



UNIVERSITY OF LAPLAND
LAPIN YLIOPISTO

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus kiinteistön kaupassa

Pro gradu -tutkielma

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Ympäristöoikeus

Antti Ryhänen

2019

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus kiinteistön kaupassa

Tekijä: Antti Ryhänen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Ympäristöoikeus

Työn laji: Tutkielma X Laudaturtyö __ Lisensiaatintyö __ Kirjallinen työ __

Sivumäärä: IX + 69

Vuosi: 2019

Tiivistelmä:

Tutkimukseni tarkoituksena on selvittää ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta sekä erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistön kaupassa. Pohdin, onko oikeustila mahdollisesti muuttunut uusimman korkeimman oikeuden ratkaisun 2019:16 seurauksena. Tutkimuksessa on arvioitu lisäksi homekoiratutkimuksen merkitystä ja luotettavuutta kiinteistön kaupassa. Tutkimukseen valikoitui kolme hovioikeuden oikeustapausta, joiden perusteluissa oli otettu kantaa homekoiratutkimuksiin. Lähestyn pro gradu -tutkielmaa oikeusdogmaattisesta näkökulmasta.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus jakautuu tavanomaiseen ja erityiseen ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Tavanomaisessa ennakkotarkastusvelvollisuudessa ostajan tulee suorittaa ennakkotarkastus tavanomaisella huolellisuudella, jota edellytetään arvokasta omaisuutta ostettaessa. Ostajan ei edellytetä suoritettavan tarkastuksessa erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai mittauksia eikä mitään tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Erityisellä ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämällä tarkoitetaan sitä, että epäilyttävät havainnot kaupan kohteen kunnosta voivat edellyttää ennakkotarkastuksen ulottamista sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta ei aiheuta ostajalle kuntotarkastusraportin maininta riskirakenteesta. Koska kosteusvaurioista on ollut keskustelua mediassa, on ostajilla nykyään syytä kiinnittää erityistä huomiota mahdollisiin kosteusvaurioihin.

Ratkaisussa KKO 2019:16 ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa. Ratkaisun mukaan ostajan tulee täyttää erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus tilanteen niin vaatiessa ja ratkaisun voidaan siten katsoa tuoneen tasapainoa myyjän ja ostajan velvollisuuksien arviointiin. Tutkimuksen perusteella homekoiran tekemää merkkausta on syytä tutkia tarkemmin rakennetta rikkovien menetelmin, jotta mahdollisesta vauriosta voidaan saada varmuus. Homekoiratutkimus toimii hyvänä keinona selvittää mahdollisen vaurion olemassaoloa ja sijaintia rakennuksessa.

Avainsanat: Ympäristöoikeus, Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus kiinteistön kaupassa, Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus, Homekoiratutkimus, KKO 2019:16.

Sisällys

Lähteet	III
Lyhenteet	IX
1 Johdanto	1
1.1 Tutkielman aihe ja lähtökohdat	1
1.2 Tutkimusmetodi sekä tutkimuksen rajaus	4
1.3 Tutkimuksen rakenne	5
2 Ennakkotarkastusvelvollisuus maakaaren mukaan	6
2.1 Yleistä.....	6
2.2 Rakennuksen sisätilat	13
2.3 Rakennukseen kuuluvat tarpeistoesineet ja pintamateriaalit.....	14
2.4 Rakennuksen ulkotilat	16
2.5 Rakennuksen ikä ja kunto.....	17
2.6 Rakennuksen ympäristö ja rakennuspaikka	18
3 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus	19
3.1 Yleistä.....	19
3.2 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus oikeuskäytännössä	22
3.3 Myyjän kaupan kohteesta antamat tiedot ja ostajan tieto virheestä	25
3.4 Ostajan kiinteistöalan asiantuntemus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.....	27
4 Kuntotarkastus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	30
4.1 Yleistä.....	30
4.2 Kuntotarkastuksen teettäminen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajeneminen	34
4.3 Tiedot, jotka tulevat ilmi kuntotarkastusraportista.....	35
4.4 Rakenteita rikkovat toimenpiteet.....	40
4.5 Vaurio tai vaurioepäily	45
4.6 Riskirakenne	46
4.7 Tutkimussuositus tai tutkimuskehotus	47
4.8 Ostajan tietoinen riskinotto	54
5 Julkisen keskustelun vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen	58
5.1 Kiinteistöjen virhekohtien laaja yleinen keskustelu	58
5.2 Laajan yleisen keskustelun vaikutus oikeuskäytännössä	59
6 Homekoiratutkimuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen	61
6.1 Tutkimuksen tausta, lähtökohdat ja tapausten esittely	61
6.2 Johtopäätökset	64

7 Yhteenveto66

Lähteet

Kirjallisuus

Falkenbach, Heidi: Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta. Kauppa- ja teollisuusministeriö 2006. (Falkenbach 2006)

Grauers, Folke: Fastighetsköp. Interak. Poland 2016. (Grauers 2016)

Heikkinen, Pirkko: Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy. Helsinki 2018. (Heikkinen 2018)

Hemmo, Mika: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1994. (Hemmo 1994)

Hoffren, Mia: Kauppaa edeltänyt kuntotarkastus ja kiinteistön virhearviointi. Oikeustieto 5/2008. (Hoffren 2008) s. 7–12.

Hoffren, Mia: Kuntotarkastetun asunnon laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Oikeustiede Jurisprudentia XLIV 2011. Vammalan kirjapainamo Oy. Helsinki 2011. (Hoffren XLIV 2011) s. 235–278.

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

Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjalainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum. Helsinki 2008. (Husa – Mutanen – Pohjalainen 2008)

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. Talentum Media Oy. 5. uud. painos. 2010. (Jokela ym. 2010)

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 1997. (Jokela ym. 1997)

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

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

Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Talentum media Oy. Helsinki 2004. (Koskinen 2004)

Koskinen-Tammi, Tiina: Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen –hanke. DL 5/2012. (Koskinen-Tammi 2012). s. 691–704.

Kyllästinen, Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. DL 1/2013. (Kyllästinen 2013). s. 49–68.

Kyllästinen Esa: Riskinjako maakaassa: varallisuus ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Prima Oy. Helsinki 2010. (Kyllästinen 2010)

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Talentum Pro. Helsinki 2016. (Niemi 2016)

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. WSOY. 2 uud. painos. Helsinki 2002. (Niemi 2002)

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Gummerus kirjapaino Oy. Jyväskylä 1997. (Niemi 1997)

Niemi, Matti Ilmari: Esineoikeuden keskeiset periaatteet ja uusi maakaari. Oikeuskirja. (toim. Petri Martikainen) Lapin yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja. Kiteen Paino Ky. Kitee 1995. (Niemi 1995) s. 281-308.

Rakennusten kosteus- ja homeongelmat. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012 (Rakennusten kosteus- ja homeongelmat 2012)

Rakennustieto. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. KH 90-00393 LVI 01-10413. Toukokuu 2007. (KH 90-00393)

Tarkastusvaliokunnan mietintö 1/2013 (TrVM 1/2013)

Tepora, Jarno: Myyjän vastuurajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Sopimus, vastuu, velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947 – 21/11 – 2007. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 2007. (Tepora 2007) s. 393–410.

Tulokas, Mikko: Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana, Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 2005. (Tulokas 2005) s. 396–403.

Välimäki, Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. DL 6/2000. (Välimäki 2000) s. 959–970.

Ämmälä, Tuula: Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 2002. (Ämmälä 2002)

Internetlähteet

Lehtinen, Eeva: Doora haistaa homeen [verkkojulkaisu] 12.7.2016. Turku: Turun Sanomat [viitattu 30.6.2019]. Saantitapa: <http://koti.ts.fi/asuminen/doora-haistaa-homeen/>

Malin, Risto: Suuri suomalainen kiinteistönomistaja käyttää 250 miljoonaa euroa sisäilmatoimiin – rekrytoi ensi töikseen 12 koiran ryhmän [verkkojulkaisu] 22.5.2019. Helsinki: Kauppalehti [viitattu: 22.5.2019] Saantitapa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/suuri-suomalainen-kiinteistonomistaja-kayttaa-250-miljoonaa-euroa-sisailmatoimiin-rekrytoi-ensi-toikseen-12-koiran-ryhman/52411344-0c00-4c7f-a655-22d3f3387730>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä Turussa [verkkojulkaisu]. Joulukuu 2018. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 9.2.2019]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ashi/2018/12/ashi_2018_12_2019-01-31_tie_001_fi.html

Surakka, Jani: Asuntojen kuntotarkastusten laatu vaihtelee [verkkojulkaisu] 7.7.2006. Edilex-toimitus: Edilex [viitattu 6.6.2019]. Saantitapa: <https://www.edilex.fi/uutiset/11552?allWords=kuntotarkastusten+laatu%2A&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearch-Key=516336>

Virallislähteet

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

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 2019:41

KKO 2019:16

KKO 2012:72

KKO 2009:31

KKO 2008:91

KKO 2004:78

KKO 1996:83

KKO 1992:51

Hovioikeus

Vaasan hovioikeus S 18/398 24.9.2018

Rovaniemen hovioikeus S17/1024 14.9.2018

Vaasan hovioikeus S 17/519 27.4.2018

Vaasan hovioikeus S 16/695 26.9.2017

Helsingin hovioikeus S 16/327 28.2.2017

Turun hovioikeus S 15/2307 23.11.2016

Itä-Suomen hovioikeus S 15/1557 25.8.2016

Itä-Suomen hovioikeus S 161117 11.8.2016

Helsingin hovioikeus S 14/3109 1.2.2016

Itä-Suomen hovioikeus S 14/1474 22.1.2016

Turun hovioikeus S 14/1479 12.6.2015

Vaasan hovioikeus S 13/224 31.10.2014

Helsingin hovioikeus S 13/1046 2.9.2014

Turun hovioikeus S 13/1452 20.8.2014

Vaasan hovioikeus S 12/1004 6.9.2013

Vaasan hovioikeus S 08/637 4.6.2009

Vaasan hovioikeus nro 1607 S 08/178 16.12.2008

Turun hovioikeus S 07/2368 15.12.2008

Kouvolan hovioikeus S 07/217 27.2.2008

Helsingin hovioikeus S 96/558 24.7.1997

Helsingin hovioikeus S 96/348 15.5.1997

Helsingin hovioikeus S 95/1799 29.10.1996

Helsingin hovioikeus S 94/1040 17.4.1996

Turun hovioikeus S 95/750 11.1.1996

Turun hovioikeus S 94/1132 9.1.1996

Kuluttajariitalautakunta

KRIL 2129/82/2014

KRIL 2484/82/2013

KRIL 3171/82/2013

KRIL 1535/82/2013

KRIL 3589/82/2012

KRIL 2649/82/2012

KRIL 1624/82/2011

KRIL 1506/82/2011

KRIL 37/82/2011

KRIL 4415/82/2011

KRIL 4854/81/2011

KRIL 2966/81/2010

KRIL 13.07.2010 2244/82/09

KRIL 2318/81/2008

Kuluttajavalituslautakunta

KVL 973/82/2006

Nytt Juridiskt arkiv

NJA 1998 s 407

NJA 1985 s 871

NJA 1983 s 865

NJA 1980 s 555

Lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
DL	Defensor Legis
HD	Högsta domstolen
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
NJA	Nytt Juridiskt arkiv (Ruotsi)

1 Johdanto

1.1 Tutkielman aihe ja lähtökohdat

Maakaaren¹ esitöiden mukaan ennen kuin voimassa oleva maakaari astui voimaan, ostajan ja myyjän oikeudet ja velvollisuudet kiinteistön kaupassa koskivat vain vähäistä osaa kysymyksiä kaupasta, vaihdosta tai lahjasta. Esimerkiksi kiinteistön virheistä ja niiden seuraamuksista ei ollut ennen nykyistä maakaarta lainkaan säännöksiä. Ennen nykyistä maakaarta kirjoittamattomat yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet toimivat ratkaisuna myyjän ja ostajan välisissä riidoissa. Oikeudellisesti vaikuttavia seikkoja eli mikä tulisi olemaan riidan lopputulos, eivät osapuolet voineet arvioida luotettavasti. Tämän vuoksi kynnyks hakea tuomioistuimen ratkaisua oli korkea. Tämän ohella tavoite hakea muutosta tuomioistuimen ratkaisuun oli korkealla. Tämänkaltainen oikeustilan epävarmuus heikensi erityisesti ostajan mahdollisuuksia saada oikeutensa toteutumaan.² Niemen mukaan uusi maakaari merkitsi vain normiston, joka oli kehittynyt oikeuskäytännössä kodifiointia säädöstekstiksi.³ Tästä voidaan päätellä, että myös oikeuskäytännöllä on ollut vahva tulkintavaikutus vanhan lainsäädännön aikaan.

Kiinteistön kauppa on taloudellisesti merkittävä sekä myyjälle että ostajalle. Osapuolet ovat olleet melko turvattomassa asemassa vanhan lainsäädännön⁴ aikaan, jolloin keskeisistä sopimusoikeudellisista kysymyksistä ei ollut lainsäännöksiä. Maakaaren esitöiden mukaan tavoitteena on saada aikaan kiinteistön kauppaan soveltuvat säännökset, jotka riittävän täsmällisesti osoittavat oikeudet ja velvollisuudet sekä myyjän että ostajan osalta. Myyjällä on ostajaa paremmat mahdollisuudet tietää ja selvittää kiinteistön ominaisuudet ennen kaupan tekemistä, koska hän on yleensä sekä kiinteistön omistaja että haltija. Myyjällä on tästä syystä ensisijainen vastuu kiinteistöön liittyvien tietojen hankkimisesta. Jotta myyjän vastuu ei muodostuisi liian ankaraksi, lain esitöissä on ehdotettu muun muassa, että ostajan on tarkastettava kiinteistö ennen kaupan tekemistä.⁵

¹ 12.4.1995/540.

² HE 120/1994 vp. s. 19.

³ Niemi 1997. s. 5.

⁴ 31.12.1734/1.

⁵ HE 120/1994 vp. s. 21.

Tutkimukseni tarkoituksena on selvittää ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistön kaupassa. Tutkimukseni tutkimusongelmana on selvittää erityisesti ostajan ennakkotarkastusta ja erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta. Tässä yhteydessä pohdin, onko oikeustila mahdollisesti muuttunut uusimman korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2019:16 seurauksena. Tutkimuksessa arvioidaan keskeisen oikeuskäytännön linjaa viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana ja osin myös sitä vanhemmalta ajalta. Ratkaisut on otettu mukaan tutkimukseen, koska ratkaisut ovat relevantteja ja kuvaavat lain oikeaa tulkintaa vielä tänäkin päivänä. Tutkimuksessa on arvioitu lisäksi homekoiratutkimuksen merkitystä ja luotettavuutta kiinteistön kaupassa. Arvioin homekoiratutkimuksia, jotka on suoritettu sen jälkeen, kun ostaja on kaupan teon jälkeen havainnut virheen ja ryhtynyt selvittämään asiaa. Tutkimukseen valikoitui kolme hovioikeuden oikeustapausta, joiden perusteluissa oli otettu kantaa homekoiratutkimuksiin. Ratkaisuissa on käyty läpi homekoiratutkimuksen merkitystä käräjäoikeuden ratkaisusta alkaen.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta on säädetty maakaaren 2 luvun 22 §:ssä ja asuntokauppalain 6 luvun 12 §:ssä. Maakaaren esitöissä on esitetty ”tavoitteena on saada aikaan nimenomaan kiinteistön kauppaan soveltuvat säännökset, jotka riittävän täsmällisesti osoittavat myyjän ja ostajan oikeudet ja velvollisuudet”.⁶ Heikkisen mukaan tätä ei kuitenkaan ole täysin saavutettu, joka voidaan päätellä myös siitä, että kiinteistökauppariidat keskittyvät suurelta osin sekä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden arviointiin.⁷ Oikeuskäytäntö olisi voinut selkeämmin linjata myyjän ja ostajan oikeuksien ja velvollisuuksien rajoja kiinteistön kaupassa.

Koska myyjällä on kiinteistön omistajana ja usein myös haltijana huomattavasti paremmat mahdollisuudet selvittää ja tietää kiinteistön ominaisuudet, vastuu tietojen hankkimisesta, jotka liittyvät kiinteistöön, ovat esitöiden mukaan ensisijaisesti myyjällä.⁸ Ostajalla on velvollisuus tutkia kiinteistön fyysiset ominaisuudet.⁹ Olen huomannut, että sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännössä synonyymeinä käytetään käsitteitä ostajan selonottovelvollisuus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Tässä tutkimuksessa olen kuitenkin valinnut käytettäväksi näistä termeistä ostajan ennakkotar-

⁶ HE 120/1994 vp. s. 21.

⁷ Heikkinen 2018. s. 6.

⁸ Ks. HE 120/1994 vp. s. 21.

⁹ Grauers 2016. s. 223.

kastusvelvollisuus käsitettä. Synonyymeinä on käytetty myös käsitettä ostajan erityinen selonottovelvollisuus, että ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Tässä tutkimuksessa käytän käsitettä ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Alaviitteissä on maininta lähteistä, joissa on käytetty alun perin käsitettä ostajan selonottovelvollisuus.

Julkisuudessa käydään keskustelua rakentamisesta tehdyistä virheistä, laiminlyönneistä ja hometa-loista. Keskitalon mukaan onnistuneella tai epäonnistuneella ostopäätöksellä on merkittävä vaikutus yksityishenkilön sekä varallisuuteen että elämänlaatuun. Asuntokauppaa koskevissa riidoissa vaatimukset voivat nousta kymmeneen tuhansiin euroihin.¹⁰ Tällaisella kiinteistöstä kaupan jälkeen löyty-neellä virheellä ja virheeseen perustuvalla riidalla voi olla romahduttava vaikutus osapuolten talou-delliseen tilanteeseen.¹¹ Näitä asuntokaupassa esiintyviä häiriötilanteita on määrällisesti eniten käy-tetyn asunnon kaupassa. Keskitalo on arvellut tämän syyksi etenkin sitä, että suurin osa asuntokau-pasta on käytetyn asunnon kauppaa, mutta myös sitä, että uuden asunnon kaupassa kaupan toisena osapuolena on usein lain asettamista velvollisuuksista tietoinen asuntokaupan ammattilainen. Maal-likot ovat usein osapuolina käytetyn asunnon kaupassa, joiden tietämys lain asettamista velvollisuuksista on usein varsin puutteellista.¹²

Yksityishenkilön suurin sijoitus on keskimäärin asunnon ostaminen. Kyseessä voi olla asuinkiinteistö tai osakehuoneisto. Asuntojen kysyntä tulee säilymään vahvana pitkälle tulevaisuudessa johtuen muuttoliikkeestä kasvukeskuksiin ja paineesta asumisväljyyden lisäämisestä. Tähän on vaikuttanut myös suotuisa talouskehitys, matalat korot ja asuntojen kysynnän kasvu. Nämä kaikki seikat ovat johtaneet yhdessä siihen, että asuntojen hinnat ovat nousseet. Tämä taas on vahvistanut sitä, että asun-ton on sidottuna yhä suurin osa suomalaisten yksityishenkilöiden varallisuudesta. Asuntojen omis-taminen muodostikin kaksi kolmasosaa suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta. Suomalaisten varallisuus on pääasiassa sidottu asumiseen, riippumatta varallisuuden ja käytettävissä olevien tulojen kasvusta.¹³

¹⁰ Keskitalo 2007. s. 2. Asuntokaupalla tarkoitan tässä yhteydessä sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kauppaa.

¹¹ Heikkinen 2018. s. 2.

¹² Keskitalo 2007. s. 2. Asuntokaupalla tarkoitan tässä yhteydessä sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kauppaa.

¹³ Keskitalo 2007. s.1. Kotitalouksien varallisuudesta 56 prosenttia muodostui oman asunnon arvosta vuonna 2013, ks. Tilastokeskus 2013.

1.2 Tutkimusmetodi sekä tutkimuksen rajaus

Lähestyn pro gradu -tutkielmaa oikeusdogmaattisesta näkökulmasta. Oikeusdogmatiikka käyttää voimassa olevia oikeuslähteitä etusija- ja käyttöjärjestyssääntöjen osoittamassa järjestyksessä. Lainopin tutkimusongelmana on selvittää, kulloinkin käsiteltävässä oikeusongelmassa voimassa olevan oikeuden sisältö. Oikeusjärjestyksen sisältöä koskevasta epätietoisuudesta johtuu lainopin tärkein tehtävä. Lainoppi on sääntöjen tutkimusta ja niiden sisällön selvittämistä. Tätä kutsutaan myös tulkitsemiseksi. Oikeusdogmatiikka pyrkii systematisoimaan oikeusjärjestystä ja jäsentämään sitä. Lainoppi pyrkii luomaan ja kehittämään oikeudellista järjestelmää systematisoinnin avulla, jota käyttämällä oikeutta tulkitaan. Systematisointi auttaa myös oikeusjärjestyksen kokonaiskuvan ja niiden keskinäis-suhteiden hahmottamista.¹⁴

Tutkimuksessa selvitän ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta ja erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta. Tutkielmani käsittelee kokonaisuudessaan maakaaren 2 luvun 22 §:n tulkintaa. Tutkimuksessa olen rajannut ulkopuolelle asuntokauppalain mukaisen ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden sääntelyn. Tutkimuksesta olisi tullut muutoin liian pitkä, mikäli arvioitavaksi olisi otettu lisäksi asuntokauppalain mukainen sääntely. Kynnys sille, että ostajalle syntyisi velvollisuus suorittaa erityinen tarkastus, joka edellyttäisi rakenteita rikkovia toimenpiteitä, on asetettu korkealle ennen uusinta korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 2019:16.¹⁵ Tuoreimman oikeuskäytännön mukaan ostajien tietoon on tullut kuntotarkastuksessa ennen kaupan tekoa kaupan kohteeseen liittyvät korjaustarpeet ja lisätutkimussuositukset, joiden perusteella ostajille on syntynyt erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus.¹⁶

Tutkimuksessa olen päätenyt tutkimaan vain maakaaren mukaista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Aineistona olen käyttänyt laajasti oikeuskirjallisuutta, jossa on kirjoitettu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Lähteinä olen käyttänyt myös lain esitöitä ja oikeuskäytäntöä hovioikeustasolta asti. Ratkaisuja on runsaasti myös kuluttajariitalautakunnasta. Kuluttajariitalautakunnasta löytyi yksi uusi tapaus, johon oikeuskirjallisuudessa ei ole viitattu aiemmin. Olen käyttänyt tutkimuksessa hyödyksi myös ruotsinkielistä kirjallisuutta. Tutkielmassa on myös viittauksia Ruotsin oikeuskäytäntöön. Hovioikeuden tapauksia olen hyödyntänyt tilaamalla niitä suoraan hovioikeuksista ja lukemalla

¹⁴ Husa – Mutanen – Pohjalainen 2008. s. 20–21.

¹⁵ KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 ja Ks. KKO 2019:16 tapausselostus jaksosta 4.4.

¹⁶ KKO 2019:16.

niitä asuntokaupanvirheet.fi sivustolta. Olen myös käyttänyt tutkielmassa oikeustapauksia, joihin on viitattu laajasti oikeuskirjallisuudessa.

1.3 Tutkimuksen rakenne

Tämä ensimmäinen luku toimii tutkimusaiheeni johdantona. Toisessa luvussa tuon esille tavanomaisen ennakkotarkastusvelvollisuuden käsittelyn, joka jatkuu otsikossa kolme ostajan erityisellä ennakkotarkastusvelvollisuudella. Tutkielma sisältää korkeimman oikeuden, hovioikeuden ja kuluttajariitalautakunnan oikeustapauksia, jotka ilmentävät parhaalla mahdollisella tavalla säännöksen oikeaa tulkintaa kussakin tilanteessa. Neljännessä kappaleessa käsittelen kuntotarkastuksen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden suhdetta. Luvussa viisi käyn läpi julkisen keskustelun vaikutusta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Kuudennessa luvussa käyn läpi hovioikeuden tapauksia, joissa ratkaisun perusteluissa on arvioitu homekoiratutkimuksia ja näiden tuloksia.¹⁷ Tämä on kappale, jossa olen pyrkinyt tuottamaan täysin uutta tietoa homekoiratutkimuksista. Seitsemännessä ja viimeisessä kappaleessa on koottu lyhyesti koko tutkielman keskeinen sisältö ja johtopäätökset samaan kappaleeseen.

¹⁷ Ks. esim. Vaasan hovioikeuden 26.9.2017 antama ratkaisu S 16/695, Vaasan hovioikeuden 27.4.2018 antama ratkaisu S 17/519 ja Itä-Suomen hovioikeuden 11.8.2016 antamassa ratkaisu S 161117.

2 Ennakkotarkastusvelvollisuus maakaaren mukaan

2.1 Yleistä

Ennakkotarkastusvelvollisuudesta ja erityisestä ennakkotarkastusvelvollisuudesta ei niiden laajuuden vuoksi löydy yksiselitteistä määritelmää. Ennakkotarkastus on suoritettava tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa.¹⁸ Yleensä riittää, että ostaja tarkastaa itse kiinteistön.¹⁹ Niemen mukaan tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa ei edellytetä erityisiä tutkimuksia, ellei toisin sovita tai ilmene erityisiä syitä. Erityinen syy on seikka, joka muodostaa ostajalle velvollisuuden suorittaa kohteeseen laajennettu ennakkotarkastus. Tällainen laajennettu tarkastus voidaan käytännössä toteuttaa esimerkiksi suorittamalla kohteessa kuntotarkastus.²⁰

Maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan 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. Jos kiinteistössä on havaittavissa epäilystä herättäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen, jolloin olosuhteet saattavat edellyttää asiantuntija-apua.²¹ Ostaja voi laatuvirheenä vedota vain seikkaan, joka on hänelle ”ikävä yllätys”.²²

Ostaja ei voi vedota myöhemmin virheenä seikkaan, joka olisi selvinnyt asianmukaisessa tarkastuksessa. Tämä siitäkkin huolimatta, että vaikka hän ei tosiasiansa olisi ollut siitä tietoinen kauppaa tehtäessä ja vaikka seikka muuten voisi olla virheperuste. Tässä tilanteessa tarkastus on laiminlyöty tai se

¹⁸ HE 120/1994 vp. s. 56 ja Koskinen-Tammi 2012. s. 692.

¹⁹ HE 120/1994 vp. s. 56.

²⁰ Niemi 2016. s. 414.

²¹ HE 120/1994 vp. s. 56.

