

Maakaaren mukainen myyjän kunnianvastainen ja arvoton tai törkeän
huolimaton menettely kiinteistökaupan laatuvirheen yhteydessä

Sofianni Apaja

Pro gradu -tutkielma

Varallisuus oikeus

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Kevät 2023

Lapin yliopisto

Tiedekunta: oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Maakaaren mukainen kunnianvastainen ja arvoton tai törkeän huolimaton menettely kiinteistökaupan laatuvirheen yhteydessä

Tekijä/-t: Sofianni Apaja

Koulutusohjelma/oppiaine: Varallisuus oikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma/Maisteritutkielma X Licensiaatintutkimus__

Sivumäärä, liitteiden lukumäärä: XVIII + 69

Vuosi: 2023

Tiivistelmä

Tutkimuksen kohteena on myyjän kunnianvastainen ja arvoton tai törkeän huolimaton menettely kiinteistökaupan laatuvirheen yhteydessä. Tutkimuksessa selvitetään, mitkä seikat vaikuttavat siihen, voidaanko myyjän menettelyä pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Lisäksi arvioidaan tällaisten seikkojen merkityksellisyyttä menettelyn moitittavuusarvioinnille. Tarkastelu on rajattu kahteen laatuvirheperusteeseen: virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamiseen sekä tietojen antamatta jättämiseen. Tutkimusmetodi on lainopillinen. Tutkimusta varten on kartoitettu laajasti hovioikeuksien ratkaisuja kiinteistö- ja asuntokauppariidoissa 2000-luvuilla.

Tutkimuksessa todetaan molempien laatuvirheperusteiden osalta, ettei myyjän menettelyn tarvitse olla tietoista ollakseen kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomaa. Tyypillisesti myyjä on kuitenkin tietoinen virheestä kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä.

Ehdoton vähimmäisedellytys on virheen vaikutuksellisuus. Tyypillisesti kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä virhe on olennainen. Tutkimuksessa todetaan, ettei olennaisuus välttämättä määrity täysin samoin perustein kuin kaupan purkamisen yhteydessä.

Lähtökohtaisesti mitä huolimattomammin ostaja on menetellyt, sitä moitittavampaa myyjän menettelyn on oltava ollakseen kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomaa. Jossain tapauksissa ostajan oma menettely voi johtaa siihen, ettei hänellä

ole oikeutta vedota virheeseen, vaikka myyjän menettely olisi kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattonta. Vastoin oikeuskirjallisuudessa esitettyjä näkemyksiä tutkimuksessa päädytään siihen, ettei ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen, josta hän on ollut tietoinen jo kauppaa tehdessään edes kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti menetellyttä myyjää vastaan.

Kaiken kaikkiaan kunnianvastaisessa ja arvottomassa tai törkeän huolimattomassa menettelyssä on kyse tasapainon horjumisesta myyjän ja ostajan välillä. Kyse on aina tapauskohtaisesta harkinnasta, jossa painotukset moitittavuusarvioinnissa huomioitavien seikkojen välillä voivat vaihdella. Keskeistä on kuitenkin, että laatuvirheen välttämättömät edellytykset täyttyvät ja menettelyn voidaan katsoa poikkeavan selvästi yleisesti hyväksyttävästä toiminnasta.

Avainsanat: kiinteistökauppa, kunnianvastainen ja arvoton, törkeä huolimattomuus, laatuvirhe

x Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän/tekijöiden omia henkilötietoja.

SISÄLLYSLUETTELO

LÄHTEET	V
LYHENTEET	XVII
1. JOHDANTO	1
1.1. Tutkimuksen aihe ja relevanssi	1
1.2. Tutkimuskysymys ja aiheen rajaus	3
1.3. Tutkimusmetodi ja aineisto.....	6
1.4. Tutkielman rakenne	10
2. MYYJÄN MENETTELY	11
2.1. Yleistä kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä	11
2.2. Virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen	17
2.2.1. Myyjän tietoisuuden merkitys menettelyn arvioinnille	17
2.2.2. Tiedolle asetettavat kriteerit.....	20
2.3. Tietojen antamisen laiminlyöminen.....	23
2.3.1. Selonottovelvollisuuden laiminlyöminen.....	24
2.3.2. Myyjän edellytykset täyttää tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa.....	30
2.3.3. Myyjän tietoisuus virheestä	37
3. KIINTEISTÖN VIRHEEN VAIKUTUKSELLISUUS	45
3.1. Virheen olennaisuus.....	45
3.2. Hyvän rakennustavan vastaisuus	53
4. OSTAJAN MENETTELY.....	55
4.1. Yleistä	56
4.2. Ennakkotarkastuksen laiminlyöminen tai tietoisuus virheestä.....	56
4.3. Viivästynyt reklamaatio.....	59
5. LOPUKSI.....	63

LÄHTEET

Oikeuskirjallisuus

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Helsinki 1989.

Aarnio, Aulis: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teorioista. Helsinki 2011.

Aarnio, Aulis: Tulkinnan taito – ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Helsinki 2006.

Adlercreutz, Axel; Gorton, Lars; Lindell-Frantz, Eva: Avtalsrätt I. 14:e upplagan. Lund 2016.

Anderssen, Harald Benestad: Den relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp – med utblikk til Norden. Lov og Rett, vol 49, 6, 2010. s. 324–343.

Anderssen, Harald Benestad: Mangler ved omsetning av boliger. Trondheim 2016.

Dotevall, Rolf: Mellanmannens kunskap och huvudsmannens bundenhet. Stockholm 1998.

Frände, Dan; Matikkala, Jussi; Tapani, Jussi; Tolvanen, Matti; Viljanen, Pekka; Wahlberg, Markus: Keskeiset rikokset. Helsinki 2018.

Grauers, Folke: Fatighetsköp. Tjugoandra upplagan 2021.

Hakamies, Kaarlo: RL 36: Petos ja muu epärehellisyys. Teoksessa Lappi-Seppälä, Tapio; Hakamies, Kaarlo; Helenius, Dan; Melander, Sakari; Nuotio, Kimmo; Ojala, Timo; Rautio Ilkka: Rikosoikeus. Helsinki 2022, s. 1195–1259.

Heikkinen, Pirkko: Vastuunrajat kiinteistön kaupassa. Helsinki 2018.

Hemmo, Mika: sopimusoikeus I. Helsinki 2003. (Hemmo 2003a)

Hemmo, Mika: sopimusoikeus II, Helsinki 2003. (Hemmo 2003b)

Hirvonen, Ari: Mitkä metodit. Helsinki 2011.

Hoffrén, Mia: KKO 2007:91 – Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely asuntokaupassa. Lakimies 2/2008, s. 310–315.

Hoffrén, Mia: Myöhästynyt reklamaatio ja myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely kiinteistökaupassa. Oikeustieto 2/2010, s. 4–7.

Hoffrén, Mia: Kuntotarkastetun asunnon laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Oikeustiede Jurisprudentia XLIV 2011. Helsinki 2011. s. 239–278.

Hoffrén, Mia: Osapuoliroolit korkeimman oikeuden kiinteistöjen ja asuntojen kauppaa koskevissa ratkaisuissa. Lakimies 5/2013 s. 862–885.

Hoffrén, Mia: Sopimusrikkomus ja velkojan passiivisuus. Teoksessa Kolehmainen, Antti – Mustonen, Emmi (toim.): Matti Ilmari Niemi – Esineoikeuden järjestelmän rakentaja. Juhlajulkaisu Matti Ilmari Niemi 1958 – 24/2 – 2018. Helsinki 2018, s. 188–204.

Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Turku 2021.

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

Husa, Jaakko: Oikeusvertailu. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2013.

Husa, Jaakko: Pohjolan oikeus – yhtä perhettä? Teoksessa Mäenpää, Olli; Frände, Dan; Korpisaari, Päivi (toim.): Oikeuden historiasta tulevaisuuden Eurooppaan Pia Letto-Vanamo 60 vuotta. Helsinki 2014, s. 77–88.

Häyhä, Juha: Muoto ja edellytykset kiinteistön kaupassa, s. 112–124. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Jyväskylä 2005.

Hultmark, Christina: Kontraktsbrott vid köp av aktie. Särskilt om fel. Göteborg 1992.

Jensen, Linda: Grov uagtsomhed i bolighandlen. Aalborg 2016.

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

Jääskeläinen, Lauri; Syrjänen Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, käytännön käsikirja. Helsinki 2010.

Karhu, Juha: Lojaliteettiperiaate sopimusoikeudessa – oikeudellista peruskartoitusta. Teoksessa Vihervuo, Pekka; Hemmo, Mika; Tammi-Salminen, Eva (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008. Helsinki 2008.

Kartio, Leena: Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön vaikutuksista vuoden 1995 maakaaren sisältöön. Da mihi factum, dabo tibi ius. Korkein oikeus 1809–2009. Helsinki 2009, s. 393–415.

Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki 2014.

Kaisto, Janne: oikeustoimiopin perusteet. Helsinki 2015.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki 2007.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki 2012.

Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki 2017.

Kivimäki, Toivo Mikael; Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. 3. painos. Porvoo 1973.

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

Kartio, Leena; Tammi-Salminen, Eva: Kiinteistön luovutus. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuus oikeus. Helsinki 2012, s. 1036–1074.

Kuusiniemi, Kari; Leinonen, Jukka; Marttinen, Kari; Salila, Jari; Seppälä, Mika; Siitari, Eija: Ympäristönsuojelulainsäädäntö. Helsinki 2015.

Kyllästinen, Esa: Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki 1998.

Kyllästinen, Esa: Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Defensor Legis 1999, s. 231–249.

Kyllästinen, Esa: Laatuvirhe kiinteistön kaupassa. Defensor Legis 2012, s. 762–785.

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

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

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaassa. Helsinki 2010.

Linnainmaa, Leena; Palo, Marianne: Omakotitalon kauppa. Helsinki 2005.

Luukkonen Yli-Rahnasto; Marja: Reklamaatiovelvollisuus. Helsinki 2021.

Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom. Overdragelsen, mangler og anden misligholdelse. Jurist- og Økonomforbundets Forlag. København 2010.

Nevala, Tapio: Asuntokauppalaki. Helsinki 2005.

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

Norros, Olli: KKO 2007:91 – Kunnianvastainen ja arvoton menettely asuntokaupassa. Teoksessa Timonen, Pekka (toim.): Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein I/2008. Helsinki 2008. Päivittyvä hakuteos Alma Talent.

Norros, Olli: Velvoiteoikeus. Helsinki 2018.

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

Peltonen, Anja; Määttä, Kalle: Kuluttajansuojaoikeus. Helsinki 2015.

Rosenmeier, H. P.: Mangler ved fast ejendom. 5. udgave. Forlaget Thomson, København 2008.

Rosenmeier, H.P.: Mangler ved fast ejendom. 6. Udgave. Karnov Group Denmark A/S. København 2013.

Saarnilehto, Ari; Annola, Vesa: Sopimusoikeuden perusteet. 8. uudistettu painos. Helsinki 2018.

Saarnilehto, Ari: Eräitä havaintoja heikomman suojan sääntelyn ongelmista ja soveltamisesta oikeuskäytännössä. Heikomman suojasta: yksityisoikeudellisia kirjoituksia. Turku 1995, s. 201–239.

Saarnilehto, Ari; Annola, Vesa: Sopimuksen pätemättömyys. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuus oikeus. 2. uudistettu painos. Helsinki 2012, s. 409–438.

Saarnilehto, Ari: Velvollisuudesta reklamoida. Lakimies 1/2010, s. 3–18.

Saxén, Hans: Skadestånd vid avtalsbrott – HD praxis i Finland. Stockholm 1995.

Simonen, Irja: Asuntokauppariidat. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoin 1/1998 – 6/2000. Helsinki 2000.

Sisula-Tulokas, Lena: Hinnanalennus. Helsinki 1992.

Ståhlberg, Pauli; Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. Helsinki 2020.

Ståhlberg, Pauli: Riskinjako asunnon salaisesta virheestä. Kuluttajansuoja 3/2000, s. 17–19.

Ståhlberg, Pauli: Asuntokauppalain ongelmakohtia kuluttajavalituslautakunnan täysistuntoratkaisujen valossa 1, Defensor Legis 6/1999, s. 1049–1055.

Tala, Jyrki: Lakien laadinta ja vaikutukset. Turku 2005.

Tapani, Jussi: Petos liikesuhteessa. Joensuu 2004.

Tapani, Jussi; Tolvanen, Matti; Hyttinen, Tatu: Rikosoikeuden yleinen osa: vastuuoppi. Turku 2019.

Telaranta, Kaarlo: Sopimusoikeus. Helsinki 1990.

Tepora, Jarno; Kartio, Leena; Koulu, Juhani; Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki 2010.

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi. Helsinki 2003.

Tuomisto, Jarmo: KKO 2015:58 Laatuvirheen olennaisuus kiinteistökaupan purkuedellytyksenä. Teoksessa: Timonen, Pekka (toim.): Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein II/2015. Helsinki 2015. Päivittyvä hakuteos Alma Talent.

Tuori, Kaarlo: Kriittinen oikeuspositivismi. Helsinki 2000.

Ussing, Henry: Aftaler : paa formuerettens omraade. 3. Udgaven. Kobenhavn 1978.

Virolainen, Jyrki; Martikainen, Petri: Tuomion perusteleminen. Helsinki 2010.

Virtanen, Jussi, Laiminlyöjän petos. Oikeustiede - Jurisprudentia XXXVIII 2005. s. 521–601.

Välimäki, Kaj: Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Defensor Legis 2000, s. 959–973.

Ämmälä, Tuula: Kommentoituja oikeustapauksia korkeimmasta oikeudesta. Oikeustieto 1/2001, edilex-versio, s. 1-4.

Ämmälä, Tuula; Sopimuksen pätemättömyyden korjaantumisesta: Oikeustoimilain pätemättömyysperusteita koskeva tutkimus. Jyväskylä 1993.

Ämmälä, Tuula: Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Turku 2002.

Wilhelmsson, Thomas: Social civilrätt: om behovs-orienterade element i kontraktsträttens allmänna läror. Helsinki 1987.

Wilhelmsson, Thomas; Sevón, Leif; Koskelo, Pauliine: Kauppalaain pääkohdat. Helsinki 2006.

Wuolijoki, Sakari: Sopimusrikkomuksen olennaisuus liikesopimuksissa. Lakimies 2/2016, s. 219–244.

Virallislähteet

Förslag till lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, lag om avbetalningsköp. avgivna den 31 jan. 1914. Stockholm 1914.

HE 14/1994 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 93/1986 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle kauppalaiksi.

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

HE 29/2018 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 17/2018 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi syyttäjälaitoksesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 101/1998 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

HE 66/1988 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle rikoslainsäädännön kokonaisuudistuksen ensimmäisen vaiheen käsittäväksi rikoslain ja eräiden muiden lakien muutoksiksi.

HE 114/1993 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle vakuutusopimuslaiksi ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 187/2002 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

KM 1990:20: Komiteamietintö 1990:20. Oikeustoimilakitoimikunnan mietintö.

LaVM 27/1994 vp: Lakivaliokunnan mietintö n:o 27 hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Lvk 2/1925: Lainvalmistelukunnan julkaisuja No 2, Helsinki 1925.

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 1971 II 2

KKO 1972 II 84

KKO 1974 II 80

KKO 1982 II 78

KKO 1983 II 79

KKO 1983 II 91

KKO 1984-II-193

KKO 1986 II

KKO 1987:20

KKO 1987:47

KKO 1995:144

KKO 1996:83

KKO 1997:130

KKO 2000:121

KKO 2001:17

KKO 2006:64

KKO 2007:91

KKO 2008:8

KKO 2008:53

KKO 2011:84

KKO 2015:26

KKO 2015:58

KKO 2016:69

KKO 2018:11

KKO 2018:37

KKO 2018:38

KKO 2019:76

KKO 2020:23

KKO 28.12.2021 R 2020/17

Hovioikeudet

Turun hovioikeus 14.5.1993 S 91/631

Turun hovioikeus 7.4.1995 S 93/1684

Itä-Suomen hovioikeus 13.2.1996 S 94/710

Vaasan hovioikeus 21.11.1997 S 97/171

Rovaniemen hovioikeus 16.2.2007 S 6/298

Helsingin hovioikeus 20.6.2007 S 5/810

Helsingin hovioikeus 3.7.2007 S 13/2099

Helsingin hovioikeus 15.5.2008 S 06/955

Rovaniemen hovioikeus 10.6.2008 S 07/758

Turun hovioikeus 28.11.2008 S 07/1826

Helsingin hovioikeus 28.5.2009 S 07/412

Rovaniemen hovioikeus 5.6.2009 S 08/620

Helsingin hovioikeus 24.3.2010 S 08/1968

Rovaniemen hovioikeus 26.6.2012 R 11/115

Helsingin hovioikeus 4.12.2012 S 12/532

Vaasan hovioikeus 17.04.2013 S 12/681

Helsingin hovioikeus 28.2.2014 S 13/578

Helsingin hovioikeus 18.6.2014 S 12/2757

Turun hovioikeus 30.9.2014 S 13/1532

Helsingin hovioikeus 27.1.2015 S 14/42

Itä-Suomen hovioikeus 30.1.2015 S 14/379

Vaasan hovioikeus 19.5.2015 S 14/140

Itä-Suomen hovioikeus 31.3.2016 S 15/285

Helsingin hovioikeus 27.5.2016 S 15/1779

Itä-Suomen hovioikeus 25.8.2016 S 15/1557

Rovaniemen hovioikeus 7.11.2016 S 15/1006

Helsingin hovioikeus 7.3.2017 S 15/2965

Helsingin hovioikeus 21.2.2019 S 18/593
Itä-Suomen Hovioikeus 12.4.2019 S 18/90
Helsingin hovioikeus 28.1.2021 S 19/1142
Vaasan hovioikeus 11.5.2021 S 20/200
Itä-Suomen hovioikeus 19.10.2021 S 21/225
Turun hovioikeus 19.10.2021, R 21/255
Helsingin hovioikeus 26.10.2021 S 19/1827

Käräjäoikeudet

Vantaan käräjäoikeus 31.10.2013 L 12/4874
Itä-Savon käräjäoikeus 20.2.2014 L 12/1507
Kainuun käräjäoikeus 11.6.2015 W 15/179
Vantaan käräjäoikeus 1.12.2016 L 15/12983
Itä-Uudenmaan käräjäoikeus 19.5.2017 L 15/3307
Etelä-Karjalan käräjäoikeus 8.1.2021 L 18/8910

Kuluttajariitalautakunta

KRIL 99/82/1023
KRIL 332/82/2010
KRIL 1108/82/07
KRIL 3167/82/2012

Kuluttajavalituskunta

KVL 03/81/1577
KVL 97/81/2837
KVL 98/81/2579

Ruotsi

NJA 1992 s. 130
NJA 2017 s. 113

Tanska

U.1999.1739V

U.2005.2628Ø

U.2005.2982V

U.2006.1382Ø

U.2006.1372Ø

U.2009.1636V

U.2010.1304V

U.2010.2986/2H

U.2011.3285Ø

U.2012.89V

U.2013.72V

Muut lähteet

Korkein oikeus: Vuosikertomus 2021. Saatavissa:
https://korkeinoikeus.fi/material/collections/20230308103455/Hqiw3ZAIZ/Vuosikertomus2022_mobiiliystavallinen.pdf. Luettu 11.3.2023.

Tilastokeskus: 1. Puolella kotitalouksista nettovarallisuutta yli 104 000 euroa vuonna 2019. http://www.stat.fi/til/vtutk/2019/vtutk_2019_2021-06-08_kat_001_fi.html. Luettu 13.1.2023.

Ympäristöministeriö: Suomen rakentamismääräyskokoelma.
<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>. luettu 6.12.2022.

LYHENTEET

ASKL	asuntokauppalaki (843/1994)
KRIL	kuluttajariitalautakunta
KVL	kuluttajavalituslautakunta
MK	maakaari (540/1995)
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
OikTL, oikeustoimilaki	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
VanhL, vanhentumislaki	laki velan vanhentumisesta (728/2003)

1. JOHDANTO

1.1. Tutkimuksen aihe ja relevanssi

Kiinteistökauppa on osapuolille merkittävä ja mahdollisesti jopa ainutkertainen oikeustoimi. Eniten kiinteistökauppoja tehdään yksityishenkilöiden välillä asumisen järjestämiseksi¹. Asunto on välttämättömyshyödyke, joka muodostaa keskimäärin lähes puolet kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta². Kiinteistökauppaan liittyy siis huomattava intressi molemmille osapuolille. Kaupan jälkeen ostajalle saattaa kuitenkin paljastua, ettei kiinteistö vastaa hänen odotuksiaan. Tällöin on arvioitava kumman kaupan osapuolen kannettavaksi riski jää. Tällaisia tilanteita varten maakaarissa (540/1994, MK) on virhesäännöksiä. Laatuvirheellä viitataan puutteisiin kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa (MK 2:17)³. Jos kiinteistössä katsotaan olevan laatuvirhe, ostajalla on oikeus vaatia sen perusteella hinnanalennusta tai virheen ollessa olennainen kaupan purkua (MK 2:17.2). Myyjän menetellessä huolimattomasti ostajalla on myös oikeus vahingonkorvaukseen (MK 2:17.2 ja MK 2:32.2).

Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa lähtökohtana on osapuolien välinen tasavertainen asema ja kyky arvioida kaupan edellytyksiä⁴. Tosin myyjällä on katsottu olevan paremmat edellytykset tuntea kiinteistö, joten myyjälle on asetettu tiedonanto- ja selonottovelvollisuus (MK 2:17.1,3)⁵. Vastaavasti näitä tasapainottamaan ostajalle on asetettu ennakkotarkastusvelvollisuus (MK 2:22.1) ja velvollisuus ilmoittaa virheestä viiden vuoden määräajassa hallinnan luovuttamisesta ja kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta (MK 2:25.1 ja MK 2:25.2)⁶. Virheeseen vetoamisen määräaika asettaa

¹ Ks. HE 120/1994 vp, s. 5 ja 21.

² Vuonna 2019 kaikista kotitalouksista 65,2 % asuivat omassa asunnossa. Oman asunnon osuus kotitalouksien kokonaisvaroista oli 47,9%:a. Tilastossa ei ole eritelty asuinhuoneistoissa ja kiinteistöissä asuvia toisistaan. Tilastokeskus 2019.

³ Niemi 2016, s. 436; Hoffrén 2021, s. 68.

⁴ HE 120/1994 vp, s. 21; Heikkinen 2018, s. 37; Hoffrén 2021, s. 246.

⁵ HE 120/1994 vp, s. 26.

⁶ Viiden vuoden määräaika liittyy nimenomaan laatuvirheeseen (MK 2:25.2).

ostajalle jälkitarkastusvelvollisuuden ja määräajan sen suorittamiseen⁷. Määräajan tavoitteena on suojata asuntoaan myyvää yksityishenkilöä yllättäviltä ja mahdollisesti useita vuosia jälkikäteen esitettäviltä vaatimuksilta⁸. Asettamalla molemmille osapuolille velvollisuuksia pyritään jakamaan kaupasta aiheutuvat riskit kohtuullisella tavalla, jotta voitaisiin saavuttaa tasapaino ostajan ja myyjän välillä⁹. Tasapainoon on oikeuskirjallisuudessa viitattu tasapainoperiaatteena ja vastavuoroisuuden periaatteena¹⁰. Osapuolten keskinäisiä velvollisuuksia toisiaan kohtaan voidaan pitää myös lojaliteettiperiaatteen ilmentymänä¹¹. Lojaliteettiperiaate velvoittaa osapuolia pidättäytymään toisen edulle vahingollisista toimista ja huomioimaan toisen intressit¹².

Tutkimuksen aiheena on myyjän kunnianvastainen ja arvoton tai törkeän huolimaton menettely kiinteistökaupan laaturvirheen yhteydessä. Tällöin myyjä horjuttaa osapuolien välistä tasapainoa sekä rikkoo lojaliteettivelvollisuuttaan. Myyjän rikkoessaan omia velvollisuuksiaan ei ostajalta ole perusteltua edellyttää omien velvollisuuksiensa huolellista täyttämistä. Näin ollen kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti menetellyt myyjä ei vapaudukaan virhevastuusta, vaikkei ostaja olisi tehnyt reklamaatiota viiden vuoden kuluessa hallinnan luovutuksesta tai kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta (MK 2:25.3). Myyjä ei vapaudu vastuusta senkään perusteella, että ostaja on laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa tai siksi että ostajan täytyy olettaa tienneen virheestä (MK 2:22.3). Kyseessä on siis merkittävä poikkeus myyjän virhevastuun rajoittamiseen ajan kulumisen tai ostajan huolimattomuuden perusteella¹³. Myyjän

⁷ HE 120/1994, s. 27. Jälkitarkastusvelvollisuudesta esimerkiksi Kyllästinen 2013b s. 339; Niemi 2016, s. 388. Kuluttajakauppaan ei sovelleta säännöstä, joka rajoittaa myyjän virhevastuun viiteen vuoteen hallinnan luovutuksesta (MK 2:10).

⁸ Ks. HE 14/1994 vp, s. 135; Heikkinen 2018, s. 45.

⁹ Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 324–325; HE 120/1994 vp, s. 25; Niemi 2016, s. 24; Heikkinen 2018, s. 45.

¹⁰ Niemi 2016, s. 24; Heikkinen 2018, s. 42–43.

¹¹ Ostajan velvollisuutta vedota virheeseen kohtuullisessa ajassa pidetään yhtenä lojaliteettivelvollisuuden ilmenemismuotona mm. Karhu 2008, s. 102; Kyllästinen 2010, s. 135; Niemi 2016, s. 388.

¹² Karhu 2008, s. 102; Kyllästinen 2010, s. 167.

¹³ Maakaarissa asetettu reklamointivelvollisuuden määräaika on yksi veloitteen vanhenemisen muoto. Veloitteen vanhentumista perustellaan luottamuksella status quon jatkumiseen, joka turvaa myös velkasuhteiden selkeyttä ja läpinäkyvyyttä. Luotonanto ja taloudellinen toiminta hankaloituisi olennaisesti, jos velvoitteet, eivät vanhenisi ja yhteiskunnan jäsenten maksukyky voisi romahtaa äkisti ja ennalta arvaamatta esimerkiksi kymmenen vuotta sitten tehdyn kiinteistökaupan laaturvirheoikeudenkäynnin vuoksi. Veloitteen vanhentumisessa on kyse myös veloitettun suojaamisesta (eli tutkimuksen kontekstissa kiinteistön myyjän). Ks. Norros 2018, s. 444 ja 446–447; KKO 2018:38 erityisesti kohta 21.

menettelyä voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana vain, jos se poikkeaa selvästi siitä, mitä voidaan pitää yleisesti hyväksyttävänä kiinteistökaupassa¹⁴. Arviossa huomioidaan tapaukseen liittyvät olosuhteet kokonaisuudessaan¹⁵. Ostajan suojaamisen käänköpuolena on nimittain oikeudellinen epävarmuus ja sopimusoikeuden keskeinen periaate sopimuksen sitovuudesta (pacta sunt servanda)¹⁶. Näin ollen kyse on olennaisesta poikkeuksesta virhesäännösten rajoituksiin. Asian merkittävydestä huolimatta maakaaren kunnianvastaisuus ja arvottomuus tai törkeä huolimattomuus ei ole ollut laajan kotimaisen oikeustieteellisen tutkimuksen kohteena aikaisemmin¹⁷.

1.2. Tutkimuskysymys ja aiheen rajaus

Kunnianvastaiselle ja arvottomalle tai törkeän huolimattomalle menettelylle ei ole laissa asetettuja tunnusmerkistökiteijöitä. Maakaaren esitöissä mainitaan esimerkinomaisesti tahallinen virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen antaminen, tietoinen virheen salaaminen ja muu törkeän huolimaton menettely¹⁸. Oikeuskirjallisuudessa on mainittu esimerkkinä myös ostajan virheellisen käsityksen korjaamatta jättäminen¹⁹. Kuitenkin varsinaisten tunnusmerkistökiteijöiden puuttuessa, on tyydyttävä kartoittamaan moittavuusarviossa huomioitavia seikkoja ja niiden merkitystä kokonaisarviolle. Ensimmäinen tutkimuskysymys onkin: mitkä seikat vaikuttavat siihen, pidetäänkö myyjän menettelyä maakaaren mukaan kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän

¹⁴ KKO 2007:91; Hoffrén 2008, s. 314; Hoffrén 2010, s. 7; Kyllästinen 2010, s. 346; Kyllästinen 2013a, s. 66; Kyllästinen 2013b, s. 350–351.

¹⁵ HE 14/1994 vp, s. 103; KKO 2007:91; Hoffrén 2008, s. 314.

¹⁶ Kyllästinen 2010, s. 346; Kyllästinen 2013a, s. 66. Joskin myös myyjä loukkaa sopimuksen sitovuutta menetellessään sen vastaisesti, Saarnilehto – Annola 2018, s. 2.

