

# OIKEUSTIEDE

## JURISPRUDENTIA

XLIV

2011

---

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN VUOSIKIRJA

*Toimitusneuvosto*

Eva Tammi-Salminen, puheenjohtaja

Tatu Leppänen

Tapio Määttä

Seppo Villa

*Toimittaja*

Tapani Lohi

*Tilausosoite*

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300, f. (09) 604 668

[www.lakimiesyhdistys.fi](http://www.lakimiesyhdistys.fi)

[toimisto@lakimiesyhdistys.fi](mailto:toimisto@lakimiesyhdistys.fi)

© 2011 kirjoittajat ja Suomalainen Lakimiesyhdistys

ISSN-L 0355-8215

ISSN 0355-8215

ISBN 978-951-855-308-6

ISBN 978-951-855-727-5 (verkkokirja)

Vammalan Kirjapaino Oy, Sastamala 2011

**Mia Hoffrén**

KUNTOTARKASTETUN  
ASUINKIINTEISTÖN LAATUVIRHE –  
VOIDAANKO VIRHESÄÄNNÖSTEN  
TULKINNALLA PIENENTÄÄ  
EPÄONNISTUNEIDEN KAUPPOJEN  
ONGELMAA?



---

# Sisällys

1 JOHDANTO .....	239
1.1 Kysymyksenasettelu: kuntotarkastuksen oikeudellinen merkitys.....	239
1.2 Tarkastelutapa: toimintaympäristösidonnainen tavoitteellinen tulkinta.....	241
2 KOTI KAUPAN KOHTEENA.....	243
2.1 Asuinkiinteistön kaupan vertailu muihin kiinteistönkauppoihin .....	243
2.2 Yksityishenkilöiden välisen asuinkiinteistön kaupan ominaispiirteet.....	245
2.3 Asuinkiinteistön kauppa oikeudellisten suhteiden verkkona....	248
2.4 Erityispiirteiden huomioiminen lakia tulkittaessa.....	250
3 KUNTOTARKASTAJAN TOIMEKSIANTAJAN MERKITYS.....	253
4 KUNTOTARKASTUS JA OSTAJAN TARKASTUSVELVOLLISUUS.....	257
5 KUNTOTARKASTUS JA VIRHETUNNUSMERKISTÖJEN TÄYTTYMINEN.....	263
5.1 Eri laatuvirhetyypit ja virhetyypin merkitys .....	263
5.2 Kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu.....	263
5.3 Myyjän antama virheellinen tai harhaanjohtava tieto .....	265
5.4 Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti .....	267
5.5 Salainen virhe .....	268
6 KUNTOTARKASTUS JA VASTUUNRAJOITUKSET .....	269
7 LOPUKSI .....	272
LÄHTEET.....	274
OIKEUSTAPAUKSET .....	275

LYHENTEET .....	276
QUALITY DEFECT IN RESIDENTIAL REAL ESTATE WHICH HAS UNDERGONE CONDITION INSPECTION.....	277

---

# Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa?

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Kysymyksenasettelu: kuntotarkastuksen oikeudellinen merkitys

Asuinkiinteistön kaupassa aiheutuu usein ongelmia siitä, että kaupan osapuolten on vaikea havaita kaikkia kaupan kannalta merkityksellisiä kiinteistön – ennen kaikkea siihen kuuluvien rakennusten – ominaisuuksia ja ymmärtää niiden merkitystä.<sup>1</sup> Kun kauppoja tehdään puutteellisen tiedon varassa, kaupan jälkeen voi tulla ilmi vikoja ja puutteita, joiden vuoksi kaupan kohde poikkeaa siitä, millainen ostaja oli uskonut sen olevan. Silloin ostaja saattaa esittää myyjälle vaatimuksia kiinteistökaupan laatuvirheen perusteella.

Laatuvirheitä ei olisi, jos kaupan osapuolilla olisi jo kauppaa tehdessään käytössään täydelliset tiedot kiinteistöstä. On selvää, että täydellinen tieto ei ole saavutettavissa, mutta virheitä voidaan joka tapauksessa ehkäistä lisäämällä osapuolten käytettävissä olevaa tietoa. Siksi onkin tavallista, että kaupan osapuolet käyttävät kiinteistön tarkastuksessa ulkopuolista asiantuntijaa. Kuntotarkastuksessa tehdyt havainnot vaikuttavat siihen, syntyykö kauppaa lainkaan ja millaisilla ehdoilla. Kun kuntotarkastus tehdään huolella, todennäköisyys joutua kaupan jälkeen riitelemään laatuvirheestä pienenee.

Asiantuntijan käyttö voi tapahtua eri tavoin. Myyjä voi teettää asiantuntijalla kuntotarkastuksen ja esittää kuntotarkastuksesta annetun raportin ostajaehdokkaille, tai ostaja saattaa käyttää asiantuntijaa apunaan tarkastaessaan kaupan kohdetta. Myyjä ja ostaja voivat päästyään alustavasti sopimukseen kaupan ehdoista teettää kuntotarkastuksen yhdessä. Tar-

---

<sup>1</sup> Haluan esittää kansleri Leena Kartiolle lämpimät kiitokset tämän artikkelin varhaisen luonnoksen kommentoinnista.

kastus voi olla koko kiinteistöön kohdistuva yleisluontoinen tarkastus tai jonkin ongelmakohtan yksityiskohtaista tutkimista. Tavallisimmin tehtäen yleisluontoisia, rakenteita rikkomattomia tarkastuksia, joissa esiin tulleiden riskien selvittämiseksi voidaan päätyä yksityiskohtaisempiin tutkimuksiin.<sup>2</sup>

Tässä kirjoituksessa *kuntotarkastuksella* tarkoitetaan kaikkia kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin kohdistuvia tarkastuksia, jotka on tehnyt osapuoliin nähden ulkopuolinen taho, johon jompikumpi tai molemmat osapuolet ovat turvautuneet tämän rakennusteknisen asiantuntemuksen vuoksi. Tarkastuksen tekijää kutsutaan *kuntotarkastajaksi* tai *asiantuntijaksi*.

Kuntotarkastuksesta huolimatta kiinteistön kunto saattaa kaupan jälkeen yllättää ostajan. Tässä kirjoituksessa tarkastelen kauppaa edeltävästä kuntotarkastuksesta huolimatta epäonnistuneita kiinteistökauppoja. Epäonnistuneella tarkoitan, että ostaja on niin pettynyt kaupan kohteen laatuun, että väittää kiinteistössä olevan maakaaren (540/1995; jatkossa MK) 2:17.1:n mukainen laatuvirhe ja esittää myyjälle siihen perustuvia vaatimuksia. Tutkimuskysymyksenä on, *mitä oikeudellista merkitystä kuntotarkastukselle on annettava myyjän virhevastuuta arvioitaessa*.

Rajaan tarkastelun *yksityishenkilöiden väliseen asuinkiinteistöjen kauppaan*. Yksityishenkilöostajalla tarkoitan tässä ostajaa, joka hankkii kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten.<sup>3</sup> Yksityishenkilömyyjällä tarkoitan vastaavasti myyjää, joka myy kiinteistön, jota hän tai hänen perheenjäsenensä on käyttänyt asuntonaan tai vapaa-ajanasuntonaan.<sup>4</sup> Yksityishenkilöiden välinen asuntokauppa poikkeaa niin merkittävästi esimerkiksi yritysten välisestä, yritystoimintaan käytettävän kiinteistön kaupasta, ettei tapausryhmiä ole järkevää käsitellä samassa yhteydessä.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Ympäristöministeriön, Kuluttajaviraston ja alan toimijoiden yhteistyössä on laadittu asuntokaupan kuntotarkastuksille Yhteinen toimintamalli, johon kuuluvat Tilaajan ohje (KH 90-00393) ja Suoritusohje (KH 90-00394) sekä molempien liitteenä oleva ohjeistus hyvästä asuntokaupan kuntotarkastustavasta. Ohjeen mukaiseen tarkastukseen kuuluvat aistinvarainen ja rakenteita rikkomaton kuntotarkastus sekä eräät havaittujen riskien perusteella tehtävät tutkimukset riskirakenteiden kunnan selvittämiseksi. Ohjeistuksen noudattaminen ei ole kuitenkaan pakollista, eikä tietoa siitä, kuinka suuri osa kuntotarkastuksista tehdään ohjeistusta noudattaen, ole saatavissa. Ks. Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa s. 27–28.

<sup>3</sup> Tällaista ostajaa suojataan MK 2:10:n perusteella, jos hän hankkii kiinteistön maakaaressa tarkoitettua elinkeinonharjoittajalta.

<sup>4</sup> Yksityishenkilömyyjän erityiskohtelun tarpeesta ks. Hoffrén – Anderssen LM 2011, erit. s. 57–62.

<sup>5</sup> Ks. yksityishenkilöiden välisen kaupan ominaispiirteistä tarkemmin jakso 2.



## 1.2 Tarkastelutapa: toimintaympäristösidonnainen tavoitteellinen tulkinta

Kirjoituksen aiheen valinnan syynä on käsillä olevan ongelman suuri käytännön merkitys. Epäonnistuneet kiinteistönkaupat ovat yleisiä, ja väitetyistä laatuvirheistä aiheutuu niin riitojen osapuolille kuin yhteiskunnallekin merkittäviä kustannuksia ja muita haittoja. Huomattava määrä riita-asioista yleisissä tuomioistuimissa sekä kuluttajariitalautakunnassa liittyy myydyn kiinteistön tai asunnon virheeseen.<sup>6</sup> Taloudellinen intressi riidoissa on suuri ja kaupan kohde on tyypillisesti äärimmäisen tärkeä riidan osapuolille sekä kotina että suurimpana yksittäisenä investointina. Useimmiten myyjä on myynyt asunnon tai kiinteistön, jota hän on käyttänyt asumiseensa, ja ostaja on muuttanut kohteeseen kaupan jälkeen. Ostaja tarvitsee kaupan kohteen kodikseen ja myyjä tarvitsee kauppahinnan maksaakseen uuden kodin. Virhe saattaa raunioittaa siitä vastuuseen jäävän osapuolen talouden, koska kumpikin kaupan osapuoli on suunnitellut talouttaan luottaen siihen, että kauppa ei aiheuta ongelmia.

Olisi epärealistista ajatella, että virheet ja niistä johtuvat ongelmat olisivat poistettavissa oikeudellisin keinoin. Esimerkiksi rakennuksessa piilevät kosteusvauriot eivät häviä sillä, että ostajan ja myyjän keskinäistä vastuunjakoa koskevia sääntöjä muutetaan. Oikeus ja oikeustiede voivat kuitenkin olla *osa* ratkaisua – ainakaan ne eivät saisi pahentaa ongelmaa. Oikeussäännöt ja niistä tehdyt tulkinnat voivat lisätä ja pahentaa virheistä aiheutuvia ongelmia joko vaikuttamalla osapuolten toimintaan ennen kauppaa tai kaupan jälkeen tai johtamalla virheen tultua ilmi raskaaseen prosessiin tai jommankumman osapuolen kannalta kohtuuttomalta tuntuvaan lopputulokseen.

Maakaaren laatuvirhettä koskevia sääntöjä on moitittu siitä, että ne eivät kannusta osapuolia riittävään virheiden ennaltaehkäisyyn ja johtavat

<sup>6</sup> Vuonna 2009 käräjäoikeuksissa ratkaistiin 181 kiinteistönkaupan virhettä tai muuta sopimusrikkomusta koskevaa riitaa (Suomen virallinen tilasto: Käräjäoikeuksien siviiliasioiden ratkaisut). Vuonna 2008 kuluttajariitalautakunnassa puolestaan ratkaistiin 211 yksityishenkilöiden väliseen asutokauppaan (ml. asuinkiinteistön kaupat) liittyvää riita-asiaa (Kuluttajariitalautakunta 2008 s. 14). Virheoikeudenkäyntien määrä on selvästi lisääntynyt maakaaren säätämisen jälkeen: maakaaren säätämivuonna 1995 käräjäoikeuksissa ratkaistiin vain 68 ja voimaantulovuonna 1997 vain 99 kiinteistönkaupan virhettä tai muuta sopimusrikkomusta koskevaa riita-asiaa (Suomen virallinen tilasto: Käräjäoikeuksien siviiliasioiden ratkaisut) – silloisen kuluttajavalituslautakunnan tehtäviin yksityishenkilöiden väliset asutokaupat eivät kuuluneet. Riitojen lisääntyminen ei ole yllättävää, sillä maakaarta säädettäessä katsottiin kiinteistön virhettä koskevien säännösten puuttumisen nostavan kynnystä vaatimusten esittämiseen tuomioistuimissa ja haittaavan siten ostajan oikeussuojan toteutumista. Erityisesti ostajan oikeussuojan parantamiseksi pidettiin tärkeänä määrittää täsmällisin säännöksin, milloin kiinteistön kaupassa on virhe ja mitä keinoja sopimuspuolella on silloin käytettävissään. (HE 120/1994 s. 19–20.)

kalliisiin, pitkällisiin ja vaikeisiin oikeudenkäynteihin, joissa annettuihin ratkaisuihin haetaan usein muutosta. Yhtenä säännösten puutteena on nähty se, että myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajan selonottovelvollisuus voidaan niiden mukaan yleensä täyttää ilman asiantuntija-apua, vaikka asiantuntijaan turvautuminen ennen kauppaa olisi omiaan pienentämään riskiä epämiellyttävistä yllätyksistä kaupan jälkeen.<sup>7</sup> Kuntotarkastukset nähdään keinona pienentää laatuvirheongelmaa, ja lainsäädännön puutteena pidetään sitä, että se ei kannusta – tai peräti pakota – kuntotarkastuksen tekemiseen. Kritiikki antaa siksi aiheen tarkastella, miten kuntotarkastus vaikuttaa kaupan osapuolten oikeudelliseen asemaan.

Laista omaksutut tulkinnat voivat vaikuttaa ongelmaan joko ohjaamalla osapuolten toimintaa ennen kauppaa tai sen jälkeen tai vaikuttamalla siihen, miten kiinteistön puutteista aiheutuvat kustannukset jakautuvat kaupan osapuolten – ja mahdollisten muiden vastuutahojen – välillä. Tässä kirjoituksessa etsin keinoja tulkita ja käyttää voimassa olevaa lainsäädäntöä tavalla, joka auttaa ratkaisemaan ongelmaa sen pahentamisen sijaan. Tässä esitetyt tulkinnat ovat siis vahvasti tavoitteiden ohjaamia: tavoitteena on, että epäonnistuneita kauppoja olisi vähemmän; että epäonnistuneissakin kaupoissa olisi vähemmän riideltävää; että oikeudenkäyntejä olisi vähemmän ja ne olisivat kevyempiä niin osapuolille kuin tuomioistuimillekin; että epäonnistuneet kaupat eivät raunioittaisi sen paremmin ostajan kuin myyjänkään taloutta.

Tarkoitus ei kuitenkaan pyhitä keinoja eikä kauniilla tavoitteilla voi oikeuttaa lain lukemista miten tahansa. Siksi tässä kirjoituksessa esitetään vain sellaisia tulkintoja, joille on tukea paitsi edellä esitetyistä tavoitteista, myös lainsäädännöstä, esitöistä ja oikeuskäytännöstä. Tämän kirjoituksen tarkoituksena ei ole pohtia, miten lainsäädäntöä tulisi muuttaa, vaan miten voimassa olevaa lakia voidaan *jo nyt* soveltaa. Kirjoitus on suunnattu enemmän lain soveltajille kuin lainsäätäjälle.

Tulkintojen vaikutusten arvioinnin edellytyksenä on ymmärtää, millaisia ominaispiirteitä yksityishenkilöiden väliseen asuntokauppaan liittyy. Siksi tarkastelen kirjoituksen aluksi jaksossa 2 piirteitä, jotka erottavat yksityishenkilöiden välisen kaupan toisaalta liikekaupasta ja toisaalta kuluttajakaupasta. Esitän myös alustavia huomioita siitä, miten yksityishenkilöiden välisen kaupan ominaispiirteet vaikuttavat siihen, miten edellä kuvattuihin tavoitteisiin voidaan päästä, ja miten ne voidaan huomioida virhesäännösten tulkinnassa.

Oikeuskirjallisuudessa kuntotarkastuksen merkityksen on joissakin tapauksissa katsottu vaihtelevan sen mukaan, onko kuntotarkastaja toiminut

---

<sup>7</sup> Ks. esim. *Tulokas* 2005 s. 396–403.

ostajan, myyjän vai molempien toimeksiannosta. Jaksossa 3 perustelen, miksi kuntotarkastukselle annettava oikeudellinen merkitys tulisi nähdä samanlaisena kuntotarkastajan toimeksiantajasta riippumatta.

