

SISÄILMAONGELMAT UUDEN ASUNNON LAATUVIRHEENÄ JA
VAHINGONKORVAUS TERVEYSHAITOISTA

Lapin yliopisto
Maisteritutkielma
Juhani Rintala
Varallisuus oikeus
Kevät 2020

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Sisäilmaongelmat uuden asunnon laatuvirheenä ja vahingonkorvaus terveyshaitoista

Tekijä: Juhani Rintala

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Varallisuus oikeus

Työn laji: Maisteritutkielma

Sivumäärä: X + 80

Vuosi: 2020

Tiivistelmä:

Asuntojen sisäilmaongelmat ovat merkittävä ympäristöterveysongelma, joka koskee niin vanhoja rakennuksia kuin uudisrakentamiskohteita. Ne ovat usein myös asunto- ja kiinteistökauppariitojen kohteena. Sisäilmaongelmien selvittäminen on yleensä hankalaa sisäilman monien fysikaalisten, kemiallisten ja biologisten tekijöiden vuoksi. Niihin liittyy myös laajaa monitieteellistä arviointia syy-yhteyksien selvittämiseksi.

Tutkielman tavoitteena on selvittää asuntokauppalain 4 luvun uuden asunnon kaupan laatuvirhesäännösten soveltuvuutta asuntojen sisäilmaongelmiin ja vahingonkorvaussäännöksen soveltuvuutta sisäilmaongelmista aiheutuneiden terveyshaittojen korvaamiseen. Tutkielmassa selvitetään terveyshaitan osoittamiseen liittyvää riittävää näyttöä ja haittojen korvattavuutta henkilövahinkona. Tutkielmassa myös verrataan erityisesti vahingonkorvausvastuun syntymisen edellytyksiä asuntokauppalain 6 luvun käytettyihin asuntoihin ja maakaaren 2 luvun asuinkiinteistöihin.

Asuntokauppalain 4 luvun säännökset suojaavat heikompa osapuolta eli kuluttajan asemassa olevaa ostajaa. Virhesäännöksistä erityisesti terveyshaittaa koskeva säännös soveltuu sisäilmaongelmiin hyvin silloin, kun haittaa voidaan arvioida objektiivisesti eli siitä voidaan arvioida aiheutuvan haittaa yleensä. Uuden asunnon vahingonkorvaussäännös soveltuu sisäilmaongelmista aiheutuneiden vahinkojen korvaamiseen paremmin kuin käytettyjä asuntoja ja asuinkiinteistöjä koskevat säännökset myös henkilövahinkojen osalta.

Terveyshaitan arvioiminen henkilövahinkona on kuitenkin ongelmallista. Terveysturvallisuuslainsäädännön mukaista terveyshaittaa voidaan pitää asuntokauppalain 4 luvun laatuvirheenä, mutta käsite on laajempi kuin henkilövahinko. Sisäilmaongelmien korvattavuuteen liittyvä syy-yhteyksiarviointi on myös ongelmallinen. Terveyshaitat ovat kuitenkin korvattavissa myös henkilövahinkoina yksittäistapauksissa näyttöön ja todisteluun liittyvän kokonaisarvion perusteella.

Avainsanat: asuntokauppa, henkilövahinko, laatuvirhe, sisäilmaongelmat, terveyshaitta, vahingonkorvaus

SISÄLLYS

LÄHTEET.....	IV
LYHENTEET.....	X
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Tutkielman lähtökohdat ja tavoitteet.....	1
1.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto.....	3
1.3 Tutkielman rakenne ja rajaukset.....	4
2 ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPPA SEKÄ ASUNTOJEN SISÄILMAONGELMAT.....	7
2.1 Asunto- ja kiinteistökauppa.....	7
2.1.1 Lainsäädäntö ja kaupan kohde.....	7
2.1.2 Uuden asunnon kauppa.....	9
2.1.3 Virheperusteet.....	13
2.1.4 Laatuvirheiden seuraamukset.....	14
2.2 Asuntojen sisäilmaongelmat.....	16
2.2.1 Terveystensuojelulainsäädäntö ja sisäilma.....	16
2.2.2 Sisäilman epäpuhtaudet.....	17
2.2.3 Terveyshaitta.....	17
2.2.3.1 Terveyshaitan määritelmä.....	17
2.2.3.2 Terveyshaitan arviointi ja selvittäminen.....	18
2.2.4 Fysikaaliset tekijät.....	19
2.2.5 Kemialliset tekijät.....	21
2.2.5.1 Haihtuvat orgaaniset yhdisteet.....	22
2.2.5.1.1 Päästölähteet ja toimenpiderajat.....	22
2.2.5.1.2 Tiukennetut toimenpiderajat.....	23
2.2.5.2 Formaldehydi.....	25
2.2.5.3 Hiilimonoksidi.....	25
2.2.5.4 Hiukkasmaiset epäpuhtaudet.....	26
2.2.6 Biologiset tekijät.....	27
2.2.6.1 Kosteus- ja mikrobivauriot.....	27
2.2.6.2 Kosteusvaurioindikaattorit.....	28
3 LAATUVIRHEET UUDEN ASUNNON KAUPASSA.....	30
3.1 Yleinen virhesäännös.....	30
3.1.1 Sopimuksenvastaisuus.....	30
3.1.2 Säännösten ja määräysten vastaisuus.....	32
3.1.3 Terveyshaitta.....	32
3.1.4 Hyvä rakentamistapa sekä ammattitaitoinen ja huolellinen rakentaminen.....	34
3.1.5 Rakennusmateriaalien hyvä laatu.....	35
3.1.6 Ostajan perustellut odotukset.....	36
3.2 Tiedonantovirhe.....	38
3.2.1 Virheelliset tiedot.....	39
3.2.2 Asuntomarkkinointiasetuksessa edellytetyt tiedot.....	40

3.2.3 Muut erityiset tiedot.....	41
3.2.4 Asunnon materiaaleja ja laitteita koskevat tarpeelliset erityistiedot.....	42
3.2.5 Ympäristöä koskevat tiedot.....	43
3.3 Ennakkotarkastusvelvollisuus.....	44
4 VAHINGONKORVAUS UUDEN ASUNNON LAATUVIRHEISTÄ.....	48
4.1 Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu.....	48
4.2 Vastuuperusteet ja todistustaakan jako.....	48
4.2.1 Käytetyn asunnon ja kiinteistön kauppa.....	49
4.2.2 Uuden asunnon kauppa.....	50
4.3 Korvattavat vahingot.....	52
4.3.1 Välittömät ja välilliset vahingot.....	52
4.3.2 Vahinkolajit.....	54
4.4 Syy-yhteys korvausvastuun edellytyksenä.....	55
4.5 Vahingonkorvauksen määrä.....	56
5 VAHINGONKORVAUS SISÄILMAONGELMISTA AIHEUTUNEISTA TERVEYSHAITOISTA UUDEN ASUNNON KAUPASSA.....	59
5.1 Henkilövahinko sisäilmaongelmista.....	59
5.1.1 Henkilövahinko käsitteenä.....	59
5.1.2 Aineelliset ja aineettomat henkilövahingot.....	60
5.1.3 Terveyshaitta henkilövahinkona.....	61
5.2 Syy-yhteysarviointi ja siihen liittyvä problematiikka sisäilmaongelmissa.....	63
5.3 Näytön merkitys ja arviointi sisäilmaongelmia koskevissa ratkaisuisissa.....	70
6 JOHTOPÄÄTÖKSET.....	75

LÄHTEET

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja. Porvoo 1989.

Choi, Hyunok; Harrison, Roy; Komulainen, Hannu; Delgado Saborit, Juana M.: Polycyclic aromatic hydrocarbons. Chapter 6., s. 289–325. World Health Organization: WHO guidelines for indoor air quality: selected pollutants. Copenhagen 2010.

Ennari, Jaana: Hajuste- ja kemikaaliyliherkkyys. Helsinki 2015.

Heikkinen, Pirkko: Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Tutkimus myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ja vastuun rajoittamisen yksilöintivaatimuksesta. Helsinki 2018.

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti: Tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Helsinki 1998.

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

Hemmo, Mika: Vahingonkorvausoikeus. Helsinki 2005.

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

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

Husa, Jaakko; Mutanen, Anu; Pohjolainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. 2., uudistettu painos. Helsinki 2008.

Hyvärinen Anne, Salmela Anniina, Tähtinen Katja, Hartikainen Tarja, Pekkanen Juha, Lampi Jussi, Jalkanen Kaisa, Niemi Jussi, Lappalainen Sanna, Lahtinen Marjaana, Sainio Markku, Manninen Titta, Wallenius Kaisa, Salmi Kari, Reijula Kari; Lindqvist Hanne: Suomen julkisen ja yksityisen rakennuskannan sisäilman laatu, nykytilanne ja kehitys (SisäNyt-selvitys). Teoksessa: Sisäilmastoseminaari 2020, SIY raportti 38, toim. Mervi Ahola ja Anna Merikari, Espoo 2020, ss. 237–240.

Jauhiainen, Jyrki; Järvinen, Timo A.; Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. 4., uudistettu painos. Helsinki 2019.

Jokela, Antti: Pääkäsittely, todistelu ja tuomio. Oikeudenkäynti III. 2., uudistettu painos. Helsinki 2015.

Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Helsinki 2014a.

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

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. 4., uudistettu painos. Helsinki 2017.

Keskitalo, Petri: Uuden asunnon kauppa. 3., uudistettu painos. Helsinki 2018.

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

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

Koskinen-Tammi, Tiina; Laurila, Leena: Kreosootti oikeudessa – Asiantuntijatodistelun merkitys kiinteistökauppariidoissa. Teoksessa: Sisäilmastoseminaari 2018, SIY raportti 36, toim. Jorma Säteri ja Mervi Ahola, Espoo 2018, ss. 281–286.

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaareissa – Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki 2010.

Majamaa, Vesa; Markkula, Markku: Kiinteistönmuodostamislaki. 2., uudistettu painos. Helsinki 2016.

Mendell, Mark J.; Mirer, Anna G.; Cheung, Kerry; Douwes, Jeroen; Sigsgaard, Torben; Bønløkke, Jakob; Meyer, Harald W.; Hirvonen, Maija-Riitta; Roponen, Marjut: Health effects associated with dampness and mould. Chapter 4., s. 63–92. World Health Organization: WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould. Copenhagen 2009.

Mielityinen, Sampo: Vahingonkorvausoikeuden periaatteet. Helsinki 2006.

Nevala, Tapio: Asuntokauppalaki. 3., uudistettu painos. Helsinki 2016.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistökauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Helsinki 2016.

Norio-Timonen, Jaana: Työtaturma- ja ammattitautiasiat KKO:n oikeuskäytännössä 1998–2010. Helsinki 2011.

Palo, Marianne; Linnainmaa, Leena; Alppi-Takkinen, Kirsi: Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Helsinki 2006.

Pirinen, Juhani: Pientalojen mikrobivauriot: lähtökohtana asukkaiden kokemat terveyshaitat. Helsinki 2006.

Putus, Tuula: Home ja terveys – Kosteusvauriohomeiden, hiivojen ja sädesienten esiintyminen sekä terveyshaitat. 3., uudistettu painos. Pori 2017.

Saarikoski, Michael: Uhrin erityinen vahinkoherkkyys henkilövahingoissa. Helsinki 2009.

Saloheimo, Jorma: Työturvallisuus – Perusteet, vastuu ja oikeusturva. Helsinki 2016.

Seuri, Markku; Palomäki, Eero: Haasteellinen sisäilma – Riskianalyysi sisäilmaongelmissa. Helsinki 2000.

Seuri, Markku; Reiman, Marjut: Rakennusten kosteusvauriot, home ja terveys. Helsinki 1996.

Sisula-Tulokas, Lena: Sveda, värk och annat lidande. Helsingfors 1995.

Ståhlberg, Pauli; Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. 6., uudistettu painos. Helsinki 2013.

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

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

Virtanen, Pertti: Vahingonkorvaus – laki ja käytännöt. Helsinki 2011.

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

Lainsäädäntö

Ammattitautilaki (1343/1988)

Asuntokauppalaki (843/1994)

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus aineiden ja seosten luokituksesta, merkinnöistä ja pakkaamisesta (1272/2008), CLP-asetus

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus kemikaalien rekisteröinnistä, arvioinnista, lupamenettelyistä ja rajoituksista (1907/2006), REACH-asetus

Kauppalaki (355/1987)

Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)

Kiinteistörekisterilaki (392/1985)

Kuluttajansuojalaki (38/1978)

Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)

Laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007)

Laki Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirastosta (669/2008)

Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (228/1929)

Maakaari (540/1995)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Oikeudenkäymiskaari (4/1734)

Säteilylaki (859/2018)

Terveydensuojelulaki (763/1994)

Tuotevastuulaki (694/1990)

Työtapaturma- ja ammattitautilaki (459/2015)

Työturvallisuuslaki (738/2002)

Vahingonkorvauslaki (412/1974)

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001)

Virallislähteet

HE 93/1986 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle kauppalaiksi. Helsinki 1986.
HE 14/1994 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi. Helsinki 1994.
HE 42/1994 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle terveydensuojelulaiksi ja laiksi ympäristölupamenettelylain 2 §:n muuttamisesta. Helsinki 1994.
HE 120/1994 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 1994.
HE 58/1997 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta. Helsinki 1997.
HE 167/2003 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vahingonkorvauslain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 2003.
HE 21/2005 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. Helsinki 2005.
HE 277/2014 vp	Hallituksen esitys eduskunnalle työtapaturma- ja ammattitautilaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 2014.
HE 127/2018 vp	Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki 2018.

Muut lähteet

Asumisterveysasetuksen soveltamisohje (08/2016). Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto (Valvira). Dnro 2731/06.10.01/2016. Helsinki 2016. Päivitetty 19.2.2020.

Asumisterveysohje (2003:1). Sosiaali- ja terveysministeriö. Helsinki 2003.

Asumisterveysopas. Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysohjeen (2003:1) soveltamisopas. 3., uudistettu painos. Helsinki 2009.

Nevalainen, Aino; Kusnetsov, Jaana; Vuori, Erkki O.; Metiäinen, Pertti: Sisäilma. Ympäristöterveyden erityistilanteet: Opas ympäristöterveydenhuollon työntekijöille ja yhteistyötahoille. Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2014:21, s. 130–135. Helsinki 2014.

Pirinen, Juhani: Kosteus- ja hometalkoot. Toimenpideohjelma 2010–2014. Yhteenveto toimenpideohjelmasta 2009–2016. Liite 7. Ympäristöministeriö. Helsinki 2010.

Priha, Eero; Taxell, Piia; Ahonen, Ilpo; Elovaara, Eivor; Mäkelä, Mauri; Vainiotalo, Sinikka; Zitting, Antti; Santonen, Tiina: PAH-yhdisteiden tavoitetasoperustelumuistio. Työterveyslaitos. Helsinki 2010. Päivitetty 2016.

Reijula, Kari; Ahonen, Guy; Alenius, Harri; Holopainen, Rauno; Lappalainen, Sanna; Palomäki, Eero; Reiman, Marjut: Rakennusten kosteus- ja homeongelmat. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012. Helsinki 2012.

Työterveyslaitos: Onnettomuuden vaaraa aiheuttavat aineet. OVA-ohje: formaldehydi, hiilimonoksidi, kreosootti, styreeni. Helsinki 2017. Päivitetty 4/2020. Saatavissa: <https://www.ttl.fi/ova/> (käyty 4.5.2020).

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 1983 II 33

KKO 1984 II 225

KKO 1998:22

KKO 1998:79

KKO 1998:80

KKO 2000:18

KKO 2000:117

KKO 2000:118

KKO 2006:23

KKO 2008:20

KKO 2012:21

KKO 2013:51

KKO 2015:101

KKO 2016:22

KKO 2019:41

KKO 2019:43

Hovioikeudet

Helsingin HO 14.10.2005, S 03/181

Helsingin HO 17.6.2015, S 14/111

Helsingin HO 25.9.2017 nro 1133

Rovaniemen HO 8.6.2001, S 00/101

Rovaniemen HO nro 137 16.2.2007 S 06/298

Turun HO 25.9.2017 nro 840

Turun HO 11.11.2016, nro 1122, dnro S 15/2100

Kuluttajariitalautakunta / Kuluttajavalituslautakunta

KVL 98/81/776

KVL 98/81/2351

KVL 99/81/234

KVL 99/81/1650

KVL 01/82/1482

KVL 02/81/3505

KVL 03/81/1042–1045

KVL 03/81/2641

KVL 03/81/3575

KVL 04/81/3900

KVL 05/81/233

KVL 1912/81/2005

KVL 409/81/2006

KVL 953/81/2006

KRIL 713/81/2006

KRIL 2755/81/2006

KRIL 3009/81/2006

KRIL 324/81/2007

KRIL 1534/81/2007

KRIL 3429/81/2007

KRIL 2887/81/2010

LYHENTEET

AsKL	Asuntokauppalaki (843/1994)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
MK	Maakaari (540/1995)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
TervSL	Terveysturvallisuuslaki (763/1994)
TyTAL	Työtaturma- ja ammattitautilaki (459/2015)
VahL	Vahingonkorvauslaki (412/1974)

1 JOHDANTO

1.1 Tutkielman lähtökohdat ja tavoitteet

Asunnon ostamiseen liittyy usein suuria tunteita ja odotuksia. Lisäksi kyse on taloudellisesti merkittävästä päätöksestä, jonka taloudellinen arvo yleensä vain kasvaa, kun kyseessä on juuri valmistunut tai valmistumassa oleva asunto. Jos odotukset ja todellisuus eivät kaupan jälkeen kohtaa, saattaa riidan syntyminen olla jo lähellä. Asunto- ja kiinteistökauppariidat ovat yleisiä ja usein hyvin hankalia. Ne saattavat kestää ja maksaa osapuolille kohtuuttomasti.

Suuria tunteita herättävät myös sisäilmaongelmat. Tämä on ymmärrettävää, koska kyse on myös ihmisten terveydestä. Sisäilma on ilmaa, jota ihmiset suurimman osan ajastaan hengittävät. Sisäilmaongelmien selvittämiseen liittyy myös paljon haasteita, jotka tekevät mahdollisista riidoista vielä entistä hankalampia. Eri tahojen kuten rakennusalan ja terveydenhuollon yhteistyö ongelmien selvittämisessä on usein tärkeää.

Rakennusten kosteusvauriot ja niistä johtuvat terveyshaitat nousivat jo 1990-luvulla suureksi puheenaiheeksi.¹ Samalla ihmisten asumistason vaatimukset ovat kohonneet. Rakentamiselta ja rakennusten huollolta odotetaan enemmän kuin aikaisemmin. Jopa kesämökkien asumistason vaatimukset ovat nousseet. Ihmiset myös oleskelevat sisätiloissa enemmän kuin aikaisemmin.² Sisäilmassa³ voi olla useita fysikaalisia, kemiallisia ja biologisia tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntojen terveellisyyteen.⁴ Niistä osa saattaa aiheuttaa ohimeneviä oireita, mutta osa voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa pysyviä sairauksia.⁵

Sisäilmaongelmat ovat globaali ilmiö, mutta niiden luonne vaihtelee ilmaston ja eri maiden kehityspiirteiden mukaan.⁶ Vaikka Suomessa on keskimäärin monella tapaa mitattuna puhdas sisäilma, merkittävä osa suomalaisista on kokenut saaneensa oireita sisäilmasta joskus

1 Seuri – Reiman 1996, s. 3.

2 Seuri – Palomäki 2000, s. 15.

3 Sisäilman yhteydessä puhutaan myös laajemmin sisäilmastosta, jonka voidaan katsoa muodostuvan hengitettävän sisäilman ja erilaisten fysikaalisten tekijöiden kokonaisuudesta. Ks. Reijula et al. 2012, s. 34; Seuri – Palomäki 2000, s. 16. Tutkielmassa käytetään käsitettä sisäilma erottamatta käsitteitä toisistaan. Sisäilmaongelma käsitteenä sisältää kaikki sisäilmaan liittyvät ongelmat eli fysikaaliset, kemialliset ja biologiset tekijät. Ks. Pirinen 2006, s. 19.

4 Asumisterveysopas 2009, s. 24.

5 Hyvärinen et al. 2020, s. 237.

6 Seuri – Palomäki 2000, s. 17.

elämänsä aikana.⁷ Sisäilman huono laatu on merkittävä ympäristöterveysongelma, ja sen laadun turvaaminen on osa terveydensuojelua.⁸

Sisäilmaongelmat koskevat vanhojen rakennusten lisäksi myös uudisrakentamista. Esimerkiksi rakennusvirheet ja puutteellinen kosteudenhallinta rakennustyön aikana voivat johtaa kosteusvaurioihin. Materiaalien hajoamisprosessit ja mikrobivaurioiden⁹ muodostuminen voivat käynnistyä jo rakennustyön aikana. Niistä aiheutuvat ongelmat ilmenevät usein vasta asunnon myynnin jälkeen.¹⁰

Tutkielman tavoite on tutkia, kuinka asuntokauppalain (843/1994, AsKL) 4 luvun 14 ja 15 §:n laatuvirhesäännökset soveltuvat terveydensuojelulainsäädännössä tunnistettuihin asuntojen sisäilmaongelmiin uusien asuntojen kaupassa, ja kuinka AsKL 4:26:n vahingonkorvaussäännös soveltuu sisäilmaongelmista aiheutuneiden terveyshaittojen korvaamiseen. Tutkielmassa selvitetään terveyshaitan osoittamiseen liittyvää riittävää näyttöä ja korvausvastuun syntymisen edellytyksiä sekä haittojen korvattavuutta henkilövahinkoina. Tavoitteena on samalla tutkia sisäilmaongelmiin liittyvää syy-yhteysarviointia ja terveyshaitan oikeudellista luonnehdintaa virhevastuun ja korvausvastuun selvittämiseksi.

Sisäilmaongelmia on vaikea selvittää, joten niiden arvioiminen virheenä on usein hankalaa. Oikeuskäytännössä ei ole muodostunut yhtenäistä linjaa etenkin sisäilmaongelmista aiheutuneiden vahinkojen korvaamisessa. Tämä johtuu muun muassa tieteellisen tiedon puutteesta ja ongelmien ilmenemisen kestosta, joka tapauskohtaisesti voi olla useita vuosia.¹¹ Tutkielmassa käytetyn aineiston perusteella terveyshaittoja ei ole korvattu henkilövahinkoina asunto- tai kiinteistökaupassa. Tämä johtuu erityisesti näyttöön liittyvistä seikoista kuten todisteluongelmista. Tutkielmassa selvitetään näytön merkitystä virheperustetta ja vahingonkorvausvastuuta arvioitaessa.

7 Hyvärinen *et al.* 2020, s. 237–238.

8 Pirinen 2010, s. 3; Nevalainen *et al.* 2014, s. 130.

9 Samassa yhteydessä puhutaan usein myös homevaurioista. Tutkielmassa käytetään laajempaa käsitettä mikrobivaurio, ellei konteksti edellytä spesifisempää määritelmää. Mikrobivaurio tarkoittaa bakteereiden, home- ja hiivasienten tai lahottajien haitallista esiintymistä rakennuksessa. Ks. Reijula *et al.* 2012, s. 33.

10 Pirinen 2010, s. 15–16.

11 Ks. Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 376.

1.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto

Tutkielma on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen kuten suurin osa oikeustieteellisestä tutkimuksesta. Lainoppi rakentuu voimassa olevien oikeuslähteiden varaan, ja selvittää voimassa olevan oikeuden sisältöä tietyssä oikeusongelmassa.¹² Lainopin tehtäväksi on perinteisesti määritelty oikeusnormien sisällön tulkinta ja niiden systematisointi eli voimassa olevan oikeuden jäsentäminen.¹³ Tutkielmassa tulkitsen ja systematisoin AsKL 4 luvun uuden asunnon laaturihesäännöksiä koskien asuntojen sisäilmaongelmia sekä vahingonkorvaussäännöstä sisäilmaongelmista aiheutuneiden, erityisesti aineettomien vahinkojen korvaamisessa.

Tarkasteltaessa oikeustieteen asemaa suhteessa muihin tieteisiin voidaan useilla eri oikeudenaloilla havaita läheisiä suhteita niihin. Oikeustieteellinen tutkimus on aina sitoutunut jollakin tavalla oikeusjärjestykseen, mutta se saattaa sisältää myös muita tieteenaloja koskettelevia elementtejä.¹⁴ Tutkielman lähteinä on käytetty oikeuskirjallisuutta, mutta hyödynnetty myös muuta tieteellistä kuten rakennusteknistä ja lääketieteellistä tutkimusta tutkielman tavoitteiden saavuttamiseksi ja aiheeseen liittyvien monitieteellisten elementtien vuoksi. Myös tuomioistuimet käyttävät rakennusteknisiä ja lääketieteellisiä asiantuntijalausuntoja arvioidessaan ja selvittäessään esimerkiksi kemiallisten ja biologisten tekijöiden luonnontieteellistä kulkeutumista asunnon rakenteista sisäilmaan sekä lääketieteellistä syy-yhteyttä sisäilman epäpuhtauksien ja sairauksien välillä, arvioidessaan kokonaisuutta oikeudellisesti ja perustellessaan oikeudellista ratkaisuaan.

Tutkielmassa on käytetty lainvalmisteluasiakirjoja kuten hallituksen esityksiä (HE) haettaessa tulkintaa lainsäätäjän tarkoitukselle, ja korkeimman oikeuden (KKO) ratkaisuja tulkinnan perustelemiseksi ja vallitsevan oikeuskäytännön selvittämiseksi. Myös hovioikeuksien (HO) ja kuluttajariitalautakunnan¹⁵ (KRIL) ratkaisuja on hyödynnetty tutkielmassa.

12 Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008, s. 20.

13 Aarnio 1989, s. 48.

14 Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008, s. 19, 24.

15 Entinen kuluttajariitalautakunta (KVL). Ks. laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007).

1.3 Tutkielman rakenne ja rajaukset

Asunto- ja kiinteistökaupassa voi olla kyse kuluttajakaupasta, liikekaupasta tai yksityishenkilöiden välisestä kaupasta. Erottelu perustuu kaupan osapuolirooleihin. Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä kauppaa voidaan kutsua kuluttajakaupaksi. Liikekaupasta on kyse silloin, kun sekä ostaja että myyjä osallistuvat kauppaan osana elinkeinotoimintaansa, kun puolestaan yksityishenkilöiden välisessä kaupassa kumpikaan osapuolista ei osallistu kauppaan elinkeinonharjoittajana.¹⁶ Tutkielman dispositio on rajattu koskemaan kuluttajakauppaa uuden asunnon kaupassa. Käsiteltäessä käytetyn asunnon tai kiinteistön kauppaa kohteena tutkielmassa on lähtökohtaisesti yksityishenkilöiden välinen kauppa.

Rajaus perustuu siihen, että käytetyn asunnon ja kiinteistön kauppa ovat tyypillisesti yksityishenkilöiden välistä kauppaa, kun puolestaan uuden asunnon kaupassa on tyypillisesti kyse kuluttajakaupasta.¹⁷ Lisäksi käytetyn asunnon ja kiinteistön virhesääntelystä on kirjoitettu oikeuskirjallisuudessa paljon. Myös sisäilmaongelmat, joista erityisesti kosteus- ja mikrobivauriot, ovat olleet tutkimuksen kohteena, mutta jääneet uusien asuntojen näkökulmasta vähäiseksi. Tutkielmassa on hyödynnetty tätä olemassa olevaa tutkimusta muun muassa vertaamalla kaupan kohteita toisiinsa erityisesti vahingonkorvauksen edellytysten osalta, ja tämä on tehnyt tarpeelliseksi myös käytetyn asunnon ja kiinteistön käsittelyn. Tutkielmassa on myös käytetty hyväksi soveltuvien ja tarpeellisten osin niin käytettyjä asuntoja kuin kiinteistöjä koskevaa oikeuskäytäntöä.

Eri asuntokauppatyypit ja kiinteistökauppa on tärkeää erottaa toisistaan jo sen vuoksi, että ne poikkeavat monella eri tavalla toisistaan. Asunto- ja kiinteistökaupasta säännellään eri laeissa, ja niitä koskevat myös eri säännöt. Lisäksi käytetyn ja uuden asunnon kaupalla on olennaisia eroja. Uutta asuntoa koskeva virhe- ja seuraamussääntely myös poikkeaa käytetyn asunnon ja kiinteistön virhesääntelystä, joissa puolestaan on paljon yhtäläisyyttä. Tavallisesti oikeuskirjallisuudessa uuden ja käytetyn asunnon kauppaa sekä kiinteistökauppaa käsitellään erikseen.¹⁸

16 Hoffrén 2013, s. 5–6.

17 Ks. HE 14/1994 vp, s. 35; HE 120/1994 vp, s. 5; *Åmmälä* 2002, s. 30; *Niemi* 2016, s. 293; *Nevala* 2016, s. 270.

18 Ks. *Hoffrén* 2013, s. 5; *Kasso* 2014b, s. 183–184.

Tutkielma on rajattu koskemaan asumista Suomessa, koska asunto- ja kiinteistökaupassa sekä niiden virhesääntelyssä on kyse kansallisesta oikeudenalasta.¹⁹ Aihe on rajattu koskemaan asumiseen tarkoitettujen asuntojen sisäilmaa, joten esimerkiksi koulujen ja työpaikkojen sisäilmaongelmia ei käsitellä tässä tutkielmassa erikseen niihin liittyvien eroavaisuuksien vuoksi.

Tutkielma kohdistuu laatuvirheisiin, joista on kyse sisäilmaongelmien kohdalla, eikä muihin virheperusteisiin ole tarkoituksenmukaista syventyä. Asunto- ja kiinteistökaupan laatuvirheistä on kirjoitettu oikeuskirjallisuudessa paljon, mutta virheen seuraamuksista vahingonkorvaus on ollut oikeuskirjallisuudessa vähäisessä asemassa verrattuna hinnanalennukseen ja kaupan purkuun koskien sisäilmaongelmia. Tämä johtuu osaltaan siitä, että käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupan virhesääntelyyn ja virheiden seuraamuksiin sisältyy rajoituksia, joita kuitenkin uuden asunnon kaupassa ei ole. Tutkielmassa ei selvitetä tarkemmin muiden mahdollisten vastuutahojen kuten kiinteistönvälittäjän tai asunto-osakeyhtiön edustajan vastuuta, vaan tutkielma kohdistuu kaupan varsinaisiin sopimusosapuoliin eli ostajaan ja myyjään. Myös AsKL 4:19:n reklamaatio eli ostajan virheilmoitus ja 4:18:n myyjän järjestämä vuositarkastus, jossa ostajalla on mahdollisuus ilmoittaa havaitsemiaan virheitä yhdellä kertaa, on rajattu tutkielman ulkopuolelle.

