



UNIVERSITY OF LAPLAND
LAPIN YLIOPISTO

KUNTOTARKASTUS KIINTEISTÖN KAUPASSA

Kalle Pyykkö
Pro gradu –tutkielma
Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Varallisuus oikeus
2020

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Kuntotarkastus kiinteistön kaupassa

Tekijä: Kalle Pyykkö

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Varallisuus oikeus

Työn laji: Tutkielma_x Lisensiaatintyö__

Sivumäärä: VIII + 73

Vuosi: 2020

Tiivistelmä

Tutkielman tarkoituksena on selvittää, mikä merkitys kuntotarkastuksella kiinteistön kaupassa on myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden, myyjän virhevastuun ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta. Pohdin myös kuntotarkastajan vastuuta sekä suhteessa toimeksiantajaan että toimeksiantajan vastapuoleen. Tarkastelen tutkimuskysymystä lainopillisesta näkökulmasta.

Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa tarkastettavan rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, vaurioista, riskirakenteista ja korjaustarpeista. Kuntotarkastus ei ole pakollinen kiinteistön kaupan yhteydessä eikä kuntotarkastusta säännellä laintasolla. Kuntotarkastuksen suorittaminen perustuu tilaajan ja kuntotarkastajan väliseen sopimukseen. Kuntotarkastaja on vastuussa sopimusosapuolelleen siitä, mitä on sovittu ja on velvollinen korvaamaan sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon. Kuntotarkastaja voi poikkeuksellisesti joutua vastuuseen sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan.

Kiinteistössä on maakaaren mukaan laatuvirhe, jos se ei ole sellainen kuin on sovittu. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa täyttääkseen myyjän tulee antaa ostajalle kaikki kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavat seikat. Kiinteistön laatuominaisuuksien arvioiminen perustuu usein kuntotarkastukseen.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus jakaantuu tavanomaiseen ja erityiseen ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Korkeimman oikeuden ennakkopäätösten KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 myötä ostaja on veloitettu ryhtymään rakenteita avaaviin tutkimuksiin jo ennen kaupantekoa, mikäli erityinen syy on näin edellyttänyt. Kuntotarkastuksen kirjauksilla on merkitystä tämän erityisen syyn syntymisessä.

Avainsanat: maakaari, kiinteistön kauppa, myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, myyjän virhevastuu, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus, ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus, KKO 2019:16, KKO 2023.

Sisällys

LÄHTEET	III
LYHENTEET	VIII
1. JOHDANTO	1
1.1 Tutkielman tavoitteet ja taustaa.....	1
1.2 Tutkimuskysymys, tutkimusmetodi ja lähdeaineisto	4
1.3 Tutkielman rakenne ja rajaus	6
2. KIINTEISTÖJEN KUNTOTARKASTUKSET	8
2.1 Yleistä kuntotarkastuksista.....	8
2.2 Kuntotarkastuksen suorittaminen	10
2.3 Rakennuksen riskirakenteet.....	11
2.4 Riskirakenteiden esittäminen kuntotarkastusraportissa.....	13
2.5 Kuntotarkastajat.....	15
2.6 Kuntotarkastajan vastuu	15
2.6.1 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajaa kohtaan.....	16
2.6.2 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan	19
3. MYYJÄN TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS.....	23
3.1 Maakaareen mukainen sopimusvapaus ja laatuvirheet	23
3.2 Rakennuksen salaiset virheet.....	27
3.3 Myyjän virhevastuun rajoittaminen.....	31
3.4 Myyjän tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista.....	33
3.5 Tiedonantovelvollisuus kiinteistöllä suoritetuista korjaus- ja muutostöistä.....	38
3.6 Kuntotarkastuksessa ilmenevät seikat	39
3.7 Kuntotarkastuksen merkitys myyjän tiedonantovelvollisuuteen.....	39
3.7.1 Toimeksiantajaosapuolen merkitys	41
3.7.2 Tiedonantovelvollisuus kuntotarkastuksesta.....	44
3.8 Vertaaminen Tanskan järjestelmään	46
4. OSTAJAN ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUS.....	48
4.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta	48
4.2 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuus	49
4.2.1 Kiinteistön ikä ja kunto	51
4.2.2 Ostajan tieto virheestä	52
4.2.3 Myyjän antamat tiedot	52
4.3 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus	53
4.4 Kuntotarkastuksen merkitys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen	67

4.4.1	Velvollisuus tutustua kuntotarkastusraporttiin.....	68
4.4.2	Kuntotarkastusraportin kirjauksien merkitys	69
5.	KOKOAVIA PÄÄTELMIÄ	70

LÄHTEET

Kirjallisuus

Anderssen Harald: Mangler ved omsetning av boliger. Gyldendal Norsk Forlag AS 2016. Trondheim 2016.

Ervasti Kaijus: Käräjäoikeuksien riita-asiat 2008. Helsinki 2009.

Falkenbach Heidi: Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta. Helsinki 2006.

Halila Heikki – Hemmo Mika: Sopimustyyppit. Talentum. Helsinki 2008. (Halila ym. 2008).

Heikkinen Pirkko: Vastuun rajat kiinteistökaupassa. Alma Talent. Helsinki 2018.

Hemmo Mika: Vahingonkorvausoikeus. WSOY. Helsinki 2005.

Hirvonen Ari: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki 2011.

Hoffrén Mia: Kauppaa edeltänyt kuntotarkastus ja kiinteistön virhearviointi. Oikeustieto 5/2008. s. 7-12.

Hoffrén, Mia: Kuntotarkastetun asunnon laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Oikeustiede Jurisprudentia XLIV 2011. Vammalan kirjapaino Oy. Helsinki 2011. s. 235-278.

Hoffrén Mia: Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Teoksessa: Varallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012. Turku 2012. s. 239-273.

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

Hoppu Esko – Hoppu Kari: Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Talentum Pro. Helsinki 2016. (Hoppu ym. 2016).

Husa Jaakko – Mutanen Anu – Pohjolainen Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum. Helsinki 2005. (Husa ym. 2005).

Jokela Marjut – Kartio Leena – Ojanen Ilmari: Maakaari 2010. Talentum. Helsinki 2010. (Jokela ym. 2010).

Kemoff Tapio: Asuinrakennuksen kuntotarkastusopas. Tammerprint Oy. Tampere 2012.

Keskitalo Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Otavan kirjapaino Oy. Keuruu 2017.

KH-90-00394, LVI 01-10414, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje. Helsinki 2007.

KH-90-00394, LVI 01-10414, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje. Helsinki 2007.

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

Koskinen-Tammi Tiina – Laurila Leena: Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki 2010. (Koskinen-Tammi ym. 2010).

Koskinen-Tammi Tiina: Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen -hanke. Defensor Legis 5/2012. s. 691-704.

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

Kyllästinen Esa: Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 6/2012. s. 762-785.

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

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

Laukkanen Valteri: KKO 2019:16: Kiinteistön kauppa – Laatuvirhe – Tarkastusvelvollisuus, Defensor Legis 4/2019. s. 636-650.

Laukkanen Valteri: Oikeustapauskomentti ratkaisusta KKO 2020:23 – kiinteistön ostajan tarkastusvelvollisuus. Defensor Legis 3/2020. s. 472-483.

Neuvonen Juha-Matti: Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu suhteessa kolmanteen – tarkastelussa kuntotarkastuksen laatuvirhe. Pro gradu -tutkielmat. Helsingin yliopisto 2019. <http://www.edilex.fi/opinnaytetyot/21422>.

Niemi Matti: Maakaaren järjestelmä 1. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset 2. up. Talentum Pro. Helsinki 2016.

Norros Olli: Asiantuntijan vastuu suhteessa sivulliseen. Rakennusriitapäivän materiaalit 26.2.2018. Helsinki.

Paukku Henna: Ostajan selonottovelvollisuus korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä ja kuntotarkastuksen merkitys. Defensor Legis 5/2020. s. 753-769.

Routamo Eero – Ståhlberg Pauli – Karhu Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. Talentum. Helsinki 2006. (Routamo ym. 2006).

Tepora Jarno – Kartio Leena – Koulu Risto – Lindfors Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum. Helsinki 2010. (Tepora ym. 2010)

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

Ympäristöministeriö: Kosteus -ja hometalkoot, Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke, väliraportti. 2011. Saatavissa osoitteessa <https://docplayer.fi/639496-Asuntokaupan-turvan-kehittaminen.html>. (Ym 2011).

Ympäristöministeriö: Kosteus -ja hometalkoot, Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä pohjoismaissa. 2011. Saatavissa osoitteessa http://uutiset.hometalkoot.fi/component/dpcontentplugin/files/download/66/Selvitys_asuntokauppoihin_liittyvist%C3%A4_k%C3%A4yt%C3%A4nn%C3%B6ist%C3%A4_pohjoismaissa.pdf (Ym 2011a).

Ympäristöministeriö: Rakennusten rakennusteknisen kunnon arvioijien koulutusten ja pätevyyksien kehittäminen, kunto -hanke. Loppuraportti. 2019. Saatavissa osoitteessa https://fise.fi/wp-content/uploads/2019/06/KUNTO-Loppuraportti-liitteineen-2019_0524.pdf. (Ym 2019).

Virallislähteet

HE 360/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

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

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

Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen konsolidoitu toisinto (SEUT) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/?uri=celex%3A12012E%2FTXT>.

Internet lähteet

<https://www.asuntokaupanvirheet.fi/sovittelu-> Viimeksi luettu 24.11.2020.

<https://mrluudistus.fi/2019/10/patevyydet-mrln-kokonaisuudistuksessa-millaisia-patevuysvaatimuksia-kuntotarkastajille/>. Viimeksi luettu 24.11.2020.

<https://fise.fi/patevyyspalvelu/hae-patevyytta/energia-ja-kuntoasiantuntijat/asuntokaupan-kuntotarkastaja-akk/>. Viimeksi luettu 24.11.2020.

https://www.ril.fi/media/2019/roti/roti_2019_raportti.pdf. (Roti 2019 -hanke). Rakennusinsinöörien Liitto RIL Ry. Viimeksi luettu 24.11.2020.

<https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2.0.0#>. Viimeksi luettu 24.11.2020.

<https://www.sitowise.com/fi/palvelut/tutkimus-ja-tarkastuspalvelut/kuntotutkimukset>. Viimeksi luettu 9.11.2020.

<https://www.rakennustietokauppa.fi/sivu/tuote/lvi-01-10414-kuntotarkastus-asuntokaupan-yhteydessa-suoritusohje/2739578>. Viimeksi luettu 18.11.2020.

<https://kauppakamari.fi/palvelut/tavarantarkastus/mita-on-tavarantarkastus/>. Viimeksi luettu 16.11.2020.

<https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK00s740.pdf> . Viimeksi luettu 21.11.2020. s. 740-746.

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 1992:165

KKO 2004:78

KKO 2009:39

KKO 2009:81

KKO 2012:1

KKO 2015:58

KKO 2019:16

KKO 2020:23

Hovioikeudet

Turun HO 14.2.1996 S 95/716

Rovaniemen HO 16.2.2007 S06/147

Turun HO 15.12.2008, S07/2368

Itä-Suomen HO 29.5.2012 S 11/712

Turun HO 30.9.2014 S 13/1532

Itä-Suomen HO 22.1.2016 S14/1474

LYHENTEET

AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
JB	Jordabalkan (17.12.1970)
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki (27.3.1987/355)
KäO	Käräjäoikeus
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	Kuluttajansuojalaki (20.1.1978/38)
LFPE	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov 391 af 14. Juni 1995 med senere ændringer (Tanska)
MK	Maakaari (12.4.1995/540)

1. JOHDANTO

1.1 Tutkielman tavoitteet ja taustaa

Kiinteistön kauppa on kiinteistön luovutuksista yleisin ja tärkein ja kiinteistön kauppvoja tehdään paljon.¹ Kiinteistön kauppaa säännellään maakaaren (MK) säännöksiin. Kiinteistön kauppa on oikeudessamme ollut jo pitkään määrämuotoinen oikeustoimi ja kaupan muutosäännökset ovat tiukat.² Tutkielmani tavoitteena on selvittää kuntotarkastuksen merkitystä kiinteistön kaupassa myyjän ja ostajan velvollisuuksien näkökulmasta. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on MK:n esitöiden mukaan säädetty tasapainottamaan myyjän laajaa tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta.³ Tutkielman tavoitetta tarkastellaan ennen kaikkea kuntotarkastuksen näkökulmasta.

Kiinteistöjen kaupoilla on suuri merkitys Suomen kansantaloudelle ja kiinteistön kaupan osapuolille itselleen. Kiinteistön kaupat ovat usein yksityisen ihmisen isoimmat kaupat elämänsä aikana ja kauppvoja varten ostaja joutuu useimmissa tapauksissa ottamaan lainaa pankista. Kiinteistön kaupoilla on merkitystä kansantaloutemme kannalta laajemminkin, sillä Suomessa sijaitseviin rakennuksiin on sitoutunut pääomaa arviolta noin 500 miljardia euroa, mikä on 45 prosenttia kansallisvarallisuudestamme.⁴ Myös bruttokansantuotteestamme kiinteistö- ja rakentamisala vastaa noin 15 % osuutta.⁵ Kiinteistön kauppvoja tehtiin 64 317 kappaletta vuonna 2019 ja vertailun vuoksi niitä tehtiin 59 942 kappaletta kymmenen vuotta aikaisemmin eli vuonna 2009. Kiinteistön kauppojen määrä on maanmittauslaitoksen tilastotietojen mukaan pysynyt 2000-luvulla suunnilleen 60 000:ssa kaupassa per vuosi.⁶

Esineoikeuden mukaan esineiden perusjako tapahtuu jakamalla esineet kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin.⁷ Kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt.⁸ Kiinteistön kaupalla

¹ Jokela ym. 2010, s. 9.

² Jokela ym. 2010, s. 32.

³ HE 120/1994 vp s. 26.

⁴ Roti 2019-hanke, s. 5.

⁵ Roti 2019-hanke, s. 5.

⁶ https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2.0.0#t1g1_x_2019_x_Maakunta.

⁷ Tepora ym. 2010, s. 11.

⁸ Tepora ym. 2010, s. 11.

tarkoitetaan tilannetta, jossa ostettavana on kiinteistö.⁹ Tässä tutkielmassa keskitytään kiinteistön kauppoihin, joissa ostaja ostaa kiinteistön maapohjineen ja rakennuksineen. MK 2:1.1:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti siten, että myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Huomattavaa on myös se, että kiinteistön kauppa voidaan MK 2:1.2:n mukaan tehdä sähköisesti käyttäen hyväksi maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palvelua.

Kiinteistön kaupoissa kaupan osapuolten välinen sopimus eli kauppakirja toimii virhearvioinnin lähtökohdana mahdollisten riitojen osalta. Kiinteistön kaupoissa on melko tavallista, että myyjä on teettänyt kiinteistöllä kuntotarkastuksen ennen sen laittamista myyntiin.¹⁰ Kiinteistöriidat saavat usein alkunsa siitä, että ostaja pettyy havaitessaan virheen ostetussa kiinteistössä.¹¹ Huomattavaa on, että ostajan pettymyksen ja oikeudellisen virheen välillä on olennainen ero siten, että pettymyksen aiheuttaa jo ostajan subjektiivinen kokemus, kun virheessä on kysymys siitä, että ostajan oikeudellisesti suojatut odotukset eivät täyttyneet.¹² Kiinteistökauppariidat voivat edetä joko kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi tai yleisiin tuomioistuimiin. Kuluttajariitalautakunnan käsittely on maksutonta ja se on sen vuoksi yksityishenkilölle edullisempi vaihtoehto riita-asian käsittelylle kuin oikeudenkäynti.¹³ Kuluttajariitalautakunta antaa ratkaisusuosituksia, jotka kuuluvat oikeuslähdeopissa sallittujen oikeuslähteiden kategoriaan.¹⁴ Yleisissä tuomioistuimissa kiinteää omaisuutta koskevia juttuja käsitellään paljon ja niille on ominaista riidan hävinneen osapuolen suuri kulumiski.¹⁵ Hyvänä puolena kiinteistöriitojen suuresta määrästä huolimatta on se, että usein nämä riidat sovitaan ennen varsinaista käsittelyä.¹⁶

Yksityishenkilöiden välisissä kiinteistökaupoissa myyjä myy perinteisesti omassa käytössään olevan asunnon, jota hän ei enää tarvitse ja ostaja puolestaan ostaa kiinteistön käyttääkseen sitä omaan

⁹ Kiinteistöön kohdistuva oikeustoimi kohdistuu sen ainesosiin ja tarpeistoon kokonaisuudessaan, jollei muuta ole sovittu, ks. HE 120/1994 vp s. 8.

¹⁰ Ympäristöministeriön selvityksen mukaan kuntotarkastus teetetään arviolta noin 50 – 80 prosentissa kiinteistön kaupoista, ks. Ym 2011a, s. 5.

¹¹ Heikkinen 2018, s. 12.

¹² Heikkinen 2018, s. 12 ja Hoffrén 2013, s. 1.

¹³ Heikkinen 2018, s. 22. Huomioi kuitenkin, että vaikka itse käsittely on maksutonta niin asianosaiset kuitenkin vastaavat itse omista kustannuksistaan kuten asiamieskuluista ja asiantuntijalausunnoista.

¹⁴ Heikkinen 2018, s. 22.

¹⁵ Huomioitavaa on, että vuonna 2008 kaikkien riita-asioiden osalta 43:ssa prosentissa tapauksista osapuolten yhteenlasketut kulut olivat suuremmat kuin riideltävä pääoma ja osapuolten oikeudenkäyntikulut ovat suurimmat juuri kiinteää omaisuutta koskevissa riidoissa., ks. Ervasti 2009, s. 21.

¹⁶ <https://www.asuntokaupanvirheet.fi/sovittelu->

asumiseensa.¹⁷ Yksityishenkilöiden välisten kiinteistökauppojen motiivina ei ole vain voiton tavoittelu, joten suhtautumisen kauppaan liittyviin riskeihin tulee olla erilaista kuin jos myyjänä olisi elinkeinonharjoittaja. MK:n esitöiden mukaan suojaa kiinteistön kaupoissa tarvitsevatkin molemmat kaupan osapuolet, toisin kuin esimerkiksi elinkeinonharjoittajien välisissä kaupoissa tai kuluttajakaupassa.¹⁸

Kiinteistöllä suoritettavan kuntotarkastuksen tavoitteena on tuoda esille puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen ja kyseisen kiinteistön sekä taloteknisten järjestelmien, esimerkiksi vesijohtojen- ja viemäreiden kunnosta.¹⁹ Apuna kuntotarkastaja voi, ja usein käyttääkin, esimerkiksi pintakosteusmittaria. Kuntotarkastus ei välttämättä tuo esiin rakennuksen piileviä virheitä, koska usein piilevät virheet vaatisivat löytyäkseen tarkemman kuntotutkimuksen keinoja.²⁰ Tutkielman aiheella on merkitystä oikeustieteelliselle tutkimukselle sen vuoksi, koska kiinteistöjen kuntotarkastuskenttä on nykyisellään hyvin sekava ja sääntelemätön. Kuntotarkastuksen tekijöille ei ole asetettu lainkaan pätevyysvaatimuksia eikä kuntotarkastusraportille ole olemassa standardimallista pohjaa. Kuntotarkastusraporttien laatutaso vaihtelee huomattavan paljon ja paikoin raportit ovat liian ylimalkaisesti kirjoitettuja, jotta niistä olisi todellista hyötyä kiinteistön kaupan osapuolille.²¹

Tutkielmani aihe on ajankohtainen, koska kuntotarkastusraportille on annettu entistä isompi merkitys tuoreessa korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2019:16. Kyseisessä tapauksessa kiinteistön ostajille oli ennen kauppaa esitetty kiinteistöllä olevaa rakennusta koskeva kuntotarkastusraportti, jossa kuvattiin rakennuksessa olevia riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin yksityiskohtaisia korjaus- ja lisätutkimussuosituksia. Kun ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa, ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin, eivätkä siihen, että rakennuksessa ei, toisin kuin kuntotarkastusraportissa oli ilmoitettu, ollut tuulettuvaa alapohjaa (Ään.). Korkein oikeus on antanut tämän ratkaisun jälkeen myös toisen kuntotarkastuksiin läheisesti

¹⁷ Hoffrén 2013, s. 7.

¹⁸ HE 120/1994 vp s. 21.

¹⁹ Kemoff 2012, s. 3.

²⁰ Kuntotutkimus määritellään siten, että se on tietyn rakennuksen osan tarkempi tutkimus, joka sisältää myös rakenteiden avaamista ja koepalojen ottamista. ks. KH-90-00394, LVI 01-10414, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaaajan ohje. s. 4.

²¹ Ym 2011, s. 2.

liittyvän ratkaisun KKO 2020:23. Tapauksen kohteena olevaa kiinteistön kauppaa varten myyjä oli laatinut kaupan yhteydessä kosteusmittauksen, jonka merkitystä suhteessa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen punnittiin korkeimman oikeuden päätöksessä laajasti. Nämä molemmat korkeimman oikeuden ennakkopäätökset ovat lähemmän tarkastelun kohteena tutkielmassani.

1.2 Tutkimuskysymys, tutkimusmetodi ja lähdeaineisto

Tutkielmani tutkimuskysymys on, minkälainen merkitys kuntotarkastuksella on kiinteistön kaupan osapuolille eli myyjälle ja ostajalle. MK:n esitöiden mukaan ostajan päätös kiinteistön hankkimisesta perustuu suurimmalta osin myyjän antamiin tietoihin.²² Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee ennen kaikkea sellaisia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan kaupasta päättämiseen.²³ Tutkin ensiksi sitä, minkälainen merkitys kuntotarkastuksella on myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden kannalta. Tutkin myös sitä, onko myyjän mahdollista ulkoistaa tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa, joko kokonaan tai osittain, kuntotarkastajalle. Tutkin myyjän osalta myös sitä, minkälainen merkitys kuntotarkastuksella voidaan nähdä olevan myyjän virhevastuun kannalta.

MK 2:22.1:n mukaisen ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden voidaan katsoa jakautuvan tavanomaiseen ja erityiseen ennakkotarkastusvelvollisuuteen.²⁴ Tavanomaisen ennakkotarkastusvelvollisuuden mukaan ostajan tulee suorittaa ennakkotarkastus huolellisuudella, jota voidaan olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa.²⁵ Ostajalla ei tämän tavanomaisen ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi ole velvollisuutta ilman erityistä syytä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Tutkimuskysymys kaupan osapuolena olevan ostajan kannalta on, voivatko kuntotarkastuksen kirjaukset synnyttää ostajalle erityisen syyn ulottaa tarkastus koskemaan tavanomaisesta poikkeavia

²² HE 120/1994 vp s. 26.

²³ HE 120/1994 vp s. 51.

²⁴ Ostajan erityisestä ennakkotarkastusvelvollisuudesta on oikeuskirjallisuudessa käytetty myös termiä erityinen tarkastusvelvollisuus, ks. Jokela ym. 2010, s. 148 ja Kyllästinen 2010, s. 329.

²⁵ HE 120/1994 vp s. 56.

menetelmiä tai teknisiä toimenpiteitä kuten rakenteita avaavia tutkimuksia jo ennen kaupan tekemistä. Ongelmana oikeuskäytännössä on ollut ennen uusimpia korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä KKO 2019:16 ja KKO 2020:23, että tämä vaadittu erityinen syy -kynnys on ollut vaikea saavuttaa kuntotarkastuksen kirjauksien perusteella.²⁶

Tarkastelen tutkimuskysymystäni lainopillisesta eli oikeusdogmaattisesta näkökulmasta. Lainopillinen tutkimus tutkii voimassaolevaa oikeutta ja sitä, mikä merkitys laista ja muista oikeuslähteistä löytyvällä materiaalilla on.²⁷ Lainopilla on perinteisesti katsottu olevan kaksi tehtävää; tulkinta ja systematisointi. Lainopin tarkoituksena on selvittää voimassa olevien oikeusnormien ja oikeusperiaatteiden sisältöä eli lainoppi tutkii siis sitä, mikä on voimassa olevaa oikeutta.²⁸ Lainoppi ottaa huomioon myös sen, mikä merkitys laeista ja muista oikeuslähteistä kuten Euroopan Unionin tuomioistuimen päätösteksteistä tai lainvalmisteluasiakirjoista on voimassa olevalle oikeudelle.²⁹ Lainopin keskittyessä oikeussääntöjen lisäksi myös oikeusperiaatteiden tutkimiseen, sen tehtävänä voidaan katsoa olevan oikeusperiaatteiden punninta ja yhteensovittaminen. Tämä punninta edellyttää aina myös oikeusnormien tulkintaa.³⁰ Tutkielmassani analysoin ja tulkiten maakaaren virhevastuuseen liittyvää sääntelyä ja sitä, kuinka sääntelyä on oikeuskäytännössä tulkittu. Virhevastuuseen liittyvää sääntelyä tutkin ennen kaikkea siitä näkökulmasta, kuinka kuntotarkastus on otettu ratkaisuihin huomioon.

Kiinteistöoikeus on korostuneen kansallinen oikeudenala, johon Euroopan Unionin integraatiokehitys ei ole juurikaan vaikuttanut ja tästä syystä EU-oikeutta ei tutkielmassa käsitellä.³¹ Pohjoismaiden osalta kiinteistöoikeus on vertailukelpoista keskenään ja tutkielmassani vertaan Tanskan kiinteistön kaupan sääntelyä meidän järjestelmäämme. Tanskalainen järjestelmä rakentuu omistajanvaihdosvakuutuksen, kuntotarkastuksen ja sähkö tarkastuksen varaan.³²

²⁶ Esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2004:78 ostajan ei edellytetty poraavaan reikää lattiaan, vaikka kellarin lattiassa oli kuntotarkastuksen mukaan todettu olevan kohonneita kosteusarvoja, ks. KKO 2004:78.

²⁷ Husa ym. 2000, s. 13.

²⁸ Husa ym. 2000, s. 13.

²⁹ Hirvonen 2011, s. 23.

³⁰ Hirvonen 2011, s. 24.

³¹ Asiasta tarkemmin kappaleessa 3.8 Vertaaminen Tanskan järjestelmään.

³² Asiasta tarkemmin kappaleessa 3.8 Vertaaminen Tanskan järjestelmään.

Tutkielmani aineisto tulee koostumaan aiheeseen liittyvästä kirjallisuudesta, internetlähteistä, lainsäädännöstä, hallituksen esityksistä ja oikeuskäytännöstä. Pääpaino tutkielmassani tutkimuskysymykseen vastaamisen osalta on korkeimman oikeuden ennakkopäätöksillä KKO 2019:16 ja KKO 2020:23, mutta aion sivuta myös vanhempia korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä ja hovioikeuksien ratkaisuja. Tulen tulkitsemaan ja vertailemaan aineistoja keskenään ja pyrin etsimään vastausta tutkielmani tutkimuskysymykseen eli siihen, mikä merkitys kuntotarkastuksella on kiinteistön kaupan osapuolina toimiville myyjälle ja ostajalle. Valitsemillani metodeilla voidaan vastata siihen, kuinka maakaaren säännöksiä kiinteistön kauppoihin liittyen tulisi tulkita.

Selvitän tutkielmassani myös kuntotarkastajan vastuuta ja sitä, kuinka laajaa kuntotarkastajan vastuu on lain näkökulmasta ja mihin säännöksiin kuntotarkastajan vastuu perustuu. Kuntotarkastajan vastuuta käsitellään tutkielmassa sekä suhteessa toimeksiantajaan että toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Lähtökohtana vastuussa toimeksiantajaa kohtaan on katsottu olevan, että kuntotarkastaja vastaa vain omasta suorituksestaan ja tarkastettavan kohteen puutteiden perusteella korvausvaatimuksia voidaan esittää kuntotarkastajalle vain silloin, kun kuntotarkastajan oma suoritus on ollut virheellinen.³³ Kuntotarkastajan vastuun rajoittaminen sopimusosapuolten väliseen suhteeseen eli toimeksiantajaan on katsottu olevan lähtökohta, mutta tämä ei ole ollut täysin poikkeuksetonta. Oikeuskäytäntö kuntotarkastajan vastuusta suhteessa toimeksiantajan vastapuolta kohtaan on vakiintumatonta ja tähän perehdytään tutkielmassa tarkemmin. Epäselvää oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön mukaan on ollut myös, voidaanko kuntotarkastustoimintaan soveltaa kuluttajansuojalain säännöksiä.³⁴

1.3 Tutkielman rakenne ja rajaus

Tutkielman johdannossa on pohjustettu taustaa kuntotarkastuksista kiinteistön kauppaan liittyen ja avattu tutkielman tavoitteet. Johdannossa on avattu myös tutkimuskysymys, lähteet ja tutkimusmetodi, jolla tutkielman tavoitteeseen päästään. Johdannon jälkeen varsinaisia kappaleita on

³³ Hoffrén 2013, s. 340.

³⁴ Oikeuskirjallisuudessa näkökannat KSL soveltamisesta kuntotarkastukseen vaihtelevat. Koskinen katsoo, että kuluttajansuojalain säännökset soveltuisivat kuntotarkastustoimintaan, ks. Koskinen 2004, s. 165. Toisella kannalla asiasta on Hoffrén, joka katsoo, että kuluttajansuojalain säännökset eivät sellaisenaan soveltuisi kuntotarkastuksiin, koska kuntotarkastus ei ole niinkään omaisuuteen kohdistuva työ vaan pikemminkin asiantuntijapalvelu, ks. Hoffrén 2013, s. 336- 337.

neljä. Tutkielman kappaleessa kaksi käsitellään yleisesti kiinteistöjen kuntotarkastuksia, kuntotarkastajia ja kuntotarkastusraporttia. Tässä kappaleessa avataan myös kuntotarkastuksien nykytilaa ja tuodaan tietoa vuoden 2019 hallituksen linjauksesta kuntotarkastuksiin liittyen. Kappaleessa kaksi avataan myös kuntotarkastajan vastuukysymyksiä.