¹⁷ Kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattontaa menettelyä on kuitenkin käsitelty oikeustieteessä osana muihin aiheisiin kohdistuvaa tutkimusta. Aihetta on käsitelty esimerkiksi ostajan reklamaatiovelvollisuuden yhteydessä. Ks. esim. Kyllästinen 2010, s. 367–370; Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 415–438; Länsman, Lotta: ostajan reklamaatiovelvollisuus laatuvirheestä kiinteistön kaupassa 2021, s. 65–71 (pro gradu tutkielma). Heikkinen on käsitellyt aihetta osana myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta. Heikkinen 2018, s. 128–142. Lisäksi aiheesta on laadittu oikeustapauskommentteja, ks. Hoffrén 2008, s. 310–315; Norros 2008; Hoffrén 2010, s. 4–7. Myyjän törkeästä huolimattomuudesta kiinteistökaupassa on sen sijaan kirjoitettu pro gradu tutkielmia Tanskassa, ks. Jensen 2016; Gregersen, Mads: Sælgerens grove uagtsomhed i bolighandlen. Aalborg 2018.

¹⁸ HE 120/1994 vp, s. 57 ja 59.

¹⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 144; Kyllästinen 2010, s. 345; Heikkinen 2018, s. 130.

huolimattomana, kun hän on joko antanut virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja taikka jättänyt antamatta tietoja kiinteistöstä? Toinen tutkimuskysymys on jatkokysymys ensimmäiselle: kuinka merkityksellinen tällainen seikka on arvioitaessa menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta? Karkeasti voidaan arvioida, että myyjän menettelyn kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen tai törkeään huolimattomuuteen vaikuttavia seikkoja ovat myyjän ja ostajan menettely sekä virheen vaikutuksellisuus²⁰.

Arvioitaessa kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta täytyy hahmottaa säännöksen asema osana maakaaren järjestelmää. Maakaaren mukaiseen kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen ei voi vedota vetoamalla samalla myös maakaaren virhesäännökseen (MK 2:22.3 ja MK 2:25.3)²¹. Tutkimuksen kohteena on nimenomaan kunnianvastainen ja arvoton tai törkeän huolimaton menettely laatuvirheen kontekstissa²². Laatuvirheperusteista tarkastelun kohteeksi on valittu tutkimuskysymyksen mukaisesti tilanteet, joissa myyjä on antanut virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja (MK 2:17.1,2) taikka on jättänyt antamatta tietoja kiinteistön ominaisuuksista (MK 2:17.1,3).

Tutkimuksen ulkopuolelle on jätetty laatuvirheperuste, jonka mukaan myyjän tulee korjata havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa sen soveltumiseen ostajan aikomaan käyttöön (MK 2:17.1,4). Kyseinen laatuvirheperuste ilmentää ostajan erehdyksen hyväksikäyttämistä ja sikäli sopisi tarkasteltavaksi kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä²³. Kyseessä on kuitenkin hyvin kapea-alainen laatuvirheperuste, joka liittyy pelkästään kiinteistön soveltumiseen ostajan aikomaan käyttötarkoitukseen (MK 2:17.1,4). Säännös ei siis sovellu esimerkiksi tilanteisiin, joissa virheellinen käsitys liittyy myyjän

²⁰ HE 14/1994 vp, s. 103; Hoffrén 2008, s. 315.

²¹ Säännökset nimenomaan mahdollistavat sen, että ostaja voi vedota virheeseen siitä huolimatta, että hän on saattanut menetellä huolimattomasti.

²² Tutkimuksessa ei siten arvioida kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattontaa menettelyä vallintavirheen tai oikeudellisen virheen yhteydessä. Laatuvirhe on yleisin virhetyyppi. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 138; Kasso 2014, s. 249.

²³ Kunnianvastaisuudesta ja arvottomuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta silloin, kun myyjä laiminlyö korjata ostajan erehdyksen, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 144; Kyllästinen 2010, s. 345; Heikkinen 2018, s. 130.

tiedonantovelvollisuuden alaiseen tietoon. Lisäksi peruste on varsin tapauskohtainen ja subjektiivinen, sillä se edellyttää myyjän tietoisuutta ostajan aikeista ja siitä, ettei kiinteistö sovellu ostajan aikeiden mukaiseen käyttötarkoitukseen²⁴. Ostajan suunnittelemat käyttötarkoitukset taas voivat olla hyvinkin erilaisia – samoin kuin myyjän edellytykset olla niistä tietoinen²⁵. Tutkielman selkeyden ja pituusrajoituksen puitteissa on perusteltua rajata MK 2:17.1,4:n soveltamistilanteet tarkastelun ulkopuolelle. Kyseisen laatuvirheperusteen rajaamista tutkimuksen ulkopuolelle tukee myös se, ettei tutkimusta varten kootussa aineistossa²⁶ yhdessäkään tuomioistuinratkaisussa ollut vedottu kyseiseen laatuvirheperusteeseen kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä.

Tutkimuksen kohteena on myyjän menettely, eikä ulkopuolisten tahojen, kuten kiinteistönvälittäjän ja kuntotarkastajan vastuuta käsitellä. Myös ostaja voi toimia kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, mutta tällaiset tilanteet eivät kuulu maakaaren kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn soveltamisalaan (MK 2:22.3 ja MK 2:25.3), eikä niitä käsitellä tässä tutkimuksessa. Sen sijaan ostajan menettely voi olla pätemätöntä lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929, oikeustoimilaki, OikTL) 33§:n kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden perusteella.²⁷

Tutkimus on rajattu yksityishenkilöiden väliseen käytettyjen asuinkiinteistöjen ja vapaa-ajan kiinteistöjen kauppaan, joihin tutkielmassa viitataan käytettäessä sanaa kiinteistö. Myyjän ja ostajan asema sekä kiinteistön käyttötarkoitus ja sen ikä vaikuttavat merkittävästi siihen, millaisia tietoja myyjän voidaan olettaa tietävän ja antavan kiinteistöstä²⁸. Tämän myötä seikat vaikuttavat myös siihen, minkälaista menettelyä voidaan pitää

²⁴ LaVM 27/1994 vp, s. 4; Kyllästinen 2012, s. 776–777; Niemi 2016, s. 410.

²⁵ Joskin tyypillisenä esimerkkinä voidaan pitää sitä, että ostaja ilmoittaa aikovansa käyttää kesämökkiä talviasumiseen, eikä myyjä ilmoita tiedossaan olevia esteitä tälle. HE 120/1994 vp, s. 51; LaVM 27/1994 vp, s. 4; KKO 1996:83.

²⁶ Ks. tutkimuksen aineistosta luvusta 1.3.

²⁷ MK 2:22.3 ja MK 2:25.3 koskevat sanamuotonsa mukaan vain myyjän vastuuta virheestä. Oikeustoimilain 33§:n soveltamisesta kiinteistökaupassa ostajan menettelyyn ks. KKO 2000:121.

²⁸ HE 120/1994 vp, s. 50; Kyllästinen 2010, s. 255; Niemi 2016, s. 453; Heikkinen 2018, s. 116; KKO 2020:23.

kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Yksityishenkilöiden välinen kiinteistökauppa on yleisin kiinteistökaupan tyyppi ja siihen on tutkimuksen hyödynnettävyyden näkökulmasta perusteltua keskittyä²⁹.

Tutkimus on varallisuus oikeudellinen ja tarkemmin kiinteistöoikeudellinen. Tutkimuksessa ei arvioida prosessioikeudellisia seikkoja joitain todisteluun liittyviä huomioita lukuun ottamatta. Todistelun merkitys korostuu kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä, koska ostajan tulee osoittaa myyjän menettelyn moitittavuus³⁰. Sen sijaan laaturvirheen osalta lähtökohtana on, että myyjän on osoitettava oma huolellisuutensa vapautuakseen vahingonkorvausvastuusta (MK 2:32.2).

1.3. Tutkimusmetodi ja aineisto

Tutkimuskysymyksiin vastaaminen edellyttää lain säännösten tulkintaa, jonka vuoksi tutkimusmetodiksi on valittu lainopillinen eli oikeusdogmaattinen metodi. Lainopillisessa tutkimuksessa selvitetään voimassa olevien oikeusnormien sisältöä sekä tehdään normi- ja tulkintakannanottoja. Normikannanotto määrittää, minkä normien katsotaan soveltuvan tutkimukseen. Tulkintakannanotoissa taas tulkitaan normien sisältöä. Lainoppiin liittyy myös oikeusjärjestyksen systematisointi.³¹ Tässä tutkimuksessa pyritään selvittämään

²⁹ HE 120/1994 vp, s. 21; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 21; Kyllästinen 2010, s. 134 ja 187; Hoffrén 2011, s. 241 ja 246.

³⁰ Ostajalla on todistustaakka myyjän kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä Kyllästinen 2010, s. 370; Hoffrén 2021, s. 197. Törkeän huolimattoman menettelyn osalta tutkijat ovat erimielisiä. Pääsääntöisesti todistustaakka on sillä, joka vetoaa seikkaan (OK 17:2.1). MK 2:32.2:n ja AsKL 6:17.1:n mukaan todistustaakka myyjän *huolimattomuudesta* on käännetty. Maakaaren sananmuoto ei anna suoraa vastausta siihen kenelle *törkeään huolimattomuuteen* liittyvä todistustaakka on asetettava. Kyllästinen on tulkinnut maakaaren säännöstä 2:32.2 niin, että se kattaa törkeän huolimattomuuden, Kyllästinen 2010, s. 370; Kyllästinen 2013b, s. 351. Hoffrén on kuitenkin tulkinnut säännöstä siten, ettei se koske törkeää huolimattomuutta. Lisäksi hän viittaa korkeimman oikeuden vastuunrajoitusehtoja koskeviin ratkaisuihin KKO 1983 II 91 ja KKO 2001:17, joissa on katsottu todistustaakan sopimusosapuolen törkeästä menettelystä kuuluvan siihen vetoavalle osapuolelle. Hoffrén 2021, s. 197. Hoffrénin mainitsemat ratkaisut eivät tosin liity kiinteistökauppaan. Myös Saarnilehto asettaa todistustaakan törkeästä tuottamuksesta reklamaation tekijälle. Saarnilehdon tutkimuksessa käsitellään reklamaatiota yleensä, ei pelkästään kiinteistö- tai asuntokaupassa. Ks. Saarnilehto 2010, s. 12. Lain sananmuodosta tai heikosti velvoittavista oikeuslähteistä ole saatavissa riittävää vahvistusta sille, että todistustaakka olisi käännetty. Lisäksi seikasta ollaan erimielisiä oikeuskirjallisuudessa. Näin ollen on katsottava, ettei ole perusteltua poiketa todistustaakan jakoa koskevasta pääsäännöstä ja todistustaakka törkeästä huolimattomuudesta on asetettava ostajalle.

³¹ Hirvonen 2011, s. 21–24.

voimassa olevan oikeuden sisältöä (de lege lata), eikä de lege ferenda kannanottoja juurikaan tehdä.

Tutkimuksen lähteet painottuvat kotimaisiin oikeuslähteisiin, koska tavoitteena on selvittää nimenomaan kotimaista oikeustilaa. Euroopan unionin tasolla ei ole annettu tutkimuksen kannalta relevantteja oikeusohjeita, joten Euroopan unionin oikeutta ei käsitellä tutkimuksessa³². Sen sijaan tutkimuksessa käytetään jonkin verran apuna pohjoismaalaisia oikeuslähteitä³³. Tarkoituksena ei ole tehdä oikeusvertailevaa tutkimusta vaan hyödyntää pohjoismaisia lähteitä tulkinta-apuna täydentämässä kotimaisia oikeuslähteitä.

Maakaaren kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta määrittäessä analogista tulkinta-apua on haettu asuntokauppaa käsittelevistä oikeuslähteistä, koska maakaaren esitöissä on nimenomaisesti painotettu, ettei ostajan asemaan saa vaikuttaa, onko kaupan kohteena irtain vai kiinteä omaisuus³⁴. Tulkinta-apua on haettu myös oikeustoimilain 33§:n mukaisesta kunnianvastaista ja arvottomasta menettelystä³⁵. Koska kunnianvastainen ja arvoton menettely voi olla myös petollista, tulkinta-apuna on hyödynnetty rikoslain (39/1889, RL) petosta (RL 36:1) ja törkeää petosta (RL 36:2) käsitteleviä oikeuslähteitä³⁶.

Tutkimusta varten on selvitetty tietokantojen ja oikeuskirjallisuuden avulla korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntöä erityisesti maakaaren ja asuntokauppalain mukaisesta myyjän

³² Euroopan unionin jäsenyydellä on ollut joitain vaikutuksia kotimaiseen kiinteistökauppaan vapaan liikkuvuuden järjestämiseksi. Ks. aiheesta Heikkinen 2018, s. 13–14. Tutkimuksen kannalta relevanttia Euroopan unionin tason normistoa ei kuitenkaan ole.

³³ Pohjoismaista oikeutta voidaan pitää sisältöperustein eräänlaisena omana oikeusperheenään, jonka vuoksi tarkastelu on rajattu pohjoismaisiin oikeuslähteisiin. Ks. oikeusperhejaottelusta Husa 2013, s. 270–271; Husa 2014, s. 77–88.

³⁴ HE 120/1994 vp s. 21 ja 37. Lisäksi kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta koskevat säännökset ovat molemmissa laeissa hyvin samanlaiset ks. MK 2:22.3 ja MK 2:25.3 sekä AsKL 6:12.4 ja AsKL 6:14.3.

³⁵ Oikeuskirjallisuudessa, on katsottu, että OikTL 33§ voidaan käyttää tulkinta-apuna arvioidessa myyjän maakaaren mukaista kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä. Ks. Kyllästinen 2010, s. 347; Heikkinen 2018, s. 130–132; Hoffren 2021, s. 194; Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 422–425.

³⁶ Esim. Hoffrén toteaa, ettei menettelyn tarvitse olla petollista, ollakseen kunnianvastaista ja arvotonta. Hoffrén 2010, s. 6. Kuitenkin yhtenä esimerkkinä kunnianvastaista ja arvottomasta menettelystä pidetään petollista menettelyä, ks. HE 1994:120 vp, s. 58–59; Kyllästinen 2010, s. 250 ja 367–368.

kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä. Aarnion oikeuslähdeopin mukaan korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuilla on heikosti velvoittavan oikeuslähteen asema, jolla viitataan siihen, että niistä poikkeaminen on perusteltava³⁷. Ennakkopäätöksillä on oikeuskäytäntöön ohjausvaikutus, jota voidaan luonnehtia tosiasialliseksi sitovuudeksi – vaikka muodollinen sitovuus puuttuukin³⁸. Ratkaisujen oikeuslähdeopillinen asema perustuu sekä korkeimman oikeuden auktoriteettiin ylimpänä oikeusasteena että myös enenemässä määrin perusteluiden vakuuttavuuteen³⁹. Korkeimman oikeuden ratkaisuilla voidaan arvioida olevan huomattava merkitys maakaaren tulkinnassa⁴⁰. Ennakkoratkaisujen merkitys korostuu, mitä vanhemmat heikon velvoittavuuden oikeuslähdeasemassa olevat lain esityöt ovat⁴¹. Maakaaren ja asuntokauppalain esityöt lähenevät jo kolmeakymmentä vuotta eli niitä voidaan pitää suhteellisen iäkkäinä⁴². Tutkimuksessa ennakkoratkaisuilla ja esitöillä on keskeinen asema arvioitaessa kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomasta menettelyä. Näiden kahden mahdollisessa ristiriitatilanteessa voinee katsoa lähtökohtaisesti uudemman prejudikaatin ilmentävän paremmin voimassaolevaa oikeustilaa⁴³.

Tutkimusta varten on tilattu hovioikeuksista asiansanojen perusteella ratkaisuja myyjän maakaaren ja asuntokauppalain mukaisesta kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä 2000-luvuilta. Kriteerit täytettäviä ratkaisuja on saatu 31 kappaletta⁴⁴. Lisäksi ratkaisuja on etsitty julkisista tietokannoista ja oikeuskirjallisuudesta.

³⁷ Aarnio 2006, s. 292–306; Aarnio 2011, s. 69–75. Aarnio toteaa, että heikosti velvoittavista oikeuslähteistä poikkeaminen viittaa siihen, ettei tutkija puhu samaa kieltä tuomioistuimen kanssa, eikä täten hänen tutkimuksellaan ole toivottua painoarvoa. Aarnio 2011, s. 75. Tuomarin täytyy perustella heikosti velvoittavista lain esitöistä poikkeaminen Virolainen – Martikainen 2010, s. 396.

³⁸ Virolainen – Martikainen 2010, s. 400. Ks. ohjausvaikutuksesta myös Aarnio 2011, s. 73–74.

³⁹ Aarnio 1989, s. 220–221; Tolonen 2003, s. 123–125; Virolainen – Martikainen 2010, s. 400–401; Aarnio 2011, s. 69 ja 75–77.

⁴⁰ Ks. He 120/1994 vp. s. 7; Kartio 2009, s. 397; Heikkinen 2018, s. 19.

⁴¹ Tolonen 2003, s. 116; Virolainen – Martikainen 2010, s. 386–387; Aarnio 2011, s. 72.

⁴² Tolosen mukaan esitöiden kesto aika on noin 30–40 vuotta tai vähemmän. Hänen mukaansa tässä ajassa yhteiskunnalliset olot ja mielipiteet voivat jo ehtiä muuttua. Tolonen 2003, s. 116.

⁴³ Ajan kuluessa esityöt korvautuvat muilla oikeuslähteillä erityisesti korkeimpien tuomioistuinten ratkaisuilla. Tolonen 2003, s. 116. Tämä ilmentää heikosti velvoittavien oikeuslähteiden kontekstissa *lex posterior derogat legi priori* –periaatetta.

⁴⁴ Tutkimusta varten on tilattu hovioikeuksien ratkaisuja myös oikeustoimilain 33§:n mukaisesta menettelystä. Tutkimuksen kontekstiin sopivia ratkaisuja saatiin kuitenkin vain yksi. Lisäksi tutkimusta varten on tilattu ratkaisuja petoksesta kiinteistökaupassa, joita hyödynnetään soveltuvin tutkimuksessa.

Hovioikeuden ratkaisulla ei ole ohjausvaikutusta tai yhtenäistämiskäyttöä oikeudenkäyttöön. Oikeuslähdeopillisesti ne luokitellaan perinteisesti sallittuihin oikeuslähteisiin, joilla on merkitystä käytännön ongelmien osoittajina.⁴⁵ Hovioikeuden ratkaisulla voi kuitenkin olla jopa prejudikatiivista merkitystä, jos ratkaisulinja on vakiintunut ja ratkaisu on perusteltu hyvin⁴⁶. Hovioikeuden ratkaisujen merkitystä korostaa käytännössä oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) 30 luvun korkeimman oikeuden valituslupamenettely, jonka myötä myös kiinteistökaupan riita-asioissa hovioikeus jää usein ylimmäksi oikeusasteeksi, jossa asioita käsitellään⁴⁷. Tutkimuksessa hovioikeuden ratkaisuja hyödynnetään oikeuskirjallisuuden ohella sallittuina oikeuslähteinä tulkintojen tekemiseen lain sisällöstä⁴⁸. Tutkimuksessa tuodaan esiin myös oikeuslähdeopillisesti kiinnostava kehityskulku, jossa hovioikeuden ratkaisuissa ja paikoin oikeuskirjallisuudessa on poikettu esitöiden korostamasta myyjän selonottovelvollisuuden objektiivisuudesta.

Tutkimuksessa hyödynnetään myös kuluttajariitalautakunnan ja kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksia, jotka on valikoitu oikeuskirjallisuuden perusteella. Lisäksi tutkimuksessa hyödynnetään käräjäoikeuden ratkaisuja, jotka on valikoitu tilatuista hovioikeuden ratkaisuista. Käräjäoikeuden ratkaisut on valittu sen perusteella, että tapauksissa hovioikeus on ratkaisut asian eri tavoin, ei ole myöntänyt valituslupaa tai jättänyt asian käsittelemättä prosessiväitteen vuoksi. Ratkaisusuosituksilla ja tuomiolla on sallitun oikeuslähteen asema⁴⁹.

Tutkimuksessa hyödynnetään myös oikeusperiaatteita, jotka ovat sallitun oikeuslähteen asemassa. Oikeusperiaatteiden soveltaminen on joustavaa ja eri periaatteiden painoarvo

⁴⁵ Virolainen – Martikainen 2010, s. 397–398; Aarnio 2011, s. 79 vrt. Tolonen 2003, s. 124, jonka mukaan hovioikeuksien ratkaisulla voi olla jopa ohjaavaa vaikutusta.

⁴⁶ Aarnio 2011, s. 79. Samansuuntaisesti Tolonen 2003, s. 124.

⁴⁷ Korkeimpaan oikeuteen lähetettiin riita-asioissa valituslupahakemuksia vuonna 2020 682 kappaletta ja valituslupia myönnettiin vuonna 2021 39 kappaletta. Keskimääräinen käsittelyaika valituslupahakemuksille vuonna 2021 oli 9–12 kuukautta. Korkein oikeus myöntää valitusluvan vain noin 5–10% valituslupahakemuksista. Prosentit on laskettu tutkimusta varten korkeimman oikeuden tilastojen perusteella. Korkein oikeus 2021, s. 67–69. Hovioikeuden ratkaisujen merkityksestä ja valituslupajärjestelmästä myös Tolonen 2003, s. 124; Aarnio 2011, s. 79.

⁴⁸ Oikeuskirjallisuudesta sallittuna oikeuslähteenä esimerkiksi Aarnio 2011, s. 69.

⁴⁹ Tolonen 2003, s. 124; Aarnio 2011 s. 79; Peltonen – Määttä 2015, s. 26–27.

vaihtelee tapauskohtaisesti. Tutkimuksen kannalta erityisen keskeisenä voidaan pitää aiemminkin mainittua tasapainoperiaatetta, joka on johdettavissa maakaaren esitöistä.⁵⁰ Myös yleiset varallisuus oikeudelliset periaatteet, kuten sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus ovat merkityksellisiä kiinteistöoikeudessa⁵¹.

1.4. Tutkielman rakenne

Tutkielma koostuu viidestä pääluvusta. Ensimmäinen luku on johdantoluku, jossa esitellään tutkimuksen aihe, tutkimuskysymykset, aiheenrajaukset, tutkimusmetodi, tutkimusaineisto ja sen hankintatapa sekä lopulta tutkielman rakenne.

Toisessa pääluvussa käsitellään myyjän menettelyä. Käsittely aloitetaan tarkastelemalla kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyä yleisesti ja erityiseen moitittavuuteen viittaavia seikkoja. Tämän jälkeen käsitellään kunnianvasta ja arvotonta tai törkeän huolimattonta menettelyä tutkimukseen valittujen laatuvirheperusteiden kautta. Luvun tarkoituksena on arvioida, millaisissa tilanteissa virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen antaminen ja toisaalta tietojen antamisen laiminlyöminen on niin moitittavaa, että sen voidaan katsoa puoltavan menettelyn pitämistä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana.

Kolmannessa pääluvussa tarkastellaan virheen vaikutuksellisuutta. Ensinnäkin luvussa arvioidaan, kuinka vaikutuksellinen virheen on oltava, että menettelyä voitaisiin ylipäättään pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Toiseksi keskitytään tarkemmin nimenomaan siihen, milloin hyvän rakennustavan vastaisesti tehtyjä korjaus- tai rakennustöitä voidaan pitää niin vaikutuksellisina, että kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeä huolimattomuutta koskevat säännökset voivat tulla sovellettavaksi.

⁵⁰ HE 120/1994 vp, s. 21; Tuori 2000, s. 197; Tolonen 2000, s. 59.

⁵¹ HE 247/1981 vp, s. 3; Hemmo 2003a, s. 49; Tolonen 2003, s. 41; Koskinen 2004, s. 303; Saarnilehto – Annola 2018, s. 165.

Neljännessä pääluvussa tutkitaan ostajan menettelyn vaikutusta sille, voidaanko myyjän katsoa menetelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti siten, että ostaja säilyttää oikeuden vedota virheeseen. Luvussa korostuu tasapaino- ja lojaliteettiperiaatteen merkitys arvioitaessa osapuolien menettelyä.

Viidennessä ja viimeisessä pääluvussa esitetään kootusti keskeiset johtopäätökset ja arvioidaan oikeustilan kehitystä tulevaisuudessa.

2. MYYJÄN MENETTELY

2.1. Yleistä kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä

Maakaassa lähtökohta on kaupan osapuolten välinen tasavertaisuus siten, ettei kumpikaan kaupan osapuoli ole taloudellisen aseman tai asiantuntemuksen vuoksi toista paremmassa asemassa, eikä tästä syystä heikomman osapuolen suojelu ole tarpeen. Mahdollista virhettä tai moitittavaa menettelyä arvioitaessa on lähdettävä siitä, mitä osapuolet ovat kohteesta sopineet (MK 2:1.17,1). Ostaja ei voi vedota virheensä laajamittaisiin puutteisiin, jos ostaja on ollut seikasta tietoinen ennen kaupan tekemistä. Lähtökohtana voidaan siis pitää sopimusvapautta.⁵²

Sopimusvapauteen ja yksityisautonomiaan liittyvä vapaa tahdonmuodostus ei kuitenkaan toteudu, jos ostajalla ei ole kiinteistöstä riittäviä tietoja tai ostajan tiedot ovat virheellisiä⁵³. Myyjälle asetetun tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen ja toisaalta virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen antaminen voikin johtaa virhevastuuseen (MK 2:1.17,3 ja MK

⁵² HE 120/1994 vp, s. 21, 25 ja 50. Sopimusvapaus ei kuitenkaan ole rajoittamatonta. Esimerkiksi vastuunrajoittamishdoilta vaaditaan riittävää yksilöintiä, ks. HE 120/1994 vp, s. 25.

⁵³ Sopimusvapaus ja yksityisautonomia mahdollistavat sen, että osapuoli voi itse arvioida millaiseen sopimukseen haluaa tulla sidotuksi. Ks. Saarnilehto – Annola 2018, s. 4 ja 17–19.

2:1.17,2)⁵⁴. Laatuvirhesäännöksellä suojataan ostajan oikeutta saada riittävät ja oikeat tiedot kiinteistön fyysisistä ominaisuuksista (MK 2:17)⁵⁵. Myyjälle asetetut velvollisuudet, osoittavat, mikä on yleisesti hyväksyttyä.

Aiemmin johdannossa todetun tavoin, kun myyjä menettely poikkeaa selvästi yleisesti hyväksyttävästä, menettely voi olla kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomasta⁵⁶. Maakaaren esitöiden mukaan myyjä toimii kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, jos hän antaa tahallaan virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja, salaa virheen tai muutoin menettelee törkeän huolimattomasti⁵⁷. Kauppalain (355/1987) esitöiden mukaan kunnianvastaista ja arvotonta on esimerkiksi se, että myyjän täytyy olettaa olleen selvillä virheestä, mutta hän ei kerro siitä ostajalle tai pyrkii salaamaan sen⁵⁸.

Asuntokauppalain esitöissä mainitaan esimerkkeinä kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä myös asunnossa tehtyjen muutostöiden luvattomuus ja olennaisten myyjän tiedossa olevien virheiden peittäminen ja salaaminen⁵⁹. Kiinteistökauppaa koskevassa oikeuskirjallisuudessa esimerkkinä kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä on pidetty törkeästi hyvän rakennustavan vastaisesti toteutettuja rakennus- ja korjaustöitä, joista myyjä ei ole kertonut ostajalle⁶⁰. Korkein oikeus on korostanut, että esitöissä mainittuja

⁵⁴ HE 120/1994 vp, s. 21. Oikeuskirjallisuudessa ostajan asemaa on kuitenkin pidetty eräänlaisena suojaroolina tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden myötä. Ks. Karhu 2008, s. 103; Niemi 2016, s. 392; Heikkinen 2018, s. 55; Hoffrén 2021, s. 31. Kuluttajakauppaan taas liittyy omaa sääntelyään. Ks. MK 2:10; MK 2:26.

⁵⁵ Ks. myös HE 120/1994 vp, s. 49–51.

⁵⁶ Kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn edellytyksenä on, että menettely poikkeaa selvästi siitä, mitä voidaan pitää hyväksyttävänä. Ks. KKO 2007:91; Hoffrén 2008, s. 314; Hoffrén 2010, s. 7; Kyllästinen 2010, s. 346; Kyllästinen 2013a, s. 66; Kyllästinen 2013b, s. 350–351. Oikeustoimilain (228/1929, OikTL) 33§:n kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden osalta samoin, Hemmo 2003a, s. 371.

⁵⁷ HE 120/1994, s. 57–59.

⁵⁸ HE 93/1986 vp, s. 85. Ks. myös Keskitalo 2017, s. 127.

⁵⁹ HE 14/1994 vp, s. 135. Lisäksi esitöissä mainitaan kunnianvastaisena ja arvottomana uusien asuntojen osalta se, ettei ostajalla ole ollut kohtuullista mahdollisuutta osallistua asunnon vuositarkastukseen. Törkeänä huolimattomuutta ilmentää se, että rakennuttaja on käyttänyt sellaista materiaalia, jonka hänen olisi ammattitaitonsa perusteella täytynyt käsittää kestävyydeltään heikkolaatuiseksi tai terveydelle vaaralliseksi. HE 14/1994 vp, s. 103.