²² Niemi 1995. s. 291 ja Heikkinen 2018. s. 144.

on tehty puutteellisesti. Jos ostaja ei tarkasta kohdetta ennen kaupan tekemistä tai suorittaa sen puutteellisesti niin virheriski on tältä osin ostajalla.²³ Rakennusten tarkastaminen tulee suorittaa vain siltä osin kuin tiloihin, kuten ullakko- ja kellaritiloihin, on esteetön pääsy.²⁴

Kun kyseessä on mahdollinen laatuvirhe, ostajan ennakkotarkastuksella on keskeinen asema. Ostaja muun muassa vastaa arviostaan, jonka hän tekee kaupan kohteen arvosta. Lähtökohtana laatutason suhteen on se, että ostaja ei voi vain myyjän hintapyynnön perusteella tehdä suoria johtopäätöksiä. Ostajan on arvioitava kaupan kohteen hintaa tekemänsä tarkastuksen perusteella.²⁵ Mikäli ostaja haluaa tietoja jostakin seikasta ja sen sisällöstä, josta hänelle on kerrottu, tulee ostajan tiedustella esimerkiksi myyjältä tarkemmista yksityiskohdista.²⁶ ”Ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin kiinteistöön kuntoon liittyvästä seikasta vain, jos hänellä on käsitys sen merkityksestä.”²⁷ Säännöstä käytännössä sovellettaessa otetaan huomioon myös ostajalla mahdollisesti oleva kiinteistöalaa koskeva erityinen asiantuntemus, mikä voi vaikuttaa siihen, milloin ostajan katsotaan ymmärtäneen seikan merkityksen.²⁸

Ostajan tulee tietää, miten ennakkotarkastus tulee suorittaa ja mitkä seikat voivat vaikuttaa ennakkotarkastuksen laajuuteen, jotta ostaja voisi täyttää laissa säädetyn ennakkotarkastusvelvollisuutensa.²⁹ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden katsotaan tarkoittavan sellaisia seikkoja, jotka hänen olisi pitänyt havaita maakaaren tarkoittamassa tarkastuksessa tai kun ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ennakkotarkastus koskee vain kiinteistön fyysisten ominaisuuksien selvittämistä, kuten lain esitöissä on todettu.³⁰ Ostajan omalla vastuulla on lähtökohtaisesti tietämättömyys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin kuuluvista seikoista.³¹

Myyjän antamilla tiedoilla voi olla ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta rajoittava vaikutus. Jos myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut esimerkiksi kaivoveden olevan juomakelpoista taikka puuston

²³ Niemi 2016. s. 407.

²⁴ HE 120/1994 vp. s. 56.

²⁵ Niemi 2016. s. 407.

²⁶ Niemi 1997. s. 235 ja Kyllästinen 2013. s. 64.

²⁷ Heikkinen 2018. s. 144.

²⁸ HE 120/1994 vp. s. 57.

²⁹ Heikkinen 2018. s. 145.

³⁰ HE 120/1994 vp. s. 56 ja Kyllästinen 2013. s. 54.

³¹ Tepora 2007. s. 400 ja Heikkinen 2018. s. 145.

jatkuvan yhtä vahvana koko metsäalueen, tässä tilanteessa ostajan ei katsota tarvitsevan tutkia myyjän ilmoituksen paikkansapitävyyttä. Toisaalta pelkästään myyjän käsitys jostakin kiinteistön ominaisuudesta taikka ilmoitus sellaisesta seikasta, jonka myyjä sanoo olevan tarkistamaton, ei ole tässä tarkoitettu myyjän antama tieto.³²

Grauersin mukaan lähtökohtana on tavallinen ostajan tekemä tutkimus. Tällaisen ostajan ei tarvitse alun perin palkata rakennusteknikkoa tai muuta, joka on erityisen perehtynyt asiantuntija. Jos ostaja kuitenkin huomaa virheen oireet, tutkintavelvollisuutta voidaan laajentaa siinä mielessä, että ostajan on usein palkattava asiantuntija selvittääkseen, että mistä oire riippuu. Kysymys on kuitenkin siitä, onko yleisesti vaadittava, että rakennusteknikko palkataan jo lähtökohtaisesti. Kysymys on jossain määrin selvitetty tapauksessa NJA 1985 s 871. Kauppa koski kiinteistöä, jossa oli muunnetut asuinrakennukset; Sähköasennus oli monessa suhteessa riittämätön eikä sitä ollut toteutettu voimassa olevien määräysten mukaisesti. Kun HD arvioi ennakkotarkastusvelvollisuutta, tuomioistuin aloitti tämän jakson osiossa esitetyn ja sanoi seuraavaa: "Tutkimuksen laajuudesta riippumatta asia on luonteeltaan sellainen, että ostaja ei useinkaan pysty itse suorittamaan mielekästä tutkimusta, vaan hänen on palkattava joku, jolla on alalla tarvittavat tiedot." HD totesi edelleen, että tutkimukseen ei vaikuta se, että tietyt virheet olivat vaarallisia tai että ne olivat ristiriidassa erityisten määräysten kanssa. "Tämän vuoksi kiinteistön sähköasennuksiin liittyvän ostajan tutkintavelvollisuuden laajuus on arvioitava sen mukaan, mitä yleensä sovelletaan ostajan velvoitteeseen tässä suhteessa omaisuuden hankinnassa." HD totesi siten, että virheet olivat havaittavissa. Erimieltä ollut jäsen uskoi, että virheet olivat sellaisia, että ostajan olisi tullut palkata asiantuntija virheiden havaitsemiseksi.³³

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden arvioinnin lähtökohtana on, että ostaja toimii aktiivisesti ja huolellisesti.³⁴ Kaupan teossa edellytetään, että ostaja tarkastaa kohteen ominaisuudet ennen kaupan tekoa. On kuitenkin katsottu, että kuntotarkastuksen teettäminen ei ole pakollista ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi. Oikeuskäytännössä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönniksi ei ole katsottu kuntotarkastuksen tekemättä jättämistä.³⁵

³² HE 120/1994 vp. s. 56.

³³ NJA 1985 s 871 ja Ks. myös Grauers 2016. s. 203.

³⁴ HE 120/1994 vp. s. 58.

³⁵ Koskinen-Tammi 2012. s. 692.

Jos kaikkia merkittäviä ominaisuuksia ei ole puutteellisessa tai liian nopeasti suoritettussa ennakkotarkastuksessa saatu selville ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan.³⁶ Mikäli ennakkotarkastus on suoritettu nopeasti, ei se välttämättä jää ostajan vahingoksi, jos kyse on seikasta, jollaista ei olisi voitu havaita tavanomaisessa tarkastuksessa.³⁷ Ostajan tulee suorittaa ennakkotarkastus tavanomaisella huolellisuudella, jota edellytetään arvokasta omaisuutta ostettaessa. Tavanomaisen huolellisuuden taso arvioidaan objektiivisten kriteerien mukaisesti. Tarkastus, joka on suoritettu liian nopeasti tai pinnallisesti, vastaa ostaja siitä.³⁸

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta asetettavaa vaatimusta voi korottaa, mikäli ostajalla on asiantuntemusta rakennusalalta tai hän toimii esimerkiksi kiinteistöjen kaupan alalla ammattimaisesti.³⁹ Toisaalta jos ostajalla on puutteelliset kyvyt tarkastaa kiinteistö, se ei toimi perusteena lieventää huolellisuusvaatimusta.⁴⁰ Tilanne voisi muodostua myyjä kannalta kohtuuttomaksi, mikäli ostaja voisi vedota esimerkiksi johonkin subjektiiviseen ominaisuuteensa sillä perusteella, että hän ei ole kyennyt havaitsemaan virhettä ja välttyisi tällä tavalla vastuultaan.⁴¹ Kannanotot ovat varsin perusteltuja kiinteistön kaupassa. Käytännössä eteen voi tulla tilanne, jossa ostaja on huomattavasti myyjää paremmin selvillä esimerkiksi kaupan kohteen rakennusteknisestä toteutuksesta ja sitä kautta mahdollisista riskirakenteista.

Sitä parempaa laatutasoa ja kuntoa rakenteilta voidaan edellyttää mitä uudemmassa rakennuksesta on kyse. Vastaavalla tavalla ostajan on sovitettava vaatimustasonsa rakennuksessa tehtyihin peruskorjauksiin ja niiden sisältöihin sekä tietoihin, joita myyjä peruskorjauksesta antaa. Ostaja voi myös perustellusti olettaa, että rakennus on rakennettu oman aikansa vaatimuksia ja normeja noudattaen. Ostaja ei voi kuitenkaan olettaa vanhaa rakennusta ostaessa, että rakennus vastaisi kaupantekoaajankohdan rakentamista koskevia normeja.⁴² Mikäli ostaja on hankkimassa kohdetta esimerkiksi perinnera-

³⁶ HE 120/1994 vp. s. 56 ja Niemi 2002. s. 290.

³⁷ Kyllästinen 2010. s. 316–317.

³⁸ Niemi 2016. s. 414.

³⁹ KRIL 2318/81/2008, Hoffren 2013. s. 173–174 ja Heikkinen 2018. s. 147.

⁴⁰ Jokela ym. 2010. s. 147 ja Heikkinen 2018. s. 147.

⁴¹ Hemmo 1994. s. 186–189 ja Heikkinen 2018. s. 147–148.

⁴² Niemi 2016. s. 413.

kentamista varten, tulisi hänen varmistua siitä erityisen perusteellisella ja huolellisella ennakkotarkastuksella, että kohde soveltuu tähän tarkoitukseen.⁴³ Korkein oikeus on tapauksessa 2019:41 linjannut muun muassa, että tilanteessa, jossa rintamamiestalosta oli löydetty kreosootia vasta kaupan jälkeen, ei ollut laatuvirhe, johon ostaja voisi vedota. Tästä voidaan vetää johtopäätös, että vanhan rakennuksen ostavan tulisi kiinnittää erityistä huomiota esimerkiksi kreosootin esiintymiseen rakennuksessa. Rakennussuosituksiset muuttuvat varsin usein, jonka vuoksi olisi kohtuutonta, mikäli vanhan rakennuksen ostava voisi vedota tällaisiin oman aikansa vaatimuksia ja normeja noudattaen rakennetun rakennuksen rakennetekniseen toteutukseen virheensä.

Asiantuntija huolimattomuutta on arvioitu Itä-Suomen hovioikeuden 25.8.2016 antamassa ratkaisussa S 15/1557⁴⁴. Aluksi tuon esille ennakkotarkastusvelvollisuutta alapohjan virheiden osalta. Erään todistajalausunnon mukaan kaupan kohteena olleen rakennuksen tekninen käyttöikä on ollut 50–60 vuotta. Ennakkotarkastusvelvollisuutta arvioitaessa hovioikeus kiinnitti huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin. Rakennuksen tekninen käyttöikä on ollut käyttöikänsä päässä. Rakennus on ollut asumattomana neljän vuoden ajan ennen kaupan tekoa. Ostajilla on ollut perinnerakentamisen ja vanhojen rakenteiden säilyttämisen suhteen erityisvaatimuksia. Hovioikeus on todennut, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on ollut näissä olosuhteissa erityisen korostunut, jonka vuoksi muun muassa ennakkotarkastuksen on voitu edellyttää olevan tavanomaista huolellisempi ja perusteellisempi. Hovioikeus on tuonut esille, että mikäli ennakkotarkastuksen suorittanut asiantuntija ei ole selvittänyt kaikkia seikkoja, joiden katsotaan kuuluvan ostajan selonottovelvollisuuden piiriin, vastaa ostajat oman huolimattomuuden lisäksi lähtökohtaisesti myös käyttämänsä asiantuntijan huolimattomuudesta. Hovioikeuden mukaan alapohjan tarkastusluukusta on voitu tehdä silmämääräisesti havaintoja sen kunnosta. Tarkastuksessa olisi voitu käyttää apuna taskulamppua tai kameraa. Hovioikeuden perustelujen mukaan näkyvät vauriot kiinteistön ympärillä yhdessä alapohjasta tehtävien havaintojen kanssa on muodostanut ostajille erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden. Ostajat ovat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa ja menettäneet sen vuoksi oikeuden vedota alapohjan virheisiin. Huomionarvoista tapauksen perusteluissa on se seikka, että tarkastuksessa voidaan edellyttää käytettävän apuna esimerkiksi taskulamppua tai kameraa, mikäli tarkastus näiden avulla on mahdollista suorittaa.

⁴³ Heikkinen 2018. s. 148.

⁴⁴ Tässä lähteessä käytetty käsitettä selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä ennakkotarkastusvelvollisuus.

Yläpohjan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta hovioikeus on todennut, että tämä tulee tarkastaa, mikäli sinne on pääsy. Tässä tapauksessa yläpohjaan on ollut pääsy rakenteita rikkomattomin menetelmin, jonka vuoksi se poikkeaa KKO 2009:31 tapauksesta⁴⁵. Ostajat ovat tämän vuoksi laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa myös yläpohjan osalta ja menettäneet sen vuoksi oikeuden vedota yläpohjan virheisiin. Johtopäätöksenä hovioikeus totesi toisin kuin käräjäoikeus, että ostajat ovat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa kaikkien virhekohtien osalta. Ostajat ovat menettäneet maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaisesti oikeutensa vedota laatuvirheeseen.

Huolellisuusastetta, jota vaaditaan osapuolilta, ei voida määritellä elämäntilanteen mukaan, eikä suoritusvirhettä toisaalta merkitse elämäntilanteesta mahdollisesta johtuva harkintakyvyn puute.⁴⁶ Oikeuskirjallisuuden mukaan isot elämänmuutokset ja niihin liittyvät tunnetilat voivat vaikuttaa ostajan ja myyjän toimintaan ja rationaaliseen päätöksentekoon.⁴⁷ Kykyä tehdä asuntokaupan kaltaisia tärkeitä päätöksiä ja päätöksentekoa vaikeuttavia seikkoja voivat olla suuret elämänmuutokset. Tämä voi vaikuttaa siihen mitä osapuolilta on realistista ja kohtuullista odottaa. Tällaisessa tilanteessa, mikäli ostaja tai myyjä kokee päätöksentekokykynsä heikentyneen, tulisi hänen hankkia avukseen asiantuntija tai ainakin toinen henkilö.⁴⁸

Ruotsin oikeuskäytännön tapaus NJA 1983 s 865, koski vakavia juurten ja hyönteisten vaurioita lattiapalkissa. HD:n enemmistö (kolme jäsentä viidestä) aloitti perustelut abstraktin virhearvioinnin avulla: "Lattian aiheuttama vaurio sisältää ilmeisesti merkittävän poikkeaman talon standardista, joka ostajalla oli oikeus odottaa." Tutkimuksessa HD havaitsi, että lattiapalkkien juurien ja hyönteisten hyökkäyksiä ei olisi voitu havaita poistamatta katon päällystettä. Ennakkotarkastusvelvollisuus ei kuitenkaan ole tässä tapauksessa laajentunut. Näin suljettua tilaa ei sen vuoksi yleensä tarvitse tarkastaa. HD:n lausunto on aiempien oikeustapausten mukainen.⁴⁹ Tapauksen voidaan katsoa olevan myös Suomen oikeuskäytännön ja vallitsevan oikeustilan mukainen.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta tarkasteltaessa on hyvä muistaa, että maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 3 kohdassa, myyjälle on säädetty velvollisuus oma-aloitteisesti ilmoittaa ostajalle

⁴⁵ Ks. tapausselostus jaksosta 3.2.

⁴⁶ Heikkinen 2018. s. 152.

⁴⁷ Koskinen 2004. s. 303–323 ja Heikkinen 2018. s. 152.

⁴⁸ Heikkinen 2018. s. 152.

⁴⁹ NJA 1983 s 865 ja Grauers 2016. s. 202.

tyypillisistä laatu- ja puutteellisuuksista.⁵⁰ Ostajan velvollisuutena olevassa ennakkotarkastuksessa kyse on tarkastusvelvollisuudesta eikä tosiasiallisesta tarkastuksesta. Ostajan tarkastusvelvollisuuden on katsottu olevan ehdoton mikä myös rajoittaa myyjän virhevastuuta.⁵¹ Myyjä ei välttä virhevastuutaan, vaikka ostaja olisi laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa, mikäli myyjä tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta on salannut jonkin kaupan kohdetta koskevan vaikutuksellisen seikan, taikka on antanut sitä koskevia puutteellisia tietoja.⁵² Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ala on huomattavasti kapeampi kuin myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden ala.⁵³

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 4 momentin mukaan, jos myyjä on havainnut, että ostaja on erehdyksen vallassa seikasta, joka vaikuttaa kohteen soveltumiseen aiottuun käyttöön, myyjällä on velvollisuus virhevastuun uhalla oikaista ostajaa. Tällainen ostajan erehdys voi johtua siitä, että myyjä on antanut puutteellisia tai harhaanjohtavia tietoja tai jopa salannut niitä, ostajan huolimattomasta ennakkotarkastuksesta tai muuten saamista tiedoista. Vastuu kuuluu myyjälle, vaikka virheperuste kävisi ilmi asianmukaisessa ennakkotarkastuksessa.⁵⁴ On perusteltua katsoa, että vaikka seikka kävisi ilmi ostajan suorittamassa asianmukaisessa ennakkotarkastuksessa, kiinteistön myyjä ei voi tietoisesti käyttää hyväkseen ostajan erehdystä.⁵⁵ Maakaaren 2 luvun 22 §:n 3 momentin mukaan, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden tai tietoisuuden merkityksen myyjän virhevastuun rajoittajana poistaa myyjän kunnianvastainen tai arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus. Vastuu kuuluu myyjälle tältäkin osin, koska myyjän tulee oikaista havaitsemansa ostajan virheellinen tieto myyjän virhe- ja korvausvastuun uhalla.⁵⁶ Myyjän menetellessä tällä tavoin poistaa se ostajan ennakkotarkastuksen ja tietoisuuden merkityksen myyjän virhevastuun rajoittajana.⁵⁷

⁵⁰ Niemi 1997. s. 239–240.

⁵¹ Niemi 1997. s. 239 ja Kyllästinen 2010. s. 315.

⁵² Jokela ym. 2010. s. 149.

⁵³ Kyllästinen 2010. s. 315. Tässä lähteessä käytetty käsitettä selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä ennakkotarkastusvelvollisuus

⁵⁴ Niemi 2016. s. 410.

⁵⁵ Kyllästinen 2010. s. 315–316.

⁵⁶ Niemi 2016. s. 410.

⁵⁷ Kyllästinen 2010. s. 315.

2.2 Rakennuksen sisätilat

Tutkimuksessani rakennuksen sisätiloilla tarkoitan kaikkia rakennuksen asumiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Korkeimman oikeuden perusteluissa 1992:51 on merkittävää, että ostajilla ei ollut velvollisuutta siirtää huonekaluja. Perustelujen mukaan B ja C olivat 17.5.1988 vahvistetulla kauppakirjalla ostaneet A:lta kanteessa mainitun tilan sillä olevine rakennuksineen. Kauppahinta oli ollut 478.000 markkaa. Tilalla on sijainnut vuonna 1979 rakennettu omakotitalo. Perustelujen mukaan B:llä ja C:llä oli ollut tilaisuus tarkastaa rakennus ennen kaupan tekoa. Rakennus oli ollut tarkastushetkellä asuttu ja kalustettu. Kalustuksen vuoksi lattian kaltevuuden havaitseminen ei ollut tarkastusolosuhteet huomioon ottaen mahdollista, vaikka ostajat olisivat toimineet tavanomaista huolellisuutta noudattaen. Myös kuluttajariitalautakunnan ratkaisun mukaan huonekalujen siirtämisen ei ole yleisesti katsottu kuuluvan maakaaren mukaiseen ostajien ennakkotarkastusvelvollisuuteen.⁵⁸

Kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa 973/82/2006 ostajat havaitsivat muutettuaan asuntoon, että pesuhuoneen lattiakallistuksessa oli virhe siten, että lattialle jäi makaamaan vettä. Lautakunta totesi perusteluissaan, että lattiakaatojen puutteellisuus on sellainen kauppaan vaikuttava seikka, että siitä tulisi kertoa ostajille. ”Lautakunta katsoo jääneen näyttämättä, että viasta olisi tässä tapauksessa kerrottava ostajille, koska siitä ei ole mainintaa kauppakirjassa eikä sitä ole huomioitu asunnon hinnassa.” Silmämääräisellä tarkastamisella virheen havaitseminen ei yleensä onnistu. Tätä vastoin myyjän on kuitenkin täytynyt olla tietoinen virheestä. Lautakunta suositteli kauppahinnan alentamista.

Kyllästisen mukaan, koska lattiakaatojen virheellisyys eivät silmämääräisesti tarkasteltuna ole havaittavissa, tarkastusvelvollisuuden asettaminen ostajalle pesuhuoneen osalta osoittaa melko ankaraa vastuuta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta. Käytännössä tällaisen virheen havaitseminen edellyttäisi veden kaatamista lattialle. Jos pohditaan pesuhuoneen ja kodinhoituhuoneen välisiä eroja, virheiden havaitseminen pesuhuoneen osalta voisi onnistua helpommin. Tästä syystä lattiakaatojen virheellisyyksien tarkastamien kodinhoituhuoneen osalta ei edellä kuvatulla tavalla olisi suotavaa asettaa ostajan ennakkotarkastuksen piiriin.⁵⁹

Kyllästisen mukaan, ellei lattiakaaton virheellisyys ole täysin selvästi havaittavissa, niiden tarkastaminen ei kuulu ostajan tavanomaiseen ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Tätä tukee myös edellä oleva

⁵⁸ KRIL 2129/82/2014.

⁵⁹ Kyllästinen 2010. s. 322.

vuoden 2006 kuluttajavalituslautakunnan suositus. Mikäli myyjä on itse asunut kiinteistöllä niin hänellä katsotaan ainakin olevan tietoisuus virheestä.⁶⁰ Hoffren on tuonut tässä yhteydessä esille, että ”ostaja voinee yleensä luottaa siihen, että raportissa nimenomaisesti todetut asiat pitävät paikkansa, mutta ei siihen, että kaikki, mitä raportissa ei ole mainittu, on kunnossa”.⁶¹ Kuluttajavalituslautakunnan suositus on lain tulkinnan mukainen ja vastuu myyjän ja ostajan välillä on asetettu oikein.

Ostaja voi omakotitalon kohdalla olettaa, että kaikki tavanomaisina huoneina käytettävät tilat ovat ympärivuotisessa käytössä ja lämmitettäviä ja rakennettuja tavalla, jotka vastaavat talvikäytön vaatimuksia. Kesämökkien kohdalla ostaja ei voi kuitenkaan olettaa, että ne ovat talviasuttavia. Ostaja voi olettaa, että rakennuksen sisäiset rakenteet vastaavat ulospäin näkyvää laatutasoa ja käyttötarkoitusta. Kun ostaja suorittaa ennakkotarkastustaan, hänen on sovittava kauppahinta kaupankohteen ikään ja pääasialliseen laatutason, elleivät myyjän antamat tiedot anna aihetta toisenlaiseen arvioon.⁶²

Kyllästisen mukaan ostajan olisi hyvä suorittaa kosteiden tilojen tarkastus mahdollisimman hyvin. Tämä johtuu siitä, että esimerkiksi home-, kosteus-, ja lahovauriot saavat alkunsa yleensä rakennuksen kosteista tiloista. Yleensä voidaan katsoa, että vaikka tavanomainen tarkastus ei edellytä suoritettavaksi kosteissa tiloissa erilaisia teknisiä mittauksia, kuntotutkimuksia tai kuntotarkastuksia, se olisi ostajan edun mukaista. Tavanomaisen tarkastuksen piiriin kuuluu esimerkiksi ikkunoiden ja ovien tarkastaminen.⁶³

2.3 Rakennukseen kuuluvat tarpeistoesineet ja pintamateriaalit

Ostaja voi todeta ennakkotarkastuksessa rakennuksen varusteet ja niiden kunnon. Kaikkien rakennuksessa olevien ja sen käyttämistä palvelevien koneiden ja laitteiden osalta ostajalla on lupa olettaa niiden olevan toimintakunnossa, ellei toisin ole ilmoitettu. Ostaja saa myös olettaa, että kauppaan kuuluu kaikki tavanomaisesti kiinteistöihin tai rakennuksiin kuuluvat varusteet ja laitteet, jotka ovat

⁶⁰ Kyllästinen 2010. s. 322–323.

⁶¹ Hoffren 2008. s. 11.

⁶² Niemi 2016. s. 412–413.

⁶³ Kyllästinen 2010. s. 321.

olleet paikalla myös ennakkotarkastuksen aikana. Mikäli tilanne on epäselvä, on varusteiden ja laitteiden sisältyminen kauppaan syytä tarkistaa erikseen.⁶⁴ Tilanteessa, jossa laipioon tai seiniin on ilmestynyt kosteusläikkiä voi ostajalla olla perusteltu aihe epäillä vaurioita rakennuksen rakenteissa, kuten vuotavaa kattoa. Riski virheistä jää ostajalle, jos käsillä on erityisiä syitä teknisille toimenpiteille ja myyjä on kieltänyt ostajaa puuttumasta rakenteisiin ja ostaja tähän tyytyy.⁶⁵ Tilanteessa, jossa myyjä kieltäytyy puuttumasta rakenteisiin ostajan tulisi harkita kaupasta vetäytymistä. Tällaista vastaavaa tilannetta, jossa myyjä olisi kieltänyt puuttumasta rakenteisiin ei kuitenkaan ole pohdittu hoivioikeustasolla tai korkeimmassa oikeudessa, jonka vuoksi sen tulkinta ei ole täysin selkeää.

Kuluttajariitalautakunnan mukaan kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa ennen kauppaa ostajan voidaan edellyttää havaitsevan räystäskourujen, katon kulkusiltojen, rakennuksen tikkaiden sekä sadevesisuppiloiden puuttumisen.⁶⁶ Kuluttajariitalautakunnan oikeuskäytännön mukaan kaupantekohetkellä ostajien havaittavissa on ollut huoltoluukkujen puuttuminen. Kiinteistön tarkastuksen yhteydessä tai viimeistään muutama kuukausi hallinnanluovutuksen jälkeen ostajien olisi tullut havaita myös ulko-oven kierous.⁶⁷ Lautakunta on katsonut, että ostaja ei saa vedota laaturiheenä keittiön tiskipöydän takaisen laatoituksen saumaväliin, kiukaan väärään asennuskorkeuteen, saunan lauteiden kaiteen jalkalaudan vääräsuuntaiseen kallistukseen ja ikkunoista puuttuviin koristeristikoihin, koska ne ovat olleet havaittavissa ennen kaupan tekemistä kiinteistön tarkastuksessa.⁶⁸ Kuluttajariitalautakunta on antanut ratkaisun, jonka mukaan ostajan edellytetään tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa havaitsevan terassin ja parvekkeen lattian tuennan, puuttuvat palotikkaat, puuttuvan takan eduspellin, vessan ja keittiön seinien viimeisteleättömyyden samoin kuin puutteet sadevesijärjestelmässä.⁶⁹ Lisäksi Heikkinen on todennut, että rakennuksen matala sokkelikorkeus ja maanpintojen puutteelliset kallistukset ovat seikkoja jotka ostajan edellytetään havaitsevan. Edellä tuodut seikat kuvaavat hyvin ostajalta vaadittavaa huolellisuuden tasoa tavanomaisessakin tarkastuksessa. Tästä syystä riittävää ei

⁶⁴ Niemi 2016. s. 413–414.