Näiden yleisemmän tason jaksojen jälkeen siirryn käsittelemään kuntotarkastuksen vaikutusta yksittäisiä maakaaren virhettä koskevia säännöksiä tulkittaessa. Jaksossa 4 selvitän, voivatko kuntotarkastus ja siinä tehdyt havainnot laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta verrattuna siihen, että kuntotarkastusta ei olisi tehty. Jaksossa 5 otan tarkasteluun maakaaren laatuvirhesäännöksen eri kohdat: mikä merkitys kuntotarkastuksella on arvioitaessa kiinteistön sopimuksenmukaisuutta, myyjän tiedonantovirheitä ja salaista virhettä?

Maakaaren säännösten käsittelyssä käy ilmi, että kuntotarkastuksen vaikutus myyjän vastuuseen ilman nimenomaista sopimista on varsin rajallinen. Jaksossa 6 tarkastelenkin, miten kuntotarkastuksessa tehtyjen havaintojen avulla muotoiltujen vastuunrajoitusehtojen avulla voidaan poiketa maakaaren mukaisesta riskinjaosta.

Lopuksi kokoan yhteen kirjoituksen keskeiset tulkintakannanotot. Päätän kirjoituksen esittämällä johtopäätökseni siitä, mitä keinoja kaupan osapuolten turvaamiseen kohtuuttomilta tuntuvilta menetyksiltä voimassa oleva oikeus tarjoaa toisaalta virheriitoja ratkaiseville tuomioistuimille ja toisaalta kaupan osapuolille.

## 2 KOTI KAUPAN KOHTEENA

### 2.1 Asuinkiinteistön kaupan vertailu muihin kiinteistönkauppoihin

Maakaari koskee kaikkia kiinteistönkauppoja riippumatta siitä, keitä kaupan osapuolet ovat ja millainen kiinteistö on kaupan kohteena. Poikkeuksen muodostavat eräät ostajaa suojaavat säännöt, joita sovelletaan vain kulluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä kaupassa (MK 2:10). Pääosa säännöistä on kuitenkin yhteisiä kaikille kaupan tyypeille, eikä kahden yksityishenkilön välisen kaupan sääntely eroa mitenkään kahden yrityksen välisen kaupan sääntelystä. Asianmukaisesti lopputuloksiin pääsemiseksi säännöksiä tulkittaessa tulee ottaa huomioon kaupan kohde ja osapuolet.

Yksityishenkilöiden välistä asuinkiinteistön kauppaa voidaan lähestyä omana toimintaympäristönään<sup>8</sup> esittämällä sellaisia siihen liittyviä piirteitä,

<sup>8</sup> Toimintaympäristön erittelyyn olen saanut vaikutteita *Pöyhösen* juridisen vastuuharkinnan toimintaympäristöjä koskevasta esityksestä (*Pöyhönen* 2003 s. 162–169). Selvimmin tämä

jotka erottavat sen muiden kohteiden kaupasta. Vertailukohteiksi voidaan ottaa liikekauppa ja kuluttajakauppa.<sup>9</sup>

Pyrkimys yksityishenkilöiden välisen asuinkiinteistön kaupan erityispiirteiden tunnistamiseen johtaa väistämättä muista kaupoista tehtäviin yleistyksiin ja kärjistyksiin. On myös selvää, että mainitsemani ominaispiirteet eivät esiinny kaikissa yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa. Mietittäessä yleisiä sääntöjä tulee kuitenkin löytää jonkinlainen tyypillinen asetelma, johon sääntöjä sovelletaan. Tavoitteena on tässä esittää sellaisia seikkoja, jotka *tyypillisesti* ovat ominaisia yksityishenkilöiden väliselle asuntokaupalle ja jotka siksi tulee ottaa huomioon sitä koskevia sääntöjä tulkittaessa.

Liikekaupalla tarkoitan tässä vertailussa kauppaa, johon sekä ostaja että myyjä osallistuvat osana elinkeinotoimintaansa. Liikekaupalle on ominaista, että se on osa kaupan osapuolten voittoa tavoittelevaa toimintaa. Liikekaupassa osapuolilla oletetaan olevan riittävä asiantuntemus ja taloudelliset resurssit sopimusvelvoitteidensa täyttämiseen. Yritystoiminnassa voidaan usein edellyttää yrityksen ostavan asiantuntijapalveluita silloin, kun sen omassa organisaatiossa ei ole kaupan kannalta riittävää asiantuntemusta.<sup>10</sup>

Elinkeinotoimintaan kuuluu jo määritelmän mukaan riski.<sup>11</sup> Osapuolten on otettava sopimukseen liittyvät riskit huomioon jo sopimuksesta päättäessään, ja jos ne eivät tee niin tai päätyvät ottamaan kantokykynsä nähden liian suuria riskejä, ne saavat myös kärsiä niiden seuraukset.<sup>12</sup> Lähtökohtana elinkeinonharjoittajien välisessä kaupassa on, että kumpikaan osapuolista ei tarvitse erityistä suojaa.<sup>13</sup>

Kuluttajakaupalla tarkoitan sellaista MK 2:10:ssä tarkoitettua kauppaa, jossa ostaja hankkii kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajanasunnoksi elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä.

---

näkynee asuntokaupan hahmottamisena yksittäisen sopimuksen sijaan osana oikeudellisten suhteiden verkkoa samaan tapaan kuin Pöyhönen esittää autokaupan.

<sup>9</sup> Muiden kauppatyyppejen luettelo ei ole tyhjentävä. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät esimerkiksi kaupat, joissa ostaja toimii osana elinkeinotoimintaansa mutta myyjä ei, sekä elinkeinotoimintaa harjoittamattomien oikeushenkilöiden väliset kaupat.

<sup>10</sup> Ks. yritystoiminnassa toimiville asetettavista vaatimuksista sopimusoikeudessa esim. *Taxell* 1997 s. 70–71. Ruotsin maakaaren tarkastusvelvollisuutta koskevan säännöksen esitöissä todetaan, että teollisuuskiinteistön ostajalta voidaan edellyttää parempaa rakennusteknistä asiantuntemusta kuin pientalon ostajalta (Prop 1989/90:77 s. 41).

<sup>11</sup> Ks. esim. HE 8/1977 s. 15.

<sup>12</sup> Ks. esim. *Taxell* 1997 s. 71.

<sup>13</sup> Ks. esim. *Hemmo* 1994 s. 3–4, *Taxell* 1997 s. 71 ja *Lehtinen* 2006 s. 233–234. Kuten edellä on todettu, tässä kauppatyyppejen eroja pyritään havainnollistamaan kärjistyksen avulla. On selvää, että kaksi elinkeinonharjoittajaakaan eivät aina ole sillä tavalla tasavertaisia, ettei heikomman suojalle voisi olla tarvetta (ks. pienyrityttäjän suojan tarpeesta esim. *Pöyhönen* 1988 s. 305).

Kuluttajakaupassa myyjän arvioidaan olevan sekä tiedollisesti että taloudellisesti ostajaa vahvemmassa asemassa, mikä puoltaa ostajan melko vahvaa suojaa.

## 2.2 Yksityishenkilöiden välisen asuinkiinteistön kaupan ominaispiirteet

Omalla kodillaan kauppaa käyvien yksityishenkilöiden välinen kiinteistökauppa eroaa liikekaupasta ja kuluttajakaupasta ainakin kolmessa merkittävässä suhteessa. Ensimmäinen ero on se *tarkoitus*, jossa kaupan osapuolet kauppaan ryhtyvät. Liikekaupassa molemmat osapuolet ja kuluttajakaupassa myyjä toimivat osana voittoa tavoittelevaa toimintaansa. Heidän tavoitteenaan on taloudellinen hyöty. Kuluttajien välisessä asuntokaupassa myyjä yleensä myy omassa käytössään olleen asunnon, koska hän ei tarvitse sitä enää. Kauppahinnan hän usein tarvitsee oman asumisensa myöhempää järjestämistä varten. Ostaja puolestaan ostaa asunnon käyttääkseen sitä asumiseensa. Kun kaupan tekeminen ei tapahdu osana voittoa tavoittelevaa toimintaa, suhtautuminen esimerkiksi kauppaan liittyviin riskeihin on erilaista kuin elinkeinotoiminnassa. Elinkeinotoimintaan kuuluu jo määritelmällisesti riski, kun taas asuminen tulisi voida järjestää ilman riskiä suurista menetyksistä. Kiinteistön käyttötarkoituksella voidaan perustella kaupan molempien osapuolten suojan tarvetta.<sup>14</sup>

Kaupan tarkoitus vaikuttaa myös siihen, millaisista *kaupan kohteen* ominaisuuksista osapuolet tarvitsevat tietoa ennen kaupan tekemistä. Yritystoiminnassa kiinteistöjä voidaan käyttää hyvinkin erilaisiin tarkoituksiin, ja ostaja tietää yleensä parhaiten, millaisia vaatimuksia hänen tarpeisiinsa sopivan kiinteistön on täytettävä. Asuinkiinteistön kaupassa sen sijaan ratkaisevaa on selvittää kohteen soveltumista asumiseen. Sekä ostaja että myyjä voivat melko perustellusti luottaa siihen, että myyjän asuntonaan käyttämä kiinteistö soveltuu myös ostajan asunnoksi – ostajan yksilöllisten tarpeiden ja mieltymysten aiheuttamin poikkeuksin. Tämä puolestaan vaikuttaa siihen, millaisista seikoista kaupan osapuolet katsovat tarpeelliseksi ottaa selvää tai kertoa vastapuolelle.

Toinen merkittävä ero on kaupan osapuolten *taloudellisessa asemassa ja riskinkantokyvyssä*. Elinkeinonharjoittajat voivat usein pulverisoida toimintaansa liittyviä riskejä ja kompensoida yhden epäonnistuneen liiketoimen aiheuttamat tappiot muiden tuomilla voitoilla. Asuntokauppaa

<sup>14</sup> Ks. myös *Wilhelmsson* 1987 s. 166–167, jonka mukaan asunnon tarve voisi olla relevantti argumentti ratkaistaessa asunto-osakkeiden ja asuinkiinteistöjen kauppaan liittyviä kysymyksiä.

käyville yksityishenkilöille tämä ei ole mahdollista. Asunto edustaa yleensä valtaosaa asuntokaupan osapuolen varallisuudesta, asuntoja omistetaan pääsääntöisesti yksi – tai asuntoa vaihdettaessa kaksi – kerrallaan ja asuntokauppaa käydään suhteellisen harvoin. Asunnot hankitaan useimmiten ainakin osittain lainarahoituksella, ja varsinkin nuoremmissa ikäluokissa hyvin suuri osa ihmisten käytössä olevista tuloista kuluu asumisen rahoittamiseen. Asuntokaupan virheestä aiheutuvat kustannukset – mukaan lukien selvittelykustannukset ja mahdolliset oikeudenkäyntikulut – voivat lisäksi olla hyvin suuria suhteessa osapuolten taloudelliseen kantokykyyn. Yllättävä kustannuserä voi raunioittaa jommankumman kaupan osapuolen talouden.

Kolmas ero on kaupan osapuolten *tiedollisessa asemassa ja harkintakyvyssä*. Elinkeinonharjoittajien voidaan edellyttää olevan suhteellisen asiantuntevia omaan elinkeinotoimintaansa liittyvissä asioissa ja kykenevän tekemään siihen liittyviä päätöksiä melko rationaalisesti.

Neoklassisessa taloustieteessä rationaalinen toiminta tarkoittaa optimaalisten valintojen tekemistä. Rationaalinen toimija tuntee kaikki vaihtoehtoiset toimintatavat ja niiden mahdolliset seuraukset ja valitsee toimintatavoista sen, joka parhaiten toteuttaa hänen preferenssejään. Todellisuudessa tällainen optimointi on monesta syystä mahdotonta. Päätöksentekijän on esimerkiksi ensin hankittava tietoa vaihtoehdoista ja niiden seurauksista, ja tiedonhauille asettavat rajoituksia muun muassa käytettävissä oleva aika ja päätöksentekijän kognitiiviset kyvyt. Pääsääntöisesti inhimillisessä päätöksenteossa pyritäänkin tyydyttävään eikä optimaaliseen lopputulokseen.<sup>15</sup> Puhuessani tässä rationaalisuudesta tarkoitan juuri tällaista rajoitettua rationaalisuutta.<sup>16</sup> Elinkeinonharjoittajalla voidaan olettaa olevan oman alansa tietoa ja asiantuntemusta, jotka auttavat sitä tunnistamaan toimintavaihtoehtoja ja niiden seurauksia.

Jos elinkeinonharjoittaja alkaa toimia alalla, johon liittyvää asiantuntemusta sillä ei ole, sen voidaan edellyttää joko hankkivan asiantuntemusta tai kärsivän seuraukset asiantuntemattomuudestaan. Sen sijaan omalla asunnollaan kauppaa käyvillä ei lähtökohtaisesti ole esimerkiksi muuta kuin yleiseen elämäkokemukseen perustuvaa rakennusalan tietämystä. Myös asuntokauppaa koskevan lainsäädännön tuntemus on pääsääntöisesti puutteellista, ja kauppasopimus tehdään usein kiinteistönvälittäjän asiantuntemukseen luottaen. Kiinteistönvälittäjilläkään ei välttämättä ole

<sup>15</sup> Ks. esim. *March – Simon* 1964 s. 136–141.

<sup>16</sup> Eri näkökulmista asuntokaupan osapuolten rationaalisuuteen ks. *Koskinen* 2004 s. 303–323.

kattavaa tietämystä rakennustekniikasta tai asuntokaupan juridiikasta, eikä heidän mahdollinen tietämyksensä aina välity kaupan osapuolille.<sup>17</sup>

Varsinaisen tiedon puutteen lisäksi omalla asunnollaan kauppaa käyvän mahdollisuudet ja kyvyt tehdä rationaalisia päätöksiä voivat olla eriyistä heikommät kuin elinkeinotoiminnassaan kauppaa käyvillä. Asunto on välttämättömyyshyödyke, koska jokaisen on asuttava jossakin ja asumisensa järjestämiseksi hankittava asunto käyttöönsä, joko ostamalla tai muuten. Toisaalta asunnot ovat niin kalliita, että ihmisen ei ole yleensä mahdollista omistaa samanaikaisesti kahta asuntoa – ainakaan kovin pitkää aikaa. Asunnon välttämättömyys ja toisaalta kahden asunnon loukun uhka johtavat siihen, että asuntokaupan osapuolilla on usein kiire. Myyjän pitäisi saada nopeasti vapautettua asunnossaan kiinni oleva varallisuus uuden asunnon rahoittamiseen, kun taas ostaja voi tarvita kiireesti uuden asunnon esimerkiksi myytyään edellisen tai muuttaessaan paikkakunnalta toiselle. Kiire heikentää sekä osapuolen neuvotteluasetelmaa että mahdollisuuksia harkita kaikkia kauppaan liittyviä seikkoja ja tutustua kaupan kohteeseen huolella. Esimerkiksi myyjän, jolla on kiire päästä eroon asunnosta, on usein hyväksyttävä saamansa ostotarjous sellaisenaan, eikä hän voi saada sopimukseen ehtoja vastuunsa rajoittamisesta.

Osapuolten harkintakykyyn vaikuttavat myös heidän henkilökohtaiset ominaisuutensa. Asuntokauppaa tehdään tyypillisesti samanaikaisesti isojen elämänmuutosten kanssa. Kun elämä muuttuu, myös asumiseen liittyvät tarpeet muuttuvat: työelämään siirtyneellä nuorella aikuisella on ensimmäistä kertaa varaa ostaa asunto, lapsen syntyessä tarvitaan enemmän tilaa, työpaikan vaihtuessa on muutettava paikkakuntaa ja avioeron sattuessa tai puolison kuollessa vaihdetaan pienempään asuntoon. Näiden elämänmuutosten käsittely voi heikentää kykyä tehdä samanaikaisesti asuntokaupan kaltaisia tärkeitä ja kauaskantoisia päätöksiä. Tämä sopii huonosti yhteen kiinteistökauppaa koskevassa lainsäädännössä sekä ostajalta että myyjältä edellytetyn huolellisen toiminnan – esimerkiksi ostajan tarkastusvelvollisuuden ja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden täyttämisen – kanssa.

Asuntokaupan osapuolien rationaalista päätöksentekoa vaikeuttavat seikat vaikuttavat ensinnäkin siihen, mitä osapuolilta on kohtuullista tai realistista odottaa. Ne heikentävät myös normien ohjausvaikutuksiin perustuvan argumentaation uskottavuutta. Oikeussääntöjen ohjausvaikutuk-

<sup>17</sup> Tässä yhteydessä voidaan alustavasti kiinnittää huomiota siihen, että yksityishenkilöiden välisessä kaupassa on yksinkertaista erottaa käytetyt ulkopuoliset asiantuntijat kaupan osapuolista, jotka ovat luonnollisia henkilöitä. Yritystoiminnassa taas jommankumman osapuolen organisaation osana tai jommankumman toimeksiannosta toimimisen välinen raja on liukuvampi, eikä erottelulle voida antaa yhtä paljon painoa kuin yksityishenkilöiden välisessä kaupassa. Tähän seikkaan ja sen merkitykseen palataan seuraavassa jaksossa.

sella argumentointi perustuu olettamukseen siitä, että osapuolet toimivat rationaalisesti omaa etuaan optimoiden.<sup>18</sup> Osapuolia, jotka eivät toimi rationaalisesti, on vaikea ohjata oikeussäännöillä.