⁶⁰ Kyllästinen 2010 s. 347, 370; Munk-Hansen 2010 s. 291. Heikkinen ei erikseen mainitse, että hyvästä rakennustavasta tai ohjeista poikkeamisen tulee olla *törkeää*. Heikkinen 2018, s. 139. Ks. KVL II 03/81/1577, jossa myyjä ei ollut varasto oli rakennettu vastoin hyvää rakennustapaa ja rakennuslupaprosessi oli jäänyt

menettelytapoja on pidettävä nimenomaan esimerkkeinä. Kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta koskevat säännökset voivat tulla sovellettavaksi myös silloin, kun kyse on muunlaisesta yhtä moitittavasta toiminnasta.⁶¹

Kiinteistöoikeutta koskevassa oikeuskirjallisuudessa ostajan erehdyksen korjaamatta jättämistä ja erityisesti sen hyväksikäyttämistä on pidetty vilpillisyyden ja epälojalisuuden ilmentymänä⁶². Kyllästinen on katsonut, että menettely on tyyppillisesti kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattontaa, kun myyjä käyttää hyväksi ostajan erehdyttä. Erehdys on voinut syntyä itsenäisesti tai myyjän toiminnan seurauksena.⁶³ Keskeistä ei ole ymmärtääkö myyjä menettelyn olevan vastoin kunniaan ja arvoon liittyviä vaatimuksia vaan kunnianvastaisuus ja arvottomuus ratkaistaan objektiivisin perustein⁶⁴.

Myös oikeustoimilain 33§:n kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta koskevan säännöksen tarkoituksena on suojata osapuolen tahdonmuodostusta⁶⁵. Oikeustoimilain 33§:n mukaan oikeustoimi on pätemätön, jos se on tehty olosuhteissa, joista tietoisesti olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen. Säännöksessä on myös tietoisuuteen liittyvä vaatimus, jonka mukaan henkilön ”täytyy olettaa tietäneen” olosuhteista. Näitä kahta seikkaa voidaan pitää oikeustoimilain mukaisen kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden soveltamisedellytyksinä.⁶⁶ Joskin kunnian ja arvon vaatimusta voidaan pitää varsin tulkinnanvaraisena ilmaisuna. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta arvioitaessa huomioidaan muut pätemättömyysperusteet, alalla vallitsevat sopimuskäytännöt sekä moraalikäsitteet⁶⁷. Oikeustoimilain esitöiden mukaan kunnianvastaisuus ja arvottomuus voi usein tulla

kesken myynnin aikana. Myyjän mukaan hän oli kertonut kiinteistönvälittäjälle lupaprosessin keskeneräisyydestä, mikä ei tosin ilmennyt asiakirjoista, kuten toimeksiantosopimuksesta. Myyjän menettelyä pidettiin huolimattomana, muttei törkeän huolimattomana. Keskitalo kritisoi ratkaisua siitä, ettei se vastaa asuntokauppalain esitöitä. Keskitalo 2017, s. 73.

⁶¹ KKO 2007:91 kohta 10.

⁶² Niemi 2016, s. 396.

⁶³ Kyllästinen 2010, s. 345. Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 149.

⁶⁴ Kyllästinen 2010, s. 346; arviointiperusteista Hemmo 2003a, s. 369–373.

⁶⁵ KKO 1995:144; KKO 2019:76. Ks. myös Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 423. Niemen mukaan säännös korostaa luottamuksen ja rehellisyyden vaatimusta. Niemi 2016, s. 32.

⁶⁶ Saarnilehto – Annola 2018, s. 124.

⁶⁷ Hemmo 2003a, s. 369–370; Saarnilehto – Annola 2012, s. 427; Saarnilehto – Annola 2018, s. 124.

kyseeseen silloin, kun olosuhteet eivät aivan täytä toista pätemättömyysperustetta tai myös silloin, kun jokin toinen pätemättömyysperuste täyttyy⁶⁸.

Oikeuskirjallisuudessa on hahmoteltu tyyppillisiä tilanteita, joihin OikTL 33§ soveltuu. Ensinnäkin se liittyy tilanteisiin, joissa henkilö on vanhuuden, sairauden tai juopumuksen vuoksi kykenemätön ymmärtämään oikeustoimen merkitystä. Toiseksi se soveltuu tilanteisiin, joissa henkilö on hyväksikäyttänyt toisen heikkoa tai muutoin hankalaa asemaa saadakseen sopimuksen aikaan. Kyse voi olla esimerkiksi rahapulasta.⁶⁹ Tällaisissakin tilanteissa sopimuksen täytyy olla osapuolen kannalta epäedullinen. OikTL 33§ ei tule sovellettavaksi, jos oikeustoimi sellainen, jonka arvostelukykyinen henkilö olisi voinut tehdä.⁷⁰ Maakaassa ja asuntokauppalaissa tai niiden esitöissä ei ole otettu kantaa siihen, millaista merkitystä ostajan subjektiivisille olosuhteille voidaan antaa kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta arvioitaessa⁷¹. Oikeustoimilain ja maakaaren välisen analogian ja vapaan tahdonmuodostuksen edistämisen perusteella voidaan arvioida, että ostajan heikomman aseman hyväksikäyttöä voidaan pitää moitittavana seikkana myös maakaaren mukaista kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta arvioitaessa.

Oikeustoimilain kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden kolmantena tyyppitilanteena on, että henkilö tuntee sopimuksen kohteen vastapuolta paremmin ja käyttää hyväksi vastapuolen tietämättömyyttä. Kyse voi olla tilanteesta, jossa osapuoli luo vaikenemisella tai muutoin toimimalla olosuhteet sellaisiksi, että niihin vetoamista voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana. Myyjä saattaa esimerkiksi laiminlyödä tiedonantovelvollisuuden siten, että osapuoli saa puutteelliset tiedot sopimuksen kannalta olennaisista seikoista. Tällöin arvioitavaksi tulee, olisiko sopimusta syntynyt, jos ostaja olisi saanut riittävät ja oikeat tiedot kaupankohteesta.⁷²

⁶⁸ Lvk 2/1925, s. 63–64; Hemmo 2003a, s. 370.

⁶⁹ Saarnilehto – Annola 2012, s. 428–429; Saarnilehto – Annola 2018, s. 125–126. Samansuuntaisesti Hemmo 2003a, s. 379–380; Kaisto 2015, s. 292.

⁷⁰ Hemmo 2003a, s. 380 vrt. Saarnilehto – Annola 2018, s. 125.

⁷¹ Keskitalo 2017, s. 127.

⁷² Hemmo 2003a, s. 293 ja 375–379; Saarnilehto – Annola 2012, s. 428–431; Saarnilehto – Annola 2018, s. 125–126. Samansuuntaisesti Kaisto 2015, s. 292.

Lopulta myyjä voi myös jättää korjaamatta vastapuolen itsenäisesti syntyneen tai myyjän itsensä aiheuttaman erehdyksen. Tällöin puhutaan myös motiivierehdyksestä, joka ei ole itsenäinen pätemättömyysperuste, mutta voi johtaa pätemättömyyteen OikTL 33§ soveltuessa tapaukseen.⁷³

Kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta muistuttaa myös petollinen viettely (OikTL 30§). Petollista viettelyä on paikkaansa pitämättömien tietojen antaminen, muutoin asianlaidan vääristäminen, merkityksellisten seikkojen salaaminen tai muu vastapuolen erehdyksen hyväksikäyttäminen⁷⁴. Yleisluontoista kaupan kohteen kehumista ei pidetä petollisena viettelynä⁷⁵. Petollinen viettely muistuttaa läheisesti rikoslain petossäännöstä, jonka tunnusmerkistöekijä on erehdyttäminen tai erehdyksen hyväksikäyttäminen (RL 36:1)⁷⁶. Petossäännöksen soveltaminen edellyttää, että erehdyttäminen tai erehdyksen hyväksikäyttäminen on tahallista ja sen tarkoituksena on oltava taloudellisen hyödyn saaminen tai vahingon aiheuttaminen (RL 36:1).

Petossäännöksen tarkoituksena on luottamuksen suojaaminen vaihdannassa. Petossäännöksen soveltaminen edellyttää, että kyse on kielletystä informaatiotasapainon hyväksikäyttämisestä.⁷⁷ Menettelyn kiellettävyyttä ja sallittavuutta arvioidaan ensinnäkin alaa koskevan sääntelyn perusteella, mutta merkitystä on myös epävirallisemmilla normeilla⁷⁸. Rikosoikeudellista puuttumista on pidettävä oikeussystemaattisesti viimekätisenä keinona. Ultima ratio -periaatteen mukaisesti ensisijaisena puuttumiskeinona tulisi hyödyntää siviilioikeudellisia seuraamuksia ja vain törkeimpien menettelytapojen seurauksena tulisi olla rikosoikeudellinen vastuu.⁷⁹ Petoksen tunnusmerkistön täyttävää menettelyä voidaan pitää ainakin yhtä moitittavana kuin

⁷³ Saarnilehto – Annola 2012, s. 431; Saarnilehto – Annola 2018, s. 127–128.

⁷⁴ Ks. KM 1990:20, s. 212; Hemmo 2003, s. 360; Saarnilehto – Annola 2018, s. 116.

⁷⁵ Saarnilehto – Annola 2018, s. 117.

⁷⁶ Petossäännöksen soveltaminen edellyttää myös hyötymis- tai vahingoittamistarkoitusta, menettelyn tahallisuutta, vastapuolen erehdystä ja vähintään vahingon syntymisen vaaraa (RL 36:1). Ks. myös HE 66/1988, s. 131–132; Frände ym. 2018, s. 629; Hakamies 2022, s. 1197.

⁷⁷ Hakamies 2022, s. 1195.

⁷⁸ Tapani 2004, s. 139–140; Virtanen 2005, s. 563.

⁷⁹ Virtanen 2005, s. 553; Tapani – Tolvanen – Hyttinen 2019, s. 103–104.

kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomatonta menettelyä, minkä vuoksi petossäännösten soveltamistilanteita voidaan käyttää apuna arvioitaessa menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta. Myös törkeän petoksen kvalifikointiperusteita voinee käyttää apuna maakaaren mukaisessa moitittavuusarviossa. RL 36:2 mukaan petosta voidaan pitää törkeänä, kun tavoiteltava hyöty on huomattava, aiheutunut vahinko erityisen tuntuva tai huomattava, rikoksessa käytetään hyväksi vastuulliseen asemaan liittyvää erityistä luottamusta tai toisen heikkoutta ja turvatonta tilaa. Vastuullisesta asemasta esitöissä mainitaan esimerkkeinä pankinjohtajan ja asianajajan ammatit. Ainakin asianajajan voidaan katsoa olevan vastuullisessa asemassa myös toimiessaan yksityishenkilönä.⁸⁰ Lisäksi törkeän petoksen tunnusmerkistön täytyminen edellyttää, että teko on kokonaisuutena arvostellen törkeä (RL 36:2). Kokonaistörkeyttä ilmentää esimerkiksi teon suunnitelmallisuus⁸¹.

Kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta ilmentävät siis erilaiset epärehellisyyttä tai vähintään huolimattomuutta osoittavat menettelytavat, joissa myyjän moitittavan menettelyn seurauksena ostaja päätyy tekemään ostopäätöksen puutteellisin tai virheellisin tiedoin. Oikeustoimilain kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn sekä rikoslain petossäännöksen perusteella voidaan arvioida, että ostajan erehdyksen hyväksikäyttämistä voidaan pitää hyvin moitittavana erityisesti, kun se tehdään taloudellisen hyödyn saamiseksi. Menettely on sitä moitittavampaa mitä suurempi taloudellinen hyöty tai vahinko on. Myös myyjän tietoisuus virheestä ja menettelyn tahallisuus tai siihen liittyvä suunnitelmallisuus ilmentää moitittavuutta. Lisäksi moitittavana on pidettävä myyjän vahvemman aseman tai ostajan heikomman aseman hyväksikäyttämistä. Seuraavaksi syvennyttään tarkemmin tutkimuskysymysten mukaisesti kunnianvastaiseen ja arvottomaan tai törkeän huolimattomaan menettelyyn nimenomaan

⁸⁰ HE 66/1988 vp, s. 135. Erityisesti asianajajan on katsottava olevan vastuullisessa asemassa myös toimiessaan yksityishenkilönä. Lain asianajajista (496/1958) 5§:n mukaan asianajaja on velvollinen kaikessa toiminnassaan noudattamaan hyvää asianajajatapaa. Hyvään asianajajatapaan liittyy kunniallisuuden ja rehellisyyden vaatimus sekä vaatimus kunnioittaa vastapuolen laillisia oikeuksia. Ks. tarkemmin hyvää asianajajatapaa koskevat ohjeet, kohdat 2.3 ja 3.5.

⁸¹ HE 66/1988 vp, s. 135.

virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisen sekä tietojen antamisen laiminlyömisessä yhteydessä.

2.2. Virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen

Maakaaren 2:17,2:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, kun myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tieto voidaan antaa vapaamuotoisesti⁸². Arvioidessa, onko kyse kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamisesta on tarkasteltava, millaisia vaatimuksia myyjän tietoisuudelle voidaan asettaa ja toisaalta millainen tiedon tulisi olla.

2.2.1. Myyjän tietoisuuden merkitys menettelyn arvioinnille

Virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamista koskeva laatuvirhesäännös soveltuu myös tilanteisiin, joissa myyjä ei ole tietoinen tiedon virheellisyydestä. Myyjän ollessa epävarma tiedon paikkansapitävyydestä hänen tulisi ilmaista epävarmuutensa ostajalle. Myyjän voi siis joutua laatuvirhesäännöksen perusteella vastuuseen, vaikka tiedon virheellisyys tai harhaanjohtavuus johtuisi hänen erehdyksestään tai tietämättömyydestään.⁸³

Kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden osalta myyjän tietoisuusvaatimusta on tarkasteltu korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa KKO 2007:91. Tapauksessa C ja D myivät A:lle ja B:lle rivitalo- ja huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Ennen kauppaa huoneiston kosteissa tiloissa oli teetetty kosteustarkastus, jossa todettiin, että laatat olivat paikoin irti seinästä ja lattiassa oli kosteuspoikkeamia. Tarkastusentekijä ei pystynyt varmistumaan, oliko kylpyhuoneessa kosteus- tai vesieritystä. Kylpyhuoneen pintaremontti oli tehty

⁸² HE 120/1994 vp, s. 50; Kyllästinen 2012, s. 767; Niemi 2016 s. 398; Hoffrén 2021, s. 103.

⁸³ HE 120/1994 vp, s. 50; Kyllästinen 2012, s. 767; Niemi 2016, s. 450; Hoffrén 2021, s. 100.

vuonna 1995. Tarkastusraportin saatuaan ostajat ilmoittivat harkitsevansa vakavasti kaupasta perääntymistä. Tällöin C oli kutsunut ostajat asunnolle ja kertonut laattojen erilaisten koputusäänien johtuvan erilaisista taustamateriaaleista. Lisäksi hän kertoi, että kylpyhuoneremontin oli suorittanut ammattitaitoinen kirvesmies ja hän oli itse nähnyt remontin aikana ”turkoosinvihreän maiseman”, jonka perusteella hän tiesi vesieristyksen tulleen tehdyksi. Kaupan jälkeen selvisi, ettei vesieristystä ollut. Myöhemmin C kertoi jakaneensa vain vilpittömän käsityksensä asiasta, mutta ettei hän tosiasiallisesti tiennyt, oliko vesieristystä tehty. Korkein oikeus katsoi osoitetuksi, ettei C ollut tahallisesti antanut ostajille virheellistä tietoa. Sen sijaan C oli antanut ymmärtää olevansa tietoinen kaupan syntymisen kannalta ratkaisevasta seikasta, josta hän ei todellisuudessa ollut tietoinen. Korkein oikeus katsoi, että myyjä oli selvästi sopimattomasti johtanut ostajia harhaan kaupan syntymisen kannalta olennaisesta seikasta ja menettelyä pidettiin asuntokauppalain 6:14.3 mukaisesti kunnianvastaisena ja arvottomana.

Ennakkoratkaisu on merkittävä kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn tulkinnessa, koska esitöissä on nimenomaisesti korostettu myyjän tietoisuutta virheestä⁸⁴. Myöskään oikeuskirjallisuudessa ei ollut ennen ratkaisun antamista juurikaan arvioitu, voiko kunnianvastaisuus ja arvottomuus tulla kyseeseen myös silloin, kun myyjä ei ole tietoinen virheellisestä seikasta⁸⁵. Korkeimman oikeuden ratkaisun voidaan katsoa korostavan tiedonantovelvollisuuden tarkkuutta kaupan kannalta olennaisista seikoista sekä lojaliteettivelvollisuutta kertaluonteisessa kaupassa⁸⁶.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa annettu oikeusohje koskee varsinaisesti vain asuntokauppaa, mutta oikeuskirjallisuudessa sen on katsottu soveltuvan myös kiinteistökauppaan⁸⁷. Norros toteaaakin, että ratkaisussa esiin nostettujen näkökohtien

⁸⁴ HE 120/1994 vp, s. 57 ja 59; HE 14/1994 vp, s. 135; Hoffrén 2008, s. 313.

⁸⁵ Hoffrén toteaa, että oikeuskirjallisuudessa pääasiassa toistettiin esitöiden esimerkkejä kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä. Hoffrén 2008, s. 313. Aiemmasta oikeuskirjallisuudesta ks. Ämmälä 2002, s. 123, Nevala 2005, s. 313; Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 516 ja Keskitalo 2007, s. 66.

⁸⁶ Keskitalo 2017, s. 72–73.

⁸⁷ Ks. Norros 2008; Hoffrén 2010, s. 6; Kyllästinen 2010, s. 368; Heikkinen 2018, s. 135–137; Hoffrén 2021, s. 194.

vaikutus ei rajoitu vain asuntokauppaan, vaan ne ovat soveltamiskelpoisia myös muunlaisissa sopimuksissa⁸⁸. Ratkaisun soveltamista kiinteistökauppaan voidaan pitää perusteltuna myös siksi, että maakaaren esitöissä painotetaan useampaan kertaan, ettei ostajan asemaan saa vaikuttaa, onko kysymys kiinteästä vai irtaimesta omaisuudesta⁸⁹.

Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2007:91 on saanut osakseen myös kritiikkiä. Keskitalo katsoo, että siinä asetetaan lain sanamuodon ulkopuolelle, kun myyjältä ei edellytetä tietoisuutta⁹⁰. Kritiikkiä voidaan kyseenalaistaa, sillä asuntokauppalaissa tai maakaarella ei ole säädetty, että kunnianvastaisuus ja arvottomuus tai törkeä huolimattomuus edellyttäisivät tietoisuutta. Lisäksi kummankaan lain esitöissä ei ole tehty tyhjentävää listaa kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä vaan soveltamistilanteita on listattu esimerkinomaisesti⁹¹. Keskitalo kritisoi ratkaisua myös siksi, että arvio sen asettavan kynnyksen vedota kunnianvastaiseen ja arvottomaan menettelyyn melko alhaiselle tasolle, mikä ei hänen mukaansa ainakaan vähennä tulevia asunto- ja kiinteistökauppariitoja⁹². Tutkimuksen aineiston perusteella voidaan kuitenkin arvioida, ettei kunnianvastaisen ja arvottomana tai törkeän huolimattoman menettelyn taso ole tietoisuusvaatimuksen puuttumisen perusteella laskenut erityisen alhaiseksi. Kaikissa tutkimusta varten kerätyissä hovioikeuden ratkaisuissa, joissa myyjän katsottiin menetelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, myyjän katsottiin olleen tietoinen virheestä.

Ratkaisun KKO 2007:91 perusteella ei voida tehdä sellaista tulkintaa, että myyjän menettelyä voitaisiin pitää aina kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana, kun tämä antaa huolimattomasti virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Hoffrénin näkemyksen mukaan tapauksesta saadaan tulkinta-apua lähinnä sitä läheisesti

⁸⁸ Norros 2008.

⁸⁹ HE 120/1994 vp s. 21 ja 37.

⁹⁰ Keskitalo 2012, s. 70. Kyseinen huomautus on poistettu saman teoksen vuonna 2017 julkaistusta painoksesta. Ks. Keskitalo 2017, s. 72.

⁹¹ HE 120/1994 vp, s. 57 ja 59; HE 14/1994 vp, s. 135 ja 103. Myös korkein oikeus on kiinnittänyt ratkaisussaan KKO 2007:91 huomioita esitöiden esimerkinomaisuuteen.

⁹² Keskitalo 2012, s. 70. Huomautus on tosin poistettu saman teoksen vuonna 2017 julkaistusta painoksesta.

muistuttaviin tapauksiin⁹³. Ratkaisun perusteella voidaan kuitenkin todeta, ettei myyjän tietoisuus virheestä ole ehdoton edellytys menettelyn pitämiselle kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana ainakaan virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisen yhteydessä. Tästä huolimatta myyjän tietoisuus tiedon virheellisyydestä tai harhaanjohtavuudesta on merkittävä seikka, koska tietoisuus lisää menettelyn moitittavuutta.⁹⁴ Ratkaisun perusteella voidaan pitää erityisen moitittavana sitä, että myyjä tietää seikan olevan ostajalle olennainen ja siitä huolimatta antaa siitä virheellisiä tietoja.

2.2.2. Tiedolle asetettavat kriteerit

Tietoisuuden käsittelyn jälkeen, on syytä kiinnittää huomioita virheelliselle tai harhaanjohtavalle tiedolle asetettaviin kriteereihin. Ensinnäkin voidaan todeta, että tieto voi kuulua myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden alaan, mutta se ei ole välttämätöntä⁹⁵. Näin ollen myyjä saattaa laajentaa virhevastuunsa ulottuvuutta antamalla tietoja, joiden antamiseen hänellä ei ole velvollisuutta. Toiseksi tiedon täytyy olla vaikutuksellinen kaupan syntymisen kannalta (MK 2:17.1,2 ja MK 2:17.1,3). Virheen vaikutuksellisuutta kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden tai törkeän huolimattomuuden näkökulmasta käsitellään pääluvussa 3. Kolmanneksi on katsottu, että tiedon tulee olla riittävän yksityiskohtainen, jotta sitä voidaan pitää relevantilla tavalla virheellisenä tai harhaanjohtavana.

Yleisiä myynnin edistämiseksi annettuja lausumia ole pidettävä maakaaren 2:17.1,2:n tarkoittamalla tavalla virheellisinä tai harhaanjohtavina tietoina⁹⁶. Tämä on huomioitava

⁹³ Hoffrén 2008, s. 314.

⁹⁴ Hoffrénin mukaan myyjän menettelyä voinee pitää moitittavampana, jos ostaja on tietoisesti salannut ostajalta tietoja, Hoffrén 2010, s. 7. Tietoista toimintaa voidaan tyypillisesti pitää moitittavampana kuin huolimattomana. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että merkityksellisten tietojen salaamista voidaan pitää petollisena menettelynä. Petollisena voidaan pitää esimerkiksi menettelyä, jossa myyjä on salannut tiedossaan olevan kosteusvaurion. Ks. Kyllästinen 2010, s. 267; Niemi 2016, s. 389. Lisäksi tahallinen ostajan erehdyttäminen saattaa täyttää petoksen tunnusmerkistön. Ks. luku 2.1. Myös rikoslaista ilmenee, että tahallisuutta voidaan pitää huolimattomuutta moitittavampana. RL 3:5:n mukaan rangaistusvastuun edellytyksenä on tahallisuus tai tuottamus, mutta jollei toisin säädetä, teko on rangaistava vain tahallisenä.

⁹⁵ Hoffrén 2021, s. 100.

⁹⁶ HE 120/1994 vp, s. 50; Kyllästinen 2012, s. 767; Niemi 2016, s. 450; Hoffrén 2021, s. 101. Kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä ja kohteen kaupallisesta kehumisesta KKO 2007:91.

myös arvioitaessa menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta⁹⁷. Esimerkiksi kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta koskevassa ratkaisussa KKO 2007:91 kylpyhuoneen asianmukaista vedeneritystä koskevaa tietoa pidettiin riittävän yksilöitynä, eikä kyse ollut vain kohteen ominaisuuksien yleisestä kaupallisesta kehumisesta. Tarkkuudeltaan tulkinnanvaraisena voidaan pitää ilmaisua ”kylpyhuone on kunnossa”⁹⁸. Esimerkkeinä yleisluonteisista tiedoista voidaan pitää ilmaisuja kaunis tai toimiva koti⁹⁹. Hoffrén pitääkin kohteen kuvailemista sanoin ”hyvä” tai kunnossa” liian epätarkkoina vastuuperusteen syntymiseen¹⁰⁰. Kohteen korkean laadun ja korjaustöiden tarpeettomuuden korostaminen voi kuitenkin johtaa vastuuseen tavanomaista vähäisemmistä laatuutteista¹⁰¹. Koskisen mukaan vastuu virheellisten ja harhaanjohtavien tietojen antamisesta voisi syntyä jo sillä perusteella, että myyjä ”vakuuttaa asunnon olevan kunnossa”, vaikka siinä todellisuudessa olisi esimerkiksi putkivuoto¹⁰².

Voi olla vaikeaa arvioida, milloin tieto on riittävän tarkka, jotta sitä pidettäisiin laatuvirhesäännöksen kannalta relevantilla tavalla virheellisenä ja harhaanjohtavana. Jos tieto kuuluu myyjän tiedonantovelvollisuuden alaan, kaupankohteessa voidaan katsoa olevan virhe myös tiedonantovelvollisuuden laiminlyömisestä perusteella (MK 2:17.1,3).¹⁰³ Myös tällöin myyjän menettely voi olla kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattonta. Epävarmoissa tilanteissa voikin olla parasta vedota molempiin laatuvirheperusteisiin. Tällaisien tapauksien moitittavuusarviointiin voidaan hakea analogista tulkinta-apua kauppalakia koskevasta oikeuskirjallisuudesta¹⁰⁴. Wilhelmsson, Sevón ja Koskelo ovat arvioineet, että myyjän menettely voi olla kunnianvastaista ja

⁹⁷ Ks. KKO 2007:91 kohta 7 ja 9. Samoin petollisen viettelyn osalta Saarnilehto – Annola 2018, s. 117.

⁹⁸ Hoffrén 2021, s. 101.

⁹⁹ Kyllästinen 2012, s. 767.

¹⁰⁰ Hoffrén 2021, s. 101.

¹⁰¹ Simonen 2000, s. 153; kuluttajariitalautakunta Dnro 99/82/1023. Ks. myös Sisula-Tulokas 1992, s. 143, 147; Kyllästinen 1998, s. 27; Keskitalo 2017, s. 157.

¹⁰² Koskinen 2004, s. 70.

¹⁰³ Niemi toteaa, että MK 2:17.1,2 ja MK 2:17.1,3 välinen ero on suhteellinen. Niemi 2016, s. 451.

¹⁰⁴ AsKL:n esitöiden mukaan kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta koskeva säännös vastaa periaatteeltaan kauppalain 33§:n vastaavaa säännöstä. Ks. HE 14/1994 vp, s. 103; Keskitalo 2017, s. 126–127.

arvotonta myös silloin, kun myyjä on tietoisesti pyrkinyt käyttämään hyväksi ostajan tietämättömyyttä ja antanut liioitellun hyvän kuvan tavarankunnosta ja jättänyt ilmoittamatta sen virheistä¹⁰⁵. Seuraavissa tuomioistuinten kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta koskevilla ratkaisuilla ei otettu kantaa siihen, oliko kyse virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisesta vai tiedonantovelvollisuuden laiminlyömisestä. Kuitenkin ratkaisuissa myyjän antamalla melko epätarkoilla tiedoilla oli merkitystä kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden tai törkeän huolimattomuuden arvioinnissa.

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 7.3.2017 S 15/2965 asunnon myyjän menettelyn katsottiin olevan kunnianvastaista ja arvotonta, kun myyntiesitteeseen oli kirjattu ”kattavat remontit on tehty”, mutta tämä ei ole koskenut kaikkia taloyhtiön asuntoja vaan pelkästään myynnissä ollutta A-asuntoa. Myyntiesitteen liitteenä olivat A-asunnossa tehdyt remontit. Sen sijaan B- ja C-asunnoissa tarpeellisia remontteja ei ollut tehty. Menettelyn moitittavuusarviointiin vaikutti myös myyjien asema taloyhtiössä. Toinen myyjistä oli taloyhtiön isännöitsijä ja toinen oli ollut paitsi tilintarkastaja myös mukana laatimassa korjauslistoja. Myyjien menettelyn tarkoituksellisuutta korosti, että kohde oli ollut aiemmin myynnissä siten, että myös muita asuntoja koskevat korjauslistat olivat olleet nähtävillä, mutta huoneisto ei ollut tällöin mennyt kaupaksi.

Kainuun käräjäoikeuden ratkaisussa 11.6.2015 W 15/179 katsottiin, että kiinteistön myyjän menettelyä voitiin pitää moitittavana, kun hän oli olennaisesta virheestä tietoisena myynyt kohdetta ikäänsä nähden hyväkuntoisena. Käräjäoikeus katsoi, ettei kyse ollut yleisluontoisesta kehumisesta vaan menettelyä voitiin pitää epälojalina ja sopimattomana. Myyjän katsottiin toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

¹⁰⁵ Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 121–122. Välimäki ja Keskitalo vaikuttaisivat puoltavan tulkinnan soveltamista asuntokauppalaan mukaiseen myyjän kunnianvastaiseen ja arvottomaan menettelyyn. Välimäki 2000, s. 965; Keskitalo 2017, s. 126–127. Heikkinen mainitsee kyseisen tulkinnan alaviitetasolla. Heikkinen 2018, s. 130 alaviite 380.