Tutkielman kappaleessa kolme käsitellään myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta kiinteistön kaupassa ja vastataan tämän osalta tutkimuskysymykseen. Tässä kappaleessa keskitytään myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen ennen kaikkea kiinteistön laatuun liittyvien seikkojen osalta, koska kuntotarkastuksella on luontainen liityntäkohta juuri näihin seikkoihin. Tässä kappaleessa kerrotaan myös muiden kuin myyjän antamien tietojen juridisesta merkityksestä kiinteistön kaupan yhteydessä. Neljännessä kappaleessa käsitellään ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta, joka on säädetty tasapainottamaan myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta.³⁵ Tässä kappaleessa keskitytään lisäksi kuntotarkastuksen kannalta merkitykselliseen seikkaan eli ostajan erityiseen ennakkotarkastusvelvollisuuteen kiinteistön kauppohen yhteydessä. Tutkimuskysymyksen kannalta merkityksellistä on sen selvittäminen, milloin kuntotarkastuksen kirjaukset synnyttävät ostajalle MK 2:22.1:n mukaisen erityisen syyn ulottaa tarkastuksensa seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Tämän rajapinnan selvittäminen on neljännen kappaleen keskiössä. Viidennessä eli viimeisessä kappaleessa kootaan yhteen tutkielman antia ja pyritään tuomaan esille omia näkemyksiäni kuntotarkastuksesta. Tässä kappaleessa ehdotetaan myös konkreettisia toimia, joilla voitaisiin saada kuntotarkastuksista johtuvia ongelmia vähennettyä ja kuntotarkastuskenttää yhtenäisemmäksi.

Tutkielma on rajattu koskemaan vain yksityishenkilöiden välisiä kiinteistön kauppvoja.³⁶ Yksityishenkilöiden välisissä kiinteistön kaupoissa molemmin puolin osapuolina ovat yksityishenkilöt ja ostettavana on aina kiinteistö. Yksityishenkilöiden tehdessä kauppaa molemmat osapuolet ansaitsevat asemansa puolesta suojelua. Tutkielmasta on rajattu pois asuinhuoneistojen osakekaupat ja keskitytty vain MK:ssa säänneltyihin kiinteistön kauppoihin. Tutkielma kohdistuu vain MK:n laatuvirheisiin eikä muihin virheperusteisiin tutkielmassa perehdytä.

³⁵ HE 120/1994 vp s. 21.

³⁶ Huomaa kuitenkin, että samat MK:n mukaiset laatuvirhesäännökset ja kaupan osapuolten velvollisuudet pätevät myös muutoinkin esimerkiksi elinkeinonharjoittajien välisissä kiinteistön kaupoissa. ks. HE 120/1994 vp s. 1, jonka mukaan maakaaren säännökset koskevat kaikkia kiinteistön kauppvoja.

2. KIINTEISTÖJEN KUNTOTARKASTUKSET

2.1 Yleistä kuntotarkastuksista

Kiinteistön kauppaa on yksityisoikeudellinen varallisuus oikeudellinen sopimus, jonka mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvollisuutensa.³⁷ Kiinteistön kaupan yhteydessä joudutaan tulkitsemaan tätä osapuolten tekemää sopimusta.³⁸ Tulkittava sopimus kiinteistön kaupan yhteydessä on kiinteistön kaupasta tehty kauppakirja ja tämän kauppakirjan liitteenä voi olla lisäksi erilaisia asiakirjoja kuten kuntotarkastusraportti tai pääpiirustuksia talosta.³⁹ Kauppakirjan liitteiksi lisättyjä asiakirjoja tulkitaan samaan tapaan kuin kauppakirjaa, ellei muuta ole nimenomaisesti sovittu.⁴⁰ Kauppakirjan liitteenä oleva kuntotarkastusraportti voi aiheuttaa tulkintariitoja siinä vaiheessa, jos kaupan kohteessa ilmenee esimerkiksi kosteusvaurio.⁴¹ Näissä tapauksissa kuntotarkastusraportista voidaan joutua tulkitsemaan esimerkiksi sitä, onko kuntotarkastusraportissa oleva maininta havaitusta kosteusvauriosta sellainen, että ostaja on voinut olettaa, että kaikki on kunnossa vai onko ostajalle mahdollisesti syntynyt kirjauksen perusteella MK 2:22.1:n mukainen erityinen tarkastusvelvollisuus.⁴²

Kiinteistön kauppaa varten tehtävän kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa kiinteistön kaupan osapuolille tarkastettavan rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, vaurioriskeistä, korjaustarpeista, käyttöturvallisuusriskeistä ja terveysriskeistä.⁴³ Kuntotarkastus on tavallisimmin aistinvarainen, rakenteita rikkomaton ja silmämääräinen tarkastus, joka sisältää rakennuksen riskien kartoittamisen.⁴⁴ Kuntotarkastuksia on alettu käyttää kiinteistön kaupan yhteydessä myös piilevien virheiden selville saamiseksi, jotta kaupan jälkeen ei tulisi ilmi yllättäviä vahinkoja, jotka olisi voitu havaita jo ennen kaupan tekemistä.⁴⁵ Kiinteistön piilevät virheet eivät tule kuntotarkastuksessa tavallisesti esille, koska tarkastus suoritetaan pääsääntöisesti aistinvaraisesti ja

³⁷ Tepora ym. 2010, s. 72.

³⁸ Kylläinen 2010, s. 161.

³⁹ Kylläinen 2010, s. 161.

⁴⁰ Kylläinen 2010, s. 161.

⁴¹ Kylläinen 2010, s. 162.

⁴² Ostajan erityisestä ennakkotarkastusvelvollisuudesta lisää kappaleessa 4.3.

⁴³ Kemoff 2012, s. 3.

⁴⁴ Kiinteistön kuntotarkastus on syytä erottaa kuntotutkimuksesta. Kuntotutkimuksen tarkoituksena on selvittää tietyn rakennuksen osan kunto ja antaa arvio sen elinkaarivaiheesta. Kuntotutkimukseen kuuluu rakenneosasta riippuen myös rakenneavauksia, näytteenottoa ja mittauksia. ks. <https://www.sitowise.com/fi/palvelut/tutkimus-ja-tarkastuspalvelut/kuntotutkimukset>.

⁴⁵ Koskinen 2004, s. 160.

rakenteita rikkomatta.⁴⁶ Kuntotarkastuksia ei ole säännelty lain tai asetuksen tasolla ja kuntotarkastuksien sisältö vaihtelee paljon.⁴⁷

Kuntotarkastuksen standardisoimiseksi rakennustietosäätiö on laatinut suoritusohjekortin KH-90-00394, LVI 01-10414 (Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje), joka on maksua vastaan ladattavissa heidän internetsivuiltaan.⁴⁸ Tämä ohjekortti on sellainen, että tilaaja ja kuntotarkastaja voivat sopia käytettäväksi sitä pohjana kuntotarkastuksen suorittamisessa, jolloin kuntotarkastaja suorittaa kuntotarkastuksen sen mukaisesti.⁴⁹ Tämän ohjekortin lisäksi Tapio Kemoff on kirjoittanut kirjan Asuinrakennuksen kuntotarkastusopas (2012), joka on tarkoitettu ennen kaikkea kuntotarkastajille avuksi kuntotarkastuksien laadun parantamiseksi.⁵⁰ Kemoffin kuntotarkastusoppaassa kaikki rakennusosat on käyty erikseen läpi kattavasti ja sisältäen yleisimmät riskirakenteet. Asuinrakennuksen kuntotarkastusoppaan tavoite on kuvata ne kuntotarkastusmenetelmät, joilla ohjeessa KH-90-00394, LVI 01-10414, esitetyt vaatimukset pystyttäisiin täyttämään, mutta julkaisu kuitenkin esittää kuntotarkastuksen sisällön huomattavasti laajemmin kuin tämä ohjekortti.⁵¹ Kuntotarkastusoppaassa erikseen mainitaan, että julkaisua voidaan vapaasti käyttää perustana kuntotarkastajan ja asiakkaan välisissä riitatilanteissa silloin, jos on erikseen sovittu, että kuntotarkastuksen sisältö perustuu em. julkaisuun.⁵²

Ympäristöministeriön Asuntokaupan turvan kehittäminen -hankkeen mukaan kiinteistöriitoja voitaisiin välttää ennakolta, mikäli kaupan kohteen todellinen kunto sekä mahdolliset virheet ja vauriot olisi selvitetty mahdollisimman tarkoin jo ennen kauppaa.⁵³ Hankkeen mukaan kuntotarkastusten sisältöjä tulisi yhdenmukaistaa ja kuntotarkastusraporttien luettavuutta tulisi parantaa.⁵⁴ Tähän tavoitteeseen päästäkseen vaadittaisiin ensiksikin standardimallinen asiakirjapohja, jota kaikkien kuntotarkastusten tekijöiden tulisi käyttää. Kuntotarkastusraportista selvinneiden vaurioiden ja puutteiden lisäksi kuntotarkastuksen tilaajaa tulisi informoida selkeästi rakennuksen

⁴⁶ Kemoff 2012, s. 7.

⁴⁷ Ym 2011, s. 2.

⁴⁸ <https://www.rakennustietokauppa.fi/sivu/tuote/lvi-01-10414-kuntotarkastus-asuntokaupan-yhteydessa-suoritusohje/2739578>.

⁴⁹ Näin sopiessa tilaajan ja kuntotarkastajan oikeudellinen suhde on selkeä ja tilaaja tietää, mitä voi kuntotarkastukselta odottaa.

⁵⁰ Kemoff 2012, s. 3.

⁵¹ Kemoff 2012, s. 7.

⁵² Kemoff 2012, s. 7.

⁵³ Ym 2011, s. 6.

⁵⁴ Ym 2011, s. 6.

korjaustarpeista ja riskirakenteista, joita talon rakenteisiin liittyy.⁵⁵ Muina kehittämisehdotuksina on mainittu, että vastuunjaosta todettujen riskien osalta pitäisi sopia selkeästi kauppakirjassa ja riskit pitäisi kirjata kauppakirjaan yksilöidysti, rakenneosalla rakenneosalta.⁵⁶ Tämä vastuunjakko riskien osalta pitäisi näkyä myös kauppahinnassa.

Ajattelen kuntotarkastuksesta siten, että kuntotarkastus toimii kiinteistön kaupassa lähinnä täydentävänä osana sen antaman informaation kautta. Katson, että pelkästään kuntotarkastuksen avulla on vaikea välttää ennakolta kiinteistöriitoja kaupan osapuolten kesken vaan riidat ennemminkin kumpuavat siitä, että osapuolten välinen sopiminen kaupasta on puutteellista.⁵⁷ Kiinteistöriitojen vähentämiseksi kaupan osapuolten pitäisikin mielestäni keskittyä enemmän itse kauppasopimukseen ja sen tuomiin mahdollisuuksiin. Toinen kiinteistöriitoja mahdollisesti vähentävä keino olisi muokata MK:n säännöksiä myyjän ja ostajan velvollisuuksien osalta siten, että sääntelyä olisi ylipäätään vähemmän ja sopimisen vapautta olisi enemmän.⁵⁸

2.2 Kuntotarkastuksen suorittaminen

Kuntotarkastuksen suorittaminen perustuu kuntotarkastuksen tilaajan ja kuntotarkastuksen suorittajan väliseen sopimukseen.⁵⁹ Tämä sopimus on osapuolten syytä tehdä kirjallisesti ja siinä olisi määritettävä vähintään kuntotarkastuksen suoritustapa, laajuus ja laatutaso.⁶⁰ Mikäli kuntotarkastus tehdään rakennustietosäätiön suoritusohjeen KH-90-00394, LVI 01-10414 mukaan tai asuinrakennuksen kuntotarkastusoppaan mukaan, tämä olisi syytä kirjoittaa sopimukseen. Sopimukseen olisi aiheellista kirjata myös se, mikäli tarkastusta ei tehdä näiden ohjeiden mukaan.⁶¹ Kirjallinen ja mahdollisimman tarkka sopimus antaa kuntotarkastuksen tilaajalle käsityksen siitä, mitä kuntotarkastuksella pyritään selvittämään ja mitä välineitä kuntotarkastaja käyttää. Kirjallinen sopimus helpottaa myös mahdollisten erimielisyyksien ratkaisemisessa tulevaisuudessa.

⁵⁵ Ym 2011, s. 6.

⁵⁶ Ym 2011, s. 6.

⁵⁷ Jokela ym. 2010 katsovat, että hyvä kuntotarkastuskertomus ehkäisee kaupan jälkeisiä riitoja, kunhan osapuolet sopivat selvästi siitä, mitkä kuntotarkastuksessa esiin tulleista vioista on otettu huomioon kauppahinnassa ja toisaalta miten riski niiden vikojen korjauttamisesta jakautuu myyjän ja ostajan kesken, ks. Jokela ym. 2010, s. 149.

⁵⁸ Katso ehdotuksista tarkemmin kappaleessa 5. kokoavia päätelmiä.

⁵⁹ Kemoff 2012, s. 7.

⁶⁰ Falkenbach 2006, s. 20.

⁶¹ Falkenbach 2006, s. 20.

Rakennustietosäätiö on julkaissut myös tilaajan ohjeen samaisesta KH-ohjekortista ja kuntotarkastuksen tilaajan olisi syytä perehtyä tähän jo ennen kuntotarkastuksen suorittamista.⁶² Tilaajan ohjeessa on avattu muun muassa kuntotarkastuksen sisältö ja tavoitteet sekä selvitetty se, että mitä eroa on kuntotarkastuksella ja kuntotutkimuksella. Tilaajan ohjeessa kerrotaan myös se tärkeä asia, että aistinvaraisella ja rakenteita rikkomatta tehtävällä tarkastusmenetelmällä ei välttämättä saada täyttä varmuutta rakennuksen kunnosta ja ettei rakennuksen rakenteiden sisäisiä virheitä voida havaita, ellei rakenteiden pinnalla ole näkyviä vaurioita tai mikäli riskitekijöitä ei muutoin tarkastuksessa havaita.⁶³

2.3 Rakennuksen riskirakenteet

Kuntotarkastuksen yksi tärkeimmistä osa-alueista on se, että sen avulla kaupan osapuolet saavat puolueetonta tietoa muun muassa rakennuksen riskirakenteista. Riskirakenne on aikakaudelleen tyypillinen rakenneratkaisu, joka onkin jälkikäteen paljastunut ratkaisuksi, joka on herkkä vaurioitumaan.⁶⁴ Rakennustietosäätiön ohjekortin KH-90-00394, LVI 01-10414 mukaan kuntotarkastusraportissa on aina mainittava tyypilliset rakennuksen riskirakenteet.⁶⁵ Kuntotarkastuksen yhteydessä kuntotarkastajan on syytä avata rakennuksen kuhunkin rakenteeseen ja rakennetyyppiin liittyvät riskit.⁶⁶ Tällainen riskirakenne on aina syytä tutkia tarkasti kuntotarkastuksen yhteydessä ja kirjata havainnot tarkoin raporttiin. Yleisimmin riskirakenteella tarkoitetaan sitä, että rakenne on altis kosteusvauriolle liiallisen kosteusrasituksen seurauksena. Toinen merkittävä riski on rakennusosan rakenteellinen vaurioituminen.⁶⁷ Rakenteellinen vaurioituminen voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että rakenne ei sellaisenaan kestä sen varaan laskettuja kuormia ja on sen takia vaarassa sortua.

Rakennuksen riskirakenteita on parasta tutkia avaamalla rakenteita. Rakenteiden avaaminen tarkoittaa konkreettisesti sitä, että esimerkiksi seinää puretaan tai siihen tehdään aukko, jotta sen sisälle päästään näkemään. Rakenteiden avaamista on myös lattian purkamisen tai yläpohjan avaaminen tarkempaa tarkastelua varten. Myös porareikämittaukset lasketaan rakenteiden

⁶² Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. KH 90-00393, LVI 01-10413. Tilaajan ohje, s. 2-5.

⁶³ Paukku 2020, s. 765 ja Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä KH-90-00394, LVI 01-10414. Tilaajan ohje, s. 2-5.

⁶⁴ Paukku 2020, s. 755.

⁶⁵ Kemoff 2012, s. 7.

⁶⁶ Huomaa kuitenkin, että riskirakenne itsessään ei ole vielä rakennuksen laatuvirhe, vaan kysymyksessä on kyseiselle aikakaudelle tyypillinen rakenneratkaisu, joka altistaa vaurioille, ks. Kemoff 2012, s. 7.

⁶⁷ Kemoff 2012, s. 7.

avaamiseksi ja niitä suositellaankin tehtäväksi riskin kannalta oleellisempien rakenneosien rakenteisiin KH-90-00394, LVI 01-10414 ohjekortin mukaan vähintään yksi mittausreikä per rakenneosa.⁶⁸ Rakenteita avaamalla saadaan selkoa rakennustavasta, rakennusmateriaaleista ja ennen kaikkea mahdollisista kosteusvaurioista.⁶⁹ Kosteus- tai mikrobikasvuston olemassaoloa ei ole mahdollista selvittää luotettavalla tavalla edes poraamalla reikää lämmöneristekerrokseen ja ottamalla sieltä materiaalinäyte.⁷⁰ Tällainen reiän poraaminen summittain seinän läpi on hakuammuntaa eikä kerro koko totuutta rakenteesta. Mikrobikasvustoa esiintyy rakenteessa vain sellaisissa kohdissa, joissa kosteus on päässyt nousemaan, mutta ei kuivumaan. Mikrobikasvuston selvittämisen kanssa on oltava erityisen tarkkana, koska sille on tyypillistä se, että aivan läheltäkin vauriokohtaa otettu näyte voi olla laboratorioanalyysin perusteella puhdas, vaikka aivan sen vieressä olisi vauriokohta 10 senttimetrin päässä.⁷¹ Näin ollen rakennetta avaamalla, esimerkiksi purkamalla sisäseinää riskirakenteen kohdalta, saataisiin jo huomattavasti tarkempi seinärakenteen kunto selville. Samalla kun rakennetta avataan, voitaisiin samalla havaita, mistä kohtaa materiaalinäytteitä kannattaisi ottaa tarkempiin laboratoriotutkimuksiin. Toisaalta, mikäli rakenne on aivan selvästi homeessa, näytteitä voidaan olla myös lähettämättä laboratorioon ja vain todeta kuntotarkastusraportissa, että rakenteessa on mikrobivaurioita ja korjaaminen on sen vuoksi välttämätöntä. Asuinrakennuksen kuntotarkastusoppaan mukaan erityisen tärkeää rakenteen avaamisen yhteydessä olisi selvittää vaurioituneeksi havaitun rakenteen korjaustarve ja samalla myös mahdollinen korjaustapa.⁷²

Rakenteiden avaamista usein vastustetaan, koska avaamisesta koituu kustannuksia. Kustannuksia syntyy myös avatun kohdan paikkaamisesta, kun sen aika on. Kemoffin mukaan aukon sulkemisen kustannukset ovat yleensä laboratoriokulujen säästämisen vuoksi pienempiä verrattuna siihen, jos rakennetta ei avattaisi ja lähetettäisiin materiaalinäyte tutkittavaksi laboratorioon.⁷³ Tämä toki edellyttää, että kuntotarkastaja osaa varmuudella havainnoida mikrobivaurion jo aistinvaraisesti, eikä koepalaa näin täytyisi lähettää laboratorioon tutkittavaksi. Toinen merkittävä huomio on se, että kustannuksia syntyy myös siinä tapauksessa, mikäli porareikänäytteissä on löytynyt mikrobivaurioita. Näissä tapauksissa rakenne joudutaan joka tapauksessa avaamaan ja

⁶⁸ KH-90-00394, LVI 01-10414. Suoritusohje, s. 2- 4. Huomattavaa on, että porareikämittaukset pitää aina tehdä kiinteistön omistajan suostumuksella.

⁶⁹ Kemoff 2012, s. 8.

⁷⁰ Kemoff 2012, s. 7.

⁷¹ Kemoff 2012, s. 8.

⁷² Kemoff 2012, s. 7.

⁷³ Kemoff 2012, s. 8.

kuntotarkastaja joutuu tekemään toisen käynnin kohteeseen, joka taas maksaa ylimääräistä. Kemoff suosittelee, että näillä edellä mainituilla perusteilla kaikkein järkevin ratkaisu olisi, että kuntotarkastaja avaisi rakennuksen riskirakenteet jo kuntotarkastuksen yhteydessä ja tutkisi ne siinä yhteydessä mahdollisimman tarkoin.⁷⁴ Kuntotarkastuksen ei Kemoffin mukaan tarvitsisikaan olla vain aistinvarainen tarkastus, vaan sitä voitaisiin hyvin laajentaa koskemaan myös rakenteita avaavia tutkimuksia.⁷⁵ Ainakin AKK- pätevyyden tai rakennuksen kuntoarvioijan pätevyyden omaava henkilö olisi riittävän pätevä suorittamaan myös tarkempia rakenteita avaavia kuntotutkimuksia.⁷⁶

Riskirakenteiden löytyminen kuntotarkastuksessa on mielestäni tärkeää kaupan molempien osapuolien näkökulmasta. Myyjä voi ensinnäkin riskirakenteiden löytymisen jälkeen punnita, että olisiko rakenteita syytä tutkia tarkemmin ennen kiinteistön myyntiin laittamista ja toisaalta myyjä voi paremmin arvioida hintapyyntöään. Riskirakenteiden löytyminen antaa informaatiota myös ostajalle kiinteistön oikean hinnan muodostumisessa. Vaihtoehtona on, että kaupan osapuolet voivat sopia näiden riskirakenteiden osalta vastuun jakamisesta ja ottaa tämän huomioon kauppahinnassa.⁷⁷ Ostajan kannalta riskirakenteiden löytyminen on merkityksellistä myös sen vuoksi, että niiden löytymisen johdosta ostajan olisi syytä olla entistä valppaampana kiinteistön laadun suhteen. Omasta mielestäni, sekä myyjän että ostajan kannalta, olisi parasta tutkituttaa kaikki riskirakenteet ja vaurioepäilyt heti, jos sellaisia kuntotarkastuksen avulla löytyy. Näin toimien kiinteistön oikea kunto olisi selvillä paremmin jo kaupantekohetkellä ja mahdollisilta yllätyksiltä kiinteistön laatuun liittyvien virheiden osalta saatettaisiin välttyä. Kuntotarkastuksella voidaankin nähdä olevan merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta ja samaten kiinteistön oikean arvon määrittämisen kannalta.⁷⁸

2.4 Riskirakenteiden esittäminen kuntotarkastusraportissa

Mikäli kuntotarkastus suoritetaan ohjeen KH-90-00394, LVI 01-10414 mukaan tai asuinrakennuksen kuntotarkastusoppaan mukaan, niin jokaisesta riskirakenteesta tulee kertoa raportissa. Riskirakenteen yhteydessä tulee kertoa ensinnäkin se havainto, jonka perusteella kohteessa arvioidaan esiintyvän

⁷⁴ Kemoff 2012, s. 8.

⁷⁵ Kemoff 2012, s. 8.

⁷⁶ Kuntotarkastajista ja pätevyyksistä tarkemmin kappaleessa 2.5.

⁷⁷ Myyjän virhevastuun rajoittamisesta tarkemmin kappaleessa 3.3.

⁷⁸ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta tarkemmin tutkielman luvussa 4.

riskirakenteen.⁷⁹ Tämä voi tapahtua esimerkiksi pääpiirustuksista katsomalla tai havainnoimalla tarkastuskierroksella. Raportissa pitää kertoa myös rakenteen tarkastuksessa tehdyt havainnot, joita ovat esimerkiksi rakenteesta mitatut suhteelliset kosteudet, rakenteen pinnalta tehdyt silmämääräiset havainnot tai poikkeavat hajut sisätilassa, kuten maakellarin haju. Näiden havaintojen pohjalta tulee kertoa, mikäli rakenteessa on havaittu esimerkiksi lahovaurioita, mikrobivaurioita, rakenteen värimuutoksia tai näkyviä rakenteellisia vaurioita. Lisäksi tulee kertoa rakenteen kosteustilanne tarkastushetkellä, joka on saatu kosteudentunnistimella, puun kosteusmittarilla tai ilman suhteellisen kosteuden mittarilla rakenteen sisältä.⁸⁰ Kuntotarkastusraportissa pitää näiden lisäksi kertoa myös johtopäätökset havainnoista eli se, mitä näistä havainnoista voidaan sellaisenaan päätellä ja mikä näiden havaintojen merkitys on.⁸¹

Mikäli rakennusosa tai rakenne havaitaan vaurioituneeksi, niin raportissa tulee kertoa muun muassa, että millä tavalla rakenne on vaurioitunut, mikä on vaurioitumisen syy ja kuinka tämä on todennäköisesti tapahtunut.⁸² Vaurioitumisen merkitys asumisterveydelle ja turvallisuudelle tai rakenteellinen kestävyys on myös oleellinen tieto kiinteistön omistajalle ja mahdolliselle ostajalle, joten sekin on kirjoitettava auki. Mahdollisuuksien mukaan on esitettävä myös korjaustarpeet, mutta mikäli korjaustarpeita ei ole mahdollista suoraan esittää, niin silloin on kirjoitettava lisätutkimuskehotus vaurion laajuuden selvittämiseksi. Mikäli korjaustarve on jo tarkastuskierroksella nähtävissä, niin silloin on mahdollisimman laajasti avattava korjauksen pääpiirteet ja tarkkuus esimerkiksi maininnoin täydellinen peruskorjaus tai paikallinen korjaus.⁸³ Mikäli rakennusosa todetaan terveeksi, niin silloin tutkitun kohdan riskin oleellisuus ja havaintojen luotettavuuden perusteet tulee kirjoittaa raporttiin. Samaten, mikäli rakenteen kunnosta ei voida olla varmoja, on kerrottava syyt miksi rakennusosan kuntoa ei voitu luotettavasti arvioida. Kaikki mahdolliset tutkimukset pitäisi kuitenkin pyrkiä tekemään jo kuntotarkastustilanteessa.⁸⁴ Mikäli kaikkia tutkimuksia ei voida heti tehdä, niin mielestäni nämä tutkimukset olisi kuitenkin syytä tehdä ennen kuin kaupoista sovitaan. Mitä enemmän oikeaa ja faktoihin perustuvaa tietoa ostaja saa kiinteistöstä, sitä paremmin hän voi suhteuttaa kiinteistön arvon mielessään ja sen myötä miettiä tarjoustaan.

⁷⁹ Kemoff 2012, s. 8.

⁸⁰ Kemoff 2012, s. 8.

⁸¹ Kemoff 2012, s. 8.

⁸² Kemoff 2012, s. 8.

⁸³ Kemoff 2012, s. 8.

⁸⁴ Kemoff 2012, s. 8.

2.5 Kuntotarkastajat

Kuntotarkastuksen voi suorittaa lähtökohtaisesti kuka tahansa, mutta tavallisesti kuntotarkastuksia tekevät vähintään rakennusinsinööri tai rakennusmestarin koulutuksen omaavat henkilöt. Pätevyysvaatimuksia ei kuntotarkastajille ole asetettu, koska lain puolesta kuntotarkastuksia ei säännellä lainkaan. Tätä lain aukkoa paikkaamaan Fise Oy on itse kehittänyt kaksi pätevyyttä, jotka ovat asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK) ja rakennuksen kuntoarvioija (RKA). AKK pätevyyden edellytyksenä on vähintään rakennusmestarin tasoinen koulutus (AMK), Fise Oy:n hyväksymä asuntokaupan kuntotarkastajan täydennyskoulutus ja tentti sekä vähintään viiden vuoden työkokemus alalta.⁸⁵ Kiinteistöalan koulutuskeskus KIINKO:n toteuttaman täydennyskoulutuksen lisäksi AKK pätevyyttä hakevan tulee suorittaa vähintään kolme kuntotarkastusta näyttöinä, jotka pitää hyväksyttäväksi Fise Oy:n tarkastusryhmällä.⁸⁶ Rakennuksen kuntoarvioijan pätevyysvaatimukset ovat miltei identtiset AKK pätevyyden kanssa eli henkilön tulee olla vähintään rakennusmestari, omata viiden vuoden työkokemus alalta ja suorittaa KIINKO:n täydennyskoulutus. Erona kuntoarvioijan ja AKK pätevyyden osalta on se, että asuinrakennuksen kuntoarvioijaksi haluavan tulee laatia näyttötyönä vain yksi kuntotarkastus todellisesta kohteesta ja lähettää se näyttötöiden ohjaajalle hyväksyttäväksi kun AKK:n osalta näitä tuli tehdä kolme.⁸⁷ Nämä molemmat Fise Oy:n pätevyudet tulee uusua seitsemän vuoden pätevyysjaksojen jälkeen. Kiinteistöjen kuntotarkastuksia tekevät myös keskuskauppakamarin tarkastuksiin hyväksytyt tavarantarkastajat. Tavarantarkastus on puolueeton ja tekninen tarkastus, jonka perusteella tavarantarkastaja antaa perustellun asiantuntijan näkemyksensä, tarkastuskertomuksen.⁸⁸

2.6 Kuntotarkastajan vastuu

Kuntotarkastajan vastuukysymyksiä voidaan joutua harkitsemaan tapauksissa, joissa kaupan kohteena olevassa kiinteistössä on tehty ennen kauppaa kuntotarkastus, mutta kaupanteon jälkeen siinä ilmeneekin vikoja tai puutteita, jotka eivät käyneet ilmi kuntotarkastusraportista.⁸⁹ Kuntotarkastaja voi lähtökohtaisesti joutua näissä tapauksissa vahingonkorvausvastuuseen vain siltä osin kuin hänen oman suorituksensa virheellisyys on aiheuttanut vahinkoa.⁹⁰ Koska kuntotarkastusta

⁸⁵ <https://fise.fi/patevyyspalvelu/hae-patevyytta/energia-ja-kuntoasiantuntijat/asuntokaupan-kuntotarkastaja-akk/>.

⁸⁶ Ym 2019, s. 15.

⁸⁷ Ym 2019, s. 16.

⁸⁸ <https://kauppakamari.fi/palvelut/tavarantarkastus/mita-on-tavarantarkastus/>.

⁸⁹ Hoffrén 2013, s. 335.

⁹⁰ Koskinen 2004, s. 165.

ei säännellä lain puolesta millään muotoa, niin myös kuntotarkastajan vastuukysymykset ovat jääneet paljolti oikeuskäytännön varaan.