Tutkielma rakentuu kuudesta luvusta. Johdannossa käsitellään tutkielman tavoitteita, tutkimusmenetelmää ja tutkimusaineistoa sekä tutkielman rakennetta ja rajoituksia. Toisessa luvussa on johdatus asunto- ja kiinteistökaupaoikeuteen sekä niitä koskevaan virhe- ja seuraamussääntelyyn. Tarkoituksena on erottaa kaupan eri tyypit toisistaan, jotta niitä voidaan paremmin vertailla. Lisäksi luvussa tarkastellaan terveydensuojelulainsäädäntöä, terveyshaittaa ja asuntojen sisäilmaongelmia sekä sitä, mistä on kyse fyysisissä, kemiallisissa ja biologisissa tekijöissä. Tarkoituksena on kuvata sisäilmaongelmien laajuutta ja monimutkaisuutta.

Tutkielman kolmannessa luvussa kuvataan uuden asunnon laatuvirheitä ja tutkitaan säännösten soveltuvuutta sisäilmaongelmiin, jotta niitä voidaan arvioida virheinä. Neljännessä luvussa kuvataan vahingonkorvausseuraamusta laatuvirheestä, ja tutkitaan uutta asuntoa koskevan vahingonkorvaussäännöksen soveltuvuutta sisäilmaongelmista aiheuttaneiden vahinkojen korvaamiseen. Lisäksi uuden asunnon kaupan vahingonkorvausvastuun

19 Ks. *Heikkinen* 2018.

edellytyksiä verrataan käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupan edellytyksiin, jotta niiden väliset oleelliset erot voidaan havaita.

Viidennessä luvussa tutkitaan vahingonkorvaussäännöksen soveltuvuutta sisäilmaongelmista aiheutuneiden terveyshaittojen korvaamiseen erityisesti aineettomien vahinkojen osalta, sekä tutkitaan terveyshaittojen mahdollisuutta tulla korvatuksi henkilövahinkoina. Lisäksi luvussa tutkitaan näytön merkitystä ja arviointia sisäilmaongelmia koskevilla ratkaisuilla, koska se on osoittautunut merkittäväksi tekijäksi erityisesti sisäilmaongelmiin liittyen. Tutkielma on aineellisoikeudellinen, mutta näytön ja siihen liittyvän todistelun osalta on myös lyhyesti ja tarpeellisessa määrin otettu kantaa prosessioikeudellisiin kysymyksiin niiden välittömän vaikutuksen vuoksi käsiteltäviin ratkaisuihin. Viimeisessä eli kuudennessa luvussa käsitellään tutkielman johtopäätöksiä.

2 ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPPA SEKÄ ASUNTOJEN SISÄILMAONGELMAT

2.1 Asunto- ja kiinteistökauppa

2.1.1 Lainsäädäntö ja kaupan kohde

Asuntokaupasta, sen virheperusteista ja virheiden seuraamuksista, kuten vahingonkorvauksesta, säännellään AsKL:ssa. Kiinteistökaupasta, sen virheperusteista ja seuraamuksista puolestaan säännellään maakaassa (540/1995, MK). Kun kyse on kuluttajakaupasta, sovellettavaksi voivat tulla myös kuluttajansuojaa koskevat säädökset kuten kuluttajansuojalaki (38/1978, KSL).

MK:ssa kuluttajan määritelmä on suppeampi kuin AsKL:ssa. AsKL 1:3:n 5 kohdan mukaan kaikki luonnolliset henkilöt, jotka hankkivat asuinhuoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten, ovat kuluttajia. MK:ssa kuluttajaa koskevat säännöt ovat 2:10:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan ostaja on kuluttaja, jos hän on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä.

AsKL:n kuluttajan määritelmä kattaa muitakin kuin asunnon omaan tai perheenjäsenen käyttöön ostavia ostajia. Esimerkiksi yhden sijoitusasunnon omistamista ei pidetä elinkeinotoimintana, joten yksittäisen sijoitusasunnon ostajaa suojataan kuluttajan asemalla.²⁰ AsKL:n määritelmä kuluttajasta vastaa KSL 1:4:n määritelmää.²¹

AsKL 1:3:n 6 kohdan mukaan elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittaviksi. AsKL:n elinkeinonharjoittajat ovat siten ammattimaisesti alalla tosiasiallisesti toimivia kuten rakennusliikkeet, rakennuttajayritykset ja -yhteisöt sekä kiinteistönvälittäjät.²²

Kuluttajaa koskevien säännösten tarkoituksena on heikomman osapuolen suojaaminen.

Lähtökohtaista osapuolten välistä epätasavertaisuutta on pyritty tasaamaan oikeudellisin

20 HE 14/1994 vp, s. 52; Hoffrén 2013, s. 25.

21 Ks. *Ämmälä* 2002, s. 7.

22 Ks. HE 21/2005 vp, s. 21; HE 14/1994 vp, s. 52. Tietyissä tapauksissa elinkeinonharjoittajan määrittäminen ei aina ole yksinkertaista. Ks. KKO 2012:21.

keinoin. Tällaisissa sopimussuhteissa toista osapuolta pidetään aina heikompana, vaikka yksittäisessä tapauksessa tilanne ei näin todellisuudessa olisikaan.²³

Oikeuskirjallisuudessa ostajan suojaamista suhteessa ammattimaisesti kiinteistöjä rakentavaan tai myyvään elinkeinonharjoittajaan on pidetty perusteltuna, koska ostaja on yleensä heikommassa asemassa kuin kyseiseen toimialaan erikoistunut elinkeinonharjoittaja. Ostajan suojaroolin puuttumista kiinteistökaupassa, jossa myyjänä on satunnaisesti kiinteistöjä myyvä elinkeinonharjoittaja, on kuitenkin kritisoitu. Elinkeinonharjoittajalla voidaan olettaa olevan paremmat tiedot kaupan käynnistä, sääntelystä ja riskeistä kuin yksityishenkilöllä, vaikka elinkeinonharjoittaja ei myy kiinteistöjä ammattimaisesti.²⁴ Vastaavasti ostajalta puuttuu suojarooli tilanteissa, joissa myyjänä on julkisyhteisö kuten valtio tai kunta.²⁵

Esineoikeudellisesti esineet jaetaan irtaimiin ja kiinteisiin esineisiin.²⁶ Asuntokaupan kohteena ovat pääosin asunto-osakkeet, jotka kuuluvat arvopapereina irtaimiin esineisiin. Asuntokaupassa on siten kysymys irtaimen omaisuuden kaupasta.²⁷

Asunto-osakkeella tarkoitetaan AsKL 1:3:n 1 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön²⁸ osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. Asunto-osakeyhtiöstä ja muusta osakeyhtiöstä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa sekä asunto-osuuskunnasta, käytetään AsKL 1:3:n 2 kohdan mukaan nimitystä asuntoyhteisö. Asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeista säännellään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009, AsOYL).

Kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja erilaiset muut rekisteriyksiköt.²⁹ Kiinteistökaupassa on siten kyse kiinteän omaisuuden kaupasta.³⁰ Kiinteistön käsitettä ei ole määritelty MK:ssa. Lain esitöiden mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä, joka voidaan

23 *Ämmälä* 2002, s. 227.

24 *Heikkinen* 2018, s. 51–52.

25 Ks. HE 120/1994 vp, s. 45.

26 *Tepora et al.* 2010, s. 11.

27 *Nevala* 2016, s. 15; *Kasso* 2014a, s. 198; *Tepora et al.* 2010, s. 71. Tutkielmassa ei käsitellä AsKL 1:1:n mukaisia muita asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia yhteisöosuuksia erikseen.

28 Myös kiinteistöosakeyhtiön osakkeet voivat siten olla asunto-osakkeita, kun ne oikeuttavat asunnon hallintaan. *Nevala* 2016, s. 15. Kiinteistöosakkeen kaupasta ks. myös *Kasso* 2014a, s. 323–334.

29 *Tepora et al.* 2010, s. 11.

30 *Niemi* 2016, s. 37.

kiinteistönä merkitä kiinteistörekisteriin.³¹ Myös kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2 §:ssä kiinteistö on määritelty vastaavalla tavalla. Kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 § sisältää kiinteistöt, jotka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin kiinteistöinä.

Kiinteistökaupan ja yksityistalouden kannalta tilat ja tontit ovat tärkeimpiä kiinteistöjä.³² Muita kiinteistöjä ovat esimerkiksi erilaiset maa- ja vesialueiden yksiköt.³³ MK 1:2:n kiinteistöä koskevat luovutussäännökset koskevat kokonaisia kiinteistöyksiköitä, mutta myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutuksia.³⁴ MK:n säännökset soveltuvat kiinteistökauppaan riippumatta siitä, onko kyseessä kiinteistö, jolle on rakennettu asumiseen tarkoitettu rakennus, vai onko kyseessä esimerkiksi kiinteistö kauppakeskuksella tai kokonaan rakentamattomana. Virhesäännöksiä sovellettaessa kiinteistön tyypillä on kuitenkin merkitystä, koska erilaisiin kiinteistöihin kohdistuu erilaisia odotuksia.³⁵ Tutkielman kannalta merkityksellisiä kiinteistöjä ovat lähinnä asumiseen tarkoitettut asuinkiinteistöt.

Asuntokaupassa kaupan kohteeseen kuuluvat myös asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka ovat asunnossa sitä ostajalle esiteltäessä, ellei toisin sovita. Tarpeistoon kuuluvat esimerkiksi jääkaappi ja sähköliesi edellyttäen, että ne ovat olleet asunnossa sitä esiteltäessä. AsKL 6:3:ssä on tätä koskeva säännös käytetyn asunnon osalta. Uuden asunnon kohdalla vastaavaa säännöstä ei ole. Sen osalta tarpeisto määritellään esitteissä ja rakennustapaselosteessa, eikä sitä esiteltäessä yleensä ole ylimääräisiä tarpeistoesineitä nähtävänä.³⁶ Kiinteistökaupassa kaupan kohteeseen kuuluvat kiinteistön ainesosat ja tarpeisto, jos niistä ei sovita erikseen.³⁷

2.1.2 Uuden asunnon kauppa

AsKL:ssa asuntokauppatyypit jaetaan uuden asunnon kauppaan, josta säännellään lain 4 luvussa, ja käytetyn asunnon kauppaan, josta säännellään 6 luvussa. Uuden asunnon kauppa

31 HE 120/1994 vp, s. 39.

32 Niemi 2016, s. 38; Majamaa – Markkula 2016, s. 225; Tepora et al. 2010, s. 69.

33 HE 120/1994 vp, s. 39. Kiinteistön määritelmästä oikeuskirjallisuudessa ks. myös Niemi 2016, s. 38–39; Majamaa – Markkula 2016, s. 225–227; Tepora et al. 2010, s. 69–71; Kasso 2014b, s. 4–5.

34 Tepora et al. 2010, s. 69.

35 Hoffrén 2013, s. 14.

36 Nevala 2016, s. 31–32.

37 Kasso 2014b, s. 5. Kiinteistöön kuuluvasta omaisuudesta ja siihen liittyvästä problematiikasta ks. myös Kasso 2014b, s. 5–10; Tepora et al. 2010, s. 35–37.

voi tapahtua ennakkomarkkinoinnin tai rakentamisvaiheen aikana taikka kyseessä voi olla valmiin uuden asunnon kauppa. AsKL 2 luku sisältää lisäsäännökset koskien rakentamisvaiheessa olevan asunnon kauppaa. Kiinteistökaupasta säännellään MK 2 ja 3 luvuissa, eikä MK:ssa jaeta AsKL:n tapaan kiinteistökauppaa uuteen ja käytettyyn kiinteistöön.

Ennakkomarkkinointivaihe on syytä erottaa varsinaisesta uuden asunnon kaupasta. Siitä on kyse AsKL 1:3:n 7 kohdan mukaan silloin, kun suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuinhuoneistoa tarjotaan kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu lain 2 luvun soveltamisalaan. AsKL 2:1:n mukaan 2 luku ei tule sovellettavaksi, kun kuluttaja voi vetäytyä kaupasta seuraamuksitta ja hänen yhteisöosuuden varaamiseksi maksettu rahamäärä ei ylitä neljää prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Ennakkomarkkinoinnin aikana kuluttajille annettu mahdollisuus tehdä varaus asunnosta ennen varsinaista rakentamispäätöstä antaa rakentajalle mahdollisuuden selvittää potentiaalisten ostajien kiinnostusta kohteesta ja sen hintatasosta. Lisäksi se mahdollistaa kohteen markkinoinnin kuluttajille rakennustöiden aikana, vaikka rakennusvalvontaviranomainen ei olisi vielä hyväksynyt kaikkia kohteeseen kokonaisuudessaan kuuluvien rakennusten käyttöönottoa.³⁸

AsKL 2 luku tulee sovellettavaksi, kun ostettavaksi tarjoaminen kuluttajille alkaa. Tällöin ennakkomarkkinointivaihe päättyy, eikä kuluttaja voi enää seuraamuksitta vetäytyä kaupasta. Kyse on AsKL 1:5:n mukaisesta rakentamisvaiheen aikaisesta uuden asunnon kaupasta, joka kohdistuu asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista edeltävään ajanjaksoon. AsKL 1:5.2:n mukaan rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu 2:23:ssä tarkoitettu hallitus.

Rakentamisvaiheen aikana tapahtuvaan kauppaan sovellettavien AsKL 2 luvun säännöksiä tarkoituksena on suojata kuluttajan asemassa olevaa ostajaa. Säännöksistä käytetään usein

38 *Keskitalo* 2018, s. 33. Ennakkomarkkinoinnista ks. myös *Nevala* 2016, s. 69–71; *Keskitalo* 2018, s. 33–36.

myös nimitystä RS-järjestelmä³⁹. Ostajan oikeuksia suojataan muun muassa turva-asiakirjoilla ja vakuusjärjestelmällä esimerkiksi rakennuttajan maksukyvyttömyys- ja virhevastuutilanteissa. Suojajärjestelmä on parantanut ostajan turvaa rakentamisvaiheen aikaisessa kaupassa. Järjestelmä ei kuitenkaan ole aukoton. Ostajan on syytä myös itse olla aktiivinen, jotta rakennustyön asianmukaisuus toteutuu paremmin.⁴⁰ Vakuudet eivät välttämättä riitä kattamaan kaikkia ylimääräisiä kustannuksia, joita voi syntyä esimerkiksi rakennusvirheiden johdosta.⁴¹

AsKL 2 lukua ei sovelleta enää asuntokauppaan, kun asunto on valmis.⁴² AsKL 2:1 rajaa 2 luvun soveltamisalan ulkopuolelle valmiin uuden asunnon kaupan, josta on kyse silloin, kun kaupan kohdetta tarjotaan kuluttajien ostettavaksi sen jälkeen kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat huoneistot käyttöön otettaviksi. AsKL 4:1:n mukaan AsKL 4 lukua sovelletaan silloin, kun perustajaosakas⁴³ myy rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen asunnon käyttöönotettavaksi ensimmäistä kertaa, taikka muu elinkeinonharjoittaja muuten myy uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa. Jos puolestaan muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöönotettavaksi uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen, sovellettavaksi tulee lain 6:1:n mukaan 6 luvun käytettyä asuntoa koskevat säännökset.

Myös AsKL 4 luvun säännöksien tarkoituksena on suojata kuluttajan asemassa olevaa ostajaa, joten niistä ei voida poiketa kuluttajan vahingoksi. Mikäli ostajana ei ole kuluttaja, luvun säännöksistä voidaan poiketa sopimuksin.⁴⁴ Lain 4 luku muun muassa velvoittaa myyjää asettamaan riittävät vakuudet rakentamisvaiheen jälkeen, ja perustajaosakas velvoitetaan

39 RS-järjestelmä nimitys tulee ennen AsKL:n voimaantuloa käytössä olleesta RS-järjestelmästä, jonka säännökset vastasivat laajalti nykyisiä AsKL 2 luvun säännöksiä. Samassa yhteydessä käytetään myös nimityksiä RS-kauppa ja RS-säännökset. *Keskitalo* 2018 s. 37; *Nevala* 2016, s. 85–86. RS-järjestelmästä ks. myös HE 14/1994 vp, s. 5 sekä RS-järjestelmästä ja rakentamisvaiheen suojasta *Kasso* 2014a, s. 229–238.

40 *Keskitalo* 2018, s. 38–40.

41 *Kasso* 2014a, s. 239. Ks. KKO:n arvio AsKL 2 luvun sovellettavuudesta asuntokauppaan ratkaisussa KKO 2013:51.

42 *Keskitalo* 2018, s. 116.

43 AsKL:ssa perustajaosakkaalla tarkoitetaan eräin rajoituksin 1:4:n mukaan luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheen aikana. Perustajaosakkaasta ks. myös HE 14/1994 vp, s. 51; *Nevala* 2016, s. 8–9; *Kasso* 2014a, s. 232.

44 HE 14/1994 vp, s. 81; *Keskitalo* 2018, s. 119–220; *Nevala* 2016, s. 119.

asettamaan vakuus suorituskyvyttömyyden varalta. Tällaiset vakuudet ovat voimassa voimassaoloaikanaan myös asunnon myöhemmän ostajan hyväksi.⁴⁵

Käytännössä ei ole välttämättä aina helppo määrittää, onko laajassa peruskorjauksessa kyse uudisrakentamiseen verrattavasta korjausrakentamisesta vai asuntoyhteisön kunnossapitoon kuuluvasta peruskorjauksesta.⁴⁶ Ratkaisussa KKO 2016:22 jouduttiin arvioimaan kyseistä seikkaa asuntokauppaan liittyvässä tapauksessa, ja ratkaisemaan asia kokonaisharkinnan perusteella. KKO totesi ratkaisussaan, että kyse oli uudisrakentamiseen verrattavasta korjausrakentamisesta, ja myyjä vastasi siten virheistä AsKL:n uuden asunnon kauppaa koskevien säännösten mukaan.

AsKL 4 luvun tiettyjä säännöksiä voidaan soveltaa myös käytetyn asunnon kauppaan, silloin kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Esimerkiksi AsKL 6:11.3:n ja 6:17.2:n säännökset ovat kuluttajan suojaksi, eikä 6:2.1:n mukaan 6 luvun säännöksistä voida poiketa kuluttajan asemassa olevan ostajan vahingoksi. MK 2:10:n säännökset suojaavat kuluttajaa tietyissä tapauksissa, mutta MK:ssa ei ole AsKL:a vastaavia säännöksiä rakenteilla olevalle rakennukselle tai uudelle rakennukselle asetettavista takuista tai vakuuksista, joten ostajan tulee itse olla aktiivinen turvatakseen etujaan.

Osapuolten on muun muassa sovittava mahdollisista vuositakuista erikseen, ja ostajan on syytä kiinnittää huomiota maksettujen kauppahintaerien ja rakennuksen valmistumisasteen vastaavuuteen. KSL 9 luvun säännökset taloelementtien kaupasta ja rakennusurakasta antavat ostajalle suojaa, jos niitä voidaan soveltaa tilanteessa. Muutoin sovellettavaksi tulee kauppalaki (355/1987). Kiinteistöihin liittyy myös julkinen rekisteröintijärjestelmä, mikä helpottaa ostajaa tietojen saannissa verrattuna niiden hankkimiseen asunto-osakeyhtiöstä.⁴⁷ Vastaavan tyyppistä järjestelmää rakennetaan kuitenkin vaiheittain myös asuntokaupan helpottamiseksi. Järjestelmää koskeva huoneistotietojärjestelmästä annettu laki (1328/2018) sekä siihen liittyvät AsOYL:n ja AsKL:n muutokset tulivat voimaan vuoden 2019 alusta.⁴⁸

45 *Keskitalo* 2018, s. 123.

46 *Jauhiainen – Järvinen – Nevala* 2019, s. 210.

47 *Ks. Kasso* 2014b, s. 183–184.

48 Huoneistotietojärjestelmästä ks. myös *Jauhiainen – Järvinen – Nevala* 2019, s. 71–73; HE 127/2018 vp.

2.1.3 Virheperusteet

Asunto- ja kiinteistökaupan virheisiin kuuluvat sopimusrikkomukset, joista on kyse silloin, kun toinen osapuoli, myyjä tai ostaja, ei täytä sopimusvelvoitteitaan. Velvoitteen täyttämättä jättämisessä voi olla kyse muun muassa viivästyksestä, ennakkoviivästyksestä, kaupan kohteen virheestä tai muusta suoritusvirheestä.⁴⁹ AsKL:iin ja MK:een sisältyy kolme erilaista kaupan kohteen virheperustetta: Asunnossa voi olla laatuvirhe, taloudellinen virhe tai oikeudellinen virhe. Kiinteistössä virheperusteet puolestaan ovat laatuvirhe, vallintavirhe ja oikeudellinen virhe. Kaikille virheperusteille yhteistä on vaikutuksellisuus. Vain sellaiset seikat, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, voivat olla virheitä.⁵⁰ Uuden asunnon osalta vaikutuksellisuutta ei kuitenkaan lähtökohtaisesti vaadita AsKL 4:14:n osalta.⁵¹

Yleisin virheperuste on laatuvirhe, joka koskee asunnon tai kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. Kyseessä voi olla esimerkiksi kosteusvaurio kylpyhuoneessa, tai pinta-alavirhe, jos kohteen todellinen pinta-ala poikkeaa ostajalle ilmoitetusta.⁵² AsKL:ssa ei käytetä termiä laatuvirhe kuten MK 2 luvun 17 §:n kiinteistöjä koskevassa laatuvirhesäännöksessä. AsKL 6 luvun 11 §:n yleisessä virhesäännöksessä koskien käytettyä asuntoa, sekä lain 4 luvun 14 §:n yleisessä virhesäännöksessä ja 15 §:n tiedonantovirhettä koskevassa säännöksessä koskien uutta asuntoa, on kuitenkin kysymys MK:n tavoin laatuvirheestä.

AsKL 6:11:n laatuvirhesäännös muistuttaa paljon MK 2:17:n vastaavaa säännöstä, vaikka niillä on myös eroavaisuuksia. Tällaisena eroavaisuutena voidaan mainita asuntoyhteisömuotoon liittyvät seikat kuten esimerkiksi asuntoyhteisön vastuu asunnon puutteiden korjaamisesta, jolloin puutteiden merkitys yksittäiselle ostajalle on pienempi kuin kiinteistökaupassa.⁵³ Käytetyn asunnon ja kiinteistön laatuvirheet voidaan jakaa sopimuksenvastaisuuteen, tietovirheeseen sekä salaiseen virheeseen, josta asuntokaupassa käytetään usein nimitystä piilevä virhe.⁵⁴ Käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa myyjän virhevastuu on rajoitetumpaa kuin uuden asunnon kaupassa.⁵⁵ Tämä korostuu erityisesti juuri

49 *Tepora et al.* 2010, s. 248; *Nevala* 2016, s. 225.

50 *Hoffrén*, 2013, s. 71–72.

51 Ks. HE 14/1994 vp, s. 91.

52 *Hoffrén* 2013, s. 72.

53 *Hoffrén* 2013, s. 128. Ks. *Kasso* 2014b, s. 248.

54 Ks. *Hoffrén* 2013, s. 99–100, 127–128, 135. Käsitteenä salaisesta ja piilevästä virheestä ks. myös *Koskinen* 2004, s. 84–85. Vrt. *Keskitalo* 2017, s. 237.

55 *Ämmälä* 2002, s. 45. Ks. *Kasso* 2014a, s. 287.

AsKL 6:11.1:n 4 kohdan piilevän ja MK 2:17.1:n 5 kohdan salaisen virheen kohdalla, jolloin virhe koskee vain itse asunnon tai kiinteistön ominaisuuksia.

Kyse on virheperusteesta, josta ostaja tai myyjä eivät ole tiedneet, eikä heidän olisi pitänytkaan tietää. Virhearviointi kohdistuu siihen, poikkeako asunto tai kiinteistö ostajan perustelluista odotuksista, ja onko poikkeama merkittävä. Merkittävyysedellytys nostaa virhekynnystä korkeammalle kuin se on muiden virheperusteiden osalta.⁵⁶ Vastaavaa myyjän vastuuta rajoittavaa virhesäännöstä ei ole uuden asunnon kaupassa AsKL 4 luvussa.

Uutta asuntoa koskeva laatuvirhe eroaa käytetystä asunnosta ja kiinteistöstä merkittävästi erityisesti siinä, että yleensä ostaja voi odottaa uudelta asunnolta korkeampaa laatutasoa kuin käytetyltä asunnolta, eikä ostajalla ole uuden asunnon ennakkotarkastuksen suhteen yhtä ankaria vaatimuksia.⁵⁷ AsKL 4 luvun laatuvirheestä myös säännellään yksityiskohtaisemmin, ja 4:14:n 3 kohta on nimenomainen säännös terveyshaitasta virheperusteena. Vastaavaa säännöstä ei sisälly AsKL 6 lukuun tai MK 2 lukuun, joten mahdollista terveyshaittaa virheperusteena on arvioitava niiden osalta laatuvirhesäännöksen muiden kohtien nojalla.

2.1.4 Laatuvirheiden seuraamukset

AsKL 4 luvun 21–26 §:ssä säännellään uuden asunnon virheen seuraamuksista. Laatuvirheen eli AsKL 4:14:n ja 4:15:n virheiden seuraamuksena ostajalla on oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksusta ja oikeus vaatia virheen oikaisua. Myös myyjällä on oikeus virheen oikaisuun. Jos oikaisu ei ole mahdollinen tai sitä ei suoriteta, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta, tai kaupan purkua, mikäli sopimusrikkomus on olennainen. Ostajalla on lisäksi oikeus vaatia vahingonkorvausta kärsimästään vahingosta. AsKL 6:11:n käytetyn asunnon ja MK 2:17:n kiinteistön laatuvirheiden seuraamukset ovat pääosin samat AsKL 6:15–17:ssä ja MK 2:30–33:ssä lukuun ottamatta oikaisua.

Kauppahinnan maksusta pidättyminen on eräänlainen esiseuraamus ja painostuskeino myyjää vastaan silloin, kun myyjän suorituksessa on virhe. Se kuitenkin edellyttää, ettei kauppahintaa

⁵⁶ Hoffrén 2013, s. 135–136; Niemi 2016, s. 456, 459.

⁵⁷ Ks. HE 14/1994 vp, s. 131.

ole kokonaisuudessaan maksettu, ja ettei ostajan pidättämä rahamäärää ylitä niitä vaatimuksia, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.⁵⁸

Uuden asunnon kaupassa virheen oikaisu on yleensä ensisijainen seuraamus. Käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa ensisijainen seuraamus puolestaan on hinnanalennus. Lähtökohtaisesti ostaja ei voi käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa vaatia virheen oikaisua, eikä myyjä voi myöskään halutessaan oikaista virhettä. Myyjällä ei yleensä ole oikaisuun parempia edellytyksiä kuin ostajalla. Mahdollisten virheiden korjaamisesta osapuolet voivat kuitenkin halutessaan sopia ennen kauppaa, tai sen jälkeen, kun virheet ovat ilmenneet.⁵⁹

Hinnanalennuksen tarkoitus on sopimustasapainon korjaaminen vähentämällä ostajan suoritusvelvollisuutta suhteessa myyjän suorituksen virheellisyyteen.⁶⁰ Hinnanalennuksen tulee siten olla virhettä vastaava tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullinen, jos sitä ei voida täsmällisesti määrittää. Kaupan purku edellyttää virheeltä olennaisuutta, joten kynnys purkaa kauppa on korkeampi kuin määrätä hinnanalennusta. Uuden asunnon kaupassa myyjällä on mahdollisuus virheen oikaisemisella välttyä kaupan purkamiselta tai hinnanalennusseuraamukselta. Jos ostaja puolestaan aiheuttomasti kieltäytyy hyväksymästä myyjän oikaisutarjousta, hän voi muun muassa menettää oikeutensa kaupan purkamiseen ja hinnanalennukseen.⁶¹

Vahingonkorvauksen tarkoitus on asettaa ostaja siihen asemaan, jossa hän olisi ilman suorituksessa ollutta virhettä.⁶² Vahingonkorvausseuraamus voi olla itsenäinen, tai muiden seuraamusten yhteydessä se voi olla lisäseuraamus.⁶³ Myyjän vahingonkorvausvelvollisuuteen oikaisulla saattaa olla vaikutusta vain, jos se vähentää ostajalle aiheutuneen vahingon määrää, joka tulee myyjän korvattavaksi.⁶⁴

58 HE 14/1994 vp, s. 103, 135; HE 120/1994 vp, s. 62.

59 HE 14/1994 vp, s. 107, 135; HE 120/1994 vp, s. 51; *Hoffrén* 2013, s. 197. Ks. *Niemi* 2016, s. 460.

60 *Taxell* 1972, s. 414; HE 120/1994 vp, s. 62.

61 HE 14/1994 vp, s. 105, 107–108, 135–136; HE 120/1994 vp, s. 62–63.

62 *Taxell* 1972, s. 353.

63 *Niemi* 2016, s. 460.

64 HE 14/1994 vp, s. 105.

2.2 Asuntojen sisäilmaongelmat

2.2.1 Terveysuojelulainsäädäntö ja sisäilma

Terveysuojelulain (763/1994, TervSL) tarkoituksena on lain 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen sekä ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveystahetta. Ihmisten terveyden suojeluun sisältyy lain 7 luvun 26 §:n edellyttämät asunnon ja muun oleskelutilan terveysvaatimukset. Asunnossa tai muussa sisätilassa sisäilman tulee olla puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden osalta sellaista, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveystahetta. Myöskään eläimistä tai mikrobeista ei saa aiheutua terveystahetta. Terveysuojelusta säännellään lain 3 §:n mukaan myös esimerkiksi säteilylaissa (859/2018), työturvallisuuslaissa (738/2002) ja maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, MRL).

TervSL 27 § edellyttää asunnon tai muun oleskelutilan omistajan tai haltijan ryhtymään toimenpiteisiin terveystahitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Terveysuojeluviranomainen voi velvoittaa toimenpiteisiin taikka kieltää tai rajoittaa kyseessä olevan asunnon tai muun oleskelutilan käyttöä.

TervSL:n nojalla annettu sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015, asumisterveysasetus) perustuu pääosin asumisterveysohjeeseen (2003:1), jonka asetus korvasi vuonna 2015, ja vallitseviin käytäntöihin rakennusten terveystahittojen selvittämisessä. Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto Valvira on laatinut Asumisterveysasetuksen soveltamisohjeen (08/2016), jonka tarkoitus on auttaa asetuksen soveltamisessa ja tulkinnassa.⁶⁵

Asumisterveysasetusta sovelletaan sen 1 §:n 1 momentin mukaan TervSL:n nojalla tehtävään asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisten olosuhteiden valvontaan. Asumisterveysasetuksella on TervSL 32 §:n ja 49 d §:n mukaisesti annettu tarkempia säännöksiä terveydellisin perustein fyysikaalisista, kemiallisista ja biologisista tekijöistä

⁶⁵ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa I, s. 3.

asunnossa ja muussa oleskeluun tarkoitettussa tilassa. Sisäilman haittatekijöihin on esimerkiksi kohdistettu erilaisia vaatimuksia ja toimenpiderajoja. Lisäksi asetuksella on annettu tarkempia säännöksiä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista.