Hovioikeuden ratkaisujen moitittavuusarvioinneissa on huomioitu myös se, jos myyjä on vakuuttanut rakennetun kiinteistön olevan ammattilaisen rakentama tai huolellisesti suunnitelmien ja lupien mukaan toteutettu, mutta se on todellisuudessa rakennettu vastoin rakentamismääräyksiä¹⁰⁶.

Lopulta kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimatonta menettelyä arvioitaessa on aina huomioitava olosuhteet kokonaisuudessaan, eikä edes olennaisten ja tarkkojen väärin tietojen tietoinen antaminen ole välttämättä kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimatonta. Tätä ilmentää seuraava hovioikeuden ratkaisu.

Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 17.04.2013 S 12/681 kiinteistöä koskevan kuntoraportin mukaan asuinrakennus oli paalutettu¹⁰⁷. Todellisuudessa rakennuksen pohjalaatta oli perustettu sokkelin, betonipilarien ja -anturan päälle ja ainakin yksi myyjistä oli ollut tietoinen tästä. Hovioikeus katsoi, että ostaja saattoi perustellusti olettaa rakennuksen olleen paalutettu. Todistelusta kuitenkin ilmeni, ettei kyseisellä alueella ollut kiinteistön rakentamisaikaan paalutettu rakennuksia ja kiinteistön perustamistapaa saatettiin maalikoiden keskuudessa kutsua paaluperustukseksi¹⁰⁸. Kokonaisarvostelussa hovioikeus päätyi siihen, ettei myyjien menettely ollut kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimatonta.

2.3. Tietojen antamisen laiminlyöminen

Kiinteistössä on laatuvirhe, kun myyjä on jättänyt ilmoittamatta ostajalle tyyppillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta MK 2:17.1,2:n kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja

¹⁰⁶ Itä-Suomen hovioikeus 31.3.2016 S 15/285; Helsingin hovioikeus 27.5.2016 S 15/1779.

¹⁰⁷ Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, ettei myyjä ole vastuussa kuntotarkastajan antamista tiedoista. Hoffrén 2021, s. 102–103. Kuitenkin tässä tapauksessa kuntokartoitukseen merkitty tieto oli peräisin myyjiltä ja siksi hovioikeus katsoi sen olevan rinnastettavissa myyjän antamaksi tiedoksi. Vaasan hovioikeus 17.04.2013 S 12/681.

¹⁰⁸ Myyjällä on erityinen tiedonantovelvollisuus seikoista, joiden perusteella kohde eroaa vastaavan kaltaisista eli samaan aikaan ja samalla alueella rakennetuista kiinteistöistä. HE 120/1994 vp, s. 50–51; Niemi 2016, s. 451–452; Hoffrén 2021, s. 105.

laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (MK 2:17.1,3). Säännöksessä viitatussa MK 2:17.1,2:ssä mainitaan kiinteistön pinta-ala, rakennusten kunto ja rakenteet sekä muut laatua koskevat ominaisuudet. Lisäksi lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa mainitaan rakennustapa ja materiaalit sekä kiinteistön laitteet, koneet ja niiden kunto seikkoina, joista tulisi kertoa¹⁰⁹. Erityinen tiedonantovelvollisuus kohdistuu seikkoihin, joiden perusteella kiinteistö poikkeaa vastaavanlaisista kohteista¹¹⁰. Lisäksi kiinteistön tulisi soveltua siihen käyttötarkoitukseen, johon sitä on aiemmin käytetty tai sitä markkinoidaan käytettäväksi¹¹¹.

Tiedonantovelvollisuuden lisäksi MK 2:17.1,3 asettaa myyjälle selonottovelvollisuuden – tieto on annettava myös seikasta, josta myyjän ”olisi pitänyt tietää”. Tavallisesti on katsottu, että selonottovelvollisuus määrittyy objektiivisesti sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä¹¹².

Arvioitaessa, voidaanko tietojen antamatta jättämistä pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana, on ratkaistava ensinnäkin kysymys siitä, voiko selonottovelvollisuuden laiminlyöminen olla mainitulla tavalla moitittavaa. Tutkimuksessa päädytään vastaamaan kysymykseen myönteisesti, minkä vuoksi on syytä arvioida myyjän edellytyksiä täyttää selonottovelvollisuutensa. Lopulta arvioidaan myyjän tietoisuuden vaikutusta menettelyn moitittavuudelle sekä seikkoja, joiden perusteella myyjän voidaan päätellä olevan virheestä tietoinen.

2.3.1. Selonottovelvollisuuden laiminlyöminen

Aiemmin käsitellysti kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden tai törkeän huolimattomuuden yhteydessä on tyypillisesti korostettu myyjän tietoisuutta virheestä¹¹³. Kuitenkin korkeimman oikeuden ennakkoratkaisun 2007:91 perusteella voidaan todeta,

¹⁰⁹ HE 120/1994 vp, s. 50; Niemi 2016, s. 452; Heikkinen 2018, s. 99; Hoffrén 2021, s. 104–105.

¹¹⁰ HE 120/1994 vp, s. 50–51; Niemi 2016, s. 451–452; Hoffrén 2021, s. 105.

¹¹¹ HE 120/1994 vp, s. 50; Niemi 2016, s. 453; Hoffrén 2021, s. 104.

¹¹² HE 120/1994 vp, s. 51; Niemi 2016, s. 451; Hoffrén 2021, s. 107 vrt. Heikkinen 2018, s. 82–93 ja 95–96.

¹¹³ HE 120/1994 vp, s. 57–59; HE 14/1994 vp, s. 135.

ettei tietoisuutta voi ainakaan kategorisesti vaatia kunnianvastaiselta ja arvottomalta tai törkeään huolimattomalta menettelyltä. Siitä huolimatta kyseinen ratkaisu ei ota suoraan kantaa siihen, voiko myyjä menetellä kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeään huolimattomasti laiminlyödessään selonottovelvollisuutensa.

Myyjän selonottovelvollisuutta maakaaren mukaisessa kunnianvastaisessa ja arvottomassa tai törkeään huolimattomassa menettelyssä on käsitelty korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2018:11. Myyjänä olleen yhtiön ei katsottu menelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeään huolimattomasti, kun yhtiö oli maaperätutkimuksin pyrkinyt selvittämään kiinteistön kuntoa, muttei ollut etsinyt tietoa kiinteistölle jätetyistä jätteistä ostajana olleen kaupungin arkistosta. Myös ostaja oli tehnyt kiinteistöllä maaperätutkimuksia.¹¹⁴ Ratkaisua on pidettävä sikäli merkityksellisenä, että ratkaisussa arvioitiin, oliko myyjä moitittavalla tavalla laiminlyönyt oman selonottovelvollisuutensa ja sitä kautta myös tiedonantovelvollisuutensa. Lähtökohtana ei siis ollut, että vain tietoinen menettely voisi olla kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeään huolimattomaa. Lisäksi ratkaisun perusteluissa korkein oikeus viittasi hallituksen esitykseen, jonka mukaan myyjän tiedonantovelvollisuus määräytyy objektiivisesti¹¹⁵.

Hyödynnettäessä ratkaisua KKO 2018:11 laajemmin tulkinta-apuna, on huomioitava, että osapuolet olivat oikeushenkilöitä ja ”ammattimaisia toimijoita kiinteistöalalla”¹¹⁶. Norros on todennut, että myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden suhde voi painottua eritavoin riippuen siitä ovatko molemmat henkilöt tai toinen heistä elinkeinonharjoittajia¹¹⁷. Hoffrénin mukaan yksityisten henkilöiden välinen kauppa tulisi nähdä omana toimintaympäristönään, joka eroaa liikekaupasta, jossa molemmat toimivat osana liiketoimintaansa. Osapuolien erilainen tiedollinen asema ja harkintakyky erottavat

¹¹⁴ Myös Luukkonen Yli-Rahasto on tulkinnut kyseistä ratkaisua siten, että selonottovelvollisuuden laiminlyönnin estäessä tiedonantovelvollisuuden täyttämisen, menettelyä saatetaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeään huolimattomana. Luukkonen Yli-Rahasto 2021, s. 420 ja alaviite 1200.

¹¹⁵ HE 120/1994, s. 50–51; KKO 2018:11.

¹¹⁶ Ainakaan kaupunki ei kuitenkaan ole maakaaren 2:10 tarkoittamia elinkeinonharjoittajia, koska hallituksen esityksessä on nimenomaisesti todettu, ettei julkisoikeudellisia yhteisöjä, kuten kaupunkeja voida pitää säännöksen tarkoittamina elinkeinonharjoittajina. Esitöiden mukaan ammattimaisia kiinteistömyyjiä ovat esimerkiksi rakennusliikkeet. HE 120/1994 vp, s. 45.

¹¹⁷ Norros 2008.

tyypillisesti liikekauppaa ja yksityisten henkilöiden välistä kauppaa. Elinkeinoharjoittajan voidaan helpommin olettaa tarvittaessa ostavan asiantuntemusta, jos oma osaaminen ei riitä asian hoitamiseen.¹¹⁸ Hoffrén käyttää esimerkkinä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta todetessaan, ettei elinkeinoharjoittajien välisestä kaupasta voida välttämättä tehdä liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä siitä, mille tasolle yksityishenkilöiden välillä velvollisuuksien täyttämisen kynnyks voidaan asettaa¹¹⁹. Näkemyksen voidaan arvioida sopivan yhtä lailla myyjän selonottovelvollisuuteen. Myös rikosoikeudessa on katsottu, että elinkeinoharjoittajalla on aina jonkinlainen selonottovelvollisuus seikoista, joiden perusteella se tekee päätöksiä¹²⁰. Näin ollen voidaan kyseenalaistaa, kuinka hyvin ratkaisun KKO 2018:11 oikeusohje soveltuu yksityishenkilöiden väliseen kauppaan.

Vaasan hovioikeuden kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta koskeva ratkaisu 17.04.2013 S 12/681 puoltaa sitä, että myös yksityishenkilöiden välisessä kaupassa ostajan menettely voi olla kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomana selonottovelvollisuuden (törkeän) laiminlyönnin vuoksi. Ratkaisussa arvioitiin, olisiko myyjien pitänyt tietää kiinteistön painumisesta aiheutuneesta korkeusaseman muutoksesta muun muassa sen perusteella, että asuinrakennuksen lattia, kaapit ja peitelistat olivat vinoja. Hovioikeus katsoi, etteivät myyjät olleet ymmärtäneet eikä heidän olisi pitänytkaan edellä mainittujen seikkojen perusteella ymmärtää, että kyseiset seikat johtuivat rakennuksen painumisesta. Hovioikeuden mukaan myyjät eivät olleet menettelleet kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Vaikka hovioikeus ei päätenyt pitämään menettelyä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana, se kuitenkin arvioi, olisiko yksityishenkilöasemassa olevien myyjien pitänyt tietää rakennuksen painumisesta. Arvioitavaksi tuli siis selonottovelvollisuuden täyttäminen.

¹¹⁸ Hoffén 2011, s. 243 ja 246.

¹¹⁹ Hoffén 2021, s. 169.

¹²⁰ KKO 2011:84.

Arvioitaessa myyjän selonottovelvollisuutta kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä voidaan käyttää apuna myös oikeustoimilain kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta käsitteleviä oikeuslähteitä¹²¹. Oikeustoimilain säännös koskee tilanteita, joissa henkilön täytyy olettaa tienneen kunnianvastaisista ja arvottomista olosuhteista (OikTL 33 §). Oikeustoimilaissa vilpittömällä mielellä tarkoitetaan perusteltua vilpittöntä mieltä (OikTL 39§). Saarnilehdon ja Annolan mukaan vilpittömän mielen arvioinnissa huomioidaan seikat, joista henkilö on tietoinen ja seikat, joista hänen olisi pitänyt tietää¹²². Osapuolelle voidaan siis asettaa jonkinlainen selonottovelvollisuus. Kuitenkin Hemmo ja Telaranta katsovat, että OikTL 33§:n vilpittömään mieleen liittyvä ilmaus ”täytyy olettaa niistä tietäneen” poikkeaa tyyppillisistä pätemättömyysperusteiden ilmauksista ”piti tietää” ja lähtökohtana on näin ollen tietoisuus¹²³. Oikeustoimilakivaliokunnan mietinnössä on todettu, että tietoisuuden osoittamisen vaatiminen tekisi säännöksestä käytännössä merkityksettömän ja siksi riittäisi, että ”sopimuskumppanin täytyy olettaa tietäneen” seikoista¹²⁴. Hemmo ja Telaranta tulkitsevat tätä niin, että ilmauksen ”täytyy olettaa tietäneen” tarkoituksena on nimenomaan todistelun helpottaminen¹²⁵. Lisäksi Ruotsin sopimuslain kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta koskevan – joskin varsin iäkkään – lakiehdotuksen mukaan selonottovelvollisuuden laiminlyömistä voidaan pitää huolimattomana, muttei kunnianvastaisena ja arvottomana¹²⁶. Hemmo katsoo kuitenkin, että käytännössä ero muiden pätemättömyysperusteiden tietoisuusvaatimukseen verrattuna on vähäinen, koska näyttövaatimusta on lievennetty¹²⁷.

¹²¹ Oikeuskirjallisuudessa, on katsottu, että OikTL 33§:ä käsitteleviä oikeuslähteitä voidaan käyttää tulkinta-apuna arvioidessa myyjän maakaaren mukaista kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä ks. Kyllästinen 2010, s. 347; Heikkinen 2018, s. 130–132; Hoffren 2021, s. 194; Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 422–425. Myös kauppalain mukaiseen kunnianvastaiseen ja arvottomaan menettelyyn on katsottu saatavan johtoa OikTL 33§:sta, Saarnilehto 2010, s. 11.

¹²² Saarnilehto – Annola 2018, s. 20.

¹²³ Telaranta 1990, s. 347; Hemmo 2003a, s. 368–369.

¹²⁴ Lvk 2/1925, s. 64.

¹²⁵ Telaranta 1990, s. 347; Dotevall 1998, s. 34; Hemmo 2003a, s. 368–369.

¹²⁶ Förslag 1914, s. 133. Oikeusohjetta soveltaessa on kuitenkin huomioitava, ettei kyse ole kotimaisesta oikeuslähteestä ja lisäksi oikeuslähde on huomattavan iäkäs. Tala on esittänyt, että esitöiden kestoajana voidaan pitää noin 30–40 vuotta, jonka aikana yhteiskunnan olojen muutos luo painetta muuttaa lainsoveltamista. Tolonen 2003, s. 116. Tämän ajan jälkeen esitöitä merkittävämpi rooli voidaan antaa korkeimman oikeuden ratkaisuille. Tolonen 2003, s. 116; Tala 2005, s. 168–169; Aarnio 2011, s. 72.

¹²⁷ Hemmo 2003a, s. 368–369. Ks. myös Dotevall 1998, s. 34.

Ämmälän mukaan kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden tietoisuusvaatimusta ei tulisi erottaa muiden pätemättömyysperusteiden tietoisuusvaatimuksista. Hänen mukaansa toisenlainen tulkinta olisi ristiriidassa sen kanssa, että tyypillisesti kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen vedottaan juuri silloin, kun muiden pätemättömyysperusteiden olosuhteita ei pystytä täysin näyttämään toteen. Asiaa tulisi harkita sen mukaan, mitä huolellisen henkilön täytyy olettaa olosuhteista tietneen.¹²⁸ Ämmälän mukaan osapuolelle asetettava selonottovelvollisuus vaihtelee osapuoli- ja tapauskohtaisesti. Erityisesti Ämmälä katsoo selonottovelvollisuuden koskevan toisen osapuolen mahdollista ymmärtämiskyvyn heikentymistä. Toisaalta taas vastapuolen kaupan motiiveille tai edellytyksille Ämmälä ei katso voitavan asettaa pitkälle ulottuvaa selonottovelvollisuutta.¹²⁹

Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa Saarnilehto ja Annola eivät ole ainakaan nimenomaisesti tehneet eroa vilpittömän mielen vaatimukselle oikeustoimilain kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn ja muiden oikeustoimilain (heikkojen) pätemättömyysperusteiden välillä¹³⁰. Myöskään Niemi ei ota suoranaisesti kantaa selonottovelvollisuuteen vaan tyytyy toteamaan, että kaupan pätemättömäksi julistaminen edellyttää sitä, että myyjä on ”ilmeisesti” ollut tietoinen olosuhteista ja toinen kaupan osapuoli on luottanut väärään tai toteutumattomaan edellytykseen¹³¹. Korkeimman oikeuden tai hovioikeuksien kiinteistökauppaa koskevista ratkaisuista ei ole saatu tutkimusta varten tulkinta-apua ongelman ratkaisemiseksi OikTL 33§:n osalta¹³².

¹²⁸ Ämmälä 1993, s. 112–113.

¹²⁹ Ämmälä 1993, s. 114.

¹³⁰ Saarnilehto ja Annola tyytyvät toteamaan, että yleensä pätemättömyyteen vaikuttaa ratkaisevasti se, onko osapuoli ollut vilpittömässä mielessä. Poikkeuksena he pitävät vahvoja pätemättömyysperusteita. He viittaavat vilpittömällä mielellä nimenomaan perusteltuun vilpittömään mieleen, johon he liittävät selonottovelvollisuuden. Kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä käsitellessään he eivät mainitse vilpittömään mieleen liittyviä seikkoja erikseen. Ks. Saarnilehto – Annola 2018, s. 22, 112–113; 124–129.

¹³¹ Niemi 2016, s. 32.

¹³² Kiinteistökaupan ostajan kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta koskevassa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2000:121 ostaja oli lääninhallituksen lausunnon perusteella tietoinen määräalakauppaan liittyvästä myyjän kantakiinteistön rakennusoikeuden vähentymisestä. Myös ratkaisussa KKO 1972-II-84 myyjän katsottiin olleen tietoinen rakennuksen hyvän rakennustavan vastaisuudesta. Ratkaisussa KKO 1971-II-2 oli kyse vesijätön muodostumisesta kiinteistön ja järven väliin. Myyjien katsottiin olleen tietoisia vesijätön olemassaolosta ja heidän menettelyä pidettiin kunnianvastaisena ja arvottomana, kun he eivät olleet

On todettava, ettei oikeustila ole täysin selvä sen suhteen, miten myyjän selonottovelvollisuuteen suhtaudutaan oikeustoimilain 33§:ä sovellettaessa. Kuitenkin säännöksen mukaan arvio tehdään sen perusteella, mitä ”osapuolen täytyy olettaa tietäneen”. Kuten Hemmo ja Telaranta toteavat osapuolen ei joka tapauksessa tarvitse pystyä osoittamaan myyjän tietoisuutta vaan vähintäänkin näyttövelvollisuutta on helpotettu. Näin ollen ostajan ei tarvitse ainakaan osoittaa myyjän olevan de facto asiasta tietoinen. Mahdollisesti voidaan jopa katsoa, että vilpittömän mielen vaatimus edellyttää tietyntäsoisen selonottovelvollisuuden täyttämistä.

Toisaalta selonottovelvollisuuden laiminlyömisestä voidaan pyrkiä hahmottamaan myös törkeää huolimattomuutta käsittelevien oikeuslähteiden perusteella. Arvioitaessa menettelyn törkeää huolimattomuutta erityisen keskeistä on, minkä tasoista tuottamuksen on oltava. Vakuutus- ja vahingonkorvausoikeudessa törkeän huolimattomuuden on katsottu olevan lähellä tahallisuutta¹³³. Vahingonkorvausoikeudessa on korostettu subjektiivisten tekijöiden merkitystä, kun arvioidaan tapauskohtaisesti menettelyn törkeyttä. Arvioinnissa on esitetty huomioon otavaksi muun muassa vahingon todennäköisyys ja henkilön asema toiminnassa¹³⁴. Ruotsin korkein oikeus on kuitenkin katsonut, ettei törkeälle huolimattomuudelle voi antaa samanlaista merkitystä eri yksityisoikeuden osa-alueilla. Sen mukaan esimerkiksi rakennusurakoihin liittyvä törkeä huolimattomuus ei edellytä tietoisuutta.¹³⁵ Arvioidessaan kiinteän ja irtaimen kaupan liittyvää törkeää huolimattomuutta Luukkonen Yli-Rahnasto katsoo, ettei tahallisuus ole törkeän huolimattomuuden edellytys. Kuitenkin moitittavasti toimivalla osapuolella on oltava ”ainakin jonkintasoinen käsitys vallitsevista olosuhteista”¹³⁶.

kertoneet seikasta ostajalle. Helsingin hovioikeuden kiinteistökauppaa koskevassa ratkaisussa 21.2.2019 S 18/593 myyjän katsottiin rakennustöiden yhteydessä nähneen vaurioituneet alueet ja näin tulleen tietoiseksi olosuhteista.

¹³³ HE 114/1993 vp, s. 43; Ståhlberg – Karhu 2020, s. 117; Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 425.

¹³⁴ Ståhlberg – Karhu 2020, s. 117. Myös rikoslaisissa korostetaan törkeän tuottamuksen osalta kokonaisarvostelua, jossa otetaan huomioon rikotun huolellisuusvelvollisuuden merkittävyys, vaarannettujen etujen tärkeys ja loukkauksen todennäköisyys, riskinoton tietoisuus sekä muut tekoon ja tekijään liittyvät olosuhteet (RL 3:7.2)

¹³⁵ NJA 1992 s. 130; NJA 2017 s. 113.

¹³⁶ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 425.

Maakaarella ja asuntokauppalaissa tai niitä koskevissa hallituksen esityksissä ei suljeta pois mahdollisuutta siitä, että selonottovelvollisuuden laiminlyöminen voisi olla kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattontaa. Ratkaisun KKO 2007:91 myötä voidaan pitää selvänä, ettei virheellisten tietojen antamisen yhteydessä myyjän moitittavalta menettelyltä välttämättä edellytetä tietoisuutta. Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2018:11 vaikuttaisi puoltavan selonottovelvollisuutta oikeushenkilöiden välillä ja Vaasan hovioikeuden ratkaisu 17.4.2013 S 12/681 myös yksityishenkilöiden välillä. Oikeuskirjallisuudessa esitetyt näkökohdat vaikuttaisivat enimmäkseen puoltavan ainakin jonkintasoista selonottovelvollisuutta. Kiinteistökaupassa myyjälle on asetettu sekä tiedonanto- että selonottovelvollisuus ja siksi voidaankin katsoa, että myös selonottovelvollisuuden laiminlyöminen voi olla kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattontaa. Selonottovelvollisuuden laiminlyöminen johtaa tiedonantovelvollisuuden laiminlyömiseen. Moitittavuusarvioinnissa on huomioitava olosuhteet kokonaisuudessaan, jolloin on aiheellista kiinnittää erityistä huomioita myyjän tosiasiallisiin mahdollisuuksiin täyttää tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa.

2.3.2. Myyjän edellytykset täyttää tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa

Menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta tutkiessa on syytä kartoittaa, millaiset seikat vaikuttavat siihen, olisiko myyjän pitänyt olla virheestä tietoinen. Arvioinnissa merkityksellisenä seikkana on pidettävä myyjän ja ostajan osapuolirooleja ja asetelmia sekä niiden merkitystä myyjän tietoisuudelle ja sitä kautta myös menettelyn moitittavuudelle. Ennen kuin voidaan todeta myyjän menettelyn poikkeavan selvästi siitä, mitä voidaan yleisesti pitää hyväksyttävänä, on tarkasteltava, mitä voidaan pitää yleisesti hyväksyttävänä.

Tutkimuksessa tarkastellaan yksityishenkilöiden välistä kiinteistökauppaa, jossa aiemmin mainitusti osapuolien katsotaan lähtökohtaisesti olevan tasavertaisia, eikä heikomman

suojelulle ole tarvetta¹³⁷. Kuitenkin osapuolille on asetettu velvollisuuksia ja osapuolien edellytyksiä täyttää velvollisuutensa ja muodostaa vapaa tahtonsa, voidaan arvioida henkilösidonnaisten suojaroolien avulla¹³⁸. Tällaisten seikkojen merkitys on erityisen huomattava, kun arvioidaan, onko myyjä laiminlyönyt velvollisuutensa erityisen moitittavalla tavalla¹³⁹. Henkilösidonnaiset suojaroleissa on kyse henkilökohtaisista ominaisuuksista ja ne jaetaan tarve- ja kykyperusteisiin suojaroleihin. Tarveperusteiset suojaroolit liittyvät erityistarpeisiin kuten varallisuusasemaan ja ikään. Kykyperusteiset suojaroolit liittyvät osaamiseen, kokemukseen ja muihin sopimuksen merkityksen kannalta vaikuttaviin olosuhteisiin.¹⁴⁰

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta on pidetty lähtökohtaisesti objektiivisina, jolloin myyjän subjektiiviset ominaisuudet ja olosuhteet eivät vaikuta niiden sisältöön supistavasti¹⁴¹. Joskin asiasta on esitetty myös vastakkaisia näkemyksiä¹⁴². Joka tapauksessa subjektiivisten ominaisuuksien on katsottu voivan laajentaa myyjän selonottovelvollisuutta¹⁴³.

Lähtökohtana on, että mitä asiantuntevampi myyjä on, sitä todennäköisemmin myyjä on ollut tietoinen tai hänen olisi ainakin pitänyt olla tietoinen virheestä¹⁴⁴. Moitittavana

¹³⁷ HE 120/1994 vp, s. 21. Oikeuskirjallisuudessa ostajan asemaa on kuitenkin pidetty eräänlaisena suojaroolina tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden myötä. Ks. Karhu 2008, s. 103; Niemi 2016, s. 392; Heikkinen 2018, s. 55; Hoffrén 2021, s. 31

¹³⁸ Wilhelmsson on järjestellyt suojaroolit muodollisiin, funktionaalisiin ja henkilösidonnaisiin suojaroleihin. Wilhelmsson 1987, s. 57–65.

¹³⁹ Arvioitaessa kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä huomioidaan olosuhteet kokonaisuudessaan. HE 14/1994 vp, s. 103; KKO 2007:91; Hoffrén 2008, s. 314; Hoffrén 2010, s. 7; Kyllästinen 2013b, s. 350–351.

¹⁴⁰ Wilhelmsson 1987 s. 60–64.

¹⁴¹ HE 120/1994 vp, s. 50; Kyllästinen 2010, s. 265–266; Hoffrén – Anderssen 2011, s. 49; Kyllästinen 2012, s. 775; Niemi 2016, s. 453; KKO 2018:11; Hoffrén 2021, s. 107.

¹⁴² Heikkinen 2018, s. 82–93 ja 95–96; Itä-Suomen hovioikeus 30.1.2015 S 14/379; Turun hovioikeus 30.9.2014 S 13/1532; Itä-Suomen hovioikeus 25.8.2016 S 15/1557. Myyjän olosuhteista riippumatonta tiedonantovelvollisuuden asettamista on luonnehtinut mahdollisesti liian ankaraksi Niemi 2016, 451. Niemi ei kuitenkaan esitä, että myyjän subjektiiviset näkökohdat tulisi huomioida.

¹⁴³ Muun muassa Kyllästinen 2010, s. 264–265; Hoffrén 2021, s. 107; Hoffrén – Anderssen 2011, s. 49; Kyllästinen 2012, s. 775; Turun hovioikeus 7.4.1995 S 93/1684.

¹⁴⁴ Simonen 2000, s. 41; Koskinen 2004, s. 75; Kyllästinen 2010, s. 264–265; Hoffrén – Anderssen 2011 s. 49; Keskitalo 2017, s. 216, 224; KVL 97/81/2837; seuraavissa hovioikeuden ratkaisuissa myyjä oli rakennusmestari, jonka katsottiin vaikuttavan hänen tietoisuuteensa virheistä, Turun hovioikeus 14.5.1993 S 91/631; Turun hovioikeus 7.4.1995 S 93/1684.

voidaan pitää sitä, jos myyjä tuntee kohteen paremmin ja käyttää hyväkseen vastapuolen tietämättömyyttä¹⁴⁵. Myyjän asiantuntemus voi perustua paitsi hänen tietoihinsa ja osaamiseensa myös hänen asemaansa. Esimerkiksi asuntokaupassa isännöitsijällä ja hallituksen jäsenillä on katsottu olevan korostunut tiedonantovelvollisuus seikoista, jotka he tietävät asemansa perusteella ja tämä voidaan huomioida myös menettelyn moitittavuusarvioinnissa¹⁴⁶. Toisaalta isännöitsijän asemalla on oltava konkreettista merkitystä osapuolen mahdollisuuksille olla asioista tietoinen. Esimerkiksi kiertävä isännöitsijän rooli ja hallituksen jäsenten säännöllinen vaihtuminen voi johtaa siihen, ettei asemalla ole erityistä merkitystä moitittavuusarvioinnille¹⁴⁷.

Asiantuntemuksen yhdistyminen osallistumiseen rakennus- tai korjaustöihin voi laajentaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta¹⁴⁸. Esimerkiksi Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisun 31.3.2016 S 15/285 moitittavuusarviossa huomioitiin, että myyjä tiesi rakenteellisten ratkaisujen poikenneen suunnitelmista ja että hänellä oli rakennusalan peruskoulutus ja jonkin verran työkokemusta.