Kuntotarkastajan saaminen todelliseen vastuuseen huonosti tehdystä tarkastuksesta on ollut käytännössä vaikeaa ja harvinaista, koska kuntotarkastaja ei vastaa itse kiinteistön vaurioista vaan huolimattoman menettelynsä aiheuttamasta vahingosta.⁹¹ Oikeuskirjallisuuden kannanotoissa on ollut vaihtelua sen suhteen, että katsotaanko kuntotarkastajan toimivan osapuolten välillä välikätenä MK 2:20.1:n mukaisena muuna edustajana, jonka antamista tiedoista myyjä vastaa. Pääsääntöisesti oikeuskirjallisuuden mukaan kuntotarkastaja ei toimi osapuolten välillä välikätenä samaan tapaan kuin kiinteistönvälittäjä, vaan kuntotarkastaja on sopimussuhteessa joko myyjään tai ostajaan sopimuksen perusteella.⁹² Itse kallistuisin myös sille linjalle, että kuntotarkastaja ei toimi osapuolten välillä välikätenä vaan on ennemminkin puolueeton asiantuntija, joka antaa lisätietoa rakennuksen kunnosta osapuolille. Tarkastelen seuraavissa kappaleissa kuntotarkastajan vastuuperusteita toimeksiantajaa ja toimeksiantajan vastapuolta kohtaan erikseen.

2.6.1 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajaa kohtaan

Kiinteistössä oleva virhe on eri asia kuin kuntotarkastuksen suorittajan virhe.⁹³ Kuntotarkastaja vastaakin vain omasta suorituksestaan ja tarkastettavan kohteen puutteiden perusteella korvausvaatimuksia voidaan esittää kuntotarkastajalle vain silloin, mikäli kuntotarkastajan oma suoritus on ollut virheellinen.⁹⁴ Tavallista on, että kuntotarkastaja tai kuntotarkastusyriitys tekee sopimuksen joko kiinteistön myyjän tai kiinteistön ostajan kanssa kuntotarkastuksen suorittamisesta. Sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan kuntotarkastaja on vastuussa sopimusosapuolelleen sopimuksen mukaan siitä, mitä on sovittu ja on velvollinen korvaamaan tekemästään sopimusrikkomuksesta aiheutuvan vahingon.⁹⁵ Kuntotarkastajan vastuu suhteessa toimeksiantajaansa

⁹¹ Koskinen 2004, s. 165.

⁹² Näin katsoo ainakin Koskinen 2004, s. 16 ja Hoffrén 2013, s. 79. Välimäki 2000, s. 968 puolestaan katsoo, että myyjä vastaa myös hankkimansa asiantuntijan antamista tiedoista eli hän katsoo, että kuntotarkastaja toimisi myyjän lukuun kiinteistön kaupassa. Huomattavaa on, että Välimäen tulkinta koskee AsKL:n eikä MK:n säännöksiä toisin kuin Hoffrénin ja Koskisen tulkinnat.

⁹³ Hoffrén 2013, s. 340.

⁹⁴ Hoffrén 2013, s. 340.

⁹⁵ Hoppu ym. 2016, s. 297.

onkin ensisijaisesti tavanomaista sopimusvastuuta, joka määräytyy yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.⁹⁶

Sopimusvastuun alalla tuottamus- eli ekskulpaatiovastuu on pääsääntö ja tämä vastuumuoto tulee sovellettavaksi myös aineettomien asiantuntijapalveluiden kuten kuntotarkastuksen suorittajien kohdalla.⁹⁷ Korvattavan vahingon määrää arvioitaessa huomioon otetaan teon ja vahingon syy-yhteys, vahingon ennalta-arvattavuus, täyden korvauksen periaate sekä vahingonkärsijän velvollisuus minimoida vahinko.⁹⁸ Suomessa ei sen sijaan ole lainsäädäntöä, joka koskisi sopimusvastuuta yleisesti.⁹⁹ Mikäli sopimusvastuutyyppejä ei ole lailla säännelty, niin tällöin on tukeuduttava kyseisen oikeudenalan yleisiin periaatteisiin tai toista sopimustyyppiä koskevan lain analogiseen soveltamiseen.¹⁰⁰

Kuntotarkastajan korvausvastuun aiheuttama tilanne ilmenee tavallisimmin joko siten, että kuntotarkastuksessa ei havaita seikkaa, joka olisi pitänyt havaita tai sitten kuntotarkastuksessa havaitaan väärin jostain seikasta.¹⁰¹ Kuntotarkastajan tekemä virhe oikeuttaa tilaajan vaatimaan joko hinnanalennusta tai vahingonkorvausta.¹⁰² Tyypillisimmin kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen tilaajaa kohtaan tapauksissa, joissa kosteusvaurio on pahentunut sen vuoksi ettei sitä huomattu kuntotarkastuksessa.¹⁰³ Toisaalta korvattaviksi voivat tulla myös kuntotarkastajan virheestä johtuvat myyjän ja- ostajan välisen oikeudenkäynnin kulut tai kaupan purkamisesta aiheutuneet kulut.¹⁰⁴ Näyttötaakka sopimussuhteessa on käännetty ja lähtökohtaisesti näyttötaakka tuottamuksen puuttumisesta on sopimusvastuussa vahingonaiheuttajalla.¹⁰⁵ Tämä tarkoittaa sitä, että kuntotarkastajan olisi osoitettava toimineensa huolellisesti välttyäkseen korvausvastuulta.

⁹⁶ Näin katsoo ainakin Hoffrén 2013, s. 359 ja Keskitalo 2017, s. 401.

⁹⁷ Hemmo 2005, s. 304.

⁹⁸ Hemmo 2005, s. 315.

⁹⁹ Routamo ym. 2013, s. 44.

¹⁰⁰ Halila ym. 2008, s. 26

¹⁰¹ Hoffrén 2013, s. 338. Kuntotarkastaja voi havaita väärin esimerkiksi siten, että hän kirjoittaa pesuhuoneen olevan kosteusmittauksen mukaan kosteusvaurioitunut ja antaa sen vuoksi korjauskehotuksen, mutta todellisuudessa pesuhuoneen korkeammat kosteuspitoisuudet ovatkin vain laatan ulkopinnoilla ja pesuhuoneen seinät ovat aivan kunnossa. Seiniä on jouduttu tällöin purkamaan suotta ja tämä aiheuttaa kustannuksia.

¹⁰² Koskinen 2004, s. 170.

¹⁰³ Hoffrén 2013, s. 342.

¹⁰⁴ Hoffrén 2013, s. 342.

¹⁰⁵ Routamo ym. 2013, s. 44.

Kuntotarkastaja tai kuntotarkastusyrittäjä on toisaalta myös lain tarkoittama elinkeinonharjoittaja, joka tarjoaa palveluksiaan kuluttajalle kuntotarkastuksen muodossa.¹⁰⁶ Koska kuluttajan katsotaan olevan heikommassa asemassa elinkeinonharjoittajana olevaa sopimuskumppaniaan kohtaan, niin kuluttajan asemaa suojataan kuluttajansuojalain (KSL). Oikeuskirjallisuudessa KSL:n soveltamisesta kuntotarkastustoimintaan on eriäviä mielipiteitä.¹⁰⁷ KSL 8:1.1:n säännökset koskevat vastikkeellisia palveluita, joita elinkeinonharjoittaja suorittaa kuluttajalle ja joiden sisältönä on irtaimeen esineen, rakennukseen, muuhun rakennelmaan tai kiinteään omaisuuteen kohdistuva työ tai muu suoritus. KSL:n esitöiden mukaan lain 8 luvun säännökset on kirjoitettu lähinnä siten, että ne koskevat irtaimiin esineisiin, rakennuksiin, rakennelmiin ja kiinteään omaisuuteen kohdistuvia korjaus- ja huoltopalveluita, joiden kohteena ovat kohteessa tehtävät konkreettiset työsuoritukset.¹⁰⁸ Kiinteistön korjaus- ja huoltotyöt ovat täysin eri asia kuin kiinteistön kuntotarkastuksen tekeminen, joten KSL esitöiden mukaan voidaan pitää selvänä, että KSL ei ole säädetty tarkastustoimintaa silmällä pitäen.¹⁰⁹ Hoffrén katsoo asiaa siten, että vaikka KSL 8 luvun säännöksiä ei katsottaisikaan suoraan sovellettavan kuntotarkastuksiin, niin sen säännöksiä voitaisiin kuitenkin soveltaa analogisesti.¹¹⁰

Yleinen virhesäännös KSL 8:12:n mukaan kuuluu siten, että palveluksen on sisällöltään, suoritustavaltaan ja tulokseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Palvelus on lisäksi suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon tilaajan edut. Palveluksen tulee vastata laissa, asetuksessa tai viranomaisen päätöksessä asetettuja vaatimuksia. Näin ollen mikäli KSL säännösten katsotaan soveltuvan myös kuntotarkastuksiin, niin kuntotarkastajan on suoritettava tarkastuksensa huolellisesti niin, että raportissa kirjatut tulokset ovat oikeita ja että niihin voi luottaa.¹¹¹ Oikeussuojakeinona tilaajalla on kuntotarkastuksen virheellisyyden johdosta olla maksamatta palveluksesta KSL 8:17 mukaisesti. KSL 8:20 mukaan tilaajalla on lisäksi oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii palveluksessa olevan virheen vuoksi. Yksityishenkilön ollessa tilaajana kuntotarkastaja ei voi KSL mukaan rajata vastuutaan suoritteesta saatavaan palkkioon, vaan kuntotarkastaja vastaa kaikista suorituksensa virheellisyydestä aiheutuneista

¹⁰⁶ Tässä tutkielmassa ei tutkita muita kuin yksityishenkilöiden välisiä kiinteistön kauppia.

¹⁰⁷ Koskinen katsoo, että kuluttajansuojalain säännökset soveltuisivat kuntotarkastustoimintaan, ks. Koskinen 2004, s. 165. Toisella kannalla asiasta on Hoffrén, joka katsoo, että kuluttajansuojalain säännökset eivät sellaisenaan soveltuisi kuntotarkastuksiin, koska kuntotarkastus ei ole niinkään omaisuuteen kohdistuva työ vaan pikemminkin asiantuntijapalvelu, ks. Hoffrén 2013, s. 336- 337. Lisäksi huomattavaa on, että kuluttajariitalautakunnan käytännön mukaan kuntotarkastuksiin voitaisiin soveltaa KSL 8 luvun vastikkeellisia palveluksia koskevia säännöksiä.

¹⁰⁸ HE 360/1992 vp s. 77-78.

¹⁰⁹ Näin on asianlaita myös Ruotsissa, jossa kuluttajapalveluslain soveltamisalasta säännellään lähestulkoon samalla tavalla kuin KSL 8 luvun soveltamisalasta. Ruotsissa lain ei katsota soveltuvan tarkastustoimintaan.

¹¹⁰ Hoffrén 2013, s. 337.

¹¹¹ Koskinen 2004, s. 166.

välittömistä vahingoista sekä niistä välillisistä vahingoista, jotka ovat johtuneet hänen huolimattomuudestaan.¹¹²

2.6.2 Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan

Tärkeä kysymys liittyen kuntotarkastajan vastuuseen toimeksiantajan vastapuolta kohtaan on se, arvioidaanko kuntotarkastajan aiheuttamien vahinkojen kuuluvan sopimuksenulkoisen vai sopimusperusteisen korvausvastuun alle.¹¹³ Tällä erottelulla on merkitystä ennen kaikkea sen vuoksi, koska sovellettavat oikeussäännöt eroavat sen mukaan, onko vahingonkorvausvaatimusten perusteena sopimussuhde vai ei. Sopimussuhteeseen perustuva vastuu on jätetty vahingonkorvauslain soveltamisalan ulkopuolelle.¹¹⁴ Keskeisenä erona on lisäksi tuottamusta koskevan todistustaakan jako ja kysymys puhtaiden varallisuusvahinkojen korvaamisesta.¹¹⁵ Sopimuksenulkoisissa suhteissa näyttötaakka on lähtökohtaisesti vahingon kärsineellä, kun taas sopimusvastuun ollessa kyseessä kysymykseen tulee ekskulpaatiovastuun mukaisesti käännetty todistustaakka siten, että suoritusvelvollisuutensa laiminlyöneen velvollisuus on näyttää, että vahinko ei ole seurausta tuottamuksesta.¹¹⁶

Oikeusjärjestelmässämme vahvana pääsääntönä voidaan katsoa olevan, että sopimus tuottaa oikeuksia ja velvollisuuksia vain sopimuksen osapuolille.¹¹⁷ Sopimusperusteisen vastuun rajoittuminen sopimusosapuolten väliseen suhteeseen on lähtökohta, mutta tämä ei kuitenkaan ole täysin poikkeuksetonta. Vastaan voi nimittäin tulla tilanteita, joissa myös sopimussuhteen ulkopuoliselle voi olla tarpeen antaa sopimusoikeudellista suojaa.¹¹⁸ Tällainen tilanne voi tulla vastaan esimerkiksi silloin, kun osapuolet ovat tarkoittaneet perustaa sopimuksellaan oikeuksia ulkopuoliselle henkilölle.¹¹⁹ Korkein oikeus on antanut sopimukseen nähden sivulliselle oikeuden

¹¹² Koskinen 2004, s. 170.

¹¹³ Tämä jaottelu on vahingonkorvausoikeudellisen normiston vakiintunut pääjako ja tätä jaottelua voidaan kuvata myös termeillä deliktivastuu-sopimusvastuu. ks. Hemmo 2005, s. 3.

¹¹⁴ Hemmo 2005, s. 3.

¹¹⁵ Puhtaiden varallisuusvahinkojen korvaaminen on sopimuksenulkoisessa vastuussa VahL 5:1:n mukaan rajoitettua, kun taas sopimussuhteessa ne ovat korvattavissa ilman erityisedellytyksiä. ks. Hemmo 2005, s. 3.

¹¹⁶ Hemmo 2005, s. 4.

¹¹⁷ Hemmo 2005, s. 325.

¹¹⁸ Hemmo 2005, s. 326.

¹¹⁹ Tästä ilmiöstä on saatettu käyttää myös nimeä sopimus kolmannen hyväksi. ks. Hemmo 2005, s. 326.

vaatia vahingonkorvausta sopimuksen perusteella esimerkiksi ennakkopäätöksessään KKO 1992:165.

KKO 1992:165

Tapauksessa oli kysymys pankille annetusta toimeksiantosopimuksesta, jossa lahjanantaja oli antanut pankille toimeksiannon laatia lahjakirja, jonka perusteella lahjansaajan puolisolla ei olisi avio-oikeutta lahjoitettavaan omaisuuteen. Pankin lakimies oli laatinut lahjakirjan ilman avio-oikeuden poissulkevaa ehtoa sillä seurauksella, että lahjansaaja oli sen vuoksi joutunut maksamaan tasinkoa puolisolleen myös lahjoitetun omaisuuden arvon perusteella.

Korkein oikeus katsoi, että toimeksiannon suorittaminen oli merkinnyt pankille myös velvollisuutta valvoa lahjansaajan etua. Tämän velvollisuuden täyttämisestä pankki vastasi lahjansaajaan nähden sopimussuhteita koskevien periaatteiden mukaan. Kun pankki ei ollut näyttänyt, että se olisi toimeksiantoa suorittaessaan menetellyt huolellisesti, se velvoitettiin korvaamaan toimeksiantosopimuksen rikkomisen perusteella lahjansaajalle tasingon suorittamisesta aiheutunut vahinko. Lahjansaajan lakimieheen kohdistama vahingonkorvausvaatimus hylättiin, koska hän pankin työntekijänä ei ollut lahjansaajalle vastuussa pankin saaman toimeksiannon virheellisestä täyttämisestä aiheutuneesta vahingosta. Lakimies ei ollut korvausvastuussa lahjansaajalle myöskään vahingonkorvauslain nojalla, koska hänen virheensä oli tapahtunut vain pankin sopimusvelvoitteen täyttämässä. Kysymyksessä oli äänestetty ratkaisu.

Ratkaisun perusteella voidaan päätellä, että sopimusperusteinen korvausvastuu sivulliseen nähden voisi tulla kysymykseen tilanteessa, jossa sopijapuolelle syntyy erityisestä syystä aktiivinen toimimisvelvollisuus sivulliseen nähden.¹²⁰ Tärkeä kysymys kuntotarkastajan vastuuseen suhteessa toimeksiantajan vastapuolta kohtaan kuuluukin, että syntyykö kuntotarkastajalle tällaista aktiivista toimimisvelvollisuutta tai toisaalta ovatko sopimuksen tehneet tarkoittaneet sopimuksellaan perustaa

¹²⁰ Norros 2018, s. 6

oikeuksia myös ostajalle. Oikeuskirjallisuuden kannanotot kuntotarkastajan vastuusta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan vaihtelevat. Vanhastaan oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kuntotarkastaja ei olisi vastuussa kiinteistön kaupan toiselle osapuolelle.¹²¹ Uudemman oikeuskirjallisuuden mukaan kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuun voitaisiin katsoa perustuvan sopimussuhdetta koskeville periaatteille silloin, kun myyjä on tilannut kuntotarkastuksen nimenomaan kiinteistön myyntiä silmälläpitäen.¹²² Näissä tapauksissa kuntotarkastaja voisi joutua yhteisvastuuseen myyjän kanssa samaan tapaan kuin kiinteistönvälittäjä, kun kysymyksessä on myyjän virhe ja mikäli kuntotarkastajan tuottamus kohdistuu samoihin seikkoihin.¹²³

Korkein oikeus ei ole ottanut ennakkopäätöksissään kantaa kuntotarkastajan vastuuseen toimeksiantajan vastapuolta kohtaan ja alioikeuksienkin ratkaisulinja on vakiintumatonta. Koska kuntotarkastajan vastuusta ei ole erillissäätelyä, niin ongelmaksi muodostuu sovellettavan lain valinta.¹²⁴ Itä- Suomen hovioikeuden tapauksessa 22.1.2016 S 14/1474 hovioikeus katsoi, että myös tilaajan vastapuolen ja kuntotarkastajan väliseen suhteeseen on sovellettava sopimusoikeudellisia periaatteita siitä huolimatta, että tilaajan vastapuolen ja kuntotarkastajan välillä ei ollut sopimussuhdetta.

Itä-Suomen hovioikeus 22.1.2016 S 14/1474

Tapauksessa kantaja A oli ostanut vastaaja B:ltä 12.8.2010 vahvistetulla kaupalla asuinkiinteistön. C Oy oli ennen kauppaa tehnyt kohteelle kuntotarkastuksen myyjän toimeksiannosta. Kaupan jälkeen kiinteistössä oli havaittu olennaisia virheitä, ja rakennus oli todettu asumiskelvottomaksi ja purkukuntoiseksi. Sekä käräjäoikeus että hovioikeus määräisivät kaupan purettavaksi, ja B velvoitettiin maksamaan A:lle vahingonkorvausta. Sen sijaan sekä käräjäoikeus että hovioikeus hylkäsivät A:n C:tä kohtaan esittämät korvausvaatimukset. Käräjäoikeus nojautui kuitenkin vahingonkorvauslakiin katsoessaan, että tapauksessa ei ollut VahL 5:1:n mukaisia erityisen painavia syitä korvausten tuomitsemiseen. Hovioikeus puolestaan arvioi, että kuntotarkastajan korvausvastuu suhteessa ostajaan määräytyy sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Hovioikeus kuitenkin hylkäsi A:n korvausvaatimukset katsoen,

¹²¹ Näin katsovat mm. Koskinen 2004, s. 165 ja Jokela ym. 2010, s. 149.

¹²² Niemi 2016, s. 420.

¹²³ Niemi 2016, s. 420 ja Hoffrén 2013, s. 345 ja 347.

¹²⁴ Keskitalo 2017, s. 401-402.

että A oli tehnyt C:n virhettä ja siitä aiheutunutta vahinkoa koskevan reklamaation myöhässä C:lle, reklamoinnin tapahduttua yli 2 vuotta 3 kuukautta siitä, kun virhe havaittiin, tai se olisi pitänyt havaita.

Kuten käräjäoikeuden ja Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisuista tapauksessa ilmenee, niin kuntotarkastajan vastuun perusta on ongelmallinen. Tässä edellä mainitussa tapauksessa käräjäoikeus nojautui vahingonkorvauslain mukaiseen vastuuperusteeseen, mutta katsoi, ettei erityisen painavia syitä korvauksen tuomitsemiseen ollut. Itä-Suomen hovioikeus puolestaan arvioi, että kuntotarkastajan korvausvastuu suhteessa ostajaan määräytyi sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan, mutta kuitenkin hylkäsi vahingonkorvausvaatimukset.¹²⁵

Suurena puutteena kuntotarkastajan vastuun näkökulmasta on se, että kuntotarkastustoiminta ei ole lainsäädännön piirissä. Tähän on mahdollisesti tulossa muutos, mikäli nykyhallituksen hallitusohjelmasta pidetään kiinni. Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmassa on kirjattu otsikon sisäilmaongelmiin puuttuminen -alla siten, että tuodaan kuntotarkastustoiminta lainsäädännön piiriin ja asetetaan kuntotarkastajille pätevyysvaatimukset.¹²⁶ Kuntotarkastustoiminnan saattaminen lainsäädännön piiriin olisi hyvä alku, mutta en usko, että sillä olisi kuitenkaan ratkaisevaa merkitystä kuntotarkastajan korvausvastuun kannalta toimeksiantajan vastapuolta vastaan. Tärkeintä olisi saada selvä korkeimman oikeuden ennakkopäätös aiheesta, jotta oikeustila vakiintuisi.

Vertailun vuoksi huomattavaa kuitenkin on, että kiinteistönvälittäjän on katsottu olevan vastuussa myös toimeksiantajan vastapuoleen eli ostajaan nähden. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 7.1:n mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Kiinteistönvälitystä säännellään lain tasolla ja tämä on selkiyttänyt kiinteistönvälittäjän vastuuta suhteessa toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Korkein oikeus on antanut ennakkopäätöksen KKO 2009:81, jonka mukaan kiinteistönvälitysliikkeen edustajalla oli velvollisuus ottaa selvää asunto-osaakeyhtiössä tehdystä, isännöitsijäntodistuksessa ja

¹²⁵ Katso myös aikaisempi Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisu 29.5.2012 S 11/712, jossa hovioikeus päätyi soveltamaan vahingonkorvauslakia toimeksiantajan vastapuolen ja kuntotarkastajan väliseen suhteeseen.

¹²⁶ Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161931> s. 50.

myyntiesitteessäkin mainitusta vesi- ja lämpöjohtojen sekä viemäreiden kuntotutkimuksesta ja kertoa asunnon ostamista harkitsevalle tutkimuksessa todetusta putkistojen uusimistarpeesta, vaikka asunto-osakeyhtiössä ei ollut vielä tehty putkiremonttia koskevia päätöksiä. Kuntotarkastajan vastuu on kuitenkin nähdäkseni eri tyyppistä kuin kiinteistönvälittäjän vastuu eikä tästä syystä niitä ole mielekästä verrata keskenään.¹²⁷

Ennen kuin korkein oikeus antaa aiheesta ennakkopäätöstään, niin itse kallistuisin sille linjalle, että kuntotarkastajan vastuun osalta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan kyseeseen tulisi sopimussuhteeseen perustuva vastuu. Mikäli näin tulkitaan, niin ekskulpaatiovastuun mukaisesti kysymykseen tulee käännetty todistustaakka siten, että kuntotarkastuksen toimeksiantajan vastapuolen on näytettävä, että sopimuksen mukainen suoritus on jäänyt täyttämättä. Kuntotarkastuksen suorittajan on puolestaan vastuusta vapautuakseen näytettävä toimineensa huolellisesti eli todistustaakka on käänteisesti asetettu kuntotarkastajalle. Näyttötaakka on tarkoituksenmukaisinta ja järkevintä asettaa sille osapuolelle, joka voi parhaiten esittää näyttöä huolellisuudestaan.¹²⁸ Kuntotarkastajan voidaan katsoa olevan helpompaa esittää näyttöä omasta huolellisuudestaan kuin toimeksiantajan vastapuolen näyttöä kuntotarkastajan huolimattomuuden puolesta. Katson kuitenkin, että kuntotarkastaja olisi lähtökohtaisesti vastuussa vain sopimuskumppanilleen ja vain erittäin painavien syiden johdosta kyseeseen voisi tulla vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan.

3. MYYJÄN TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS

3.1 Maakaaren mukainen sopimusvapaus ja laatuvirheet

Kiinteistön kauppaa säännellään maakaaren (MK) säännöksiin. MK 2:9:n mukaan kiinteistön kaupassa lähtökohtana on sopimusvapaus, jollei muuta säädetä. Kiinteistön kaupasta tehtävällä sopimuksella kaupan osapuolet määrittävät sen laatutason, jota ostajalla on oikeus odottaa kiinteistöltä.¹²⁹ Tässä kiinteistön kaupasta tehtävässä sopimuksessa kaupan osapuolet voivat sopia

¹²⁷ Kuntotarkastaja on mielestäni ennemminkin puolueeton asiantuntija, kun taas kiinteistönvälittäjä on selvemmin myyjän edustaja, joka toimii myyjän lukuun ja jolle on lainsäädännössä annettu tiettyjä tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia.

¹²⁸ Routamo ym. 2013, s. 44.

¹²⁹ Heikkinen 2018, s. 64.

tavanomaista paremmasta tai huonommasta laadusta, mutta mikäli laadusta ei ole sovittu, niin ostajalla on oikeus edellyttää laadulta normaalitasoa.¹³⁰ Sopimusvapauden turvin myyjä ja ostaja voivat jakaa kiinteistön kauppaan liittyviä taloudellisia riskejä keskenään.¹³¹ MK:n esitöiden mukaan sopimusta tulee tulkita yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.¹³²

Päävastuu kiinteistön kaupassa kiinteistöä koskevien tietojen hankkimisesta ja toimittamisesta vastapuolelle on myyjällä, joten riski on suurimmalta osin myös asetettu myyjän kannettavaksi.¹³³ Se, että kauppa tehdään myyjän vastuulla (caveat venditor), on samalla koko MK:n virhesääntelyn lähtökohta.¹³⁴ MK:n esitöissä tätä on perusteltu sillä, että myyjällä on paremmat mahdollisuudet hankkia luovutettavaa omaisuutta koskevia tietoja ennen kaupan tekemistä ja toisaalta sillä, että myyjällä tosiasiallisesti on yleensä myös nämä tiedot hallussaan.¹³⁵

Kiinteistön virhesäännökset on jaoteltu MK 2:17- 2:19:n mukaan laatuvirheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin, joita koskevat säännöt eroavat toisistaan. Tässä tutkielmassa keskityn vain kiinteistön laatuvirheisiin. Jokainen kiinteistö on oma yksilönsä eikä tarkkoja laatuvaatimuksia käytetylle kiinteistölle ole mahdollista asettaa. Kiinteistön kaupassa virhearvioinnin lähtökohtana on pidettävä osapuolten välistä sopimusta, johon on allekirjoitetun kauppakirjan lisäksi otettava huomioon myös muut kaupan asiakirjat kuten kiinteistön kuntotarkastusraportti.¹³⁶

MK:n 2:17.1:n 1. kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. Tyyppitilanne tällaisesta sopimuksenvastaisesta virhetilanteesta on esimerkiksi se, jos kiinteistö tai kiinteistöllä sijaitseva rakennus on ilmoitettua pienempi, rakennus on ilmoitettua vanhempi tai jos rakennuksessa ei ole sellaisia varusteita joista on sovittu.¹³⁷ Ostaja voi suoraan vedota tällaiseen virheeseen ja vaatia sen perusteella hinnanalennusta tai kaupan purkua ja

¹³⁰ Kyllästinen 2012, s. 763.

¹³¹ Heikkinen 2018, s. 253.

¹³² HE 120/1994 vp s. 45.

¹³³ Niemi 2016, s. 392.

¹³⁴ Niemi katsoo, että tämä riskinjako on myös oikeutettua, koska myyjä normaalisti tuntee hyvin kaupan kohteen. ks. Niemi 2016, s. 392.

¹³⁵ HE 120/1994 vp s. 26.

¹³⁶ Kyllästinen 2010, s. 228.

¹³⁷ Kyllästinen 2012, s. 763.

vielä lisäksi vahingonkorvausta, mutta huomioitavaa on, että virheen tulee olla merkityksellinen ja sellainen, jolla olisi voinut olla merkitystä kaupan syntymiseen.¹³⁸

MK 2:17.1 2. kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kuten havaitaan, niin esimerkiksi väärä tieto kiinteistön pinta-alasta voi olla virhe joko kohdan 1 sopimuksen vastaisuuden perusteella taikka kohdan 2 perusteella. MK 2:17.1 3. kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. MK 2:17.1 4. kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. MK 2:17.1 4. kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe myös, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön.

Nämä MK 2:17.1 kohdat 2, 3 ja 4 perustuvat siihen, että myyjä ei ole täyttänyt omaa tiedonanto- ja selonottovelvollisuuttaan. Näissä pykälän 2-4 kohdissa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta arvioidaan myyjän laiminlyönnin kautta kun kohdan 1 virhe perustuu sopimuksenvastaisuuteen.¹³⁹ Oikeuskäytännössä ei voida katsoa olevan muodostuneen selkeää rajaa sopimuksenvastaisuuden ja näiden muun tyyppisten laatuvirheiden välille ja paikoin nämä sekoittuvat.¹⁴⁰ Esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2009:39 on mielenkiintoinen. Tapauksen ratkaisuseloste kuuluu seuraavasti:

¹³⁸ Kyllästinen 2010, s. 189-194 ja Kyllästinen 2012, s. 763.

¹³⁹ Heikkinen 2018, s. 68.

¹⁴⁰ Hoffrén 2013, s. 103.

KKO 2009:39

Kiinteistön kaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe haittasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen. MK 2 luku 17 §.

Kyseisessä ennakkopäätöksessä arvioitiin kiinteistöllä sijainneen omakotitalon vesi- ja lämmitysjärjestelmän alitehoisuuden merkitystä. Käräjäoikeus katsoi selvitettyksi, että kiinteistön rakennuksen öljyllä toimiva vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli ollut alitehoinen ja että se oli ollut rakennuksen kokoon nähden liian pieni. Käräjäoikeus totesi, että kiinteistössä oli MK 2:17.1 1. kohdan mukaan laatuvirhe, koska se ei ominaisuuksiltaan ollut sellainen kuin oli sovittu. Käräjäoikeus katsoi, että ostajalla oli oikeus saada hinnanalennusta yhteensä 4000 euroa sisältäen muun muassa uuden kattilan vaihtokustannukset. Lisäksi käräjäoikeus katsoi, että ostajalla oli virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan ja tuomitsi vahingonkorvausta myyjän maksettavaksi 500 euroa. Turun hovioikeudessa Tampereen käräjäoikeuden tuomio kumottiin muun muassa sillä perusteella, että korjauskustannusten määrä suhteessa kauppahintaan oli niin vähäinen, ettei ostajalla ollut oikeutta saada hinnanalennusta eikä vahingonkorvausta.