2.2.2 Sisäilman epäpuhtaudet

Sisäilma muodostuu lukemattomista eri tekijöistä. Kaikkien sisäilman epäpuhtauksien mahdollisia vaikutuksia terveyteen ei tunneta, joten on erittäin vaikeaa ellei mahdotonta määrittää sisäilmalle riittävää laatutasoa.⁶⁶ Sisäilman epäpuhtaudet voivat syntyä rakennuksen ulkoisista tai sisäisistä tekijöistä. Ne voivat olla peräisin rakennuksen käyttäjistä eli ihmisistä ja eläimistä, käyttö- ja kulutustuotteista sekä rakennuksen materiaaleista ja pinnoista. Myös maaperästä tai ulkoilmasta voi siirtyä epäpuhtauksia sisäilmaan eri tavoin.⁶⁷

Sisäilman laadun heikentyminen havaitaan yleensä rakennuksen käyttäjien hengitystie- ja ärsytysoireiluna tai sisäilman laadun aistinvaraisena huonontumisena kuten hajuna. Ongelmien toteaminen voi kuitenkin viedä viikkoja tai jopa vuosia, koska oireet ovat usein epäspesifisiä ja ne ilmenevät yleensä vähitellen. Lisäksi epäpuhtauspitoisuudet saattavat olla ongelmista huolimatta alhaisia, minkä vuoksi oireiden aiheuttajan havaitseminen voi olla vaikeaa. Sisäilmaongelmien alkusyyinä on usein rakenteisiin päässyt kosteus, joka aiheuttaa sisäilmaan mikrobiologisia ja kemiallisia päästöjä. Joskus kyse voi myös olla esimerkiksi huonosti toimivasta ilmanvaihdosta, suojaamattomasta eristevillasta irtoavista kuiduista, tupakansavusta tai pintamateriaalien päästöistä.⁶⁸

2.2.3 Terveyshaitta

2.2.3.1 Terveyshaitan määritelmä

TervSL 1 §:n 2 momentissa on terveyshaitan määritelmä. Säännöksen mukaan terveyshaitalla tarkoitetaan ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön⁶⁹ terveellisyyttä.

66 Seuri – Palomäki 2000, s. 16.

67 Nevalainen et al. 2014, s. 130.

68 Nevalainen et al. 2014, s. 131.

69 Elinympäristö eli ihmisen välitön ympäristö muodostuu henkilön asunnon lähiympäristöstä, kulku- ja liikkumaympäristöstä sekä asunnon sisätiloista. HE 42/1994 vp, s. 18.

Terveyden häiriö voi olla esimerkiksi sairauden oire, solun tai elimen patologinen muutos, tauti taikka kuolema. Konkreettisia haittoja voivat olla esimerkiksi päänsärky ja pahoinvointi, tai mahanärsky tai muu sairaus. Terveellisyyttä vähentävän seikan tai olosuhteen esiintyminen voi olla kyseessä silloin, kun pitkäaikaista tai lyhytaikaista altistumista⁷⁰ terveydelle vaaralliselle kemialliselle aineelle tapahtuu siinä määrin, että sairauden tai muun terveyshaitan syntyminen on mahdollista. Esimerkiksi talousvedessä esiintyvä terveydelle vaaralliseksi tunnettu aine ylittää toksikologisin perustein määritellyn haitattomuusrajan eli toimenpiderajan⁷¹, tai mikrobeja esiintyy juomavedessä terveydelle haitalliseksi katsottavia määriä.⁷²

Yleisesti terveyshaitalla tarkoitetaan samaa kuin terveydellisellä haittavaikutuksella. TerSL:n määritelmä on siten laajempi, koska se sisältää myös terveyshaitan vaaran eli sellaisten olosuhteiden esiintymisen, joilla voi olla haitallinen vaikutus ihmisten tai väestön terveyteen.⁷³

2.2.3.2 Terveyshaitan arviointi ja selvittäminen

Asumisterveysasetuksen 3.1 §:n mukaan asunnon terveyshaittaa on arvioitava kokonaisuutena. Asetukseen sisältyviä altisteen toimenpiderajoja sovellettaessa on otettava huomioon altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto, mahdollisuudet välttyä altistumiselta tai poistaa haitta sekä poistamisesta aiheutuvat olosuhteet ja muut vastaavat tekijät. Altisteen toimenpiderajalla tarkoitetaan asetuksen 2 §:n 1 kohdan mukaan altisteen pitoisuutta, mittaustulosta tai ominaisuutta, jonka ylittyessä tulee ryhtyä toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa sen poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Sellaisista altisteista, joita ei mainita asetuksessa, ja joille ei ole asetettu toimenpiderajoja koskevia vaatimuksia, aiheutuvaa terveyshaittaa on arvioitava asumisterveysasetuksen 1.2 §:n mukaan tapauskohtaisen riskin perusteella.

70 Altistumisella tarkoitetaan tapahtumaa, jossa ihminen joutuu tekemisiin ulkoisen tekijän eli altisteen kanssa. Altistuminen ei merkitse sairastumista, mutta se saattaa johtaa sairastumiseen. *Seuri – Reiman* 1996, s. 78.

71 Aiemmin kuten asumisterveysohjeessa toimenpiderajasta käytettiin termiä ”ohjearvo”.

72 HE 42/1994 vp, s. 18.

73 *Seuri – Palomäki* 2000, s. 13.

Asumisterveysasetuksen 4 §:ssä on vaatimuksia koskien mittausta, näytteenottoa ja analyysiä. Mittaukset ja näytteenotto tulee suorittaa ensisijaisesti asunnon tavanomaista käyttöä vastaavissa oloissa, jotta näytteet edustavat sitä olosuhdetta, jolle asukkaat yleensä altistuvat. Esimerkiksi kemiallisten tekijöiden mittaukset tehdään pääsääntöisesti ikkunoita pidettäessä kiinni ja ilmanvaihdon ollessa päällä normaalilla tehollaan. Terveyshaittaa selvitetessä on käytettävä standardoituja menetelmiä tai vastaavia muita luotettavia menetelmiä, ja toimittava laboratorion ohjeiden ja laadunvarmistusjärjestelmän mukaisesti. Prosessia koskee epävarmuustarkastelu liittyen toimenpiderajan ylittymiseen, jossa olosuhteet huomioon ottaen arvioidaan prosessin ja sen tulosten luotettavuutta terveyshaitan kokonaisarvion näkökulmasta. Epävarmuustekijöitä voivat olla esimerkiksi muiden mahdollisten mikrobilähteiden vaikutus sisäilmanäytteisiin. Sosiaali- ja terveysministeriö hyväksyy menetelmät ja toimijat terveyshaittojen selvittämiseksi.⁷⁴

Pääsääntöisesti toimenpiderajan ylittymistä pidetään sellaisen olosuhteen esiintymisenä, josta aiheutuu terveyshaittaa. Toimenpiderajoista voidaan kuitenkin poiketa tietyissä tilanteissa, jos terveyshaitan syntyminen on ilmeisen epätodennäköistä tapauskohtaisesti arvioiden ja haitan kokonaisarvioinnin perusteella. Jos esimerkiksi kesähelteillä asunnon yhden huoneen lämpötila ylittää asetuksen toimenpiderajan, ei kyse ole välttämättä terveyshaitasta, jos korkea lämpötila ei oleellisesti vaikeuta asunnon käyttöä ja muiden huoneiden lämpötila on riittävän alhainen terveyden kannalta. Toimenpiderajasta voidaan poiketa myös toiseen suuntaan. Asunnossa voidaan katsoa esiintyvän terveyshaittaa, vaikka toimenpideraja ei ylity, jos terveyshaitta on ilmeinen olosuhteiden kokonaisarvion perusteella.⁷⁵ Toimenpiderajan ylittyminen indikoi terveyshaittaa, joka edellyttää asetuksen 2 §:n 1 kohdan mukaisesti toimenpiteisiin ryhtymistä terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Toimenpiderajan ylittyminen ei kuitenkaan yksinään tarkoita, että esimerkiksi kemiallisista yhdisteistä aiheutuisi välttämättä terveyshaittaa, tai ettei sitä voisi aiheutua pitoisuuksien jäädessä toimenpiderajan alapuolelle.

2.2.4 Fysikaaliset tekijät

Fysikaalisiin tekijöihin kuuluvat muun muassa sisäilman kosteus ja lämpötila, ilmanvaihto, säteily sekä melu. Useat fysikaaliset tekijät eivät aiheuta itsessään terveyshaittaa, vaikka

⁷⁴ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa I, s. 9–10.

⁷⁵ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa I, s. 7–8.

kaikkien niiden ominaisuuksien vaikutusta ihmisten terveyteen ei tunneta. Niiden haitallisuus terveyteen muodostuu yleensä yhdessä muiden tekijöiden kanssa. Esimerkiksi liian korkea lämpötila voi kiihdyttää kemiallisten epäpuhtauksien vapautumista lähteistään.⁷⁶

Liian kostea tai kuiva ilma, liian matala tai korkea ilman lämpötila, taikka vajaa tai liian suuri ilmanvaihto voivat olla sellaisia seikkoja, joista ihmisille aiheutuu oireilua tai terveystahaitta taikka asumisen epäviihtyisyyttä.⁷⁷ Asumisterveysasetuksen 5 §:ssä on säännelty huoneilman kosteudesta, joka ei saa olla pitkäkestoisesti niin suuri, että siitä aiheutuu rakenteissa, laitteissa taikka niiden pinnoilla mikrobikasvun riskiä. Asetuksen 6 §:ssä on toimenpiderajat asuinhuoneiden lämpötilalle, ja 8–10 §:ssä on säännelty ilmanvaihdon laatua toimenpiderajoinen.

Liian kuiva sisäilma voi saada ihmiset kokemaan hengitysteiden limakalvojen, silmien sidekalvojen ja ihon kuivumista. Sisäilman puolestaan ollessa liian kostea rakenteisiin voi muodostua mikrobikasvua, tai esimerkiksi punkkien esiintyminen voi lisääntyä. Sisäilman kosteus ei kuitenkaan Suomessa yleensä ole ongelma. Sen sijaan rakenteiden pysyvistä kostumisesta aiheutuu yleensä mikrobivaurio, jonka seurauksena voi aiheutua terveystahaitta.⁷⁸

Kylmä kylpyhuone vähentää asumisviihtyvyyttä ja saattaa lisätä rakenteiden kosteusrasitusta tai jopa aiheuttaa kosteusvaurion, jonka seurauksena saattaa kehittyä mikrobikasvustoa. Ennen kaikkea sisälämpötila kuitenkin vaikuttaa viihtyvyyteen, vaikka samalla se alentaa ihmisten toimintakykyä. Ihmisten kokemat lämpöaistimukset ovat myös yksilöllisiä, ja samat olosuhteet voidaan kokea eri lailla.⁷⁹ Korkea lämpötila voi aiheuttaa erityisesti vanhuksille ja heikkokuntoisille haittavaikutuksia.⁸⁰

Ilmanvaihdon tarkoituksena on poistaa asunnon sisäilmasta epäpuhtauksia ja huolehtia samalla asunnon puhtaasta korvausilmasta. Ilmanvaihto on tärkeä etenkin ihmisen aineenvaihdunnasta ja toiminnoista johtuvien epäpuhtauksien poistamisessa sisäilmasta. Esimerkiksi hiilidioksidia (CO₂) syntyy ilmaan ihmisen aineenvaihdunnan kautta, ja ilma tuntuu tunkkaiselta pitoisuuksien noustessa. Ilmanvaihto voi kuitenkin aiheuttaa myös

76 Asumisterveysopas 2009, s. 24–25; *Seuri – Palomäki* 2000, s. 35.

77 Asumisterveysopas 2009, s. 24.

78 *Seuri – Palomäki* 2000, s. 37; Asumisterveysopas 2009, s. 46, 48, 54.

79 *Seuri – Palomäki* 2000, s. 35; Asumisterveysopas 2009, s. 25–26.

80 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa I, s. 14.

terveyshaittaa, jos esimerkiksi sen aiheuttama melu on häiritsevää, siitä aiheutuu vetoa tai se kuljettaa järjestelmän epätasapainoisuuden vuoksi epäpuhtauksia asunnoista toisiin.⁸¹

Myös radonin voidaan katsoa kuuluvan fysikaalisiin tekijöihin. Radon on radioaktiivinen jalokaasu, joka siirtyy sisäilmaan pääosin maaperästä. Kerrostaloasunnoissa merkittävä radonin lähde on rakennuksen betoniset rakenteet. Radon on näkymätön, hajuton ja mauton kaasu, jonka kiinteät hajoamistuotteet aiheuttavat säteilyä, joka lisää riskiä keuhkosityöpään. Radonpitoisuuksille altistuminen voidaan havaita ainoastaan radonmittauksin, joita suorittaa Säteilyturvakeskus (STUK).⁸² Säteilylain 157 §:ssä edellytetään, että uudisrakentamisessa on huolehdittava sisäilman radonpitoisuuden rajoittamisesta sekä rakennuksen suunnittelussa että toteuttamisessa.

2.2.5 Kemialliset tekijät

Asumisterveysasetuksen 2 §:n 5 kohdassa kemialliset tekijät on määritelty terveydelle haitallisiksi hiukkasmaisiksi tai kaasumaisiksi orgaanisiksi tai epäorgaanisiksi aineiksi tai yhdisteiksi, jotka ovat peräisin rakennusmateriaaleista, kosteuden vaurioittamista rakenteista, rakennuksen muista tiloista, läheisistä rakennuksista, maaperästä, sisustusmateriaaleista tai ulkoilmasta.

Kemiallisiin tekijöihin kuuluvat muun muassa rakennus- tai sisustusmateriaaleista haihtuvat yhdisteet kuten formaldehydi tai VOC-yhdisteet, irtoavat kuidut kuten mineraalivilla tai asbesti sekä polttoprosesseissa syntyvät pienhiukkaset kuten asumisterveysasetuksen 2 §:n 9 ja 10 kohdissa mainitut PM10 tai PM2,5.⁸³

Kemialliset epäpuhtaudet voivat sisäilmassa pitoisuuksien noustessa aiheuttaa terveyshaittaa ja hajuhaittaa sekä vähentää asumisviihtyvyyttä. Kemiallisten epäpuhtauksien pitoisuuksiin vaikuttavat usein erilaiset tekijät kuten sisäilman lämpötila ja kosteus sekä ilmanvaihto. Myös samanaikaisesti ilmassa esiintyvät kemialliset yhdisteet saattavat vahvistaa toisiaan.⁸⁴

81 Asumisterveysopas 2009, s. 56.

82 Asumisterveysopas 2009, s. 78–79; *Seuri – Palomäki* 2000, s. 39.

83 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa I, s. 6. Ks. myös jaottelukuva sisäilman kemiallisista epäpuhtauksista *Ennari* 2015, s. 160.

84 Asumisterveysopas 2009, s. 128.

2.2.5.1 Haihtuvat orgaaniset yhdisteet

2.2.5.1.1 Päästölähteet ja toimenpiderajat

Asumisterveysasetuksen 2 §:n 6 kohdan ja asumisterveysasetuksen soveltamisohjeen mukaan haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä eli VOC-yhdisteillä (Volatile Organic Compounds) tarkoitetaan sellaisia orgaanisia yhdisteitä, joiden sulamispiste on huoneilman normaalilämpötilaa alhaisempi, ja joiden kiehumispiste on 50–260 °C.⁸⁵ Yhdisteiden kiehumispisteet vaikuttavat niiden haihtuvuuteen. Mitä alhaisempi kiehumispiste, sitä haihtuvampi yhdiste on, ja sitä nopeammin se kaasuuntuu materiaalistaan. Ilmanvaihdon tehostaminen ja lämpötilan nostaminen saattavat nopeuttaa haihtuvimpien aineiden poistumista rakennuksesta.⁸⁶

VOC-yhdiste on eräänlainen yleisnimitys monille erilaisille sisäilman haihtuville orgaanisille yhdisteille. VOC-yhdisteet voidaan myös jakaa kiehumispisteensä ja laatunsa mukaan erilaisiin täsmennettyihin kategorioihin kuten VVOC (Very Volatile Organic Compounds) eli erittäin haihtuvat yhdisteet, SVOC (Semi Volatile Organic Compounds) eli puolihaihtuvat yhdisteet tai POM (Particulate Organic Matter) eli hiukkasiin sitoutuneet yhdisteet.⁸⁷

VOC-yhdisteiden päästölähteitä asunnoissa ovat usein rakennus- ja sisustusmateriaalit. Yhdisteitä saattaa kulkeutua sisäilmaan myös ulkoa liikenteen päästöistä ja ihmisten omasta toiminnasta rakennuksessa. VOC-päästöjä voi muodostua sisäilmaan esimerkiksi huonekaluista, tekstiileistä, pesu- ja puhdistusaineista, kosmetiikasta sekä asukkaiden ja kotieläinten aineenvaihdunnasta. Tietyistä materiaaleista, kuten maaleista ja lakoista, VOC-päästöt ovat usein suhteellisen lyhytaikaisia, mutta esimerkiksi huonolaatuiset PVC-muovimatot saattavat olla selvästi pitkäkestoisempi päästöjen lähde. Kosteus voi lisätä VOC-päästöjä. Esimerkiksi rakennusaikainen kosteus tai erilaiset kosteus- ja mikrobivauriot voivat aiheuttaa rakennusmateriaalien kemiallisen rakenteen hajoamista ja lisätä VOC-pitoisuutta sisäilmassa. Myös virheettömistä rakennusmateriaaleista voi vapautua VOC-yhdisteitä sisäilmaan, mutta yleensä tällöin VOC-päästöt pienenevät ajan kuluessa. VOC-yhdisteiden terveysvaikutuksista sisäilmassa on osin puutteellista tietoa. Kaikki VOC-yhdisteet eivät kuitenkaan ole terveydelle haitallisia, vaikka ne ylittävät asetuksen toimenpiderajat.

⁸⁵ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa I, s. 6. Ks. myös Asumisterveysopas 2009, s. 136.

⁸⁶ Asumisterveysopas 2009, s. 137.

⁸⁷ Asumisterveysopas 2009, s. 136. Ks. *Ennari* 2015, s. 164.

Terveyshaitan arviointi saattaa olla myös epävarmaa, koska haitan aiheuttajaa ei aina tunneta.⁸⁸

Asumisterveysasetuksen 15 §:ssä on asetettu toimenpiderajoja haihtuville orgaanisille yhdisteille koskien yksittäisiä yhdisteitä ja huoneilman kokonaispitoisuuksia. Lisäksi tietyille yhdisteille on annettu erikseen tiukemmat toimenpiderajat.

VOC-mittausten avulla voidaan selvittää yhdisteiden pitoisuuksia sisäilmassa, mutta joskus VOC-päästöt voidaan havaita selvänä hajuna. TVOC (Total Volatile Organic Compounds) tarkoittaa haihtuvien orgaanisten yhdisteiden kokonaispitoisuutta sisäilmassa. Korkea TVOC-pitoisuus kertoo, että sisäilmassa on tavanomaista enemmän kemiallisia yhdisteitä, mutta se ei kerro niiden haitallisuudesta. VOC-mittausten avulla ei yksinään voida todeta sisäilmaongelmia, mutta se on osa kokonaisvaltaista sisäilmatutkimusta.⁸⁹

2.2.5.1.2 Tiukennetut toimenpiderajat

Asumisterveysasetuksen 15 §:ssä on annettu tiukennetut toimenpiderajat 2,2,4-trimetyyli-1,3-pentaanidioli di-isobutyyraatti eli TXIB-yhdisteelle, 2-etyyli-1-heksanoli eli 2EH-yhdisteelle, naftaleenille, jonka toimenpiderajan ylittämisenä säännöksessä pidetään myös siihen viittaavan hajun esiintymistä sisäilmassa, sekä styreenille. Kyseisiä yhdisteitä voidaan pitää indikaattoriyhdisteinä eli sellaisina yhdisteinä, jotka indikoivat sisäilmaongelmia.

TXIB:tä, joka on todettu terveydelle vaaralliseksi, on aikaisemmin käytetty muovimattojen valmistuksessa alentamaan viskositeettiä. TXIB-päästöjä on vapautunut sisäilmaan muovimatoista ilmeisesti märästä betonista vapautuvan kosteuden vaikutuksesta. Nykyään sitä käytetään muun muassa maaleissa parantamaan niiden maalausominaisuuksia. Sisäilman TXIB-pitoisuus voi aiheuttaa erilaisia ärsytysoireita kuten silmä-, nenä-, kurkku- ja iho-oireita. Se myös nostaa astman riskiä.⁹⁰

2EH-yhdistettä käytetään pehmittimien, pinnoitteiden ja liimojen tuotannossa. 2EH-päästöjä voi vapautua sisäilmaan esimerkiksi PVC-muovimaton pehmittimen dietyyliheksaftalaatin

88 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 4–5; Asumisterveysopas 2009, s. 137–138.

89 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 4–6; Asumisterveysopas 2009, s. 136–137; *Ennari* 2015, s. 164.

90 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 4; Asumisterveysopas 2009, s. 137.

(DEPH) ja liimojen akrylaattikopolymeerien hajoamisen seurauksena silloin, kun rakenteissa tai materiaaleissa on kosteusongelmia. On myös mahdollista, että päästöjä voi vapautua pieniä määriä vaurioitumattomistakin PVC-materiaaleista. DEHP-ftalaatti on korvattu uudemmissa PVC-muovimatoissa usein muilla pehmittimillä kuten esimerkiksi DINP-, DINCH- tai DIDP-ftalaateilla, joiden hajoamistuotteina muodostuu erilaisia pitkäketjuisia C9–C10-alkoholeja. 2EH-yhdisteet aiheuttavat ihmisille vastaavanlaisia oireita kuin TXIB-yhdisteet.⁹¹

Naftaleenia voi vapautua sisäilmaan kreosootista, ja sitä voidaan myös pitää kreosootin indikaattoriyhdisteenä. Asunnon sisäilmassa ei siten saa esiintyä kreosootin hajua, joka on hyvin tunnistettavissa oleva kyllästetyn ratapölkyn haju.⁹² Kreosootti eli kivihiihikipi on kivihiihitervan tisle. Se koostuu sadoista yhdisteistä, joita pääasiassa ovat polysykliset aromaattiset hiilivedyt (PAH-yhdisteet)⁹³, joiden seoksen haihtuvin komponentti on naftaleeni, sekä fenolit sekä heterosykliset rikki- ja typpi-yhdisteet. Sisäilmassa kreosootin aiheuttamina välittöminä oireina voi esiintyä esimerkiksi hengitysteiden tai silmien ärsytystä.⁹⁴

Aineiden ja seosten luokituksesta, merkinnöistä ja pakkaamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (1272/2008) eli CLP-asetuksen aineluettelossa kreosootti on luokiteltu muun muassa syöpää aiheuttavaksi aineeksi. Kemikaalien rekisteröinnistä, arvioinnista, lupamenettelyistä ja rajoituksista annetulla Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksella (1907/2006) eli REACH-asetuksella on rajoitettu puunsuoja-aineena käytettävän kreosootin ja sillä käsitellyn puun käyttöä ja markkinointia. Suomessa kreosootti on nykyisin tarkoitettu ainoastaan teollisuuteen ja ammattikäyttöön, eikä sitä saa käyttää rakennusten sisällä.

Styreeni on väritön tai kellertävä, siirappimainen ja haihtuva neste. Sen haju on tyypillisesti makeahko ja pistävä jo alhaisissa pitoisuuksissa. Suomessa styreeniä käytetään muovi- ja kumiteollisuudessa. Styreenille altistuminen voi aiheuttaa muun muassa ylähengitysteiden limakalvojen ja silmien ärsytystä, päänsärkyä sekä keskushermoston toiminnan häiriöitä.⁹⁵

91 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 4–5; Asumisterveysopas 2009, s. 137.

92 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 5.

93 PAH-yhdisteille altistuminen on katsottu olevan vahvasti yhteydessä erityisesti keuhkosyöpään. *Choi et al.* 2010, s. 321.

94 Työterveyslaitos 2017, kreosootti. Ks. *Priha et al.* 2010, s. 2.

95 Työterveyslaitos 2017, styreeni. CLP-asetuksessa styreenin on luokiteltu aiheuttavan muun muassa silmien ja ihon ärsytystä.

Sisäilmassa styreeniä saattaa esiintyä, jos rakennusmateriaaleissa käytetyn polyesterihartsin komponentit eivät reagoi keskenään täydellisesti.⁹⁶

2.2.5.2 Formaldehydi

Formaldehydi on väritön kaasu, jolle on tyypillistä pistävän tukahduttava hajua.⁹⁷ Sille on asetettu toimenpiderajoja asumisterveysasetuksen 16 §:ssä.

Sisäilmaan formaldehydiä voi muodostua puutuotteista, sisustustekstiileistä, maaleista ja lakoista sekä tupakansavusta ja kosmetiikasta.⁹⁸ Usein sen lähteenä on liima-aineena käytetty ureaformaldehydihartsia, jota on käytetty lastulevyissä ja tietyissä paneeleissa. Happokovetteiset lakat, maalit, pinnoitteet, itsesiliävät tekstiilit ja kokolattiamatot saattavat myös sisältää formaldehydiä, jota vapautuu sisäilmaan.⁹⁹ Formaldehydi ärsyttää silmiä ja ylempiä hengitysteitä, mutta herkkyys ärsytysvaikutuksille vaihtelee suuresti ihmisten välillä. Ärsytysoireita voi saada myös pienistä pitoisuuksista, jos altistuminen on pitkäkestoista.¹⁰⁰ Formaldehydi kuuluu haihtuviin orgaanisiin yhdisteisiin, mutta sen määrittämiseen sisäilmassa on omat menetelmänsä.¹⁰¹ Sisäilmaongelmana formaldehydi ei ole enää nykyisin merkittävä. Ongelman tunnistamisen jälkeen teollisuus on löytänyt ratkaisuja pitoisuuksien vähentämiseen sen lähteissä.¹⁰² CLP-asetuksessa formaldehydi on määritelty syöpää aiheuttavaksi aineeksi.

2.2.5.3 Hiilimonoksidi

Hiilimonoksidi eli häkä on väritön, hajuton ja mauton sekä erittäin helposti syttyvä myrkyllinen kaasu, jota syntyy orgaanisen aineen epätäydellisen palamisen seurauksena.¹⁰³ Asumisterveysasetuksen 17 §:ssä on toimenpideraja hiilimonoksidille.

96 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 5.

97 Työterveyslaitos 2017, formaldehydi.

98 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 7.

99 Asumisterveysopas 2009, s. 133.

100 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 7.

101 *Seuri – Palomäki* 2000, s. 45.

102 *Seuri – Palomäki* 2000, s. 18.

103 Työterveyslaitos 2017, hiilimonoksidi.

Sisäilmaan häkää voi muodostua muun muassa ulkoa liikenteen tai kiinteistössä sijaitsevan autotallin pakokaasuista, asunnossa tai muussa oleskelutilassa olevista laitteista tai tulisijoista. Myös pellettivarastosta voi kulkeutua häkää asuntoon puuaineksen rasvojen ja rasvahappojen auto-oksidatiivisen reaktion seurauksena, jos varaston ja asunnon välillä on ilmayhteys.¹⁰⁴ Häkä sitoutuu veren hemoglobiiniin yli 200 kertaa tehokkaammin kuin happi. Sitoutuminen synnyttää vereen karboksihemoglobiinia, ja veren kyky kuljettaa happea kudokseen vähenee. Häkämyrkytyksen haitallisuuteen vaikuttaa häkäpitoisuus ja altistumisen kesto. Pienikin häkäpitoisuus sisäilmassa voi aiheuttaa oireita, jotka lievimmillään ovat päänsärkyä, pahoinvointia ja hengenahdistusta. Suurempi häkämyrkytys voi puolestaan aiheuttaa kuoleman.¹⁰⁵

2.2.5.4 Hiukkasmaiset epäpuhtaudet

Asumisterveysasetuksen 19 §:ssä on toimenpiderajoja erilaisille ja erikokoisille hiukkasmaisille epäpuhtauksille. Näihin epäpuhtauksiin kuuluvat hengitettävät hiukkaset PM10 ja pienhiukkaset PM2,5 sekä teolliset mineraalikuidut ja asbesti.

Sisäilmaan voi päätyä hiukkasmaisia epäpuhtauksia useista eri lähteistä. Hengitettäviä hiukkasia ja pienhiukkasia kulkeutuu sisäilmaan ulkoilmasta esimerkiksi liikenteestä johtuen. Sisällä hiukkaslähteet ovat usein lyhytkestoisia ja ne aiheutuvat ihmisen toiminnasta kuten ruuanlaitosta ja takkapuiden poltosta. Teolliset mineraalikuidut kuten keraamiset kuidut, eristevilla- ja lasikuidut eivät ensisijaisesti ole asuntojen sisäilmaa heikentäviä tekijöitä. Sisäilmassa niiden lähteitä voivat olla ilmanvaihtolaitteistojen rikkoutuneet äänenvaimentimet, vanhentuneet tai rikkoutuneet mineraalikuituiset akustiikkalevyt, avonaiset mineraalivillaeristeet tai lämmöneristekerroksen kautta kulkevat ilmavuodot.¹⁰⁶

Hyvien rakennusteknisten ominaisuuksiensa vuoksi asbestia on käytetty paljon rakennusmateriaaleissa. Asbestimateriaalia käsiteltäessä sisäilmaan leviää erilaisia asbestikuituja, jotka hengitettäessä kulkeutuvat ja kerääntyvät keuhkoihin aiheuttaen muun muassa keuhkosityöpää. Nykyiset suomalaiset rakennusmateriaalit eivät sisällä asbestia, ja

¹⁰⁴ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 7–8.

¹⁰⁵ Työterveyslaitos 2017, hiilimonoksidi. Ks. myös Asumisterveysopas 2009, s. 134–135; *Seuri – Palomäki* 2000, s. 41.