Yksityishenkilöiden voidaan olettaa suhtautuvan myös väitetystä virheestä aiheutuvaan erimielisyyteen vähemmän rationaalisesti kuin yritysten. Kun yritykset näkevät erimielisyyden usein puhtaasti taloudellisena, yksityishenkilöiden suhtautuminen voi olla huomattavasti tunnepitoisempaa. Yksityishenkilöosapuolten tulehtuneet suhteet ja tarve saada vääryudeksi koettu asiantila oikaistuksi viranomaisen ratkaisulla on nähty yhtenä syynä siihen, ettei yksityishenkilöiden välisissä riita-asioissa onnistuta pääsemään sovintoon yhtä usein kuin yritysten välisissä riidoissa.<sup>19</sup>

### 2.3 Asuinkiinteistön kauppa oikeudellisten suhteiden verkkona

Asuinkiinteistön kauppa voidaan nähdä oikeussuhteiden verkkona, johon osallistuu ostajan ja myyjän lisäksi useita muita tahoja, jotka voivat toisaalta vaikuttaa virherisktiin ja toisaalta kantaa virheestä aiheutuneita kustannuksia. Muut tahot voivat liittyä sopimukseen joko jommankumman tai molempien kaupan osapuolten kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella tai muuten. Mahdollisten muiden vastuutahojen esittely auttaa huomaamaan, että virhe ei yleensä johdu vain kaupan osapuolista eikä siitä aiheutuvien kustannustenkaan tarvitse jäädä kokonaan ostajalle ja myyjälle.

Havainnollistan mahdollisia vastuutahoja seuraavalla sivulla olevalla kuviolla (Kuvio 1). Siinä mahdolliset vastuutahot on sijoitettu laatikoihin, joita yhdistävät sopimussuhdetta kuvaavat viivat. Viivojen ei ole tarkoitus kuvata, kuka voi vaatia korvausta ja keneltä.

Ensimmäiseksi on huomattava, että kiinteistöt ovat pysyviä ja rakennuksetkin pitkäikäisiä, minkä vuoksi niillä ehtii yleensä olla useita eri omistajia. Sekä ostaja että myyjä ovat lenkkejä kaupan kohteen omistajien ketjussa. Kohteella voi sekä ennen myyjää että ostajan jälkeen olla yksi tai useampia muita omistajia. Virheeksi arvioitu puute on voinut olla olemassa jo jonkun myyjän edeltäjän omistaessa kohteen, jolloin tämän edeltäjän vastuu puutteesta tulee arvioitavaksi. Toisaalta ostaja on saattanut luovuttaa virheellisen kohteen eteenpäin, jolloin luovutuksensaaja voi joutua kantamaan virheestä aiheutuvia kustannuksia.

<sup>18</sup> Ks. esim. *Cooter – Ulen* 2000 s. 330

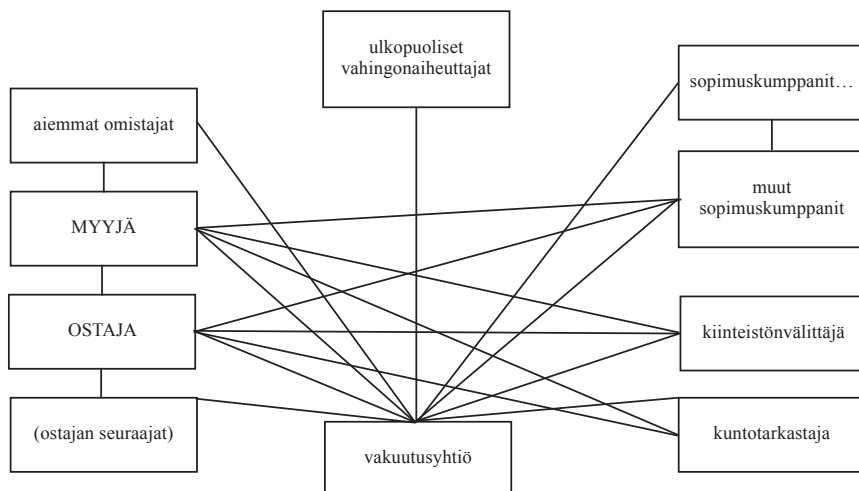
<sup>19</sup> Ks. *Sinkko* DL 2000 s. 39–40. Ks. myös *Ervasti* DL 2009 s. 759–760, jonka mukaan suuri osa tuomioistuinriidoista yksityishenkilöiden välillä näyttäisi kytkeytyvän osapuolten ”henkilökohtaisiin ristiriitoihin ja kärjistyneisiin tunnetiloihin”. Toki yksityishenkilöiden oikeudenkäyntiherkkyyteen vaikuttaa myös se, ettei heidän – toisin kuin yritysten – tarvitse ottaa huomioon riitelyn vaikutusta tuleviin liikesuhteisiinsa.



Virheeksi arvioituun ominaisuuteen ovat voineet vaikuttaa myyjän tai aikaisempien omistajien sopimuskumppanit, esimerkiksi kohteessa tehdyn peruskorjauksen suorittaja tai kohteeseen kuuluvan viallisen tarpeistoeseineen myyjä. Vaikutusta on voinut olla myös näiden sopimuskumppaneilla, sopimuskumppanien sopimuskumppaneilla ja niin edelleen. Virheeksi arvioitavan puutteen voi olla aiheuttanut myös sellainen ulkopuolinen taho, joka ei ole ollut sopimussuhteessa tai sen kaltaisessa suhteessa keneenkään edellä mainituista tahoista.

Kaupan osapuolilla kohteesta oleviin tietoihin ovat voineet vaikuttaa heidän kaupanteossa apunaan käyttämänsä henkilöt. Näistä on syytä mainita tämän kirjoituksen aiheen kannalta keskeinen kaupan kohteen ennen kauppaa tarkastanut kuntotarkastaja ja kaupan välittänyt kiinteistönvälittäjä. He voivat vaikuttaa virhetilanteen syntymiseen antamalla kaupan osapuolille heidän kauppaa tehdessään tarvitsemaa tietoa. Huolimattomasti toimiessaan he voivat joutua kantamaan joko kaikki tai osan virheestä aiheutuneista kustannuksista.

Lopulta kustannuksista voi joutua vastaamaan myös vakuutusyhtiö. Virheeksi arvioitu vika voi tulla kokonaan tai osittain korvattavaksi esimerkiksi ostajan tai myyjän kotivakuutuksesta, tai myyjä on voinut ottaa virhevastuulta suojaavan vakuutuksen. Silloinkin, kun virheestä aiheutuvista kustannuksista joutuu vastuuseen jokin muu taho kuin ostaja tai myyjä, kustannukset voivat viime kädessä kanavoitua vakuutusyhtiölle esimerkiksi vastuuvakuutuksen vuoksi.



**Kuvio 1.** Asuinkiinteistön kaupan vastuutahot ja niiden sopimussuhteet.

## 2.4 Erityispiirteiden huomioiminen lakia tulkittaessa

Edellä esitetyn perusteella omalla asunnollaan kauppaa käyvät yksityishenkilöt näyttäisivät olevan erityisen suojan tarpeessa. Juuri omaa asuntoa ostavalle tai myyvälle olisi tärkeää, että kauppa ei epäonnistuisi tai ainakaan epäonnistuneesta kaupasta ei aiheutuisi kohtuuttoman suuria kustannuksia tai kohtuuttoman raskasta prosessia. Haastavaksi ostajan ja myyjän suojaamisen tekee se, että siviilioikeudellinen heikon osapuolen suoja on yleensä *heikomman* suojaa. Siviilioikeudellisilla säännöillä säädellessään kahden osapuolen keskinäisiä oikeuksia ja velvollisuuksia, ja toisen velvollisuuksia lievennettäessä yleensä heikennetään toisen oikeuksia – ja päinvastoin.<sup>20</sup> Heikon osapuolen suoja ei kuitenkaan siviilioikeudessakaan tarvitse nähdä pelkkänä nollasummapelinä.

(1) Kaupan molempien osapuolten suojan tarve voidaan huomioida arvioitaessa niitä *vaatimuksia*, joita kummallekin osapuolelle voidaan kohtuudella asettaa. Kiinteistönkauppaa tehtäessä voidaan pitää täysin järkevänä lähtökohtana, että kiinteistö, jota myyjä on käyttänyt asuntonaan, soveltuu tähän käyttöön myös ostajalle. Tätä lähtökohtaa ei yleensä kauppaa tehtäessä kyseenalaisteta ja ryhdytä mittaviin selvityksiin asumiskelpoisuuden varmistamiseksi. Kun maakaaren esitöissäkin ostajan selonottovelvollisuuden mittapuuksi asetetaan ”tavanomainen huolellisuus”, myyjälle ja ostajalle virhettä koskevissa säännöksissä asetetut huolellisuusvelvoitteet eivät saisi liiaksi poiketa siitä, mitä ihmiset tosiasiaassa pitävät kiinteistönkaupassa tarpeellisenä huolellisuutena. Osapuolille ei pitäisi kaupan kohteen puutteiden jo tultua ilmi asettaa jälkiviisaasti laajempaa selonottovelvollisuutta kuin kaupantekohetkellä on näyttänyt tarpeelliselta.<sup>21</sup> Tässä kirjoituksessa tämä huomioidaan erityisesti tarkasteltaessa kuntotarkastuksen vaikutusta myyjän tiedonanto- ja ostajan tarkastusvelvollisuuteen: osapuolilta ei ole yleensä realistista odottaa perusteellisempaa tarkastusta kuin minkä asiantuntija on jo tehnyt.

(2) Osapuolia voidaan suojata myös *jakamalla* virheestä aiheutuvia *kustannuksia* niin, etteivät ne jää yksin kummankaan osapuolen kannettaviksi. Tällainen ajatustapa eroaa totutusta, sillä maakaaren säännöksissä

<sup>20</sup> Ks. heikomman suojan yksisuuntaisuudesta esim. *Aine* 2011 s. 190.

<sup>21</sup> Ks. *Pöyhönen* LM 1997 s. 367, jonka mukaan tuomarin *ex post* tekemä tilanarvio muodostaa yleensä lähtökohdan sen arvioimiselle, miten toimijat olisivat *ex ante* voineet ennakoida tekojensa seurauksia. Pöyhönen korostaa *ex ante* -näkökulman merkitystä vastuuharkinnassa (*Pöyhönen* 2003 s. 178–184). Aidon *ex ante* -näkökulman omaksumista vaikeuttaa se, että ihminen on taipuvainen jälkiviisauteen: jälkikäteen arvioituna tietyn tapahtuman todennäköisyys arvioidaan erittäin suureksi siitä yksinkertaisesta syystä, että sen tiedetään tapahtuneen (ks. esim. *Jolls – Sunstein – Thaler* Stan. L. Rev. 1998 s. 1523–1524).

riskinjako on usein toteutettu kaikki tai ei mitään -tyyppisesti säätämällä, milloin kysymyksessä on myyjän vastuulla oleva virhe ja milloin ostajan vastuulle jäävä seikka, joka ei oikeuta virheen seuraamuksiin. Esimerkkeinä voidaan mainita reklamaatioaikaa ja ostajan tarkastusvelvollisuutta koskevat säännökset. Ostaja ei saa vedota seikkaan laatuvirheenä, jos hän ei tee sitä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta ja viimeistään viiden vuoden kuluessa hallinnan luovutuksesta (MK 2:25). Jos reklamaatio on tehty ajoissa, *kaikki* virheseuraamukset tulevat kysymykseen täysimääräisinä, kun taas reklamaation myöhästyessä *kaikki* virheestä aiheutuvat kustannukset jäävät ostajan kannettaviksi. Vastaavasti tarkastusvelvollisuuden laiminlyönti johtaa siihen, että ostaja ei saa *lainkaan* vedota virheeseen (MK 2:22.1). Toisaalta myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus oikeuttavat ostajaa vaatimaan *kaikkia* seuraamuksia reklamaation tai tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnistä huolimatta (MK 2:35.3 ja 2:22.3).<sup>22</sup>

Kun tiedonanto- ja tarkastusvelvollisuuksia ei ylikorosteta, päädytään usein siihen, että myyjä on virheestä vastuussa vain salaista virhettä koskevan lainkohdan perusteella, ja seuraamuksena voidaan tuomita hinnanalennusta, mutta ei vahingonkorvausta (MK 2:17.2). Virheestä aiheutuvat kustannukset jakautuvat tällöin osapuolten välillä tasaisemmin kuin silloin, kun myyjä on tiedonantovelvollisuutensa laiminlyönnin vuoksi myös vahingonkorvausvastuussa tai kun ostaja ei tarkastusvelvollisuutensa laiminlyönnin vuoksi voi lainkaan vedota kiinteistön puutteisiin virheenä ja saa yksin vastata kaikista korjauksista aiheutuvista kustannuksista.

(3) Lisäksi tulkinnoilla voidaan pyrkiä *vaikuttamaan* sellaisten *käytäntöjen omaksumiseen*, jotka joko pienentävät virheriskiä tai siirtävät riskiä virheestä kaupan osapuolten sijaan sellaisille – edellä esitetystä kuviossa kuvatuille – tahoille, joiden riskinkantokyky tai edellytykset virheen ehkäisyyn ovat parempia kuin ostajalla ja myyjällä. Tässä kirjoituksessa käsiteltävä kuntotarkastus on juuri tällainen suositeltava käytäntö, jonka avulla osapuolet toisaalta saavat tietoa päätöksentekonsa tueksi ja toisaalta saattavat saada oikeuden vaatia korvausta tarkastuksen tekijältä, jos puutteellisesti tehdystä tarkastuksesta aiheutuu vahinkoa. Siksi sääntöjen tulkintojen tulisi olla sellaisia, että ne eivät ainakaan tekisi kuntotarkastajan käyttämisestä osapuolen oman edun vastaista. Tätä kysymystä käsitellään laajemmin seuraavassa jaksossa.

<sup>22</sup> Poikkeus ei kuitenkaan tarkoita, että reklamaation tekemistä voitaisiin lykätä kuinka kauan tahansa. Asuntokauppalaain vastaavan säännöksen esitöissä todetaan, että yksittäistapauksessa on myyjän menettely, ostajan passiivisuus ja tapauksen muut olosuhteet huomioon ottaen arvioitava, tuleeko ostajalla olla oikeus vedota virheeseen (HE 14/1994 s. 103). Sen sijaan mahdollisuuteen virheestä aiheutuvien kustannuksien jakamiseen ostajan ja myyjän välillä näissä tapauksissa ei ole kiinnitetty huomiota.

(4) Molempia osapuolia hyödyttäisi, jos virheriidat päätyisivät nykyistä useammin *sovintoon* tai ainakin *oikeudenkäynnit olisivat nykyistä kevyempiä ja edullisempia*. Virheriitojen yhtenä ongelmana on, että virhesäännöksissä kytketään merkittäviä oikeusvaikutuksia osapuolten huolimattomuuteen – joko ostajan tarkastusvelvollisuuden tai myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Tämä johtaa väistämättä jossakin määrin syyttelevään riiteluyn, jossa pyritään osoittamaan toisen osapuolen toimineen huolimattomasti. Koska kukaan ei mielellään myönnä toimineensa väärin, sovinnon löytäminen on vaikeaa.<sup>23</sup> Toisaalta velvollisuuksien johdonmukainen suppea tulkinta olisi omiaan pitkällä aikavälillä vähentämään pyrkimystä osoittaa toisen osapuolen huolimattomuus, kun osapuolet – tai oikeammin heidän avustajansa – osaisivat ennakoida, että tuomioistuin ei kovin helposti katso ostajan laiminlyöneen tarkastusvelvollisuuttaan tai myyjän tiedonantovelvollisuuttaan. Kun suurin osa virheistä katsottaisiin salaisiksi, ne näyttäytyisivät ensisijaisesti molemmat osapuolet yllättäneenä yhteisenä vastoinkäymisenä, eivät jommankumman huolimattomuuden seurauksena. Tavoista suhtautua yhteiseen vastoinkäymiseen lienee puolestaan helpompi päästä sopuun kuin siitä, kumman syytä virhe on.<sup>24</sup>

Tässä kuvatut suojaamisen keinot ovat osin keskenään ristiriitaisia. Mahdollisimman huolellinen kummankin osapuolen kauppaa edeltävä selonotto voidaan nähdä sellaisena virheriskiä pienentävänä toimintana, jota säännöillä tulisi edistää.<sup>25</sup> Toisaalta omalla kodillaan kauppaa käyviltä maallikoilta ei ole kohtuullista edellyttää laajempaa selonottoa kuin mihin he käytännössä pystyvät. Ostajan tarkastus- ja tiedonantovelvollisuuksien korostaminen estää myös virheestä aiheutuvien kustannusten jakamisen osapuolten välillä, koska se johtaa edellä kuvatulla tavalla kaikki tai ei mitään -ratkaisuihin: huolimattomasti tai ainakin toista osapuolta huolimattomammin toiminut maksaa. Lisäksi näiden velvollisuuksien korostaminen on omiaan johtamaan sekä taloudellisesti että psyykkisesti raskaisiin oikeu-

---

<sup>23</sup> *Wilhelmsson* (Oikeus 2002 s. 258–261) kuvaa oikeudenkäyntejä moraalikeskustelun tilana, jossa eettisten järjestelmien sijaan voidaan keskustella moraalista suhteessa konkreettisten henkilöiden konkreettisiin tekoihin. Ottamatta kantaa tällaisen keskustelun *yhteiskunnalliseen* merkitykseen voidaan todeta, että virheriidan osapuolten olisi hedelmällisempää keskustella ratkaisuehdotuksista kuin siitä, kumpi on toiminut väärin tai enemmän väärin kuin toinen. Moraalikeskustelu riita-oikeudenkäynnissä tulee erityisen ongelmalliseksi, jos kaupan osapuolilta vaaditaan jälkiviisaasti suurempaa huolellisuutta kuin tavalliset järkevät ihmiset yleensä osoittavat kiinteistökauppoja tehdessään.