Ostaja valitti hovioikeuden päätöksestä korkeimpaan oikeuteen ja sai valitusluvan rajoitettuna siten, että valituslupa koski vain kysymystä siitä, että oliko hovioikeuden toteama kiinteistön laatuvirhe merkitykseltään niin vähäinen, ettei ostajalla ollut oikeutta saada hinnanalennusta. Korkeimmassa oikeudessa asiaa käsiteltiin vain sen osalta, että oliko kiinteistössä MK 2:17.1:n 1. kohdassa tarkoitettu laatuvirhe. Korkeimmassa oikeudessa todettiin, että alempien oikeuksien toteaman laatuvirheen eli vesi- ja lämmitysjärjestelmän alitehoisuuden korjaamiseksi on ollut tarpeen uusien lämmityskattiloiden vaihtaminen. Korjauskustannukset tästä öljykattiloiden vaihtamisesta ovat vastanneet noin yhtä prosenttia kiinteistön 395 000 euron kauppahinnasta, joten ne ovat korkeimman oikeuden mielestä olleet kauppahintaan suhteutettuna määrältään vähäiset. Korkein oikeus toteaa, että harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen tulee korjauskustannusten lisäksi ottaa huomioon virheen merkitys muutoinkin.

Tässä tapauksessa kysymyksessä oli kiinteistön kauppa, jolla sijaitseva omakotitalo tuli ostajien normaaliin asumiskäyttöön. Puutteet lämpimän veden saannissa ja lämmön riittämättömyys ilman varaavan takan käyttämistä ovat korkeimman oikeuden mukaan haitanneet rakennuksen käytettävyyttä sen varsinaiseen tarkoitukseen eli asumiseen. Korkein oikeus katsoo, että tämän tyyppisillä asuinrakennuksen käyttöön liittyvillä puutteilla, jotka liittyvät asumiskelpoisuuteen, voidaan arvioida olevan vaikutusta kaupan ehtoihin. Tällä perusteella korkein oikeus toteaa, että ostajalla on virheen perusteella oikeus kärjäoikeuden tuomitsemaan hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen.

Korkeimman oikeuden päätöksen perustelut ovat verrattain niukat, mutta niistä selviää kuitenkin, että myös korkein oikeus on arvioinut virhettä sopimuksenvastaisuutena samoin kuin on tehnyt kärjäoikeus ja hovioikeus aiemmin. Korkein oikeus toteaa, että kyseisellä virheellä voidaan arvioida olevan vaikutusta kaupan ehtoihin. Tapauksesta ei kuitenkaan käy ilmi, että kaupan ehdoissa olisi ollut mitään poikkeavaa mainintaa koskien talotekniikkaa tai lämmitysjärjestelmää. Korkeimman oikeuden tulkinta virheperusteen syntymisestä onkin mielestäni kritiikille altis. Tällaista myyjän laiminlyöntiä kiinteistön käyttöön olennaisesti vaikuttavasta seikasta kiinteistön ominaisuudessa tulisi ennemminkin arvioida myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntinä ja siihen olisi näin soveltunut paremmin MK 2:17.1 3. kohta.¹⁴¹ MK:n esitöiden ja momentin 3 kohdan mukaan myyjä vastaa siitä, ettei hän ole antanut ostajalle riittäviä tietoja kiinteistön ominaisuuksista ja tästä syystä ostajalle on syntynyt virheellinen käsitys kyseisestä kiinteistöstä.¹⁴²

3.2 Rakennuksen salaiset virheet

Oma lukunsa on MK 2:17.1 5. kohta, jonka mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.¹⁴³ Kiinteistössä on MK:n

¹⁴¹ Samoin tapauksesta ajattelee myös Hoffrén 2013, s. 103. Hoffrén ja Kyllästinen ovat molemmat katsoneet, että MK 2:17.1 1. kohdan sopimuksenvastaisuutta pitäisi tulkita suppeasti ja lukea sovituksi vain ne asiat, joista osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet joko kauppakirjassa tai sen ulkopuolella kirjallisesti tai suullisesti, ks. Hoffrén 2011, s. 263-264 ja Kyllästinen 2012, s. 765.

¹⁴² HE 120/1994 vp s. 50.

¹⁴³ Salainen virhe tarkoittaa virhettä, josta myyjä ja ostaja eivät ole tienneet ja josta heidän ei ole pitänytkään tietää ja kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää, ks. HE 120/1994 vp s. 51. Piilevällä virheellä puolestaan tarkoitetaan MK:n esitöiden mukaan vikaa tai puutetta, jota kumpikaan kaupan osapuoli ei ole havainnut

esitöiden mukaan salainen virhe, jos kiinteistö merkittävästi poikkeaa siitä tasosta, mitä samalla seudulla olevat ja vastaavan ikäiset ja laatuiset kiinteistöt ovat.¹⁴⁴ Tämän kohdan mukaisista salaisista virheistä vastaa myyjä, vaikka hän ei olisi tiennyt tai hänen ei olisi pitänytkaan tietää virheestä. Salaisen virheiden osalta ostajalla ei ole oikeutta hakea vahingonkorvausta virheen johdosta kuten esimerkiksi vian korjaamisesta aiheutuneita kustannuksia tai sijaisasumiskuluja kiinteistön korjaamisen ajalta.¹⁴⁵ MK 2:17.1 1-4 kohtien mukaisissa tapauksissa vahingonkorvauksen hakeminen on sen sijaan mahdollista. MK:n esitöiden mukaan vahingonkorvausvastuu perustuu siihen, että myyjä on toiminut moitittavasti, joten on perusteltua, että salaisen virheen osalta vahingonkorvausta ei voida tuomita, koska myyjähän ei ole salaisen virheen osalta toiminut huolimattomasti. MK:n esitöiden mukaan myyjän vahingonkorvausvastuuta on tarpeen rajoittaa salaisen virheen osalta myös sen vuoksi, koska hänkin on yleensä yksityishenkilö samoin kuten ostajakin.¹⁴⁶

Salaisen virheen arvioinnissa oleellista on pykälässä mainitun merkittävyyskynnyksen selvittäminen eli sen tekijän punnitseminen, milloin vian tai asunnossa ilmenevän puutteen voidaan sanoa olleen merkittäviä.¹⁴⁷ Näin ollen ei riitä se, että rakennuksessa ilmenevä vika tai puute on ollut vaikutuksellinen, vaan tämän vian tai puutteen on aiheutettava se, että kaupan kohde on ollut merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut aihetta edellyttää kauppaa tehdessä.¹⁴⁸ Kiinteistön salaisen virheen virhekynnys on korkeampi kuin muiden virhetyyppien osalta ja tätä voidaan osaltaan pitää tärkeänä keinona suojata myyjää.¹⁴⁹ Salaisen virheen arvioimiseksi on oikeuskirjallisuudessa kehitelty kolmiportainen arviointimekanismi, jonka mukaan ensin on todettava, onko asunnossa vikoja tai puutteita, joista kaupan osapuolet eivät tienneet.¹⁵⁰ Toiseksi arvioitavaksi tulee, ovatko puutteet tai olennaisia eli olisivatko ne vaikuttaneet kauppahintaan. Mikäli nämä täyttyvät niin kolmanneksi tulee vielä tehdä kokonaisarviointia sen suhteen, onko asunto vikojen tai puutteiden merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.¹⁵¹ Merkittävyyskynnystä arvioitaessa korostuu korjauskustannusten suhde kauppahintaan, mutta selkeää prosenttirajaa

kaupantekohetkellä, ks. HE 120/1994 vp s. 26. Piilevää ja salaista virhettä käytetään paikoin sekaisin ja sen vuoksi termit on syytä avata.

¹⁴⁴ HE 120/1994 vp s. 51.

¹⁴⁵ HE 120/1994 vp s. 51.

¹⁴⁶ HE 120/1994 vp s. 27.

¹⁴⁷ Keskitalo 2017, s. 238.

¹⁴⁸ Keskitalo 2017, s. 133.

¹⁴⁹ Myyjän aseman voidaan katsoa olevan sitä parempi, mitä korkeammalle tämä virhekynnys asetetaan. ks. Hoffrén 2013, s. 122.

¹⁵⁰ Keskitalo 2017, s. 239.

¹⁵¹ Keskitalo 2017, s. 239.

korjauskustannuksille ei voida asettaa, jonka jälkeen merkittävyyskynnys ylittyisi, koska kysymys on aina kokonaisharkinnasta.¹⁵²

Korkein oikeus on ottanut ennakkopäätöksessään KKO 2015:58 kantaa virheen merkittävyyskynnyksen suhteesta virheen olennaisuuteen, joka on puolestaan kaupan purun edellytyksenä MK 2.17.2:n mukaan. Korkeimman oikeuden ratkaisuseloste kuuluu näin:

KKO 2015:58

A oli vuonna 2011 tehdyllä kauppakirjalla ostanut kiinteistön, jolla sijaitsi vuonna 1955 rakennettu asuinrakennus. Rakennuksen alapohjassa ja pesutiloissa oli havaittu kaupan jälkeen kosteudesta aiheutuneita vaurioita, jotka oli korjattava ilman aiheetonta viivytystä. Virheiden korjauskustannukset olivat suuruusluokaltaan merkittävät ja olennaisesti suuremmat verrattuna siihen, mitä A oli voinut kauppaa tehtäessä otaksua joutuvansa maksamaan rakennuksen korjauskuluina. Ottaen huomioon myös suuriin korjauskustannuksiin liittyvät epävarmuustekijät kiinteistön virhettä oli pidettävä olennaisena. Kauppa purettiin A:n vaatimuksesta.

Tapauksessa riidatonta oli, että rakennuksen alapohjan kosteudesta aiheutuneet vauriot olivat niin mittavia, että kiinteistö poikkesi salaisen virheen vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voitiin kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Arvioitavana korkeimmassa oikeudessa oli enää se, olivatko nämä virheet niin olennaisia, että niiden perusteella ostajalla olisi ollut oikeus purkaa kauppa. Vaikka kysymyksessä ei varsinaisesti enää korkeimmassa oikeudessa ollut virheen merkittävyyskynnyksen syntyminen, voidaan korkeimman oikeuden perusteluista ottaa kuitenkin oppia myös tämän osalta.

Korkein oikeus toteaa, että kiinteistön kaupan purkamisen edellytyksenä oleva olennaisuuskynnys on oltava korkeampi kuin salaiselta virheeltä edellytettävä merkittävyyskynnys. Korkein oikeus katsoo, että lähtökohtaisesti purkamisen edellytyksenä voidaan pitää sitä, ettei kauppaa olisi edes alennettuun hintaan lainkaan syntynyt, jos virhe olisi ollut ostajan tiedossa. Korkeimman oikeuden perusteluista

¹⁵² Keskitalo 2017, s. 241.

käy ilmi, että alapohjan ja pesutilojen korjauskustannukset olisivat olleet suuruusluokaltaan merkittävät ja olennaisesti suuremmat verrattuna siihen, mitä ostaja on kauppaa tehtäessä olettanut joutuvansa rakennuksen kohtuullisina korjauskuluina maksamaan. Korjauskustannusten arvioitua määrää oli pidettävä korkeimman oikeuden mukaan korkeina myös suhteessa kiinteistön kauppahintaan ja tästä syystä korkein oikeus katsoo, että kaupan kohteen virhettä on pidettävä MK 2:17.2:ssa tarkoitettulla tavalla olennaisena ja näin ollen asiassa on edellytykset kaupan purkamiselle.

Kiinteistöjen kuntotarkastuksiin rakennuksen salaiset virheet liittyvät olennaisesti. Myyjä toivoo näet kuntotarkastuksen teettäessään, että kuntotarkastaja löytäisi kaikki mahdolliset viat ja puutteet, joita rakennuksessa on, jotta ne olisi ostajan tiedossa kauppaa tehdessä eikä niihin näin ollen voisi vedota enää kaupanteon jälkeen kiinteistön virheenä.¹⁵³ Kiinteistölle suoritettavalla kuntotarkastuksella saattaakin olla tämän vuoksi myyjän virhevastuun kannalta supistava vaikutus. Mikäli kuntotarkastuksessa todella löydetään piileviä virheitä rakennuksesta, niin tällöin myyjän virhevastuu supistuu näiltä osin. Valitettavasti aina näin tapahdu, koska kuntotarkastus on silmämääräinen tarkastus ja siinä ei tavallisesti rakenteita avata. Rakenteita avaamatta on hankala sanoa, että onko esimerkiksi seinien alajuoksut saaneet kosteutta vaiko eivät. Seinärakenteen avaamisella sisäpuolelta tämä onnistuisi, mutta silloin kysymyksessä olisi jo tarkempi rakenteen osan kuntotutkimus.

Niissä tilanteissa, kun selvä riskirakenne on tiedossa kuntotarkastuksen perusteella, kuntotarkastajan tulisi ehdottaa lisätutkimussuositus tälle kyseiselle rakenneosalle tai vaihtoehtoisesti laajentaa tarkastustaan koskemaan myös rakennetta tarkemmin. Myyjän virhevastuun kannalta mahdollisimman kattavasti tehty kuntotarkastus, joka sisältää lisätutkimus- ja korjaussuositukset, mielestäni supistaa myyjän virhevastuuta. Kuntotarkastaja arvioi ja tekee päätelmiä rakenteiden kunnosta omien valistuneiden havaintojensa pohjalta. Mikäli pintamaat kallistavat seinää kohti, rakennuksessa on valesokkeli tai rakennuksessa ei ole salaojajärjestelmää, kuntotarkastaja reagoi tähän ja kirjoittaa raporttiin esimerkiksi siten, että ulkoseinien osalta kysymyksessä on riskirakenne ja seinärakenteen kunnan varmistamiseksi suositellaan lisätutkimuksia. Näin kirjatessa riskirakenne on kyllä tuotu osapuolten tietoon, mutta varsinaista vikaa tai vauriota ei ole vielä löytynyt. Tuollainen teksti kuntotarkastusraportissa ei ole riittävä eikä sillä mielestäni ole myyjän virhevastuuta supistavaa

¹⁵³ Ostajan oikeutta vedota virheeseen rajoitetaan, jos hän tiesi kyseisestä kiinteistön ominaisuudesta tai jos hänen olisi pitänyt se havaita kiinteistöä tarkastaessaan, ks. HE 120/1994 vp s. 56.

vaikutusta. Tuollaiset epämääräiset kirjaukset kuntotarkastusraportissa ovat juuri niitä kirjauksia, jotka aiheuttavat riitoja kaupan osapuolille.¹⁵⁴

3.3 Myyjän virhevastuun rajoittaminen

MK 2:9.2:n mukaan edellä käsitellylle sopimusvapaudelle on asetettu tiettyjä rajoituksia. Tämän säännöksen mukaan ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. MK:n esitöiden mukaan ostaja tietää tällöin, että mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen ja sen perusteella voi paremmin arvioida myös näiden vastuunrajoitusten merkityksen myös kauppahintaan.¹⁵⁵ MK 2:17:ssa säännellään tutkielman keskiössä olevaa laatuvirhettä, jonka osalta sopiminen on edellä mainitun säännöksen mukaan rajoitettu siten, että laatuvirheen osalta kyllä voidaan sopia myyjän vastuun osalta, mutta näiden ehtojen on oltava yksilöityjä. Kauppasopimuksessa myyjä voi rajoittaa ostajan oikeuksia esimerkiksi sulkemalla vastuunsa kokonaan pois tietyistä kiinteistön virheistä tai sitten rajoittamalla vastuutaan mahdollisesti ilmenevien virheiden seuraamuksista.¹⁵⁶ Myyjä ja ostaja voivat sopia myös sopimusrikkomuksen seuraamuksista MK:n säännöksistä poikkeavalla tavalla esimerkiksi siten, että hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen määrä korvataan kiinteällä sopimussakolla.¹⁵⁷ Jokelan mukaan kuitenkin on huomattava, että yksilöidytkin sopimusehdot voivat olla MK 2:11.3:n mukaan kohtuuttomia ja tulla siten soviteltaviksi.¹⁵⁸

Heikkinen katsoo väitöskirjassaan, että vastuunrajoittamista koskevassa sääntelyssä voidaan nähdä sekä myyjää että ostajaa suojaavia tavoitteita.¹⁵⁹ Huomioitavaa on, että vaikka vastuunrajoitusehtoja käytettäisiin, niin siitä huolimatta ostaja saa kiinteistöä koskevat tiedot myyjän tiedonanto- ja

¹⁵⁴ Asuntokaupan turvan kehittäminen -hankkeen mukaan tyypillisiä riitatilanteita ovat juuri epäselvät ilmaisut kuntotarkastusraportissa kuten riskirakenne, joka ei aukene kaupan osapuolille. Toinen samantyyppinen ongelma on, että kuntotarkastusraportissa annetaan viitteitä erilaisista rakennuksen ongelmista, mutta näitä ei avata riittävän selvästi. ks. ym 2011, s. 2.

¹⁵⁵ HE 120/1994 vp s. 45.

¹⁵⁶ Jokela ym. 2010, s. 69.

¹⁵⁷ HE 120/1994 vp s. 45.

¹⁵⁸ Tämä aiheuttaa ongelmia sen selvittämisessä, että miten paljon osapuolten oikeuksia voidaan tosiasiallisesti rajoittaa. ks. Jokela ym. 2010, s. 69.

¹⁵⁹ Heikkinen 2018, s. 255. Myös Niemi katsoo samansuuntaisesti ja on sitä mieltä, että yksilöidyt vastuunrajoitusehdot eivät pelkästään merkitse myyjän suosimista vaan ne saattavat olla myös ostajan edun mukaisia. Niemi katsoo, että ne voivat olla ostajan edun mukaisia sen vuoksi, koska ostajan on tärkeää saada mahdollisimman kattavat ja laajat tiedot ostettavasta kiinteistöstä, ks. Niemi 2016, s. 227- 228.

selonottovelvollisuuden perusteella ja täyttämällä ennakkotarkastusvelvollisuutensa.¹⁶⁰ Ongelmia virhevastuusääntelyn osalta on nähty olevan siinä, mitä yksilöidyllä vastuunrajoitusehdolla tarkoitetaan.¹⁶¹ Oikeuskirjallisuudessa on arveltu, että yksilöintivaatimuksella voidaan tarkoittaa esimerkiksi sitä, että vastuunrajoitusehdossa voitaisiin yksilöidä tietyt rakennuksen rakenteet, joiden vaurioista myyjä ei vastaa.¹⁶² Toisaalta on arveltu, että yksilöintivaatimus voisi täytyä ehdolla, jonka mukaan myyjä ei vastaa tietyissä tiloissa ilmenevistä kosteus- tai mikrobivaurioista.¹⁶³ Sen sijaan ehto ”myydään siinä kunnossa kuin se on” on MK:n esitöiden mukaan vaikutukseltaan yllättävä ja ostajan kannalta kohtuuton, joten sellainen ehto on lähtökohtaisesti kielletty.¹⁶⁴

Kuntotarkastuksiin vastuunrajoitusehdot liittyvät etenkin siinä mielessä, että kuntotarkastusten avulla kaupan osapuolet saavat puolueetonta tietoa kiinteistöstä ja voivat yhdessä sopia vastuun jakamisesta heidän kesken haluamallaan tavalla. Tällä tarkoitan sitä, että mikäli kuntotarkastaja toteaa tietyssä rakennuksen osassa olevan riskirakenteen, mutta ei kuitenkaan löydä siitä vauriota, voivat myyjä ja ostaja sopia tämän riskirakenteen osalta vastuun jakamisesta. Myyjä ja ostaja voivat sopia esimerkiksi siten, että kyseisen riskirakenteen osalta vastuun kantaa ostaja, mikäli rakenne osoittautuu virheelliseksi. Heikkinen korostaa, että vastuunrajoitusehdoista sopiminen on aina yhdessä sopimista, sillä eihän ostajan ole pakollista myyjän ehdottamiin ehtoihin suostua.¹⁶⁵ Toisaalta, mikäli myyjä on vakuuttunut, että kyseinen riskirakenne ei synnytä vauriota rakennukseen, voivat kaupan osapuolet sopia myös siten, että myyjä on vastuussa tämän riskirakenteen vaurioista. Näistä vaurioista voidaan sopia esimerkiksi siten, että myyjä vastaa niiden osalta korjauskustannuksien verran tai vaikka siten, että mikäli rakenteessa havaitaan vaurio, myyjä korvaa tietyn kertakorvauksen ostajalle.

Oikeuskäytännössä tätä vastuunrajoitusehdon yksilöintivaatimusta on arvioitu verraten tiukasti. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2004:78 kysymyksessä oli sen tulkinta, onko vastuunrajoitusehto riittävän yksilöity. Vastuunrajoitusehtoon oli tapauksessa olevassa kiinteistön kaupassa kirjattu, että kosteuskartoituksessa oli havaittu kosteutta muun muassa alakerran

¹⁶⁰ Tällä tarkoitetaan sitä, että vastuunrajoitusehdot voidaan nähdä varoitussignaaleina ostajan kannalta ja tällaiset ehdot lisäävät ostajan tietoja kaupan kohteen laatuominaisuuksista vain, mikäli ostaja täyttää myös MK 2:22.1:n mukaisen erityisen ennakkotarkastusvelvollisuutensa, ks. Heikkinen 2018, s. 255.

¹⁶¹ MK:ssa tai MK:n esitöissä ei ole täsmennetty sitä, mitä yksilöinniltä edellytetään, ks. Heikkinen 2018, s. 267.

¹⁶² Hoffrén 2013, s. 262.

¹⁶³ Jokela ym. 2010, s. 69.

¹⁶⁴ HE 120/1994 vp s. 45.

¹⁶⁵ Lisäksi Heikkinen korostaa, että myyjä ja ostaja ovat tasavertaisia sopimuskumppaneita, jotka lähtökohtaisesti saavat sopia vastuistaan tarpeitaan vastaavalla tavalla. ks. Heikkinen 2018, s. 256- 267.

lattiassa ja että ostaja on tietoinen, ettei vaurioiden laajuutta ja niiden aiheuttamia vahinkoja ole selvitetty. Vastuunrajoitusehdossa sovittiin, että myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista eikä niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostajan sovittiin ottavan yksin vastatakseen havaituista puutteellisuuksista ja vaurioista aiheutuvista korjaus- ja muista kustannuksista ja että myyjä ja ostaja ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se hänelle esiteltäessä oli. Rakennuksessa oli paljastunut vakavia rakennusvirheitä kaupanteon jälkeen suoritetuissa tarkemmissa tutkimuksissa.

Korkein oikeus katsoi tapauksessa siten, että vastuunrajoitusehdossa ei oltu yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta rakenteiden asianmukaisuudesta ja sen vuoksi ostajalla oli vastuunrajoitusehdon estämättä ollut oikeus vaatia kauppahinnan alennusta rakennusvirheiden ja niiden aiheuttamien vaurioiden johdosta. Tämä korkeimman oikeuden tulkinta tarkoittaa käytännössä sitä, että vastuunrajoitusten yksilöinniltä oltaisiin vaadittu sitä, että ne virheet, joiden vuoksi kosteusvaurio on syntynyt, olisi pitänyt yksilöidä. Näin tiukka tulkinta vastuunrajoitusehdon yksilöintivaatimuksesta on erittäin altis kritiikille ja tätä korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä on kritisoitu myös oikeuskirjallisuudessa.¹⁶⁶ Heikkinen tuo esille myös sen tärkeän seikan vastuunrajoitusehdoista, että niiden sitovuutta ja yllättävyyttä arvioitaessa huomioon otetaan usein vain niiden vaikutukset suhteessa ostajaan eikä mietitä sitä, että myös myyjä on yksityishenkilö ja hänelle saattaa tulla yllätyksenä, ettei heidän yhdessä sopima sopimus olekaan sitova vaikka näin on sovittu.¹⁶⁷

3.4 Myyjän tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista

MK:n esitöiden mukaan ostajan päätös kiinteistön hankkimisesta perustuu suurimmalta osin myyjän antamiin tietoihin.¹⁶⁸ Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee ennen kaikkea sellaisia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan kaupasta päättämiseen.¹⁶⁹ Tämän vuoksi myyjälle onkin MK:n sääntelyssä asetettu velvollisuus ilmoittaa oma-aloitteisesti ostajalle kaikki tiedossaan olevat puutteet

¹⁶⁶ Heikkinen katsoo, että näin tiukka linja, että yksilöintivaatimus edellyttää jopa virheiden yksilöintiä ei ole MK:n esitöiden mukainen tulkinta, sillä esitöissä ei ole vaadittu nimenomaista virheen yksilöintiä. Yksittäisten virheiden yksilöinti tarkoittaisi käytännössä sitä, että ne ovat jo osapuolten tiedossa ja tällöin niiden osalta vastuuta ei tarvitsisi erikseen rajoittaa, koska MK:n mukaan ostaja vastaa muutoinkin tiedossaan olevista virheistä ja puutteista. ks. Heikkinen 2018, s. 270- 271.

¹⁶⁷ Heikkinen katsookin, että vastuunrajoitusehtojen yksilöintivaatimusten arvioinnissa on korostunut liiaksi ostajan suojaaminen virhevastuulta, ks. Heikkinen 2018, s. 285- 286.

¹⁶⁸ HE 120/1994 vp s. 26.

¹⁶⁹ HE 120/1994 vp s. 51.

tai viat rakennuksissa sekä muutoinkin kiinteistön laatuun liittyvät seikat, jotka saattavat vaikuttaa sen arvoon.¹⁷⁰ Näitä merkityksellisiä tietoja ei ole tarkoin yksilöity, mutta vakiintuneen tavan mukaan niitä ovat erityisesti ne seikat, joissa myytävä kiinteistö poikkeaa muista vastaavista kiinteistöistä.

Myyjän on ilmoitettava myös mahdollisista tulevista korjaustarpeista, jos sellaisia on havainnut. Tällaisia voivat olla esimerkiksi putkistojen huono kunto, vesikaton vuotaminen tai salaojien toimimattomuus. Siihen, mitä ostaja voi kiinteistöltä odottaa, vaikuttaa ratkaisevasti rakennuksen ikä. Mitä uudemmassa rakennuksesta on kyse, sitä parempaa kuntoa ja laatutasoa ostaja voi siltä odottaa.¹⁷¹ Vanhempien rakennusten ollessa kyseessä merkitystä on annettava tehdyille peruskorjauksille ja niiden laajuudelle.¹⁷² Myyjän ei sitä vastoin edellytetä selvittävän ostajalle seikoista, joiden voidaan huolellisesti toimivan henkilön olettaa muutoinkin olevan tiedossa tai jotka ostajan pitäisi tavanomaisessa tarkastuksessa havaita.¹⁷³

Myyjän tulee ottaa selkoa ja antaa ostajalle tiedot sellaisistakin kiinteistöä koskevista seikoista, jotka ilmenevät kiinteistön käytön eli asumisen yhteydessä. Myyjä on MK:n esitöiden mukaan myös velvollinen ottamaan selkoa niistä seikoista, joista kiinteistön myyjien voidaan katsoa tavanomaisesti olevan selvillä, vaikka yksittäistapauksessa myyjällä ei olisi ollutkaan mahdollisuutta saada tällaista tietoa.¹⁷⁴ Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden arvioinnin lähtökohtana voidaankin katsoa olevan objektiivinen standardi.¹⁷⁵ Objektiivinen standardi tarkoittaa sitä, että myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden arviointiin ei vaikuta se, mitä hän tosiasiallisesti tietää vaan se, että mitä huolellisesti toimivan myyjän yleensä pitäisi tietää kiinteistöistä.¹⁷⁶ Objektiivinen standardi tekee sen, että myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus onkin tässä suhteessa laaja ja ankara.

Hankalia tilanteita saattaa tulla esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa kuolinpesä myy kiinteistöä tai myyjä myy kiinteistöä, joka on ollut koko hänen omistusaikansa ulkopuolisella vuokralla. Myyjä ei

¹⁷⁰ HE 120/1994 vp s. 49-50.

¹⁷¹ Kyllästinen 2013, s. 54.

¹⁷² Kyllästinen 2013, s. 54.

¹⁷³ HE 120/1994 vp s. 50- 51.

¹⁷⁴ HE 120/1994 vp s. 50.

¹⁷⁵ Heikkinen katsoo asiasta tällä tavalla, ks. Heikkinen 2018, s. 77. Niemen mukaan jaottelu puolestaan menee siten, että MK 2:17.1:n 1 ja 2 kohdat viittaavat subjektiiviseen standardiin mutta kohdat 3-5 osittain tai kokonaan objektiiviseen standardiin, ks. Niemi 2016, s. 451.

¹⁷⁶ Heikkinen 2018, s. 77

näissä tilanteissa tiedä myymästään kiinteistöstä niin paljoa kuin tavallisesti, joten mietittäväksi tuleekin se, kuinka laajasti myyjän tulee ottaa selkoa kiinteistöstä myyntiä varten ja kuinka virhevastuuta tulee arvioida. MK:n esitöiden mukaan ostaja ei saa joutua kärsimään siitä, että myyjä on vain lyhyen aikaa omistanut kiinteistön taikka ettei hän ole tosiasiallisesti käyttänyt kiinteistöään.¹⁷⁷ Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä tämä kysymys jakaa mielipiteitä lähinnä sen suhteen, että onko myyjän kiinteistöllä asumattomuudesta johtuvaa puuttuvaa tietoa arvioitava salaisena virheenä vai myyjän tietojen antamatta jättämisenä.