⁶⁵ Niemi 2016. s. 415.

⁶⁶ KRIL 2966/81/2010.

⁶⁷ KRIL 1624/82/2011.

⁶⁸ KRIL 1506/82/2011.

⁶⁹ KRIL 3589/82/2012.

ole huomion kiinnittäminen esimerkiksi sisustukseen, mikä on rakennuksen käyttötarkoituksen kannalta epäolennainen seikka.⁷⁰

2.4 Rakennuksen ulkotilat

Olen rajannut tutkimuksessa rakennuksen ulkotilat otsikon alle muun muassa ullakkoa ja kellaria koskevat tilat. Rakennukset tulee tarkastaa siltä osin kuin tiloihin on esteetön pääsy. Tällaisia tiloja ovat maakaaren esitöiden mukaan esimerkiksi ullakko ja kellari. Maakaaren esitöiden mukaan tarkastukseen kuuluu tavallisesti myös kiinteistön ulottuvuuden ja siihen kuuluvien alueiden katsastaminen.⁷¹ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ei vaikuta se, että tarkastettaviin kohteisiin voi olla vaikea, mutta ei kuitenkaan mahdoton päästä. Ruotsin oikeuden tapauksen NJA 1980 s 555 mukaan ryömintätila on tarkastettava, vaikka ostajan on ryömittävä tilaan luukun kautta varsinkin tilanteessa, jossa kaupan kohteen ikä ja muut seikat antavat syytä epäillä vaurioita ja nämä seikat ovat tarkastettavissa vain ryömintätilan kautta. Ullakkotilojen osalta KKO on ottanut kantaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen.

Mikäli myyjä on asunut kiinteistöllä, voidaan hänellä katsoa olevan tietoa kattorakenteiden ja savupiipun kunnosta. Tällaisessa tapauksessa mikäli esimerkiksi savupiipussa on puutteita tai vikoja, on myyjällä tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan. Vaikka ostaja olisi laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa, myyjän tiedonantovelvollisuus ei myöskään väisty tilanteessa, jossa esimerkiksi katto on vuotanut myyjän omistuksen aikana.⁷² Helsingin hovioikeuden tapauksessa 17.4.1996 S 94/1040 (KKO: ei valituslupaa) kaupan tekemisen jälkeen rakennuksessa havaittiin kosteusvaurioita ja savupiippu murentui. Käräjäoikeuden tuomion mukaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin kuuluu savupiipun rakenteellinen tarkastaminen. Myyjä tuomittiin suorittamaan hinnanalennusta 10 000 markkaa. HO ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.⁷³ Tapaus kuvaa hyvin sitä, että ostajan tarkastusvelvollisuuden piiriin kuuluu myös savupiipun rakenteellinen tarkastaminen.

⁷⁰ Heikkinen 2018. s. 149.

⁷¹ HE 120/1994 vp. s. 56.

⁷² Kyllästinen 2010. s. 328 ja Kyllästinen 2013. s. 58.

⁷³ Kyllästinen 2010. s. 328.

2.5 Rakennuksen ikä ja kunto

Ostajan tulee myös havaita esimerkiksi, että pidetäänkö rakennuksia talvella lämpimänä vai kylmänä. Esimerkiksi omakotitalojen osalta ostaja voi olettaa tavanomaisina huoneina käytettävien tilojen olevan lämmitettäviä ja rakennettuja myös talvikäyttöön. Ostajan on havaittava tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa esimerkiksi rakennusten kunto päällisin puolin, rakenneratkaisut ja rakennusmateriaalit, rakennusten käyttötarkoitukset, ulkoinen ikääntyminen ja kuluneisuus.⁷⁴ Tapauksessa KRIL 37/82/2011 ”lautakunta katsoo, ettei kiinteistö ole kallistuneen viemärin johdosta poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.” Virhettä ei voitaisi välttämättä arvioida salaisena virheenä, vaikka viemärit rikkoutuisivatkin pian kaupanteon jälkeen⁷⁵. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun perusteella myyjällä ei voida katsoa olevan velvollisuutta selvittää rakennuksen eri osien tavanomaista käyttöikää ostajalle.⁷⁶ Tämä on hyvin relevantti seikka, sillä kiinteistökauppariidassa tyypillisesti vedotaan myyjän puolelta aina rakenteiden rakennusteknisiin käyttöikiin. Rakennuksen eri käyttöiät löytyvät KH 90-00403 -kortista. Jos käyttöikä on tietyn rakenneosan osalta ylitetty, ei ostaja ole oikeutettu lainkaan hinnanalennukseen, koska tässä tilanteessa ei tule käyttöiän pidentymistä. Mikäli tietyn rakenneosan tekninen käyttöikä olisi kulunut esimerkiksi 60 prosenttisesti, on ostaja oikeutettu saamaan hinnanalennusta vain 40 prosentilla aiheutuneista korjauskustannuksista.

Rakennusten iästä Niemi on todennut, että mitä uudempi rakennus sitä parempaa laatutasoa ja rakenteiden kuntoa ostaja voi edellyttää. Ostaja voi myös perustellusti olettaa, että rakennus on rakennettu oman aikansa vaatimuksia ja normeja noudattaen. Ostaja ei voi kuitenkaan olettaa vanhaa rakennusta ostaessa, että rakennus vastaisi kaupantekoajankohdan rakentamista koskevia normeja.⁷⁷ Laatuvirheet koskevat usein iältään vanhempia kiinteistöjä, joihin on jo tehty peruskorjauksia. Kauppaneuvotteluissa olisi tärkeää yksilöidä mitä peruskorjauksia kohteessa on tehty, jotta tulevilta riidoilta voitaisiin välttyä.⁷⁸

⁷⁴ Niemi 2016. s. 412 ja Heikkinen 2018. s. 148–149.

⁷⁵ Heikkinen 2018. s. 150–151.

⁷⁶ KRIL 2484/82/2013 ja Heikkinen 2018. s. 151.

⁷⁷ Niemi 2016. s. 413.

⁷⁸ Kyllästinen 2010. s. 318–319.

2.6 Rakennuksen ympäristö ja rakennuspaikka

Ostajan tulee tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa todeta maanpintojen virheellinen kaltevuus, muutoin rakennuksen virheellinen sijainti tai mahdolliset vauriot sokkelissa. Esimerkiksi kuitenkin runsaslumisen talven aikaan suoritettu kohteen ostaminen voi vaikuttaa myyjän ja ostajan väliseen riskinjakoon. Mikäli sokkeli on esimerkiksi lumen peitossa, myyjän tiedonantovelvollisuuden voidaan katsoa olevan laajempi, kuin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden.⁷⁹ Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun mukaan tilanteessa, jossa kosteusvaurio on syntynyt puutteellisesta sadevesien johtamisesta pois rakennuksen ympäriltä, ei kaupan kohteessa ole ollut myyjien vastuulle kuuluvaa virhettä, koska puutteet sadevesien johtamisessa ovat olleet ostajien tiedossa kuntotarkastuksessa olleiden mainintojen vuoksi.⁸⁰

Rakennuspaikan maaperän rakentamiskelpoisuus käy usein selville tavanomaisessa tarkastuksessa. Rakentamisen kalleuteen voi kuitenkin vaikuttaa muun muassa maaston korkeuserot, vetisyys ja kalliisuus, jotka voivat jopa estää rakentamisen. Sellaiset maaperän ominaisuudet, joita ei voida ennakkotarkastuksessa havaita, voivat vaikuttaa myös rakentamiseen olennaisella tavalla. Muun muassa savinen maaperä nostaa rakentamiskustannuksia olennaisesti. Ostaja voi luottaa, että rakennuspaikat, jotka on osoitettu asemakaavassa, ovat rakentamiskelpoisia, ellei hänelle erikseen muuta ilmoiteta. Kuntien myydessä kaavoittamaansa rakennusmaata tai rakentamattomia tontteja voi rakentamiskelpoisuudella olla erityistä merkitystä.⁸¹

⁷⁹ Kyllästinen 2010. s. 323–324.

⁸⁰ KRIL 3171/82/2013.

⁸¹ Niemi 2016. s. 413.

3 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus

3.1 Yleistä

Ostajan erityisestä ennakkotarkastusvelvollisuudesta voidaan puhua esimerkiksi olosuhteiden synnyttämissä tilanteissa, joissa ostaja on havainnut epäilyttäviä seikkoja, joiden merkitystä hän ei itse pysty arvioimaan.⁸² Erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus tulee yleensä esille, kun esimerkiksi ostaja on tavanomaisen tarkastuksen yhteydessä ennen kauppaa havainnut jonkin epäilystä herättävän seikan. Mikäli tarkastuksen suorittanut asiantuntija on antanut tällöin mahdollisen tarkastuskehotuksen tai tarkastussuosituksen, tällä voi olla vaikutusta, kun arvioidaan ostajan erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta ja sen laajuutta.⁸³ Seuraava tapaus ilmentää sitä, kuinka tarkastuksen suorittanut asiantuntija kertoo mahdollisesta vauriosta ostajalle, jonka tulisi reagoida kehotukseen ryhtymällä tarkempiin tutkimuksiin. Turun hovioikeuden tapauksessa 9.1.1996 S 94/1132 A oli avustanut ostajia ja oli havainnut kaupan kohteessa viitteitä mahdollisesta lahovauriosta ja kertonut tästä ostaja B:lle. Ostajat B ja C olivat kuitenkin tehneet kaupat ennen kuin lahovaurion tarkempaa laatua ja määrää oli selvitetty. Ostajilla on tästä syystä ollut aihetta olettaa kaupan kohde virheelliseksi, mutta ovat tästä piittaamatta tehneet kaupat. Ostajien kanne hylättiin, koska näissä olosuhteissa ei korjauskustannusten määrää (26 972,90 markkaa) suhteessa kauppahintaan (440 000 markkaa) voitu pitää sellaisena, että ostajilla olisi oikeus hinnanalennukseen. Tästä syystä ei myöskään ollut perusteita vahingonkorvauksen tuomitsemiselle.⁸⁴ Tapausta voidaan pitää eräänlaisena tyyppitapauksena tilanteesta, jossa kynnys erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden syntymiseen ylittyy. Käsittelen myöhemmin uusinta korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 2019:16, joka koskee ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämistä⁸⁵.

Ostajalle voi syntyä erityinen pidemmälle menevä velvollisuus tutkia yksityiskohtia laatusikoista, jotka ovat tulleet tarkastuksessa esille tai jotka ovat muuten tulleet ostajan tietoon tai joiden puutteel-

⁸² Jokela ym. 2010. s. 148. Tässä lähteessä käytetty käsitettä erityinen selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus.

⁸³ Kyllästinen 2010. s. 330. Tässä lähteessä käytetty käsitettä erityinen selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus.

⁸⁴ Ks. myös Kyllästinen 2010. s. 331–332 ja Kyllästinen 2013. s. 61.

⁸⁵ Ks. tapausselostus jaksosta 4.4.

lisuudesta myyjä on kertonut. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus voi tällä tavoin laajentua. Maa-kaaren mukaan tarkastuksessa on kyse tarkastusvelvollisuudesta, joka on ehdoton. Myyjän virhevas-
tuuta määrittelee suoraan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.⁸⁶

Erityisen syyn ilmeneminen muodostaa ostajalle velvollisuuden tehdä tai teettää laajennettu ennak-
kotarkastus. Tällainen laajennettu tarkastus voidaan toteuttaa esimerkiksi kuntotarkastuksen muo-
dossa. Jotta ostaja saisi oikean kuvan kiinteistön rakennuksista ja niiden kunnosta, tulee hänen tutus-
tua rakentamis- ja kunnostustöiden historiaan.⁸⁷ Ostajan ei tulisi ostaa kiinteistöä luottaen siihen, että
myyjä vastaa mahdollisesti myöhemmin ilmenevistä ongelmista, jos ostajalla on epäilyksiä kiinteis-
tön kunnosta. Tämän sijaan ostajan tulee selvittää kaikki ostajan tietoon tulleet kiinteistön kuntoa
koskevat seikat.⁸⁸ Oman elämäkokemukseni perusteella arvioisin, että kiinteistön kaupassa ei ym-
märretä tai edes tiedetä riittävällä tasolla ostajan erityisestä ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Tässä
voisi olla sen vuoksi lisätutkimuksen tarvetta. Esimerkiksi kiinteistönvälittäjät voisivat ottaa tästä
enemmän vastuuta ja kertoa ostajan velvollisuuksista enemmän kiinteistön kaupassa.

Korkeimman oikeuden oikeuskäytännön mukaan ostajan ei kuitenkaan edellytetä esimerkiksi poraa-
van reikiä lattiaan, vaikka lattiassa olisi todettu kohollaan olevia kosteusarvoja.⁸⁹ Korkeimman oi-
keuden linjan mukaan, vaikka kuntotarkastuksessa olisi havaittu rakennuksen yläpohjaan liittyvä vau-
rioriski, niin ostajan ei silti edellytetä ryhtyvän tavanomaisesta poikkeaviin toimenpiteisiin, jos ylä-
pohjaan ei ole tarkistusluukun puuttumisen vuoksi pääsyä. Ostajan ei siis edellytetä ryhtyvän esimer-
kiksi purkamaan rakenteita.⁹⁰ Se ettei ostajan edellytetä ryhtyvän purkamaan rakenteita, on tuotu lain-
säädännössä hyvin esille. Uusin korkeimman oikeuden 2019:16 ratkaisu kuitenkin poikkeaa vanhasta
oikeuskäytännöstä⁹¹.

Jos esimerkiksi laipioon tai seiniin on ilmestynyt kosteusläikkiä, on ostajalla perusteltu aihe epäillä
rakenteissa olevaa vauriota, kuten vuotavaa kattoa, kosteusvaurioituneita eristeitä tai kattorakenteita.
Jotta mahdollisten vaurioiden laajuus voidaan selvittää, edellyttää se rakenteita purkavaa tutkimusta

⁸⁶ Niemi 2016. s. 408.

⁸⁷ Niemi 2016. s. 414.

⁸⁸ Heikkinen 2018. s. 152.

⁸⁹ KKO 2004:78 ja Heikkinen 2018. s. 153.

⁹⁰ KKO 2009:31 ja Heikkinen 2018. s. 153.

⁹¹ Ks. tapausselostus jaksosta 4.4.

ja myyjän myötävaikutusta.⁹² Epäilyttävät havainnot kaupan kohteen kunnosta voivat nykyisin edellyttää ennakkotarkastuksen ulottamista sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Tällainen epäilystä herättävä seikka voi olla esimerkiksi kosteus seinissä. Tällöin olosuhteet saattavat edellyttää asiantuntija-avun käyttämistä.⁹³ Tällaisten vaurioiden havaitseminen edellyttää yleensä tavanomaista laajempaa ennakkotarkastusta, kuten rakenteita rikkovia toimenpiteitä tai teknisten toimenpiteiden suorittamista.⁹⁴

Kysymys on lopulta siitä, kummanko tahon laiminlyönnillä on suurempi painoarvo käsillä olevassa tapauksessa, myyjällä vai ostajalla. Myyjä on voinut laiminlyödä tiedonantovelvollisuutensa ja ostaja asianmukaisen ennakkotarkastusvelvollisuutensa.⁹⁵ Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden ankaraa vastuuta tasapainottavat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus tarkoituksellisesti. Etenkin ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden voidaan arvioida olevan tällainen tasapainottava tekijä.⁹⁶ Se kumman on perusteltua kantaa riski myöhemmin ilmi tulleesta virheperusteesta, arvioidaan olosuhteiden perusteella. Asiaan vaikuttaa ratkaisevasti se, millaisesta seikasta on kyse. Mikäli kyseessä olisi heikkolaatuinen rakennusmateriaali, voitaisiin puoltaa ostajan vastuuta. Myyjän vastuuta voidaan puoltaa tilanteessa, jossa on kysymys yllättävästä seikasta, joka myyjän on täytynyt ymmärtää selväksi virheperusteeksi. Niemen mukaan, jos erityisiä myyjän vastuuta puoltavia perusteita ei voida esittää, vastuu kuuluu tässä tilanteessa ostajalle.⁹⁷

Ostajan on tarkastettava rakennukset ja rakennelmat siltä osin kuin niihin pääsy on esteetöntä. Mikäli ennakkotarkastus edellyttää rakenteiden purkamista, tavanomaiseen ennakkotarkastukseen ei kuulu pääsy sellaisiin rakenteisiin, ellei siihen ilmene erityistä syytä (KKO 2009:31, vrt. KKO 2004:78). Mikäli tarkastuksessa on kuitenkin noussut esiin epäilystä herättäviä seikkoja, asiantuntijoiden käyttämistä tai teknisiä tutkimuksia voidaan kuitenkin edellyttää.⁹⁸ Tässä tilanteessa ostajalla on tavanomaista laajempi ennakkotarkastusvelvollisuus, koska käsillä on erityisiä syitä. Riski virheistä jää

⁹² Niemi 2016. s. 415.

⁹³ HE 120/1994. s. 56.

⁹⁴ Heikkinen 2018. s. 153.

⁹⁵ Niemi 2016. s. 411.

⁹⁶ Heikkinen 2018. s. 153–154.

⁹⁷ Niemi 2016. s. 411.

⁹⁸ HE 120/1994 vp. s. 56, Niemi 2002. s. 290, Kyllästinen 2010. s. 330 ja Niemi 2016. s. 414. Tässä lähteessä käytetty käsitettä selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä ennakkotarkastusvelvollisuus Vrt. KKO 2019:16

ostajalle, mikäli ostaja ei ryhdy tarkempiin tutkimuksiin tai muutoin selvittää mahdollista vauriota.⁹⁹ Tietyissä tilanteissa ostajalle voi syntyä tavanomaista laajempi ennakkotarkastusvelvollisuus ja velvollisuus tehdä laajennettu ennakkotarkastus, ostajan myyjältä saaman kuntotarkastusraportin tai kehotuksen myötä.¹⁰⁰ Tähän on otettu kantaa laajemmin luvussa neljä ”kuntotarkastus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus”.

3.2 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus oikeuskäytännössä

Korkeimman oikeuden tapaus 2009:31 on tunnettu ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämisen arvioinnin suhteen. Tähän tapaukseen viitataan usein kiinteistökauppariidoissa. Merkityksellistä on siis, että korkeimman oikeuden mukaan kuvatussa kaltaisessa tilanteessa ostajalla ei synny erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta. Tapauksessa 2009:31¹⁰¹ korkein oikeus totesi ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta, että:

”Kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjatilaa ei ole voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Yläpohjatilan tarkastaminen olisi siten edellyttänyt rakenteiden purkamista eli sellaista tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä, johon ostajalla ei ole ollut velvollisuutta ryhtyä ilman erityistä syytä. Kuntotarkastuksessa on todettu vesikatossa sellaisia riskitekijöitä, jotka ovat heikentäneet sen kestävyyttä. Myös savuhormin juurihuovan tiiviys on ollut puutteellinen. Katon vuotamista ei ole kuitenkaan havaittu tai epäilty. Kuntotarkastusraportista ilmenevien tietojen perusteella ei ole siten ollut syytä epäillä, että rakennuksen yläpohjassa oli kosteusvaurio.”

KKO:n perusteiden mukaan ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan, koska ostajalla ei ollut syytä ryhtyä toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi pelkästään kuntotarkastuksen havaintojen perusteella. KKO:n tuomion perusteella myyjä veloitettiin suorittamaan ostajalle 15 000 euroa hinnaanlennusta.

⁹⁹ Niemi 2016. s. 414.

¹⁰⁰ Niemi 2016. s. 414–415.

¹⁰¹ Tässä lähteessä käytetty käsitettä selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä ennakkotarkastusvelvollisuus.

Seuraava kuluttajariitalautakunnan tapaus kuvaa hyvin tilannetta, jossa ostajalle on syntynyt erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Kuluttajariitalautakunnan 13.07.2010 2244/82/09¹⁰² antaman ratkaisun perusteluissa on todettu, että ostajan tiedossa ennen kaupantekoa on ollut, että makuuhuoneen välikatossa on seinän levyinen vanha kosteus alue. Lautakunta on arvioinut, että ostajalle on syntynyt tavanomaisesta poikkeava velvollisuus tarkistaa kaupan kohde katon osalta, koska makuuhuoneen katossa todettu vaurio on ollut sellainen erityinen seikka. Lautakunnan arvion mukaan ostaja ei ole voinut olettaa, että katto on täysin kunnossa, kun otetaan huomioon katon ikä ja makuuhuoneen katossa todettu vaurio. Lautakunta katsoi, että ostajan olisi tullut ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin täyttääkseen ennakkotarkastusvelvollisuutensa sen jälkeen, kun ostaja on saanut tiedon makuuhuoneen katon vauriosta, jota ei voida pitää tavanomaisena. Tilanne olisi saattanut edellyttää myös asiantuntija-avun käyttämistä. Katon tilanne olisi selvinnyt ennen kauppaa, mikäli ostaja olisi täyttänyt tässä tapauksessa vaadittavan ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Tapauksen perustelujen mukaan ostaja on ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnillään menettänyt oikeutensa vedota edellä mainittuihin seikkoihin virheenä. Perustelujen mukaan seikat olisivat ilmenneet vaadittavassa tarkastuksessa. Tapauksen voidaan katsoa noudattavan tuoreimman korkeimman oikeuden ratkaisun 2019:16 antamaa linjaa, vaikka se on vuodelta 2010.

Tässä kohtaa on hyvä huomata, että vaikka myyjät väittäisivät, että ostajalle on syntynyt erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus, niin se ei missä tahansa tilanteessa täyty. Seuraavassa tapauksessa on pohdittu, että syntyykö ostajalle erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus pelkästään hajun esiintymisen perusteella.¹⁰³ Kiinteistökauppariidat lähtevät usein liikkeelle siitä, että ostaja havaitsee kohteessa poikkeuksellista hajua kaupan teon jälkeen, jonka vuoksi otin seuraavan tapauksen mukaan tutkielmaan. Helsingin hovioikeuden 24.7.1997 S 96/558 antamassa ratkaisussa kaupan tekemisen jälkeen kaupan kohteesta selvisi, että lattiarakenteissa ja seinien alaosissa oli huomattavat home- ja lahovauriot ainoastaan olohuonetta lukuun ottamatta. Käräjäoikeuden perustelujen mukaan ostajien selonottovelvollisuuden osalta näyttö oli yhdensuuntaista, että ummehtunutta hajua oli ollut rakennuksessa. Käräjäoikeuden perustelujen mukaan ostajat eivät ole laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan, koska

¹⁰² Tässä lähteessä käytetty käsitettä erityinen selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus

¹⁰³ Kyllästinen 2010. s. 332–333.

kosteus- ja homevaurioita ei ole voitu havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Käräjäoikeus määräsi hinnanalennusta 30 000 markkaa. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.¹⁰⁴ Ratkaisun voidaan katsoa ilmentävän lain oikeaa tulkintaa. Ratkaisussa olisi kuitenkin voitu ottaa kantaa myös siihen onko myyjä täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa hajuhaitan osalta. Hajuhaitta on varsin hankala laatuvirhe arvioida ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta, koska ihmiset reagoivat hajuhaittoihin eri tavoin. Toiset ovat herkempiä erilaisille hajuille kuin toiset. Tässä tosin sanoen ostajan subjektiiviset ominaisuudet vaihtelevat paljon.

Vaasan hovioikeuden tuomio, joka on annettu 24.9.2018 diaarinumerolla S 18/398 kuvaa hyvin myös tilannetta, jossa ostajalle on syntynyt erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus.¹⁰⁵ Kaupan kohteesta on kaupanteon yhteydessä laadittu kosteusmittausraportti, jossa on todettu muun muassa betonisten väliseinien alaosien, anturoiden, maanvaraisen betonilaatan ja kellarin perusmuurin alaosien sekä maapohjan olevan kosteita. Raportissa normaaliksi on todettu lattia- ja seinäpintojen sekä eristetilojen ja ala- juoksujen kosteus. Ratkaisussa todetaan muun muassa, että kylpyhuoneen suihkukaapin alustaa ei ollut voitu tarkistaa sitä poistamatta. Raportissa on lisäksi tuotu esiin, että vuonna 1996 kylpyhuone on remontoitu. Ostajat ovat olleet tietoisia kauppaa tehtäessä kosteusmittausraportissa mainituista seikoista. Ostajat ovat kaupanteon jälkeen remontoineet kohdetta vaihtamalla ikkunat ja uudistamalla lämmitysjärjestelmän 2014 ja 2015 vuosien vaihteessa. 18.8.2016 rakennuksen alapohjaan on suoritettu kuntotutkimus. Rakennuksessa on todettu kosteusvaurion osoittavia mikrobivaurioita kellarikerroksen ja 1. kerroksen välisen betoniholvin päälle puukoolatuissa alapohjarakenteissa ja ulkoseinäraakenteiden alaosissa.

”Alapohjan vaurioituminen on johtunut kellarista aiheutuvasta kosteusrasituksesta sekä kosteuden tiivistymisestä betoniholvin ja lämmöneristeen rajapintaan.” Ostajat ovat suihkukaapin kylpyhuoneesta 2015 vuoden maaliskuussa, josta kohdasta on rakenteiden tarkastuksessa ja pintakosteusmittauksesta 15.6.2015 laaditussa pöytäkirjassa on todettu löytyneen kosteutta ja vaurioita seinän rakenteissa. Hovioikeus katsoi toisin kuin käräjäoikeus, että ostajien on täytynyt varautua siihen, että kellarin kosteudella on voinut olla haitallisia vaikutuksia rakennuksen alapohjarakenteisiin myös laajemmin rakennuksen iän ja sen kellarin kosteudesta saamiensa tietojen perusteella. Tätä tosiasiaa ei muuta se, että ”ennen kaupantekoa suoritettua kosteusmittauksessa betoniholvissa ja betonisissa perusmuureissa ei oltu, silmämääräisesti havaittu vaurioita ja siinä tarkastetuissa kohdissa alajuoksut

¹⁰⁴ Ks. myös Kylläinen 2010. s. 334.

¹⁰⁵ Tässä lähteessä käytetty käsitettä selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä ennakkotarkastusvelvollisuus

olivat olleet silminnähden terveitä ja porattaessa kovia.” Edellä mainituilla perusteilla hovioikeus katsoi, että ostajille oli syntynyt maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus kaupan kohteen kunnan selvittämisestä. Ostajat eivät voi vedota laatuvirheenä seikkaan, joka olisi ollut ennen kaupan tekemistä selvitettävissä kiinteistön tarkastuksessa. Tämä on kuitenkin rajatapaus, kun otetaan huomioon, että ennen kaupantekoa suoritetussa kosteusmittauksessa ei ollut havaittu vaurioita silmämääräisesti. Tapausta on syytä tulkita varauksella ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuus kynnyksen täyttymisen näkökulmasta.

