin myös sitä, että vakuutusten käyttökelpoisuudesta ei toistaiseksi ole kokemusta, koska kysymyksessä on vielä verrattain uusi instrumentti. Siksi kuluttajille on epäselvää, voiko tällaiseen erikoislaatuiseen vakuutukseen todellisissa ongelmatapauksissa luottaa, ja mitä se tarkkaan ottaen kattaa ja millaisin ehdoin<sup>138</sup>.

Vakuutus on ajatuksena sinänsä hyvä, sillä sen avulla olisi mahdollista parantaa myyjän oikeussuojaa etenkin salaisten virheiden osalta. Ongelma kuitenkin vakuutuksessa on se, ettei se poista sitä nyt jo moneen kertaan todettua tosiasiaa, että kuntotarkastusten laadusta ei lainsäädännöllisen puutteen vuoksi voida käytännössä varmistua millään takuuvarmalla keinolla. Siten piilovirhevakuutus on kuvaannollisesti vain paikkaus vuotavaan laivaan, ei todellinen ratkaisu itse ongelmaan.

---

<sup>138</sup> *Hometalkoiden uutinen hankkeen internetsivuilla. Sivuilta voi ladata myös tiedotteen tutkimustuloksista: <http://uutiset.hometalkoot.fi/component/content/520/1125.html>*

## 7. YHTEENVETO

Kuten edellä esitetystä on käynyt ilmi, asunto- ja kiinteistökauppa on erikoislaatuinen ja useimpien ihmisten elämän suurin yksittäinen hankinta. Tähän nähden niin sanottuun kodin kauppaan liittyy kuitenkin monia epäselviä tekijöitä, jotka voivat tulla asiaan perehtymättömälle täytenä yllätyksenä, eikä omia oikeuksia sen enempää kuin velvollisuuksiakaan välttämättä tunneta riittävässä määrin. Sellaiset laissa ilmenevät termit kuin ”tiesi tai olisi pitänyt tietää” tai ”ilmoitettava kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta” ovat säännöksiä, jotka edellyttävät osapuolilta joitakin sellaisia toimia, joiden tarkempaa sisältöä ei useinkaan tunneta.

Huolellisellakaan valmistautumisella kaupantekoon ei aina pystytä välttymään ongelmilta. Yksistään piilevät virheet aiheuttavat usein tilanteita, joissa etukäteen hyväkuntoiseksi oletettu kohde osoittautuukin virheelliseksi sellaisen virheen johdosta, jota kumpikaan osapuoli ei ole osannut ottaa huomioon, koska siitä ei myyjälläkään ole sen piilevän luonteen vuoksi ollut tietoa tai edes aavistusta. Koska osapuolet ovat useimmiten maallikoita, ei heillä ole myöskään tietoa siitä, miten virheisiin tulisi suhtautua tai pahimmassa tapauksessa edes siitä, onko kysymys ylipäättään virheestä vai kenties vain kohteen ominaisuudesta.

Kaupanteossa on nykyisin enemmän sääntö kuin poikkeus käyttää asiantuntijan palvelua, eli kuntotarkastajaa, selvittämään kohteen todellinen kunto ja laatimaan tutkimuksen perusteella raportti, josta ilmenevät kohteessa havaitut seikat ja niiden merkitys kohteen kunnolle ja käytölle siinä tarkoituksessa, johon ostaja on sen aikonut hankkia. Kuntotarkastuksen perusteella voidaan myös varmistua siitä, että kohteen pyyntihinta vastaa sen todellista kuntoa, joka on kohteen sijainnin ja sen pinta-alan ohella tärkein yksittäinen hintaan vaikuttava tekijä. Kuntotarkastuksiin tosin saattaa sisältyä myös pinta-alan tarkistusmittaus, jos kohdetta myydään esimerkiksi neliöhinnan perusteella. Kuntotarkastuksia ja -tutkimuksia teetetään myös kaupanteon jälkeen, jos kohteessa epäillään virhettä, ja sen perusteella halutaan tietää, ovatko epäillyt virheet sillä tavoin vaikutuksellisia, että niiden nojalla voidaan ryhtyä vaatimaan hyvitystä myyjäosapuolelta.