Kunnianvastaista ja arvonta tai törkeän huolimattontaa menettelyä arvioitaessa myöskään ostajan asiantuntemuksen tasoa ei voida pitää merkityksettömänä¹⁴⁹. Ostajan voidaan katsoa tulleen seikasta tietoiseksi vain, jos hän on kyennyt ymmärtämään tiedon merkityksen. Asiantuntevan ostajan voidaan arvella ymmärtävän sellaisia seikkoja, joita maallikolta ei voida edellyttää.¹⁵⁰ Myyjän ei voida katsoa täyttäneen

¹⁴⁵ Ks. oikeustoimilain 33§:n tyyppitilanteesta, jossa myyjä käyttää hyväksi omaa tietämystään ja vastapuolen tietämättömyyttä asiasta Saarnilehto – Annola 2012, s. 428–429; Saarnilehto – Annola 2018, s. 125–126. Samansuuntaisesti Hemmo 2003a, s. 379–380.

¹⁴⁶ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 394–397. Itä-Uudenmaan kärjäoikeuden ratkaisussa 19.5.2017 L 15/3307 myyjän asema taloyhtiön isännöitsijänä tuli huomioiduksi moitittavuusarviossa, kun kyse oli muutostöiden tekemisestä ilman rakennuslupaa sekä väärrien tietojen antamisesta korjaustöiden kattavuudesta. Kärjäoikeuden ratkaisusta valitettiin hovioikeuteen, mutta osapuolet saavuttivat asiassa sovinnon ennen hovioikeuskäsittelyä.

¹⁴⁷ Helsingin hovioikeus 28.5.2009 S 07/412.

¹⁴⁸ Turun hovioikeus 14.5.1993 S 91/631; Kyllästinen 1998, s. 47; Kyllästinen 1999, s. 238; Kyllästinen 2010, s. 264; Itä-Suomen hovioikeus 31.3.2016 S 15/285.

¹⁴⁹ Ostajan menettelystä lisää pääluvussa 4.

¹⁵⁰ HE 120/1994 vp, s. 57. Tosin kyse ei ole aina vain ostajan asiantuntemuksesta tai ymmärryskyvystä vaan kyse voi olla myös siitä, että myyjä on ilmaissut asian liian vaikeaselkoisesti tai vain nopeasti ohimennen, HE 120/1994 vp, s. 57; Hoffrén 2021, s. 112–113.

tiedonantovelvollisuuttaan riittävällä tavalla, jos ostaja ei ole kyennyt ymmärtämään annetun tiedon merkitystä.

Arvioidessaan myyjän menettelyn moitittavuutta Itä-Suomen hovioikeus on ratkaisussa 19.10.2021 S 21/225 todennut, että esimerkiksi salaojaputkien ja sokkelin patolevyn puuttumista on pidettävä seikkoina, joiden merkityksen ymmärtäminen ei edellytä erityistä rakennusalan asiantuntemusta. Tapauksessa ostajat olivat myyjän aloitteesta allekirjoittaneet asiakirjan, jonka mukaan nämä puuttuivat kiinteistöltä. Hovioikeudessa myyjän menettelyä ei pidetty kunnianvastaisena ja arvottomana taikka törkeän huolimattomana. Käräjäoikeus taas katsoi, että ostajilla oli allekirjoitetusta asiakirjasta huolimatta oikeus vedota virheenä salaojien ja patolevyjen puuttumiseen, koska niiden asentamatta jättäminen oli rakennusvirhe.¹⁵¹ Paitsi asiantuntemuksella myös muilla ostajan olosuhteilla ja ominaisuuksilla on merkitystä arvioitaessa olosuhteita kokonaisuudessaan. Jos ostaja olisi esimerkiksi ollut huomattavan iäkäs tai sairas, on pidettävä mahdollisena, että edellä mainitun tapauksen kaltaisessa tilanteessa oltaisiin päädytty erilaiseen lopputulokseen, kun arvioitavaksi olisi tullut kykenikö ostaja ymmärtämään seikan merkityksen¹⁵².

Oikeuslähteissä on suhtauduttu eritavoin siihen, voivatko myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet ja olosuhteet, vaikuttaa supistavasti myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen tai niiden laiminlyönnistä mahdollisesti seuraavaan vahingonkorvausvelvollisuuteen. Maakaaren esitöiden mukaan myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus määräytyvät objektiivisesti, eikä ostajan tulisi joutua kärsimään siitä, ettei myyjä ole asunut kiinteistöllään¹⁵³. Myös oikeuskirjallisuudessa on tyyppisesti

¹⁵¹ Itä-Suomen hovioikeus 19.10.2021 S 21/225; Etelä-Karjalan käräjäoikeus 8.1.2021 L 18/8910. Myyjän osallistumista rakennus- tai korjaustöihin käsitellään tarkemmin luvussa 2.3.3.

¹⁵² Harkittavaksi voisi tulla myös OikTL 33§:n soveltuminen. Ks. Saarnilehto – Annola 2012, s. 428–429; Saarnilehto – Annola 2018, s. 125–126.

¹⁵³ HE 120/1994, s. 51. Asuntokauppalain esitöissä ei ole vastaavaa toteamusta. Aarnio on kuitenkin katsonut, että yksiselitteinenkin esitöiden ilmaus on sivuutettavissa, jos se voidaan perustella. Aiheesta laajemmin Aarnio 1989, s. 225–230. Lisäksi esitöiden kestoajaksi on arvioitu noin 30–40 vuotta. Tolonen 2003, s. 116. Ajan myötä yhteiskunnalliset olot muuttuvat, mikä luo paineita muuttaa lain soveltamista, Tala 2005, s. 168–169. Esitöiden sijaan merkittävämpi rooli tulee antaa erityisesti korkeimpien tuomioistuinten ratkaisuille. Tolonen 2003, s. 116; Aarnio 2011, s. 72. Heikkinen on katsonut, että kiinteistökaupan toimintaympäristö on

katsottu, etteivät myyjän subjektiiviset olosuhteet tai ominaisuudet voi supistaa tiedonanto- tai selonottovelvollisuutta¹⁵⁴. Tätä on perusteltu esitöiden kanssa yhtenevästi ostajan suojan tarpeella sekä sillä, että lain noudattamisvelvollisuus on lähtökohtaisesti objektiivinen ja riippumaton yksilön tosiasiallisista kyvyistä¹⁵⁵. Myyjän katsotaan voivan pyrkiä varmistumaan tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa täyttämistä esimerkiksi hankkimalla kuntokartoituksen kiinteistöstä¹⁵⁶. Lisäksi ratkaisussa KKO 2018:11 korkein oikeus viittasi maakaaren esitöihin todetessaan, että myyjän tiedonantovelvollisuutta tuli arvioida objektiivisesti¹⁵⁷. Tosin tapauksessa osapuolet olivat oikeushenkilöitä. Yritystoiminnassa huolimattomuus voi olla jo se, että ryhdytään suoritukseen, johon oma osaaminen on riittämätön¹⁵⁸.

Oikeustieteellisessä tutkimuksessa on kuitenkin arvioitu, että myyjän subjektiivisilla olosuhteilla ja ominaisuuksilla voisi olla merkitystä vahingonkorvausvastuun määräytymisen kannalta. MK 2:32.2 mukaan myyjä vapautuu vahingonkorvausvastuusta vain, jos voi osoittaa, ettei virhe johdu hänen huolimattomuudestaan. Kyseessä on siis ekskulpatiovastuu.¹⁵⁹ Esitöiden mukaan tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyönti tarkoittaa yleensä sitä, että menettely on huolimattomuutta¹⁶⁰. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että myyjän on vaikea vapautua vastuusta, jos hän ei ole antanut ostajalle oikeita tietoja. Huolellisuuteen vedoten vastuusta vapautuminen on poikkeuksellista.¹⁶¹ Hoffrénin mukaan subjektiivisten olosuhteiden huomioiminen sopii

muuttunut, eikä virhevastuuta voida enää tarkastella esitöiden kirjoittamisen aikaisista lähtökohdista. Heikkinen 2018, s. 6. Toisaalta korkein oikeus on ratkaisussaan 2018:11 nimenomaisesti viitannut hallituksen esitykseen (HE 120/1994, s. 50–51) arvioidessaan tiedonantovelvollisuuden olevan objektiivinen. On kuitenkin huomioitava, että kyseisessä tapauksessa osapuolet olivat ammattimaisia toimijoita kiinteistöalalla, joten henkisuojarooliin liittyvä kykyperusteinen arviointi ei olisi muutoinkaan ollut tarpeen.

¹⁵⁴ Palo – Linnainmaa 2002, s. 102; Koskinen 2004 s. 75; Linnainmaa – Palo 2005, s. 66; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 184–186; Kyllästinen 2010, s. 265–266 ja 269–270; Hoffrén – Anderssen 2011, s. 49; Kyllästinen 2012, s. 774; Kasso 2014, s. 252–253; Hoffrén 2021, s. 107.

¹⁵⁵ Hoffrén – Anderssen 2011, s. 49.

¹⁵⁶ Heikkinen 2018, s. 93.

¹⁵⁷ KKO 2018:11.

¹⁵⁸ Saxén 1995, s. 39.

¹⁵⁹ Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 184; Niemi 2016, s. 352; Hoffrén 2021, s. 250.

¹⁶⁰ HE 120/1994 vp, s. 64.

¹⁶¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 185. Maakaaren esitöiden mukaan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti merkitsee yleensä huolimattomuutta, HE 120/1994 vp, s. 64. Samoin Linnainmaa – Palo 2006, s. 232; Kasso 2014, s. 252–253; Niemi 2016, s. 353.

enemmän yksityishenkilöiden kuin yritysten väliseen kaupankäyntiin, mutta pitää silti ostajan oikeussuojaa merkittävämpänä näkökohtana. Hänen näkemyksensä mukaan myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet voisivat tulla huomioiduksi lähinnä vahingonkorvauksen sovittelussa.¹⁶² Myös toisenlaisia tulkintoja on esitetty. Kyllästisen mukaan myyjän subjektiivista tuottamusta voidaan pitää jopa edellytyksenä vahingonkorvausvelvollisuudelle, vaikka subjektiiviset ominaisuudet eivät voikaan supistaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta¹⁶³. Kyllästisen näkemys vaikuttaisi olevan jokseenkin ristiriidassa esitöiden kanssa. Esitöiden mukaan (objektiivisesti määräytyvän) tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyönti osoittaa yleensä huolimattomuutta¹⁶⁴. Maakaaren mukaan taas vahingonkorvausvelvollisuus kytkeytyy nimenomaan siihen, pystyykö myyjä osoittaa toimineensa huolellisesti (MK 2:32.2).

Oikeuskirjallisuudessa ja hovioikeuden ratkaisussa on esitetty jopa selvästi vastoin esitöiden sanamuotoa, että myyjän subjektiiviset olosuhteet ja ominaisuudet voidaan ottaa huomioon selonottovelvollisuutta supistavina seikkoina. Näkemystä on perusteltu sillä, että olosuhteiden ja ominaisuuksien voidaan katsoa tosiasiallisesti rajoittavan myyjän kykyä suoriutua tiedonanto- ja selonvelvollisuudestaan. Esimerkkeinä tällaisista subjektiivisista seikoista on pidetty myyjän asumattomuutta kiinteistöllä, iäkkyyttä ja sairauksia. Esimerkiksi Itä-Suomen hovioikeus totesi ratkaisussa 25.8.2016 S 15/1557, että tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta tuli arvioida sen mukaan, mitä myyjänä olleet kuolinpesän osakkaat ovat tosiasiallisesti voineet tietää myymästään kiinteistöstä.¹⁶⁵

¹⁶² Hoffrén 2021, s. 250–255.

¹⁶³ Kyllästinen 2010, s. 265–266 ja 269–270; Kyllästinen 2012, s. 774. Myyjän subjektiivisten olosuhteiden ja ominaisuuksien mahdollista rajoittavaa vaikutusta vahingonkorvausvelvollisuudelle puoltaa myös Kasso 2014, s. 252–253. Rosenmeier toteaa, että tanskalaisessa oikeuskäytännössä on toisinaan asetettu tavanomaista alempi vahingonkorvausvelvollisuus esimerkiksi huomattavan iäkkäille tai huonokuntoisille ihmisille. Rosenmeier itse kuitenkin peräänkuuluttaa sitä, että arvion tulisi aina olla objektiivinen. Rosenmeier 2008, s. 260.

¹⁶⁴ HE 120/1994 vp, s. 64.

¹⁶⁵ Turun hovioikeus 25.11.1999 S 99/407; 379; Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 394; Helsingin hovioikeus 15.5.2008 S 06/955; Vaasan hovioikeus 17.04.2013 S S 12/681; Itä-Savon käräjäoikeus 20.2.2014 L 12/1507; Turun hovioikeus 30.9.2014 S 13/1532; Itä-Suomen hovioikeus 30.1.2015 S 14/379; Itä-Suomen hovioikeus 25.8.2016, S 15/1557; Anderssen 2016, s. 497–499; Heikkinen 2018, s. 81–93 ja 95–96. Keskitalon mukaan myyjän vastuun rajautuminen on epävarmaa, vaikka kauppakirjaan olisi kirjattu, ettei myyjä ole asunut asunnossa, eikä hänellä ole tietoa sen kunnosta. Keskitalo 2017, s. 217.

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 15.5.2008 S 06/955 myyjät olivat vuokranneet asuntoa ja asuneet siinä itse viimeksi seitsemän vuotta sitten. Kaupan jälkeen ostajat huomasivat makuuhuoneen seinässä kosteusvaurion, joka oli aiheutunut kylpyhuoneen vesieristeen puuttumisesta. Kosteusvauriota ei voinut havaita ennakkotarkastuksessa, koska huone oli ollut täynnä myyjien tavaroita. Hovioikeus katsoi, ettei myyjien katsottu voineen tietää vahingosta, koska he eivät olleet asuneet huoneistossa. Virhe katsottiin salaiseksi. Myyjien tavarat olivat siis peittäneet silmin nähtävissä olevan vaurion, jonka olemassaoloa myyjät eivät olleet tarkastaneet. Tästä huolimatta myyjien ei katsottu laiminlyöneen tiedonanto- tai selonottovelvollisuuttaan.

Oikeuskirjallisuudessa ja hovioikeudessa esitettyihin näkemyksiin subjektiivisten ominaisuuksien ja olosuhteiden huomioimisesta myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta rajoittavina seikkoina, on syytä suhtautua oikeuslähdeopilliselta kannalta kriittisesti. On toki huomioitava, että sitovia oikeuslähteitä ovat vain laki ja maantapa. Esitöiden sanamuodosta poikkeaminen on mahdollista, kunhan poikkeaminen perustellaan hyvin. Lähtökohtaisesti erityisesti korkeimman oikeuden ratkaisujen onkin katsottu ajansaatossa korvaavan esityöt.¹⁶⁶ Korkeimman oikeuden ratkaisuista ei ole kuitenkaan saatavissa tukea näkemykselle, jonka mukaan subjektiiviset ominaisuudet ja olosuhteet tulisi huomioida tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta rajoittavina tekijöinä¹⁶⁷. Hovioikeuksien ratkaisuilla tai oikeuskirjallisuudella ei ole esitöiden ja prejudikaattien lailla heikosti velvoittavan oikeuslähteen asemaa¹⁶⁸. Lisäksi oikeustieteessä on erimielisyyttä subjektiivisten seikkojen vaikutuksesta tiedonanto- ja selonottovelvollisuudelle. Näin ollen ei voida todeta yksioikoisesti, että myyjän subjektiiviset ominaisuudet ja olosuhteet voisivat automaattisesti rajoittaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta. On kuitenkin ongelmallista, että yksityishenkilömyyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus on asetettu niin korkealle, ettei hänellä välttämättä ole tosiasiallista mahdollisuutta täyttää

¹⁶⁶ Tolonen 2003, s. 23–25 ja 116; Virolainen – Martikainen 2010, s. 369 ja 399; Aarnio 2011, s. 73.

¹⁶⁷ Vrt. KKO 2018:11, joka viittaa päinvastaiseen suhtautumistapaan.

¹⁶⁸ Tolonen 2003, s. 124; Aarnio 2011, s. 79. Joskin hyvin perustelluilla ja vakiintuneen ratkaisukäytännön mukaisilla hovioikeuden ratkaisuilla on katsottu voivan olla jopa prejudikaatiivista merkitystä. Aarnio 2011, s. 79. Samansuuntaisesti Tolonen 2003, s. 124.

velvoitteitaan iäkkyden, sairauden tai kiinteistöllä asumattomuuden perusteella. Ongelman käsitteleminen korkeimmassa oikeudessa olisi tarpeen.

Tutkimuksen kohteena ei kuitenkaan ole vain tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyöminen vaan kunnianvastainen ja arvoton tai törkeän huolimaton menettely. Kun huomioidaan hovioikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa esitetyt käsitykset siitä, että myyjän subjektiiviset olosuhteet ja ominaisuudet saattaisivat tulla huomioiduksi supistavina tekijöinä jo tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyöntiä arvioitaessa, on syytä suhtautua erittäin pidättäytyvästi siihen, että myyjän menettelyä voitaisiin pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana silloin, kun myyjä ei ole asunut kiinteistöllä tai on huomattavan iäkäs tai sairas¹⁶⁹. Joka tapauksessa on selvää, että myyjän subjektiivisilla ominaisuuksilla ja olosuhteilla on huomattava merkitys arvioitaessa menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta¹⁷⁰. Toisaalta myyjän henkilökohtaisilla ominaisuuksilla ja olosuhteilla ei välttämättä ole moitittavuusarviossa lieventävää vaikutusta, jos myyjän voidaan katsoa olleen tietoinen virheestä.

2.3.3. Myyjän tietoisuus virheestä

Arvioitaessa menettelyn moitittavuutta on huomioitava, että myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ei koske vain myyjän varmoja tietoja vaan myyjällä on velvollisuus kertoa myös seikoista, joiden perusteella hän voi perustellusti epäillä kohteessa olevan vikaa tai korjaustarvetta¹⁷¹. Myyjä saattaa laiminlyödä tiedonantovelvollisuutensa myös jättämällä kertomatta epäilemästään virheestä. Kuitenkin kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen tai törkeään huolimattomuuteen liittyvän moitittavuusarvioin kannalta tällaiset tilanteet voivat olla hankalia. Moitittavuusarvioissa saatetaan päätyä siihen, että vaikka myyjä olisi huomannut kiinteistössä joitain puutteita, hän ei ole silti tiennyt eikä

¹⁶⁹ Ks. erityisesti edellä avattu ratkaisu Helsingin hovioikeus 15.5.2008 S 06/955.

¹⁷⁰ Kunnianvastaisessa ja arvottomassa tai törkeän huolimattomassa menettelyssä tulevat arvioitavaksi olosuhteet kokonaisuudessaan. HE 14/1994 vp, s. 103; KKO 2007:91; Hoffrén 2008, s. 314; Hoffrén 2010, s. 7; Kyllästinen 2013b, s. 350–351.

¹⁷¹ HE 120/1994, s. 50; Niemi 2016, s. 453; Hoffrén 2021, s. 110–111.

hänen ei ole pitänyt tietää niiden taustalla olevasta suuremmasta ongelmasta. Tämä voi johtaa siihen, ettei menettelyä pidetä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana.

Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 17.04.2013 S 12/681 myyjien ei katsottu tienneen tai pitäneen tietää siitä, että talon korkeusasemissa oli merkittäviä poikkeamia ja talo oli painumassa. Oikeudessa kuultu todistelu tuki sitä, että ainakin yksi myyjistä oli tietoinen lattian, kaappien ja listojen kaltevuudesta. Lisäksi ostaja oli esittänyt, että myyjän täytyi olla tietoinen painumisesta viemärin rikkoutumisen perusteella. Hovioikeus kuitenkin totesi, että myyjät saattoivat perustellusti uskoa viemärin rikkoutumisen liittyvän rakennuksen ikään. Hovioikeus totesi, etteivät myyjät olleet ymmärtäneet eikä heidän olisi pitänytkaan ymmärtää näiden seikkojen johtuvan korkeusasemien olennaisesta poikkeamasta, koska rakennuksen sokkelissa tai seinärakenteissa ei ollut havaittavissa painumiseen viittaavia halkeamia.

Luvussa 2.3.2. käsitellyn mukaisesti myyjän asiantuntemuksella, koulutuksella, taustoilla ja muilla henkilökohtaisilla ominaisuuksilla on vaikutusta selonottovelvollisuuden laajuuteen. Esimerkiksi Tanskan Landsret:n¹⁷² ratkaisussa myyjä ei ollut kertonut ostajalle havaitsemastaan rakennuksen vinoudesta. Oikeus katsoi, että myyjä oli havainnut vinouden muun muassa, koska hän oli tehnyt keittiöön remontin ja vaihtanut rakennuksen ovet. Myyjä ei ollut kuitenkaan kertonut vinoudesta ostajalle. Myyjän ei katsottu voineen tietää, että vinouden korjaaminen olisi edellyttänyt rinteiden kaltevuuden vakauttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Oikeuden mukaan seikan havaitseminen olisi edellyttänyt geoteknistä osaamista.¹⁷³ Munk-Hansen on tosin kritisoinut ratkaisua siitä, että rakennuksen vinous on ollut myyjän tiedossa, eikä hän ole siitä huolimatta täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan ostajalle. Munk-Hansen korostaa, ettei tiedonantovelvollisuus, koske virheen syytä vaan virheen olemassaoloa.¹⁷⁴

¹⁷² Muutoksenhakutuomioistuimien Tanskassa, jota voidaan verrata Suomen järjestelmässä hovioikeuteen, ks. HE 29/2018, s. 30; HE 17/2018, s. 8.

¹⁷³ U.2006.1372Ø.

¹⁷⁴ Munk-Hansen 2010, s. 289.

Edellä käsitellyt Vaasan hovioikeuden ja Tanskan Landsret:n tuomiot muistuttavat toisiaan sikäli, että kummassakin tapauksessa myyjän katsottiin olleen vähintäänkin todennäköisesti tietoinen rakennuksen kaltevuuteen tai vinouteen liittyvistä seikoista. Myyjien ei kuitenkaan tällä perusteella katsottu tienneen tai pitäneen tietää virheen taustalla olevista syistä ja niiden laajuudesta siinä mittakaavassa, että menettelyä olisi perusteltua pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Ratkaisujen perusteella myyjän tietoisuuden tason arvioinnissa yhtenä vaikuttavana seikkana voidaan pitää sitä, onko virheestä aiheutunut myyjälle olennaista haittaa, ja onko myyjä voinut perustellusti ajatella virheiden tulleen korjatuiksi.

Väitteen kunnianvastaisuudesta ja arvottomuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta voidaan arvioida menestyvän todennäköisemmin silloin, kun myyjän katsotaan olleen tietoinen kiinteistön virheestä¹⁷⁵. Tietoisuuteen voi riittää se, että myyjä tuntee kiinteistön ja sen olot esimerkiksi asumisen tai muun oleskelun perusteella. Tapaukseen KKO 1971 II 2 sovellettiin oikeustoimilain kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta koskevaa säännöstä, kun myyjät eivät olleet ilmoittaneet ostajille, että kaupan teon aikaan järven vesi oli poikkeuksellisen korkealla. Veden korkeus oli vaihdellut suuresti eri vuosina. Matalan veden aikaan veden pinta laski huomattavasti, minkä seurauksena rakennuksen ja järven väliin muodostui laaja vesijättöalue. Tällaisen seikan huomaamista voidaan pitää väistämättömänä, sikäli kun myyjän voidaan katsoa vuosien varrella viettäneen aikaa kiinteistöllä.

¹⁷⁵ Hoffrénin mukaan myyjän menettelyä voinee pitää moitittavampana, jos ostaja on tietoisesti salannut ostajalta tietoja, Hoffrén 2010, s. 7. Tietoista toimintaa voidaan tyypillisesti pitää moitittavampana kuin huolimattomana. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että merkityksellisten tietojen salaamista voidaan pitää petollisena menettelyinä. Petollisena voidaan pitää esimerkiksi menettelyä, jossa myyjä on salannut tiedossaan olevan kosteusvaurion. Ks. Kyllästinen 2010, s. 267; Niemi 2016, s. 389. Lisäksi tahallinen ostajan erehdyttäminen saattaa täyttää petoksen tunnusmerkistön. Ks. luku 2.1. Myös rikoslaista ilmenee, että tahallisuutta voidaan pitää huolimattomuutta moitittavampana. RL 3:5:n mukaan rangaistusvastuun edellytyksenä on tahallisuus tai tuottamus, mutta jollei toisin säädetä, teko on rangaistava vain tahallisena.

Toisaalta myyjän tietoisuus virheestä voidaan päätellä myös myyjän omasta toiminnasta. Myyjä on saattanut esimerkiksi itse aikaisemmin reklamoida samasta virheperusteesta¹⁷⁶. Toisaalta kyse voi olla myös arkisemmista toimista. Landsret katsoi myyjän olleen riittävän tietoinen veden huonosta laadusta, kun tämä oli aina keittänyt kiinteistöltä otetun veden ennen sen juomista¹⁷⁷.

Myyjä on saattanut tulla tietoiseksi kiinteistön virheistä myös rakentamisen ja korjaustöiden kautta tai hän on saattanut saada tiedon tai epäilyn virheestä kiinteistöllä suoritettujen tutkimusten perusteella.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että myyjä voi pääsääntöisesti luottaa siihen, että ammattilaisen tekemät korjaus- ja rakennustyöt on tehty asianmukaisesti noudattaen hyvää rakennustapaa ja muutoinkin rakentamismääräyksiä¹⁷⁸.

Jos myyjä on ollut itse rakentamassa tai suorittamassa korjaustöitä, myyjän katsotaan lähtökohtaisesti tulevan tietoiseksi siitä, onko rakentaminen tai korjaaminen suoritettu asianmukaisesti¹⁷⁹. Tämä koskee myös tilanteita, joissa myyjä ei ole noudattanut rakennuspiirustuksia, jolloin menettelyä saatetaan pitää hyvän rakennustavan

¹⁷⁶ Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.1.2021 S 19/1142 myyjät eivät olleet kertoneet ostajalle aikaisemmasta kiinteistöä koskevasta laatuvirheestä koskevasta oikeudenkäynnistä, jossa he olivat katsoneet talon olleen purkukuntoinen ja vaatineet sen perusteella korvauksia. Ks. myös U.1999.1739V, jossa myyjä oli reklamoinut viallisista lattiarakenteista.

¹⁷⁷ U.2009.1636V. Ks. myös U.2006.1382Ø.

¹⁷⁸ KRIL 332/82/2010; Kyllästinen 2012, s. 773; Keskitalo 2017, s. 245. Ks. myös Vantaan käräjäoikeus 31.10.2013 L 12/4874 (valitus peruutettiin); Helsingin hovioikeus 18.6.2014 S 12/2757; Vantaan käräjäoikeus 1.12.2016 L 15/12983 (hovioikeus ei myöntänyt valituslupaa); Itä-Suomen hovioikeus 12.4.2019 S 18/90; Helsingin hovioikeus 26.10.2021 S 19/1827. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 18.6.2014 S 12/2757 taloyhtiössä uskottiin, että korjaustarve oli rajoittunut vain yhteen aiemmin korjattuun asuntoon, eikä myyjien katsottu olevan tietoisia siitä, että se oli levinnyt laajemmalle. Ks. myös petosta koskeva Turun hovioikeuden ratkaisu 19.10.2021, R 21/255, jossa asunnossa oli todettu kosteusvaurio, mutta osakas sai luottaa siihen, että taloyhtiö oli korjannut vaurion asianmukaisesti.

¹⁷⁹ KKO 1980 II 69; Kyllästinen 1998, s. 43 ja Kyllästinen 1999, s. 238; Kyllästinen 2012, s. 772–773; Heikkinen 2018, s. 113–115; Hoffrén 2021, s. 109. Ks. KKO 1987:20, jossa myyjän katsottiin tulleen tietoiseksi siitä, että hänen käyttämänsä puutavara oli ala-arvoista. Lisäksi hänen olisi pitänyt varmistua siitä, että lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmastointilaitteet tulevat oikein asennetuiksi. Ks. myös Helsingin hovioikeus 20.6.2007 S 5/810, jossa myyjä oli korjannut kiinteistöä, mutta jättänyt rakenteisiin kosteusvaurioituneita rakennusmateriaaleja. Myyjän ei voida kuitenkaan katsoa tulevan tietoiseksi millaisesta tahansa virheestä. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1987:20 korkein oikeus katsoi, etteivät rakentamiseen osallistuneet myyjät olleet voineet kohtuudella ennakoita, että naula osuisi kylmävesiputkeen, josta aiheutui vesivahinko.

vastaisena¹⁸⁰. Kiinteistökaupassa esimerkkinä kunnianvastaisuudesta ja arvottomuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta on pidetty törkeästi hyvän rakennustavan vastaisesti toteutettuja rakennus- ja korjaustöitä, joista myyjä ei ole kertonut ostajalle¹⁸¹. Hyvän rakennustavan vastaisuutta käsitellään virheen vaikutuksellisuuden näkökulmasta pääluvussa 3.