3.3 Myyjän kaupan kohteesta antamat tiedot ja ostajan tieto virheestä

On mahdollista, että sama seikka on sekä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden että myyjän ilmoitusvelvollisuuden kohteena. Voi olla käsillä tilanne, jossa sekä ostaja että myyjä ovat laiminlyöneet velvoitteitaan ja toimineet huolimattomasti. Lähtökohtaisesti voidaan todeta, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus väistyy tilanteessa, jossa myyjä on antanut ostajalle harhaanjohtavia tai virheellisiä tietoja.¹⁰⁶ Maakaaren esitöiden mukaan myyjän kaupan kohteesta antamat tiedot voivat rajoittaa ostajan tarkastusvelvollisuutta.¹⁰⁷ Maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä.

Kysymys voi olla myyjän antamasta virheellisestä tiedosta tai sovitusta laatuominaisuudesta. Tällaisessa tilanteessa, vaikka ostaja olisi laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa, vastuu kuuluu myyjälle. Eri asia kuitenkin on, jos ostaja on havainnut ennen kaupantekoa, että kohde ei vastaa ilmoitusta tai sopimusta. Kun ostaja on saanut oikeat tiedot kaupan kohteesta, se poistaa mahdollisuuden vedota myyjän virheeseen.¹⁰⁸ Helsingin hovioikeuden 29.10.1996 S 95/1799 antamassa ratkaisussa myyjä antoi ostajalle yksilöityjä tietoja sellaisista kaupan kohdetta koskevista seikoista, jotka kuuluvat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin. Kyllästinen on todennut, että ostaja vapautuu tältä osin tarkastusvelvollisuudesta.¹⁰⁹ Niemen mukaan ostaja ei kuitenkaan vapaudu ennakkotar-

¹⁰⁶ Niemi 2016. s. 409.

¹⁰⁷ HE 120/1994 vp. s. 56.

¹⁰⁸ Niemi 2016. s. 409–410.

¹⁰⁹ Ks. myös Kyllästinen 2010. s. 337 ja Kyllästinen 2010. s. 337 alav. 1020 ja Kyllästinen 2013. s. 53.

kastusvelvollisuudesta, mikäli kiinteistössä oleva virhe ilmenee kiinteistön tarkastuksessa myyjän yksilöidystä ilmoituksesta huolimatta.¹¹⁰ Mikäli ostaja on muutoin ollut tietoinen siitä, että myyjän ilmoittamat tiedot eivät vastaa tosiseikkoja, on tilanne sama.¹¹¹

Jos ostaja alun perin on tietoinen oikeasta asiantilasta, ostaja ei voi vedota siihen, että myyjä on antanut puutteellisen tai virheellisen tiedon taikka jättänyt tiedon ilmoittamatta.¹¹² Maakaaren esitöiden mukaan ”pelkästään myyjän käsitys jostakin kiinteistön ominaisuudesta taikka ilmoitus, jonka myyjä sanoo olevan tarkistamaton, ei ole tässä tarkoitettu myyjän antama tieto”.¹¹³ Niemen mukaan myyjä voi muuttaa aiemmin antamia tietoja tai oikaista niitä ennen kaupan tekoa.¹¹⁴ Maakaaren esitöiden mukaan ”myyjän tehtävänä on lisäksi oma-aloitteisesti antaa asianmukaiset tiedot kiinteistön vallintaan vaikuttavista seikoista samoin kuin panttioikeuksista ja muista kiinteistöön kohdistuvista erityisistä oikeuksista”.¹¹⁵ Sääntelyä voidaan pitää tältä osin selvänä eli ostajan tietoisuus virheestä poistaa mahdollisuuden vedota myyjän virheeseen.

Vaasan hovioikeuden 4.6.2009 antamassa ratkaisussa S 08/637 on ollut kyse siitä, mikä vaikutus on ollut sillä, että eräiden rakennuksen laajennusosaa koskevien tilojen muuttamisella asumiskäyttöön ei ollut olemassa lupaa. Hovioikeuden perustelujen mukaan ostajat ovat olleet siinä käsityksessä, että rakennuksen laajennusosalle on ollut olemassa lupa asumiskäyttöön. Ostajien käsitystä ovat tukeneet muun muassa, että myyjän vanhemmat olivat asuttaneet kyseistä rakennuksen laajennusosaa sekä kiinteistönvälittäjän ostajille antama myyntiesite kohteesta. Kiinteistönvälittäjä oli myös kertonut kohteen lupa-asioiden olleen kunnossa. Hovioikeuden perustelujen mukaan ostajilla on ollut perusteltu syy uskoa, että myös rakennuksen laajennusosalla on lupa asumiskäyttöön. Ostajilla oli tästä syystä oikeus hinnanalennukseen.¹¹⁶ Tapaus ilmentää hyvin tilannetta, jossa myyjän kaupan kohteesta antamat tiedot eivät ole pitäneet paikkaansa ja josta ostaja ei ole siten ollut tietoinen. Tapaus ilmentää hyvin lain oikeaa tulkintaa.

¹¹⁰ Kyllästinen 2013. s. 53.

¹¹¹ Kyllästinen 2013. s. 53.

¹¹² Jokela ym. 1997. s. 113.

¹¹³ HE 120/1994 vp. s. 56.

¹¹⁴ Niemi 1997. s. 236.

¹¹⁵ HE 120/1994 vp. 56–57.

¹¹⁶ Kyllästinen 2010. s. 336–337.

Maakaaren esitöiden mukaan ”ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin seikasta vain, jos hänellä samalla on käsitys sen merkityksestä”.¹¹⁷ Ostaja voi vedota virheeseen esimerkiksi tilanteessa, jossa myyjä on maininnut jostakin seikasta esimerkiksi niin lyhyesti, ristiriitaisesti, puutteellisesti tai epäselvästi että ostajan ei kohtuudella voida olettaa ymmärtäneen siitä seuraavia vaikutuksia.¹¹⁸ Mitä vanhemmasta rakennuksesta on kyse, sitä laajempi velvollisuus ostajalla on varautua käyttämisen tai käyttämättömyyden mukanaan tuomiin vaurioihin. Kiinteistön näkyvän ulottuvuuden ja siihen kuuluvien alueiden toteaminen kuuluu tavallisesti myös tarkastukseen.¹¹⁹

3.4 Ostajan kiinteistöalan asiantuntemus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Maakaaren 2 luvun 22 §:n esitöiden mukaan ostajalla mahdollisesti oleva kiinteistöalan asiantuntemus otetaan huomioon säännöstä käytännössä sovellettaessa.¹²⁰ Tällaisessa tilanteessa ostajan ammatillisella koulutuksella on merkitystä.¹²¹ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta voi tiukentaa ostajan rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemus.¹²² Kyllästäisen mukaan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen asiantuntemuksella on kuitenkin merkitystä vain siinä tapauksessa, kun virhe on ollut havaittavissa ostajan tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa.¹²³

Mikäli ostajalla on puutteelliset kyvyt asianmukaisen tarkastuksen suorittamiseen, eivät ne kuitenkaan lievennä huolellisuusvaatimusta.¹²⁴ Ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden arviointiin vaikuttavat ostajan henkilökohtaiset ominaisuudet kahdella eri tavalla. Mikäli tarkastuksen toimittamista ovat käytännössä supistaneet ostajan subjektiiviset puutteelliset kyvyt, arvioidaan ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuutta objektiivisesti. Mikäli ostajalla on sellaista ammattitaitoa tai ominaisuuksia, jotka laajentavat objektiivisesti arvioitua tarkastusvelvollisuutta, arvioidaan ostajan velvollisuuksia

¹¹⁷ HE 120/1994 vp. s. 57 ja Kyllästinen 2013. s. 64.

¹¹⁸ Niemi 1997. s. 235 ja Kyllästinen 2013. s. 64.

¹¹⁹ Niemi 2016. s. 415.

¹²⁰ HE 120/1994 vp. s. 57.

¹²¹ Kyllästinen 2010. s. 340.

¹²² Jokela ym. 2010. s. 147.

¹²³ Kyllästinen 2010. s. 340.

¹²⁴ Jokela ym. 1997. s. 124 ja Kyllästinen 2010. s. 344.

subjektiivisesti.¹²⁵ Edellä kuvatut perustelut ostajan puutteellisista kyvyistä suorittaa tarkastus on katsottava olevan lain tarkoituksen mukaiset.

Koskisen mukaan näyttää sille, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on laajempi, mikäli hänen vastapuolellaan on yksityinen myyjä, ja jolla ei ole kiinteistövälittäjää. Ammattimaisesti kauppa käyvältä kiinteistönvälittäjältä edellytetään enemmän asiantuntemusta, kun vastakkain ovat kiinteistönvälittäjä ja yksityinen ostaja. Jos kumpikin osapuoli on yksityinen henkilö, ostajalla on suurempi vastuu toimia huolellisesti asuntokaupassa kuin tilanteessa, jossa myytävää asuntoa kauppaisi kiinteistönvälittäjä. Tässä tilanteessa ei vedotakaan osapuolten tasapuolisiin oikeuksien ja velvollisuuksien ja yhdenvertaisuuden tulkintaan.¹²⁶ Tätä tukevaa kantaa en ole kuitenkaan löytänyt muualta oikeuskirjallisuudesta, joten tämän painoarvoa on syytä arvioida varovasti. Koskisen kanta on kuitenkin hyvin perusteltu. Olisi mielenkiintoista, mikäli tätä tukevaa kantaa olisi perusteltu myös oikeuskäytännössä.

Asunto-osakkeen kauppa koskevassa tilanteessa, jossa esimerkiksi tietoja yhtiön taloudesta ja rakennusten kunnosta on saatavissa isännöitsijältä, tulisi kyseeseen edellä mainittu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajentaminen. Mikäli myyjä ei käytä kiinteistönvälittäjää, Kyllästinen ei pääsääntöisesti näkisi sellaista asetelmaa, jossa ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus kasvaisi. Tämä voisi johtaa myyjän kannalta tilanteeseen, jossa myyjä voisi ajatella säästyvänsä välittäjänpalkkiolta, kun en käytä välittäjää ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus laajentuu samalla, kun myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden ala supistuu.¹²⁷ Tämän ei voida katsoa olevan myöskään lain tarkoituksen mukainen lopputulos.

Mikäli ostaja on käyttänyt apunaan kiinteistö- tai rakennusalan ammattilaista kiinteistöön tutustukseen, katsotaan tällä olevan samanlainen vaikutus ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen kuin, että ostajalla olisi vastaavaa omaa ammattitaitoa. Tässä tilanteessa vaatimus siitä, mitä ostajan olisi pitänyt havaita, tiukentuvat. Esimerkiksi rakennusmestaria voidaan pitää tällaisena asiantuntijana.¹²⁸ Mikäli ostaja käyttää apunaan asiantuntijaa, se ei kuitenkaan tarkoita, että ennakkotarkastuksessa olisi

¹²⁵ Kyllästinen 2010. s. 344 ja Kyllästinen 2013. s. 59–60.

¹²⁶ Koskinen 2004. s. 132 ja Kyllästinen 2010. s. 343.

¹²⁷ Kyllästinen 2010. s. 343.

¹²⁸ Kyllästinen 2010. s. 341.

havaittava kaiken tyyppiset virheet.¹²⁹ Kyllästäisen mukaan ”Asiantuntijan käytöllä on merkitystä vain niiden seikkojen osalta, joihin asiantuntijaa on todella käytetty.”¹³⁰ Mikäli asiantuntija antaa tarkastuskehotuksen, on tällä merkitystä siihen, kuinka perusteellisesti ostajan tulee tarkastaa asunto.¹³¹

Seuraava oikeustapaus ilmentää tilannetta, jossa rakennusalan asiantuntemusta omannut ostaja oli täyttänyt ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden. Helsingin hovioikeuden tapauksessa 15.5.1997 S 96/348 (KKO: ei valituslupaa) kaupan tekemisen jälkeen selvisi, että kaupan kohteessa oli home-, kosteus-, ja lahovaurioita rakennuksen seinissä, katossa ja välipohjassa. Käräjäoikeuden perustelujen mukaan ostajat olivat kuitenkin täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Toinen ostajista oli kirvesmies, jolla oli noin 15 vuoden käytännön kokemus rakennusalalta. Käräjäoikeuden perustelujen mukaan vauriot ovat olleet sellaisia, että niitä ei ole voinut todeta ilman rakenteiden avaamista. Kyseessä oli salainen virhe, josta myyjät velvoitettiin suorittamaan hinnanalennusta. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota pääasiallisen ratkaisun osalta.¹³² Asiantunteva ostaja havaitsee tavanomaisessakin ennakkotarkastuksessa seikkoja, joiden merkitystä hän ei ymmärrä tai joita alaa tuntematon ei huomaa. Tulee kuitenkin huomata, että erityisiin tutkimuksiin ei tarvitse ryhtyä edes asiantuntevan ostajan, ellei siihen ole erityistä syytä.¹³³ Tältä osin sääntelyä voidaan pitää varsin selvänä.

Kuitenkaan kaikilla kiinteistö- tai rakennusalalla työskentelevillä henkilöillä ei voida katsoa olevan koulutuksensa tai ammattinsa johdosta tavanomaista laajempaa ennakkotarkastusvelvollisuutta.¹³⁴ Seuraavassa Turun hovioikeuden ratkaisussa 11.1.1996 S 95/750 hovioikeus muutti ainoastaan hinnanalennuksen määrää. Ratkaisu ilmentää sitä, että esimerkiksi nuohoojan ammattia ei voida katsoa sellaiseksi, joka korottaisi vaadittavan huolellisuuden tasoa. Perustelujen mukaan nuohoojan ammattia ei voida pitää sellaisena rakennusalan ammattilaisena, että hänen voitaisiin katsoa ymmärtävän tällaisten seikkojen merkityksen. Tästä syystä ostajat ovat täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa.¹³⁵

¹²⁹ Välimäki 2000. s. 963 ja Kyllästinen 2010. s. 341–342.

¹³⁰ Kyllästinen 2010. s. 342 ja ks. Välimäki 2000. s. 963.

¹³¹ Koskinen 2004. s. 129 ja Kyllästinen 2010. s. 342.

¹³² Kyllästinen 2010. s. 340.

¹³³ Niemi 2016. s. 415–416.

¹³⁴ Kyllästinen 2010. s. 341.

¹³⁵ Kyllästinen 2010. s. 341.

4 Kuntotarkastus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

4.1 Yleistä

Kuntotarkastuksia tehdään sekä asunto- että kiinteistökaupoissa entistä enemmän. Kuntotarkastuksen voi suorittaa joko myyjä tai ostaja. Myyjä ja ostaja voivat teettää kuntotarkastuksen myös yhdessä. Kuntotarkastuksen avulla ostaja saa kiinteistöstä tarkempaa tietoa kuin suorittamalla tarkastuksen itse, joten sillä voidaan ehkäistä tulevia riitaisuuksia kaupan kohteen kunnosta. Kuntotarkastuksissa kiinteistössä olevat puutteet voivat jäädä huomaamatta, koska kuntotarkastukset ovat usein pintapuolisia ja aistinvaraisia tutkimuksia.¹³⁶

Kun myyjä on teettänyt tarkastuksen kauppaa varten, kuntotarkastus raportti sisältyy myyjän ostajalle antamiin tietoihin. Ostaja ei voi vedota virheenä raportissa mainittuihin seikkoihin, koska ostaja tulee tietoiseksi raportin sisältämistä tiedoista.¹³⁷ Kun kiinteistöstä tehdään kaupat, kauppakirjassa voidaan todeta, että kohteessa on tehty kuntotarkastus ja että ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin.¹³⁸ Lisäksi sen tarkoituksena on tuottaa osapuolille laadukasta tietoa rakennuksen rakennusteknisestä korjaustarpeista, kunnosta, käyttöturvallisuus-, vaurio-, ja terveystarpeista ja toimenpide-ehdotuksista.¹³⁹

Tällä hetkellä ei ole olemassa viranomaismääräyksiä koskien asuntokaupan kuntotarkastusta tai tarkastajia. Kuntotarkastuksen suorittajalta ei vaadita mitään pätevyyttä ja kuntotarkastuksen suorittaminen ja raportin laadinta on vapaamuotoista. Tämän vuoksi vuosittain tehdyistä kuntotarkastuksista ei ole tarkkaa tietoa. Ympäristöministeriön Kosteus- ja hometalkoisiin laaditussa Raksystems Anticimex Insinööri-toimisto Oy:n selvityksessä arvioitiin, että ”suomessa kuntotarkastus tehdään 50–80 prosenttiin myytäviin pientaloihin”. Kuntotarkastuksesta, joka tehdään asuntokaupan yhteydessä, on julkaistu suoritusohje (Rakennustiedon ohjekortti KH 90-00394) sekä tilaajan ohje (Rakennustiedon ohjekortti KH 90-00394), mutta näitä kumpaakaan ei ole pakko noudattaa. Asuntokaupan kuntotarkastajan pätevyys hakemuksesta myöntää FISE Oy. Kuntotarkastajan pätevyys ei ole kuitenkaan

¹³⁶ Hoffren 2008. s. 7.

¹³⁷ Niemi 2016. s. 418.

¹³⁸ Koskinen 2004. s. 171 ja Kyllästinen 2010. s. 233.

¹³⁹ KH 90–00393 s. 3 ja Heikkinen 2018. s. 154–155.

pakollinen.¹⁴⁰ Sääntelyn lisääminen asuntokaupan kuntotarkastamiseen voisi parantaa kuntotarkastusraporttien laatua. Tässä voisi olla tutkimuksen tarvetta, kun pohditaan, onko kuntotarkastukset laadultaan kuinka tasavertaisia. Tätä näkemystä tukee edilex.fi tietopalvelun uutinen otsikolla ”Asuntojen kuntotarkastusten laatu vaihtelee”¹⁴¹. Uutinen perustuu tutkimukseen ”asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta”.¹⁴²

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 ja 2 momentin mukaan mikäli kuntotarkastus raportin tiedot osoittautuvat virheellisiksi tai harhaanjohtaviksi, myyjä vastaa ostajaa kohtaan teettämästään tutkimuksesta.¹⁴³ Ostajalla ja myyjällä ei ole kuitenkaan velvollisuutta kuntotarkastuksen suorittamiseen.¹⁴⁴ Tulokkaan mukaan ihanneltilanteessa myyjä ja mahdollinen ostaja sopivat yhteisesti kuntotarkastuksen teettämisestä.¹⁴⁵ On myös mahdollista, että osapuolet voivat tehdä ehdollisen kaupan tai esisopimuksen ja sopia kaupan toteutumisen riippuvan kuntotarkastuksesta.¹⁴⁶

Lainsäädännön puutteena on pidetty, että asiantuntija-avun käyttämiseen ohjaavaa kannustinta tai velvoitetta ei ole.¹⁴⁷ Tulokkaan mukaan asiantuntija-avun käyttäminen voisi pienentää riskiä epämiellyttävistä yllätyksistä kaupan tekemisen jälkeen.¹⁴⁸ Asiantuntija-avun käyttämisestä saatava hyöty kuitenkin riippuu siitä, millaisia tutkimuksia teetetään ja miten tietoa käytetään hyödyksi. Kuntotarkastuksen merkitys perustuu tästä syystä sen laajuuteen ja laatuun. Osapuolten tulee myös ymmärtää, että miten kuntotarkastuksessa tehdyt havainnot vaikuttavat heidän velvollisuuksiinsa.¹⁴⁹ Ostajan ennakkotarkastusta täydentää merkittävästi kuntotarkastajan raportti. Ostajalle voi syntyä erityinen en-

¹⁴⁰ Koskinen-Tammi 2012. s. 691 alav. 1.

¹⁴¹ Surakka 2006.

¹⁴² Falkenbach 2006.

¹⁴³ Niemi 2016. s. 418.

¹⁴⁴ Heikkinen 2018. s. 155.

¹⁴⁵ Tulokas 2005. s. 402 ja Heikkinen 2018. s. 155.

¹⁴⁶ Niemi 2016. 228–261 ja Heikkinen 2018. s. 155.

¹⁴⁷ Heikkinen 2018. s. 156.

¹⁴⁸ Tulokas 2005. s. 402 ja Heikkinen 2018. s. 156.

¹⁴⁹ Heikkinen 2018. s. 156.

nakkotarkastusvelvollisuus, mikäli tarkastuksessa on tehty havaintoja sekä annettu kehotukset lisätutkimuksiin tai yksilöityihin korjaustöihin.¹⁵⁰ Tältä osin voisi pohtia, että olisiko kuntotarkastuksen suorittaminen syytä asettaa pakolliseksi kiinteistön kaupassa.

Rakennustiedon mukaan kohteelle tyypilliset riskirakenteet pyritään tunnistamaan haastattelujen, piirustusten, asiakirjojen ynnä muiden materiaalin perusteella, jota on käytettävissä kohteen rakentamisaikankohdan rakenneratkaisuista. Kuntotarkastus tehdään pääasiassa pintapuolisesti aistinvaraisesti ja rakennetta rikkomattomin menetelmin.¹⁵¹ Kuntotutkimuksella ja erityisellä tutkimuksella puolestaan tarkoitetaan yleisesti jonkin yksittäisen rakenneosan, rakenteen, laitteen tai järjestelmän tarkempaa tutkimista. Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia. Tutkimuksen tavoitteena on mahdollisen ongelman tai vaurion laajuuden ja aiheuttajan selville saaminen sekä antaa sen jälkeen tarvittavat toimenpide-ehdotukset.¹⁵² Kuntotutkimus voidaan kohdistaa esimerkiksi kuntotarkastuksessa epäilystä herättäneeseen rakenteeseen. Kuntotutkimus on tämän vuoksi käsitteellisesti aina erotettava kuntotarkastuksesta.

Mahdollisten piilevien vikojen selville saamiseksi kuntotarkastuksia on ryhdytty käyttämään asunto- ja kiinteistökaupan yhteydessä.¹⁵³ Tällä pyritään siihen, että kaupan jälkeen ei tulisi ilmi yllättäviä virheitä, jotka olisi voitu havaita ennen kaupan tekemistä huolellisella tarkastuksella.¹⁵⁴ On kuitenkin selvää, että kohteen kunnosta ei saada täyttä varmuutta aistinvaraisella ja rakenteita rikkomattomalla menetelmällä.¹⁵⁵ Kuntotarkastuksen tekemisen jälkeen raporttiin kirjatut havainnot kuitenkin vaikuttavat siihen, että mitä ostajan katsotaan tienneen kaupantekohetkellä. Ostajan mahdollisuuksia vedota kyseisiin seikkoihin virheinä voivat rajoittaa raportin havainnot.¹⁵⁶ Hoffrenin mukaan, jos ostaja ei ole tiennyt kuntotarkastusraportissa mainituista seikoista sen vuoksi, ettei hän ole tähän tutustunut, ostaja ei voi myöskään edukseen vedota siihen.¹⁵⁷ Mikäli kuntotarkastuksessa on havaittu lisätutki-

¹⁵⁰ Niemi 2016. s. 418.

¹⁵¹ KH 90-00393 s. 3.

¹⁵² KH 90-00393 s. 2–3.

¹⁵³ Koskinen 2004. s. 160 ja Heikkinen 2018. s. 156–157.

¹⁵⁴ Koskinen 2004. s. 160.

¹⁵⁵ KH 90-00393 s. 5.

¹⁵⁶ Koskinen-Tammi 2012. s. 692.

¹⁵⁷ Hoffren 2013. s. 177–178.

muksen tarvetta epäilystä herättävistä seikoista eikä ostaja tähän ryhdy, katsotaan ostajan laiminlyöneen erityisen ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Heikkisen mukaan ”kuntotarkastuksen merkitys kaupan osapuolille perustuukin tarkastuksesta saatavaan kaupan kohdetta koskevaan informaatioon ja informaation oikeaan tulkintaan”.¹⁵⁸

Kuntotarkastusta suoritettaessa tulisi kuntotarkastuksen vaikutus osapuolten velvollisuuksiin ja mahdolliseen virhevastuuseen selvittää molemmilla osapuolille, jotta väärinkäsityksiltä välttyttäisiin.¹⁵⁹ Oma kokemukseni kiinteistön kaupasta tukee sitä seikkaa, että kuntotarkastuksen vaikutus osapuolten velvollisuuksiin ja mahdolliseen virhevastuuseen tulisi selvittää molemmille osapuolille selkeämmin.

Sopimusvastuun periaatteiden mukaan kuntotarkastaja vastaa asiantuntijapalvelustaan toimeksiantajaa kohtaan.¹⁶⁰ Tässä tilanteessa vahingonkorvausvastuu on vastuunmuotona. Tilanteessa, jossa kuntotarkastajan toimeksiantaja on myyjä, kuntotarkastaja on vahingonkorvausvastuussa myös ostajaa kohtaan, mikäli ostajalle aiheutuu vahinkoa siitä, että kauppaa varten tilatun raportin tiedot osoittautuvat harhaanjohtavaksi tai virheelliseksi.¹⁶¹ Koska vahingot, jotka aiheutuvat, ovat varallisuusvahinkoja, joten korvausvastuun perusta on esiin nouseva kysymys. Tässä tilanteessa sopimussuhdetta ei synny kuntotarkastajan ja ostajan välillä. ”Vastuu tarkoittaisi näin ollen sopimussuhteiden ulkopuolista korvausvastuuta, mikä puolestaan tarkoittaisi sitä, että varallisuusvahinkoja ei pääsääntöisesti korvattaisi (VahL 5:1)”. ”Pääsääntöä seurattaessa korvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan osoittautuisi tällöin näennäiseksi”.¹⁶² Myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ei vaikuta laajentavasti vain se, että kaupan yhteydessä on käytetty asiantuntijaa. Ostajan ja myyjän velvollisuuksien laajuutta ei tule arvioida sen mukaan, mitä heidän käyttämän asiantuntija olisi pitänyt havaita vaan, mitä myyjän tulisi tietää kiinteistöllä asumisen perusteella ja mitä ostajan pitäisi havaita tavanomaisessa tarkastuksessa.¹⁶³

¹⁵⁸ Heikkinen 2018. s. 158.

¹⁵⁹ Heikkinen 2018. s. 158.

¹⁶⁰ Hoffren 2013. alk. s. 335 ja Niemi 2016. s. 419.

¹⁶¹ Niemi 2016. s. 419–420.

¹⁶² Niemi 2016. s. 420.

¹⁶³ Hoffren XLIV 2011. s. 272.