Kuntotarkastusalalta puuttuu kuitenkin ammattikuntaa sääntelevä selkeä ja yksiselitteinen lainsäädäntö, jolla määriteltäisiin se, millaista tutkintoa, ammattitaidon ylläpitoa ja eettisiä

käytäntöjä tarkastajilta vaadittaisiin. Alalla ei ole edes sitä valvovaa yhdistystä, joka pitäisi huolta sekä kuntotarkastajien itsensä että kuluttajien eduista. Kuntotarkastajilla ei siten ole ylempää tahoja, jolta saisi tukea ammatillisissa asioissa, kuten alan täydennyskoulutusta, tietoa lainsäädännöllisistä muutoksista taikka toimintamallien kehittymisestä. Vastaavasti kuluttajilla ei ole mitään tahoja, johon he voisivat tukeutua esimerkiksi huolimattomasta tarkastustoiminnasta tehtävän valituksen muodossa. Tilannetta voi pitää siinä mielessä varsin huonona, että tämän puutteen vuoksi laadukkaasta kuntotarkastajasta on hyvin vaikea varmistua, eivätkä vastuukysymykset tällaisen toiminnan johdosta aiheutuneista vahingoista ole selviä.

Kun kohteessa on havaittu virheitä ja niistä ja niiden vaikutuksellisuudesta on päästy selvyyteen, on ostajan reklamoitava asiasta myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Kohtuullista aikaa ei määritellä laissa, vaan se tulkitaan tapauskohtaisesti ja aikaisemman oikeuskäytännön perusteella. Siten on mahdollista menettää reklamaatio-oikeus vaikka AsKL:n ja MK:n mukaiset kahden ja viiden vuoden reklamointimääräajat eivät olisikaan vielä kuluneet umpeen, mutta ostaja on välinpitämättömyyttään tai huolimattomuuttaan viivytellyt reklamoinnissa. Siten ostajalle voi tulla yllätyksenä, että virheeseen ei voikaan enää vedota, etenkin kun nykyisin myös asuntokauppojen osalta edellytetään aikaisemman niin sanotun neutraalin reklamaation sijaan, että ostaja ilmoittaa jo reklamoinnin yhteydessä, mihin seikkoihin hän virheinä vetoaa, ja niiden selvittäminen voi vaatia aikansa. Reklamoinnissa onkin siten syytä konsultoida asiantuntijaa, esimerkiksi alaan erikoistunutta lakimiestä, jotta reklamaatio tulee tehdyksi oikea-aikaisena ja riittävässä laajuudessa.

Jos kuntotarkastaja tekee tarkastuksen puutteellisesti ja ammattitaidottomasti, se voi johtaa siihen, ettei kohteessa havaitakaan kaikkia siinä olevia (piileviä) virheitä tai todellisia riskitekijöitä. Tämä puolestaan johtaa siihen, ettei reklamaatioissa vedota kaikkiin niihin virheisiin, joihin olisi ollut aihetta, jos tarkastus olisi tehty huolellisemmin. Kun prosessioikeudellinen lähtökohta on, että samojen osapuolten välillä samaa riidankohdetta koskeva asia voidaan ratkaista lainvoimaisesti vain kerran, riskinä on, että ostaja ei saakaan täyttä kompensatiota kaikista virheistä, joita kohteessa todellisuudessa on. Lopulta tilanne voi olla se, että ostajalla on edelleen käsissään peräti asumiskelvoton kohde, mutta myyjältä saatu hyvitys ei riitäkään kattamaan kaikkien virheiden korjauskuluja. Tämä ongelma on



käytännössä mahdollista korjata vain riittävän kattavalla, kuntotarkastuksia koskevalla lainsäädännöllä.

Esimerkkinä siitä, millä tavoin tässä tutkielmassa esitetyt seikat ja ajatukset ilmenevät reaali maailmassa, on Helsingin hovioikeuden 1.12.2016 ratkaisema tapaus S 15/3161<sup>139</sup>. Tapauksessa oli kysymys kiinteistöstä ja sillä sijainneesta suurehkoista omakotitalosta, jonka ostajat olivat ostaneet vuonna 2002. Ostajat olivat tutustuneet kohteeseen ennen kaupantekoa, jolloin yhdessä huoneessa oli havaittavissa sisäkatossa kosteusvauriojälkiä. Myyjä oli vakuuttanut ostajille, että itse vaurio oli jo korjattu, ja tutustumisen aikaan huoneessa tehtiin tapetointia ja muuta pintaremonttia. Lisäksi myyjä oli kertonut, että osittain vaurio oli syntynyt talon saumapeltikatossa olleesta reiästä, ja että se oli paikattu, mutta katto oli lähestymässä elinkaarensa loppupäätä noin viiden vuoden kuluessa kaupantekovuodesta lukien. Myyjä oli kehottanut ostajia puhdistamaan katon lumesta talvisin mahdollisten uusien vuotovahinkojen välttämiseksi.