¹⁰⁶ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 9.

asbestin purku- ja korjaustöitä saavat tehdä ainoastaan siihen luvan saaneet yritykset.¹⁰⁷ Asbestista, joka on yleisnimi eräille luonnossa esiintyville silikaattimineraaleille, säännellään terveydensuojelulainsäädännön lisäksi myös asbestityöstä annetussa lainsäädännössä.¹⁰⁸

2.2.6 Biologiset tekijät

2.2.6.1 Kosteus- ja mikrobivauriot

Kosteus- ja mikrobivaurion toteaminen perustuu rakennuksen tutkimiseen, johon tarvittaessa sisältyvät tehdyt mittaukset ja mikrobiologiset näytteet.¹⁰⁹ Asumisterveysasetuksen 20 §:ssä on määritetty toimenpiderajat mikrobeille. Toimenpiderajan ylittymisenä pidetään korjaamatonta kosteus- tai lahovauriota. Lisäksi toimenpideraja ylittyy, jos aistinvaraisesti todetaan ja tarvittaessa analyyseillä varmistetaan mikrobikasvustoa rakennuksen sisäpinnalla, sisäpuolisessa rakenteessa tai lämmöneristeessä silloin, kun lämmöneriste ei ole kosketuksissa ulkoilman tai maaperän kanssa. Myös mikrobikasvua muussa rakenteessa tai tilassa, jos sisätiloissa oleva voi sille altistua, pidetään toimenpiderajan ylittymisenä.

Korjaamaton kosteusvaurio ei edellytä, että mikrobikasvua olisi välttämättä ehtinyt jo muodostua. Lahovaurio voidaan todeta puurakenteen näkyvänä muutoksena tai mekaanisena lujuuden menetyksenä. Aistinvarainen arvio voi perustua todettuun kosteusvauriojälkeen, homeen hajuun tai näkyvään mikrobikasvustoon. Homeen tai maakellarimainen haju on seurausta mikrobien aktiivisesta kasvusta ja aineenvaihdunnasta. Haju on tärkeä havainto mikrobikasvuston toteamisessa ja paikantamisessa. Hajun esiintymiseen ja sen voimakkuuteen voivat vaikuttaa monet tekijät kuten esimerkiksi ilmanvaihdon toiminnasta aiheutuvat paineenvaihtelut. Mikrobikasvusto voi olla näkyvää, mutta aina sitä ei voida aistinvaraisesti todeta, jolloin se pyritään ensisijaisesti osoittamaan rakennusmateriaalista otettavilla näytteillä ja vahvistamaan analyyseillä. Mikrobitulosten tulkinta perustuu mikrobien kokonaispitoisuuteen ja lajiston tarkasteluun. Huomioitava on myös, että esimerkiksi kosteiden tilojen pinnoilla saattaa esiintyä pistemäistä mikrobikasvustoa, joka voidaan poistaa puhdistamalla pinnat ja tehostamalla ilmanvaihtoa, eikä tällöin ole kyseessä toimenpiderajan ylittyminen.¹¹⁰

¹⁰⁷ Asumisterveysopas 2009, s. 131–132.

¹⁰⁸ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa III, s. 9–10.

¹⁰⁹ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa IV, s. 4.

¹¹⁰ Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa IV, s. 4–5.

Pelkästään ilmanäytteiden mikrobipitoisuuksilla ja -lajistojen tarkastelulla ei voida tehdä arviota toimenpiderajan ylittymisestä, joten ongelmana se edellyttää myös muuta näyttöä. Ilmanäytteiden tavanomaisten tulosten perusteella ei myöskään voida sulkea pois mikrobivaurion mahdollisuutta, eikä sisäilmanäytteitä yksinään voida siten käyttää osoittamaan tutkittavan tilan olevan kunnossa. Muunlaista näyttöä toimenpiderajan ylittymiseksi voi olla esimerkiksi homeen haju, näkyvät vauriojäljet, rakenteiden sisällä todettu kosteusvaurio tai pintanäytteistä tehdyllä analyysillä varmistettu mikrobikasvu. Yksittäisessä näytteessä havaitun kohonneen pitoisuuden perusteella voidaan kuitenkin epäillä kosteusvauriota, jos muiden mikrobilähteiden kuten ulkoilman lajiston esiintyminen voidaan sulkea pois.¹¹¹ Korjaamattomat kosteus- ja mikrobivauriot voivat aiheuttaa vaaraa ihmisten terveydelle. Terveyshaitta voi ilmetä esimerkiksi erilaisina ärsytysoireina, hengitystieinfektioina, allergisena nuhana tai astmana.¹¹²

2.2.6.2 Kosteusvaurioindikaattorit

Asumisterveysasetuksen soveltamisohjeessa on luetteloitu tärkeimmät kosteusvaurioindikaattorit eli sellaiset mikrobilajistot, joita esiintyy usein vaurioituneissa materiaaleissa ja vaurioituneiden kohteiden ilmassa, mutta harvemmin vaurioitumattomissa rakennuksissa. Osa tällaisista kosteusvaurioindikaattorimikrobeista vaatii runsasta kosteutta kasvaakseen. Mikrobilajiston tunnistaminen on tärkeä osa tulosten tulkintaa ja ongelman selvittämistä, mutta yksin sen perusteella ei tule tehdä päätelmiä rakennuksen terveellisyydestä.¹¹³

Yleisimmin rakennusten rakenteissa ja sisäilmassa esiintyy *Penicillium*-, *Aspergillus*- ja *Cladosporium*-sienisukuja sekä hiivoja. On tavanomaista, että yksittäisinä pesäkkeinä sisäilmassa voi esiintyä lähes mitä tahansa homesientä. Tiettyjä itiöitä, kuten esimerkiksi *Stachybotrys*-, *Fusarium*- ja *Chaetomium*-itiöitä, havaitaan kuitenkin harvemmin sisäilmassa, joten kyseisten homesienten yksittäisiäkkin pesäkehavaintoja voidaan pitää tavanomaisesta poikkeavana. Lisäksi yksittäisen indikaattorimikrobin esiintyminen asunnon useassa eri tilassa, sen toistuvuus eri mittauskerroilla tai useiden eri indikaattorimikrobien esiintyminen sisäilmassa katsotaan olevan tavanomaisesta poikkeavaa. Tällöin ne voivat viitata kosteusvaurioon. Vauriorakennusten sisäilmassa on tavallisesti useampia homesukuja ja

111 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa IV, s. 5, 11, 15.

112 Mendell et al. 2009, s. 77–78; Putus 2017, s. 8, 11.

113 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa IV, s. 8–9. Ks. Pirinen 2006, s. 18.

-lajeja kuin vaurioitumattomissa rakennuksissa. Myös olosuhteet vaikuttavat siihen, mitä voidaan pitää tavanomaisena. Esimerkiksi muiden kuin *Penicillium*-sienten esiintymistä valtasukuna sisäilmassa voidaan pitää epätavanomaisena talviaikaan, kun maassa on jäätä ja lunta. *Cladosporium*-sienisukua, joka on ulkoilman yleisin sienisuku, voi kuitenkin esiintyä valtasukuna sisäilmassa lumettomana talvena. Erityisesti syksyisin ja kesäisin sitä havaitaan yleisesti myös sisäilmassa.¹¹⁴

Sisäilman mikrobipitoisuuksiin ja -suvustoihin voi vaikuttaa myös asunnon sijainti maatilalla tai asunnon käyttäjän toistuva vierailu eläinsuojissa kuten talleilla. Muun muassa *Aspergillus fumigatus* ja *Fusarium* sekä aktinomykeetit voivat kulkeutua sisäilmaan tätä kautta. Lisäksi esimerkiksi siivoaminen, lemmikkieläimet ja polttopuiden säilyttäminen sisätiloissa voivat nostaa sisäilman mikrobipitoisuutta.¹¹⁵ Sisäilman mikrobipitoisuuksia tarkasteltaessa on tiedettävä, mitkä pitoisuudet ja lajistot ovat olosuhteet huomioiden tavanomaisia kyseessä olevalle rakennukselle, ja milloin poikkeaminen voi viitata sisäilmaongelmiin.

114 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa IV, s. 8, 15–16.

115 Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016, osa IV, s. 16.

3 LAATUVIRHEET UUDEN ASUNNON KAUPASSA

3.1 Yleinen virhesäännös

AsKL 4:14:n yleisessä virhesäännöksessä ja 4:15:n tiedonantovirheessä on kyse uuden asunnon laatuvirheestä. Yleisessä virhesäännöksessä on kyse kaupan kohteen sopimuksensikä yleisten ja erityisten vaatimusten vastaisuudesta ja siitä, mitä ostaja voi kaupan kohteelta kohtuudella odottaa.

3.1.1 Sopimuksenvastaisuus

AsKL 4:14:n 1 kohdassa on kyse sopimuksenvastaisuudesta. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun.

Virhearvioinnissa ratkaisevaa on se, mitä on sovittu tai voidaan katsoa sovitun. Sopimuksen sisältö voi muodostua asunnon ominaisuuksista, materiaaleista, varustuksesta, laatutasosta ja muista seikoista. Asunnossa on siten virhe, jos esimerkiksi asunnon varustukseen kuuluva jääkaappi on tilavuudeltaan sovittua pienempi. Säännös sopimuksenvastaisuudesta ei edellytä, että sopimuksesta poikkeamisen voitaisiin olettaa vaikuttaneen kauppaan. Esimerkiksi arvovertailu ei välttämättä vaikuta virheen olemassaoloon, ja ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus sopimuksen mukaiseen suoritukseen. Allergiasta kärsivälle henkilölle kokolattiamatto voi olla huonompi ratkaisu kuin alun perin sovittu muovimatto, vaikka kokolattiamaton arvo olisi suurempi. Arvovertailulla saattaa kuitenkin olla vaikutusta virheen seuraamuksiin, kuten mahdolliseen hinnanalennukseen.¹¹⁶

Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, että tietynlainen virheen vaikutuksellisuus koskee myös AsKL 4:14:n virheitä, vaikka säännöksessä tätä ei ole nimenomaisesti todettu. Ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus sopimuksen mukaiseen suoritukseen, mutta käytännössä ostaja kuitenkin joutuu sietämään tiettyjä pieniä poikkeamia sovitusta.¹¹⁷ Näin katsoi esimerkiksi KVL ratkaisussaan 03/81/1042–1045. Asunnossa ei ollut virhettä, vaikka astianpesukoneen malli poikkesi sovitusta mallista. Myyjä vastaa asuntoon kuuluvien laitteiden virheistä, mutta laitteilla ei tapauksessa ollut merkittäviä eroja, ja lisäksi

¹¹⁶ HE 14/1994 vp, s. 91.

¹¹⁷ *Keskitalo* 2018, s. 186–187.

katsottiin, että kestokulutushyödykkeiden mallit tunnetusti saattavat vaihtua suhteellisen nopeasti.

Kaikki olosuhteet on otettava huomioon kokonaisuudessaan arvioitaessa sopimuksen sisältöä. Kirjallisen sopimuksen lisäksi on huomioitava myös, mitä on suullisesti sovittu, ja mitä olosuhteet huomioon ottaen voidaan katsoa edellytetyn muutoin ilman nimenomaista kirjallista tai suullista tahdonilmaisua.¹¹⁸ Helsingin HO katsoi käytettyä asuntoa koskevassa ratkaisussaan 14.10.2005, S 03/181, että asuntokaupan erityisedellytykseksi ja osaksi kauppasopimusta oli tullut kosteus- ja mikrobivauriot kieltävä ehto kaupan kohteessa, vaikka itse kauppakirjaan erityisehtoa ei ollut merkitty. HO totesi tapauksessa olevan uskottavaa ostajan tilanne kokonaisuudessaan arvioiden, että hän oli kertonut asunnon välittäjälle sairautensa asettamista rajoitteista ja edellyttämistään asunnon laatuvaatimuksista. Ostaja oli tapauksessa ennen kyseistä asuntokauppaa altistunut ja sittemmin myös herkistynyt kosteusvauriomikrobeille. HO katsoi asiassa näytetyksi ja selvitettyksi, että asunnossa oli ollut kosteusvaurio ja ostajalla oli sairautensa aiheuttamia vakavia oireita. Asunto ei selvityksen perusteella vastannut sitä, mitä voitiin katsoa sovitun kauppaa tehtäessä.

Laatuseikoista, kuten materiaalivalinnoista, tulisi sopia mahdollisimman tarkasti ja selkeästi, jotta epäselvyyksiltä ja mahdollisilta riidoilta voitaisiin välttyä.¹¹⁹ Rakentamisvaiheessa olevan asunnon kohdalla sopiminen korostuu, ja kaikista rakentamista koskevista tiedoista, niin rakennusmateriaaleihin kuin asunnon pinta-alaan liittyen, tulee sopia.¹²⁰ AsKL 2:11.1 edellyttää rakentamisvaiheen aikana tehdyiltä uuden asunnon kaupoilta kirjallista muotoa, mutta tämä ei johda siihen, että vain kirjalliset sopimusehdot olisivat päteviä.¹²¹ Sopimuksen sisältöä arvioitaessa voidaan huomioida myös esimerkiksi rakennusliikkeen markkinointiesite, rakennustapaselostus tai muu vastaava materiaali, joka on annettu ostajalle ennen kauppaa.¹²²

118 HE 14/1994 vp, s. 91.

119 *Kasso* 2014a, s. 256.

120 *Nevala* 2016, s. 262.

121 HE 14/1994 vp, s. 91. Rakentamisvaiheessa olevan asunnon ja kiinteistön kauppaan sisältyy muoto- ja sisältövaatimuksia. *Nevala* 2016, s. 119; *Niemi* 2016, s. 69. Valmiin uuden asunnon ja käytetyn asunnon kauppaan sisältyy puolestaan muoto- ja sisältövapaus, joita tosin on rajoitettu erityisesti silloin, kun ostajana on kuluttajan asemassa oleva henkilö. *Nevala* 2016, s. 166, 197.

122 *Keskitalo* 2018, s. 185–186.

3.1.2 Säännösten ja määräysten vastaisuus

AsKL 4:14:n 2 kohta koskee säännösten ja määräysten vastaisuutta, eli kyseessä voi olla esimerkiksi rakennusvirhe. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa niitä säännöksissä ja rakennusmääräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi.

Asunnon on siten täytettävä lain, alemmanasteisten säädösten, viranomaisten päätösten ja rakennusluvan ehtojen asettamat vaatimukset, jotka voivat koskea niin suunnittelua kuin rakenteita tai esimerkiksi kaavamääräyksiä. Asunto voi kuitenkin poiketa asunnon käyttöönottohyväksymisen jälkeen annetuista rakentamista koskevista uusista säännöksistä ilman, että siinä katsotaan olevan virhettä. Mikäli rakennusvalvontaviranomainen on virheellisesti hyväksynyt voimassa olevien säännösten vastaisesti rakennuksen käyttöönotettavaksi, voi ostaja vedota virheeseen.¹²³ Kyse on rakentamista koskevien määräysten noudattamisesta.¹²⁴

Sisäilmaongelmia voi muodostua rakennusvirheestä esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa pellettilämmitteisen rivitalon päätyyn rakennetaan pellettivarasto, eikä rakennusluvan vaatimusta varaston ja päätyasunnon seinien väliin tulevasta ilmaraosta noudateta. On mahdollista, että puupelletit hajoavat varastossa synnyttäen häkää, jota tällöin pääsee päätyasunnon sisäilmaan seinärakenteen rakojen kautta ja diffuusiolla pintojen läpi aiheuttaen asukkaille jatkuvaa päänsärkyä.¹²⁵

3.1.3 Terveyshaitta

AsKL 4:14:n 3 kohta on nimenomainen säännös terveyshaitasta virheenä. Sen mukaan asunnossa on virhe, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle.

Ostajalla on oikeus vedota terveyshaittaa aiheuttavaan virheeseen, jos esimerkiksi käytetyt rakenteet osoittautuvat myöhemmin vaarallisen heikoiksi, tai jos asunnossa käytetty

¹²³ HE 14/1994 vp, s. 91; HE 58/1997 vp, s. 3, 8. Ks. *Keskitalo* 2018, s. 188.

¹²⁴ *Kasso* 2014a, s. 256.

¹²⁵ Ks. *Nevalainen et al.* 2014, s. 134.

rakennusmateriaali, kuten maali tai pintakäsittelyaine, osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi. Jos ostaja on kuluttajan asemassa, häntä suojataan myös siten, että myyjä ei voi vapautua virhevastuustaan edes erillisin sopimuksin.¹²⁶

Terveyshaitalta ei edellytetä virheperusteena konkreettisuutta. Jo pelkkä riski terveyshaitasta voidaan katsoa virheeksi.¹²⁷ Terveyshaitan arvioinnin lähtökohtana on kuitenkin objektiivinen haitallisuus. Jos esimerkiksi maalista haihtuvien höyryjen todettaisiin tai perustellusti epäiltäisiin aiheuttavan vaaraa ihmisten terveydelle yleensä, asunnossa olisi virhe. Jos haittaa aiheutuisi vain pienelle ihmisryhmälle, jotka reagoivat kyseiseen aineeseen erityisen herkästi esimerkiksi allergian vuoksi, asunto ei olisi virheellinen tällä perusteella. Jos myyjän tiedossa on kuitenkin ollut ostajan erityiset olosuhteet kuten allergia, eikä myyjä ole täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan, eli myyjä on antanut puutteellisia tietoja tai jättänyt tarpeellisia tietoja antamatta liittyen käytettyihin materiaaleihin, saattaa kyseeseen tulla myyjän virhevastuu AsKL 4:15:n mukaisena tiedonantovirheenä.¹²⁸ KVL totesi ratkaisussaan 04/81/3900, että huoneilman radonpitoisuuden vuosikeskiarvo ylitti radonille asetetun toimenpiderajan merkittävästi. Korkean radonpitoisuuden voidaan olettaa aiheuttavan haittaa terveydelle, joten asunnossa katsottiin olevan AsKL 4:14:ssä tarkoitettu virhe.

Terveyshaittaa käsitteenä tai sen objektiivisen arvioinnin kriteeristöä ei ole määritelty AsKL:ssa tai sen perusteluissa tarkemmin. TervSL 1.2 §:n mukainen terveyshaitta on käytännössä kuitenkin AsKL:ssa tarkoitettu laatuvirhe; virheeseen vetoavan on vain näytettävä terveyshaitta toteen.¹²⁹ Vastaavaa johtopäätöstä ei välttämättä voida tehdä käytetyn asunnon ja asuinkiinteistön osalta, sillä niiden virhesäännökset eivät sisällä nimenomaista säännöstä terveyshaitasta. Virhekynnyksen ylittämisen voidaan katsoa edellyttävän niiden osalta konkreettista terveyshaittaa.¹³⁰

126 HE 14/1994 vp, s. 91–92.

127 Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 209.

128 HE 14/1994 vp, s. 92.

129 Keskitalo 2018, s. 189.

130 Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 376. Vrt. Kyllästinen 2010, s. 205.

3.1.4 Hyvä rakentamistapa sekä ammattitaitoinen ja huolellinen rakentaminen

AsKL 4:14:n 4 kohta koskee rakentamista. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti.

Arvioitaessa hyvää rakentamistapaa ja sen asettamia vaatimuksia asunnolle on otettava huomioon muun muassa rakennuksen rakenneratkaisut, rakennusmateriaalit, rakentamismenetelmät ja rakentamisolosuhteiden asettamat vaatimukset. Rakentamisen yleisiä laatuvaatimuksia sekä rakentamisessa yleisesti hyväksi ja sopivaksi havaittuja materiaaleja ja menetelmiä tulee käyttää arvioissa vertailukohtana. Asunnon tulee esimerkiksi kestää tavanomaista asumiskäyttöä, ilmasto-olosuhteita ja kyseisen rakennetun asunnon ympäristön erityisolosuhteita. Tarkoitukseensa huonosti sopivien rakennusmateriaalien tai työtapojen käyttäminen, taikka kokeiluluonteisten rakenneratkaisujen tai materiaalien käyttäminen ilman riittävää varmuutta niiden kestävyydestä ja laadusta, voidaan katsoa asunnon virheeksi.¹³¹ Myös MRL 117 § edellyttää hyvää rakentamistapaa, mutta lainsäädännössä sen sisältöä ei ole tarkemmin määritelty.

Rakentamistavan arvioinnissa voidaan käyttää hyväksi alan kirjallisuutta ja alalla vakiintuneita käytäntöjä, mutta arviointi on aina suoritettava suhteessa rakennusolosuhteisiin eli siihen, ovatko käytetyt menetelmät ja materiaalit soveltuneet juuri kyseiseen tilanteeseen.¹³² Uusien ja tuntemattomien materiaaliratkaisujen kokeileminen voi johtaa virheeseen, mutta usein kyseessä olevien virheiden osalta kyse on kuitenkin puhtaasti työvirheistä, joita on hankala kokonaan välttää inhimillisessä toiminnassa.¹³³ KVL ei pitänyt ratkaisussaan 409/81/2006 hyvän rakentamistavan mukaisena muun muassa kitillä tehtyjä korjauksia ja rakoja parketissa, eikä kodinhoitohuoneen muutostyönä suoritettua maalauslaatua.

Ammattitaitoinen rakentaminen ja hyvä rakentamistapa ovat vaatimuksineen osittain päällekkäisiä, mutta ammattitaitovaatimus on käsitteenä laajempi. Ammattitaitovaatimus liittyy muun muassa menettelytapoihin, materiaalivalintoihin ja valittujen ratkaisujen toteutukseen, joita voidaan verrata rakennusalan yleisiin ammattitaitovaatimuksiin

¹³¹ HE 14/1994 vp, s. 92.

¹³² *Keskitalo* 2018, s. 190.

¹³³ *Kasso* 2014a, s. 257.

riippumatta siitä, edustaako juuri kyseisen virhearvioinnin kohteena oleva seikka vakiintunutta hyvää rakentamistapaa. Huolellinen rakentaminen liittyy vaatimuksiin puolestaan erityisen korostetusti valittujen teknisten ja muiden ratkaisujen toteuttamiseen. Hyvän rakentamistavan mukainen ratkaisu saattaa olla ammattitaidottomasti tai muuten huolimattomasti toteutettu, ja olla siten ammattitaitovaatimuksen tai huolellisuusvaatimuksen vastainen. Kuten terveystaitojen kohdalla, hyvässä rakentamistavassa sekä ammattitaitoisessa ja huolellisessa rakentamisessa on kyse luonteeltaan sellaisista seikoista, ettei ole perusteltua, että niistä voitaisiin poiketa kuluttajan vahingoksi edes sopimuksin.¹³⁴ Rovaniemen HO katsoi ratkaisussaan 8.6.2001, S 00/101, että liikuntasauvan sijoittaminen asunnon sisälle täytti hyvän rakentamistavan vaatimukset, mutta siitä aiheutuneet halkeamat osoittivat rakentamisen olevan kuitenkin ammattitaito- ja huolellisuusvaatimusten vastaista.

3.1.5 Rakennusmateriaalien hyvä laatu

AsKL 4:14:n 5 kohta koskee rakennusmateriaaleja. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.

Ostajalla on oikeus edellyttää käytettävien rakennusmateriaalien täyttävän kestävyydeltään ja ominaisuuksiltaan kyseisille materiaaleille asetetut kohtuulliset laatuvaatimukset, joita voidaan edellyttää myös muilta markkinoilta löytyviltä ja vastaavaan tarkoitukseen sopivilta materiaaleilta. Materiaalien laatua arvioitaessa tulisi kestävyuden lisäksi ottaa huomioon myös materiaalin muut ominaisuudet, kuten sen turvallisuus, hoito-ominaisuudet ja ulkonäkö. Materiaaleilta voidaan edellyttää kohtuullista, kyseiselle materiaalille tyypillistä vähimmäiskestävyyttä. Materiaalien kestoikää ja vähimmäiskestävyyttä on kuitenkin arvioitava tapauskohtaisesti, koska esimerkiksi ulkopintamateriaalien kestävyys voivat vaikuttaa rakennuksen sijaintipaikan olosuhteet, jotka niiden on kohtuudella kestävä.¹³⁵ KVL ei pitänyt ratkaisussaan 98/81/2351 asunnon pesuallaskaapin ovia kestävyydeltään tavanomaisen hyvälaatuisena, koska ne vettyivät. Kosteiden tilojen kalusteiden on myös kestävä kosteita olosuhteita. Ovet eivät soveltuneet käyttötarkoitukseensa ja asunnossa katsottiin olevan virhe.

¹³⁴ HE 14/1994 vp, s. 91–92.

¹³⁵ HE 14/1994 vp, s. 92–93.

Rakennusmateriaalien laadusta voidaan sopia erikseen ostajan ja myyjän kesken, jos käytettävät materiaalit täyttävät yleisen virhesäännöksen 2–4 kohtien vaatimukset, eli soveltuvat tarkoitukseensa, eivät aiheuta terveyshaittaa, ovat hyvän rakentamistavan mukaisia ja täyttävät yleiset laatuvaatimukset. Jos ostaja ja myyjä sopivat tavanomaista paremmasta laatusasta, tästä poikkeaminen voi johtaa yleisen virhesäännöksen 1 kohdan mukaiseen virheeseen ollessaan sopimuksenvastainen. Jos ostaja ja myyjä puolestaan sopivat nimenomaisesti tavanomaista heikkolaatuisemmasta materiaalista, myyjän on varmistuttava, että ostaja on ollut tietoinen tavanomaista heikommasta laadusta.¹³⁶ Rakennusmateriaalit täyttävät tavallisesti virheen tunnusmerkistön, jos ne sopivat huonosti tarkoitukseensa tai niiden käyttämisestä, kestävydestä ja laadusta ei ole niiden kokeiluluonteisuudesta johtuen riittävää varmuutta.¹³⁷

KRIL totesi ratkaisussaan 1534/81/2007, että rakentamisvaiheen aikaisen asunnon kaupan kohteessa oli virhe. Tapauksessa kaupan jälkeen huoneiston parkettilattiassa todettiin vaurioita. Myyjä oli toimittanut ostajalle parketin käyttö- ja hoito-ohjeet, jotka edellyttivät huoneilman suhteellisen kosteuden (RH) pysymistä tietyllä tasolla ympäri vuoden. KRIL katsoi, ettei asukkaalta voida edellyttää tällaisia toimia jo sen vuoksi, että asukkaan olisi kyseisessä tapauksessa tullut itse hankkia laitteet kosteuden seuraamiseen. Parkettilattiat eivät myöskään yleisesti vaadi tällaisia toimia säilyäkseen, ja toimista olisi tullut kertoa jo asunnon markkinointivaiheessa. Vastaavin perustein KRIL totesi myös ratkaisussaan 2887/81/10, että asunnossa oli virhe. Lisäksi tapauksessa myyjän tuli korjata makuuhuoneen lämpötila vastaamaan silloisen asumisterveysohjeen vaatimuksia.

3.1.6 Ostajan perustellut odotukset

AsKL 4:14:n 6 kohta koskee ostajan odotuksia. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

Uuden asunnon kaupassa, oli kyseessä sitten uusi tai peruskorjattu asunto, ostajalla on yleensä oikeus olettaa asunnon vastaavan valmistumisajankohtana vallitsevaa tavanomaista laatu- ja varustetasoa. Asunnon jokaisesta yksityiskohdasta ei tarvitse nimenomaisesti erikseen sopia,

¹³⁶ HE 14/1994 vp, s. 93.

¹³⁷ *Kasso* 2014a, s. 257.

eikä uuden asunnon kaupassa rakentamisvaiheen aikana ostajalla ole välttämättä edes mahdollisuutta tutustua valmiiseen asuntoon ennen ostopäätöstä. Tavanomaiseen laatu- ja varustetasoon kuuluvat esimerkiksi asunnon toiminnalliset ominaisuudet kuten säilytystilojen määrä, tietoliikenneyhteydet sekä valo- ja sähköpisteiden määrät ja sijainnit. Myös asunnon ilmanvaihto- ja lämpöominaisuuksien sekä äänieristyksen tulee olla sillä tasolla kuin vastaavanlaisissa uusissa asunnoissa, eikä virallismääräysten vähimmäisvaatimusten täyttäminen välttämättä ole riittävää. Ostaja voi siten olettaa asunnon vastaavan tavanomaista sen hetken tasoa tällaisten seikkojen osalta, eikä niistä tarvitse erikseen sopia.¹³⁸ KVL katsoi ratkaisussaan 02/81/3505, että asunnon ulkoseinä- ja lattiarakenteet oli pääosin rakennettu hyvää rakennustapaa noudattaen, mutta asunto ei vastannut ostajan perusteltuja odotuksia, kun keittiön liedon ja astianpesukoneen ympäristö oli selvästi tavallista kylmempi.

Arvioitaessa, mitä ostajalla on perusteltua aihetta odottaa, merkitystä on ostajien yleisillä odotuksilla vastaavan asunnon kaupassa sekä seikoilla, jotka liittyvät kyseessä olevaan yksilölliseen kauppaan ja sen kohteeseen. Jos asunto on hinnaltaan erityisen kallis, ostajalla on yleensä perusteltua aihetta odottaa vähimmäisvaatimuksia korkeampaa laatutasoa, ja vastaavasti asunnon hinnan ollessa poikkeuksellisen halpa asunnon laatutaso saattaa olla keskimääräistä heikompi. Lähtökohtana voidaan yleensä pitää sitä, mitä vastaavan hintaiselta asunnolta vastaavalta alueelta yleensä voidaan odottaa. Kodinkoneille ja muille vastaaville laitteille ja varusteille, jotka kuuluvat asuntoon, ostaja voi lähtökohtaisesti asettaa samanlaiset vaatimukset kuin hankittaessa ne kulutustavarakaupasta. Kauppahinnan ja kaupan muiden ehtojen lisäksi myös myyjän antamat tiedot, vaikka ne olisivat yleisluonteisia, vaikuttavat omalta osaltaan siihen, mitä asunnolta voidaan perustellusti odottaa.¹³⁹

Lisäksi myyjän on selvitettävä ostajalle asuntoon mahdollisesti kohdistuvat rajoitukset, ettei kyseeseen tule vallintavirhe. Asunto ei välttämättä vastaa sitä, mitä ostajalla on ollut perusteltua aihetta odottaa, jos asuntoon kohdistuu viranomaisen päätökseen perustuva käyttörajoitus, eikä ostaja ole ollut tästä tietoinen.¹⁴⁰ Tällainen vallintarajoitus voi myös kohdistua asuntoyhteisön hallinnassa oleviin rakennuksiin ja kiinteistöön.¹⁴¹ Esimerkiksi terveydensuojeluviranomaisen kieltä käyttää tiettyä asuntoyhteisöön kuuluvaa oleskelutilaa TervSL 27 §:n mukaisesti voi olla tällainen vallintarajoitus.

138 HE 14/1994 vp, s. 93; *Kasso* 2014a, s. 257.

139 HE 14/1994 vp, s. 93. Myös markkinointi- ja myyntiesitteiden tiedoilla voi olla vaikutusta ostajan odotusten arviointiin. Ks. KVL:n ratkaisu 99/81/234.