4.2 Kuntotarkastuksen teettäminen ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajeneminen

On vaikea ymmärtää, että miten kuntotarkastus voi laajentaa ostajan selonottovelvollisuutta, koska ostajaa ei saisi ainakaan rangaista huolellisuudesta eli siitä, että hän teettää kuntotarkastuksen. Onko siis oikein, että kuntotarkastuksen teettäneen ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on laajempi kuin sellaisen ostajan, joka ei ole teettänyt kuntotarkastusta.¹⁶⁴ Tiina Koskinen-Tammi on todennut seuraavaa: *”Kuntotarkastuksen teettämisen ajattelemisen ostajan juridiseen huolellisuuteen liittyvänä elementtinä ei mielestäni ole kuitenkaan yhtä relevanttia kuin kuntotarkastuksen käsittäminen kiinteistön kunnan selvitysketjoksi myyjän puolelta ja tietona, joka ostajalla on käytössään ennen kaupantekoa.”* Hän perustelee kantaansa sillä, että ostajan kuntotarkastuksen tekeminen eli huolellisuus edellyttää sitä, että myyjä on myötävaikuttanut asiaan eli vähintään suostunut kuntotarkastuksen tekemiseen. Kuntotarkastuksen voitaisiin katsoa kuvastavan vain ostajan huolellisuutta, mikäli se olisi kiinni vain ostajan tahdosta. Käytännössä tilanne, jossa ostaja yksin teettäisi kuntotarkastuksen kaupan kohteeseen ilman, että myyjä on kuntotarkastuksessa läsnä tai muuten myötävaikuttamatta asiaan on harvinaista.¹⁶⁵ Tulkintaa, jonka mukaan kuntotarkastuksen teettäneen ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on laajempi, voisi olla paremmin perusteltu. Eikö juuri kuntotarkastuksen teettäminen ole aktiivisen ja huolellisen mallin mukaisesti toimimista. Tämän vuoksi voitaisiin ajatella päinvastoin, että tällä tavoin toimivan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus olisi kapeampi. Tämä kuitenkin vain tilanteessa, jossa kaupan kohteessa ei ole todettu tutkimussuosituksia tai -kehotuksia.

Päätös ja toimeksianto kuntotarkastuksen teettämisestä tulee joskus sekä ostajalta että myyjältä. Yleensä kuntotarkastuksen teettäminen kuitenkin teetetään myyjän omistamalla kiinteistöllä, koska ostaja on sitä vaatinut. Toimeksianto voi saada alkunsa myös vain myyjän omasta aloitteesta. Mikäli kuntotarkastus teetetään ennen kuin kohteen myynti on aloitettu, ostajalle ei jää mahdollisuutta olla paikalla kuntotarkastuksessa. Tässä tilanteessa ei voida arvioida ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kuntotarkastusraportin havaintojen perusteella. Lähtökohdaksi ei tällöin voida ottaa ostajan

¹⁶⁴ Koskinen-Tammi 2012. s. 693.

¹⁶⁵ Koskinen-Tammi 2012. s. 693–694. Tiina Koskinen-Tammi on myös tarkentanut, että näin Hometalkoiden Asunto-kaupan turvan parantaminen -hankkeen kuntotarkastajaryhmän jäseniltä saatujen tietojen mukaan.

huolellisuutta tai huolimattomuutta, kun arvioidaan sitä, onko kuntotarkastus teetetty vai jätetty tekemättä.¹⁶⁶ Tämä on myös seikka johon tuomioistuimet kiinnittävät huomiota kiinteistökauppa riidoissa. Tuomioissa on usein otettu kantaa siihen, onko ostaja ollut paikalla kuntotarkastuksessa.

Se seikka, että kuntotarkastus voi antaa ostajalle sellaista tietoa, jota hän ei saisi pelkällä maallikon omalla tarkastelulla, puhuu sen puolesta, että kuntotarkastuksen havaintojen tulee joissain tapauksissa laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta verrattuna siihen, ettei kuntotarkastusta olisi tehty lainkaan. Esimerkiksi kaupan kohteelle tyypilliset riskirakenteet arvioidaan asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaan.¹⁶⁷ Maallikko ostaja ei yleensä vain itse tutustumalla kiinteistöön saa tietoonsa, onko kohteessa riskirakenteita. Maallikko ostaja ei voi saada esimerkiksi tietoonsa seikkoja, jotka ovat tulleet esille kuntotarkastuksessa suoritettussa kosteusmittauksessa. Tällaisia tietoja on syytä arvioida ostajan tietoon tulleen informaationa kaupan kohteesta. Tällä voi olla merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ulottuvuuden kannalta. Käytännössä tällaisen tutkimuksen seurauksena, voi tulla arvioitavaksi se, että tuleeko kiinteistö tarkastaa tarkemmin rakenteita rikkovin toimenpitein. ”Olisi toisaalta nurinkurista olla ulottamatta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistön puutteisiin, joista hän on kiinteistöä tutkineen tarkastajan asiantuntijuuden perusteella saanut tiedon tai epäilyn.” Ennakkotarkastusvelvollisuutta ei seuraa käytännössä kaikista kuntotarkastusraportin tarkastuskehotuksista tai epäilyttäviä seikkoja koskevista maininnoista ja asiaa onkin arvioitu tapauskohtaisesti.¹⁶⁸ Tuoreimman oikeuskäytännön voidaan katsoa olevan tämän tulkinnan suuntainen.

4.3 Tiedot, jotka tulevat ilmi kuntotarkastusraportista

Seikoista, joista ostaja saa tiedon kuntotarkastajan raportin avulla, ostaja ei voi vedota virheperusteena niihin. Kuntotarkastuksen hankkimiseen ostajalla ei myöskään pääsääntöisesti ole velvoitetta.¹⁶⁹ Tilanteessa, jossa kuntotarkastus on suoritettu, ostajan voidaan edellyttää perehtyvän kuntotarkastusraporttiin ja tuntevan sen sisällön. Se, että tehdäänkö kuntotarkastus ennen kauppaa, ei laa-

¹⁶⁶ Koskinen-Tammi 2012. s. 694.

¹⁶⁷ Koskinen-Tammi 2012. s. 694 ja Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, KH 90-00394 s. 4.

¹⁶⁸ Koskinen-Tammi 2012. s. 694.

¹⁶⁹ Niemi 2016. s. 419.

jenna ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta verrattuna tilanteeseen, jossa kuntotarkastusta ei tehtäisi.¹⁷⁰ Hoffrenin mukaan myyjä ei voi vedota tiedon antamisen laiminlyöntiin virheensä, mikäli hän on saanut joltakulta muulta kuin myyjältä tiedon seikasta, jonka kertomisen myyjä on laiminlyönyt.¹⁷¹ Asiakirjat voivat olla vaikeaselkoisia ja sisältää vaikeaa ammattikieltä, mutta ostajan on tästä huolimatta ymmärrettävä annettujen tietojen merkitys ja tunnettava asiakirjojen sisältö.¹⁷²

Seuraava ratkaisu kuvastaa hyvin lain oikeaa tulkintaa. Tapauksessa oli kyse Rovaniemen hovioikeuden 14.9.2018 antamasta tuomiosta S17/1024. Ratkaisun perusteluissa hovioikeus totesi, että käsiteltävien virheiden havaitseminen ennen kaupantekoa olisi edellyttänyt rakenteiden purkamista. Tämän katsotaan olevan sellainen tavanomaisesta poikkeava toimenpide, johon ostajalle ei ollut velvollisuutta ryhtyä ilman erityistä syytä. Hovioikeus katsoi, että ostajalla ei ollut syytä ryhtyä sanottuihin poikkeuksellisiin toimenpiteisiin rakennuksen kunnan tarkistamiseksi. Tämä perustuu kuntotarkastuksessa esitettyihin tietoihin, omiin havaintoihin, ja ettei ole ollut muutoinkaan erityistä syytä ryhtyä sanottuihin poikkeuksellisiin toimenpiteisiin. Myöskään olohuoneen nurkan vuotojälkien ei voida katsoa synnyttäneen tätä velvollisuutta. Tämä siitä syystä, että ostajan tiedossa oli ollut rakennuksen kattovuoto, joka on korjattu kuntotarkastuksessa ilmoitetuin tavoin noin vuotta ennen kauppaa. Hovioikeuden mukaan ostaja on ennen kauppaa saamiensa tietojen ja kauppakirjan ehtojen perusteella voinut edellyttää, että rakennus on hyväkuntoinen. Hovioikeus totesi näillä perusteilla, että ostajalle ei voida katsoa syntyneen maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaista erityistä selonottovelvollisuutta. Tämän vuoksi ei ollut estettä sille, etteikö ostaja voinut vedota mainittuun virheeseen.

Vaasan hovioikeuden ratkaisussa nro 1607 16.12.2008 S 08/178 todettiin, että ostaja ei voinut saada virheitä selville ennakkotarkastuksessa, koska virheet eivät olleet tulleet esille kuntotarkastuksessa. Tapauksessa oli kyse peruskorjaamattomasta omakotitalosta, jossa oli maanvarainen betonilaattarakenne ja joka oli lämmöneristämätön. Ennen kaupantekoa kohteeseen oli tehty kuntotarkastus, jossa ei ollut havaittu kanteessa ilmoitettuja vaurioita. Hovioikeuden mukaan vaurioiden havaitseminen olisi edellyttänyt, että muun muassa rakenteita olisi avattu. Hovioikeus totesi lisäksi, että kuntotar-

¹⁷⁰ Koskinen-Tammi 2012. s. 692 ja Kyllästinen 2010. s. 341–342.

¹⁷¹ Hoffren 2013. s. 115.

¹⁷² Heikkinen 2018. s. 159.

kastuksen oli suorittanut rakennusalan ammattilainen, joka ei ollut havainnut viitteitä kanteessa ilmoitetuista vaurioista. Kuntotarkastaja ei ollut myöskään suosittanut lisätutkimuksia. Hovioikeus toteasi, että ostajat olivat täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa.¹⁷³

Tapauksessa KRIL 4415/82/2011 ostajat vetosivat valituksessaan, että kuntotarkastusraportti oli heidän käytössään vasta, kun myyjä oli hyväksynyt ostajien suullisen tarjouksen kiinteistöstä. Ostajat vetosivat, että koska heillä oli vain muutama päivä aikaa tutustua raporttiin, he eivät olleet ehtineet tutustua siihen ajoissa. Ostajien väite oli, että jos he olisivat tienneet ajoissa kaupan kohteen laajoista kosteus- ja homevaurioista, he eivät olisi ostaneet kiinteistöä. Myyjien mukaan taas kauppa oli tehty 29.4.2011 ja kuntotarkastusraportti oli valmistunut 20.4.2011, joten ostajilla oli ollut yhdeksän päivää aikaa tutustua raporttiin. KRIL:n mukaan ”Kuntoraporttien perusteella lautakunta katsoo ostajien täytyneen ymmärtää, että asuinrakennuksessa on puutteellisesta ilmanvaihdosta aiheutuneita kosteusvaurioita, jotka tulisivat vaatimaan merkittäviä korjaustoimenpiteitä”. KRIL ei suosittanut asiassa hyvitystä.¹⁷⁴

Niemen mukaan unelma omasta kodista voi vaikuttaa siten, ettei kuntotarkastusraportin informaatioon perehdytä riittävästi ja jos ostajat ovat jo tosiasiallisesti valmiita tekemään ostopäätöksen.¹⁷⁵ Heikkisen mukaan ostaja vastaa itse siitä, että on kiirehtinyt kaupan teossa ja jättänyt tutustumatta raporttiin riippumatta siitä, milloin ostaja saa kuntotarkastusraportin käyttöönsä.¹⁷⁶ Tarve erillisille teknisille tutkimuksille voi poikkeuksellisesti syntyä ennakkotarkastuksessa esille tulleiden tai myyjän antamien tietojen johdosta. Virhe jää ostajan vastuulle, mikäli hän tietää, että on aihetta epäillä tiettyä, tai tietynlaista laatuvirhettä, mutta hän ei selvitä asiaa.¹⁷⁷

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisun perusteella ostaja ei voi kaupanteon jälkeen vedota siihen, ettei hän tosiasiallisesti ole tutustunut kuntotarkastusraporttiin ennen kaupantekoa, mikäli kauppakirjaan/kuntotarkastusraporttiin on kirjattu, että ostaja on tutustunut raporttiin ennen kaupantekoa.¹⁷⁸ Suomalai-

¹⁷³ Koskinen-Tammi 2012. s. 692–693.

¹⁷⁴ KRIL 4415/82/2011. ja Heikkinen 2018. s. 159–160.

¹⁷⁵ Heikkinen 2018. s. 160.

¹⁷⁶ Heikkinen 2018. s. 160.

¹⁷⁷ Niemi 2016. s. 419.

¹⁷⁸ KRIL 2649/82/2012 ja Heikkinen 2018. s. 160. Ks. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa käytetään käsitettä kauppakirja, mutta Heikkinen käyttää käsitettä kuntotarkastusraportti.

nessa sopimusoikeudessa lähtökohtana voidaan pitää, että kun sopimusosapuoli allekirjoittaa sopimusasiakirjan, hän sitoutuu sopimusehtoihin riippumatta siitä, onko hän lukenut ehtoja osaksi tai lainkaan.¹⁷⁹

Helsingin hovioikeuden 28.2.2017 antamassa ratkaisussa S 16/327 ostajat ostivat 22.11.2012 Helsingistä vuonna 1940 rakennetun kiinteistön 245 000 euron kauppahinnalla. Taloa oli myöhemmin 1990-luvulla laajennettu ja kauttaaltaan peruskorjattu. Kuntotarkastus oli suoritettu ennen kauppaa. Tapauksessa ostajilla ei ollut myöskään rakennusalan koulutusta tai kokemusta. Tapauksessa oli kyse muun muassa alapohjan tukirakenteista, välipohjan tuennasta, lämpövuodosta ja katon vuodosta. Katon vuodon osalta hovioikeus katsoi toisin kuin käräjäoikeus, että ostajat eivät ole laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuuttaan. Kuntotarkastusraportissa ei ollut tuotu esille seikkoja vesikaton osalta, joiden perusteella ostajilta olisi edellytetty riskitekijöiden tarkempaa selvittämistä. Välipohjan osalta hovioikeus katsoi samoin kuin käräjäoikeus, että välipohjassa oli salainen virhe, joka oikeutti ostajat hinnanalennukseen. Hovioikeuden perustelujen mukaan myyjien ei voitu katsoa antaneen virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja rakennuksen lämmöneristyksestä koskien seikkoja, joita myyntiesitteessä oli mainittu yleisluonteisesti myynnin edistämiseksi ja jotka eivät olleet sellaisia konkreettisia talon kuntoa koskevia. Hovioikeus katsoi kuten käräjäoikeus, että rakennuksen alapohjassa ei ollut sellaista salaista virhettä, joka olisi oikeuttanut hinnanalennukseen.

Tapauksessa KRIL 2318/81/2008 kiinteistön myyntiesitteessä omakotitalon pinta-alatiedoksi oli ilmoitettu 154m²/322m². Myyntiesitteessä oli lisäksi kerrottu pinta-alatiedoksi 145m²/290m², joka oli yliviivattu. Huoneistoalamittausten mukaan huoneistoala oli kuitenkin 134m²/263m², mikä tieto poikkesi ennen kaupantekoa annetusta tiedosta. ”Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen 8 §:n mukaan kiinteistöä tai sen osaa taikka vuokramaalla olevaa rakennusta myytävässä esitteessä on mainittava muun muassa asumiskäyttöön myytävän rakennuksen huoneluku ja pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin.”¹⁸⁰ Lautakunta toteaa ratkaisussaan muun muassa, että pinta-ala poikkeaman ei ole katsottava olevan kaupanteossa vaikutuksellinen seikka, kun otetaan huomioon puuttuvien pinta-alojen määrä, kiinteistö kokonaisuutena, ja että puuttuvat pinta-alat kohdistuvat osittain muihin kuin asumiskäytössä oleviin tiloihin. Perustelujen mukaan ”ottaen lisäksi huomioon myyntiesitteeseen kirjatut ristiriitaiset tiedot sekä ostajien ammatillinen tietämys

¹⁷⁹ Heikkinen 2018. s. 160.

¹⁸⁰ KRIL 2318/81/2008 ja Heikkinen 2018. s. 162.

kiinteistönvälittäjänä, lautakunta katsoo, että ostajille on ollut ennakkotarkastusvelvollisuus ristiriitaisten pinta-alatietojen osalta”.¹⁸¹ Heikkisen mukaan tässä tilanteessa ostajilla on ollut kiinteistöalalta erityistä asiantuntemusta, mikä on voinut vaikuttaa ratkaisuun, mutta ratkaisu osoittaa kuitenkin, että ostajien tulee lukea kauppaan liittyvät asiakirjat ja selvittää niissä mahdollisesti olevat ristiriidat.¹⁸²

Kuluttajariitalautakunta päätyi kuitenkin vastakkaiseen lopputulokseen tapauksessa 4854/81/2011. Tapaus kuitenkin eroaa edellisestä siten, ettei ostajilla ollut kiinteistö- tai rakennusalan erityisasiantuntemusta. Tapauksessa asiaa käsiteltiin lähinnä myyjän tiedonantovelvollisuuden ja välitysliikkeen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, jonka vuoksi en käy tapausta tarkemmin läpi. Tapauksessa lautakunta totesi, että ostajille oli annettu virheellisiä tietoja rajan sijainnista, joilla tiedoilla on ollut vaikutusta kauppaan. Kyse on maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaisesta virheestä, koska myyjät vastaavat välitysliikkeen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Lautakunta arvioi virhettä vastaavaksi hinnanalennukseksi 22 000 euroa. Ratkaisun voidaan katsoa ilmentävän varsin hyvin tilannetta, jossa ostajille on annettu virheellistä tietoa.

Helsingin hovioikeus antoi 1.2.2016 ratkaisun S 14/3109, jossa oli kyse ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuudesta ottaen huomioon seikat, jotka ovat tulleet esille kuntotarkastuksessa ja rakennuksen ikä. Ostaja on ostanut 25.10.2011 päivätyllä kauppakirjalla Espoon kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 252 000 euron kauppahinnalla. Rakennuksen vanha puoli on rakennettu vuonna 1947 ja laajennusosa 2005-2006. Ostaja oli ollut valmis tekemään kaupan oltuaan paikalla kuntotarkastuksessa, vaikka hän ei vielä ollut nähnyt kuntotarkastusraporttia. Ostaja oli kysynyt kuntotarkastajalta muun muassa, oliko ollut olemassa kaupan tekemistä estäviä seikkoja. Tähän tarkastaja oli vastannut, ”ettei kysymyksessä ollut mikään hometalo”. Kuntotarkastuksen suorittaneen rakennusinsinöörin mukaan kaikki havainnot olivat tulleet ostajan tietoon jo tarkastustilaisuudessa. Hovioikeuden perustelujen mukaan ostajalla on ollut syytä epäillä, että kattolyhydyssä oli kosteusvaurio ja että vanhan puolen rakennuksen kattoremontti oli toteutettu virheellisesti. Ostajalla on lisäksi ollut syytä epäillä, että rakennuksen yläpohjassa oli puutteita ja virheitä. Ostajalla on ollut tämän vuoksi velvollisuus maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentin perusteella selvittää katon, kattolyhdyn ja yläpohjan kunto

¹⁸¹ KRIL 2318/81/2008 ja Heikkinen 2018. s. 162–163. Tässä lähteessä käytetty käsitettä selonottovelvollisuus, joka korvattu käsitteellä ennakkotarkastusvelvollisuus

¹⁸² Heikkinen 2018. s. 163.

tarkemmin. Ostaja on siten menettänyt oikeuden vaatia hinnanalennusta tai vahingonkorvausta näiden virheiden osalta. Kellarin vesivaurion osalta hovioikeus katsoo kuten käräjäoikeus, että kysymys on salaisesta virheestä, jonka perusteella ostaja on oikeutettu hinnanalennukseen. Vesivaraajan alla olleesta kosteusvauriosta hovioikeus on todennut sen olevan kiinteistön laaturihe ja vaikka ostaja on tullut tietoisiksi vesivaraajan vuodosta, ei siitä voida päätellä, että hän samalla olisi tullut tietoisiksi vuodon aiheuttamasta kosteusvauriosta. Ratkaisun voidaan katsoa ilmentävän lain oikeaa tulkintaa.

Ostajan tulee asiakirjoihin tutustumisen jälkeen myös selvittää, mikäli hänelle on jäänyt epäselväksi jokin aineiston merkitys. Tällaiset epäselvät tiedot voivat olla kuntotarkastajan huomautuksia tai rakennusteknisiä käsitteitä, joilla voi olla merkitystä kohteen kuntoon.¹⁸³ Vaasan hovioikeuden tapauksen S 13/224 31.10.2014 mukaan ostajan olisi tullut kysyä seinän ja katon liittymäkohdassa olleen tummuman syytä kuntotutkijalta. Tummuman koskevan kuvan kuvatekstissä oli lukenut ”yläkerran huoneen sisäkatto on eristetty ilman ilmaväliä”. Ostajan olisi tullut selvittää, että mitä kuntotutkija tällä tarkoitti. Kuntotutkija oli lisäksi todennut, että yläkerran makuuhuone kannattaisi purkaa.¹⁸⁴ Ostajan on selvitettävä epäselvät asiat, jos kuntotarkastusraportissa on ristiriitaista tietoa, huomautuksia tai kirjauksia, joiden merkitystä ostaja ei ymmärrä.¹⁸⁵

4.4 Rakenteita rikkovat toimenpiteet

Maakaaren 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan 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. Mikäli ostaja on tehnyt epäilyttäviä havaintoja tai saanut tiedon epäilyttävistä havainnoista esimerkiksi kuntotarkastuksen yhteydessä, tulisi ostajan suorittaa tarkempia teknisiä toimenpiteitä vaativia tutkimuksia. Mikäli ostaja tämän laiminlyö, hän kantaa myös riskin mahdollisista laajemmista vaurioista.¹⁸⁶

Korkein oikeus on ottanut kantaa tätä koskevaan seikkaan ratkaisuisaan KKO 2004:78, KKO 2009:31 sekä KKO 2019:16. Tapaukset koskevat ostajan velvollisuutta ryhtyä kuntotarkastuksessa

¹⁸³ Heikkinen 2018. s. 163.

¹⁸⁴ Heikkinen 2018. s. 163 alav. 481.

¹⁸⁵ Heikkinen 2018. s. 163.

¹⁸⁶ Heikkinen 2018. s. 164–165.

ilmi tulleiden vaurioriskin, kosteusjälkien sekä esitettyjen korjaus- ja lisätutkimussuosituksien johdosta tarkempiin tutkimuksiin ja käytännössä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin. Ratkaisussa KKO 2009:31 korkeimman oikeuden mukaan seikat, jotka kävivät ilmi kuntotarkastusraportista eivät antaneet ostajalle aihetta ryhtyä rakenteita rikkoviin tarkastustoimenpiteisiin. Kuntotarkastusraportin mukaan, joka oli annettu kaupanteon yhteydessä, todettiin, että omakotitalon vesikatossa oli eräitä puutteita ja raportissa oli annettu suosituksia niiden korjaamiseksi. Ostaja oli tehnyt suositellut toimenpiteet. Rakennuksen yläpohjassa havaittiin laaja kosteusvaurio myöhemmin tehdyssä remontissa, jonka syynä olivat muun muassa vesikatteen lävistysten vuodot, rakenteen höyrynsulun epätiivisyys ja rakentamisen aikainen kastuminen.¹⁸⁷

Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan, koska yläpohjaa ei voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi, rakennuksen yläpohjan virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt rakenteiden purkamista. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan ostajalla ei ole velvollisuutta ryhtyä tällaiseen tavanomaisesta poikkeavaan toimenpiteeseen ilman erityistä syytä.¹⁸⁸

Ratkaisussa KKO 2004:78 kuntotarkastuksessa oli taas havaittu selkeä vaurio. Korkein oikeus on katsonut ennakkotapauksessa KKO 2004:78, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ei laajene kiinteistön kuntotarkastuksessa esiin tulleista puutteista. Tapauksessa kaupan kohteeseen oli tehty ennen kauppaa kosteuskartoitus, jossa oli havaittu kosteutta. Ostaja myyjä olivat kuitenkin sopineet, että kosteuden syitä ei selvitetä sen tarkemmin. Kosteuden syyksi oli kaupan tekemisen jälkeen paljastunut huomattavat rakennusvirheet.¹⁸⁹ Korkeimman oikeuden perusteluissa on todettu seuraavaa:

” - - Nyt puheena olevien rakennusteknisten virheiden havaitseminen olisi kuitenkin edellyttänyt muun ohella reikien poraamista alakerran lattiaan sekä rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä. Virheiden toteaminen olisi siten ollut mahdollista vain sellaisilla tavanomaisesta poikkeavilla ja myyjän kiinteistöön kajoavilla toimenpiteillä, joihin ostaja ei olisi omin toimin edes saanut ryhtyä sopimatta asiasta myyjän kanssa. Korkein oikeus katsoo, ettei P:n kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden

¹⁸⁷ Ks. myös Hoffren 2013. s. 179-180.

¹⁸⁸ Ks. myös Hoffren 2013. s. 180 ja ks. tapausselostus jaksosta 3.2.

¹⁸⁹ Ks. myös Hoffren 2013 s. 179.

laajuus ja laatukaan huomioon ottaen voida katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan sillä perusteella, että he eivät ole edellyttäneet mainitunlaisia tarkastustoimia suoritettavan ennen kuin kaupasta päätettiin.”

Heikkisen mukaan tämä tapaus kuvasi lähes lain esitöiden mukaista tilannetta. Tapauksessa ostajan olisi tullut esitöiden mukaan ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin, koska kaupan kohteessa havaittiin epäilystä herättävä seikka eli kosteutta.¹⁹⁰ Tilanteessa, jossa ostajalta voitaisiin edellyttää tarkempia tutkimuksia, tapaus on lähes malliesimerkki. ”Korkeimman oikeuden mukaan reikien poraaminen lattiaan tai rakennuksen ulkoseinän vierustöiden maankaivuutyöt ovat epätavanomaisia toimenpiteitä, jotka kiinteistöön kajoavina edellyttävät myyjän suostumusta.” ”Vaikka Tuomiston mukaan korkeimman oikeuden kanta onkin vastannut yleistä oikeuskäsitystä, jonkinlaisia kiinteistöön kajoavia ja myyjän suostumusta edellyttäviä toimia tarvittaneen hyvin usein silloin, kun havaittavissa olevan ongelman syitä ryhdytään selvittämään.” Heikkisen mukaan on kyseenalaista, että voidaanko korkeimman oikeuden perusteluissa esittämien kriteerien pohjalta arvioida yleisesti ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden rajoja. Korkeimman oikeuden perusteluissa on todettu, että kosteusvauriot aiheutuvat yleensä rakennusvirheistä, joiden toteaminen edellyttää esimerkiksi reikien poraamista lattiaan. Jotta ostaja täyttäisi ennakkotarkastusvelvollisuutensa, tulisi hänen ryhtyä toimenpiteisiin säilyttääkseen oikeuden vedota kosteuden taustalla oleviin vaurioihin. Edellä mainitun tapauksen tulkinta kuitenkin eroaa tästä.¹⁹¹

MK:ssa omaksutun myyjän virhevastuuta koskevan perusratkaisun kanssa on linjassa se, ettei ostajan kovin helposti katsota olevan velvollinen ryhtymään rakenteita rikkoviin tarkastuksiin.¹⁹² Kiinteistön laatua koskevista ominaisuuksista on asetettu myyjälle MK:n esitöiden mukaan tiedonantovelvollisuus, koska myyjällä, joka pitää kiinteistöä hallussaan, on ostajaa paremmat edellytykset tietää kiinteistön ja sillä olevien laitteiden ja rakennusten ominaisuuksista. Tarvittavien tietojen on lisäksi taroituksenmukaisempaa antaa yhden henkilön kuin useiden ostajaehdokkaiden hankittavaksi.¹⁹³ Vahvana lähtökohtana tulisi olla samalla tavalla ajateltuna, että ”rakenteita rikkovien toimenpiteiden tekeminen ja niiden tekemisestä päättäminen sekä riski niiden tekemättä jättämisestä kuuluu lähtökoh-

¹⁹⁰ Heikkinen 2018. s. 165–166.