Ostajat ostivat talon ja jonkin aikaa muuton jälkeen osa perheen lapsista alkoi oirehtia. Kohteessa tehtiin tämän johdosta vuosina 2004 ja 2005 sisäilmatutkimuksia ja kuntotarkastus<sup>140</sup>. Lisäksi kolmas tutkimus ja korjauskustannusarvio oli laadittu syksyllä 2006, ja raportti tutkimuksesta oli luovutettu ostajille loppukeväältä 2007. Ilmoitusvelvollisuus kohteen virheistä oli sinänsä tehty jo ensimmäisen tarkastuksen yhteydessä, ja kohteen myyjä oli jopa läsnä tarkastuksen suorittamisen aikana. Hovioikeus katsoikin, että ostajat eivät olleet menettäneet oikeuttaan vaatia myyjiltä kaupan purkua tai hinnanalennusta. Itse reklamointi oli kuitenkin kestänyt poikkeuksellisen kauan. Viimeisen ja mainittujen aikaisempien tutkimusten johdosta ostajat kävivät useita keskusteluja myyjän kanssa kohteen virheistä, mutta mitään selkeää sopimusta ei missään vaiheessa tehty, koska kohteen todellisesta kunnosta kokonaisuudessaan ja vaurioiden ja virheiden korjaamisen kustannuksista ei oltu selvillä ostajien näkemyksen mukaan kuin vasta keväällä 2007 saadun raportin jälkeen. Vasta sen saatuaan ostajilla oli mahdollisuus esittää perusteltu

---

<sup>139</sup> Asia on ratkaistu ensiasteessa Helsingin käräjäoikeudessa 13.11.2015 tuomiolla L 12/38399. Kerrottakoon, että tapauksella on myös henkilökohtainen ulottuvuus, sillä vastaajana oli oma perheyrittäjä. Kysymyksessä oli siten vahingonkorvausasia (elinkeinonharjoittaja v. kuluttaja), mutta sen taustalla oli kuitenkin tyyppillinen kiinteistön ostaja v. myyjä –asetelma.

<sup>140</sup> Osoituksena alan hieman epätarkasta terminologiasta (ks. edellä kappale 1.3) käräjäoikeuden tuomiossa käytettiin termiä kuntotarkastus, vaikka se tehtiinkin kaupanteon jälkeen, jolloin periaatteessa olisi tullut puhua kuntotutkimuksesta.

vaatimuksensa, ja niin tehtiinkin alkukesästä 2007, jolloin vaatimus myyjille esitettiin reklamaation täydennyksenä.

Kohteessa ilmeni lopulta useampiakin virheitä, ja myyjä oli niistä useammista itse vastuussa, koska oli joko tehnyt omin toimin korjaustöitä tai teettänyt niitä<sup>141</sup>. Ostajat eivät olleet kaupantekohetkellä tietoisia kohteen virheistä, koska niitä ei oltu voitu todeta edes ennen kauppaa tehdyssä tarkastuksessa sen vuoksi, että niiden havaitseminen ja laajuus olisi edellyttänyt rakenteiden rikkomista. Toinen ostajista oli käynyt tarkastuksen yhteydessä myös rakennuksen yläpohjassa, mutta ei maallikkona osannut arvioida siellä havaitsemiensa seikkoja virheinä, taikka niiden vaikutusta kohteen kunnolle. Yläpohjassa todettiin kuitenkin myöhemmin lukuisia vaurioita edellä mainitusta vesikaton vuodosta johtuen. Kaupparajaan oli kirjattu ehto kosteus- ja muiden vaurioiden varalta. Lopulta korjauskustannusarviossa todettiin, että kustannukset olisivat olleet lähes kohteen kauppahinnan suuruiset ja purkukustannukset puolestaan vuokraoikeuden arvoa suuremmat. Näin ollen kohde todettiin lähes arvottomaksi<sup>142</sup>, ja se jäi lopulta ostajien rasitteeksi.

Ratkaisussaan hovioikeus otti kantaa ensinnäkin siihen, olivatko kantajat eli ostajat tehneet virheilmoituksen myyjälle oikea-aikaisesti vai laiminlyöneet sen. Hovioikeus viittasi hallituksen esitykseen (HE 120/1994 vp.) ja oikeustapauksiin, joiden perusteella kohtuullinen reklamaatioaika on yleensä jo edelläkin mainittu noin 4-7 kuukautta virheen havaitsemisesta. Hovioikeus on katsonut tapauksessa, että tieto kohteen virheistä siinä laajuudessa, että ne olisi voitu asettaa reklamaation perustaksi, on selvinnyt ostajille kohteen yläpohjan osalta jo vuonna 2004 suoritettussa ensimmäisessä tarkastuksessa ja muiden virheiden osalta vuonna 2005 suoritettussa kuntotarkastuksessa<sup>143</sup>. Joitakin keskusteluja osapuolet kävivät kohteen virheistä, ja alkuvaiheessa myyjä jopa tarjoutui korjauttamaan tiettyjä kohtia ainakin tarveaineiden osalta omalla kustannuksellaan. Hovioikeus kuitenkin toteaa, että todistustaakka