Myyjän moitittavan menettelyn suunnitelmallisuus korostaa myyjän tietoisuutta virheestä ja osoittaa muutoinkin moitittavuutta. Suunnitelmallisuus voi ilmetä esimerkiksi puutteina rakennustyön johtamisessa ja valvonnassa. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 27.1.2015 S 14/42 myyjä ei ollut päästänyt vastaavaa työnjohtajaa tekemään asianmukaisia tarkastuksia. Oikeudessa myyjä kertoi, ettei rakennustyöllä ollut varsinaista palkattua työnjohtoa. Myyjä ei kuitenkaan kertonut kaupantekovaiheessa ostajalle näistä seikoista tai siitä, että lopputarkastus oli suoritettu vain pintapuolisesti, eikä rakennekatselmusta ollut pidetty lainkaan. Myyjän menettelyä pidettiin törkeän huolimattomana.¹⁸²

Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 31.3.2016 S 15/285 myyjä oli salannut tiedossaan olevat asuinrakennuksen virheet ja poikennut rakentamismääräyksistä. Myyjä oli rakennusalan ammattilainen ja hänellä oli myös hieman työnjohdollista kokemusta, mutta vastaavaksi työnjohtajaksi oli pyydetty ulkopuolinen henkilö. Työnjohtaja ei kuitenkaan ollut käynyt rakennustyömaalla kertaakaan rakennusvaiheessa ja työskenteli kyseisenä ajankohtana liikuntakeskuksessa. Työnjohtajan sijaan myyjä oli kuitannut tarkastusmerkinnät asiakirjoihin. Hovioikeuden hyväksymien käräjäoikeuden perusteluiden mukaan tämä antoi vahvan aiheen epäillä, että vastaavaksi työnjohtajaksi oli tarkoituksella valittu henkilö, joka ei puutu rakentamisen ratkaisuihin. Myyjän menettelyä pidettiin törkeän huolimattomana.¹⁸³

¹⁸⁰ Kyllästinen 2010, s. 259, jossa hän on viitannut kahteen hovioikeuden ratkaisuun, joissa rakennuspiirustusten noudattamatta jättämistä pidettiin hyvän rakennustavan vastaisena ks. Itä-Suomen hovioikeus 13.2.1996 S 94/710; Vaasan hovioikeus 21.11.1997 S 97/171. Ks. myös uudemmat ratkaisut Itä-Suomen hovioikeus 31.3.2016 S 15/285; Helsingin hovioikeus 27.5.2016 S 15/1779. Hyvästä rakennustavasta poikkeamisesta myös Helsingin hovioikeus 4.12.2012 S 12/532; Helsingin hovioikeus 27.1.2015 S 14/42.

¹⁸¹ Kyllästinen 2010 s. 347 ja 370; Munk-Hansen 2010 s. 291.

¹⁸² Helsingin hovioikeus 27.1.2015 S 14/42.

¹⁸³ Itä-Suomen hovioikeus 31.3.2016 S 15/285. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut myyjän menettelyn kunnianvastaisuudesta ja arvottomuudesta.

Toisaalta voidaan tunnistaa myös tekijöitä, jotka puoltavat sitä, ettei menettelyä ole pidettävä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Esimerkkinä voidaan mainita myyjän pyrkimys ottaa selvää virheperusteen olemassaolosta. Ratkaisussa KKO 2018:11 korkein oikeus huomioi, että myyjä oli pyrkinyt tutkimuksin selvittämään maaperän kuntoa ja myös antanut ostajana toimineen kaupungin tehdä maaperätutkimuksia. Vastaavasti törkeää petosta käsittelevässä korkeimman oikeuden julkaisemattomassa ratkaisussa KKO 28.12.2021 R 2020/17 todetaan, ettei ostajaa erehdyttämään pyrkivän myyjän intressissä ole tuoda esiin (asiantuntijaraportin myötä) asuinrakennuksen riskirakennetta¹⁸⁴. Lisäselvityksen hankkiminen ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita sitä, että myyjä voisi jättää kertomatta aiemmista tiedossaan olleista vioista varsinkaan, jos niitä ei ole korjattu asianmukaisesti.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että myyjällä on tiedonantovelvollisuus erilaisista kiinteistöllä suoritetuista tutkimuksista, raporteista, mittauksista sekä korjaus- ja tutkimussuosituksista, kun niillä voidaan olettaa olevan vaikutusta kiinteistökaupan kannalta. Keskeistä ei ole se, onko myyjä noudattanut suosituksia tai se, onko myyjä itse perehtynyt niihin, jos ne ovat hänellä kuitenkin olleet.¹⁸⁵ Myyjän voidaan siis katsoa tienneen tai ainakin pitäneen tietää hallussaan olevien tutkimusraporttien sisällöstä¹⁸⁶.

¹⁸⁴ KKO 28.12.2021 R 2020/17.

¹⁸⁵ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 101; Hoffrén 2011, s. 267–268; Kyllästinen 2012, s. 771; Hoffrén 2021, s. 109. Ks. Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 410, jotka korostavat, että tieto tulee antaa myös vanhoista kuntokartoituksista.

¹⁸⁶ Hoffrénin mukaan myyjän voidaankin edellyttää tuntevan hallussaan olevista asiakirjoista ilmenevät tutkimustulokset siitä riippumatta, onko hän vai aiempi omistaja teettänyt tutkimukset. Hoffrén 2021, s. 110. Myyjä ei voine vapautua vastuusta edes moitittavassa menettelyssä sen vuoksi, ettei hän ole tutustunut saamiinsa asiakirjoihin. Tilannetta voinee pitää verrannollisena rikosoikeuden tarkoitukselliselle tietämättömyydelle. Esimerkiksi korkein oikeus piti epäuskottavana sitä, että huumausaineita repuissaan kuljettaneilla A:lla ja B:llä ei olisi ollut mahdollisuutta selvittää tai ainakin huomattavalla todennäköisyydellä arvata kuljettamansa huumausaineen laatua. KKO 2006:64. Samalla tavoin on pidettävä lähtökohtaisesti epäuskottavana, ettei myyjällä olisi mahdollisuutta tutustua teettämäänsä kuntokartoitukseen. Toisaalta asia ei välttämättä ole yksioikoinen. Törkeää petosta koskevassa Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa katsottiin, ettei asiassa tullut näytetyksi, että pankin puolesta kiinteistön myyntiä hoitava A olisi tuntenut kuntoarvion sisällön, vaikka tiesi sen olemassaolosta. A oli kuitenkin tietoinen kiinteistöllä teetetystä mikrobitutkimuksesta, jonka sisällön hän oli salannut ostajilta. Lisäksi arvion laatinutta pankin työntekijä B:n katsottiin syyllistyneen törkeään petokseen muun muassa, koska hän ei ollut kertonut ostajille arvioistakin ilmenevistä puutteista esitellessään kiinteistöä. Ks. Rovaniemen hovioikeus 26.6.2012 R 11/115.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että myyjän tulisi antaa tieto korjatustakin viasta ostajalle, jos vika on ollut vaikutuksellinen. Esimerkkinä on käytetty tulipalon sammutusvesistä aiheutunutta vesivahinkoa. Sen sijaan on katsottu, ettei vähäisestä ja korjatusta vahingosta tarvitsisi kertoa ostajalle.¹⁸⁷ Heikkisen mukaan esimerkiksi aiemmin korjatusta vesivahingosta ei tarvitse kertoa ostajalle etenkin, jos myöhemmin on vielä suoritettu tarkistusmittauksia¹⁸⁸. Heikkisen mukaan on kuitenkin molempien osapuolien etu, että myyjä antaa ostajalle kaikki kiinteistöä koskevat tiedot, vaikkei niistä kävisi ilmi varsinaisia virheperusteita¹⁸⁹.

Välimäen ja Heikkisen mukaan menettely on aina kunnianvastaista ja arvotonta, jos myyjä jättää kertomatta ostajalle tutkimustuloksista ja raporteista, jotka osoittavat asunnossa olevan vikoja tai viitteitä vioista¹⁹⁰. Kyllästisen mukaan tällöin voitaisiin yleensä katsoa myyjän toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti¹⁹¹. Myös aiemmista oikeudenkäynneistä kertomatta jättämisestä on pidettävä moitittavana ja mahdollisesti jopa kunnianvastaisena ja arvottomana¹⁹². Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa 5.6.2009 S 08/620 myyjä ei ollut kertonut ostajalle aikaisemmasta kiinteistön laatuviirheitä koskevasta oikeudenkäynnistä, josta ostaja sai kuitenkin tiedon oma-aloitteisen selvitystyön perusteella. Tämän jälkeen myyjä toimitti osan vanhemmista kuntoraporteista ostajalle. Hän ei kuitenkaan antanut ostajalle maatäytön tiiviysastetta koskevaa raporttia, jonka katsottiin sisältäneen merkityksellisiä tietoja. Myyjän katsottiin suhtautuneen poikkeavasti tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteensa ja hovioikeus piti menettelyä kunnianvastaisena ja arvottomana.

¹⁸⁷ Koskinen 2004, s. 71–72; Anderssen 2008, s. 146; Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 101. Ks. myös KVL 98/81/2579, jonka mukaan ostajille ei tarvitse ilmoittaa aikaisemmin tehdyistä tavanomaisista korjauksista.

¹⁸⁸ KRIL 3167/82/2012; Heikkinen 2018, s. 121.

¹⁸⁹ Heikkinen 2018, s. 122.

¹⁹⁰ Oletettavasti he viittaavat tällä tilanteisiin, joissa virheitä ei ole korjattu asianmukaisesti ennen kauppaa. Välimäki 2000, s. 965; Heikkinen 2018, s. 121–122 ja 141–142. Näin myös Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa 16.2.2007 S 6/298. Ks. U.2010.1304V, jossa myyjien katsottiin toimineen vilpillisesti, kun he eivät olleet luovuttaneet ostajille vanhaa kuntokartoitusta, josta ilmeni kiinteistön virheitä.

¹⁹¹ Välimäen tutkimus liittyy asuinhuoneistoihin, mutta Kyllästinen katsoo, että näkemys soveltuu myös kiinteistökauppaan. Joskin Kyllästisen mukaan menettely on *yleensä* kunnianvastaista ja arvotonta. Ks. Kyllästinen 2010, s. 343.

¹⁹² Ks. Helsingin hovioikeus 28.1.2021 S 19/1142, jossa myyjä ei kertonut ostajalle aiemmasta kiinteistöä koskeneesta oikeudenkäynnistä tai sitä edeltävistä kuntotutkimuksista.

Kuntotutkimuksista kertomattajättämistä ei tule kuitenkaan automaattisesti pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Arvioissa on huomioitava ensinnäkin, onko kuntotutkimuksessa mainitut aiemmat virheet korjattu myyjän perustellun käsityksen mukaan asianmukaisesti. Toiseksi, onko rakennuksesta teetetty uusi aiempaa kattavampi tai samanveroinen tutkimus. Lisäksi on luonnollisesti huomioitava, että kuntotutkimuksella on pitänyt olla vaikutusta kaupan syntymisen kannalta (MK 2:17.1,3).¹⁹³ Myyjän menettelyä on kuitenkin pidettävä moitittavana, vaikka hän teettäisi kauppaa varten uusia tutkimuksia, joista virhe ei ilmene, jos hän kuitenkin tosiasiallisesti tietää virheen olemassaolosta¹⁹⁴.

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.5.2009 S 07/412 asetettiin taso menettelyn pitämiseksi kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana huomattavan korkealle. Myyjien menettelyä ei pidetty kunnianvastaisena ja arvottomana, vaikka he olivat jättäneet kertomatta ostajalle asuinhuoneistossa mitatuista selittämättömistä kosteuslukemista ja hellan takana silmämääräisesti havaittavissa olevasta vanhasta kosteusvauriosta. Hovioikeuden mukaan myyjien olisi pitänyt kertoa ostajille näistä seikoista. Hovioikeus katsoi kuitenkin, että ostajien olisi pitänyt huomata kosteusvaurio tehdessään remonttia asunnon keittiössä ja reklamoida virheestä tässä yhteydessä, mitä ostajat eivät olleet tehneet. Ostajat olivat reklamoineet virheestä vasta, kun kaksi vuotta oli jo kulunut asuntokaupasta. Tästä syystä hovioikeus totesi, ettei ostajilla ollut enää oikeutta vahingonkorvaukseen.

Helsingin hovioikeuden ratkaisua 28.5.2009 S 07/412 on kritisoida erityisesti sen perustelujen vuoksi. AsKL 6:14.3 mukaan ostaja saa vedota virheeseen kahden vuoden määräajan jälkeen, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Kyseisessä tapauksessa hovioikeus katsoi näytetyksi, että myyjä oli jättänyt kertomatta ostajalle keittiöstä toistuvasti mitatuista kosteuslukemista. Kyse on

¹⁹³ Ks. ratkaisut Helsingin hovioikeus 25.4.2008 S 7/678; Vantaan käräjäoikeus 31.10.2013 L 12/4874 (ostajat peruivat valituksensa hovioikeuteen).

¹⁹⁴ Välimäki 2000, s. 965.

nimenomaan sellaisesta epälojalista menettelystä, jonka osalta olisi aiheellista vähintäänkin arvioida, riittääkö myyjän menettelyn moitittavuus syrjäyttämään määräaika säännöksen¹⁹⁵.

Lisäksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.5.2009 S 07/412 asuinhuoneistossa havaittiin varsin kattavat kosteusvauriot. Hovioikeuden mukaan asiassa tuli näytetyksi, että ostajat olivat asunnon ostamisen yhteydessä korostaneet, että heille on ensiarvoisen tärkeää, ettei asunnossa ole kosteusongelmaa. Oikeus katsoi kuitenkin, ettei ostajien menettely linjassa tämän kanssa, koska kyse oli jokseenkin iäkkäästä asunnosta (rakennusvuosi 1976, kauppa 2002), eivätkä ostajat olleet vaatineet kuntokartoitusta edes kosteista tiloista. Joskin hovioikeus totesi, ettei ostajien voitu katsoa laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuuttaan tämän perusteella. Lisäksi hovioikeus arvioi, ettei seikka ollut ostajille heidän väittämällä tavallaan erityisen keskeinen, koska ostajat eivät olleet pyytäneet lisätietoja heille kaupanteon yhteydessä kerrotuista kosteusvahingoista. Kosteusvahingot oli kuitenkin myyjän käsityksen mukaan korjattu asianmukaisesti. Tasapainoperiaatteen näkökulmasta voidaan kyseenalaistaa, miksi myyjä saa luottaa asunto-osakeyhtiön hoitavan korjaukset asianmukaisesti, mutta ostajan pitäisi pyrkiä selvittämään korjauksiin liittyviä asioita. Tapauksessa voidaan pikemmin katsoa, että myyjän menettelyn moitittavuutta vastaan puhui lähinnä se, ettei myyjän katsottu olleen tietoinen vaurioiden laajuudesta ja, että kohteen ikäisessä asunnossa voidaan jo perustellusti varautua korjauksiin. Hovioikeus ei kuitenkaan ainakaan nimenomaisesti perustellut päätöstään näillä seikoilla.¹⁹⁶

3. KIINTEISTÖN VIRHEEN VAIKUTUKSELLISUUS

3.1. Virheen olennaisuus

¹⁹⁵ HE 14/1994 vp, s. 103.

¹⁹⁶ Ratkaisun arvoa oikeuslähteenä voidaan kyseenalaistaa erityisesti, koska hovioikeuksien ratkaisujen arvo oikeuslähteenä perustuu pitkälti perusteluiden vaikuttavuuteen. Aarnio 2011, s. 79.

Lähtökohtana on, että mitä vaikutuksellisempi kiinteistön virhe on, sitä moitittavampaa siitä kertomatta jättäminen tai väärän tiedon antaminen siitä on¹⁹⁷. Maakaaren laatuvirhesäännökset asettavat virheen minimivaatimukseksi sen vaikutuksellisuuden eli sen, että virheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (MK 2:17.1,2 ja MK 2:17.1,3)¹⁹⁸. On kuitenkin aiheellista arvioida, onko virheen vaikutuksellisuuskynnys korkeampi kunnianvastaisessa ja arvottomassa tai törkeän huolimattomassa menettelyssä.

Maakaaren esitöissä ei oteta nimenomaisesti kantaa virheen vaikutuksellisuudelle asetettaviin vaatimuksiin erityisesti kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä¹⁹⁹. Asuntokauppalain esitöissä ja kiinteistökauppaa koskevassa oikeuskirjallisuudessa mainitaan esimerkkinä kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä *olennaisten* myyjän tiedossa olevien virheiden salaaminen²⁰⁰. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2007:91 menettelyä pidettiin kunnianvastaisena ja arvottomana, kun myyjä johti ostajaa harhaan kaupan syntymisen kannalta olennaisesta seikasta²⁰¹. Nimenomaisesti vahvasti tai heikosti velvoittavissa oikeuslähteissä ei kuitenkaan todeta, että virheen olennaisuus olisi ehdoton edellytys menettelyn pitämiseksi kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Asuntokauppalain esitöissä virheen olennaisuus on mainittu samalla tavoin esimerkinomaisesti kuin menettelyn tahallisuus. Ratkaisussa KKO 2007:91 korkein oikeus ei pitänyt tahallisuutta ehdottamana edellytyksenä kunnianvastaisuudelle ja arvottomuudelle vaan totesi, että kyse voi olla myös muista moitittavuudeltaan vastaavista tilanteista. Tällä perusteella voitaisiin arvioida, ettei myöskään virheen olennaisuus ole välttämätöntä. Toisaalta olennaisuuden osalta ei ole annettu prejudikaattia, jonka mukaan virheeltä ei vaadittaisi olennaisuutta.²⁰² Käytännössä vaikuttaisi siltä, että kunnianvastaisen

¹⁹⁷ Kunnianvastaisuudessa ja arvottomuudessa tai törkeässä huolimattomuudessa on kyse siitä, onko myyjä moitittavalla toiminnallaan horjuttanut osapuolten välistä tasapainoa niin paljon, että menettelyn voidaan katsoa poikkeavan selvästi siitä, mitä voidaan pitää yleisesti hyväksyttävänä. Ks. luku 1.1.

¹⁹⁸ Ks. myös Rovaniemen hovioikeus 10.6.2008 S 07/758, jossa menettelyä pidetty kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana muun muassa, koska virheen katsottiin olleen vähäinen.

¹⁹⁹ Ks. HE 120/1994, s. 59.

²⁰⁰ HE 14/1994 vp, s. 135; Ämmälä 2002, s. 123; Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 516; Hoffrén 2008, s. 314; Kyllästinen 2013, s. 350; Keskitalo 2017, s. 71; Heikkinen 2018, s. 130.

²⁰¹ Ks. myös Hoffrén 2008, s. 314.

²⁰² Ks. HE 14/1994 vp, s. 135 vrt. KKO 2007:91.

ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä virheen tulisi olla olennainen²⁰³.

Kiinteistö- ja asuntokaupassa ja myös laajemmin sopimusoikeudessa virheen olennaisuus liitetään tyyppillisesti ostajan purkuoikeuteen (MK 2:17.2 ja AsKL 6:16.3)²⁰⁴. Kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen tai törkeään huolimattomuuteen vedotessaan ostaja ei kuitenkaan välttämättä vaadi kaupan purkamista. Grauersin mukaan vaadittava vaikutuksellisuuden taso riippuu nimenomaan siitä, millaista suoritusvirheseuraamusta vaaditaan²⁰⁵. Näin ollen olennaisuuden sisältö ei välttämättä olisi samanlainen arvioitaessa purkuoikeutta kuin arvioitaessa oikeutta hinnanalennukseen kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden tai törkeän huolimattomuuden yhteydessä. Joka tapauksessa kaupan purkamiseen liittyvää olennaisuusarvioita voidaan hyödyntää vähintäänkin analogisesti apuna arvioitaessa virheperusteen olennaisuutta kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden tai törkeän huolimattomuuden yhteydessä.

Virheen olennaisuutta arvioidaan kokonaismerkityksen perusteella ja arvio on tehtävä tapauskohtaisesti²⁰⁶. Niemen mukaan virheen olennaisuus riippuu yksittäisen kaupan olosuhteista, osapuolista ja edellytyksistä²⁰⁷. Olennaisuusarviossa lähtökohtana on virheen merkitys ostajalle, mutta arviointi ei voi perustua vain ostajan subjektiiviseen käsitykseen vaan sillä on oltava objektiiviset perusteet²⁰⁸. Olennaisuuteen vaikuttaa se, mitä ostaja on

²⁰³ Esimerkiksi Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa 5.6.2009 S 08/620 myyjän katsottiin menetelleen kunnianvastaisesti ja arvottomasti, kun hän ei antanut ostajalle *olennaisia* tietoja rakennuksessa havaitusta kosteudesta ja sen syistä. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 27.1.2015 S 14/42 korostettiin, että kyse oli *olennaisesta* asennusvirheestä. Useassa ratkaisussa on myös mainittu ostajien saamien tietojen antavan *olennaisesti* virheellisen kuvan kaupan kannalta merkityksellisistä seikoista. Ks. Vaasan hovioikeus 17.04.2013 S 12/681; Rovaniemen hovioikeus 7.11.2016 S 15/1006; Helsingin hovioikeus 7.3.2017 S 15/2965.

²⁰⁴ Ks. oikeuskirjallisuudessa muun muassa Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 169; Niemi 2016, s. 422–424; Hoffrén 2021, s. 239. Ks. Liikesopimuksista Wuolijoki 2016, s. 219. Kauppalaisissa 25.1§ ja 39.1§. sopimusoikeudesta yleisesti Hemmo 2003b, s. 350; Saarnilehto – Annola 2018, s. 192. Lailla sääntelemättömistä tapauksista ks. KKO 1997:130; KKO 2008:53; KKO 2015:26; Norros 2018, s. 595. Kiinteistökaupassa olennaisuutta on aiemmin käytetty myös samassa merkityksessä kuin vaikutuksellisuutta. Ks. KKO 1982 II 78 ja Niemi 2016, s. 423.

²⁰⁵ Grauers 2021, s. 108–109.

²⁰⁶ HE 120/1994, s. 51; Palo – Linnainmaa 2002, s. 290; Hemmo 2003b, s. 355; Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 541; Hoffrén 2009, s. 12; KKO 2015:58; Niemi 2016, s. 308; Hoffrén 2021, s. 240.

²⁰⁷ Niemi 2016, s. 308.

²⁰⁸ HE 14/1994 vp, s. 136; HE 120/1994 vp, s. 51; Ämmälä 2002, s. 184; Koskinen 2004, s. 215–216; Tepora ym. 2010, s. 307.

voinut kiinteistöltä edellyttää. Edellytykset voivat perustua kiinteistöstä saatuihin tietoihin ja siihen, mitä vastaavan kaltaiselta kiinteistöltä voidaan olettaa, mihin taas vaikuttavat muun muassa kiinteistön ikä ja tehdyt korjaukset²⁰⁹. Myös myyjän antamat yleisluontoiset tiedot vaikuttavat siihen, mitä ostaja voi kiinteistöltä edellyttää²¹⁰.

Niemi on todennut, että ostajan perustellut odotukset ja edellytykset ovat olennainen osa kiinteistökaupan suoritusvirheoppia²¹¹. Kaupan purun yhteydessä olennaisuutta on kuvattu siten, ettei kauppaa olisi syntynyt ollenkaan, jos ostaja olisi ollut tietoinen virheestä²¹². Osapuolet ovat voineet kauppaehdon tai muutoin konkludenttisen edellytyksen myötä tehdä jostain olosuhteesta tai ominaisuudesta olennaisen kaupan kannalta. Ostaja on voinut myös pitää jotain seikkaa olennaisena edellytyksenä kaupan syntymiselle ja sikäli, kun myyjä on tullut tästä tietoiseksi, tämä voi vaikuttaa olennaisuusarviointiin.²¹³ Tällaisen näkemyksen taustalla voidaan havaita edellytysopin vaikutus. Edellytysoppia voidaan hyödyntää apuna arvioitaessa esimerkiksi suoritusvirhettä tai pätemättömyyttä, mutta siihen ei tyypillisesti viitata itsenäisenä perusteena varsinkaan, jos oikeustoimeen voidaan puuttua lain säännöksen nojalla²¹⁴.

Edellytysopin vaikutus voidaan havaita selkeästi kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta käsittelevässä korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2007:91, vaikei ratkaisussa siihen nimenomaisesti viitata. Edellytysopin mukaan puuttuvalta tai raukeavalta seikalta edellytetään ensinnäkin sitä, että edellytys on ollut määräävä ostajan päätöksenteon kannalta. Toiseksi tämän seikan on täytynyt olla vastapuolen havaittavissa. Kolmanneksi

²⁰⁹ HE 120/1994 vp, s. 50; Kyllästinen 2010, s. 255; Niemi 2016, s. 453; Heikkinen 2018, s. 116; KKO 2020:23.

²¹⁰ HE 14/1994 vp, s. 94. Esimerkiksi Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 19.10.2021 S 21/225 todettiin, ettei ”täyssaneerattu” käsitteelle ollut täsmällistä määritelmää. Hovioikeuden mukaan voitiin kuitenkin perustellusti odottaa, että kohteeseen oli tehty merkittäviä korjauksia ja uudistuksia, eikä ostajilla näin ollen pitäisi olla tarvetta ryhtyä korjaustoimenpiteisiin heti kaupan jälkeen.

²¹¹ Niemi 2016, s. 36. Lisäksi kauppalaain 6:39:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos sopimusrikkomuksella on hänelle olennainen merkitys ja myyjä käsitti tämän tai hänen olisi pitänyt se käsittää.

²¹² 2015:58; Tuomisto 2015; Niemi 2016, s. 308.

²¹³ Niemi 2016, s. 309–310.

²¹⁴ Niemi 2016, s. 36. Ennen maakaaren voimaantuloa kiinteistökauppoja on purettu edellytysoppiin tukeutuen, ks. KKO 1974 II 80; KKO 1986 II; KKO 1987:47. Niemen mukaan edellytysopin soveltamisala on kuitenkin kaventunut sen myötä, kun sääntelyä suoritusvirheestä, pätemättömyydestä ja sovittelusta on annettu. Niemi 2016, s. 36.

objektiivisten riskinjakoa koskevien näkökohtien mukaan täytyy olla tarkoituksenmukaista antaa kyseisen kaltaisessa tapauksessa vastuu edellytyksen puuttumisesta vastapuolelle. Tyypillisesti osapuolet kantavat itse riskin siitä, että sopimusta koskevat edellytykset pettäviä, joten tarvitaan syy siihen, miksi tästä lähtökohdasta tulisi poiketa.²¹⁵ Ratkaisussa KKO 2007:91 ostajat olivat olleet aikeissa perääntyä kaupan tekemisestä kosteuskartoituksen jälkeen, mutta myyjä vakuutti heille, että kylpyhuoneeseen oli remontin yhteydessä tehty asianmukainen vedeneristys. Tämän myötä ostajat ryhtyivät asuntokauppaan. Näin ollen seikalla oli olennainen merkitys kaupan syntymisen kannalta ja myyjän oli täytynyt havaita tämä. Arvioitaessa riskinjakoa objektiivisista näkökohdista on perusteltua, että riski edellytyksen puuttumisesta asetetaan myyjälle, koska myyjä oli toiminnallaan luonut ostajalle paikkaansa pitämättömän käsityksen kohteesta.

Aiemmin mainitulla tavalla olennaisuusarvio ei voi perustua ainoastaan ostajan subjektiiviseen kokemukseen seikan olennaisuudesta vaan olennaisuutta on voitava perustella objektiivisilla seikoilla²¹⁶. Maakaaren esitöiden mukaan olennaisuusarviossa huomioidaan, voiko ostaja käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla, ja onko kiinteistö korjattavissa kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin²¹⁷. Asuntokauppalaissakin purkamisen edellytys on virheen aiheuttama olennainen haitta sekä muun seurauksen kohtuuttomuus (AsKL 6:16). Myös asuntokaupassa olennaisuutta ja kohtuuttomuutta arvioitaessa on huomioitava, voidaanko kohdetta korjata ja millaiset kustannukset korjaamisesta aiheutuvat. Purkamisen katsotaan olevan mahdollinen vain, jos haitta on olennainen, eikä hinnanalennusta voida pitää riittävänä seurauksena.²¹⁸

²¹⁵ Edellytysopista ks. Ussing 1978, s. 461; Tepora ym. 2010, s. 280–281; Kaisto 2015, s. 272–276; Hemmo 2003a, s. 402–407; Adlercreutz – Gorton – Lindell-Frantz 2016, s. 311–313. Velvoitteen lakkaamisesta edellytyksen raukeamisen perusteella Norros 2018, s. 582. Ruotsissa edellytysopin merkitys on keskeisempi kuin suomessa. Ks. Hemmo 2003a, s. 403 ja viitatu teokset.

²¹⁶ HE 14/1994 vp, s. 136; HE 120/1994 vp, s. 51; Ämmälä 2002, s. 184; Koskinen 2004, s. 215–216; Tepora ym. 2010, s. 307.

²¹⁷ HE 120/1994, s. 51; KKO 2015:58; Niemi 2016, s. 308; Hoffrén 2021, s. 239.

²¹⁸ HE 14/1994, s. 136; Hoffrén 2021, s. 246.