<sup>24</sup> Tämän ajattelutavan mukaisesti siviiliriitojen sovittelussa käytettävässä fasilitatiivisessa menettelyssä tavoitellaan yhteistä, molempien intressit yhteen sovittavaa ratkaisua sen sijaan, että pyrittäisiin ratkaisemaan, kumpi on oikeassa ja kumpi väärässä. Sovittelun on sanottu katsovan eteenpäin, tuomitsemisen taakse päin. (Ks. esim. *Ervasti* LM 2000 s. 1249–1252 ja *Ervasti* LM 2009 s. 1075–1080.)

<sup>25</sup> Ks. esim. *Koskinen* 2004 s. 294–297, *Tulokas* 2005 s. 397–398 ja *Kyllästinen* 2010 s. 378.

denkäynteihin, joissa perinpohjaisella todistelulla ja pitkällisellä riitelyllä pyritään löytämään *syylinen*, joka saa vastattavakseen niin kaikki virheen korjauskustannukset kuin oikeudenkäyntikulutkin.

Edellä on todettu, että asuinkiinteistön kaupan osapuolia on vaikea ohjata virhevastuuta koskevilla säännöillä. Siksi säännösten preventiovaikutusta koskevien argumenttien sijaan tulisi painottaa enemmän pyrkimystä osapuolille asetettavien vaatimusten kohtuullisuuteen, virheestä aiheutuvien kustannusten jakamiseen osapuolten kesken, virheoikeudenkäyntien keventämiseen ja sovintoon pääsemisen helpottamiseen. Näin voidaan tehdä näkemällä *salaista virhettä* koskevan lainkohdan soveltamisala laajana ja muiden laatuvirhetyyppien vastaavasti suppeana. Näin tunnistetaan parhaiten tyypillisen virhetilanteen todellinen luonne – kaupan molemmat osapuolet kohtaavat ongelman, jota eivät ole osanneet odottaa – ja syllisten etsimisen sijaan voidaan etsiä ratkaisuja. Oikeudenkäynnitkin voitaisiin ehkä välttää tai ainakin käydä hieman rakentavamassa hengessä, jos ei niinkään riideltäisi siitä, kenen olisi ennen kauppaa pitänyt toimia toisin, vaan siitä, miten kaupan kohdetta pitäisi korjata ja miten kustannusvastuu jakaa kahden ”viattoman” osapuolen välillä.

### 3 KUNTOTARKASTAJAN TOIMEKSIANTAJAN MERKITYS

Oikeuskirjallisuudessa on eritelty erilaisten asiantuntijoiden tekemien tarkastusten vaikutuksia virhevastuuseen sen mukaan, kumman kaupan osapuolen toimeksiannosta asiantuntija toimii. Myyjän toimeksiannosta toimivan asiantuntijan antamat tiedot on rinnastettu myyjän antamiin tietoihin, kun taas ostajan asiantuntijan on katsottu avustavan ostajaa tämän selonottovelvollisuuden täyttämässä.<sup>26</sup> Tällainen ajattelu asettaa riskin asiantuntijan virheistä pääsääntöisesti tämän toimeksiantajan kannettavaksi. Ajatustavan tueksi on viitattu maakaaren ja asuntokauppalain säännöksiin, joiden mukaan myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän tai muun myyjän puolesta toimineen edustajan antamista tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä (MK 2:20.1 ja AsKL 6:27).<sup>27</sup>

Myyjän toimeksiannosta toimiva asiantuntija ei kuitenkaan ole myyjän edustaja ainakaan siinä merkityksessä, että hän päättäisi sopimuksen

<sup>26</sup> Ks. *Välimäki* DL 2000 s. 959–973, jossa jaetaan asuntokauppaan vaikuttavat asiantuntijat ostajan ja myyjän hankkimiin ja osapuolista riippumattomiin asiantuntijoihin, ja arvioidaan heidän antamiensa tietojen merkitystä tämän jaottelun perusteella.

<sup>27</sup> Ks. *Välimäki* DL 2000 s. 960.

myyjän lukuun.<sup>28</sup> Toisaalta kiinteistönvälittäjäkään ei yleensä ole myyjän varsinainen edustaja vaan ainoastaan kaupan välittäjä. Lainkohdissa onkin ilmeisesti tarkoitettu viitata sellaisiin henkilöihin, jotka antavat tietoa kaupan kohteesta ostajalle myyjän puolesta.<sup>29</sup> Teknisillä asiantuntijoilla ei ole samanlaista itsenäistä asemaa tietojen antamisessa kuin kiinteistönvälittäjällä, joka pääsääntöisesti huolehtii myyjän koko tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä, eikä välittäjää koskevaa säännöstä ole siksi syytä ulottaa koskemaan asiantuntijoita.<sup>30</sup>

Toimeksiantajan vastuun perusteeksi on mahdollista viitata myös sopimusoikeudelliseen periaatteeseen, jonka mukaan sopimuskumppani vastaa sopimuskumppanilleen sopimusvelvoitteidensa täyttämässä käyttämistään itsenäisistä apulaisista.<sup>31</sup> Tämän periaatteen yleistäminen *ennen sopimuksen tekemistä* käytettyihin apulaisiin ei kuitenkaan ole välttämätöntä. Periaatetta on näet perusteltu sillä, että sopimusvelkojan asema ei saa heikentyä siksi, että sopimusvelallinen käyttää sopimusvelvoitteidensa täyttämässä ulkopuolista apua.<sup>32</sup> Vastaavaa ongelmaa ei ole, jos ulkopuolista apua on käytetty *ennen* sopimuksen tekemistä ja se on molempien sopimuskumppanien tiedossa. Erityisesti näin on silloin, jos ulkopuolista asiantuntijaa ei käytetä antamaan kaikkea myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvaa tietoa myyjän sijaan, vaan asiantuntijan antamalla tiedoilla on ainoastaan täydentävä merkitys.

Toimeksiantosuhteen korostamista saattaisi puoltaa se, että vakiintuneen käsityksen mukaan toimeksisaaja vastaa sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä pääsääntöisesti vain suhteessa sopimuskumppaniinsa.<sup>33</sup> Jos asiantuntijan antamasta virheellisestä tiedosta aiheutuisi vahinkoa, hän olisi lähtökohtaisesti vastuussa vahingosta vain toimeksiantajalleen. Tällöin vastuun kohdistamisen kannalta olisi tärkeää, että toimeksiantaja puolestaan vastaisi suhteessa sopimuskumppaniinsa, jonka ei ole mahdollista kääntyä suoraan asiantuntijan puoleen. Tätä argumenttia heikentää kuitenkin se, että juuri asiantuntijapalveluissa on sekä lainsäädännössä että oikeuskäytännössä eräissä tapauksissa päädytty kaksiasiansaissa suhteen ylittävään

---

<sup>28</sup> Edustajan ja muiden sopimukseen vaikuttavien henkilöiden erottelusta ks. esim. *Hemmo* 2003 s. 452.

<sup>29</sup> Maakaaren esitöissä säännöksen katsotaan tulevan sovellettavaksi, kun myyjä ”on antanut kiinteistönsä välittäjän myytäväksi tai kun joku muu on toiminut kauppaneuvotteluissa hänen lukuunsa”.

<sup>30</sup> Myös *Koskinen* korostaa sitä, että kuntotarkastaja ei toimi kiinteistönvälittäjän tavoin kaupan osapuolten ”välikätenä”, vaan kuntotarkastuslausunto on myyjän antamien tietojen ohella mukana kaupantekoon vaikuttavana tietoaineistona (*Koskinen* 2004 s. 162 ja 174).

<sup>31</sup> Ks. esim. *Taxell* 1972 s. 330–335.

<sup>32</sup> Ks. esim. *Taxell* 1972 s. 332.

<sup>33</sup> Ks. esim. *Norros* 2007 s. 1–3.

sopimusvastuuseen.<sup>34</sup> Lisäksi myyjä ei välttämättä voi saada käyttämältään asiantuntijalta korvausta esimerkiksi ostajalle maksamastaan hinnanalennuksesta, vaikka hinnanalennukseen oikeuttava virhe johtuisikin siitä, että myyjän toimeksiannosta toimivalta asiantuntijalta on jäänyt huomaamatta sellainen puute, joka hänen olisi pitänyt huomata. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että hinnanalennusta ei pidetä korvattavana vahinkona.<sup>35</sup>

Vastuun kohdistaminen sen mukaan, kumpi osapuolista on asiantuntijan toimeksiantaja, rankaisisi sitä kaupan osapuolta, joka pyrkii varmistamaan, että kauppaa tehtäessä osapuolten käytössä on riittävästi kohdetta koskevaa tietoa. Kun kauppaa edeltävien kuntotarkastusten avulla on mahdollista välttää myöhempiä riitaisuuksia, osapuolia tulisi pikemminkin kannustaa asiantuntija-avun käyttämiseen.

Kuntotarkastuksien edistämistä on Tanskassa pidetty niin tärkeänä, että siihen on pyritty myyjän virhevastuuta koskevalla lainsäädännöllä. Tanskassa myyjän omana asuntonaan käyttämän tai ostajan asunnoksi

<sup>34</sup> Ks. esim. kiinteistönvälittäjän vastuuta toimeksiantajan vastapuolelle koskeva kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) 14 § sekä KKO 1992:165 ja KKO 1999:19. *Norrosen* mukaan asiantuntijan vastuu muulle kuin sopimuskumppanilleen on perusteltua erityisesti silloin, kun asiantuntijan tiedossa on ollut, että toimeksiannon puutteellinen hoitaminen voi aiheuttaa vahinkoa sivulliselle (ks. *Norros* DL 2007 s. 705). Koska asuntokaupan kuntotarkastuksen tarkoituksena on tyypillisesti tarjota molemmille osapuolille kaupanteon kannalta merkittävää tietoa, asiantuntijan vastuun ulottaminen myös asiantuntijan toimeksiantajan sopimuskumppaniin vaikuttaa perustellulta. Tällöin vastuun tulisi määräytyä – samoin kuin mainituissa korkeimman oikeuden ratkaisussa – sopimusoikeudellisten periaatteiden, ei sopimussuhteen ulkopuolista vastuuta koskevan vahingonkorvauslain (412/1974) nojalla. Korkein oikeus on ennakkoratkaisuisaan linjannut, että sopimukseen nähden sivullinen ei voi vahingonkorvauslain perusteella vaatia korvausta sellaisesta vahingosta, joka on aiheutunut vain sopimusvelvoitteiden rikkomisesta. Ks. esim. KKO 2008:31 ja KKO 2009:92. Vrt. *Koskinen* 2004 s. 163 av. 255 ja s. 176, jonka mukaan kuntotarkastajan vastuuta toimeksiantajansa sopimuskumppanille arvioitaisiin vahingonkorvauslain mukaan.

<sup>35</sup> Puutteiden jääminen havaitsematta voi johtaa siihen, että myyjä saa kiinteistöä korkeamman hinnan kuin hän olisi saanut, jos puutteet olisivat olleet kaupan osapuolten tiedossa. Siksi hinnanalennusta, jonka myyjä joutuu ostajalle puutteiden tultua maksamaan, ei välttämättä voida pitää myyjälle aiheutuvana vahinkona: sillähän oikaistaan kauppahinta vastaamaan sitä, mitä myyjän olisi ”kuulunutkin saada”. Ks. esim. *Saarikoski* DL 2006, erit. s. 220–221.

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2003:61 pitänyt hinnanalennusta sellaisena vahinkona, joka myyjän toimeksiannosta toimineen *kiinteistönvälittäjän* on ollut korvattava myyjälle. Korkein oikeus nojautui ratkaisussaan silloisen kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain (686/1988) esitöihin (HE 179/1987 vp.) ja korosti, että välittäjän asiantuntijapalveluun turvautuvan myyjän on voitava luottaa siihen, että kauppa toteutuu toimeksiantosopimuksessa sovitulla ehdoilla. Siksi välittäjällä ei ollut oikeutta vedota siihen, että toimeksiantosopimuksen mukaiseen kauppahintaan sisältyisi perusteetonta etua, kun kauppahinta on ylittänyt asunto-osakkeiden käyvän arvon. Korkeimman oikeuden argumentaatio perustui tapauksessa kuitenkin niin vahvasti juuri kiinteistönvälitykseen liittyviin näkökohtiin, ettei ratkaisun perusteella voida tehdä kuntotarkastajan vastuuta koskevia johtopäätöksiä.



tarkoitettuna asunnon kauppaa koskee erityislaki (lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v). Sen mukaan myyjä vapautuu laatuvirheitä koskevasta virhevastuusta, jos hän esittää ennen kauppaa ostajalle raportin kiinteistöllä tehdystä kuntotarkastuksesta, antaa tälle tietoa mahdollisuudesta ostaa vakuutus virheiden varalta ja sitoutuu maksamaan osan vakuutusmaksusta. Lisäksi vastuusta vapautuminen edellyttää, että ostajalle on ennen kauppaa kerrottu näiden seikkojen vaikutuksesta myyjän virhevastuuseen. (2 §.)<sup>36</sup> Lainsäädännön ansioita kuntotarkastus teetetään käytännössä kaikkien lain soveltamisalaan kuuluvien kauppajen yhteydessä.<sup>37</sup>

Tässä kirjoituksessa tulkintojen lähtökohtana on, että virhevastuuta koskevien sääntöjen tulisi olla sellaisia, että ne palkitsevat osapuolia, jotka ennen kauppaa toimivat aktiivisesti virhetilanteiden ehkäisemiseksi, tai eivät ainakaan rankaise heitä. Koska virhetilanteet johtuvat siitä, että ostaja saa jotakin muuta, kuin on odottanut, keskeistä on erityisesti ostajan kaupan kohdetta koskevan oikean tiedon varmistaminen. Ostaja voi lisätä kiinteistöä koskevaa tietoaan tutustumalla kohteeseen huolellisesti, myyjä puolestaan voi vaikuttaa kaupan onnistumiseen antamalla ostajalle tietoa. Jo maakaaren sääntely asettaa osapuolille tietyt minimivelvollisuudet – ostajan tarkastus- ja myyjän tiedonantovelvollisuuden – mutta kaupan onnistumista edistää näihin minimivelvollisuuksiin nähden ylimääräinen selonotto ja tiedonanto. Kun ostaja täyttää tarkastusvelvollisuutensa vaadittua huolellisemmin tarkastamalla kiinteistön asiantuntijan avulla tai myyjä lisää ostajan käytettävissä olevaa informaatiota teettämällä kuntotarkastuksen ja esittämällä ostajalle siitä annetun raportin, asiantuntijaan turvautuva osapuoli edistää huolellisella toiminnallaan kummankin kaupan osapuolen etua.<sup>38</sup> Vaikka puutteiden jääminen piiloon näyttäisi kaupantekohetkellä olevan myyjän etujen mukaista, kaupan jälkeistä riitelyä edullisempaa kummankin osapuolen kannalta on tehdä onnistunut kauppa heti.