---

<sup>141</sup> Edellä kappaleessa 2 käsitellystä myyjän tiedonantovelvollisuudesta esimerkkinä mainittakoon tämän tapauksen osalta, että yhtenä virheenä todettiin mm. se, että kohteessa oli tehty rakennusluvan varaisia muutostöitä, eikä lupaa ollut hankittu myyjän toimesta. Myyjä oli salannut tiedon ostajilta. Vaikka virhe ei välttämättä olisi kaupanteon syntymiseen vaikuttanutkaan, on kyseessä kuitenkin sellainen tieto, joka myyjän olisi ehdottomasti pitänyt ostajille kertoa.

<sup>142</sup> Tapaus oli monimutkainen ja siihen liittyi lukuisia muitakin yksityiskohtia, joita ei tässä kuitenkaan eritellä tarkemmin.

<sup>143</sup> On huomattava, että vuonna 2005 tehdyssä kuntotarkastuksessa oli raporttiin erikseen kirjattu, että sitä ei tule käyttää tuomioistuinkäsittelyssä todisteena tutkimuksen pintapuolisuuden vuoksi. Hovioikeus on kuitenkin katsonut, että raportti on tästä riippumatta saattanut virheet ostajien tietoisuuteen, jolloin reklamointikin on mahdollistunut.

reklamoinnista on tällaisessa tapauksessa ostajalla, eikä todistelussa ollut tullut näytetyksi sitä, että myyjä olisi saanut tiedon kohteen virheistä kuin vasta 2007 tehdyssä reklamaation täydennyksessä. Virheet ovat olleet lisäksi sen luonteisia, että myöhäinen reklamaatio on voinut vaikeuttaa virheiden ja vastuukysymysten selvittelyä sekä pahentanut vaurioita, etenkin kun kohde oli sittemmin jätetty tyhjilleen ja ilman huolenpitoa pitkäksi aikaa.

Tapaus on poikkeuksellisen selkeä esimerkki – joskaan ei ainoa laatuaan – siitä, mitä aiheutuu, kun kohteen kaikki virheet eivät selviä yhdellä kertaa ja riittävän nopeasti virheepäilyjen heräämisen jälkeen ja toisaalta siitä, miten tämä vaikuttaa reklamaation tekemiseen ja lopulta mahdollisuuksiin vaatia kompensatiota kohteessa ilmenevien virheiden perusteella. Hovioikeus totesi asian ratkaisussaan, että ostajat olivat viivytelleet reklamoinnin suhteen ilman hyväksyttävää perustetta ja menettäneet siten oikeutensa vaatia kaupanpurkua, hinnanalennusta tai vahingonkorvausta. Vaikka kysymyksessä ei ollutkaan kuntotarkastajan huolimattomuus, yhdellä kertaa oikein ja kunnolla suoritettu kuntotarkastus olisi saattanut estää sen, ettei kohteesta olisi tarvinnut tehdä useampaa tarkastusta ja tutkimusta ja osa vasta rakenteiden avaamisen yhteydessä todetuista virheistäkin olisi voitu todennäköisesti ammattitaitoisen kuntotarkastajan toimesta havaita ainakin jossain määrin jo kaupanteon yhteydessä, eikä kauppoja olisi välttämättä siinä tapauksessa alun perin tehty lainkaan.

Edellä esitetty ja tämä mainittu tapaus osoittavat, että asunto- ja kiinteistökauppojen osalta on erityisen tärkeää se, että myyjä tietää, mitä on myymässä ja kertoo kaikki tietonsa rehellisesti, ja näiden tietojen sekä hyvin suoritettujen tarkastusten avulla ostaja tietää tarkalleen, mitä on ostamassa. Vastaavasti laadukas tutkimustyö on tärkeää silloinkin, jos virheitä havaitaan vasta kaupanteon jälkeen, koska reklamoinnin tekeminen riittävässä laajuudessa riippuu täysin näistä tiedoista. Koska laillistetuilta kiinteistönvälittäjiltäkin edellytetään perustason kiinteistöjuridiikan tuntemusta, ja kun vielä huomioidaan se, että kuntotarkastajat ja –tutkijat toimivat usein täysin samoissa asioissa ja kulloisenkin asian kannalta merkitykseltään lähes samassa laajuudessa, lisävarmuutta onnistuneeseen kaupantekoon toisi myös se, jos samaa edellytettäisiin kuntotarkastajiltakin. Näin sekä myyjä että ostaja maallikkoina voisivat luottaa muiden kaupanteossa mukana olevien tahojen ammattitaitoisuuteen entistä paremmin, ja tehdä onnistuneita asunto- ja kiinteistökauppoja.