Oikeuskirjallisuudessa on perinteisesti korostettu kiinteistön korjauskustannusten merkitystä virheen olennaisuusarvioinnissa²¹⁹. Ståhlberg on todennutkin kustannusten olevan yksi tärkeimmistä seikoista arvioitaessa virheen vaikutuksellisuutta²²⁰. Kiinteistökaupan purkuun oikeuttavien kustannusten suuruuden on oikeuskirjallisuudessa katsottu olevan yleensä noin 30–40% kauppahinnasta²²¹. Toisaalta erityisesti uudemmassa kirjallisuudessa ja KKO:n ratkaisussa 2015:58 on korostettu, että kyse on kokonaisarvioista, eikä olennaisuuskynnystä voida liittää tiettyyn yksittäiseen prosenttiin kauppahinnasta, vaikka korjauskustannukset ovatkin merkittävä seikka olennaisuusarvioinnissa.²²² Ratkaisun KKO 2015:58 mukaan olennaisuusarvioissa voidaan huomioida myös korjauskustannusten epävarmuus, mikä korostaa sitä, ettei esitöissä mainittuja olennaisuusarvioinnin kriteerejä ole syytä tulkita tyhjentäväksi²²³. Myös terveyshaitta voidaan mainita yhtenä merkittävänä olennaisuusarviointiin vaikuttavana seikkana²²⁴.

Kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta käsitelleessä ratkaisussa KKO 2007:91 annettiin huomattava painoarvo ostajan oikeutetuille odotuksille. Sen sijaan olennaisuusarviossa tyypillisesti keskeisinä pidetyt korjausaikaan ja kustannuksiin liittyvät seikat jäivät ratkaisussa vähäiseen asemaan²²⁵. Ratkaisussa virheen eli kosteuseritysten puuttumisen katsottiin oikeuttavan noin yhdeksän tuhannen euron hinnanalennukseen, joka oli vain 6,5% kauppahinnasta²²⁶. Tapausselosteesta ei myöskään käy ilmi, että virheen korjaaminen olisi kestänyt kohtuuttoman kauan tai muutoinkaan, ettei se olisi ollut korjattavissa ilman

²¹⁹ Palo – Linnainmaa 2002, s. 290; Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 541; Kasso 2014, s. 266; Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 238–275. Joskin oikeuskirjallisuudessa on huomioitu, että korjauskustannukset ovat vain yksi olennaisuusarviossa vaikuttava tekijä. Ks. esim. Kyllästinen 2010, s. 220; Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 275–277; Niemi 2016, s. 308–210; Hoffrén 2021, s. 239–242.

²²⁰ Ståhlberg 2000, s. 18–19; Ståhlberg 1999, s. 1054–1055.

²²¹ Ks. Palo – Linnainmaa 2002 s. 290; Koskinen-Tammi – Laurila 2010 s. 238–275; Kasso 2014, s. 266. Asuntokauppaa koskevassa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 24.3.2010 S 08/1968 todettiin, että mikäli ostajan maksettavaksi tulevat korjauskustannukset ylittävät vähintään kymmeniä prosentteja kauppahinnasta, virhettä voidaan pitää olennaisena ja purkukynnys voi ylittyä.

²²² ks. esim. Kyllästinen 2010, s. 220; Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 275–277 ja 308–210; Hoffrén 2021, s. 239–242. Asuntokaupasta Keskitalo 2017, s. 137–138.

²²³ KKO 2015:58; Tuomisto 2015.

²²⁴ Koskinen 2004, s. 216; Hoffrén 2021, s. 244.

²²⁵ KKO 2007:91 vrt. HE 120/1994, s. 51; KKO 2015:58; Niemi 2016, s. 308; Hoffrén 2021, s. 239.

²²⁶ Joskin on huomioitava, että kyse oli asuntokaupasta, jonka osalta ei ole esitetty, että korjauskustannusten tulisi tyypillisesti olla 30–40% kauppahinnasta. Kuitenkin asuinhuoneistojen osalta esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 24.3.2010 S 08/1968 on katsottu, että korjauskustannusten tulisi olla ”kymmeniä” prosentteja kauppahinnasta.

olennaista haittaa²²⁷. Kuvaavana voidaan pitää sitä, ettei ostajille aiheutunutta haittaa tai korjauskustannusten määrän arviointia pidetty edes tarpeellisena arvioitaessa sitä, voitiinko kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen vedota kyseisessä tapauksessa.

Tutkimusta varten hankituissa hovioikeuden ratkaisuisa korjauskustannusten suuruuteen on kiinnitetty nimenomaista huomiota arvioidessa menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta pääasiassa silloin, kun kustannukset ovat olleet pienehköjä. Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa 10.6.2008 S 07/758 katsottiin, ettei myyjän menettely asuntokaupassa ollut kunnianvastaista ja arvotonta muiden seikkojen ohella siitä syystä, että itse virhettä pidettiin vähäisenä. Kyse kellarin huonosta kunnosta, jonka katsottiin aiheuttavan kauppahintaan suhteutettuna ”vain vähäisiä kustannuksia”. Helsingin hovioikeuden asuntokauppaan liittyvässä ratkaisussa 28.2.2014 S 13/578 oli kyse paalutuksen virheellisyydestä ja lämminvesivaraajan puutteellisesta toiminnasta. Virheiden korjauskustannukset olivat 3 300€. Tuomiossa ei mainittu asunnon kauppahintaa. Hovioikeus totesi, että vaikka myyjät olisivat tienneet virheistä ja laiminlyöneet kertoa niistä ostajille, menettelyä ei voitaisi pitää sillä tavoin moitittavana, että ostajilla olisi ollut oikeus vedota virheeseen reklamaation huomattavasta myöhästymisestä huolimatta, kun huomioitiin virheiden merkitys, aiheutuneet korjauskustannukset ja kohteen ikä.

Toisaalta tutkimuksen aineistoon kuuluvissa hovioikeuksien ratkaisuisa virheiden korjauskustannukset ovat olleet usein huomattavia ja vaadittavat korjaukset laajoja, jolloin näiden seikkojen nimenomaista arviointia ei ole välttämättä katsottu tarpeelliseksi moitittavan menettelyn yhteydessä. Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.1.2021 S 19/1142 katsottiin, että talon purkaminen olisi tullut halvemmaksi kuin sen korjaaminen²²⁸. Lisäksi useammassa hovioikeuden ratkaisussa hinnanalennuksen tai vahingonkorvauksen määräksi oli arvioitu useita kymmeniä tuhansia euroja²²⁹.

²²⁷ Ks. HE 14/1994, s. 136; Hoffrén 2021, s. 246.

²²⁸ Helsingin hovioikeus 28.1.2021 S 19/1142.

²²⁹ Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 31.3.2016 S 15/285 oli kyse omakotitalon kaupasta ja vahingonkorvausta tuomittiin 75 577€, joista huomattava osa liittyi laajojen vaurioiden korjaamiseen. Ks. myös Helsingin hovioikeus 27.5.2016 S 15/1779, jossa hinnanalennuksena tuomittiin 46 332,50€:a. Helsingin

Myöskään myyjän menettely ei ole yhdentekevää virheen olennaisuusarvion kannalta. Niemen mukaan myyjän tietoisuus virheestä sekä hänen menettelynsä ilmentämä tuottamus on osa olennaisuuden kokonaisharkintaa, vaikkei sillä olekaan merkitystä itse virheperusteen eli esimerkiksi kiinteistöllä olevan vaurion kannalta²³⁰. Näkemykselle saadaan tukea tuomioistuinratkaisusta. Ratkaisussa KKO 1983 II 79 ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti huomioitiin olennaisuusarvioissa, kun kyse oli kaupan purkamisvaatimuksesta lattiasien vuoksi²³¹. Turun hovioikeuden ratkaisussa 28.11.2008 S 07/1826 katsottiin, että ostajat olivat myyjän menettelyn (virheiden salaaminen) vuoksi joutuneet tekemään kiinteistökaupan virheellisten tietojen vallassa. Ostajilla ei ollut näin ollen mahdollisuutta selvittää oikeiden tietojen perusteella kiinteistön kuntoa, millä katsottiin olleen merkitystä olennaisuusarvioinnissa²³².

Olennaisuusarvio on kokonaisarvioita, jossa tulee huomioida perusteet olennaisuuden puolesta ja sitä vastaan. Jossain tapauksissa olennaisuusarvioissa voivat korostua luontaisesti kiinteistön korjauskustannuksiin ja korjausten kestoon liittyvät seikat. Kuitenkin kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyä koskevilla säännöksillä suojataan ostajan tahdonmuodostuksen vapautta, jonka myötä on luontevaa, että myös olennaisuusarvioissa kiinnitetään erityistä huomioita kaupan syntymisen edellytyksiin²³³. Voidaankin arvioida, ettei virheen olennaisuus kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä välttämättä edellytä erityisen korkeita korjauskustannuksia tai pitkää korjausaikaa.

hovioikeuden ratkaisussa 7.3.2017 S 15/2965 ostajia oli johdettu harhaan taloyhtiössä teetetyistä korjaustöistä. Korjaustöiden tarve aiheutti huomattavan korjauslainan tarpeen, jota ostajat eivät olisi voineet ennakoita. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 27.1.2015 S 14/42 piipun asennusvirheen aiheuttamasta tulipalosta aiheutui yli 300 000€:n korjauskustannus asunto-osakeyhtiölle.

²³⁰ Ks. Niemi 2016, s. 310. Virheen ja virheperusteen eroista, Niemi 2019, s. 494–495.

²³¹ Ratkaisu on ajalta ennen maakaaren säätämistä, jolloin MK:n mukaiseen kunnianvastaiseen ja arvottomaan tai törkeän huolimattomaan menettelyyn ei ole voitu vedota. Asiaa ei ollut arvioitu myöskään OikTL 33§:n soveltumisen kannalta.

²³² Ratkaisussa ei vedottu myyjän kunnianvastaiseen ja arvottomaan menettelyyn, vaikka myyjän menettelyä on pidettävä sen tyyppisenä, että myös kunnianvastaisuus ja arvottomuus tai törkeä huolimattomuus olisivat saattaneet tulla kyseeseen.

²³³ Ks. KKO 2007:91; Turun hovioikeus 28.11.2008 S 07/1826.

3.2. Hyvän rakennustavan vastaisuus

Kunnianvastaisessa ja arvottomassa tai törkeän huolimattomassa menettelyssä virheen taustalla olevat viat voivat olla moninaisia²³⁴. Erityisesti kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen tai törkeään huolimattomuuteen viittaavana seikkana voidaan kuitenkin pitää törkeästi hyvän rakennustavan vastaisesti toteutettuja rakennus- ja korjaustöitä, joista myyjä ei ole kertonut ostajalle.²³⁵ Asuntokauppalain esitöissä mainitaan käytettyjen asuntojen osalta luvattomat muutostyöt esimerkkinä kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä²³⁶. Uusien asuntojen²³⁷ osalta taas tällaisesta menettelystä mainitaan esimerkkinä terveydelle vaarallisen tai kestävydeltään heikkolaatuisen materiaalin käyttäminen, kun rakentajan olisi pitänyt ammattitaitonsa perusteella olla asiasta tietoinen. Sama koskee myös sitä, jos asunto ei vastaa ominaisuuksiltaan terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi asetettuja säännöksiä ja määräyksiä.²³⁸

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) velvoittaa suorittamaan rakennus-, muutos- ja korjaustyöt hyvän rakennustavan mukaisesti (MRL 17:117.5). Hyvää rakennustapaa ei määritellä maankäyttö- ja rakennuslaissa tyhjentävästi. Laki asettaa kuitenkin vaatimuksia muun muassa rakenteiden lujuuteen ja vakauteen (MRL 17:117a), paloturvallisuuteen (MRL 17:117b), terveellisyyteen (MRL 17:117c), käyttöturvallisuuteen (MRL 17:117d) ja energiatehokkuuteen (MRL 17:117g). Esitöiden mukaan hyvä rakennustapa viittaa myös sitovan norminannon ulkopuoliseen hyvää rakentamista koskevaan tietopohjaan ja käytäntöön²³⁹. Hyvän rakennustavan tarkempaan sisältöön vaikuttaa kunakin ajankohtana

²³⁴ Kyse voi olla esimerkiksi käyttökustannuksista, kosteusvaurioista, rakennusajankohdasta tai pinta-alasta. Helsingin hovioikeus 3.7.2007 S 13/2099; Vaasan hovioikeus 11.5.2021 S 20/200.

²³⁵ Kyllästinen 2010 s. 347 ja 370; Munk-Hansen 2010 s. 291.

²³⁶ HE 14/1994, s. 135; Ämmälä 2002, s. 123; Palo ym. 2006, s. 516; Keskitalo 2017, s. 71.

²³⁷ Tyypillisesti uudet asunnot ovat ammattilaisen rakentamia, mikä asettaa tiettyjä vaatimuksia työn tasolle. Ks. HE 14/1994, s. 4–5.

²³⁸ HE 14/1994, s. 103.

²³⁹ HE 101/1998 vp, s. 97. Esimerkiksi ympäristöministeriö julkaisee Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon liittyy asetuksia ja ympäristöministeriön ohjeita. Ne koskevat ensisijaisesti uuden rakennuksen rakentamista. Korjaus- ja muutostöitä ne koskevat siinä mittakaavassa, kun toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen muutettava käyttötapa edellyttää. Määräysten lisäksi rakentamismääräyskokoelma sisältää sitovuudeltaan heikompia ohjeita. Ks. Ympäristöministeriö 2022.

vallalla oleva yleinen tietämys²⁴⁰. Hyvä rakentamistapa voidaan tiivistää yleisesti hyväksyttäviin työmenetelmiin, riittävän laadukkaisiin rakennustarvikkeisiin sekä ammattitaitoiseen ja huolelliseen työn suorittamiseen²⁴¹.

On katsottu, että menettelyä voidaan tyyppillisesti pitää törkeän huolimattomana, jos myyjä on suorittanut itse rakennus- tai korjaustyön ja jättänyt tietoisesti noudattamatta rakentamiselle asetettuja vaatimuksia²⁴². On kuitenkin huomioitava, ettei hyvän rakennustavan vastainen rakentaminen tai luvattomien muutostöiden tekeminen tarkoita automaattisesti sitä, että menettelyä on pidettävä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana, vaikkei ostaja olisi töiden suorittamistavasta tietoinen. Kyllästisen ja Munk-Hansenin mukaan hyvästä rakennustavasta poikkeamisen täytyy olla törkeää.²⁴³ Esimerkiksi tapauksessa KVL 03/81/1577 asuinhuoneiston ohessa myyty varasto oli rakennettu vastoin hyvää rakennustapaa ja rakennuslupaprosessi oli jäänyt kesken myynnin aikana. Myyjän menettelyä pidettiin huolimattomana, muttei törkeän huolimattomana. Keskitalo tosin kritisoi ratkaisua sen vuoksi, että katsoo kuluttajavalituskuunnan sivuuttaneen asuntokauppalain esityöt, joissa muutostöiden luvattomuus on mainittu esimerkkinä kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomasta menettelystä²⁴⁴.

Rosenmeierin mukaan maallikon rakentaman kiinteistön osalta voi olla aiheellista varautua jopa määräysten vastaisuuteen²⁴⁵. Hoffrénin mukaan asunnon ja asuinrakennuksen omatoiminen remontointi lienee niin tavanomaista, ettei menettelyä voine aina pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana, vaikkei korjausta ole kaikilta osin toteutettu hyvän rakennustavan mukaisesti. Hoffrénin mukaan kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta sen sijaan puoltaa

²⁴⁰ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 554.

²⁴¹ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 18 ja 136.

²⁴² Ks. U.2005.2982V; U.2011.3285Ø; U.2013.72V.

²⁴³ Kyllästinen 2010 s. 347, 370; Munk-Hansen 2010 s. 291. Ks. myös Heikkinen, joka ei mainitse, että hyvästä rakennustavasta tai ohjeista poikkeamisen tarvitsisi olla *törkeää*, Heikkinen 2018, s. 139.

²⁴⁴ Keskitalo 2017, s. 73. Esitöistä ks. HE 14/1994 vp, s. 135.

²⁴⁵ Rosenmeier 2013, s. 292 vrt. Munk-Hansen 2010, s. 285, jonka mukaan aina voidaan olettaa, että rakennus- ja korjaustyöt on tehty hyvän rakennustavan ja määräysten mukaisesti.

esimerkiksi se, ettei ammattilaista ole käytetty erityistä ammattitaitoa vaativissa töissä. Esimerkkinä voidaan mainita sähköturvallisuuslain (1135/2016) mukaiset sähkötyöt.²⁴⁶

Erityisesti turvallisuuden ja terveellisuuden vaarantavan hyvän rakennustavan vastaisen toiminnan voidaan katsoa viittaavan kunnianvastaisuuteen ja arvottomuuteen tai törkeään huolimattomuuteen²⁴⁷. Erityisen moitittavana on pidetty esimerkiksi paloturvallisuuden vaarantumista piipun asennusvirheen vuoksi²⁴⁸. Myös salaojien puuttumista on pidetty sillä tavoin vaikutuksellisenä seikkana, että kunnianvastaisuus ja arvottomuus tai törkeä huolimattomuus saattoivat tulla kyseeseen²⁴⁹. Rakentamismääräyksistä poikkeamista on pidetty riittävän vakavana puoltamaan menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta, kun kyse on ollut esimerkiksi vioista märkätilojen höyrynsulussa, tuulensuojalevyjen korvaamisesta muovikankaalla tai puutteista ilmanvaihdossa. Korkeimman oikeuden ja käräjäoikeuden ratkaisuisa on ollut arvioitavana myös kumi- ja rakennusjätteen jättäminen kiinteistön maaperään.²⁵⁰

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että myös hyvän rakennustavan vastaisuuden yhteydessä – kuten muissakin tapauksissa – menettelyn kunnianvastaisuus ja arvottomuus tai törkeä huolimattomuus edellyttää vähintäänkin virheen vaikutuksellisuutta, mutta tyyppillisesti virheen olennaisuutta. Minkälainen tahansa hyvästä rakennustavasta poikkeaminen ei johda menettelyn pitämiseen kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana, vaikka hyvästä rakennustavasta poikkeamista onkin pidettävä lähtökohtaisesti moitittavuutta osoittavana toimintana.

4. OSTAJAN MENETTELY

²⁴⁶ Ks. Hoffrén 2021, s. 109 alaviite 227. Vailla pätevyyttä olevien henkilöiden tekemistä sähkötöistä kiinteistön laatuviirheenä myös Anderssen 2010, s. 148; Heikkinen 2018, s. 118.

²⁴⁷ HE 14/1994 vp, s. 103.

²⁴⁸ Helsingin hovioikeus 27.1.2015 Nro 76 S 14/42.

²⁴⁹ Helsingin hovioikeus 4.12.2012 S 12/532; Itä-Suomen hovioikeus 19.10.2021 S 21/225.

²⁵⁰ Itä-Suomen hovioikeus 31.3.2016 S 15/285; Vantaan käräjäoikeus 1.12.2016 L 15/12983; KKO 2018:11.

4.1. Yleistä

Kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomaa menettelyä koskevien säännösten tarkoituksena on suojella ostajaa myyjän vilpilliseltä menettelyltä siten, ettei ostaja menetä oikeuttaan vedota virheeseen, vaikka olisi itse menetellyt huolimattomasti ennen kauppaa tai sen jälkeen (MK 2:22.3 ja MK 2:25.3). Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että ostajan menettely olisi merkityksetöntä arvioitaessa, onko myyjä horjuttanut osapuolien välistä tasapainoa niin paljon, että menettelyä on pidettävä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana²⁵¹. Tavallisesti ostaja vetoaa kunnianvastaiseen ja arvottomaan tai törkeän huolimattomaan menettelyyn vasta sen jälkeen, kun myyjä on väittänyt ostajan laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuutensa tai ylittäneen laaturvirheeseen vetoamiselle asetetun määräajan²⁵². Tyypillisesti arvioitaessa myyjän menettelyn erityistä moitittavuutta ostaja on siis ainakin väitetysti laiminlyönyt omia velvollisuuksiaan ja siten myös ostajan menettelyyn on kiinnitettävä huomiota, kun arvioidaan osapuolten välisen tasapainon horjumista. Lähtökohtana on pidettävä sitä, että mitä huolimattomammin ostaja toimii, sen huolimattomampaa myyjän menettelyn täytyy olla, jotta myyjän menettelyä voitaisiin pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana.

4.2. Ennakkotarkastuksen laiminlyöminen tai tietoisuus virheestä

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta rajaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Maakaaren 2:22.1 mukaan ostaja ei voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka olisi voinut havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kauppaa. Esitöiden mukaan tarkastus on suoritettava ”tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa”.²⁵³ Ennakkotarkastusvelvollisuus rajaa myyjän

²⁵¹ Ks. kokonaisarviossa huomioitavista seikoista esimerkiksi HE 14/1994 vp, s. s. 103; Ämmälä 2004, s. 277; KKO 2007:91; Hoffrén 2008, s. 314–315; Hoffrén 2010, s. 7; Kyllästinen 2013b, s. 350–351.

²⁵² Ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella Kyllästinen 2010, s. 347–348. Määräajan perusteella ks. Heikkinen 2018, s. 129, joka käyttää esimerkkinä ratkaisuja KKO 2007:91; Vaasan hovioikeus 19.5.2015 S 14/140.

²⁵³ HE 120/1994 vp, s. 21 ja 56. Ks. ennakkotarkastusvelvollisuudesta esim. Välimäki 2000 s. 967; Kyllästinen 2010, s. 340–341; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 147; Hoffrén – Anderssen 2011, s. 49; Hoffrén 2021, s. 167–182.

tiedonantovelvollisuutta ja myyjä voi lähtökohtaisesti odottaa ostajan tulevan tietoiseksi seikoista, jotka ovat ennakkotarkastuksessa huomattavissa (MK 2:22.1)²⁵⁴. Ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämällä voi näin ollen olla merkitystä, kun arvioidaan, onko myyjä pyrkinyt salaamaan virheen. Esimerkkinä voidaan mainita Rovaniemen hovioikeuden asuntokauppaa koskeva ratkaisu 10.6.2008 S 07/758, jossa myyjien ei katsottu pyrkineen salaamaan asunto-osakeyhtiön kellarin huonoa kuntoa, sillä ostaja olisi halutessaan voinut käydä tarkastamassa kellarin. Lisäksi myyjät olivat kertoneet kellarin korjaustarpeesta kiinteistönvälittäjälle.

Ennakkotarkastusvelvollisuutta rajoittavat myyjän antamat tiedot. Ostajalla ei ole ilman erityistä syytä velvollisuutta tarkastaa myyjän antamien tietojen totuudenmukaisuutta (MK 2:22.1). Esitöiden mukaan erityinen syy voi olla esimerkiksi kosteusjälki seinässä²⁵⁵. Myyjän antamat tiedot on siis huomioitava arvioitaessa ostajan menettelyn huolimattomuutta.

Maakaaren ja asuntokauppalain mukaan moitittavasti menetellyt myyjä ei vapaudu virhevastuusta myöskään silloin, kun ostajan täytyy olettaa tienneen virheestä kauppaa tehdessään (MK 2:22.3, AsKL 6:12.4). Maakaaren esitöiden mukaan ostajan on katsottava olevan selvillä ”yleisesti tiedossa olevista seikoista”. Tällä vaikutetaan esitöissä viittaavan lähinnä vallintavirheen alaan kuuluviin seikkoihin, kuten kiinteistön rasitteisiin. Esitöissä mainitaan tällaisista seikoista esimerkkinä myös tavanomainen ja käytännössä kaikkia kiinteistöjä koskeva julkisoikeudellinen maksu.²⁵⁶ Esitöiden perusteella ei siis saada johtoa siihen, mitä laaturvirheen osalta säännöksessä tarkoitetaan ilmaisulla ”täytyy olettaa” tienneen. Niemen mukaan säännös soveltuu kuitenkin lähtökohtaisesti kaikkiin virhetyyppeihin. Niemi tulkitsee säännöstä siten, ettei se koske ainoastaan asioita, joita ostajan ”täytyy olettaa” tienneen vaan myös asioita, joista tämä on de facto tiennyt. Niemen mukaan ”ostajan tieto tai ennakkotarkastuksen laiminlyönti ei vapauta myyjää virhevastuusta”, jos myyjä on menetellyt moitittavasti.²⁵⁷ Jokelan, Kartion ja Ojasen mukaan

²⁵⁴ HE 120/1994 vp, s. 21 ja 56–57.

²⁵⁵ HE 120/1994 vp, s. 56.

²⁵⁶ HE 120/1994 vp, s. 57.

²⁵⁷ Niemi 2016, s. 394 ja 410.

säännöstä tulisi tulkita siten, ettei ostajan ”mahdollinen tietoisuus” virheestä poista virhevastuuta, jos myyjä on menetellyt moitittavasti²⁵⁸. Myöskään Palon, Linnanmaan ja Alppi-Takkisen mukaan myyjä ei vapaudu asuntokaupassa vastuusta ostajan tietoisuuden perusteella, jos menettelyä voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana²⁵⁹.

Voiko myyjän menettely laatuvirheen yhteydessä olla kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomaa, vaikka ostaja olisi virheestä tietoinen? Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisun 19.10.2021 S 21/225 perusteella kysymykseen voidaan vastata kielteisesti. Siinä ostaja oli allekirjoittanut ennen kauppaa asiakirjan, jonka mukaan kiinteistössä ei ollut salaojia. Hovioikeus katsoi, ettei myyjä ollut menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, vaikka salaojien puuttumista voitiinkin pitää hyvän rakennustavan vastaisena, kun kosteuseritystä ei ollut muutoin asianmukaisesti järjestetty.²⁶⁰ Toisenlainen tulkinta olisikin omiaan johtamaan vaihdannan vaikeutumiseen, jos myyjät eivät uskaltaisi myydä hyvän rakennustavan vastaisesti korjattuja tai rakennettuja kiinteistöjä virheestä tietoisille ostajille. Käytännössä tällöin olisi kyse olennaisesta rajoituksesta sopimusvapauteen²⁶¹. Ostajan tietoisuuden voitaisiin suhtautua eri tavoin tilanteessa, jossa ostaja olisi sairauden, vanhuuden tai vastaavan syyn vuoksi kykenemätön ymmärtämään tiedon merkitystä. Tällainen tilanne sopisi ainakin oikeustoimilain kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden soveltamisalaan (OikTL 33§)²⁶². Toisaalta maakaaren esitöiden mukaan ostajalla katsotaan olevan tieto asiasta vain, jos hänellä on myös käsitys sen merkityksestä²⁶³. Näin ollen on vähintäänkin kyseenalaista, voitaisiinko ostajan edes katsoa tässä tilanteessa olevan virheestä tietoinen.

²⁵⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 132.

²⁵⁹ Palo – Linnanmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 473.

²⁶⁰ Käräjäoikeus oli asiassa eri mieltä ja sen mukaan ostaja olisi voinut vedota virheeseen asiakirjasta huolimatta, koska kyseessä oli rakennusvirhe. Etelä-Karjalan käräjäoikeus 8.1.2021 L 18/8910.

²⁶¹ Esitöiden mukaan ostajan ja myyjän sopimusta on pidettävä kiinteistökaupan ehtojen lähtökohtana, eikä ostajalla ole esimerkiksi oikeutta esittää myyjälle vaatimuksia, jos asuinrakennus ei täytä terveellisyys- ja turvallisuusmääräyksiä, mikäli ostaja on ollut asiasta tietoinen. HE 120/1994 vp, s. 50.

²⁶² Ks. Saarnilehto – Annola 2018, s. 125.

²⁶³ HE 120/1994 vp, s. 57.

Varsin torjuvasti on suhtauduttava šikaanimaiseen²⁶⁴ oikeustoimeen, jossa ostaja ryhtyisi kiinteistökauppaan tietoisena kiinteistön virheestä ja myyjän moitittavasta menettelystä, voidakseen myöhemmin vedota virheeseen vilpillistä myyjää vastaan. Tällainen tulkinta olisi sekä tasapaino- että lojaliteettiperiaatteen vastainen, sillä ostajaa suojaava myyjän tiedonantovelvollisuus pohjautuu siihen, että myyjän katsotaan tuntevan kiinteistö ostajaa paremmin²⁶⁵. Ostajan ollessa tietoinen virheestä, suojan tarjoamista ei voida pitää perusteltuna. Toisenlainen tulkinta ostajan tietoisuuden vaikutuksesta olisi myös omiaan aiheuttamaan tarpeettomia oikeudenkäyntikuluja, joiden syntyminen olisi ollut vältettävissä sillä, ettei virheestä tietoinen ostaja olisi ryhtynyt kauppaan ollenkaan. Ostajan tietoisuus on ratkaisevaa myös rikosoikeudessa, koska petossäännöksen soveltaminen edellyttää vastapuolen erehtymistä (RL 36:1)²⁶⁶. Näin ollen vastoin oikeuskirjallisuudessa esitettyjä näkemyksiä on asetettava sille kannalle, ettei laaturvirheen yhteydessä myyjän menettely voi olla kunnianvastaista ja arvotonta, jos ostaja on de facto ollut virheestä tietoinen.

4.3. Viivästynyt reklamaatio

Kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti menetellyttä myyjää ei ole välttämättä perusteltua suojata virhevastuulta pelkästään ajan kulumisen perusteella²⁶⁷. Lain velan vanhentumisesta (728/2003, vanhentumislaki, VanhL) esitöissä on jopa katsottu, ettei reklamaation tekeminen olisi tarpeen vilpillisesti toiminutta myyjää vastaan²⁶⁸. Taustalla on ajatus siitä, että reklamaatiovelvollisuus on asetettu ennen kaikkea siksi, että asiasta tietämätön vastapuoli saisi tiedon tekemästään sopimusrikkomuksesta²⁶⁹. Toisaalta

²⁶⁴ Šikaanikiellon mukaan kukaan ei saa käyttää oikeuttaan vain toista vahingoittaakseen. Kiellolla on läheinen yhteys OikTL 33§:n. Ks. Saarnilehto – Annola 2018, s. 129.