¹⁹¹ Heikkinen 2018. s. 166.

¹⁹² Hoffren XLIV 2011. s. 261.

¹⁹³ HE 120/1994 vp. s. 26 ja Hoffren XLIV 2011. s. 261.

taisesti myyjälle.” Myyjällä on usein kiinteistöä koskevien tietojen perusteella parhaat mahdollisuudet arvioida niiden tarpeellisuus sekä mahdollisuus niiden tekemiseen.¹⁹⁴ Perustellun ja järkevän ostopäätöksen tekemiseksi myyjän on annettava ostajalle tarpeelliset tiedot kiinteistöstä, jolle periaatteelle ehdotetut virhesäännökset myös rakentuvat.¹⁹⁵ Voidaanko ostajan katsoa hyväksyneen riskin siitä, että kaupan kohteessa saattaa olla rakennusvirheitä tilanteessa, jossa myyjä kieltäytyy ryhtymästä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin ja ostaja tähän tyytyy. Tuore oikeuskäytäntö on alkanut korostaa ostajan velvollisuuksia, joka tukee tällaista tulkintaa.

Mikäli kuntotarkastuksessa havaitaan kosteutta, myyjä tuskin tietää kosteusvaurion syytä sen paremmin kuin ostajakaan. Myyjä toimisi vastoin laissa säädettyä tiedonantovelvollisuutta tilanteessa, jossa myyjä tietäisi kosteusvaurion syyn ja jättäisi kertomatta asiasta ostajalle. Toiminta voisi olla jopa kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä. Heikkisen mukaan myyjä tulisi tietoisesti tutkimusten tuloksista, mikäli yksikin ostajaehdokas suorittaisi kiinteistöllä tarkempia tutkimuksia ja hänen tulisi kertoa tietoonsa tulleista tuloksista ja mahdollisista vaurioista muille myöhemmille ostajaehdokkailla.¹⁹⁶

Hoffren on todennut, että ostaja voi itse arvioida, että haluaako hän enemmän tietoa ennen ostopäätöksen tekoa vai onko hän valmis tekemään kaupan riskistä tietoisena tilanteessa, jossa ostajalle on kerrottu asiantuntijan epäilystä piilossa olevasta viasta.¹⁹⁷ Jos tarkempia tutkimuksia ei suoriteta, ostajan tulisi kantaa riski. Tämä vain tilanteessa, kun ostaja ostaa kaupan kohteen epäilyttävistä seikoista huolimatta ja tutkimuksia suorittamatta.

Tapauksessa KKO 2019:16 oli kyse tilanteesta, jossa kaupan kohteeseen oli ennen kauppaa teetetty kuntotarkastus, jonka raportti oli esitetty ostajille. Raportissa kuvattiin rakennuksessa olevan vaurioita ja riskirakenteita sekä esitettiin korjaus- ja lisätutkimussuosituksia. Korkeimman oikeuden mukaan ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa, ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin eivätkä siihen, että rakennuksessa ei ollut tuulettuvaa alapohjaa toisin kuin raportissa oli ilmoitettu.

¹⁹⁴ Hoffren XLIV 2011. s. 261.

¹⁹⁵ HE 120/1994 vp. s. 26.

¹⁹⁶ Heikkinen 2018. s. 168.

¹⁹⁷ Hoffren XLIV 2011. s. 268 ja Ks. Heikkinen 2018. s. 169.

Tapauksessa oli kyse vuonna 1958 rakennetusta liikekiinteistöstä/asuinrakennuksesta, jonka kauppahinta oli 85 000 euroa. Kaupan kohde oli siten yli 50 vuotta vanha. Kauppakirjan mukaan kauppahinnassa oli huomioitu kuntotarkastuksessa mainitut seikat. Kuntoraportista ilmeni muun muassa, että kellarissa oli kosteutta ja sinne tuli keväisin vettä, että kohteessa oli kosteusvaurio muun muassa lähellä maanpintaa olleissa puurakenteissa ja että maanpinta vietti rakennukseen päin. Vaurioiden laajuuden selvittämiseksi raportissa oli suositeltu lisätutkimuksia. Kaupan kohteessa oli raportin mukaan rossipohja. Korkein oikeus katsoi, että tiedot, jotka ostajat ovat saaneet kohteesta, ovat olleet sellaisia, että ne ovat antaneet ostajille erityisen syyn edellyttää tarvittaessa rakenteita rikkovin menetelmin tavallista perusteellisempaa tarkastusta rakennuksen alapohjan kunnan selvittämiseksi. Ostajat ovat ottaneet tietoisien riskien ostaessaan kiinteistön saamistaan tiedoista huolimatta, että alapohjassa voi olla mittavia korjauksia edellyttäviä ja merkittävästi asumiskäyttöön vaikuttavia vaurioita. Jos alapohjan kuntoa olisi selvitetty lisätutkimuksin ennen kauppaa eikä vasta kaupanteon jälkeen, alapohjan rakenne ja lahovauriot olisivat tulleet ilmi. Korkein oikeus totesi, että ostajat eivät voi vedota rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen ja alapohjan vaurioihin maakaaren 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettuna laatuvirheenä. Korkein oikeus totesi, että ostajien kanne on perusteeton. Yksi oikeusneuvoksen jäsen viidestä oli eri mieltä.¹⁹⁸ Ratkaisun mukaan ostajan tulee täyttää erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus tilanteen niin vaatiessa ja ratkaisun voidaan siten katsoa tuoneen tasapainoa myyjän ja ostajan velvollisuuksien arviointiin.

Tulokas on muun muassa todennut, että ”voidaan hyvällä syyllä kysyä, suojaako ostajaa parhaalla tavalla se, että hänet vapautetaan ”poraamasta reikiä”, vaiko se, että hänet siihen ennen kaupantekoa velvoitettaisiin”.¹⁹⁹ Maakaaren sääntelyä ja osapuolten välisten velvollisuuksien tasapainoa toteutetaan reikien poraamista koskevalla velvoitteella. Tähän on myös pyritty esitöiden mukaan.²⁰⁰ Uusimman korkeimman oikeuden 2019:16 ratkaisun myötä ei voida kuitenkaan enää tehdä johtopäätöstä, että oikeuskäytännön tulkinnassa olisi piirteitä heikomman osapuolen eli ostajan suojaamisesta.²⁰¹

¹⁹⁸ KKO 2019:16.

¹⁹⁹ Tulokas 2005. s. 399.

²⁰⁰ Heikkinen 2018. s. 170.

²⁰¹ Vrt. Heikkinen 2018. s. 169.

4.5 Vaurio tai vaurioepäily

Kiinteistön kaupan yhteydessä suoritettuun kuntotarkastusraporttiin kirjattujen vaurioiden ja vaurioepäilyjen merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen on arvioitu muun muassa seuraavissa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuissa: 2004:78, 2009:31 ja 2019:16. Olen käynyt edellä läpi ratkaisut KKO 2004:78²⁰², KKO 2009:31²⁰³ ja KKO 2019:16²⁰⁴.

Hovioikeustasolla ostajan velvollisuutta suorittaa tarkempia tutkimuksia kuntotarkastuksessa havaittujen ongelmien vuoksi on tulkittu vaihtelevasti. Turun hovioikeuden ratkaisu S 13/1452 20.8.2014, on arvioitu kuntotarkastukseen kirjattujen vaurioepäilyjen ja vaurioiden merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Tapauksessa ennen kaupan tekoa tehdyssä kuntotarkastuksessa havaittiin, että kellarikerroksessa asuinrakennuksessa oli kosteutta. Epäselvyyttä oli myös salaojien kunnosta ja niiden olemassaolosta. Kuntotarkastuksessa havaittiin lisäksi ilmanvaihdossa puutteellisuuksia. Käräjäoikeus totesi perusteluissaan, että ostaja on ollut tietoinen kellaritilan kosteusongelmasta kuntotarkastuksen perusteella. Tämän vuoksi ostajalla on ollut korostettu ennakkotarkastusvelvollisuus selvittää kellarin kosteusongelmaa ja sen syitä tarkemmin. Tämä siitäkin huolimatta, että kosteusongelman selvittäminen olisi todennäköisesti edellyttänyt kiinteistöön kajoavia ja tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Tästä syystä ostajalla ei ollut oikeutta vedota kellarin kosteusongelmista johtuviin vaurioihin, koska hän ei ollut ryhtynyt tarkempiin tutkimuksiin.²⁰⁵

HD:n oikeuskäytännön mukaan voidaan katsoa, että melko vähäisetkin varoitussignaalit voivat johtaa siihen, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus laajenee. Tapauksessa NJA 1998 s 407 ostajat olivat muun muassa ennen kaupantekoa tiedustelleet myyjiltä onko rakennuksessa ollut homeongelmia. Ostajat eivät kuitenkaan suorittaneet kohteessa lisätutkimuksia, vaikka kuntotarkastuksessa todettiin kohonneita kosteusarvoja ja vaikka kuntotarkastaja korosti tuuletuksen tärkeyttä. HD:n mukaan ostajien olisi tullut suorittaa lisätutkimuksia, joissa olisi selvitetty kuntotarkastajan hyvää tuuletusta koskevan huomautuksen johdosta kuntotarkastusraporttiin kirjattujen hieman kohonneiden kosteusarvojen syitä. HD:n mukaan ostajan tarkastusvelvollisuutta olivat lisänneet kuntotarkastukseen kirjatut huo-

²⁰² Ks. tapausselostus jaksosta 4.4.

²⁰³ Ks. tapausselostus jaksosta 3.2.

²⁰⁴ Ks. tapausselostus jaksosta 4.4.

²⁰⁵ Ks. myös. Heikkinen 2018. s. 171.

mautukset ja koska ostajat olivat jättäneet tarkemmat tutkimukset suorittamatta, katsottiin heidän laiminlyöneen tarkastusvelvollisuutensa.²⁰⁶ Ratkaisun voidaan katsoa ilmentävän korkeimman oikeuden 2019:16 ratkaisun linjaa.

Kuntotarkastuksessa seikat kuten kiinteistön vauriot, vaurioepäilyt tai riskitekijöiksi nostetut seikat voivat olla huomautuksia, jotka ovat hyvin yleisluontoisia siitä, mihin seikkoihin ostajien tulee tulevaisuudessa kiinnittää huomiota kiinteistössä. Esimerkki tällaisesta yleisluontoisesta huomautuksesta voisi olla kuntotarkastusraporttiin otettu kannanotto siitä, ”että alapohjaa ja sen kuntoa on syytä seurata ja tarvittaessa avata rakenteita alapohjan tarkemman kunnan selvittämiseksi tai, että yläpohjan tuuletusta tulisi parantaa”. Heikkisen mukaan ostajaa eivät velvoita erityiseen ennakkotarkastukseen esimerkiksi huomautus siitä, että tiettyä rakennuksen osaa ei ole tarkistettu tai muut edellä kuvatut huomautukset.²⁰⁷

4.6 Riskirakenne

Heikkinen on pohtinut, että mikä merkitys kuntotarkastusraporttiin kirjatulla ns. riskirakenteella tai merkinnällä riskistä ilman vaurioepäilyjä on ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Riskirakenteilla tarkoitetaan sellaisia rakenteen osia, jotka vaurioituvat herkästi rakennustapansa vuoksi. Tyypillisiä riskirakenteita ovat esimerkiksi valesokkelit.²⁰⁸ Heikkisen mukaan ostajan, joka ei ole perehtynyt rakentamiseen ei lähtökohtaisesti voida edellyttää ymmärtävän, mitä riskirakenteella tarkoitetaan. Hänen ei myöskään voida edellyttää ymmärtävän, että millaisia tyypillisiä seurauksia erilaisilla riskirakenteiksi määriteltävillä rakenteilla voi olla. Tästä syystä näiden merkitys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta voi olla epäselvä.²⁰⁹ Ratkaisussa 1535/82/2013 KRIL on katsonut, että ”ostajat ovat ennen kaupantekoa tehdyn kuntotarkastusraportin myötä tulleet tietoisiksi siitä, että talossa on valesokkelirakenne ja että se on riskirakenne. Raportissa on todettu myös, että riskirakenteen kunnan varmistaminen vaatii aina lisätutkimuksia. Lisätutkimuksia ei ole tässä tapauksessa tehty. Perustuksissa on havaittu pintakäsittelyn hilseilyä ja raportissa on todettu, että kattovedet on puutteellisesti johdettu pois rakennuksen vierustoilta.” Lautakunta on todennut ratkaisussaan, että

²⁰⁶ Ks. myös Heikkinen 2018 s. 173–174.

²⁰⁷ Heikkinen 2018. s. 174.

²⁰⁸ Heikkinen 2018. s. 177 ja Ks. Pientalojen riskirakenteista www.hometalkoot.fi

²⁰⁹ Heikkinen 2018. s. 178.

ostajien on varauduttava perusparannustarpeeseen ja siihen, että kohteessa voi ilmetä merkittäviäkin korjaustarpeita ostaessaan tämän ikäisen talon, jonka rakenneratkaisut eivät vastaa nykyisiä suosituksia. Ratkaisussa on tuotu myös esiin se, että ostajat saavat virheen korjaamisen myötä tasonparannusta. ”Lautakunta katsoo siksi, että kiinteistö ei ole poikennut merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat voineet edellyttää. Kyse ei ole maakaaren mukaisesta salaisesta virheestä.”²¹⁰

Koskinen-Tammi ja Laurila on tuonut esille, että erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta ei aiheuta ostajalle myöskään kuntotarkastusraportin maininta riskirakenteesta. Ostajat usein vetoavat, että he eivät ole käsittäneet raportin toteamusten merkitystä. Raporteissa voi esiintyä esimerkiksi riskirakenne-käsite, joka voi jäädä ostajalle epäselväksi. Tämä esimerkiksi tilanteessa, jossa on todettu, että kohteessa on riskirakenteena valesokkeli, mutta siltä osin talossa ei ole kuitenkaan todettu vaurioita tai virheitä. Koskinen-Tammi ja Laurilan mukaan ”tutkitun oikeuskäytännön mukaan kuntotarkastusraporteissa esiintyvä maininta riskirakenteesta ei estä ostajaa vetoamasta virheeseen tai synnytä ostajalle erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta, ellei raportissa ole suositettu tältä osin lisätutkimuksia tai todettu tai epäilty rakenteen vaurioituneen”.²¹¹ Ostajan ja myyjän huomion kiinnittämisen riskirakenteeseen voitaisiin ajatella vaikuttavan siten, että osapuolet voisivat päättää yhdessä varmistua riskirakenteen kunnosta tarkemmilla lisätutkimusten suorittamisilla. Osapuolet voisivat tällä tavoin välttyä tulevilta mahdollisilta riidoilta. Rakenteen vaurioitumisesta ei kuitenkaan kerro vain se, että rakenne on riskirakenne.²¹² Mikäli kuntotarkastuksien suorittamista alettaisiin säännellä ja kuntotarkastukselle asetettaisiin tiettyjä vähimmäisvaatimuksia, voisi ongelma poistua siltä osin, että voiko ostaja vedota ymmärtämättömyyteensä. Paras ratkaisu olisi tarkistaa riskirakenteen kunto lisätutkimuksella.

4.7 Tutkimussuositus tai tutkimuskehotus

Nykyisin omakotikiinteistöjen kauppoissa suoritetaan yleensä ennen kauppaa kuntotarkastus tai kosteusmittaus.²¹³ Asuntokauppariidoissa kuntotarkastusraportti on yleensä myös keskeisessä osassa. Siihen mitä ostajan katsotaan kaupantekohetkellä tienneen vaikuttaa raporttiin kirjatut havainnot.

²¹⁰ KRIL 1535/82/2013 ja Heikkinen 2018. s. 178.

²¹¹ Koskinen-Tammi – Laurila 2010. s. 360.

²¹² Heikkinen 2018. s. 178.

²¹³ Koskinen-Tammi – Laurila 2010. s. 351.

Tässä tilanteessa raportin voidaan katsoa rajoittavan ostajan mahdollisuutta vedota kyseisiin seikkoihin virheenä.²¹⁴ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen laajentaen vaikuttavat, lisäksi mahdolliset lisätutkimuskehotukset ja kuntotarkastuksen havainnot.²¹⁵

Kuntotarkastuksen yhteydessä kuntotarkastaja voi myös havaita vaurion, jonka vuoksi kuntotarkastaja voi antaa konkreettisen tutkimuskehotuksen tai tutkimussuosituksen ostajalle. Tällaisessa tutkimussuosituksessa ja tutkimuskehotuksessa, mikä on annettu kuntotarkastusraportissa, on kyse ostajan tietoon tulevasta epäilyttävästä seikasta, joka voi edellyttää tarkempia tutkimuksia ostajalta. Kuntotarkastuksessa on tullut havaita joko vaurio tai vaurioepäily, jonka johdosta kehotus annetaan. Tämän vuoksi, että tutkimussuosituksella tai tutkimuskehotuksella olisi vaikutusta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta ei saa aikaan esimerkiksi yleisluontoinen toteamus siitä, että salaojien toimivuus olisi tarkastettava.²¹⁶ Mielenkiintoista olisi tutkia kuinka suureen osaan kuntotarkastusraportteihin tulee maininta tutkimussuosituksesta tai tutkimuskehotuksesta ja kuinka isossa osassa kiinteistön kauppvoja nämä tutkimukset todella tehdään. Käsitakseni mukaan lisätutkimuksiin ryhdytään vain hyvin harvoissa tapauksissa.

Helsingin hovioikeuden 2.9.2014 antamassa ratkaisussa S 13/1046 raxsystemsint kuntotarkastuksessa on tuotu esille lukuisia virheitä ja puutteita sekä lisätutkimustarpeita. Se, että rakennuksen runkoa ei ole voitu kauttaaltaan tarkistaa, on tuotu nimenomaisesti esille. Kohteen kiinteistönvälittäjä on tuonut ostajille selvästi esille, että rakennus on huonokuntoinen ja esittänyt mahdollisuutta uuden kuntotarkastusraportin hankkimiseksi. Ostajien on tullut kuntotarkastusraportin perusteella varautua mittaviin korjaustarpeisiin. Ostajien on tullut edellyttää rakenteiden laajempaa avaamista ja tarkastaa rakennus normaalia huolellisemmin ennen kauppoihin ryhtymistä. Hovioikeus katsoi kuten käräjäoikeus, että toisin kuin tapauksessa KKO 2009:31 ostajilla on ollut erityinen syy ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen on edellyttänyt teknisiä toimenpiteitä. Ostajat ovat ennen kaupantekoa laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa. Päätöksessään selvittää rakennuksen vaurioita ja ongelmia tarkemmin vasta kaupanteon jälkeen ostajat ovat ottaneet tietoisin riskin. Vastaavaa seinärakennetta on selvityksen perusteella käytetty muissakin 1950-luvun rakennuksissa. Kukaan todistajista yhtä lukuun ottamatta ei ole arvioinut, että kyseinen rakenne olisi silloin ollut määräysten vastainen. Hovioikeus

²¹⁴ Koskinen-Tammi – Laurila 2010. s. 351 ja Koskinen-Tammi 2012. s. 692.

²¹⁵ Koskinen-Tammi – Laurila 2010. s. 351.

²¹⁶ Heikkinen 2018. s. 180.

katsoi, että kohteessa ei ole maakaaren 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettua laatuvirhettä. Tapauksen tietojen perusteella tilanne on jo lähellä ostajan tietoista riskinottoa.

Hovioikeus on todennut kuten kärjäoikeus, että ostajat ovat voineet havaita kiinteistön tarkastuksessa ja ennen kauppaa tehdyn kuntotarkastuksen yhteydessä kohdissa f), g), h), k), l), n), o), p), r) ja t) kuvatut virheet. Kaupan kohteen kuntotarkastaja on antanut kehotuksia ja suosituksia osasta virheistä ja on näin luonut ostajalle erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden. Tätä on perusteltu tarkemmin kärjäoikeuden tuomiossa. Ostajat ovat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa ja siten menettäneet oikeuden vedota näiltä osin laatuvirheeseen, koska eivät ole kuitenkaan ryhtyneet selvittämään virheiden laatua. Ostaja oli käynyt yläpohjassa ja havainnut kastuneita kohtia kohdan f) osalta. Kuntotarkastajana toiminut rakennusinsinööri on hovioikeudessa kertonut, että yläpohjassa oli ollut selvästi havaittavissa muutamia vesilammikkoja, joista havainnosta hän oli kertonut ostajalle. Kuntotarkastaja oli myös huomannut vesikatossa puutteellisuuksia ja epätiiveyttä, jonka vuoksi ostaja on tullut tietoiseksi ainakin osasta yläpohjan ja vesikaton vaurioista. Vaikka kuntotarkastusraportissa ei ole suositeltu tarkastamaan näitä kohtia tarkemmin, siitä huolimatta nämä seikat ovat antaneet ostajalle aiheen tarkastaa näitä tarkemmin. Kiinteistönvälittäjä todistajan mukaan ostajat olivat ennen kauppaa tietoisia katon vuodosta ja sen uusimisen tarpeesta. Kauppahintaa oli tämän vuoksi myös tarkistettu. Ostajien on näin ollen tullut varautua veden valumiseen myös sisätiloihin. Hovioikeus hyväksyi kärjäoikeuden perustelut näillä lisäyksillä.²¹⁷

Kohdassa d) yksilöidyn virheen osalta ostajat ovat kuntotarkastusraportin perusteella voineet olettaa, että styroxia on maanvaraisen betonilaatan alla. Ostajat eivät ole voineet havaita normaalissa tarkastuksessa, että styrox puuttuu. Hovioikeus katsoi kuitenkin kärjäoikeuden tavoin, että ”Myyjän ei ole näytetty vakuuttaneen ostajille, että styroxia oli.” Kuntotarkastuksen suorittanut rakennusinsinööri on kertonut hovioikeudessa, että muovin käyttäminen styroxin sijaan talon rakennusaikana, vaikka se ei ollut riittävää. Hovioikeus katsoi näillä perusteilla, ettei rakennusvirheeksi voitu katsoa styroxin pois jättämistä. Styroxin puuttuminen on kuitenkin laatuvirhe, koska myyjät ovat antaneet kuitenkin kiinteistöstä mainituilta osin virheellistä tietoa. Tämä ei ole kuitenkaan sellainen olennainen laatuvirhe, joka yksin oikeuttaisi purkamaan kaupan. Hovioikeus hyväksyy kärjäoikeuden perustelut siitä, että

²¹⁷ Vaasan hovioikeuden 6.9.2013 antama ratkaisu S 12/1004.

”kohdassa b) väitetty sisäilman terveyshaitan laatu on jäänyt näyttämättä, että kohdassa e) betonisokkelin kosteus- ja homevaurioiden tarkempi laajuus on jäänyt selvittämättä ja että kohdassa j) todettu saunan seinäpaneelien takaa puuttuva tuuletusrako ei ole kaupan kohteen virhe.”²¹⁸

Turun hovioikeuden 12.6.2015 antamassa ratkaisussa S 14/1479 todistajat ovat kertoneet hovioikeudessa asian ratkaisuun vaikuttavin osin samoin kuin käräjäoikeudessa. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut. Ostajat ovat ostaneet 20.9.2010 Tammelan kunnassa sijaitsevan tilan rakennukseen. Kiinteistön asuinrakennus on rakennettu vuonna 1960, johon on tehty laajennus 1980-luvulla. Kauppahinta on ollut 103.001 euroa. Kaupanteon jälkeen ilmeni, että kosteusrasituksesta johtuen talon purueristetty alapohja ja ulkoseinien alaosa olivat mikrobivaurioituneet. Ostajat vaativat hinnan alennuksena 25 000 euroa. Ostajat olivat perusteluissaan vedonneet, että he olivat täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa. He vetosivat, että heillä ei ollut velvollisuutta tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä tai ulottaa tarkastusten sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen olisi edellyttänyt teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.²¹⁹

30.8.2010 päivätystä kuntotarkastusraportista ilmenee, että lattia- ja seinärakenteen eristeiden kuntotutkimus ja tunkkaisen ilman syy/lähde tulisi selvittää mikrobitutkimuksella. Tunkkainen ilma on todettu riskiksi ja olennaiseksi epäkohdaksi, jonka osalta todettu kuntotutkimustarve ja sisäilman laatu tutkimus. Kuntotutkimustarvetta on todettu myös alapohjan rakenteiden osalta. Kuvan 10 c kohdalla on todettu, että eristeissä ei ole havaittu vaurioita tai kosteutta omistajan tutkittua alapohjarakennetta. Tunkkaisen ilman selvittämiseksi lattiarakenteet on avattu 1.9.2010. Ostajan mukaan ostopäätökseen on vaikuttanut, että vaurioita ei ole ollut havaittavissa ja todistajaksi nimetty henkilö ”Tuki” on myös sanonut esittelytilanteessa, että vaurioiden ilmaantuessa, kunta vastaisi niistä. Kantajat ovat olleet läsnä kiinteistölle järjestetyssä katselmuksessa 15.9.2010. Kantajien toiveiden mukaisesti rakennuksen ulkopuolelta on avattu sokkelissa olleen halkeaman kohdalta, jossa ei ole ollut vauriota nähtävissä. Erään todistajan mukaan rakennus on ollut niin vanha, että se on ollut teknisen käyttöikänsä päässä, jonka vuoksi korjaaminen ei ollut järkevää.

Käräjäoikeus on antanut painoarvoa sille, että rakennus on ollut alkuperäisessä kunnossa ja että sille ei ole tehty juurikaan peruskorjaustoimenpiteitä. Käräjäoikeuden perustelujen mukaan pelkän um-

²¹⁸ Vaasan hovioikeuden 6.9.2013 antama ratkaisu S 12/1004.