Hoffrén katsoo asiasta siten, että tällaista puuttuvaa tietoa tulisi ajatella myyjän tietojen antamatta jättämisenä, jolloin myös vahingonkorvauksen tuomitseminen olisi mahdollista.¹⁷⁸ Heikkinen puolestaan mukailee norjalaisen Andersenin luomaa mallia, jossa kaupan osapuolien osapuoliasemalla suhteessa kiinteistöön on merkitystä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden näkökulmasta.¹⁷⁹ Tämä Andersin luoma ja Heikkisen väitöskirjassaan käyttämä jaottelu on neliportainen siten, että ensimmäisenä on tilanne, jossa myyjä todella tuntee kiinteistön ominaisuudet, koska on asunut siinä. Tässä tilanteessa ostaja puolestaan on täysin myyjän tietojen varassa, kuten usein on asianlaita yksityishenkilöiden välisissä kiinteistön kaupoissa. Tämä ensimmäinen tilanne vastaa myös MK:n esitöiden mukaista ajattelutapaa, jonka mukaan myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus on hyvin laaja juuri sen vuoksi koska myyjällä oletetaan olevan paremmat tiedot kiinteistöstään.

Toisena vaihtoehtona mallissa on tilanne, jossa myyjä tuntee hyvin kiinteistönsä, mutta myy sen ostajalle, joka myös tuntee hyvin kiinteistön. Tässä tilanteessa ostaja on voinut asua esimerkiksi vuokralla kiinteistöllä, joten hänen tiedot saattavat olla jopa tuoreemmat kuin myyjällä. Tässä tilanteessa osapuolten voidaan katsoa olevan tasavertaisessa asemassa keskenään kiinteistöä koskevien tietojen osalta. Kolmas tilanne koskee asetelmaa, jossa myyjänä on esimerkiksi kuolinpesä tai henkilö, joka on asunut kiinteistöllä vain hetken ja ostaja puolestaan tuntee kiinteistön hyvin. Myyjän voidaan katsoa olevan tässä tilanteessa heikommassa asemassa kiinteistöä koskevien tietojen osalta kuin ostajan. Neljäntenä vaihtoehtona tässä mallissa on tilanne, jossa myyjä ei tunne kiinteistöä

¹⁷⁷ HE 120/1994 vp s. 51.

¹⁷⁸ Hoffrén 2013, s. 176.

¹⁷⁹ Jaottelusta tarkemmin, ks. Anderssen 2016, s. 498-499 ja Heikkinen 2018, s. 82.

lainkaan ja myy sen ostajalle joka ei myöskään tunne kiinteistöä. Molemmat kaupan osapuolet ovat tasavertaisessa asemassa, koska eivät tiedä kiinteistöstä juuri mitään.

Heikkisen mukaan ensimmäinen ja toinen asetelma ovat sellaiset, joiden osalta MK:n esitöiden mukainen asetelma toteutuu eli myyjän tulee asumisensa perusteella tietää kohteen ominaisuudet joko yhtä hyvin tai paremmin kuin ostaja.¹⁸⁰ Näissä tilanteissa mielestänikin myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta tulisi arvioida normaalisti eli myyjän tulee antaa kaikki tiedossaan olevat merkittävät tiedot ostajalle ja tätä voidaan arvioida objektiivisen standardin mukaisesti.

Kolmas ja neljäs tilanne ovat sen sijaan mielenkiintoisia, koska MK:n esitöissä ei ole tämän tyyppisiin tilanteisiin niinkään varauduttu. Kolmannessa skenaariossa oli siis tilanne, että esimerkiksi kuolinpesä on myyjänä ja ostajana on kiinteistön hyvin tunteva ihminen. Kuolinpesän myydessä tilanne voi hyvin olla sellainen, että kukaan kuolinpesän osakkaista ei ole asunut kiinteistöllä eikä muutoinkaan tiedä kiinteistöstä. Vaikka MK:n esitöiden mukaan asumattomuudella ei olisi merkitystä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudelle, niin kuitenkin oikeuskäytännössä tälle seikalle on annettu merkitystä. Esimerkiksi Turun hovioikeuden ratkaisussa S 13/1532 30.9.2014 kysymyksessä oli kiinteistön kauppa, jossa myyjinä olivat kahden eri jakamattoman kuolinpesän osakkaat ja myytävänä oli iäkäs omakotitalo, jossa todettiin kaupanteon jälkeen laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita. Kiinteistö oli kosteusvaurioiden johdosta asuinkelvoton ja ostajat vaativat kaupan purkua. Ostajat vetosivat siihen, että myyjät olivat antaneet ostajille virheellistä tietoa omakotitalon rakenteiden kunnosta ja muista laatu- ja koskevista ominaisuuksista. Ostajien mukaan myyjät olivat jättäneet ilmoittamatta sellaisista tyyppillisesti kiinteistön käyttöön liittyvistä tiedoista, joista myyjät olivat joko tietäneet tai heidän olisi ainakin pitänyt tietää.

Myyjät kiistivät ostajien vaatimukset ja heidän mukaansa he eivät olleet tietoisia eikä heidän pitänytkään olla tietoisia vaatimusten perusteina olevista virheistä. Myyjien mukaan kaikki mahdollinen tieto annettiin ostajille mitä heidän tiedossaan oli. Käräjäoikeudessa asiaa punnittiin ennen kaikkea siitä näkökulmasta, oliko asiassa kysymys myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä tai virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamisesta. Käräjäoikeus toteaa, että esille ei tullut mitään sellaista, jonka perusteella voitaisiin todeta, että vastaajat olisivat olleet tai

¹⁸⁰ Heikkinen 2018, s. 83.

heidän olisi pitänytkin olla tietoisia omakotitalossa havaituista virheistä. Näin ollen he eivät ole kärjäoikeuden mukaan myöskään voineet salata tietoa tai jättää oikaisematta kantajien käsitystä rakennuksen kunnosta. Kärjäoikeus on ottanut huomioon sen seikan, että myyjät eivät ole asuneet kiinteistöllä eivätkä ole sitä rakennuttaneet. Myöskään sillä seikalla, että kaupan kohteena oleva kiinteistö oli ollut pitkään vastaajien suvun hallussa ei ollut merkitystä. Kärjäoikeuden ratkaisu oli, että kiinteistössä katsottiin olevan MK 2:17.1:n 5. kohdan mukainen salainen virhe.

Hovioikeus pysytti kärjäoikeuden tuomion ja perustelut olivat kärjäoikeuden tuomion kanssa identtiset. Hovioikeuden ja kärjäoikeuden perustelut ovat asiassa varsin perustellut ja niihin on helppo yhtyä. Tuntuu kohtuuttomalta, mikäli myyjien olisi todettu toimineen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden vastaisesti, koska heillä ei todellisuudessa ollut tietoa myytävästä kiinteistöstä enempää kuin he olivat kertoneet. Tapauksesta ei käy ilmi, että oliko kiinteistölle tehty kuntotarkastusta. Tällaisessa tapauksessa, jossa myyjänä on kuolinpesä, kuntotarkastuksen teettämisellä saattaisi olla myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden näkökulmasta vaikutusta. Arvioisin, että myyjän voitaisiin herkemmin katsoa täyttäneen tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa, mikäli hän teettäisi kiinteistöllä kuntotarkastuksen ja ilmoittaisi sen lisäksi ostajalle, että hän on rakennuksen rakenteiden kunnan kanssa saman tiedon varassa kuin ostajakin.

Andersenin luoman mallin neljännessä tapauksessa kysymyksessä on tilanne, jossa sekä myyjä että ostaja tietävät yhtä vähän kiinteistöstä. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi sellainen, jossa myyjä on omistanut kiinteistön vain hetken aikaa ja kiinteistö on ollut senkin ajan yhtäjaksoisesti vuokrattuna ja ostajana on jokin muu henkilö kuin vuokralla asuva. Tällaisessa tapauksessa, jossa kumpikaan kaupan osapuolista ei tunne kiinteistön ominaisuuksia, tulee Heikkisen mukaan arvioida aina tapauskohtaisesti.¹⁸¹ Itse näkisin, että erityisesti näissä tapauksissa kuntotarkastuksella saattaisi olla tärkeäkin merkitys. Kuntotarkastuksen teettämällä sekä myyjä että ostaja saisivat tärkeää lisätietoa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kunnosta. Myyjä voisi lisäksi paremmin hahmottaa hintapyynnin perehdyttyään rakennuksen kuntoon kuntotarkastusraporttiin perehtymällä.

Tärkeää olisi tällaisessa tapauksessa kuntotarkastuksen teettämisen lisäksi panostaa itse kauppasopimukseen. Sopimukseen voitaisiin hyvin kirjoittaa auki laajemminkin myyjän ja ostajan

¹⁸¹ Heikkinen 2018, s. 90.

välisestä vastuunjaosta kuin tavallisesti kauppasopimuksessa on tapana. Huomioitavaa kuitenkin on, että Heikkisen mukaan pelkästään se seikka, että myyjä ei ole asunut kiinteistöllä ja se on ollut vuokrattuna, ei vapauta myyjää virhevastuusta siinä tapauksessa, jos myyjä syystä tai toisesta on tullut tietoiseksi kiinteistön virheestä.¹⁸² Tällöin myyjän tulee MK:n esitöiden mukaan ilmoittaa virheestä ostajalle. Nämä edellämainitut kolmos- ja nelosmallin tapaukset osapuoliaseman ja myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden suhteen eivät ole vielä laajasti tulleet testatuksi oikeuskäytännössä, joten korkeimman oikeuden ennakkopäätös tai vaikka useampikin olisi mielenkiintoista saada aiheista. Pidän perusteltuna, että tuomioistuimet perehtyvät tapauksiin tapauskohtaisesti eivätkä tee kaavamaisia pelkästään MK:n esitöihin perustuvia päätöksiä, hyvänä esimerkkinä aikaisemmin käsitelty Turun hovioikeuden ratkaisu S 13/1532 30.9.2014, jossa merkitystä annettiin sille, että myyjinä olivat kuolinpesän osakkaat, jotka eivät kiinteistöstä tienneet.

3.5 Tiedonantovelvollisuus kiinteistöllä suoritetuista korjaus- ja muutostöistä

Kiinteistöllä suoritetuista korjaus- ja muutostöistä myyjä on lähtökohtaisesti velvollinen kertomaan ostajalle. Myyjä on näistä tiedoista tiedonantovelvollinen erityisesti silloin, kun niillä on vaikutusta asunnon arvoon tai ostajan ostopäätökseen.¹⁸³ Tavanomaisista pienimuotoisista korjaustöistä tai huoltotöistä, joita kiinteistöllä on suoritettu ei sen sijaan ole välttämätöntä kertoa ostajalle. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että myyjän on lähtökohtaisesti katsottu olevan tietoinen virheestä silloin, jos hän on itse osallistunut rakennus- tai korjaustyöhön.¹⁸⁴ Näissä tapauksissa myyjän pitäisi tietää seikoista, joiden osalta rakennus- tai korjaustyö poikkeaa tavanomaisista menetelmistä tai materiaaleista ja tämä tieto olisi kerrottava ostajalle. Samoin on katsottu, että poikkeaminen suunnitelmista on aiheuttanut myyjälle tiedonantovelvollisuuden ostajaa kohtaan. Tiedonantovelvollisuus myyjälle syntyy myös niissä tilanteissa, joissa rakennus- tai korjaustyötä kiinteistöllä on suorittanut muu kuin rakennusalan ammattilainen.¹⁸⁵ Myyjällä on kuitenkin oikeuskirjallisuuden mukaan katsottu olevan oikeus luottaa siihen, että hänen käyttämänsä urakoitsijat ovat ammattilaisia ja menettelevät voimassaolevien määräyksien ja hyvän rakentamistavan mukaisesti ellei muuta ole tiedossa.¹⁸⁶

¹⁸² Heikkinen 2018, s. 90.

¹⁸³ HE 120/1994 vp s. 50.

¹⁸⁴ Hoffrén 2013, s. 112 ja Niemi 2002, s. 312.

¹⁸⁵ Hoffrén 2013, s. 113.

¹⁸⁶ Hoffrén 2013, s. 113 ja Kyllästinen 2012, s. 773.

3.6 Kuntotarkastuksessa ilmenevät seikat

Kuntotarkastuksen merkitys on suuri kiinteistön laatuominaisuuksien ja vikojen ja puutteiden arvioimisen kannalta, koska muualta kauppakirjasta näitä tietoja ei usein löydy ollenkaan. Kuntotarkastusraportti voidaan liittää suoraan osaksi kauppakirjaa tai sitten kauppakirjassa on maininta, että kaupan kohteesta on laadittu kuntotarkastus, johon myyjä ja ostaja vakuuttavat tutustuneensa.¹⁸⁷ Kuntotarkastusraportin katsotaan oikeuskirjallisuuden mukaan olevan osa osapuolten välistä sopimusta, vaikka sitä ei konkreettisesti liitettäisikään kauppakirjan liitteeksi.¹⁸⁸ Kuntotarkastusraportti sisältää yleiskuvauksen kaikista eri rakennuksen rakennusosista ja arvion niiden kunnosta. Kuntotarkastuksesta ilmenevillä kiinteistöön laatuun vaikuttavilla seikoilla on merkitystä, mikäli jokin rakennusosa todetaan siinä määrin huonokuntoiseksi, että se suositetaan korjattavaksi tai ainakin sen kohdalle suositetaan lisätutkimuksia tarkemman kuntotutkimuksen keinoin. Kuntotarkastuksessa havaitut puutteet, viat ja korjaussuositukset ovat tärkeitä kirjauksia kuntotarkastusraportissa, koska niiden perusteella ostaja saa paremman käsityksen ostettavan kiinteistön kunnosta ja laatuominaisuuksista.¹⁸⁹ Näillä kuntotarkastusraportin kirjauksilla on todistusrvoa myös mahdollisesti tulevassa riita-asian oikeudenkäynnissä.

3.7 Kuntotarkastuksen merkitys myyjän tiedonantovelvollisuuteen

Tärkeä kysymys liittyen kuntotarkastuksiin on se, että voiko myyjä täyttää tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa ja missä määrin kiinteistön laatuun liittyvien seikkojen osalta teettämällä kiinteistöllä kuntotarkastuksen. MK:n esitöissä asiasta ei lausuta muuta kuin, että myyjän tulee antaa kaikki keskeiset tiedot kiinteistöstä ja niiden tulee olla sisällöltään oikeita.¹⁹⁰ Lisäksi ostajalle on erityisesti ilmoitettava niistä seikoista, joissa myytävä kiinteistö poikkeaa vastaavankaltaisista kiinteistöistä. Oikeuskirjallisuudessa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden korvaamiseen esittämällä kohteesta vain kuntotarkastus on suhtauduttu pääosin pidättyväisesti, mutta esimerkiksi Heikkinen katsoo tuoreessa väitöskirjassaan, että myyjä voisi täyttää tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa suorittamalla kiinteistöllä kuntotarkastuksen niissä tapauksissa, joissa myyjä ei ole asunut itse kaupan kohteessa.¹⁹¹ Myyjän pitäisi näissä tilanteissa erikseen selvästi

¹⁸⁷ Kyllästinen 2010, s. 233.

¹⁸⁸ Kyllästinen 2010, s. 233.

¹⁸⁹ Heikkinen 2018, s. 66.

¹⁹⁰ HE 120/1994 vp s. 50.

¹⁹¹ Heikkinen 2018, s. 93.

ilmaista ostajalle, ettei hän ole asunut kiinteistöllä ja että hänkin on kuntotarkastuksen tietojen varassa kiinteistön laatuun vaikuttavista seikoista. Näissä tapauksissa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus olisi tavallaan ainakin rakennusteknisistä asioista ulkoistettu kuntotarkastuksen suorittajalle.

Mielestäni Heikkisen kanta aiheeseen on perusteltu ja olisin valmis kallistumaan samalle suunnalle. Kuntotarkastuksen merkitys korostuisi näissä tapauksissa niin merkittävästi, että asiasta olisi mielestäni aihetta sopia hyvin tarkoin ensinnäkin kaupan osapuolien kesken, mutta myös kuntotarkastuksen tilaajan ja kuntotarkastajan kanssa. Kuntotarkastuksen olisi näissä tapauksissa tärkeää olla mahdollisimman laaja ja kattaa ehdottomasti myös LVI ja sähkötarkastukset.¹⁹² Myös Hoffrén on todennut, että mikäli myyjä epäilee kykyjään havaita ja informoida kaikista tiedonantovelvollisuutensa piiriin kuuluvista seikoista, niin hän voi varmistaa näiden tulemisen ostajan tietoon teettämällä kiinteistöstään kuntotarkastuksen.¹⁹³ Tämänäsuuntaisesti asia on ratkaistu myös Norjassa tapauksessa RG 2000 s.765, jossa sen, että myyjä oli teettänyt kiinteistöllä kuntotarkastuksen ennen kaupan tekoa, katsottiin vaikuttaneen myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttymiseen.¹⁹⁴ Suomessa asiasta ei ole korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden näkökulmasta katsoen myyjän kannattaa mielestäni panostaa siihen, että kuntotarkastajaksi valikoituu uskottava ja asiansa osaava alan ammattilainen. Kuntotarkastus tulee mieluiten tehdä KH-ohjekortin tai asuinrakennuksen kuntotarkastusoppaan mukaisesti ja kuntotarkastuksessa tulee yksilöidä kaikki rakennusosat erikseen ja niiden osalta erikseen yksiselitteiset korjaus- tai toimenpidesuositukset. Kuntotarkastus voidaan sopia näissä tapauksissa laajemmaksikin esimerkiksi siten, että mikäli kuntotarkastaja havaitsee korkeita kosteusarvoja tai kosteuden aiheuttamia jälkiä seinissä, niin hän voisi myyjää konsultoituaan laajentaa kuntotarkastuksen rakenteita avaavaksi kuntotutkimukseksi kyseisen rakennusosan kohdalla. Koska kuntotarkastajalla riittäisi usein pätevyys myös tarkemman rakenteita avaavan kuntotutkimuksen tekemiseen, niin hän voisi hyvin lisätoimeksiantona avata esimerkiksi seinärakenteita ja ottaa koepalat alajuoksusta ja lähettää ne laboratorioon. Näin toimien rakennuksen kunto selviäisi huomattavasti tarkemmalla tavalla jo kuntotarkastuksen yhteydessä yhdellä käynnillä

¹⁹² LVI- tarkastus kattaa lämmön, veden ja ilmanvaihdon ja on rakennuksen käytettävyyden ja terveyden ja turvallisuuden kannalta keskeisessä roolissa.

¹⁹³ Hoffrén 2012, s. 33.

¹⁹⁴ Lue kyseisestä päätöksestä tarkemmin ja kattavammin, ks. Heikkinen 2018, s. 90- 93.

eikä kuntotarkastuksen tilaajan tarvitsisi välttämättä erikseen tilata rakennuksen kuntotutkimusta. Myyjän etu olisi, että kuntotarkastuksessa selviäisi rakennuksen piilevät virheet mahdollisimman laajasti, koska tällöin myyjän virhevastuu supistuu näiltä osin.

3.7.1 Toimeksiantajaosapuolen merkitys

Kuntotarkastuksen tilaajana voi toimia myyjä, ostaja tai molemmat yhdessä. Tavallisinta on, että myyjä on toimeksiantajana ja teetättää kuntotarkastuksen siinä vaiheessa, kun on laittamassa kiinteistöään myyntiin. Toinen yleinen tapa on, että kuntotarkastus teetetään siinä vaiheessa, kun potentiaalinen ostajaehdokas on löytynyt.¹⁹⁵ Kiinteistön kaupan osapuolien luottamuksen suhteen parempi vaihtoehto olisi se, että osapuolet yhdessä sopisivat kuntotarkastajan valinnasta ja voisivat parhaassa tapauksessa olla itse läsnä, kun kuntotarkastus suoritetaan. Ostajan kannalta olisi hyödyllistä päästä haastattelemaan kuntotarkastajaa hänen havaintojensa pohjalta samassa yhteydessä, kun kuntotarkastus tehdään tai sitten sen jälkeen. Ympäristöministeriön Asuntokaupan turvan kehittäminen -hankkeessa työryhmä ehdottaakin yhdeksi ratkaisuksi sen, että kuntotarkastukseen tulisi sisällyttää pakollisena osana erillinen tilaisuus, jossa kuntotarkastaja selostaa raportin sisältöä kiinteistön omistajalle ja mahdolliselle ostajaehdokkaalle.¹⁹⁶ Tässä tilaisuudessa avattaisiin kuntotarkastuksessa tehdyt havainnot ja osapuolet pääsisivät haastattelemaan ja esittämään kysymyksiä kuntotarkastajalle. Tämä ehdotus tuli ympäristöministeriöltä jo vuonna 2011, mutta asia ei ole sittemmin edennyt.

Oikeuskirjallisuuden mukaan ei ole selvää, vaikuttaako kiinteistön kaupan virhearviointiin se, kenen toimeksiannosta kuntotarkastaja suorittaa kuntotarkastuksen.¹⁹⁷ MK 2:20.1:n mukaan, jos myyjän puolesta on toiminut kiinteistönvälittäjä tai joku muu edustaja, myyjä vastaa myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Kiinteistönvälittäjän antamat tiedot ovat selvä tapaus eli niiden osalta myyjä on vastuussa eikä niitä ole tarvetta käsitellä tässä tutkielmassa tarkemmin, mutta erimielisyyttä oikeuskirjallisuudessa on ollut siitä, mitä tarkoitetaan pykälässä muulla edustajalla. Hoffrén on omissa teoksissaan ottanut sen kannan, että kuntotarkastuksen tekijää ei tule rinnastaa myyjän edustajaan.¹⁹⁸ Hoffrénin mukaan tällaisella pykälässä tarkoitettulla muulla

¹⁹⁵ Ym 2011, s. 9.

¹⁹⁶ Ym 2011, s. 9.

¹⁹⁷ Hoffrén 2012, s. 4.

¹⁹⁸ Hoffrén 2013, s. 79 ja Hoffrén 2011, s. 253- 254.

edustajalla viitataan pikemminkin henkilöihin, jotka antavat tietoa kaupan kohteesta myyjän puolesta.¹⁹⁹ Hoffrén perustelee kantaansa sillä, että kuntotarkastuksen tekijällä ei ole samanlaista itsenäistä asemaa tiedonantajina kuin kiinteistönvälittäjillä eikä hän ole myyjän edustaja siinäkään mielessä, että hän päättäisi sopimuksesta myyjän lukuun.²⁰⁰ Kuntotarkastuksen tekijä olisikin näin katsoen puolueeton asiantuntija eikä kummankaan kaupan osapuolen puolella.

Toisella kannalla asiasta on Välimäki. Välimäen tulkinta muusta edustajasta koskee tosin AsKL 6:27.1 kohtaa, jonka mukaan säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut myyjän toimeksiannosta toiminut kiinteistönvälitysliike tai muu myyjän edustaja.²⁰¹ MK:n ja AsKL:n säännökset eroavat sanamuodoiltaan toisistaan ja epäselvää on, että voiko niitä soveltaa analogisesti keskenään. Välimäen mukaan AsKL 6:27:sta ilmenevä tulkintaperiaate voidaan laajentaa koskemaan myös myyjän tai ostajan käyttämään asiantuntijaan eli esimerkiksi kuntotarkastuksen tekijään.²⁰² Välimäen tulkinnan mukaan myyjä vastaisi myös kuntotarkastuksen tekijän antamista virheellisistä tiedoista.

Oikeuskäytännössä lähtökohtana on ollut, että myyjä ei vastaa kuntotarkastajan huolimattomasta menettelystä aiheutuneesta virheestä.²⁰³ Erityisesti näin on katsottu olevan silloin, kun ulkopuolista asiantuntijaa ei ole käytetty myyjän sijasta antamaan kaikkea myyjän tiedonantovelvollisuuden alle kuuluvaa tietoa vaan näillä asiantuntijan antamilla tiedoilla on ennemminkin täydentävä merkitys.²⁰⁴ Näillä edellä mainituilla perusteilla on mielestäni perusteltua katsoa, että kuntotarkastuksen suorittajaa ei ole tarkoitettu rinnastettavan MK 2:20.1:n mukaiseksi muuksi edustajaksi. Myyjän kannalta olisi mielestäni kohtuutonta, että hän joutuisi virhevastuuseen sellaisten kuntotarkastajan esittämien tietojen perusteella, joiden paikkansapitävyyttä hän ei pysty arvioimaan.²⁰⁵

¹⁹⁹ Hoffrén, 2013, s. 79.

²⁰⁰ Hoffrén 2011, s. 253. Myös Koskinen katsoo siten, että kuntotarkastaja ei toimisi kiinteistönvälittäjän tavoin kaupan osapuolten välikätenä, vaan pikemminkin, että kuntotarkastus on myyjän antamien tietojen sekä kaupan osapuolten sopimien muiden seikkojen ohella osa sopimusta ja kauppaa, ks. Koskinen 2004, s. 162.

²⁰¹ Välimäki 2000, s. 960.

²⁰² Välimäki 2000, s. 960.

²⁰³ Katso esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2012:1. Kyseisessä tapauksessa todettiin kiinteistön myyjän toimineen huolellisesti kauppaa valmistellessaan, vaikka myyjän toimeksiannosta toimineen kiinteistönvälittäjän eräältä insinööritoimistolta hankkima kiinteistön maaperää ja sen puhdistamista koskeva selvitys oli ollut virheellinen. Myyjä huolellisuuden arviointiin ei vaikuttanut se, että insinööritoimisto oli toiminut mahdollisesti huolimattomasti, koska kysymyksessä oli alalle erikoistunut insinööritoimisto.

²⁰⁴ Hoffrén 2013, s. 80.

²⁰⁵ Hoffrén 2011, s. 264.

Kuntotarkastusraportin virheellisistä tiedoista on ollut kyse korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2019:16, jota käsitellään myös ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta kertovassa kappaleessa 4. Tapauksessa kuntotarkastusraportti oli muutoin laadittu tarkasti ja huolellisesti, mutta alapohjarakenteesta raportissa oli annettu virheellinen tieto. Kuntotarkastusraporttiin oli kirjoitettu, että rakennuksessa on kellarikerroksessa maanvarainen betonilaatta, kellarin kohdalla betoniholvin päällä korokelattia ja muilta osin rakennuksessa olisi tuulettuva rossipohja. Todellisuudessa rakennuksessa oli kauttaaltaan maanvarainen betonilaatta eli kuntotarkastaja oli havainnoinut lattiarakenteesta väärin.

Hovioikeudessa tähän virheelliseen tietoon takerruttiin ja hovioikeuden mukaan virheellisen tiedon osalta kysymyksessä oli MK 2:17.1 2. kohdan mukaisesta laatuvirheestä.²⁰⁶ Korkeimman oikeuden kanta virheellisen tiedon osalta ei ollut yhtenäinen, vaan päätöksestä jätettiin eriävä mielipide. Korkeimman oikeuden enemmistön mukaan myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle ostopäätöksen kannalta merkitykselliset tiedot. Vastuuta virheellisestä tiedosta ei kuitenkaan korkeimman oikeuden mukaan ole, jos virheellisen tiedon ei voida olettaa vaikuttaneen kauppaan. Korkeimman oikeuden enemmistön mukaan ostajat olivat ennen kauppaa tienneet rakennuksen sijaintiin ja rakennustapaan liittyvistä seikoista, jotka ovat pitkäaikaisesti altistaneet alapohjan rakenteet kosteudelle ja samaten sen, että alapohjan rakenteissa on vaurioita, joiden laajuus on alapohjan ahtauden vuoksi jäänyt selvittämättä. Rakennusalan ammattilaisen eli kuntotarkastajan käsityksen mukaan lahovaurioiden laajuus on syytä selvittää tarkemmin ja näin ollen ostajilla ei ole ollut perusteltua aihetta olettaa, ettei alapohja olisi vaurioitunut laajemminkin. Korkeimman oikeuden mukaan alapohjan vaurioiden laajuuden selvittäminen on ollut tarpeen alapohjarakenteesta annetusta tiedosta huolimatta ja tästä syystä tiedon virheellisyydelle ei voida antaa merkitystä. Korkein oikeus katsoi, että alapohjan rakenne ja lahovauriot olisivat tulleet ilmi, jos alapohjan kuntoa olisi selvitetty ennen kauppaa eikä vasta kaupanteon jälkeen ja ostajat eivät näin ollen voineet vedota laatuvirheenä alapohjan lahovaurioihin eikä rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen.

Korkeimman oikeuden perustelut myyjän antamien tietojen virheellisyydestä ovat niukat eikä niiden johdosta voida vetää tarkempia johtopäätöksiä virheellisten tietojen merkityksestä. Laukkanen tuo

²⁰⁶ Lisäksi hovioikeus katsoi, että alapohjarakenteen vaurioiden osalta kysymys oli saman momentin 5. kohdassa tarkoitettusta salaisesta virheestä ja nämä virheet olivat hovioikeuden mukaan olennaisia. Näiden virheiden perusteella hovioikeus purki kaupan.

esiin omassa kommenttipuheenvuorossaan sen näkökannan, että korkeimman oikeuden enemmistön mukainen tulkinta näyttäisi poikkeavan MK:n perusteluissa ja oikeuskirjallisuudessa esitetyistä MK 2:22.1:n tulkintakannanotoista.²⁰⁷ Laukkanen katsoo, että eri mieltä olleen oikeusneuvos Jokelan kanta on lähempänä oikeuskirjallisuuden mukaista kantaa ja on hänen mielestään paremmin perusteltu.²⁰⁸

Jokelan mukaan myyjän antamat tiedot myytävästä kiinteistöstä voivat MK 2:22:n mukaan vaikuttaa kahteen suuntaan, joko ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta supistaen tai laajentaen ja myyjän antamina tietoina pidetään kuntotarkastusraporttiin sisältyviä tietoja. Jokela on päätenyt päätelyssään siihen, että ostajilla ei ole ollut MK 2:22.1:ssa tarkoitettua erityistä syytä epäillä eikä siten myöskään tarkistaa myyjän alapohjarakenteesta antaman tiedon paikkansapitävyyttä ja hän katsoo, että myyjän ilmoitus rakennuksen perustamistavasta on ollut sellainen yksilöity ja konkreettinen tieto, johon ostaja on voinut luottaa. Tämän tiedon uskottavuutta on Jokelan mukaan lisännyt vielä se, että sen on antanut rakennusalan ammattilainen kuntotarkastusraportissaan. Omasta mielestäni Jokelan ja Laukkasen edustama ajattelutapa on kritiikille altis ja kallistuisin itse korkeimman oikeuden enemmistön mukaiseen tulkintaan tiedon virheellisyyden osalta. Jokelan ja Laukkasen edustama linja asettaisi mielestäni riman liian korkealle kuntotarkastuksen laadun suhteen, sillä kuntotarkastuksessa oli hyvin ja perusteellisesti käyty läpi sekä vauriot että korjaussuositukset. Mikäli korjaussuositukset olisi toteutettu kuten kuntotarkastaja suositteli, olisi alapohjan kunto ja rakenne todella selvinnyt kuten korkeimman oikeuden enemmistökin katsoi ja näin ollen virheellinen tieto alapohjastakin olisi selvinnyt.