<sup>36</sup> Osin Tanskan mallin pohjalta Norjassa on selvitetty keinoja kannustaa kaupan osapuolia kuntotarkastuksen teettämiseen. Asiaa koskevassa selvityksessä (NOU 2009:6) enemmistö esittää, että kuntotarkastuksen teettänyt myyjä ei vastaisi kuntotarkastusraportin tiedoista eikä seikoista, joiden olisi tullut käydä ilmi raportista, vaan ostajan olisi käännyttävä vaatimuksineen kuntotarkastuksen tekijän puoleen. Jos taas myyjä ei teettäisi kuntotarkastusta, katsottaisiin hänen tienneen kaikista sellaisista seikoista, jotka kuntotarkastuksessa olisi havaittu.

<sup>37</sup> Ks. Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa s. 5.

<sup>38</sup> *Pöyhösen* mukaan yksi uuden varallisuus oikeuden keskeistä sidosperiaatteista on avoimuusperiaate, jonka mukaan toimija voi vahvistaa oikeusasemaansa huolehtimalla siitä, että toimintaan osallistuvilla tahoilla on päätöksentekonsa tueksi käytössä riittävästi laadukasta informaatiota – laajemminkin, kuin vain täyttämällä jonkin tarkkarajaisen tiedonantovelvollisuutensa. Ks. *Pöyhönen* 2003 s. 120–128.



Kaikkea kaupan kannalta tarpeellisen tiedon hankkimista ei voida ulkoistaa asiantuntijalle, sillä tietyt seikat kaupan osapuolet havaitsevat parhaiten itse. Myyjä saa helpoimmin tietoa puutteista, jotka tulevat ilmi käytettäessä kiinteistöä asumiseen. Ostaja voi tehdä havaintoja kohteen sopimisesta omiin tarkoituksiinsa ja lisäksi havaita sellaiset puutteet, jotka näkyvät selvästi päällepäin. Siksi riskiä voidaan perustellusti asettaa sellaisen osapuolen kannettavaksi, joka sokeasti luottaa asiantuntijaan ja jättää koko selonottovelvollisuutensa täyttämisen ulkopuoliselle asiantuntijalle. Jos myyjä ei esimerkiksi tarjoa ostajalle kohteesta tietoa muuten kuin asiantuntijan välityksellä, asiantuntijaan soveltuu edellä käsitelty MK 2:20, jonka mukaan myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän tai muun edustajansa antamista tiedoista. Vastaavasti asiantuntijaa oman tarkastusvelvollisuutensa täyttäjänä käyttävä ostaja kantaa riskin siitä, että tarkastuksessa jää havaitsematta ostajan tarkastusvelvollisuuden piiriin kuuluva seikka.

Osapuolen luottamus asiantuntijan antamiin tietoihin ei käytännössä ole sidoksissa siihen, onko asiantuntijan toimeksiantajana jompikumpi sopimusosapuolista vai nämä yhdessä. Siksikin lähtökohtana voidaan pitää, että *asiantuntijan merkityksen virhearvioinnissa yksityishenkilöiden välisessä kaupassa ei tule vaihdella sen mukaan, kuka on hänen toimeksiantajansa.*

## 4 KUNTOTARKASTUS JA OSTAJAN TARKASTUSVELVOLLISUUS

Ostaja ei saa vedota laatuvirheenä seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Tarkastusvelvollisuutta rajoittavat myyjän antamat tiedot, sillä ostajan ei tarvitse ilman erityistä syytä tarkistaa niiden paikkansapitävyyttä. (MK 2:22.1.)

Tarkastus on suoritettava sellaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa.<sup>39</sup> Tarkastusvelvollisuus ei yleensä ulotu seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä (MK 2:22.1). Pääsääntöisesti ostajan ei tarvitse käyttää asiantuntija-apua. Maakaaren esitöiden mukaan ostajalta voidaan kuitenkin edellyttää tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä tai asiantuntija-avun käyttämistä, jos hän havaitsee epäilyttäviä seikkoja, joiden merkitystä hän ei itse pysty arvioimaan.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> HE 120/1994 s. 56.

<sup>40</sup> HE 120/1994 s. 56. Ruotsissa suhtautuminen on samanlaista: ostajan tarkastusvelvollisuutta koskevan säännöksen esitöiden mukaan yleensä riittää ”en normall erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning”, mutta epäilyttävät seikat voivat antaa

Tarkastusvelvollisuuden sisältöä arvioitaessa on otettava huomioon se edellä jaksossa 2.1 todettu näkökohta, että ostaessaan kiinteistön, jota myyjä on käyttänyt asuntonaan, ostaja voi yleensä luottaa kiinteistön soveltuvan asumiseen. Siksikään ostajalta ei voida edellyttää kovin pitkälle menevää kiinteistön ominaisuuksien tutkimista, elleivät myyjän antamat tiedot tai muut seikat anna selvästi aiheutta epäillä muuta.

Maakaareissa ei säädetä ostajan oman asiantuntemuksen tai asiantuntija-avun käyttämisen vaikutuksesta tarkastusvelvollisuuden laajuuteen, eikä esitöissäkään oteta nimenomaisesti kantaa kysymykseen.<sup>41</sup> Pikemminkin tarkastusvelvollisuutta kuvataan objektiivisesti ja mittapuuna sen laajuudelle esitetään normaali, huolellinen ostaja.<sup>42</sup>

Se, ettei ostajan erityisen asiantuntemuksen vaikutuksesta ole säädetty mitään, on linjassa maakaareissa käytettyjen osapuoliroolien kanssa. Laissa säädetään erityisroolista tavallista vahvemmalle myyjälle (elinkeinonharjoittaja) ja tavallista heikommalle ostajalle (kuluttaja), mutta ei vastaavia rooleja tavallista heikommalle myyjälle tai vahvemmalle ostajalle.<sup>43</sup>

Oikeuskirjallisuuden mukaan ostajan erityinen asiantuntemus korottaa kuitenkin tarkastusvelvollisuudelle asetettuja vaatimuksia.<sup>44</sup> Erityisellä asiantuntemuksella viitattaneen tällöin lähinnä ostajan kuulumiseen sellaiseen ryhmään, jolta voidaan odottaa erityistä asiantuntemusta – yksittäisen ostajan täysin henkilökohtaisille kyvyille voidaan tuskin antaa ratkaisevaa merkitystä. Asuntokaupassa relevanttia voi olla esimerkiksi rakennusalan koulutus tai ammattimainen toiminta alalla.<sup>45</sup> Tavallista asiantuntevampaan

---

aiheen käyttää tarkastuksessa asiantuntija-apua (Prop 1989/90:77 s. 41).

<sup>41</sup> Sen sijaan ostajan erityisen asiantuntemuksen katsotaan vaikuttavan sen arviointiin, mitä ostajan täytyy olettaa tienneen kaupan kohteesta (ks. HE 120/1994 s. 56–57). Vrt. HE 93/1986 s. 93, jonka mukaan on ”ilman muuta selvää”, että kaikkia *kauppala*in huolellisuusvaatimuksia asettavia säännöksiä sovellettaessa otetaan huomioon osapuolten asema siten, että huolellisuusvaatimukset kohdistuvat ankarampina sellaiseen myyjään tai ostajaan, joka toimii ammattimaisesti tai on muuten asiantuntija.

<sup>42</sup> Asuntokauppalain esitöiden mukaan ostajalta edellytetään yleistä elämäkokemusta ja tavanomaista yleistietämystä mutta ei rakennusalan asiantuntemusta (HE 14/1994 s. 102).

<sup>43</sup> Ks. laeissa omaksuttujen osapuoliroolien kritiikistä ja vaihtoehtoista Hoffrén – Anderssen LM 2011 s. 41–63.

<sup>44</sup> Ks. esim. *Välimäki* DL 2000 s. 967, *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010 s. 147, *Kyllästinen* 2010 s. 340–341 ja Hoffrén – Anderssen LM 2011 s. 49.

<sup>45</sup> Monen muunkin vastuukysymyksen arvioinnissa lähdetään siitä, että tavallista asiantuntevampaan ryhmään kuuluvalla henkilöltä voidaan odottaa tavallista huolellisempaa toimintaa. Ks. asiantuntevaan ryhmään kuulumisen vaikutuksesta esim. siviilioikeudelliseen vastuuseen yleisesti *Wilhelmsson* 1987 s. 63–64, sopimusvelallisen tuottamukseen *Taxell* 1972 s. 97–98, sopimusrikkomuksesta aiheutuvien vahinkojen ennakoitavuuteen *Hemmo* 1994 s. 188–189 ja sivullisen oikeutta koskevaan selonottovelvollisuuteen *Kaisto* 1997 s. 289–290 ja *Tammi-Salminen* 2001 s. 274–276.

ostajan ei pidä voida sulkea silmiään seikoilta, jotka hän asiantuntemuksensa perusteella voisi hyvin havaita, ja sen jälkeen vedota niihin virheinä. Toisaalta asiantuntemuksesta ei pitäisi seurata velvollisuutta ilman erityistä syytä sisällyttää tarkastukseen sellaisia toimenpiteitä, joita ”tavalliselta” ostajalta ei voitaisi vaatia.

Asiantuntijaostajalle asetetut vaatimukset johtavat kysymään, voidaanko selonotolle asettaa *tavallista korkeampia vaatimuksia* siksi, että ostaja käyttää apunaan asiantuntijaa.<sup>46</sup> Menettäkö asiantuntijaa apunaan käyttävä ostaja oikeutensa vedota virheenä sellaisiin seikkoihin, jotka maallikolta yleensä jäävät huomaamatta mutta jotka asiantuntijan olisi pitänyt havaita? Vaatimusten korottaminen johtaisi siihen, että ostaja voisi kärsiä oikeudenmenetyksiä oman tavanomaista huolellisemman toimintansa vuoksi. Näin asetettaisiin ostajalle kannustin olla käyttämättä asiantuntija-apua.<sup>47</sup> Siksi ostajan tarkastusvelvollisuutta ei pidä arvioida tavallista ankarammin vain siksi, että hän käyttää apunaan asiantuntijaa. Eri asia on, että ostaja ei tietenkään voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, jonka hän ennen kauppaa *saa tietoonsa* kohteen tarkastaneelta asiantuntijalta (MK 2:22.2).

Toisaalta olisi mahdollista ajatella, että ostajan omalle tarkastukselle asetetaan *tavallista lievempiä vaatimuksia* silloin, kun kiinteistöllä on tehty kuntotarkastus. Jos kuntotarkastaja toteaa kohteen olevan hyvässä kunnossa, ostajalla saattaisi olla oikeus luottaa tällaiseen mainintaan, koska kuntotarkastajan voidaan ammattilaisena olettaa pystyvän arvioimaan kohteen kuntoa maallikko-ostajaa paremmin. Jos kuntotarkastaja on toiminut myyjän toimeksiannosta, tällaiselle ajattelutavalle voitaisiin saada tukea MK 2:22.1:stä rinnastamalla kuntotarkastusraportissa annetut tiedot myyjän antamiin tietoihin: säännöksen mukaan ostajan ei tarvitse ilman erityistä syytä tarkastaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä.<sup>48</sup>

Jaksossa 3 olen kuitenkin todennut, ettei myyjän toimeksiannosta toimivan asiantuntijan antamia tietoja ole syytä rinnastaa myyjän antamiin. Riskiä kuntotarkastusraportin virheellisyydestä tai puutteellisuudesta ei ole syytä asettaa myyjälle, jos ostaja olisi omalla tavanomaisella tarkastuksellaan voinut saada tiedon raportissa mainitsemattomasta kiinteistön

<sup>46</sup> *Kyllästisen* mukaan ostajan apunaan käyttämän henkilön asiantuntemuksella on samankaltainen vaikutus tarkastusvelvollisuuden laajuuteen kuin ostajan omalla asiantuntemuksella (*Kyllästinen* 2010 s. 341). *Kyllästinen* viittaa kantansa tueksi *Sisula-Tulokkaan* esitykseen (*Sisula-Tulokas* 1992). Viitatuissa kohdissa (s. 82, s. 192, s. 196 ja s. 199) kuitenkin ainoastaan kuvataan hovioikeuskäytännössä ostajan ja tämän avustajan asiantuntemukselle annettua merkitystä, johon *Sisula-Tulokas* näyttää suhtautuvan varsin kriittisesti, koska sen perusteella huolelliselle ja tarkalle ostajalle vryörytetään enemmän vastuuta kuin ”kevytmielisemmälle” (s. 199).

<sup>47</sup> Ks. samoin esim. *Grauers* 2005 s. 207 ja *Välämäki* DL 2000 s. 967 av. 26.

<sup>48</sup> *Välämäki* on tehnyt tällaisen rinnastuksen käytetyn asunnon kaupan osalta (DL 2000 s. 968).

puutteesta. Siksi ostajan luottamusta ”puhtaaseen” tarkastusraporttiin ei ole syytä suojata, jos puute olisi voitu havaita tavanomaisella huolellisuudella tehdyssä tarkastuksessa. Eri asia on se, että tarkastukselle ei saa asettaa yksityishenkilöostajan kannalta kohtuuttomia vaatimuksia – kuten ei silloinkaan, kun kuntotarkastusta ei ole teetetty.

*Kuntotarkastuksessa havaittuja epäkohtia* voidaan puolestaan pitää MK 2:22.1:n tarkoittamana erityisenä syynä ”ulottaa tarkastus seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä”. Kuntotarkastuksessa havaittujen epäkohtien on oikeuskirjallisuudessa katsottu voivan antaa aiheita tavanomaista tarkempaan tarkastukseen.<sup>49</sup> Kuntotarkastuksen ja ostajan tarkastusvelvollisuuden välistä suhdetta on tarkasteltu korkeimman oikeuden ratkaisuissa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31.<sup>50</sup>

Ratkaisussa KKO 2004:78 korkein oikeus katsoi, etteivät kiinteistön kuntotarkastuksessa esiin tulleet puutteet laajentaneet ostajan tarkastusvelvollisuutta rakenteisiin käyviin lisätarkastuksiin. Ennen kauppaa tehdyssä kosteuskartoituksessa oli havaittu kosteutta, mutta ostaja ja myyjä olivat sopineet, ettei kosteuden syytä selvitetä sen tarkemmin vaan ostaja ottaa kiinteistön vastaan sellaisena kuin se on ja vastaa sekä jo havaittujen vaurioiden että mahdollisten niihin liittyvien muiden vahinkojen korjaamisesta. Kaupan jälkeen kosteuden syyksi olivat paljastuneet huomattavat rakennustekniset virheet, joiden korjaaminen tuli paljon odotettua kalliimmaksi.

Korkein oikeus totesi ratkaisussaan, että ”kosteuskartoituksesta ei kuitenkaan ilmene, mistä kosteusvauriot ovat johtuneet eikä niiden syy ole muutoinkaan ollut kauppaa tehtäessä selvillä. Kosteusvauriot aiheutuvat usein talossa olevista rakennusvirheistä. Sen vuoksi tällaisten vaurioiden havaitseminen asettaa ostajalle tavanomaista laajemman selonottovelvollisuuden. Nyt puheena olevien rakennusteknisten virheiden havaitseminen olisi kuitenkin edellyttänyt muun ohella reikien poraamista alakerran lattiaan sekä rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä. Virheiden toteaminen olisi siten ollut mahdollista vain sellaisilla tavanomaisesta poikkeavilla ja myyjän kiinteistöön kajoavilla toimenpiteillä, joihin ostaja ei olisi omin toimin edes saanut ryhtyä sopimatta asiasta myyjän kanssa. Korkein oikeus katsoo, ettei P:n kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden laajuus ja laatukaan huomioon ottaen voida katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan sillä perusteella, että he eivät ole edellyttäneet mainitunlaisia tarkastustoimia suoritettavan ennen kuin kaupasta päätettiin.”

<sup>49</sup> Ks. esim. Niemi 2002 s. 293, Välimäki DL s. 969 ja Koskinen-Tammi – Laurila 2010 s. 351, 363–364 ja 376.

<sup>50</sup> Ks. ratkaisuista tarkemmin Hoffrén LM 2009 s. 1188–1195.