²⁶⁵ HE 120/1994 vp, s. 21.

²⁶⁶ Ks. KKO 28.12.2021 R 2020/17, jossa ostajan katsottiin olleen tietoinen paalutuksen toteuttamistavasta myyjän hankkiman kuntokartoituksen perusteella. Näin ollen ostajan ei katsottu voineen erehtyä paalutuksen toteuttamistavasta vaan pelkästään siitä, ettei työlle ollut hankittu rakennuslupaa.

²⁶⁷ KKO 2007:91, erityisesti kohdat 4 ja 10. Näin myös laajemmin sopimusoikeudessa, ks. Hemmo 2003b, s. 164.

²⁶⁸ HE 187/2002 vp, s. 48. Ks. myös Saarnilehto 2010, s. 10.

²⁶⁹ Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 441. Tässä yhteydessä on huomioitava, ettei kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti menettelevä myyjä välttämättä ole tietoinen virheestä (ks. erityisesti KKO 2007:91), mikä painottaa entistä enemmän reklamaatiovelvollisuutta.

reklamaatiota voidaan kuitenkin pitää tarpeellisena, jotta myyjä saisi tiedon ostajan vaatimuksista sekä siitä, että ostaja pitää seikkaa virheenä ja aikoo vedota siihen²⁷⁰. Jälkimmäisiä perusteita on pidettävä tärkeinä kiinteistökaupassa erityisesti korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2016:69 myötä. Tapauksessa katsottiin, että ostajat olivat menettäneet oikeuden vedota virheeseen, koska eivät olleet esittäneet yksilöityjä vaatimuksia kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta²⁷¹.

Asuntokauppalain esitöiden mukaan moitittavaa menettelyä koskevat säännökset, eivät oikeuta ostajaa viivyttämään miten pitkään hyvänsä reklamaation tekemisessä²⁷². Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2007:91 mukaan yksittäistapauksittain ratkaistaan, onko menettely niin moitittavaa, että se syrjäyttää tarpeen saada asia joutuisasti selvitettyksi²⁷³. Tarve saada asia joutuisasti selvitettyä voi liittyä myyjän mahdollisuuksiin tutustua, korjata tai rajoittaa vahinkoa,²⁷⁴ myyjän luottamuksen suojaan status quon jatkumisesta²⁷⁵ sekä todistelun vaikeutumiseen ajan kulumisen myötä²⁷⁶. Myyjän menettelyn moitittavuudella voidaan katsoa olevan vaikutusta sille, miten pitkän ajan kulumisen jälkeen virheestä voidaan reklamoida, mutta itse reklamointivelvollisuutta sen ei

²⁷⁰ Hoffrén 2018, s. 192 alaviite 11; Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 441.

²⁷¹ Ratkaisu ei liittynyt nimenomaisesti kunnianvastaiseen ja arvottomaan tai törkeän huolimattomaan menettelyyn. Ratkaisun KKO 2016:69 voitiin katsoa muuttaneen oikeustilaa sikäli, että aikaisemmin yksilöityjen vaatimusten esittämisen ajankohtaan ei suhtauduttu yhtä ehdottomasti. Aikaisemmin on katsottu, että ostajan täytyy ilmoittaa, millaisia vaatimuksia tulee esittämään, mutta vaatimusten yksilöintiä ensivaiheessa ei ole pidetty välttämättömänä. ks. KKO 2008:8; HE 120/1994 vp s. 58. Asuntokauppaa koskevassa hovioikeuden ratkaisussa myyjien katsottiin voivan vedota hovioikeusvaiheessa uutena seikkana siihen, ettei ostajan reklamaatio ollut riittävän yksilöity, koska tarpeen vedota tähän seikkaan katsottiin syntyneen vasta KKO 2016:69:n linjamuutoksen jälkeen. Helsingin hovioikeus 7.3.2017 S 15/2965.

²⁷² HE 14/1994 vp, s. 103.

²⁷³ KKO 2007:91.

²⁷⁴ Hoffrén 2010, s. 7. Ks. NJA 2017 s. 1195, jonka mukaan asiaan vaikuttavat virheen ominaispiirteet, kuten olisiko myyjä voinut korjata kohteen tai minimoida haittoja toimenpiteillään. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.1.2021 S 19/1142 katsottiin, ettei myyjille ollut haittaa siitä, että ostajat olivat purkaneet talon oikeudenkäynnin aikana, koska purkamisen katsottiin olevan joka tapauksessa rakennuksen korjaamista edullisempaa.

²⁷⁵ Asian selvittämisen joutuisuusvaatimuksen eli määräaika säännöksen taustalla on tasapaino myyjän ja ostajan velvollisuuksien välillä, ks. HE 120/1994, s. 21. Toisaalta kyse on myös luottamuksensuojasta osapuolten välisen status quon jatkumiseen. Velvoitteen vanhentumista perustellaan luottamuksella status quohon, joka turvaa myös velkasuhteiden selkeyttä ja läpinäkyvyyttä. Kyse on ennen kaikkea velvoitetun suojaamisesta (tutkimuksen kontekstissa kiinteistön myyjän). Norros 2018, s. 444 ja 446–447; KKO 2018:38, erityisesti kohta 21.

²⁷⁶ Ajankulumisen negatiivisesta vaikutuksesta todistelulle ks. HE 187/2002, s. 16–17; KKO 2018:38, kohta 21.

voida tulkita poistavan²⁷⁷. Myös Karhu on todennut, ettei ostajan reklamointi- ja lojaliteettivelvollisuus katoa, vaikka myyjä menettelisikin moitittavasti. Reklamaation viivyttäminen on vastoin lojaliteettivelvollisuutta, mutta myyjän menettely voi silti olla niin moitittavaa, että asian ratkaisemista ostajan eduksi voidaan pitää perusteltuna.²⁷⁸

Reklamaation viivästyminen voi liittyä kahteen erilaiseen tilanteeseen (tai niiden yhdistelmään). Ensinnäkin ostaja saattaa reklamoida virheestä vasta, kun reklamointiin varattu viiden vuoden määräaika on kulunut (MK 2:25.3). Toiseksi ostaja saattaa tulla kaupan jälkeen tietoisesti virheestä, mutta laiminlyö reklamoida siitä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta (MK 2:25.3).²⁷⁹ Kohtuullinen aika reklamaation tekemiseen riippuu tapauksen olosuhteista, mutta sen on arvioitu olevan yleensä noin 4–5 kuukautta²⁸⁰.

Reklamaation tekemiselle asetetun viiden vuoden määräajan ylittäminen ei välttämättä kerro ostajan menettelyn moitittavuudesta, vaikka määräaika onkin pidettävä lähtökohtaisesti takarajana ostajan jälkitarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi. Virheperuste voi olla sellainen, ettei ostajan olisi voinut havaita sitä maakaaren mukaisessa viiden vuoden määräajassa. Hoffrén huomauttaa, että esimerkiksi tapauksessa KKO 2007:91 myyjät eivät olleet edes vedonneet siihen, että virhe olisi pitänyt havaita aikaisemmin ja ostajien toiminnan moitteettomuus puolsi heidän suojaamistaan.²⁸¹

Sen sijaan tyyppillisesti ostajan menettelyä voidaan pitää moitittavana, jos hän on virheestä tietoisena viivytellyt reklamaation tekemisessä. Tällaisessa tilanteessa on asetettava vastakkain asiassa vaikuttavat olosuhteet, kuten myyjän menettelyn moitittavuus ja virheen

²⁷⁷ Ämmälän mukaan myyjän tietoisuus virheestä pidentäisi reklamaatioaikaa. Ämmälä 2002, s. 113. Luukkonen Yli-Rahnasto on tutkimuksessaan pohtinut, millä edellytyksillä ostajan voitaisiin katsoa olevan oikeutettu vetoamaan virheeseen, vaikka hän olisi siitä tietoisena pysytellyt passiivisena. Hän pitää erikoisena sellaista tulkintaa, jossa ostaja voisi virheen havaittua pidättäytyä kokonaan reklamoinnista. Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 432.

²⁷⁸ Karhu 2008, s. 103; Kyllästinen 2013b, s. 349–350.

²⁷⁹ Samanlainen säännös koskien määräaikoja AsKL 6:14.3.

²⁸⁰ Ks. Palo – Linnainmaa 2002, s. 144; Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 493; Tuomisto 2008; Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 379 ja 401; Helsingin hovioikeus 4.12.2012 S 12/532; Keskitalo 2017, s. 64–67.

²⁸¹ Ks. Hoffrén 2008, s. 315.

olennaisuus sekä ostajan passiivisuus. Lopulta yksittäistapauksessa määritetään, onko ostaja säilyttänyt oikeuden vedota virheeseen.²⁸² Hoffrén on arvioinut, että Rovaniemen hovioikeuden tapauksessa 5.6.2009 S 08/620 ostajan tietoinen viivyttely reklamaation tekemisessä kohtuullisessa ajassa vaikeutti asian selvittämistä ja näin ollen ostajan menettelyä voitiin pitää moitittavana.²⁸³ Lisäksi esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.2.2014 S 13/578 katsottiin, että vaikka myyjät olisivat olleet kauppaa tehdessään virheperusteesta tietoisia, ostajilla ei olisi ollut oikeutta vedota virheeseen huomioiden reklamaation huomattava myöhästyminen (1,5 v. virheen havaitsemisesta), kohteen ikä, väitettyjen virheiden merkitys ja korjauskustannukset.

Kuitenkin myyjän menettely saattaa olla niin moitittavaa, että sitä on pidettävä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana siitä huolimatta, että ostaja on viivytellyt reklamaation tekemisessä virheestä tietoisena. Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 4.12.2012 S 12/532 myyjien tietoisuus salaojien puuttumisesta ja veden kertymisestä kellariin katsottiin niin moitittavaksi, että ostajilla oli oikeus vedota virheeseen, vaikka he reklamoivat siitä vasta noin vuosi ja kolme kuukautta sen jälkeen, kun he tulivat virheestä tietoisiksi. Lisäksi on mahdollista, että myyjän moitittava menettely kohdistuu myös kaupan teon jälkeiseen aikaan. Tällöin myyjä itse omilla toimillaan viivyttää asianmukaisen reklamaation tekemistä, eikä myyjän suojaaminen ostajan vaatimuksilta ei ole perusteltua.²⁸⁴

Lopulta ostajan passiivisuus voi johtaa siihen, ettei hänellä ole oikeutta vedota virheeseen myyjän menettelyn moitittavuudesta riippumatta. Ostajan voidaan katsoa menettäneen oikeuden vedota virheeseen lakiin kirjaamattomien passiiviseuraamusten perusteella jo

²⁸² HE 14/1994 vp, s. 103 ja 135; KKO 2008:91. Samoin myös kauppalain esitöissä HE 93/1986 vp, s. 85.

²⁸³ Hoffrén 2010, s. 7; Kylläinen 2013b, s. 350–351.

²⁸⁴ Ks. Helsingin hovioikeus 27.5.2016 S 15/1779, jossa ostajat olivat ottaneet myyjiin yhteyttä havaitsemansa salaojien toiminnan viallisuuden vuoksi ja myyjät olivat antaneet ostajille tietoisesti vääriä tietoja salaojien rakennustavasta. Tämän vuoksi ostajat jäivät seuraamaan tilannetta. Myyjien toimintaa pidettiin moitittavana, eikä heidän katsottu ansaitsevan suojaa ostajan vaatimuksilta vain ajankulumisen perusteella, kun he olivat itse myötävaikuttaneet reklamaation viivästymiseen.

ennen vanhentumislain asettamia aikamääreitä²⁸⁵. Viimeistään takarajan maakaaren mukaisille vaatimuksille asettavat vanhentumislain velvoitteiden vanhentumisen määräajat. Vanhentumislain 7.1,1§:n mukaan ostajan tulee vedota virheeseen kolmen vuoden kuluttua siitä, kun ostaja on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita virhe. Virheen havaitsemisesta riippumaton toissijainen vanhenemisaika taas tulee katkaista virheilmoituksella viimeistään, kun 10 vuotta on kulunut sopimusrikkomuksesta (VanhL 7.2§).

Virhevastuuta rajaa purkuoikeuden osalta myös MK 2:34.3, jonka mukaan purkaminen ei ole mahdollista, kun kymmenen vuotta on kulunut kaupan tekemisestä. Sen sijaan vanhentumislain mukaiset vanhentumisajat tai purkuoikeuden rajoitukset eivät koske oikeustoimilain mukaista kunnianvastaista ja arvotonta menettelyä (MK 2:34.3; VanhL 1§)²⁸⁶. Oikeussystemaattisesti OikTL 33§:ssä ei ole kyse suoritusvirheseuraamusten lailla velvoitteesta vaan esineoikeudellisesta pätemättömyydestä, joka ei vanhene²⁸⁷. Ajan kulumisen seurauksena ostajan voidaan kuitenkin katsoa konkludenttisesti hyväksyneen vastapuolen suorituksen, jonka jälkeen pätemättömyyteen ei voida menestyksekkäästi vedota²⁸⁸. Reklamaation olennaisen viivästymisen yhteydessä voi olla varmintä vedota maakaaren kunnianvastaisuuden ja arvottomuuden tai törkeän huolimattomuuden lisäksi oikeustoimilain 33§:n. Tässä tilanteessa oikeustoimilain säännökseen tulisi vedota ensisijaisesti ja maakaareen toissijaisesti, sillä suoritusvirheeseen vetoaminen indikoi, että pätevä sopimus on syntynyt.²⁸⁹

5. LOPUKSI

²⁸⁵ Joskaan lakiin kirjaamattomien passiivisuusseuraamukset eivät välttämättä tule usein sovellettavaksi vanhentumislain soveltamisalaan kuuluvien velvoitteiden kohdalla. Ks. KKO 2018:37; Norros 2018, s. 565–566; Hoffrén 2018, s. 196–204; Luukkonen Yli-Rahnasto 2021, s. 435–437; Hoffren 2021, s. 198.

²⁸⁶ Ks. myös Niemi 2016, s. 304.

²⁸⁷ Norros 2018, s. 10 ja 103.

²⁸⁸ Saarnilehto – Annola 2018, s. 104–105.

²⁸⁹ Niemi 2016, s. 304.

Tutkimuksen tarkoituksena on ollut selvittää millaiset seikat tulevat huomioituksi arvioitaessa, onko myyjän menettely kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomaa, kun hän on joko jättänyt antamatta tietoja (MK 2:17.1,3) taikka antanut virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja kiinteistöstä (MK 2:17.1,2). Edelleen tutkimuksessa on tarkasteltu, kuinka merkittävänä edellä mainittuja seikkoja on pidettävä arvioitaessa menettelyn kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta. Laaturvirheen kontekstissa kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn ehdottomana vähimmäisedellytyksenä on pidettävä laaturvirheperusteen täyttymistä. Vain tällöin on olemassa virhe, johon ostaja voi vedota omasta huolimattomuudestaan riippumatta (MK 2:22.3 ja MK 2:25.3). Laaturvirheperusteen täytyminen asettaa myyjän menettelylle sekä virheen vaikutuksellisuudelle vähimmäisedellytyksiä. Laaturvirheen vähimmäisedellytysten täyttäminen ei kuitenkaan riitä myyjän menettelyn pitämiseksi kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. Menettelyyn on liityttävä erityistä moitittavuutta, jotta sitä voitaisiin pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana.

Tutkimuksen kontekstissa myyjän on täytynyt joko antaa kaupan kannalta vaikutuksellisia harhaanjohtavia tai virheellisiä tietoja taikka jättää antamatta tiedonantovelvollisuuden alaan kuuluvia vaikutuksellisia tietoja (MK 2:17.1,2 ja MK 2:17.1,3). Harhaanjohtavilta tai virheellisiltä tiedoilta edellytetään laaturvirheperusteen täyttymiseksi tiettyä täsmällisyyttä, eikä siten voi olla kyse vain yleisestä kaupankohteen kehumisesta. Kuitenkin kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta ilmentävinä seikkoina on pidetty myös jokseenkin epätarkkojen tietojen antamista. Tutkimuksessa päädyttiin siihen, ettei myyjän tarvitse olla tietoinen virheestä, jotta menettelyä voitaisiin pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana. KKO:n ratkaisun 2007:91 jälkeen tämä oli jokseenkin selvää virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisen osalta. Tutkimuksessa päädyttiin samaan lopputulokseen myös tietojen antamatta jättämisen osalta. Oikeuskäytännön perusteella voidaan kuitenkin todeta, että myyjä on tyypillisesti virheestä tietoinen kunnianvastaisen ja arvottoman tai törkeän huolimattoman menettelyn yhteydessä. Tietojen antamatta jättämisen yhteydessä erityisen merkille

pantavaa on, ettei tutkimuksen aineistossa ole yhtäkään tapausta, jossa selonottovelvollisuuden laiminlyöntiä olisi pidetty kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana²⁹⁰. Myyjän tietoisuutta virheestä voidaan siis pitää varsin merkityksellisenä seikkana, vaikkei se olekaan välttämätön edellytys kunnianvastaisuudelle ja arvottomuudelle tai törkeälle huolimattomuudelle. Moittivuutta lisäävinä tekijöinä voidaan mainita myös toiminnan suunnitelmallisuus sekä pyrkimys käyttää hyväksi vastapuolen heikompaa asemaa. Sitä vastoin menettelyn moitittavuutta vastaan puhuu se, että myyjä on pyrkinyt selvittämään kiinteistön vikaa.

Laatuvirhesäännöksen asettama välttämätön edellytys on, että virhe on vaikutuksellinen (MK 2:17.1,2 ja MK 2:17.1,3). Tyypillisesti virheen on oltava olennainen, että kyseeseen voisi tulla kunnianvastaisuus ja arvottomuus tai törkeä huolimattomuus. Kynnys on siis käytännössä asetettu vaikutuksellisuutta korkeammalle. Olennaisuusarviossa voidaan ratkaisun KKO 2007:91 perusteella tarvittaessa painottaa ostajan tahdonmuodostukseen ja kaupan syntymiseen vaikuttavia näkökohtia, eikä olennaisuus välttämättä edellytä korkeita korjauskustannuksia tai kohtuuttoman pitkää korjausaikaa, joita esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa on korostettu olennaisuusarvion yhteydessä. Tyypillinen kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta puoltava virhe on törkeästi vastoin hyvän rakennustapaa toteutettu rakennus- tai korjaustyö. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia näkemyksiä siitä, miten ankarasti luvattomiin ja hyvän rakennustavan vastaisiin korjaus- ja rakennustöihin tulisi suhtautua. Tutkimuksessa on päädytty siihen, että myös hyvän rakennustavan vastaisessa menettelyssä, kuten luvattomissa muutostöissä, virheen tulisi lähtökohtaisesti olla olennainen. Olennaisuutta puoltavat virheestä aiheutuneet turvallisuus- ja terveysriskit.

Maakaaren mukaan ostaja voi vedota virheeseen kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti menetellyttä myyjää vastaan, vaikka hänen olisi pitänyt havaita virhe ennakkotarkastuksessa tai hänen täytyy olettaa tienneen siitä ennen kauppaa (MK

²⁹⁰ Ks. U.2006.1372Ø; Vaasan hovioikeus 17.04.2013 S 12/681; KKO 2018:11, joissa myyjä ei ollut tietoinen virheestä, eikä menettelyä pidetty kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana.

2:22.3). Oikeuskirjallisuudessa säännöstä on tulkittu jopa siten, että ostaja voisi virheestä tietoisenaakin vedota siihen myyjän menetellessä kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeään huolimattomasti. Tässä tutkimuksessa on kuitenkin asetettu sille kannalle, ettei tämä ole mahdollista. Näkemystä puoltaa erityisesti esitöissä korostettu tasapainoperiaate, jonka mukaisesti myyjän tiedonantovelvollisuus on asetettu nimenomaan siksi, että hänellä on ostajaa paremmat tiedot kohteesta. Ennen kauppaa virheestä tietoista ja näin vilpillistä ostajaa ei ole tarpeen suojata. Käytännössä säännöstä MK 2:22.3 voitaisiin tulkita siten, että myyjä vapautuisi virhevastuusta, jos pystyy osoittamaan ostajan de facto olleen virheestä tietoinen. Kuitenkaan myyjä ei säännöksen mukaisesti vapautuisi virheestä vain sen perusteella, että ostajan täytyy olettaa tienneen virheestä (MK 2:22.3).

Myyjän menetellessä kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeään huolimattomasti ostajalla on oikeus vedota virheeseen, vaikka ostaja olisi laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa tai hänen voitaisiin olettaa tienneen (muttei hän de facto ole tiennyt) virheestä. Kunnianvastaisessa ja arvottomassa tai törkeään huolimattomassa menettelyssä on kuitenkin pohjimmiltaan kyse tasapainon horjumisesta ostajan ja myyjän välillä. Tällöin ostajan menettelyn ilmentäessä huolimattomuutta täytyy myyjän menettelyn olla selvästi moitittavampaa. Ostajan huolimattomuus voi siis nostaa kynnystä pitää myyjän menettelyä kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeään huolimattomana. Virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisen yhteydessä on kuitenkin huomioitava, että ostajalle voidaan vain erityisestä syystä asettaa velvollisuus tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyys (MK 2:22.1).

Ehdottomana vähimmäisedellytyksenä ostajan oikeudelle vedota virheeseen myyjän kunnianvastaisen ja arvottomana tai törkeään huolimattoman menettelyn perusteella voidaan pitää sitä, että ostaja tekee reklamaation ennen kuin oikeus siihen on vanhentunut tai hänen voidaan katsoa lakiin kirjaamattomien passiiviseuraamusten perusteella hyväksyneen suoritus. Toisaalta MK 2:25.3:n mukaisesti myyjä ei vapaudu vastuusta, vaikka ostaja tekisi reklamaation vasta viiden vuoden kuluttua hallinto-oikeuden luovuttamisesta tai vasta kohtuullisen ajan kuluttua virheen havaitsemisesta. Kuitenkin erityisesti

reklamaation tekeminen vasta kohtuullisen ajan jo kuluttua virheen havaitsemisesta, ilmentää ostajan menettelyn moitittavuutta. Esitöiden mukaan tällöin on asetettava vastakkain myyjän menettelyn moitittavuus ja virheen vakavuus sekä toisaalta ostajan passiivisuus ja sen mukaisesti ratkaistava, säilyttääkö ostaja oikeuden vedota virheeseen. Kuitenkin jos myyjä itse myötävaikuttaa reklamaation viivästymiseen, ei myyjän suojaaminen ostajan vaatimuksilta ole perusteltua.

Kunnianvastaiseen ja arvottomaan tai törkeään huolimattomaan menettelyyn liittyy tapauskohtainen kokonaisarvio, jossa erilaisten seikkojen merkitys voi korostua. Esimerkkinä voidaan hyödyntää tapausta KKO 2007:91. Siinä ostajan vetosi virheeseen vasta kahden vuoden määräajan jälkeen, mutta kuitenkin kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Hänen katsottiin säilyttäneen oikeuden vedota virheeseen, vaikka myyjän moitittavassa menettelyssä oli kyse lähinnä laiminlyönnistä varmistaa annettujen tietojen todenmukaisuus. Oikeuskirjallisuudessa on huomautettu, ettei ostaja olisi välttämättä säilyttänyt oikeutta vedota virheeseen, jos hän olisi viivytellyt reklamaation tekemisessä kohtuuttoman kauan virheen havaitsemisen jälkeen. Toisaalta ostaja saattaa säilyttää oikeuden reklamoida virheestä hyvinkin pitkään virheen havaitsemisen jälkeen, jos myyjän menettelyä pidetään hyvin moitittavana ja virhettä olennaisena²⁹¹. Ostajan pitkä viivyttely reklamaation tekemisessä yhdistettynä siihen, ettei virhettä voida välttämättä pitää olennaisena, voi johtaa siihen, ettei virheestä tietoisenaan myyjän menettelyä ole pidettävä sillä tavoin kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeään huolimattomana, että ostaja säilyttäisi oikeuden vedota virheeseen²⁹².

Kaiken kaikkiaan kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta koskevilla säännöksillä pyritään tasapainoperiaatteen hengessä jakamaan virheseuraamusten riski oikeudenmukaisella tavalla myyjän ja ostajan välillä. De lege

²⁹¹ Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 4.12.2012 S 12/532 myyjät olivat salanneet ostajilta sen, ettei kiinteistössä ollut salaojia. Virhettä pidettiin niin vaikutuksellisenä ja myyjän menettelyä niin moitittavana, että ostajat säilyttivät oikeuden vedota virheeseen, vaikka he reklamoivat virheestä vasta 15 kuukautta sen havaitsemisen jälkeen.

²⁹² Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 28.2.2014 S 13/578 virheen katsottiin olleen korjauskustannusten perusteella niin vähämerkityksellinen ja ostajan reklamaation viivästymisen niin pitkä, ettei edes myyjän tietoisuus virheestä olisi oikeuttanut ostajaa vetoamaan siihen.

ferenda henkisesti voidaan kysyä, jakautuuko riski tällä hetkellä oikeudenmukaisesti. Kysymykseen ei voida vastata yksiselitteisesti vaan vastaus riippuu siitä, annetaanko enemmän painoarvoa ostajan luottamuksen ja tahdonmuodostuksen suojaamiselle vai oikeudellisen epävarmuuden välttämiseksi. Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2007:91 myötä myyjän menettelyä voitaisiin pitää jopa rohkeammin kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana, jos myyjä on suhtautunut huolimattomasti antamansa tiedon puutteellisuuteen tai virheellisyyteen taikka tiedon antamatta jättämiseen. Tämän voitaisiin katsoa korostavan ostajan luottamuksen ja tahdonmuodostuksen suojaamista sekä kannustavan rehelliseen vaihdantaan.

Toisaalta vaikuttaisi kuitenkin siltä, että hovioikeudet ovat suhtautuneet kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattomasta menettelyä koskevien säännöksiä soveltamiseen varsin varovasti. Tyypillisesti niitä on sovellettu vain, kun myyjä on ollut tietoinen virheestä. Tanskassa korkein oikeus on ratkaisussaan U.2010.2986/2H korostanut, että yksityishenkilön menettelyn pitäminen törkeän huolimattomana edellyttää varsin vahvoja perusteita²⁹³. Ratkaisun on arvioitu ratkaisun olleen viesti Tanskan alemmille oikeusasteille suhtautua pidättyväisemmin törkeää huolimattomuutta koskevan säännöksen soveltamiseen²⁹⁴. Myös kotimaisissa oikeuslähteissä on painotettu, että kunnianvastaisuutta ja arvottomuutta tai törkeää huolimattomuutta koskevien säännösten soveltamiseen on syytä suhtautua pidättyväisesti, koska seurauksena voi olla oikeudellinen epävarmuus.

²⁹³ Ratkaisussa U.2010.2986/2H asiantuntija oli arvioinut, ettei myyjä voinut olla havaitsematta katon kautta keittiön kaappien taakse vuotanutta vettä. Alemmat oikeusasteet katsoivat asiantuntijan näkemyksen mukaisesti myyjän menettelleen törkeän huolimattomasti jättämällä kertomatta asiasta ostajalle. Korkein oikeus kuitenkin totesi, ettei myyjä välttämättä ollut asiasta tietoinen, koska kosteusvaurio oli piilossa kaapin takana. Menettelyä ei pidetty törkeän huolimattomana.

²⁹⁴ Jensen 2016, s. 21. Tutkimuksessa on analysoitu ratkaisun jälkeen annettuja alempien oikeusasteiden ratkaisuja ja todettu, että korkeimman oikeuden ratkaisun jälkeen myyjän on katsottu lukumäärällisesti aiempaa harvemmin menettelleen törkeän huolimattomasti. On kuitenkin huomioitava, että kyseessä on pro gradu tutkielma, jolla ei ole yhtä vahvaa asemaa oikeuslähteenä kuin yleisesti oikeuskirjallisuudella. Lisäksi on huomioitava, ettei tuomioiden lukumäärästä voi tehdä liian pitkälle meneviä päätelmiä, koska jokainen tapaus on yksilöllinen.

Yleisesti kiinteistökaupassa on havaittavissa suuntaus, joka pyrkii hillitsemään caveat venditor -henkistä asennoitumista. Hovioikeuden ratkaisuissa on vastoin esitöiden sanamuotoa huomioitu myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet ja olosuhteet arvioitaessa selonottovelvollisuuden täyttämistä²⁹⁵. Yleinen kehityssuunta ei siis todennäköisesti ole johtamassa siihen, että myyjän menettelyyn tultaisiin suhtautumaan aiempaa ankarammin. Kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimatonta menettelyä koskevien säännösten soveltamista voidaan pitää eräänlaisena yksityisoikeuden ultima rationa, johon tulisi turvautua vain hyvin poikkeuksellisissa tapauksissa. Kaiken kaikkiaan erityisen moitittavaa menettelyä koskevien säännösten soveltamisessa korostuu kokonaisharkinta ja tapauskohtaisuus, mikä vaikeuttaa yleisten tulkintasuositusten antamista.

²⁹⁵ Tosin tämä näkemys on saanut kritiikkiä uudemmassakin oikeuskirjallisuudessa, eikä linjaa voida pitää laajasti hyväksyttynä. Ks. Hoffrén 2021, s. 252–255.