3.7.2 Tiedonantovelvollisuus kuntotarkastuksesta

Myyjän tiedonantovelvollisuus ulottuu lähtökohtaisesti kaikkiin kiinteistöllä tehtyihin tarkastuksiin ja tutkimuksiin, mikäli niillä voi olla merkitystä ostajan ostopäätökseen.²⁰⁹ Myyjä on velvollinen antamaan tiedon myös kaupan kohteena olevan kiinteistön mahdollisista aiemmin tehdyistä asiantuntijalausunnoista, joissa on esimerkiksi kehoitettu lisätutkimuksiin tai korjauksiin.²¹⁰ Tällaisia

²⁰⁷ Laukkanen 2019, s. 648.

²⁰⁸ Laukkanen 2019, s. 648-649. Laukkanen katsoo lisäksi, että kyseisestä korkeimman oikeuden ennakkopäätöksestä ei tulisi tehdä liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä siitä, että korkein oikeus olisi tarkoittanut ainakaan merkittävästi siirtää kiinteistön vaurioita koskevaa riskiä ostajan suuntaan.

²⁰⁹ HE 120/1994 vp s. 26.

²¹⁰ Hoffrén 2011, s. 267 ja Kyllästinen 2010, s.345.

voivat olla esimerkiksi kosteusmittauksen tulokset tai aikaisemmin kiinteistöllä suoritettut kuntotarkastusraportit. Tällaiset tärkeät kiinteistön laatua koskevat tiedot on annettava ostajan käyttöön hyvissä ajoin ennen kaupantekohetkeä.²¹¹ Aikaisemmin tehdyt kuntotarkastusraportit on annettava ostajalle ainakin silloin, jos niissä on löytynyt jotakin huomautettavaa tai annettu korjauskehotuksia, koska tällaiset seikat varmasti vaikuttavat ostajan ostopäätökseen. Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa S 13/884/20 20.8.2014 hovioikeus katsoi myyjien laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa jättäessään esittämättä ja kertomatta ostajille rakennukseen tehdyistä sisäilmaan liittyvistä mikrobimittauksista vuosina 2004 ja 2010 sekä vuonna 2008 tehdystä rakennetarkastuksesta. Synä myyjän teettämille tutkimuksille olivat olleet myyjien havaitsema homeen haju, tunkkainen ilma ja sisäilman epäpuhtaudet. Hovioikeuden perustelujen mukaan oli selvää, että tämällyypiset virhemahdollisuudet ovat seikkoja, jotka mitä olennaisemmin vaikuttavat ostajan ostopäätökseen ja kauppojen syntymiseen.²¹² Toisenlainen tilanne on käsillä silloin, mikäli kuntotarkastuksessa tai kuntotutkimuksessa saatujen tulosten johdosta kiinteistöllä olevaa rakennusta on korjattu. Näissä tapauksissa tavanomaisena pidettävät korjaukset eivät Koskisen tai Heikkisen mukaan kuuluisi myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin.²¹³

MK 2:22.3:n mukaan myyjä ei vapaudu vastuustaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta, jos hän itse on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. MK:n esitöissä ei ole otettu kantaa siihen, minkälaista myyjän menettelyä pidetään kunnianvastaisena ja arvottomana, mutta sen sijaan AsKL:n esitöissä kunnianvastaisena ja arvottomana toimintana mainitaan erikseen myyjän yritys salata tiedossa oleva virhe ostajalta.²¹⁴ Välimäen mukaan on selvää, että myyjä syyllistyy kunnianvastaiseen ja arvottomaan toimintaan ainakin silloin, kun hän jättää kertomatta ostajalle sellaisista tutkimustuloksista tai raporteista, jotka osoittavat asunnossa olevan viitteitä vioista.²¹⁵ Tällaiset tiedot ovat mielestäni perustellusti myös MK:n esitöiden tarkoittamia tietoja, jotka ovat ostajalle merkityksellisiä ja joista myyjän pitää omaaloitteisesti kertoa ostajalle täyttääkseen tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa.²¹⁶

²¹¹ Koskinen-Tammi ym. 2010, s. 58.

²¹² Heikkinen 2018, s.120.

²¹³ Heikkinen 2018, s. 121 ja Koskinen 2004, s. 71-72.

²¹⁴ HE 14/1994 vp s. 103 ja s. 134.

²¹⁵ Välimäki 2000, s. 965. Samoin asiasta ajattelee myös Kyllästinen, ks. Kyllästinen 2010, s. 345.

²¹⁶ HE 120/1994 vp s. 50.

3.8 Vertaaminen Tanskan järjestelmään

Kiinteistöoikeus on perinteisesti katsoen hyvin kansallinen oikeudenala ja näin on erityisesti kiinteistön kaupan virhesääntelyn osalta.²¹⁷ Euroopan unionin integraatiokehitys siviili- ja kauppaoikeuden alalla on keskittynyt sisämarkkinoiden osalta ennen kaikkea vapaan liikkuvuuden turvaamiseen, joten kiinteistöoikeus on pysynyt jäsenvaltioiden itsensä päätettävissä.²¹⁸ Suomalainen kiinteistöoikeus on kansallisesta luonteestaan huolimatta rakentunut paljolti samojen periaatteiden varaan kuin ruotsalainen kiinteistöoikeus ja itseasiassa suomalainen ja ruotsalainen sääntely ovat niin lähellä toisiaan, että jopa oikeuskäytännössä suomalaiset tuomioistuimet ovat saattaneet ottaa perusteluja Ruotsin oikeuskäytännöstä.²¹⁹ Tätä Suomen ja Ruotsin lainsäädäntöjen yhtenäisyyttä tukee se seikka, että molemmissa maissa on ollut voimassa sama vuoden 1734 maakaari.²²⁰ Uuden MK:n myötä tämä Suomen ja Ruotsin lakien yhtenäisyys katkesi, mutta MK:n voidaan kuitenkin katsoa ottaneen vaikutteita Ruotsin JB:ltä.²²¹ Suomalaisen kiinteistölainsäädännön voidaan katsoa kuuluvan Pohjoismaiseen oikeusperheeseen, johon Suomen ja Ruotsin lisäksi kuuluu Norja, Tanska ja Islanti.²²² Oikeusvertailuun Pohjoismaiden välillä ei tässä tutkielmassa tutkielman rajauksen vuoksi edetä, mutta esimerkinomaisesti tarkastelen lähemmin Tanskalaista järjestelmää kiinteistön kauppoihin liittyen. Tanska on Pohjoismaista lisäksi ainoa, jossa kiinteistön kaupan yhteydessä suoritettavan kuntotarkastuksen sisältöä säännellään asetuksen tasolla (Bekendtgørelse om huseftersynsordningen BEK nr 1290 af 14/12/2009).²²³

Tanskalainen LFFE:n mukainen sääntelymalli on rakennettu omistajanvaihdosvakuutuksen, rakennuksen kuntotarkastuksen ja sähköasennusten tarkastuksen ympärille ja sillä on merkitystä myös myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden näkökulmasta.²²⁴ Tämän mallin mukaan myyjä vapautuu jopa kokonaan laatuvirheeseen perustuvasta virhevastuusta, jos LFFE:ssä säädetty

²¹⁷ Heikkinen 2018, s. 13.

²¹⁸ Katso esimerkiksi SEUT-asetus ja sen 4 artikla, jossa määritellään Euroopan unionin ja sen jäsenvaltioiden toimivallasta. Kiinteistöoikeudesta tai kiinteistöistä ei ole mainintaa kummassakaan, ei unionin yksinomaista toimivaltaa koskevassa 1. kohdassa eikä jaettua toimivaltaa koskevassa 2. kohdassa. Vapaaseen liikkuvuuteen sisältyy henkilöiden, tavaroiden, palveluiden ja pääomien vapaa liikkuvuus. Kiinteistön kaupassa kiinteistö ei fyysisesti siirry maasta toiseen, joten EU- sääntely ei ole ollut ajankohtaista.

²¹⁹ Heikkinen 2018, s. 14.

²²⁰ MK kumosi vasta vuonna 1995 tämän vanhan vuoden 1734 maakaaren.

²²¹ Näin ainakin Jokela ym. 2010, s. 4. Ruotsin JB (Jordabalken) on säädetty 17.12.1970, kun Suomen MK 12.4.1995/540.

²²² Heikkinen 2018, s. 16.

²²³ Ym (a) 2011, s. 6.

²²⁴ Virhevakuutuksia koskeva laki LFFE tuli voimaan Tanskassa 1.1.1996.

edellytykset täyttyvät.²²⁵ LFFE:n mukainen malli on tarkoitettu juuri yksityishenkilöiden väliseen kiinteistön kauppaan ja sen tarkoituksena on ollut vähentää kiinteistön kaupoista aiheutuneita riitoja.²²⁶ Lain mukaan myyjä vapautuu virhevastuusta kiinteistön kaupassa esitettyään ostajalle ennen kauppajen tekemistä kiinteistöllä suoritetusta kuntotarkastuksesta laaditun kuntotarkastuspöytäkirjan, sähköasennuksia koskevan tarkastusasiakirjan sekä vakuutusyhtiön tarjouksen virhevakuutuksesta.²²⁷ LFFE:n soveltaminen ei kuitenkaan ole pakollista, vaan myyjälle on säädetty oikeus valita, että sovelletaanko kauppaan kyseistä lakia vai ei.²²⁸

LFFE:n käyttäminen kiinteistön kaupoissa on muuttanut laatuvirhevastuuseen liittyvien riitojen dynamiikkaa Tanskassa siten, että kun ennen lain soveltamista kiinteistön kaupan virheitä koskeneet riita-asiat olivat lähinnä ostajan ja myyjän välisiä riitoja, niin nyttemmin LFFE:n käyttämisen myötä riidat ovat muuttuneet joko ostajan ja vakuutusyhtiön välisiksi riidoiksi tai ostajan ja kuntotarkastajan välisiksi riidoiksi.²²⁹ Tämä muuttunut tilanne kertoo Heikkisen mukaan siitä, että ostajan on tutustuttava entistä paremmin itse kiinteistön lisäksi myös kuntotarkastusraporttiin.²³⁰ Kiinteistöllä suoritettavan kuntotarkastuksen tärkein tehtävä LFFE:n mallin mukaisessa kiinteistön kaupassa on tiedottaa ostajalle sellaisista kiinteistön laatuominaisuuksista, joita virhevakuutus ei tule kattamaan eli kysymys on virheistä, joita kuntotarkastaja löytää kuntotarkastuksensa yhteydessä.²³¹

Virhevakuutus ei myöskään suojaa ostajaa niissä tapauksissa, jos kuntotarkastusraportissa on suositeltu havaintojen pohjalta lisätutkimuksia, mutta ostaja ei näitä suorita. Näissä tapauksissa ostajan katsotaan hyväksyneen kiinteistön siinä havaittuine virheineen.²³² Kuten huomataan, niin Tanskan mallissa on paljon samoja elementtejä kuin MK:n sääntelyssä, mutta toteutustapa on täysin erilainen. Myös Suomessa myyjä pyrkii kuntotarkastuksen avulla tuomaan ostajalle mahdollisimman

²²⁵ Lisäksi myyjän on LFFE:n uudistuksen myötä sitouduttava maksamaan vähintään puolet virhevakuutuksen vakuutusmaksusta ja ostajalle on ennen kauppaa kerrottava näiden seikkojen vaikutuksesta myyjän virhevastuuseen, ks. Heikkinen 2018, s. 29.

²²⁶ LFFE 1 §:n mukaan lakia sovelletaan kauppaan silloin, jos kaupan kohteena on kiinteistö, jota myyjä on käyttänyt pääasiallisesti asuntonaan ennen kauppaa tai jota ostaja tulee pääasiallisesti käyttämään asuntonaan kaupan jälkeen.

²²⁷ Heikkinen 2018, s. 29.

²²⁸ Ostajalla ei vastaavaa lain valintaa koskevaa valinnanvapautta ole, vaan hän voi valita ainoastaan sen, että ottaako vakuutuksen vaiko ei. Mikäli myyjä täyttää LFFE:n edellytykset ja tarjoaa vakuutuksen ottamista ostajalle, tulee LFFE sovellettavaksi vaikka ostaja ei tätä virhevakuutusta ottaisikaan. ks. Heikkinen 2018, s. 29- 31.

²²⁹ Heikkinen 2018, s. 32.

²³⁰ Kuntotarkastukset suoritetaan Tanskassakin pääasiassa näköhavainnoin käyttämällä apuna lähinnä yksinkertaisia teknisiä apuvälineitä mutta ilman rakenteita avaavia tutkimuksia. ks. Heikkinen 2018, s. 33.

²³¹ Ostaja saakin virhevakuutuksesta suojaan vain, jos kaupan kohteesta löytyy laatuvirhe, jota kuntotarkastaja ei havainnut tai siitä ei ole viitteitä kuntotarkastusraportissa. ks. Heikkinen 2018, s. 33.

²³² Heikkinen 2018, s. 33.

laajasti tietoa kiinteistön kunnosta ja mahdollisista virheistä, jottei ostaja voisi vedota niihin virheenä enää kauppojen jälkeen.

Keskiössä Tanskan mallissa ovat kiinteistön salaiset virheet, joiden osalta virhevastuuta pyritään jakamaan myyjän ja ostajan lisäksi myös vakuutusyhtiölle. Tanskan malli ei myöskään pyri löytämään syyllisiä myyjästä tai ostajasta samaan tapaan kuin MK:n sääntelyssä, vaan LFFE:tä käyttäen ideana on, että mikäli kiinteistössä paljastuu olevan salainen virhe kaupanteon jälkeen, jota ei kuntotarkastaja havainnut, niin tällöin vakuutus korvaa tästä virheestä aiheutuvat vahingot. Mielestäni hyvää vakuutuksiin ja kuntotarkastukseen perustuvassa Tanskalaisessa järjestelmässä on se, että myyjän virhevastuuta voidaan rajoittaa tai poistaa se jopa kokonaan. Kiinteistön myyjän on mielestäni voitava suojautua virhevastuulta toimimalla itse huolellisesti ja tunnollisesti, jotta hän ei joutuisi jännittämään kiinteistössä olevien salaisten virheiden löytymistä vuosia, kuten on asianlaita Suomessa. MK 2:25.2:n mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen, mikäli hän ei viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan saamisen jälkeen ilmoita siitä myyjälle. Huolellisen myyjän on mielestäni voitava pystyä rajoittamaan tällaista hänen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevaa uhkaa ja mielestäni vakuutuksen ottaminen tällaisen varalta olisi perusteltua ja järkeenkäypää.

4. OSTAJAN ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUS

4.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta

Kiinteistön kaupassa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta säädetään MK 2:22:ssa. MK 2:22.1:n mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. MK 2:22.2:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Tässä tutkielmassa keskityn vain yksityishenkilöiden väliseen kauppaan, joten myös ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta tarkastellaan vain tästä tulokulmasta.

Ostajalle on asetettu MK:n sääntelyssä velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen kaupan tekemistä, sillä uhalla, että muutoin hän ei voi virheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa. MK:n esitöiden mukaan ostajan on tarkastettava kaupan kohde tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan yleisesti olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa.²³³ Tämä tavanomaisen huolellisuuden taso arvioidaan objektiivisten kriteerien pohjalta eli sen mukaan, mitä maallikko voi kaupan kohteen ennakkotarkastuksessa havaita.²³⁴ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden tarkoituksena on rajoittaa myyjän virhevastuuta.²³⁵ Heikkinen on väitöskirjassaan tulkinnut näitä myyjän ja ostajan velvollisuuksia yhdessä siten, että MK:n sääntelyssä myyjän ja ostajan velvollisuuksien tulisi olla tasapainossa ja heitä tulisi kohdella tasapuolisesti.²³⁶ Tämän tasapainoperiaatteen nimetyn periaatteen mukaisen tulkinnan tavoitteena olisi siten kiinteistön kaupan laatuvirhesääntely, jossa myyjän ja ostajan velvollisuudet olisivat tasapainossa.²³⁷ Tasapainoperiaatteen mukainen tulkinta edellyttää toimiakseen, että molempien osapuolten katsotaan olevan yhtä heikkoja osapuolia tai yhtä vahvoja osapuolia.²³⁸

4.2 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuus

Käytetyn asunnon ostajan pitäisi tutustua asuntoon useita kertoja ennen kaupantekoa, sillä onhan kyseessä iso ja merkittävä ostos.²³⁹ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen vaikuttavia seikkoja ovat kohteen ikä ja kunto sekä mahdolliset ostajan erityiset tarpeet.²⁴⁰ Oikeuskäytännön mukaan ongelmia on noussut siitä, kuinka suoritettu kuntotarkastus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus suhteutetaan toisiinsa.²⁴¹ Kysymys on ensinnäkin siitä, voiko ostaja luottaa kiinteistön kuntoon jos se on kuntotarkastettu vai pitääkö hänen siitä huolimatta itse tutustua kiinteistöön? MK:n esitöiden ja oikeuskirjallisuuden mukaan ostajan pitää joka tapauksessa itse suorittaa ennakkotarkastus, vaikka kiinteistö olisikin kuntotarkastettu. Mielestäni isoin tulkintaongelma kuntotarkastuksen ja ostajan tarkastusvelvollisuuden välillä on kuitenkin liittynyt

²³³ HE 120/1994 vp s. 56.

²³⁴ Kyllästinen 2010, s. 316 ja Heikkinen 2018, s. 147.

²³⁵ HE 120/1994 vp s. 26.

²³⁶ Heikkinen 2018, s. 45.

²³⁷ Heikkinen 2018, s. 45.

²³⁸ Heikkinen 2018, s. 43.

²³⁹ Koskinen 2004, s. 129.

²⁴⁰ Heikkinen 2018, s. 150.

²⁴¹ Hoffrén 2008, s. 7.

siihen, milloin kuntotarkastuksen kirjaukset voivat synnyttää ostajalle erityisen syyn ulottaa tarkastus myös seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää rakenteita avaavia tutkimuksia.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden määrittelemisen on oikeuskäytännön varassa. Myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden välisen rajapinnan arvioiminen ja tulkinta on yksi keskeisimmistä kysymyksistä tutkittaessa kiinteistön kaupan virhevastuuta ja riskin jakoa osapuolten välillä.²⁴² MK:n esitöissä ei ole annettu yleisiä sääntöjä siitä, mitkä seikat ostajan olisi aina vähintään tutkittava tavanomaisen tarkastuksen yhteydessä.²⁴³ Tavanomaisen tarkastuksen yhteydessä ei kuitenkaan edellytetä suoritettavan erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai mittauksia tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.²⁴⁴ Tällainen tekninen toimenpide voi olla esimerkiksi seinän avaaminen ja sieltä koepalojen ottaminen tarkempia tutkimuksia varten ja tavanomaisesta poikkeava toimenpide puolestaan voi olla esimerkiksi painavien huonekalujen siirtäminen lattian tai seinän tarkastamisen takia.

Rakennus tulee kuitenkin tavanomaisessa tarkastuksessa tarkastaa kaikkialta, mihin on esteetön pääsy.²⁴⁵ Tämä tarkoittaa sitä, että myös ahtaat ullakko-, kellari- ja ryömintätilat tulee tarkastaa, mikäli niissä on kulkuaukko, jota käyttää. Mikäli ostaja havaitsee mitään epäilystä herättävää tarkastuksensa yhteydessä, on hänen ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen ja tällöin turvaututtava mahdollisesti myös asiantuntija-apuun.²⁴⁶ Asiantuntija-apuna voi toimia esimerkiksi pätevoitynyt kuntotarkastuksen tekijä tai rakennusinsinööri, jolle rakennustekniset asiat ovat arkipäiväisiä. Molempien kaupan osapuolten etuna voidaan katsoa olevan, että ostaja tarkastaa ostettavan kiinteistön mahdollisimman hyvin jo ennen kauppojen tekemistä. Arvioidessa sitä, mitä ostajan olisi tullut ymmärtää virheestä, vaikutusta on katsottu olevan myös ostajan erityisellä asiantuntemuksella.²⁴⁷ Ostajan erityinen asiantuntemus kuten se, että hän on rakennusalan

²⁴² Laukkanen 2019, s. 649.

²⁴³ Ostajan tavanomaisesta tarkastuksesta on erotettava käsite ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus. Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus on kyseessä, jos tavanomaisen tarkastuksen yhteydessä havaitaan jotakin epätavallista, joka laukaisee MK 2:22.1:n tarkoittaman erityisen syyn ”ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ks. Hoffrén 2011, s. 260 ja HE 120/1994 vp s. 56. Ostajan erityisestä ennakkotarkastusvelvollisuudesta tarkemmin kappaleessa 4.3.

²⁴⁴ HE 120/1994 vp s. 56.

²⁴⁵ HE 120/1994 vp s. 56.

²⁴⁶ HE 120/1994 vp s. 56. Huomaa, että tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa ei edellytetä käytettävän asiantuntija-apua vaan sen voi ostaja suorittaa itsenäisesti.

²⁴⁷ HE 120/1994 vp s. 57.

ammattilainen tai kiinteistönvälittäjä on katsottu olevan tarkastusvelvollisuutta korottava vaikutus.²⁴⁸ Tämä perustuu siihen, että tavallista asiantuntevampi ostaja ei saisi sulkea silmiään seikoilta, jotka hän asiantuntemukseensa perustuen oikeasti voisi helposti havaita, ja sen jälkeen vedota niihin virheinä myyjää vastaan.²⁴⁹ Laajemman asiantuntemuksen omaavalle ostajalle asetetut korkeammat vaatimukset johtavat kysymään, että voidaanko ostajan ennakkotarkastukselle asettaa tavallista korkeampia vaatimuksia siksi, että ostaja käyttää apunaan asiantuntijaa.²⁵⁰

Hoffrén katsoo, että ostajaa ei pitäisi rangaista siitä, että hän on pyrkinyt toiminaan huolellisesti ja hänen mukaansa ostajan tarkastusvelvollisuutta ei pitäisi arvioida ankarammin vain siksi, että hän käyttää apunaan asiantuntijaa.²⁵¹ Kyllästinen puolestaan on asiasta sitä mieltä, että sillä seikalla, että ostaja käyttää apunaan asiantuntijaa on samankaltainen vaikutus hänen tarkastusvelvollisuuden laajuuteen kuin sillä, että hän itse olisi alan ammattilainen.²⁵² Kyllästinen kuitenkin painottaa, että asiantuntijan käyttökään ei tarkoita sitä, että ennakkotarkastuksessa olisi havaittava kaiken tyyppiset virheet.²⁵³

4.2.1 Kiinteistön ikä ja kunto

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa olennaisesti rakennuksen ikä ja sen kunto.²⁵⁴ Mitä uudempaa rakennusta ostaja on ostamassa, sitä parempaa laatutasoa ostaja voi siltä perustellusti odottaa ja toiselta puolen, mitä vanhemmasta rakennuksesta on kyse, sitä enemmän ostajalla on aihetta odottaa siinä olevan vikoja ja puutteita ja tämän vuoksi myös sen tarkastaminen on tehtävä huolellisemmin kuin uudemman rakennuksen ollessa kyseessä.²⁵⁵ Vanhan rakennuksen osalta sen laatutason määrittely on vaikeampaa, mutta huomioon otetaan muun muassa tehdyt peruskorjaukset ja myyjän antamat tiedot niiden laajuudesta.²⁵⁶ Mikäli ostajalle ei ole muuta ilmoitettu rakennusten kunnosta, niin lähtökohtana on, että rakennustapa vastaa aikansa vaatimuksia ja normeja. Peruskorjatut omakotitalot aiheuttavat paljon oikeudenkäyntejä vaativia riitoja.²⁵⁷

²⁴⁸ Hoffrén 2011, s. 258.

²⁴⁹ Hoffrén 2011, s. 258-259.

²⁵⁰ Hoffrén 2011, s. 259.

²⁵¹ Hoffrén 2011, s. 259.

²⁵² Kyllästinen 2010, s. 341.

²⁵³ Kyllästinen 2010, s. 341-342.

²⁵⁴ Heikkinen 2018, s. 150 ja Kyllästinen 2010, s. 318.

²⁵⁵ Kyllästinen 2010, s. 318.

²⁵⁶ Kyllästinen 2013, s. 54.

²⁵⁷ Kyllästinen 2010, s. 318.

Erimielisyyksiä osapuolille saattaa syntyä esimerkiksi siitä, että mitä tarkoittaa peruskorjattu omakotitalo. Tällainen kirjaus kauppakirjassa on aivan liian ylimalkainen, joten riidan siemen on kylvetty. Peruskorjaukset tulisikin kirjata tarkoin kauppakirjaan ja ennen kaikkea se, että mitä rakennuksen osia on korjattu ja millä tavalla.²⁵⁸

4.2.2 Ostajan tieto virheestä

Kuten edellä todettiin, niin MK 2:22.2:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessään. Ostajan tieto jostakin kaupan kohteena olevan kiinteistön ominaisuudesta vaikuttaa tarkastusvelvollisuuden laajuuteen. MK:n esitöiden mukaan ostajan tietoisuus virheestä on kytketty virheen merkityksellisyyteen ja siihen, että ymmärtääkö hän virheen merkityksen kaupan kohteelle.²⁵⁹ Maallikko ei välttämättä huomaa tai ymmärrä esimerkiksi homeen hajua taloa kiertäessään, vaan saattaa ajatella, että haju on ominainen vanhoille taloille. Alan asiantuntija tällaisen seikan puolestaan huomaisi todennäköisemmin.²⁶⁰ Näitä ostajan edellytyksiä ymmärtää seikan todellinen merkitys arvioidaan objektiivisten kriteerien valossa eli mitä huolellisen ostajan olisi pitänyt ymmärtää.²⁶¹ Vaikka myyjä olisi ohimennen jostakin kiinteistön virheestä maininnutkin, mutta ostaja ei ole sitä kohtuudella ymmärtänyt, ostaja ei MK esitöiden mukaan menetä oikeuttaan vedota virheeseen näiltä osin.

4.2.3 Myyjän antamat tiedot

Myyjän antamilla tiedoilla voi olla ostajan tarkastusvelvollisuutta supistava tai laajentava vaikutus. Pääsääntö on se, että ostajalla on oikeus luottaa myyjän antamiin tietoihin eikä niiden paikkaansa pitävyyttä ole velvollisuutta tarkastaa.²⁶² Jos myyjä antaa ostajalle riittävästi yksilöityjä tietoja rakennuksesta, jotka kuuluvat ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin, niin tällöin ostaja vapautuu näiltä osin omasta tarkastusvelvollisuudestaan eli tarkastusvelvollisuus supistuu.²⁶³ Ostajan tarkastusvelvollisuus ei kuitenkaan supistu, mikäli kiinteistössä oleva virhe myyjän yksilöidystä

²⁵⁸ Kyllästinen 2010, s. 318.

²⁵⁹ HE 120/1994 vp s. 51 ja s. 57.

²⁶⁰ Tämä osaltaan mielestäni puoltaa sitä seikkaa, että asiantuntija-ostajalle on perusteltua asettaa korkeampi ennakkotarkastuskynnys kuin maallikko-ostajalle.

²⁶¹ HE 120/1994 vp s. 57.

²⁶² HE 120/1994 vp s. 56.

²⁶³ Ks. esim. Turun HO 14.2.1996 S 95/716.

ilmoituksesta huolimatta ilmenee kiinteistön tarkastuksessa. Näin voi olla esimerkiksi silloin, jos myyjä on virheellisesti luullut, että vesikatto ei vuoda ja tämän ilmoittaa ostajalle, mutta ostaja näkee selvästi tarkastuksellaan, että sehän vuotaa tai on hiljattain vuotanut. Ostajan tulisi näissä tilanteissa tutkituttaa vuoto tarkemmin joko ilmoittamalla myyjälle, että katto vuotaa ja sitä pitäisi tutkituttaa tarkemmin tai pyytämällä myyjän lupa, että hän saisi asiantuntijan kanssa perehtyä katon kuntoon tarkemmin.

4.3 Ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus

Edellä käsitellystä ostajan tavanomaisesta tarkastusvelvollisuudesta on erotettava ostajan erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus, joka syntyy silloin, mikäli tavanomaisessa tarkastuksessa nousee jotakin epäilyttävää esille kuten kosteutta seinissä.²⁶⁴ Ostajan on näissä tapauksissa ryhdyttävä tarkempiin tutkimuksiin rakennuksen kunnan selvittämiseksi ja näiden suorittaminen voi MK 2:22.1:n mukaan edellyttää asiantuntija-avun käyttämistä tai rakenteita avaavia tutkimuksia.²⁶⁵ Ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden syntymisessä kuntotarkastuksella onkin kaikkein selvin liityntäkohta. Tutkielman tutkimuskysymyksen tavoitteena oli selvittää, milloin kuntotarkastuksen kirjaukset voivat laukaista ostajalle velvollisuuden ulottaa tarkastus koskemaan myös tavanomaisesta poikkeavia menetelmiä tai teknisiä toimenpiteitä kuten rakenteita avaavia tutkimuksia. Ongelmana korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä on ollut ennen uusimpia ennakkopäätöksiä KKO 2019:16 ja KKO 2020:23, että tämä vaadittu erityinen syy -kynnys on ollut vaikea saavuttaa kuntotarkastuksen kirjauksien perusteella.²⁶⁶

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu laajasti, että kuntotarkastuksessa havaitut epäkohdat ovat juurikin MK 2:22.1:n tarkoittamia erityisiä syitä ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.²⁶⁷ Kuntotarkastusraporttiin kirjatut vauriot ja vaurioepäilyt toimivat ostajalle eräänlaisina varoitussignaaleina kaupan kohteen laadun osalta.²⁶⁸ Tällaisen varoitussignaalin eli erityisen syyn ilmaantuessa ostajan tulisi ryhtyä tarkempiin

²⁶⁴ HE 120/1994 vp s. 56

²⁶⁵ HE 120/1994 vp s. 56 ja Heikkinen 2018, s. 153.