140 HE 14/1994 vp, s. 93–94.

141 *Keskitalo* 2018, s. 194.

3.2 Tiedonantovirhe

AsKL 4:15:ssä säännellään myyjän tiedonantovelvollisuudesta. Säännöksessä voi olla kyse virheellisestä tiedosta tai tietojen antamatta jättämisestä. Tiedot voivat kohdistua itse asunnon ja sen ominaisuuksien lisäksi myös sen ympäristöön.

Myyjällä on vastuu tiedoista, jotka hän on antanut ennen kaupantekoa, sekä vastuu ostajan kannalta merkityksellisten tietojen antamatta jättämisestä. Myyjän antaman tiedon tai antamatta jättämän tiedon on oltava sellainen, että sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tiedon vaikutuksellisuus merkitsee sitä, että voidaan olettaa ettei ostaja olisi lainkaan tehnyt kyseistä kauppaa, tai että hän ei olisi tehnyt sitä sovituin ehdoin kuten sovitulla kauppahinnalla, jos olisi saanut oikeat tiedot. Ilman vaikutuksellisuutta myyjän virhevastuuta ei synny, eikä myyjä siten ole velvollinen korvaukseen virheestä. Ostaja puolestaan ei voi vedota tietoon, jolla ei ilmeisesti ole ollut hänelle merkitystä kauppaa päätettäessä.¹⁴² Tietojen virheellisyyttä tai niiden antamisen laiminlyöntiä arvioidaan niin yleisesti kuin tietyn ostajan yksilöllisten odotusten kannalta, jos myyjä on niistä tietoinen.¹⁴³

AsKL 4:15.3:n mukaisesti myyjän tiedonantovelvollisuudesta ja sen seuraamuksia koskevia säännöksiä sovelletaan myös kaupanteon jälkeen asunnon hallinnan luovutukseen saakka. Käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa myyjän tiedonantovelvollisuus puolestaan päättyy AsKL 6:11:n ja MK 2:17:n mukaisesti kaupantekohetkeen.

Uutta asuntoa koskeva tiedonantovelvollisuuden laajempi ulottuvuus johtuu erityisesti siitä, että rakentamisvaiheessa tehdyssä kaupassa ostaja voi usein päättää kaupanteon jälkeen ostamansa asunnon yksityiskohdista. Tällöin ostajalla on oikeus virheseuraamuksiin samalla tavoin kuin ennen kaupantekoa annettujen tai antamatta jätettyjen tietojen osalta.¹⁴⁴

AsKL 4:15.4:n mukaisesti myyjän vastuusta muiden kuin hänen itsensä antamiin tai antamatta jättämiin tietoihin sovelletaan vastaavia säännöksiä kuin käytetyn asunnon kaupassa. AsKL 6:27:n mukaan myyjä vastaa myös edustajansa kuten kiinteistönvälittäjän antamista tai antamatta jättämistä tiedoista. Kiinteistönvälittäjään kohdistuu lisäksi itsenäinen korvausvastuu suhteessa ostajaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain

142 HE 14/1994 vp, s. 94.

143 *Kasso* 2014a, s. 258.

144 HE 14/1994 vp, s. 97.

(1074/2000) eli välityslain mukaisesti. KVL katsoi ratkaisussaan 01/82/1482, että sähkökiuas sisältyi kaupan kohteeseen, vaikka myyjän ja kiinteistönvälittäjän tekemä toimeksiantosopimus poikkesi tältä osin myyntiesitteessä annetuista tiedoista. Myyjä ei voinut ostajaa vastaan vedota edustajansa tekemään virheeseen. Myyjän vastuu kohdistuu myös isännöitsijäntodistukseen sisältyviin tietoihin tai muuten asuntoyhteisön edustajalta saatuihin tietoihin, jotka myyjä tai hänen edustajansa on antanut ostajalle. Ratkaisussaan 99/81/1650 KVL totesi, että myyjä oli vastuussa edustajansa antamatta jättämisestä tiedoista liittyen tuleviin korjauksiin, jotka puuttuivat isännöitsijäntodistuksesta, ja joista isännöitsijä ei ollut kertonut ostajalle niistä kysyttäessä.¹⁴⁵

3.2.1 Virheelliset tiedot

AsKL 4:15.1:n 1 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta, ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. KVL totesi ratkaisussaan 03/81/2641, että myyjän virhevastuu täyttyi, koska kiinteistönvälittäjä oli käyttänyt asunnon markkinoinnissa valokuvaa, joka poikkesi merkittävästi terrassin osalta ostajien huoneistoon rakennetusta.

Kyse voi olla kaikenlaisista tiedoista koskien asunnon kuntoa tai muita ominaisuuksia kuten sen rakenteita, materiaaleja, laatua tai soveltuvuutta tarkoitukseensa. Tietojen antamistavalla ei ole merkitystä, joten tiedot voivat olla joko kirjallisia tai suullisia. Annetut tiedot voivat olla virheellisiä, mutta kyse voi olla myös oikeiden tietojen esittämisestä epäselvällä tai muuten harhaanjohtavalla tavalla. Yleisluonteinen kehuminen on sallittua kaupanteossa, joten annettujen tietojen on oltava riittävän konkreettisia, jotta virhevastuu muodostuu. Yleisluonteisilla lausumilla voi kuitenkin olla merkitystä arvioitaessa sitä, mitä ostajalla on oikeus asunnolta odottaa.¹⁴⁶ KVL:n ratkaisussa 1912/81/2005 oli kyse ilmanvaihdon toimivuudesta sekä kohteen laatu- ja varustetasosta. Kohteen laatutasoa oli markkinoitu korkeatasoisena, ja vaikka ilmanvaihdosta ei erikseen annettu tällaisia lupauksia, ilmanvaihdon laatu huomioon ottaen asunnossa katsottiin olleen virhe.

Virhevastuun edellytyksenä ei ole myyjän tuottamus. Vastuu voi siten syntyä riippumatta siitä, tiesikö myyjä tai olisiko hänen pitänyt tietää, että hänen antamansa tieto oli virheellinen.

¹⁴⁵ Ks. HE 14/1994 vp, 94, 97.

¹⁴⁶ HE 14/1994 vp, s. 94.

Myyjän on pidättäydyttävä antamasta sellaisia epävarmoja tietoja, joiden paikkansapitävyyttä hän ei voi ensin varmistaa, tai hänen on liitettävä epävarmoihin tietoihin riittävät varaukset taikka tuoda muutoin selkeästi esille, että kyse on jollakin tavalla epävarmasta tiedosta.¹⁴⁷ Tietoihin ei kuitenkaan voi liittää varauksia ilman perusteltuja syitä. Myyjä ei voi siten vapautua tiedonantovelvollisuudestaan esittämällä perusteetta, että annetut tiedot ovat epävarmoja.¹⁴⁸

Jos myyjä on antanut ostajalle virheellisiä tietoja, hän voi välttää virhevastuun oikaisemalla virheellisen tiedon riittävän ajoissa ennen kaupantekoa. Ostajalla on oltava todellinen mahdollisuus harkita seikan vaikutusta kauppaan.¹⁴⁹ Myyjä voi oikaista esimerkiksi myyntiesitteessä ilmenneen virheellisen tiedon antamalla ostajalle ennen kaupantekoa uuden korjatun myyntiesitteen, ja ilmoittamalla selkeästi aiemman esitteen virheellisyydestä. Virheellisen tiedon korjaamisen tehokkuus ratkaistaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti kokonaisarviona.¹⁵⁰

KRIL:n ratkaisussa 324/81/2007 oli kyse siitä, olivatko asunnot kesällä liian kuumia ja täyttivätkö ne rakennustapaselostuksen sisäilmaluokituksen. Myyjän mielestä rakennustapaselostuksessa on kyse vain tavoitteista, mutta KRIL oli eri mieltä, ja myyjä velvoitettiin esittämään selvitys lämpötilavaatimusten täyttämistä tai korjaamaan vian.

3.2.2 Asuntomarkkinointiasetuksessa edellytetyt tiedot

AsKL 4:15.1:n 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) eli asuntomarkkinointiasetuksen mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Asuntomarkkinointiasetus on annettu KSL 2 luvun 6 §:n 1 ja 2 kohdan nojalla ja se sisältää tiedot, jotka elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan asuntoa kuluttajan asemassa olevalle ostajalle. Asetuksessa on luetteloitu tiedot, jotka on annettava lehti-ilmoituksessa tai muussa mainoksessa, sekä tiedot, jotka on

147 HE 14/1994 vp, s. 94.

148 *Keskitalo* 2018, s. 203.

149 HE 14/1994 vp, s. 94.

150 *Keskitalo* 2018, s. 201–202.

annettava asunnon esittelyssä. On huomioitava, että asunnon esittely ei välttämättä tapahdu itse asunnossa, eikä paikalla ole merkitystä vaadittaviin tietoihin.

Osa asetuksessa vaadittavista tiedoista on sellaisia, että niiden mahdollinen puuttuminen markkinoinnin yhteydessä tuskin voi johtaa siihen, että kyseinen seikka, kuten asunnon tyyppi ja sijainti, jäisi ostajalle tuntemattomaksi vielä kauppaa tehtäessäkin.¹⁵¹ Myyjälle ei siten synny säännöksen perusteella virhevastuuta, vaikka markkinoinnin yhteydessä tällaista tietoa ei olisi annettu, koska ostaja on kuitenkin saanut siitä tiedon ennen kaupantekoa, eikä laiminlyönnin näin voida olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Virhesäännöksen kannalta merkityksellisiin vaadittaviin tietoihin kuuluvat esimerkiksi tiedot asunnon huoneluvusta ja pinta-alasta, rakennuksen pääasiallisesta rakennusmateriaalista ja lämmitysjärjestelmästä tai pientaloasunnon kattotyypistä ja kattomateriaalista. Oleellisia tietoja ovat myös sovitut tai muutoin tiedossa olevat peruskorjaukset ja niiden arvioidut toteuttamisajankohdat. Tällaisten tietojen antamatta jättäminen voi johtaa myyjän virhevastuuseen, jos laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.¹⁵²

3.2.3 Muut erityiset tiedot

AsKL 4:15.1:n 3 kohdassa on kyse asuntoa koskevista erityisistä tiedoista. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Käytännössä säännöstä sovelletaan lähinnä silloin, kun kyse on sellaisista erityisistä seikoista, joihin 14 §:n yleinen virhesäännös ei ulotu. Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee sellaisia myyjän tiedossa olevia erityisiä seikkoja, jotka voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa sellaisiksi, että ostaja voi perustellusti edellyttää saavansa niistä tiedon. Myyjä on myös velvollinen antamaan ostajalle tiedon sellaisista erityisistä seikoista, joilla ilmeisesti on merkitystä juuri tietyille ostajalle, jos myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää seikasta ja sen merkityksestä kyseiselle ostajalle. Jos asunto tulee esimerkiksi liikuntavammaisen henkilön

¹⁵¹ HE 14/1994 vp, s. 94–95.

¹⁵² HE 14/1994 vp, s. 95.

käyttöön ja myyjä on tästä tietoinen, myyjän on ilmoitettava sellaisista seikoista, jotka ilmeisesti rajoittavat asunnon soveltuvuutta tähän käyttöön.¹⁵³

KVL katsoi ratkaisussaan 05/81/233, että myyjän olisi tullut kertoa ostajalle asuinhuoneiston pihaan tulevasta väestönsuojan varauuskäynnistä. Rakennelma oli kooltaan 2,4 m² ja suuri suhteessa pihan kokoon. Tiedolla olisi ollut vaikutusta kauppaan, ja asunnossa oli virhe siitäkin huolimatta, että myyjä väitti rakennelman olevan pihan viihtyisyyttä kohentava elementti.

3.2.4 Asunnon materiaaleja ja laitteita koskevat tarpeelliset erityistiedot

AsKL 4:15.1:n 4 kohta kohdistuu asunnon materiaaleihin ja laitteisiin. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

Myyjän tiedonantovelvollisuus ei sisällä tavanomaisen yleistiedon ja elämäkokemuksen piiriin kuuluvia seikkoja. Myyjän ei siten tarvitse antaa ostajalle esimerkiksi yleistä opastusta kodinkoneiden käytöstä tai asunnon puhtaanapidosta. Myyjän on kuitenkin huolehdittava siitä, että ostaja saa asunnon kodinkoneiden mukana tulevat valmistajan tai maahantuojan laatimat käyttöohjeet, ja muiden asunnon laitteiden osalta sellaiset tarpeelliset erityisohjeet, mihin ostajilta yleensä edellytettävän tietämyksen ei voida objektiivisesti arvioiden olettaa riittävän. Tiedot voidaan antaa myös suullisesti, mutta usein ohjeiden tarkoituksen vuoksi niiden tulisi olla kirjallisessa muodossa.¹⁵⁴ Virhearvioinnissa voidaan huomioida myös tapauksesta riippuen ostajan erityisosaaminen.¹⁵⁵

Tyypillisiä laitteita ja materiaaleja, jotka saattavat vaatia käyttö- ja hoito-ohjeita, ovat asunnon lämmitys- ja ilmastointilaitteistot sekä sellaiset pinta- tai muut materiaalit, jotka eivät ole yleisesti käytössä tai jotka ovat poikkeuksellisen arkoja tai vaativat tavanomaisesta poikkeavaa hoitoa, esimerkiksi puhdistusta jollakin erikoisaineella.¹⁵⁶ Edellä mainitun KRIL:n ratkaisun 1534/81/2007, jossa huoneiston parkettilattian käyttö- ja hoito-ohjeet edellyttivät

153 HE 14/1994 vp, s. 95.

154 HE 14/1994 vp, s. 95–96.

155 *Keskitalo* 2018, s. 211.

156 HE 14/1994 vp, s. 96.

huoneilman kosteuden tarkkailua, ovat myös tällaisia tarpeellisia erityistietoja, jotka on annettava ostajalle jo ennen kauppaa.

3.2.5 Ympäristöä koskevat tiedot

AsKL 4:15.2:n mukaan myyjän tiedonantovelvollisuus koskee myös asunnon ympäristöä ja alueen palveluita koskevia tietoja. Asunnossa voi siten olla virhe, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka jättänyt antamatta tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Asunnon ympäristöllä tarkoitetaan sekä asunnon välitöntä ympäristöä kuten esimerkiksi piha- ja muita ulkoalueita sekä samassa rakennuksessa olevia muita huoneistoja ja naapurikiinteistöjä että asunnon lähialueita myös laajemmin. Alueen palveluilla puolestaan tarkoitetaan esimerkiksi asunnon lähialueella sijaitsevia kauppoja, kouluja, liikenneyhteyksiä sekä kulttuuri-, liikunta- ja harrastusmahdollisuuksia. Myyjälle voi syntyä virhevastuu, jos virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka antamatta jätetyn tiedon voidaan olettaa objektiivisesti arvioiden vaikuttaneen kauppaan. Itse asuntoa koskien on usein helpompi päätyä olettamaan, että jokin tieto on vaikuttanut kauppaan. Asunnon ympäristöä ja alueen palveluita koskien tiedon vaikutusta kauppaan arvioidaan useammin tapauskohtaisesti, koska huomioon otetaan erilaisten palveluiden mahdollinen erilainen merkitys ostajille. Esimerkiksi eläkeläisillä, lapsiperheillä ja erityispalveluiden tarvitsijoilla voi olla hyvin erilaisia tarpeita.¹⁵⁷

Myyjälle voi syntyä virhevastuu myös tietojen antamisen laiminlyönnistä tilanteessa, kun lähialueella harjoitetaan toimintaa, josta aiheutuu melua, hajua tai muuta asumista erityisesti haittaavaa häiriötä, tai että tällaisen toiminnan aloittaminen on suunnitteilla. Myyjän on kerrottava tällaisesta asiasta ostajalle, ellei yleisesti tiedossa olevien seikkojen perusteella ole aihetta odottaa tämäntyyppisiä haittoja asunnon läheisyydessä. Myös yksittäisen ostajan kannalta merkitykselliset seikat on huomioitava, jos myyjä on niistä tietoinen. Tällainen seikka voi olla esimerkiksi suunnitelma asunnon lähietäisyydellä olevan lasten leikkikentän muuttamisesta pysäköintialueeksi, kun myyjä on tietoinen ostajan leikki-ikäisistä lapsista.¹⁵⁸

157 HE 14/1994 vp, s. 96.

158 HE 14/1994 vp, s. 97.

3.3 Ennakkotarkastusvelvollisuus

AsKL 4 luvun 16 § koskee ostajan tarkastusvelvollisuutta ennen kauppaa, ja ostajan tietoisuuden vaikutusta myyjän virhevastuuseen. 4:16.1:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Ennakkotarkastusvelvollisuus koskee kaikkia AsKL 4 luvun laatuvirheitä. Kyse voi olla sekä asuntoon että sen ympäristöön liittyvistä seikoista. Vaikka myyjä antaa virheellisen tai puutteellisen tiedon taikka jättää tiedon antamatta, ostaja ei voi siihen vedota virheenä, jos hän on ollut jo alun perin tietoinen seikan oikeasta tilasta. Rakentamisvaiheessa olevaa asuntoa ei kuitenkaan ole mahdollista tarkastaa sen keskeneräisyyden vuoksi. Ostaja voi tutustua asuntoon, mutta tutustuminen ei välttämättä anna ostajalle oikeaa käsitystä asunnon laatusosta tai varustuksesta, eikä tutustumismahdollisuus yleensä vaikuta ratkaisevasti myyjän virhevastuuseen.¹⁵⁹ Tästäkään huolimatta ostaja ei voi kuitenkaan vedota sellaiseen seikkaan virheenä, josta hänen täytyy olettaa tienneen. KRIL katsoi ratkaisussaan 713/81/2006, että ostajat olivat keskeneräisen asunnon tarkastuksessa tulleet tietoisiksi pihan todellisesta koosta, vaikka se poikkesi suunnitteluaineistosta.

Jos asunto on valmis, ostajalla on aivan erilaiset mahdollisuudet tarkastaa asunto ennen kauppaa, ja sovellettavaksi tulevat AsKL 4:16.2:n mukaan lain 6 luvun 12 ja 19 §:n säännökset, joita sovelletaan myös käytettyihin asuntoihin. AsKL 6:12.2:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, jos hän on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, ja seikka on sellainen, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.

Asunnon tarkastuksessa ostajalta edellytetään kohtuullista huolellisuutta. Normaalisti ostajan voidaan edellyttää havaitsevan, jos esimerkiksi asunnon pintamateriaalit selvästi poikkeavat väritään tai tyypiltään toivotusta. Ostajalta vaadittavaan tarkastuksen perusteellisuuteen vaikuttaa muun muassa asunnon ikä ja yleiskunto. Mitä vanhemmasta asunnosta on kysymys, sitä huolellisempaa ja perusteellisempaa tarkastusta ostajalta voidaan yleensä edellyttää.¹⁶⁰ Uuden asunnon tarkastukselta ei siten voida vaatia vastaavaa perusteellisuutta kuin käytetyltä asunnolta, eikä ostaja yleensä voi odottaa käytetyltä asunnolta sellaista kuntoa kuin uudelta.

¹⁵⁹ HE 14/1994 vp, s. 97.

¹⁶⁰ HE 14/1994 vp, s. 98, 133.

AsKL 6:12.3:n mukaan ostaja ei ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Lisäksi ostaja ei ole velvollinen ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Erityinen syy voi tilanteesta riippuen olla esimerkiksi se, että myyjä nimenomaisesti ilmoittaa jonkin tiedon olevan tarkistamaton. Myyjä ei voi kuitenkaan rajoittaa omaa tiedonantovelvollisuuttaan, vaan hänellä on velvollisuus antaa ostajalle ne tiedot, jotka esimerkiksi asuntomarkkinointiasetus edellyttää.¹⁶¹ Ostaja puolestaan ei voi vedota virheenä sellaiseen myyjän antamaan tietoon, josta hän on ollut tietoinen. Esimerkiksi myyjän ennen kauppaa antamien asiakirjojen sisältö katsotaan olevan ostajan tiedossa. Ostajan on siten syytä tutustua niihin huolellisesti ennen kauppaa.¹⁶²

Rakennusteknisten seikkojen osalta ostajalta ei voida vaatia erityistä havainnointia. Uuden tai peruskorjatun asunnon on oltava ostajan tarkastuksesta huolimatta sellaisessa kunnossa kuin kyseisenlaiselta asunnolta yleensä edellytetään, eikä ostajan tarvitse erikseen ryhtyä ennen kaupantekoa tutkimaan rakennus- tai korjaustyön asianmukaisuutta.¹⁶³ KVL totesi ratkaisussaan 98/81/776, että kyseessä olevat virheet olivat rakennusvirheitä, joita ostajan ei tarvinnut havaita ennakkotarkastuksessa. Ratkaisussaan 953/81/2006 KVL totesi vastaavasti, ettei ostajalta voinut edellyttää laatoitustyön hyvän rakentamistavan sekä ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksen vastaisuuden havaitsemista ennakkotarkastuksessa.

Ostajalla voi kuitenkin olla erityistä syytä tavanomaisesta poikkeaviin tarkastustoimiin sellaisessa tilanteessa, jossa ostaja asettaa asunnolle joitain erityisvaatimuksia, joiden selvittämiseen hänellä tarvittavan erityisasiantuntemuksen vuoksi on myyjää paremmat valmiudet. Muussa tapauksessa ostaja voi yleensä rajoittua asunnon tilojen ja laitteiden ulkonaiseen tarkasteluun.¹⁶⁴ Tällaiset erityisvaatimukset voivat liittyä asunnon sisäilmaan. Esimerkiksi ostajan allergia tai pitkäkestoinen altistuminen kemiallisille tai biologisille tekijöille voi vaikuttaa materiaalivalintoihin. Ostajalla on yleensä paremmat tiedot omasta sairaudestaan ja sen asettamista vaatimuksista kuin myyjällä.

161 HE 14/1994 vp, s. 98.

162 *Keskitalo* 2018, s. 162.

163 HE 14/1994 vp, s. 98.

164 HE 14/1994 vp, s. 98.

AsKL 6:12.4:n mukaan ostaja voi tarkastusvelvollisuudestaan huolimatta vedota virheeseen, jos hänen ei kaupantekoaikana voida edellyttää käsittäneen kyseisen seikan merkitystä, tai jos hänellä on ollut aihetta olettaa, että se oikaistaan ennen asunnon hallinnan luovutusta. Tarkastusvelvollisuus ei myöskään rajoita tilanteita, joissa myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti¹⁶⁵.

Ostajan edellytyksiä ymmärtää jonkin seikan todellinen merkitys arvioidaan lähtökohtaisesti objektiivisesti. Ostajalta voidaan edellyttää yleisen elämäkokemuksen piiriin kuuluvien asioiden tuntemusta ja tavanomaista yleistietämystä, mutta ei yleensä sen sijaan rakennusalan erityisasiantuntemusta. Tällaista asiantuntemusta voidaan edellyttää lähinnä silloin, kun ostajalla todella sitä myös on. Ostajan ei siten välttämättä voida edellyttää havaitsevan, että asunnon tietty ominaisuus johtuu virheellistä rakentamista tai keskeneräisestä viimeistelystä. Ostajalla on myös oikeus vedota virheenä seikkaan, josta hän on ollut selvillä kauppaa tehtäessä, jos hänellä on olosuhteista johtuen ollut aihetta olettaa, että kyseinen virhe oikaistaan ennen asunnon hallinnan luovutusta.¹⁶⁶

Mikäli molemmat osapuolet ovat olleet tilanteessa huolimattomia eli ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa ja samanaikaisesti myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, AsKL 6:19:n mukaan ostaja voi kuitenkin vaatia olosuhteisiin nähden kohtuullista hinnanalennusta.

Säännös mahdollistaa virheen seuraamuksena ainoastaan täysimääräisestä poikkeavan kohtuullisen hinnanalennuksen. Tilanteessa on arvioitava molempien osapuolten toimintaa ja laiminlyöntien vakavuutta. Säännöstä voidaan olla soveltamatta ja evätä ostajalta kokonaan mahdollisuus hinnanalennukseen, jos ostajan laiminlyönti on selvästi ollut huolimaton ja myyjän puolestaan vähäinen.¹⁶⁷ Ostajan huolimattomuus saattaa siten estää esimerkiksi vahingonkorvauksen kokonaan, vaikka myös myyjä on menetellyt huolimattomasti.

Ostaja ei saa myöskään kiinteistökaupassa vedota virheenä seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita suorittamassaan tarkastuksessa. Kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta säännellään MK 2 luvun 22 §:ssä. Kiinteistön tarkastus on yleensä laajempi kokonaisuus kuin

165 Törkeän huolimattoman tai kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn arviointiin voidaan soveltaa varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) eli oikeustoimilain 31 tai 33 §:ää.

166 HE 14/1994 vp, s. 134; *Keskitalo* 2018, s. 163.

167 HE 14/1994 vp, s. 137.

asuntojen, mutta ostajan ei kuitenkaan edellytetä suorittavan erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai muitakaan tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä myöskään kiinteistön tarkastuksessa.¹⁶⁸

168 Ks. HE 120/1994 vp, s. 56. Kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ks. myös *Niemi* 2016, s. 407–421; *Heikkilä* 2018, s. 143–252.

4 VAHINGONKORVAUS UUDEN ASUNNON LAATUVIRHEISTÄ

4.1 Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvausoikeudellinen normisto jaetaan vakiintuneesti sopimuksen ulkoiseen korvausvastuuseen, eli deliktivastuuseen, ja sopimusperusteiseen korvausvastuuseen eli sopimusvastuuseen.¹⁶⁹ Sopimusvastuu on osapuolten erityissuhteeseen perustuva vastuumuoto, joka antaa tehokkaamman korvaussuojan vahingonkärsijälle kuin korvausvastuun perusmuoto deliktivastuu.¹⁷⁰ Vahingonkorvauslaki (412/1974, VahL) on deliktivastuuta koskeva yleislaki, kun taas sopimusvastuuta koskevaa yleistä lainsäädäntöä ei Suomessa ole, vaan sopimusvastuu on sopimustyyppikohtaisen lainsäädännön varassa.¹⁷¹ VahL:a ei lähtökohtaisesti sovelleta lain 1:1:n soveltamisalasäännöksen mukaisesti sopimusvastuuseen. Asuntokaupan vahingonkorvausta koskevat erityissäännökset sisältyvät AsKL 4 ja 6 lukuun sekä kiinteistökauppaa koskevat säännökset MK 2 lukuun.

Vahinkoa kärsinyt voi kuitenkin soveltamisalarajoituksesta huolimatta yleensä vaatia korvausta myös VahL:n perusteella, jos erityislaila ei ole nimenomaisesti pyritty rajoittamaan vastuuta.¹⁷² AsKL 4 luvun säännökset eivät 4:41:n mukaan rajoita vahinkoa kärsineen oikeutta vaatia korvausta myös muun lain kuten VahL:n perusteella.¹⁷³

4.2 Vastuuperusteet ja todistustaakan jako

Vastuuperusteet vahingonkorvauksen edellytyksenä on yleensä jaettu sen mukaan, edellyttääkö vastuun syntyminen vahingonaiheuttajan tuottamusta. Vastuuperusteita voidaan kuitenkin jakaa useilla eri tavoilla, ja jaossa voidaan huomioida myös todistustaakan jako osapuolten välillä.¹⁷⁴ Sopimusvastuussa erilaisiin vastuuperusteisiin kuuluvat

169 *Hemmo* 2005, s. 3. Sopimuksen ulkoisesta vastuusta käytetään myös nimitystä ulkokontrahdillinen vastuu. *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 40.

170 *Hemmo* 1998, s. 20.

171 *Hemmo* 1998, s. 28–29; *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 43.

172 *Hemmo* kuvaa tilannetta normikonkurrenssiksi. *Hemmo* 2005, s. 21.

173 Käytännössä tämä merkitsee sitä, etteivät AsKL 4:19:n säännökset virheilmoituksen laiminlyönnin vaikutuksista ja 4:40:n säännökset kanneajasta rajoita vahinkoa kärsineen mahdollista oikeutta vaatia korvausta VahL:n nojalla. HE 14/1994 vp, s. 122.

174 *Hemmo* 1998, s. 39–40.

tuottamusvastuu, ekskulpaatiovastuu, kontrollivastuu, ankara vastuu ja poikkeukseton vastuu.¹⁷⁵

4.2.1 Käytetyn asunnon ja kiinteistön kauppa

Sopimussuhteessa vahingonkorvausvastuu syntyy yleensä, kun sopimusvelvoitteen tuottamuksellisesta rikkomisesta aiheutuu vahinkoa.¹⁷⁶ Käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa on kyse AsKL 6:17:n ja MK 2:32:n mukaan myyjän ekskulpaatiovastuusta eli käännettyyn todistustaakkaan perustuvasta tuottamusvastuusta vahinkojen korvaamisessa. Vahingonkorvausvastuu edellyttää myyjän tuottamusta eli huolimattomuutta tai varomattomuutta. Mikäli asunnossa tai kiinteistössä voidaan katsoa olevan virhe, myyjä on vastuussa virheen aiheuttamista vahingoista, ellei hän osoita ettei virhe johdu hänen huolimattomuudestaan.¹⁷⁷ Ekskulpaatiovastuuta voidaan kutsua myös epäsuoraksi tuottamusvastuuksi.¹⁷⁸ Kyse on poikkeamisesta oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) 24:3.2:n väittämistaakan ja 17:2:n todistustaakan tavanomaisesta asettamisesta samalle osapuolelle.¹⁷⁹ Todistustaakka jakautuu ostajan ja myyjän välillä siten, että ostajalla on näyttövastuu kärsimästään vahingosta, ja myyjällä vastuu osoittaa, ettei vahinko johdu hänen huolimattomuudestaan.¹⁸⁰

Ekskulpaatiovastuussa myyjän tuottamusta ei tarvitse selvittää ollenkaan, jos myyjä ei väitä menetelleensä huolellisesti. Tilanteessa tuottamus on presumptio. Tuottamuskysymys selvitetään siten ainoastaan, jos myyjä väittää menetelleensä huolellisesti. Käännetty todistustaakka on usein tarkoituksenmukainen, koska myyjällä on yleensä paremmat mahdollisuudet esittää selvitystä vahingon syistä kuin ostajalla.¹⁸¹

Tuottamusvastuu koskee käytetyn asunnon ja kiinteistön laatuvirheeseen sisältyviä AsKL 6:11:n ja MK 2:17:n mukaisia sopimuksenvastaisuutta ja tietovirhettä. AsKL 6:11.1:n 4 kohdan piilevä virhe ja MK 2:17.1:n 5 kohdan salainen virhe perustuvat siihen, ettei myyjä

175 Hemmo 1998, s. 39–40. Vastuuperusteiden jaosta ks. myös Hemmo 2003, s. 219–221.

176 Ståhlberg – Karhu 2013, s. 75.

177 Hemmo 2003, s. 234–235; Hemmo 2005, s. 304; Koskinen 2004, s. 219. Ks. Ämmälä 2002, s. 215.

178 Taxell 1972, s. 286.

179 Hemmo 2003, s. 234.

180 Koskinen 2004, s. 219; Hemmo 1998, s. 39–41; Hemmo 2005, s. 304. Käytetyn asunnon ja kiinteistön vastuuperusteesta ks. myös HE 14/1994 vp, s. 136; HE 120/1994 vp, s. 51–52.