²¹⁹ Heikkinen 2018. s. 181–182.

mehtuneen hajun perusteella ei voida vetää johtopäätöstä, että ostajat olisivat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Käräjäoikeus katsoi perusteluissaan, että ostajat eivät olleet täyttäneet kuntotarkastuskertomuksen johdosta ilmennyttä erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta ja ostajat ovat ottaneet tietoisesti riskin ostaessaan asunnon ilman kuntotarkastuksessa suositeltua mikrobiutkimusta. Ostajilla ei ollut oikeutta saada korvausta hinnanalennuksesta.²²⁰ Heikkisen mukaan edellä mainituissa tapauksissa ostajien olisi tullut kiinnittää erityistä huomiota kuntotarkastusraportissa esitettyihin tutkimussuosituksiin ja -kehotuksiin jo rakennusten iän perusteella. Jälkimmäisessä tapauksessa oli kyse lähes alkuperäisessä kunnossa olevasta ja jo noin viisikymmentä vuotta vanhasta rakennuksesta.²²¹

Rakennukseen syntyviä kosteusvaurioita voi edesauttaa, mikäli maanpinnat viettävät rakennukseen päin. Maanpinnan muotojen tulisi olla rakennuksesta poispäin viettävät. Tällä tavalla saadaan vähennettyä sade- ja sulamisvesien rakennukselle aiheuttamaa kosteusrasitusta. Maanpinnan virheelliset kaltevuudet tulee huomata ostajan tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa tai onko sokkeli vaurioitunut tai rakennus muutoin sijoitettu virheellisesti.²²²

Heikkisen mukaan ”kuntotarkastusraportin tutkimussuositusten tai -kehotusten merkitys liitetään yleensä oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämiseen eli siihen, olisiko ostajan tullut ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin suositusten tai kehotusten johdosta”. Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa S 14/1474 22.1.2016 on katsottu lisätutkimuskehotusten johdosta, jotka on otettu kuntotarkastusraporttiin, että myyjän olisi tullut ryhtyä suorittamaan lisätutkimuksia. Hovioikeuden perustelujen mukaan kiinteistöllä olevat virheet olisivat paljastuneet, mikäli kuntotarkastuksen teettänyt myyjä olisi tehnyt raportissa kehotetut lisäselvitykset ja menetellyt näin ollen huolellisesti. Myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajalle vahingonkorvausta, koska virheet kiinteistöllä eivät olleet salaisia eikä myyjä näyttänyt toimineen asiassa huolellisesti.²²³ Hovioikeuden perustelujen mukaan myyjän kannalta olisi lähtökohtaisesti kohtuutonta, että hän joutuisi itse vastuuseen sellaisen asiantuntijan esittämän tiedon perusteella, joiden paikkansa pitävyyttä hän ei ole voinut itse arvioida ja jonka teettämisestä hän on itse huolehtinut. ”Useimmitenhan myyjä tilaa kuntotarkas-

²²⁰ Turun hovioikeuden 12.6.2015 antama ratkaisu S 14/1479.

²²¹ Heikkinen 2018. s. 182.

²²² Kyllästinen 2013. s. 58.

²²³ Ks. myös. Heikkinen 2018. s. 183.

tuksen juuri sen vuoksi, että kuntotarkastaja osaa arvioida kiinteistöä paremmin kuin myyjä.” Lattiarakenteiden kunnon lisäselvittämistä oli selkeästi kehoitettu kuntotarkastusraportissa. Kiinteistöllä olevat virheet olisivat paljastuneet, jos myyjä olisi menetellyt huolellisesti ja tehnyt raportissa kehoitetun lisäselvityksen.²²⁴

Itä-Suomen hovioikeus on tulkinnut ”kuntotarkastusraportin tutkimuskehotuksen noudattamatta jättämisen tarkoittavan kuntotarkastuksen tilaajan eli yleensä myyjän huolimattomuutta”. Heikkisen mukaan, vaikka edellä mainittua ratkaisua voidaan pitää yksittäistapauksena, tulkinta osoittaa kuitenkin epätietoisuutta, että miten ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta ja myyjään tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta tulisi tulkita. Heikkisen mielestä kyseinen tapaus osoittaa ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden vähäistä merkitystä ja myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden korostumista virhesääntelyssä.²²⁵ Ratkaisu ei vastaa kuluttajariitalautakunnan oikeuskäytäntöä eikä muuta hovioikeuskäytäntöä. Ratkaisu ei ole myöskään uusimman korkeimman oikeuden 2019:16 tapauksen mukainen.

Turun hovioikeuden antaman ratkaisun nro 2850 15.12.2008 S 07/2368 perusteluissa todettiin muun muassa, että koska kuntotarkastaja ei ollut käynyt rakennuksen alapohjassa eikä tästä syystä havainnut sen vauriota, ei ostajallekaan voitu asettaa edellytykseksi alapohjan tarkistamista. Kuntotarkastuksessa rakennuksessa ei ollut havaittu mitään epäkohtia ja rakennuksen oli todettu olevan muuttovalmis. Hovioikeus katsoi ratkaisussaan, että ryömintätilassa ollut orgaaninen rakennusjäte ja purkamattomat lautamuotit olivat olleet havaittavissa ryömintätilan käyntiluukusta taskulampulla kuten kuntotarkastaja oli tehnyt. Myös yksi tummunut palkki oli ollut havaittavissa samalla tavoin. Hovioikeus kuitenkin totesi, että näiden virheiden perusteella ei voinut päätellä, että rakennuksessa olisi ollut rakennusvirhe, koska löydökset olivat tyypillisiä kysymyksessä olevan ikäisen rakennuksen rakennustapaan ja materiaaleihin liittyviä asioita. Lisäksi myyjä oli kertonut ostajille käyneensä hieman ennen kauppoja ryömintätilassa toteamassa sen kunnon. Näillä perusteilla ostajalla oli ollut oikeus vedota alapohjan virheisiin.²²⁶ Tapaus kuvaa hyvin lain oikeaa tulkintaa, vaikka siinä on seikkoja,

²²⁴ Heikkinen 2018. s. 183–184.

²²⁵ Heikkinen 2018. s. 184.

²²⁶ Koskinen-Tammi 2012. s. 693.

jotka puhuvat ratkaisua vastaan. Tällaisia seikkoja ovat muun muassa, että ryömintätilassa ollut orgaaninen rakennusjäte ja purkamattomat lautamuotit olivat olleet havaittavissa taskulampulla ryömintätilan käyntiluukusta.

Seuraavaksi esittelen tapauksia, joissa kuntotarkastusraportin havainnot ovat synnyttäneet erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden. Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa nro 258 27.2.2008 S 07/217 oli kyse huvilan kaupasta, joka oli asunto-osakeyhtiömuotoinen. Päärakennus oli 1930-luvulta, joka oli peruskorjattu 1950-luvulla. Kaupanteon jälkeen rakennuksen alapohjassa oli havaittu lahovaurioita, ulkoseinissä ei ollut lämmöneristystä, ulkoseinien runkotolpat olivat painuneet ja yläpohjan kantavat palkit olivat lahonneet. Rakennusta ei ollut käytetty talvisin eikä sitä ollut lämmitetty talvisin. Ostajien tarkoitus oli remontoida kohde siten, että se soveltuisi ympärivuotiseen käyttöön. Tämän vuoksi hovioikeus oli todennut kyseessä olevan poikkeuksellinen kauppa, ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta oli pidettävä tavanomaista laajempana. Hovioikeus myös totesi, että kuntotarkastusraportti oli sekava, koska suositukset toimenpiteiksi ja tehdyt havainnot oli hajautettu eri kohtiin. Kosteushavainnot olivat kuitenkin käyneet selkeästi ilmi, ja raportissa oli suositeltu tarkastettavaksi vesikaton, lattian ja alapohjan kunnan rakenteita avaamalla. Toinen ostaja oli ollut koko ajan mukana kuntotarkastusta suorittaessa. Kuntotarkastajan kertomus oli epämääräinen siitä, mitä hän oli tarkoittanut kuntotarkastuksessa antamallaan rakenteiden avaamissuosituksilla ja milloin rakenteiden avaaminen olisi tullut tehdä hänen mukaansa. Ostajien olisi tullut kuitenkin ymmärtää, että rakenteet olisi tullut avata ennen kauppaa mahdollisten riskien selvittämiseksi, ottaen huomioon, että kuntotarkastus tehdään nimenomaan tulevaa kauppaa varten. Rakenteiden kunnan varmistaminen rakenteita avaamalla on tuomion perustelut huomioiden kuulunut ostajien ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Hovioikeuden perustelujen mukaan se, että rakenteet olivat huonossa kunnossa, olisi havaittu tarkemmissa tutkimuksissa. Ostajat eivät voineet vedota virheenä rakenteiden huonoon kuntoon eivätkä olleet täyttäneet ennakkotarkastusvelvollisuuttaan. Ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa oli havaittu sekä raportoitu viitteitä ja riskejä kaikista esille tulleista virheistä. Kuntotarkastuksessa ja sitä koskevassa raportissa oli suositeltu lisätutkimuksia muun muassa ulkoseinien, rakennuksen alapohjan, yläpohjan rakenteiden tarkempaa tarkistamista. Ostajat eivät olleet kehotuksista huolimatta ryhtyneet näihin toimenpiteisiin. Ostajat eivät voineet vedota sanottuihin kosteusvaurioihin laatuvirheinä, koska he olivat tehneet kaupat huolimatta tiedossaan olleista riskeistä ja saamistaan tarkastuskehotuksista.²²⁷

²²⁷ Koskinen-Tammi 2012. s. 694–695.

Hovioikeuksien ratkaisussa lisätutkimusten suorittamiseen on katsottu velvoittavan kuntotarkastuksessa annetut tutkimuskehotukset tai tutkimussuositukset. Ostajat vetoavat usein tuomioistuimessa siihen, ettei heidän ole tarvinnut ulottaa tarkastusta sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja perusteluna lisätutkimusten suorittamatta jättämiselle.²²⁸ Heikkisen mukaan ”tutkimuskehotuksissa tai -suosituksissa on kuitenkin yleensä kyse seikoista, joiden tarkastaminen edellyttää rakenteiden rikkomista”. Kuntotarkastaja voisi havaita vaurion ilman erityisiä tutkimuksia, jos kyse olisi seikasta, joka olisi havaittavissa tavanomaisessa silmämääräisessä tarkastuksessa.²²⁹ Tutkimuskehotuksen, joka on kirjattu kuntotarkastusraporttiin, voidaan katsoa olevan MK:n mukainen erityinen syy tavanomaisesta poikkeavien tutkimusten suorittamiseen. Edellyttäen kuitenkin, että tutkimuskehotus perustuu kuntotarkastuksessa havaittuun vaurioon tai vaurioepäilyyn. Mikäli kaikkia merkittäviä seikkoja ei ole liian nopeasti tehdystä tai muuten puutteellisesta tarkastuksesta selvitetty, ostaja vastaa MK:n esitöiden mukaan omasta huolimattomuudestaan.²³⁰

4.8 Ostajan tietoinen riskinotto

Tietoinen riskinotto on käsite, jota oikeuskirjallisuudessa ei ole tarkemmin määritelty. Oikeuskäytännöstä löytyy kuitenkin ratkaisuja, joissa käsitettä on käytetty. Tietoisen riskinoton voidaan ymmärtää tarkoittavan sitä, että ostaja ryhtyy kaappoihin, eikä hän ryhdy selvittämään esimerkiksi kuntotarkastusraportissa mainittujen vaurioiden laajuutta. Käyttäytyminen ilmentää tietynlaista piittaamattomuutta.

Ostajalla on aina oikeus ottaa riski ja jättää selvittämättä vaurioepäilyjen ja vaurioiden syyt ja laajuus, kun arvioidaan kuntotarkastuksessa ilmenevien erilaisten vaurioepäilyjen ja vaurioiden merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Riskinotto on kannattanut, mikäli selviää, ettei vaurioita ole tai ne ovat pieniä. Tällöin ostaja on säästänyt selvittelykustannukset ja lisäksi vaurioriski on voitu huomioida kauppahinnassa. Ostaja vastaa selvästi omasta riskinotostaan, mikäli ostaja arvioi

²²⁸ Ks. esim. Turun hovioikeus S 14/1479 12.6.2015 ja Heikkinen 2018. s. 185.

²²⁹ Heikkinen 2018. s. 185.

²³⁰ Heikkinen 2018. s. 185.

olevansa valmis ottamaan riskin ennakkotarkastuksen ja kuntotarkastuksessa saatavien tietojen perusteella siitä, että virheestä aiheutuvat kustannukset osoittautuvat suuremmiksi kuin mihin ostaja on varautunut.²³¹

Ennakkoratkaisussa KKO 2012:72 on arvioitu kuntotarkastuksessa havaittujen vaurioiden ja ostajan riskinoton merkitystä. Tapauksessa ostajana ja myyjänä olivat elinkeinonharjoittajat, jossa ostaja oli ostanut kiinteistön 815 000 euron kauppahinnalla, josta rakennuksen osuus oli 730 000 euroa. Kaupanteon jälkeen rakennuksessa todettiin merkittäviä vikoja kuten puutteellisuuksia ikkunoiden tiivistyksissä ja vaurioita alapohjassa. Ennen kaupantekoa kaupan kohteessa oli suoritettu peruskuntoarvio ja kustannusarvio, joiden mukaan oli tiedossa, että rakennuksen kunnostaminen edellyttäisi LVI-, rakennus-, ja sähkötekniisiä töitä ja että niiden kustannuksiksi oli arvioitu yli 2,5 miljoonaa euroa. Peruskuntoarviossa kuitenkin selvisi, että ”tarkastuksessa oli käytetty kuntokartoituksen luonteen mukaisesti pääosin aistinvaraisia, kokemusperäisiä ja ainetta rikkomattomia menetelmiä”. Peruskuntoarviossa todettiin eräitä rakenteellisia vikoja kellarikerroksessa, jotka aiheutuivat siitä, että pinta-vedet tunkeutuvat alapuolen rakenteisiin. Tämän lisäksi kosteutta havaittiin kellarin seinä- ja katto-rakenteissa. Lisäksi havaittiin merkkejä kohonneista kosteuksista maanvaraisissa betonilattioissa, jotka ylittivät reilusti normaalikosteuden. Kuntoarviossa oli kehoitettu, että havaitut kosteudet tarkistetaan kiireellisesti tarkemmilla kosteusmittareilla. Jos kosteusarvot olisivat kohonneita tarkistusmittauksessakin, siltä varalta ostajaa kehoitettiin tekemään lisäselvitykset, jotka hän katsoi tarpeelliseksi jo ennen kauppaa. Tällaisia seikkoja olivat muun muassa huoneilman terveellisyys. Tässä tapauksessa ostaja hankki vain suppean arvion kiinteistön arvosta peruskuntoarvion ja kustannusarvion perusteella. Ennen kaupantekoa ei suoritettu kuntoarviossa mainittuja lisätutkimuksia.²³²

Kauppakirjan mukaan ostaja oli tutustunut hyvin kaupan kohteena olevaan kustannusarvioon ja kiinteistöön ja oli siten tietoinen siinä mainituista korjaustarpeista ja puutteista. Lisäksi ostaja oli hallinnut vuodesta 1992 lähtien osaa rakennusta. Myös kauppakirjassa oli todettu, että kuntoarvion mukaan rakennus tarvitsi laajoja kunnostus- ja korjaustöitä. Ostaja otti vastuunrajoitusehdon mukaan ”vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa,

²³¹ Heikkinen 2018. s. 174–175.

²³² Ks. myös Heikkinen 2018. s. 175.

olivatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai oliko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia.”²³³

Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan, koska ostaja oli ollut kiinteistöllä vuokralaisena jo lähes kymmenen vuoden ajan, hän oli tuntenut kiinteistön hyvin. Lisäksi ostajan tiedossa oli ollut, että kyse oli vanhasta rakennuksesta, joka tarvitsi monilta osin huomattavia kustannuksia aiheuttavaa kunnostusta jo pintapuolisen tutkimuksen perusteella. Rakennuksen iän, peruskuntoarvion suorittamistavan, arviosta ilmenneiden tietojen perusteella oli ollut varsin todennäköistä jo kauppaa tehtäessä, että rakennuksessa oli myös piileviä virheitä. Tällaisia virheitä ei ole voitu todeta peruskuntoarviossa eikä siten ottaa mukaan kustannusarvioon. Tämä seikka oli ostajan täytynyt ymmärtää. Ostaja oli ollut valmis sitoutumaan kauppaan näistä seikoista huolimatta ja niistä tietoisena ja hyväksymään vastuurajoitusehdon käyttämättä mahdollisuutta selvittää rakennuksen kuntoa myyjän peruskuntoarviota perusteellisemmin ja suorittamatta niitä lisätutkimuksia, joita oli kehoitettu kuntoarviossa suorittamaan. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan ostaja oli ottanut liiketaloudellisen riskin tietoisena siitä, että korjaustarpeet rakennuksessa osoittautuivat ennakoitua suuremmiksi.²³⁴ Tässä korkeimman oikeuden ratkaisussa on kyse kahden elinkeinonharjoittajan välisestä kaupasta, josta käy ilmi kuntoarviossa esitettyjen seikkojen merkitys yleisemmin. Tapauksessa molemmat osapuolet ovat samassa asemassa eli kumpikaan ei ole toista paremmassa asemassa. Tästä syystä tapaus on verrattavissa osin tilanteeseen, jossa kaupan osapuolina ovat kaksi tasavertaista yksityishenkilöä. ”Jos ostaja arvioi kuntotarkastuksessa esitettyjen havaintojen tai raporttiin kirjattujen riskien olevan hänen kannaltaan ja kaupan tekemisen kannalta merkityksellisiä, tarkastusvelvollisuutta ei voida siirtää näiden seikkojen osalta myyjälle, vaan ostajan on selvitettävä asia.”²³⁵

On myös muita tapauksia, joissa on kiinnitetty huomiota ostajan tietoiseen riskinottoon. Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa S 13/1046 2.9.2014 kaupan kohteena oli kiinteistö, jossa oli 1950-luvulla rakennettu omakotitalo. Kuntotarkastusraportin mukaan kohteen merkittävimmät korjaustoimet liittyivät muun muassa lahovaurioiden korjaamiseen eteisen alapohjassa ja ulkoseinissä, yläpohjan vaurioiden korjaamiseen ja ilmanvaihdon parantamiseen sekä yläpohjan tuuletuksen järjestämiseen. Tämän lisäksi raportissa oli tuotu esiin useita lisätutkimuskohteita. Ratkaisun perustelujen mukaan, kun otetaan huomioon rakennuksen ikä, kuntotarkastusraportissa kerrotut tiedot ja se,

²³³ Ks. myös Heikkinen 2018. s. 175–176.

²³⁴ Ks. myös Heikkinen 2018. s. 176.

²³⁵ Heikkinen 2018. s. 176.

että kiinteistön kokonaiskauppahintaan nähden tontin arvo oli ollut huomattavan suuri, ostajat ottivat tietoisien riskien, kun he ennen kaupantekoa laiminlöivät ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Ostajat päättivät selvittää rakennuksen ongelmia ja vaurioita tarkemmin vasta kaupanteon jälkeen aloittamassa remontissa.²³⁶

Turun hovioikeuden 23.11.2016 antamassa ratkaisussa S 15/2307 ostajat ovat yhdessä myyjän kanssa teettäneet kuntotarkastuksen. Ostajat ovat täyttäneet normaalin ennakkotarkastusvelvollisuutensa tutustumalla kiinteistöön ja kuntotarkastukseen. Tapauksessa on viitattu Koskinen-Tammeen, että ”oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kuntotarkastuksessa todetut lisätutkimustarpeet tai riskirakenteet ilman mainintoja vaurioepäilyistä tai -havainnoista eivät vielä muodosta ostajille erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta, mutta kuntotarkastuksessa mainitut virheet ja puutteet puolestaan saattavat vaikuttaa ennakkotarkastusvelvollisuuteen korostavasti”. Kuntotarkastusraportissa on todettu muun muassa merkityt korjaustarpeet, vauriot, puutteet ja lisätutkimustarpeet. Ostajien on tullut käsittää, että vauriot voivat olla kuntotarkastusraportissa havaittua laajempia kuntotarkastusraportin perusteella. Käräjäoikeuden tuomion perusteilla ostajille on muodostunut erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus kuntotarkastusraportissa todettujen seikkojen perusteella. Ostajat eivät ole pyrkineet ennen kaupantekoa selvittämään kuntotarkastusraportissa mainittujen vaurioiden laajuutta. Ostajat ovat siten ottaneet tietoisien riskien, että vauriot ovat kuntotarkastuksessa havaittua laajemmat. Ostajat eivät ole myöskään näyttäneet, että myyjä olisi tiennyt talon vaurioista laajemmin kuin kuntotarkastusraportissa on mainittu. Tapauksessa talo on peruskorjaamaton. ”Tämä ja 18.10.2011 päivästä kuntotarkastusraportista ilmenevät seikat huomioon ottaen ei kiinteistö ole poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä siltä olisi voitu perustellusti edellyttää.” Hovioikeuden ratkaisun mukaan kiinteistössä ei ole ollut sellaista salaista virhettä, joka olisi oikeuttanut hinnanalennukseen. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion lopputuloksen.

²³⁶ Ks. myös. Heikkinen 2018. s. 176–177. Ks tapausselostus otsikossa 4.7.

5 Julkisen keskustelun vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen

5.1 Kiinteistöjen virhekohtien laaja yleinen keskustelu

Miten kiinteistöissä yleisesti esiintyvistä virhekohdista koskeva laaja yleinen keskustelu vaikuttaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.²³⁷ On kuitenkin kyseenalaista missä määrin esimerkiksi kosteusvauriot tai näiden riski voitaisiin katsoa seikaksi, joka on yleisesti tiedossa oleva.²³⁸ Kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat ongelmat on tunnistettu sisäympäristöongelmaksi Suomessa jo 1990-luvun alussa.²³⁹ Näillä on todettu olevan myös haitallisia vaikutuksia terveyteen.²⁴⁰ Tyypillisimpiä syitä kosteusvaurioiden taustalla ovat muun muassa puutteet työmaan kosteudenhallinnassa, virheet työmaatoteutuksissa, kunnossapidon laiminlyönnit, riskejä sisältävät suunnitteluratkaisut ja rakenteiden luonnollinen vaurioituminen tai kuluminen elinkaaren päässä. Sisäilmaongelmiin näyttää johtavan erityisesti rakennuksen käyttöiän loppuminen. Kosteus- ja homevauriot ovat terveyden kannalta merkittävimmät osatekijät.²⁴¹

Kosteus- ja homevaurioiden vaikutuksia, laajuutta ja syitä ja tarvittavia toimenpiteitä on käsitelty lukuisissa kehittämishankkeissa ja tutkimuksissa viimeisen kahdenkymmen vuoden aikana. Ongelmaa on lähestytty asettamalla tutkimusryhmiä, työryhmiä ja selvitysmiehiä, valtioneuvoston periaatepäätöksillä sekä käynnistämällä esimerkiksi erilaisia toimenpideohjelmia.²⁴² Tiedotusvälineet ovat käsitelleet laajasti kosteus- ja homeongelmista aiheutuneita kiinteistökauppariitoja.²⁴³

Rakennuskannan todellista korjaustarvetta ei tarkastusvaliokunnan mielestä tunnisteta eikä rakennusten terveellisyyteen myöskään suhtauduta riittävällä vakavuudella. Toimilla, joita on tehty viime vuosikymmeninä, ei ole kyetty vähentämään kansantaloudellisia menetyksiä ja terveyshaittoja eikä tor-

²³⁷ Heikkinen 2018. s. 197.

²³⁸ Koskinen-Tammi – Laurila 2010. s. 324 ja Heikkinen 2018. s. 197.

²³⁹ Rakennusten kosteus- ja homeongelmat 2012. s. 9 ja Heikkinen 2018. s. 197.

²⁴⁰ Rakennusten kosteus- ja homeongelmat 2012. s. 9.

²⁴¹ Rakennusten kosteus- ja homeongelmat 2012. s. 11.

²⁴² TrVM 1/2013. s. 4 ja Heikkinen 2018. s. 198.

²⁴³ Heikkinen 2018. s. 198.

jumaan uusien kosteusvaurioiden syntymistä, jotka aiheutuvat kosteus- ja homevaurioista. Mietinnössä todetaan, että terveyshaittojen syihin ja kielteisten vaikutusten vähentämiseen ei ole kyetty kohdistamaan toimenpiteitä ja toisaalta haittoja ei ole saatu vähennetyksi.²⁴⁴

5.2 Laajan yleisen keskustelun vaikutus oikeuskäytännössä

Kosteus- ja homevaurioita koskeneita riitoja on ollut runsaasti oikeuskäytännössä viime vuosina, joita on monesti vaikea huomata asunnon tarkastuksessa.²⁴⁵ Koska kosteusvaurioista on ollut keskusteltua mediassa, on ostajilla nykyään syytä kiinnittää erityistä huomiota mahdollisiin kosteusvaurioihin.²⁴⁶ Oikeustapauksessa KKO 2008:91 eri mieltä olleen jäsenen lausunnosta ilmeni, että tiedotusvälineet ovat käsitelleet sekä palveluksen suorittajan että palveluksen tilaajan näkökulmasta kotitalousvähennystä ja verohallituksen ohjeita. Korkeimman oikeuden ratkaisujen perusteella katsottiin, että yhtiö oli ollut velvollinen ottamaan huomioon tilaajan taloudelliset edut ja siten tiedustelemaan ennen sopimuksen tekemistä, oliko tilaajilla aikomus hyödyntää kotitalousvähennystä. Vastauksen ollessa myönteinen, yhtiö olisi ollut velvollinen ilmoittamaan, että tilaajat eivät voisi tätä hyödyntää, koska yhtiö ei ollut ennakkoperintärekisterissä. Yhtiö velvoitettiin suorittamaan vahingonkorvauksia, koska yhtiö ei ollut tiedustellut asiaa. Määrää kuitenkin kohtuullistettiin, koska korkein oikeus katsoi, että vahinko johtui osin tilaajien omasta tuottamuksesta.²⁴⁷

Eri mieltä olleiden jäsenten mielestä tilaajien olisi tullut itse selvittää, oliko yhtiö merkitty ennakkoperintärekisteriin kotitalousvähennystä koskevan tiedotuksen perusteella. Vuoden 1997 lokakuun alusta lukien kotitaloustyön tukikokeilu on ollut käytössä. Kotitalousvähennys on tullut käyttöön koko maassa vuodelta 2001 toimitettavassa verotuksessa. Koko järjestelmän voimassaoloajan kotitalousvähennyksestä on annettu yksityiskohtaisia ja laajoja verohallituksen ohjeita. Edellä mainittujen seikkojen ohella verottaja on myös muutoin eri tavoin tiedottanut vähennyksestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Tiedotusvälineet ovat myös omasta aloitteestaan käsitelleet kotitalousvähennystä ja vero-

²⁴⁴ TrVM 1/2013. s. 7.

²⁴⁵ Ämmälä 2002. s. 102.

²⁴⁶ Ämmälä 2002. s. 102 ja Heikkinen 2018. s. 198.