²⁶⁶ Esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO 2004:78 ostajan ei edellytetty poraamaan reikää lattiaan, vaikka kellarin lattiassa oli kuntotarkastuksen mukaan todettu olevan kohonneita kosteusarvoja, ks. KKO 2004:78.

²⁶⁷ Hoffrén 2011, s. 260 ja Välimäki 2010, s. 969.

²⁶⁸ Heikkinen katsoo, että havaittu kosteusvaurio toimisi vieläpä vahvana varoitussignaalina. ks. Heikkinen 2018, s. 173.

tutkimuksiin asiantuntija-apua käyttäen.²⁶⁹ Rakenteita rikkovat toimenpiteet ovat siinä mielessä rajuja toimenpiteitä, että niitä pitää aina valmistella hyvin ja sellaisten tekeminen maksaa enemmän kuin silmämääräinen tarkastelu. Toisaalta rakenteita rikkovat toimenpiteet maksavat myös siinä vaiheessa, kun tutkimukset on tehty.²⁷⁰ Rakenteita rikkovat tutkimukset vaativatkin aina myyjän luvan ja myyjän myötävaikutusta muutoinkin, koska myyjähän edelleen on kiinteistön omistaja. Tämänkaltaiset tutkimukset olisi tärkeää sopia kirjallisesti ennen kuin niitä aletaan suorittaa. Rakenteita rikkovat tarkastukset voivat, ja on jopa suositeltavaa asuinrakennuksen kuntotarkastusoppaan mukaan, sisältyä myös kuntotarkastajan suorittamaan kuntotarkastukseen, mikäli riskirakenteita rakennuksesta löytyy.²⁷¹

Korkein oikeus on ottanut vuosien varrella vain harvoin kantaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen ja kuntotarkastuksiin. Ennen vuotta 2019 korkeimman oikeuden vakiintunut ratkaisulinja oli se, että ostajan ei edellytetty ryhtyvän rakenteita avaaviin tutkimuksiin, vaikka kuntotarkastus olisi saattanut aiheuttaa.²⁷² Korkein oikeus on aikaisemman ratkaisukäytännön perusteella noudattanut tiukasti MK:n esitöitä, joissa todetaan, että ostajan suorittamassa tarkastuksessa ei edellytetä suoritettavan erityisiä teknisiä toimenpiteitä, mittauksia tai muitakaan tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.²⁷³ Näitä aikaisempia ennakkopäätöksiä on oikeuskirjallisuudessa kommentoitu laajasti niin keskityn tässä tutkielmassa vain kahteen uusimpaan korkeimman oikeuden ennakkopäätökseen KKO 2019:16 ja 2020:23.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2019:16 oli mullistava ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ja rakenteita avaavien tutkimuksien teettämisen näkökulmasta, koska siinä ensimmäistä kertaa ostajien olisi tullut ryhtyä rakenteita avaaviin tutkimuksiin jo ennen kauppvoja. Korkeimman oikeuden ratkaisuseloste tapauksesta kuuluu seuraavasti:

²⁶⁹ HE 120/1994 vp s. 56.

²⁷⁰ Kemoff 2012, s. 7.

²⁷¹ Kemoff 2012, s. 7.

²⁷² Katso esim. KKO 2004:78 ja KKO 2009:31. Hoffrén katsoo, että korkeimman oikeuden ratkaisulinja, jossa suhtaudutaan varsin torjuvasti siihen, että kuntotarkastuksessa havaitut riskit laajentaisivat ostajan tarkastusvelvollisuutta, on linjassa maakaassa omaksutun myyjän virhevastuuta koskevan perusratkaisun kanssa, ks. Hoffrén 2012 s. 261.

²⁷³ HE 120/1994 vp s. 56.

KKO 2019:16

Kiinteistön ostajille oli ennen kauppaa esitetty kiinteistöllä olevaa rakennusta koskeva kuntotarkastusraportti, jossa kuvattiin rakennuksessa olevia riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin korjaus- ja lisätutkimussuosituksia. Kun ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa, ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin eivätkä siihen, että rakennuksessa ei, toisin kuin kuntotarkastusraportissa oli ilmoitettu, ollut tuulettuvaa alapohjaa. (Ään.).

Tapauksen taustana oli, että ostajat olivat ostaneet myyjältä 85 000 euron kauppahinnalla kaksi kiinteistöä. Toisella kiinteistöllä sijaitsi vuonna 1958 rakennettu yhdistetty liikekiinteistö ja asuinrakennus, joka oli muutettu kokonaan asuinkäyttöön. Ennen kauppaa ostajille oli annettu nähtäväksi rakennuksesta laadittu kuntotarkastusraportti. Kauppakirjan mukaan kuntotarkastusraportissa mainitut seikat oli huomioitu kauppahinnassa, joka oli alhainen. Kuntotarkastusraportista ilmeni muun muassa, että kallioiselle rinnetontille rakennetun talon maanpintaa lähellä olleissa puurakenteissa oli kosteusvaurioita, kellarissa oli kosteutta ja sinne tuli keväisin vettä ja lisäksi maanpinta vietti rakennukseen päin. Rakennuksessa ei näiden puutteiden lisäksi ollut salaojajärjestelmää eikä sokkelin ulkopuolella kosteuseristystä.

Kuntotarkastusraportissa oli suositeltu lisätutkimuksia näiden kyseisten vaurioiden laajuuden selvittämiseksi. Raportin mukaan talossa oli niin sanottu rossipohja eli tuulettuva alapohja osassa taloa. Kuntotarkastusraportti kertoi karua kertomaa rakennuksen kunnosta ja siinä suositeltiin yksiselitteisesti lisätutkimuksia. Lisätutkimustarpeina kuntotarkastaja on luetellut maanpinnan lähellä olevien puurakenteiden vaurioiden laajuuden selvittämisen, rossipohjassa havaittujen lahovaurioiden laajuuden selvittämisen, yläpohjan tarkastamisen ja alkuperäisen vesi- ja viemäriputkiston kunnan selvittämisen. Korjaustarpeina on esitetty pintavesien alapohjaan valumisen ehkäiseminen, rossipohjan lahovaurioiden korjaaminen, ulkoseinien lahovaurioiden korjaaminen ja rakenteiden korjaaminen niin, että ne eivät vaurioidu uudestaan, kellarin oven uusiminen ja tuloilmaventtiilien asentaminen. Kuntotarkastajan voidaan katsoa perehtyneen tarkasti tarkastettavaan kohteeseen ja antaneen selkeästi sekä lisätutkimussuosituksia että suoranaisia korjaustarpeita. Kuntotarkastaja oli tosin tehnyt myös virheen kuntotarkastuksessaan, kun hän oli

kertonut osassa rakennuksessa olevan tuulettuvan rossipohjan ja osassa maanvaraisen betonilaatan. Todellisuudessa rakennuksessa oli kauttaaltaan maanvarainen betonilaatta.

Käräjäoikeudessa ostajat olivat hakeneet ensisijaisesti kiinteistön kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta kiinteistön laatuvirheen perusteella. Perusteluina ostajat ilmoittivat, että rakennuksen alapohja- ja ulkoseinärakenteissa oli laajoja kosteus-, home- ja lahovaurioita. Rakennuksessa ei lisäksi ollut tuulettuvaa alapohjaa, kuten heille oli ennen kauppaa ilmoitettu, vaan maanvarainen betonilaatta. Rakennus ei ostajien mukaan ollut kunnoltaan sellainen kuin oli sovittu ja kuin heidän oli annettu ymmärtää. Käräjäoikeus hylkäsi hakijoiden kanteen ja katsoi, että ostajilla oli kuntotarkastusraportista ilmenevät seikat huomioon ottaen ollut velvollisuus tutustua myös seikkoihin, joiden selvittäminen edellytti tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostajien olisi käräjäoikeuden mukaan pitänyt selvittää muun muassa alapohjan lahovaurioiden laajuus. Käräjäoikeus totesi, että kaupanteon jälkeen tehdyissä tutkimuksissa ei selvinnyt mitään sellaista, joista ostajien ei voitaisi katsoa olleen tietoisia jo kuntotarkastusraportin perusteella. Käräjäoikeus hylkäsi kanteen sillä perusteella, että ostajat olivat ennakkotarkastuksen laiminlyönnin vuoksi menettäneet oikeutensa vedota kyseisiin seikkoihin virheenä.

Hovioikeuskäsittelyä on kommentoitu jo kappaleessa 3.7.1, joten sitä ei ole syytä enää uudestaan käsitellä. Korkeimmassa oikeudessa kysymys oli siitä, voivatko ostajat vedota MK 2:17:ssä tarkoitettuna laatuvirheenä rakennuksen alapohjan lahovaurioihin ja alapohjan rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen ja toisaalta siitä, ovatko ostajat menettäneet oikeutensa vedota laatuvirheenä kyseisiin seikkoihin ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta. Ostajien tarkastusvelvollisuuden arvioinnin yhteydessä korkein oikeus toteaa alapohjan puurakenteista, että ostajat ovat kuntotarkastusraporttiin tutustumalla saaneet tiedon siitä, että alapohjassa on lahovaurioita, joiden laajuutta ei ole selvitetty ja joiden tarkempaa tutkimista kuntotarkastuksen suorittanut alan ammattilainen on pitänyt tarpeellisena. Kuntotarkastusraportissa on lisäksi todettu maanpinnan viettävän rakennukseen päin ja että rakennuksen ympärillä ei ole salaojajärjestelmää ja että sokkelissa ei ole ulkopuolista kosteuseristystä.

Korkein oikeus toteaa, että kuntotarkastusraportissa on kolmessa eri kohdassa esitetty korjaustarpeena, että pintavesien valuminen alapohjaan tulisi ehkäistä. Ostajat ovat siten korkeimman

oikeuden enemmistön mukaan tienneet, että alapohja on rakennuksen sijainnin ja puutteellisen rakentamistavan vuoksi ollut pitkään altistuneena kosteudelle. Kuntotarkastuksen tekijän mukaan nämä puutteet vaativat sekä lisätutkimuksia että korjaustoimenpiteitä. Korkein oikeus katsoi, etteivät ostajat pelkästään alapohjarakenneteknisistä olosuhteista johtuen voineet olettaa, että yli viisikymmentä vuotiaassa rakennuksessa olisi asianmukaisesti tuulettuva alapohja, joka estäisi rakennuksen perustuksiin valuvaa vettä kastelemasta lattiarakenteita. Korkein oikeus toteaa, että ostajilla on ollut näissä olosuhteissa erityinen syy selvittää rakennuksen vaurioita myös tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä hyväksi käyttäen. Lisäksi korkein oikeus toteaa, että alapohjan vaurioiden selvittäminen on ollut tarpeen alapohjarakenteesta annetusta tiedosta huolimatta ja että virheelliselle tiedolle ei tapauksessa voida antaa merkitystä. Alapohjan rakenne- ja lahovauriot olisivat tulleet ilmi, mikäli alapohjan kuntoa olisi selvitetty lisätutkimuksin jo ennen kaupantekoa eikä vasta sen jälkeen. Näin ollen ostajat eivät voineet MK 2:17:ssä tarkoitettuna laaturvirheenä vedota alapohjan lahovaurioihin ja sen rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen. Näillä perusteilla korkein oikeus kumosi hovioikeuden tuomion ja asia jätettiin käräjäoikeuden tuomion varaan.²⁷⁴

Kyseinen tapaus on kiinteistön kuntotarkastuksen näkökulmasta mielenkiintoinen sekä korkeimman oikeuden enemmistön, että vähemmistöön jääneen oikeusneuvoksen näkemysten johdosta. Korkein oikeus joutui tapauksessa arvioimaan sitä, oliko ostajilla asiassa ollut MK 2:22.1 mukainen erityinen syy selvittää ensiksikin alapohjan vauriot ja toiseksi alapohjan rakenne.²⁷⁵ Tämä kysymys nivoutuu tiiviisti kiinteistöllä tehtyyn kuntotarkastukseen. Aikaisemmista korkeimman oikeuden ennakkopäätöksistä KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 poiketen, tässä tapauksessa ennen kauppaa havaittujen riskitekijöiden ja selvien vaurioiden laatu ja laajuus ovat olleet paremmin yksilöityjä ja tarkempia. Tarkemmista ja paremmin yksilöidyistä vaurioista ja lisätutkimus- ja korjaussuosituksista johtuen ostajilla oli ollut tässä tapauksessa erityinen syy selvittää alapohjan vaurioita tavanomaisesta poikkeavien toimenpitein eivätkä ostajat siten voineet vedota näihin seikkoihin laaturvirheinä.²⁷⁶

Korkein oikeus on painottanut tapauksessa kuntotarkastuksen merkitystä perusteluissaan useassa kohdassa ja painoarvoa on annettu sille, että tässä tapauksessa kuntotarkastuksesta ovat löytyneet sekä vaurioiden syyt että vaurioiden korjaus- ja tutkimustarpeet yksilöidysti. Riittävän täsmällisesti

²⁷⁴ Eri mieltä ollut korkeimman oikeuden jäsen oikeusneuvos Jokela oli sitä mieltä, että myyjän antamalle virheelliselle tiedolle olisi pitänyt antaa merkitystä ostajien tarkastusvelvollisuuden näkökulmasta ja että MK 2:17.1 2. kohdan mukainen laaturvirhe olisi syntynyt jo myyjän antaman virheellisen tiedon johdosta.

²⁷⁵ Laukkanen 2019, s. 644.

²⁷⁶ Laukkanen 2019, s. 644.

osoitetut korjaustarpeet ovat asettaneet ostajille velvollisuuden ryhtyä jopa rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin ennen kiinteistön kauppaja. Laukkasen tulkinnan mukaan korkeimman oikeuden päätös on itseasiassa linjassa päätöksen KKO 2009:31 ratkaisun kanssa juuri tästä syystä.²⁷⁷ Laukkanen kuitenkin korostaa omassa kommenttipuheenvuorossaan, että jokainen kiinteistön kaupan kohde on yksilöllinen, joten myös ostajan tarkastusvelvollisuuden arviointi on aina tapauskohtaista.²⁷⁸

Kiinteistölle suoritettun kuntotarkastuksen näkökulmasta korkeimman oikeuden enemmistön mukaan merkitystä on saanut rakennusalan ammattilaisen tekemä kuntotarkastus, selvät vauriokohdat rakennuksessa ja riittävän täsmälliset korjaus- ja lisätutkimussuositukset. Rakennusalan ammattilaisen kehoitus lisätutkimuksien tekemiseen puoltaa myös oikeuskirjallisuuden mukaan sitä, että ostajalle voi muodostua MK:n mukainen erityinen syy tarkastaa rakennusosan vauriot tarkemmin.²⁷⁹ Kuntotarkastusraportissa ei näin ollen riittäisi siis se, että todetaan kyseessä olevan riskirakenne, jonka tekninen käyttöikä on ylittynyt ja siitä syystä suositellaan lisätutkimuksia. Tärkeintä olisi löytää myös vauriot tai ainakin vaurioepäilyt. Lisäksi lisätutkimus- ja korjaussuositusten pitää olla yksilöityjä ja kohdistettuja ja niiden tulee liittyä konkreettisesti tarkastettavaan rakennukseen eikä pelkästään kyseiseen rakennetyyppiin tai rakennuksen ikään peilaten.

Korkein oikeus on perustellusti antanut painoarvoa ammattilaisen suorittamalle ja pääosin johdonmukaiselle ja selkeälle kuntotarkastusraportille. Tämä on ensimmäinen korkeimman oikeuden ennakkopäätös, jossa ostajilta olisi edellytetty rakenteita rikkovia toimenpiteitä rakennusosan kunnan varmistamiseksi jo ennen kaupan tekemistä. Tapauksesta voidaan perustellusti todeta, että Heikkisen väitöskirjassaan esiintuoma tasapainoperiaate myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden suhteen toimi ainakin tässä kyseisessä yksittäistapauksessa.²⁸⁰ Myyjän voidaan katsoa täyttäneen oman tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa, kun taas ostaja oli

²⁷⁷ Laukkanen 2019, s. 645. Tapauksessa KKO 2009:31 kuntotarkastusraportissa oli ilmaistu vain pelkkä riskitekijä, mutta ei korjaus- tai lisätutkimustarpeita ja tästä syystä Laukkasen mukaan ratkaisut muodostavat yhtenäisen ratkaisulinjan yhdessä ennakkopäätöksen KKO 2019:16 kanssa.

²⁷⁸ Laukkanen 2019, s. 645.

²⁷⁹ Hoffrén 2013, s. 178-179.

²⁸⁰ Osapuolten asema ja tasapainotavoitteesta. ks. Heikkinen 2018, s. 45-48.

laiminlyönyt oman ennakkotarkastusvelvollisuutensa jättämättä selvittämättä rakennuksen alapohjan kuntoa tarkemmin, vaikka kuntotarkastusraportti olisi tällaisen erityisen syyn antanut.

Omasta mielestäni sekä käräjäoikeus että korkein ovat lähestyneet asiaa oikeasta tulokulmasta ja päätyneet ratkaisuihinsa oikeaan ja perusteltuun lopputulokseen. Tapauksessa kiinteistön kuntotarkastusraportti on ollut kokonaisuudessaan erittäin laadukas ja informatiivinen. Kuntotarkastusraportti on kertonut ostettavasta kiinteistöstä karua kertomaa ja ostajien on sen pohjalta pitänyt olla tietoisia, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on erittäin massiivisen peruskorjauksen tarpeessa. Kuntotarkastusraportissa kosteutta oli mainittu olevan laajasti ympäri rakennusta ja lisäksi vedet virtasivat suoraan rakennukseen päin. Rakennuksen ympärillä ei myöskään ollut salaojia. Näiden seikkojen pitäisi herättää ostajat ja heidän olisi pitänyt ymmärtää, että kyseinen rakennus ei ole missään nimessä asuttavassa kunnossa ilman remonttia. Alapohjan osalta kuntotarkastusraportissa oli erikseen mainittu siinä olevasta vauriossa ja tämän vaurion johdosta oli esitetty lisätutkimus- ja korjaussuositus. Merkittävää oli lisäksi se, että kauppakirjan mukaan kauppahinnassa oli jo otettu huomioon alentavana tekijänä kuntotarkastus ja siinä havaitut puutteet.

Kuntotarkastusraportti on tapauksessa saanut sille asiaankuuluvan huomion ja sillä on ollut myyjän virhevastuun kannalta supistava merkitys. Olisi ollut mielestäni kohtuutonta, mikäli korkein oikeus olisi päättänyt tapauksessa siihen ratkaisuun, että myyjä on vastuussa alapohjan rakenteen kosteusvaurioista, vaikka niistä oli selvästi kuntotarkastusraportissa informoitu. Kysymys olisi tällöin jäänyt ilmoille siitä, onko kuntotarkastuksen teettämisellä minkäänlaisia positiivisia vaikutuksia myyjien virhevastuun kannalta. Tämä tapaus antaa uskoa ja toivoa, että myyjän kannattaa jatkossakin teettää kuntotarkastus kiinteistöllään. Huomioitavaa myyjän kannalta on se, että kuntotarkastukselta kannattaa vaatia paljon jo sopimuksentekovaiheesta lähtien. Lisäksi myyjän kannattaa sopia ostajan kanssa kauppasopimusta tehdessään siitä, miten virhevastuu jaetaan kuntotarkastusraportissa mainittujen seikkojen osalta.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2020:23 on luonnollista jatkumoa päätökselle KKO 2019:16. Korkeimman oikeuden ratkaisuseloste tapauksesta kuuluu näin:

KKO 2020:23

Ostajille oli ennen kaupan tekemistä annettu vuonna 1960 rakennetusta asuinrakennuksesta laadittu kosteusmittauspöytäkirja, jonka mukaan kosteutta oli rakennuksen kellaritiloissa mutta ei sen yllä olevissa lattia- ja seinärakenteissa. Kaupan jälkeen kellarin betoniholvin yläpuolisissa alapohjarakenteissa sekä ulkoseinärakenteiden alaosissa havaittiin kosteus- ja mikrobivaurioita, jotka olivat aiheutuneet kellarista johtuvasta kosteusrasituksesta sekä kosteuden tiivistymisestä kylmän betoniholvin ja lämmöneristeen rajapintaan.

Korkein oikeus katsoi, että ostajilla oli rakennuksen iän, rakennustavan ja kellarin kosteudesta saamiensa tietojen johdosta ollut aihe tarkastaa kellarin yläpuolisten rakenteiden kunto tavanomaista perusteellisemmin. He olivat kuitenkin saaneet pitää riittävinä pöytäkirjasta ilmeneviä selvityksiä, joissa kellarin yläpuoliset rakenteet oli myös poraten tehdyillä mittauksilla todettu kuiviksi. Ostajat eivät olleet laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan, eivätkä he siten olleet menettäneet oikeuttaan vedota kiinteistön virheeseen.

Taustana asiassa on kiinteistön kauppa vuodelta 2013, jolloin ostajat olivat ostaneet myyjältä kiinteistön 138 000 euron hintaan. Kiinteistöllä sijaitseva muun muassa vuonna 1960 rakennettu omakotitalo. Kohteesta oli laadittu kaupanteon yhteydessä kosteusmittausraportti, jossa oli todettu kosteutta kellarin perusmuurin alaosissa, betonisten väliseinien alaosissa sekä todettu anturan, maapohjan ja maanvaraisen betonilaatan olevan kosteita. Sen sijaan lattia- ja seinäpintojen sekä eristetilojen ja alajuoksujen kosteus oli raportissa todettu normaaliksi. Alapohjan eristetilaa ja alajuoksuihin oli porattu seitsemän tarkastusreikää, joista kosteutta oli mitattu kosteusmittarilla. Lattia- ja seinäpintojen kosteutta on mitattu sen sijaan vain pintakosteusmittarilla rakenteita rikkomatta. Rakennuksen yläpohja, kellari ja vesikatto on tarkastettu silmämääräisesti.

Ostajat olivat alkaneet oirehtia talossa ja teettivät talon alapohjan osalta kuntotutkimuksen kolme vuotta myöhemmin vuonna 2016. Kuntotutkimuksessa selvisi, että rakennuksen kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen välisen betoniholvin päälle puukoolatuissa alapohjarakenteissa ja ulkoseinärakenteiden alaosissa oli kosteusvaurion osoittamia mikrobivaurioita. Kuntotutkimuksen

johtopäätöksenä oli, että alapohjan vaurioituminen on johtunut kellarista aiheutuvasta kosteusrasituksesta sekä kosteuden tiivistymisestä betoniholvin ja lämmöneristeen rajapintaan. Ostajat vaativat, että myyjä velvoitetaan suorittamaan heille 100 000 euroa hinnanalennusta kiinteistön laaturvirheen perusteella. Ostajien näkemyksen mukaan heillä ei ollut aihetta epäillä vaurioita alapohjan ja seinien rakenteissa, koska niihin oli teetetty myynnin yhteydessä kosteusmittaukset. Myyjä vaati kanteen hylkäämistä sillä perusteella, että kellarin kunnan ja kosteuden vuoksi oli ilmeistä, että myös alapohjassa olisi kosteuden aiheuttamia vaurioita, joihin ostajien olisi tullut varautua.

Käräjäoikeus katsoi, että kiinteistössä oli MK 2:17.1 5. kohdassa tarkoitettu salainen virhe alapohjan seinärakenteiden kosteusvaurioiden johdosta ja että ostajilla oli tämän virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen. Vaasan hovioikeudessa asia kääntyi pääläelle ja hovioikeus katsoi, että ostajille oli syntynyt erityinen selonottovelvollisuus kiinteistön kunnan tarkemmasta selvittämisestä ja sen vuoksi he eivät voineet vedota virheenä sinänsä todettuihin salaisiin vaurioihin.²⁸¹ Kyseiset vauriot olisivat olleet selvitettävissä kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.

Korkeimmassa oikeudessa tapauksen esittelijänä on toiminut Mia Hoffrén samoin kuin aikaisemmin käsitellyssä tapauksessa KKO 2019:16. Korkeimmassa oikeudessa kysymys on ollut siitä, ovatko ostajat ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta menettäneet oikeutensa vedota laaturvirheenä alapohjan ja seinärakenteiden vaurioihin. Erityisesti korkein oikeus on arvioinut sitä, ovatko kosteusmittauspöytäkirjasta ilmenevät tulokset antaneet ostajille perusteen edellyttää rakennuksen kunnan tarkempaa selvittämistä sellaisin toimenpitein, joilla ilmi tulleet vauriot olisi voitu havaita. Tällaisia toimenpiteitä olisivat olleet rakenteita rikkovat kuntotutkimukset. Korkein oikeus vertailee ratkaisussaan useamman kappaleen verran käsiteltävänä olevaa tapausta tapaukseen KKO 2019:16. Tapauksessa KKO 2019:16 ostajien ennakkotarkastusvelvollisuuden syntymiseen vaikutti ennen kaikkea se, että kuntotarkastusraportissa oli selkeästi ilmoitettu rakennuksen riskirakenteet ja lahovauriot, mutta siinä oli lisäksi esitetty korjaus- ja lisätutkimussuositukset alapohjan kunnan selvittämiseksi. Näin ollen tapauksessa KKO 2019:16 ostajilla ei ollut saamansa tiedot huomioon ottaen perusteltua aihetta olettaa, että alapohja ei olisi ollut vaurioitunut laajemmin kuin tarkastuksessa oli rakenteita rikkomatta havaittu.

²⁸¹ Erityinen selonottovelvollisuus tarkoittaa samaa kuin tutkielmassani käyttämäni erityinen tarkastusvelvollisuus.

Tapauksen KKO 2020:23 lähtökohta eroaa selvästi tapauksesta KKO 2019:16, koska tässä tapauksessa kauppakirjan liitteenä ei ole ollut kuntotarkastusraporttia vaan kosteusmittauspöytäkirja.²⁸² Käsiteltävänä olevassa tapauksessa keskeisenä todisteena on esitetty kosteusmittauspöytäkirja, joka on laadittu kaupanteon yhteydessä ja joka on näin ollut ostajien käytettävissä kaupasta päätettäessä. Kauppakirjan mukaan ostaja on ottanut rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin se ostajalle esiteltäessä oli ja kosteusmittauspöytäkirjan mukaan on. Ostaja on vielä ottanut vastattavakseen kosteusmittauspöytäkirjassa todetut toimenpide-ehdotukset. Riidatonta asiassa on ollut, että rakennuksen kellarikerroksen päällä olevan betoniholvin päälle koolatussa alapohjarakenteessa sekä ulkoseinärakenteessa on kosteusvaurion osoittavia mikrobivaurioita.

Rakennuksesta laaditussa kosteusmittauspöytäkirjassa kellaria, alapohjaa ja asuintiloja koskevinä havaintoina pöytäkirjassa on todettu muun muassa, että kellarin puolelta betoniholvissa ja perusmuureissa ei silmämääräisesti havaittu vaurioita, kaikissa tarkastetuissa kohdissa alajuoksut ovat silminnähtävien terveitä ja poratessa kovia sekä kellaritiloissa näkyvässä maaperästä ja sivulta ulkoapäin tulevaa kosteutta. Lisäksi asuinkerroksen lattia- ja seinäpinnoilla sekä mitatuissa eristetiloissa ja alajuoksuisissa on havaittu normaali kosteuspitoisuus. Kosteita sen sijaan ovat olleet pöytäkirjan mukaan kellarissa perusmuurin alaosat, betonisten väliseinien alaosat, anturat ja maanvarainen betonilaatta. Kellarin yläpuolisen holvin kosteudesta ei ole mainintaa. Toimenpide-ehdotukset ovat kosteusmittauspöytäkirjan mukaan varsin suppeita ja yleismaailmallisia kuten se, että rakennuksen ympärille suositellaan tehtäväksi täydellinen salaoja- ja sadevesijärjestelmä patolevyin sekä kellarin kuoritun ja tasatun maapohjan päälle suositellaan asennettavan suodatinkangas sekä pesty sepeli tai betonilattia. Kellarin yläpuoliselle holville ei suositella tehtäväksi mitään.

Korkeimman oikeuden arvioitavana oli se, oliko ostajilla ennen kauppaa saamiensa tietojen perusteella ryhtyä sellaiseen tarkastukseen, jossa kaupan jälkeen todetut alapohjan ja seinärakenteiden alaosien vauriot olisivat tulleet ilmi. Korkein oikeus toteaa, että ostajille annettu kosteusmittauspöytäkirjasta on käynyt ilmi seikkoja, jotka ovat korostaneet ostajien tarkastusvelvollisuutta. Kosteusmittauspöytäkirjasta ei kuitenkaan käynyt ilmi, että kellarin

²⁸² Rakennusten kuntoarvioiden ja erilaisten kosteuskartoitusten yhteydessä tehtävät kosteusmittaukset rajoittuvat yleensä ainetta rikkomattomiin pintakosteudenosoittimilla tehtäviin mittauksiin sekä sisäilman suhteellisen kosteuden mittauksiin, ks. <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK00s740.pdf>, s. 740.

yläpuolinen betoniholvi tai sen yläpuoliset rakenteet olisivat kosteita tai vaurioituneita. Päinvastoin, kosteusmittauspöytäkirjassa todetaan alajuoksupuiden olevan silminnähten terveitä.

Korkein oikeus toteaa, että yleisesti tiedossa on, että kosteus voi siirtyä betonisissa rakenteissa ylöspäin ja siten tieto kellarin kosteudesta on antanut ostajille aiheen epäillä, että myös kellarin yläpuoliset alapohjarakenteet ovat saattaneet kastua. Korkein oikeus toteaa, että pintakosteusmittarilla on mitattu kosteutta vain lattia- ja seinäpinoista ja mittausten tulokset ovat vain suuntaa-antavia. Sen sijaan tarkastusreikiä poraamalla on saatu tarkempaa tietoa nimenomaan rakenteiden sisällä olevasta kosteudesta ja tällöin on tehty muutoinkin havaintoja materiaalien kunnosta. Näin ollen korkein oikeus katsoo, että mittaustulosten perusteella ostajat ovat voineet luottaa siihen, että lattia- ja seinärakenteissa ei ole kosteutta tai kosteudesta aiheutuvia vaurioita.