181 Hemmo 2003, s. 234, 236.

ole tiennyt virheestä, eikä hänen olisi siitä pitänyt tietääkään. Tällöin virhe ei voi johtua myyjän huolimattomuudesta, eikä ostajalla ole oikeutta vahingonkorvaukseen.¹⁸²

4.2.2 Uuden asunnon kauppa

AsKL 4:26:n mukaan uuden asunnon kaupassa ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen tai sen oikaisun vuoksi. AsKL 4:11.3:n mukaiset välilliset vahingot puolestaan edellyttävät myyjän tuottamusta eli korvausvastuu syntyy vain, jos vahinko johtuu huolimattomuudesta myyjän puolella.

Uuden asunnon kaupassa vastuuperuste on siten jaettu välittömien ja välillisten vahinkojen osalta erikseen. Ostajalla on oikeus korvaukseen välittömistä vahingoista, jotka hän kärsii asunnon virheen vuoksi riippumatta myyjän tuottamuksesta. Kyse on poikkeuksettomasta vastuusta, joka liittyy yleensä kuluttajasopimukseen. Elinkeinonharjoittajalle on asetettu tuottamuksesta riippumaton vastuu virheen aiheuttamista välittömistä vahingoista tiukemmin kuin esimerkiksi ankarassa vastuussa, johon kuuluu yleensä *force majeure* eli ylivoimainen este -tyyppisiä vastuusta vapautumisperusteita.¹⁸³ Korvausvastuu poikkeuksettomassa vastuussa välittömistä vahingoista syntyy, kun suoritus ei vastaa soveltuvan virhemääritelmän mukaisia vaatimuksia. Myyjä ei voi tämän jälkeen enää estää vastuuta esittämällä näyttöä asiaan liittyvistä seikoista, ja on siten aina velvollinen korvaamaan suorituksessa olevan virheen aiheuttamat välittömät vahingot. Vastuuperuste antaa ostajalle tehostettua suojaa.¹⁸⁴

Useat uuden asunnon laatuvirheet ovat sisällöltään sellaisia, että virheen olemassaolo itsessään ilmentää myyjän huolimattomuutta. Virheisiin kuuluu kuitenkin myös sellaisia piileviä virheitä, joita voi esiintyä esimerkiksi käytetyissä rakennusmateriaaleissa tai asuntoon kuuluvissa laitteissa, eikä niihin liity myyjän huolimattomuutta.¹⁸⁵ Välilliset vahingot edellyttävät tuottamusta, joten myyjän huolimattomuutta joudutaan arvioimaan niiden osalta erikseen, jos virheen olemassaolo ei sitä itsessään ilmennä. Säännöksessä ei kuitenkaan ole nimenomaisesti otettu kantaa todistustaakan jakoon kuten AsKL 6:17.1:ssä ja MK 2:32.2:ssä.

¹⁸² Ks. Koskinen 2004, s. 220.

¹⁸³ Hemmo 1998, s. 39–41; Koskinen 2004, s. 220. Ankaran vastuun määritelmästä ks. myös Ståhlberg – Karhu 2013, s. 139–141 ja sen vapautumisperusteista s. 469–473.

¹⁸⁴ Hemmo 2003, s. 221–223. Poikkeuksettomasta vastuusta ja ankarasta vastuusta osana sopimusvastuuta ks. myös Hemmo 2005, s. 307–308.

¹⁸⁵ HE 14/1994 vp, s. 108.

Välillisten vahinkojen suhteen näyttövelvollisuus riippuu tapauskohtaisista olosuhteista vastaavalla tavalla kuin kauppalaain 27 §:ssä, ja jakautuu siten muun muassa näyttömahdollisuuksien mukaan. Ekskulpaatiovastuu tulee kuitenkin yleensä sovellettavaksi jo sen vuoksi, että myyjällä on tavallisesti paremmat mahdollisuudet esittää näyttöä omaan huolellisuuteensa liittyen kuin ostajalla.¹⁸⁶ Ekskulpaatiovastuun soveltaminen onkin perusteltua juuri näyttömahdollisuuksien kannalta.

Välittömien ja välillisten vahinkojen korvaamisen vastuusta on säännelty vastaavalla tavalla myös esimerkiksi KSL 5:20:ssä kuluttajan kärsimästä vahingosta tavarán virheen vuoksi sekä 9:20:n taloelementtien toimituksessa ja rakennusurakkasuorituksessa olevan virheen vuoksi.¹⁸⁷ AsKL 4:11:ssä on säännös vahingonkorvauksesta myyjän viivästyksen vuoksi. Tällöin kyse on kontrollivastuusta. Todistustaakka on myyjällä kuten ekskulpaatiovastuussa, mutta vastuusta vapautuminen edellyttää ulkoista suoritusestettä.¹⁸⁸

Tiettyjen välittömien vahinkojen osalta myyjän korvausvastuuta on rajoitettu AsKL 4:26.2:ssa edellyttämällä myyjän tuottamusta myös niiden osalta. Myyjä ei esimerkiksi ole velvollinen korvaamaan rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin, muun rakennuksen ainesosan tai asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheestä aiheutuvaa henkilövahinkoa, ellei vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolella. Mikäli myyjällä ei ole tuottamusta, vastuu vahingosta voi muodostua tuotevastuulain (694/1990) perusteella valmistajalle tai maahantuojalle.¹⁸⁹ Jos myyjä kuitenkin joutuu korvausvastuuseen ostajaa kohtaan, hänellä saattaa tästä huolimatta olla oikeus esittää vaatimuksia muille vastuutahoille kuten esimerkiksi laitteen valmistajalle tai maahantuojalle.¹⁹⁰

AsKL 4:26.3:ssa on myös rajoitettu myyjän korvausvastuuta jonkun muun kuin myyjän antaman sitoumuksen perusteella. Asunnon rakentanut urakoitsija ja asunnon laitteiden valmistajat tai maahantuojat vastaavat muun muassa antamiensa takuiden perusteella myös vahingosta, joka ostajalle aiheutuu takuusitoumuksen täyttämättä jäämisestä. AsKL 4:26.4:n

186 HE 93/1986 vp, s. 81; *Hemmo* 2005, s. 305–306. Ks. myös *Ämmälä* 2002, s. 213. Vrt. *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 195, joiden mukaan ostajalla olisi näyttötaakka myyjän huolimattomuudesta.

187 Ks. *Hemmo* 1998, s. 41.

188 Ks. HE 14/1994 vp, s. 89; *Hemmo* 2003, s. 240. Kontrollivastuusta ks. myös *Hemmo* 2003, s. 227–234.

189 Tällöin kyse on ankarasta vastuusta. *Mielityinen* 2006, s. 437. AsKL 4:26.2:n tuotevastuutilanteissa todistustaakkaa ei ole käännetty, vaan ostajan on kyettävä näyttämään myyjän tuottamus. *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 290. Tilannetta voisi kuitenkin arvioida vastaavasti kuten välillisten vahinkojen osalta, ja vastuuperusteena voisi tulla kyseeseen ekskulpaatiovastuu. Ks. *Hemmo* 2005, s. 305–307. 2 momentin rajoituksista ks. myös HE 14/1994 vp, s. 109–110.

190 *Kasso* 2014a, s. 270.

mukaan myyjä vastaa myös ostajan perheenjäsenelle tai muulle asukkaalle virheen tai sen oikaisun vuoksi aiheutuneesta vahingosta samalla tavalla kuin itse ostajalle. Myyjän muodollisella sopimusosapuolella tai ostajan muodollisilla perhesuhteilla ei ole ratkaisevaa merkitystä vahingonkorvauksen kannalta. Perheenjäseniä voi säännöstä sovellettaessa olla ostajan kanssa samassa taloudessa asuvat tai esimerkiksi henkilö, jonka on tarkoitus muuttaa kyseiseen asuntoon. Vahingonkorvaukseen oikeutettu muu asukas voi olla esimerkiksi sellainen rakennuksen asukas, jonka asuntoon leviävät vesivuodon vaikutukset naapuriasunnosta, jossa vesijohtoliitäntä on virheellinen.¹⁹¹ Muulla asukkaalla voidaan tarkoittaa osakkeenomistajan lisäksi myös esimerkiksi asuntoa hallitsevaa vuokralaista.¹⁹²

4.3 Korvattavat vahingot

4.3.1 Välittömät ja välilliset vahingot

Välittömien ja välillisten vahinkojen erottaminen on tärkeää silloin, kun niiden korvausvastuu määräytyy eri tavalla riippuen siitä, kummasta vahinkolajista on kyse kuten AsKL 4 luvussa. Välillisten vahinkojen poikkeavalla vastuuperusteella pyritään rajaamaan vahinkojen korvauskelpoisuutta, jotta myyjän vastuuriskit eivät muodostu liian suuriksi. Ostajalla on myös tavallisesti mahdollisuuksia vaikuttaa tiettyjen vahinkoriskien suuruuteen erilaisin toimenpitein. Välittömiä vahinkoja ovat tyypillisesti esimerkiksi sopimusrikkomuksen selvittelystä, reklamaatiosta ja virheellisen suorituksen korjaamisesta aiheutuneet kustannukset.¹⁹³

Oikeuskäytännössä välittömiä vahinkoja on katsottu muodostuvan esimerkiksi välttämättömistä virheeseen liittyvistä kustannuksista. KVL katsoi ratkaisussaan 04/81/3900, että radonmittauksesta aiheutuneet kulut olivat välttämättömiä virheen selvittämiseksi, joten myyjä oli velvollinen korvaamaan ne ostajille. Vastaavasti KRIL katsoi ratkaisussaan 3009/81/2006, että kylpyhuoneen lattian kallistusvirheen johdosta aiheutuneet tavarantarkastajan kustannukset olivat välttämättömiä asian selvittämiseksi ja virheen korjaamiseksi, koska myyjä oli toistuvasti kiistänyt kallistusvirheen olemassaolon.

¹⁹¹ Ks. HE 14/1994 vp, s. 110.

¹⁹² *Keskitalo* 2018, s. 241.

¹⁹³ *Hemmo* 2005, s. 312. Toisinaan välittömistä ja välillisistä vahingoista on puhuttu myös suorana ja epäsuorana vahinkona. *Hemmo* 2003, s. 273.

Välillisiä vahinkoja ovat usein sopimuskohteen käytön estymisestä seuraava tulon menetys ja ostajan muiden sopimussuhteiden häiriintyminen.¹⁹⁴ AsKL 4:11.3:ssa on määritelty uuden asunnon kauppaa koskevat välilliset vahingot, joihin kuuluvat sopimusrikkomuksesta tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi aiheutunut tulon menetys ja asunnon käyttöhyödyn olennainen menetys, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä siihen rinnastettava olennainen haitta.

Säännös on hieman tiukempi kuin KSL 5:10.3:n säännös välillisistä vahingoista, joihin kuuluu myös vahinko, joka johtuu muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta. Ostajalla on siten uuden asunnon kaupassa oikeus korvaukseen välittömiä vahinkoja koskevien vastuuperusteiden mukaan sellaisista vahingoista, jotka johtuvat hänen sivullisen kanssa tekemästään asunnon tai edellisen asunnon vuokra- tai myyntisopimuksessa ilmenevistä häiriöistä lukuun ottamatta tulon menetystä.¹⁹⁵

AsKL 4:11.3:n mukainen tulon menetys voi syntyä esimerkiksi silloin, kun ostaja joutuu käyttämään työaikaansa tilanteen selvittämiseen ja menettää tämän vuoksi ansiotuloa, tai hänen vuokratulonsa lykkääntyy, kun asuntoa ei saada vuokralaisen käyttöön sovittuna ajankohtana. Asunnon käyttöhyödyn olennainen menetys, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, ja siihen rinnastettava olennainen haitta voi johtua tilapäisen asumisen aiheuttamasta olennaisesta epämukavuudesta ja uuden asunnon käyttöön saamisen lykkääntymisen aiheuttamasta asumistason olennaisesta laskusta. Ostaja saattaa esimerkiksi joutua pitkäaikaisesti turvautumaan hänen elämäänsä hankaloittavaan tilapäisasumiseen, tai jatkamaan asumista asunnossa, jonka virheestä tai sen korjaustöistä aiheutuu olennaista asumishaittaa.¹⁹⁶

KRIL totesi ratkaisussaan 2755/81/2006, että sadevesiviemärin viallisuus oli AsKL:n tarkoittama virhe, joka johtui huolimattomuudesta rakennustöiden suorittamisessa, joten ostajat olivat oikeutettuja korvaukseen virheen vuoksi kärsimistään niin välittömistä kuin välillisistä vahingoista. Rakentamisvaiheen kauppaa koskevassa KRIL:n ratkaisussa 3429/81/2007 KRIL katsoi, että ostajalle oli aiheutunut käyttöhyödyn olennaista menetystä asunnon parkettien korjaamisesta. Tapauksessa korjaaminen oli kestänyt noin viisi viikkoa, vaikka se olisi tullut toteuttaa mahdollisimman pian. Myyjä oli toiminut asiassa

194 *Hemmo* 2005, s. 312.

195 Ks. *Hemmo* 2003, s. 276–278.

196 HE 14/1994 vp, s. 89, 108.

huolimattomasti, koska korjaamisessa oli kestänyt liian kauan, joten myyjä oli vastuussa välittömien vahinkojen lisäksi myös kyseisistä välillisistä vahingoista.

4.3.2 Vahinkolajit

Sopimusvastuussa korvattavat vahingot voidaan jakaa vahinkolajeittain varallisuus-, esine- ja henkilövahinkoihin. Toisin kuin deliktivastuussa, sopimusvastuussa ei ole vastaavaa puhtaiden varallisuusvahinkojen VahL 5:1:n mukaista erityisasemaa, vaan vahinkolajeja koskevat samat vastuuperusteet. Varallisuusvahinkojen korvaaminen korostuu sopimusvastuussa deliktivastuusta poiketen varallisuusintressien suojaamisen vuoksi, koska osapuolten väliset vahingot ilmenevät tyypillisesti ylimääräisinä kustannuksina tai taloudellisen hyödyn menetyksenä.¹⁹⁷ AsKL 4:26.2:n mukaan myyjän vahingonkorvausvastuu käsittää varallisuusvahinkojen lisäksi myös henkilö- ja esinevahingot.¹⁹⁸ Ne ovat korvattavia vahinkoja myös käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa.¹⁹⁹ Korvattavat vahingot voidaan jakaa myös aineellisiin ja aineettomiin vahinkoihin. Niiden erona voidaan katsoa olevan se, ettei aineettomien vahinkojen rahamäärää voida täsmentää objektiivisin kriteerein.²⁰⁰

Asunnon virheistä voi aiheutua monentyyppisiä vahinkoja. Varallisuusvahinko voi syntyä esimerkiksi asunnon rakenteiden korjauskustannuksista tai asukkaiden tilapäismajoituksesta. Virheestä voi aiheutua myös esinevahinko, kun virheellinen vesijohto aiheuttaa vesivuodon, joka kastelee asunnon huonekaluja. Huolimattomasti asennettu porraskaide puolestaan voi pettaa ja aiheuttaa asukkaalle henkilövahingoksi katsottavan vamman.²⁰¹ Myös asuntojen mikrobivaurioista asukkaille aiheutuvien sairauksien hoidosta syntyvät kustannukset kuuluvat korvattaviin vahinkoihin. Aineettomat vahingot, kuten asukkaalle aiheutuva haitta, voi olla mahdollisesti korvattavissa henkilövahinkona.²⁰² Erilaisilla vahinkojen luokitteluilla voidaan helpottaa vahinkojen korvattavuuden arviointia. Määritelmien tulee kuitenkin olla riittävän joustavia, etteivät esimerkiksi uudentyypiset vahingot jää korvaamatta.²⁰³

197 Hemmo 2003, s. 251; Hemmo 2005, s. 3, 308.

198 Ks. HE 14/1994 vp, s. 108–109.

199 Tepora et al. 2010, s. 263; Hoffrén 2013, s. 251.

200 Hemmo 2003, s. 251–252. Vahingonkorvausoikeudessa voidaan toisistaan erottaa myös käsitteet vahinko ja korvattava vahinko. Vahinko on tosiasialmiö, johon kuuluvat myös korvattavat vahingot, jotka hahmotetaan oikeudellisten määrittelyjen avulla. Ståhlberg – Karhu 2013, s. 71.

201 HE 14/1994 vp, s. 108.

202 Tepora et al. 2010, s. 263–264.

203 Sisula-Tulokas 1995, s. 179–180.

4.4 Syy-yhteys korvausvastuun edellytyksenä

Syy-yhteys on vahingon korvauskelpoisuuden edellytys niin sopimusvastuussa kuin deliktivastuussa.²⁰⁴ AsKL 4:26:n mukainen vahingonkorvausvastuu edellyttää syy-yhteyttä virheen ja aiheutuneen vahingon välillä. Vahingon on siten täytynyt johtua asunnon virheestä. Syy-yhteydessä arvioinnin kohteena on vahingollisen seurauksen aiheutumisen riippuvuus virheestä, eli olisiko seuraus aiheutunut ilman virhettä. Syy-yhteyttä voidaan pitää lähtökohtaisesti riittävänä, jos tarkasteltavan seikan olemassaolo on todellisuudessa tarpeeksi vaikutuksellinen saamaan aikaan seuraamuksen. Lisäksi syy-yhteyden laadulle asetetaan tiettyjä erityisvaatimuksia, joihin sopimussuhteissa kuuluu vahingon ennakoitavuus eli adekvaattisuus.²⁰⁵

Vahinkojen tulee olla jollakin tavalla ennakoitavissa, ja niiden välisen syy-yhteyden virheeseen tulee olla riittävän läheinen, jotta vahingonkorvausvelvollisuus on perusteltua. Hyvin etäiset, epätavalliset ja arvaamattomat seuraukset eivät pääsääntöisesti kuulu korvausvastuun piiriin. Vahingon ennakoitavuutta arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota niin yksilöllisen tapauksen erityispiirteisiin kuin vastaavanlaisten sopimusten yleisiin piirteisiin.²⁰⁶ Sopimusvastuussa ennakoitavuusrajoituksen tarkoitus on poissulkea osapuolen vastuu vahingonkärsijän yksilöllisistä vahingoista, joiden uhasta hän ei ole voinut olla selvillä, ja siten suojata vahingonaiheuttajaa odottamattomilta ja toimintaan liittymättömiltä vastuuriskeiltä. Samalla ennakoitavuusrajoitus kannustaa oleellisen tiedon välittämiseen osapuolten välillä.²⁰⁷ Esimerkiksi myyjän informoiminen ostajan erityisistä olosuhteista, kuten allergiasta, voi poistaa ennakoitavuusrajoituksen vaikutuksen myyjän korvausvastuuseen.²⁰⁸

Korvausvelvollisuuden rajoittaminen ennakoitavuusperiaatteen mukaisesti konkretisoituu selvimmin välillisten vahinkojen kohdalla. Yleensä välittömät vahingot ovat riittävän ennalta arvattavia. Korvausvastuuta voidaan kuitenkin rajoittaa myös välittömien vahinkojen osalta, jos vahingon määrä muodostuu odottamattoman suureksi suhteessa ennakoitavana pidettävään määrään.²⁰⁹

204 Hemmo 2003, s. 293.

205 Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 288; Hemmo 2003, s. 293; Hemmo 2005, s. 112. Ks. Koskinen 2004, s. 226–227.

206 Koskinen 2004, s. 227; Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 288–289; Hemmo 2003, s. 297–298.

207 Hemmo 2005, s. 315; Hemmo 2003, s. 293.

208 Ks. HE 14/1994 vp, s. 92; Virtanen 2011, s. 367–368.

209 Hemmo 2003, s. 298–299.

4.5 Vahingonkorvauksen määrä

Vahingonkorvauksen suuruus määräytyy asunto- ja kiinteistökaupassa yleisten vahingonkorvausta koskevien periaatteiden mukaisesti, eikä laissa ole määritelty erikseen korvauksen määrää.²¹⁰ Lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, jonka mukaan korvauksen määrä muodostuu vahingonkärsijän pääsemisestä korvauksen johdosta sellaiseen asemaan, jossa hän olisi, ellei vahinkotapahtumaa olisi sattunut. Täyden korvauksen periaatteeseen pyritään differenssiteorian avulla. Vahinko voidaan määrittää erovertailuna eli differenssivertailuna kahden eri tapahtumakulun välillä. Vahinko hahmottuu erotuksena odotetun eli hypoteettisen tapahtumakulun ja toteutuneen eli todellisen tapahtumakulun välillä. On huomattava, että periaate on suhteellinen erityisesti aineettomien vahinkojen kohdalla.²¹¹ Täyden korvauksen suuruutta on vaikea arvioida erityisesti aineettomien henkilövahinkojen osalta.²¹² Differenssivertailussa on otettava huomioon myös yleinen syy-yhteysedellytys eli se, ettei vastuuta synny sellaisesta vahingosta, jonka aiheutuminen on ollut sopimusrikkomuksesta riippumatonta.²¹³

Täyden korvauksen periaatteesta voidaan poiketa erilaisissa tilanteissa kuten silloin, kun ostaja laiminlyö velvollisuutensa pyrkiä mahdollisuuksien mukaan rajoittamaan sopimusrikkomuksesta aiheutuvaa vahinkoa.²¹⁴ Vahingonkärsijän on myös ryhdyttävä riittäviin toimenpiteisiin vahingon rajoittamiseksi. Kyseeseen voi tulla esimerkiksi velvoite ryhtyä korjaustoimiin tilanteessa, jossa rakennusvirhe uhkaa kosteuden vuoksi pahentua. Tällaiseen velvoitteeseen vaikuttaa kuitenkin osapuolen asiantuntemus ja taloudelliset voimavarat. Kuluttajan asemassa oleva ei ole vahingonrajoittamisvelvollisuuden ulkopuolella, vaikka hänen velvoitteensa eroavatkin selvästi vastuusta elinkeinonharjoittajien välisissä sopimussuhteissa, vaan hänen on ryhdyttävä oman asemansa edellyttämiin toimenpiteisiin.²¹⁵ Sisäilmaongelmien osalta ostajan velvollisuus rajoittaa vahingon laajuutta voi toisinaan olla oleellisessa asemassa. Esimerkiksi kosteusvaurion rajoittaminen voi vaikuttaa mikrobivaurion syntymiseen tai VOC-päästöjen pitoisuuksiin ja siten myös sisäilman mahdollisia terveyshaittoja aiheuttaviin epäpuhtauspitoisuuksiin.

210 HE 14/1994 vp, s. 108. Ks. myös *Hoffrén* 2013, s. 251–254; HE 120/1994 vp, s. 63.

211 *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 393, 397–398.

212 *Koskinen* 2004, s. 221.

213 *Hemmo* 2003, s. 293.

214 HE 14/1994 vp, s. 108.

215 *Hemmo* 2003, s. 301–302, 304; *Hemmo* 2005, s. 318.

Täyden korvauksen periaatteeseen liittyy myös rikastumiskiellon periaate, joka merkitsee sitä, että vahingonkäräjät ei saa hyötyä vahinkotapahtuman johdosta. Vahingonkäräjät ei siten tule korvauksen seurauksena päästä parempaan asemaan, kuin mihin hän olisi päätenyt ilman vahinkotapahtumaa.²¹⁶

Rikastumiskielto kohdistuu kaikkiin virheen seuraamuksiin, eivätkä seuraamukset saa olla päällekkäisiä. Ostaja ei voi vaatia vahingonkorvausta tai hinnanalennusta, jos virhe on oikaistu tai se tullaan oikaisemaan. Vahinkoa ei myöskään hyvitetä esimerkiksi vahingonkorvauksena, jos se on huomioitu hinnanalennuksessa. Sama vahinko tai haitta korvataan vain kerran.²¹⁷ Ostajan saama mahdollinen korvaus vahingosta vakuutuksen perusteella vähentää vahingonkorvausvastuun perustana olevaa täyttä korvausta vastaavalla määrällä.²¹⁸ Ostajalla ei ole myöskään oikeutta lisäkorvaukseen laitteen valmistajalta, jos hän on jo saanut täyden korvauksen myyjältä. Vahingoittuneen kohteen korjaaminen tai sen tilalle uuden hankkiminen voi myös muodostaa sellaista lisäarvoa, joka voidaan vähentää korvauksesta, jos lopputulos on alkuperäistä parempi tai kestävämpi. Eräissä kaupan purkutilanteissa korvauksen määrästä voidaan myös vähentää AsKL 4:36.2:ssa²¹⁹ tarkoitettun käyttöhyödyn arvo. Korvauksen määrää arvioitaessa on kuitenkin aina otettava huomioon myös se haitta, joka ostajalle on aiheutunut virheestä tai kaupan purkamisen perusteena olevasta sopimusrikkomuksesta.²²⁰

Asuntokaupassa ostaja ei voi vaatia myyjältä koko virheen korjauskustannuksia, jos virheen korjausvelvollisuus kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle.²²¹ Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken säännellään AsOYL 4 luvun 1–3 §:ssä. Yhtiöjärjestyksessä kunnossapitovastuun jakautumisesta voidaan määrätä toisin. Kyseiset säännökset määrittävät vastuunjakoja myös sisäilmaongelmien kohdalla.²²²

216 *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 397; *Hemmo* 2003, s. 265. Rikastumiskiellon yhteydessä käytetään myös nimitystä eduntasoitus. *Hemmo* 2003, s. 265.

217 HE 14/1994 vp, s. 107. Ks. *Keskitalo* 2018, s. 233–234, 242.

218 Rikastumiskielto ei koske henkilövahinkojen osalta kaikkia henkilövakuutustyyppjejä. *Hemmo* 2003, s. 266. Oikeuskäytännössä rikastumiskiellosta ks. myös KKO 2000:18, jossa vaatimus hinnanalennuksesta hylättiin, kun korjauskustannukset oli jo korvattu ostajan kotivakuutuksesta.

219 Vastaavat säännökset löytyvät AsKL 6:36.2:sta ja MK 2:33.2:sta.

220 *Hemmo* 2003, s. 266–268; HE 14/1994 vp, s. 108.

221 *Ämmälä* 2002, s. 103; *Kasso* 2014a, s. 254, 270.

222 Ks. Asumisterveysopas 2009, s. 21–22. AsKL 4 luvun 18 a ja 18 b §:ssä on säännöksiä asuntoyhteisön oikeudesta vedota virheeseen.

AsKL 4:38 on poikkeus täyden korvauksen periaatteeseen jo itsessään. Säännöksen mukaan sopimusrikkomuksen perusteella suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton. Kohtuuttomuusarvioinnissa otetaan huomioon sopimusrikkomuksen syy, vastapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, sopijapuolten varallisuusolot, asunnon kauppahinta, vahingon aiheuttaneen osapuolen mahdollisuudet ennakoida ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.²²³

223 Korvauksen kohtuusperusteisesta sovittelusta sopimusvastuussa ks. myös *Hemmo* 2003, s. 316–318.

5 VAHINGONKORVAUS SISÄILMAONGELMISTA AIHEUTUNEISTA TERVEYSHAITOISTA UUDEN ASUNNON KAUPASSA

5.1 Henkilövahinko sisäilmaongelmista

5.1.1 Henkilövahinko käsitteenä

VahL 5 luvun periaatteita ja niiden muodostamaa käytäntöä voidaan yleensä soveltaa myös sopimusosapuolten välillä silloin kun henkilövahingot tulevat korvattaviksi.²²⁴ VahL:ssa ei ole määritelty henkilövahinkoa käsitteenä. VahL 5:2:ssä todetaan, että henkilövahingon kärsineellä on oikeus korvaukseen tarpeellisista sairaanhoitokustannuksista ja muista tarpeellisista kuluista, ansionmenetyksestä sekä kivusta, särystä ja muusta tilapäisestä ja pysyvästä haitasta.

Henkilövahinkoja ovat ruumiinvammat ja sairaudet, mutta myös muita terveydentilan epäedullisia muutoksia voidaan katsoa kuuluvan niihin.²²⁵ Lain esitöiden mukaan henkilövahingolla tarkoitetaan sellaista fyysistä tai psyykkistä terveydentilan häiriötä, joka on lääketieteellisin keinoin todettavissa. Käsite on sidoksissa vallitsevaan lääketieteelliseen tietämykseen ja käytettävissä oleviin lääketieteellisiin tutkimusmenetelmiin. Henkilövahinkoa tulee arvioida lääketieteellisenä ilmiönä, eikä korvattavuuden edellytyksenä yksittäistapauksessa ole esimerkiksi se, että kipua olisi lääketieteellisin tutkimusmenetelmin pystyttävä näyttämään toteen. Korvattavuuden perusteeksi riittää, että kipua aiheutuu lääketieteellisten kokemussääntöjen mukaan. Terveysten kohdistuvien haittojen korvaaminen henkilövahinkona, sitä koskevien säännösten nojalla, perustuu kuitenkin lopulta oikeudelliseen harkintaan.²²⁶ Eikä rajatapauksissa välttämättä ole tarkoituksenmukaista arvioida, onko kyseessä henkilövahingoksi luokiteltava ilmiö.²²⁷

KKO katsoi ratkaisussaan KKO 2006:23, että sairaanhoitajan sairaalabakteeritartunnasta aiheutunut oireeton kantajuus rinnastui vaikutuksiltaan ammattitautilaissa (1343/1988)²²⁸ tarkoitettuun työssä biologisista tekijöistä aiheutuneeseen sairauteen, vaikka kyse ei ollut lääketieteellisestä sairaudesta. Tapauksessa bakteeritartunnan kantajuus rajoitti henkilön

224 *Hemmo* 2005, s. 308.

225 *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 296.

226 HE 167/2003 vp, s. 4, 29. Tarkempi käsitteen määrittely on jätetty oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden varaan. HE 167/2003 vp, s. 4.

227 *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 297.