Myös ratkaisussa KKO 2009:31 korkein oikeus päätyi siihen, etteivät kuntotarkastusraportista ilmi käyneet seikat antaneet ostajalle aiheutta ryhtyä rakenteita rikkoviin tarkastustoimenpiteisiin. Kaupanteon yhteydessä tehdystä kuntotarkastuksesta annetun raportin mukaan omakotitalon vesikatteessa oli todettu eräitä puutteita ja annettu suosituksia niiden korjaamiseksi. Ostaja oli tehnyt suositellut toimenpiteet. Myöhemmin tehdyssä remontissa rakennuksen yläpohjassa havaittiin laaja kosteusvaurio, jonka syynä oli ollut rakenteen höyrynsulun epätiiveys, vesikatteen lävistysten vuodot ja rakentamisen aikainen kastuminen. Korkeimman oikeuden mukaan kaupan kohteessa oli MK 2:17.1:n 5 kohdan mukainen salainen virhe

Ostajan tarkastusvelvollisuutta arvioidessaan korkein oikeus kiinnitti huomiota siihen, että kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjatilaa ei ollut voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Tarkistaminen olisi edellyttänyt rakenteiden purkamista eli sellaista tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä, johon ostajalla ei ollut velvollisuutta ilman erityistä syytä. Koska kuntotarkastusraportissa ei ollut – kattoon liittyvistä puutteista huolimatta – epäilty katon vuotamista, ostajalla ei tarkastusraportin tietojen perusteella ollut ollut syytä epäillä kosteusvauriota. Siksi ostajalla ei ollut ollut kuntotarkastuksen havaintojen perusteella erityistä syytä ryhtyä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi eikä hän ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Korkein oikeus suhtautui molemmissa ratkaisuissa varsin torjuvasti siihen, että kuntotarkastuksessa havaitut riskit laajentaisivat ostajan tarkastusvelvollisuutta. Se, ettei ostajan kovin helposti katsota olevan velvollinen ryhtymään rakenteita rikkoviin tarkastuksiin, on linjassa maakaarena omaksutun myyjän virhevastuuta koskevan perusratkaisun kanssa. Maakaaren esitöiden mukaan myyjälle on asetettu tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatua koskevista ominaisuuksista, koska kiinteistöä hallussaan pitävällä myyjällä on ostajaa paremmat edellytykset tietää kiinteistön ja sillä olevien rakennusten ja laitteiden ominaisuuksista. Lisäksi tarvittavat tiedot on tarkoituksenmukaisempaa antaa yhden henkilön kuin kaikkien ostajaehdokkaiden hankittaviksi.<sup>51</sup> Saman ajattelutavan mukaan vahvana lähtökohtana pitäisi olla, että rakenteita rikkovien toimenpiteiden tekeminen ja niiden tekemisestä päättäminen sekä riski niiden tekemättä jättämisestä kuuluu lähtökohtaisesti myyjälle. Myyjällä on mahdollisuus niiden tekemiseen ja usein kiinteistöä koskevien tietojensa perusteella myös parhaat mahdollisuudet arvioida niiden tarpeellisuus.<sup>52</sup>

<sup>51</sup> HE 120/1994 s. 26.

<sup>52</sup> Vrt. *Koskinen-Tammi – Laurila* 2010 s. 369, jonka mukaan ostajalla on vastuu siitä, että tarvittaessa rakenteita avataan vaurioiden laajuuden selvittämiseksi jo ennen kauppaa.

Vaikka korostan myyjän riskiä tarkastusten tekemättä jäämisestä, en tarkoita, että riskin arvioimiseksi tarpeellisten tutkimusten tekemättä jättäminen johtaisi siihen, että myyjän katsottaisiin laiminlyöneen MK 2:17.1/3:n mukaisen tiedonantovelvollisuutensa. Kuten jäljempänä jaksossa 5.4 kerrotaan, myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämisen kannalta on riittävää, että myyjä kertoo ostajalle seikoista, joiden perusteella voidaan epäillä piilossa olevia vikoja. Kun kumpikaan osapuolista ei ole tehnyt tai teettänyt lisätarkastuksia riskien tarkemmaksi selvittämiseksi, odotettua suurempia vikoja arvioidaan MK 2:17.1/5:ssä tarkoitettuna salaisena virheenä.

Ostajan tarkastusvelvollisuuden kovin ankara tulkinta olisi ongelmallista siksikin, että tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena ostaja menettäisi kokonaan oikeutensa esittää myyjälle vaatimuksia virheen perusteella, vaikka myyjäkin olisi toiminut huolimattomasti.<sup>53</sup> Jos ostajan ei katsota laiminlyöneen tarkastusvelvollisuuttaan, virheestä aiheutuvia kustannuksia on mahdollista jakaa osapuolten kesken huomioimalla tapausten olosuhteet hinnanalennuksen määrässä. Kuntotarkastuksessa havaitut puutteet voivat näet vaikuttaa siihen, mitä ostaja voi kohteelta perustellusti edellyttää. Hinnanalennusta määritettäessä voidaan siis ensin määritellä se taso, jota ostaja saattoi näkyvät vauriot ja niihin liittyvät riskit huomioiden odottaa, ja huomioida korjauskustannuksista vain se osa, joka vaaditaan kiinteistön kunnostamiseksi vastaamaan tätä tasoa.

Ostaja saa tarkastusvelvollisuutensa laiminlyönnistä tai virhettä koskevasta tiedostaan huolimatta vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Maakaaren esitöiden mukaan kunnianvastaista ja arvotonta on tahallinen virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antaminen.<sup>54</sup> Kunnianvastaisena ja arvottomana voidaan pitää ainakin sitä, että myyjä teettää kohteessa kuntotarkastuksen, mutta salaa tarkastuksessa ilmi tulleet puutteet ostajalta.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Vrt. AsKL 6:19, jonka mukaan ostaja voi laiminlyötyään asunnon huolellisen tarkastuksen vaatia kuitenkin olosuhteisiin nähden kohtuullista hinnanalennusta, jos myyjä on puolestaan laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa.

<sup>54</sup> Ks. HE 120/1994 s. 57.

<sup>55</sup> Ks. esim. *Kyllästinen* 2010 s. 345.

## 5 KUNTOTARKASTUS JA VIRHETUNNUSMERKISTÖJEN TÄYTTYMINEN

### 5.1 Eri laatuvirhetyypit ja virhetyypin merkitys

Kuntotarkastuksessa saadut tiedot vaikuttavat eri tavoin eri laatuvirhetunnusmerkistöjen täyttymiseen. Seuraavassa käsittelemme kutakin MK 2:17.1:n kohtaa erikseen siitä näkökulmasta, mikä merkitys kohteessa teetetyllä kuntotarkastuksella on tunnusmerkistön täyttymistä arvioitaessa.

Monesti kuntotarkastukselle annettava merkitys ratkaisee, minkä säännöksen kohdan mukainen virhe on kysymyksessä. Erottelu on tärkeä erityisesti silloin, kun vaihtoehtona on joko kohtien 1–4 mukainen virhe tai 5 kohdan mukainen salainen virhe. Ensinnäkin salaisen virheen virhekyynnys on muita virhetyyppejä korkeampi, sillä salaisena virheenä pidettävältä poikkeamalta normaalitasosta edellytetään merkittävyttä. Toiseksi salaisen virheen seuraamusvalikoima suppeampi: ostaja voi vaatia salaisen virheen perusteella vain joko hinnanalennusta tai kaupan purkua, mutta ei vahingonkorvausta (MK 2:17.2).<sup>56</sup> Siksi on tärkeää pohtia sitä, miten kuntotarkastus vaikuttaa virheen luokitteluun.

### 5.2 Kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu

MK 2:17.1/1:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos se ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. ”Sovitulla” tarkoitetaan maakaaren esitöiden mukaan sekä kauppakirjaan merkittyjä seikkoja että vapaa-muotoisesti sovittua.<sup>57</sup> Oikeuskirjallisuudessa on todettu vapaamuotoisen sopimisen voivan tapahtua myös hiljaisesti eli konkludenttisesti. Lisäksi on katsottu myyjän kohteesta joko kirjallisesti tai suullisesti antamien tietojen muotoavan sopimusta.<sup>58</sup> Toisinaan myös kohteeseen teetetystä kuntotarkastuksesta annettua raporttia on pidetty sopimuksen osana.<sup>59</sup> Joskus on irrottauduttu kokonaan kaupan osapuolten toimintaan liittyvistä vaatimuksista ja esitetty sopimuksenmukaisuuden käsittävän kaiken sen,

<sup>56</sup> Hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen eroista ks. esim. *Hoffrén – Vuorenää* LM 2009 s. 783–789.

<sup>57</sup> Ks. HE 120/1994 s. 50.

<sup>58</sup> Ks. esim. *Niemi* 2002 s. 307 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010 s. 139.

<sup>59</sup> Ks. *Koskinen* 2004 s. 171–172, jossa kauppakirjaan liitetyn kuntotarkastusraportin katsotaan tulevan sopimuksen osaksi, ja *Kyllästinen* 2010 s. 233, jonka mukaan raportista tulee osa sopimusta jo sillä perusteella, että sopimuksessa mainitaan osapuolten tutustuneen siihen.

”mitä kyseisenlaiselta kaupan kohteelta yleensä voidaan odottaa”.<sup>60</sup>

”Sovittua” ei tule kuitenkaan tulkita näin laajasti. Jos kaiken sen, mitä ostaja on odottanut tai voinut odottaa kohteelta, katsottaisiin tulleen sopimuksen osaksi, laatuvirhesäännöksen kohdille 2–5 ei jäisi mitään itsenäistä merkitystä, vaan ne sisältyisivät 1 kohtaan. On totta, että ilmaisu ”sopimuksenmukainen” käytetään usein tarkoittamaan kaikkea sitä, mitä ostajalla on oikeus sopimuksen perusteella kohteelta vaatia<sup>61</sup>, mutta näin laaja tulkinta tässä yhteydessä johtaisi säännöksen muissa kohdissa virheelle myyjän suojaksi asetettujen edellytysten merkityksen vähentämiseen tai jopa täydelliseen katoamiseen.<sup>62</sup> Muissa säännöksen kohdissa on säädetty, mikä merkitys on myyjän antamalla tai antamatta jättämällä tiedoilla, myyjän oikaisematta jättämällä ostajan käsityksillä ja kiinteistön poikkeamisella vastaavien kohteiden normaalitasosta, eikä näitä seikkoja pitäisi sisällyttää sen arviointiin, mitä katsotaan 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla sovitun. Sovittua pitää tässä tulkita suppeasti ja lukea sovituksi vain seikat, joista on *nimenomaisesti* sovittu joko kauppakirjassa tai sen ulkopuolella kirjallisesti tai suullisesti.<sup>63</sup>

Tässä kirjoituksessa mielenkiinto kohdistuu siihen, mikä merkitys kuntotarkastusraportilla on. Edellä sanotun mukaisesti kuntotarkastusraportti ei vaikuttane siihen, mitä säännöksen 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla ”on sovittu”, jos osapuolet eivät ole nimenomaisesti sopineet kuntotarkastusraportin merkityksestä. Vaikka kauppakirjassa olisi viitattu kuntotarkastusraporttiin tai kuntotarkastusraportti olisi liitetty kauppakirjaan, raportin koko sisältöä ei voida ilman nimenomaista sopimusehtoa pitää sopimuksen osana siinä merkityksessä, että kaikki siinä mainitsemattomat puutteet katsottaisiin sopimuksenvastaisuudeksi.<sup>64</sup> Järkevät osapuolet eivät yleensä oleta, että kaikki kiinteistön relevantit ominaisuudet voisivat tulla sekä

<sup>60</sup> Ks. *Koskinen* 2004 s. 122.

<sup>61</sup> Esimerkiksi hinnanalennuksen laskemista koskevassa MK 2:31:ssä ”sopimuksen mukaisen kiinteistön” arvolla tarkoitetaan virheettömän kiinteistön arvoa.

<sup>62</sup> Näistä edellytyksestä voidaan mainita esimerkiksi myyjän vilpilliseen mieleen liittyvät edellytykset: myyjä vastaa tietojen antamisen laiminlyönnistä vain sellaisten seikkojen osalta, joista hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää (3 kohta). Ostajan virheellisistä käsityksistä hän vastaa vain siinä tapauksessa, että on havainnut ne ja tiennyt niiden olevan virheellisiä (4 kohta).

<sup>63</sup> Jälkeenpäin voi olla vaikea näyttää toteen, mitä suullisesti on sovittu. Siksi voidaan suosittelua kaupan kohteiden ominaisuuksista sopimista kirjallisesti ja mahdollisimman tarkasti (ks. esim. *Kyllästinen* 2010 s. 234). Nimenomainen sopiminen voi kuitenkin heikentää myyjän asemaa tavalla, jota myyjä ei osaa ennakoida: sellaiset seikat, joita niitä koskevan sopimuksen puuttuessa arvioitaisiin salaisena virheenä, tulevatkin arvioitaviksi sopimuksenvastaisuutta koskevan kohdan perusteella.

<sup>64</sup> Vrt. *Koskinen* 2004 s. 172, jonka mukaan myyjälle syntyy virhevastuu asunnon sopimuksenvastaisuuden perusteella, jos asunnon virheettömyys todetaan sopimukseen liitetyssä kuntotarkastajan lausunnossa.



havaituiksi usein varsin pintapuolisessa tarkastuksessa että luetteloiduiksi yhdessä asiakirjassa.

Merkityksen antaminen kuntotarkastusraportille 1 kohtaa sovellettaessa edellyttää siis osapuolten nimenomaista sopimusta. Osapuolet voivat sopia, ettei kaupan kohteessa tai sen tietyssä osassa ole muita puutteita kuin kuntotarkastusraportista ilmenevät. Tällainen sopimus on myyjälle huomattava riski, koska se johtaa siihen, että puutetta, jota muuten arvioitaisiin salaisena virheenä, arvioidaankin poikkeamana sovitusta. Tällöin virhekyynnys on matalampi kuin salaisessa virheessä, ja ostaja voi vaatia hinnanalennuksen tai kaupan purun ohella vahingonkorvausta, johon ostajalla ei olisi oikeutta virheen ollessa salainen.

### 5.3 Myyjän antama virheellinen tai harhaanjohtava tieto

MK 2:17.1/2:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kuntotarkastuksen merkitystä voidaan arvioida sekä suhteessa siihen, milloin myyjän katsotaan antaneen virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon, että suhteessa siihen, milloin tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Myyjän vastuu antamansa tiedon virheellisyydestä tai harhaanjohtavuudesta ei edellytä, että myyjä olisi tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että tieto on virheellinen tai harhaanjohtava. Siksi on tärkeää erottaa tässä kohdassa tarkoitettu virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antaminen 3 kohdan soveltamisalaan kuuluvasta tiedon antamisen laiminlyönnistä.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty kantoja, joiden mukaan myyjän hankkiman asiantuntijan antamia tietoja arvioitaisiin kuten myyjän itsensä antamia tietoja.<sup>65</sup> Jos kaupan jälkeen kävisi ilmi, *ettei asiantuntijan antama tieto pitäisi paikkaansa*, myyjä vastaisi virheestä MK 2:17.1/2:n nojalla, vaikkei olisi itse kertonut ostajalle kyseisestä ominaisuudesta mitään. Myyjän kannalta olisi kuitenkin kohtuutonta, että hän voisi joutua virhevastuuseen sellaisten asiantuntijan esittämien tietojen perusteella, joiden paikkansapitävyyttä hän ei pysty arvioimaan. Useimmiten myyjä käyttänee asiantuntijaa juuri siksi, että asiantuntija osaa arvioida kiinteistöä paremmin kuin myyjä. Lisäksi myyjän vastuu raporttiin sisältyvien tietojen oikeellisuudesta tekisi mahdollisimman yleispiirteisestä ja mitänsanomattomasta – eli

<sup>65</sup> Ks. esim. *Välimäki* DL 2000 s. 968.

melko hyödyttömästä – raportista myyjän edun mukaisen. Olisihan riski joidenkin tietojen virheellisyydestä sitä suurempi, mitä seikkaperäisempi asiantuntijan raportti olisi eli mitä useammista seikoista se sisältäisi tietoa.

Jaksossa 3 olen esittänyt, ettei kaupan osapuolten välistä vastuunjako tulisi arvioida kaavamaisesti sen mukaan, kumman käyttämästä asiantuntijasta on kysymys. Tässäkin on syytä erottaa myyjän ja asiantuntijan antamat tiedot toisistaan. Myyjä vastaa vain itse tai MK 2:20:ssä tarkoitetun edustajansa välityksellä antamista tiedoista. Asiantuntijan antamia tietoja tulee arvioida ylimääräisenä, myyjän tiedonantoon rinnastumattomana informaationa. Siten myyjä ei pelkästään asiantuntijan lausunnon perusteella voi joutua 2 kohdan mukaiseen vastuuseen, ellei hän ole jättänyt koko tiedonantovelvollisuuttaan asiantuntijan täytettäväksi.