Korkein oikeus katsoo, että ostajat ovat voineet lähteä siitä, että alan yrityksen tekemät mittaukset ovat olleet riittäviä ja edustavia huomioiden myös kyseisen yrityksen tiedossa olevan kosteuden kellaritiloissa. Kosteusmittauspöytäkirjassa ei ole ollut mainintaa, että käytettyyn tutkimustapaan liittyisi epävarmuustekijöitä. Pöytäkirjassa ei ole suositeltu tehtäväksi rakennuksen alapohjaa koskevia lisätutkimuksia tai esitetty korjaustarpeita. Näillä perusteilla korkein oikeus katsoo, että ostajilla ei ole rakennuksen ikä, rakentamistapa ja tiedossa ollut kosteusrasitus huomioon ottaenkaan ollut aiheutta edellyttää laajempia rakenteita avaavia tutkimuksia alapohjan ja seinärakenteiden kunnan selvittämiseksi kaupantekoa ennen. Näin ollen ostajat eivät ole menettäneet oikeuttaan vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan ja seinärakenteen vaurioihin.

Kommentoitavana olevassa tapauksessa oikeudenkäynnin kohteena oli melko tyypillinen yksityishenkilöiden välinen kiinteistön laatuvirhettä koskeva riita. Ostajat olivat alkaneet oirehtia talossa ja sen vuoksi teettäneet kuntotutkimuksen, jonka mukaan talosta löytyikin kosteus- ja homeongelmia. Korkein oikeus on arvioinut samantyyllisiä riitoja ja rakennuksen ostajan tarkastusvelvollisuutta aikaisemmin ratkaisuisissa KKO 2004:78, KKO 2009:31 ja KKO 2019:16. Näissä ratkaisuisissa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta arvioitiin siitä tulokulmasta, onko ostajilla ollut MK 2:22.1 mukaista erityistä syytä ryhtyä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin rakennuksen vaurioiden selvittämiseksi samoin kuin nyt tässä uusimmassa ratkaisussa KKO

2020:23.²⁸³ Kuten aikaisemmin todettiin, niin tapaus KKO 2019:16 oli mullistava ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta siinä mielessä, että siinä ostajille asetettiin ensimmäistä kertaa velvoite rakenteita avaaviin tutkimuksiin ennen kaupantekoa MK 2:22.1:n mukaisesti.

Tässä kommentoitavana olevassa tapauksessa KKO 2020:23 rakennuksesta ei oltu tehty kuntotarkastusta, mutta sen sijaan kosteusmittauksia oli tehty sekä aistinvaraisesti että reikiä poraamalla. Toisin kuin tapauksessa KKO 2019:16, niin tässä tapauksessa kosteusmittauspöytäkirjassa ei oltu esitetty, että riidan kohteena olevissa alapohjan lattiarakenteissa tai seinärakenteissa olisi vaurioita eikä niiden osalta oltu mainittu korjaus- tai lisätutkimussuosituksia. Laukkanen katsoo omassa tapauksen kommentissaan, että ratkaisu KKO 2020:23 täsmentää aikaisemmasta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta koskevasta korkeimman oikeuden oikeuskäytännöstä ilmenevien oikeusohjeiden sisältöä.²⁸⁴ Tähän mielipiteeseen on perusteltua yhtyä ja korkeimman oikeuden päätös onkin mielestäni hyvin linjassa aikaisemman oikeuskäytännön kanssa.

Korkein oikeus käsitteli ja perusteli laajasti ja monipuolisesti kosteusmittauspöytäkirjan tuloksia ja siinä mainittuja asioita. Kosteusmittauspöytäkirjalle annettiin ratkaisussa suuri painoarvo niin kuin oli annettu kuntotarkastusraportillekin päätöksessä KKO 2019:16. Suurena erona tapauksilla on se, että päätöksessä KKO 2019:16 kuntotarkastusraportti oli siinä mielessä täydellisempi, että siitä löytyivät sekä konkreettiset vauriot että myös lisätutkimus- ja korjaussuositukset. Molemmissa tapauksissa korkein oikeus tuo ilmi, että ostajan velvollisuutena on tarkastaa rakennuksen kunto asianmukaisella huolellisuudella. Tämän voidaan katsoa viittaavan siihen, että ostajan tarkastusvelvollisuuteen vaikuttavat tarkastustoimenpiteiden yhteydessä ilmenevät tiedot rakenteiden kunnosta.²⁸⁵ Tapauksessa KKO 2020:23 katsottiin, että havaitut riskitekijät ja vauriot olivat itseasiassa antaneet aiheutta asuinkerroksen rakenteiden lisätutkimuksiin rakenteita rikkovin toimenpitein, mutta nämä erityiset toimenpiteet oli jo tehtynä myyjän puolelta, koska porareikämittaukset olivat osoittaneet rakenteiden olevan kunnossa.²⁸⁶ Toisin sanoen korkein oikeus katsoi, että myös tässä tapauksessa erityinen syy -kynnys oli täyttynyt, mutta sillä ei kuitenkaan ollut

²⁸³ Laukkanen 2020, s. 473.

²⁸⁴ Laukkanen 2020, s. 475.

²⁸⁵ Laukkanen 2020, s. 480.

²⁸⁶ Laukkanen 2020, s. 480.

merkitystä ratkaisun lopputuloksen kannalta, koska korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat täyttäneet tarkastusvelvollisuutensa.

Paukku katsoo omassa kommenttipuheenvuorossaan, että korkein oikeus on asettanut kynnyksen erityisen tarkastusvelvollisuuden syntymiselle tässä ratkaisussa melko alhaiseksi.²⁸⁷ Paukku perustelee tätä sillä, että korkeimman oikeuden mukaan ostajien, jotka eivät olleet rakennusalan ammattilaisia, olisi tullut ymmärtää, että betoniholvin eli kellarin katon yläpintaan saattaa lämpötilaerojen takia syntyä kastepiste, joka voi vaurioittaa rakenteita ja näin myös betoniholvin yläpuolisia eristeitä.²⁸⁸ Heidän olisi pitänyt siis ymmärtää, että kosteus siirtyy kapillaarisesti betonia pitkin ylöspäin ja voi aiheuttaa kosteusvaurioita.

Olen itsekin sitä mieltä, että tavalliselta ostajalta ei voida vaatia veden kapillaarisen nousun aiheuttamien vahinkojen ymmärtämistä. Tämän tyyppiset vahingot ovat vaikeita paikoin jopa rakennusalan ammattilaisille ja niin näyttää käyneen myös kosteusmittauksen tekijöillekin, koska he eivät ole osanneet tutkia kosteuksia oikeista paikoista havaintojensa perusteella. Korkein oikeus on tehnyt mielestäni oikein siinä, kun on todennut, että ostajat olivat saaneet luottaa kosteusmittausraporttiin. Kyseisessä kosteusmittausraportissa rakenteista oli kuitenkin otettu näytteitä seitsemästä eri kohdasta ja mittaukset oli suorittanut rakennusalan yritys. Korkein oikeus ei näin ollen edellyttänyt, että ostajien olisi tullut olla tietoisia siitä, että kosteus- ja mikrobivaurioita ei voida havaita silmämääräisesti vaan mikrobivaurion havaitseminen voi edellyttää materiaalinäytteiden ottamista.²⁸⁹

Kuntotarkastuksen näkökulmasta katsoen tapaukset KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 ovat mielenkiintoisia ja antavat paljon mietittävää. Ammattilaisen suorittamalle kuntotarkastukselle ja kosteusmittaukselle on annettu kyseisissä ratkaisuissa isot painoarvot ja niillä on ollut vaikutusta sen arvioimiseksi, että antavatko raporteissa mainitut seikat ostajalle MK 2:22.1 mukaisen erityisen syyn ulottaa tarkastuksensa seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Näiden ennakkopäätösten perusteella näyttää siltä, että rima on asetettu melko korkealle, jotta erityinen syy -kynnys täytyisi. Kuntotarkastusraportissa tulisi tämän valitun

²⁸⁷ Paukku 2020, s. 760.

²⁸⁸ Paukku 2020, s. 760.

²⁸⁹ Paukku 2020, s. 761.

ratkaisulinjan mukaan täytyä kolme elementtiä, jotka ovat: 1) ammattilaisen suorittama kuntotarkastus, 2) selvät ja konkreettiset vauriot tai vaurioepäilyt ja 3) riittävän täsmälliset lisätutkimus- ja korjaussuositukset kyseiselle rakennusosalle.²⁹⁰ Toisaalta lisätutkimuksista saatavat lisätiedot voivat johtaa myös ostajan tarkastusvelvollisuuden supistumiseen, kuten tutkielmassa on aikaisemminkin todettu.

Käsiteltävänä olevassa tapauksessa KKO 2020:23 kävi juuri näin eli korkein oikeus olisi edellyttänyt rakenteita avaavia lisätutkimuksia, mutta ennen kauppaa tehdyt ammattilaisen suorittamat porareikämittaukset laskettiin tällaisiksi ja siitä syystä ostajien katsottiin täyttäneen ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Rakennusalan ammattilaisen suorittamat porareikämittaukset seinärakenteiden alajuoksuihin vaikuttivat näin ollen ostajan tarkastusvelvollisuuteen supistavasti. Alajuoksut todettiin porausten perusteella silminnähden terveiksi ja tällä perusteella korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat voineet luottaa siihen, että lattia- ja seinärakenteissa ei ole kosteutta tai kosteudesta aiheutuvia vaurioita.

Paukku katsoo, että tapaus KKO 2020:23 saattaa johtaa siihen, että ostajan on jatkossa osattava tehdä päätelmiä myös sellaisten rakenneosien osalta, joita kuntotarkastusraportissa ei ole suoraan mainittu tai joiden vaurioitumista ole suoraan epäilty, mikäli kohteessa havaitaan riskitekijöitä, jotka ovat yhteydessä toisiin rakenteisiin.²⁹¹ Itse en näin pitkälle uskaltaisi vetää johtopäätöksiä, mutta samaa mieltä olen siitä, että korkeimman oikeuden linja näyttäisi kallistuvan enemmän siihen suuntaan, että erityinen syy –kynnys näyttäisi täyttyvän herkemmin nyt kuin aikaisempien ennakkopäätösten KKO 2004:78 ja 2009:31 perusteella on voinut ajatella olevan. Selvää näiden kahden uusimman ennakkopäätöksen johdosta on, että toisin kuin aikaisemmin, niin nyt tarpeen vaatiessa ostajan on edellytettävä myös rakenteita avaavia tutkimuksia.²⁹²

²⁹⁰ Samansuuntaisesti katsoo myös Paukku, jonka mukaan mitä tarkempi ja seikkaperäisempi kuntotarkastusraportti on, niin sitä herkemmin se synnyttää ostajalle erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden, mikäli raporttiin on kirjattu vaurioepäilyjä ja lisäksi lisätutkimussuosituksia. Paukun mukaan pelkkä kirjaus riskirakenteesta ei aiheuta erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta. ks. Paukku 2020, s. 761.

²⁹¹ Paukku 2020, s. 761.

²⁹² Paukku 2020, s. 762.

4.4 Kuntotarkastuksen merkitys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen

Kiinteistön kuntotarkastus teetetään sen vuoksi, jotta kaupan osapuolet saisivat lisää tietoa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kunnosta. Kuntotarkastus saatetaan teettää myös, jotta mahdollisilta riidoilta vältyttäisiin tulevaisuudessa. Valitettavan usein asiat eivät mene näin, vaan oikeusriidat johtuvat juuri kuntotarkastusraportista ja sen epäselvistä kirjauksista ja toisaalta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden tulkinnasta.²⁹³ MK 2:22.1:n mukaan ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta hän on ollut tietoinen. Myyjän mukaan kuntotarkastusraportin kirjausten perusteella ostajan tulisi ryhtyä erityiseen ennakkotarkastukseen, mikäli aihetta ilmenee, mutta oikeuskäytäntö on ollut tästä osin eri mieltä.²⁹⁴ Nyt tilanne on alkanut muuttua myyjän toivomaan suuntaan ja näiden uusimpien, aikaisemmassa kappaleessa käsiteltyjen korkeimman oikeuden ennakkopäätösten KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 myötä tällainen ostajan erityisen tarkastusvelvollisuuden syntyminen näyttäisi kuntotarkastusraportin kirjausten johdosta olevan mahdollista.

Kuntotarkastusraportin havainnoilla on katsottu olevan merkitystä siihen, mitä ostajan katsotaan kaupantekohetkellä tienneen ja toisaalta raportin havainnot voivat rajoittaa ostajan mahdollisuutta vedota virheenä kyseisiin seikkoihin.²⁹⁵ Koskinen-Tammi kuitenkin katsoo, että yleisesti ottaen kuntotarkastuksen teettäminen on ostajan kannalta hyödyllinen toimi ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden kannalta, vaikka kuntotarkastusraportin kirjaukset mutkistavatkin ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden tulkintaa.²⁹⁶ Hoffrén ajattelee asiasta samantyyllisesti ja pohtii, että ostajan omalle tarkastusvelvollisuudelle olisi mahdollista asettaa tavallista lievempiä vaatimuksia silloin, kun kiinteistöllä on suoritettu kuntotarkastus.²⁹⁷ Oikeuskäytännössä kuntotarkastus on aiheuttanut merkittävästi ongelmia juuri ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden kannalta. Seuraavissa kappaleissa tarkastelen tarkemmin kuntotarkastuksen merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta.

²⁹³ Ym 2011, s. 7.

²⁹⁴ Katso esim. KKO 2004:78 ja KKO 2009:31.

²⁹⁵ Koskinen-Tammi 2012, s. 692.

²⁹⁶ Koskinen-Tammi 2012, s. 692. Koskinen-Tammi perustaa väitteensä siihen, että teettämällä kuntotarkastuksen ostajien voidaan herkemmin katsoa täyttäneen oman ennakkotarkastusvelvollisuuden.

²⁹⁷ Tämä Hoffrénin kanta perustuu siihen, että mikäli kuntotarkastaja toteaa kohteen olevan hyvässä kunnossa niin ostajalla saattaisi olla oikeus luottaa tällaiseen mainintaan. ks. Hoffrén 2012, s. 259.

4.4.1 Velvollisuus tutustua kuntotarkastusraporttiin

Tavanomaisen tarkastusvelvollisuuden täyttääkseen ostajan ei ole pakollista turvautua asiantuntija-apuun vaan tarkastusvelvollisuuden täyttääkseen hän voi suorittaa tarkastuksen itse. Mikäli kiinteistöllä ei ole tehty kuntotarkastusta, huolellinen ostaja voi sellaisen vaatia teetetäväksi tai teettää itse myyjän suostumuksella.²⁹⁸ Joka tapauksessa ostaja on velvollinen tutustumaan kaikkiin kaupan kohteesta saatavilla oleviin materiaaleihin ja asiakirjoihin. Vaikka asiakirjat, kuten kuntotarkastusraportti olisikin vaikeaselkoinen ja sisältää rakennusosalalle tyypillistä kieltä, ostajan on siitä huolimatta tunnettava asiakirjojen sisältö ja ymmärrettävä niiden merkitys.²⁹⁹ Ostaja ei voi siten vedota virheenä seikkaan, joka olisi käynyt ilmi asiakirjoista ja joista hänen katsotaan kaupantekohetkellä tietneen. MK:n esitöiden mukaan ostajan erehtymisen kaupan kohteen laadusta katsottaisiin tällöin tapahtuneen hänen omasta syystä.³⁰⁰

Sopimusoikeuden kantavia periaatteita on sopimuksen sitovuuden periaate (lat. *pacta sunt servanda*).³⁰¹ Näin ollen, mikäli ostaja kaupanteon yhteydessä vakuuttaa tutustuneensa kauppakirjaan ja sen liitteisiin, ei hän voi jälkikäteen peruuttaa tätä vakuuttamista ja vedota siihen, ettei hän oikeasti ole perehtynyt kuntotarkastusraporttiin. Kauppakirjan allekirjoittaminen merkitsee sitoutumista kauppakirjan ehtoihin, vaikka kaikkia liitteitä ei olisikaan todellisuudessa luettu.³⁰² Ongelmia saattaa syntyä silloin, jos kuntotarkastusraportti tuodaan luettavaksi vasta kaupantekotilaisuuteen eikä ostajalla tosiasiallisesti ollut mahdollisuuksia sitä lukea ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista. Mikäli ostajat eivät ymmärrä kuntotarkastusraportin merkitystä, heidän tulee tällöin selvittää epäselvät asiat. Tämä voi tapahtua esimerkiksi siten, että ostaja tutustuu kuntotarkastusraporttiin alan ammattilaisen kanssa yhdessä ja he käyvät raportin läpi kohta kohdalta. Kuntotarkastusraportin lukemisen jälkeen olisi hyvä käydä vielä uudestaan kiinteistöllä ja varmistua mieltä askarruttavista seikoista uuden tiedon valossa.

Epäselvät ja tulkinnanvaraiset kirjaukset kuntotarkastusraportissa jäävät lähtökohtaisesti myyjän vastuulle. Tämä on seurausta sopimusoikeuden periaatteesta, jonka mukaan epäselvä sopimusehto

²⁹⁸ Koskinen-Tammi, 2012. s. 693.

²⁹⁹ Heikkinen 2018, s. 159.

³⁰⁰ HE 120/1994 vp s. 57.

³⁰¹ Halila ym. 2008, s. 54.

³⁰² Heikkinen, 2018. s. 160.

tulkitaan laatijan vahingoksi.³⁰³ MK:n esitöiden mukaan ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin seikaista vain, jos hänellä on samalla käsitys sen merkityksestä.³⁰⁴ Oikeuskirjallisuudessa tätä on tulkittu siten, että mikäli asiantuntijalausunnosta ilmenevä seikka on niin epäselvä, ristiriitainen tai tulkinnanvarainen ettei ostaja voi kohtuudella sen merkitystä ymmärtää, ostajalla olisi oikeus vedota virheenä tällaiseen seikkaan.³⁰⁵ Näin ollen kuntotarkastusraportin selkeys ja ymmärrettävyys ovat merkittäviä seikkoja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta. Kuntotarkastusraportissa esiin tulleiden virheiden tai puutteiden tulee käydä ilmi selvästi siten, että huolellinen ja tavanomainen ostaja voi ymmärtää kirjausten merkityksen. Epäselvät tai tulkinnanvaraiset kuntotarkastusraportin kirjaukset jäävät myyjän vahingoksi, mikäli ostaja ei ymmärrä niiden merkitystä.

4.4.2 Kuntotarkastusraportin kirjauksien merkitys

Ostajat saattavat lukea kuntotarkastusraportin liian kiireellä eivätkä välttämättä kiinnitä huomiota kaikkiin siinä mainittuihin seikkoihin. Sen sijaan kiinteistöriitojen yhteydessä kuntotarkastusraporttia luetaan erittäin tarkasti ja kaikkiin yksityiskohtiin huomiota kiinnittäen. Muun muassa tästä syystä kuntotarkastusraportin tulisi olla erittäin selkeä ja siinä ei saisi esiintyä tulkinnanvaraisuuksia. Ympäristöministeriön teettämän asuntokaupan turvan kehittäminen -hankkeen selvityksen perusteella asia on juuri päinvastoin ja kuntotarkastusraporteissa on nykyisellään paljon puutteita.³⁰⁶ Selvityksen mukaan puutteita on muun muassa siinä, että kuntotarkastuksien taso vaihtelee paljon, kaikilla kuntotarkastajilla ei ole riittävää ammattitaitoa, tarkastuksista tehdään liian ylimalkaisia raporteja ja raportit ovat tulkinnanvaraisia.³⁰⁷

Myyjän antamat tiedot myytävästä kiinteistöstä voivat MK 2:22:n mukaan vaikuttaa kahteen suuntaan, joko ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta supistaen tai laajentaen. Samaa periaatetta soveltaen myös kuntotarkastusraportin kirjaukset voivat vaikuttaa ostajan tarkastusvelvollisuuteen joko tarkastusvelvollisuutta supistavasti tai sitä laajentaen. Tarkastusvelvollisuutta supistava vaikutus perustuu siihen, että ostajan on katsottu täyttäneen tarkastusvelvollisuutensa, mikäli hän on

³⁰³ Halila ym. 2008, s. 35.

³⁰⁴ HE 120/1994 vp s. 57.

³⁰⁵ Jokela ym. 2010, s. 150.

³⁰⁶ Ym 2011, s. 4.

³⁰⁷ Ym 2011, s. 4.

huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja siitä laadittuun kuntotarkastusraporttiin. Tätä näkökantaa on perusteltu sillä, että tavallinen huolellinen ostaja voi vain harvoin huomata jotakin muuta, kuin mitä kuntotarkastuksia työkseen tehnyt kuntotarkastaja huomaa omassa kuntotarkastuksessaan.³⁰⁸ Tätä näkökantaa puoltaa se seikka, että molemmat näistä tarkastuksista tehdään aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta. Näin ollen oikeuskäytännön perusteella kuntotarkastusraportilla voi olla ostajan tarkastusvelvollisuutta supistava vaikutus. On kuitenkin huomattava, että tarkastusvelvollisuutta supistavaa vaikutusta ei ole siinä tapauksessa, mikäli ostaja huomaa tai ostajan olisi pitänyt huomata omassa tarkastuksessaan rakennuksessa olevan virheellisyyden, vaikka tästä virheellisyydestä ei olisikaan kuntotarkastusraportissa mainittu.³⁰⁹

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus saattaa kuntotarkastuksen kirjauksien takia myös laajentua. Kuntotarkastusraportin tiedot vaikuttavat suoraan siihen, mitä ostajan katsotaan tienneen kiinteistöstä kaupantekohetkellä. Kuntotarkastusraportti kertoo usein rakennuksen riskirakenteista, rakennusosien keskimääräisistä käyttöi'istä, korjauskehotuksista ja mahdollisista vaurioista. Kuntotarkastajalla on apunaan useimmiten kosteusmittari, joten myös mahdollisesti kohonneet kosteusarvot tulevat raportin avulla selville. MK 2:22.2:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessään. Kuntotarkastusraportin kirjaukset ovat tällainen tieto, josta ostajien katsotaan olevan tietoinen kauppaa tehdessään.

5. KOKOAVIA PÄÄTELMIÄ

Tutkielmassa on tarkasteltu MK:n mukaista kiinteistön kauppaa kuntotarkastuksen näkökulmasta. Tarkastelu on keskittynyt kuntotarkastuksen merkitykseen kiinteistön kaupassa myyjän tiedonantaja selonottovelvollisuuden, myyjän virhevastuun ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta. Tutkielman rajauksen vuoksi tutkielma kohdistui vain maakaaren mukaiseen kiinteistön kauppaan ja siinäkin hyvin rajatusti vain yksityishenkilöiden väliseen kauppaan. Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa kuntotarkastuksen rooli on suuri ja sen vuoksi tutkielmassa on päädytty tutkimaan sen vaikutuksia kiinteistön kaupan osapuolille.

³⁰⁸ Katso esim. Turun hovioikeus 15.12.2008, S07/2368. Tapauksessa ostajalla oli oikeus luottaa kuntotarkastajan havaintoihin ryömintätalaisen alapohjan kunnosta eikä hovioikeus asettanut ostajalle velvollisuutta käydä uudestaan tarkastamassa ahdasta ryömintätalaa. Ostajilla oli oikeus vedota alapohjan virheisiin.

³⁰⁹ Katso esim. Rovaniemen HO 16.2.2007, S06/147, jossa hovioikeus totesi, että ostajien olisi pitänyt havaita sokkelien maanpäällisen korkeuden mataluus eivätkä he näin ollen voineet vedota tähän seikkaan laatuvirheenä.

Kuntotarkastuskenttää ei säännellä laintasolla lainkaan, joka aiheuttaa ongelmia muun muassa kuntotarkastajan vastuun näkökulmasta. Tutkielmassa kuntotarkastajan vastuuta käsitellään sekä suhteessa toimeksiantajaan että toimeksiantajan vastapuoleen.

Kiinteistössä on maakaaren mukaan laatuvirhe, jos se ei ole sellainen kuin on sovittu. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa täyttääkseen myyjän tulee antaa ostajalle kaikki kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavat seikat. Kiinteistön laatuominaisuuksien arvioiminen perustuu usein kuntotarkastukseen. Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden näkökulmasta katsoen kuntotarkastuksella voi olla joko supistava tai laajentava vaikutus. Myyjän virhevastuuseen kuntotarkastuksella on merkitystä silloin, jos kuntotarkastuksen avulla löydetään rakennuksen piileviä virheitä. Myyjä ei näiltä osin joudu vastuuseen salaisista virheistä, kun ne tulevat jo ennen kaupan tekoa ostajan tietoon.

Tutkielmassa on käsitelty tarkemmin kahta uusinta korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä tutkielman aiheeseen liittyen, jotka ovat KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 ja niitä on tutkielmassa analysoitu osapuolten velvollisuuksien ja kuntotarkastuksen näkökulmasta. Nämä korkeimman oikeuden ennakkopäätökset ovat määrittämässä suuntaviivoja kuntotarkastuksille annettavan merkityksen näkökulmasta vielä pitkään. Näiden ennakkopäätösten pohjalta on tehtävissä johtopäätös, että ammattilaisen suorittamalla kuntotarkastuksella on merkitystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden näkökulmasta. Kuntotarkastuksen kirjauksien perusteella ostajalle näyttäisi syntyvän MK 2:22.1:n mukainen erityinen syy ulottaa tarkastuksensa myös seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä jo ennen kauppajen tekemistä. Nämä toimenpiteet ovat tavallisimmin rakenteita rikkovia tutkimuksia rakennuksen osan kunnan selvittämiseksi. Tämän ostajan erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden syntymiseksi on edellytetty korkeimman oikeuden ennakkopäätösten mukaan, että rakennuksen vauriot on yksilöity ja että kuntotarkastusraportissa on esitetty tarkkarajaiset lisätutkimus- ja korjaussuositukset.

Kiinteistöjen kuntotarkastukset tulisi mielestäni ottaa lainsäädännön alle. Kuntotarkastuksia tai kuntotarkastajia ei lainsäädännössä nykyisellään tunnusteta eikä kuntotarkastuksen tekijöille ole asetettu pätevyysvaatimuksia ja tämä aiheuttaa monenlaisia ongelmia kuntotarkastuksien ympärille. Kiinteistön kaupan osapuolet teettävät kuntotarkastuksia mahdollisten tulevaisuudessa ilmenevien

riitojen välttämiseksi, mutta valitettavan usein kiinteistöistä laadittu kuntotarkastusraportti ennemminkin aiheuttaa riitatilanteita. Riitatilanteet aiheutuvat ennen kaikkea sen vuoksi, koska kuntotarkastukset suoritetaan pääosin pintapuolisesti ja rakenteita rikkomatta ja toisaalta raportit saattavat olla epäselviä tai tulkinnanvaraisia.

Kuntotarkastukset eivät nykymuodossaan paljasta kiinteistössä olevia piileviä virheitä riittäväällä tavalla, joten mielestäni myös tähän seikkaan tulisi kiinnittää huomiota, mikäli kuntotarkastuksia aletaan lain tasolla sääntelemään. Kuntotarkastuksen tekijät joutuvat vain harvoin vastuuseen huonosti laaditun kuntotarkastusraportin pohjalta. Tämä on seurausta siitä, että kuntotarkastajien vastuut eivät ole oikeuskäytännössä vakiintuneet ja toisaalta siitä, että kiinteistön kaupan osapuolena toimivan ostajan on luontevampaa ajaa kannetta toista kaupan osapuolta eli myyjää kohtaan. Kuntotarkastajan vastuukysymyksiä olisi mielenkiintoista tutkia vielä pidemmälle, mutta tässä tutkielmassa sitä analysoitiin vain pintapuolisesti.

Kiinteistön kaupassa myyjän vastuun rajoittaminen on oikeuskäytännössä osoittautunut vaikeaksi. Myyjän kannalta olisi tärkeää, että kiinteistön kauppa voitaisiin suorittaa siten, että vastuu päättyisi välittömästi tai ainakin, että vastuuta voitaisiin rajoittaa nykyisestä. Myyjälle syntyy kiinteistön kaupan jälkeen viiden vuoden ”jännitysaika”, kun hän joutuu odottamaan, että reklamoiko ostaja kaupasta vaiko ei ja tätä ei voida mielestäni pitää tarkoituksenmukaisena. Tanskassa tämä asia on järjestetty siten, että myyjä voi vapautua jopa kokonaan laaturvirheeseen perustusvasta virhevastuusta, jos LFFE:ssä säädetyt edellytykset täyttyvät. Vastuu salaisista virheistä siirretään omistajanvaihdosvakuutuksen myötä vakuutusyhtiölle. Suomessa tällaisia Tanskan mallin mukaisia omistajanvaihdosvakuutuksia ei ole tarjolla, mutta asia olisi mahdollista ottaa esille samalla, jos kuntotarkastustoimintaa aletaan sääntelemään lain tasolla, kuten Marinin hallitusohjelmassa on kirjattu. Tanskalainen LFFE:n mukainen järjestelmä nojaa kiinteistön kuntotarkastuksen ja sähkö tarkastuksen varaan omistajanvaihdosvakuutuksen lisäksi. Vakuutusyhtiöiden saaminen neuvotteluihin mukaan olisi mielestäni tärkeää, koska kysymyksessä ovat kiinteistöjen osalta juuri senkaltaiset vahingot, joita vastaan olisi mielekästä suojautua vakuutuksella ja näin jakaa riskiä vahingon osalta.

Yksi kiinteistöriitoja mahdollisesti vähentävä keino voisi olla muokata MK:n säännöksiä myyjän ja ostajan velvollisuuksien osalta siten, että sääntelyä olisi ylipäätään vähemmän ja sopimisen vapautta olisi enemmän. Tämä voisi mielestäni parantaa kiinteistön kaupassa ennen kaikkea myyjän asemaa, kun osapuolet saisivat vapaammin sopia kaupasta siten kuin haluavat. Riitojen määrän vähentyminen nojaa siihen oletukseen, että kaupan osapuolet paremmin sitoutuisivat kauppaan, jos he ovat itse olleet aktiivisemmin siitä sopimasta. MK:n sääntely ei tähän taivu, joten lainsäädäntöä pitäisi tämän osalta päivittää. Toisaalta mahdollista olisi jo MK:n mukaan olla korostamatta myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta, jolloin useimmat kiinteistön virheet voitaisiin katsoa salaisiksi virheiksi.³¹⁰ Salaisten virheiden osalta seuraamuksena ei voi olla vahingonkorvauksen tuomitseminen MK 2:22.2:n mukaan, joten myyjän korvausvastuu kaventuisi tämän osalta.

³¹⁰ Hoffrén 2011, s. 251-252.