228 Lain on korvannut nykyisin voimassa oleva työtaturma- ja ammattitautilaki (459/2015, TyTAL).

koulutusta ja kokemusta vastaavaa työtä sairaanhoitajana, ja aiheutti hänelle ansionmenetystä. Vaikka tapauksessa oli kyse ammattitautilaista, KKO:n perustelu on *Virtasen* mukaan yleistettävissä. Taudin kantajuus aiheutti haitallisia seurauksia, joten kyseessä oli myös vahinko.²²⁹

5.1.2 Aineelliset ja aineettomat henkilövahingot

Henkilövahingot voidaan jakaa aineellisiin ja aineettomiin vahinkoihin. Aineelliset henkilövahingot, eli VahL 5:2:n 1–2 kohdat, ovat helposti todennettavissa ja rahamääräisesti mitattavissa. Niiden osalta kyse on taloudellisen menetyksen korvaamisesta. Tällaisia vahinkoja voivat olla esimerkiksi sairaudesta johtuvat tarpeelliset hoito- ja lääkekulut sekä ansionmenetykset. Aineettomat henkilövahingot, eli VahL 5:2:n 3–4 kohdat, ovat puolestaan sellaisia vahinkoja, joiden rahamäärää ei voida täsmentää objektiivisin kriteerein. Niiden korvaamisessa on kyse henkilövahingon aiheuttaman elämänlaadun heikentymisen hyvityksestä. Tällaisiin vahinkoihin kuuluvat esimerkiksi sairauden aiheuttamat kivut, säryt ja haitat.²³⁰

Sopimusperusteisten aineettomien henkilövahinkojen korvaamista voidaan arvioida noudattaen VahL 5:2:n mukaisia periaatteita koskien kivun ja säryn sekä haitan korvaamista. Vastaavasti voidaan ottaa VahL 5:6:n periaatteet arvioinnin lähtökohdaksi koskien kärsimyksen korvaamista sopimussuhteissa.²³¹

VahL 5:2:n tarkoittamaan korvattavaan haittaan kuuluvat henkilövahingosta johtuvat epämiellyttävät aistimukset ja muut oireet. Niitä voivat olla kipu ja särky tai esimerkiksi korvan soiminen eli tinnitus. Haittaa on myös fyysisistä tai psyykkisistä syistä johtuva toimintakyvyn heikkeneminen, kuten kykenemättömyys aistia tai liikkua normaalisti. Tilapäinen haitta on ohimenevä ilmiö, kun taas pysyvän haitan voidaan lääketieteellisen tietämyksen perusteella olettaa heikentävän henkilön elämänlaatua koko loppuelämän ajan. Pysyvä haitta voi olla luonteeltaan myös kosmeettista, jolloin se ei vaikuta henkilön toimintatai aistikykyyn. Tällaisia voivat olla esimerkiksi palovammasta jääneet epäesteettiset arvet.

229 *Virtanen* 2011, s. 391.

230 HE 167/2003 vp, s. 34; *Hemmo* 2003, s. 251–252; *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 294, 401, 410; *Hemmo* 1998, s. 137–139. Ks. myös *Koskinen* 2004, s. 224.

231 *Hemmo* 2005, s. 309.

Henkilövahingosta tai sen haitallisista seurauksista johtuvat tunnereaktiot, kuten harmin tai mielipahan tunne, eivät sisälly säännöksessä tarkoitettuun haittaan.²³²

5.1.3 Terveyshaitta henkilövahinkona

TervSL 1:2 §:n mukaista terveyshaittaa voidaan pitää AsKL 4 luvun tarkoittamana laatuvirheenä, josta voi aiheutua AsKL 4:26:n mukainen korvattava henkilövahinko, mutta TervSL:n mukainen terveyshaitta ei kuitenkaan välttämättä itsessään ole henkilövahinko. VahL:n henkilövahinko ei ole yhtä laaja käsite kuin terveydensuojelulainsäädännössä tarkoitettu terveyshaitta, joka ei edellytä henkilöltä tiettyä elämänlaadun heikentymistä, vaan enemmänkin riskiä tällaiseen.

KKO arvio ratkaisussaan KKO 2008:20 muun muassa terveyshaittaa henkilövahinkona. KKO totesi homeallergian syntymisen olevan henkilövahinko, kun allergian katsottiin aiheuttaneen haitallisia oireita. Tapauksessa oli kyse vuokralaisten ja vuokranantajayhtiön välisestä vuokrasuhteesta tilanteesta, jossa asunnossa oli todettu terveystarkastajan tarkastuksessa terveyshaittaa aiheuttavia kosteusvaurioita ja mikrobivaurioita. Vuokranantajan katsottiin olevan vahingonkorvausvastuussa vuokralaisille henkilövahinkona pysyvän haitan perusteella.

KKO totesi, että vuokralaisilla todettu IgE-luokan²³³ vasta-aineiden muodostuminen merkitsee pysyvää herkistymistä tietylle vierasaineelle eli allergiaa, mutta ei vielä itsessään merkitse sellaista tavanomaisen elämän rajoittumista, joka oikeuttaisi vahingonkorvaukseen. Vaikka kyse on lääketieteellisin keinoin toteennäytetystä, ihmisen elimistössä tapahtuneesta epäedullisesta muutoksesta eli terveydentilan häiriöstä, herkistymisestä on aiheuduttava ihmiselle haittaa, että se olisi vahingonkorvausvelvollisuuden muiden edellytysten täytyttyessä korvattava henkilövahinko. Kyseisten vasta-aineiden osoittama herkistyminen voi oikeuttaa korvaukseen, jos siitä on osoitettu aiheutuvan kyseiselle henkilölle riittävän selviä oireita, eli

²³² HE 167/2003 vp, s. 34–35; *Hemmo* 2005, s. 177–178. Ks. myös *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 298.

²³³ IgE eli vasta-aine E tarkoittaa immunoglobuliini E:tä, joka on keskeinen osa ykköstyyppin allergista mekanismia. Se on haitallinen reaktiotapa, koska se johtaa allergiaan. *Seuri – Reiman* 1996, s. 79. IgE-luokan vasta-aine mittaa altistumisesta aiheutunutta herkistymistä. *Putus* 2017, s. 102.

herkistymisen voidaan arvioida merkitsevän sellaista elämän rajoittumista, joka ei kuulu normaalin sietovelvollisuuden piiriin.²³⁴

Vuokralaisilla oli todettu tyypillisiä homeille altistumisesta ja herkistymisestä aiheutuvia terveydellisiä oireita kuten yskää, nuhaa, poskiontelo- ja muita tulehduksia sekä muita infektio-sairauksia. KKO piti riittävästi selvitettyinä, että herkistyminen eli homeallergia oli aiheuttanut vuokralaisille henkilövahinkona korvattavissa olevan pysyvän haitan.

Vaikka tapauksessa oli kyse vuokranantajan ja vuokralaisten välisestä sopimusperusteisesta korvausvastuusta, myös asunto- ja kiinteistökaupassa mikrobivaurioiden aiheuttama terveyshaitta voidaan teoriassa vastaavasti hyväksyä tietyissä tilanteissa vahingonkorvauksella korvattavaksi henkilövahingoksi. Tällaisia vahingonkorvausvaatimuksia esitetään harvoin erityisesti niihin liittyvien näyttövaikeuksien vuoksi, eikä oikeuskäytännössä yleensä ole määrätty terveyshaitasta erikseen korvausta. Terveyshaitta on muun muassa vaikuttanut piilevän ja salaisen virheen merkittävyysarvioon käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa sekä hinnanalennuksen määrän arviointiin.²³⁵

Asunto- ja kiinteistökaupassa ei usein vaadita vahingon korvaamista henkilövahinkona. Rovaniemen HO:n ratkaisussa nro 137 16.2.2007 S 06/298 oli kuitenkin kysymys kiinteistökaupasta ja muun muassa aineettoman henkilövahingon korvaamisesta. Tapauksessa vahingonkorvauksen edellytykset täyttyivät, ja ostajilla oli siten oikeus vahingonkorvaukseen kiinteistön laatuvirheen johdosta.

Ostajat vaativat tapauksessa kosteus- ja mikrobivaurioista aiheutuneen herkistymisen korvaamista henkilövahinkona. Ratkaisussa todettiin, että todisteena käytetystä lääkärintodistuksesta ilmeni, että ilman laboratoriokokeita ei voida sanoa, oliko ostaja herkistynyt juuri kosteusvaurioon viittaaville mikrobeille. Vaatimus hylättiin puutteellisen näytön vuoksi, mutta myyjät velvoitettiin kuitenkin korvaamaan ostajalle tutkimus- ja analyysikuluja. Tapauksessa vahingonkorvauksella korvattiin myös korjaustyön ajalta muualla asumisesta aiheutuneita kuluja.

234 Ks. myös KKO:n ratkaisu KKO 1998:80, jossa kroonista hepatiitti C -virustartuntaa ei pidetty yksin henkilövahinkona, vaan edellytyksenä oli myös haitan aiheutuminen. Ks. myös esim. KKO 1998:79.

235 Ks. *Koskinen* 2004, s. 228, 234; *Koskinen-Tammi – Laurila* 2010, s. 312.

Edellä mainitussa KKO:n ratkaisussa KKO 2008:20 käräjäoikeus tuomitsi vahingonkorvauksia myös altistusta mittaavien IgG-luokan²³⁶ vasta-aineiden perusteella. HO puolestaan ei pitänyt IgG-altistumista sairastumisena eikä pysyvänä terveyshaittana, joten sen osalta vahingonkorvauksiin ei ollut perustetta. KKO:ssa kysymys oli ainoastaan IgE-luokan vasta-aineiden eli herkistymisen arvioinnista.

Myös altistumisesta voi aiheutua oireita ja siten myös hoitokuluja, mutta kyse ei välttämättä ole jatkuvasta sairaustilasta. Altistumisesta johtuvat yleisoireet voivat jäädä vähäisinä korvaamatta, mutta altistumisoireiden aiheuttamat kulut tulisi korvata aineellisina vahinkoina. Altistumisoireet voivat kuitenkin itsessään oikeuttaa korvaukseen, mikäli terveydentilan häiriö täyttää jonkinasteiset merkittävyyshedellytykset. Tällöin altistumisoireet olisivat korvattavissa henkilövahinkona tilapäisen haitan perusteella.²³⁷

Altistuminen voi johtaa myös sairastumiskynnyksen alenemiseen tulevaisuudessa, jolloin kyse ei enää ole pelkästään kertasairaudesta. Tällöin henkilö sairastuu tavallista helpommin ollessaan uudelleen tekemisissä altisteen kanssa. Tällaisissa tilanteissa altistumista voitaisiin arvioida henkilövahinkona tapauskohtaisesti myös pysyvän haitan perusteella.²³⁸

5.2 Syy-yhteysarviointi ja siihen liittyvä problematiikka sisäilmaongelmissa

Syy-yhteyttä arvioitaessa voidaan erottaa luonnontieteellinen (faktinen) ja oikeudellinen syy-seuraussuhde. Oikeudellinen arviointi rakentuu luonnontieteelliselle perustalle, mutta oikeudellinen syy-yhteysvaatimus ja luonnontieteelliset kausaliiteettikäsitteet eivät välttämättä seuraa toisiaan aukottomasti. Kemiallisen altistuksen ja sairauden välisen syy-yhteyden arvioiminen oikeudellisessa päätöksenteossa vaatii, että aiheuttamissuhde on lääketieteellisesti selvitetty, tai että sitä voidaan ainakin pitää riittävän todennäköisenä. Korvausvastuun kannalta syy-yhteys voidaan katsoa riittävästi selvitettyksi, vaikka sitä koskevaan näyttöön liittyisi luonnontieteellisesti arvioituna epävarmuustekijöitä. Toisaalta vastuuseen johtava oikeudellinen syy-yhteys ei ulotu kaikkiin sellaisiin etäisiin seurauksiin,

236 IgG eli vasta-aine G tarkoittaa immunoglobuliini G:tä, joka on immunoglobuliinien suurin ryhmä. Sitä muodostuu normaalisti toimivassa elimistössä ulkopuolisia valkuaisaineita vastaan, ja sillä on suuri merkitys normaalin immunovasteen ylläpitämisessä bakteereita ja viruksia vastaan. IgG-luokan vasta-aineet ovat altistuksen mittareita. Ne osoittavat sen, että henkilö on ollut tekemisissä kyseisen altisteen kanssa. *Seuri – Reiman* 1996, s. 79.

237 HE 167/2003 vp, s. 5, 34–35; *Koskinen* 2004, s. 225. Ks. *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 401–402.

238 *Koskinen* 2004, s. 225. Ks. *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 418.

joiden voidaan katsoa olevan tosiasiallisesti kausaalisuhteessa vastuuperusteeseen.²³⁹ Henkilövahinkoja koskeva syy-yhteysarviointi tapahtuu lähtökohtaisesti lääketieteellisten kokemussääntöjen perusteella, mutta lopulta arviointi on aina oikeudellinen, koska kysymys on korvausvastuun syntymisestä tai syntymättä jäämisestä.²⁴⁰

Liian etäinen seuraus voi olla osoitettavissa ajallisen yhteyden puuttuessa, koska syy-yhteys virheen ja siitä aiheutuneen vahingon välillä edellyttää sopivaa ajallista yhteyttä. Sisäilmaongelmien suhteen aiheuttamistekijän ja seurauksen välinen ajallinen yhteys voi olla hyvinkin pitkä, mutta syyn on oltava tieteellisesti riittävän aiheuttamisvoimainen.²⁴¹

Sisäilmaongelmien osalta joudutaan syy-yhteysharkinnassa usein tukeutumaan kokemusperäiseen harkintaan siitä, miten tietentyypiset tekijät yleensä aiheuttavat tarkasteltavana olevia seurauksia. Myyjän vastuuta voi rajoittaa esimerkiksi ostajan myötävaikutus, mutta poikkeuksettoman vastuun osalta myyjä ei voi vapautua vastuusta ankaraan vastuuseen liittyvien vapautumisperusteiden tai tuottamusvastuun edellytysten täyttymättömyyden johdosta. Syy-yhteysharkinnassa joudutaan arvioimaan riittävää syytä eli seikkaa, joka luonnonlakien ja ihmisten toiminnassa ilmenevien säännönmukaisuuksien vuoksi voi yksin saada aikaan tietyn seikan.²⁴²

Kemiallisten ja biologisten tekijöiden mahdollisesti aiheuttamat vahingot ovat usein ongelmallisia syy-yhteysarvioinnin kannalta. Etenkin syy-yhteyden osoittaminen asunnon virheen ja tietyn sairauden välillä on erityisen vaikeaa. Tekijän ei välttämättä katsota asunnon rakenteissa aiheuttavan terveyshaittaa asukkaille, ellei tekijällä ole yhteyttä suoraan tai ilmanvaihdon kautta sisäilmaan. Erityisesti kosteusvaurioiden aiheuttamien terveyshaittojen aiheuttajaa tai syntymekanismia ei tunneta tarkkaan vielä nykyisinkään. Suhteellisen harvinainen IgE-välitteinen allergia kuuluu poikkeuksiin. Altistuksen ja oireiden välisen syy-yhteyden todistamista vaikeuttaa käytettävien menetelmien ja toimintatapojen puutteellisuus.²⁴³

239 Hemmo 2005, s. 109–110. Ks. *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 338.

240 *Saarikoski* 2009, s. 367.

241 Hemmo 2005, s. 124.

242 Ks. *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 341.

243 *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 376; *Hyvärinen et al.* 2020, s. 239; *Pirinen* 2006, s. 20–21. Ks. Hemmo 2005, s. 123.

Syy-yhteyden selvittäminen on helpompaa ryhmä- kuin yksilötasolla. Riittävän monen henkilön altistuttua henkilöiden oireet voidaan liittää yksittäistä henkilöä varmemmin kyseiseen asuntoon ja rakennukseen. Syy-yhteyteen liittyvät näyttövaikeudet voivat johtua myös esimerkiksi siitä, että altistumisoireiden voidaan katsoa johtuvan jostain muusta kuin asunnosta johtuvasta tekijästä. Altistumisoireiden esiintyminen yleisoireina, kuten nuhana, yskänä ja päänsärkinä, ovat myös omiaan heikentämään syy-yhteyden vahvuutta, koska niiden yleisyys ja niitä aiheuttavien tekijöiden määrät oireilijoiden elämässä vaikuttavat arviointiin.²⁴⁴

Esimerkiksi rakennusvirheen ja mikrobivaurion välinen syy-yhteysarviointi voi poistaa korvausvastuun aiheutuneista sairauksista kun havaitaan, ettei mikrobivaurio johdu rakennusvirheestä vaan henkilön omasta toiminnasta, kuten itse aiheutetusta kosteusvahingosta, jota ei ole asianmukaisesti korjattu. Myyjän korvausvastuu ei tällöin poistu rakennusvirheen osalta, mutta se ei ulotu mikrobivaurioon tai siitä johtuviin sairauksiin, jotka ovat syy-yhteydessä ostajan omaan toimintaan. Sisäilman korkeat mikrobipitoisuudet puolestaan eivät välttämättä aiheuta edes myyjän virhevastuuta, jos niiden syytä ei voida selvittää, eikä ostajan oman toiminnan vaikutusta voida poissulkea.

Vahingonkärsijä eli ostaja on usein asiantuntijanäytön varassa, jota voi olla vaikea hankkia, ja se voi olla kallista.²⁴⁵ Yleiset tuomioistuimet ja KRIL voivat pyytää Valviralta asiantuntijalausunnon lääketieteellistä osaamista edellyttävissä asioissa kuten erityisesti henkilövahinkojen syy-yhteyskysymyksissä.²⁴⁶

Syy-seuraussuhteiden selvittämiseen liittyvät todisteluongelmat voivat olla merkittäviä, ja ne muodostavat usein syy-yhteysproblematiikan ydinongelman. Erityisesti ongelmia muodostuu arvioitaessa sellaisten kemiallisten ja biologisten tekijöiden syy-yhteyttä vahinkoon, joiden aiheuttamissuhteesta ei ole lainkaan varmaa tieteellistä tietoa.²⁴⁷ Nykyisin kuitenkin esimerkiksi kosteusvaurioiden yhteydestä terveyshaittoihin, kuten etenkin hengitystieoireisiin ja astmaan, vallitsee suhteellisen vahva ja yhteneväinen tieteellinen käsitys.²⁴⁸ Ongelmia voi

244 Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 376–377; Pirinen 2006, s. 20; Koskinen 2004, s. 226–227.

245 Ks. Hemmo 2005, s. 123.

246 Saarikoski 2009, s. 382. Hemmon mukaan Valviran kanta muodostaisi tietynlaisen presumption syy-yhteysarvioinnille. Hemmo 2005, s. 131. Vrt. Saarikoski, jonka mukaan tällaista kantaa voitaisiin perustella lähinnä vain KKO:n vanhemmalla oikeuskäytännöllä. Saarikoski 2009, s. 382. Valviran kannanotoilla voidaan kuitenkin havaita olevan vahva vaikutus syy-yhteysarviointiin.

247 Hemmo 2005, s. 123. Ks. Hemmo 2003, s. 293.

248 Hyvärinen et al. 2020, s. 239.

kuitenkin muodostua yleisen tason ja yksilötason kausaliteetin erilaisuudesta. Tiedettäessä esimerkiksi tietyn aineen olevan haitallinen, ja että se aiheuttaa 40 prosenttia tietyn syöpätyypin tapauksista, tai että sairaus aiheutuu 60 prosentille sille altistuneista, ei vielä johda siihen, onko juuri tietyn henkilön sairaus samasta syystä johtuva. Useat eri potentiaaliset saman vahingon aiheuttajat vaikeuttavat tosiasiallisten syiden tunnistamista yksittäistapauksissa.²⁴⁹ Vaikka asunnossa voidaan katsoa olevan virhe, sen aiheuttamaa vahinkoa voi olla mahdotonta aukottomasti luonnontieteellisin keinoin todentaa.

Oikeudellinen ratkaisu ei aina kuitenkaan edellytä täyttä varmuutta tai sitä lähellä olevaa korkea-asteista todennäköisyyttä. Syy-yhteyttä koskevan näyttövaatimuksen alentumiseen vaikuttaa vahingonkärsijän näytön esittämisen vaikeudet. Esimerkiksi ammattitautiratkaisut ilmentävät todennäköisyysnäytön riittävyttä.²⁵⁰ Syy-yhteysarviointi onkin keskeinen ongelma erityisesti ammattitautiasioissa. Ammattitautiratkaisuissa joudutaan usein arvioimaan altisteen ja sairauden välistä syy-yhteyttä.²⁵¹ TyTAL 6 luvussa on ammattitauteja koskevat säännökset, ja 26 §:n mukaan ammattitaudilla tarkoitetaan sairautta, joka on todennäköisesti pääasiallisesti aiheutunut työntekijälle altistumisesta fysikaaliselle, kemialliselle tai biologiselle tekijälle. Lain 16 §:ssä on erikseen säännös korvaamista edellyttävän lääketieteellisen syy-yhteyden arvioinnista. Vahinkotapahtuman ja sairauden välillä edellytetään todennäköistä lääketieteellistä syy-yhteyttä, jotta vahinkotapahtuma tulee lain perusteella korvattavaksi.²⁵²

TyTAL:n lääketieteellisen syy-yhteyden arviointi korvausvastuun edellytyksenä on kuitenkin lievempää kuin vahingonkorvausoikeudellinen syy-yhteyden arviointi.²⁵³ KKO:n ammattitautiratkaisuista ei siten voida tehdä suoria johtopäätöksiä verrattaessa niitä vahingonkorvausoikeuden edellyttämään syy-yhteyteen.²⁵⁴

Edellä mainitussa KKO:n ratkaisussa KKO 2008:20, joka koski vuokranantajayhtiön vahingonkorvausvastuuta asunnon vuokralaisille kosteusvaurioista ja mikrobivaurioista aiheutuneista terveyshaitoista, arvioitiin myös vahingotapahtuman ja korvausvastuun välisiä syy-yhteyksiä perusteellisesti eri näkökulmista. KKO arvioi yleistä lääketieteellistä yhteyttä

249 *Hemmo* 2005, s. 123.

250 *Hemmo* 2005, s. 125.

251 *Norio-Timonen* 2011, s. 56.

252 Ks. myös HE 277/2014 vp, s. 71.

253 *Saloheimo* 2016, s. 218.

254 KKO:n ammattitautiratkaisuista ks. myös KKO 1998:22; KKO 2000:117; KKO 2000:118; KKO 2015:101; KKO 2019:43.

mikrobiaaltistuksen ja mikrobeille herkistymisen välillä sekä herkistymisen ja terveydellisten oireiden välillä. KKO arvioi myös tapauksen asuntojen kosteusvaurioiden ja mikrobiesiintymien välistä yhteyttä sekä esiintymien ja vuokralaisten herkistymisen välistä yhteyttä. KKO käytti arvionsa tukena Terveystieteiden tutkimuskeskuksen²⁵⁵ asiantuntijalausuntoa ja lisäksi muun muassa lääkäreiden lausuntoja ja kuulemista.

KKO totesi, että herkistymisen syntyminen riippuu lääketieteellisesti muun muassa altistuksen määrästä ja kestosta. Altistuminen vaatii yleensä kuukausia tai jopa vuosia johtaakseen herkistymiseen. Herkistymisen todennäköisyys kasvaa altistumisen jatkuessa ja toistuesssa, mikä voi johtaa myös herkistymisasteen lisääntymiseen. Vähäinenkin altistuminen saattaa johtaa herkistymiseen, jos altistumista on tapahtunut jo aikaisemmin. Lääketieteellisesti herkistyneistä henkilöistä yleisesti noin 50 prosenttia saa terveydellisiä allergiaan liittyviä oireita kuten nuhaa, ihottumaa tai astman. Lisäksi herkistyminen mikrobeille todennäköisesti lisää herkistymistodennäköisyyttä myös muille allergian aiheuttajille kuten punkeille.

Tapauksessa vuokralaisille oli selvitetty syntyneen IgE-luokan vasta-aineilla osoitettu herkistyminen. Lisäksi heillä oli selvitetty esiintyneen useita terveydellisiä oireita kuten yskää, nuhaa, poskiontelo- ja muita tulehduksia sekä muita infektio-sairauksia, jotka voivat olla seurausta altistumisesta ja sittemmin herkistymisestä mikrobeille.

Altistumisen tai herkistymisen välinen syy-yhteys tiettyyn rakennukseen ja sieltä löydettyihin mikrobikasvustoihin arvioidaan yleensä sen perusteella, löytyykö rakennuksen mikrobikasvustosta ja henkilöllä todetuista vasta-aineista samoja mikrobeja. Tapauksessa kyseisenlaista yhteyttä ei löydetty vuokralaisten herkistymisen ja asunnon mikrobikasvuston välillä. Asunnossa todettiin ainakin Penicillium-, Aspergillus- ja Trichoderma-sukuisten homeiden kasvua. Vuokralaisilla puolestaan todettiin suoritettujen seerumin vasta-ainetutkimusten perusteella IgE-luokan vasta-ainepitoisuus *Geotrichum candidum* -homeelle ja *Streptomyces albus* -sädesienelle.

KKO totesi kuitenkin, että terveydelle haitallisiin mikrobeihin liittyvä lääketieteellinen tutkimus on vielä nykyisin hyvin kehittymätöntä. Asunnoissa olevien kosteusvauriomikrobien löytämiseen ja tunnistamiseen, sekä näiden mikrobien aiheuttamien terveyshaittojen ja niiden

255 Nykyisin Valvira. Ks. laki sosiaali- ja terveystieteiden lupa- ja valvontavirastosta (669/2008).

syiden selvittämiseen, liittyvät menetelmät ja tiedot ovat puutteellisia. Lisäksi yksittäisiin mittaustuloksiin liittyy epäluotettavuutta. Tämän vuoksi tutkimusmenetelmiin ja -tuloksiin sekä kyseisiin tietoihin kohdistuu epävarmuutta. Kaikkia merkittäviä haitallisia mikrobeja ei nykyisin tunneta, eikä edes tunnettujen haitallisten mikrobien tunnistaminen ole helppoa, ja tämä on luotettavimmin suoritettavissa vain suurissa alan erikoislaboratorioissa. Näin ollen asiassa ei voinut poissulkea mahdollisuutta, että analyyseissä löydettyjen mikrobien lisäksi asunnossa olisi ollut muitakin merkittäviä terveydelle haitallisia mikrobeja. Kyseisen yhteyden puuttumisella katsottiin olleen kyseessä olevassa tapauksessa olosuhteet huomioiden vain vähäinen merkitys. Lisäksi homeallergia on yleisesti väestössä hyvin harvinainen sairaus. Sairauden harvinaisuus ja useamman kuin yhden vuokralaisen herkistyminen tuki syy-yhteyttä asunnon kosteusvaurion ja herkistymisen välillä.

Muista tekijöistä, jotka voivat vaikuttaa vasta-aineiden muodostumiseen, tapauksessa otettiin esille muun muassa henkilöiden perintötekijät, tupakanpolto ja mahdollisia asunnon ulkoisia tekijöitä kuten ulkoilma. Tällaisia tekijöitä koskevalla näytöllä ei kuitenkaan saatettu todennäköiseksi niiden vaikutusta kyseisessä tapauksessa.

Mikrobien esiintyminen asunnossa ei sinänsä vielä kerro mitään niiden esiintymisen syistä. Yleisesti tiedetään, että rakennusmateriaalit homehtuvat riittävän kosteuden vaikutuksesta. Kosteusvaurion syntyyn ja sen seurauksiin, kuten mikrobivaurioihin, voivat myös myötävaikuttaa asunnon käyttäjän omat toimet tai laiminlyönnit. Tapauksessa asunnossa oli todettu kosteusvaurioita ja asunnon sisäilmassa tavallista korkeampia mikrobipitoisuuksia. Mikrobikasvustoa löytyi muun muassa asunnon rakenteista, ja kosteusvaurioita asunnossa oli ollut jo asumisen alkaessa. Terveystarkastaja oli todennut, ettei asunto korjaamatta täyttänyt asuinhuoneistolle asetettuja terveydellisiä vaatimuksia.

Syy-yhteyden edellyttämä ennakoitavuus edellyttää vahingon olevan riittävän läheinen seuraus asunnon virheestä. Tapauksen perusteella on havaittavissa, että KKO katsoi asunnon puutteellisuuden täyttävän ennakoitavuusedellytyksen. Henkilövahinko ei siten ollut liian etäinen seuraus asunnon puutteellisuudesta. Ennakoitavuusedellytys ei välttämättä sisäilmaongelmissa johda korvausvelvollisuuden rajoittamiseen, mikäli asunnon virhe voidaan näyttää toteen. Jos kyse on AsKL 4:14:n 3 kohdan terveyshaitasta, siitä aiheutuneen henkilövahingon voidaan katsoa olevan riittävän läheinen seuraus tällaisesta virheestä, mikäli muut edellytykset täyttyvät.

Lääketieteellisen selvityksen ja lääketieteellisen syy-yhteysarvioinnin perusteella KKO totesi, että oli erittäin todennäköistä, että vuokralaisten IgE-vasta-aineiden osoittama herkistyminen oli aiheutunut kyseessä olleen asunnon kosteusvaurioista. Herkistymisen syntymisen ja oireilun ajallista syy-yhteyttä asuntoon ei voinut tapauksessa todentaa, mutta kyseisessä tapauksessa asialla ei ollut suurta merkitystä. Tapauksessa todettiin nimenomaisesti, ettei ajallista yhteyttä voinut näyttää toteen. Kyseistä tapausta kokonaisuudessa arvioiden tämä oli perusteltua. Syy-yhteyden osoittaminen etenkin sisäilmaongelmista aiheutuneiden vahinkojen välillä perustuu yleensä todennäköisyys- ja kokonaisarvioon, koska sen todentaminen aukottomasti on lähes mahdotonta.

Kemiallisten tekijöiden ja niistä aiheutuneiden vahinkojen välinen syy-yhteys voi olla helpommin osoitettavissa, jos yksittäisen tekijän voidaan todeta olevan haitallinen. Oikeuskäytännössä asuinkiinteistöjen sisäilmassa kemiallisen aineen formaldehydin aiheuttamaa terveyshaittaa ja siitä aiheutuneiden vahinkojen korvausta on käsitelty muun muassa KKO:n ratkaisuisissa KKO 1983 II 33 ja KKO 1984 II 225. Molemmissa tapauksissa KKO katsoi syy-yhteyden selvitetyn vastaajina olleiden yhtiöiden toiminnan ja kantajien oireiden välillä, ja yhtiöt olivat vahingonkorvausvastuussa tuottamuksensa perusteella.