Asiantuntijan lausunnolla voi olla merkitystä myyjän vastuun poistavana seikkana silloin, kun myyjä on tietämättömyyttään antanut väärää tietoa. Tämä voidaan jäsentää joko ”voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan” -kriteerin soveltamisen tai ostajan tiedon merkitystä koskevan MK 2:22:n kautta. Jos myyjä on antanut väärää tietoa jostakin kiinteistön ominaisuudesta, mutta kuntotarkastusraportista ilmenee oikea tieto, ostaja ei välttämättä voi vedota virheeseen.<sup>66</sup> Asiaa tulee kuitenkin arvioida tapauskohtaisesti. Jos tieto koskee seikkaa, josta ostaja voi olettaa myyjän tietävän asiantuntijaa paremmin – esimerkiksi myyjän tekemän remontin suorittamistapaa tai jotakin kiinteistön päivittäisessä käytössä esiin tulevaa seikkaa – asiantuntijan lausunto ei korjaa myyjän tiedonannossa ollutta virhettä. Lisäksi asiantuntijalausunnon pitää myyjän vastuuseen vaikuttaakseen olla niin selvä, että ostajan täytyy käsittää siinä annetun tiedon kumoavan myyjän esittämän.<sup>67</sup>

Kuntotarkastusraportissa sanottu tulee ostajan tietoon vain, jos ostaja tutustuu raporttiin. Olisikin mahdollista väittää, ettei ostajalla ole velvollisuutta tutustua raporttiin, ja hän voisi siten raportissa olevasta maininnasta huolimatta vedota virheeseen, jos ei tosiasiaassa olisi lukenut raporttia eikä siksi saanut tietoa sen sisällöstä.<sup>68</sup> Tällaiseen huolimattoman ostajan suojaamiseen ei kuitenkaan ole syytä. MK 2:22.2:n perusteluissa todetaan, että

<sup>66</sup> Ks. esim. *Koskinen* 2004, jonka mukaan myyjän antamalla väärillä tiedoilla ei pitäisi olla merkitystä ostajalle, jos asian todellinen tila havaitaan asiantuntijan tekemässä tarkastuksessa.

<sup>67</sup> Myyjän ei pidä voida vedota edukseen epäselvästi annettuun informaatioon, joka ei aidosti paranna ostajan mahdollisuuksia saada oikeaa käsitystä kaupan kohteesta. Ks. esim. *Pöyhönen* 2003 s. 121–122, jossa korostetaan pelkän informaation määrän lisäämisen sijaan asianmukaisesti järjestetyn ja käyttökelpoisen informaation merkitystä. Ks. myös MK 2:22.2:n perusteluja, joiden mukaan ostajan tieto jostakin seikasta estää häntä vetoamasta siihen virheenä vain, jos hän on ymmärtänyt seikan merkityksen (HE 120/1994 s. 57).

<sup>68</sup> MK 2:22.1:stä tai sen perusteluista ei ilmene, että ostajan tarkastusvelvollisuuden olisi tarkoitettu käsittävän myös kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin tutustumisen.

ostaja voi vedota virheeseen vain, jos hän on erehtynyt omatta syyttään.<sup>69</sup> Jos ostajalle on annettu nähtäväksi asiakirja, josta hänen on mahdollista ilman kohtuutonta vaivannäköä saada tieto tietyistä puutteista, hänen täytyy olettaa tienneen siitä.<sup>70</sup>

## 5.4 Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti

MK 2:17.1/3:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos ”myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.”<sup>71</sup> Toisin kuin edellä käsitellyissä kohdissa, tässä myyjän virhevastuun edellytyksenä on, että myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää seikasta. Kuntotarkastuksen vaikutusta tämän kohdan mukaiseen virhevastuuseen tulee arvioida kahdessa suhteessa: voivatko kuntotarkastuksesta saadut tiedot estää ostajaa vetoamasta säännökseen tai voiko kuntotarkastus vaikuttaa myyjän tiedonantovelvollisuutta korottavasti?

Ensimmäisen kysymyksen osalta voidaan viitata edellisessä jaksossa todettuun. Jos ostaja saa kuntotarkastusraportista tiedon, jonka antamisen myyjä on laiminlyönyt, hän ei voi vedota tiedon antamisen laiminlyöntiin virheenä. Poikkeuksen muodostavat tapaukset, joissa tieto on annettu raportissa niin vaikeaselkoisesti, ettei ostajan sen perusteella voida edellyttää ymmärtäneen tiedon merkitystä.

Myyjä voi asiantuntijan avulla saada selville sellaisia kiinteistön puutteita, joista hän ei olisi muuten tiennyt. Tämä laajentaa tiedonantovelvollisuutta, eli myyjän on virhevastuun välttääkseen annettava myös ostajan tutustua kuntotarkastusraporttiin tai muuten välitettävä hänelle tieto

<sup>69</sup> HE 120/1994 s. 57.

<sup>70</sup> *Välimäki* arvioi kuluttajavalituslautakunnan käytäntöä, jossa ostajan virheeseen perustuvat vaatimukset on hylätty, kun asunnon kuntoarviossa tai kosteusraportissa on ollut tietoa, josta ostajan olisi pitänyt päätellä vian olemassaolo tai todennäköisyys. Hänen mukaansa ostajan selonottovelvollisuus kohdistuu myös lausuntojen sisältöön, ja ostajan on tarvittaessa asiantuntijan avulla selvitettävä lausunnon sisällön merkitystä. Hän kuvaa ostajan asemaa tulkaksi, koska raportit voivat sisältää joko hyvin täsmentämättömiä tietoja tai pelkkää teknistä informaatiota ilman johtopäätöksiä. (*Välimäki* DL 2000 s. 969.) Ostajalle ei kuitenkaan ole syytä asettaa *Välimäen* kuvaamaa laajaa selonottovelvollisuutta, vaan raportit voivat täydentää myyjän tiedonantovelvollisuutta vain ollessaan sellaisia, että niistä saa selkeän kuvan kiinteistön ominaisuuksista.

<sup>71</sup> Tiedonantovelvollisuuteen voidaan laskea kuuluvaksi myös myyjän velvollisuus oikaista havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiotuun käyttöön (MK 2:17.1/4). Tämän velvollisuuden arvioinnissa ulkopuolisen asiantuntijan käytöllä ei liene merkitystä.

puutteista<sup>72</sup> – tietysti edellyttäen, että puutteet ovat luonteeltaan sellaisia, että niistä kertomatta jättämisen voidaan säännöksessä tarkoitettulla tavalla olettaa vaikuttavan kauppaan. Sama koskee myös sitä, jos asiantuntija kertoo jonkin havaitsemansa seikan antavan aiheutta epäillä piilossa olevaa vikaa. Sen sijaan myyjällä ei liene velvollisuutta alkaa tarkemmin selvittää mahdollisen vian olemassaoloa. Ostaja, jolle on kerrottu riskistä, voi itse arvioida, onko hän valmis tekemään kaupan riskistä tietoisena vai haluaako hän enemmän tietoa ennen ostopäätöksen tekoa.<sup>73</sup>

Entä vaikuttaako asiantuntijan käyttäminen myyjän selonottovelvollisuuden eli siihen, mitä myyjän pitäisi tietää myymästään kohteesta? Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan yleensä sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä.<sup>74</sup> Asiantuntijan puolestaan voidaan edellyttää havaitsevan sellaisia seikkoja, joita kuka tahansa ei havaitse. Tällä perusteella voisi ajatella, että asiantuntijaa käyttävän myyjän tiedonantovelvollisuus laajenisi kattamaan myös sellaiset seikat, jotka asiantuntijan tulisi havaita. Tällaista tulkintaa ei kuitenkaan ole syytä tehdä, koska se johtaisi väääransuuntaiseen kannustinvaikutukseen: asiantuntijan käyttäminen laajentaisi myyjän virhevastuuta.<sup>75</sup> Lisäksi myyjälle asetettaisiin tiedonantovelvollisuus, jota hänen olisi käytännössä mahdotonta täyttää. Tällaisen ratkaisun haitallisuutta voidaan perustella kaikilla niillä perusteilla, joilla edellä jaksossa 2.4 puolletaan tiedonanto- ja tarkastusvelvollisuuksien suppeaa tulkintaa ja salaisen virheen laajaa soveltamisalaa.

## 5.5 Salainen virhe

Jos MK 2:17:n minkään muun kohdan mukainen tunnusmerkistö ei täyty, tulee arvioitavaksi, onko kiinteistössä 5 kohdan mukainen salainen virhe. Kun muita virhetunnusmerkistöjä tulkitaan edellä esitettyyn tapaan melko suppeasti, tämän kohdan käyttöala muodostuu laajaksi.

Säännöksen mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos se salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta

<sup>72</sup> Koskinen-Tammi ja Laurila korostavat myyjän velvollisuutta antaa ostajan tutustua myös vanhoihin kiinteistöä koskeviin kuntotarkastusraportteihin (2010 s. 410).

<sup>73</sup> Maakaaren esitöissä myyjän tiedonantovelvollisuuden todetaan kattavan myyjän havaitsemat seikat, joista voidaan perustellusti epäillä rakenteissa olevaa vikaa ja arvioida tulevaa korjaustarvetta (HE 120/1994 s. 50).

<sup>74</sup> Ks. HE 120/1994 s. 24.

<sup>75</sup> Ks. myös HE 14/1994 s. 132, jonka mukaan asuntokaupassa kiinteistönvälittäjä käyttävä myyjä ei vastaa suhteessa ostajaan siitä, että myyjän toimeksiannosta toimiva kiinteistönvälittäjä rikkoo tiedonantovelvollisuuttaan sellaisen tiedon osalta, joka ei kuulu myyjän normaalin tiedonantovelvollisuuden piiriin.

kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Arvioitaessa sitä, mitä kiinteistöltä voidaan edellyttää, on maakaaren esitöiden mukaan kiinnitettävä huomiota rakennusten ikään ja niihin tehtyihin peruskorjauksiin siten, että uudemmalta rakennukselta voidaan edellyttää parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa kuin vanhemmalta.<sup>76</sup> Jotta poikkeama ostajan perustelluista odotuksista katsottaisiin virheeksi, sen on oltava merkittävä. Merkittävyyskynnystä on oikeuskirjallisuudessa pidetty tärkeänä keinona suojata myyjää ja torjua shikaaninomaisia vaatimuksia.<sup>77</sup>

Kuntotarkastuksessa tehdyt havainnot vaikuttavat siihen, millaisessa kunnossa ostaja voi odottaa kiinteistön olevan. Havaittujen puutteiden vuoksi ostajalle voi myös olla selvää, että hän joutuu teettämään korjauksia tietyissä rakennuksen osissa. Nämä tiedot voivat puolestaan vaikuttaa siihen, pidetäänkö kaupan jälkeen ilmenneitä puutteita merkittävinä.<sup>78</sup> Kun ostaja on tiennyt kohteesta olevista puutteista, myös se taso, jota hän kohteelta voi odottaa, on alempi kuin ilman tällaisia tietoja. Lisäksi hänen tietoisuutensa siitä, että tulossa on korjauksia, vähentää sellaisten puutteiden merkityksellisyyttä, jotka voidaan korjata samassa yhteydessä.

## 6 KUNTOTARKASTUS JA VASTUUNRAJOITUKSET

Yksi kuntotarkastuksen hyödyistä on siinä, että se antaa kaupan osapuolille mahdollisuuden sopia myyjän vastuun rajoituksista paremman tiedon varassa kuin ilman kuntotarkastusta. Koska kuntotarkastuksen vaikutukset ostajan tarkastusvelvollisuuteen ja virhetunnusmerkistöjen täyttymiseen ovat edellä kuvatun mukaisesti melko suppeat, vastuunrajoituksista sopiminen on keskeinen keino hyödyntää kuntotarkastusta. Ihanteena olisi, että vastuunjako saataisiin määriteltyä niin selvästi, että osapuolet voisivat ottaa sen merkityksen huomioon hinnasta sopiessaan ja että siitä ei tarvitsisi riidellä kaupan jälkeen. Sopivilla vastuunrajoitusehdoilla voidaan myös välttää se, että kaikki mahdollisesta virheestä aiheutuvat kustannukset jäisivät myyjän kannettaviksi.

Osapuolet voivat ensinnäkin sopia, ettei myyjä vastaa sellaista puutteista, jotka käyvät ilmi kuntotarkastusraportista. Tällaisella sopimusehdolla ei

<sup>76</sup> HE 120/1994 s. 51.

<sup>77</sup> Ks. esim. *Niemi* 2002 s. 295, *Koskinen* 2004 s. 87 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010 s. 146.

<sup>78</sup> Ks. näin myös *Koskinen-Tammi – Laurila* 2010 s. 411.

yleensä ole käytännön merkitystä, koska ostaja ei edellä<sup>79</sup> kerrotun mukaisesti voi muutenkaan vedota virheenä seikkoihin, jotka ilmenevät hänelle esitetystä tarkastusraportista.

Kuntotarkastuksessa voi kuitenkin ilmetä seikkoja, jotka antavat aiheen *epäillä* piileviä vikoja, joista saisi varmuuden vain tarkemmalla tutkimuksella. Osapuolet voivat jakaa riskiä mahdollisista vioista sopimuksella. He voivat sopia, ettei ostaja voi vedota niihin virheenä tai että myyjän virhevastuu kattaa myös ne. Tällaisen ”kaikki tai ei mitään”-sopimisen lisäksi on mahdollista sopia esimerkiksi tietystä rahamäärästä, johon asti ostaja tai myyjä vastaa mahdollisen vian korjauskustannuksista.<sup>80</sup> Myyjän vastuun rajoittamista vaikeuttaa MK 2:9.2, jonka mukaan ostajan virheeseen perustuvia oikeuksia saa rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, miten ostajan asemaa poikkeaa laissa säädetystä. Säännöksestä seuraa, että puutteellisesti yksilöity ehto ei rajoita myyjän vastuuta.

Ehdon muotoilun merkitys ilmenee ratkaisuisista KKO 2004:78 ja KKO 2009:31, joita käsiteltiin ostajan tarkastusvelvollisuuden osalta edellä jaksossa 4:

Ratkaisussa KKO 2004:78 arvioitiin ehtoa, jonka mukaan myyjä ei ollut vastuussa kuntokartoituksessa ”havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista”. Kaupan jälkeen ilmeni, että rakennuksessa oli rakenteellisia virheitä, joista muun muassa kuntotarkastuksessa havaitut kosteusvauriot olivat johtuneet. Korkein oikeus katsoi, että ostajalla oli oikeus vaatia hinnanalennusta vastuunrajoitusehdon estämättä, koska kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjien vastuuta rakenteiden asianmukaisuudesta. Ehtoa tulkittiin siis tiukasti sen sanamuodon mukaan: kun vastuuta oli rajoitettu vain havaituista vaurioista ja niiden seurauksista, myyjä vastasi kuitenkin havaitut vauriot aiheuttaneista rakenteiden puutteista.

Ratkaisussa 2009:31 oli kysymys tapauksesta, jossa myyjä ei kauppakirjan mukaan vastannut ”kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista”. Korkein oikeus totesi, ettei kuntotarkastuksessa ollut havaittu rakennuksen yläpohjan kosteusvauriota, vaikka siinä olikin huomautettu eräistä rakennuksen kattoon liittyvistä riskeistä. Kun maakaaren mukaan myyjän vastuuta voidaan rajoittaa vain riittävän yksilöidyillä ehdoilla ja kauppakirjassa oli yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta vain kuntotarkastuksessa havaittujen puutteiden osalta, vastuunrajoitusehto ei estänyt ostajaa vetoamasta virheenä kosteusvaurioon. Merkityksetöntä oli, että vauriot ilmenivät sellaisessa paikassa, johon myös kuntotarkastuksessa havaitut puutteet olisivat voineet aiheuttaa vaurioita.

<sup>79</sup> Ks. jaksot 5.3 ja 5.4.

<sup>80</sup> Ks. erilaisista vastuunrajoitusehdoista esim. *Tepora* 2007 s. 401–410.

Ratkaisut kiinnittävät huomiota siihen, kuinka vaikeaa myyjän vastuuta on pätevästi rajoittaa. Yksilöimättömillä rajoituksilla ei ole vaikutusta, kun taas yksilöityjen rajoitusten laadinnassa tulisi olla erityisen huolellinen, jotta ne kattaisivat kaikki sellaiset virheet, joista myyjän vastuuta halutaan rajoittaa. Ainakin myyjän intressissä olisi siis sopia ennen kauppaa mahdollisimman täsmällisesti siitä, miten kuntotarkastuksessa ilmi tulleet riskit jaetaan osapuolten kesken. Tämän voitaisiin ajatella parantavan myös ostajan asemaa, koska riittävän selkeät ja konkreettiset vastuunrajoitusehdot kiinnittäisivät hänen huomionsa jo kauppaa tehtäessä kohteeseen liittyviin riskeihin, ja hän voisi harkita, miten ne vaikuttavat siihen, millä hinnalla hän on kohteen valmis ostamaan. Myös ostajan etu olisi, jos vastuunjaosta sovittaisiin niin tarkasti, että osapuolet olisivat siitä yksimielisiä myös kaupan jälkeen eivätkä joutuisi ratkomaan oikeudenkäynnissä, kumpi kantaa jostakin kiinteistön puutteesta aiheutuvat kustannukset.