²⁴⁷ Ks. Heikkinen 2018. s. 198.

hallituksen ohjeita sekä palveluksen suorittajan että palveluksen tilaajan näkökulmasta. Se, että kotitalousvähennys voidaan tehdä sellaisen työkorvauksen perusteella, joka on maksettu ennakkoperintärekisteriin merkitylle yritykselle, on ilmennyt selvästi verohallituksen ohjeista.²⁴⁸

Oli katsottava, että verotuksen kotitalousvähennysjärjestelmä ja siihen liittyvät ehdot ovat olleet palveluksen tilaajien tiedossa, koska nyt kysymyksessä oleva tapetointityö on tehty vuonna 2003. Tilaa- jilla on ollut velvollisuus selvittää, oliko yhtiö merkitty ennakkoperintärekisteriin verottajaan nähden, koska tiedon hankkiminen on ollut tilaajan edun mukaista ja koska tiedon hankkiminen esimerkiksi Patentti- rekisterihallituksesta on ollut tilaajan tehtävissä melko helposti.²⁴⁹

²⁴⁸ KKO 2008:91 ja Ks. myös Heikkinen 2018. s. 198–199.

²⁴⁹ KKO 2008:91 ja Ks. myös Heikkinen 2018. s. 199.

6 Homekoiratutkimuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuu- teen

6.1 Tutkimuksen tausta, lähtökohdat ja tapausten esittely

Yksi syy homekoiratutkimusten teettämiselle on, että asuntokaupan yhteydessä käytettynä ne tuovat turvaa osapuolille. ”Koira paikantaa homeen ilman, että rakenteita täytyy rikkoa, ja löytää myös kivi-
vuneet kasvustot, jotka saattavat aiheuttaa haittaa terveydelle”. Homekoiratutkimuksen lisäksi tarvi-
taan kuitenkin aina lisätutkimuksia tilanteessa, jossa koira on ilmaissut mikrobilähteen hajun. Home-
koiratutkimuksella ei kuitenkaan selviä kuinka paljon hometta on. Mikäli asuntokaupan yhteydessä
kuntotarkastus ja homekoiratutkimus teetetään yhtä aikaa, on tilanne ideaali. Ostaja useimmiten tilaa
homekoiratutkimuksen asuntokaupan yhteydessä, mutta myös ostaja ja myyjä voivat päätyä tutki-
mukseen yhdessä. Kosken mukaan homekoiratutkimus on hyvin varma tutkimusmenetelmä, koska
koira on lahjomaton ja tarkka. Esimerkiksi 1970-luvun talot ja rintamamiestalot kaipaavat usein tut-
kimusta.²⁵⁰ Halusin tutkia homekoiratutkimusten luotettavuutta, koska ne ovat yleistyneet merkittä-
västi sekä asuntokaupan yhteydessä tehtävänä tutkimuksena että mahdollisen mikrobilähteen hajun
paikantamisessa myöhemmin rakennusta käytettäessä. Arvioni mukaan homekoiratutkimusten luo-
tettavuus kaippaa enemmän tutkimusta.

Tutkimusta varten tein asiakirjatilauksen kaikkiin Suomen hovioikeuksiin tapauksista, jotka koskivat
ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta ja jotka käsittelevät homekoiratutkimuksia. Hovioikeuden ta-
pauksia sain yhteensä 73 kappaletta. Tapauksia, joissa oli mainittu homekoiratutkimus, oli yhteensä
15 kappaletta. Näistä yhteensä kuusi tapausta oli sellaisia, joissa homekoiratutkimuksen tuloksia ja
havaintoja oli vain käräjäoikeuden ratkaisun perusteluissa. Loput kuusi tapausta oli ei relevantteja.
Näissä sana homekoiratutkimus oli mainittu, mutta ei lainkaan niiden tuloksia. Ainoastaan Turun
hovioikeudesta en saanut yhtään tapausta. Tutkimuksessa ei ollut myöskään käytettävissä yhtään ku-
luttujariitalautakunnan tapausta.

Edellä selostetulla tavalla tutkimukseen valikoitui vain kolme homekoira tapausta, joihin hovioikeus
oli ottanut kantaa. Näissä kaikissa kolmessa tapauksessa homekoiran tekemästä merkkauksista on
löydetty viitteitä vauriosta. Ensimmäinen on Vaasan hovioikeuden 26.9.2017 antama ratkaisu S

²⁵⁰ Lehtinen 2016.

16/695. Tapauksessa kantajat (myöhemmin ostajat) olivat ostaneet 9.4.2013 157 000 euron kauppahinnalla kiinteistön, jolla oli vuonna 1967 rakennettu omakotitalo. Talo on maanvaraiselle laatalle rakennettu ja talossa on ns. valesokkelirakenne. Kaupan jälkeen tehdyt tutkimukset osoittavat, että rakennus on laajalti home-, mikrobi-, ja lahovaurioitunut ja rakennuksessa on lisäksi rakennusvirheitä. Käräjäoikeus määräsi kiinteistönkaupan purettavaksi. Hovioikeudessa myyjät vaativat, että käräjäoikeuden tuomio kumotaan ja että myyjät vapautetaan kaikesta suoritusvelvollisuudesta. Ostajat taas vaativat, että valitus hylätään muilta osin paitsi kiinteistön hoidosta aiheutuvien kustannusten osalta. Hovioikeuden ratkaisun perusteluissa on todettu seuraavaa: ”T:mi Homehukan 9.3.2015 tekemässä homekoirakartoituksessa homekoira on ilmaissut kosteusvauriomikrobien hajuja 14,3 m²:n makuuhuoneen lattian ja seinän liitoskohdassa sekä lahovaurioituneen vaatekaapin edessä, 12,2 m²:n makuuhuoneen kahden eri seinän ja lattian liitoskohdissa sekä makuuhuoneen lattiassa, näiden makuuhuoneiden välissä olevan vaatehuoneen lattiassa sekä talon toisessa päässä keittiön yhteydessä olevan ruokakomeron lattiassa.” Ratkaisun perusteluissa on todettu myös seuraavaa ”Suurin osa vauriolöydöksistä ja homekoiran merkitsemistä paikoista sijaitsee rakennuksen siinä päädyssä, missä ovat makuuhuoneet. Keittiön ja kampaamotilan välissä olevasta homekoiran merkitsemästä ruokakomeroista ei ole tehty ohjearvot ylittäviä löydöksiä.” Käräjäoikeus ei ollut ottanut tapauksessa kantaa homekoiratutkimuksen tuloksiin. Hovioikeus kuitenkin tuomitsi myyjät maksamaan 30 000 euroa hinnanalennusta. Homekoiratutkimuksen tuloksia on esitelty hovioikeuden perusteluissa laajasti, jonka vuoksi perusteluja voidaan pitää kattavina homekoiratutkimuksen näkökulmasta. Perusteluissa ei ole kuitenkaan yksilöity vauriolöydöksiä homekoiran tekemiin merkkauksiin. Tästä syystä on vaikea arvioida homekoiratutkimuksen luotettavuutta tässä tapauksessa.

Toisena on Vaasan hovioikeuden 27.4.2018 antama ratkaisu S 17/519. Tapauksessa kantajat (myöhemmin ostajat) ovat ostaneet 21.9.2012 kiinteistön, jolla on sijainnut vuonna 1983 valmistunut omakotitalo. Asiassa on riidatonta, että kahdesta vaatehuoneesta ja kodinhoitohuoneen läheisyydestä on löytynyt mikrobivaurioita noin kaksi vuotta kaupanteon jälkeen. Ostajat vaativat käräjäoikeudessa, että kiinteistönkauppa puretaan. Käräjäoikeus hylkäsi ostajan vaatimukset. Hovioikeudessa ostajat vaativat, että käräjäoikeuden tuomio kumotaan ja että tehty kiinteistönkauppa puretaan. Myyjät ovat taas vaatineet, että valitus hylätään kokonaisuudessaan. Hovioikeudessa on kysymys siitä, ovatko kyseiset vauriot johtuneet jostain muusta, ostajan vastuupiiriin kuuluvasta syystä vai onko kiinteistössä kaksi vuotta kaupanteon jälkeen todetut kosteus- ja mikrobivauriot johtuneet vuonna 2009 tapahtuneesta vesivahingosta ja sen puutteellisesta korjauksesta. Erään todistajan kertoman mukaan

kohteessa oli lähdetty selvittämään kosteusvaurioepäilyn syytä ja materiaalinäytteiden ottamisen pohjana oli käytetty homekoirakartoitusta. Ratkaisun perusteluissa on todettu ”Homekoirakartoitusraportin mukaan asunnolla on tehty homekoiratutkimukset, joiden mukaan home- ja/tai mikrobiperäistä hajua on löytynyt eniten vuonna 2009 sattuneen vuotovahingon läheisyydestä.” Muilta osin tutkimuksissa ei ollut käsitelty homekoiratutkimuksen tuloksia. Tapauksessa myöskään käräjäoikeus ei ollut ottanut kantaa homekoiratutkimukseen. Hovioikeuden ratkaisun mukaan myyjä velvoitetaan korvaamaan ostajille hinnanalennuksena 20.000 euroa. Tässäkään tapauksessa ei ole yksilöity vauriolöydöksiä homekoiran tekemiin merkkauksiin, jonka vuoksi on vaikea arvioida homekoiratutkimuksen luotettavuutta.

Itä-Suomen hovioikeuden 11.8.2016 antama ratkaisu diaarinumero S 161117, on kolmas tutkimukseeni valikoituneista tapauksista. Käyn tapausta läpi, sillä sitä on perusteltu poikkeuksellisen hyvin homekoiratutkimuksen näkökulmasta. Tapauksessa oli kyse vuonna 1946 rakennetusta rintamamiestalosta, jossa ostaja kosteusvaurion selvittämiseksi oli tilannut homekoiratutkimuksen ennen kaupan tekemistä. Kiinteistön kauppahinta oli 154 000 euroa. Käräjäoikeus hylkäsi ostajan kanteen ja 95.247,46 euron hinnanalennus vaatimuksen. Eräs todistaja on lausunut käräjäoikeudessa, että hän on tehnyt sivutoimena homekoiratutkimuksia jo vuodesta 2004 ja laativansa asiantuntijalausuntoja homekoirien käytöstä. Todistaja on suorittanut kohteessa muun muassa kuntotarkastuksen. Todistajan mukaan homekoira etsii hajua ja paikallistaa sen. Hänen mukaansa, mikäli homekoira löytää jotain, löytöä on pidettävä luotettavana. Kuntotarkastuksen/homekoiratutkimuksen on ollut tarkoitus toimia mahdollisen mikrobivaurion paikantamisena kiinteistössä. Tämä on yleensäkin homekoiratutkimuksen päätarkoitus. Tutkimuksesta laaditun raportin mukaan ”koira ilmaisi ainoastaan kosteatilojen ulkoseinään lattian ja seinän rajaon, jossa oli silikonissa havaittavissa bakteerikasvustoa sekä selvä rako rakenteeseen. Rakenteeseen pääsee kosteutta käytön yhteydessä.” Raportissa suositeltiin koko rakenteen korjaamista ja nykyaikaistamista, koska rakenteeseen pääsee kosteutta suihkun käytön yhteydessä. Tapauksessa en arvioinut tehdyn vastuunrajoituslausekkeen merkitystä. Hovioikeus on todennut, että ”kuntotarkastuksessa ei ole kuitenkaan todettu eikä yksilöity kosteusvauriota tai muitakaan vaurioita, joiden perusteella olisi ollut syytä epäillä rakennuksen asumiskelpoisuutta.” Hovioikeus katsoi, että ”ostajalle ei ole syntynyt kuntotarkastuksen/homekoiratutkimuksen perusteella erityistä syytä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden tarkastaminen olisi edellyttänyt rakenteiden avaamista kylpyhuoneessa.” Asiassa on riidatonta, että ostajien havaittavissa ei ole ollut ennen kauppaa kiinteistön väitetyt virheet. Homekoiratutkimuksia ja niiden tuloksia oli käsitelty vastaavasti käräjäoikeudessa.

Ratkaisussa olisi voitu kuitenkin päätyä myös vastakkaiseen lopputulokseen. Tämä johtuu siitä, kuten hallituksen esityksessä on todettu ”jos kiinteistössä on havaittavissa epäilystä herättäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen²⁵¹.” Ennen kaupan tekoa suoritettua homekoiratutkimusta, jossa homekoira on tehnyt merkkauksia, voidaan pitää lain esitöiden mukaisena epäilystä herättävänä seikkana. Kiinteistökaupassa voi tulla eteen myös tilanne, jossa kiinteistön aiempi omistaja on suorittanut kaupan kohteessa joskus aiemmin homekoiratutkimuksen. Mikäli homekoira on tehnyt merkkauksia, joita ei ole vielä tutkittu, tulee arvioitavaksi, onko ostajalle syntynyt erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Mikäli taas merkkauksia ei ole tullut tai tehdyt merkkaukset on tutkittu ja niistä ei ole löytynyt mitään, voidaan katsoa, että ostaja on täyttänyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa ja mahdollisen erityisen ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Tilanne, jossa kaupan kohteeseen suoritetaan homekoiratutkimus ennen kaupan tekoa on harvinainen, jonka vuoksi sitä olisi hyvä tutkia lisää.

6.2 Johtopäätökset

Tutkimus homekoiratutkimuksista on kuitenkin varsin suppea, koska tutkimukseen valikoitui vain kolme hovioikeuden tapausta, joiden perusteluissa oli kerrottu homekoiratutkimuksen tuloksista. Tämä laskee tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen perusteella ei voida vetää suoraa johtopäätöstä homekoiratutkimuksen luotettavuudesta etenkin tapausten vähäisen määrän vuoksi. Tutkimuksen perusteella homekoiran tekemää merkkauksia on kuitenkin syytä tutkia tarkemmin rakennetta rikkovin menetelmin, jotta mahdollisesta vauriosta voidaan saada varmuus. Homekoiratutkimus toimiikin sen vuoksi hyvänä keinona selvittää mahdollisen vaurion olemassaoloa ja sijaintia rakennuksessa. Tutkimus tukee sitä seikkaa, että homekoiratutkimusta voidaan käyttää välineenä home-, laho- tai kosteusvaurion paikantamisessa rakennuksessa. Homekoiratutkimusten luotettavuutta voisi kuitenkin tutkia vielä lisää, jonka vuoksi tässä voisi olla lisätutkimuksen tarvetta.

Sisäilmaongelmat ovat olleet myös julkisuudessa laajasti esillä. Senaatti-kiinteistöt, joka vastaa valtion toimitiloista on julistanut nollatoleranssin sisäolosuhdeongelmille. Muun muassa homekoiratutkimukset ovat yksi keino sisäilmaongelmien paikantamisessa. Ryhmän vetäjänä toimiva Senaatti-kiinteistöjen erityisasiantuntija Risse Koponen kertoo, ”Koiran tehtävä on osoittaa tarve tarkempaan

²⁵¹ HE 120/1994 vp, s. 56.

tutkimukseen ja alustavasti paikallistaa mahdollinen mikrobiongelma. Koirat merkkavat erittäin herkästi todella pienetkin havainnot, eikä merkkkaus vielä tarkoita vauriota – tilankäyttäjien ei siis kannata säikähtää, jos törmäävät työpaikallaan sisäilmakoiraan’. Sisäilmaongelmien syitä pohdittaessa sen laajuudesta kertoo, että ”Sisäolosuhdeongelmista aiheutuu valtiolle työtehoon, terveyteen ja kiinteistötalouteen liittyviä kustannuksia vuosittain 120 miljoonaa euroa.”²⁵²

²⁵² Malin 2019.

7 Yhteenveto

Tutkimukseni tarkoituksena on selvittää ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistön kaupassa. Tutkimukseni tutkimusongelmana on selvittää erityisesti ostajan ennakkotarkastusta ja erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta. Tutkimuksessa on pohdintaa lisäksi homekoiratutkimuksen merkityksestä ja luotettavuudesta kiinteistön kaupassa. Kiinteistön kaupassa ostajalle on annettu varsin laajasti suojaa, jota rajoittavaksi tekijäksi on asetettu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus jakautuu tavanomaiseen ja erityiseen ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Tavanomaisessa ennakkotarkastusvelvollisuudessa ostajan tulee suorittaa ennakkotarkastus tavanomaisella huolellisuudella, jota edellytetään arvokasta omaisuutta ostettaessa. Tavanomaisen huolellisuuden taso arvioidaan objektiivisten kriteerien mukaisesti. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden arvioinnin lähtökohtana on, että ostaja toimii aktiivisesti ja huolellisesti. Ostajan ei edellytetä suoritettavan tarkastuksessa erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai mittauksia eikä muitakaan tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Ostajan omalla vastuulla on lähtökohtaisesti tietämättömyys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin kuuluvista seikoista. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden katsotaan tarkoittavan sellaisia seikkoja, jotka hänen olisi pitänyt havaita maakaaren tarkoittamassa tarkastuksessa tai kun ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ennakkotarkastus koskee vain kiinteistön fyysisten ominaisuuksien selvittämistä. Myyjällä ei voida katsoa olevan velvollisuutta selvittää rakennuksen eri osien tavanomaista käyttöikä ostajalle. Tämä on merkittävä asia, joka tulee ostajille usein yllätyksenä vasta kaupan teon jälkeen. Vanhempaa rakennusta ostavan tulee myös muistaa, että rakennustapa ei välttämättä vastaa nykypäivän standardeja, mutta tämä ei kuitenkaan tarkoita, että kaupankohteessa olisi virhe. Vastuu virheistä myyjän puolelta katkeaa yleensä viiden vuoden kuluttua siitä, kun kiinteistö on luovutettu, josta kuitenkin poikkeuksena on myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely.

Erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus tulee yleensä esille, kun esimerkiksi ostaja on tavanomaisen tarkastuksen yhteydessä ennen kauppaa havainnut jonkin epäilystä herättävän seikan. Mikäli tarkastuksen suorittanut asiantuntija on antanut tällöin mahdollisen tarkastuskehotuksen tai tarkastussuosituksen, tällä voi olla vaikutusta, kun arvioidaan ostajan erityistä selonottovelvollisuutta ja sen laajuutta. Erityisen syyn ilmeneminen muodostaa ostajalle velvollisuuden tehdä tai teettää laajennettu ennakkotarkastus. Tällainen laajennettu tarkastus voidaan toteuttaa esimerkiksi kuntotarkastuksen muodossa. Epäilyttävät havainnot kaupan kohteen kunnosta voivat edellyttää ennakkotarkastuksen ulottamista sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta

poikkeavia toimenpiteitä. Tällainen epäilystä herättävä seikka voi olla esimerkiksi kosteus seinissä. Tällöin olosuhteet saattavat edellyttää asiantuntija-avun käyttämistä. Myyjän tiedonanto- ja selontovollisuuden ankaraa vastuuta tasapainottavat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus tarkoituksellisesti. Etenkin ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden voidaan arvioida olevan tällainen tasapainottava tekijä.

Lähtökohtaisesti voidaan todeta, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus väistyy tilanteessa, jossa myyjä on antanut ostajalle harhaanjohtavia tai virheellisiä tietoja. Eri asia kuitenkin on, jos ostaja on havainnut ennen kaupantekoa, että kohde ei vastaa ilmoitusta tai sopimusta. Kun ostaja on saanut oikeat tiedot kaupan kohteesta, se poistaa mahdollisuuden vedota myyjän virheeseen. Maakaaren esitöiden mukaan ”ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin seikasta vain, jos hänellä samalla on käsitys sen merkityksestä”. Ostaja voi vedota virheeseen esimerkiksi tilanteessa, jossa myyjä on maininnut jostakin seikasta esimerkiksi niin lyhyesti, ristiriitaisesti, puutteellisesti tai epäselvästi että ostajan ei kohtuudella voida olettaa ymmärtäneen siitä seuraavia vaikutuksia. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta voi tiukentaa ostajan rakennus- tai kiinteistöalan asiantuntemus.

Kun myyjä on teettänyt tarkastuksen kauppaa varten, kuntotarkastus raportti sisältyy myyjän ostajalle antamiin tietoihin. Ostaja ei voi vedota virheenä raportissa mainittuihin seikkoihin, koska ostaja tulee tietoiseksi raportin sisältämistä tiedoista. Lainsäädännön puutteena on pidetty, että asiantuntija-avun käyttämiseen ohjaavaa kannustinta tai velvoitetta ei ole. Asiantuntija-avun käyttäminen voisi pienentää riskiä epämiellyttävistä yllätyksistä kaupan tekemisen jälkeen. Asiantuntija-avun käyttämisestä saatava hyöty kuitenkin riippuu siitä, millaisia tutkimuksia teetetään ja miten tietoa käytetään hyödyksi. Mikäli kuntotarkastuksessa on havaittu lisätutkimuksen tarvetta epäilystä herättävistä seikoista eikä ostaja tähän ryhdy, katsotaan ostajan laiminlyöneen erityisen ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Seikoista, joista ostaja saa tiedon kuntotarkastajan raportin avulla, ostaja ei voi vedota virheperusteena niihin. Mikäli ostaja on tehnyt epäilyttäviä havaintoja tai saanut tiedon epäilyttävistä havainnoista esimerkiksi kuntotarkastuksen yhteydessä, tulisi ostajan suorittaa tarkempia teknisiä toimenpiteitä vaativia tutkimuksia. Mikäli ostaja tämän laiminlyö, hän kantaa myös riskin mahdollisista laajemmista vaurioista.

Ostaja voi itse arvioida, että haluaako hän enemmän tietoa ennen ostopäätöksen tekoa vai onko hän valmis tekemään kaupan riskistä tietoisena tilanteessa, jossa ostajalle on kerrottu asiantuntijan epäilystä piilossa olevasta viasta. Jos tarkempia tutkimuksia ei suoriteta, ostajan tulisi kantaa riski. Kiin-

teistön kaupan yhteydessä suoritettuun kuntotarkastusraporttiin kirjattujen vaurioiden ja vaurioepäilyjen merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen on arvioitu muun muassa seuraavissa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuissa: 2004:78, 2009:31 ja 2019:16. Ratkaisussa KKO 2019:16 ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa. Ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin eivätkä siihen, että rakennuksessa ei ollut tuulettuvaa alapohjaa toisin kuin raportissa oli ilmoitettu. Ratkaisun mukaan ostajan tulee täyttää erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus tilanteen niin vaatiessa ja ratkaisun voidaan siten katsoa tuoneen tasapainoa myyjän ja ostajan velvollisuuksien arviointiin.

Riskirakenteilla tarkoitetaan sellaisia rakenteen osia, jotka vaurioituvat herkästi rakennustapansa vuoksi. Tyypillisiä riskirakenteita ovat esimerkiksi valesokkelit. Ostajan, joka ei ole perehtynyt rakentamiseen ei lähtökohtaisesti voida edellyttää ymmärtävän, mitä riskirakenteella tarkoitetaan. Hänen ei myöskään voida edellyttää ymmärtävän, millaisia tyypillisiä seurauksia erilaisilla riskirakenteiksi määriteltävillä rakenteilla voi olla. Tästä syystä näiden merkitys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta voi olla epäselvä. Erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta ei aiheuta ostajalle kuntotarkastusraportin maininta riskirakenteesta.

Kuntotarkastuksen yhteydessä kuntotarkastaja voi myös havaita vaurion, jonka vuoksi kuntotarkastaja voi antaa konkreettisen tutkimuskehotuksen tai tutkimussuosituksen ostajalle. Tällaisessa tutkimussuosituksessa ja tutkimuskehotuksessa, mikä on annettu kuntotarkastusraportissa, on kyse ostajan tietoon tulevasta epäilyttävästä seikasta, joka voi edellyttää tarkempia tutkimuksia ostajalta. Ostajalla on aina oikeus ottaa riski ja jättää selvittämättä vaurioepäilyjen ja vaurioiden syyt ja laajuus, kun arvioidaan kuntotarkastuksessa ilmenevien erilaisten vaurioepäilyjen ja vaurioiden merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Riskinotto on kannattanut, mikäli selviää, ettei vaurioita ole tai ne ovat pieniä. Oma kysymyksensä on, että miten kiinteistöissä yleisesti esiintyvistä virhekohdista koskeva laaja yleinen keskustelu vaikuttaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Koska kosteusvaurioista on ollut keskusteltua mediassa, on ostajilla nykyään syytä kiinnittää erityistä huomiota mahdollisiin kosteusvaurioihin.

Tutkimus homekoiratutkimuksista on kuitenkin varsin suppea, koska tutkimukseen valikoitui vain kolme hovioikeuden tapaus, joiden perusteluissa oli kerrottu homekoiratutkimuksen tuloksista. Tämä laskee tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen perusteella ei voida vetää suoraa johtopäätöstä

homekoiratutkimuksen luotettavuudesta etenkin tapausten vähäisen määrän vuoksi. Tutkimuksen perusteella homekoiran tekemää merkkausta on kuitenkin syytä tutkia tarkemmin rakennetta rikkovin menetelmin, jotta mahdollisesta vauriosta voidaan saada varmuus. Homekoiratutkimus toimiikin sen vuoksi hyvänä keinona selvittää mahdollisen vaurion olemassaoloa ja sijaintia rakennuksessa. Tutkimus tukee sitä seikkaa, että homekoiratutkimusta voidaan käyttää välineenä home-, laho- tai kosteusvaurion paikantamisessa rakennuksessa. Homekoiratutkimusten luotettavuutta voisi kuitenkin tutkia vielä lisää, jonka vuoksi tässä voisi olla lisätutkimuksen tarvetta.

Oman elämäkokemukseni perusteella arvioisin, että kiinteistön kaupassa ei ymmärretä tai edes tiedetä riittävällä tasolla ostajan erityisestä ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Tässä voisi olla sen vuoksi lisätutkimuksen tarvetta. Oma kokemukseni kiinteistön kaupasta tukee sitä seikkaa, että kuntotarkastuksen vaikutus osapuolten velvollisuuksiin ja mahdolliseen virhevastuuseen tulisi selvittää molemmille osapuolille selkeämmin. Sääntelyn lisääminen asuntokaupan kuntotarkastamiseen voisi parantaa kuntotarkastusraporttien laatua. Tässä voisi olla myös lisätutkimuksen tarvetta, kun pohditaan, onko kuntotarkastukset laadultaan kuinka tasavertaisia. Mielenkiintoista olisi tutkia kuinka suureen osaan kuntotarkastusraportteihin tulee maininta tutkimussuosituksesta tai tutkimuskehotuksesta ja kuinka isossa osassa kiinteistön kauppia nämä tutkimukset todella tehdään. Homekoiratutkimusten luotettavuutta voisi tutkia myös lisää, jonka vuoksi tässä voisi olla lisätutkimuksen tarvetta. Tilanne, jossa kaupan kohteeseen suoritetaan homekoiratutkimus ennen kaupan tekoa, on harvinainen, jonka vuoksi sitäkin olisi hyvä tutkia lisää.