Ratkaisussa KKO 1983 II 33 oli kyse elinkeinonharjoittajan suorittamasta asuinrakennuksen eristystyöstä, jonka jälkeen sisätiloissa oli havaittu formaldehydin hajua. Tiloista saatujen mittaustulosten ja teknisen tietämyksen pohjalta oli pääteltävissä, että formaldehydipitoisuus oli omiaan aikaansaamaan terveyshaittaa. Rakennuksen omistajien oireet olivat tyypillisiä formaldehydin aiheuttamia oireita. KKO arvioi yhtiön eristystyön olleen syy-yhteydessä rakennuksen omistajien oireisiin. Elinkeinoharjoittaja oli vahingonkorvausvastuussa terveyshaitasta tuottamuksellaan, koska sen oli pitänyt olla tietoinen formaldehydin leviämisen vaarasta sisäilmaan. Ratkaisussa KKO 1984 II 225 oli kysymys omakotitalopakettien hankkimisesta yhtiöltä ja seinämateriaalin valmistamiseen käytetyn formaldehydin aiheuttamasta terveyshaitasta sisäilmassa ja muusta vahingosta huoneistossa asuville. Ratkaisuisissa vahingon korvaamista ei perusteltu henkilövahinkojen korvaamisella, vaikka tämä olisi voinut olla perusteltua.

5.3 Näytön merkitys ja arviointi sisäilmaongelmia koskevissa ratkaisuisissa

Sisäilmaongelmia koskevat asunto- ja kiinteistökauppariidat voivat poiketa lopputulokseltaan toisistaan hyvin paljon, vaikka niiden sisältämät faktat olisivatkin samankaltaisia. Osaltaan tämä johtuu siitä, että tuomioistuimet ovat ottaneet eri tavoin huomioon sisäilmaa koskevia tutkimuksia ja selvityksiä sekä antaneet niille vaihtelevia merkityksiä. Rakennusteknisessä todistelussa näkemykset virheestä, sen korjaustavasta ja korjauskustannusten määrästä ovat myös saattaneet vaihdella useiden eri rakennusalan asiantuntijoiden kesken. Myös lääketieteelliset asiantuntijalausunnot saattavat sisältää toisistaan eroavia näkemyksiä esimerkiksi erilaisten tekijöiden vaikutuksesta ihmisten terveyteen. Toisaalta ratkaisuihin vaikuttavat merkittävältä osaltaan myös prosessioikeudelliset tekijät.²⁵⁶

Asunto- ja kiinteistökauppariidat kuuluvat dispositiivisiin eli tahdonvaltaisiin riita-asioihin.²⁵⁷ Niissä sovinto on sallittu, ja niiden johtavana periaatteena on määräämisperiaate eli dispositiivinen periaate, johon kuuluu muun muassa väittämistaakka eli vetoamistaakka.²⁵⁸ OK 24:3.2:ssa on säännös väittämistaakasta, jonka mukaan tuomiota ei saa perustaa seikkaan, johon asianosainen ei ole vaatimuksensa tai vastustamisensa tueksi vedonnut. Lisäksi OK 17:2:ssä asianosaisille on asetettu todistustaakka. Säännöksen mukaan riita-asiassa asianosaisen on näytettävä ne seikat, joihin hänen vaatimuksensa tai vastustamisensa perustuu.²⁵⁹ Asunto- ja kiinteistökauppariidoissa ostajan on näytettävä toteen virhe ja siitä aiheutunut vahinko.

Asianosaisella on oikeus OK 17:1:n mukaan esittää haluamansa näyttö asian tutkivalle tuomioistuimelle. OK 17:1.2:n mukaan tuomioistuimen on esitettävä todisteita ja muita asian käsittelyssä esiin tulleita seikkoja harkittuaan päätettävä, mitä asiassa on näytetty tai jäänyt näyttämättä. Tuomioistuimen on perusteellisesti ja tasapuolisesti arvioitava todisteiden ja muiden seikkojen näyttöarvo vapaalla todistusharkinnalla, jollei laissa toisin säädetä. Seikan asettaminen tuomion perustaksi edellyttää OK 17:2.2:n mukaan, että asianosainen on esittänyt

256 Ks. *Koskinen-Tammi – Laurila* 2018, s. 284; *Koskinen-Tammi – Laurila* 2010, s. 413, 448; *Kyllästinen* 98–99; *Hemmo* 2005, s. 131.

257 *Keskitalo* 2018, s. 179.

258 *Jokela* 2015, s. 519–520.

259 Väittämistaakan ja todistustaakan ja niitä lähellä olevan vaatimistaakan erottamisesta toisistaan ks. myös *Hoffrén – Vuorenpää* 2009, s. 790. OK 24:3.1:ssa on säännös vaatimistaakasta, jonka mukaan tuomioistuin ei saa tuomita muuta tai enempää kuin asianosainen on vaatinut.

siitä uskottavan näytön. Lisäksi *Hemmon* mukaan todistustaakan täyttämiseksi riittävää näyttöä arvioitaessa on otettava huomioon muun muassa osapuolten näyttömahdollisuudet.²⁶⁰

KKO:n ratkaisussa KKO 2019:41 oli kysymys kiinteistökaupan laatuvirheestä ja kemiallisista tekijöistä johtuvan terveyshaitan arvioinnista sisäilmassa. Tapauksessa ostajat havaitsivat remontin yhteydessä asuinkiinteistön rakenteissa terveydelle vaarallista kivihiilipikeä eli kreosoottia. Ostajat vaativat kaupan purkamista ja toissijaisesti hinnanalennusta MK 2:17.1:n 5 kohdan salaisen virheen nojalla.

KKO totesi ettei kiinteistössä yleensä voida katsoa olevan virhettä pelkästään sillä perusteella, että rakentamisessa on käytetty jotakin materiaalia tai ainetta, jonka käyttäminen on myöhemmin kielletty terveydellisten riskien johdosta. Kreosootin käyttö asuinrakennuksissa on kielletty, mutta sitä käytettiin laajalti kosteus- ja vesieristeenä rakennuksissa ainakin vielä 1950-luvulla, jolloin myös kyseessä oleva asuinrakennus oli rakennettu. Rakentamisajankohdan rakentamismääräyksillä ja -tavoilla on siten merkitystä virhearvioinnissa.

Ostaja voi kuitenkin rakennusajasta ja -tavasta riippumatta edellyttää, ettei välittömästi asumiseen tarkoitettussa rakennuksessa ole asumisen estävää terveyshaittaa, kun haittaa ei voida kohtuullisin kustannuksin ja kohtuullisessa ajassa poistaa. Kreosootti koostuu pääasiassa polysyklisistä aromaattisista hiilivedyistä (PAH-yhdisteet), joiden seoksen haihtuvin komponentti on naftaleeni.²⁶¹

Asumisterveysasetuksen 15 §:ssä on annettu toimenpideraja naftaleenille, joka on kreosootin merkittävin ilmaan haihtuva yhdiste. Toimenpideraja ylittyy asetuksen mukaan myös silloin, kun sisäilmassa esiintyy naftaleeniin viittaavaa hajua. Asumisterveysasetuksen soveltamisohjeen laatinut Valvira antoi tapauksessa OK 17:7:ssä tarkoitetun asiantuntijalausunnon PAH-yhdisteiden vapautumisesta sisäilmaan.

Tapauksessa oli tehty rakennusmateriaalinäytteen sisältämä haitta-ainepitoisuuden tutkimus, jonka perusteella PAH-yhdisteiden kokonaispitoisuudet näytteissä ylittivät moninkertaisesti ongelmajätteen raja-arvon. Materiaalinäytteiden pitoisuuksista ei kuitenkaan KKO:n mukaan

260 *Hemmo* 1998, s. 56.

261 *Ks. Priha et al.* 2010, s. 2.

voinut tehdä luotettavia päätelmiä PAH-yhdisteiden kulkeutumisesta sisäilmaan, eikä siten rakenteissa olevan kreosootin haitallisuudesta rakennuksessa asuvien terveydelle. Sisäilman kaasumaisia yhdisteitä ja hiukkasiin sitoutuneita PAH-yhdisteitä tutkitaan sisäilmanäytteiden avulla. Tapauksessa ei kuitenkaan ollut esitetty välitöntä näyttöä sisäilmanäytteiden avulla tai muulla merkityksellisellä tavalla siitä, oliko kreosootista haihtuvia terveydelle haitallisia PAH-yhdisteitä sisäilmassa kaupanteon yhteydessä tai sen jälkeen. Lisäksi kreosootille ominainen kyllästetyn ratapölkyn haju oli havaittu vasta rakenteita avattaessa. Näin ollen KKO arvioi väitettyä yhdisteiden aiheuttamaa terveystahetta yhdisteiden sisäilmaan kulkeutumisesta koskevien erityisten kokemussääntöjen perusteella.

KKO totesi viitaten asiantuntijalausuntoon, ettei kreosootti yleensä aiheuta terveystahetta vanhojen rakennusten rakenteissa, eikä rakentamisaikana tavanomaisesti käytetystä kreosootista usean vuosikymmenen jälkeen yleensä haihtu sisäilmaan terveydelle haitallisia määriä PAH-yhdisteitä, jos haitta-ainetta sisältäviin rakennekerrokseen ei ole koskettu ja kerroksen päällä on muita tiiviitä materiaalikerroksia. Tämän perusteella KKO katsoi jääneen näyttämättä, että rakenteissa olevasta kreosootista olisi haihtunut sisäilmaan haitallisia yhdisteitä ainakaan terveydelle haitallisissa määrin ennen rakenteiden avaamista. Kiinteistössä ei siten katsottu olevan laatuvirhettä.

Vastaavanlaiseen johtopäätökseen päätyi Helsingin HO ratkaisussaan 25.9.2017 nro 1133. Asiantuntijatodistelun perusteella kreosootista ei katsottu haihtuneen sisäilmaan terveydelle vaarallisia PAH-yhdisteitä ennen rakenteiden avaamista, eikä materiaalinäytteiden PAH-yhdistepitoisuuksilla ollut merkitystä sisäilman laadun arviointiin myöskään tässä tapauksessa.

Turun HO puolestaan pysytti ratkaisussaan 25.9.2017 nro 840 käräjäoikeuden tuomion kiinteistökaupan purkamisesta myöntämättä jatkokäsittelylupaa. Tapauksessa asuinkiinteistössä oli otettu PAH-yhdisteitä koskevia sisäilmanäytteitä, jotka ylittivät naftaleenin toimenpiderajat. Vaikka sisäilmanäytteiden tulosten luotettavuutta kyseenalaistettiin, kun näytettä otettaessa rakenteita oli jo avattu, käräjäoikeus katsoi näyteanalyysien ja lisäksi todistajien kertomusten kreosootin hajun aistimisesta olleen riittävä näyttö terveystahasta sisäilmassa. Lisäksi rakennuksessa oli useita mikrobivaurioita, jotka vahvistivat virheen olennaisuutta kaupan purkuperusteena.

Jälkimmäisessä HO:n ratkaisussa kreosoottiin virheperusteena vaikutti osaltaan näyttö sen hajusta. Asianosaisten väittämistaakka ja todistustaakka vaikuttavat merkittävästi kyseisenlaisiin ratkaisuihin. Asiantuntijoille ei ole laissa asetettu erityisiä pätevyysvaatimuksia, eikä TervSL 49 d §:ssä tarkoitetun sertifioidun rakennusterveysasiantuntijan pätevyyttä edellytetä asiantuntijalta tuomioistuimessa. Toisaalta kyseisen pätevyyden omaavilla asiantuntijoilla on myös erilaisia näkemyksiä siitä, milloin kreosootista aiheutuu terveyshaittaa.²⁶² KKO:n ratkaisu KKO 2019:41 kuitenkin osoittaa tuomioistuimen antavan merkittävää näyttöarvoa Valviran asiantuntijalausunnolle, vaikka se ei muodostaisi varsinaista presumptiota ratkaistavalle tapaukselle.²⁶³ Asianosaisten vetoaminen merkityksellisiin seikkoihin ja siihen liittyvä esitetty näyttö ovat kuitenkin edelleen hyvin oleellisia ratkaisujen lopputuloksen kannalta. KKO:n ennakkotapaus todennäköisesti yhtenäistää alempien oikeusasteiden käytäntöä, mutta jokainen tapaus ratkaistaan kuitenkin siinä esitetyn näytön perusteella.²⁶⁴

Helsingin HO:n ratkaisussa 17.6.2015, S 14/111 oli kyse uuden asunnon kaupasta sekä kemiallisesta ja biologisesta tekijästä aiheutuneesta terveyshaitasta sisäilmassa. Tapauksessa ostajat vaativat kaupan purkua ja vahingonkorvauksia AsKL 4:14:n 3 kohdan asunnosta aiheutuneen terveyshaitan perusteella. HO kuitenkin totesi, ettei ostajien sairastelun syy-yhteyttä asunnon ominaisuuksiin ollut näytetty toteen, ja hylkäsi kanteen.

Tapauksessa tehdyissä sisäilmatutkimuksissa asunnon sisäilmasta löydettiin kosteusvauriomikrobeja, mutta kosteusvauriota tai riskirakenteita asunnosta ei löydetty, eikä mikrobien lähdettä voinut siten luotettavasti osoittaa. Asunnon ominaisuuksista ei näin voinut osoittaa myöskään aiheutuneen terveyshaittaa. Tämä johti osaltaan myös siihen, ettei tapauksessa voinut sulkea pois asunnon ulkopuolisen lähteen mahdollisuutta aiheuttaa sairaudet. Ratkaisun lopputulokseen vaikutti osaltaan myös käytetyt tutkimusmenetelmät, jotka eivät olleet voimassa olleen Asumisterveysohjeen mukaisia.²⁶⁵

Turun HO:n ratkaisussa 11.11.2016, nro 1122, dnro S 15/2100, arvioitiin sairaalan työntekijöillä rakennusurakan jälkeen havaittujen oireiden syy-yhteyttä rakennuksessa mitattuihin VOC-päästöihin. Tapauksessa lattiapinnoitteesta mitatut VOC-päästöt ja erityisesti

262 *Koskinen-Tammi – Laurila* 2018, s. 284.

263 *Ks. Saarikoski* 2009, s. 382.

264 *Ks. Koskinen-Tammi – Laurila* 2018, s. 286.

265 *Ks. Keskitalo* 2018, s. 189.

2-etyyli-1-heksanoli eli 2EH-yhdisteen pitoisuudet olivat tavanomaista huomattavasti korkeammat, ja ne loivat HO:n mukaan oletettaman sisäilmaongelmasta, vaikka asumisterveysasetuksen 15 §:ssä 2EH-yhdisteelle asetettu tiukennettu toimenpideraja ei ollut voimassa rakentamisaikana. Urakoitsijan katsottiin tiedostaneen rakennusurakkaan liittyvän kosteusriskin, mutta toimenpiteet liittyen kuivatuksen toteuttamiseen, riittävään rakennusaikaan ja kosteusmittauksiin eivät vastanneet ongelman vaatimuksia tai rakennusalan käytäntöjä.

HO katsoi betonilaatan kosteudesta aiheutuneiden VOC-yhdisteiden emissoitumisen johtaneen työntekijöiden oireiluun ja velvoitti urakoitsijan maksamaan korjauskustannukset ja vahingonkorvausta taloudellisista vahingoista. HO arvioi sisäilmaongelman ja oireiden välistä syy-yhteyttä poissulkemalla muita mahdollisia oireiden lähteitä muun muassa haastatteleamalla oireita saaneita työntekijöitä. Arviossa otettiin huomioon aiempien sisäilmaongelmille altistumisten puuttuminen, työntekijöiden oireiden poistuminen muissa tiloissa ja ilmanvaihdon säännöllinen huoltaminen.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Sisäilmaongelmat ovat merkittävä ympäristöterveysongelma. Asuntojen sisäilmaan liittyy monia erilaisia fysikaalisia, kemiallisia ja biologisia tekijöitä. Näiden eri tekijöiden erottaminen toisistaan on vaikeaa niin yksittäistapauksissa kuin yleisemmin. Erilaiset tekijät saattavat myös vaikuttaa sisäilmassa samanaikaisesti. Kaikkien tekijöiden vaikutuksia ihmisten terveyteen ei tunneta, ja osa tekijöistä saattaa ainoastaan vähentää asumisviihtyvyyttä.

Kemialliset ja biologiset tekijät muodostavat suurimman sisäilmaongelman, eivätkä useat fysikaaliset tekijät yksinään aiheuta terveyshaittaa, mutta niiden vaikutus yhdessä muiden tekijöiden kanssa on ilmeinen. Esimerkiksi kosteus voi lisätä sisäilman kemiallisten yhdisteiden pitoisuuksia, tai huonosti toimiva ilmanvaihto voi kuljettaa mikrobeja asuntojen sisäilmaan. Toisaalta toimiva ilmanvaihto puolestaan turvaa sisäilman hyvää laatua.

Asuntokauppatyypit ja kiinteistökauppa eroavat toisistaan oleellisesti. Käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupan laatuvirhesäännökset ja vahingonkorvaussäännökset ovat kuitenkin monelta osin samankaltaisia. Uuden asunnon vastaavat säännökset puolestaan eroavat näistä merkittävästi heikomman osapuolen eli kuluttajan asemassa olevan ostajan suojaamiseksi.

AsKL 4:14:n ja 4:15:n laatuvirhesäännökset soveltuvat hyvin sisäilmaongelmien arvioimiseen virheperusteena, ja niitä voidaan arvioida virheenä usean eri säännöksiin sisältyvän kohdan perusteella. Jos sisäilmaongelma täyttää tietyn kohdan virhearvioinnin edellytykset, se usein täyttää samalla myös jonkin toisen kohdan edellytykset. AsKL 4:14:n 3 kohdan nimenomainen säännös terveyshaitasta helpottaa virheen arviointia ostajan kannalta. Terveyshaitalta ei edellytetä konkreettisuutta, ja pelkkä riski terveyshaitasta voidaan katsoa virheeksi, jos haittaa voidaan arvioida objektiivisesti. Asunnossa voidaan siten katsoa olevan virhe, jos asunnon sisäilmassa todettujen tekijöiden voidaan todeta tai perustellusti epäillä aiheuttavan vaaraa ihmisten terveydelle yleensä.

Myös rakentamiseen, rakennusmateriaaleihin ja asunnon laitteisiin ja muihin ominaisuuksiin kohdistuu laatuvirhesäännöksissä nimenomaisia vaatimuksia myös terveyshaittojen estämiseksi. Sisäilmaongelmia aiheutuu asuntoihin rakennusvirheiden johdosta esimerkiksi

sellaisessa tilanteessa, jossa rakennusvirhe aiheuttaa kosteusvaurion, josta aiheutuu mikrobivaurio tai kemiallisten yhdisteiden kulkeutuminen päästölähteistään sisäilmaan. Vaikka rakennusvirheen ja sisäilmaongelman syy-yhteyttä ei voitaisikaan selvittää, vastaa myyjä kuitenkin rakennusvirheestä, jos rakentaminen ei esimerkiksi vastaa säännöksissä ja rakennusmääräyksissä asetettuja vaatimuksia.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudella on harvoin suurta vaikutusta uuden asunnon kaupassa sisäilmaongelmien osalta. Niihin liittyviä ongelmia ei yleensä voida havaita asunnon tarkastuksessa, vaikka asunto olisi valmis. Käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa ostaja ei yleensä voi odottaa uuden asunnon laatutasoa, ja ostajalla on ankarammat velvollisuudet ennakkotarkastuksen suorittamisessa.

Uuden asunnon kaupassa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus korostuu lähinnä tilanteissa, joissa ostaja asettaa asunnolle erityisvaatimuksia. Mikäli ostaja on ennen kauppaa esimerkiksi altistunut tai herkistynyt kemiallisille tai biologisille tekijöille, hänen tarkastusvelvollisuutensa kohdistuu muun muassa asunnon materiaalivalintoihin. Ostajan on syytä tuoda myyjälle esille omat erityisvaatimuksensa ja niiden perusteet, jotta niihin voidaan vedota kaupan jälkeen. Niistä on todistelun helpottamiseksi sovittava kirjallisesti ja mahdollisimman selkeästi, koska edes elinkeinonharjoittajana toimivan myyjän ei voida yleensä olettaa tietävän ostajan altistumisen tai sairauden asettamista erityisvaatimuksista. Kun kysymyksessä olevat erityisvaatimukset on tuotu myyjän tietoon, voidaan mahdollista virhettä arvioida esimerkiksi myyjän tiedonantovirheenä tai sopimuksenvastaisuutena, koska tällaisessa tilanteessa terveyshaittaa koskeva säännös ei voi tulla sovellettavaksi siihen kohdistuvan objektiivisen arvioinnin vuoksi.

Vahingonkorvausvastuu edellyttää niin AsKL 4 luvun kuin 6 luvun ja MK 2 luvun mukaan korvausvelvollisuuden vastuuperustetta ja laadultaan sellaisen vahingon aiheutumista, joka tulee kyseisen vastuuperusteen yhteydessä korvattavaksi, sekä syy-yhteyttä virheen ja aiheutuneen vahingon välillä. AsKL 4:26:n vahingonkorvaussäännös soveltuu 6:17:n ja MK 2:32:n säännöksiä paremmin sisäilmaongelmista aiheutuneiden vahinkojen kuten henkilövahingon korvaamiseen.

Käytetyn asunnon ja kiinteistön kaupassa vahingonkorvaus edellyttää myyjän käännettyyn todistustaakkaan perustuvaa tuottamusvastuusta vahinkojen korvaamisessa, eli kyseessä on

ekskulpaatiovastuu. Myyjä voi vapautua vastuusta osoittamalla, ettei virhe johdu hänen huolimattomuudestaan. Lisäksi myyjä ei voi joutua vahingonkorvausvastuuseen ollenkaan, jos kyseessä on piilevä tai salainen virhe, jolloin myyjä ei ole tiennyt virheestä, eikä hänen olisi siitä pitänyt tietääkään. Tällöin virhe ei voi myöskään johtua myyjän huolimattomuudesta.

Uuden asunnossa kaupassa vastaavaa virheperustetta ei ole, ja myyjä vastaa välittömistä vahingoista poikkeuksettoman vastuun perusteella ilman tuottamuksen arviointia tai mahdollisia vastuusta vapautumisperusteita. Välilliset vahingot edellyttävät tuottamusta, mutta AsKL 4:11.3:n perusteella aineettomat henkilövahingot kuuluvat välittömiin vahinkoihin, joissa on kyse AsKL 4:26.1:n mukaisesti myyjän poikkeuksettomasta vastuusta. Vain tiettyjen välittömien henkilövahinkojen osalta myyjän vastuuta on rajoitettu AsKL 4:26.2:n 1 kohdan mukaisesti, jolloin vastuu voi syntyä esimerkiksi laitteen tai materiaalin valmistajalle taikka maahantuojalle ankaran vastuun mukaisesti. Ostajalla on siten lähtökohtaisesti oikeus vahingonkorvaukseen pelkän virheestä aiheutuneen vahingon perusteella.

Terveyshaitan käsite vaihtelee lainsäädännössä eroten myös sen yleismääritelmästä. Asumisterveysasetuksen toimenpiderajojen ylittyminen indikoi terveyshaittaa ja edellyttää toimenpiteisiin ryhtymistä terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Sitä ei yksin kuitenkaan voida vielä pitää terveyshaittana. Terveyshaittojen selvittäminen perustuu kokonaisvaltaisiin tapauskohtaisiin tutkimuksiin.

Terveysturvallisuuslainsäädännön mukaista terveyshaittaa voidaan pitää AsKL 4 luvun tarkoittamana laatuvirheenä, josta voi aiheutua AsKL:ssa tarkoitettu korvattava henkilövahinko, mutta terveysturvallisuuslainsäädännön mukainen terveyshaitta on kuitenkin laajempi käsite kuin henkilövahinko, eikä se siten itsessään välttämättä ole henkilövahinko. Henkilövahingolta edellytetään tiettyä henkilön elämänlaadun heikentymistä kuten aiheutunutta sairautta, josta aiheutuu henkilölle haittaa, kun terveysturvallisuuslainsäädännössä ja AsKL 4 luvun laatuvirheessä jo riski tällaiseen voi riittää terveyshaitan määrittämiseen. Terveyshaitta virheenä voi kuitenkin aiheuttaa sellaista aineellista vahinkoa, joka on korvattavissa AsKL 4 luvun mukaan.

Oikeuskäytännössä on katsottu sisäilmaongelmista aiheutuneen henkilövahinkona korvattavan terveyshaitan edellytykseksi sen aiheuttamat haitalliset oireet. Mikrobeille herkistyminen eli aiheutunut sairaus ei ole henkilövahinko, vaikka kyse on lääketieteellisin keinoin toteennäytetystä, ihmisen elimistössä tapahtuneesta epäedullisesta muutoksesta eli terveydentilan häiriöstä. Siitä on aiheuduttava henkilölle riittävän selvää haittaa, jotta se olisi vahingonkorvausvelvollisuuden muiden edellytysten täytyessä korvattava henkilövahinko. Altistumisen korvaamiseen henkilövahinkona on suhtauduttu kielteisesti, vaikka siitä aiheutuisi henkilölle haittaa. Teoriassa myös tällöin voi kuitenkin olla kyse henkilövahingosta aiheutuneen tilapäisen tai jopa pysyvän haitan perusteella.

Sisäilmaongelmien mahdollisesti aiheuttamat vahingot ovat usein ongelmallisia erityisesti syy-yhteysarvioinnin kannalta. Syy-yhteysarvioinnissa voidaan jakaa erilaisten syy-seuraussuhteiden tarkastelu. Erityisesti asunnon virheen ja tietyn sairauden välinen syy-yhteys on osoittautunut hankalaksi. Kemiallisen tai biologisen tekijän ei välttämättä katsota asunnon rakenteissa aiheuttavan terveyshaittaa, ilman yhteyttä suoraan tai ilmanvaihdon kautta sisäilmaan. Useiden sisäilman epäpuhtauksien aiheuttamien terveyshaittojen aiheuttajaa tai syntymekanismia ei tunneta tarkkaan vielä nykyisinkään.

Syy-yhteyden ongelma ei yleensä ole ennakoitavuusvaatimus, koska asunnon virheenä terveyshaitasta aiheutuneita vahinkoja ei voida lähtökohtaisesti pitää liian etäisinä seurauksina. Tämä kuitenkin edellyttää, että kemiallisen tai biologisen tekijän päästölähde ja yhteys sisäilmaan on selvitetty. Syy-yhteys edellyttää usein myös sopivaa ajallista yhteyttä virheen ja siitä aiheutuneen vahingon välillä. Vaikka syy-yhteys muuten voidaan katsoa selvitettyksi virheen ja korvattavan vahingon välillä, ostajan oma myötävaikutus vahinkoon voi rajoittaa myyjän korvausvastuuta.

Luonnontieteellinen syy-yhteys voidaan erottaa oikeudellisesta syy-yhteydestä, mutta oikeudellinen arvio kuitenkin perustuu luonnontieteelliselle perustalle. Oikeudellinen syy-yhteys ei edellytä lääketieteellisesti täyttä varmuutta ja aukotonta arviointia, eikä edes korkeasteista todennäköisyyttä. Ongelmaksi muodostuvat kuitenkin näyttöön ja todisteluun liittyvät seikat.

Ostajan on asunto- ja kiinteistökauppariidoissa näytettävä toteen virhe ja siitä aiheutunut vahinko. Ostajan väittämistäakka ja todistustaakka ovat ratkaisevassa asemassa riittävää ja

uskottavaa näyttöä arvioitaessa. Ratkaisut perustuvat tapauskohtaiseen kokonaisharkintaan, mutta terveyshaitan selvittäminen on suoritettava asumisterveysasetuksen mukaisesti. Tutkimusmenetelmissä kuten sisäilmamittauksissa, materiaalinäytteissä ja laboratorioanalyseissä on noudatettava asetuksen vaatimuksia. Tuomioistuimet ovat suhtautuneet asetuksen vastaisiin menetelmiin hyvin kriittisesti.

Terveysviranomaisten kannanotot rakennuksessa asumiseen liittyvistä terveydellisistä riskeistä vaikuttavat myös omalta osaltaan terveyshaitan arviointiin, mutta yksin niiden perusteella ei voida tehdä johtopäätöksiä mahdollisesti aiheutuneista vahingoista. Asiantuntijatodistelu on usein merkittävässä asemassa, ja ostaja onkin usein asiantuntijanäytön varassa. Asunnon virheen ja siitä aiheutuneen terveyshaitan välisen syy-yhteyden arvioiminen tehdään yleensä Valviran asiantuntijoiden tai lääkäreiden lausuntojen perusteella. Rakennustekninen todistelu voi olla ratkaisevaa virheen osalta, mutta se vaikuttaa myös näyttöön virheen ja sisäilman epäpuhtaisuuksien syy-yhteyden selvittämisessä.

Merkitystä voi myös olla sillä, voidaanko muita saman vahingon mahdollisia aiheuttajia sulkea pois. Etenkin jos voidaan katsoa, että esimerkiksi altistumisoireet voivat johtua jostain muusta kuin asunnosta johtuvasta tekijästä, myyjän ei voida todeta olevan niistä vastuussa. Mikrobien osalta lajiston tarkastelu ja indikaattorimikrobit voivat indikoida terveyshaittaa. Tutkimustulosten tulkinta on kuitenkin asiantuntijoiden varassa. Aistinvaraiset arviot helpottavat ennen kaikkea ongelman paikantamista, mutta niillä voi olla merkitystä myös sisäilmaongelman toteamisessa, jos esimerkiksi homeen tai naftaleenin hajusta voidaan antaa uskottava todistelu. Useat mittaukset ja haitallisen tekijän toistuvuus eri mittauskerroilla vahvistavat myös oletusta terveyshaitasta.

Ratkaisut tehdään tapauskohtaisella todennäköisyys- ja kokonaisarviolla, mutta yksittäisen seikan puuttuminen asiassa esitetystä näytöstä voi johtaa vahingonkorvausvaatimuksen hylkäämiseen, vaikka kyseinen seikka tosiasiallisesti olisi ollut olemassa. KKO:n ennakkopäätösten avulla voidaan muodostaa selkeämpi ja yhtenäisempi oikeuskäytäntö vahingonkorvausvaatimusten menestymiselle koskien ostajille aiheutuneita terveyshaittoja. Ratkaisut perustuvat kuitenkin jatkossakin tapauskohtaisiin seikkoihin, ja vaikka niiden sisältämät faktat olisivatkin lähellä toisiaan, ratkaisut tehdään lopulta tapauksessa esitetyn näytön ja todistelun perusteella.

Myyjän korvausvastuuta ei ole perusteltua laajentaa edes kuluttajakaupassa, jos vastuu toteutuu käytännössä tarkoituksenmukaisesti. Mikäli osapuolille on selkeämpää, mitkä seikat vaikuttavat ratkaisujen lopputulokseen, ja milloin myyjä on korvausvastuussa myös aiheutuneista terveyshaitoista vahinkoina, voidaan välttyä tietyiltä riidoilta tuomioistuimissa tai vähintään ylimääräisiltä kuluilta sellaisen näytön hankkimisesta, joka ei tue ratkaisua.