Täsmällisten vastuunrajoitusehtojen muotoilu yksityishenkilöiden välisessä kaupassa voi olla kuitenkin vaikeaa. Monet jaksossa 2.2 mainituista, osapuolten tiedolliseen asemaan ja harkintakykyyn liittyvistä seikoista asettavat esteitä täsmällisesti muotoiltujen vastuunrajoitusten käyttämiselle. Osapuolet eivät välttämättä tiedä, mitkä myyjän vastuuta koskevat säännöt ovat ja miten niitä voidaan sopimuksella muuttaa. Myyjän ehdottamat vastuunrajoitusehdot voivat herättää ostajassa epäilyksen, että myyjällä on sellaista riskejä koskevaa, ostajalta salattua tietoa, jonka vuoksi hän pitää vastuunsa rajoittamista erityisen tärkeänä. Myyjän asema voi olla sellainen, että hänen on erityisen tärkeää saada kohde nopeasti myydyksi, minkä vuoksi hänen mahdollisuutensa neuvotella rajoituksia vastuuseensa ovat heikot. Ongelmia voi aiheutua myös siitä, että mahdollisia vastuunrajoituksia mietitään vasta, kun osapuolet ovat päässeet sopimukseen hinnasta. Jos ostaja on jo saamassa kiinteistön tietyllä hinnalla niin, että myyjän vastuu on maakaaren sääntöjen mukainen, hän ei ole varmaankaan halukas suostumaan asemaansa heikentäviin myyjän vastuuta rajoittaviin ehtoihin. Toisaalta myyjä, joka on jo saamassa tietyn hinnan, ei ehkä ole valmis tinkimään hinnasta saadakseen sopimukseen vastuunrajoitusehdon, joka todennäköisesti kuitenkin jäisi merkityksettömäksi – suurimmassa osassa myydyistä kiinteistöistä ei lopultakaan ilmene kaupan jälkeen puutteita, joista ostaja vaatisi myyjää vastuuseen.

Vastuunrajoitusten täsmällisen muotoilun vaikeus huomioon ottaen olisi-kin tärkeää, että hieman epäonnistunut ehdon muotoilu ei johtaisi – jälleen kaikki tai ei mitään -tyyppisesti – myyjän täysimääräiseen virhevastuuseen. Kuntotarkastushavaintojen pohjalta muotoilluilla vastuunrajoitusehdoilla pitäisi olla jotakin merkitystä silloinkin, kun niiden ei katsota sulkevan myyjän vastuuta virheestä pois. Esimerkkinä vastuunrajoitusehdon jous-

tavasta huomioimisesta voidaan ottaa hovioikeuden tuomio tapauksessa KKO 2004:78. Hovioikeus otti siinä hinnanalennusta määrittäessään huomioon sen, että ostajat olivat vastuunrajoitusehdon hyväksyessään ottaneet *tietoisien riskin* siitä, että kosteuden syiden poistamiseksi ja vaurioiden korjaamiseksi jouduttaisiin tekemään muitakin toimenpiteitä kuin kuivatus.<sup>81</sup> Vastuunrajoitusehto vaikutti tapauksessa hinnanalennuksen määrää alentavasti. Tällaisen ratkaisun etuna on, että virheestä aiheutuvia kustannuksia voidaan jakaa myyjän ja ostajan kesken toisin kuin siinä tapauksessa, että vastuunrajoitusehdon katsottaisiin estävän virheeseen vetoamisen kokonaan.

## 7 LOPUKSI

Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa kuntotarkastus ja siitä annettu raportti vaikuttavat virhearviointiin samalla tavalla riippumatta siitä, kumpi kaupan osapuolista on kuntotarkastajan toimeksiantaja. Kuntotarkastus voi vaikuttaa sekä myyjän tiedonantovelvollisuuden että ostajan selonottovelvollisuuden sisältöön. Myyjä ei saa salata ostajalta kuntotarkastuksessa esiin tulleita puutteita. Ostaja taas ei saa vedota virheenä sellaisiin seikkoihin, jotka hän on saanut kuntotarkastuksen perusteella tietää tai jotka ainakin ilmenevät hänen käytössään olleesta kuntotarkastusraportista. Lisäksi kuntotarkastuksessa esiin tulleet havainnot vaikuttavat siihen, mitä ostaja voi kiinteistöltä perustellusti odottaa ja milloin kiinteistö poikkeaa ostajan perustelluista odotuksista niin merkittävästi, että kysymys on salaisesta virheestä.

Toisaalta pelkästään se, että kaupan yhteydessä on käytetty asiantuntijaa, ei vaikuta myyjän tiedonantovelvollisuutta tai ostajan tarkastusvelvollisuutta laajentavasti. Ostajan ja myyjän velvollisuuksien laajuutta arvioidaan sen mukaan, mitä ostajan pitäisi havaita tavanomaisessa tarkastuksessa tai myyjän tietää lähinnä kiinteistöllä asumisen perusteella – ei sen mukaan, mitä heidän käyttämänsä asiantuntijan olisi pitänyt havaita.

Kun ostajan tarkastusvelvollisuutta ja myyjän tiedonantovelvollisuutta tulkitaan edellä kuvattuun tapaan suppeasti, tavallisella huolellisuudella kauppaa tehdessään toimineiden osapuolten ei katsota syyllistyneen velvollisuuksiensa laiminlyöntiin. Näin vältetään se, että kaikki virheestä aiheutuvat kustannukset jäisivät toisen osapuolen kannettavaksi joko niin, että ostaja menettäisi kokonaan oikeutensa vedota virheeseen, tai niin, että

<sup>81</sup> Korkein oikeus ei ottanut kantaa siihen, mikä merkitys tietoisella riskinotolla oli, koska ostajat eivät olleet hakeneet muutosta hovioikeuden tuomioon.



myyjä vastaisi tuottamuksensa perusteella kaikkien ostajalle aiheutuneiden vahinkojen korvaamisesta.

Kun kummankaan osapuolen ei katsota laiminlyöneen edellä kuvattuja velvoitteitaan, kaupan kohteen puutteita arvioidaan salaisena virheenä, jolloin virheestä aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa osapuolten kesken. Salaisen virheen perusteella myyjä voi joutua maksamaan ostajalle vain hinnanalennusta, mutta ei vahingonkorvausta, jolloin ostajan kannettavaksi jäävät kustannukset, joita ei huomioida hinnanalennusta laskettaessa. Lisäksi salaista virhettä arvioitaessa kuntotarkastushavainnot voivat edellä kuvatulla tavalla vaikuttaa siihen tasoon, jota ostaja voi kohteelta edellyttää – toisin sanoen hyvitykseen oikeuttavaksi virheeksi katsotaan vain poikkeus tästä tasosta.

Edellä kuvatun – pääosassa tapauksia kustannusten jakamiseen johtavan – vastuunjaon voi nähdä edistävän ainakin kirjoituksen alussa mainittua tavoitetta, etteivät virheriitojen lopputulokset romuttaisi kummankaan osapuolen taloutta. Varovaisesti voisi uskoa myös tällaisten tulkintalinjojen omaksumisen edistävän ainakin pitkällä aikavälillä sovintoratkaisujen syntymistä edellyttäen, että tulkintalinjat tulisivat osapuolten ja heidän avustajiensa tietoon. Jos osapuolet tietäisivät jo etukäteen, että riita todennäköisesti muissa kuin selvissä laiminlyöntitapauksissa ”laitetaan puoliksi”, sovintohalukkuus ehkä kasvaisi. Lisäksi tieto siitä, että selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksia ei arvioida korostetun ankarilla standardeilla vaan normaalitoimintaa mittapuuna käyttäen, saattaisi vähentää osapuolten pyrkimystä etsiä toisen toiminnasta huolimattomuutta, ja siten edistää sovintoratkaisuihin pääsemistä syyttelyn sijaan. Vaikka oikeudenkäyntiin päädyttäisiinkin, se olisi henkisesti vähemmän raskas kokemus, jos riidan keskeinen sisältö ei olisi, kuka on toiminut väärin.

Näillä säännöillä kuntotarkastuksen teettäminen ennen kauppaa olisi kummallekin osapuolelle kannattavaa: se lisäisi ennen kauppaa käytettävissä olevaa tietoa ja kaupan onnistumisen todennäköisyyttä, mutta ei johtaisi osapuolelle asetettavien velvoitteiden tavallista ankarampaan tulkintaan, jos kaupan jälkeen tulisi ilmi kaupan kohteen puutteita. Saadakseen täyden hyödyn kuntotarkastuksesta kaupan osapuolten olisi syytä myös sopia mahdollisimman tarkkaan siitä, miten he jakavat vastuun kuntotarkastuksessa mahdollisesti havaituista riskeistä. Näin päästään ennakoitavampaan riskinjakoon kuin jättämällä riskinjako maakaaren virhettä koskevien säännösten varaan. Lisäksi riskinjoasta neuvotellessaan ja sen vaikeuden huomatessaan osapuolet ehkä tulisivat ajatelleeksi tavallista tarkemmin, olisiko riskejä syytä selvittää vielä vähän lisää ennen sitovan kaupan tekemistä.

## LÄHTEET

- Aine, Antti*: Kilpailu ja sopimus. Helsinki 2011.
- Cooter, Robert – Ulen, Thomas*: Law & Economics. 3<sup>rd</sup> edition. Reading 2000.
- Ervasti, Kaijus*: Näkökulmia vaihtoehtoihin konfliktinratkaisumenetelmiin. LM 2000 s. 1237–1263.
- Ervasti, Kaijus*: Kohti sovintoratkaisuja ja pragmaattisia kompromisseja. LM 2009 s. 1071–1093.
- Ervasti, Kaijus*: Pääkäsittelyssä ratkaistut riita-asiat ja oikeudenkäyntikulut käräjäoikeuksissa. DL 2009 s. 743–760.
- Grauers, Folke*: Fastighetsköp. Sextonde upplagan. Lund 2005.
- HE 8/1977. Hallituksen esitys eduskunnalle kuluttajansuojalainsäädännöksi.
- HE 93/1986. Hallituksen esitys eduskunnalle kauppalaiksi.
- HE 179/1987. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.
- HE 14/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 120/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- Hemmo, Mika*: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa. Helsinki 1994.
- Hemmo, Mika*: Sopimusoikeus I. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 2003..
- Hoffrén, Mia*: Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus – KKO 2009:31. LM 2009 s. 1188–1195.
- Hoffrén, Mia – Anderssen, Harald Benestad*: Asuntokaupan suojaroolien yksipuolisuus – suomalaisten ja norjalaisten virhesäännösten vertailua ja kritiikkiä. LM 2011 s. 41–63.
- Hoffrén, Mia – Vuorenpää, Mikko*: Hinnanalennus, vahingonkorvaus ja vaatimistaakka. LM 2009 s. 779–798.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari*: Maakaari. 5., uudistettu painos. Helsinki 2010.
- Jolls, Christine – Sunstein, Cass R. – Thaler, Richard*: A Behavioral Approach to Law and Economics. 50 Stan. L. Rev. 1998 s. 1472–1550.
- Kaisto, Janne*: ”Tiesi tai olisi pitänyt tietää”. Varallisuus oikeudellinen tutkimus perustelun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12.4:n sekä VKL 14 §:n mukaan. Helsinki 1997.
- Koskinen, Tiina*: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki 2004.
- Koskinen-Tammi, Tiina – Laurila, Leena*: Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki 2010.
- Kuluttajariitalautakunta. Toimintakertomus. Helsinki 2008. – [Http://www.kuluttajariita.fi/dokumentit/fi/Toimintakertomus\\_2008.pdf](http://www.kuluttajariita.fi/dokumentit/fi/Toimintakertomus_2008.pdf) (15.3.2011).
- Kyllästinen, Esa*: Riskinjako maakaareissa. Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki 2010
- Lehtinen, Tuomas*: Kansainvälisen kaupan liikesopimus ja remburssi. Helsinki 2006.
- March, James G. – Herbert A. Simon*: Organizations. 5th printing. New York 1964.

- Niemi, Matti Ilmari:* Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Helsinki 2002.
- Norros, Olli:* Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan. DL 2007 s. 699–719.
- Norros, Olli:* Vastuu sopimusketjussa. Helsinki 2007.
- Pöyhönen, Juha:* Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Helsinki 1988.
- Pöyhönen, Juha:* Oikeustieteen ajanmukaisuus. LM 1997 s. 357–375.
- Pöyhönen, Juha:* Uusi varallisuus oikeus. 2. painos. Helsinki 2003.
- Saarikoski, Michael:* Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona asunnon ja kiinteistön kaupassa. DL 2006 s. 219–239.
- Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa. Ympäristöministeriö 2011. – [Http://www.hometalkoot.fi/component/content/520/1125.html](http://www.hometalkoot.fi/component/content/520/1125.html) (15.3.2011).
- Sinkko, Anne:* Riita-asioiden sovinnot käräjäoikeuksissa. DL 2000 s. 36–50.
- Sisula-Tulokas, Lena:* Hinnanalennus. Helsinki 1992.
- Suomen virallinen tilasto: Käräjäoikeuksien siviiliasioiden ratkaisut. Tilastokeskus. Helsinki. – [Http://www.stat.fi/til/koikrs/index.html](http://www.stat.fi/til/koikrs/index.html) (15.3.2011).
- Tammi-Salminen, Eva:* Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta. Helsinki 2001
- Taxell, Lars Erik:* Avtal och rättskydd. Helsingfors 1972 s. 330–335.
- Taxell, Lars Erik:* Avtalsrätt: Bakgrund – sammanfattning – utblick. Stockholm 1997.
- Tepora, Jarno:* Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Teoksessa Tuomisto, Jarmo (toim.): Sopimus, vastuu, velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007, s. 393–410. Turku 2007.
- Tulokas, Mikko:* Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana. Teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.): Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005, s. 396–403. Helsinki 2005.
- Wilhelmsson, Thomas:* (Media)julkinen oikeudenkäynti moraalikeskustelun tilana. Oikeus 2002 s. 252–264.
- Wilhelmsson, Thomas:* Social civilrätt. Helsingfors 1987.
- Välimäki, Kaj:* Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. DL 2000 s. 959–973.

## OIKEUSTAPAUKSET

- KKO 1992:165 s. 255  
 KKO 1999:19 s. 255  
 KKO 2003:61 s. 255  
 KKO 2004:78 s. 260, 270 ja 272  
 KKO 2008:31 s. 255  
 KKO 2009:31 s. 260, 261 ja 270  
 KKO 2009:92 s. 255

## LYHENTEET

AsKL	asuntokauppalaki (843/1994)
DL	Defensor Legis
HE	hallituksen esitys eduskunnalle
KKO	korkein oikeus
LM	Lakimies
MK	maakaari (540/1995)
Prop	regeringens proposition
Stan. L. Rev.	Stanford Law Review

## QUALITY DEFECT IN RESIDENTIAL REAL ESTATE WHICH HAS UNDERGONE CONDITION INSPECTION

In the sale of residential real estate, it is not unusual that the object of the sale turns out to be in worse condition than the buyer has expected. When flaws emerge after the sale, the disappointed buyer is likely to claim compensation from the seller. If the seller is unwilling to pay, the conflict can grow out of proportion and lead to a lengthy, burdensome, and expensive trial, whose outcome can be devastating for the losing party.

A pre-sale condition inspection of residential real estate by a technical expert gives both the seller and the buyer valuable information about the quality of the property and helps to prevent defect disputes. However, some flaws may remain hidden despite the inspection and emerge after the sale. The article discusses the interpretation of rules on seller liability for such defects.

The article takes a goal-oriented approach and explores what kind of interpretations would reduce problems caused by defects. According to the article, the interpretation of legal rules should be different in the sale of residential property between consumers than in the sale of real estate between entrepreneurs or between a consumer and an entrepreneur because the purpose of the sale and the capabilities and needs of contracting parties are different.

The article presents methods which make it possible to protect both contracting parties from ruinous outcomes. Legal rules should be interpreted so that they set a reasonable and realistic standard of care; divide the costs of defects between the parties; encourage the parties to consult a technical expert before the sale; and prevent lengthy and burdensome trials.

According to the Code of Real Estate, the seller is obliged to inform the buyer of the qualities which the seller knows or should know. The seller is not liable for a defect that the buyer could have noticed in an inspection before the sale. Thus, the outcome of a defect dispute is largely dependent on how we define the standards of care expected from the parties. What should the seller have known and what should the buyer have observed?

The standard of care expected of a contracting party should be judged independently from the standard of care expected of the expert inspecting the property. In legal literature, it is often suggested that the risk of mistakes in a condition inspection should be borne by the contracting party who has commissioned the inspection. Such a rule would punish a contracting party for having the property inspected by a professional and thus create undesirable incentives. Furthermore, the contracting parties' reliance on

the condition inspection report is not dependent on which of them has commissioned the inspection. Therefore, a contractual relationship between the technical expert and one of the contracting parties should not be relevant in judging how a condition inspection affects seller liability.

The standards of care should be set at a level which can reasonably be met by the parties. As a rule, the fact that the estate has been inspected by an expert before the sale should not have an effect on the standard of care expected from the contracting parties. The seller should always be aware of such qualities of the property which an owner usually knows and inform the buyer of them. Similarly, the buyer should be aware of qualities which are easily observable in a pre-sale inspection by a lay person. Neither of them is allowed to close their eyes and rely solely on the condition inspection by the expert.